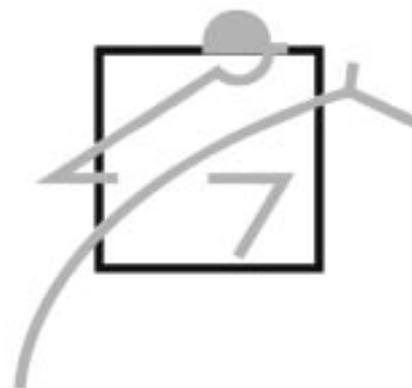


LA LETTRE

Loïck FOUCHET



INDEXATION DES LOYERS Bientôt un nouvel indice.

La réforme de l'indexation des loyers est remise en chantier. Le ministre de l'économie a annoncé un nouvel indice pour juillet 2006. Les loyers pourraient suivre l'évolution, à parts égales, de l'indice du coût de la construction, de l'indice général des prix à la consommation et de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration des logements (IPEA). L'évolution actuelle, basée sur le seul indice du coût de la construction (ICC), est particulièrement sensible à des facteurs bien éloignés du quotidien des locataires, comme la flambée du prix de l'acier !

La hausse de 10% sur trois ans marque les esprits. Tout le monde, sauf les bailleurs, semble avoir oublié que le même indice a stagné et même baissé dans les années 90.

Le nouvel indice, plus réaliste et plus équitable pour les locataires comme pour les bailleurs, permettrait de lisser les à-coups.

Loïck Fouchet



COPROPRIETE

Tour d'horizon des diagnostics et mises en conformité

La réglementation immobilière évolue et se multiplie. Les diagnostics obligatoires ont des délais de validité différents et les mises en conformité s'imposent selon des échéances plus ou moins longues. Certaines obligations sont motivées par la protection des locataires et leur droit à un logement décent, d'autres visent à assurer la sécurité des occupants et des personnels intervenant dans l'immeuble. Dans tous les cas, le respect des obligations offre l'avantage de protéger les intérêts des propriétaires dans une société de plus en plus procédurière.

Des diagnostics et une surveillance régulière

Les diagnostics concernent aussi bien les parties privatives que les parties communes.

- Une surveillance annuelle est nécessaire pour **les termites** dans les zones déclarées contaminées, comme c'est le cas à Paris depuis mars 2003. En cas de vente, un état parasitaire ponctuel, valable 3 mois, doit être effectué.
- En ce qui concerne **le plomb**, la loi impose d'identifier les revêtements contenant du plomb et leur niveau de dégradation pour les immeubles construits avant 1948 dans des zones délimitées par arrêté préfectoral. Un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an est exigé lors d'une transaction. Lorsque cet état révèle une présence de plomb supérieure au seuil admis, le propriétaire doit informer les occupants et les professionnels effectuant des travaux.
- La recherche d'**amiante** est une obligation pour les parties communes comme pour les parties privatives. Le diagnostic est unique et définitif. Dans les parties communes, le repérage est désormais plus approfondi et un dossier technique amiante doit être réalisé avant le 31 décembre 2005.
- Pour **le gaz naturel**, l'installation doit être mise en conformité lors de travaux neufs et les colonnes montantes doivent être inspectées régulièrement. Un diagnostic de l'installation établi depuis moins d'un an doit être fourni par le vendeur d'un bien.

Des vérifications et mises en conformité

Les installations électriques doivent respecter la norme NFC 15-100. Lors de toute intervention, même mineure, l'ensemble de l'installation doit être impérativement mis en conformité. Dans un logement en location, la propriétaire ne doit pas attendre l'opportunité d'une intervention pour entreprendre les travaux si l'installation n'est pas conforme à l'exigence de sécurité des utilisateurs.

Par ailleurs, en ce qui concerne les mesures de **mise en sécurité des ascenseurs**, trois arrêtés de 2004 fixent les diverses priorités avec des échéances à 2008, 2013 et 2018.

Un dossier de diagnostic technique

L'établissement de ce document a été créé par une ordonnance du 8 juin 2005 et sera effectif après publication des décrets d'application. Il correspond à un besoin de clarification face à une réglementation trop hétéroclite.

En cas de vente, le "dossier de diagnostic technique" vise à regrouper les diagnostics termites, plomb, performance énergétique, gaz, risques naturels et technologiques.

En annexe au contrat de bail, le "dossier de diagnostic technique" comprendra le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1^{er} juillet 2007), le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12 août 2008) ainsi que, pour les zones concernées, l'état des risques technologiques ou naturels.



Être propriétaire bailleur aujourd'hui

Aujourd'hui, les motivations pour investir dans l'immobilier existent, cela ne fait aucun doute. Le désir immédiat de protéger son capital des aléas de la conjoncture et les besoins futurs de compléter ses revenus, sont des raisons profondes. Par contre, devenir propriétaire bailleur représente, pour beaucoup, la crainte de responsabilités trop lourdes à assumer et le poids de tâches administratives souvent nombreuses à assurer. Une gestion rationnelle, et ainsi plus efficace, peut être mise en place pour faciliter un placement particulièrement reconnu dans le contexte actuel.

Quelle place est-il judicieux de donner à l'investissement immobilier dans un patrimoine ?

Il occupe une place privilégiée car il correspond à la satisfaction d'un besoin essentiel des individus.

Dans toute stratégie patrimoniale, l'investissement immobilier et le placement boursier sont deux classes d'actifs complémentaires. La pierre fluctue moins qu'un placement en bourse. Il traverse les générations car il est moins affecté par les bouleversements technologiques ou les évolutions des formes de consommation.

La pierre doit-elle être recherchée pour sa plus-value ou son rendement ?

Lorsqu'on investit dans l'immobilier, c'est à la fois pour obtenir, chaque année, des revenus locatifs et pour bénéficier, à long terme, d'une plus-value substantielle, en euros constants, de son placement.

On peut dire qu'actuellement, on conjugue les deux, l'immobilier "plus-value" et l'immobilier "rendement".

La pénurie de logement qui ne sera pas résorbée d'ici longtemps, maintient les loyers élevés et l'examen de l'évolution sur une longue période des prix de vente montre que, malgré les crises cycliques, le capital est préservé et même valorisé.

Le plan d'épargne retraite est proposé par les banques.

L'assurance-vie et le PERP (plan d'épargne retraite), basés sur les performances des actions et obligations ne permettront pas forcément un complément de revenus réguliers.

De plus, souscrire un PERP implique de sortir en rente. Le capital s'érode au cours du temps et n'est plus transmissible.

Par ailleurs, l'immobilier présente l'avantage d'être le seul produit de placement possible par l'endettement. Profitons-en.

Que pensez-vous des mesures que l'Etat a prises en faveur des placements immobiliers ?

Elles appellent, tout d'abord, que l'Etat dont les contraintes budgétaires sont de plus en plus rigoureuses a besoin de l'investissement privé face au manque de logements que l'on connaît en France. Le propriétaire-bailleur dont le rôle social est désormais reconnu ne pourra qu'être privilégié dans les années à venir.

La modification et surtout la simplification de la fiscalité sur les plus-values des particuliers sont favorables à la fluidité des marchés. La modernisation du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit va dans le même sens.

Qu'est-ce qu'une gestion réussie ?

Une gestion réussie repose avant tout sur une sélection rigoureuse du locataire et la mise en place de garanties solides par votre administrateur de biens et ensuite sur une gestion attentive de la relation avec l'occupant : contrôle de l'encaissement des loyers, révisés régulièrement ; juste refacturation des charges locatives, surveillance de l'entretien...

Notons que les frais de gérance facturés par l'administrateur de biens, sont pour l'essentiel, déductibles.

Optimiser la gestion de ses biens n'est-ce pas aussi profiter de tous les avantages mis en place pour favoriser l'investissement immobilier ?

Les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou l'entretien d'un bien immobilier sont, avec une certaine limite, déductibles tout comme les travaux d'entretien de modernisation des logements et peuvent contribuer à créer un déficit foncier susceptible de réduire la charge fiscale globale du contribuable.

INDICES

Tableau de Bord de l'Investisseur

Moyennes des indices du coût de la construction

1 ^{er} trimestre 2004	1 211.00
2 ^{ème} trimestre 2004	1 227.25
3 ^{ème} trimestre 2004	1 244.50
4 ^{ème} trimestre 2004	1 258.25
1 ^{er} trimestre 2005	1 269.50

Taux d'intérêt légal pour 2005 : 2,05 %

Indice CAC 40 : + 16,74 %

*Evolution depuis le début de l'année
(1^{er} janv. au 6 sept. 2005)*

Prêts immobiliers libres (2^{ème} trimestre 2005)

<i>Taux effectif :</i>	<i>Seuil de l'usure :</i>
Prêts à taux fixe : 4,52 %	Prêts à taux fixe : 6,03 %
Prêts à taux variable : 4,15 %	Prêts à taux variable : 5,53 %
Prêts relais : 4,44 %	Prêts relais : 5,92 %

Comment aborder le risque d'inondation dans Paris ?

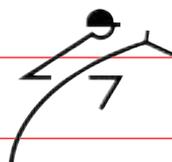
Tous les spécialistes s'accordent à dire que Paris ne pourra pas échapper à une crue centennale comme celle de 1910 (8,62 m au Pont d'Austerlitz).

Des mesures nous seront vraisemblablement imposées par les pouvoirs publics dans le cadre des plans de prévention ou de secours.

Au nom du principe de précaution, il est d'ores et déjà possible de prendre ce risque en compte pour les travaux exécutés à l'avenir dans les immeubles situés à proximité de la Seine.

Des actions peuvent être menées en particulier pour protéger les équipements en sous-sol et pour ralentir l'arrivée de l'eau. Il s'agira par exemple de déplacer certaines installations électriques, de s'assurer régulièrement de l'efficacité de l'évacuation des eaux usées et de l'étanchéité correcte des conduits menant aux égouts, voire d'installer des dispositifs anti-reflux ou prévoir le calfeutrement des soupiraux.

Des dispositions peuvent également être prévues pour la remise en route de l'immeuble.



BREVES

LES FRAIS DE RECouvreMENT À LA CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR

La cour d'appel de Paris, le 4 septembre 2003, avait déclaré abusif le recouvrement, sur le copropriétaire débiteur, des frais entraînés par le recouvrement de charges impayées, mais également toute tentative de conciliation entre le syndic et la copropriété.

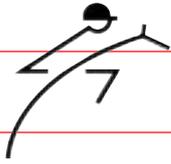
Par un arrêt très remarqué, rendu le 1^{er} février 2005, la Cour de Cassation a statué pour la première fois sur cette importante question et a donné raison à l'administrateur de biens. Elle a censuré intégralement la décision de la cour d'appel qui avait déclaré illicites de faire supporter, à la charge du copropriétaire débiteur, les frais de recouvrement consécutifs à sa défaillance.

LA RÉFORME DE LA LOCATION EN MEUBLÉ

Ce régime se rapproche maintenant de la législation sur les logements vides. La réforme introduite en janvier 2005 par la loi de cohésion sociale concerne tous les bailleurs en meublé.

Pour sa résidence principale, le locataire bénéficie désormais d'un contrat d'une durée minimale d'un an reconductible, qu'il peut résilier à tout moment avec un préavis d'un mois. Le bailleur a la possibilité de proposer des modifications aux conditions de location mais avec l'obligation de le faire trois mois avant le terme du contrat. S'il ne souhaite pas renouveler le contrat à son terme, il doit en informer le locataire avec le même préavis de trois mois. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre le bien, soit de le vendre, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le bailleur peut également renouveler le bail en modifiant les conditions de la location, notamment en augmentant le montant du loyer, en cas de refus du locataire, il est mis fin automatiquement au contrat de bail.



NOTRE SELECTION

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

VENTES

PARIS XI^{ème} – Bd Richard Lenoir

Grand deux pièces de 56,42 m² loi carrez, vue sur cour très calme exposé ouest, dans bel immeuble des années 1930, parquet, belle hauteur sous plafond, travaux à prévoir.

Prix : 315 000 €

Dorothee Le Meur – 01 44 74 80 66 et 06 84 54 93 44
dorothee.lameur@loickfouchet.fr

SÈVRES – Rue du Bocage

Trois pièces avec balcon vue dégagée. Parquet au sol, rangements, cuisine indépendante avec loggia. Chauffage collectif. Rafraîchissement à prévoir. Appartement très fonctionnel. Soleil.

Prix : 264 950 €

Philippe MATOS – 01 44 18 18 26 et 06 72 94 82 47
philippe.matos@loickfouchet.fr

NEUILLY-SUR-MARNE – Rue Joliot Curie

Deux pièces proximité bords de Marne, proche Mairie à 20 mn à pied du RER Neuilly-Plaisance.

Bonne distribution : une entrée, une pièce principale avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains et une cave. Chauffage collectif au gaz.

Léger rafraîchissement à prévoir.

Prix : 105 980 €

Dorothee Le Meur – 01 44 74 80 66 et 06 84 54 93 44
dorothee.lameur@loickfouchet.fr

LOCATIONS

PARIS IV^{ème} – Ile Saint-Louis

Studio refait à neuf dans bel immeuble ancien, au cœur de l'Ile Saint-Louis. Une entrée, une pièce principale, une cuisine indépendante, une salle de douche. Parquet. Charme. Calme. Libre de suite.

Prix : 1 000 €/mois Charges Comprises

Dorothee Le Meur – 01 44 74 80 66 et 06 84 54 93 44
dorothee.lameur@loickfouchet.fr

PARIS IX^{ème} – Richelieu Drouot

Studio de 20 m² avec terrasse. Exceptionnel, immeuble de grand standing, 7^{ème} et dernier étage avec ascenseur, prestations haut de gamme, vue sur tout paris.

Prix : 1 035 €/mois Charges et chauffage inclus.

Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56
marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

PARIS VII^{ème} – La Tour Maubourg

Trois pièces de 60 m². Idéalement situé, bel immeuble en pierre de taille avec digicode, interphone, gardien, 1^{er} étage avec ascenseur. Appartement en parfait état : parquet, cheminées, moulures, chauffage individuel au gaz. Très bonne distribution, calme. Entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC séparés.

Prix : 1 358,70 €/mois Charges Comprises

Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56
marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

PARIS XV^{ème} – Convention

Studio de 25 m² avec parking et chauffage collectif. Résidence récente avec gardien, espaces verts, interphone. 5^{ème} étage avec ascenseur. Appartement en parfait état, lumineux et calme. Entrée avec rangements, pièce principale avec une grande baie vitrée, cuisine aménagée et équipée (four, plaques électriques, réfrigérateur), salle d'eau avec WC. Cave et emplacement de parking en sous-sol.

Prix : 566,70 €/mois Charges Comprises

Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56
marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

PARIS XII^{ème} – Bel Air

3 pièces. Bel immeuble ancien avec digicode, gardien. 4^{ème} étage avec ascenseur, appartement entièrement refait à neuf. Parquet, cheminées, moulures, chauffage individuel au gaz.

Bonne distribution, clair. Entrée, séjour, cuisine, dégagement avec rangements, salle de bains avec WC. Cave.

Prix : 1 082 €/mois Charges Comprises

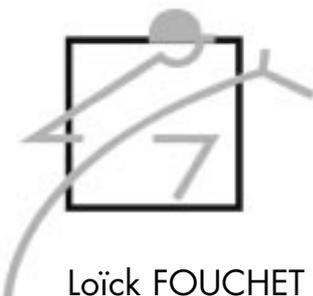
Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56
marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

VINCENNES – Mairie

Duplex de 100 m², 5/6 pièces, UNIQUE, idéalement situé, très belles prestations, parquet, cheminées, moulures, chauffage individuel au gaz.

Prix : 2 565 €/mois Hors Charges.

Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56
marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr



Loïck FOUCHET

Siège Social

73, quai d'Orsay - 75007 Paris

Tél. Gestion locative : 01 44 18 18 18

Tél. Comptabilité : 01 44 18 28 28 (de 9h00 à 12h30)

Agence du 7^{ème}

170, rue de Grenelle - 75007 Paris

Tél. Gestion des copropriétés : 01 44 18 28 48 (de 9h00 à 12h30)

Tél. Comptabilité : 01 44 18 28 28 (de 9h00 à 12h30)

Agence du 12^{ème}

41, rue de Lyon - 75012 Paris

Tél. Gestion : 01 44 74 60 40 - **Tél. Transaction** : 01 44 74 80 68