

Transaction immobilière : Le printemps avant l'heure ?

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Le marché immobilier semble retrouver des couleurs : la note de conjoncture de la Chambre des Notaires de Paris-Ile-de-France, parue le 27 octobre 2016, décrit un marché comme « animé par une belle énergie ». Les ventes augmentent et retrouvent presque leur niveau d'avant la crise de 2008. Signe de vigueur immobilière, le prix moyen du mètre carré connaît une hausse générale.

Profitant de taux d'intérêts historiquement bas et d'une relative stabilité des prix, les acquéreurs sont revenus sur le marché et les ventes reprennent dans la plupart des villes franciliennes.

Enfin, sur l'immobilier d'entreprise où Loiselet & Daigremont est également présent, le marché profite lui aussi de taux d'intérêts particulièrement bas et progresse de près de 14% sur un an.

Les contraintes restent néanmoins relativement fortes. La loi ALUR oblige vendeurs et acheteurs à la plus grande vigilance, dès le compromis de vente.

Sur le marché de la location, la ville de Paris se distingue. Elle a été la première à avoir mis en place l'encadrement des loyers prévu par la loi de 2014, avec des effets appréciés par les locataires, mais beaucoup moins par les investisseurs immobiliers qui permettent aux candidats locataires de se loger, en mettant leurs biens en location.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

Fonds de travaux en copropriété : il est désormais obligatoire...

La loi du 24 mars 2014 (Loi Alur) rend obligatoire, sauf dans quelques très rares cas particuliers, la constitution d'un fonds de travaux dans toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à compter du 1^{er} janvier 2017.

La loi prévoit que ce fonds de travaux sera alimenté par une « cotisation annuelle », versée par les copropriétaires, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation sera au minimum de 5 % du montant du budget prévisionnel. Seule latitude laissée à la copropriété et à l'assemblée générale : voter une cotisation supérieure à 5 % (décision à prendre à la majorité absolue des voix de la copropriété).

Conséquence directe, en dehors de toute autre hausse, tous les budgets votés en 2017 augmenteront mécaniquement au minimum de 5 % en 2017. Cela signifie, que pour la première année, selon le nombre

d'appels de fonds restant à appeler au moment du vote de l'assemblée générale, cette hausse pourra aller jusqu'à 20 %, s'il ne reste qu'un appel de charges sur l'exercice.

Les sommes seront versées sur un compte spécial rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.

Notons, que si la copropriété avait précédemment voté des provisions spéciales en vue de travaux, dans le cadre de l'article 58 de la loi du 10 juillet 1965, ces provisions pourront être utilisées pour alimenter le fonds de travaux.

Toutes les copropriétés (hors celles visées par les exclusions légales) évoqueront donc ce sujet au cours de la présente saison d'assemblées générales.

À noter

**Changement d'adresse
de l'agence Aquitaine**

31, avenue de la Marne
33700 Mérignac
Tél : 05 56 08 15 11



Transaction immobilière

■ LA TRANSACTION CÔTÉ VENTE CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

Une vente réussie suppose, pour les vendeurs, de s'entourer d'un maximum de garanties : avoir une juste évaluation du bien vendu, trouver un acquéreur fiable, et mener à bien la transaction, depuis l'estimation jusqu'à l'acte authentique, en passant par la commercialisation ou la préparation du compromis de vente.

Choisir Loiselet & Daigremont Transactions, c'est bénéficier de plus de 60 ans d'expérience, d'un potentiel de 100 000 clients en copropriété, d'une connaissance unique, en tant que gestionnaire, des biens et de leur environnement, d'une relation directe avec un négociateur dédié, d'un accompagnement réellement personnalisé de votre dossier. Loiselet & Daigremont est, par exemple, le premier professionnel à fournir à chaque vendeur un rapport régulier de suivi de la transaction, pendant toute la durée de la mission, de la prise de mandat à la signature chez le notaire.

La force de Loiselet & Daigremont est d'avoir pensé, très en amont, à la dématérialisation des documents nécessaires à la réalisation de la vente, ce qui lui permet aujourd'hui de répondre à la demande de ses clients vendeurs.

Il faut rappeler que dès le compromis de vente, le vendeur doit fournir, outre les diagnostics propres à son appartement et ceux de l'immeuble, une liste de documents allant des procès-verbaux des assemblées des trois dernières années, au carnet d'entretien de l'immeuble, à la comptabilité relative aux lots vendus, en passant par les budgets prévisionnels, les fonds de travaux et l'avance de trésorerie. Un client sous mandat chez Loiselet & Daigremont retrouvera tous ces éléments sur une clé USB, gage de fiabilité, de sécurisation des pièces fournies... Et de moins d'encombrement !

Comme nous l'évoquions en introduction, la période est énergique, notamment dans l'ancien : les prix montent partout en Ile-de-France. En août 2016 et en rythme annuel, le mètre carré ancien a augmenté de 1,8% sur l'ensemble de la région. Cette augmentation est plus sensible pour les appartements, hors maisons individuelles, qui prennent 2% sur la période. La Chambre des Notaires annonce une bonne fin d'année 2016 pour l'immobilier : « les ventes vont continuer à filer bon train. Côté prix, le mètre carré ancien va augmenter de 4% en rythme annuel pour les appartements en petite couronne. En Ile-de-France, comme partout dans l'hexagone, les taux historiquement bas dopent le marché. Surtout, l'offre est structurellement inférieure à la demande ».

En novembre 2016, quelques banques ont encore baissé leurs taux de crédits immobiliers. Mais les tarifs des prêts au logement n'iront sans doute pas plus bas. Ils pourraient, même, selon certains spécialistes, repartir à la hausse en 2017.

■ LA TRANSACTION CÔTÉ GESTION LOCATIVE : L'IMPACT DE LA LOI ALUR...

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs, a été réformée par la loi du 24 mars 2014 (loi Alur) et par la loi du 6 août 2015 (dite loi Macron). Désormais, la loi s'applique de la même façon aux baux en cours et aux nouveaux baux. Les baux tacitement reconduits sont également soumis à la nouvelle réglementation, sauf clauses du bail et encadrement des loyers. Plusieurs nouvelles dispositions concernent notamment le bail type et la notice d'information, la fixation du montant du loyer, les droits et les obligations des parties, ainsi que la fin du contrat.

Du côté du marché locatif, la période de stabilité des loyers se prolonge. Après avoir connu une très légère baisse à la fin 2015, l'IRL (indice de référence des loyers, publié par l'INSEE) n'a augmenté au 1^{er} trimestre 2016 que de façon infinitésimale (+ 0,06 % en glissement annuel). Selon l'indice FNAIM, les loyers de relocation n'ont, dans le même temps, crû que de 0,5 %. Cette stabilité traduit un équilibre global entre l'offre et la demande locatives, avec, bien entendu, des différences selon les zones géographiques. Il existe en effet, des disparités au sein de la région parisienne, entre arrondissements, entre quartiers et même entre rues d'un même quartier.

■ LA TRANSACTION DE BUREAUX : L'EXPERTISE DE NOS ENGAGEMENTS

L'expertise en matière d'immobilier d'entreprise chez Loiselet & Daigremont est assurée par un expert près les Tribunaux, spécialisé dans l'analyse et le renouvellement des baux commerciaux, la recherche des motifs de déplaçonnement des loyers, ainsi que l'analyse des facteurs locaux de commercialité.

■ NOTRE OBJECTIF : LA RECHERCHE DE VALEUR

Les biens immobiliers commerciaux sont souvent recherchés par les investisseurs, car ils peuvent apporter des rendements largement supérieurs à ceux servis par l'immobilier d'habitation.

Notre préoccupation sera toujours de privilégier la recherche de création de valeur, plutôt que le rendement immédiat. La gestion des baux et tout particulièrement leur renouvellement, qui n'intervient le plus souvent que tous les 9 ans, est une étape cruciale pour replacer le bien dans son marché et rechercher la meilleure rentabilité pour la période de 9 années à venir.



« Logement : le fiasco français » Pourquoi est-il si difficile de se loger ?

La France est de plus en plus le pays du mal-logement.

Elle mobilise pourtant chaque année 2 % du PIB pour la politique du logement, soit le double de ce que dépensent les pays voisins et sans que les résultats soient probants. La pénurie dans les zones tendues se développe, et, ailleurs, nombre de programmes immobiliers ne trouvent pas preneur.

L'enfer du logement est pavé de bonnes intentions : les aides publiques se révèlent inflationnistes, la fiscalité rigidifie le marché du logement ancien, les quotas de logements sociaux sont sans effet sur la mixité sociale, les HLM, ne remplissant pas leur mission sociale.

Pour sortir de l'impasse, cet ouvrage propose une série de réformes simples visant à créer un véritable « choc de l'offre de logement », pour permettre à cette offre dans le neuf, l'ancien, le locatif privé ou social de s'adapter à une demande qui croît. C'est là un enjeu majeur pour la bonne santé économique et sociale de notre pays.

A l'heure où les candidats à la présidentielle prennent position et où des réformes profondes doivent se préparer, ce livre ouvre des voies et propose des solutions concrètes.

LD
Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS



Les signes d'amélioration se multiplient sur le marché de l'immobilier de bureaux, à Paris et en Ile-de-France. Il est le premier d'Europe, devant Londres et le troisième dans le monde, derrière New York et Tokyo. Même La Défense dans les Hauts-de-Seine, l'un des secteurs les plus difficiles ces dernières années, semble enfin sortir de l'ornière. Le taux de vacance y est tombé à 8,8 % à fin juin, au plus bas depuis 2012, selon les statistiques compilées par ImmoStat. Le pessimisme des années 2013 et 2014, quand le taux de vacance culminait à 14 %, s'éloigne donc peu à peu.

Si les feux passent au vert les uns après les autres, ce n'est pas encore le cas des loyers. Leur stagnation montre qu'il ne faut pas s'attendre à une reprise sur les chapeaux de roue. À La Défense toujours, les loyers « faciaux » pour les meilleurs locaux restent accrochés, depuis plusieurs années, à 530 € par an et par mètre carré.

LES AUTEURS

Nicolas BOUZOU est économiste, essayiste et directeur fondateur du cabinet Asterès. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages et un contributeur actif au débat économique français et européen au travers de ses interventions régulières dans les médias.

Denys BRUNEL, ingénieur de l'École Centrale de Paris, docteur ès sciences économiques, ancien directeur général du Groupe Monoprix, est actuellement président de la Chambre Nationale des Propriétaires, implantée à Paris et dans la plupart des grandes capitales régionales, qui compte 11.000 adhérents auxquels elle apporte conseils et soutien dans les difficultés qu'ils peuvent rencontrer en tant que propriétaires immobiliers. Elle représente et défend les propriétaires immobiliers auprès des pouvoirs publics.



Denys BRUNEL