Le Cercle

IFEI

n°18
Avril 2005

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Dans les années 1980, l'immobilier était surtout perçu comme un placement de bon père de famille. *Une bonne partie de la décennie suivante, la crise immobilière est venue ternir quelque peu l'image de ce type de placement. Depuis la fin des années 1990, l'engouement de la pierre n'a pas faibli et attire tous les acteurs de l'économie, depuis les particuliers jusqu'aux investisseurs institutionnels qui n'hésitent plus à parler de financiarisation de l'immobilier.*

L'IFEI a suivi cette évolution et a su l'accompagner, voire l'encadrer. Grâce à tous les membres de l'Institut et aux différentes équipes dirigeantes qui se sont succédées, l'IFEI est devenu un acteur prépondérant en matière d'expertise immobilière et un organisme de réflexion reconnu, dans un domaine qui évolue constamment.

De nombreux chantiers sont à poursuivre, en matière de formation, en association éventuelle avec des partenaires, de méthodologies et de représentation, en France et à l'étranger.

Des réunions de qualité, à Paris et en province sont prévues. Les tâches nouvelles qui attendent le Conseil supérieur et le Comité directeur sont donc diverses mais passionnantes.

Les acteurs et observateurs du marché immobilier se complètent parfaitement. L'IFEI est là pour orchestrer cet union.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

L'I.F.E.I communique

L'AJDI (mars 2005 p.181) et La Gazette du Palais (1-2 avril 2005 p.37) ont publié le nom des membres élus au Comité directeur, lors de la dernière assemblée générale du 27.01.2005 et rappelé les objectifs et la place de notre institut.

Sommaire

Expertise
Qu'est-ce qu'un logement décent ? 2
Tendance
Le boom des mesageries 7
Juridique
Congé pour vente 8
Association
Comité directeur 1
Section Grand Sud 8
Nouveaux membres 8
Manifestations nationales 8

ASSOCIATION • **Comité directeur**

Hervé Demanche : Président.

Jean-Claude Aznavour : vice-Président, est en charge des Régions et de l'international (Europe).

Joëlle Chauvin : Président adjoint, est en charge des réunions du lundi, propose une fois par semestre un dîner-débat sur l'expertise immobilière, et prend en charge les relations presse grand public.

Jacques Détrez : vice-Président, est en charge des Cahiers de l'IFEI et de la publication Le Cercle.

Antoine Hinfray : vice-Président, est en charge de la communication presse professionnelle. Il développera également de nouveaux supports et assurera *une résonance* vers les régions. Il conserve son rôle initial concernant les questions juridiques et principes-déontologiques.

Fabrice Léger : Secrétaire général.

Jacques Michard : Trésorier.

Pierre Morel : chargé de mission, étudiera les candidatures à l'IFEI.

Joseph Nouvellon : chargé de mission, organisera une veille permanente sur la certification des experts en liaison avec Denis François. Il est également chargé de développer un site internet IFEI.

Ivan Pasternatzky : chargé de mission, présente un état des lieux sur la formation à laquelle l'IFEI prend part.

Bérénice Charlier de Vrainville préside la section Grand-Sud.

Jean-René Amouroux préside la section Rhône-Alpes.

EXPERTISE • **Qu'est-ce qu'un logement décent ?**

Que vous soyez propriétaire ou locataire, quelques éléments de réponse…

Tout logement loué doit être décent

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence*.

3 principes permettent d'évaluer la conformité aux caractéristiques de décence :

> le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ;

> le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants ;

> il doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Le caractère manifeste des risques signifie qu'ils sont visibles et détectables par toute personne à l'occasion d'une visite attentive, sans l'aide d'un professionnel. Dans certains cas, seuls des signes laissant supposer l'existence d'un risque pourront être établis.

Si vous le souhaitez, vous pouvez faire appel à un professionnel pour vérifier et confirmer ou non la présence du risque.

La **vérification** de la conformité du logement loué ou sous-loué aux caractéristiques de décence peut intervenir **à tout moment de la location** :

> au moment de l'entrée dans les lieux, lors de la signature du bail et de l'état des lieux ;

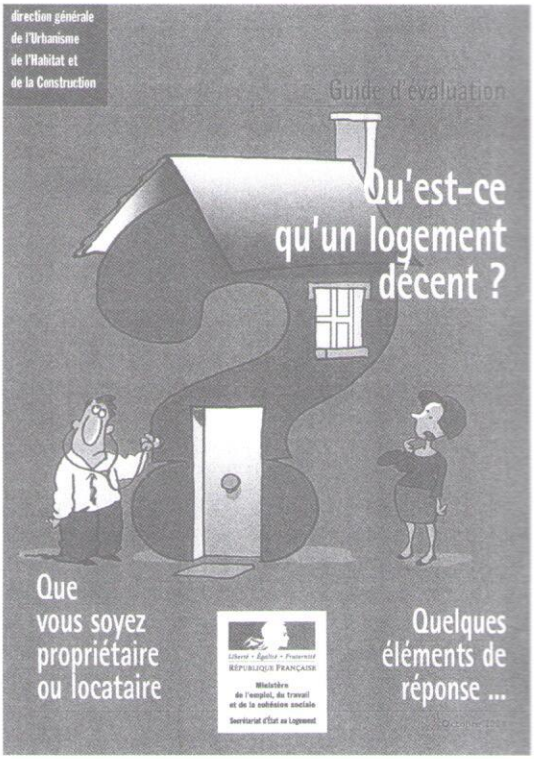
> en cours de bail, lorsque le locataire habite déjà dans le logement.

En tant que locataire ou propriétaire bailleur, vous souhaitez vérifier que le logement que vous occupez ou que vous donnez en location respecte les caractéristiques de décence.

Ce guide a pour but de vous aider à évaluer votre logement et à repérer quelques situations qui ne répondent pas aux exigences fixées.

Il ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier.

* Celles-ci sont définies par deux textes :
– l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;
– son décret d'application n° 2002-120 du 30 janvier 2002.



Guide du logement
Secrétariat d'État au logement
octobre 2004

Comment utiliser ce guide ?

Visitez votre logement en 3 étapes :

> l'immeuble et l'accès au logement

> le logement dans sa globalité

> les différentes pièces du logement selon leur usage

Chaque fiche comporte une liste non exhaustive de points à observer.

Si, à l'aide des illustrations, vous repérez un ou plusieurs signes de non-conformité aux caractéristiques du logement décent, cochez la (ou les) case(s) correspondante(s), face à la liste.

Locataire, propriétaire bailleur, faites une première analyse de la décence de votre logement :

À la fin de la visite d'évaluation, notez des signes de non-décence que vous avez repérés et reportez-vous au décret qui définit toutes les caractéristiques du logement décent.

À la fin de ce guide, vous trouverez les démarches et les recours à entreprendre, ainsi que les adresses et contacts utiles.

L'accès au logement

Avant d'entrer dans le logement, observez ses accès.

Extraits du décret concernant l'accès du logement

Art. 2 – al.1 : " Il (le logement) assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. "

Art. 2 – al.2 : " Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage. "

Art. 2 – al.4 : " Les réseaux d'électricité et de gaz (...) sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "

Art. 3 – al.6 : " Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès..."

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.

Des signes de non-décence

- La toiture n'est pas étanche et le plafond présente un risque de chute de matériaux.
- La rampe d'escalier est détériorée.
- Les canalisations d'eau et de gaz sont en mauvais état.

Quelques exemples de non-décence

- Les sols ne sont pas solides ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- La toiture n'est pas étanche ☐
- Les escaliers sont dangereux ☐
- Les garde-corps sont descellés ☐
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau ☐
- Les fils électriques sont dénudés ☐
- L'éclairage est défectueux ☐
- Les canalisations de gaz sont détériorées ☐
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau* ☐

" Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements.

Le logement dans sa globalité

Observez le logement dans sa globalité.

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art. 2 – al.1 : " Il (le logement) assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. "

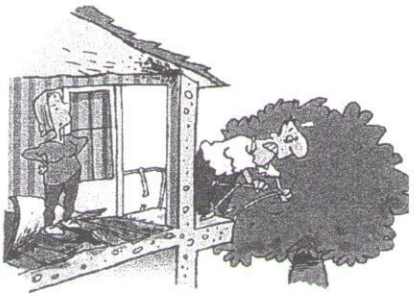
2 – al.2 : " Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage. "Art. 2 – al.3 : " La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires. "

Art. 2 – al.5 : " Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. "

Le gros œuvre d'un logement décent doit être en bon état d'entretien et de solidité.

Des signes de non-décence

La structure du logement : le plafond et le sol sont abîmés. Le garde-corps est détérioré.



Des signes de non-décence

L'humidité et ses éventuelles causes : un toit ou une fenêtre non étanche, infiltration d'eau par le sol…

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence !

Vérifiez que la ventilation est assurée.

Le plomb

Certaines peintures anciennes contenant du plomb présentent un danger lorsqu'elles sont dégradées. En cas de doute, le diagnostic d'un expert est nécessaire.

L'amiante

Le diagnostic d'un expert a pu être réalisé dans le logement ou les parties communes.

Quelques exemples de non-décence

- Les sols ne sont pas solides ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- Les escaliers sont dangereux ☐
- Les garde-corps sont descellés ☐
- Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures ☐
- Présence de flocage, calorifugeage ou faux plafonds dégradés contenant de l'amiante ☐
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau* ☐

* " Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements."

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art. 2 – al.3 : " La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires. "

Art. 2 – al.4 : " Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "

Art. 3 : " Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : "

Art. 3 – al.1 : " Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. "

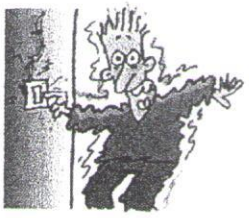
Art. 3 – al.6 : " Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. "

L'installation électrique et le mode de chauffage doivent être adaptés, de puissance suffisante, et ne pas présenter un danger pour les occupants.

L'électricité

Des signes de non-décence

L'installation électrique : l'installation est mal entretenue, les fils électriques dénudés ou les prises et interrupteurs détériorés.

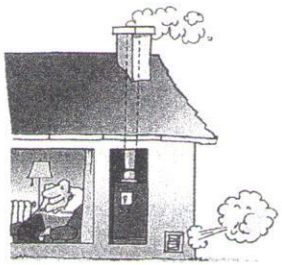


Les risques pour les occupants…

L'électrocution

Une prise électrique détériorée fait passer le courant électrique.

Le chauffage



Des signes de décence

- mode de chauffage électrique
  Il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs…).
- mode de chauffage à combustion
  Il faut une arrivée d'air + une évacuation + un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie + les appareils de chauffage (radiateurs…).
- un chauffage central à eau chaude individuel

Les risques pour les occupants…

L'intoxication

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques.

L'explosion

Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.

Quelques exemples de non-décence

- L'installation électrique est dangereuse ☐
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants ☐
- L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée* ☐

* " Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le permettent."

Les pièces principales

Le salon, la salle à manger, les chambres

Extraits du décret concernant les pièces principales

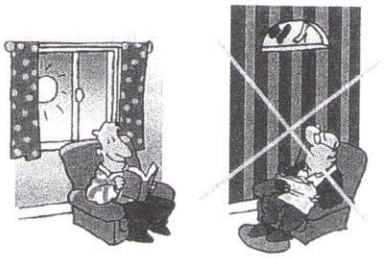
Art. 2 – al.4 : " Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "

Art. 2 – al.6 : " Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. "

Art. 3 : " Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : "

Art. 3 – al.6 : " Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. "

Art 4 : " Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. "

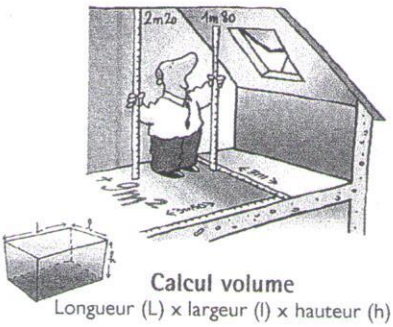


Le salon, la salle à manger et les chambres d'un logement décent doivent remplir les conditions suivantes :

> Il faut au moins une fenêtre par pièce qui s'ouvre sur l'extérieur.
  Des signes de non-décence :
  une pièce sans éclairement naturel ou non-ouvrant n'est pas conforme aux normes de décence.

> Il faut au moins une prise ou un éclairage dans chaque pièce.

> Au moins une pièce principale doit avoir une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m ou un volume de 20 m³ calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.
  Surface : Longueur (L) x largeur (l)



Calcul volume
Longueur (L) x largeur (l) x hauteur (h)

Quelques exemples de non-décence

- L'éclairement naturel est insuffisant ☐
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur ☐
- Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐
- Aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante ☐

La cuisine (ou coin cuisine)

Extraits du décret concernant la cuisine

Art. 2 – al.4 : " Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "

Art. 3 : " Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : "

Art. 3 – al.2 : " Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires. "

Art. 3 – al.3 : " Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. "

Art. 3 – al.4 : " Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées. "

Art. 3 – al.6 : " Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. "

La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent comporte les points suivants :

> La cuisine doit comporter : un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.

> Il faut une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.

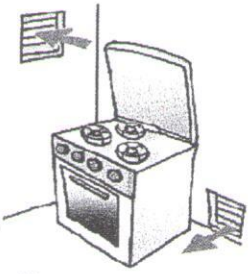
Signe de non-décence

Absence d'eau chaude et manque de pression et de siphon.

Signes de décence :

- mode de cuisson électrique

  Il faut une prise de courant adaptée à la puissance d'une plaque chauffante, celle-ci pouvant être fournie par le locataire.



- mode de cuisson gaz

  Le local doit être ventilé.

  Exemples : deux bouches d'aération (entrée, sortie) ou une bouche de sortie + entrées d'air dans les pièces principales.

Signe de non-décence :

le chauffe-eau présente un danger de fuites de gaz et/ou l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.

Quelques exemples de non-décence

- Il n'y a pas d'évier ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées ☐
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude* ☐
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐

* Sauf DOM

La salle d'eau, les WC

Extraits du décret concernant les sanitaires

Art. 2 – al.4 : " Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "

Art. 3 : " Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : "

Art. 3 – al.2 : " Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires. "

Art. 3 – al.3 : " Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. "

Art. 3 – al.5 : " Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. "

L'installation sanitaire doit être adaptée au logement d'une ou plusieurs pièces.

La salle d'eau dans un logement décent de plus d'une pièce comporte de l'eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant.

Les sanitaires sont séparés de la pièce principale, permettant ainsi l'intimité.

Signe de non-décence :

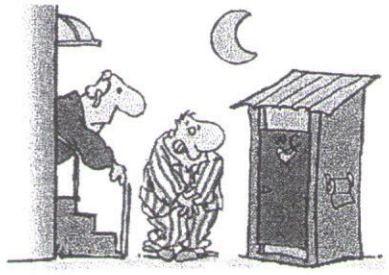
l'absence d'équipement pour la toilette corporelle avec son évacuation par siphon.

Signe de non-décence :

l'éclairage dans la salle d'eau n'est pas protégé et présente un risque d'électrocution.

Signe de non-décence

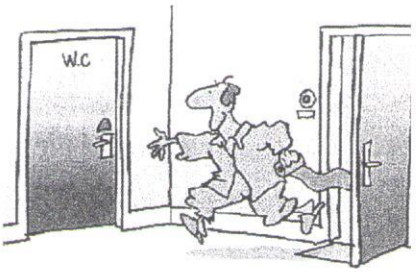
Les WC doivent être à l'intérieur du bâtiment et en aucun cas à l'extérieur.



Cas particulier le logement d'une pièce

Signes de décence :

- les WC peuvent être situés à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment ;
- la douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires, le lavabo n'est pas obligatoire s'il existe un point d'eau (coin cuisine).



Quelques exemples de non-décence

- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ☐
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce) ☐
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants ☐
- Il n'y a pas d'eau chaude* ☐
- Il n'y a pas de siphon ☐
- L'évacuation est défectueuse ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐

* Sauf DOM

Démarches et recours

Vous pouvez utiliser la grille ci-après pour faire la synthèse de vos premières observations.

Reportez-vous également au texte du décret qui définit toutes les caractéristiques du logement décent.

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est aujourd'hui une condition pour bénéficier de l'allocation logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA).

Les services des organismes payeurs peuvent faire vérifier sur place la conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Si les résultats de la vérification conduisent à constater la non-conformité du logement, alors :

> Le locataire

peut continuer à bénéficier d'une aide au logement s'il démontre aux organismes payeurs (CAF ou CMSA) qu'il a fait une demande écrite à son propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité.

> Le bailleur

ne percevra plus l'aide au logement qui lui était versée en tiers payant.

Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?

• En tant que locataire

Contactez votre propriétaire pour l'informer par écrit des signes de non-conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Plusieurs cas sont possibles.

- Vous et votre propriétaire vous mettez d'accord sur les points de non-conformité.

  Faites préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité du logement que votre propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que leurs délais de réalisation.

- Votre propriétaire conteste et refuse de réaliser des travaux. Vous devez le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Nom de l'occupant : .....

Adresse : .....

Les signes de non-décence repérés

L'immeuble et l'accès au logement

- Les sols ne sont pas solides ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- La toiture n'est pas étanche ☐
- Les escaliers sont dangereux ☐
- Les garde-corps sont descellés ☐
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau ☐
- Les fils électriques sont dénudés ☐
- L'éclairage est défectueux ☐
- Les canalisations de gaz sont détériorées ☐
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau ☐

Le logement dans sa globalité

- Les sols ne sont pas solides ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- Les escaliers sont dangereux ☐
- Les garde-corps sont descellés ☐
- Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures ☐
- Présence de flocage, calorifugeage ou faux plafonds dégradés contenant de l'amiante ☐
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau ☐
- L'installation électrique est dangereuse ☐
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants ☐
- L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée ☐

Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret définit toutes les caractéristiques du logement décent.

Les pièces principales

- L'éclairement naturel est insuffisant ☐
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur ☐
- Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐
- Aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante ☐

La cuisine

- Il n'y a pas d'évier ☐
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux ☐
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées ☐
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable ☐
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude ☐
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐

L'installation sanitaire

- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ☐
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce) ☐
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants ☐
- Il n'y a pas d'eau chaude ☐
- Il n'y a pas de siphon ☐
- L'évacuation est défectueuse ☐
- L'éclairage électrique est défectueux ☐

Vous pouvez obtenir en justice la réalisation des travaux aux frais de votre propriétaire.

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux ordonnés en justice, le juge peut décider de réduire le loyer.

Vous pouvez vous faire représenter dans vos démarches en justice par une association agréée.

Vous pouvez aussi obtenir suivant vos ressources l'aide juridictionnelle pour introduire la demande devant le tribunal.

Il en sera de même pour vous faire représenter par un avocat et payer un expert.

Consultez la liste des adresses et contacts utiles sur vos droits ci-après.

• En tant que propriétaire bailleur

Vous souhaitez réaliser les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence avant de mettre le logement en location ou vous devez réaliser les travaux en cours de location : vous pouvez vous adresser à des professionnels et bénéficier d'aides à la réhabilitation.

Consultez la liste des adresses et contacts pour la réalisation des travaux ci-après.

Ce guide du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale – Secrétariat d'État au Logement – a été élaboré avec la collaboration de la Fédération nationale des centres PACT ARIM.

Guide du logement décent

Adresses et contacts utiles

Concernant vos droits :

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)/Centre d'Information sur l'Habitat

Pour obtenir des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement : www.anil.org

ou pour obtenir la liste des ADIL :

tél. 01 42 02 65 95

Caisse d'Allocations Familiales (CAF) : www.caf.fr

Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) : www.msa.fr

Pour bénéficier d'aides en faveur de la famille, du logement de la lutte contre la précarité.

Concernant les travaux :

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Pour obtenir des subventions afin d'améliorer le confort dans l'habitat privé :

www.anah.fr

ou voir auprès de chaque DDE.

Direction Départementale de l'Équipement (DDE)

Pour connaître la réglementation et vos obligations, ainsi que les aides accordées par l'État,

www.logement.gouv.fr

ou

3615 infologement

(0,20 euro la minute)

TENDANCE •

Le boom des messageries en France

Depuis plusieurs années, la part des investissements portant sur les entrepôts ne cesse d'augmenter (7% en 2004) mais il faut différencier plusieurs catégories d'entrepôts : les bâtiments de seconde main, les plates formes logistiques de nouvelle génération (supérieures à 10.000 m²) et aussi les messageries. Intéressons-nous à ce produit assez spécifique et très recherché.

Une messagerie est un entrepôt de taille assez réduite (de 1.500 à 5.000 m²) équipé de nombreuses portes de chargement sur l'ensemble des façades, permettant ainsi d'optimiser l'activité de réception/expédition des colis. Parmi les principaux utilisateurs, nous pouvons citer des sociétés telles que Darfeuille, GLS, Jet Service, DHL, ou Chronopost.

L'offre actuellement disponible est très limitée et s'explique par le fait que la majorité des messageries est réalisée en clefs en mains directement pour le compte d'utilisateurs et que les entrepôts existants sont difficilement transformables.

Les loyers sont généralement de 30 à 40 % plus chers que ceux pratiqués pour des entrepôts classiques (entre 70 et 100 euros/m²/an HT, HC voire davantage), s'expliquant par des coûts de construction plus élevés : petites unités, nombreuses portes et quais de chargement, ratio de bureau plus important (généralement 15 à 30 % de la superficie totale) et un niveau de finitions élevé en fonction des caractéristiques techniques souhaitées par les utilisateurs.

Sur le marché de l'investissement, l'intérêt pour les messageries s'est considérablement développé depuis deux ans, comme l'illustrent les nombreuses transactions réalisées par des investisseurs français et étrangers tels que les sociétés ING, Bail Investissement, Minton, Proudreed, Awon, Industrial Securities ainsi que des investisseurs privés.

Les messageries sont devenues un produit d'investissement institutionnel très recherché. Cette situation a comme conséquence directe la baisse des taux de rendement qui s'échelonnent aujourd'hui entre 8.5 et 9.5 % (sauf quelques exceptions où des investisseurs sont prêts à descendre en dessous de 8 %), en particulier pour les opérations de *sale & lease back* portant sur des bâtiments neufs avec des baux de longue durée (6, 9 ou 12 ans fermes) et des locataires de renom.

Plusieurs transactions en 2004 ont également porté sur des portefeuilles comprenant plusieurs actifs répartis en France et construits en VEFA avec un locataire unique.

Benoît Jamin, membre de l'IFEI
Savills, département Expertise

JURIDIQUE • **Dernière minute. Congés pour vente**

Un nouvel accord collectif à été signé le 16 mars dernier entre les organisations nationales représentatives du secteur II, les organisations nationale représentatives des bailleurs du secteur III et deux organisations nationales représentants les locataires. Pour l'instant l'accord ne s'impose qu'aux adhérents des parties signataires. Cet accord a été publié au journal officiel du 6 avril 2005.

Si un mois après cette publication, soit le 6 mai 2005, il n'est enregistré d'opposition de la part de la majorité des organisations représentatives des bailleurs ou des locataires, l'accord pourra être rendu obligatoire par décret. Il sera étendu à tous les logements des secteurs II et III. Ce dernier comporte les personnes morales.

Les innovations de cet accord vont dans le sens d'une plus grande protection des locataires concernés par le congé pour vente.

D'abord l'information déjà prévue dans les textes précédents, doit maintenant être systématiquement écrite et faire l'objet d'un affichage, notamment pour la date et le lieu de la réunion *locataires.*

L'information sur le fonctionnement de la copropriété n'est plus suffisante, il convient de préciser le rôle de l'assemblée générale, du syndicat des copropriétaires et du syndic. Même chose pour les précisions à apporter en matière de budget, de dépenses et de travaux à effectuer.

L'information du prix n'est plus limitée à un prix au m², elle doit indiquer les critères retenus pour l'établissement du prix de chacun des logements.

Enfin point très important, la notion de l'état du logement lui-même est introduite dans le texte, avec les éventuelles dépenses d'amélioration à effectuer.

Les mesures de protection du locataire sont renforcées, notamment si le locataire occupe sont logement depuis plus de 6 ans à la date de l'offre de vente. Celui-ci peut demander la prorogation de son bail pour une durée allant jusqu'à trente mois (un mois par année d'ancienneté).

Pour certains locataires, une proposition de relogement doit être faite, il s'agit des personnes dont le revenu est inférieur à 100 % du plafond des PLI (80 % auparavent).

Le bail est renouvelé pour les locataires de plus de 70 ans à la date d'expiration (sauf si assujetti à l'ISF). C'est aussi le cas pour les locataires en incapacité permanente d'au moins 80 % ou dont l'état de santé présente une gravité médicalement reconnue qui les empêche de déménager.

Les sanctions sont l'annulation du congé en cas de non-respect des dispositions concernant :

- les cas de prorogation du bail,
- la vente à une personne liée au locataire,
- la protection des locataires âgés, malades ou aux ressources modestes.

Cet accord est conclu pour un an renouvelable pour les opérations de vente lots par lots à venir et pour celles en cours, d'application immédiate pour les phases de l'opération non encore réalisées.

Dans la prolongation de ce qui est écrit plus haut le maire de Paris vient de publier un arrêté dont le moins que l'on puisse dire est qu'il suscitera beaucoup de commentaires.

Jacques Détrez

ASSOCIATION • **Nouveaux membres de l'IFEI**

L'IFEI a l'honneur d'accueillir les membres suivants.

Associé

- Raymond Genre Grandpierre,
  Chartered Surveyor,
  Directeur du département bureaux
  Knight Franck
- Gérard Forcheron,
  Directeur général C.I.L 2000,
  Lyon

Titulaire

- Philippe Guillerme
  Directeur général du département
  expertises C.B.R.E
- Jacques de Prunelé,
  Expert Immobilier, Agricole et
  Foncier, C.A Versailles.

Auditeur

- Pierre Amouroux
  Expert immobilier .I.C.H, Isère.

LE CERCLE DE L'IFEI

RÉDACTEUR EN CHEF : JACQUES DETREZ

COMITÉ DE RÉDACTION : JOËLLE CHAUVIN, CLAUDE GALPIN, ANTOINE HINFRAY, MICHÈLE PHILIPPE SERPAULT

I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière

26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)

8ème étage - bur. n°7 - Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14

ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

ASSOCIATION • **Section Grand Sud**

Le mandat de présidence de Jean-Claude Aznavour arrivait a échéance, et l'assemblée générale 2005 a permis de constituer le nouveau bureau.

Présidente	Mme Bérénice Charlier de Vrainville
Vice-président	M. Jean Nayrolles
Secrétaire	Mme Pascale Faivret-Fasquelle
Trésorier	M. Jacques Rouch
Co-trésorier	M. Patrick Marin

ASSOCIATION • **Manifestations nationales organisées par les Sections régionales**

24 juin 2005 - Marseille
Les baux commerciaux

14 octobre 2005 - Toulouse
Visite d'Airbus Constellation et expertise des biens exceptionnels

18 et 19 novembre 2005 - Lyon
Journées d'études portant sur le projet Lyon Confluence

LCommunications 01468109