

Les Echos d'Aquitaine Property



www.aquitaineproperty.com 05 56 52 16 94 fax: 05 56 52 18 79

Toute notre équipe vous souhaite de joyeuses fêtes de fin d'année

Acheter dans le neuf et assimilé ou dans l'ancien!

Sommaire :

- Acheter dans le neuf et assimilé ou dans l'ancien
- Augmentation de 2.78% de l'indice de Référence des loyers
- Congé pour motif légitime & sérieux.
- Mise en ligne de la comptabilité propriétaire et Locataire
- Les bonnes affaires

Dans ce numéro :

Le mot d'Edouard du Parc	1
Les chiffres utiles	1
Le Droit et vous	2
Du côté de chez nous	2
Les bonnes affaires	2

Beaucoup de propriétaires bailleurs m'affirment « mordicus » qu'un investissement d'un bien immobilier dans l'ancien est plus rentable que dans le neuf et assimilé.

Il est vrai qu'à l'achat, le prix au mètre carré du neuf et assimilé est plus élevé que dans l'ancien.

Toutefois, il faut pousser la comparaison et voir qu'une rénovation visant une mise aux normes et une adaptation à la clientèle est très onéreuse et assortie de contraintes, de temps en temps insurmontables.

De plus en plus, comme un bien de consommation, un logement doit correspondre à l'attente d'une clientèle pour lequel il est destiné, c'est-à-dire au

mode de vie de la population locative.

A titre d'exemple, on peut relever, la distribution d'un appartement (côté vie et côté repos), l'isolation, la fourniture d'un parking et d'un ascenseur, la proximité avec le travail, les centres commerciaux...

La sanction d'une inadaptation se traduit par une vacance locative anormalement élevée; les locataires devenant de plus en plus exigeants.

Au final, la rénovation de ces appartements dans l'ancien peut donc être très lourde, ce qui diminue son intérêt. Et malgré les travaux réalisés, le bien ne peut se trouver que partiellement adapté à la demande, en

raison d'une impossibilité de modifier la structure de l'immeuble.

On peut conclure, que l'achat dans l'ancien n'est pas forcément plus rentable. Surtout, il offre plus de risque pour un particulier non averti. Alors que dans le neuf et assimilé, le professionnel de l'immobilier (promoteur – opérateur immobilier) a déjà mené les études qui permettent d'assurer le succès de l'opération.



*Edouard du Parc
Gérant*

Les chiffres utiles

L'indice de référence des loyers (pour les révisions de loyer d'habitation baux de 1989) du 2nd T 2006, paru le 13/10/2006 est de 105.45. Il progresse de plus de 2.78%.

L'indice du coût à la construction du 2nd T 2006 est quant à lui à 1366, soit une

progression de plus de 7.05% sur un ans.

L'indice du coût de la consommation est passé à 114.47 base 100 en novembre dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 113.33.

le SMIC est quant à lui passé à 8.03€/heure.

L'intérêt légal est de 2.05% pour l'année 2005.

Le loyer plafond « Robien » pour les baux conclus en 2006 est de 13.82 €/m² sur Bordeaux et une partie de la CUB (nous consulter pour plus de précisions).