



GROUPE J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

Nos agences

PARIS
CABINET J. RAIMON
96 Avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
Fax : 01 45 65 93 31
gestion-raimon@cabinet-raimon.com

CHARENTON LE PONT
SANCHEZ RETI
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
Fax : 01 43 68 02 13
gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

MONTRouGE
CABINET VAILLANT
30 Av. de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55
gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

PARIS
SOPIC IMMOBILIER
145 Rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
Fax : 01 45 86 07 99

Editorial

Consolidation sans révolution

Comme tous les domaines de la vie sociale et économique, le secteur de l'immobilier connaît des transformations. Les pouvoirs publics modifient les réglementations, les marchés s'enthousiasment ou se raisonnent. Ces évolutions sont inévitables et même souhaitables, dans la mesure où elles sont le reflet de la vitalité d'un secteur et de sa capacité d'adaptation au fil du temps.

En tant que gérant de votre patrimoine immobilier, nous suivons pour vous et avec vous toutes ces évolutions, pour les anticiper et y répondre au mieux. C'est donc avec sérénité que vous pouvez observer ce mouvement.

Surtout, aujourd'hui, le constat est là : les prix de l'immobilier ne baissent pas en Ile-de-France, même si le marché s'assagit ; les réformes récentes n'ont pas renversé l'équilibre entre bailleur et locataire.

Je vous souhaite une bonne lecture et un très bel été.

Jean-Luc RAIMON ■

Pas de baisse du prix des logements sur le marché francilien

Selon les notaires de Paris Ile-de-France, et contrairement aux annonces de certains, les prix de l'immobilier ancien ont continué de croître en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2007, même si le ralentissement de la hausse des prix s'est poursuivi sur cette période.

Après 7 années d'augmentation ininterrompues, le niveau des prix demeure toutefois élevé dans toute la Région, et particulièrement à Paris.

La hausse des prix des appartements anciens au 3^{ème} trimestre 2007 est de + 2,6 % (+ 7,1 % sur un an) soit un prix au m² à 4.525 € pour la Région. Le ralentissement de l'évolution des prix est plus net en Grande Couronne (+ 4,7% sur un an) avec un prix au m² à 2.970 €, qu'en Petite Couronne (+ 6,2% sur un an), le prix au m² atteignant 3.795 €.

Sur Paris, le prix des appartements au 3^{ème} trimestre 2007 a encore augmenté de 3,4 % sur trois mois (et de 8,7 % sur un an contre + 10,1 % au 3^{ème} trimestre 2006), avec un prix au m² s'élevant désormais à 6.181 €.

Passant la barre des 9.000 € au m², le 6^{ème} est l'arrondissement le plus cher de la capitale (9.144 €/m²), le moins cher étant toujours le 19^{ème} (4.884 €/m²). A noter : le quartier le plus cher de Paris est celui de Notre-Dame (10.649 € le m²), et le moins onéreux le quartier Pont de Flandre dans le 19^{ème} (4.500 € le m²).

Le constat des risques d'exposition au plomb

Succédant à l'ancien « état des risques d'accessibilité au plomb », le « constat de risque d'exposition au plomb » (CREP) doit être annexé, depuis le 26 avril 2006, à la promesse ou à l'acte de vente des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.

A compter du 12 août 2008, le bailleur aura également l'obligation d'annexer ce constat (articles 1334-5 et 1334-7 du Code de la Santé publique) à tout nouveau bail portant sur un logement situé dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Le CREP a pour but de prévenir ou traiter des causes d'insalubrité éventuellement associées. Si de tels facteurs sont mis en évidence, il est de la responsabilité du diagnostiqueur de transmettre un exemplaire du CREP aux services de la préfecture.

Ce diagnostic plomb est valable pour une durée d'un an. Toutefois, le bailleur sera dispensé d'en faire établir un à chaque changement de locataire si ce contrôle est négatif (il n'aura qu'à annexer le constat initial au bail).

En revanche, si le CREP se révèle être positif, le propriétaire peut être tenu d'effectuer les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

Les propositions à suivre de la Commission Attali

La « Commission Attali » a rendu récemment un « Rapport pour la libération de la croissance française ». Un long catalogue de propositions y figure, dont plusieurs concernent directement les bailleurs et leurs relations avec les locataires.

Certaines propositions sont d'ores et déjà entrées en vigueur. Ainsi, le dépôt de garantie a été réduit à un mois de loyer, dans le prolongement de la recommandation n°182.

Certaines propositions sont à surveiller avec précaution, dans la mesure où elles tendent à favoriser les locataires. Ainsi en va-t-il de la réduction du délai de restitution du dépôt de garantie à 8 jours et le raccourcissement du délai de préavis du locataire, en cas de congé.

Certaines enfin sont à suivre avec intérêt, comme celles figurant dans la section dont l'objectif affiché est « Encourager les propriétaires à louer en établissant des rapports plus équilibrés avec les locataires ». Dans cette section figurent :

- La réduction des délais d'expulsion ;
- La limitation aux cas les plus précaires des pouvoirs d'appréciation du juge pour accorder des délais de grâce et de paiement ;
- L'encadrement du pouvoir d'appréciation du préfet pour accorder le concours de la force publique pour les expulsions.

Nouvelle indexation des loyers

L'indice de référence des loyers (IRL) des baux d'habitation, publié chaque trimestre par l'Insee, est désormais calculé sur la moyenne des 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. Jusqu'alors, il était composé pour 60 % de l'indice des prix à la consommation, pour 20 % du coût de la construction et pour 20 % des coûts d'entretien du logement.

Le nouvel indice (qui garde le même nom) s'applique aux nouveaux contrats de location et aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant. Il concerne les locations de logements utilisés à titre de résidence principale, loués vides ou meublés et les HLM définis par les conventions.

Limitation du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent demandée au locataire pour garantir la bonne exécution de ses obligations. Elle lui est restituée à la fin du bail si le locataire a totalement rempli ses obligations (le paiement des loyers et des charges qui lui incombent ainsi que les réparations dont il est responsable). Ce montant équivalait à deux mois de loyers. Avec la loi sur le pouvoir d'achat, il est ramené à un mois de loyer pour les nouvelles locations conclues à partir du 9 février 2008. Cette réduction ne concerne que les locations vides soumises à la loi du 6 juillet 1989.

IRL (Nouvel Indice de révision des loyers)*

* Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés

4 ^{ème} trimestre 2005	111,01
1 ^{er} trimestre 2006	111,47
2 ^{ème} trimestre 2006	111,98
3 ^{ème} trimestre 2006	112,43
4 ^{ème} trimestre 2006	112,77
1 ^{er} trimestre 2007	113,07
2 ^{ème} trimestre 2007	113,37
3 ^{ème} trimestre 2007	113,68
4 ^{ème} trimestre 2007	114,30

Indice INSEE du coût de la construction *

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

4 ^{ème} trimestre 2005	1332
1 ^{er} trimestre 2006	1362
2 ^{ème} trimestre 2006	1366
3 ^{ème} trimestre 2006	1381
4 ^{ème} trimestre 2006	1406
1 ^{er} trimestre 2007	1385
2 ^{ème} trimestre 2007	1435
3 ^{ème} trimestre 2007	1443