

# CNAB Infos

**La lettre d'information de la CNAB Marseille-Provence-Corse.**

**Président et directeur de la publication : Michel Colin.**

**Contact presse : Nicole Calabrese 04.91.37.72.28.**

**N° 7 – septembre 2005**

## L'Edito

Pas question d'alarmer la population ou de noircir le tableau afin d'alimenter une polémique stérile. Mais pas question non plus de fermer les yeux sur la réalité du logement dans certaines parties du centre ville. Même et y compris quand elles nous gênent, les situations doivent être décrites avec lucidité. Marseille n'est pas à l'abri d'accidents dramatiques tels que ceux qui se sont produits dans des immeubles vétustes de la capitale. Les squats existent et comme à Paris, les propriétaires ont le plus grand mal à les faire évacuer. La force publique, quand elle accepte de se déplacer, ne pratique pas toujours d'expulsion.

Un propriétaire veut engager des travaux importants de réhabilitation ? Rien ne l'en empêche. Mais il devra reloger tous les locataires pendant la durée des travaux. C'est impossible pour un particulier.

Quand ce premier écueil est malgré tout franchi, il faut s'attaquer aux demandes d'aides à la réhabilitation. Autant vouloir escalader l'Everest à mains nues et sans oxygène ! Lenteurs administratives, dossiers d'une complexité à faire pâlir un énarque fraîchement diplômé. Sans parler de la très marseillaise taxe sur les parkings qui oblige le propriétaire plein de bonnes intentions à déboursier 12 000 € supplémentaires.

Messieurs les décideurs, simplifiez les procédures, allégez les

réglementations, aidez le propriétaire au lieu de le montrer du doigt. La reconquête des logements insalubres ou vacants passe par une révolution culturelle : elle impose que vous considériez enfin le propriétaire comme un individu honnête et responsable !

**Michel Colin,  
président de la CNAB  
Marseille-Provence Corse**

---

## Logements vacants : l'ANAH ne remplit plus sa mission

*Il y aurait des milliers de logements vacants à Marseille. Pour remettre ces appartements sur le marché, la CNAB préconise des mesures de bon sens. A commencer par la remise en route de certaines institutions aujourd'hui en Panne. Interview de Régis Chabert et Florence Crozet*

## Disposez-vous de statistiques précises sur le nombre de logements vacants à Marseille ?

Le seul chiffre disponible est celui fourni par l'INSEE qui estime à 25 000 le nombre de logements vacants sur la ville. Il est difficile de confirmer l'importance de ce parc de logements inhabités. De façon empirique, je vous

dirai que chacun de nos cabinets compte parmi ses clients, des propriétaires qui ne sont plus en mesure, financièrement, de réhabiliter un logement dans le but de louer.

**La municipalité de Marseille souhaite trouver des solutions « innovantes qui permettent de remettre massivement ces logements vacants sur le marchés.»  
Quelles sont vos propositions ?**

Il suffit parfois de réactiver des dispositifs en panne. Il y a encore 5 ou 10 ans, les propriétaires bailleurs pouvaient bénéficier des subventions de l'ANAH, octroyée sur dossier à ceux qui s'engageaient à effectuer des travaux de remise aux normes. L'aide pouvait atteindre 20 à 30 % des travaux, ce qui était incitatif. Mais depuis quelques temps, nous avons la fâcheuse et désagréable impression que l'ANAH freine des quatre fers et ne veut plus jouer son rôle. Les dossiers sont refusés, la listes des travaux subventionnés s'est réduite comme peau de chagrin, les délais de paiements sont très longs et les sommes alloués, bien souvent, couvrent à peine les honoraires des maîtres d'œuvre. Vous ajoutez à cela des dysfonctionnements administratifs et des lenteurs insupportables et vous obtenez un parcours du combattant qui dissuade les meilleures volontés !

**La CNAB insiste souvent sur l'impact que pourraient avoir des allègements fiscaux ciblés...**

C'est vrai. Une exonération partielle ou totale de la taxe foncière, sur une période définie, pourrait inciter les propriétaire à engager des frais de remise aux normes de leur appartement vacant. Il serait efficace et souhaitable d'alléger le statut fiscal du propriétaire bailleur et plus

généralement, il nous semble urgent de rééquilibrer les relations entre propriétaires et locataires. Nous ne sommes plus à l'époque de Daumier, avec la caricature du propriétaire affameur et sans scrupule. La loi SRU comporte des chapitres positifs mais elle nous semble trop contraignante pour les propriétaires. Elle aboutit à une perte de confiance de leur part.

**Vous protestez toujours avec vigueur contre la "taxe parking". Expliquez-nous les raisons de votre colère.**

Si un propriétaire envisage de réhabiliter son immeuble, la ville lui demande de mettre un parking à disposition ou d'acquitter une taxe d'environ 12 000 €, une somme sensée favoriser la construction de parkings publics dans le secteur. Cette taxe est tout simplement sans fondement et dissuasive. Son montant est souvent supérieur aux quelques aides dont peuvent bénéficier les propriétaires. Il est prohibitif. Quel petit propriétaire peut déboursier en plus des travaux 12 000 € pour un parking ? Nous réclamons la suppression de cette mesure qui est contre productive lorsqu'on veut reconquérir le parc de logements vacants sur Marseille.

---

**Facture de fuel : + 25 %  
entre 2004 et 2005**

***La flambée des cours du brut se répercute directement sur le prix du fuel. Pour les copropriétaires, la facture « chauffage » 2005 sera salée.***

Soixante, soixante-dix, et si l'on en croit certains spécialistes, bientôt cent euros le baril de pétrole brut ! Pas besoin d'être un expert en énergie

fossile pour comprendre que l'évolution des prix du pétrole suit une courbe croissante exponentielle. Mais si les observateurs insistent souvent sur les conséquences de cette envolée sur le prix des transports, on oublie souvent les répercussions de cette explosion des cours sur le prix du chauffage des habitations. « En fait, il existe un effet retard », explique Laurent Ponsot, membre de la CNAB. « Les copropriétaires ne découvriront l'ampleur de l'augmentation du poste combustible que lorsqu'ils recevront la régularisation des charges. La mauvaise surprise est donc pour bientôt ». Et quand il parle de mauvaise surprise, Laurent Ponsot ne noircit pas le tableau. Une étude réalisée sur un panel de copropriétés marseillaises fournit des résultats surprenants. Jugez plutôt : entre 2003 et 2004, la facture de fuel avait augmenté de 17 %. Pour la période 2004/2005, on anticipe une nouvelle hausse de 25 % ! Ainsi, pour un T1, le prix moyen du combustible se fixait à 8,80 €/m<sup>2</sup> en 2004, contre 11,77 €/m<sup>2</sup> en 2005. Et si les adeptes du chauffage au gaz pensaient être à l'abri des soubresauts du marché de l'énergie, ils en seront pour leurs frais : +10 % entre 2003 et 2004, +8% pour l'année suivante.

### **Un diagnostic énergétique sera bientôt exigé**

« La CNAB a le devoir d'expliquer ce phénomène aux copropriétaires, les professionnels doivent anticiper l'augmentation des provisions pour charges », précise Laurent Ponsot. Un effort de pédagogie d'autant plus nécessaire que, dans le domaine de l'énergie, la législation va bientôt modifier la donne. Dès le mois de juillet 2006, la loi (du 9/12/2004) rendra obligatoire la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique

avant toute transaction. Une mesure identique sera exigée avant toute mise en location dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Consommation de combustible, qualité de l'isolation thermique, système de distribution du chauffage, orientation de l'appartement... chaque logement se verra attribuer une « note » en fonction de ces critères techniques. De quoi inciter les propriétaires à moderniser leurs installations dans l'espoir de dégager des économies sur le poste « combustible »

**En**  
**Bref**.....  
.....  
...

### **De Robien : un plafond supérieur au prix du marché pour les grandes surfaces**

Le dispositif De Robien prévoit des avantages fiscaux pour les propriétaires qui louent leur bien à un loyer maximum de 13,33 euros/m<sup>2</sup> dans des villes comme Marseille. Mais au regard des conditions actuelles du marché, certains investisseurs privés ont du mal à admettre que le plafond de 13,33 euros est supérieur aux prix moyens pratiqués à Marseille. Seuls les propriétaires de petites surfaces (studios, T1, T2) parviennent à profiter à plein du dispositif de Robien, les autres doivent se faire une raison et afficher des ambitions un peu moins élevées en terme de prix ...

### **Un contrat CNAB pour les ascenseurs**

Avec le concours d'A2C Conseil, un cabinet d'experts spécialisés, la CNAB Marseille Provence Corse a établi un

contrat type visant à imposer aux ascensoristes un cahier des charges comportant des obligations plus contraignantes pour l'exploitant. Ce contrat baptisé « Contrat CNAB Sérénité » prévoit entre autre : une réduction des délais d'intervention en cas d'incident compris désormais entre 2 et 4 heures, un délai de réparation porté à 6 heures au plus, des horaires de dépannage élargies de 8h à 20h, la mise en place de pénalités en cas de non-respect du contrat qui peuvent aller jusqu'à 20 % du montant annuel de la prestation ou encore, la possibilité de renégocier le contrat dès lors qu'une réparation dépasse 15 000 €. Rappelons qu'aux termes de la loi de Robien de juillet 2003, qui prévoit la remise à niveau du parc national des ascenseurs, 20 000 appareils seront concernés dans le "grand Marseille".

### **Une pause dans la hausse de prix du marché locatif**

A la fin juin 2005, la progression des loyers de marché était de 8,5 % sur un an (1,4 % pour le deuxième trimestre 2005). Les T2 qui représentent en moyenne 34 % de ce marché avaient augmenté plus vite que l'ensemble des appartements avec une hausse de 10

%. Mais selon les professionnels et avant que les statistiques de l'observatoire ne soient disponibles, il semble bien que le marché s'offre une pause. Les prix pratiqués au cours de l'été, période traditionnellement de grande activité, ont été « raisonnables ». A vérifier lors de la parution officielle de l'étude de l'observatoire des loyers.

<b>Les loyers de marché €/m2</b>	<b>Lille</b>	<b>Lyon</b>	<b>Marseille</b>	<b>Paris</b>
2 <sup>e</sup> Trim. 2003	9,2	8,9	9,5	17,7
2 <sup>e</sup> Trim. 2004	9,5	9,3	10,1	18,3
2 <sup>e</sup> Trim. 2005	10,7	9,4	11,1	19,4

### **Le Chiffre du mois.....**

.....

**11,1 €/m2**

**C'est le niveau des loyers de marché sur Marseille, au deuxième trimestre 2005**