26, rue de la Pépinière
75008 Paris
7ème étage - Bureau n° 27

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Hervé Demanche
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Jacques Detrez
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE
IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°6 Avril 1999

L'IFEI fête ses 20 ans

Le mot du Président

ÉDITO

L'IFEI a 20 ans et nous avons fêté cet événement lors d'une soirée très réussie le 4 février, organisée de main de maître par Joëlle Chauvin, notre vice-présidente.

Lors de l'Assemblée extraordinaire, ont été adoptées les modifications des statuts, proposées par la Commission qui y avait travaillé toute l'année. Ces modifications visent à renouveler plus activement le Conseil Supérieur et le Comité Directeur.

L'Assemblée générale ordinaire a élu le Conseil Supérieur avec 8 membres nouveaux ; le Comité Directeur a ensuite été élu, il est composé de 9 membres dont 5 nouveaux, et j'ai le plaisir de succéder à Denis François à la présidence, aidé par les 3 vice-présidents M. Banfi, F. de Castries, J. Chauvin, le secrétaire général, R. Brunier et 4 chargés de mission, H. Demanche, J. Detrez, J.-C. Dubois, J.-F. Pezé.

Le rôle de ces équipes dirigeantes a été tracé : créer un secrétariat permanent à temps partiel, édicter un règlement intérieur dans un délai d'un an, continuer l'action entreprise par nos deux présidents d'honneur D. François et C. Jacotey dans le domaine de la Charte et les domaines voisins : projet de loi sur le titre d'expert en immobilier, certification d'expert agréée par TEGOVA…

L'IFEI continuera à jouer son rôle actif pour tous les problèmes qui touchent à l'expertise, un groupe de travail a été constitué pour harmoniser les expertises immobilières en France dans le cadre du Conseil National de la Comptabilité, on y trouve deux membres de l'IFEI

Au niveau international la révolution provoquée par le remplacement de la valeur d'utilité (market value for existing use) à partir de juillet 1999 dans les normes comptables internationales I.A.S.C. n'a pas encore amené trop de vagues en France. Ceci ne saurait tarder quand on observe les répercussions actuelles au Royaume-Uni.

Les instances internationales I.V.S.C. et TEGOVA dont l'IFEI est membre actif se penchent sur le problème et devraient

sortir bientôt des recommandations précises qui conduiront à accentuer la place des méthodes financières dans nos techniques d'expertise, et donc à plus de rigueur.

Bref l'avenir est chargé de travail, mais cela ne fait pas peur à tous les membres de l'IFEI qui ont su relever le défi depuis 20 ans et le relèveront encore pour 20 ans au moins avec l'esprit novateur mais aussi convivial qui nous a tous animés jusqu'à présent.

Philippe Malaquin
Président

Sommaire

Estimation immobilière
Les charges d'immeubles 2
Tendances du marché parisien pour l'habitation 6
Fiscalité
Allègement des droits de mutation 3
Actualité législative immobilière
Loi sur l'exclusion 4
Carnet
Charte : + 2 signataires 6
Constitution du Bureau 6
Admissions 6

Les charges d'immeubles

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Interview de Jean-Michel Lancelot, PDG de Gérer

Depuis 1967, Gérer exerce trois métiers :
Administration de Biens,
Conseil,
Transaction Immobilière

La gestion Immobilière couvre 1 450 000 m² en immobilier d'entreprise et 5 000 logements.

Bureaux

La typologie peut être analysée comme suit

L'immeuble de grande hauteur :

• La Tour Essor

Les charges : 450 F HT/an le m² utile de bureau (loyers 500/550 F HT/an le m²)
La sécurité incendie : 23 %
Le personnel chef de sécurité-accueil : 9 %
Le nettoyage-entretien : 8 %
L'électricité, chauffage : 19 %
Les contrats de maintenance : 17 %
Ascenseurs/fonctionnement : 5 %
Eau : 5 %
Enlèvement ordures ménagères : 3 %
Divers : 5 %
Assurances : 3 %
Syndic : 3 %
Un montant global de l'ordre de 10 000 000 de francs par an

• Années 60-70 : 450-600 F HT/an le m²

L'immeuble Haussmannien jusqu'au début du XXe siècle

Jusqu'à 2 500 m² :
160-220 F HT/an le m² (non climatisé)

De 2 500 à 10 000 m² :
200-290 F HT/an le m² (non climatisé)

L'immeuble des années 70

Jusqu'à 2 500 m² ;
210-420 F HT/an le m² (non climatisé)

De 2 500 à 10 000 m² :
210-350 F HT/an le m² (non climatisé)

De 2 500 à 10 000 m²,
245-380 F HT/an le m² (climatisé)

Plus de 10 000 m² :
360-450 F HT/an le m² (climatisé)

L'immeuble des années 1980

Jusqu'à 2 500 m² :
200-250 F HT/an le m² (non climatisé)

De 2 500 à 10 000 m² :
230-300 F HT/an le m² : (non climatisé)

De 2 500 à 10 000 m² :
240-490 F HT/an le m² (climatisé)

L'immeuble des années 1990

Jusqu'à 2 500 m² :
240-300 F HT/an le m² (non climatisé)

Jusqu'à 2 500 m² :
420-450 F HT/an le m² (climatisé)

De 2 500 à 10 000 m² :
215-330 F HT/an le m² (non climatisé)

Plus de 10 000 m² :
200-260 F HT/an le m² (non climatisé)

Plus de 10 000 m² :
300-390 F HT/an le m² (climatisé)

Les Entrepôts

Années 60-70

85-65 F HT/an le m² (non climatisé)

Logements

Avant 1948

sans confort : 10 F TTC/m²/mois

ascenseur/chauffage : 15 F TTC/m²/mois

1960-70

chauffage individuel : I0 F TTC/m²/mois

chauffage collectif : 14 F TTC/m²/mois

1980

chauffage individuel : 11 F TTC/m²/mois

chauffage collectif : 17 F TTC/m²/mois

1990

chauffage individuel : 13 F TTC/m²/mois

chauffage collectif : 18 F TTC/m²/mois

Chiffres CSAB annexés (1997)

Il ressort de l'échange avec les personnes de la société Gérer les éléments principaux suivants :

- Constater les charges est le premier travail de Gérer
- Analyser, comparer avec les niveaux habituels d'immeubles comparables
- Connaître le niveau de prestations souhaité par le propriétaire, les occupants

Charges de fonctionnement annuelles HT/m² • Immeubles tertiaires - (Ile-de-France) - Janvier 1999

Situation	Année de construction	Superficie m²	Charges HT/m² (en F)	Observations
Bureaux				
Paris (75008)	1980	1 150	210	Chauffage
Paris (75008)	1980	2 600	490	Gardiennage 12/24 + climatisation + TSV intrusion/technique/incendie
Paris (75016)	1980	4 400	340	Gardiennage
Neuilly (92)	1976	1 010	250	Chauffage + ascenseurs. (pas de gardiennage). Charges hors parking
Neuilly (92)	1985	860	200	Chauffage + ventilos-convecteurs + ascenseurs. (pas de gardiennage et parking)
Rueil (92)	1990	15 500	300	Gardiennage + climatisation + Parvis arboré + parking classé
Saint-Cloud (92)	1959	2 730	250	Chauffage + climatisation + ascenseurs (pas de gardiennage). Charges hors parking,
Entrepôts				
Morangis (91)	1975	15 000	85	Chauffage + gardiennage
Bezons (95)	1980	4 040	30	Chauffage (Pas de gardiennage)
IGH				
Paris (75012)	1976	15 000	570	Chauffage + climatisation Service sécurité incendie
Pantin (93)	1976	22 000	440	Chauffage + climatisation Service sécurité incendie
E.R.P. (5e catégorie)				
Paris-La Défense (92)	1990	80 000	500	Chauffage + climatisation + CLIMADEF Services : sécurité-incendie + courrier

– Maîtriser les actualisations des contrats

– Émettre des appels d'offres réguliers

– Vérifier les puissances souscrites par rapport aux consommations de fluides

– Mettre en œuvre des équipements susceptibles de générer des économies de charges : horloge sur circuit électrique d'éclairage…

Il apparaît que les contrats «complets» des ascensoristes permettent de lisser l'amortissement et les grosses réparations au fil des exercices.

Éviter les contrats multiservices.

La limite majeure à la baisse des charges est celle de la sécurité et d'un fonctionnement normal avec un entretien permettant la conservation du capital immobilier.

Les économies de charges ne justifient pas de supprimer les travaux de maintenance, l'entretien préservant la qualité d'utilisation du bien selon son standing et les normes requises.

La télésurveillance est toujours à comparer au gardiennage ou à mixer avec lui.

À Puteaux, 17 336 m² de bureaux ont vu leurs charges réduites de 48 francs (255 F en 1997 et 207 F en 1998). Postes essentiels de réductions : contrats multiservices et électricité des parties communes et parkings.

On assiste à une forte concentration des entreprises qualifiées.

«La ligne de vie en terrasse est un exemple classique de l'économie à éviter».

Robert Brunier

Coûts m²/F HT– Immeubles Département Bureaux GB1	
75006 – PARIS – 2 immeubles – 7 267 m² – immeuble Haussmannien pluri-locataires – gardiennage jour, pas de parking, chauffage CPCU :	250/270 francs HT
75016 – PARIS – 3 599 m² – immeuble Haussmannien pluri-locataires – concierge logé assurant une partie du nettoyage courant (nettoyage spécialisé confié à une entreprise) – chauffage CPCU – pas de parking mais commerces en pied d'immeubles :	200 francs HT
75008 – PARIS – 2 070 m² – années 70 pluri-locataires avec commerces en pied d'immeuble – gardien jour – pas de climatisation :	260 francs HT
75002 – PARIS : 5 489 m² – réhabilitation années 80 pluri-locataires, gardiennage la journée :	268 francs HT
Cergy-Pontoise – 3 200 m² – années 80/90 pas de gardiennage – pas de parking en sous-sol – grand espace vert et patio intérieur – climatisation – compteur EDF pour les communs et le privatif :	260 francs HT
75008 – PARIS – 1 300 m² – postérieur à 90 pluri-locataires, pas de gardien, monte-voiture, air rafraîchi :	309 francs HT
75007 – PARIS – 1 300 m² – 1994 pluri-locataires, pas de gardien, monte-voiture, air rafraîchi, un seul compteur, EDF pour les parties communes et les parties privatives :	425 francs HT
Charenton – 5 200 m² – 1993 pluri-locataires, 1 huissier la journée, air rafraîchi :	236 francs HT
PARIS 13e – 10 800 m² – 1995 pluri-locataires – pas de gardiennage ni d'hôtesse mais régisseur sur le site dans le cadre d'un contrat multitechnique – air rafraîchi – jouissance de place de parking dans un parc public – RIE :	275 francs HT
Montrouge – 21 258 m² – 1993 gardiennage 24/24 – climatisation – RIE :	230 francs HT
Puteaux – 15 000 m² – 1994 pluri-locataires mais locataire unique sur l'un des trois bâtiments – gardiennage journée jusqu'à 21 h et samedi matin + rondes – RIE – climatisation :	207 francs HT

Niveau moyen des charges en F/m² de surface habitable (1997)

	Immeubles par catégories					
	A1	A2	B1	B2	B3	IGH
Impôts Locaux	4,4	3,5	1,4	1,6	1,5	0,9
Eau Froide	18,9	18,4	21,2	23,8	22,3	24,7
Chauffage + Fluides		37,3	31,2	40,3	25,3	50,3
Chauffage + entretien		5,8	8,3	13,3	11	12,1
Ascenseurs	7,4	9,9	8,5	11	13,1	15,9
Consommation électrique	2	2,5	2,5	4,9	6,5	7,6
Fournitures/entretien	1,2	1,9	1,3	1,8	1,3	1,9
Frais de personnel	36,3	49,8	35	36	33,3	60,3
Sociétés extérieures	3,7	1,7	5,4	6,7	8,7	10,9
Assurances Générales	7,9	6,8	5,9	6,1	5,7	9,9
Travaux d'entretien	13,3	15,8	12	13,3	32,7	34,8
Espaces Verts	0,3	0,3	4,2	2,3	1,7	1, 1
Honoraires du syndic	16,9	12,2	10,6	10,4	14,3	12,8
Autres charges	2,8	3,6	2,8	3,2	5,4	11,6
Ensemble des charges	115,1	169,5	150,3	174,7	182,8	254,8

A1 Immeubles sans confort collectif construits avant 1948
A2 Immeubles dotés du confort collectif (chauffage et souvent ascenseur) construits avant 1948
B1 Immeubles construits entre 1948 et 1970
B2 Immeubles construits entre 1970 et 1976
B3 Immeubles construits de 1976 à nos jours
IGH Immeuble de Grande Hauteur

Allègement des droits de mutation

FISCALITÉ

La loi de finances pour 1999 est particulièrement riche en mesures touchant à la fiscalité immobilière.

Parmi elles, très attendue, la réforme du régime des mutations immobilières à titre onéreux (art. 39 de la loi). Elle concerne aussi bien les ventes d'immeubles que les cessions de parts ou actions de sociétés non cotées à prépondérance immobilière et, au regard de l'impôt, neutralise le choix du processus de mutation des bureaux.

Martine Lecante

RÉGIME ANTÉRIEUR	RÉGIME NOUVEAU
Ventes d'immeubles d'habitation et garages	
– Droit global de 7,10 % à 7,9 % selon les départements	– Suppression de la taxe régionale de 1,60 %. Droit global ramené entre 5,5 % et 6,3 %, selon les départements
– Régime dérogatoire au droit commun, lié à l'engagement d'affectation à l'habitation pour 3 ans au moins	– Régime de droit commun – Applicable aux ventes signées depuis le 1/09/98
Ventes de locaux professionnels et terrains nus	
– Droit global de 18,60 %	– Droit départemental réduit à 3,60 %. Taxe régionale supprimée. Droit global ramené à 4,90 %
– Régime de droit commun	– Régime dérogatoire lié à un engagement d'affectation – Applicable aux ventes signées depuis le 1.01.99
Cessions de droits sociaux	
– Cession de parts de SCI – 4,80 %	– Sans changement
– Cession d'actions : 1 % plafonné à 20 000 F si l'opération est constatée dans un acte ; aucune imposition en l'absence d'acte	– Taux unique de 4,80 % – Applicable aux ventes signées depuis le 1.01.99

Loi sur l'exclusion

Compte rendu du Colloque IFEI / CHEE du 7 décembre 1998.

Le droit au logement au fil des réformes de 1982, 1986, 1989, 1990 et 1994.

Portée et ordre public
Statut locatif
Objectif de valeur constitutionnelle.

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (Titre I De l'accès au droit, Titre II De la prévention des exclusions)

I
L'accès au logement

Articles 30 à 66 (chapitre 11)

Mise en œuvre du droit au logement

- le renforcement du droit au logement par les aménagements de la loi BESSON et notamment l'accroissement des ressources des Fonds de solidarité
- la confortation du secteur associatif dans son rôle d'appui à la mise en œuvre du droit au logement
- la modification des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux par la mise en place d'un système d'enregistrement des demandes des dossiers permettant de garantir la transparence des attributions et d'assurer l'examen prioritaire des demandes
- l'encouragement à la « mixité sociale » afin d'éviter les ghettos par la revalorisation des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux et l'augmentation du niveau de déclenchement du surloyer.

Accroissement de l'offre de logements

- la relance du bail à réhabilitation par un réaménagement fiscal
- la taxation des logements vacants à compter du 1er janvier 1999 pour tout logement vacant depuis au moins deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition qu'il appartienne à des personnes privées ou des personnes morales (sous réserve de l'exclusion habituelle pour les logements sociaux). Un logement n'est pas considéré comme vacant lorsque sa durée d'occupation est supérieure à 30 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence.

La taxe est proportionnelle à la durée de la vacance, le taux passant de 10 % de la valeur locative du bien la première année à 12,5 % puis 15 % au cours des deuxième puis troisième années. L'assiette est constituée par la valeur locative fixée, comme en matière de taxe d'habitation (article 1409 CGI).

Le produit de la taxe est versée à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat – ANAH.

La taxe est limitée aux zones particulièrement sensibles, c'est-à-dire les communes de plus de 200 000 habitants, dont la liste est fixée par décret (n° 98-1249 du 29 décembre 1998).

Le redevable est constitué par tout titulaire d'un droit réel (propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, emphytéote). La taxe n'est cependant pas due en cas de vacance « subie », le législateur n'ayant entendu sanctionner que la vacance « spéculative ». Ne devraient pas être assujettis les logements qui ne peuvent être rendus habitables qu'au prix de travaux importants (supérieurs à 25 % de la valeur vénale). De même, l'exonération doit jouer lorsque les logements ont vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou pour les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas acquéreur.

- le nouveau dispositif de réquisition portant sur les locaux propriété des personnes morales (sous réserve de l'exclusion des sociétés civiles à caractère familial).

Dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande, la réquisition donne la jouissance à un attributaire (collectivité locale, organisme HLM, SEM...) à charge pour lui de donner les locaux concernés à bail à des personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret, et ce pour une durée d'un an minimum et de six ans maximum.

La réquisition confère le droit à l'attributaire de réaliser des travaux de mise aux normes, de confort et d'habitabilité qui peuvent justifier exceptionnellement l'allongement de la durée de la réquisition jusqu'à 12 ans maximum.

La réquisition est initiée par le Préfet auprès de la personne morale titulaire du droit réel, laquelle dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son accord ou son opposition et son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois, ou encore d'engager des travaux nécessaires pour mettre fin à l'inoccupation.

Les relations entre le propriétaire et l'attributaire de la réquisition sont régies selon les dispositions du Code Civil. L'attributaire est redevable d'une indemnité versée mensuellement en fonction du prix de base au m² de surface habitable fixé par décret, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux. Il a droit également et éventuellement à une indemnité complémentaire fixée par le Juge judiciaire et payée par l'État pour couvrir « le préjudice matériel direct et certain », causé par la mise en œuvre de la réquisition.

Les relations entre l'attributaire et le bénéficiaire sont régies par la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation sous réserve de quelques aménagements (absence de dépôt de garantie ou de caution...).

À l'expiration de la réquisition, le bénéficiaire peut demeurer dans les lieux si un bail a été conclu avec le propriétaire. À défaut, l'attributaire ou le Préfet doit proposer un logement social au bénéficiaire. En cas de refus, le bénéficiaire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

II
Le maintien dans le logement

Articles 84 à 149

Traitement des situations de surendettement

Modification d'un certain nombre de dispositions du Code de la Consommation organisant le traitement des situations d'insolvabilité dans le cadre des commissions de surendettement.

Saisie immobilière du logement principal

- l'institution d'un droit de préemption au bénéfice de la Commune destiné à assurer le maintien dans les lieux du propriétaire sous réserve qu'il remplisse les conditions de ressources pour l'attribution d'un loyer modéré. Ce droit s'exerce selon les modalités prévues en matière de droit de préemption urbain et peut être délégué à un Office HLM ou un OPAC.
- la modification de la procédure de vente judiciaire afin d'éviter la cession à un prix bradé par le renforcement des mesures de publicité préalables à l'audience. .../...

Loi sur l'exclusion (suite)

Prévention des expulsions

Pour mémoire :
Article L 613-1 CCH délai de paiement trois mois à trois ans
Article L 613-3 CCH sursis aux expulsions du 1er novembre au 15 mars.

- la substitution à la logique de sécurité publique pour le traitement des situations de non-paiement, d'une logique de prévention pour une efficace protection des locataires de bonne foi par la saisine des services sociaux dès l'assignation en justice.

L'assignation aux fins de constat de résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au Préfet par lettre RAR au moins deux mois avant l'audience afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, auprès des organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité ou les services sociaux compétents.

Le Juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et 1244-2 du Code Civil.

Cette procédure de prévention provoque une enquête sociale dont le Juge peut connaître les résultats avant de statuer.

Il en résulte un allongement significatif de la procédure de la résiliation du bail et d'expulsion.

Si une décision d'expulsion est prise, le Préfet doit encore en être informé préalablement en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant. Cette information se rajoute à celle qui est déjà effectuée à titre obligatoire par l'huissier qui doit informer le Préfet dès le commandement d'avoir à libérer les lieux, préalable à toute mesure d'expulsion laquelle ne peut intervenir avant un délai de deux mois.

- la saisine du Juge de l'exécution est à nouveau facilitée par la suppression de la nécessité d'un recours à l'huissier.

Amélioration des conditions de vie et d'habitat

La protection des occupants de meublés par la reconnaissance d'un véritable statut.

La protection des occupants d'hôtels ou de logements meublés, dès lors qu'ils y ont établi leur résidence principale, est consacrée par la reconnaissance d'un droit à l'établissement d'un contrat écrit d'une durée d'un an, reconductible tacitement pour une même durée. Le congé délivré par le bailleur doit être motivé et respecter un délai de préavis de trois mois.

Les mesures d'urgence contre le saturnisme

1 L'obligation faite à tout médecin qui dépiste un cas de saturnisme chez une personne mineure, après en avoir informé la personne qui exerce l'autorité parentale, de le porter à la connaissance du médecin de la DASS qui informe lui-même le médecin de la PMI.

2 Le médecin recevant la déclaration informe le Préfet de l'existence d'un cas de saturnisme dans l'immeuble ou la partie d'immeuble habitée ou fréquentée régulièrement par le mineur. Le Préfet fait alors procéder immédiatement, par ses propres services ou un opérateur agréé, à un diagnostic de l'immeuble afin de déterminer s'il existe un risque d'intoxication au plomb. Il procède de la même façon lorsqu'un risque d'accessibilité au plomb pour les occupants d'un immeuble est porté à sa connaissance.

3 Dans le cas où le diagnostic se révèle positif, le Préfet notifie au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires son intention de faire exécuter sur l'immeuble, à leurs frais, pour supprimer le risque constaté, les travaux nécessaires, dont il précise la nature.

Dans le délai de 10 jours à compter de la notification de la décision du Préfet, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires peut soit contester la nature des travaux envisagés, soit faire connaître au Préfet son engagement de procéder à ceux-ci dans un délai d'un mois à compter de la notification.

Dans le premier cas, le Président du TGI est saisi et statue en référé. Sa décision est exécutoire à titre provisoire.

À défaut de contestation ou d'engagement du propriétaire ou du syndicat dans un délai de 10 jours à compter de la notification, le Préfet fait exécuter les travaux nécessaires à leurs frais (articles L 26 à L 32 Code de la Santé Publique).

Si le propriétaire ou le syndicat s'est engagé à réaliser les travaux, le Préfet, un mois après la notification de sa décision, procède à un contrôle sur les lieux.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le Préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement provisoire des occupants.

Le coût des travaux et de l'hébergement sont mis à la charge du propriétaire et la créance est recouvrée comme en matière de contribution directe.

En cas de refus d'accès aux locaux opposé par les occupants, le Préfet saisit le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé afin de faire fixer les modalités d'entrée dans les lieux. Les conditions d'application des nouvelles dispositions du Code de la Santé Publique seront fixées par décret en Conseil d'État.

4 Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date du contrat. À défaut, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb. Lorsque l'état, annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente, révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire doit en informer le Préfet, lequel met en œuvre en tant que de besoin les nouvelles dispositions du Code de la Santé Publique.

Conclusion

Loi d'orientation.
Nombreux décrets en attente.

Antoine Hinfray

– Maîtriser les actualisations des contrats

– Émettre des appels d'offres réguliers

– Vérifier les puissances souscrites par rapport aux consommations de fluides

– Mettre en œuvre des équipements susceptibles de générer des économies de charges : horloge sur circuit électrique d'éclairage…

Il apparaît que les contrats «complets» des ascensoristes permettent de lisser l'amortissement et les grosses réparations au fil des exercices.

Éviter les contrats multiservices.

La limite majeure à la baisse des charges est celle de la sécurité et d'un fonctionnement normal avec un entretien permettant la conservation du capital immobilier.

Les économies de charges ne justifient pas de supprimer les travaux de maintenance, l'entretien préservant la qualité d'utilisation du bien selon son standing et les normes requises.

La télésurveillance est toujours à comparer au gardiennage ou à mixer avec lui.

À Puteaux, 17 336 m² de bureaux ont vu leurs charges réduites de 48 francs (255 F en 1997 et 207 F en 1998). Postes essentiels de réductions : contrats multiservices et électricité des parties communes et parkings.

On assiste à une forte concentration des entreprises qualifiées.

«La ligne de vie en terrasse est un exemple classique de l'économie à éviter».

Robert Brunier

Coûts m²/F HT– Immeubles Département Bureaux GB1	
75006 – PARIS – 2 immeubles – 7 267 m² – immeuble Haussmannien pluri-locataires – gardiennage jour, pas de parking, chauffage CPCU :	250/270 francs HT
75016 – PARIS – 3 599 m² – immeuble Haussmannien pluri-locataires – concierge logé assurant une partie du nettoyage courant (nettoyage spécialisé confié à une entreprise) – chauffage CPCU – pas de parking mais commerces en pied d'immeubles :	200 francs HT
75008 – PARIS – 2 070 m² – années 70 pluri-locataires avec commerces en pied d'immeuble – gardien jour – pas de climatisation :	260 francs HT
75002 – PARIS : 5 489 m² – réhabilitation années 80 pluri-locataires, gardiennage la journée :	268 francs HT
Cergy-Pontoise – 3 200 m² – années 80/90 pas de gardiennage – pas de parking en sous-sol – grand espace vert et patio intérieur – climatisation – compteur EDF pour les communs et le privatif :	260 francs HT
75008 – PARIS – 1 300 m² – postérieur à 90 pluri-locataires, pas de gardien, monte-voiture, air rafraîchi :	309 francs HT
75007 – PARIS – 1 300 m² – 1994 pluri-locataires, pas de gardien, monte-voiture, air rafraîchi, un seul compteur, EDF pour les parties communes et les parties privatives :	425 francs HT
Charenton – 5 200 m² – 1993 pluri-locataires, 1 huissier la journée, air rafraîchi :	236 francs HT
PARIS 13e – 10 800 m² – 1995 pluri-locataires – pas de gardiennage ni d'hôtesse mais régisseur sur le site dans le cadre d'un contrat multitechnique – air rafraîchi – jouissance de place de parking dans un parc public – RIE :	275 francs HT
Montrouge – 21 258 m² – 1993 gardiennage 24/24 – climatisation – RIE :	230 francs HT
Puteaux – 15 000 m² – 1994 pluri-locataires mais locataire unique sur l'un des trois bâtiments – gardiennage journée jusqu'à 21 h et samedi matin + rondes – RIE – climatisation :	207 francs HT

Niveau moyen des charges en F/m² de surface habitable (1997)

	Immeubles par catégories					
	A1	A2	B1	B2	B3	IGH
Impôts Locaux	4,4	3,5	1,4	1,6	1,5	0,9
Eau Froide	18,9	18,4	21,2	23,8	22,3	24,7
Chauffage + Fluides		37,3	31,2	40,3	25,3	50,3
Chauffage + entretien		5,8	8,3	13,3	11	12,1
Ascenseurs	7,4	9,9	8,5	11	13,1	15,9
Consommation électrique	2	2,5	2,5	4,9	6,5	7,6
Fournitures/entretien	1,2	1,9	1,3	1,8	1,3	1,9
Frais de personnel	36,3	49,8	35	36	33,3	60,3
Sociétés extérieures	3,7	1,7	5,4	6,7	8,7	10,9
Assurances Générales	7,9	6,8	5,9	6,1	5,7	9,9
Travaux d'entretien	13,3	15,8	12	13,3	32,7	34,8
Espaces Verts	0,3	0,3	4,2	2,3	1,7	1, 1
Honoraires du syndic	16,9	12,2	10,6	10,4	14,3	12,8
Autres charges	2,8	3,6	2,8	3,2	5,4	11,6
Ensemble des charges	115,1	169,5	150,3	174,7	182,8	254,8

A1 Immeubles sans confort collectif construits avant 1948
A2 Immeubles dotés du confort collectif (chauffage et souvent ascenseur) construits avant 1948
B1 Immeubles construits entre 1948 et 1970
B2 Immeubles construits entre 1970 et 1976
B3 Immeubles construits de 1976 à nos jours
IGH Immeuble de Grande Hauteur

Allègement des droits de mutation

FISCALITÉ

La loi de finances pour 1999 est particulièrement riche en mesures touchant à la fiscalité immobilière.

Parmi elles, très attendue, la réforme du régime des mutations immobilières à titre onéreux (art. 39 de la loi). Elle concerne aussi bien les ventes d'immeubles que les cessions de parts ou actions de sociétés non cotées à prépondérance immobilière et, au regard de l'impôt, neutralise le choix du processus de mutation des bureaux.

Martine Lecante

RÉGIME ANTÉRIEUR	RÉGIME NOUVEAU
Ventes d'immeubles d'habitation et garages	
– Droit global de 7,10 % à 7,9 % selon les départements	– Suppression de la taxe régionale de 1,60 %. Droit global ramené entre 5,5 % et 6,3 %, selon les départements
– Régime dérogatoire au droit commun, lié à l'engagement d'affectation à l'habitation pour 3 ans au moins	– Régime de droit commun – Applicable aux ventes signées depuis le 1/09/98
Ventes de locaux professionnels et terrains nus	
– Droit global de 18,60 %	– Droit départemental réduit à 3,60 %. Taxe régionale supprimée. Droit global ramené à 4,90 %
– Régime de droit commun	– Régime dérogatoire lié à un engagement d'affectation – Applicable aux ventes signées depuis le 1.01.99
Cessions de droits sociaux	
– Cession de parts de SCI – 4,80 %	– Sans changement
– Cession d'actions : 1 % plafonné à 20 000 F si l'opération est constatée dans un acte ; aucune imposition en l'absence d'acte	– Taux unique de 4,80 % – Applicable aux ventes signées depuis le 1.01.99