



# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

[www.cabinet-raimon.com](http://www.cabinet-raimon.com)

#### Principaux indices

| Période        | IRL*   | Variation annuelle en % |
|----------------|--------|-------------------------|
| 4e trim. 2014  | 124,83 | +0,69%                  |
| 3e trim. 2013  | 124,66 | +0,90%                  |
| 2e trim. 2013  | 124,44 | +1,20%                  |
| 1er trim. 2013 | 124,25 | +1,54%                  |
| 4e trim. 2012  | 123,97 | +1,88%                  |
| 3e trim. 2012  | 123,55 | +2,69%                  |
| 2e trim. 2012  | 122,96 | +2,20%                  |
| 1er trim. 2012 | 122,37 | +2,24%                  |
| 4e trim. 2011  | 121,68 | +2,11%                  |

\* Pour la révision des loyers d'habitation

| Période        | ICC** | Variation annuelle en % |
|----------------|-------|-------------------------|
| 3e trim. 2013  | 1612  | -2,18%                  |
| 2e trim. 2013  | 1637  | -1,74%                  |
| 1er trim. 2013 | 1646  | +1,79%                  |
| 4e trim. 2012  | 1639  | +0,06%                  |
| 3e trim. 2012  | 1648  | +1,48%                  |
| 2e trim. 2012  | 1666  | +4,58%                  |
| 1er trim. 2012 | 1617  | +4,05%                  |
| 4e trim. 2011  | 1638  | +6,84%                  |

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

*La loi ALUR est sur le point d'être promulguée. Dès que le Conseil constitutionnel se sera prononcé sur le recours déposé contre certaines dispositions (sans incidence sur la gestion de vos appartements), elle sera publiée au Journal Officiel et entrera en vigueur.*

*Ce ne sera cependant que le début d'un long processus, car de nombreuses dispositions impliquent des décrets ou arrêtés préfectoraux, qui devront être pris dans les semaines, mois, années... à venir. C'est donc une mise en application très progressive qui s'annonce.*

*La loi porte une conséquence en matière d'honoraires de location : elle interdit désormais de les partager par moitié entre bailleur et locataire. La nouvelle réglementation impose de facturer au bailleur la totalité des honoraires de location (hors frais annexes minimes, qui seront définis par décret et pourront être partagés). Notre barème d'honoraires et frais de location sera donc rénové, puisque le système actuel est condamné par la loi ALUR. Mais nous travaillons à une solution qui permette d'éviter une augmentation brutale des coûts de relocation.*

*Un autre aspect important de cette loi est le rôle accru donné aux Commissions de conciliation dans les litiges entre bailleurs et locataires : états des lieux, congés, loyers... La représentation et la défense de vos intérêts devant ces commissions seront probablement un chantier important dans les mois et années à venir.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

#### Evolution des loyers

L'Observatoire Clameur vient d'éditer sa dernière note de conjoncture du marché locatif privé à fin février 2014.

Même si le rythme de hausse des loyers s'est accéléré durant l'été 2013, comme chaque année à la même époque, la progression est restée très modérée : les loyers de marché<sup>1</sup> ont cru de 0.6 % en 2013, alors que dans le même temps la progression des prix à la consommation s'est établie à 0.9 %. En 2012, les loyers de marché avaient augmenté de 2.2 %, pour des prix à la consommation alors en hausse de 2.0 %.

Depuis l'été 2011, le marché locatif privé est affecté, comme l'ensemble de l'économie immobilière, par le ralentissement économique, avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. Et il est déstabilisé par des annonces et des décisions publiques qui bouleversent les projets des investisseurs et des propriétaires bailleurs et finissent par renforcer le déséquilibre des marchés.

## ***Bilan 2013 des Notaires***

A l'occasion d'une conférence de presse commune CSN / Notaires de Paris – Ile-de-France, le notariat francilien a dévoilé une étude, réalisée avec les données de la Base BIEN, intitulée « Deux décennies d'immobilier en Ile-de-France : un marché du logement à plusieurs vitesses ? ».

Selon l'indice Notaires-INSEE, à fin décembre 2013, les prix des logements anciens en France ont reculé sur un an de 1,4% aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

En Ile-de-France, au dernier trimestre 2013, les volumes de ventes ont progressé de 29% par rapport au 4e trimestre 2012, dont il faut rappeler la médiocrité. Ils viennent compenser le faible nombre de ventes du début d'année. Neuf et ancien confondus, près de 156.000 ventes de logements ont été enregistrées en 2013. L'activité a donc augmenté de 4% en un an, mais elle reste encore inférieure de 10% aux volumes de ventes de ces 10 dernières années.

Le prix des logements anciens a reculé de 1,7% tant sur l'année 2013 qu'au dernier trimestre (-1,9% pour les appartements et -1,2% pour les maisons). Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> s'élève à 8 140 euros au 4e trimestre 2013, en baisse de 1,6% par rapport au trimestre précédent et de 1,5% en un an.

Aussi, depuis 2006 les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation. D'ailleurs en 2013, dans 33.3 % des villes de plus de 100 000 habitants que CLAMEUR observe depuis 2000, ils ont baissé. Et dans 23.1 % encore, les loyers ont progressé moins vite que l'inflation.

Si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, le constat est encore plus préoccupant : dans 60.0 % d'entre elles, les loyers ont baissé ou ont progressé moins vite que l'inflation en 2013. Les loyers de marché ont baissé à Angers, Le Havre, Lille, Le Mans, Marseille et Rennes. En outre, dans des villes comme Bordeaux, Montpellier, Nantes, Strasbourg, Toulon et Toulouse, la hausse des loyers est restée inférieure à l'inflation.

---

## ***La France des propriétaires - Une note INSEE donne une vision de la propriété immobilière en France***

En 2012, 58,2 % des ménages sont propriétaires, soit 0,1 point de plus qu'en 2011. Près de sept propriétaires sur dix ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement principal. Les deux tiers des propriétaires occupent un logement individuel. Le nombre de ménages accédants à la propriété est supérieur à celui de 2002 de 2,4 millions.

En 10 ans, les parts du parc locatif social et du parc locatif privé sont restées relativement stables. Elles atteignent respectivement 17,1% et 22,0% des résidences principales en 2012.

En incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux consacre plus de 18,5 % de ses revenus à sa résidence principale. Le coût du logement pèse plus lourdement pour les ménages à faibles ressources, les locataires du parc privé et les accédants à la propriété. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40% de ses revenus pour se loger.

Par ailleurs, les dépenses courantes financées par les ménages évoluent plus vite (+ 3,2 %) que les revenus (+ 2,0 %). Pour les propriétaires occupants, ces dépenses courantes s'élèvent à 184 milliards d'euros (en incluant une estimation des loyers que les propriétaires auraient à acquitter s'ils étaient locataires de leur logement). Celles des locataires atteignent près de 88 milliards d'euros, soit un tiers de l'ensemble des dépenses courantes.

En 2010, la dépense moyenne pour se loger s'élevait à 9.700 euros par logement et par an. Elle augmente à un rythme soutenu, après avoir ralenti en 2009 : + 2,3 % après + 0,2 %. L'énergie et les charges représentent en moyenne le quart des dépenses de logement pour un locataire du parc privé. La dépense courante moyenne d'un propriétaire (11 300 euros) est supérieure de 37 % à celle d'un locataire du secteur libre.

---