

PROPRIÉTAIRES.

UN ÉTERNEL RECOMMENCEMENT



CONJONCTURE

Les incertitudes
de 2012

DOSSIER

Quels programmes
pour la pierre ?

ENVIRONNEMENT

Grenelle
quatre ans déjà

L'ADRESSE A LE PLAISIR DE VOUS OFFRIR CE MAGAZINE
UN RÉSEAU NATIONAL DE **2 000**
CONSEILS IMMOBILIERS À VOS CÔTÉS



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR ladresse.com

SANS LUI, ÇA N'EXISTERAIT PAS SANS VOUS, ÇA N'EXISTERAIT PLUS.

En octobre 1985, Coluche eut l'idée de lancer un appel à toutes les bonnes volontés pour distribuer des repas aux plus démunis. Les Restos du Cœur étaient nés. Sans cet artiste, et sa persévérance qui l'a amené à plaider cette cause devant le Parlement Européen, les Restos n'existeraient pas.

Depuis, des dizaines de milliers de bénévoles participent chaque année à ce grand élan de générosité



qui a permis en 2010/2011 de servir plus de 109 millions de repas et de faire face à une hausse constante du nombre d'inscrits, tout en amplifiant les actions d'insertion.

Aujourd'hui, Coluche n'est plus là mais l'idée de lutter contre l'exclusion en donnant nourriture, chaleur et réconfort est plus que jamais d'actualité. Il est de notre responsabilité de la faire vivre.

**Envoyez vos dons aux Restaurants du Cœur 75515 Paris Cedex 15
ou www.restosducoeur.org**



Les Restos du Cœur remercient vivement ce titre de presse de s'associer à leur action en leur offrant cet espace.

EDITORIAL

UN ÉTERNEL RECOMMENCEMENT



Par Guy SAVIGNAC

Président
du Réseau
L'ADRESSE

« **A** lors que bon nombre de voyants sont au vert, un sentiment diffus d'incertitude semble se profiler à l'heure de rédiger ces lignes qui nous conduisent à une année nouvelle ». L'histoire est, paraît-il, un éternel recommencement. Ces mots, empruntés à mon prédécesseur en sont une nouvelle illustration. Denis Clavel vous les adressait ici même, il y a un an jour pour jour. Ils n'ont rien perdu de leur actualité.

Bon nombre de voyants au vert... C'est vrai que 2011 fut, finalement, une bonne année pour l'immobilier, comme vous le lirez un peu plus loin. Activité de nouveau assez soutenue, taux toujours bas, prix augmentant raisonnablement en moyenne nationale, un peu moins raisonnablement à Paris... À l'heure de dresser le bilan, il est globalement positif.

Un sentiment diffus d'incertitude... On ne saurait mieux définir l'état d'esprit des professionnels de l'immobilier, pour qui l'automne aura été la saison des tempêtes : réforme de la fiscalité des plus-values, suppression annoncée du PTZ+ dans l'ancien, hausse de la TVA sur les travaux de rénovation, disparition programmée du Scellier et des aides à l'investissement locatif, diminution du crédit d'impôt développement durable, remise en cause du mandat exclusif... Difficile d'en mesurer déjà l'impact sur notre secteur.

Mais, conjugué à l'attentisme qui caractérise traditionnellement les années électorales, il sera, à n'en pas douter, important. Justement, à propos d'élections, à la lueur du récent congrès de la FNAIM, nous vous proposons un dossier spécial intitulé : « Quels programmes pour la pierre ? » Vous trouverez également dans cette revue un bilan plutôt positif des effets du Grenelle de l'environnement et les explications du nouveau mode de calcul des surfaces de plancher. Enfin, nos « Histoires d'habitat » nous ramèneront à la fin du XIX^{ème} siècle et à la naissance d'une nouvelle manière de penser le logement social. L'histoire est un éternel recommencement...

Bonne lecture et excellente année à tous.

SOMMAIRE

BRÈVES... CONJONCTURE... DOSSIER...

BRÈVES

Actualités de l'immobilier page 4

CONJONCTURE

Les incertitudes de 2012 page 7

VIE PRATIQUE

Le nouveau mode de calcul des surfaces page 9

VIE DU RÉSEAU

Gros plan sur AET Immobilier (selon édition) page 10

DOSSIER

Quels programmes pour la pierre ? ... page 12

HISTOIRES D'HABITAT

Jules Siegfried le père du logement social page 15

La cité Menier à Noisiel page 16

ENVIRONNEMENT

Grenelle quatre ans déjà page 17

COURRIER DES

PROPRIÉTAIRES page 18

ACTUALITÉS

DE L'IMMOBILIER

Prioritaire. Le logement représente la 3ème priorité des Français, juste derrière le travail et la santé, mais avant la sécurité, selon une étude de l'Ifop pour l'association Pulse, spécialisée dans l'immobilier locatif social. En région parisienne, il est même devenu la première source de préoccupation. C'est d'abord le poids du logement dans le budget qui inquiète. Plus de la moitié des ménages y consacrent entre 30 et 50% de leurs revenus. Conséquence : selon l'étude, plus des deux tiers (69%) des personnes interrogées ont dû revoir à la baisse certains autres budgets, comme les loisirs. Un quart des sondés a également dû réduire la part accordée à l'alimentation ou à la santé.

Dans toute l'Europe. Le phénomène n'est pas qu'hexagonal : dans 21 des 27 états membres de l'Union Européenne, le logement représente la dépense la plus importante dans le budget des ménages, selon la RICS. Cette association internationale des professionnels de l'immobilier vient de présenter une étude qui porte sur les chiffres de 2009. Au total, cette année là, les Européens ont dépensé 1500 milliards d'euros dans leur résidence principale. Les ménages européens consacrent ainsi en moyenne 22,9% de leurs revenus pour se loger. Les chiffres varient cependant pratiquement du simple au double selon les pays : les Danois consacrent environ 28% de leurs revenus au logement, contre 13% seulement pour les Maltais. Les Français se placent en quatrième position, avec une moyenne d'environ 26%.



Taxes foncières : la flambée. Avec une hausse moyenne de 21,94 %, les taxes foncières ont augmenté trois fois plus vite que l'inflation entre 2005 et 2010. C'est en tout cas ce qui ressort de la dernière étude de l'Observatoire des taxes foncières. C'est à Paris que l'envolée



est la plus spectaculaire : +72%. La capitale bénéficie cependant toujours de l'un des plus faibles taux de l'Hexagone : 12,88%. A l'autre extrémité, parmi les 50 communes françaises les plus peuplées, c'est Grenoble qui détient le taux le plus élevé (52,03%) devant Caen (50,88%) et Nîmes (50,21%). Payée par tous les propriétaires au profit des régions, départements et communes, la taxe foncière est calculée sur la base de la valeur locative d'un bien immobilier.

Assurances en hausse. Les contrats multirisques habitation devraient augmenter de 5% en moyenne cette année. C'est le résultat du calcul effectué par le cabinet de conseils Facts & Figures. Catastrophes naturelles et conjoncture économique morose sont mises en avant pour expliquer ces hausses qui viennent également, en partie, rattraper un segment de l'assurance réputé sous-tarifé depuis plusieurs années.

Heureux chez eux. 85% des Français émettent un avis favorable sur leur vie en copropriété. C'est ce qui ressort de la 6ème enquête menée par l'Institut Ipsos avec le soutien du Secrétariat d'État au



secteur n'ont pas passé le contrôle technique obligatoire. La Fiebca se base sur l'étude d'un échantillon de 2000 ascenseurs ayant effectué au moins la première phase du plan de sécurisation. Outre l'absence de contrôle, 7% d'entre eux ne respectaient pas les normes de sécurité, et 3% ont même dû être arrêtés pour être révisés. De son côté, la Fédération des ascenseurs (FA) rappelle pourtant que le plan mis en œuvre depuis 2006 n'est pas resté sans effet : 11 utilisateurs sont morts entre 2006 et 2010 contre 33 entre 2001 et 2005. 450 000 ascenseurs sont en service en France.

Trêve hivernale. La trêve hivernale des expulsions a débuté le 1er novembre dernier. Elle s'achèvera le 15 mars. Jusqu'à cette date, les locataires ne peuvent se faire expulser, même si leur propriétaire a engagé une procédure et que l'expulsion est confirmée par un tribunal. Cette suspension ne concerne toutefois pas les personnes occupant illégalement un lieu où elles sont entrées par effraction. Officiellement, le nombre des expulsions est estimé à environ 10 000 par an. En 2009, dernières statistiques connues, les chiffres du ministère de l'Intérieur mentionnaient près de 140 000 contentieux déposés devant les tribunaux, avec une augmentation du nombre de demandes d'interventions de la police

Logement, sur la perception qu'ont les Français de la vie dans leur immeuble. 718 individus, âgés de 20 ans et plus, résidant dans des appartements et issus d'un échantillon national représentatif, ont été interrogés. Selon l'étude, tranquillité, sécurité et voisinage agréable constituent les qualités prioritaires de leur cadre de vie. Bruit et insécurité représentent à l'inverse les principaux obstacles à leur bien-être.

Enrichissement. Pour près des deux-tiers des Français (64%) la perspective de réaliser une plus-value entre en ligne de compte au moment d'acheter un appartement, selon une récente enquête du Crédit Foncier, contre moins de la moitié il y a trente ans. En 2010, 22% des acheteurs affichent leur intention de revendre dès que possible. Ils n'étaient que 4,2% dans ce cas en 1980. Pour plus de 70% des Français, acheter un bien immobilier est également un moyen de réaliser un placement pour la retraite.

Pas aux normes. A en croire la Fédération des experts et bureaux de contrôle des ascenseurs, plus de la moitié des ascenseurs concernés par la loi sur la sécurité du

(41 637 + 2%). En revanche, les réponses positives aux demandes d'expulsion étaient en baisse (23 885 - 6,5%), de même que les interventions effectives (10 597 - 5,2%) ».



Mal appliquée. Selon le comité de suivi de la loi Dalo, le texte sur le Droit au logement opposable reste très mal appliqué, quatre ans après son entrée en vigueur. Dans son 5^{ème} rapport, le comité souligne tout de même que près de 40 000 ménages ont été relogés ou hébergés entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2010. Mais il fait un constat négatif sur l'application de la loi dans les régions de France où la crise du logement est la plus sévère. Le rapport dénonce notamment le manque de volonté de l'État.



Plus de permis. Depuis le 1^{er} janvier, il n'est plus nécessaire de demander un permis de construire pour les extensions de moins de 40 m² de constructions existantes. Jusqu'alors, la limite était fixée à 20 m². Toutefois, le décret publié au JO du 7 décembre dernier précise que les extensions comprises entre 20 et 40 m² sont également soumises à la procédure de permis de construire, dès lors qu'elles ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés par le code de l'urbanisme pour le recours obligatoire à un architecte (170 m²).

Dégel en janvier. Les tarifs réglementés du gaz ont augmenté de 4,4% au 1^{er} janvier. Pourtant, en octobre, le gouvernement en avait annoncé le gel pour les particuliers. Mais il s'est fait recalé par le Conseil constitutionnel pour n'avoir pas tenu compte d'une règle de calcul officielle, qui aurait dû conduire à une augmentation de 8,8% à 10%. Afin de limiter la hausse, une nouvelle formule a donc dû être mise en place. Elle prend plus largement en compte les prix de marché dans les coûts d'approvisionnement de GDF Suez, à qui un effort a également été demandé sur sa marge. En contrepartie, l'opérateur historique a pu augmenter dans les mêmes proportions les tarifs d'autres catégories de clients, comme les entreprises.

Tarif social. Pour compenser cette hausse, le ministère chargé de l'Énergie a annoncé une revalorisation de 10% du tarif social du gaz, instauré en 2008 pour réduire les factures des plus démunis. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier, l'octroi de ce tarif, ainsi que celui du tarif social de l'électricité, a été simplifié. Sous le contrôle de la Cnil, grâce au fichier des allocataires de la CMU complémentaire, les foyers éligibles aux tarifs sociaux bénéficieront désormais automatiquement des tarifs sociaux sans avoir à faire de démarche.

Ça baigne. En dépit de la crise et de conditions météorologiques défavorables en juillet, le marché de la piscine privée a poursuivi son développement en 2011. Son chiffre d'affaires cumulé a augmenté de 4% au premier trimestre et de 11,5% au deuxième. Malgré un ralentissement de la croissance au troisième trimestre, la hausse atteint 6,5% sur les neuf premiers mois de l'année. C'est tout de même moins que ce que prévoient les professionnels, qui tablaient sur une croissance à deux chiffres. Avec plus d'un million et demi de bassins fin 2010, la France constitue le deuxième parc de piscines privées au monde, derrière les États-Unis.

Crédit mieux encadré. Le Conseil de stabilité financière (FSB) veut encadrer plus strictement l'octroi de crédits aux ménages, afin de leur éviter de basculer dans le surendettement. Chargé de travailler à la réforme du secteur bancaire, le Conseil, qui est composé de régulateurs de 24 pays, s'inquiète des conséquences des pratiques de crédit irresponsables. Il fait notamment référence aux produits financiers complexes qui ont conduit en 2007 à la crise des subprimes américains et s'intéresse en particulier au secteur des crédits hypothécaires. Selon le FSB, la dette hypothécaire – le montant des crédits garantis par une hypothèque – représente en effet plus de la moitié du PIB de certains pays.



LES INCERTITUDES DE 2012



Dans un contexte pour le moins agité, l'immobilier ancien se sera finalement sorti sans trop de dégâts de l'année 2011. Mais une nouvelle zone de turbulences semble s'annoncer.

« **A**vec une évolution des prix entre +3.0% et +6.0% conforme aux prévisions annoncées par la FNAIM, l'année 2011 devrait être un bon cru pour l'immobilier ancien et confirmer la sortie de crise de 2008-2009. Mais pour combien de temps ? » Sur cette interrogation s'achève la dernière note de conjoncture de la FNAIM.

UN BON CRU

Avec une augmentation moyenne des prix de 1% au 3ème trimestre par rapport au précédent, les logements anciens ont en effet enregistré leur 6ème trimestre de hausse consécutif.

L'évolution a cependant été moins vive que précédemment. En Province, elle atteint +0,6% entre juillet et septembre, contre +4,3% entre avril et juin 2011. Le prix des appartements a augmenté de 2,9%, contre +5,1% au 2ème trimestre, pendant que celui des maisons baissait de 1,3% après avoir augmenté de 3,7% au 2ème trimestre.

En Ile-de-France, les appartements ont gagné 3% au 3ème trimestre, contre +6,4% à fin 2010. Sur le marché des maisons, après la baisse observée au 2ème trimestre, les prix se sont stabilisés au cours des trois derniers mois (+0,2%). Dans Paris intra-muros, on semble aussi assister à une accalmie. Depuis juillet, le prix moyen du m² est resté aux alentours de 8 300 €.

Finalement, au terme de 18 mois de hausses consécutives des prix observées sur le marché des professionnels, la croissance annuelle moyenne des prix de l'ancien atteint 5,1% sur un an à fin septembre 2011, contre +1,5% à fin 2010 et -4,9% à fin 2009. La hausse est plus marquée pour les appartements que pour les maisons (+6,4% contre +3,8% sur un an).

BAROMÈTRE SUR GRIS

Publiée au cœur de l'automne, après l'annonce de la réforme de la fiscalité des plus-values mais avant celle du 2ème plan de rigueur, la deuxième édition du baromètre FNAIM/Ifop de l'immobilier indique clairement une perception dégradée des conditions d'accès au marché.

Qu'il s'agisse d'une primo-acquisition, de la revente de son logement pour en acquérir un nouveau, de l'achat d'une résidence secondaire ou encore d'un investissement locatif, la conjoncture apparaît moins bonne qu'au début de l'été.

Les tensions sur les prix semblent pourtant se dissiper : seuls 15% des Français pensent qu'ils vont baisser. Les autres restent partagés entre scénarios de hausse (44%) et de stabilité (41%).

Ce sont désormais les conditions d'accès au crédit qui inquiètent le grand public. Seuls 17% des sondés pensent encore qu'il est facile d'obtenir un crédit aujourd'hui, contre 36% en décembre 2010 et 35% jugent les taux d'intérêts attractifs (contre 62% à fin 2010).

Résultat : seuls 21% des Français jugent la conjoncture « très ou assez favorable » à la vente, 79% la considérant « peu ou pas du tout favorable ». Pour l'achat, les chiffres sont respectivement de 23% et 77%.

D'ÉPAIS NUAGES

Dans une économie morose, soumise aux coups de déprimés de marchés financiers désorientés, soutenue par des taux d'intérêts cantonnés à des niveaux très modérés, une activité plutôt bien orientée, voisine des 800 000 opérations en rythme annuel à mi-année, a largement confirmé la pierre dans son rôle de valeur refuge par excellence.

Comme le veut la formule, pour l'instant, tout va bien. Pourtant, d'épais nuages semblent assombrir l'horizon et, pour reprendre encore les termes de la note de conjoncture de la FNAIM, « le marché donne des signes d'inquiétude ».

Aux incertitudes qui accompagnent naturellement toute année électorale, s'ajoutent en effet les menaces nées des mesures prises dans le cadre du plan d'austérité, au premier rang desquelles la suppression annoncée du PTZ+ dans l'ancien.

Car, soulignent les professionnels, l'extension à l'ancien du nouveau prêt à taux zéro a largement contribué à soutenir l'activité en 2011, en permettant à quelque 300 000 ménages parmi les plus modestes d'accéder à la propriété. Dans un environnement économique dont le moins que l'on puisse dire est qu'il ne s'est pas amélioré, alors que, dans les agences, les clients ne cessent de faire part de leurs inquiétudes (voir encadré), l'immobilier ancien se prépare donc à traverser une nouvelle zone de turbulences.

LES CONTRASTES DU NEUF

Dans le neuf, les derniers chiffres publiés par le Ministère du Développement Durable ont confirmé la chute des ventes. Au 3ème trimestre, 26 400 transactions ont été réalisées, c'est 12,9% de moins que l'année précédente à la même époque. Cette nouvelle baisse porte à 10,7% la chute des ventes sur les quatre derniers trimestres. Dans le même temps, pourtant, les mises en vente progressaient de 8,3%, avec 115 100 logements neufs mis sur le marché.

Les stocks sont donc, de nouveau, en train de gonfler, d'autant que la hausse des mises en chantier ne ralentit pas. De novembre 2010 à octobre 2011, elle atteignait 18,5% par rapport à la période allant de novembre 2009 à octobre 2010, avec 396 000 mises en chantier.



Enfin, selon le ministère, au troisième trimestre 2011, le prix moyen au mètre carré des logements en immeubles collectifs était supérieur de 4,4% à ce qu'il était au troisième trimestre 2010. Dans l'individuel, le prix moyen du lot s'est accru de 4,1%. Reste maintenant à mesurer l'impact des dernières décisions gouvernementales et des soubresauts de la campagne électorale sur les chiffres d'une année 2012 que les professionnels s'accordent à trouver pour le moins incertaine.

CRÉDIT GRIPPÉ

Conséquence de la crise, le montant des crédits immobiliers accordés par les banques en 2011 devrait diminuer par rapport à l'an dernier. Selon une étude de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, il ne devrait en effet pas dépasser 155 milliards d'euros, soit 8% de moins qu'en 2010 (168,8 milliards). Il est vrai que les chiffres de 2010, dopés par les rachats de prêts, s'étaient approchés du record absolu de 2007 (170,2 milliards).

Selon les organismes prêteurs, ce ralentissement s'explique en premier lieu par une diminution de la demande, et non par un durcissement des conditions d'octroi. Les courtiers notent pourtant une prudence accrue des banques, de plus en plus réticentes à accorder des crédits sur 30, voire sur 25 ans.

Quoi qu'il en soit, selon les spécialistes, le mouvement devrait donc se poursuivre et même s'amplifier l'an prochain. Aux environs de 130 milliards, le montant des prêts accordés ne devrait être que légèrement supérieur au résultat de 2009 (120 milliards).

Sur le front des taux, après un automne calme, les barèmes des taux fixes ne devraient enregistrer qu'une hausse limitée dans les semaines à venir. Quant à ceux des taux variables, ils pourraient même encore baisser, après l'abaissement début décembre du principal taux directeur de la Banque centrale européenne, à 1% contre 1,25% précédemment.

LE NOUVEAU

MODE DE CALCUL DES SURFACES



Dans le cadre de la réforme de l'urbanisme présentée en mai dernier, un nouveau mode de calcul des surfaces de plancher entrera en vigueur le 1^{er} mars prochain. Outre qu'elle relève d'une rationalisation attendue, la mesure vise à favoriser l'amélioration énergétique des bâtiments. Mais elle aura aussi, dans certains cas, des effets indésirables...

Publiée au Journal officiel du 17 novembre dernier, l'ordonnance du secrétariat d'État au Logement prévoit notamment de supprimer la distinction entre SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette), pour la remplacer par une notion unique, la surface de plancher des constructions. « A l'occasion du Grenelle, tout le dispositif de calcul a été repris, de façon à effectuer les calculs de surface hors œuvre à l'intérieur des murs, c'est-à-dire en déduisant le mur périphérique du bâtiment et son isolation, qu'elle soit intérieure ou extérieure », explique Franck Bourdon, géomètre-expert en région parisienne.

UN GAIN APPRÉCIABLE

Calculée à partir du nu intérieur des façades, la surface de plancher comprend donc désormais l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. « La déduction ne concerne bien sûr que les murs extérieurs au bâtiment : façades avant et arrière, et pignons ».

Selon le secrétariat d'État, ces nouvelles modalités entraînent un gain possible de 10% de surface habitable en moyenne. Objectif affiché de la mesure : favoriser l'amélioration énergétique des bâtiments.

« Nous nous trouvions dans une espèce de non-sens. On demandait aux architectes d'épaissir l'isolation extérieure des murs pour respecter les normes BBC. Mais parallèlement, on continuait à calculer les surfaces hors œuvre à partir de l'extérieur ! » La tentation était donc forte d'opter pour des murs moins épais, optimisant ainsi les droits à construire au détriment de l'isolation.

UN TOILETTAGE PLUS LARGE

Dans le même temps, le ministère a profité de l'occasion pour toiletter des dispositions qui compliquaient les calculs de SHON et de SHOB. « Il y avait notamment un problème avec les locaux techniques, qui ne pouvaient être déduits que lorsqu'il étaient en combles ou en sous-sol. Mais les textes ne donnaient aucune définition précise du sous-sol. A partir du 1er mars, cette distinction n'existera plus. En habitat collectif, tous les locaux techniques pourront être déduits, quel que soit leur niveau. »

De la même façon, les hauteurs de plafond inférieures à 1,80 m pourront être déduites, qu'elles soient en sous-sol ou non. Autre nouveauté : seuls les réels vides et les trémies afférant aux escaliers et aux ascenseurs seront déductibles. En conséquence, les vides engendrés dans les planchers par les réseaux, canalisations ou descentes d'eaux usées seront dorénavant intégrés dans le calcul de la surface de plancher.

Enfin, sans véritablement modifier la réglementation, l'ordonnance prend en compte quelques points de jurisprudence. Ainsi, les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules, rampes d'accès et aires de manœuvres incluses, étaient déjà déduites. Le nouveau texte précise simplement que les véhicules peuvent être motorisés ou non, afin d'officialiser la déductibilité des locaux à vélos ou à poussettes.

QUELQUES MAUVAISES SURPRISES

Dans certains cas particuliers, ces nouvelles dispositions pourront cependant avoir des effets indésirables. « Avant la réforme, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment étaient déduits de la SHOB, lorsqu'ils étaient situés en sous-sol ou en combles, quel que soit le bâtiment. Mais le ministère s'est rendu compte que de nombreux pavillons individuels disposaient d'une chaufferie de 50 m² avec une chaudière à ventouses dans un coin ! » Le nouveau texte supprime donc la déductibilité des locaux techniques (chaufferie, local de traitement des déchets et d'ordures ménagères...) et des caves pour l'habitat individuel.

« Même si de tels locaux sont aveugles ou situés en sous-sol, il va falloir en intégrer la superficie, souvent non négligeable, à compter du 1er mars, dans le nouveau calcul de la surface de plancher existante de nombreux pavillons. Bon nombre de propriétaires qui pensent bénéficier d'une SHON résiduelle n'en auront peut-être plus dans quelques semaines ! S'ils envisagent des travaux d'extension, ils doivent donc impérativement déposer leur permis de construire avant le 1^{er} mars. »

GROS PLAN

SUR AET IMMOBILIER

Depuis la rentrée, « Propriétaires » s'invite dans chaque numéro chez un sociétaire du réseau L'ADRESSE. Rendez-vous aujourd'hui à Toulouse, dans les murs en briques rouges de l'agence AET IMMOBILIER, spécialisée dans la transaction et la gestion de biens.



L'agence de la rue Camille Pujol a été créée en décembre 1999, mais je n'étais plus du tout satisfait de ce que je trouvais dans le réseau auquel j'appartenais depuis le début. Nous avons donc rejoint L'ADRESSE il y a deux ans ».

UNE AFFAIRE DE VALEURS

C'est un autre agent qui, le premier, parle à Gérard Prigent des vertus du plus jeune des grands réseaux.

« Je ne supportais plus les méthodes très directives, avec une tête de réseau qui pense pour vous et qui vous dit ce qu'il va falloir appliquer pour que cela fonctionne. J'avais envie de partage d'idées et d'expériences, d'échanges, de mises en commun de réussites, ou d'échecs d'ailleurs, car on en apprend aussi... »

La suite se déroule le plus simplement et le plus naturellement du monde. Gérard Prigent contacte le Réseau, et rencontre la personne qui, à l'époque, est chargée de recruter de nouveaux sociétaires.

« Il est venu me voir, on a discuté, et cela s'est fait assez vite. Je savais ce que je voulais, il n'a pas eu véritablement besoin de me le vendre ! ».

À la recherche de valeurs qu'il savait ne pas pouvoir rencontrer ailleurs, Gérard Prigent va également trouver dans le Réseau les outils de son développement.

« Les kits de communication sont bien faits, et régulièrement mis à jour. La revue est très accessible. Et puis, il y a toutes les possibilités de formation. De fait, l'arrivée dans le Réseau a marqué le redémarrage de mon agence. Nous nous sommes mieux structurés. J'ai recruté une directrice pour prendre en charge le service vente pendant que je m'occupe de la partie gestion et locations. »



RAPPROCHEMENT FACILITÉ

Autre signe extérieur de ce nouveau développement, en juin dernier, Gérard Prigent rachète une autre agence du Réseau, pas très loin de la sienne, boulevard Griffoul Dorval. « Comme il y a de très bons rapports humains entre les différentes agences L'ADRESSE d'un même secteur, le rapprochement s'en est trouvé facilité. En discutant, on s'était dit que si, un jour, l'un de nous vendait, l'autre se porterait acquéreur. Et c'est comme cela que ça s'est passé. Ensuite, tout s'est fait naturellement. Nous avons obtenu très facilement l'agrément du réseau. C'était du tout cuit... »

Neuf personnes travaillent désormais sur les deux agences, réparties environ pour moitié sur la transaction et la gestion-location.

« Comme dans toute grande ville, le marché immobilier toulousain est tendu et fortement concurrentiel. Mais il est actif, dès lors que l'on se lève le matin et que l'on va travailler ! Ce sont les gens dans les agences qui font la différence. Si vous êtes carré, professionnel, cela se sait, et les clients répondent présents. Ils viennent pour vous, en fait. »

ENTRE CONFRÈRES

Malgré le contexte difficile, Gérard Prigent envisage donc avec optimisme l'avenir de ses agences. « Je les vois florissantes, parce que nous sommes dans une spirale ascendante », affirme-t-il un sourire dans la voix. « Je n'envisage pas de nouveau développement dans l'immédiat, car c'est un peu tôt ». D'autant qu'il n'ignore pas les incertitudes qui planent sur l'année à venir. « Dire que 2012 sera une très très bonne année, je pense que ce serait..., ça m'étonnerait ! Les années électorales sont toujours marquées par l'attentisme. Mais, pour le reste, je n'ai pas d'inquiétude particulière pour les années à venir ».

Le réseau L'ADRESSE est constitué exclusivement d'agences adhérentes à la FNAIM qui regroupent toutes les spécialités de l'immobilier. Il se développe en coopérative, un contrat rare dans le secteur de l'immobilier, fondé sur des valeurs d'union, de solidarité et d'implication personnelle. Les sociétaires demeurent des chefs d'entreprise indépendants, mais ils acceptent les fondements de la coopérative :

- La mise en commun des savoir-faire et des moyens au service de tous,
- Une organisation interne au service d'entrepreneurs indépendants.

Les sociétaires de L'ADRESSE sont à la fois actionnaires et clients de la coopérative.

L'une des forces majeures de ce Réseau est de trouver et mettre en application des solutions innovantes, pertinentes et d'avoir une démarche participative. « Tout ce que je cherchais, je l'ai trouvé au sein du Réseau L'ADRESSE, qui est un réseau humain, où l'on partage beaucoup, où les gens sont prêts à vous donner leurs recettes. C'est quelque chose que je n'avais jamais connu auparavant. Ici, nous sommes entre confrères, pas entre concurrents. »



QUELS PROGRAMMES POUR LA PIERRE ?

L'immobilier sacrifié sur l'hôtel de la rigueur budgétaire... C'est un peu ce qu'ont ressenti les professionnels du secteur en découvrant le contenu du second plan d'austérité présenté par le Premier ministre en fin d'année dernière. A la réforme de la fiscalité des plus-values, décidée en fin d'été, sont en effet venus s'ajouter la suppression du PTZ+ dans l'ancien, la disparition du Scellier et des aides à l'investissement locatif au 31 décembre 2012, la réduction du crédit d'impôt développement durable et le relèvement de 5,5 % à 7 % de la TVA sur les travaux de rénovation.

Voilà pour 2011. Mais, sans pour autant que le contexte économique et financier, français comme, international, ait enregistré de réelle amélioration, nous venons d'entrer dans une année électorale. Il était donc tentant d'essayer de savoir à quelle sauce les acteurs du marché de l'immobilier risquaient d'être à nouveau mangés dans les mois à venir.

« Politique du logement : propositions et enjeux pour 2012 », c'était précisément le thème d'une table ronde, le 6 décembre dernier, lors du 65ème congrès de la FNAIM.



Y participaient :

- Michel Piron, député UMP de la 4ème circonscription de Maine-et-Loire, président du Conseil national de l'habitat ;
- Thierry Repentin, sénateur PS de Savoie, chargé de la politique de la ville et de l'habitat dans l'équipe de campagne de François Hollande ;
- Manuel Domergue, journaliste, membre du conseil national d'Europe Écologie Les Verts, animateur du collectif de mal logés Jeudi Noir ;
- Jean-Luc Berho, président de l'AGAPL, l'Association pour l'accès aux garanties locatives ;
- Jean-François Buet, secrétaire général de la FNAIM, président de la chambre de Côte d'Or.

Thème par thème, résumé des [pro]positions des uns et des autres...

LE PTZ SUPPRIMÉ DANS L'ANCIEN

TR : « Le PTZ ne reviendra pas au niveau que nous lui avons connu ces derniers mois. Pour ma part, je souhaite qu'il soit recentré sur les classes moyennes, donc assorti de conditions de ressources. Et, comme il faudra faire des économies, je prône un PTZ limité dans l'ancien aux zones non tendues : moyennes agglomérations et zones rurales ».

MP : « Au départ, le PTZ n'était pas ouvert à l'ancien. Dans le contexte extraordinairement difficile qui est le nôtre, se pose le problème de l'utilisation de l'argent public. Nous avons donc fait le choix de le recentrer sur le neuf et d'introduire des conditions de ressources tout en le laissant accessible sur l'intégralité des zones. C'était, je crois, la moins mauvaise option ».

JFB : « Aujourd'hui, la politique du logement ne peut pas se limiter à l'aide au neuf. Il ne faut pas



oublier qu'il existe un parcours résidentiel, et que les clients les plus modestes achètent d'abord dans l'ancien, parce qu'ils ne peuvent pas faire autrement. Là, on est en train de bloquer le système en passant une fois de plus d'un extrême à l'autre. D'autant que le PTZ marche finalement assez mal dans le neuf ».

MD : « Pour nous, le PTZ dans l'ancien a toujours été une mauvaise idée, parce qu'il a tendance à faire monter les prix. Ce recentrage n'est donc pas mauvais. Mais les crédits économisés sur le PTZ devraient être affectés à la construction de logements à des conditions abordables ».

JLB : « L'axe qui nous semble prioritaire est celui de l'accès au logement des jeunes. Car sans emploi, pas de logement ; et sans logement, pas d'emploi. C'est l'histoire de l'œuf et de la poule, et c'est sur cet axe qu'il faut bâtir notre réflexion ».

FIN DU SCCELLIER ET RÉDUCTION DU CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE

MP : « Le Scellier est parfois déconnecté d'une partie des besoins réels. Pour autant, le zonage a profondément corrigé les premiers défauts de la loi Robien. Un maillage plus fin doit sans doute être examiné, mais je ne vois pas comment cette suppression n'aurait pas de conséquences graves au second semestre. Je suis donc convaincu qu'un nouveau dispositif, mieux calibré peut-être, devra voir le jour ».

TR : « Il faut absolument combiner aides à la pierre et aides à la personne. S'agissant du Scellier, je trouve dommage que nous n'ayons pas collectivement réfléchi à cette question avant d'en venir à l'ultime décision de suppri-

mer sans rien proposer pour l'avenir. Dans ma famille de pensée politique, l'approche sur une défiscalisation est plutôt vécue comme une difficulté. Mais je le dis sans ambiguïté, compte tenu du déficit de logement dans notre pays, nous avons besoin de tous les acteurs : nous avons besoin d'argent public, mais nous avons aussi besoin d'aller chercher des investisseurs privés. Je propose donc la mise en place d'un investissement défiscalisé, sous conditions de ressources, de loyers, et avec un zonage discuté avec la profession. »

MD : « Nous n'étions pas favorables au Scellier, qui présente également un caractère inflationniste. Mais la réduction du crédit d'impôt, conjuguée au relèvement de la TVA sur les travaux de rénovation, porte un coup dur à la politique de verdissement et ne constitue pas un très bon signal. La rénovation du parc ancien risque de devenir difficile et les objectifs du Grenelle ne seront sans doute pas atteints. Nous proposons donc la création de sociétés de tiers-financement, qui permettent aux propriétaires de rénover leur logement en anticipant les économies qui seront réalisées grâce aux travaux ».

LA FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

JFB : « A l'annonce de la mesure, personne ne savait en quoi elle consistait. Nous avons ensuite appris qu'elle portait sur 30 ans. En droit pénal, trente ans, c'est la perpétuité ! La mesure est donc grave. Elle l'est surtout parce que l'on n'a pas dissocié les plus-values immobilières réalisées sur la résidence secondaire, sur l'investissement locatif et sur le foncier. »

MP : « Il faut effectivement apporter une distinction entre foncier bâti et non bâti. Quand le coût du foncier représente 50% du prix final d'un logement, il y a quand même des questions à se poser ! Je suis de ceux qui pensent que la mise en place d'une fiscalité progressive allant contre la rétention du foncier se justifie pleinement. Pour ce qui est des plus-values immobilières, nous sommes en revanche un certain nombre à estimer qu'il faut se méfier d'une taxation excessive sur le bâti, qui ferait fuir les investisseurs ».

TR : « Ne perdons pas de vue qu'il est possible d'aller chercher des recettes fiscales sur ce que l'on appelle les marchés hors normes, et notamment sur les ventes à court terme, qui ne servent qu'à réaliser des plus-values injustifiées. Pour le reste, la vraie niche se situe effectivement sur le foncier, qui existe mais n'est pas disponible. Il faut donc mettre en place une fiscalité incitative : à partir du moment où votre terrain est déclaré constructible par la puissance communale, plus vous attendez pour le vendre, plus vous êtes imposé ».

UNE FRANCE DE PROPRIÉTAIRES ?

MP : « L'objectif annoncé en 2007 par Nicolas Sarkozy (passer en cinq ans de 57% à 70% de propriétaires) était excessif, trop ambitieux, basé sur des expertises qui manquaient certainement de nuances. Par ailleurs, nos 58% de propriétaires nous situent tout à fait dans la moyenne européenne. Je rappellerai qu'en Allemagne, on est plutôt à 55% de locataires et que la Suisse présente l'un des taux les plus faibles de propriétaires, alors que l'un des plus forts se situe en Albanie ! Enfin, un objectif national ne peut représenter qu'une moyenne. Car propriétaire à Paris n'a rien à voir avec propriétaire en Vendée ! »

TR : « Les pays où il y a le plus de propriétaires en Europe continentale sont effectivement l'Albanie, la Turquie, la Grèce, l'Espagne et le Portugal. Ceux où il y en a le moins sont la Suisse, l'Allemagne et le Danemark. Peut-on conclure de ces comparaisons que l'on vit mieux dans le premier groupe de pays que dans le second ? En matière de politique de logement, gardons-nous donc de légiférer par slogans et tentons de trouver une loi de programmation sur un quinquennat ».

JLB : « Il faut en finir avec cette notion idéologique d'une France de propriétaires. Car ce qui importe, c'est la France des bien logés. Cela veut dire des logements adaptés en termes de prix et de qualité ».

MD : « Le « tous propriétaires » ne marche pas pour les jeunes. On le voit bien en Espagne, où les jeunes restent jusqu'à 25 ou 30 ans chez leurs parents. Si l'on veut loger les jeunes, il faut donc développer le parc locatif. »

UN PLAFONNEMENT DES LOYERS ?

JLB : « Je reviens à ma priorité : les jeunes. Ils sont touchés par la difficulté d'accès au logement et par la cherté des loyers, qui représentent souvent jusqu'à 45 % de leurs revenus. Il faut agir. Comment ? N'inventons pas de taxe supplémentaire, restons sur la taxe foncière. Instaurons une dégressivité pour les loyers en-dessous du plafond HLM et une progressivité au-delà. Cette mesure serait peut-être un peu plus dynamique qu'un blocage dont j'ai entendu par ailleurs tous les effets pervers. »

MD : « Le parc locatif privé doit être encadré, notamment parce que les jeunes paient des loyers au m² plus élevés que leurs parents. Quand un loyer est indécent, il faut l'interdire. Il n'est pas normal de payer des loyers supérieurs à 30 ou 40 € le m². »

JFB : « Revenons sur terre. A Dijon, Châteauroux, Carpentras, Tours, Orléans ou Rennes, on n'est pas à 30 ou 40 € le m² ! Dans mon portefeuille, je loue aujourd'hui des appartements au prix moyen d'il y a dix ans. Nous savons qu'il faut limiter les excès dans certains endroits, sans toutefois effrayer les bailleurs car nous avons besoin d'eux pour pratiquer des loyers intermédiaires. Mais une mesure de blocage pur et simple ne répondrait pas du tout à la problématique d'ensemble. »

EN RÉSUMÉ, QUEL PROGRAMME ?

MD : « Nous sommes pour un encadrement réel, et pour l'instauration d'un moratoire de trois ans sur toute hausse des loyers. Par ailleurs, nous pensons que l'échelon communal n'est pas le bon pour délivrer les permis de construire ou établir des PLU. Pour nous, les programmes de construction doivent être définis au niveau des agglomérations. Ensuite, nous sommes pour l'existence d'un parc locatif privé et social important, donc pour la construction de 160 000 logements sociaux par an. »

MP : « Dans un monde idéal où l'argent coulerait à flots et où les perspectives financières et économiques seraient radieuses, on peut tout imaginer. Mais je suis pas totalement certain que le contexte soit celui-là. L'argent public va se faire rare. Raison de plus pour cibler beaucoup plus les domaines où nous devons porter nos efforts. Nous l'avons vu, la question de la fiscalité foncière est majeure. En matière de financement des logements sociaux, je n'oserais pas promettre beaucoup plus que l'effort considérable qui a déjà été réalisé ces dernières années. Reste une question essentielle à long terme, c'est le lien emploi-logement. Nous sommes confrontés à un phénomène de

mégapolisation, notamment en Ile-de-France. C'est donc toute la question de l'aménagement du territoire qui doit être reposée. »

TR : « Il faut une bonne cartographie de la politique du logement et, sur certains secteurs, encadrer les loyers à la relocation. Cela passe aussi par une meilleure transparence, et par la mise en place d'un certain nombre d'observatoires. Il faut également fluidifier le marché foncier, car nous ne construisons pas suffisamment de logements. Les documents d'urbanisme doivent en outre, effectivement, être établis à une échelle plus pertinente, sans doute intercommunale. Nous renforcerons également la loi SRU pour qu'elle soit mieux appliquée. Pour parvenir à tout cela, nous organiserons une grande convention nationale, réunissant tous les acteurs du logement ».

JFB : « Ces propositions méritent d'être débattues. Pour notre part, à la FNAIM, nous souhaitons continuer à travailler avec les pouvoirs publics. Nous sommes des professionnels responsables et compétents, nous connaissons les territoires. Il me paraît plus efficace de travailler ensemble. Je rappelle, pour conclure, les propositions de notre livre blanc, pour mettre davantage d'éthique, de formation, de conciliation et rénover nos professions. Enfin, un statut du bailleur privé constitue vraisemblablement une solution pour retrouver des loyers intermédiaires. »



JULES SIEGFRIED

LE PÈRE DU LOGEMENT SOCIAL

Une nouvelle fois, Propriétaires vous invite à jeter un coup d'œil dans le rétroviseur, pour traverser deux siècles d'habitat. Retour aujourd'hui à la fin du 19ème siècle, avec la naissance d'une nouvelle conception du logement social. Vos contributions, suggestions ou demandes d'information sont les bienvenues : écrivez-nous à proprietaires@ladresse.com

Lorsque Jules Siegfried interrompt ses études à l'âge de 13 ans pour entrer comme apprenti dans la maison de négoce de son père, qui pourrait imaginer qu'il deviendrait ministre une trentaine d'années plus tard, puis qu'il serait à l'origine de la loi créant les premiers organismes d'habitation à bon marché ?

FORTUNE DANS LE COTON

Nous sommes en 1850 lorsque le futur ministre quitte les bancs de l'école. Très vite, d'apprenti, il devient associé de son père qui l'emmène avec lui aux États-Unis. Ils en reviennent en 1862, et Jules fonde alors avec son frère, au Havre et à Mulhouse, une société spécialisée dans le commerce du coton.



Elle ne s'appelle pas encore « Compagnie cotonnière » lorsque les deux frères ouvrent une succursale à Bombay, mais elle a déjà commencé à faire leur fortune. Tandis qu'une autre filiale voit le jour à la Nouvelle-Orléans, les frères Siegfried créent des Écoles supérieures de commerce, à Mulhouse d'abord, puis à Rouen et au Havre, pour cause d'annexion de l'Alsace à l'Allemagne en 1872.

Simultanément, Jules entame une carrière politique en Normandie. Il devient maire du Havre en 1870, député, conseiller général, sénateur, puis ministre du Commerce, de l'Industrie et des Colonies le 6 décembre 1892. Il perd son portefeuille quelques mois plus tard, le 30 mars 1893.

C'est pourtant l'année suivante qu'il entre définitivement dans l'histoire, en donnant son nom à la loi qui crée les logements sociaux.

LE PÈRE DU LOGEMENT SOCIAL

Votée le 30 novembre 1894, la loi Siegfried crée l'appellation d'« habitations bon marché » (HBM), les ancêtres de nos HLM, et favorise par une exonération fiscale la mise à disposition de logements aux loyers modérés : moins de 375 francs par an pour Paris, en 1894. Les sociétés d'HBM sont alors exonérées pendant cinq ans de l'impôt sur les portes et fenêtres, ainsi que de l'impôt foncier. A condition de plafonner leurs dividendes annuels à 4 %, elles sont aussi dispensées des taxes d'enregistrement et de patente.



Le texte instaure des organes de propagande, les comités locaux d'HBM, dont la constitution est facultative dans chaque département. Ces comités remontent les informations vers un organe chargé de conseiller le ministre, le Conseil supérieur des HBM.

Enfin, la loi donne également aux ouvriers la possibilité de devenir propriétaires, développe le concept de maison collective avec logement individuel et invente un système qui existe encore aujourd'hui : l'utilisation du livret A pour financer la construction de logements locatifs sociaux. Les sociétés qui construisent des HBM peuvent, en effet, emprunter à taux réduit auprès d'organismes publics comme les Caisses d'épargne, la Caisse des dépôts ou les Établissements charitables.

Les HBM ne s'éteignent qu'en 1949, avec le vote de la loi sur les Habitations à loyer modéré (HLM), qui deviennent alors le principal outil de l'État pour lutter contre la crise du logement de l'après-guerre.

Au tournant du siècle

LA CHOCOLATERIE MENIER, À NOISIEL

Bâtie au bord de la Marne, Noisiel (77) a toujours su en utiliser les eaux. Au XVe siècle, ses habitants aménagent un port de commerce, pour organiser le transport du bois vers Paris. Mais c'est le moulin, construit quatre siècles plus tôt pour moudre les céréales, qui aura une influence déterminante sur l'évolution de la ville.

Une histoire familiale



Pendant huit siècles, il appartient aux seigneurs qui se succèdent sur les terres. Jusqu'en 1825, où Jean-Antoine Brutus Menier l'achète au dernier Duc de Lévis, dont l'héritier, le Comte de Nicolay

cède progressivement les terres, les fermes puis le château.

Le nouveau propriétaire utilise le moulin et l'énergie hydraulique pour développer une fabrique de pulvérisation de poudre pharmaceutique et de chocolat. C'est ce dernier qui fera passer la famille à la postérité, sous la houlette du fils de Jean-Antoine Brutus.

Emile-Justin Menier fait de l'entreprise familiale un véritable empire du chocolat. Comme beaucoup de grands industriels de l'époque, il mène également une importante action sociale et développe la commune en y construisant une cité ouvrière et de nombreux équipements collectifs.

Un habitat de qualité

En 1900, au terme des différentes phases de construction, les 20 hectares de la cité ne suffisent pas à accueillir tout le personnel



de l'usine, dont une partie est hébergée sur la commune voisine de Champs-sur-Marne. Mais elle comporte quand même 138 maisons et 320 logements, d'une remarquable qualité pour l'époque.

Contre un loyer compris entre l'équivalent de deux à six journées de travail selon le grade de son occupant, chacun d'eux offre aux familles d'ouvriers 64 m² habitables, avec cuisine, séjour, deux chambres parquetées, cave, grenier et jardin de 300 m². Ils ne disposent pas de l'eau courante, mais des bornes fontaines sont installées dans chaque rue, tous les 45 m.

Plus cossues et plus vastes, les maisons d'angle sont réservés aux employés et ingénieurs et disposent de cabinets de toilette.

Hygiène et sécurité

Louis Logre, fils d'un ingénieur de l'usine, dessine également les plans d'un groupe scolaire qui accueillera jusqu'à 300 enfants, répartis sur six classes, et qui abrite aujourd'hui l'hôtel de ville.

Au cœur de la cité, deux cafés-hôtels-restaurants similaires, l'hôtel du pêcheur et l'hôtel de la marine, se font face et offrent des chambres destinées aux célibataires de l'usine. Une bibliothèque de 1200 ouvrages, des réfectoires, des bains-douches, un lavoir et une maison de retraite complètent les équipements collectifs.

Pour assurer hygiène et sécurité, la cité ouvrière est même dotée d'un corps d'éboueurs, d'un cabinet médical pour deux médecins et un pharmacien et d'une compagnie privée d'une quarantaine de pompiers. Le domaine agricole fournit céréales, œufs et laitages, que les habitants peuvent acheter dans des magasins d'approvisionnement. En 1963, l'usine est placée en liquidation. Les logements, en mauvais état, sont alors cédés à un promoteur qui les revend à l'unité.

GRENNELLE

QUATRE ANS DÉJÀ



Par Benoît Fauchard, président délégué de la FNAIM, en charge du développement durable.

Quel bilan concret tirez-vous du Grenelle, quatre ans après son organisation ?

Le plan Bâtiment Grenelle en lui-même n'a que trois ans, puisqu'il date de janvier 2009. Mais il a permis à toutes les filières de travailler ensemble. Au fil des mois et des années, les résultats s'ajoutent les uns aux autres. Parmi les derniers en date, figure le label « Reconnu Grenelle Environnement » qui estampillera désormais les entreprises qualifiées pour mener des travaux d'efficacité énergétique dans le respect des standards écologiques actuels et ouvrant droit aux aides de l'État comme l'éco-PTZ ou le crédit d'impôt développement durable. Il y a aussi la création, à partir de mars, d'un éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés.

Le rythme de la progression vous paraît-il satisfaisant ?

Les choses peuvent toujours aller plus vite, c'est sûr ! Mais ce rythme relativement lent tient aussi au fait que tout cela est discuté avec l'ensemble des partenaires. En contrepartie de délais allongés, nous sommes donc sûrs que ces textes bénéficieront d'une application importante. Sortir des décrets rapidement, sans concertation avec les professionnels, ne servirait à rien s'ils doivent rester lettre morte.

Quelle est, à vos yeux, la disposition la plus emblématique ?

Sans doute l'obligation d'affichage des DPE sur toutes les annonces de location et de vente. Elle a entraîné un changement de regard des propriétaires sur leurs biens et sur leur valorisation. L'évolution des mentalités est indéniable et la prise de conscience se poursuit. Résultat : des travaux se font... Nous sommes sur un long chemin, mais nous avançons. On n'a pas le choix, du reste : tout le monde sait que le coût de l'énergie va augmenter beaucoup plus vite que les revenus.

HORS D'ATTEINTE

Depuis l'organisation du Grenelle, soixante-huit décrets ont déjà été adoptés et 53 sont en cours d'examen au Conseil d'État, sur les 200 nécessaires à l'application des lois. Cependant, une étude du Centre international de recherche sur l'environnement et le développement (Cired) affirme d'ores et déjà que les objectifs d'économie d'énergie fixés par le Grenelle de l'Environnement ne seront pas atteints. L'enjeu est pourtant énorme : le bâtiment représente à lui seul 43% de la consommation d'énergie.

Plus optimiste, le ministère de l'Écologie reconnaissait malgré tout récemment sur son site Internet que « les premières simulations suggèrent que les politiques considérées ne suffisent pas à atteindre les objectifs ambitieux fixés par la France ». On risque même d'en être assez loin : selon le Cired, les mesures d'efficacité énergétique dans le logement ne permettraient de réduire que de 8,5% les consommations de chauffage en 2020, par rapport à 2008. L'objectif était de -38% en 2020.

La multiplication des normes d'« écoefficience » a tout de même permis d'enregistrer des progrès importants dans le neuf. Les avancées sont moins nettes dans l'ancien, où le vaste programme de rénovation thermique lancé dans la foulée du Grenelle a pris du retard. Il visait un objectif de 400 000 logements par an, et (n') en atteint (que) 250 000.

Qu'est-ce qui vous semble le plus urgent dans ce qu'il reste à faire ?

Le travail sur la copropriété, pour s'attaquer aux immeubles des années 60-70 qui dépensent beaucoup. D'ailleurs, fin décembre, nous attendions toujours des décrets sur l'audit thermique des copropriétés, le plan pluriannuel de travaux ou les parties privatives d'intérêt commun... Mais, dans le flot de mauvaises nouvelles qui nous est arrivé l'an dernier, je pense que les effets du Grenelle sont positifs. D'autant qu'ils permettent d'agir directement sur le pouvoir d'achat, en réduisant les charges.

Parce que vendre, aménager son logement actuel ou trouver sa nouvelle adresse constituent des démarches personnelles importantes, nous répondons à vos questions, pour vous aider à mieux maîtriser les aspects pratiques, juridiques ou fiscaux de la propriété. Une question ? Une zone d'ombre ? N'hésitez pas à interroger votre conseil immobilier L'ADRESSE ou écrivez-nous sur notre boîte courriel dédiée : proprietaires@ladresse.com



REMISE EN ETAT

Le couple qui occupe l'appartement que je propose à la location s'apprête à déménager. Quelles sont ses obligations et jusqu'à quel point est-il tenu de le remettre en état ?

François L., Paris

Sauf accord particulier avec le bailleur, le locataire doit restituer le logement dans son état d'origine et n'est pas autorisé à effectuer des transformations ou des travaux importants. L'article 1730 du Code civil prévoit ainsi que « s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ». Ne sont considérées comme résultant d'un cas de force majeure que les dégradations consécutives à un sinistre.

Pendant le temps qu'il passe dans le logement, le locataire est tenu d'en assurer l'entretien et d'effectuer les menues réparations. Il ne peut toutefois être tenu responsable de l'usure normale d'une moquette ou d'un revêtement mural. Mais le propriétaire ou son mandataire pourra lui reprocher des tâches indélébiles, des traces de brûlures ou toutes les dégradations liées à un défaut d'entretien.

De la même façon, si le locataire peut accrocher des cadres aux murs, ceux-ci ne doivent pas être endommagés par des trous importants. C'est également à lui qu'il revient de changer les joints fatigués ou de remplacer les vitres brisées.

En fait, le niveau attendu de remise en état dépend du temps écoulé depuis que les locaux ont été construits ou remis à neuf. Il est ainsi considéré que, jusqu'à deux ans, le logement doit être restitué dans son état initial. L'abattement pour vétusté est estimé à 18% par an entre 2 et 7 ans. Il passe à 90 % entre 7 et 12 ans, durée au-delà de laquelle il ne peut plus rien être demandé au locataire, sauf en cas de dégradation du gros œuvre.

Enfin, afin de diminuer les risques de litige, les agences du réseau L'ADRESSE peuvent proposer désormais d'effectuer, quelques semaines avant la fin du bail, une pré-visite de sortie. Le locataire peut ainsi réaliser, avant l'état des lieux définitif, les éventuelles remises en état qui lui incombent.

CONGE POUR VENTE

Afin d'en préserver l'intégrité, je souhaite introduire des interdictions dans le bail d'un appartement que je m'apprête à louer. Est-ce possible ?

Margaux C., Tours (37)

Uniquement dans un cadre très précis et très limité. Car, en proposant un appartement à la location, vous vous devez, selon l'article 1719 du Code civil, « d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».

Les droits des locataires sont régis par la loi du 6 juillet 1989. Les seules interdictions qu'elle permet concernent d'éventuelles modifications du logement : pose de revêtements muraux aux couleurs inhabituelles, changement des revêtements de sol si cette modification est de nature à entraîner des nuisances pour le voisinage, en altérant les caractéristiques phoniques de l'appartement...

Pour le reste, vous ne pourrez par exemple pas interdire à vos locataires d'avoir un chien, dès lors qu'il n'appartient pas à la première catégorie, celle des chiens dangereux, et qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et ne trouble pas la tranquillité de ses occupants. Enfin, pour mémoire, toute clause excluant les enfants est proscrite par une loi du 15 juillet 1942.

(En concours avec le service juridique de la FNAIM)

TABLEAU DE BORD

INDICES INSEE DE RÉFÉRENCE

INSEE (coût de la construction brut) 3 ^e trimestre 2011 (contre 1 520,00 l'année précédente)	1 624,00
IRL (Indice des loyers) 3 ^e trimestre 2011 (contre 118,70 l'année précédente)	120,95
ILC (Indice des loyers commerciaux) 3 ^e trimestre 2011 (contre 102,36 l'année précédente)	105,31
Prix à la consommation Décembre 2011 (hors tabac) (contre 122,59 en octobre)	123,51
Plafond de la SS (mensuel)	3 031,00
SMIC horaire (brut au 1 ^{er} janvier 2012)	9,22
SMIC mensuel brut (base 35 h)	1 398,37
SMIC mensuel brut (base 39 h)	1 536,60

PRÊTS IMMOBILIERS (10 À 30 ANS)

Taux fixe	3,5/4,95 %
Taux révisable	3,5/4,70 %



Réseau national immobilier

320 Agences en France



Rejoignez le Réseau L'ADRESSE

Pour recevoir
une documentation, un dossier
d'information, les témoignages.

- UN RÉSEAU COOPÉRATIF
- LE PLUS DYNAMIQUE DES GRANDS RÉSEAUX
- 100% AGENCES AFFILIÉES FNAIM

Contactez **Christian JASKO**
par téléphone au **01 64 53 83 83** ou
par email à **developpement@ladresse.com**

www.ladresse.com

Avec
L'ADRESSE
vos projets
prennent vie



Contactez-nous !

www.facebook.com/charlotte.ladresse

www.ladresse.com

LE RÉSEAU L'ADRESSE : 2 000 CONSEILS IMMOBILIERS À VOS CÔTÉS

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR WWW.LADRESSE.COM



JE SUIS CLIENT DE VOTRE AGENCE ET VOUS DEMANDE
D'ABONNER À PROPRIETAIRES UN DE MES AMIS (CI-CONTRE)

Nom _____ Prénom _____

Ville _____ Tél _____

J'ai un projet : d'achat de vente de location
 de défiscalisation de gestion de copropriété

Je souhaite être contacté : par téléphone par courriel

Je souhaite un rendez-vous avec un consultant

JE NE SUIS PAS ENCORE CLIENT DE VOTRE AGENCE
MAIS SOUHAITE RECEVOIR GRATUITEMENT PROPRIETAIRES

Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

Code Postal _____ Ville _____

Tél. _____ Portable _____

Courriel _____

