



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTE
D'INFO

ÉDITO

Nous sommes à votre écoute pour vous conseiller

Les derniers mois ont ébranlé nombre de certitudes, modifié les relations sociales et fait vaciller des pans entiers de l'économie.

Dans cette période aussi imprévisible qu'incertaine, l'immobilier a démontré une solidité et une résistance qui avaient été déjà constatées sur le long terme. Taux d'intérêt toujours bas et transactions soutenues éclairent cette résistance.

Pour autant, parce que rien n'est jamais acquis, certains signes pourraient laisser croire à des lendemains moins heureux.

C'est pourquoi nous comptons plus que jamais être à vos côtés pour vous apporter les services et les conseils qui s'avèrent aujourd'hui encore plus nécessaires.

SOUSCRIRE UNE GLI, EST-CE BIEN NÉCESSAIRE ?

La sortie de crise de la Covid 19 pourrait générer une inquiétude légitime : celle d'une inflation des loyers impayés. Il en résulte une augmentation des demandes d'information concernant la Garantie de Loyer Impayés (GLI), assurance qui couvre les défauts de paiement d'un locataire.

Pour juger du bienfondé de souscrire à cette assurance, il faut avoir en tête un certain nombre d'éléments. La GLI coûte en moyenne entre 2% à 5% du montant du loyer mensuel. Son cumul avec la caution solidaire d'un tier est interdit, sauf si le locataire est un étudiant (voir encadré). En général, la GLI garantit le recouvrement des loyers impayés, charges et taxes comprises, les frais de contentieux et de procédure en cas de litige, les frais éventuels de remise en état du logement en cas de détérioration, la compensation de la perte des loyers si des travaux sont nécessaires, la perte de revenus en cas de vacance suite à un décès ou un départ imprévu du locataire.

Des montants d'indemnisation variables

Les montants des indemnisations sont variables d'un assureur à l'autre. Ils sont également plafonnés, parfois avec franchise. Des plafonds qui peuvent s'élever jusqu'à environ 90 000 euros pour une période de 24 à 36 mois. Il existe aussi un délai de carence, souvent de deux à trois mois, avant que la garantie ne s'applique.

Autre chose à savoir, la qualité du locataire conditionne la GLI. Pour les nouveaux locataires en CDI, le loyer ne doit pas excéder plus de 37% du revenu mensuel. Pour les CDD ou les intérimaires, ce taux descend à 33%. Si le locataire occupe déjà le logement, la GLI

sera possible à condition que le souscripteur prouve qu'il n'y a pas eu d'incident de paiement. Qui plus est, le dossier du locataire est souvent vérifié une fois l'interruption de paiement des loyers.

À étudier dans le moindre détail

De manière générale, il convient d'éplucher en détail le contrat de la GLI pour s'assurer de son bien-fondé. Il comprend souvent de nombreuses clauses très strictes empêchant la garantie de jouer et donc le propriétaire d'être indemnisé. Élément positif, la prime de la GLI est déductible des revenus locatifs bruts. ■

Visale, une autre garantie contre les impayés

Caution gratuite proposée par Action Logement, la garantie Visale prend en charges les loyers impayés et les dégradations éventuelles d'un logement.

Elle est notamment destinée aux jeunes de 18 à 30 ans.

Cette couverture intervient dans la limite d'un loyer charges comprises d'au maximum 1 500 € en Ile-de-France et 1 300 € dans le reste de la France.

Pour les propriétaires, c'est l'assurance d'une indemnisation jusqu'à 9 mois d'impayés pour les locataires étudiants (36 mois pour les autres locataires éligibles) et 2 mois de loyers pour les dégradations.

À QUI REVIENT LA CHARGE DES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ ?

Pour une copropriété, la réalisation de travaux est une nécessité, particulièrement pour valoriser au mieux le patrimoine qu'elle constitue. Encore faut-il savoir qui en a la charge.

La distinction entre parties communes ou parties privatives

La charge des travaux est variable selon les parties communes ou les parties privatives. Bien qu'aucune loi ne les définisse précisément, on considère les intérieurs des appartements, les parquets, les sols et les cloisons non porteuses comme des parties privatives, ainsi que les balcons et les caves, selon certains règlements de copropriété.

Le reste se répartit entre parties communes générales et parties communes spéciales. Par exemple, pour les premières le hall d'entrée ou une cour intérieure, pour les secondes l'ascenseur, à condition qu'il ne permette pas d'accéder à un sous-sol ou un parking.

Des travaux votés en assemblée générale

Certains travaux de copropriété, qui doivent respecter la destination de l'immeuble, comme l'installation d'un ascenseur ou le percement d'un mur afin de relier deux immeubles, sont votés à l'unanimité en assemblée générale. Une unanimité également requise pour supprimer l'accès à une cour commune, boucher des fenêtres ou annexer une partie privative. D'autres travaux sont votés conformément à l'article 25, telle la création d'une terrasse ou d'un jardin dont bénéficieraient tous les copropriétaires. Pour des travaux sur un conduit de cheminée, une ventilation, un escalier intérieur, la majorité simple suffit.

Pour les parties privatives, oui, mais...

Si un copropriétaire veut effectuer des travaux dans ses parties purement privatives, c'est à son bon vouloir. En revanche, s'ils impliquent l'appropriation d'une partie commune, il en résulte un vote en assemblée générale, conformément à l'article 26. C'est le cas pour une intervention sur un mur porteur, l'aménagement d'un balcon, l'agrandissement d'une fenêtre. ■

DES TAUX TOUJOURS BAS, UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

Malgré une hausse plus ou moins attendue des taux d'intérêt longs, ceux des crédits immobiliers sont encore et toujours particulièrement bas.

Au premier trimestre 2021, leur moyenne s'établissait à 1,13%, hors assurances, selon l'Observatoire Crédit Logement, contre 1,19% pour le premier trimestre 2020. Alors que la crise sanitaire pèse toujours sur l'économie, ce résultat semble paradoxal.

Explications multiples

Plusieurs éléments permettent de l'expliquer. Les pouvoirs publics ont ainsi fortement incité les banques et les établissements financiers à se montrer plus bienveillants dans la délivrance des crédits. Les décisions du Haut Comité de Stabilité Financière (HCSF) ont contribué à plus de souplesse.

Dans le même temps que le taux d'endettement autorisé des ménages passait de 35% à 37%, le volume de crédits possible en dehors de cette contrainte passait lui de 15% à 20%. Une bouffée d'air bienvenue pour les futurs emprunteurs dont les dossiers pouvaient être refusés. Notons aussi que les décisions du HCSF autorisent le rachat de crédit immobilier à moindre coût offrent la possibilité d'en profiter pour obtenir de quoi financer des travaux.

L'exigence d'un apport plus conséquent et d'une assurance-crédit dont le poids est proportionnellement très important vient cependant tempérer ce panorama positif. Il n'en demeure pas moins qu'il est aujourd'hui possible avec un excellent dossier de souscrire un crédit immobilier sur 20 ans avec un taux de 0,8%, hors frais et hors assurance.

IMMOBILIER UN INVESTISSEMENT PORTEUR AUX FONDATIONS SOLIDES

QUELQUES REPÈRES CHIFFRÉS

En 2000, le prix moyen du m² parisien était de 2 800 euros. En 2005, il frôlait les 5 000 €. En 2008, la barre des 6 500 € était atteinte. À la suite de la crise des subprimes, les prix baissaient entre 2009 et 2012, puis repartaient à la hausse. Aujourd'hui, il faut compter plus de 10 000 €. Malgré tout, le cap du million de ventes a été franchi. Et si cette croissance n'est pas partout comparable, elle est cependant largement répandue.

UNE RÉUSSITE AUX MULTIPLES FACTEURS

Plusieurs raisons expliquent cette insolente santé de l'immobilier.

La première est financière et réside dans les taux d'intérêts. On ne compte plus le nombre de fois où l'on a considéré qu'ils avaient atteint un plancher. Pourtant, ils n'ont jamais été aussi bas qu'actuellement (voir article).

La deuxième raison est d'ordre digitale. En facilitant l'accès à l'information, la numérisation progressive du marché a facilité les transactions. Les futurs propriétaires connaissent simplement et rapidement tout ce qu'il faut savoir à propos d'un bien, de façon chiffrée et visuelle, même s'ils habitent très loin de l'endroit où ils comptent acheter. Troisième raison, **plusieurs dispositifs pour encourager l'investissement locatif** se sont succédé accordant notamment des réductions fiscales incitatives.

Enfin, l'immobilier est par essence **un investissement à la fois résilient et pérenne.** Il se relève toujours des crises qu'il traverse. Il constitue l'un des meilleurs moyens de se constituer un patrimoine solide, de préparer sa retraite, d'assurer l'avenir de ses enfants.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60