

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
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%
3e trim. 2011	120,95	+1,90%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
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%
3e trim. 2011	1624	+6,84%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Editorial

L'année 2013 n'a pas été neutre dans le domaine immobilier, avec notamment la réforme de la fiscalité immobilière et le projet de loi ALUR. Mais y a-t-il encore des domaines qui ne sont pas affectés, d'une façon ou d'une autre, par la crise et les changements qu'elle entraîne ?

L'année 2014 sera marquée du même sceau. La loi ALUR, dont le vote définitif est prévu dès janvier, instaurera de nombreuses modifications dans les relations bailleurs-locataires. Nous pouvons d'ores et déjà vous dire que vos gestionnaires redoubleront d'efforts pour assurer dans ce nouveau contexte une gestion locative conforme à la loi et à vos intérêts.

Mais ce n'est pas pour rien que le Cabinet Raimon approche 70 années d'ancienneté : nous adapterons nos méthodes comme nous l'avons fait à l'occasion des précédentes réformes.

En attendant, nous vous souhaitons d'excellentes fêtes de fin d'année, à vous ainsi qu'à vos proches. Le temps de Noël et de la Nouvelle Année est aussi l'occasion d'une pause où chacun peut laisser de côté le quotidien pour renouer avec ses rêves d'enfant... !

Jean-Luc & Michaël Raimon

La Garantie Universelle des Loyers remaniée

Le ministère du Logement a fait savoir récemment que la garantie universelle des loyers (GUL) serait recentrée sur le loyer médian de référence, pour ne coûter au final que 400 millions d'euros. La garantie porterait donc sur ce loyer médian, à charge pour le bailleur de prendre une assurance complémentaire si le loyer réel y est supérieur.

Dans sa nouvelle mouture, la garantie sera toujours publique, gratuite et aura un caractère automatique : elle couvrira tous les baux signés à compter du 1er janvier 2016. Mais elle ne sera pas obligatoire, puisque le bailleur pourra encore décider de lui préférer une caution.

La GUL intégrerait également une franchise d'un mois, tandis que la durée d'indemnisation serait de l'ordre de 18 mois.

Enfin, une agence d'Etat, fondé sur un partenariat public-privé et composée de 20 à 40 personnes, s'appuiera sur un réseau d'opérateurs agréés pour vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la GUL, s'assurer du versement des allocations ou encore accompagner le locataire dans la recherche d'un autre logement.

Les contours exacts de cette garantie, qui doit prendre effet en 2016, sont encore loin d'être définis...

Les charges de copropriété à Paris

La FNAIM vient de lancer son Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris.

Les analyses et informations de cet outil, qui a vocation à devenir un instrument incontestable, sont élaborées partir des données comptables des cabinets adhérents de la FNAIM Paris Ile-de-France qui ont bien voulu ouvrir leur comptabilité anonymement.

La base de données comporte pour cette première édition 1.776 immeubles et 39.748 lots, soit un échantillon représentatif de Paris intra-muros. Le grand Paris intégrera l'analyse dès 2014.

L'échantillon des immeubles est constitué à 69% d'édifices datant d'avant 1918, 13% d'entre eux ont été construits entre 1919 et 1960, et 18% sont postérieur à 1960. Plus de deux sur trois possèdent un ascenseur (70,5%). Le chauffage collectif concerne 31% d'entre eux et 30% ont un concierge ou bien un employé.

Ainsi, l'indice établit le montant moyen des charges à Paris à 2.167 euros par lot et par an, soit une moyenne de 32,90 euros/m² assuré (la surface assurée tient compte également des parties communes).

Si l'on entre dans le détail il ressort que les charges les plus lourdes pour les copropriétaires sont le salaire du gardien (quand il y en a un), le chauffage collectif et l'ascenseur. Elles s'établissent respectivement à 970 euros, 610 euros et 183 euros en moyenne.

L'immobilier reste le placement préféré des Français pour leur épargne, devant l'or et les livrets bancaires.

C'est sans grande surprise que l'immobilier reste le placement préféré des Français, selon un sondage réalisé par l'institut Ifop pour le site d'achat en ligne d'or Aucoffre.com. Pour placer leurs économies, 71 % des Français plébiscitent l'immobilier, suivi par les livrets d'épargne (64 %) et l'achat d'or (53 %). Néanmoins, l'immobilier (- 5 points) et le placement sur livret (- 19 points) enregistrent une baisse sensible par rapport à la dernière enquête de novembre 2012.

Crédit immobilier : des taux stables pour la fin de l'année

Selon Meilleurtaux.com, la hausse des taux des prêts immobiliers s'est arrêtée au mois de décembre. « *Certaines banques ont baissé leurs taux de 0,30 ou 0,40 point pour proposer des taux compétitifs, inférieurs à la moyenne du marché* », constate Hervé Hatt, président de meilleurtaux.com.

Les emprunteurs peuvent actuellement en moyenne obtenir des taux fixes autour de 3,05 % sur 15 ans (contre 3,11 % en octobre), 3,36 % sur 20 ans (contre 3,41 % en octobre) et 3,73 % sur 25 ans (contre 3,77 % en octobre). En 2 mois, les taux fixes moyens ont reculé de 0,05 point.

Pour début 2014, rien n'indique selon le courtier que les taux des prêts immobiliers devraient augmenter.

Rapports Bailleurs-Locataires : une relation apaisée ?

Un Sondage IPSOS révèle que la relation locataire / propriétaire n'est pas conflictuelle.

Les résultats du sondage réalisé en novembre 2013 montrent que pour 92% des locataires et 96% des propriétaires, la relation est plus que sereine. Les désaccords ne portent ni sur le montant du loyer ni sur les garanties, mais sur « *l'état, l'entretien et les travaux dans le logement* » pour 36% des locataires et 14% des propriétaires.

Seuls 7% des locataires font référence au « *niveau et l'évolution du loyer* » comme une source de désaccord. Seul un locataire français sur cinq juge le montant de son loyer « excessif ». 21% le trouvent même « *peu élevé* », tandis que 56% des locataires, y compris parisiens, jugent leur loyer « *supportable* ».

Les locataires français ne sont que 33% à penser que l'encadrement des loyers leur offrira concrètement « *l'assurance de payer leur logement au juste prix* » et seulement 13% considèrent que cette mesure pourra « *potentiellement baisser le montant du loyer du type de bien qui les intéresse* ».

La Garantie universelle des loyers (GUL) ne suscite pas davantage l'enthousiasme des sondés, qui la perçoivent majoritairement comme un coût supplémentaire non négligeable dans leur budget logement (36% des locataires et 33% des propriétaires). Seuls 20% des locataires considèrent que la Garantie Universelle des Loyers telle qu'envisagée par le Gouvernement, constitue « *une sécurité supplémentaire en cas de coups durs* » tandis qu'uniquement 18% des propriétaires considèrent qu'elle incarne une « *garantie renforcée face aux risques d'impayés* ».