

Rénover

Janvier / Février 2007

N°44

l'immobilier

É D I T O R I A L



© Laurent Belmonte

La famille change, pas l'immobilier

La Famille ? On savait encore comment la définir il y a vingt ans. Aujourd'hui on ne saurait plus quoi dire. Divorces, remariages, enfants du premier, deuxième, troisième lit... Adoption, Pacs, homoparentalité... On vit aujourd'hui sous le même toit, mais on n'est pas nécessairement du même sang et surtout, on ne sait pas pour combien de temps.

Ce maelström social n'est pas sans conséquences sur la manière dont les gens appréhendent aujourd'hui l'investissement immobilier. Il y a seulement cent ans, on achetait un immeuble, une maison ou un grand appartement où pouvaient s'abriter tous les membres de la famille. Investir, c'était se comporter " en bon père de famille "... Ce serait plutôt le contraire aujourd'hui. Car l'immobilier coûte trop cher pour que l'on ne pèse pas sa décision avant de signer une promesse de vente. Et il faut désormais se poser une infinité de questions avant de se lancer. Que se passera-t-il en cas de divorce ? De remariage ? De décès ? Chaque situation est différente et la seule solution raisonnable semble être le " chacun pour soi ".

Dans ce contexte, l'immobilier, qui était une valeur refuge, pourrait bien devenir une valeur à fuir. Il faut avouer que la réglementation et les pratiques qui s'appliquent traditionnellement à l'immobilier n'ont guère évolué depuis cinquante ans. A l'exception du droit de la famille comme les différentes branches du droit qui s'appliquent à la propriété immobilière sont restés quasiment immuables. Même les pratiques de construction et de vente ne parviennent pas à s'adapter à la nouvelle donne imposée par les changements de société et à proposer des appartements modulables selon les aléas de la vie.

Pour s'adapter aux changements profonds qui sont en marche, il est urgent d'instiller de la fluidité dans chacun des rouages de la machine. Faciliter les ventes en réduisant, par exemple, les coûts fiscaux des mutations et les honoraires de transaction. Permettre l'avènement de SCI familiales qui rendraient plus simples l'entrée ou la sortie des " associés ". Assouplir les règlements de copropriété pour autoriser la division des appartements en plusieurs lots. Rendre à chacun le droit d'organiser sa succession comme il l'entend... Il y a des solutions, de toutes sortes, qui ne demandent qu'à émerger.

La famille moderne s'est agrandie pour certains, elle est plus tolérante, plus ouverte. Pour d'autres, elle se dissout dans un salmigondis de relations affectives ou amoureuses. En tout cas, elle ne sera plus jamais la même. Puisqu'on ne changera pas les hommes, ce sont les règles qu'il faut changer avant que l'immobilier ne devienne un boulet pour tous ceux qui veulent être libres de vivre leur vie comme ils l'entendent.

Christian Mahout

DERNIERE HEURE

"Si je suis élu président de la République, plus personne ne sera obligé de dormir sur le trottoir d'ici à deux ans" : c'est l'engagement pris par Nicolas Sarkozy lors d'un meeting dans les Ardennes. Le président de l'UMP a annoncé la construction de 700.000 logements en dix ans. Face aux "renoncements" et à la "capitulation sociale" de ces vingt-cinq dernières années, il a promis de faire en sorte que "tout redienne possible".

E	TVA à 5,5% : On simplifie !p.2
R	PRÉSIDENTIELLE (1) Ségolène voit le logement en vertp.2
I	PRÉSIDENTIELLE (2) : Nicolas veut un pays de propriétairesp.2
A	ETUDE : Il faut 500 000 nouveaux logements par anp.3
M	COUT DU LOGEMENT : La fracture se creuse entre générations ...p.4
M	CRÉDITS IMMOBILIERS : toujours plusp.4
O	MJN : Un congrès 2006 sous le signe de la famillep.5
S	VENTE À LA DÉCOUPE : ce que dit la loip.4

Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle
éditée par Editions Immobilières

Directeur de la publication :
Christian Mahout
Rédacteurs : François Aldon,
Marie Boukhobza, Alexandre
Imbert, Christian Mahout,
Sandra Roumi.

FLASH

■ Le château du duc d'Orléans racheté

Le Château de la Motte-Sanguin, la résidence du duc d'Orléans (père de Louis-Philippe), a été vendu au promoteur Ogic Aménagement qui va le transformer en résidence de luxe. Quarante cinq appartements de grand standing et un hôtel 4 étoiles d'une centaine de chambres sera réalisé aux côtés de ce vestige classé monument historique.

■ Intentions d'achat : à la hausse

Selon le baromètre publié par les Espaces Immobiliers (BNP-Paribas Immobilier), les intentions d'achat des Français sont toujours en hausse (+ 5 % en 2006) et n'ont jamais été aussi élevées depuis 2000. Côté prix, « ils sont jugés moins inaccessibles dans le neuf mais toujours élevés. Dans l'ancien, les prix sont globalement jugés moins inaccessibles ». Autre indicateur intéressant : « plus de 7 individus sur 10 pensent qu'il est plus intéressant d'acheter aujourd'hui au regard des taux d'intérêt et des prix »...

■ Pour l'accession à la propriété...

« L'accession à la propriété est souhaitée par 83 % des Français » : c'est ce que révèle une enquête TNS-Sofres pour l'Institut Nexity pour le logement qui vient d'être créé. L'objectif de cet institut qui se veut indépendant est le suivant : militer en faveur de l'accession à la propriété.

■ GE Money lance des prêts à... 35 ans

Un nouveau pas a été franchi dans les prêts immobiliers. Désormais, GE Money Bank – Financements Immobiliers, filiale de GE Money (groupe GE) commercialise des prêts d'une durée de 35 ans : Accessis 35. Le taux est fixe pendant les 12 premiers mois puis variable, indexé sur l'Euribor 1 mois. Il peut être combiné avec un prêt à taux zéro...

■ Ile-de-France : il faut 60 000 logements par an

Un chiffre est à retenir : 60 000. C'est le nombre de logements qui doivent être produits, par an, jusqu'en 2030 pour satisfaire aux besoins des franciliens. En 2006, la Région en a réalisé 3 500.

TVA à 5,5 % : Plus de simplification !

Jean-François Copé, ministre du budget, a annoncé, en accord avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (Capeb), une simplification des règles d'application de la TVA à 5,5 %. Depuis la publication, au JO du 11 août, du décret définissant les éléments soumis à la TVA à 5,5 %, une certaine confusion s'était emparée des professionnels du bâtiment, en particulier ceux spécialisés dans les rénovations lourdes.

« Ce décret a été promulgué suite à une très longue concertation avec les professionnels du bâtiment et à leur demande pour éviter des contentieux. Il permet d'éviter que l'administration fiscale n'ait de marges d'interprétation trop grandes » souligne le ministre du budget. Mises en cause également : les trois modèles d'attestations à joindre aux factures. Les nouveaux formulaires « ne seront pas plus compliqués qu'un devis de travaux » ajoute-t-il.

Rappelons que le régime de TVA à taux réduit est prorogé jusqu'au 31 décembre 2010 pour les travaux dans les locaux à usage d'habitation et son champ d'application reste inchangé.

Segolène Royal mise sur les logements verts...

Ségolène Royal, candidate socialiste à la présidence de la République, s'engage en faveur des logements économes en énergie. « Si je suis élue, tous les permis de construire devront obligatoirement intégrer les installations en énergie renouvelable. Dans le permis qui est déposé, toute construction devra intégrer ou l'énergie solaire ou l'énergie éolienne, ou la géothermie ou l'énergie bois et l'utilisation d'écomatériaux. Les normes environnementales seront intégrées dans les autorisations administratives » a déclaré la signataire du « Pacte écologique » de Nicolas Hulot qui s'est défendue vouloir se mettre à dos les professionnels du bâtiment. Objectif pour la candidate socialiste : faire baisser les charges des loyers et de consommation d'énergie. Ségolène Royal s'est également engagée à lancer « un plan national de grands travaux sur l'isolation des bâtiments anciens ». Qui va le financer ?

ACTUALITÉ

... Nicolas Sarkozy pour un « pays de propriétaires »

L'autre candidat à la présidence de la République, Nicolas Sarkozy, plaide résolument, de son côté, pour l'accession à la propriété. « Mon premier projet est de faire de la France un pays de propriétaires parce que la propriété est un élément de stabilité de la République, de la démocratie et de la Nation » a-t-il lancé, à l'occasion du 60^{ème} congrès de la Fnaim. Le président de l'UMP a, par exemple, proposé d'exonérer totalement les droits de succession et de garantir l'emprunt sur le crédit hypothécaire. « Quand on a travaillé toute sa vie, qu'on a payé des impôts, qu'on a accumulé ce patrimoine à la sueur de son front, on n'a pas à s'excuser », souligne Nicolas Sarkozy.

Fnaim : 18 propositions pour rééquilibrer la politique du logement

La Fnaim, réunie en congrès à la fin de l'année, vient de publier un livre blanc contenant ses 18 propositions en faveur d'un rééquilibrage de la politique du logement. L'objectif de cette initiative est simple : nourrir les programmes politiques des principaux partis de gouvernement. Ce livre blanc s'articule, plus particulièrement, autour de trois volets : créer une égalité de traitement entre immobilier neuf et ancien ; entre accession à la propriété et location et entre parc privé et parc social. La Fnaim propose également la neutralisation de la résidence principale dans le calcul de l'ISF, la mise en place d'un système complémentaire de garantie des loyers impayés et la préservation de la qualité du parc de logements anciens.

RFF vend les bijoux de famille

La Sovafim, créée il y a 9 mois pour céder les biens immobiliers de RFF « inutiles au ferroviaire », engrange ses premières recettes. Aux commandes de la structure, Olivier Debains a annoncé la vente de l'hôtel Concorde Saint-Lazare (8^{ème}) à Westbrook pour 101,5 millions d'euros et de l'entrepôt Mac Donald (19^{ème}), cédé à un groupement composé de la Semavip, de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Icade Foncier Développement. Sur ce dernier site, le projet de l'acquéreur prévoit la construc-

LES BESOINS EN LOGEMENTS CHIFFRÉS À 500 000 PAR AN

500 000 : ce chiffre, correspondant aux besoins annuels en logements en France estimé par l'Université Paris-Dauphine pour le Crédit Foncier, a fait sensation. Jusqu'à présent, le chiffre communément admis et diffusé par l'Insee, tournait plus autour des 300 000. Un décalage pour le moins inquiétant...

« Quatre composantes contribuent à l'évolution globale du nombre de ménages : l'évolution naturelle de la population, le solde net des migrations, la répartition de la population en classes d'âge et les changements de comportements » souligne cette étude. « Les effets du choc sociologique sont devant nous. L'insuffisance de logements est source d'insatisfaction pour les nombreux ménages devant retarder la décohabitation, la séparation (des personnes divorcées continuent d'habiter ensemble) ou le confort de la multi-habitation » peut-on également y lire. Les nouveaux modes d'habiter sont, notamment, responsables de ces besoins accrus en logements. « L'éclatement de la cellule familiale ouvre la voie à de nouveaux modes de vie et constituent des facteurs d'accroissement du nombre de petits ménages et donc de logements ».

Le repli du mariage est de plus en plus prononcé (45 mariages pour 1 000 habitants en 2004, contre 73 en 1954). Le nombre de divorces a beaucoup augmenté (40 % en 2 000, contre 9 % sur la période

1945-95), ce qui favorise le nombre de familles monoparentales, estimé à 1,6 million. Parallèlement, un goût pour l'autonomie se développe chez les jeunes qui souhaitent quitter plus tôt le foyer familial aussi bien que ceux qui disent vivre ensemble : la double résidence avant la cohabitation se développe et certains couples recomposés ne cohabitent pas ; « habiter seul pour mieux vivre ensemble » est le credo de ces couples qui vivent à deux séparément et que l'Ined appelle les « Sans Domicile Commun (SDC) ». Ainsi, plus de 8,5 millions de personnes vivent seules, soit 14 % de la population ». Dans ces conditions, le Foncier estime que « la demande de logement devrait rester soutenue au cours des prochaines années ; même si des à-coups sont possibles du fait notamment des taux d'intérêt. Un effort de construction important sera nécessaire pour éviter de nouvelles tensions sur le marché ». A cette dimension purement quantitative, se greffent également les problèmes d'adaptation qualitatifs du parc à l'évolution de la taille des ménages et à leurs besoins, notamment lorsqu'ils vieillissent. Se posent aussi les défis géographiques et notamment les mouvements vers le sud et/ou les centres-villes et les tensions qui peuvent en résulter. Il ne faut pas, enfin, sous-estimer les réactions de voisinage qui limitent les possibilités de construction et leurs conséquences en matière d'étalement.

tion d'un millier de logements... A l'issue du transfert des biens de la RFF, la Sovafim s'est retrouvée propriétaire de 158 biens immobiliers et de 140 terrains (230 hectares). En 2006, les ventes bouclées devraient dégager une plus-value supérieure à 350 millions d'euros. La Sovafim a été créée pour « augmenter les recettes publiques par la réalisation de plus-values supérieures à 350 millions d'euros et rendre possible la construction de plus de 2 800 logements (dont 2000 en Ile-de-France) ».

Primo-accédants : le retour ?

Reste-t-il, compte tenu de l'évolution des prix de l'immobilier, encore des primo-accédants en France ? A cette question, le CSA répond encore par l'affirmative dans l'Observatoire du Financement du Logement, décrypté par Michel Mouillart, économiste et Véronique Vaillant, direc-

teur d'études au CSA. « Depuis le milieu des années 1990, le marché de l'accession à la propriété fait preuve d'un dynamisme parfois surprenant. Si, en 2002 puis en 2003, rompant avec plusieurs années d'une croissance soutenue, le nombre de nouveaux accédants n'a que faiblement progressé (+ 1,4 % par an en moyenne) ; depuis 2004, le marché a repris de la vigueur, le nombre d'opérations d'accession a progressé de 4,5 % en 2004 et de 6,9 % en 2005. Entre 1992, dernier point bas de la conjoncture et 2005, le nombre d'opérations d'accession a progressé de 78 % (+ 4,5 % en moyenne chaque année) pour s'établir à 762 900 unités ». En 2006, les primo-accédants représentent 62,4 % des acquéreurs.

Borloo fait de la pub pour l'accession à la propriété

« Pourquoi pas vous ? » : tel pourrait être le slogan de la campagne d'infor-

mation en faveur de l'accession à la propriété auprès des ménages les plus modestes, lancée par Jean-Louis Borloo, à la télévision, la radio et sur internet. Cette campagne est destinée à faire la promotion des nouvelles incitations en faveur de l'accession à la propriété contenues dans la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006. « Développer l'accession à la propriété est un enjeu absolument majeur. C'est d'autant plus crucial que l'allongement de la durée de vie rend la location deux fois plus chère. Le but, c'est que toute personne qui arrive à la retraite soit propriétaire ». Quatre mesures sont, en effet, sur le point d'entrer en vigueur : l'extension du prêt à taux zéro, la TVA ramenée à 5,5 % pour les logements neufs en zone de rénovation urbaine, la possibilité d'acheter son logement en deux temps et la maison à 100 000 euros.

FLASH

■ ING Real Estate mise sur le résidentiel en France

Le hollandais ING Real Estate croit au marché de l'habitation en France. La preuve : il a lancé, il y a quelques mois, un fonds d'investissement 100 % résidentiel. Une première en France... Doté d'une capacité d'investissement de 500 millions d'euros à l'horizon 2009, ce véhicule a déjà placé 87 millions d'euros sur le marché hexagonal dans des opérations existantes ou en Vefa.

■ La Ville de Paris cède son immobilier

Dans le cadre de la présentation de son budget 2007, la Ville de Paris a annoncé que la cession de terrains ou d'immeubles devrait lui rapporter environ 125 millions d'euros. Une belle manne financière pour la municipalité parisienne...

■ SDRIF : Encore des bidonvilles en Ile-de-France...

« L'Ile-de-France est confrontée à la réapparition des bidonvilles » : c'est ce que l'on peut lire dans l'avant-projet de schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Le déficit de logements accumulé depuis 1990 dans la région Capitale flirte avec les 160 000.

■ Prix : le ralentissement de la hausse

La hausse des prix de l'immobilier poursuit son ralentissement en France avec une hausse de 7,3 % sur un an, soit 3 % de moins que l'an dernier à même époque. C'est ce que souligne la Fnaim dans son indice mensuel des prix de l'ancien. Le prix des maisons progresse de 7,5 % tandis que celui des appartements augmente de 7,3 %.

■ Viager hypothécaire : c'est parti !

La réforme des hypothèques rentre dans une phase active avec la publication, au Journal Officiel du 8 décembre 2006, du dernier décret permettant le lancement du prêt viager hypothécaire. Les établissements de crédit sont désormais en mesure de commercialiser ce nouveau produit qui devrait être distribué début 2007. Le prêt viager hypothécaire permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en tirer les ressources sans en perdre la jouissance.

ACTUALITÉ

Crédits immobiliers : toujours plus !

Les montants de crédits octroyés au cours des 9 premiers mois de 2006 sont en croissance de 19,4 % sur un an, selon l'observatoire de la production de crédits immobiliers, dirigé par Michel Mouillart. La progression est encore plus rapide qu'en 2005 (+ 18,5 %). Quant à la production de crédits immobiliers, elle s'établit à 124,725 milliards d'euros, contre 104,470 milliards en 2005. « Cette vitalité est due à l'accélération du marché de l'ancien et dans une moindre mesure de celui des travaux, alors que celui du neuf s'essouffle » souligne cet observatoire. Elle a profité aux banques généralistes (+ 24,2 % sur un an) et à celles à caractère mutualiste ou coopératif (+ 16,1 % sur un an). Mais ce sont surtout les établissements spécialisés qui font un carton : alors que leur production n'avait augmenté que de 8,8 % en 2005 à la même époque, elle progresse maintenant au rythme de 19,7 %.

Les prêts d'épargne logement sont sortis du marché, enregistrant une chute de 18 % sur un an : ils ne représentent plus que 1 % de l'ensemble des crédits (contre 8,3 % en 1998). La production de PTZ s'élève rapidement sous l'effet de leur ouverture à l'ancien sans travaux, avec + 37,1 % sur un an. En revanche, la production de prêts conventionnés ne progresse qu'à un rythme ralenti (+ 6,1 % sur un an, contre + 13 % en 2005 à la même époque) et peine à consolider sa place dans le marché (5,8 %, contre 10,8 % en 1998). « Le marché devrait rester bien orienté au moins jusqu'à l'été prochain, profitant autant de la poursuite de la baisse du chômage que d'un nouveau ralentissement de la hausse des prix » anticipe Michel Mouillart.

Coût du logement : la fracture se creuse entre générations

Le Centre d'analyse stratégique (l'ancien commissariat au plan) met l'accent, dans une étude parue récemment, sur la ligne de fracture face au coût du logement entre les jeunes et les plus de 50 ans. « Une part croissante des plus de 50 ans n'est plus sensible au problème du coût du logement alors que les moins de 50 ans y restent exposés dans leur vaste majorité » souligne le Centre d'analyse stratégique. Quant aux jeunes, « ils sont particulièrement sensibles à l'évolution des prix immobiliers qui les auraient détourné de l'accession à la propriété ».

plus de 77 %. Au total, le montant de la taxe foncière est passé de 1 3995 millions d'euros en 1995 à 24 002 millions d'euros en 2005.

Ile-de-France : le budget 2007 en réflexion

Le logement n'est pas vraiment à la fête dans le projet de budget 2007 pour la région Ile-de-France présenté par Jean-Paul Huchon. Ce poste regroupé sous la bannière « logement, action foncière et politique de la ville » est, en effet, en régression, à 236,93 millions d'euros (dont 153,16 millions en autorisations de programmes, contre 206 millions d'euros en 2005). 2007 marquera également l'année de la mise en service de l'agence foncière d'Ile-de-France (EPFR) avec des acquisitions programmées dès le 1er trimestre 2007. La Région Ile-de-France, longtemps réticente, a finalement conclu un partenariat avec l'Anru pour une dizaine d'années. « L'année 2007 se présente comme une année de consolidation et de déploiement de l'action régionale pour atteindre les objectifs fixés » souligne Jean-Pierre Huchon, président du Conseil régional d'Ile-de-France.

Taxe foncière : + 70 % en une décennie

Les revenus de la taxe foncière ont progressé de 71 % en l'espace de 10 ans. Ce constat, tiré d'une étude de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), est sans appel. Deux exemples parmi les 200 villes de France passées au crible : les propriétaires de la ville d'Agen ont, en 10 ans, connu une augmentation de leur taxe foncière de plus de 65 % et ceux de Châlons-en-Champagne, ont vu le montant total de leur taxe croître de

GRL : enfin sur les rails

Après de longues et laborieuses négociations avec les compagnies d'assurances, plus que réticentes, le fonds de Garantie des Risques Locatifs (GRL) va enfin voir le jour. Il sera officiellement opérationnel le 1er janvier 2007. Financée par l'Etat et le 1 % logement, cette structure a été créée pour pallier aux impayés de loyers. A la différence du Locapass, le GRL couvrira toute la durée du bail et tous les revenus modestes (y compris les fonctionnaires et professions libérales, non bénéficiaires du Locapass). L'Etat viendra en renfort du 1 % logement sur cette population complémentaire.

Appartements occupés : une part de marché de 5,3 %

Selon une étude de l'Institut notarial de l'immobilier (en collaboration avec Ad Valorem), les ventes d'appartements ou de maisons occupés en France représentent 5,3 % des transactions, soit 37 000 ventes. « Les transactions sont essentiellement le fait de particuliers. Les SCI enregistrent une progression importante puisque leur activité, dans ce secteur, a doublé en 7 ans » peut-on lire dans cette étude. Autre enseignement : les caractéristiques du marché de la vente occupée ont fortement évolué de 1998 à 2005. Les décotes entre le prix d'un appartement libre et le prix d'un appartement occupé, étaient de 17 % en 1998 et atteignent 20 % en 2005 pour les régions. Elles sont plus faibles en Ile-de-France, passant de 8 à 12 %.

La Ville de Paris préempte à tout va

210 millions d'euros : c'est l'enveloppe qui sera finalement affectée à la politique de préemption par la Ville de Paris en matière de logement au sein du budget 2007. Un consensus semble avoir été trouvé entre les Verts et l'exécutif socialiste sur ce terrain. « Nous avons finalement obtenu une rallonge de 36 millions d'euros » a avancé René Dutrey, président du groupe Les Verts au Conseil de Paris. Une enveloppe en forte progression par rapport à 2006 (135 millions d'euros). « Nous voulons éviter que ces petites copropriétés brinquebalantes qui risquent de sombrer dans l'insalubrité ne tombent entre les mains des promoteurs immobiliers et permettre aux locataires de rester » souligne René Dutrey.

MJN : UN CONGRES 2006 PLACÉ SOUS LE SIGNE DE LA FAMILLE



Les notaires sont les mieux placés pour s'exprimer sur le thème de la famille et de ses évolutions. Ce thème était au sommaire du 35^{ème} congrès du Mouvement du Jeune Notariat (MJN) qui s'est tenu, le 18 octobre dernier : « Le notaire dans la famille du III^{ème} millénaire ».

De nombreuses personnalités se sont exprimées sur le sujet. Parmi elles, citons Mgr Christodoulos Ier, son Eminence l'Archevêque d'Athènes et primat de Grèce. « Saurons-nous conserver nos sociétés ? » a-t-il interpellé. Dans un long discours, l'éminent intervenant s'est exprimé sur « l'absence, dans notre pays, de société unie ».

Certains préconisent de créer un droit européen de la famille. « Le débat est lancé » souligne Mgr Christodoulos Ier. « Pour certains illustres professeurs de droit, la création d'un droit européen de la famille est une utopie. D'autres soutiennent que nous pouvons et devons y parvenir. D'autres encore que c'est un aboutissement inéluctable. A supposer que nous y parvenions, cela signifiera-t-il annihiler le droit de chacune des nations, un droit qui est, tout à la fois, produit et facteur de la société et de son identité ? Allons-nous confier, à une commission, la tâche de créer de toutes pièces, un droit qui ne tienne pas compte du cheminement et du vécu de nos sociétés ? Et, question plus délicate, quels principes ce droit retiendra-t-il et sur quels principes se fondera-t-il ? »

MTI PATRIMOINE recherche à l'achat

- Immeubles d'habitation et de bureaux
- libres ou occupés
- Paris ou première couronne et capitales régionales

Contactez-nous

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03
E-mail : mti106@voila.fr • Site : www.mti-immo.fr

OPCI : c'est enfin officiel

Le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 définissant les règles de composition et de fonctionnement des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier a été publié au journal officiel du 8 décembre 2006.

Ce décret vient notamment préciser :

- les règles de diversification d'actifs auxquelles seront soumis les OPCI
 - les droits réels immobiliers éligibles à l'exonération
 - les limites concernant l'endettement des OPCI
 - les règles relatives aux garanties, instruments financiers à terme et aux acquisitions et cessions temporaires de titres
 - le montant minimum de l'actif net
 - les règles particulières applicables aux OPCI à règles de fonctionnement allégées et aux OPCI issus de SCPI
 - certaines dispositions comptables et financières (contenu du rapport de gestion notamment)
 - les conditions dans lesquelles les parts ou actions d'un OPCI seraient admissibles en unité de compte
- Les dispositions entreront en vigueur le premier jour du mois suivant celui de la publication, au journal officiel, de l'arrêté du ministre chargé de l'économie portant homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux OPCI.

BAIL D'HABITATION – RÉSILIATION SI TRANSFORMATION

Le bailleur peut obtenir la résiliation du bail si son locataire transforme la chose louée. La Cour de cassation a approuvé la décision d'une Cour d'appel qui, ayant constaté que les constructions dénaturaient le site et les pavillons situés dans un ensemble résidentiel, a jugé que le manquement du locataire à l'obligation de ne pas transformer les lieux sans autorisation était suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.

Cass Civ 3e, 31 octobre 2006

LOI DE 48 - RENONCIATION D'UN PROPRIÉTAIRE

La renonciation de l'un ou l'autre des propriétaires successifs d'un logement, soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, à se prévaloir de l'insuffisance d'occupation des lieux loués par le locataire n'est pas interdite par la loi. Mais ne caractérise pas une telle renonciation une cour d'appel qui retient que les locaux litigieux composés de deux appartements réunis, de deux pièces chacun, ont été loués à un même locataire qui les a toujours occupés seul à titre de résidence principale au vu et au su de son bailleur et que le dernier propriétaire a acquis les lieux en

parfaite connaissance de leur situation locative.

Cass Civ 3e – 20 septembre 2006

CONGÉ POUR VENTE – ACCORD DU 16 MARS 2005

Le congé pour vendre délivré au locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente entraîne la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation. Une Cour d'appel en déduit à bon droit que l'accord collectif du 16 mars 2005 n'est pas applicable à un locataire ayant reçu un congé faisant courir un délai de préavis qui avait expiré antérieurement à l'entrée en vigueur de cet accord.

Cass Civ 3 – 20 septembre 2006

VENTE – OBLIGATION DU NOTAIRE

La Cour de cassation désavoue la Cour d'appel qui rejette l'action en garantie pour faute, formée par des vendeurs d'un bien immobilier placé sous le statut de la copropriété contre un notaire, rédacteur de l'acte authentique de vente, sans rechercher si ce dernier avait remis le jour de la signature, contre récépissé ou émargement, une copie de l'acte signé ou un certificat mentionnant la superficie du lot vendu ainsi que la copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 si elles ne figuraient pas dans ces documents.

Cass Civ 3e – 5 juillet 2006

TVA immobilière : de nouveaux critères

La nature des travaux portant sur l'ensemble des éléments de second œuvre est un des nouveaux critères légaux qui, depuis le 1er janvier 2006, permettent notamment de déterminer si la cession de l'immeuble, objet de ces travaux, entre ou non dans le champ d'application de la TVA immobilière (article 257-7° du Code général des Impôts). Le texte de loi renvoie à un décret le soin d'établir les éléments de second œuvre concernés. Ce décret, publié le 11 août 2006 (n°2006-1002), donne la liste suivante :

« a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de

l'ouvrage,

b. les huisseries extérieures,

c. les cloisons intérieures,

d. les installations sanitaires et de plomberie,

e. les installations électriques

f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage. »

Une instruction commentant les nouveaux critères légaux - et permettant notamment de déterminer si la cession d'un immeuble, objet de travaux, entre ou non dans le champ d'application de la TVA - a été publiée le 8 décembre 2006 (BOI 8 A-1-06).

VENTE À LA DÉCOUPE : CE QUE DIT LA LOI

Les ventes en bloc d'immeubles à usage d'habitation ou mixte contenant plus de 10 logements sont désormais soumises à un droit de préemption des locataires. La loi, qui vise à protéger le logement des locataires et à inciter fiscalement les acquéreurs à maintenir le statut locatif, s'articule autour de deux dispositifs principaux :

Un droit de préemption/prorogation des baux en cours :

- Si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les contrats de bail pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le locataire ou occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption sur son logement. Ce droit de préemption s'ajoute au droit de préemption existant en cas de vente au détail d'un logement, suite à une division de l'immeuble ou en cas de congé pour vendre.
- Le vendeur doit donc informer les locataires du prix et des conditions de la vente dans sa totalité et en une seule fois de l'immeuble ainsi que de la vente

de chaque appartement loué. Il doit également remettre, à ses frais, un projet de règlement de copropriété entre les futurs propriétaires en cas d'exercice du droit de préemption et un diagnostic technique portant sur la structure de l'immeuble (clos, couvert, canalisations collectives, équipements communs de sécurité).

- Le locataire dispose, alors, d'un délai de quatre mois pour décider d'acquérir son logement, puis d'un délai de deux mois pour réaliser la vente, prorogé de deux mois en cas de recours à un prêt. Le vendeur devra donc attendre un délai maximum de 8 mois pour pouvoir réaliser la vente en bloc sans encourir de risque de nullité de la vente en bloc.

Réduction des droits de mutation à titre onéreux :

- Les conseils municipaux et généraux peuvent décider de réduire les taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5% pour les mutations portant sur un logement occupé, normalement soumis à droit de préemption, si l'acquéreur s'est engagé au maintien du statut locatif pour une durée de six ans à compter de la date d'acquisition.

TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS : LES ZONES TOURISTIQUES VISÉES ?

Dans une réponse ministérielle adressée au député Léonce Deprez (UMP), le Gouvernement n'est pas opposé à ce que soit réexaminé le choix des zones d'application de la taxe sur les logements vacants. Celles-ci n'ont pas été revues depuis la création de l'impôt en 1998 (décret n° 98-1248 du 28 décembre 1998). Le député demandait son application aux zones touristiques. (Rép. Min du 14 nov. 2006 - AN p. 11864 n° 78662)

ABANDON D'IMMEUBLE : LA PROCÉDURE À SUIVRE

Dans l'hypothèse où une propriété est abandonnée et menace ruine, le maire peut prendre un arrêté de péril. Si un notaire a été désigné pour le règlement de la succession, la procédure de péril imminent ou non imminent est menée à son égard. Et dans ce cas, ce dernier doit imputer le coût des travaux sur l'actif de la succession. En revanche, si aucun notaire n'est en charge de la succession, le maire doit demander au président du TGI de désigner un

représentant légal (le service des domaines) pour mener à bien la procédure de péril, précise le ministère de l'Équipement.

(Rép. Min du 14 nov. 2006 - AN p. 11890 n° 89656)

ISF : PAS D'EXONÉRATION POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

« Il ne peut être envisagé d'exclure la résidence principale de l'assiette de l'ISF », rappelle le Gouvernement qui précise avoir mis en place une revalorisation du barème de l'ISF en fonction de l'inflation. Le seuil est ainsi fixé à 760000 euros au 1er janvier 2007.

(Rép. Min du 21 nov. 2006 -Assemblée nationale p. 12163 n° 10760)

VENTE - OBLIGATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera bientôt obligatoire à l'occasion de la vente des bâtiments (bureaux et logements essentiellement).

Le DPE indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardi-

sée du bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné des recommandations destinées à améliorer cette performance.

A partir du 1er novembre 2006, le DPE devra être intégré au dossier de diagnostic technique et annexé aux promesses de ventes ou aux actes authentiques de vente de bâtiments, à l'exception des bâtiments non concernés tels que les bâtiments à usage industriel, agricole ou artisanal qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ou le refroidissement.

A partir du 1er juillet 2007, l'obligation d'établir le DPE sera étendue, d'une part, à la construction ou à l'extension d'un de ces bâtiments et, d'autre part, joint à toute convention de location de ces bâtiments (sous réserve de la parution d'un décret). (Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 / Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006).



MTI est une société du groupe de Christian Mahout

NOUS ACHETONS

IMMEUBLES LIBRES OU OCCUPÉS



Une réalisation du groupe MTI

Rénover l'immobilier



© Laurent Belimonte

Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

Oui, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien :

Immeuble Terrain Appartement Surfaces utiles :m²

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ? Oui Non

Mme, M.

Adresse

CP - Ville Tél :

Métiers Tradition Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris
Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • Internet : www.mti-immo.fr