

## **CNAB Infos - Janvier 2005- N° 1**

La lettre d'information de la **Confédération Nationale des Administrateurs de Biens de Marseille-Provence-Corse**.

Présidente et directrice de la publication : Régine Rinaldi.

Contact presse : Mme Nicole Calabrese 04.91.37.72.28.

### **Edito**

Une lettre d'information supplémentaire. La CNAB, à l'image de nombreux organismes professionnels se lance avec modestie mais conviction dans l'aventure de l'information. Nous connaissons le risque : CNAB Infos peut terminer sa course au fond d'une poubelle, rageusement froissé par un journaliste noyé sous les communiqués et autres publications austères. Avouons-le, ce risque n'est pas mortel. Mais mis en perspective, l'enjeu, lui, est énorme : les administrateurs de biens de Marseille Provence Corse représentent quelque 2 000 salariés et gèrent 250 000 logements. Notre connaissance du marché de l'immobilier, les nombreuses études que nous conduisons et les relations de proximité que nous entretenons avec les Provençaux nous placent en première ligne. Au delà des intérêts corporatistes, nous souhaitons que le grand public, les institutionnels et nos adhérents soient informés sur les évolutions d'un secteur en perpétuel mouvement. Dans le maquis des réglementations, sur un marché soumis à une croissance des prix parfois surprenante, CNAB Info n'a d'autre ambition que d'éclairer le chemin.

### **Ascenseurs : le grand chantier**

***Les 20 000 appareils en fonction dans le département devront faire l'objet d'un contrôle minutieux et souvent, de travaux onéreux.***

Avec un trafic quotidien estimé à près de 60 millions de passagers, l'ascenseur est, en France, le moyen de locomotion le plus utilisé. Proportionnellement, le nombre d'accidents recensés dans les cabines reste marginal. Mais en valeur absolue, les 7 à 8 décès enregistrés en moyenne chaque année et les quelque 2 000 personnes blessées lors du "voyage" ou en sortant de l'ascenseur ont justifié l'intervention du législateur. La loi De Robien du 3 juillet 2003 prévoit la mise à niveau technique des équipements à partir de 17 risques majeurs recensés ainsi qu'un renforcement de l'entretien et un contrôle technique obligatoire. Le texte fixe également un calendrier de mise en œuvre des dispositifs de sécurité à installer.

**60 % du parc a plus de vingt ans**

Il en ressort que, selon les risques, ces dispositifs devront être mis en place avant 2008, 2013 ou 2018. "Une mesure de précaution qui se justifiait", note Jean-Luc Lieutaud, président de la commission copropriété à la CNAB Marseille-Provence-Corse. "60 % du parc des ascenseurs des BdR a plus de 20 ans et mérite une remise à niveau". Le décret d'application de la loi paru le 10 septembre dernier fixe les modalités de ce lifting général imposé aux ascenseurs. Dans le "grand Marseille" 20 000 appareils sont concernés et le chantier s'annonce complexe à gérer. Aussi, la CNAB recommande le respect scrupuleux d'une procédure en trois temps : Acte 1er "Pour chaque copropriété, il faudra confier à un bureau d'études indépendant la réalisation d'un audit et la rédaction d'un cahier des charges précis relatif aux travaux nécessaires à l'ascenseur", explique J.L. Lieutaud. Acte II : "Ce cahier des charges sera soumis à plusieurs prestataires dans le cadre d'un appel d'offres. Acte III : seule l'assemblée générale des copropriétaires (ou le propriétaire de l'immeuble, Ndlr) sera habilitée à choisir le prestataire et ce, quel que soit l'ascensoriste en place". Le bureau d'études sera chargé du suivi et de la réception des travaux. Diagnostic objectif, volonté de transparence... Reste la question qui fait mal : comment financer des travaux qui s'annoncent onéreux ? Première solution, la copropriété peut constituer une provision spéciale, utilisable dans un délais de trois ans afin d'anticiper le financement du chantier. Deuxième hypothèse : la copropriété contracte un crédit auprès d'un établissement financier et chaque copropriétaire a la liberté de souscrire à ce crédit ou bien de payer sa quote-part au comptant. Pour les propriétaires bailleurs, le montant des travaux sera déductible de ses revenus fonciers, mais la CNAB considère que le gouvernement aurait pu imaginer un dispositif fiscal plus incitatif : "les copropriétaires bénéficieront d'un crédit d'impôt de 15 % pour le remplacement total de l'ascenseur, ce qui constitue le cas le moins fréquent. Quant à la TVA à 5,5 %, elle sera applicable jusqu'à la fin 2005, mais après ?", conclut Jean-Luc Lieutaud.

### Une embellie pour les ascensoristes

420 000 ascenseurs en France, 20 000 dans les BdR, Gérard Chambard, président national de la fédération des ascenseurs, considère que 60 % des appareils sont installés dans des habitations (45 % dans le secteur privé, 15 % dans le public), 40 % dans le secteur hospitalier, l'industrie, les commerces, l'enseignement. Au niveau national, chaque année, 126 000 personnes sont bloquées dans une cabine. 1/3 des 2 000 accidents recensés concerne des personnes âgées qui chutent en sortant de l'appareil. La remise à niveau du parc va générer, pour les sociétés spécialisées, un CA de 4 milliards d'€ (dont 5 % environ dans les BdR) dans les 15 ans à venir. Des sociétés qui devront embaucher 800 techniciens supplémentaires. Difficile d'évaluer le coût de rénovation d'un ascenseur. La mise à niveau d'un garde pied de cabine peut coûter 800 € contre 3 660 pour l'installation d'un parachute de cabine !

## En Bref

### **31 % d'augmentation pour le fioul**

Les copropriétaires vont faire la grimace en découvrant les provisions pour charges relatives au frais de chauffage. Les sembles chauffés au fioul, subiront la hausse du prix des carburants. + 31% pour le fioul entre février 2003 et novembre 2004 selon Pascal Deleuze, responsable de Cofatech Services. Seule consolation, 70 % du parc régional est passé au gaz dont le prix est resté relativement stable sur la même période .

### **La CNAB apporte sa contribution au PLH**

Sollicitée par Marseille Provence Métropole, une délégation de la CNAB a participé aux premières réunions de concertation organisées dans le cadre de l'élaboration du PLH, le plan local de l'habitat. Les spécialistes de la CNAB planchent sur le thème du logement des actifs, de l'hébergement étudiant et des infrastructures d'accompagnement (écoles, commerces et transports...).

### **Syndics : la vérité sur les honoraires**

Il faut tordre le cou aux idées reçues. Une étude réalisée par le Pr. Mouillard, universitaire spécialiste de l'immobilier, montre que les honoraires du syndic ne représentent que 7,9 % des charges totales payées par les copropriétaires. Un pourcentage en baisse régulière depuis 10 ans malgré la charge de travail croissante imposée par les nombreuses mesures législatives notamment dans le domaine de la sécurité.

### **Le chiffre : \*250 000**

C'est le nombre d'appartements gérés par les 132 membres de la CNAB Marseille Provence Corse

## Interview

**Régine Rinaldi**, Présidente de la CNAB Marseille Provence Corse

### **“Le marché de la location s'assagit”**

**CNAB INFOS** : Le marché de la location est-il devenu fou ?

**Régine Rinaldi** : Il faut se méfier des raccourcis caricaturaux. On ne peut pas se contenter de dire : "les loyers ont explosé, les prix ne sont plus raisonnables ". Tous les professionnels sérieux se rejoignent pour dire que nous avons observé une remise à niveau du parc locatif sur Marseille et sa périphérie. Ce rattrapage s'est effectué en l'espace de cinq ans, sous la pression de la loi SRU. Les propriétaires bailleurs, pour amortir leurs investissements, ont ajusté les loyers dans des proportions quelques fois importantes puisque, depuis 1998, ces loyers ont augmenté en moyenne

de 30 à 40 %. Bien sur, ces hausses doivent être nuancées selon les quartiers et seuls les logements ayant bénéficié de travaux de remise aux normes les ont subies.

Deuxième phénomène marquant de la période : le développement très rapide du nombre des logements neufs commercialisés à des niveaux de prix élevés. Cette croissance exponentielle du neuf a tiré le marché de l'ancien et, par ricochet, entraîné à la hausse le niveau des loyers. Au final, Marseille est à sa place de 2<sup>e</sup> ville de France, dans le juste prix, à des niveaux comparables à ceux de Lyon.

**CNAB Infos** : Le niveau des prix et celui des loyers sont-ils devenus prohibitifs au point de justifier cette idée qui se répand selon laquelle " On ne peut plus se loger à Marseille " ?

**Régine Rinaldi** : Dire qu'on ne peut pas se loger serait excessif. Marseille n'est pas Paris ! Mais certains indicateurs laissent penser que le marché a atteint un sommet et qu'il est temps de marquer une pause. On constate par exemple que la mobilité est devenue faible. Les locataires hésitent désormais à changer de logement car au détour d'un déménagement, ils seraient conduits à payer un loyer nettement plus élevé. Imaginez une famille qui loue un type 3 depuis 7 ou 8 ans. Si cette famille souhaite passer à un type 4, elle devra assumer un différentiel très important. Prenez encore l'exemple de plus en plus fréquent d'une famille qui devient monoparentale. Le couple vivait dans un T3. Il se sépare et la mère pourrait se contenter maintenant d'un T2. Bien souvent, ce T2 sera plus cher que le T3 loué depuis plusieurs années ! Parallèlement, force est de constater que l'offre de logements sociaux et de logements intermédiaires ne sont pas venus compenser le mouvement de hausse des prix du privé.

**CNAB Infos** : Ce niveau de loyer est-il un frein à l'attractivité du " grand Marseille " ?

**Régine Rinaldi** : Le moins qu'on puisse dire, c'est que les arrivants, y compris les Parisiens, sont surpris ! Pour les sociétés qui veulent se délocaliser en Province, la question du logement des salariés est essentielle et aujourd'hui, on est bien obligé de reconnaître que Marseille, dans ce domaine, n'est pas plus attractive que d'autres grandes métropoles.

**CNAB Infos** : Quelles sont les grandes tendances du marché pour les mois à venir ?

**Régine Rinaldi** : Depuis la fin du printemps 2004, le marché s'assagit. Jusque-là, un appartement mis sur le marché était loué au début de la période de congé donnée par le précédent locataire. Aujourd'hui, nous mettons plus de temps à trouver un locataire. Les petites annonces sont plus nombreuses, et les panneaux "A Louer" réapparaissent dans la ville.

En outre, les gens se remettent à négocier le prix, leurs exigences sont accrues. C'est un mouvement très net qui témoigne de la maturité du marché.