

Rénover

l'immobilier

E D I T O R I A L



Quand la flamme de la finance met le feu à l'immobilier

Des pyromanes. Chacun, à sa manière, a mis le feu au marché immobilier, financier et peut-être bientôt, économique. Les uns, aux Etats-Unis, ont tout simplement escroqué toute une frange de la population, leur faisant croire qu'ils pouvaient devenir propriétaire de leur résidence principale par le simple jeu de l'augmentation des prix. Des courtiers, sans foi ni âmes, ont ainsi entraîné de grands établissements sans une crise financière sans précédent : les « subprimes ». La crise a pris une telle ampleur que le G7 – sommet des 7 grandes puissances économiques mondiales – a sommé les banques de faire l'addition de leurs pertes... afin de trouver les remèdes. De l'autre côté des Pyrénées, dans un climat de far West, ce sont quelques aventuriers qui risquent de faire exploser un marché à force de couler du béton. L'Espagne se réveille avec une gueule de bois qui ressemble un peu à celle qu'a connue la France au début des années 90. Comble du cynisme, les principaux instigateurs de cette crise ont protégé leurs arrières, investissant massivement leurs revenus à l'étranger. Et très hypocritement, la France leur a ouvert les bras, vendant massivement leur immobilier à ces pseudo-professionnels qui n'ont pas hésité à faire gonfler les prix profitant d'une convention fiscale inique qui les exonère d'impôt des deux côtés de la frontière.

Un mot commun résume ces deux attitudes : la spéculation. Spéculation immobilière chez les espagnols qui ont déroulé un scénario de surenchère sur les prix au point de désolabiliser leur clientèle. La correction sera sévère... salutaire. Spéculation financière chez les américains qui ont démarché des familles à la limite de la solvabilité pour vendre davantage de crédits, sans les porter dans leurs bilans à la faveur de la titrisation. On en voit les conséquences. Toutes les grandes banques mondiales sont impactées à cause de l'immoralité de quelques flibustiers.

Les dommages collatéraux sont encore plus dramatiques que l'on osait le croire. En particulier pour les professionnels immobiliers. Les vrais. D'abord, la presse a fait l'amalgame entre tout ce qui a trait à l'immobilier. La situation du marché à Miami ou Marbella se saurait être la même qu'à Paris ou Marseille. Si les prix des logements ont fortement progressé en France, les conditions de crédits se sont particulièrement assouplies, préservant, en partie, la solvabilité des ménages. On peut s'attendre à un ralentissement de la hausse, voire même un tassement des valeurs. On ne peut envisager une chute. Plus grave, la crise financière qui souffle sur la planète a instauré un climat de défiance entre les établissements financiers... qui se traduit par un resserrement des conditions de crédits auprès des professionnels comme des particuliers.

La situation est schizophrénique. Alors même que les besoins en logement sont plus que jamais d'actualité, les opérateurs ne peuvent plus travailler, faute de la confiance nécessaires de tous les acteurs de la chaîne du logement. La faute à quelques escogriffes qui ont cherché à augmenter leur fortune à vil prix.

Christian Mahout

E	INTERVIEW :
	Nicolas Sarkozy « Une politique de logement novatrice et ambitieuse »p.2
R	NOTAIRES :
	Les notaires planchent sur le développement durablep.5
A	EVÉNEMENT :
	Espace MTI : un plateau ecléctiquep.6
M	Sylvie Vartan au chevet des enfants oubliésp.6
	JURIDIQUE :
O	Taux variable : les 15 propositions du député Lebvrep.7
	S

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.

Nicolas Sarkozy

Président de la République

« UNE POLITIQUE DU LOGEMENT NOVATRICE ET AMBITIEUSE »

Nicolas Sarkozy a posé les grandes lignes de sa politique du logement lors d'un discours cadre prononcé à Vandœuvre-lès-Nancy en décembre dernier. Rénover l'Immobilier a interrogé le chef de l'Etat sur sa vision du logement.

Que représente le logement dans votre politique générale ?

Nicolas Sarkozy : « Comme vous le savez, j'ai fait du logement un des axes forts de mon programme. Je souhaite que chaque Français puisse avoir accès au logement et, s'il le désire à la propriété et au crédit bancaire.

La crise du logement que connaît notre pays concerne tous les Français qui ont vu leur pouvoir d'achat amputé par la hausse des prix immobiliers.

La seule solution pour résoudre cette crise du logement est de remédier à l'insuffisance de l'offre de logements. J'ai donc fixé un objectif de construction de 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux. Cet objectif impose un effort sans précédent de tous les acteurs de la chaîne du logement. Pour y parvenir, un certain nombre de mesures vont être prises. »

Quelles sont ces principales mesures ?

NS : « L'Etat va donner l'exemple en matière de libération des terrains constructibles par un plan sans précédent de vente de ses fonciers, qui doit permettre d'y construire 60 000 nouveaux logements d'ici 2012. En outre, en cas de carence manifeste de certaines collectivités territoriales, l'Etat pourra reprendre provisoirement la main en recourant à des opérations d'intérêt national si nécessaire car c'est bien de l'intérêt national que relève la lutte contre la crise du logement.

Après la réforme du permis de construire, en vigueur depuis le 1^{er} octobre, une simplification du code de l'urbanisme



va être engagée.

La distribution du Livret A sera élargie à d'autres réseaux bancaires dans l'objectif de parvenir à un financement moins cher pour le logement social. »

Justement, sur le logement social, quelles sont les grandes lignes de votre politique ?

NS : « Le développement d'une offre de logements sociaux dans le parc privé sera encouragé par la création d'un régime fiscal unique de soutien à l'investissement locatif dont les avantages seront proportionnés au caractère social du loyer et la création d'un mécanisme pour sécuriser les bailleurs en matière de versement des loyers grâce, à l'intervention d'associations ou d'autres intermédiaires.

Des mesures vont être prises pour s'assurer que les logements sociaux bénéficient à ceux qui en ont le plus besoin et permettre à ceux qui le souhaitent d'accéder à la propriété. Un accord a été négocié entre Madame Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville et le réseau des organismes HLM qui prévoit d'atteindre le chiffre de

40 000 logements vendus chaque année dans le parc social (contre 6 000 en 2006).

Un nouveau pacte est proposé aux organismes de logement social pour suivre l'exécution de leur mission d'intérêt général. Ceux dont les résultats ne seraient pas au rendez-vous pourraient se voir supprimer les avantages divers dont ils bénéficient. »

La question du pouvoir d'achat est récurrente. Dans le logement, quelles peuvent être les pistes pour le préserver ?

NS : Des mesures ont d'ores et déjà été inscrites dans la loi pour le pouvoir d'achat pour alléger la facture de logement des ménages : l'indexation des loyers intégralement sur les prix à la consommation et la limitation du dépôt de garantie à 1 mois de loyer, contre 2 aujourd'hui.

Tels sont les éléments essentiels qui marquent la volonté d'action en faveur d'une politique du logement novatrice et ambitieuse. »

propos recueillis par Christian MAHOUT

La GRL réservée aux plus fragiles ?

Après des mois de négociation, la fameuse garantie des loyers impayés a fait, une fois de plus, l'objet d'un ultime retournement de situation. Un rapport sur le système assurantiel pour les impayés de loyers et la suppression de la caution propose de cantonner la GRL aux locataires les plus fragiles mais aussi d'interdire le cumul assurance/caution au motif suivant : « rendre la GRL obligatoire pourrait être vécu comme inutilement coûteuse pour les petits bailleurs isolés ». « C'est l'échec du système », concède Jean-Luc Berho, président de l'association qui porte ce système avant d'ajouter : « il faut un système mutualisé ». Une énième concertation est donc engagée. Une de plus...

Ile-de-France : 2007, l'année du découplage

Coupée en deux : c'est désormais, selon la Fnaim Paris Ile-de-France, la situation de l'Ile-de-France sur le plan immobilier. Pour la chambre parisienne, la région comprenant Paris et la 1^{ère} couronne souffre d'une pénurie de biens dominants tandis que la 2^{ème} couronne se trouve confrontée à un trop grand nombre de biens à vendre avec une pénurie d'acquéreurs solvables.

En conséquence, « les primo-accédants se sont écartés complètement de ce marché figé qui n'a aucune fluidité. Ce sont les banques qui ont obligé les acheteurs à devenir raisonnables en ne prêtant pas aussi facilement quel que soit le prix ».

Côté prix, la hausse est estimée à 7 % sur l'année 2007. Le délai entre la mise en vente et la signature est passé de 62 jours au 1^{er} semestre à 72 jours au

2nd semestre. Les premiers résultats de 2008 laissent entrevoir une hausse de 3 à 4 % des prix.

Dispositifs Robien/Borloo : ça continue

« La suppression généralisée du Borloo et du Robien empêcherait la construction des 50 000 logements réalisés via les dispositifs Robien et Borloo. Il n'y a pas de réduction du budget de l'Etat dans ce domaine » : Christine Boutin a rassuré les plus inquiets sur l'avenir des dispositifs fiscaux.

Des aménagements sont, cependant, envisagés « dans les zones où le Robien et le Borloo sont superfétatoires ». Dans ces zones là et seulement dans ces zones là, les dispositifs seront supprimés. « Mais, en réalité, les zones sont très peu nombreuses ».

Syndics : plus de transparence

Après l'avis du conseil national de la consommation (CNC) tombé en septembre 2007 sur le manque de lisibilité de certains contrats de syndics, la profession a décidé de réagir. Sans attendre l'échéance fixée à la fin 2008, les syndics emmenés par la Cnab et la Fnaim (et rejoints par l'Unit) ont mis au point un contrat cadre qui reprend l'ensemble des éléments listés par le CNC. « On nous a fait beaucoup de reproches. Et nous répondons en disant que nous nous sommes penchés sur la question, que nous avons listé l'ensemble des prestations d'un syndic et que nous avons déterminé ce qui doit ou non être compris dans le forfait annuel », souligne la Fnaim.

FLASH

■ Les prix continuent à flamber à Paris

Selon les derniers résultats de la chambre des notaires de Paris, les prix de vente continuent de grimper en Ile-de-France (avec à Paris une croissance de +10%) tandis que les volumes de transactions ont tendance à se tasser (-1,2%). « Le marché immobilier francilien est entré dans une phase de ralentissement d'activité », soulignent les notaires franciliens. Et de conclure : « le coup de frein généralisé de la hausse des prix est devenu plus sélectif ».

■ Livret A: encore des restrictions

L'avant-projet de texte sur la distribution du livret A par toutes les banques prévoit de limiter à 50% - contre 100% aujourd'hui - le montant des fonds collectés par la Caisse des dépôts servant à financer le logement social.

■ Espagne : les ventes en baisse de 27 %

Le nombre de ventes de logements baissé de 27% sur le dernier mois en Espagne. Sur la totalité de l'année 2007, les ventes sont en recul de 14%. Un fort coup de frein qui intervient après des années de frénésie immobilière.

■ Outre-atlantique : hausse des reventes de logements

+2,9% : c'est le niveau de la hausse des reventes de logements aux Etats-Unis d'un mois sur l'autre. La bonne nouvelle ne doit pas faire oublier que, sur un an, les ventes ont accusé une baisse de près de 24%. « Cette amélioration est un signe de plus que le marché est en train de se stabiliser, même si nous ne prévoyons pas de hausse importante des reventes de logements avant le 2nd semestre », précise le groupement national des agents immobiliers américains NAR.



Imprimerie - Papeterie
Matériels spécifiques



Formalités d'Urbanisme
Diagnostics immobiliers



Formalités juridiques et fiscales
Démarches administratives

3 partenaires au service du notariat

Présentes au 104^e Congrès national à Nice, nos équipes seront heureuses de vous recevoir et de vous présenter nos offres inédites.

Stands R62 - R63 - R74 - R75 - Hall RHODES

■ L'Anah propose les ORQAD

L'Agence nationale de l'habitat ne manque pas d'idées. Après les OPAH - les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat - , l'Anah a imaginé un nouvel outil d'intervention : les ORQAD. Destinées à requalifier les centres anciens dégradés, ces nouvelles opérations de requalification s'adressent aux collectivités et aux élus.

■ Ascenseurs : parution du décret reportant la 1^{ère} échéance de travaux

Le décret reportant au 31 décembre 2010 l'échéance de la première tranche de travaux prévue par le plan de modernisation des ascenseurs est paru alors que la date initiale était fixée au 3 juillet 2008. Ce report était justifié par la surcharge de travail des ascensoristes, confrontés à de nouvelles obligations réglementaires.

■ Crédits immobiliers : vers une baisse de la demande

Selon le courtier en prêts immobiliers Meilleurtaux.com, le montant total des nouveaux prêts immobiliers a reculé début 2008. « Pour la première fois depuis de nombreuses années, 2008 voit apparaître les premiers signes d'une demande de crédit immobilier en baisse », souligne le courtier. La baisse est de l'ordre de 12 à 15 % en janvier et d'environ 10 % en février.

■ VGE met en vente son château auvergnat

L'ancien président de la République a décidé de se défaire de son château de Varvasse, à Chanonat, en Auvergne. Inhabitée depuis plusieurs années, cette demeure de 1 200 m² habitables sur un jardin à la Française de 15 hectares classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, entraînait de lourdes charges. Valéry Giscard d'Estaing, qui l'avait hérité de ses parents, s'en sépare « à regret ».

■ Neuf : érosion des ventes

2008 sera une année de recul des ventes de logements neufs en France. Ce n'est pas une surprise. Jean-François Gabilla, président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC), table sur un recul de 10 à 15 % seulement autour de 115 000 ventes. « Une inflexion de tendance mais pas de retournement », a assuré le président de la FPC. « Il faut que l'Etat reprenne les choses en main pour imposer des constructions là où cela est nécessaire », a-t-il lancé.

Crédits immobiliers : et si les banques s'entendaient ?

Plusieurs groupes bancaires se seraient entendus sur les taux de crédit immobilier dans l'optique qu'un client ayant obtenu un crédit dans sa banque ne puisse pas démarcher une banque concurrente dans l'espoir d'obtenir une renégociation de son prêt à des conditions plus avantageuses. C'est en tout cas ce que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) cherche à prouver. Les groupes Caisse d'épargne et Banques populaires ont confirmé que des perquisitions avaient bien eu lieu.

L'Etat vend ses terrains

L'Etat et les organismes publics vont céder leurs fonciers afin de construire 70 100 logements d'ici 2012, dont 42 000 en Ile-de-France et environ 40 % de logements sociaux. C'est le gouvernement qui l'a annoncé, à l'issue d'un comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (CIDOL).

Les terrains seront vendus pour moitié à des collectivités et pour moitié à des promoteurs privés. Tous s'engageront par contrat à y bâtir des logements. Certains projets incluront aussi des obligations environnementales, l'un des objectifs étant de favoriser la naissance d'"éco-quartiers".

L'opération concerne les principaux ministères détenteurs de foncier non bâti, notamment la Défense, mais aussi des établissements tels que Réseau ferré de France (RFF), la SNCF, la RATP ou encore les Hôpitaux de Paris (AP-HP).

Quelque 21 sites sont concernés dans la capitale, tandis que le logement étudiant sera privilégié dans trois sites d'Ile-de-France, à Bobigny, Fontenay-aux-Roses (Hauts-de-Seine) et Orsay (Essonne).

Lancement de l'appartement à 15 euros

Après la maison à 15 euros chère à Christine Boutin, c'est au tour de l'appartement à 15 euros de voir le jour. La ministre de la ville et du logement a plaidé en faveur de l'extension de ce système au logement collectif.

La maison à 15 euros - qui reprend le dispositif du Pass Foncier - permet de payer d'abord la maison sur 25 ans maximum puis le terrain grâce à un portage assuré par le 1 % logement. Le dispositif a été lancé officiellement le 15 avril. « Si des signatures ont lieu avant mi-mai, nous aurons la possibilité de mettre les premières clés dans les maisons à 15 euros pour Noël », a-t-elle ajouté.

Saisies immobilières : nouvelle inflation outre-atlantique

Les procédures de saisie immobilière aux Etats-Unis ont augmenté de 5 % au mois de mars selon le cabinet Realty Trac. Parmi les foyers remboursant un crédit immobilier, 1 sur 538 a reçu une notification de procédure de saisie.

Sur un an, le nombre de procédures est en inflation de 57 %. Les états les plus touchés par cette crise sont Le Nevada, la Californie et la Floride. « Le niveau des saisies continue d'évoluer à des niveaux à peu près 60 % supérieures à ceux de l'an dernier », a indiqué Realty Trac.

Sa Majesté fait des économies

Le Foreign Office, le ministère britannique des Affaires étrangères, a décidé de renoncer à l'hôtel particulier londonien qu'il loue pour 100 000 livres (l'équivalent de 125 000 euros) par an et qui avait accueilli Napoléon III. Disposant d'une vue sur les jardins de Clarence House, elle dispose de 5 salles de réception et de 14 chambres. L'économie est chiffrée à 54 millions de livres (67 millions d'euros).

104^e CONGRES NOTAIRES DE FRANCE
NICE 4/7 MAI 2008



LES NOTAIRES PLANCHENT SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable, « un défi pour le droit », est le thème central du 104^e congrès des notaires qui se tiendra à Nice du 4 au 7 mai 2008. Comme l'explique Dominique Larralde, notaire à Saint-Jean-de-Luz et président du 104^e congrès, « le développement n'est pas une création publicitaire : c'est un impératif catégorique ».

En France, après la tenue du « Grenelle de l'environnement », il faut s'attendre à une révision des législations susceptibles de concourir à la réalisation de cet objectif ». Et les notaires, professionnels du droit, ont un rôle central et moteur à jouer dans ce nouvel environnement juridique.

A Nice, quatre commissions vont plancher sur le sujet. Jean-Pierre Gilles, notaire à Arles, préside la commission sur la « gestion économe du sol » qui avance des propositions en matière de droit rural et de droit de l'urbanisme. Jean-Pierre Prohaszka, notaire à Villeurbanne, sera

le président de la commission sur la « gestion prudente des ressources et des espaces naturels ». On y parlera notamment des contrats et actes divers relatifs aux territoires protégés pour leur qualité environnementale. L'environnement sera également abordé sous l'angle du risque. C'est toute la réflexion de la 3^e commission présidée par François-Jean Coutrant, notaire à Castillon-la-Bataille, sur les « risques et activités professionnels » qui propose un certain nombre d'évolutions sur l'encadrement juridique et contractuelle de la pollution des sols, des risques et des nuisances agricoles avec en ligne de mire la naissance d'un droit de la responsabilité environnementale. Enfin, la dernière commission, dont le président est Philippe Narbey, notaire à Paris, planche sur l'information et la participation des citoyens. C'est toute la problématique du droit de savoir et du droit de participer qui est analysé.

MTI PATRIMOINE recherche à l'achat

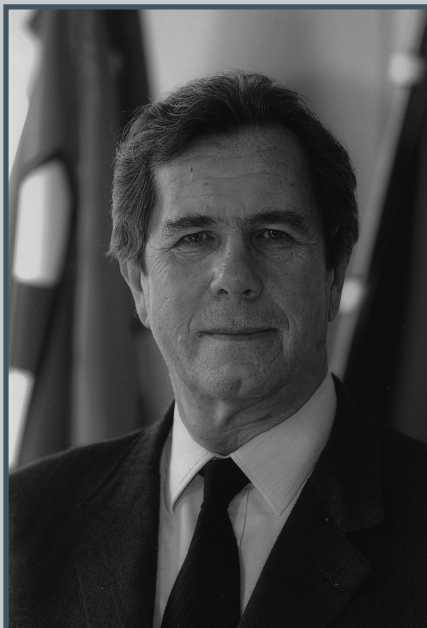
- Immeubles d'habitation et de bureaux
- libres ou occupés
- Paris ou première couronne et capitales régionales

Contactez-nous

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03

E-mail : christianmahout@mti-immo.fr • Site : www.mti-immo.fr

ESPACE MTI COMME CHAQUE ANNEE UN PLATEAU ECLECTIQUE



MTI et son président Christian Mahout réunissent un plateau éclectique à l'occasion du 104^e congrès des notaires. L'homme politique Jean-Louis Debré, président du Conseil Constitutionnel, viendra dédicacer son dernier livre, « Sarko Story », un roman policier publié aux éditions Fayard Noir.

Plus prolifique en littérature, Max Gallo sera présent sur l'Espace MTI pour présenter son nouvel opus : « le pacte des assassins ». L'historien et journaliste nous relate le destin d'une jeune comtesse Julia Garelli qui croisera Staline et Hitler.

Plus joyeusement, l'humoriste Laurent Gerra dédicacera une bande-dessinée et pas la moins célèbre, Lucky Luke, dont il a signé le scénario des deux derniers numéros : « la belle province » et « la corde au cou ».

SYLVIE VARTAN AU CHEVET DES ENFANTS OUBLIES



adressez vos dons à :
A.S.V.B. - BP 99 - 75462 PARIS cédex 10
E-mail : ASVB9@aol.com

Bouleversée par l'état de délabrement de la Bulgarie et le dénuement de la population après des décennies de gestion communiste. Sylvie Vartan a créé avec son frère Eddie, l'association "Sylvie Vartan pour la Bulgarie" qui a pour principal objectif l'aide à l'enfance oubliée. De nombreuses actions ont déjà été engagées. Par exemple, l'association a investi dans 30 "berceaux bleus", des appareils de photothérapie utilisés dans le traitement de la jaunisse du nourrisson, qui ont déjà permis de lutter efficacement contre une des premières causes de mortalité infantile, anormalement élevée pour un pays européen. Ces achats sont réalisés en France grâce aux dons et livrés ensuite en Bulgarie.

L'association compte exclusivement sur les cotisations de ses membres et les dons en nature. Pour apporter votre aide aux enfants par l'intermédiaire de l'Association.

MONUMENTS HISTORIQUES : QUE PEUT-ON DEDUIRE ?

Les propriétaires et résidents d'un château, dont certaines parties avaient été inscrites à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques, se sont vus notifier des redressements fiscaux pour des dépenses déduites de leurs revenus imposables. Le conseil d'Etat juge que lorsque l'immeuble est occupé par les propriétaires, comme en l'espèce, les charges foncières sont déductibles du revenu global. Lorsque l'immeuble n'est pas occupé par le propriétaire, l'imputation des charges foncières se fait sur le seul revenu foncier.

Conseil d'Etat, section du contentieux, 28 décembre 2007

PERMIS DE CONSTRUIRE : LES RECOURS ABUSIF SONT PUNIS

Un permis de construire pour une maison d'habitation en digue de mer a été attaqué à trois reprises par les mêmes riverains. Au troisième recours, le tribunal a rejeté la demande et condamné les requérants au paiement d'une amende. Le juge a estimé qu'il pouvait infliger à l'auteur d'une requête qu'il estime abusive une amende dont le montant ne peut excéder 3 000 euros. Le Conseil d'Etat suit le tribunal dans son argument considérant que dans les circonstances de l'affaire, la requête présentée par les riverains revêtait un caractère abusif. En effet, dans les recours contre les permis de construire, ceux qui se sentent lésés doivent pouvoir justifier d'un intérêt personnel et direct pour mener son action et d'une situation d'urgence pour solliciter par référé la suspension des travaux. En l'espèce, cela ressemblait davantage à un conflit de « pré-voisinage ».

Conseil d'Etat, section du contentieux, 23 janvier 2008

CHARGES LOCATIVES : PRECISIONS SUR LES CONDITIONS DE RECUPERATIONS

La Cour de cassation vient d'apporter quelques précisions sur la répartition des charges locatives. Pour la rémunération du gardien, le bailleur ne peut pas récupérer les trois quarts du salaire du gardien dans le cas où il a confié l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets à un prestataire de service et réservé aux gardiens l'accomplissement de tâches administratives ». La Cour estime que la récupération est « subordonnée à l'exécution directe et cumulative par celui-ci ces deux tâches ».

Pour le gardiennage de nuit et de week-end, cette dépense n'étant pas mentionnée dans la liste des charges récupérables, le bailleur doit rembourser les quotes-part de charges récupérées à tort. La Cour a rejeté l'argument du bailleur invoquant sa gestion d'affaires, qui suppose que le gérant « ait accompli pour le compte du maître un acte utile sans y être tenu légalement ni

contractuellement ».

Cour de cassation – 3e chambre civile – 19 mars 2008

PAS DE LOYERS POUR UN IMMEUBLE INSALUBRE

Un arrêté préfectoral avait déclaré un logement en état d'insalubrité publique. Pourtant, le juge de proximité avait rejeté la demande d'un locataire en remboursement du loyer au motif que celui-ci avait signé le bail en connaissance de la situation de l'immeuble. La Cour de cassation casse cette décision arguant que le bailleur n'avait pas le droit d'encaisser des loyers jusqu'à la remise en état de l'immeuble.

Cour de cassation – 3e chambre civile – 19 mars 2008

DEUX MODIFICATIONS SUR LES BAUX D'HABITATION

La loi du 8 février 2008 apporte deux modifications à la législation des baux d'habitation. La première concerne l'indexation du loyer conformément aux dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. L'indice de référence des loyers est modifié dans sa composition puisqu'il suit désormais l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers au cours des douze mois précédent l'indexation. Cette mesure s'applique immédiatement à tous les baux en cours. La seconde modification concerne le dépôt de garantie, dont le montant ne peut désormais excéder un mois de loyer. Cette disposition est applicable à tous les nouveaux baux conclus à compter de la publication de la loi.

TAUX VARIABLES : LES 15 PROPOSITIONS DU DEPUTE LEVEBVRE

Le député Frédéric Levebvre a présenté devant la commission des finances de l'Assemblée Nationale, un rapport sur les emprunts immobiliers à taux variables. Le rapport avance 15 propositions pour améliorer notamment l'information de l'emprunteur. En France, la part de l'offre de prêts à taux variable est faible est redescendue à 7% en 2007 après avoir plafonné à environ 15% en 2004 et 2005. Le taux de défaut est très peu élevé, moins de 1 500 dossiers par an, soit 0,15% de l'encours. Pour autant ; « la hausse du taux de défaut n'est pas impossible sur le segment des prêts à taux variable dès lors qu'une proportion, certes faible, de ménages s'est endettée aux limites de ses capacités », prévient Frédéric Levebvre. Le député a invité les banques à mettre en œuvres ces propositions que nous résumons ci-après.

1. La transmission d'un rapport fin 2008 des représentants de la profession présentant des données quantitatives et qualitatives sur le traitement des dossiers d'emprunteurs à taux variable, les solutions apportées au cas par cas et pour les prêts conventionnés, ainsi que l'information des

emprunteurs sur le rôle des médiateurs

- 2.** Supprimer la possibilité de pratiquer des taux d'appel
- 3.** Fournir des simulations dès le stade de la demande du prêt
- 4.** Élaborer les simulations sur la base de plusieurs scénarii faisant notamment apparaître les effets d'une hausse de taux intervenant en début de prêt
- 5.** Afficher de façon lisible les frais afférents à l'exercice des options prévues dans le contrat de prêt par fixation d'un montant en valeur nominale ou, le cas échéant, une formule de calcul compréhensible
- 6.** Expliciter les conditions de l'option de passage à taux fixe en donnant le coût de son exercice et en fournissant en exemple le taux résultant de son application à un instant donné
- 7.** Définir des modalités standardisées de production des informations essentielles du prêt regroupées dans un même document à remettre au demandeur durant la phase précontractuelle et à faire figurer dans l'offre
- 8.** Envisager de plafonner à un plus faible niveau le montant des indemnités de remboursement anticipé dues sur les prêts à taux variables ne prévoyant pas de cap de taux lorsque la précédente révision du prêt s'est traduite par un relèvement du taux du prêt
- 9.** Proscrire les clauses imputant en priorité les remboursements partiels anticipés sur les prêts à taux le plus bas
- 10.** Proposer systématiquement en alternative une formule de « prêt à taux maîtrisable » consistant, soit en un prêt avec un cap de taux, soit en un prêt avec une limite à l'évolution des mensualités
- 11.** Définir les limites maximales des variables des prêts à taux maîtrisable (taux ou durée et mensualités) et proscrire toute possibilité d'amortissement négatif, appréciée au niveau de l'ensemble du projet immobilier lorsqu'il se compose de plusieurs prêts accordés par l'établissement
- 12.** Informer les emprunteurs de l'obligation qui serait faite de leur proposer un prêt à taux maîtrisable, ainsi que des deux variantes existantes
- 13.** Modifier les conditions attachées aux prêts conventionnés pour imposer que ces prêts prennent la forme, soit d'un prêt à taux maîtrisable « mensualité » combiné au cap de taux à 300 points de base maximum, soit d'un prêt à taux maîtrisable « taux ».
- 14.** Informer les emprunteurs qui sont susceptibles d'en bénéficier de l'existence et des caractéristiques des prêts conventionnés et particulièrement des prêts à l'accession sociale, ainsi que des avantages qu'ils procurent aux emprunteurs
- 15.** Étudier le relèvement des plafonds de ressources applicables aux PAS dans le cadre d'une réflexion sur l'articulation des différentes aides au logement et les divergences de critères qui les sous-tendent

NOUS ACHETONS

IMMEUBLES PARIS ET MÉTROPOLES



METIERS • TRADITIONS • IMMOBILIER
GROUPE CHRISTIAN MAHOUT

Rénover
l'immobilier



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 :

E-mail