



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
gestion-raimon@cabinet-raimon.com

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
gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

MONTROUGE
CABINET VAILLANT
30 Av. de la République
92120 MONTROUGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55
gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

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

Editorial

L'immobilier en Ile-de-France, un patrimoine sûr

Certains media se plaisent à faire souffler un vent d'inquiétude sur la situation du marché immobilier en France. Il faut cependant savoir raison garder.

De manière générale, en ce qui concerne la valeur foncière de vos biens immobiliers, les chiffres en Ile de France montrent que le marché se stabilise, après plusieurs années de croissance très soutenue. Loin de connaître une chute des prix, la valeur au m² se maintient, voire continue de progresser légèrement. C'est un phénomène de consolidation bien connu de tous les économistes, qui n'a rien d'inquiétant en soi.

C'est également un phénomène très mesuré, en comparaison de l'évolution du marché boursier, qui a perdu plus de 26 % entre le 1^{er} janvier 2008 et le 10 juillet 2008. C'est quasiment chaque jour ou semaine que la bourse perd 1 % ou 2 %. C'est sur l'échelle d'une année que le marché immobilier connaît ce risque de tassement.

Certes, le marché de la transaction immobilière se tend, les délais de vente s'allongent et les conditions de crédit s'alourdissent pour les acheteurs. L'époque n'est donc pas propice à la mise en vente d'un bien. Mais sa valeur intrinsèque reste solide.

Au-delà de la valeur du foncier, le rendement locatif de vos biens reste également une donnée stable. Ce sont les investissements locatifs réalisés, notamment en province, pour profiter de certains avantages fiscaux, qui engendrent de grosses déceptions. La multiplication des programmes, sans lien avec les besoins réels des zones concernées, conduit en effet à la vacance de nombreux logements. Les appartements ou locaux de la région parisienne ne s'inscrivent pas du tout dans ce contexte : la demande reste forte et le rendement locatif tout à fait satisfaisant.

Un bien immobilier, correctement entretenu, occupé par un locataire rigoureusement sélectionné et bien géré – notamment grâce à l'assurance des loyers – demeure un patrimoine sûr. Notre rôle reste de le protéger et de le valoriser.

Jean-Luc RAIMON ■

Détecteurs de fumée obligatoires dans les logements

La proposition de loi déposée en 2005, à la suite d'une série d'incendies meurtriers survenus dans plusieurs immeubles parisiens insalubres, a finalement été adoptée en seconde lecture par les députés le 17 juin dernier. Ce projet vise à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements d'ici 2013 ou 2014. Il s'agit encore en l'état d'un projet, qui doit toujours être adopté par le Sénat.

Il reviendra à l'occupant d'un logement de poser un tel équipement (soit le propriétaire lorsqu'il s'agit de sa résidence principale, soit le locataire pour les logements loués). Il devra « installer dans celui-ci au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée ». Il devra également « veiller à l'entretien et au fonctionnement de ce dispositif », et notifier « cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie ». Cette installation doit en effet être notifiée à la compagnie d'assurance qui garantit les risques d'incendie du local. L'assureur pourrait éventuellement prévoir une minoration de la prime correspondante en cas d'installation d'un tel boîtier.

Ce détecteur enclenche une sonnerie au contact de la fumée et avertit l'utilisateur lorsque les batteries sont déchargées. Il doit être pourvu du marquage CE et du logo NF.

La loi, si elle est adoptée, laisserait à l'occupant un délai de 5 ans pour équiper son logement d'un détecteur.

Il est à noter qu'en avril dernier, une proposition similaire visant à imposer des détecteurs de monoxyde de carbone a également été déposée au Sénat.

La performance énergétique indiquée sur les annonces immobilières

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est exigible depuis novembre 2006 pour les ventes et depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les locations.

Le lundi 19 mars dernier, les professionnels de l'immobilier ont signé à Paris une convention avec le gouvernement dans le but de faire réaliser un DPE dès la mise en vente ou la location d'un bien, et d'encourager vendeurs et bailleurs à afficher systématiquement les résultats.

Le gouvernement souhaite que le particulier intègre dans le prix de la négociation la qualité thermique du logement.

D'ici à 2012, la performance énergétique d'un bien mis en vente ou en location devrait être indiquée sur les annonces immobilières.

Cette mesure n'est qu'incitative et n'engendre donc à ce jour aucune sanction en cas de non respect de cette contrainte.

Un nouveau diagnostic : le diagnostic électrique

Les installations électriques vieillissent sans qu'on y prenne garde et ne répondent plus aux besoins. Il en résulte une multiplication des risques et chaque année, un tiers des incendies domestiques est d'origine électrique.

Afin de savoir immédiatement si un aspect de l'installation électrique considérée présente ou non des risques pour ses occupants, il sera obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2009, de faire réaliser par un professionnel certifié, un diagnostic électrique dans le cadre des ventes de logement dont l'installation électrique a plus de 15 ans (cf. décret d'application publié au J.O. du 24 avril 2008). Cependant, la décision de mise hors danger de l'installation électrique restera de la seule responsabilité du nouveau propriétaire.

Ce diagnostic d'une durée de validité de 3 ans aura au moins le mérite de contribuer peu à peu à la mise en sécurité des installations vétustes ou défectueuses.

IRL (Nouvel Indice de révision des loyers)

2 ^{ème} trimestre 2006	111,98
3 ^{ème} trimestre 2006	112,43
4 ^{ème} trimestre 2006	112,77
1 ^{er} trimestre 2007	113,07
2 ^{ème} trimestre 2007	113,37
3 ^{ème} trimestre 2007	113,68
4 ^{ème} trimestre 2007	114,30
1 ^{er} trimestre 2008	115,12
2 ^{ème} trimestre 2008	116,07

Indice INSEE du coût de la construction*

2 ^{ème} trimestre 2006	1366
3 ^{ème} trimestre 2006	1381
4 ^{ème} trimestre 2006	1406
1 ^{er} trimestre 2007	1385
2 ^{ème} trimestre 2007	1435
3 ^{ème} trimestre 2007	1443
4 ^{ème} trimestre 2007	1474
1 ^{er} trimestre 2008	1497

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.