

Retrouvez-nous au Salon  
de l'immobilier les 18-20  
Septembre 2009  
Hangar 14.

1 mois offert pour la  
souscription, sur le  
mandat de Gestion  
Locative!

## Rendez-vous.

Rejoignez-nous au Salon de l'immobilier de  
Bordeaux, du 18 au 20 Septembre prochain.  
Hangar 14.  
Invitation GRATUITE sur demande !



### Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers :  
2nd T 2009, paru le 17/07/2009, 117.  
59, soit une progression de 1.31%

L'indice du coût à la construction  
3ième T 2008, paru le 10/07/2009, 1503,  
soit une progression de 0.40%, sur un  
an

Le nouvel indice des loyers com-  
merciaux (ILC) 1erT2009, paru le  
10/07/2009, 102.73, soit une progres-  
sion de 2.73%

L'indice INSEE des prix à la consom-  
mation, paru le 16/07/2009, est de  
119.58, soit une progression de 01.%.  
Celui, hors tabac est de 118.33

Le SMIC est de 8.82€ brut de l'heure  
depuis le 1er juillet 2009

Taux d'intérêt légal : 3.79% pour l'exer-  
cice 2009 (cisions), et pour le Borloo neuf  
11,69€/m<sup>2</sup>.

Le loyer plafond « Robien recentré » pour  
les baux conclus en 2009, applicable au  
dispositif Scellier, est de 15.05€/m<sup>2</sup> sur  
Bordeaux et une grande partie de la CUB  
(Nous consulter pour le reste), et de 12.04  
pour le Borloo Neuf.

### L'immobilier, enjeux du respect de l'environnement et de la relance économique

Face au défi majeur du changement cli-  
matique, la France a pris des engage-  
ments ambitieux en signant le protocole  
de Kyoto entré en application depuis le  
mois de février 2005 : le gouvernement  
s'est engagé à ramener les émissions  
de gaz à effet de serre moyennes de la  
période de 2008 à 2012, au niveau de  
celles de 1990.

Et le bâtiment qui est « le plus gros  
consommateur d'énergie en France  
parmi l'ensemble des secteurs économi-  
ques », consommant 42.5% de l'éner-  
gie finale totale, se trouve être l'enjeu  
principal.

C'est pourquoi, la contrainte de réduction  
par 4 des émissions de CO<sup>2</sup> du secteur  
du bâtiment d'ici à 2050, qui est inscrite  
dans les objectifs de la loi de programme  
n° 2005-781 du 13 juillet 2005, fixant les  
objectifs de la politique énergétique, se  
traduira par l'obligation d'une diminution  
par 6 des émissions ramenées au m<sup>2</sup>,  
compte tenu de l'augmentation du parc  
de bâtiments.

Ces objectifs nécessiteraient de parvenir  
en moyenne sur le parc à une consom-  
mation moyenne d'énergie primaire par  
an et par m<sup>2</sup> chauffé ou climatisé de  
moins de 50 kWh, dont environ 35 kWh  
pour le chauffage ou la climatisation et  
la production d'eau chaude sanitaire.  
Sachant qu'actuellement, la consom-  
mation moyenne annuelle d'énergie du  
secteur du bâtiment est de l'ordre de  
260 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> par  
an.

Par ailleurs, les études montrent que la

réalisation de cet objectif pour ce sec-  
teur, par l'intermédiaire du Grenelle de  
l'environnement, pourrait à elle seule  
plus que doubler le nombre d'emplois  
actuellement utilisé et estimé à 100 000.  
Le chiffre d'affaire pouvant passer de  
9.1 Mds€ à 22Mds€ d'ici à 2012. Cer-  
tains diront que l'écologie, par l'inter-  
médiaire du réchauffement climatique,  
offre une opportunité salubre pour ten-  
ter de réactiver l'économie des pays de  
l'OCDE, actuellement, à bout de souf-  
fle et en pleine crise économique.

On peut le voir, l'immobilier bâti se trouve  
encore, et à plus d'un titre, au cœur de  
l'activité humaine et économique. Nous  
exposerons lors de notre prochaine pa-  
rution les aspects techniques et finan-  
ciers que peut engendrer cette nouvelle  
économie.



### Le cautionnement et l'article 55 de la Loi N°2009-323 du 25 mars 2009 dite « BOUTIN »

Après avoir réduit le dépôt de garantie à  
1 mois hors charges, il y a plus d'un an,  
voici que le propriétaire bailleur, doit, à  
présent, faire le choix entre la souscrip-  
tion (à sa charge) d'une assurance garan-  
tissant les loyers impayés ou un acte de  
caution, par une personne solvable, ga-  
rantisant les engagements du locataire.  
**En d'autres termes, cet article pose  
l'interdiction du cumul d'une assu-  
rance garantie loyers impayés et d'un  
cautionnement.**

Mais, à y regarder de près, cette inter-  
diction est destinée aux assureurs. A  
présent, elle les oblige à garantir un ris-  
que, alors qu'auparavant elle réalisait une  
avance au propriétaire, qu'elle récupérerait  
in fine, et dans un très grand nombre de  
cas, sur le garant du locataire.

En revanche, la situation des locataires  
étudiants ou sans ressource propre, pose  
un problème pour les propriétaires sou-  
haitant bénéficier d'une assurance. Car  
celle-ci pose des conditions de ressour-  
ces financières que cette catégorie de  
locataires ne possède pas. Dès lors, la  
volonté du propriétaire d'être protégé par  
une assurance se trouvait être mise en  
échec, à moins d'exclure de leur parc de  
logements cette catégorie de locataires.  
Heureusement, notre courtier d'assura-  
nce, a accepté de garantir cette population  
de locataires moyennant une franchise de  
2 mois de loyers charges comprises.