

VIVE LA LIBERTE !

Dans un contexte économique incertain et complexe, je constate que les clients ont de plus en plus besoin de proximité, de qualité, et d'engagement de la part de leur gérant d'immeuble. Cela se traduit par un contact humain renforcé avec une présence physique (secteur géographique) rapprochée, un savoir faire affiché et une présence, visible et responsable, du patron.

Un gestionnaire d'immeuble qui a pour éthique le respect et la valorisation des intérêts de ses clients. Voilà ce que j'ai choisi de faire de mon indépendance et de ma liberté !

Vive la liberté



Les chiffres utiles

L'indice IRL du 4^{ème} T 2009, paru le 17/01/2010, est de 117.47, soit variation annuelle négative de 0.06%

L'indice du coût à la construction (ICC) 3^{ème} T 2009, paru le 13/01/2010, 1502, soit une variation négative de 5.77%, sur un an

Le nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) 3^{ème} T 2009, paru le 8/01/2010, 101.21, soit une variation négative de 1.22%

L'indice INSEE des prix à la consommation, paru le 23/02/2010, est de 119.69. Celui, hors tabac est de 118.32

L'indice CVC trimestriel des prix des logements anciens Notaires-INSEE, parut au 4^{ème} T 2009 est de 192.10 (attention il est provisoire).

Taux d'intérêt légal : 0.65% pour l'exercice 2010, paru le 11/02/2010

Le loyer plafond « Robien recentré » pour les baux conclus en 2009, applicable au dispositif Scellier, est de 15.05€/m² sur Bordeaux et une grande partie de la CUB (Nous consulter pour le reste), et de 12.04 pour le Borloo Neuf.

Repères économiques pour un investisseur immobilier avisé :

Après avoir augmenté de plus de 130% en 10 ans, les prix de l'immobilier ont commencé à baisser au 1^{er} trimestre 2008 (207.4 base 100 selon l'indice trimestriel des prix des logements anciens appelé Notaires-INSEE), pour descendre à 188 au 2^{ème} Trimestre 2009, soit une chute de 9.35% entre le point le plus élevé et le plus bas. La dernière publication provisoire du 4^{ème} trimestre fait état d'une reprise 192.1, soit 2.18%.

Dans ce contexte, peut-on conclure que l'immobilier est dans une phase de reprise ? A en croire les économistes, ce ne semble pas être le scénario envisagé. Au contraire :

- Patrick Artus, Directeur de la recherche économique de NATIXIS, démontre dans sa publication *Special Report, Recherche économique* paru le 23 février 2010, n°61, que le prix de l'immobilier en France est trop élevé de 10 à 15% par rapport au revenu des ménages.
- Dans un article paru sur le site internet des Echos intitulé *Des prévisions de prix qui font le grand écart pour 2010*, publié le 08/02/2010, Laurent QUIGNON, économiste chez BNP Paribas envisage un recul des prix de l'ordre de 3 à 5% en 2010, et Olivier ELUERE, économiste au Crédit Agricole anticipe aussi une baisse des prix de 3% en 2010.
- Mathilde LEMOINE, Chef économiste de HSBC interviewée samedi matin 9 janvier dernier sur BFM Radio dans l'émission *Argent comptant* envisage une baisse jusqu'en 2012.

Alors, au regard de ces prévisions, faut-il pour autant repousser son achat à des jours meilleurs ?

- Il faut souligner que les économistes n'envisagent pas de chute brutale et sévère, mais plutôt une correction.
- S'il est important de se concentrer sur le prix d'achat, il ne faut pas pour

autant négliger le coût du financement, qui contribue à augmenter ou réduire la facture globale de l'acquisition dans la plupart des cas. Aujourd'hui, les taux d'intérêts étant exceptionnellement et particulièrement bas, l'investisseur pourra compenser la baisse éventuelle de la valeur vénale par le faible coût d'acquisition.

- L'actif immobilier, serait peut-être à envisager dans le cadre d'une réflexion globale, avec les autres actifs. Car la baisse projetée est expliquée par l'inaccessibilité des ménages à devenir propriétaire et non par leur désaffection pour l'immobilier. En conséquence, le raisonnement tenu est peut-être celui à tenir pour les autres actifs : valeurs mobilières, foncier...
- La durée de l'investissement dans la pierre est longue (détention & financement), et il est difficile de projeter l'environnement économique sur le long terme.
- L'immobilier a une valeur d'usage, celle de l'occuper. Sa détention évite une dépense : le loyer.
- L'immobilier renvoie irrémédiablement à la notion de sécurité. Cette image est forte ; particulièrement aujourd'hui avec la crise actuelle, ou nous sentons l'insécurité sous toutes ses formes poindre son nez (géopolitique, sociale, économique, étatique, monétaire...).



Contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur

Proposé par le Grenelle de l'environnement, inscrit dans la Loi N°2009-323 du 25-03-2009 par le législateur et précisé par le Décret N°2009-1439 du 23/11/2009, voici le dispositif achevé et prêt « l'emploi ».

L'esprit du dispositif consiste à faire contribuer le locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie.

Les conditions préalables, nécessitent « une démarche de concertation » sur le programme de travaux, les modalités de réalisation, leurs bénéfices attendus, la contribution du locataire, quant à son montant et sa durée.

Ensuite, les travaux doivent :

- Soit porter sur au moins deux des 6 éléments suivants :

Isolation thermique des toitures, des murs ou des parois vitrées donnant sur l'extérieur, régulation ou remplacement des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, Installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Sous réserve que ces travaux soient conformes a minima aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.

- Soit être « conformes a minima aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation et permettant d'amener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de l'énergie. »

Le quantum de la contribution du locataire sur les économies de charges réalisées grâce aux travaux se détermine selon 2 méthodes :

- Soit par « une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique, ainsi qu'une occupation conventionnelle de celui-ci ».

- Soit forfaitairement si les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ou si le bailleur ne possède pas plus de 3 logements mis à bail dans l'immeuble considéré.