



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

Nous tenons également à faire le point sur le sujet d'actualité : la crise immobilière. Gardons notre sang-froid : nous ne sommes pas dans la situation de crise des Etats-Unis ou même dans une moindre mesure de l'Espagne. Nous assistons juste à un réajustement légitime, dans un contexte économique extrêmement morose où les banques adoptent la prudence.

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

<http://www.cabinetpradon.org>

N. Pradon

Nouveau Contrat de Syndic

Comme indiqué dans la lettre du Cabinet PRADON n°8, le Cabinet PRADON a mis en place tout au long de l'année 2008 un nouveau contrat de syndic voté par les Assemblées Générales de Copropriétés. Pour plus de lisibilité et conformément aux demandes du Conseil National de la Consommation, ce nouveau contrat inclut une liste de prestations de base dans le forfait annuel facturé. La Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes est chargée d'établir un bilan en fin d'année afin d'évaluer l'application de cet avis. Toutefois, au sein de la CNAB, il apparaît que 87% des adhérents appliquent déjà cette recommandation, à l'image du Cabinet PRADON.

NP

Eco-prêt à taux zéro

Le gouvernement a retenu dans son projet de loi de finances pour

2009 une des idées fortes du Grenelle de l'environnement : l'éco-prêt à taux zéro pour encourager les Français à réaliser des travaux de performance énergétique dans leur logement. Ouvert à tous, sans condition de ressources, et non cumulable avec l'actuel crédit d'impôt pour l'achat d'équipements économes en énergie, le prêt, baptisé « éco-PTZ » sera plafonné à 30.000 € et servirait à financer un ensemble de travaux répondant à des normes très précises, effectués sur des logements existants. La liste des travaux bénéficiaires du prêt sera définie par décret. Le quotidien « Les Echos » évoque la rénovation de toiture, le changement des fenêtres et l'installation d'une chaudière performante. Outre ce prêt, le gouvernement s'apprête à accepter une vieille revendication des propriétaires bailleurs : ils pourront bénéficier des crédits d'impôt développement durable actuels s'ils investissent dans le logement de leur locataire.

EL

Les chiffres de l'immobilier

Les notaires de Paris-Ile-de-France diffusent désormais un suivi mensuel du marché immobilier ancien (appartements et maisons de plus de 5 ans) en Ile-de-France. Leur dernier indice publié en août 2008 confirme le ralentissement du marché immobilier francilien, tendance déjà observée par l'ensemble des agences immobilières ; Ainsi le volume des transactions a reculé de 14% en moyenne entre mai 2007 et mai 2008 (-12% dans les Hauts de Seine, -20% à Paris). Cette tendance est constatée à la fois sur le marché des maisons et des appartements. En cause, bien sûr la hausse des taux d'intérêt bien que ceux-ci restent encore relativement bas (de l'ordre de 4.98% en août 2008 selon l'Observatoire du financement des Marchés Résidentiels contre 4.89% en juillet 2008), mais aussi la difficulté à obtenir un crédit pour les primo-accédents modestes, conséquence de la crise des *subprimes*, et la frilosité vis-à-

vis des crédits relais (la crainte de baisse des prix joue puisque le risque n'est pas celui de l'insolvabilité mais de la mévente ou de la baisse des prix). De nombreux signes montrent que la demande est toujours là mais les « bons acheteurs » prennent leur temps et n'hésitent plus à faire des offres plus basses.

Aussi, côté prix, les notaires observent que la hausse annuelle des prix de l'ancien passe au dessous de la barre des 5%, à 4.8% en Ile-de-France (+4.9% dans les Hauts-de-Seine, +9.4% à Paris). Sur trois mois, les prix affichent une stagnation (0.2% en Ile-de-France, -0.9% dans les Hauts-de-Seine, +1.5% à Paris).

Le baromètre SeLoger confirme cette tendance à Boulogne Billancourt :

Evolution des prix de l'immobilier à Boulogne Billancourt (information de SeLoger)



Le pendant du ralentissement du marché immobilier sur les ventes est la demande accrue pour les locations dans les grandes villes. Résultat, les prix des loyers flambent à Paris: + 3,3% en trois mois, tandis que dans les Hauts-de-Seine l'augmentation est plus modérée (+0.7%). Tous les départements affichent des progressions positives sur un an glissant (+2.2% dans les Hauts-de-Seine et +9.3% à Paris !). Les tarifs demandés par les bailleurs ont ainsi atteint 28,60 euros le m² en moyenne à Paris et 20.59 euros le m² en moyenne dans les Hauts-de-Seine.

Rien ne semble contenir le mouvement de hausse des loyers qui risque d'être accentué, cet hiver, par la flambée des charges de chauffage.

LG

Indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2008

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) est celui du deuxième trimestre

2008 : il est de 116,07 (Informations publiées le 17.07.08). Il a progressé de 2.38 % au deuxième trimestre 2008 en rythme annuel (contre +1.81 % au premier trimestre), selon les dernières statistiques de l'Insee. « C'est la plus forte hausse depuis le nouveau calcul de l'indice et même depuis le 1er trimestre 2006, mais ce n'est pas encore dramatique », relative Gérard Vittek, chef d'unité de la division comptes et études de l'Insee. D'après la ministre du Logement Christine Boutin, la hausse de l'IRL s'explique par « l'inflation actuelle, dont le taux sert dorénavant de référence pour le calcul annuel des loyers ». Le point positif selon la ministre du Logement, c'est que cette progression se révèle « inférieure d'un point à ce qu'elle aurait été si l'indice de référence utilisé jusqu'à présent n'avait pas été modifié ». Toujours selon l'Insee, l'augmentation des prix des loyers, liée à l'inflation globale des prix à la consommation, devrait donc se poursuivre au troisième trimestre.

CP

Mon geste propreté

Une nouvelle déchèterie en plus de celle du quai d'Issy (Paris 15^{ème}) est mise en place depuis le 6 septembre 2008 à Boulogne-Billancourt.

Située devant le Centre technique Municipal, 68 av. Edouard Vaillant et ouverte les 1er et 3e samedis du mois et les 1er, 2e, 3e et 4e jeudis du mois de 13h à 17h, elle vous permet d'y déposer les écrans et moniteurs d'ordinateurs, petits et gros électroménagers, les encombrants (meubles, matelas, lits, cartons d'emballage, ferraille, vélos, pièces métalliques), les gravats, et les déchets verts. Cette même déchèterie mobile est présente à Saint-Cloud les 2e et 4e samedis du mois, avenue du Général Leclerc (RD985).

A Paris, aura lieu du 1^{er} au 7 octobre sur la place de l'Hôtel de Ville, la 4^{ème} biennale du tri et de la propreté. Ce sera l'occasion de poser des questions sur le tri et notamment, celui des téléphones, ordinateurs, électroménager... N'oubliez pas de rapporter vos objets usagés, on vous remettra en échange un billet de tombola.

PM

Diagnostic plomb location

A compter du 12 août 2008, un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) doit être annexé à tout nouveau bail pour location de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. En l'absence de CREP, la location peut avoir lieu mais le bailleur demeure pénalement responsable si le locataire découvre la présence de plomb dans les revêtements.

Le jour de la signature du nouveau bail, le CREP doit dater de moins de six ans. Il doit également avoir été réalisé après le 25 avril 2006 (ceux qui ont été réalisés avant cette date ne sont plus valables car incomplets).

En cas d'absence de plomb, le diagnostic est définitif.

En revanche, si le constat révèle la présence de plomb à des concentrations supérieures ou égales au seuil de 1mg/cm², le propriétaire doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

La non réalisation desdits travaux avant la mise en location du logement, constitue un manquement grave aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Dans le cas d'une location dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, l'obligation ne concerne que les parties privatives du logement. Les parties communes d'un immeuble, en copropriété ou non, devront également faire l'objet d'un CREP le 12.8.08 au plus tard, mais celui-ci n'a pas à être remis au locataire qui pourra toutefois demander à le consulter.

TN

Mémo : location et diagnostics

- les risques technologiques et naturels (datant de moins de 6 mois) : pour tout appartement, maison ou local commercial;

- le diagnostic performance énergétique (datant de moins de 10 ans) : pour tout appartement, maison ou local commercial ;

- le diagnostic plomb : pour tout bien immobilier d'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Mémo : vente et diagnostics

- la surface Carrez : pour tout appartement, maison en copropriété ou local commercial ;

- le diagnostic amiante : pour tout bien immobilier (habitation, bureaux, commerces, garages, caves...) dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997;

- le diagnostic termites (datant de moins de 3 mois) : pour tout bien immobilier situé dans une zone déclarée à risque par la préfecture et ce, quelle que soit sa date de construction ;

- le diagnostic plomb : pour tout bien immobilier d'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949;

- le diagnostic performance énergétique (datant de moins de 10 ans): pour tout appartement, maison ou local commercial ;

- les risques technologiques et naturels (datant de moins de 6 mois) : pour tout appartement, maison ou local commercial;

- le diagnostic gaz : pour tout bien immobilier d'habitation dont l'installation au gaz a plus de quinze ans.

TN

A VENDRE

Boulogne – Rue de Paris

3/4 pièces

Bel appartement de 84 m2 au calme, noyé dans la verdure : entrée, séjour sur grand balcon, cuisine aménagée, deux chambres ayant chacune sa salle de bain et son dressing. WC séparés. Boiseries. Cave. Parking.

Prix : 588.000,00 euros



Standard : 01.46.05.23.64

Service Syndic : 01.46.05.45.16

Service Estimation – Transaction :
01.46.05.45.14

Service Location Gérance : 01.46.05.23.64

Service Comptabilité : 01.46.05.01.95

Télécopie : 01.46.05.21.33