

# PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

UN PATRIMOINE POUR  
LE LONG TERME

Il est aujourd'hui difficile de prévoir des placements financiers à long terme. Le retour d'une vraie croissance se fait attendre, les crises économiques, sociales, politiques s'enchaînent à l'échelle internationale, les marchés sont chahutés. Les prévisions sont devenues à cycles courts. Seul reste l'immobilier pour placer son patrimoine à long terme. Cependant, les propriétaires bailleurs se trouvent aujourd'hui face à des difficultés, notamment liées au montant des loyers. Nous vous proposons de décrypter ce phénomène pour vous dans l'article qui suit.

Il est d'autant plus important de pérenniser les revenus de votre patrimoine immobilier et de nouveaux services sont mis en place afin de répondre au besoin actuel de se garantir en cas de problème. Nous vous parlerons de la Garantie juridique locative pour les propriétaires bailleurs. Enfin, nous ferons le point sur les aides personnelles au logement (APL) dont la réforme est en suspens.

WILFRIED BAUDRY



QUÉRO  
GESTION

70, rue du Général-de-Gaulle  
95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30  
Fax : 01 48 20 74 36  
gestion@quero-gestion.fr  
[www.quero-gestion.fr](http://www.quero-gestion.fr)



## DEUX ANS DE BAISSÉ DES LOYERS : M<sup>ME</sup> DUFLOT A RÉUSSI SON MAUVAIS PARI

Les chiffres de l'observatoire CLAMEUR montrent une baisse générale des loyers sur l'année 2015, de 1,3% en moyenne sur la France entière, mais de 1,7% à Paris et 0,9% sur l'Île-de-France.

Les logements de petite surface sont les plus pénalisés. Les loyers des studios et une pièce reculent deux fois plus vite que l'ensemble du marché (-2,4% en glissement annuel) et les loyers des deux pièces reculent de 1%. Au total, depuis 2011, les loyers des logements de deux pièces et moins ont connu une évolution deux fois moins rapide que l'inflation.

**Paradoxalement, la crise économique et le manque de nouveaux logements continuent de dicter la tendance à Paris et en région parisienne alors que le législateur cherche à forcer le mouvement en bloquant l'évolution des loyers.**

### LES PERTES DE RECETTES LOCATIVES S'AJOUTENT À LA BAISSÉ DES LOYERS

Les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé et la durée de vacance locative a encore augmenté (+23,7% depuis 2008) pour atteindre son plus haut niveau depuis 1998. Cela représente pour le propriétaire bailleur une perte de recettes locatives de 6 semaines en moyenne et jusqu'à 10 semaines s'il doit faire des travaux d'entretien et de rénovation, ce qui représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

A cela s'ajoute la réduction à un mois du délai de préavis pour les locations en zone tendue. Cette

nouvelle mesure de la loi ALUR ne concernait à l'origine que les baux signés après le 27 mars 2014, date de publication de la loi. La loi Macron l'a étendue à tous les contrats de location, quelle que soit la date de signature.

La conséquence de cet état de fait est la mise sur le marché de la location d'un nombre considérable de biens locatifs au même moment, avec pour le propriétaire le besoin de relouer extrêmement rapidement. Mission quasi impossible car le délai d'un mois pour effectuer toutes les étapes d'une relocation est beaucoup trop court... Il en résulte donc une baisse importante des loyers, quasi mécanique, par la loi du marché.

Devant cette situation, le propriétaire a deux solutions : mettre le bien en vacance ou baisser le montant du loyer, ce qui est le conseil de QUERO GESTION.

### Pensez-y !

Merci de nous adresser vos relevés annuels de charges afin que nous régularisions les charges de vos locataires sur l'année 2015 !



## LA GARANTIE JURIDIQUE LOCATIVE POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS UNE NOUVELLE SOLUTION PLEINE D'AVENIR...

Avec la crise, un nombre grandissant de locataires ne répond plus aux critères de revenus exigés par les assurances qui, de ce fait, valident de moins en moins les demandes de Garantie Loyers Impayés. Le bailleur est alors amené à se tourner de plus en plus vers la caution solidaire pour sécuriser ses revenus. Dans ce cas, il ne plus compter sur la garantie juridique qui était généralement associée en option à la GLI et couvrait les frais juridiques éventuels.

Afin d'éviter que le propriétaire bailleur ne se trouve démuni et insécurisé face au locataire, les services juridiques des assureurs ont développé des produits adaptés à cette nouvelle situation.

**La Garantie Juridique Locative permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une prise en charge des frais juridiques** pour les litiges qui peuvent naître de relations conflictuelles avec son locataire.

Elle couvre à la fois les **litiges survenant avec le locataire** du bien (par exemple contenu et interprétation ou résiliation du contrat de bail, restitution du dépôt de garantie, recouvrement des loyers et charges impayées) **et les litiges relatifs aux biens immobiliers** assurés (par exemple relations de voisinage, relations avec la copropriété ou avec les administrations, relations avec le locataire en cas de sous-location non autorisée ou de défaut d'assurance...). Le bailleur garde le choix des intervenants au dossier (avocats/huissiers).

### Les loyers impayés ne sont pas couverts.

Le coût de cette garantie est de **125 euros TTC par bail et par an quelque soit le type de bail.**

**L'ensemble du service de gestion est à votre disposition pour mettre en place ce service à tout moment de l'année.**

**Contact : assurance@quero-gestion.fr**

#### ENGHIEN-LES-BAINS

A deux pas du lac. Petit studio comprenant entrée, kitchenette, salle d'eau avec wc, pièce principale. BELLE OPPORTUNITÉ !!!

DPE : E

**PRIX : 88 000 €**

Idéal Investisseurs !



#### EPINAY-SUR-SEINE

A deux pas du lac d'Enghien les bains. Appartement 2 pièces : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, wc, grand balcon, cave et parking. BEAUX VOLUMES !!! - DPE : D

**PRIX : 130 000 €**

Bel investissement



#### ENGHIEN-LES-BAINS

Dans bel immeuble bourgeois de 1928, dernier étage avec ascenseur, appartement offrant entrée, salle d'eau avec wc, cuisine aménagée, séjour avec mezzanine et une cave. PROCHE TOUTES COMMODITÉS !!!

DPE : F

**PRIX : 143 000 €**

Emplacement de 1<sup>er</sup> ordre



#### EPINAY-SUR-SEINE

Proche d'Enghien, Cygne d'Enghien, grand F1, possibilité F2 offrant entrée, cuisine, séjour, salle de bains avec wc, cave et parking extérieur. AUX PLUS RAPIDES !!!

DPE : E

**PRIX : 110 000 €**

A visiter !



## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Indice de références des loyers)

1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	125,19
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,25
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,26
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,28

### ILC (Indice des loyers commerciaux)

4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,47
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	108,32
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,38
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,38

### ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,80
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	107,69
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	107,86
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	107,98

## LE POINT SUR LES APL

Un projet de réforme des aides au logement visait à économiser 225 millions d'euros. Il s'agissait en particulier de modifier les règles de calcul des aides pour les jeunes entrant sur le marché du travail, en se basant sur leurs ressources au moment où ils constituent leur dossier et non plus sur leur situation deux ans auparavant. Face au tollé soulevé par cette mesure, le gouvernement a finalement fait marche arrière.

Les articles 140 et 143 de la Loi de finances pour 2016 et le décret du 31 décembre 2015 apportent cependant trois modifications importantes aux dispositifs de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et de l'Allocation de Logement Familiale ou Sociale (ALF et ALS).

### Une aide dégressive en fonction du loyer

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, le montant des aides au logement diminuera progressivement au-delà d'un certain plafond de loyer. Cette mesure, dont un décret précisera les modalités d'application, vise à mieux prendre en compte la capacité financière effective des bénéficiaires assumant des loyers d'un montant particulièrement élevé par rapport aux revenus déclarés.

### La suppression des aides si les parents sont soumis à l'ISF

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, les enfants rattachés au foyer fiscal de leurs parents ne pourront plus bénéficier des aides au logement si les parents sont assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

### La prise en compte du patrimoine

Egalement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, la valeur du patrimoine sera prise en compte dans l'évaluation des ressources du foyer retenues pour le calcul du montant de l'aide lorsqu'elle excédera le seuil de 30 000 euros. Un décret précisera les modalités d'application de cette mesure.



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36  
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER  
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

