



# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

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

#### Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2 <sup>e</sup> trim. 2012	122,96	+2,20%
1 <sup>er</sup> trim. 2012	122,37	+2,24%
4 <sup>e</sup> trim. 2011	121,68	+2,11%
3 <sup>e</sup> trim. 2011	120,95	+1,90%
2 <sup>e</sup> trim. 2011	120,31	+1,73%
1 <sup>er</sup> trim. 2011	119,69	+1,60%
4 <sup>e</sup> trim. 2010	119,17	+1,45%
3 <sup>e</sup> trim. 2010	118,70	+1,10%
2 <sup>e</sup> trim. 2010	118,26	+0,57%

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1 <sup>er</sup> trim. 2012	1617	+4,05%
4 <sup>e</sup> trim. 2011	1638	+6,84%
3 <sup>e</sup> trim. 2011	1624	+6,84%
2 <sup>e</sup> trim. 2011	1593	+5,01%
1 <sup>er</sup> trim. 2011	1554	+3,05%
4 <sup>e</sup> trim. 2010	1533	+1,73%
3 <sup>e</sup> trim. 2010	1520	+1,20%
2 <sup>e</sup> trim. 2010	1517	+1,27%

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

*Le compte-rendu de gérance qu'accompagne cette lettre d'information est le dernier qui vous sera adressé sous le modèle actuel. En effet, dès le prochain trimestre, votre reddition de comptes sera présentée sous un nouveau format, beaucoup plus sobre, plus clair et plus lisible.*

*Ce changement ne modifie en rien la gestion de vos biens, qui reste soumise aux mêmes méthodes et à la même rigueur que celle en vigueur depuis plusieurs années – voire, pour certains d'entre vous, plusieurs dizaines d'années...*

*Mais les solutions techniques évoluent et c'est dans un souci de clarté et de modernité que nous avons voulu ce changement.*

*Celui-ci permet notamment de vous offrir un service supplémentaire : l'accès à vos comptes de gestion à distance, sur un serveur sécurisé accessible via internet tous les jours à toute heure du jour et de la nuit. Sur demande de votre part, nous vous fournirons votre code utilisateur et votre mot de passe personnalisé.*

*N'hésitez pas à nous consulter pour en savoir davantage si vous le souhaitez.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

#### Encadrement des loyers

Le décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 imposant l'encadrement des loyers des logements de certaines communes est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août dernier. Pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, ce décret dispose que le loyer du logement reloué ne peut excéder le dernier loyer appliqué au locataire précédent, révisé dans les limites de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Il n'est possible de déroger à ce plafond que dans deux cas :

- La réalisation de travaux d'amélioration dans le bien loué ou les parties communes, depuis la conclusion du précédent bail, pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer : dans ce cas, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel TTC des travaux.
- En cas de sous-évaluation manifeste : dans ce cas, la hausse du loyer est limitée à la moitié de la différence entre le loyer de marché et le dernier loyer du précédent locataire.

La hausse peut-être plus importante si le bailleur a réalisé après la sortie du dernier locataire des travaux d'amélioration : dans ce cas, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel TTC des travaux.

Les premières semaines de mise en œuvre montrent qu'en dehors de quelques rares cas particuliers, les loyers envisagés pour la relocations rentrent dans le cadre défini par le décret.

#### Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010

*Entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont plus que doublé alors que les loyers ont augmenté de 29 %, à un rythme proche de celui du revenu disponible des ménages.* Les prix à la consommation, quant à eux, ont connu des progressions moindres. Ces évolutions s'accompagnent plus largement d'un poids croissant, dans leur revenu, des débours que les ménages consacrent à leur logement (loyers ou mensualités de remboursement des emprunts, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau). Ce poids a particulièrement augmenté pour les locataires du secteur libre et les ménages à faibles ressources. Les écarts entre province et Île-de-France ont tendance à se réduire.

Les années 2002-2005 se sont caractérisées par une accélération des loyers pouvant aller jusqu'à 3,6% d'augmentation annuelle. À cette époque, l'indice de référence sur lequel étaient indexés les loyers connaissait une accélération tandis que l'inflation demeurait stable autour de 2% par an.

À partir de 2006, l'évolution des loyers a ralenti : + 3,1 % entre 2006 et 2007 et un peu plus de 2 % en 2008 et 2009. C'est en grande partie la conséquence de la mise en place d'un nouvel indice légal

**Lettre 3<sup>e</sup> trimestre 2012**

### **Les prix à la consommation augmentent de 0,7 % en août 2012 ; ils augmentent de 2,1 % sur un an**

Les prix de l'énergie progressent de 3,6 % en août (+6,9 % sur un an) sous l'effet d'une vive hausse des prix des produits pétroliers. En outre, les prix de l'électricité et du gaz restent dynamiques avec l'augmentation des tarifs hors taxes et des contributions d'utilisation des réseaux de distribution publics : ils augmentent respectivement de 1,2 % et 1,0 % (+3,2 % et +6,2 % sur un an).

Les prix des produits manufacturés augmentent de 1,2 % en août (+0,5 % sur un an) avec la fin des soldes d'été. Les prix de l'habillement-chaussures progressent ainsi de 6,7 % après une baisse de 13,6 % en juillet.

En raison de promotions, les prix des automobiles neuves diminuent de 0,8 %.

Durant la période estivale, les hausses de prix se poursuivent dans les hébergements de vacances et pour les voyages touristiques tout compris.

Les prix des services paramédicaux progressent en lien avec les revalorisations de certains tarifs conventionnels au cours de l'été. *A contrario*, les prix des services de télécommunications continuent de baisser.

Les prix de l'alimentation diminuent en août 2012, sous l'effet de la baisse saisonnière des prix des produits frais. Hors produits frais, les prix de l'alimentation progressent de 0,2 % en août après +0,1 % en juillet (+2,0 % sur un an). Cette hausse traduit celles de la viande, des boissons alcoolisées et non alcoolisées. Les prix du pain et céréales (+0,1 % ; +1,2 % sur un an) et du lait, fromages et œufs (—0,1 % ; +0,4 % sur un an) sont quasi stables.

(source : INSEE)

de révision des loyers (l'indice de référence des loyers - IRL), dont les évolutions ont été inférieures à celles de l'indice légal précédent. En 2010, l'évolution annuelle des loyers a été particulièrement modérée (+ 1,5 %), soit un rythme identique à celui de la hausse des prix à la consommation. Au cours de cette année, l'évolution de l'indice de référence des loyers a été la plus faible de la décennie (+ 0,4 % en moyenne).

Depuis le gel des loyers dans le secteur social en 2000 et jusqu'en 2007, **les loyers du secteur libre** ont progressé à un rythme égal ou supérieur à celui du secteur social, à l'exception d'un rattrapage en 2003 dans le secteur HLM. Après une accélération quasi ininterrompue jusqu'en 2005, ils **ont ralenti et progressent même moins vite que ceux du secteur social depuis 2008** (respectivement + 1,7 % et + 2,5 % par an en moyenne depuis cette date).

Entre 2000 et 2010, les loyers du secteur libre et ceux du secteur social ont connu la même progression (+ 29 %). (source : INSEE)

### **Peut-on louer des surfaces en sous-sol ou sous combles ?**

L'article 1719 du code Civil précise que le bailleur est obligé « de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ».

Cette obligation de décence est reprise dans l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 en vertu duquel : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Un logement peut être considéré comme décent et donc faire l'objet d'une location à titre de résidence principale, quand bien même il ne disposerait pas d'une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, s'il dispose d'un volume habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la Construction et de l'Habitation au moins égal à 20 mètres cubes (décret décence n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Toutefois, le Code de la santé publique précise que : « Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ».

Par ailleurs, certains arrêtés préfectoraux déclarent des logements situés sous charpente impropres à l'habitation notamment du fait de leur superficie ou de leur hauteur sous plafond non conformes au règlement sanitaire départemental.

Le décret décence fait état de certaines obligations, notamment l'existence d'ouvertures et de ventilations permettant un éclairage naturel suffisant et un renouvellement d'air adapté. Avant toute location de logement situé sous charpente ou en sous-sol, il convient donc de vérifier les dispositions du règlement sanitaire départemental. (Source : FNAIM)

### **Nos offres « Coup de cœur »**

			
<b>Paris 16<sup>ème</sup></b> <b>Rue de la Pompe</b> <b>1.100.000 €</b>	<b>Paris 14<sup>ème</sup></b> <b>Parc Montsouris</b> <b>556 500 €</b>	<b>Paris 13<sup>ème</sup></b> <b>Pace d'Italie / Butte aux Cailles</b> <b>397.000 €</b>	<b>PARIS 13<sup>ème</sup></b> <b>Studio</b> <b>535.000 €</b>
4 pièces de 105,71 m² au 1er étage d'un bel immeuble ancien en pierre de taille. Entrée, séjour, salon, cuisine, WC, salle de bains, 2 chambres (possible trois), placards. Cave. Proximité immédiate commerces et transports	Appartement 3 pièces, 63 m², au 12 <sup>e</sup> étage avec terrasse de 12 m², cave et parking en s/sol. Appartement occupé, bail jusqu'au 22/06/2014 Loyer actuel : 1392 € hors charges par mois	3 pièces de 50 m² au 1er étage d'un immeuble ancien. Entrée, séjour, 2 chambres, cuisine, salle d'eau, WC séparés. Une cave. Travaux à prévoir. Au pied des commerces et transports	Station Olympiades (ligne 14), dans immeuble récent : 4 pièces en bon état avec une cuisine indépendante et aménagée, un séjour, 3 chambres, salle de bains, WC, rangements, chauffage collectif. Cave et parking.
<b>01.45.80.64.49</b>	<b>01.42.53.41.45</b>	<b>01.45.88.77.95</b>	<b>01.44.24.11.40</b>