

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2011	120,95	+1,90%
2 ^e trim. 2011	120,31	+1,73%
1 ^{er} trim. 2011	119,69	+1,60%
4 ^e trim. 2010	119,17	+1,45%
3 ^e trim. 2010	118,70	+1,10%
2 ^e trim. 2010	118,26	+0,57%
1 ^{er} trim. 2010	117,81	+0,09%
4 ^e trim. 2009	117,47	-0,06%
3 ^e trim. 2009	117,41	+0,32%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2 ^e trim. 2011	1593	+5,01%
1 ^{er} trim. 2011	1554	+3,05%
4 ^e trim. 2010	1533	+1,73%
3 ^e trim. 2010	1520	+1,20%
2 ^e trim. 2010	1517	+1,27%
1 ^{er} trim. 2010	1508	+0,33%
4 ^e trim. 2009	1507	-1,05%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Editorial

L'année 2012 frappe à la porte. Les perspectives économiques sont loin d'être radieuses, avec une récession probable en début d'année et un rebond modéré à l'automne. Les perspectives juridiques et fiscales sont incertaines, avec des textes en cours de débats au Parlement (v. les articles ci-dessous). Les relations humaines se tendent, avec notamment des locataires de plus en plus souvent dans des situations personnelles délicates et anxiogènes.

Une chose est sûre cependant : que la période soit faste ou difficile, le plus sûr moyen de faire avancer les choses, de résoudre les problèmes et de progresser a toujours été de retrousser ses manches, de croire à l'avenir et de donner le meilleur de soi.

C'est ce que nous continuerons de faire, en 2012 comme chaque année depuis 1945, date de création du Cabinet J. Raimon par Jean Raimon.

Nous vous souhaitons une excellente année 2012.

Jean-Luc & Michaël Raimon

TVA à taux réduit : entrée en vigueur du taux de 7 %

Tant que les lois de finances ne sont pas définitivement adoptées, nul doute que les projections sur l'avenir sont délicates !

L'exemple des débats parlementaires sur la suppression du taux réduit de TVA à 5,5 % pour lui substituer un taux de 7 % en est l'illustration. L'Assemblée nationale, lors de sa première lecture du projet de loi de finances rectificative pour 2011 (le quatrième de l'année) avait adopté un taux fixé à 7 %, qui devait s'appliquer à certains biens et services soumis actuellement au taux de 5,5 % (à l'exception des produits alimentaires, de l'énergie et des biens et services destinés aux handicapés).

Ce nouveau taux devait concerner les travaux prévus par l'article 279-0 bis du code général des impôts qui, depuis 1999, s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Lors de sa séance du 14 décembre 2011, les sénateurs avaient purement et simplement supprimé l'article du projet de loi de finances pour 2011 concernant la création de ce nouveau de taux de TVA applicable aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis au moins deux ans (article 11).

Mais rien n'était définitif... Il se disait alors que si le taux de TVA à 7 % devait effectivement remplacer le taux de 5,5 %, ce serait le cas pour les opérations pour lesquelles la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2012 – à savoir, en droit commun, pour les encaissements d'acomptes ou de factures postérieures à cette date.

Lors de l'adoption définitive de ce texte, fin décembre, l'Assemblée nationale a en définitive confirmé le taux de 7% et une **mesure transitoire** en faveur des travaux ayant donné lieu à un **devis daté et accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011** et d'un **acompte encaissé avant cette date**. Dans ces conditions,

Lettre 4^e trimestre 2011



Le patrimoine économique national en 2010 - Rebond marqué dû à la hausse des prix de l'immobilier

Après deux années de repli, le patrimoine économique national augmente de 9,5 % en 2010. Il dépasse 13 000 milliards d'euros, soit l'équivalent de 7,8 années de produit intérieur net. Ce rebond s'explique par la forte hausse des prix de l'immobilier, dans tous les secteurs institutionnels résidents.

Principale composante du patrimoine national, le patrimoine des ménages accélère fortement : + 9,1 % après + 0,7 % en 2009 et - 3,1 % en 2008. Fin 2010, il atteint 10 203 milliards d'euros, dépassant son niveau de 2007, avant la crise économique. Il représente 78 % du patrimoine national et correspond à 8,0 années de revenu disponible net des ménages.

Le patrimoine non financier des ménages, composé essentiellement d'actifs immobiliers, se redresse sensiblement : + 10,5 % après - 2,5 % en 2009. Il atteint 7 463 milliards d'euros à la fin 2010.

La croissance du patrimoine financier des ménages fléchit mais demeure soutenue : + 5,5 % après + 10,1 % en 2009. Il atteint 2 740 milliards d'euros fin 2010. L'assurance-vie reste le premier placement financier des ménages.

En revanche, le patrimoine net des administrations publiques est encore en repli. Ce recul est toutefois moins prononcé qu'en 2009, grâce au rebond de la valeur de leurs actifs immobiliers.

(source : INSEE)

la TVA restera facturée à 5,5% pour la totalité des travaux concernés par le devis même s'ils sont réalisés et acquittés à partir du 1er janvier 2012, date d'entrée en vigueur du nouveau taux majoré.

(source : FNAIM)

Projet de réforme des rapports entre bailleurs et locataires

Le secrétaire d'État au logement Frédéric Lefebvre avait présenté, en juin dernier, un projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs dans les grands secteurs de la vie courante : télécommunications, énergie, etc. Parmi les mesures proposées, certaines concernent le logement et plus particulièrement les rapports entre locataires et bailleurs.

Le Parlement étudie actuellement ce projet, qui comprend de nombreuses dispositions susceptibles d'avoir un impact sur les bailleurs et la gestion de leur bien. Compte tenu de la divergence d'orientation politique de l'Assemblée Nationale et du Sénat, le sort des textes présentés est beaucoup plus incertain que par le passé et la navette entre les deux chambres doit fonctionner efficacement.

En avant-première, nous pouvons cependant vous livrer quelques pistes sur ce qui pourrait constituer demain une réforme significative du droit du logement et des rapports entre bailleurs et locataires.

L'état des lieux serait dorénavant réglementé par un décret définissant son contenu. Il s'agirait de renforcer la « *présomption d'innocence* » du locataire en cas d'absence de remise d'état des lieux d'entrée. Cette mesure s'attacherait en particulier à permettre la restitution intégrale du dépôt de garantie en l'absence d'état des lieux.

La nouvelle loi rendrait aussi possible l'ajustement des loyers au profit des locataires si l'information relative à la surface habitable était fautive ou manquante. Le locataire pourrait ainsi contester le montant de son loyer si l'information sur la surface louée était manquante ou si la surface effective louée était inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans le contrat.

L'information, jusqu'alors imposée par la loi Carrez aux locations nues, s'étendrait en outre aux locations meublées.

Les locataires pourraient donner congé avec un préavis réduit à deux mois dans les zones tendues en matière de logement.

La non-restitution du dépôt de garantie dans le délai légal de deux mois serait sanctionnée par des pénalités de retard : 10 % du montant du solde du dépôt de garantie par mois de retard.

A cet égard et toujours pour accélérer la restitution du dépôt de garantie, la nouvelle loi permettrait de procéder à un arrêt provisoire des comptes de copropriété pour restituer le dépôt de garantie – ceci pour éviter de devoir attendre que les comptes de la copropriété soient arrêtés.

Des changements en matière de diagnostics immobiliers

Le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) est revu au 1er janvier 2012 avec six nouveaux pôles. Ce diagnostic sera ainsi plus détaillé et plus juste.

Le diagnostic amiante, modifié à cette occasion (création de 3 listes A, B et C, rapport au préfet etc.), deviendra par ailleurs obligatoire pour la mise en location d'un appartement ou maison construit avant 1997.