



LA LETTRE DU CABINET PRADON

Syndic Gérance Transaction Location Estimation

Octobre 2007 – n°5

A VENDRE

Boulogne – Solférino, 3 pièces

Au 4^e étage d'un immeuble du début du XXe, 3 pièces de 49m² en parfait état : entrée, séjour, 2 chambres, cuisine équipée, salle de douche avec WC. Cave. Parquet, double vitrage.

Prix : 262.500,00 euros



Boulogne - Centre, 2 pièces

Dans bel immeuble début du XXe, 2 pièces de 45,5 m² comprenant une entrée + séjour avec cuisine américaine, 1 chambre sur petit jardin. Une salle de bain avec WC. Parquet. Cave. Bon état général.

Prix : 241.905,00 euros

Paris - Quai Louis Blériot (75016), 4 pièces

Dans résidence en bord de Seine, appartement de 92 m² : grande entrée, double séjour avec balcon, cuisine équipée, 2 chambres. Double exposition est/ouest. Cave. Parking collectif. Vue magnifique sur la Seine

Prix: 630.000,00 euros



Boulogne – Pont de Saint Cloud, 2 pièces

Dans résidence bien entretenue avec gardien, au 5^e étage avec ascenseur, 2 pièces de 41 m². Entrée, séjour, 1 chambre, grande cuisine, salle de bain, WC séparés. Vue sur jardin. Travaux importants à prévoir.

Prix : 199.780,00 euros

Boulogne nord – Escudier / Verdun, parking

Dans résidence récente avec gardien, emplacement de parking au 2^{ème} sous-sol.

Prix : 24.610,00 euros

Paris – Avenue de Versailles (75016), 2/3 pièces

Au rez-de-chaussée sur jardin, 2 pièces de 46 m² : entrée avec rangements, séjour, 1 chambre + petite chambre avec lit mezzanine intégré, cuisine équipée. Cave. Nombreux rangements. Double vitrage. Vue sur jardin. Parking collectif.

Prix : 345.000,00 euros

A LOUER

Boulogne – Rue de Silly, 2 pièces

Dans immeuble début XXe, au 2^e étage, 2 pièces de 38 m². Entrée, séjour et chambre avec parquet, cuisine aménagée, salle de douche et WC séparés. Cave. Très bon état. Beaucoup de charme !

Loyer : 700 €/mois+ charges : 150 €(Honoraires : 850 €)

Paris - Quai Louis Blériot (75016), 3 pièces

Dans résidence en bord de Seine, appartement de 87 m² environ : entrée, grand séjour avec balcon, cuisine équipée, 2 chambres, salle de bain, WC séparés. Nombreux rangements. Double exposition est/ouest.

Location Meublée

Loyer : 2.300 €/mois C.C.(Honoraires 15%)

Boulogne – Rue de Sèvres, 3/4 pièces

Au 5^e étage, d'une résidence bien entretenue, 3/4 pièces de 67 m². Entrée, double séjour, deux chambres, cuisine équipée, salle de bain, WC séparés. Cave. Balcon. Vue dégagée. Beaucoup de charme.

Possibilité de location de parking

Location Meublée.

Loyer : 1.380 €/mois C.C (Honoraires 15%)

Boulogne –Galliéni, 2 pièces

Coup de Coeur

Dans petit immeuble, au 1^e étage, 2 pièces de 47 m²environ. Entrée, grand séjour avec parquet, chambre avec moquette, cuisine équipée, salle de bain avec WC. Cave. Très bon état.

Loyer : 1.000 €/mois + charges : 50 €(Honoraires : 1072 €)



Estimation - Transaction : 01.46.05.45.14
Service Location Gérance : 01.46.05.23.64

Diagnostic de performance énergétique

Depuis le 1^{er} juillet dernier, les propriétaires de logements destinés à la location, nue ou meublée, doivent mettre à disposition de leur locataire ou candidat locataire un diagnostic de performance énergétique du logement (DPE). Cette obligation ne concerne pas les baux en cours, sauf à compter de leur renouvellement. Le diagnostic, établi par un professionnel certifié (à compter du 1^{er} novembre 2007), est valable dix ans. Légèrement différent, le DPE obligatoire en cas de vente vaut en cas de location.

EB

Notoriété du DPE

Près d'un an après la mise en vigueur du Diagnostic Performance Énergétique exigible lors de la vente d'un bien immobilier, un sondage a été fait auprès des professionnels de l'immobilier (202 agents immobiliers et 30 notaires) et des particuliers (873 chefs de ménage) par l'IFOP afin d'évaluer l'impact et l'influence du DPE sur l'acte d'achat. Si ce diagnostic présente une bonne notoriété (plus de 90% des professionnels et 70% des ménages le savent obligatoire), et a une image positive, il en demeure pas moins que l'influence du DPE reste faible non seulement sur les décisions d'achat d'un bien mais surtout sur les travaux de rénovation énergétique (seuls 19% des propriétaires effectueraient des travaux).

FP

Crédit d'impôt de 25% sur les dépenses d'équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales

En application de la loi n° 2006-1773 sur l'eau et les milieux aquatiques (cf. lettre du CABINET PRADON N°3), est fixée par la Direction générale des impôts dans une instruction administrative parue

dans le Bulletin officiel du 3 août 2007, la liste des équipements ouvrant droit au crédit d'impôt ainsi que les modalités d'application de ce crédit. Ces équipements, fournis et installés par la même entreprise, doivent permettre de collecter, à l'aval des toitures dont l'accès est inaccessible, des eaux de pluie pour un usage exclusivement à l'extérieur des habitations (arrosage du jardin, lavage d'une automobile, etc.). La liste de ces équipements est consultable sur :

<http://alize.finances.gouv.fr/dgiboi/b oi2007/5FPPUB/textes/5b1807/5b1807.pdf>.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009.

JG

Indice de référence des loyers du 1^{er} trimestre 2007

Le dernier IRL est de 107,66 (Informations publiées le 6.7.07). La hausse par rapport à l'indice du 1^{er} trimestre 2006 est de 2,92 %.

FP

Evolution des loyers en 2006

Le rapport publié par le Ministère du Logement et de la Ville souligne un ralentissement de la hausse des loyers en 2006 par rapport aux années précédentes, tant en Ile de France (+3.5%) qu'en province (+3%).

Toutefois, cette hausse reste plus élevée que celle de l'indice des prix à la consommation qui est de + 1,2 %.

Le niveau des loyers est estimé pour l'ensemble du parc locatif privé de Paris à 17,7 €/m², à 13,6 €/m² en proche banlieue et à 7,9 €/m² en province.

FP

Ouverture du marché du gaz et de l'électricité pour les particuliers

Depuis le 1^{er} juillet 2007, les particuliers peuvent choisir leur fournisseur d'énergie. Mais cela nécessite une réflexion préalable car il existe dans ce choix un inconvénient de taille : le changement de fournisseur est irréversible. Ainsi, le consommateur qui rompt son contrat avec EDF ou GDF ne pourra plus se rétracter et sera

contraint d'accepter les tarifs fixés librement par le fournisseur qu'il aura choisi, que ceux-ci soient à la baisse ou à la hausse. Il pourra cependant changer d'opérateur et même revenir chez EDF ou GDF mais avec des tarifs libres, qui sont susceptibles de varier en fonction du marché. Ceux qui restent clients d'EDF ou GDF auront un tarif réglementé, fixé par l'État, et garanti jusqu'au 1^{er} juillet 2010. Par ailleurs, il faut savoir que l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à son occupant. Cela implique que si l'occupant actuel (locataire comme propriétaire) opte pour le tarif libre, les autres occupants successifs du logement ne pourront que souscrire à une offre de marché non réglementée. Pour tous les logements neufs et pour tout nouveau raccordement au gaz à compter du 1^{er} juillet 2007, il est uniquement possible de souscrire une offre aux tarifs libres, même chez GDF. Concernant l'électricité, sur les nouveaux sites raccordés, la loi DALO permet en revanche aux particuliers de souscrire un abonnement EDF au tarif réglementé jusqu'au 1^{er} juillet 2010 ou bien de choisir une offre du secteur concurrentiel.

Pour plus de renseignements : <http://ouverture.gazdefrance-distribution.com/>

CP

Comme chaque trimestre, nous profitons de cette lettre pour vous tenir au courant de toutes les nouvelles dispositions légales concernant nos quatre activités principales : Syndic, Gérance, Transaction et Location.

Enfin, vous pouvez retrouver toutes nos offres de vente et location sur notre site internet :

<http://www.cabinetpradon.org>

N. Pradon

Standard : 01.46.05.23.64
Service Syndic : 01.46.05.45.16
Service Comptabilité : 01.46.05.01.95
Télécopie : 01.46.05.21.33