

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
1 ^{er} trim. 2014	125,00	+0,60%
4 ^e trim. 2014	124,83	+0,69%
3 ^e trim. 2013	124,66	+0,90%
2 ^e trim. 2013	124,44	+1,20%
1 ^{er} trim. 2013	124,25	+1,54%
4 ^e trim. 2012	123,97	+1,88%
3 ^e trim. 2012	123,55	+2,69%
2 ^e trim. 2012	122,96	+2,20%
1 ^{er} trim. 2012	122,37	+2,24%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1 ^{er} trim. 2014	1648	+0,12%
4 ^e trim. 2013	1615	-1,46%
3 ^e trim. 2013	1612	-2,18%
2 ^e trim. 2013	1637	-1,74%
1 ^{er} trim. 2013	1646	+1,79%
4 ^e trim. 2012	1639	+0,06%
3 ^e trim. 2012	1648	+1,48%
2 ^e trim. 2012	1666	+4,58%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Editorial

Il y a quelques jours les médias parlaient de « détricoter » la loi ALUR. Le 18 juin, le Premier Ministre Manuel Valls confirmait l'application de la loi, tout en précisant « avec réalisme et pragmatisme ». A propos de la Garantie Universelle des Loyers, il affirmait que le principe de la GUL était « généreux et indiscutable », mais insistait sur la question du financement, non prévue par la loi, en indiquant que le gouvernement devait « prendre le temps de la réflexion et de la concertation avant la mise en œuvre d'un tel dispositif ».

En attendant, plusieurs dizaines de décrets d'application sont en attente, qu'il s'agisse des modèles de bail ou d'état des lieux, de la tarification des frais de location, de l'encadrement des loyers... Le métier de la gestion locative se trouve dans un entre-deux normatif qui ajoute la confusion à la complexité.

Restons optimistes et gageons que le pire n'est pas à venir ! La vigilance reste plus que jamais de mise afin de traverser ces sables mouvants réglementaires.

Jean-Luc & Michaël Raimon

Loi ALUR : Assurance Propriétaire Non-Occupant obligatoire dans les copropriétés

La loi ALUR a rendu obligatoire non seulement l'assurance multirisque « immeuble » en copropriété, mais aussi l'assurance des propriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs au titre de leur responsabilité civile.

Selon l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965, créé par la loi du 24 mars 2014 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupant, plus couramment appelée « PNO ». Cette assurance a pour vocation de couvrir entre autres les dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de locataire responsable. Elle offre aux propriétaires bailleurs une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation. L'assurance propriétaire non occupant comble ainsi le vide entre l'assurance du locataire et celle de la copropriété.

Rappelons que la Loi ALUR complète l'article 7, g dans la loi du 6 juillet 1989, qui précise qu'à défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. Après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie

Les Français et leurs voisins

Un sondage sur « *Les Français et leurs voisins* », réalisé par SeLogger.com et Opinion Way, révèle que 71% des Français sont déjà devenus amis avec l'un de leurs voisins – même si 60% des sondés déclarent ne voir leurs voisins que rarement, dont 51% affirmant que cela leur convient ! Près de 15% des personnes interrogées déclarent même déjà être parties en vacances avec un(e) de leurs voisin(e)s.

Ce sont les 50 ans et plus (48%) et les jeunes de 18 à 24 ans (42%) qui voient le plus régulièrement leurs voisins. A *contrario*, la majorité des actifs déclarent ne croiser leurs voisins que rarement et dans la rue ou l'ascenseur, et que cela leur convient (60% des 25-49 ans). Les plus de 65 ans sont les plus enclins à développer des relations amicales avec leur voisinage, ils sont en effet 83% à avoir noué des liens d'amitié.

Les relations de voisinage peuvent parfois amener à une relation plus profonde puisque 5% des sondés et 6% des 18-24 ans ont déjà partagé la vie amoureuse d'un voisin de palier.

A l'inverse, 22% des personnes interrogées déclarent avoir trouvé leur meilleur(e) ennemi(e) parmi leurs voisin(e)s.

Le voisin rêvé ? 40% des sondés rêvent que leur voisin ressemble à MacGyver. Autre révélation, 30% choisissent les éternels amis de Friends pour voisin idéal.

d'effet, le bailleur est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci (par douzième à chaque paiement du loyer).

Mobilité des locataires et relocations après travaux

L'Observatoire Clameur fournit des éléments très intéressants sur le marché des locations privées.

Ainsi, le taux de mobilité des locataires continue de se dégrader : il y a moins de mouvements de locataires. Alors qu'il était monté jusqu'à plus de 30% en 2004, il a chuté à 26,6% en 2013 et 23,8% en l'état sur 2014. Les locataires restent plus longtemps dans leurs logements et déménagent nettement moins actuellement que par le passé, notamment pour des raisons économiques.

La proportion des relocations après travaux plonge également : alors qu'elle atteignait 33,4% en 2009-2011, elle a plongé à 23,1% en 2014. La raison est dans ce cas tout autant réglementaire qu'économique : compte tenu de l'encadrement des loyers et des difficultés de relocation, les bailleurs hésitent à engager des frais dont ils ne sont pas sûrs qu'ils seront rentabilisés.

La vacance dans le parc locatif progresse également : après une hausse en 2000-2002, elle était revenue entre 2003 et 2008 à des niveaux comparables à ceux de la fin des années 1990 (correspondant à une base 100). Depuis trois ans, ce taux de vacance dépasse largement un indice de 110. Le nombre de biens qui ne trouvent pas preneur reste élevé.

L'ensemble de ces éléments statistiques confirme une réalité de terrain : la relocation des biens vacants n'est pas une évidence comme elle a pu l'être par le passé. Les locataires changent moins souvent de logements et les dossiers de solvabilité sont plus difficiles à étayer.

Cambriolages : des résultats mitigés

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire national de la délinquance et des réponses pénales (ONDRP), les faits de cambriolages augmentent de 2,1% sur 12 mois en zone police (soit + 4.426 faits constatés). De mai 2013 à avril 2014, un peu moins de 215.000 cambriolages ont été enregistrés par la Police nationale, dont près des deux tiers sont des cambriolages de locaux d'habitations principales. Pour ceux-ci, la hausse sur les 12 derniers mois s'élève à +0,5% par rapport aux 12 mois précédents (soit + 626 faits constatés).

En zone gendarmerie ou zone rurale, au cours des 12 derniers mois, le nombre de cambriolages de locaux d'habitations principales enregistrés par la Gendarmerie nationale est en baisse de 5,9% en France métropolitaine (soit -5293 faits constatés).

Pour les habitations secondaires, on observe une hausse de 1.263 cambriolages d'avril 2013 à avril 2014. Elles restent les cibles privilégiées des cambrioleurs. La progression est de 19.5% en ville contre 5,6% en zone rurale.