

COSEMIIC

28 AVENUE DE MESSINE
75008 PARIS

Téléphone 01 45 63 30 00

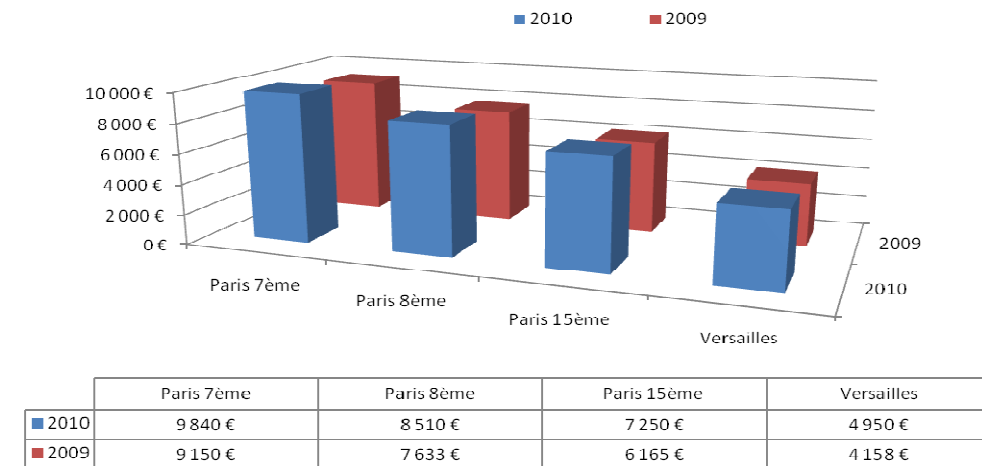
Télécopie 01 45 63 30 01

contact@cosemiic.fr

www.cosemiic.fr

FOCUS SUR LES TENDANCES DU MARCHÉ PARIS - 1ÈRE COURONNE

+ 13,8% C'est la progression sur un an des prix de l'immobilier parisien selon les chiffres de la chambre notariale. Les notaires prévoient pour 2011 une augmentation des prix au m² de l'immobilier dans l'ancien des grandes villes de 10%.



Paris 7ème - 9 840€/m² (+ 6,9% en 1 an)

Beaucoup de demandes, peu d'offres, l'histoire se répète dans les quartiers huppés du 7ème où ce déséquilibre attise une flambée des prix continue. Les appartements familiaux sont toujours aussi prisés comme ce 120m² entièrement à refaire situé face à l'Unesco et vendu à 12 000€/m² en une semaine. Sur les 3 derniers mois, le 7ème arrondissement fait partie des plus fortes hausses qui ont été enregistrées.

Paris 8ème - 8.510€/m² (+10,3%)

La mosaïque de micros marchés du 8ème arrondissement rend sa lecture difficile. Pourtant on constate qu'il s'est fluidifié depuis juillet 2010 avec un retour des acheteurs (assez souvent étrangers). Autour de la gare St Lazare le ticket d'entrée des biens standing du quartier de l'Europe démarre à 8 000€ / m² comme ce trois pièces en bon état avec cave et chambre de service vendu par COSEMIIC en décembre à 9 300€ / m². Les alentours du Parc Monceau se négocient toujours à plus de 10 000€ / m².

Paris 15ème - 7.250€/m² (+ 15% en 1 an)

Offre exhaustive, infrastructures variées de qualité et bien réparties, le plus vaste des arrondissements parisiens offre un large choix de bien et de prix. La Porte de Versailles comme le parc Georges Brassens restent des secteurs de repli pour les budgets limités ou visant davantage de surface. Cependant les logements de bon standing situés à proximité de la mairie ou des axes commerçants (F. Faure, Commerce, Motte Piquet Grenelle...) se négocient entre 7800€ et 8500€, comme ce 4 pièces deux chambres que nous commercialisons à 680.000€ pour 75 m² tout équipé à 5mn du Métro Commerce.

Versailles 4.950€/m² (+ 16% en 1 an)

Après avoir baissé de 15% entre 2008 et 2009, les prix ont déjà repris leur valeur d'avant crise. On ne vend quasiment plus rien en dessous de 5.000 €/m². Le nombre d'acquéreurs a augmenté de plus de 30% ces 12 derniers mois. Les délais de vente se sont aussi nettement raccourcis et la marge de négociation s'est considérablement réduite. La rive droite connaît la plus forte inflation avec une valorisation de 16% en douze mois. Les appartements qui valaient l'an dernier entre 5.000 et 5.500 €/m² s'échangent entre 5.800 et 6.300 €/m². Aujourd'hui, pour faire baisser la note il faut viser plutôt le quartier de Montreuil desservi par la Gare pour se rendre à Paris, les familles se logent dans les immeubles anciens, sans ascenseur, au pied des commerces, à partir de 4;500 €/m²

Sources notariales, COSEMIIC.

COSEMIIC

LETTR'IMMO

Numéro 4

1er trimestre 2011

DANS CE NUMÉRO :

- Edito du Président* 1
- SNC et gestion immobilière* 1
- Contrat dommages ouvrages* 2
- Flash Juridique* 3
- Focus sur les tendances du marché* 4

Principaux interlocuteurs chez COSEMIIC

Laurent GUILIANI
Président Directeur GénéralMuriel BLEUSE
Directeur / Responsable
Grands ComptesChristine VIALLA
Secrétaire GénéralFrancine GUILIANI
Transactions Résidentiel

Rédigée avec ses Partenaires

Cabinet ESPACE CONSEILS
Conseil en Gestion et Transmission d'entreprisesCabinet BARRAULT
AssureurCabinet SALLARD CATTONI
AvocatsAvec la participation de
ROBERT FONCK MANAGEMENT

EDITO DU PRESIDENT

Ce début d'année est marqué par l'application des modifications fiscales votées en 2010.

Certains pensent que la Loi de finances 2011 va ralentir la progression des prix de l'immobilier : dernière tranche marginale d'imposition à 41%, plafond des niches fiscales ramené à 18.000 euros (plus 6% du revenu imposable), ISF dont le plancher passe à 800.000 euros, le taux sur plus-values immobilières porté à 19% (avec toutefois maintien des abattements), majoration des prélèvements sociaux à 12,3% pour l'essentiel...

Le prix de l'immobilier est le reflet de la qualité du produit, de l'attractivité du lieu de vente et bien sûr des mécanismes économiques amplifiant les tendances (taux du crédit, volumes neufs et anciens disponibles).



La hausse parisienne de 2010 devrait donc laisser la place à une nouvelle progression, certes moins élevée, mais encore intéressante quelles que soient les nouveautés fiscales.

Cependant le niveau des taux est bas. L'inconnu repose toutefois sur la future réforme du patrimoine

qui peut, suivant les options retenues, impacter les prix. En fait on n'achète pas une défiscalisation, seule la qualité du bien fait le prix !

C'est la politique suivie par COSEMIIC qui vous remercie de votre confiance et vous présente ses vœux pour 2011.

SNC et gestion immobilière

Nous avons traité de la SCI familiale lors d'un précédent numéro et il nous paraît important dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier, de compléter l'analyse par une courte étude sur la société en nom collectif (S.N.C.).

En effet pour ce dernier type de société, transparente fiscalement également, chaque associé supporte l'impôt

sur le revenu des personnes physiques sur sa quote-part de revenus fonciers et par là même optimise sa fiscalité. Etant entendu que la société peut toujours opter pour l'impôt sur les sociétés mais il s'agit là d'un autre débat.

L'intérêt majeur de la SNC est de permettre les remontrées des déficits fiscaux vers les associés.

Pour cela il y a plusieurs conditions à remplir et contraintes à satisfaire :

✧ La SNC doit être inscrite au RCS (registre du commerce et des sociétés) comme LMP et donc chaque associé doit réaliser plus de 23.000 euros de recettes annuelles (soit un loyer d'un appartement parisien de trois pièces)

Toutefois, la SNC a des associés responsables indéfiniment et solidairement ...

✧ L'activité de la société définit le type d'imposition, ainsi la location nue supporte l'impôt relatif aux revenus fonciers, à l'inverse les revenus de la location meublée sont du ressort des BIC.

✧ Le gérant est considéré comme travailleur indépendant.

✧ Les associés doivent pouvoir être soumis à cotisations sociales (pas d'incompatibilité, de facto impossibilité pour les fonctionnaires et certaines professions libérales) sur leur quote-part de bénéfices. Pour ce dernier point la SCI est plus avantageuse !

En fait, pour être pleinement déficitaire il est nécessaire que les associés empruntent pour financer les parts de

SNC. La quote-part de déficit est éventuellement majorée de l'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des parts.

Il faut encore rappeler qu'une société patrimoniale évite qu'un bien immobilier ne tombe en indivision lors de décès.

Dans le cas présent la sortie de la société n'est pas particulièrement simple. Si un héritier veut vendre ses droits sociaux et qu'aucun associé ne se porte acquéreur, quelles que soient les raisons, il n'y a pas d'autre solution que de créer une société holding pouvant emprunter pour acheter les parts.

Encore faut-il que les associés souhaitant rester soient d'accord.

Pour conclure, ce type de

société présente l'intérêt d'optimiser le rendement fiscal du patrimoine immobilier.

Toutefois la SNC a des associés responsables indéfiniment et solidairement sur leurs biens personnels. Enfin si deux des trois conditions précisées ci-après sont satisfaites :

↳ Total bilan supérieur à 1.550.000 euros

↳ Chiffre d'affaires HT supérieur à 3.100.000 euros

↳ Nombre de salariés supérieur à 50

Il faudra avoir recours à un commissaire aux comptes, en matière d'immobilier cela laisse une marge très importante.

CONTRAT DOMMAGES OUVRAGES

Objet de la garantie

La garantie s'applique aux seuls travaux de bâtiment de l'opération de construction soumis à l'obligation d'assurance par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

Nature de la garantie

Est garanti, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et personnes assimilées ainsi que le contrôleur technique, aux termes de l'article 1792 du Code Civil, c'est-à-dire les dommages qui :

- compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction,
- affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs

éléments d'équipement, les rendent impropres à leur destination,

- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

Les travaux de réparation des dommages comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage, éventuellement nécessaires.

Point de départ et durée de la garantie

Elle commence au plus tôt, sous réserve des dispositions ci-dessous, à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement définie à l'article 1792-6 du Code civil.

Elle prend fin à l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception.

Toutefois, la garantie est acquise :

□ avant réception, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;

□ après réception et avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, lorsque après une mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations dans le délai fixé au marché ou, à défaut, dans un délai de quatre vingt dix jours à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

Montant et limite de la garantie

La garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement de l'opération de construction, objet de la garantie, endommagés à la suite d'un sinistre.

Quelques rappels sur l'importance de la souscription d'un contrat dommages ouvrages ...

Toutefois, elle est limitée au montant du coût total de construction définitif, revalorisé selon les modalités prévues ci-après à l'article 3.5.2 pour tenir compte de l'évolu-

tion générale des coûts de construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

La garantie peut être reconstituée après sinistre, moyennant complément de cotisation, selon les modalités prévues aux conditions particulières.

FLASH JURIDIQUE

Le décret n°2010-1662 du 28/12/10 (J.O du 30/12/10) définit les annonces concernées par cet affichage, prévu par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, et ses modalités.

L'obligation d'affichage s'applique sans exception à l'ensemble des biens immobiliers faisant l'objet d'une annonce de vente ou de location au 1^{er} janvier 2011, quelle que soit la date de l'annonce ou celle de rentrée du mandat. Cet affichage obligatoire ne concerne pas les ventes d'immeuble à construire, celles-ci n'étant pas soumises à l'obligation d'annexer un DPE à l'acte de vente (CCH, art. L.271-4, i, al. 12).

Le décret impose 2 formes différentes de mention selon le support de l'annonce immobilière :

↳ Les publications périodiques diffusées dans la presse

doivent comporter la mention du classement énergétique du bien immobilier. La mention du classement énergétique doit être indiquée simplement par une lettre de l'alphabet entre A et G. Cette lettre doit figurer en majuscules, être au moins de la même taille que le texte de l'annonce, et être précédée des mots « classe énergie ».

↳ Les annonces en vitrine et sur internet doivent comporter l'étiquette correspondant aux consommations d'énergie du bien ainsi que la mention de son classement énergétique. Elles doivent comporter, non seulement la mention du classement énergétique du bien par une lettre de A à G, mais aussi l'étiquette correspondant aux consommations d'énergie (c'est-à-dire l'étiquette énergie du DPE). Lisible et en couleur, l'étiquette utilisée en vitrine doit représenter au moins 5% de la surface du support, tandis que l'étiquette utilisée sur

un site internet doit respecter au moins les proportions de 180 pixels x 180 pixels.

Le décret du 28 décembre 2010 ne prévoit pas de sanction spécifique en cas d'absence d'affichage de la performance énergétique. Les sanctions applicables sont donc celles du droit commun. Dès lors :

□ au plan civil, le dol, prévu par l'article 1116 du Code civil, permet à l'acquéreur de demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix (ou au locataire de demander l'annulation du bail ou de remettre en cause le montant du loyer)

□ au plan pénal, l'infraction de publicité de nature à induire en erreur, de l'article L.121-1 du code de la consommation, peut être relevée par les services des fraudes et faire l'objet de 2 ans de prison et 37.500 euros d'amende.

L'affichage de la performance énergétique

NOTRE SELECTION



LOCATION

PARIS 7ème	Avenue de la Bourdonnais	5.000,- € / mois
PARIS 8ème	Avenue Hoche	3.050,- € / mois

VENTE

PARIS 16ème	Rue Pergolèse	735.000 €
BOIS COLOMBES	Demeure bourgeoise 18° siècle	1.650.000 €

PRODUIT INVESTISSEUR

RIS ORANGIS (91)	Locaux d'activités	1.750.000 €
------------------	--------------------	-------------