

Été 2009 - N° Spécial

IMMOBILIER

Actualités

LES TAUX D'INTÉRÊT
AU 12 JUIN 2009

	Taux sur 15 ans	Taux sur 20 ans	Taux sur 25 ans
Excellent	3,90 %* (3,10%)	4,15 %* (3,25%)	4,25 %* (3,35%)
Très bon	3,95 %* (3,15%)	4,25 %* (3,35%)	4,30 %* (3,50%)
Bon	4,10 %* (3,40%)	4,35 %* (3,50%)	4,40 %* (3,65%)

* Taux fixe (taux révisable).

Crédit

Préférez le bon
vieux taux fixe

Près de 100 % des souscripteurs de crédit immobilier à La Banque Postale empruntent à taux fixe. Et la proportion est similaire, ou presque, dans les autres réseaux. Pourtant, en huit mois, l'Euribor trois mois, qui sert de référence aux taux révisables plafonnés dits « capés », souvent à + 2 %, se sont écroulés, passant de 5,28 % le 1^{er} octobre 2008 à 1,24 % le 17 juin 2009. Alors, pourquoi une telle désaffection ? L'explication est simple : considéré comme complexe, voire suspect par une majorité de Français, le produit n'est pas mis en tête de gondole. En moyenne, les taux variables ne sont inférieurs que de 0,7 à 0,9 % aux taux fixes alors qu'il faudrait un écart d'au moins 1 % pour qu'ils soient attractifs. Si vous empruntez 200 000 euros sur vingt ans avec un excellent taux fixe (4,15 %, voir le tableau ci-dessus), vous paierez chaque mois 921 euros. Avec un taux révisable à 3,25 %, la mensualité tombe à 851 euros, mais vous prenez le risque qu'elle grimpe jusqu'à 1 003 euros.

Ventes de logements sur plan

Décryptez les offres des promoteurs

Les bonnes vieilles ficelles commerciales destinées à accélérer la vente d'un programme neuf sont de retour, quitte à tromper les acheteurs potentiels. La publicité pour la résidence « 70° Sud » à Boulogne-Billancourt (92) distribuée sur un marché pari-

sien le dimanche 14 juin 2009 est un modèle du genre. Le plan (ci-dessous) laisse croire que ce programme se trouve à proximité de vastes espaces de verdure et de nombreux équipements collectifs alors qu'il n'en est rien ! L'avenue du Parc ou la rue Nouvelle n'exis-

tent pas en juin 2009. En fait, ce plan décrit le quartier tel qu'il devrait être d'ici cinq à dix ans quand les anciens terrains Renault auront été aménagés. Pour l'instant, l'île Seguin (1) n'est pas un vaste parc, mais une zone en cours de dépollution. La passerelle qui la reliera (2) au quartier du pont de Sèvres n'enjambe pas encore la Seine. Et, en lieu et place du parc de Billancourt (3) se hissent une dizaine de grues. Peut-on dire que le promoteur (Bati Conseil Immobilier) remplit ses obligations d'information en matière d'environnement et de nuisance telles qu'elles sont définies par la Cour de cassation dans des arrêts récents ?

C. F.



Charles-Henri de La Grandière, fondateur de la société Interior Immobilier.

“La location meublée offre plus de liberté aux propriétaires bailleurs”

Si vous louez un logement meublé, la durée du bail est d'un an (trois ans dans le cas d'une location nue) renouvelable et vous gardez la possibilité de récupérer votre bien quand vous le souhaitez en donnant un préavis de trois mois au locataire. Autres atouts : vous louez 5 à 10 % plus cher et vous bénéficiez d'un régime fiscal attractif bien que revu à la baisse par la loi de finances 2009. L'abattement est passé à 50 % (71 % avant) jusqu'à 32 000 euros de loyers (76 300 euros avant).



Investissements locatifs Bras de fer autour du dispositif de Robien

L'UFC – Que Choisir porte plainte pour tromperie contre Akérys, spécialiste de l'immobilier de défiscalisation. L'association l'accuse de présenter l'avantage fiscal Robien comme une certitude en passant sous silence les obligations à remplir (Le Revenu, de juin 2009, p. 32). Akérys a répliqué en poursuivant l'UFC – Que Choisir en diffamation. Un affrontement à méditer, alors que le Scellier, successeur du Robien, rencontre un vif succès.

Conjoncture Sortie de crise dans les pays anglo-saxons ?

Les derniers indicateurs américains et britanniques laissent espérer une stabilisation de la conjoncture immobilière dans ces pays. Aux États-Unis, les mises en chantier de maisons ont bondi de 17,2 % en mai. Les ventes de résidences anciennes sont aussi en hausse : + 11,6 % en avril dans le Nord-Est, + 3,5 % dans l'Ouest. Un redémarrage qui fait suite à une baisse des prix de 18,7 % en un an. En Grande-Bretagne, les prix de l'immobilier ont progressé, selon les sources, de 1 à 3 % en mai.

