



Les chiffres utiles

L'indice de référence des loyers (pour la révision des baux dont l'usage est la résidence principale) du 4^{ième} T 2007, paru le 14/02/2008 est de 114.30. Il progresse de 1.36%.

L'indice du coût à la construction inchangé à ce jour.

L'indice des prix à la consommation est passé à 117.81 base 100 en février dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 116.57 .

le SMIC
est toujours à 8.44€ brut de l'heure

Le taux d'intérêt légal est de 3.99%
pour l'exercice 2008.

Le loyer plafond « Robien centré »
pour les baux conclus en 2008 est de
14.61 €/m² sur Bordeaux et une partie de
la CUB (nous consulter pour plus de pré-
cisions), et pour le Borloo neuf
11,69€/m².

Acheter ou louer son loge- ment : les questions à se poser

Alors que beaucoup de locataires subissent leur statut, d'autres le désirent pour des raisons bien spécifiques. Tel est le cas de l'étudiant, de l'employé muté pour une courte durée ou une durée incertaine ou de la personne qui n'a pas les moyens d'acheter. La question se pose, en revanche, pour la personne qui a vraiment le choix entre la location ou la propriété.

Le premier point à étudier est celui de la **stabilité professionnelle et familiale** de l'acheteur. Toute acquisition immobilière est soumise à des frais indirects : notaire, et/ou d'agence immobilière, bancaire (dossier, hypothèque ou privilège de prêteur de deniers...) et autres (déménagement...). Et en cas de revente précipitée et d'absence ou insuffisance de plus value ceux-ci risquent de ne pas avoir été amortis. Ils se traduisent par une perte sèche.

Le second point est de savoir si l'employeur **met à disposition un logement**, ce qui se traduit par un avantage en nature intéressant d'un point de vue fiscal pour le salarié. Dans cette situation, il serait dommage de ne pas en profiter.

Le troisième point est de savoir si le loyer auquel est assujéti le locataire est sous valorisé par rapport au prix du marché. Si tel est le cas et de façon substantielle, il peut être intéressant de rester locataire, sachant que cette situation épargne la taxe foncière, puis l'entretien et réparation du logement.

Le dernier point concerne **les conditions de financement**. Celles-ci peuvent contribuer à monter la facture du prix d'achat de façon très substantielle. Un taux d'emprunt élevé, conjugué à une période de remboursement longue peut doubler, voir tripler le prix du bien immobilier.



Loi sur le pouvoir d'achat du 9/02/2008

Deux mesures importantes ont été publiées au journal officiel. L'une concerne la réduction du dépôt de garantie à un mois. L'autre établit un nouvel indice de révision des baux.

Le 1er point ne concerne que les baux soumis à l'application de la Loi de 1989 et n'est pas rétroactif. C'est à dire que les locataires entrés dans leur logement avant le 09/02/2008 et toujours en place ne peuvent pas demander le remboursement du mois supprimé. Seuls ceux qui rentrent après cette date bénéficient de ces nouvelles dispositions.

Le 2nd point est applicable à compter du 10/02/2008 et à toutes les situations en cours, concernées par son champs d'application. Et si le législateur n'a fait que modifier sa composition sans changer son nom : indice de référence des loyers (IRL), la nouveauté est qu'il est applicable à de nouvelles situations: baux meublés dont l'usage est destiné à l'habitation principale, baux de 1989 souscrits dans le cadre des Loi BORLOO, ROBIEN, ROBIEN re-centré, BESSON...

