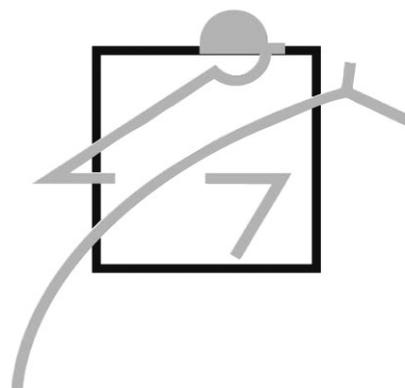


LA LETTRE

Loïck FOUCHET



Ce qui demeure

L'année qui vient de s'achever a été particulièrement riche en actualités pour votre immobilier. Profitons de ce bref moment de répit pour évoquer ensemble l'un des aspects importants de notre quotidien. Si nous avons choisi ce métier, si nous le choisissons chaque jour, c'est afin de nous tenir à vos côtés, avec nos limites humaines, mais pour veiller au mieux sur ce qui demeure, et dans lequel vous avez fait le choix d'investir : pierre, patrimoine, cadre de vie, famille etc.

A une époque où tout bouge à un rythme croissant, ces repères constituent de précieux points d'ancrage. Aussi, c'est pour nous un défi permanent que d'œuvrer, parfois discrètement, à la stabilité de votre situation et de vos biens, en poursuivant sans cesse des objectifs de valeur et de durée.

Que 2007 nous donne de préserver, de consolider et d'étendre tout ce qui, dans votre vie, contribue à la rendre plus sûre, plus légère et plus agréable.

Toute notre équipe se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne année !

Loïck Fouchet



COPROPRIÉTÉS

La nouvelle comptabilité copropriétés

En 2007, les comptes du nouvel exercice seront établis selon de nouvelles règles. Les conseils syndicaux seront les premiers concernés, en étroite collaboration avec le syndic. Les copropriétaires auront le temps de se familiariser progressivement avec les nouveaux documents qui seront joints aux convocations des assemblées générales à partir de 2008. Nous vous accompagnerons bien sûr dans cet apprentissage !

Une meilleure idée du fonctionnement de l'immeuble.

Les comptes de copropriétés adoptent désormais le **principe de la comptabilité dite "d'engagement"** pratiquée par les entreprises. C'est la principale innovation de la réforme, et elle donnera une vision plus précise du fonctionnement de l'immeuble année par année.

Dans l'ancienne comptabilité de trésorerie, les charges étaient enregistrées à leur décaissement, les produits à leur encaissement. La consommation d'électricité de décembre pouvait par exemple être reportée dans les charges de l'année suivante si la facture arrivait en janvier et fausser les comparaisons. Des notions déjà familières aux entreprises apparaissent, comme **les produits à recevoir et les charges à régler** qui permettent de rattacher à un exercice tous les produits acquis et les dépenses supportées au titre de ce même exercice. **La constitution de provisions pour créances douteuses** permet de passer en charges de l'année la part des créances potentiellement irrécouvrables.

Autre réel progrès, les comptes distinguent nettement **les opérations courantes** (tout ce qui concerne le fonctionnement de l'immeuble au quotidien), **les opérations exceptionnelles** (par exemple les indemnités d'assurance en cas de sinistre) et **les travaux**.

Un meilleur suivi des travaux

Il est souvent difficile de s'y retrouver lorsque des travaux s'étalent sur plusieurs années. Dans la nouvelle comptabilité des copropriétés, les charges seront comptabilisées au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

Deux nouveaux documents, adressés aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale, permettront de suivre plus facilement la gestion des travaux.

- Pour les travaux terminés au cours de l'exercice, le **"compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles"**.
- Pour les travaux votés (ou les opérations exceptionnelles) qui n'ont pas été soldés à la clôture de l'exercice, un **"état des travaux votés non encore clôturés"**.



LES ASCENSEURS

La vétusté d'une grande partie du parc français d'ascenseurs a conduit le législateur, au nom du principe de précaution, à imposer de nouvelles règles devant assurer la sécurité des personnes qui utilisent ou entretiennent les appareils. Même si elle est échelonnée, la mise en conformité des ascenseurs est inéluctable et s'avère coûteuse.

Première étape indispensable, l'expertise

La nouvelle réglementation porte à la fois sur la sécurité des équipements et sur leur maintenance. Une expertise complète des installations permet d'adapter les contrats d'entretien et de préciser les travaux de sécurité ou de modernisation nécessaires. **L'expertise intègre les exigences du décret** afin de dresser la liste des travaux de sécurité qui doivent être réalisés, avec les différentes échéances et les estimations de coûts.

La négociation des nouveaux contrats d'entretien

La réglementation a aboli la notion de contrat d'entretien "complet" et définit un contrat minimal obligatoire pouvant être complété sur l'initiative de chaque propriétaire ou syndicat de copropriété. La négociation des nouveaux contrats a tenu compte des résultats de l'expertise.

La planification et la réalisation des travaux

L'expertise donne une vision globale des travaux à réaliser pour la mise en sécurité des ascenseurs (voir article ci-dessous). La réglementation en fixe les échéances selon une hiérarchisation des risques. **Votre gestionnaire étudie et vous propose une planification organisée des travaux.** Dans le cas d'immeubles en copropriété, elle sera mise à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Dans la pratique, il sera parfois plus rationnel de coordonner l'exécution des travaux selon une logique technique pour éviter des interventions répétées sur une même partie du dispositif. Dans certains immeubles, le remplacement de l'ascenseur pourra être envisagé comme la meilleure solution. Quant aux coûts des travaux, ils risquent inévitablement de monter à l'approche des échéances. Mieux vaut donc ne pas tarder.

TEXTES

La nouvelle réglementation

L'article 79 de la loi du 2 juillet 2003, dite "Urbanisme et Habitat".
Le décret du 9 septembre 2004.
Les trois arrêtés du 18 novembre 2004.

Les travaux de mise en sécurité

Les dispositifs de sécurité déjà obligatoires sur les ascenseurs neufs, selon les directives européennes, devront être installés sur les appareils anciens. **Ils concernent 17 risques** détaillés dans le décret.

Il ne s'agit plus de petits travaux de sécurité mais d'une **vraie modernisation des ascenseurs**, rendue obligatoire avec des échéances en 2008, 2013 et 2018.

Quelques exemples : **Les dispositifs de verrouillage renforcé** devront être mis en oeuvre avant juillet 2008 ; **la précision d'arrêt de la cabine** à deux centimètres près sera obligatoire en 2013 pour les appareils antérieurs à 1983 et 2018 pour les autres.

D'ici 2008, et pour l'ensemble des ascenseurs, **l'installation d'un garde-pied** d'une hauteur minimale de 75 cm devra protéger les usagers contre la chute "en gaine", en cas de désincarcération entre deux étages. De même, différents travaux sont obligatoires **pour la protection du personnel intervenant sur l'ascenseur**. Contre la survitesse en descente, un **parachute de cabine** devra être installé avant 2008 pour les ascenseurs électriques et avant 2013 pour les ascenseurs hydrauliques.

La maintenance et le contrôle périodique

Les nouveaux contrats d'entretien

Ils doivent définir très clairement les obligations des contractants. La liste des interventions et leur périodicité est obligatoirement jointe au contrat. D'autres changements sont prévus : **Une visite mensuelle** minimum est demandée dans les immeubles d'habitation. En aucun cas, un dépannage ne peut tenir lieu de visite mensuelle.

L'efficacité des serrures doit être vérifiée toutes les six semaines. Les pièces de rechange importantes ne sont plus obligatoirement comprises dans le contrat. La mise à jour du carnet d'entretien est devenu obligatoire pour tous les ascenseurs.

Le contrôle périodique obligatoire

Tout propriétaire d'ascenseurs sera tenu de faire réaliser un contrôle technique tous les 5 ans.
1^{ère} échéance, 3 juillet 2009.

INDICES

Tableau de Bord de l'Investisseur

Indice de révision des loyers IRL

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

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2004	99,33	100,00	100,75	101,45
2005	102,10	102,60	103,07	103,78
2006	104,61	105,45		

Indice INSEE du coût de la construction

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

2 ^{ème} trimestre	2005	1 276
3 ^{ème} trimestre	2005	1 278
4 ^{ème} trimestre	2005	1 332
1 ^{er} trimestre	2006	1 362
2 ^{ème} trimestre	2006	1 366

Taux d'intérêt légal pour 2006 : 2,11 %

Indice CAC 40 : + 11,55 %

Evolution depuis le début de l'année
(1^{er} janv. au 5 décembre).

Nouvelles mesures fiscales :

décidées en 2006, appliquées en 2007

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^{er} 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%. Egalement 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.**



Libérer du crédit au service de la croissance et de la propriété

L'ordonnance du 23 mars 2006 sur le droit des sûretés ouvre aux ménages deux nouvelles formes de crédit : l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire.

L'hypothèque rechargeable

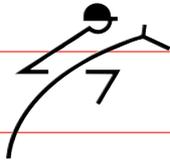
autorise le propriétaire d'un bien immobilier acquis à crédit à obtenir un prêt adossé à la partie déjà remboursée de ce patrimoine. A mesure qu'il rembourse sa dette, le souscripteur recouvre une capacité à emprunter, une nouvelle "surface de garantie", dans la limite de la valeur totale du bien hypothéqué. Concrètement, l'emprunteur pourra solliciter une autre banque que celle qui lui a accordé le prêt initial. Et la partie amortie de l'hypothèque ne garantira pas nécessairement le même créancier.

Le crédit viager hypothécaire

s'adresse quant à lui en priorité aux personnes âgées propriétaires de leur appartement ou de leur maison. Elles pourront recevoir une somme d'argent proportionnelle à la valeur de leur bien, sous forme de rente ou de capital, remboursable (capital+intérêts) au moment de leur décès ou de la cession du bien.

Ces deux crédits ont été assortis de **mesures de protection spécifiques**. S'agissant du prêt hypothécaire viager, **la dette est plafonnée à la valeur de l'immeuble à l'issue de l'opération**. Il ne peut donc y avoir de dette laissée aux héritiers. Le caractère rechargeable de l'hypothèque n'est pas systématique. Cette possibilité devra avoir été prévue par le débiteur et le créancier originaire dans la convention de constitution de l'hypothèque devant notaire. L'hypothèque pourra être rechargée dans la limite d'un montant maximal, insensible à la hausse de la valeur de l'immeuble. Toute spéculation est donc exclue.

Il s'agit officiellement d'**accroître la proportion de ménages propriétaires** : si elle s'élève à **56 % en France, elle se situe à 64 % dans la zone euro**. Près de 30 % des jeunes sont propriétaires aux États-Unis, alors qu'ils sont seulement 12 % en France.



NOTRE SELECTION

Le Service Commercial reste à votre disposition
pour toute estimation et commercialisation de votre bien.

VENTES

PARIS XV^{ème}

Emplacement parking rue des Entrepreneurs,
près de la place Violet 2^{ème} sous-sol.

Prix : 27 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

PLESSIS ROBINSON

Chambre de service coin cuisine
au rez-de-chaussée 14 m².

Prix : 20 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

BOULOGNE MÉTRO PONT DE SAINT-CLOUD

Studio tout confort, immeuble standing 31 m².

Prix : 178 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

ISSY-LES-MOULINEAUX

Près RER studio tout confort au 1^{er} étage
sur jardin 30 m² parking au sous-sol
- immeuble récent bon standing.

Prix : 140 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

MONTMARTRE AVENUE RACHEL

Idéal placement studio tout confort studio tout confort,
2^{ème} étage, loué actuellement rapport annuel hors charges : 6466 €.

Prix : 160 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

ALMA MARCEAU RUE COGNACQ JAY

Appartement 2 pièces tout confort 55 m² au 2^{ème} étage ascenseur,
immeuble très bon standing.

Prix : 450 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

PARIS XX^{ème} - MÉTRO SAINT FARGEAU

Appartement de trois pièces, entrée, grande cuisine, wc salle de bain,
3^{ème} étage ascenseur, 62 m² + balcon, parking.

Prix : 345 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

PARIS XX^{ème} - MÉTRO GAMBETTA

Appartement de 2 pièces, entrée, cuisine, wc salle de bain,
3^{ème} étage sur rue sans ascenseur, 40 m².

Prix : 190 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

PARIS XVI^{ème} SUD

Immeuble pierre de taille, T2 entré, cuisine, salon, chambre,
Salle d'eau, wc, 4^{ème} étage avec ascenseur, gardienne, 29 m².

Prix : 189 000 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

PARIS XIV^{ème} - STUDIO

Pièce principale, salle d'eau, wc, 3^{ème} étage sur cour.

Prix : 79 500 €

Pour visiter - Tél. : 01 46 74 74 22
ou 06 72 94 82 47 Pierre FOUCHET

BRÈVE

Le diagnostic de performance énergétique

Obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 pour toute vente d'un logement existant, le diagnostic de performance énergétique (DPE) informe l'acquéreur sur la consommation prévisionnelle d'énergie. Il comprend également des recommandations techniques permettant de repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie. **A partir du 1^{er} juillet 2007, il sera également exigé au moment de la livraison d'un logement neuf et pour la location. Pour faciliter la lecture du diagnostic, une double étiquette indique la consommation énergétique (comme pour l'électroménager et les voitures) et son impact sur l'effet de serre.**



Loïck FOUCHET