

Un oeil sur l'actualité de l'immobilier au mois d'avril 2018

Bulletin de veille - BTS Professions Immobilières - Lycée Alain Borne

PROFS BTS PI LAB 05 AVRIL 2018 16H12

Pour ce dernier numéro de l'année, nos étudiants ont choisi de vous parler de développement durable, de loterie et de l'avenir des centre-villes des villes moyennes : des sujets importants et d'autres plus ludiques.

Transaction Immobilière:

La loterie en immobilier est-elle une pratique fiable ?

Noémie Espié

Etudiante 1ère année BTS Professions Immobilières.

La loterie en immobilier est un mode de transaction qui devient populaire. En Espagne, le site LotoHome s'y met en proposant une villa de 193 m² à Alcalá de Xivert, au Nord de Valence au prix de 350.000€ initialement. Le prix du billet de loterie pour acquérir ce bien est de 5 euros. La vente est ouverte à tous et même aux étrangers grâce au paiement via Paypal. Le nom de l'heureux gagnant sera dévoilé le 14 février 2019. Une première tentative avait déjà eu lieu pour une villa à Mykonos en Grèce d'une valeur de 4 millions d'euros. Le billet de loterie était au prix de 40€ avec un tirage prévu le 28 février 2018 mais il a été annulé et les participants ont été remboursés par la plateforme anglaise. Ce mode de transaction reste marginal car la durée de collecte des fonds est plutôt longue (1 an).

Source : [la loterie immobilière](#)

Les Français s'arrachent l'immobilier

L'année 2018 promet d'être très dynamique sur le marché immobilier selon l'Observatoire du Moral immobilier . 3,5 millions de Français ont l'intention d'acheter, soit 500.000 candidats à l'accession immobilière de plus qu'il y a un an. Le nombre de vendeurs reste stable à 2 millions. La demande est alors en forte progression et entraîne un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande. Le ratio est presque de deux acheteurs pour un vendeur. 75 % des futurs acquéreurs pensent que "c'est encore le moment d'acheter" au vu des taux d'intérêt toujours attractifs.

Source : [les français s'arrachent l'immobilier](#)

Politique du logement : loi ELAN et logement social.

Lorna Robbe--Terrenzi ,

Etudiante 1ère année de BTS Professions Immobilières

Plan Quinquennal logement pour favoriser l'accès au logement au plus fragiles.

Vingt-quatre territoires, au lieu des 15 initialement prévus, ont été choisis pour une mise en oeuvre accélérée du plan quinquennal.

Il a pour objectif de favoriser l'accès à un logement sans passer au préalable par un centre d'hébergement d'urgence. Il prévoit de porter à 40 000 le nombre de logements réservés à un public très fragile pour 2018, et également d'ouvrir sur cinq ans 10.000 places en pensions de famille et de créer 40.000 places supplémentaires sur cinq ans dans le parc locatif privé.

HLM-Loi ELAN

1,8 millions de personnes sont actuellement sur liste d'attente. En Île-de-France, il faut actuellement patienter huit ans. Le gouvernement entend généraliser et améliorer le système de la "cotation", qui attribue des points aux candidats en fonction de critères retenus par le bailleurs. La loi prévoit également une réexamination tous les 6 ans des loyers en prenant compte la situation des locataires. La loi stipule qu'un amendement est possible sur la modulation des loyers en fonction des revenus pour les nouveaux locataires.

Le gouvernement entend également favoriser la vente de logements HLM. Environ 40.000 sont acquis chaque année. La loi ordonne que 10% des logements soient adaptés aux personnes à mobilité réduite. Il prône donc la création de logements "évolutifs", composés de "petites cloisons que vous déplacez", permettant d'aménager l'appartement selon les besoins de l'habitant. Ce système sera obligatoire, 100% des logements devront être évolutifs.

Le profil des occupants

Les commissions d'attribution devront "évaluer la situation des locataires tous les 6 ans", pour "déverrouiller" le parc. Une fois installés dans leurs HLM, de nombreux locataires n'en bougent plus.

Chaque année en France, seul 1 logement social sur 10 change de résident. A Paris, la situation est particulièrement tendue, avec un taux de renouvellement de 5% seulement.

Les hauts revenus se retrouvent maintenant en HLM.

Le revenu moyen des occupants de HLM est un peu plus élevé que le SMIC: 1623 euros par mois.

Cependant, en Ile-de-France, ce même revenu moyen atteint 2 263 euros par mois et jusqu'à 2 413 euros pour Paris. Dans la capitale, près d'1 locataire social sur 5 gagne plus de 3.000 euros par mois.

Il y a également trop de logements qui ne correspondent pas aux ménages qui les habitent, généralement ils sont plus grands que les besoins de ceux-ci (38%)

sources : [La Vie immo](#)

[La vie immo](#)

[La vie immo](#)



Le développement durable et la copropriété

Enzo Mazzara

Etudiant en 1ère année de BTS Professions Immobilières

Véhicules électriques : équiper son parking en bornes de recharge

Recharger un véhicule dans le garage de son immeuble n'est pas chose facile. Mais les choses évoluent et la question se pose avec de plus en plus d'insistance en copropriété.

Les locataires peuvent désormais invoquer un droit à la prise en cas de refus de travaux collectifs. Les propriétaires, eux, doivent obtenir l'aval de l'assemblée générale.

Afin de faciliter la prise de décision collective, nombre d'opérateurs se sont présentés sur ce marché avec des solutions clés en main – installation, gestion des consommations, facturation aux utilisateurs, avec une prise en charge parfois totale du coût des travaux.

Certaines aides existent aujourd'hui au profit des copropriétaires : le dispositif Advenir, tout d'abord, avec une prise en charge de 50 % des coûts de fourniture et d'installation de points de recharge partagés, dans la limite de 300 €. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite), ensuite, qui rembourse 30 % des dépenses d'équipements engagées. Ces deux aides viennent d'ailleurs d'être prolongées (jusqu'à fin 2020 pour Advenir et fin 2018 pour le Cite). Ces coups de pouce peuvent aussi être complétés localement.

Rénovation énergétique : le label RGE doit être amélioré

Un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) sur le dispositif « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) conclut que « des progrès significatifs sont attendus pour que le choix d'une entreprise RGE puisse constituer une garantie réelle de qualité de l'exécution des travaux de rénovation énergétique ».

Les problèmes relevés par le CGEDD sont que tout d'abord, tous les salariés d'une entreprise labellisée ne sont pas tenus d'avoir la compétence technique requise pour obtenir le label, le contrôle des travaux est donc insuffisant.

Mis en place en 2014, le label RGE doit être maintenu, mais « modifié et renforcé, de telle sorte qu'il devienne le label de référence incontestable ». Ce qu'il est déjà censé être... Le CGEDD liste six recommandations visant, notamment, à améliorer le dispositif de formation des artisans RGE, à renforcer le contrôle des travaux qu'ils effectuent et à rendre plus intelligible la qualification professionnelle RGE pour les consommateurs.

Sources :

leparticulier.lefigaro.fr

leparticulier.lefigaro.fr



économique et sociale dans leurs hypercentres.

Sources :

Anah.fr

Lavieimmo.com



Les centres-villes de demain

Vivier Virginie

Étudiante 1ère année BTS Professions Immobilières

Le plan « action cœur de ville », le retour du dynamisme pour les centres-villes désertés !

Lancé en décembre 2017, en collaboration avec l'association Villes de France, le plan gouvernemental « Action cœur de ville » a pour but de renforcer les activités commerciales et attirer de nouveaux habitants au sein des centres-villes.

Des villes ciblées

Ce dispositif concerne essentiellement les agglomérations de tailles moyennes, dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants.

Le Jeudi 29 Mars, Jacques Mézard, Ministre de la cohésion des territoires, a révélé la liste des 222 villes retenues. Parmi elles, Avignon, Perpignan mais aussi Montélimar etc...

Réglementation et application

Jusqu'en 2022, différentes mesures seront appliquées :

- Acquisition et réhabilitation de logements pour améliorer les performances énergétiques et économiques
- Développement de nouvelles offres commerciales
- Réglementation renforcée pour les implantations en périphérie
- Accompagnement des commerçants des centres villes dans l'évolution du numérique et facilitation de leur installation dans les locaux.

Un budget de plus de 5 milliards d'euros a été alloué à ce projet et les principaux financements proviennent de la Caisse des dépôts en fonds propres, d'Action logement, de l'Agence nationale de l'habitat et de prêts.

Depuis le printemps 2018, les villes sélectionnées ont commencé une phase de préparation en évaluant leurs besoins et leurs actions à mener pour relancer une activité

Gestion locative

Alexis Graffiade

Étudiant en 1ère année de BTS Professions Immobilières

Les bailleurs font de moins en moins de travaux

D'après une étude de l'observatoire qui a commencé il y a 20 ans, les bailleurs font de moins en moins de travaux lorsqu'ils relouent leur bien. En effet, plus de 30% des bailleurs faisaient des travaux suite à une remise en relocation entre 2009 et 2011. Ce taux est descendu à 25% en 2011, puis il est descendu à 17.4% en 2016 pour ensuite atteindre son taux le plus bas en 2017 soit 14.3%. Cette absence de travaux est due à l'encadrement des loyers, une faible évolution des loyers et ceci gêne l'ambition de la rénovation énergétique. Selon Clameur, le prix des loyers baisse généralement lors d'une relocation sans travaux. Ce prix reste stable lors de petits travaux d'entretien courant et il augmente d'environ 10% après des travaux d'amélioration significatifs.

Source :

[Le particulier](#)

Un locataire peut-il repeindre les murs du bien qu'il loue en violet?

Le 7 mai 2008 Mme X a loué un appartement auprès de l'agence immobilière JDFP avec un dépôt de garantie de 1900€ qui correspond à la somme de deux loyers avec charge. Celle-ci ayant donné son congé le 27 janvier 2012, elle ne s'est pas vu reversée la somme du dépôt de garantie

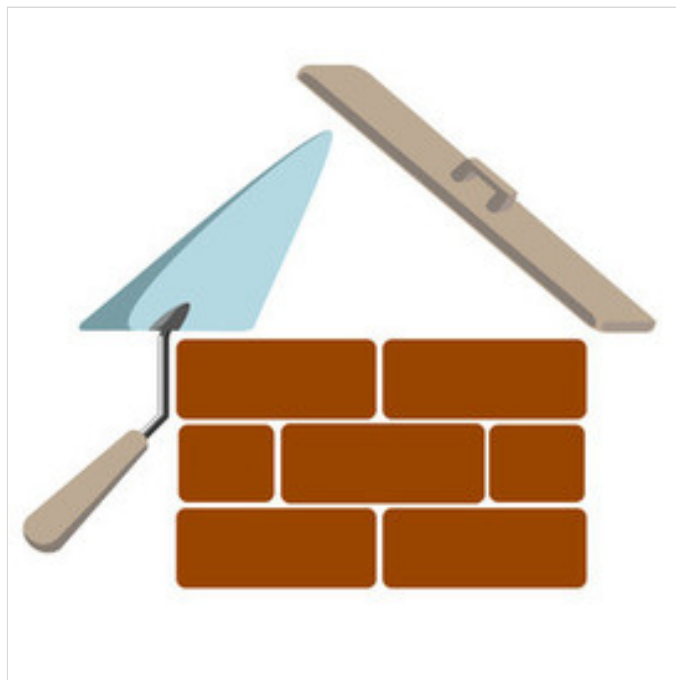
pour motif qu'elle avait repeint les lieux en violet, ce qui correspond selon l'agence à des couleurs criardes.

Mme X a donc assigné l'agence devant le tribunal d'instance. Celle-ci justifie la non restitution du dépôt de garantie par son obligation d'effectuer des travaux de reprise du logement suite à la peinture violette de Mme X. Le tribunal, statuant le 25 novembre 2014, a ordonné à l'agence de restituer le dépôt de garantie ainsi que les quittances de loyer qu'elle n'avait pas transmises pendant 4 ans.

N'ayant toujours pas été remboursée, Mme X demande à un huissier d'opérer la saisie sur le compte de la SARL le 27 novembre 2015 qui a fait appel le 4 janvier 2016 en affirmant qu'elle a dû effectuer des travaux d'une somme de 950€ pour les travaux de remise en location.

La cour d'appel a statué le 22 mars en justification de l'article 7f de la loi du 6 juillet 1989 que la mise en peinture de Mme X correspond à des travaux d'aménagement et non des travaux de transformation qui lui sont interdits sans l'accord du propriétaire. Elle mentionne également que la couleur retenue n'empêche pas la relocation mais aussi que l'agence n'a pas fourni de facture concernant les travaux pour la remise en location.

La cour d'appel a donc donné raison à Mme X et oblige la SARL à rembourser le dépôt de garantie.



Source :
[SOSconco](#)
