



Toute notre équipe vous souhaite
une très bonne année 2008



Les chiffres utiles

L'indice de référence des loyers (pour les révisions de loyer d'habitation baux de 1989) du 3^{ème} T 2007, paru le 09/12/2007 est de 109.01. Il progresse de plus de 2.49%.

L'indice du coût à la construction du 3^{ème} T 2007 est quant à lui à 1443, soit une progression de plus de 4.49% sur un an.

L'indice des prix à la consommation est passé à 117.70 base 100 en décembre dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 116.36.

le SMIC

est quant à lui passé à 8.44€/heure.

L'intérêt légal est de 2.95% pour l'année 2007.

Le loyer plafond « Robien centré » pour les baux conclus en 2007 est de 14.21 €/m² sur Bordeaux et une partie de la CUB (nous consulter pour plus de précisions).

L'économie générale et l'immobilier

Certains pensent que l'immobilier répond à ses propres règles économiques et de là serait entièrement indépendant de l'économie générale. Il est vrai que l'on parle aujourd'hui d'économie immobilière et que celle-ci est érigée en matière d'observation à part entière.

Pour autant, celle-ci n'est pas déconnecté

de son contexte générale, loin de là, pour la raison suivante :

La formation des prix est identique à celles de l'économie générale :

- Prix de revient fixé sur un coût de construction dans l'immobilier neuf (foncier, matériaux de construction, intervenants extérieurs...).

- Rencontre de l'offre et de la demande, dépendant du marketing et/ou de la publicité des promoteurs et agences immobilières, mais aussi du pouvoir d'achat des ménages, c'est à dire de leur capacité de financement.

- Confiance des acteurs économiques en l'avenir.

- Effet des politiques des banques centrales

qui par la régulation des taux d'intérêts d'emprunt de l'argent dynamisent les af-

fares ou les freines.

Même s'il faut pondérer ces éléments avec le marché de l'occasion de l'immobilier

en raison du fait qu'il est un peu moins lié à un prix de revient (basé sur le prix de construction, comme tout marché d'occasion d'ailleurs), les autres composants de formation des prix sont présents, ce qui rend une interdépendance très forte entre l'économie générale et l'immobilier.

Une interdépendance très forte entre l'économie générale et l'immobilier.



LA DUREE du BAIL

Est-il possible pour un bailleur de réduire la durée contractuelle du bail qu'il entend consentir à un preneur, lorsque les conditions d'application de la Loi de 1989 sont remplies, sachant que l'article 10 de la Loi impose une durée de 3 ans au bailleur personne physique ou à une SCI de famille et de 6 ans dans les autres cas ?

L'article 11 de la Loi répond par l'affirmative, dans les conditions suivantes :

- Que le bail consenti soit au moins d'une durée inférieur à 3 ans.

- Qu'un événement précis concernant des raisons familiales ou professionnelles

motive le bailleur, personne physique.

- Que les raisons et l'évènement soient clairement indiquées dans le bail

