

# L'IMMO MAG

par Delon Immobilier



N°35 - FÉVRIER 2020

Le journal d'annonces et d'informations des agences  
**DELON IMMOBILIER REAL ESTATE COMPANY**

# LES DERNIÈRES VENTES DELON IMMOBILIER

EXCLUSIVITÉ



PARIS 15 - M° FÉLIX-FAURE

CLAIR  
AU CALME  
BON ÉTAT

 2 PIÈCES

 1

**M<sup>2</sup>** 27.75

DPE : E

**344 850 € H.A.I**

EXCLUSIVITÉ



PARIS 15 - M° BOUCICAUT

PARQUET  
BALCON  
ASCENSEUR  
CAVE

 3 PIÈCES

 2

**M<sup>2</sup>** 59.4

DPE : D

**604 400 € H.A.I**

EXCLUSIVITÉ



PARIS 14 - M° SAINT-JACQUES

CUISINE OUVERTE  
REFAIT À NEUF  
PARKING  
AU CALME

 2 PIÈCES

 1

**M<sup>2</sup>** 47.3

DPE : VIERGE

**574 750 € H.A.I**

EXCLUSIVITÉ



PARIS 15 - M° COMMERCE

REZ-DE-JARDIN  
CAVE  
CALME  
EXTÉRIEUR

 2 PIÈCES

 1

**M<sup>2</sup>** 26.6

DPE : VIERGE

**305 000 € H.A.I**

# LES DERNIÈRES VENTES DELON IMMOBILIER



PARIS 15 - M° PORTE DE  
VERSAILLES

ÉTAT NEUF  
DOUBLE EXPOSITION  
BALCON  
PARKING

 3 PIÈCES

 2

**M<sup>2</sup>** 74.8

DPE : VIERGE

**665 000 € H.A.I**



PARIS 15 - M° COMMERCE

DERNIER ÉTAGE  
LUMINEUX  
CUISINE AMÉNAGÉE  
CAVE

 2 PIÈCES

 1

**M<sup>2</sup>** 46

DPE : VIERGE

**527 000 € H.A.I**



PARIS 15 - M° COMMERCE

RUE DE LA  
MONTAGNE  
E

 4 PIÈCES

 3

**M<sup>2</sup>** 50.4

DPE : E

**592 000 € H.A.I**

**CET EMPLACEMENT POUR VOTRE BIEN ?**

CONFIEZ VOTRE PROJET IMMOBILIER AUX  
SPÉCIALISTES DU  
15<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT.

**93%** DE TAUX DE SATISFACTION CLIENT  
**100%** POUR VOUS SERVIR !



**93%**

**NIVEAU DE SATISFACTION**  
Sur la base de **252 avis clients**  
Certifiés depuis l'adhésion de l'entreprise Delon Immobilier  
Real Estate Company en date du 20 janvier 2016

**> LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS**  
EST NOTRE PLUS BELLE PREUVE D'EFFICACITÉ.

**Opinion System**  
★★★★★ system

Opinion System est un organisme indépendant de sondage et d'opinion spécialisé dans les avis clients. Les données recueillies font l'objet d'un contrôle strict afin de délivrer une information objective, fiable et transparente.  
Pour plus d'informations retrouvez nous sur : [www.opinionsystem.fr](http://www.opinionsystem.fr)



## LES 3 CHOCS QUI POURRAIENT CASSER LES PRIX DE L'IMMOBILIER



Dans la capitale et les neuf plus grandes villes françaises, les prix ont progressé de 21,1% sur les cinq dernières années quand ils s'élevaient de 8,8% en moyenne en France. Compte tenu de son poids, ce top 10 contribue à lui seul à près du quart de la hausse générale. En élargissant le périmètre aux aires urbaines de ces métropoles et c'est plus de 51% de la progression générale qui est ainsi expliquée. Bref, si ces villes basculent, c'est l'ensemble du marché qui décroche. Alors, qu'est-ce qui pourrait bien les faire vaciller ?

Une brutale remontée des taux d'intérêt, bien sûr, car le marché immobilier tient essentiellement par ce fil-là. Mais premièrement, ce n'est pas une spécificité particulière aux grandes villes, il n'y a pas à proprement parler de disparités géographiques sur le marché des taux et deuxièmement, la BCE a annoncé qu'elle allait abaisser le taux d'intérêt des dépôts des banques et rouvrir le quantitative easing pour une période indéterminée. Les taux d'intérêt à long terme reflètent déjà cette perspective de poursuite d'une politique monétaire très expansionniste comme le montre l'évolution des taux des emprunts d'Etat à dix ans devenus négatifs en Allemagne comme en France. Il faut donc partir de l'hypothèse que les taux resteront durablement bas.

Même ainsi, trois séries de chocs pourraient quand même casser les marchés immobiliers. Le premier, un choc macro-économique et ses conséquences sur le chômage. Il faut simplement revenir aux deux fondamentaux des dynamiques immobilières : l'emploi et la démographie. En plaçant sur un axe horizontal le taux de chômage comme révélateur du plus ou moins bon état de santé du marché du travail et verticalement l'évolution de la population comme indicateur de la pression démographique, quatre cadrans se dessinent avec en son centre la France et des prix de l'immobilier en hausse de 8,8% ses cinq dernières années. Forte pression démographique et marché du travail tendu, c'est le cocktail gagnant : Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes, Rennes affichent des augmentations de prix environ 3 fois supérieures à la moyenne nationale. Manque Paris à l'appel où les prix ont aussi fortement progressé malgré un nombre d'habitant en baisse, mais la capitale est vraiment un cas à part.

Dans les villes stars, les investisseurs n'attendent pas grand-chose des rendements locatifs, l'évolution des loyers suivants de très loin celles des prix. Mais c'est l'espérance d'une plus-value à la sortie qui les fait rentrer dans le jeu.

Bref, les prix de l'immobilier, se retourneront bien avant que les taux ne remontent mêmes dans les villes stars.

## ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

L'Éco-PTZ copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.



Le montant de l'Éco-PTZ copropriété peut atteindre 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale. Un copropriétaire souhaitant bénéficier d'un Éco-PTZ copropriété peut solliciter en outre un Éco-PTZ "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement.

Depuis 2019, un copropriétaire ayant bénéficié d'un Éco-PTZ individuel peut également bénéficier d'un Éco-PTZ complémentaire en copropriété. Le montant de l'Éco-PTZ complémentaire cumulé ne peut cependant excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

Sont éligibles à l'Éco-PTZ copropriété, les immeubles en copropriété achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

Par ailleurs, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-PTZ copropriété (cf. § Autorisation du syndicat des copropriétaires).

L'Éco-PTZ copropriété est réservé au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Même si juridiquement, l'emprunteur est le syndicat de copropriétaires, les formalités et la signature de l'offre de prêt seront réalisées par le syndic.

Depuis le 20 août 2019, il est possible de demander un Éco-PTZ même si les travaux ont débuté avant l'émission de l'offre de prêt. Ces travaux ne doivent toutefois pas avoir été commencés plus de trois mois avant cette émission.

Certains travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" dit RGE (cf. Analyse juridique relative à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique).

Pour pouvoir engager le syndicat de copropriétaires, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-prêt copropriété

(cf. Analyse juridique relative à l'emprunt collectif).

## LA FIN DE BAIL

Gros soucis en perspective pour le locataire et le propriétaire si le logement n'est pas restitué en bon état.

C'est souvent quand sonne l'heure du congé que les problèmes apparaissent. Ainsi, le préavis légal de trois mois que vous doit le locataire, et qui vous donne le temps d'en trouver un autre, sera réduit à un mois dans de nombreux cas. Et si votre locataire déménage à la cloche de bois, autrement dit sans vous donner de congé, c'est à trois mois de procédure judiciaire minimum qu'il faut vous attendre avant de récupérer votre bien. Quant à la dernière étape, celle de l'état des lieux de sortie, elle peut vous réserver bien des tracasseries si le logement n'est pas rendu en bon état.

**CONGÉ DU LOCATAIRE :** le préavis est normalement de trois mois, mais il peut être réduit à un mois. Le locataire peut résilier son bail et quitter le logement à tout moment, sans avoir à donner d'explication. En revanche, il doit normalement au bailleur un préavis de trois mois, délai qui court à partir de la réception par le propriétaire du congé. Il peut être réduit à un mois si le locataire résilie son bail en raison, par exemple, de l'obtention d'un premier emploi ou de sa mutation, ou si le logement est situé dans l'une des zones d'habitation « tendues », où l'offre locative est inférieure à la demande, une mesure justifiée par le fait que le bailleur n'aura aucune difficulté à trouver un autre locataire. Notez que le délai réduit s'applique aux deux membres d'un couple, même si un seul est visé par l'une des dispositions d'exception prévues. Attention, le congé est irrévocable : le locataire devra partir à la fin de son préavis, sauf si le propriétaire accepte de faire un geste en sa faveur.

**LOCATAIRES EN COUPLE :** le congé signé par un seul des deux époux n'est pas valable pour l'autre. Quel que soit leur régime matrimonial, les locataires mariés sont tous deux cotitulaires du bail (même si un seul l'a signé). Si les deux veulent déménager, le congé doit être établi aux deux noms, et il vaut mieux que chacun le signe, sans quoi il ne serait valable que pour celui qui l'a donné et, du coup, le bail continuerait au bénéfice de l'autre. En cas de divorce, et si les conjoints se disputent l'usage du bien, c'est le juge qui décidera, selon les intérêts de la famille, lequel des deux pourra rester sur place. Même chose pour un couple pacsé cotitulaire du bail (même si le contrat n'a été signé que par l'un d'eux), y compris en cas de rupture conflictuelle. Mais si l'unique titulaire du bail donne son congé, l'autre doit aussi quitter le logement. Et pour des concubins ? Celui qui n'a pas signé le bail n'a pas la qualité de cotitulaire : il doit s'en aller quand le concubin titulaire donne son congé.

**ABANDON DE LOGEMENT :** Il y a abandon de logement quand le locataire met un terme à la location sans donner de congé ni respecter de préavis et, le plus souvent, en laissant des impayés derrière lui... Même si des indices montrent sans ambiguïté qu'il est déjà loin (volets fermés, boîte aux lettres qui déborde...), le propriétaire n'est pas autorisé à reprendre possession du bien. Il doit faire intervenir un huissier qui va demander au locataire, par voie de mise en demeure, s'il occupe le logement. Faute de réponse sous un mois, l'huissier peut y pénétrer. Une fois constaté l'abandon des lieux, il va établir l'inventaire du mobilier.





C'est alors au tribunal d'instance, saisi par le bailleur, de se prononcer sur la résiliation du bail et le paiement des impayés. Il peut aussi autoriser la vente aux enchères des objets laissés sur place. Le locataire a un mois pour réagir. Passé ce délai, le bailleur peut récupérer son bien, mais, au total, la procédure aura duré trois mois...

**CONGÉ DU PROPRIÉTAIRE :** il lui faut attendre la fin du bail et avoir un motif sérieux et légitime.

En matière de congé, le bailleur est moins bien traité que son locataire. Alors que ce dernier peut partir assez vite, le propriétaire, lui, doit attendre que le bail arrive à échéance, en respectant un préavis d'au moins six mois, et en invoquant l'un des trois motifs prévus par la loi : la vente du bien, sa récupération pour lui-même ou pour loger un proche, ou le manquement du locataire à ses obligations (loyers impayés, nuisances...). Ces motifs sont strictement encadrés.

En cas de reprise pour loger un proche, il doit s'agir soit de son conjoint, son partenaire de Pacs ou son concubin, ou de leurs enfants, soit de ses propres enfants ou parents. Et gare aux entourloupes : si le bailleur prétend qu'il va habiter le bien alors qu'il veut le relouer plus cher ou y caser un ami, il encourt une amende de 6.000 euros, plus un dédommagement à verser au locataire.

Concernant le congé pour vendre, il vaut offre prioritaire pour le locataire durant les deux premiers mois du préavis. Dans tous les cas, il est difficile de mettre fin au bail d'un locataire de plus de 65 ans s'il a des revenus modestes (moins de 23.721 euros par an en Ile-de-France et de 20.623 euros ailleurs). Le bailleur n'en a le droit qu'en lui faisant une offre de relogement cohérent avec ses besoins et ses moyens, et éloignée de moins de cinq kilomètres du bien actuel. Il est toutefois dispensé de cette obligation s'il a lui-même plus de 65ans ou si ses revenus sont inférieurs aux plafonds applicables aux locataires âgés.

Formalités de départ le dépôt de garantie doit être restitué sous un à deux mois, selon les cas. Un état des lieux doit être établi à la sortie dans les mêmes conditions qu'à l'entrée, donc une fois le logement vidé et nettoyé. Si les deux états des lieux sont conformes, le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans le mois qui suit la remise des clés. Faute de conformité, le délai est de deux mois. La restitution est effectuée après déduction des sommes restant dues (loyers ou charges impayés...) ou, en cas de dégradations, après chiffrage justifié de chacune d'elles et calcul des frais de remise en état. Attention : l'usure normale des équipements (peintures et moquettes défraîchies notamment) ne peut pas être facturée au locataire.

Afin d'éviter les conflits, il est possible de se référer à une grille de « vétusté » préalablement insérée dans le bail, laquelle fixe la durée de vie théorique des équipements et permet ainsi d'estimer si l'usure est acceptable ou non. Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais, son montant est majoré de 10% du loyer mensuel hors charges par mois de retard. Dans le cas où le locataire part avant que le décompte des charges de l'immeuble soit effectué, le bailleur peut conserver 20% du dépôt de garantie. La régularisation devra être faite dans le mois suivant l'arrêté des comptes.



Le Salon de l'Agriculture est de retour du **samedi 22 février au dimanche 1er mars 2020** au **parc des Expos de Paris Porte de Versailles**. Une nouvelle édition qui ravira les agriculteurs comme les urbains que nous sommes, chaque années plus nombreux à venir au salon.

Cette année, c'est le thème "L'Agriculture vous tend les bras" qui rythmera le salon. Venez découvrir les 4 univers de cet évènement qui promet encore une fois de belles découvertes.

Le Salon de l'Agriculture de Paris est le rendez-vous incontournable de tous les acteurs du monde agricole. Chaque année, ce sont pas moins de 650 000 visiteurs, un millier d'exposants et 32 000 professionnels qui viennent sur ce salon pour découvrir et faire découvrir le monde agricole.

[www.salon-agriculture.com](http://www.salon-agriculture.com)

## LA CITATION DU MOIS

" Quand février n'a pas le temps de février, le vent souffle l'an tout entier. "



Nous vous accueillons :

Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h00

Le samedi : de 10h00 à 17h00

RETROUVEZ-NOUS



### ■ M° DUPLEIX

47 Bd de Grenelle - 75015 Paris

01.58.01.01.40

[grenelle@delonimmobilier.com](mailto:grenelle@delonimmobilier.com)

### ■ M° COMMERCE

4 Pl Étienne Pernet - 75015 Paris

01.55.76.55.00

[pernet@delonimmobilier.com](mailto:pernet@delonimmobilier.com)

### ■ M° FÉLIX-FAURE

54 rue de l'Église - 75015 Paris

**GESTION LOCATIVE**

01.45.78.47.80

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

01.83.62.06.35

[www.delonimmobilier.com](http://www.delonimmobilier.com)