



## GROUPE J. RAIMON

### ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

#### Nos agences

PARIS  
**CABINET J. RAIMON**  
96 Avenue d'Italie  
75013 PARIS  
Tél. : 01 45 80 64 49  
Fax : 01 45 65 93 31

PARIS  
**SOPIC IMMOBILIER**  
145 Rue de Tolbiac  
75013 PARIS  
Tél. : 01 44 24 11 40  
Fax : 01 45 86 07 99

CHOISY LE ROI  
**CABINET LANGLOIS**  
18 Boulevard des Alliés  
94600 CHOISY LE ROI  
Tél. : 01 48 84 75 67  
Fax : 01 48 53 04 20

CHARENTON LE PONT  
**SANCHEZ RETI**  
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny  
94220 CHARENTON LE PONT  
Tél. : 01 43 68 03 13  
Fax : 01 43 68 02 13

MONTRouGE  
**CABINET VAILLANT**  
30 Av. de la République  
92120 MONTRouGE  
Tél. : 01 42 53 41 45  
Fax : 01 42 53 21 55

## Editorial

*Notre dernier édito évoquait notre développement et le ralliement au sein du groupe du Cabinet Vaillant.*

*C'est dans la même perspective que s'inscrit l'arrivée de Michaël Raimon pour me seconder. Fort d'une expérience de plus de dix ans en tant qu'avocat au service de grands groupes internationaux, il nous rejoint afin de renforcer et diversifier les services que nous vous offrons.*

*Notre objectif est plus que jamais de vous donner satisfaction et de vous proposer des opportunités et solutions dans tous vos projets immobiliers.*

Jean-Luc RAIMON ■

### Le diagnostic de performance énergétique

*Un diagnostic de plus ? Comme tous les autres, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est perçu comme une contrainte supplémentaire. Mais il contribue surtout à mieux informer l'acquéreur d'un bien immobilier. Il doit obligatoirement accompagner toute promesse de vente depuis le 1<sup>er</sup> novembre et sera joint aux contrats de location à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Au 1<sup>er</sup> novembre 2007, le DPE sera intégré au Dossier de Diagnostic Technique (DDT).*

#### A pour "économe", G pour "énergivore"

Le diagnostic de performance énergétique informe le candidat acquéreur d'un logement sur **les caractéristiques thermiques du bien** (chauffage, eau chaude sanitaire), sur **ses consommations d'énergie** et sur l'estimation des coûts liés à ces consommations. Il a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de logements à la lutte contre l'effet de serre, par l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre (en Kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>) liée à la consommation énergétique du logement.

Toutes ces informations seront synthétisées sous la forme de deux étiquettes, énergie et CO<sub>2</sub>, sur le modèle de l'étiquetage utilisé pour l'électroménager. La consommation du logement et ses émissions de gaz carbonique seront classées sur une échelle de 7 classes, de A à G. Le diagnostic de performance énergétique sera accompagné de recommandations de travaux incitant l'acquéreur à réaliser des économies d'énergie. ►►

## Des méthodes rigoureuses

La réalisation du diagnostic est soumise à des méthodes et procédures définies par deux arrêtés du 15 septembre 2006.

Le rapport doit notamment décrire les principales caractéristiques thermiques du logement et indiquer les quantités annuelles d'énergie primaire par type de consommation et une évaluation en euros des montants annuels correspondant aux quantités d'énergie mentionnées. Ces informations permettent de déterminer la quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère.

Un logiciel spécifique permet de calculer la consommation d'énergie et la production de gaz à effet de serre et traduit les résultats sous forme de diagramme.

Le rapport doit également contenir des recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion thermique du bien et de ses équipements visant à réduire les consommations d'énergie ; il évalue les nouvelles consommations, le coût des travaux, les économies financières réalisables et le temps de retour sur investissement.

## L'IRL tempère la hausse des loyers

L'indice INSEE de référence des loyers (IRL) du 2<sup>e</sup> trimestre 2006 enregistre une évolution sur un an de +2,78 %. Il s'agit d'une légère progression par rapport à celle des trois trimestres précédents (respectivement +2,46 %, +2,30 %, et +2,30 %). L'IRL remplace depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 l'indice du coût de la construction (ICC) comme référence en matière de révision annuelle des loyers.

Or l'ICC a, quant à lui, augmenté de 7,24 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2006, contre 7,05 % au 1<sup>er</sup> trimestre.

Le nouvel indice continue donc de tempérer la hausse. Ce dont devraient également témoigner les chiffres pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2006 (attendus entre 3 % et 3,2 %).

### Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte)

3 <sup>e</sup>	trimestre 2004	100,75
4 <sup>e</sup>	trimestre 2004	101,45
1 <sup>er</sup>	trimestre 2005	102,10
2 <sup>e</sup>	trimestre 2005	102,60
3 <sup>e</sup>	trimestre 2005	103,07
4 <sup>e</sup>	trimestre 2005	103,78
1 <sup>er</sup>	trimestre 2006	104,61
2 <sup>e</sup>	trimestre 2006	105,45

### Indice INSEE du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux, des meublés.)

2 <sup>e</sup>	trimestre 2005	1276
3 <sup>e</sup>	trimestre 2005	1278
4 <sup>e</sup>	trimestre 2005	1332
1 <sup>er</sup>	trimestre 2006	1362
2 <sup>e</sup>	trimestre 2006	1366

## 2007, les premiers effets de la réforme fiscale

Le projet de loi de finances pour 2007 comporte peu de mesures fiscales nouvelles concernant les particuliers. Mais 2007 sera tout de même riche en changements radicaux car les réformes annoncées dans la loi de finances pour 2006 entrent en application.

Seule nouveauté liée à l'immobilier, le projet de loi de finances pour 2007 prévoit un dispositif permettant, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la transformation sans frais d'une hypothèque conventionnelle en hypothèque rechargeable. Autre mesure technique, le seuil d'imposition de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est réactualisé et passe à 760 000 euros avec une revalorisation de 1,8 % des tranches du barème.

La mesure phare est bien sûr la refonte en profondeur du barème de l'impôt sur le revenu, avec la réduction de 7 à 5 du nombre de tranches, la diminution des taux et l'intégration de l'abattement de 20 %. Également annoncé fin 2005, le "bouclier fiscal", c'est-à-dire le plafonnement des impôts directs à 60 % du revenu entre lui aussi en application.

L'intégration dans le barème de l'impôt sur le revenu de l'abattement de 20 % crée un effet de dominos : tout le monde en bénéficie, mais en contrepartie les déductions forfaitaires sont supprimées ou réduites et certains frais réels deviennent déductibles. La déduction forfaitaire de 14 % dans le régime d'imposition réel ou des 6 % des dispositifs Robien et Besson est ainsi remplacée par la déduction de toutes les primes d'assurance et des frais de gestion, de gérance ou de procédure.