

# 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 bonnes Vacances*

## Les causes de la tension des prix de l'immobilier

### Sommaire :

- Les causes de la tension des prix de l'immobilier
- Augmentation de 3.19% de l'indice de Référence des Loyers
- Petite revue de jurisprudence
- Une nouvelle négociatrice en poste
- 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 me demandent, mon avis sur les futures tendances des prix de l'immobilier.

Je réponds souvent que je ne suis pas « Madame Soleil ».

En revanche, il est possible de trouver les causes des tensions inflationnistes. Les explications sont à mon avis, d'ordre sociologique et se distinguent en 2 catégories: **la diminution de la durée de détention d'un bien immobilier** et **l'accroissement du nombre de candidats éligibles au logement.**

Concernant le 1er point, on peut noter l'apparition:

- Les logements collectifs et citadins.

- Les divorces et les séparations.

- La déconnexion de la

notion de travail attachée au territoire.

Parallèlement à cette durée de détention de plus en plus courte, **un accroissement du nombre de candidat au logement est à noter** en raison de différents phénomènes:

- Accroissement naturel de la population,

- Immigration,

- Allongement de la durée de vie,

- Naissance et allongement de la vie pré familiale (estudiantine, célibat),

- L'augmentation du prix du logement amène les ménages à adapter leur logement en fonction de la stricte augmentation ou diminution de leurs besoins.

En conséquence, je pense que les prix actuels sont soutenus par une demande importante de logement. Ce qui révèle une économie immobilière saine. Toutefois, il est nécessaire que les prix restent accrochés à la réalité quotidienne des ménages. Et cela se réalise par deux moyens: l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et de l'offre de logement.



*Edouard du Parc  
Gérant*

## Les chiffres utiles

**L'indice de référence des loyers** (pour les révisions des loyers d'habitation baux de 1989) du 4<sup>ème</sup> T 2006, paru le 06/04/2006 est de 107.13. Il progresse de plus de 3.23%.

**L'indice du coût à la construction** du 4<sup>ème</sup> T 2006

est quant à lui à 1406, soit une progression de plus de 5.56% sur un an.

**L'indice du coût de la consommation** est passé à 115.89 base 100 en février dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 114.75.

**le SMIC** est quant à lui pas-

sé à 8.44€/heure.

**L'intérêt légal** est de 2.95% pour l'année 2007.

**Le loyer plafond « Robien »** pour les baux conclus en 2006 est de 10.39 €/m<sup>2</sup> sur Bordeaux et une partie de la CUB (nous consulter pour plus de précisions).

## Petite revue de jurisprudence



La durée légale du bail est de 3 ans pour les baux consentis par les bailleurs personnes physiques et de 6 ans pour les bailleurs personnes morales (exceptées les SCI de famille, assimilées à des personnes physiques). Toutefois ces dispositions d'ordre public visent à protéger le locataire et rien n'interdit de conclure pour une durée plus longue (Cass.civ; 3<sup>ème</sup>, 20 novembre 2006, arrêt n°1230 F-D).

Malgré l'insertion dans le bail d'une clause stipulant l'habitation personnelle et interdisant la sous-location, la cession ou mise à disposition gratuite, il est possi-

ble de faire domicilier ses enfants chez le preneur (Cass. civ. 3<sup>ème</sup> 22 mars 2006, arrêt n° 384 FS-P+B).

L'absence d'assurance d'un locataire suffit à faire délivrer par le bailleur un congé pour cause légitime et sérieuse, peu importe qu'il ait souscrit une nouvelle assurance par la suite (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 17 mai 2006, arrêt n° 610 FS-P+B).

Le bailleur est en droit de demander l'intégralité des réparations locatives prévues au bail, une fois celles-ci

constatées, sans que leur exécution ne soit forcément réalisée (Cass. Civ, 25 janvier 2006, arrêt n°122 FS-D). Cette dernière jurisprudence est un revirement de position par rapport à celle qui avait fait l'objet de notre article n° de l'année 1 (06/2005).

Un congé délivré par le bailleur à une date prématurée n'est pas nul. Il prend effet à la date pour laquelle aurait dû être délivré (Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 13 juin 2006, arrêt n°742 F-D).

## Du côté de chez nous!

« Une nouvelle négociatrice de location en poste »

Une nouvelle négociatrice location en poste pour trouver et sélectionner vos locataires. Formée à Agen, Edwige MAHY remplace Edouard du Parc, le cousin du gérant. Celle-ci était spécialisée dans la location de biens immobiliers neufs. Elle est salariée depuis avril dernier et travaille le samedi matin, de façon à pouvoir présenter vos biens avec jardin et parking.

Avec la gestion d'une nouvelle résidence dans l'entre deux mers, les intérêts d'Aquitaine Property dans ce secteur s'intensifient. Cette nouvelle résidence porte le nom du « Clos de l'entre deux Mers », et elle se compose de 20 maisons mitoyennes.

Aquitaine Property de plus en plus ouvert sur l'activité de gestion de copropriété. Malgré de nombreuses demandes formulées par nos clients, nous souhaitons limiter notre offre aux immeubles de plus de 20 lots et ceux qui comportent une majorité d'appartements en gestion locative.

## Les bonnes affaires (06 99 64 57 11 ou 05 56 52 63 62):

**Villeneuve d'Ornon**, charmante maison indépendante des années 1990 composée d'un séjour, 3 chambres avec jardin et garage, . 95m<sup>2</sup> environ 198 000€ FAI.

**Pey Berland**, Plateau à aménager d'environ 120 m<sup>2</sup> situé à l'entre-

sol d'un immeuble XIX<sup>ème</sup>. idéal profession libérale. Nombreux Tx à prévoir, Prix: 262 500€ FAI.

**Victor Hugo**, Studio de 22m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage, dans immeuble XIX<sup>ème</sup>. Idéal investisseur. A voir 60 500€ FAI

**Triangle d'Or**, T3, au 2<sup>nd</sup> étage, d'un immeuble XIX<sup>ème</sup>, pierres apparentes, lumineux, calme, BE, A saisir. Prix 219 400€ FAI

