

# INTRODUCTION

Cette étude représente une analyse du marché de l'immobilier aujourd'hui en France ; ce dossier permet de présenter le marché de l'immobilier avec ses caractéristiques et de fournir un ensemble de données et d'informations permettant d'analyser ce secteur comme un placement financier.

En étudiant l'immobilier je vais avant tout chercher à montrer que ce secteur constitue un placement intéressant dès lors que l'on sait comprendre les mécanismes et les rouages de ce marché. Cette étude se compose de 4 parties :

- Le marché de l'immobilier ; une analyse du marché des prix au m<sup>2</sup>, du parc de logements et d'une technique pour évaluer un bien immobilier en tant qu'acheteur ou vendeur.
- Le secteur de l'immobilier et les différentes opérations immobilières, la crise des années 1990, et la fiscalité en immobilier.
- Les opérations immobilières avec l'immobilier en expansion et les opérations immobilières intéressantes.
- La nature des sociétés immobilières dans l'optique de la création d'une société immobilière pour la gestion des capitaux placés.

Cette étude cherche avant tout à connaître et à comprendre le secteur de l'immobilier pour en définir les caractéristiques ; il intègre le cadre de cette étude comme moyen de placement financier pour les établissements Gourdon.

Cette analyse du marché permet également, en fonction de base de données fournies par les Chambres Départementales de Notaires, de réaliser des évaluations d'appartements intéressantes.

Le marché de l'immobilier constitue aujourd'hui un placement intéressant : avec peu de risques il assure un rendement correct si certaines règles sont respectées ; certains pièges que l'on pourrait qualifier d'astuces sont à connaître et c'est aussi l'objectif de cette étude.

# SOMMAIRE

## PARTIE I : LE MARCHE DE L'IMMOBILIER Page 1 à 24

- I LES PRIX AU METRE CARRE Page 1-14
- II ESTIMATION D'UN APPARTEMENT Page 14-17
- III EVOLUTION DU MARCHE Page 18-21
- IV LE PARC DU LOGEMENT Page 21-24

## PARTIE II : LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER Page 25 à 37

- I LA REPARTITION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER Page 25-28
- II LA CRISE DE L'IMMOBILIER Page 28-31
- III DEPENSE, FISCALITE ET RENTABILITE Page 31-37

## PARTIE III : LES OPERATIONS IMMOBILIERES Page 38 à 48

- I L'IMMOBILIER EN EXPANSION Page 38-45
- II L'IMMOBILIER DE PLACEMENT Page 45-48

## PARTIE IV : LES SOCIETES IMMOBILIERES Page 49 à 54

- I S. C. I ET S. C. P. I Page 49-50
- II LE PATRIMOINE SOCIAL Page 51-53
- III AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA S. C. I Page 53-54
- IV PLAN DE CREATION D'UNE S. C. I Page 54

## I LES PRIX AU METRE CARRE :

Nous allons tout d'abord analyser les prix au m<sup>2</sup> des biens immobiliers dans Paris et ses 20 arrondissement, dans la petite et la grande banlieue parisienne en insistant sur le département des Yvelines (78) ; et enfin sur les grandes villes de Francs de manière à ce que dossier serve à voir le marché de l'immobilier non pas sur un département sur la Francs complète. De même la méthode d'évaluation que nous verrons ensuite pourra aussi bien s'appliquer à n'importe quel endroit en consultant ces tableaux récapitulants des moyennes de prix au m<sup>2</sup>.

### 1) Paris et ses 20 arrondissements :

Ces tableaux successifs présentent les prix au m<sup>2</sup> des appartements dans Paris en fonction des arrondissements et des quartiers ; pour plus de précision quand à la réalité de ces prix on distingue également le nombre de pièces de l'appartement et l'état de l'immeuble et le niveau de confort, ainsi :

- + + + correspond à un niveau de confort élevé avec salles de bain et d'eau indépendante, vue dégagée et agréable, bonne isolation et bonnes prestations de l'immeuble (ascenseur ...).
- + + correspond à un bon niveau de confort avec salle d'eau indépendante, bonne isolation et quartier moyen.
- + correspond à un niveau moyen ou médiocre sans salle d'eau indépendante dans bas quartier ou en ré de chaussée ou sans ascenseur.

Chacun des 20 arrondissements de Paris a ici deux tableaux pour 4 quartiers distinctifs ; l'étude sur Paris ne porte ici que sur les appartements, les maisons étant peu nombreuses, encore très cher et bien souvent transformée par des promoteurs immobiliers en résidences ou en parking, un prix au m<sup>2</sup> annoncé est donc très difficile à définir ...

Analyser chaque arrondissement demande de ne s'intéresser qu'à un arrondissement ; tous ces tableaux servent de guide pour l'estimation d'appartement selon une méthode que nous verrons ensuite. Ces tableaux représentent une importante étude car ils constituent une base de données pour les promoteurs immobiliers parisiens ...

### 1<sup>er</sup> ARRONDISSEMENT « LOUVRE » :

	ST GERMAIN L'AUXERROIS			HALLES		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	31 716	28 376	36 736	25 997	23 398	29 897
++	27 162	24 277	31 488	22 452	20 207	25 820
Rénové+++	25 410	22 701	29 474	21 089	18 980	24 252
++	21 715	19 375	25 225	18 213	16 392	20 945
Ancien+++	20 038	17 866	23 296	16 907	15 202	19 443
++	17 076	15 219	19 890	14 483	12 774	16 792

	+	11 090	10 119	12 547	8 188	7 109	9 807
--	---	--------	--------	--------	-------	-------	-------

		PALAIS ROYAL			PLACE VENDÔME		
		S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent	+++	30 681	27 552	25 375	32 893	29 726	37 643
	++	26 414	23 711	23 711	28 574	25 893	32 677
Rénové	+++	24 772	22 234	22 234	26 913	24 345	30 767
	++	21 311	19 119	19 119	23 410	21 192	26 738
Ancien	+++	19 739	17 704	17 704	21 820	19 760	24 909
	++	16 964	15 157	15 157	19 011	17 233	21 679
	+	8 035	6 359	6 359	14 746	14 527	15 076

2<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « BOURSE » :

		GAILLON			VIVIENNE		
		S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent	+++	21 524	20 213	23 490	19 990	18 802	21 772
	++	19 736	18 604	21434	18 370	17 344	19 909
Rénové	+++	19 049	17 986	20 644	17 747	16 783	19 192
	++	17 599	16 681	18 976	16 433	15 601	17 681
Ancien	+++	16 941	16 088	18 219	15 836	14 911	16 995
	++	15 778	15 251	16 883	14 451	13 358	14 784
	+	14 856	14 763	14 995	10 424	9 733	11 459

		MAIL			BONNE NOUVELLE		
		S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent	+++	17 366	16 548	18 594	23 243	19 710	28 543
	++	16 250	15 543	17 310	18 425	15 373	23 002
Rénové	+++	15 821	14 963	16 817	16 572	14 393	20 871
	++	14 402	13 069	15 776	13 799	12 388	16 376
Ancien	+++	13 446	12 209	15 303	12 788	11 478	14 752
	++	11 759	10 690	15 362	11 002	9 871	12 698
	+	7 321	7 146	8 834	6 836	6 122	7 907

3<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « TEMPLE » :

		ARTS ET METIERS			ENFANTS ROUGES		
		S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent	+++	17 848	16 981	19 147	21 157	19 424	23 757
	++	16 666	15 917	17 788	18 794	17 297	21 039
Rénové	+++	16 211	15 508	17 266	17 885	16 479	19 994
	++	15 188	13 791	16 163	15 968	14 548	17 789
Ancien	+++	14 187	12 890	15 663	15 021	13 473	16 788
	++	12 419	11 299	14 098	12 910	11 573	14 915
	+	8 295	7 588	9 355	7 984	7 140	9 251

	ARCHIVES			SAINT AVOYE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	34 794	30 688	40 995	22 516	20 632	25 342
++	29 194	25 647	34 514	19 946	18 319	22 388
Rénové+++	27 040	23 709	32 037	18 958	17 430	21 251
++	22 497	19 620	26 813	16 874	15 554	18 854
Ancien+++	20 435	17 764	24 441	15 927	14 378	17 766
++	16 793	14 810	20 253	13 692	12 062	15 844
+	11 078	10 200	12 395	7 869	6 660	9 232

4<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « HOTEL DE VILLE » :

	SAINT MERRI			SAINT GERVAIS		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	21 003	19 652	23 028	25 947	23 704	29 311
++	19 161	17 995	20 911	22 889	20 952	25 794
Rénové+++	18 453	17 357	20 096	21 713	19 893	24 442
++	16 959	16 013	18 378	19 232	17 661	21 589
Ancien+++	16 281	15 403	17 598	18 105	16 647	20 293
++	15 014	14 018	16 221	16 116	14 469	18 006
+	11 343	10 714	12 287	8 145	6 657	10 377

	ARSENAL			NOTRE DAME		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	45 227	39 327	54 077	43 366	39 014	49 894
++	37 181	32 086	44 825	37 432	33 673	43 069
Rénové+++	34 087	29 301	41 266	35 149	31 619	40 444
++	27 561	23 427	33 761	30 335	27 286	34 908
Ancien+++	24 598	20 761	30 353	28 150	25 319	32 395
++	19 365	16 052	24 336	24 290	21 846	27 957
+	8 400	6 626	11 060	15 298	14 901	17 600

5<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « PANTHEON » :

	SAINT VICTOR			JARDIN DES PLNTES		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	23 678	22 014	26 173	39 681	27 552	35 375
++	21 409	19 972	23 564	26 414	23 711	30 468
Rénové+++	20 536	19 187	22 561	24 772	22 234	28 580
++	18 696	17 530	20 444	21 311	19 119	24 599
Ancien+++	17 860	16 778	19 483	19 739	17 704	22 792
++	16 385	15 450	17 786	18 964	15 218	19 601
+	14 691	14 538	14 920	11 044	10 062	12 517

	VAL DE GRACE			SORBONNE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	30 262	27 434	34 502	30 784	27 981	34 988
++	26 406	23 965	30 069	26 961	24 451	30 592
Rénové+++	24 923	22 630	28 364	25 491	23 218	28 902
++	21 796	19 815	24 767	22 391	20 427	25 336
Ancien+++	20 376	18 537	23 134	20 983	19 160	23 717
++	17 869	16 281	20 151	18 497	16 923	20 859
+	13 755	13 283	14 464	11 109	9 508	13 510

6<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « ODEON » :

	MONNAIE			ODEON		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	33 332	30 030	38 286	28 113	25 807	31 572
++	28 829	25 976	33 107	24 968	22 996	27 956
Rénové+++	27 097	24 418	31 115	23 758	21 888	26 565
++	23 443	21 130	26 914	21 207	19 592	23 631
Ancien+++	21 785	19 637	31 115	20 049	18 549	22 299
++	18 856	17 001	26 914	18 004	16 708	19 9147
+	8 539	6 125	25 006	11 778	10 386	13 866

	NOTRE DAME DES CHAMPS			ST GERMAINDES PRES		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	30 788	28 030	4 924	39 230	25 337	45 068
++	27 028	24 646	30 600	33 922	30 560	38 964
Rénové+++	25 581	23 345	28 937	31 881	28 723	36 617
++	22 531	20 599	25 429	27 575	24 848	31 665
Ancien+++	21 146	19 353	23 836	25 620	23 089	29 417
++	18 701	17 152	21 024	21 168	19 982	25 448
+	10 191	8 024	13 441	13 531	11 474	16 185

7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT INVALIDES :

	PALIS BOURBON			INVALIDES		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	40 939	36 769	47 195	39 816	35 697	45 696
++	35 252	31 650	40 655	34 199	30 642	39 536
Rénové+++	33 065	29 682	38 139	32 039	28 697	37 051
++	28 452	25 530	32 834	27 482	24 596	31 811
Ancien+++	26 357	23 645	30 425	25 413	22 734	29 432
++	22 659	20 316	26 172	21 760	19 446	25 230
+	12 827	9 953	16 248	14 165	13 361	15 428

	ECOLE MILITAIRE	GROS CAILLOU
--	-----------------	--------------

	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	36 791	33 005	42 470	37 748	33 636	43 915
++	31 628	28 358	36 533	32 141	28 590	37 467
Rénové+++	29 642	26 571	34 249	29 985	26 650	34 988
++	25454	22 802	29 433	25 437	22 557	29 757
Ancien+++	23 552	21 090	27 426	23 372	20 698	27 383
++	20 195	18 068	23 585	19 726	17 417	23 190
+	13 515	12 699	14 739	10 314	8 533	12 986

8<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « CHAMPS ELYSEES » :

	CHAMPS ELYSEES			FAUBOURG DU ROULE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	45 173	40 763	51 788	33 804	30 454	38 829
++	39 359	35 350	44 872	29 236	26 343	33 576
Rénové+++	36 846	33 268	42 712	27 479	24 762	31 555
++	31 968	28 878	36 602	23 774	21 427	27 294
Ancien+++	29 753	26 885	34 055	22 092	19 913	23 359
++	25 842	23 365	29 957	19 121	17 239	21 943
+	16 716	15 282	19 062	14 572	14 293	14 991

	MADELEINE			EUROPE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	22 509	20 947	24 852	34 450	31 124	41 398
++	20 378	19 029	22 402	29 551	25 816	35 155
Rénové+++	19 559	18 292	21 460	27 283	23 774	32 546
++	17 831	16 737	19 473	22 498	19 468	27 044
Ancien+++	17 046	16 030	18 570	20 326	17 513	24 545
++	15 661	15 020	16 977	16 490	14 595	20 134
+	13 735	13 433	14 188	10 881	10 007	12 192

9<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « OPERA » :

	SAINT GEORGES			CHAUSSEE D'ANTIN		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	20 977	19 262	23 549	16 729	16 143	17 609
++	16 638	17 157	20 860	15 929	15 423	16 689
Rénové+++	17 738	16 347	19 825	15 622	14 859	16 335
++	15 841	14 321	17 644	14 370	13 209	15 589
Ancien+++	14 825	13 174	16 653	13 538	12 459	15 155
++	12 474	11 148	14 712	12 067	11 136	13 464
+	7 321	6 421	8 672	8 636	8 048	9 519

FAUBOURG MONTMARTRE			ROCHECHOUARD		
S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +

Récent+++	17 454	16 535	18 833	22 403	19 918	26 131
++	16 201	15 407	17 392	19 014	16 868	22 234
Rénové+++	15 719	14 529	16 837	17 711	15 695	20 735
++	13 893	12 381	15 668	14 994	13 418	17 573
Ancien+++	12 809	11 406	14 914	13 864	12 401	16 138
++	10 895	9 683	12 713	11 869	10 606	13 765
+	6 430	5 665	7 578	7 215	6 417	8 412

10<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « ENTREPÔT » :

	SAINT VICENT DE PAUL			SAINT DENIS		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	16 914	16 667	18 786	17 586	16 088	19 834
++	15 189	13 823	16 829	15 543	13 753	17 484
Rénové+++	14 359	13 076	16 077	14 500	12 714	16 580
++	12 610	11 502	14 272	12 064	10 521	14 378
Ancien+++	11 816	10 787	13 358	10 958	9 525	13 106
++	10 413	9 525	11 745	9 004	7 767	10 860
+	7 140	6 579	7 982	4 447	3 665	5 619

	SAINT MARTIN			SAINT LOUIS		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	22 263	18 873	27 346	19 262	17 122	22 473
++	17 641	14 995	22 031	16 343	14 360	19 116
Rénové+++	15 863	14 159	19 987	15 207	13 181	17 825
++	13 636	12 395	15 676	12 445	10 695	15 069
Ancien+++	12 746	11 594	14 475	11 190	9 566	13 627
++	11 175	10 180	12 668	8 976	7 573	11 080
+	7 509	6 881	8 452	3 808	2 923	5 137

11<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « POPINCOURT » :

	FOLIE MERICOURT			SAINT AMBROISE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	19 088	17 042	22 158	23 382	20 631	27 509
++	12 298	16 644	18 849	19 630	17 254	23 194
Rénové+++	15 236	13 819	17 714	18 187	15 955	21 535
++	13 304	12 081	15 139	15 151	13 315	18 035
Ancien+++	12 427	11 292	14 131	13 835	12 130	16 446
++	10 879	9 898	12 350	11 510	10 038	13 718
+	7 365	6 646	8 195	6 085	5 156	7 480

	LA ROQUETTE			SAINTE MARGUERITE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	20 054	18 232	22 786	19 756	18 240	22 031

++	11 570	15 996	19 930	17 688	16 378	19 653
Rénové+++	16 614	15 062	18 831	16 893	15 662	18 738
++	14 287	12 445	16 513	15 147	13 265	16 809
Ancien+++	12 967	11 257	15 461	13 798	12 051	15 933
++	10 635	9 158	12 850	11 416	9 907	13 679
+	5 195	4 262	6 594	5 857	4 904	7 286

12<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « RUEILLY » :

	BEL AIR			PICPUS		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	22 513	20 461	25 591	22 016	20 029	24 997
++	19 714	17 942	22 373	19 306	17 590	21 880
Rénové+++	16 638	16 973	21 135	18 264	16 651	20 682
++	16 368	14 930	18 524	16 065	14 453	18 154
Ancien+++	15 337	14 002	17 339	14 985	13 242	17 006
++	13 517	12 364	15 246	12 608	11 102	14 866
+	9 270	8 542	10 362	7 061	6 110	8 487

	BERCY			QUINZE VINGT		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	19 338	18 153	21 240	19 330	17 994	21 335
++	17 704	16 638	19 304	17 508	16 354	19 239
Rénové+++	17 057	16 055	18 559	16 807	15 723	18 433
++	15 691	14 534	16 988	15 329	13 722	16 733
Ancien+++	14 928	13 634	16 275	14 183	12 673	15 962
++	13 164	12 046	14 840	12 123	10 819	14 080
+	9 047	8 341	10 106	7 319	6 495	8 554

13<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « GOBELINS » :

	SALPÊTRIÈRE			GARE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	20 453	18 958	22 694	18 647	17 272	20 709
++	18 415	17 124	20 351	16 772	15 584	18 553
Rénové+++	17 631	16 419	19 450	16 051	14 838	17 724
++	15 978	15 013	17 549	14 325	13 107	15 975
Ancien+++	15 244	14 485	16 665	13 452	12 321	15 148
++	14 209	13 553	15 192	11 909	10 933	13 374
+	11 793	11 379	12 414	8 311	7 694	9 236

	MAISON BLANCHE			CROULEBARBE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	20 137	18 644	22 377	27 883	25 232	31 858
++	18 101	16 811	20 035	24 268	21 979	27 702

Rénové+++	17 317	16 106	19 134	22 878	20 728	26 103
++	15 665	14 484	17 235	19 946	18 089	22 731
Ancien+++	14 839	13 676	16 372	18 615	16 891	21 201
++	13 254	12 250	14 760	16 264	14 857	18 497
+	9 555	8 921	10 506	11 476	10 680	12 669

14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « OBSERVATOIRE » :

	MONTPARNASSE			MONTSOURIS		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	26 110	23 790	29 591	25 915	23 614	29 336
++	22 946	20 942	25 952	22 778	20 791	25 758
Rénové+++	21 729	19 847	24 553	21 571	19 705	24 371
++	19 163	17 537	21 601	19 026	17 414	21 444
Ancien+++	17 997	16 488	20 261	17 871	16 374	20 115
++	15 940	14 900	17 895	15 830	14 500	17 769
+	12 784	12 286	13 531	10 860	10 004	12 145

	MONTROUGE			PLAISANCE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	24 378	22 078	27 828	21 704	19 947	24 340
++	21 241	19 255	24 221	19 308	17 790	21 584
Rénové+++	20 035	18 169	22 834	18 386	16 961	20 524
++	17 491	15 879	19 908	16 442	15 134	18 289
Ancien+++	16 336	14 774	18 579	15 560	13 665	17 274
++	14 152	12 676	16 234	12 896	11 071	15 482
+	8 713	7 780	10 111	6 172	5 019	7 901

15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « SAINTLAMBERT » :

	SAINT LAMBERT			NECKER		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	23 980	21 842	27 186	27 711	25 047	31 707
++	21 064	19 218	23 834	24 079	21 778	27 530
Rénové+++	19 943	18 209	22 544	22 681	20 520	25 923
++	17 578	16 081	19 825	19 734	17 868	22 534
Ancien+++	16 505	15 026	18 590	18 397	16 664	20 995
++	14 283	12 518	16 410	16 034	14 316	18 278
+	7 780	6 666	9 452	9 133	7 914	10 962

	GRENELLE			JAVEL		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	28 777	25 731	33 546	24 817	22 534	28 241
++	24 623	21 993	28 569	21 704	19 732	24 661
Rénové+++	23 026	20 555	26 732	20 506	18 665	23 284

++	19 656	17 522	22 857	17 981	16 382	20 380
Ancien+++	18 126	16 145	21 098	16 835	15 350	19 062
++	15 425	13 829	17 991	14 658	12 978	16 734
+	9 567	8 565	11 071	8 468	7 407	10 060

16<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « PASSY » :

	AUTEUIL			MUETTE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	34 431	30 437	40 421	42 089	36 992	49 733
++	28 984	25 535	34 158	35 139	30 738	41 741
Rénové+++	26 890	23 650	31 749	32 466	28 332	38 667
++	22 472	19 673	26 669	26 829	23 258	32 184
Ancien+++	20 446	17 868	24 362	24 269	20 954	29 241
++	16 924	14 763	20 289	19 749	16 887	24 043
+	9 538	8 309	11 382	11 249	10 048	13 051

	PORTE DAUPHINE			CHAILLOT		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	36 258	32 464	41 950	31 465	28 410	36 047
++	31 084	27 808	36 000	27 300	24 661	31 257
Rénové+++	29 095	26 017	33 711	25 697	23 220	29 414
++	24 898	22 239	28 885	22 318	20 178	25 529
Ancien+++	22 992	20 524	26 693	20 784	18 798	23 764
++	19 627	17 496	22 824	18 075	16 360	20 649
+	13 269	12 493	14 433	8 621	6 580	11 681

17<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « BATIGNOLLES » :

	TERNES			MONCEAU		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	31 196	27 877	36 174	33 232	29 420	38 952
++	26 670	23 805	30 969	28 033	24 740	32 973
Rénové+++	24 930	22 238	28 968	26 033	22 940	30 673
++	21 259	18 934	24 746	21 815	19 144	25 822
Ancien+++	19 593	17 434	22 830	19 901	17 421	23 620
++	16 650	14 804	19 445	16 519	14 665	19 731
+	9 978	8 842	11 681	10 702	9 769	12 201

	BATIGNOLLES			EPINETES		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	28 651	24 699	34 578	18 803	16 663	22 014
++	23 262	19 850	28 381	15 884	14 371	18 657
Rénové+++	21 190	17 894	25 998	14 905	13 629	17 366
++	16 819	14 336	20 971	13 165	12 062	14 818

Ancien+++	14 941	12 957	18 689	12 375	11 351	13 909
++	12 236	10 523	14 806	10 979	10 096	12 305
+	5 924	4 842	7 547	7 724	7 165	8 561

18<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « MONTMARTRE » :

	GRANDES CARRIERES			CLIGNANCOURT		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	27 089	22 712	33 655	21 137	17 983	25 869
++	21 121	17 341	26 791	16 836	14 502	20 922
Rénové+++	18 825	15 289	25 151	15 221	13 500	19 020
++	14 634	13 079	18 583	12 874	11 388	15 104
Ancien+++	13 519	12 075	16 055	11 809	10 429	13 879
++	11 550	10 303	13 420	9 927	8 736	11 715
+	6 957	6 169	8 138	5 537	4 784	6 666

	GOUTTE D'OR			CHAPELLE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	15 460	13 808	18 996	16 255	14 299	20 140
++	13 225	11 841	15 301	13 721	12 349	16 079
Rénové+++	12 385	11 085	14 334	12 888	11 599	14 821
++	10 612	9 490	12 296	11 130	10 017	12 800
Ancien+++	9 808	8 766	11 371	10 332	9 299	11 882
++	8 387	7 487	9 737	8 923	8 031	10 262
+	5 071	4 503	5 924	5 636	5 072	6 481

19<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « BUTTES CHAUMONT » :

	LA VILETTE			AMERIQUE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	19 944	15 164	27 527	15 852	14 906	16 898
++	14 545	13 075	19 600	14 229	12 623	15 804
Rénové+++	13 652	12 272	16 551	13 254	11 475	15 383
++	11 770	10 577	13 558	11 196	9 893	13 151
Ancien+++	10 915	9 808	12 575	10 262	9 052	12 077
++	9 406	8 450	10 840	8 612	7 576	10 179
+	5 884	5 280	6 790	4 763	4 103	5 752

	COMBAT			PONT DE FLANDRE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	18 411	16 371	21 471	16 953	15 870	18 578
++	15 629	13 842	18 272	15 476	13 804	16 880
Rénové+++	14 546	12 862	17 042	14 527	12 798	16 226
++	12 250	10 795	14 431	12 170	10 678	14 409
Ancien+++	11 207	9 857	13 232	11 100	9 715	13 178

++	9 366	8 200	11 115	9 211	8 014	11 006
+	5 070	4 333	6 174	4 803	4 047	5 936

20<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT « MENILMONTANT » :

	BELLEVILLE			SAINT FARGEAU		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	15 740	15 323	16 391	16 589	16 017	17 448
++	14 711	13 103	15 721	15 809	15 314	16 550
Rénové+++	13 734	12 223	15 463	15 509	14 312	16 205
++	11 674	10 369	13 631	13 666	12 131	15 477
Ancien+++	10 738	9 527	12 555	12 566	11 141	14 703
++	9 086	8 040	10 656	10 623	9 392	12 469
+	5 231	4 570	6 222	6 089	5 312	7 255

	PERE LACHAISE			CHARONNE		
	S 2P	3 5P	6P +	S 2P	3 5P	6P +
Récent+++	17 280	16 317	18 724	23 509	20 362	28 229
++	15 967	14 928	17 214	19 218	16 500	23 294
Rénové+++	15 462	13 910	16 634	17 568	15 068	21 396
++	13 274	11 763	15 409	14 311	12 513	17 394
Ancien+++	12 190	10 788	14 295	13 022	11 352	15 576
++	10 278	9 066	12 095	10 745	9 303	12 908
+	5 815	5 050	6 962	5 433	4 523	6 799

2) La banlieue parisienne :

Ces 2 tableau x sur la petite et la grande banlieue parisienne donne des référence de prix au m<sup>2</sup> d'appartements selon les villes de ces départements ....

La petite banlieue parisienne.

Grande couronne de Paris : 3 départements autour de Paris.

VAL DE MARNE 10 175 francs \*

HAUTS DE SEINE 12 997 francs \*

SEINE SAINT DENIS 7 832 francs \*

VILLES	PRIX m <sup>2</sup>	VILLES	PRIX m <sup>2</sup>
CHENNEVRIERES	9 072	COURBEVOLE	12 383
St MAUR DES F	11 027	LEVALOIS PERRET	13 205
CHAMPIGNY SUR MARNE	8 189	PUTEAUX	11 604
CRETEIL	8 803	NEUILLY	19 851
ALFORTVILLE	8 368	SURESNES	13 407
MAISON ALFORT	9 742	RUEIL MALMAISON	11 912

CHARENTON	12 735	SAINT CLOUD	14 540
St AMURICE	11 633	BOULOGNE	14 489
JOINVILLE	9 302	SEVRES	12 349
NOGENT SUR MARNE	11 881	MEUDON	12 226
VINCENNES	12 975	CLAMART	12 109
St MANDE	14 921	ISSY LES MIX	13 015
MONTREUIL	8 296	VANVES	12 886
FONTENAY SOUS BOIS	10 417	CHAVILLE VIROFLAY	11 955
BAGNOLET	8 343	LE PLESSIS ROB	11 357
LES LILAS	10 575	CHATILLON	11 592
BOBIGNY	6 504	CHATENAY MAL	12 576
PRE St GERVAIS	9 456	SCEAUX	14 143
PANTIN	8 493	FONTENAY AUX R	12 446
AUBERVILLIERS	6 979	MONTROUGE	11 538
St DENIS	7 162	L'HAY LES ROSES	11 008
ASNIERE	9 975	GENTILLY	11 127
CLICHY	9 747	LE KREMLIN BIC	10 021
BOIS COLOMBES	10 088	ARCUEIL	8 985
COLOMBES	8 950	VILLEJUIF	9 528
LA GARENNE COLOMBES	11 312	IVRY SUR SEINE	8 850
NANTERRE	10 797	VITRY	8 546

La grande banlieue parisienne.

ESSONE 8 550 francs \*

YVELINES 10 587 francs \*

VILLES	PRIX m <sup>2</sup>
MAISON LAFFITTE	9 089
St GERMAIN EN LAYE	11 659
LA CELLE St CLOUD	9 305
VERSAILLES	13 330
ORSAY	10 324
MASSY PALAISEAU	10 070
EVRY	7 347
CORBELL	8 918

\* les prix présentés pour ces départements sont des moyennes départementales tous type de logements confondus.

Ces tableaux servent également de base de donnée pour toutes évaluation d'appartements dans la banlieue parisienne ; leur prix au m<sup>2</sup> sont une base de donnée importante pour évaluer un appartement selon la méthode théorique que nous verrons ensuite.

Le secteur qui nous intéresse en particulier pour des actions de terrain est en fait le département des Yvelines ; ce tableau présente une estimation du prix au m<sup>2</sup> d'appartements, de maisons ou de terrains selon les villes et l'état du bien immobilier (neuf ou ancien ...).

Ce tableau nous permettra ensuite d'évaluer avec précision des appartements à Maisons Laffitte en prenant les prix au m<sup>2</sup> ici annoncé comme base de départ...

Ce tableau permet d'évaluer n'importe quel appartement dans l'une des villes des Yvelines ; ce tableau montre aussi que par rapport à la moyenne nationale (moyenne nationale : 6 556 francs) ce département est bien coté sur le plan immobilier ce qui se traduit par un prix au m<sup>2</sup> élevé ...

**TABLEAU 78**

3) En province et dans les grandes villes :

Ce tableau présente les prix au m<sup>2</sup> en moyenne de tous les biens immobiliers confondus dans les grandes villes de France retenue par l'étude (source de ce tableau) réalisée par les chambres départementales des notaires ; les chiffres annoncés représentent une moyenne de l'ensemble des prix au m<sup>2</sup> dans les villes ...

VILLES	PRIX m <sup>2</sup>	CLASSEMENT
LILLE	6 430	7
ROUBAIX	5 190	21
AMIENS	5 670	15
ROUEN	6 430	8
CAEN	6 030	13
<b>PARIS</b>	<b>15 500</b>	<b>1</b>
STRASBOURG	7 110	4
NANCY	5 580	18
DIJON	6 580	5
ORLEANS	6 350	11
RENNES	6 430	9
NANTES	5 600	16
TOURS	5 150	20
LYON	6 580	6
GRENOBLE	6 400	10
BORDEAUX	5 250	19
TOULOUSE	5 590	17
AIX	7 605	3
MONTPELLIER	6 040	12
MARSEILLE	4 910	22
TOULON	5 720	14
NICE	8 330	2

→ Prix au m<sup>2</sup>, Paris est la ville la plus chère en France.

→ Prix au m<sup>2</sup> Marseille est la ville la moins chère et il est certains qu'il a de nombreuses affaires !

La moyenne nationale est selon l'argus du logement de 6 556 francs m<sup>2</sup> en considérant dans cette moyenne l'ensemble des transactions immobilières réalisées dans les grandes villes de France.

Selon les observations des membres de la F. N. A. I. M les prix pour les maisons individuelles serait plus élevée que pour les appartements grâce notamment aux incitations des mesures fiscales.

Selon l'indicateur des agences Century 21, le prix moyen des appartements et maisons confondus serait de 7 629 francs, alors qu'il était en 1993 de 7 330 francs ...

On pensait que Marseille et Toulouse allaient voir leurs prix au m<sup>2</sup> remonter grâce aux atouts raccordement au réseau T. G. V et la présence d'une ligne d'aviation intérieure.

Selon les relevés effectués par les chambres départementales des notaires, le prix moyen varie entre 10 % et 30 % selon la taille des pièces et le quartier. Paris mis à part (c'est la référence en matière immobilière) Nice est la ville la plus chère mais son prix moyen au m<sup>2</sup> est tombé en dessous de la barre des 10 000 francs à 8 330 francs devant Strasbourg, 7 110 francs qui suit grâce à l'Europe avant Lyon, 6 580 francs et Lille, 6 430 francs. On trouve ensuite un peloton groupé entre 5 000 francs et 6 000 francs avec Bordeaux, Nantes et Toulouse. Malgré son ascension, Marseille, est en queue de peloton à 4 910 francs.

Il sera de dans tout les cas rare de trouver des prix maximaux supérieur à 22 000 francs, en pratique, en province en pratique le prix plafond est de 12 000 francs le m<sup>2</sup>.

## **II ESTIMATION D'UN APPARTEMENT :**

Une étude réalisée par la Chambre des notaires de Paris a permis la mise au point d'une méthode d'étude permettant d'estimer un appartement en prenant en considération le plus de critères qui différencient chaque appartement.

Cette estimation permet ainsi d'évaluer les prix de vente ou d'achat du bien immobilier ; il s'avère que le prix ainsi déterminé est un prix de vente minimum, limite en dessous de laquelle il n'est plus rentable de vendre le bien.

Cette méthode d'estimation prend en compte 5 premiers critères d'analyse :

- Le mode de construction.
- L'étage.
- Le confort.
- L'environnement.
- L'équipement collectif.

L'appartement selon ses caractéristiques va donner des points sur ces 5 critères pour ensuite donner un premier total. Le prix annoncé pour le secteur concerné est ensuite relevé (sur un répertoire des prix au m<sup>2</sup> selon les départements, les villes et les rues). Une opération permet ensuite de déterminer « théoriquement » un coefficient de modification prenant en compte les résultats aux 5 critères de sélection et l'évolution du marché. Le prix au m<sup>2</sup> déterminé et modifié permettra avec la surface de l'appartement de déterminer un prix minimum de vente adapté au contexte actuel du marché.

Cette méthode d'estimation permet de déterminer de manière réaliste et réelle le prix de vente d'un appartement même s'il s'est avéré sur le terrain que les prix déterminés étaient les prix dit de « dernier recours ».

Ce système d'évaluation a permis dans le cadre de l'étude sur le marché de l'immobilier de présenter un moyen d'estimer des appartements dans le cadre de la vente ou de l'achat. Sur les terrains et dans le cadre de cette étude et de ce stage, 3 appartements mis en vente ont ainsi été estimés (Annexes 1, 2 et 3).

Cette plaquette présente les différentes phases d'étude pour l'estimation d'un appartements. Trois appartements ont été évalués :

Appartement 40 m<sup>2</sup> 2 pièces  
85 rue des cotes 78 600 Maisons Laffitte

**ESTIMATION :**      **Prix m<sup>2</sup> :** 8 266 francs

Prix appartement : 330 670 francs

*ANNEXE 1*

Appartement 57 m<sup>2</sup> 2 pièces

23 avenue Eugène Adam 78 600 Maisons Laffitte

ESTIMATION : Prix m<sup>2</sup> : 7 297 francs

Prix appartement : 451 8900 francs

*ANNEXE 2*

Appartement 67 m<sup>2</sup> 4 pièces

44 avenue François Mansard 78 600 Maisons Laffitte

ESTIMATION : Prix m<sup>2</sup> : 9 443 francs

Prix appartement : 632 700 francs

*ANNEXE 3*

*Estimation plaquette 1/2*

*Estimation plaquette 2/2*

### **III EVOLUTION DU MARCHE :**

Le marché de l'immobilier est en crise depuis le début des années 1990 ; 1991 marque la fin de cette euphorie de la fin des années 1980. Les promoteurs immobiliers, en pleine croissance du marché, avaient multiplié les programmes immobiliers et le marché s'est saturé de lui même. Les années 1990 ont permis au marché de retrouver une stabilité au niveau de ses prix qui n'avaient cessé de « grimper » démesurément (bulle spéculative).

L'évolution du marché pourrait être analysé par région, par ville mais il entre aujourd'hui dans une analyse personnalisée à chaque bien immobilier avec son environnement et ses acheteurs confirmés ...

Les spécialistes s'accordent à dire qu'il est aujourd'hui intéressant d'acheter mais certainement pas de vendre ; les prix ont beaucoup baissé, jusqu'à 40 % pour certains biens immobilier par rapport à 1990. L'acheteur conscient de la situation du marché recherche la négociation, d'autant qu'il est peut être lui aussi vendeur d'un bien à un prix de vente à son prix d'achat : il achètera donc lui aussi dans les même conditions.

#### **Analyse des chutes des prix au m<sup>2</sup> à Paris :**

Ce tableau présente sur Paris l'évolution de la chute du prix au m<sup>2</sup> par arrondissement selon les données de 1995 ; les arrondissements sont classés par ordre croissant dans la baisse de leur prix moyen au m<sup>2</sup> :

Arrondissement	Prix moyen du m <sup>2</sup> fin 1995	Prix moyen m <sup>2</sup> 1990	Baisse depuis le sommet de 1990	Rentabilité locative brute moyenne
16 <sup>e</sup>	23 386	35 836	- 34.7 %	4.9
7 <sup>e</sup>	25 862	37 564	- 31.2 %	4.5
1 <sup>er</sup>	19 733	28 090	- 29.8 %	5.5
3 <sup>e</sup>	16 901	23 666	- 28.6 %	6.5
8 <sup>e</sup>	23 175	32 306	- 28.3 %	5.3
17 <sup>e</sup>	16 896	23 524	- 28.2 %	6.4

4 <sup>e</sup>	22 035	29 643	- 25.7 %	5.0
15 <sup>e</sup>	18 831	25 105	- 25.0 %	5.8
14 <sup>e</sup>	17 481	23 072	- 24. %2	5.8
5 <sup>e</sup>	21 118	27 808	- 24.1 %	5.8
6 <sup>e</sup>	26 646	34 684	- 23.2 %	4.3
11 <sup>e</sup>	14 120	18 023	- 21.7 %	7.1
10 <sup>e</sup>	12 275	15 667	- 21.7 %	7.9
9 <sup>e</sup>	15 487	19 341	- 19.9 %	6.6
12 <sup>e</sup>	15 376	19 090	- 19.5 %	6.3
13 <sup>e</sup>	15 985	19 604	- 18.5 %	6.3
19 <sup>e</sup>	13 334	16 346	- 18.4 %	7.1
20 <sup>e</sup>	13 194	15 962	- 17.3 %	7.1
18 <sup>e</sup>	13 105	15 592	- 16.0 %	7.7
2 <sup>e</sup>	15 620	17 599	- 11.2 %	7.0

Les arrondissement sont rangés par ordre croissant selon leur baisse depuis le sommet de 1990 ; le 16<sup>e</sup> arrondissement a connu la plus forte chute, - 34.7 % suivi de près par le 7<sup>e</sup> - 31.2 % ! Les arrondissement qui ont connu la plus faible baisse, le 2<sup>e</sup> arrondissement - 11.2 % et le 18<sup>e</sup> - 16 %. Tous les arrondissement ont ainsi connu une baisse de leur prix de vente ...

La rentabilité immobilière du rendement locatif a suivi la même évolution, le 16<sup>e</sup> et le 7<sup>e</sup> arrondissement qui ont connu la plus importante chute n'ont plus qu'un rendement locatif brut de respectivement 4.9 % et 4.5 % ; en revanche, le 2<sup>e</sup> et le 18<sup>e</sup> arrondissement qui ont la plus faible baisse de leur prix au m<sup>2</sup> affichent un taux de rendement locatif brut de respectivement : 7 % et 7.7 %.

Les taux de rendement locatif les plus intéressants sont le 10<sup>e</sup> et le 18<sup>e</sup> arrondissement pour respectivement 7.09 % et 7.7 % ...

#### Indice de la Fédération Nationale du Bâtiment (F. N. B) :

Ce tableau présente l'indice de la F. N. B depuis 1982, par trimestre ; cet indice permet de voir l'évolution des constructions dans le secteur du bâtiment. Le bâtiment est proche de l'immobilier en construction.

Ces indices sont établis sur la base 100 en septembre 1939 ; cet indice est établis par la F. N. B pour mesurer l'évolution du secteur du bâtiment depuis 1939.

Référence	31 mars	30 juin	30 septembre	31 décembre
1982	278.4	288.1	289.9	297.1
1983	305.6	313.4	318.8	326.0
1984	334.5	339.2	342.8	348.0
1985	356.1	361.7	365.4	369.3
1986	373.5	376.9	379.4	383.3
1987	389.0	31.6	395.1	397.9
1988	402.3	405.2	409.0	413.2
1989	420.6	424.8	427.9	427.2
1990	432.4	431.4	436.4	444.0
1991	452.3	453.0	458.1	463.5
1992	462.5	467.5	471.4	469.3
1993	480.5	486.4	490.8	491.7
1994	498.2	502.0	505.8	506.1

1995	516.3	520.7	524.4	526.3
1996	530.6	533.0	537.5	537.7

Cet indice est intéressant car il traduit l'évolution du secteur du bâtiment ; une étude sur l'immobilier doit analyser le bâtiment qui représente l'ensemble des grandes constructions ; on se rend compte que le bâtiment suit la même évolution que l'immobilier.

Entre 1988 et 1989 en pleine euphorie de l'immobilier, l'indice du bâtiment d'une année sur l'autre est très élevé : 402.3 au 31 mars 1988 pour 420.6 au 31 mars 1989 ; l'évolution sur les trois autres trimestres est semblable : 405.2 contre 424.8, 409.0 contre 427.9 et 413.2 contre 427.2.

En revanche en 1991 au début de la crise qui a touché l'immobilier, l'indice du bâtiment connaît une évolution moins importante : 452.3 au 31 mars 1991 pour 462.5 au 31 mars 1992 ; l'évolution sur les trois trimestre est là aussi semblable : 453.0 contre 467.5, 458.1 contre 471.4 et 463.5 contre 469.3 ...

Le bâtiment connaît donc une évolution similaire au secteur de l'immobilier ; aujourd'hui le contexte actuel difficile de crise se traduit aussi dans l'immobilier ; on dit bien « que quand le bâtiment va tout va ... », or aujourd'hui il semble que c'est une reprise du bâtiment qui annoncera réellement le retour d'une situation économique plus favorable à l'achat dans l'immobilier (le nombre d'acheteurs augmentera).

#### Grande couronne l'euphorie des années 1980 :

Ce tableau présente le prix moyen au m<sup>2</sup> des transactions immobilières réalisées sur les trois départements annoncés ; en présentant les données sur deux années, 1979 et 1989, il est ainsi aisé de voir que les années 1980 ont été marquée par une augmentation très prononcée de la valeur des transactions immobilières ...

Ces données sont issues d'une étude réalisée par la chambre des notaires de Paris sur leurs rapports annuels.

	Seine Saint Denis	Val de Marne	Hauts de Seine
1979	2 710	3 463	4 503
1989	6 697	9 104	13 589
Coefficient multiplicateur	2.470	2.620	3.010

La grande couronne comprend trois départements : 92, 93 et 94

Le coefficient multiplicateur permet de voir rapidement l'évolution des transactions entre 1979 et 1989 ; la progression la plus importante est celle du département des Hauts de Seine avec un coefficient de 3,010 pour atteindre 13 589. Les départements de Val de Marne et de Seine Saint Denis ont respectivement réalisé de bons coefficients, 2,620 et 2,470.

Le nombre total de transactions sur ces trois départements réunis était de 29 390 en 1989, alors qu'il était de 10 676 en 1979, soit une progression moyenne de 175.29 %.

Les transactions immobilières ont fortement augmentée vers la fin des années 1980 avec ce contexte d'achat vente aisé dans le secteur de l'immobilier ... Ces trois départements, qui avec Paris représentent un indice intéressant en matière immobilière, présentent une forte progression vers la fin des années 1980, confirmant le bon contexte d'achat de ces années.

#### Variation des volumes de chiffres d'affaires sur la grande couronne :

Ce tableau les pourcentages de variation des volumes de C. A d'une année sur l'autre pour l'ensemble de la grande couronne, soit les trois départements : 92, 93, 94 et Paris (75) ; les variations ici présentées commencent entre 1991 et 1990, pour se terminer entre 1996 et 1995.

Ces données sont issues des rapports annuels publiés par la chambre inter départementale de Paris en relation avec les chambres départementales des départements ici concernés.

Variation	75	92	93	94	Ensemble
1991 / 1990	- 34.6 %	- 17.2 %	- 9.8 %	- 17.2 %	- 28.8 %
1992 / 1991	- 16.4 %	- 9.2 %	- 13.5 %	- 18.4 %	- 15.0 %
1993 / 1992	+ 5.6 %	+ 6.4 %	- 8.2 %	- 2.7 %	+ 4.1 %
1994 / 1993	+ 14.7 %	+ 14.6 %	+ 5.5 %	+ 16.8 %	+ 14.4 %
1995 / 1994	- 23.0 %	- 24.3 %	- 15.8 %	- 15.7 %	- 22.2 %
1996 / 1995	+ 34.6 %	+ 44.4 %	+ 27.3 %	+ 36.8 %	+ 36.6 %

La grande couronne comprend trois départements : 92, 93 et 94 ; dans ces données, Paris (75) a été ajouté.

Sur l'ensemble de la grande couronne, on s'aperçoit que les débuts de la crise immobilières sont marqués par une forte régression du volume des C. A; entre 1990 et 1991 : - 28,8 %, entre 1992 et 1991 : - 15,0 %.

Après une forte chute du volume des C. A, entre 1993 et 1992 une faible progression s'amorce : + 4,1 % pour finalement atteindre entre 1996 et 1995 + 36,6 %. L'analyse par départements présente ensuite des renseignements précis sur chaque secteur. Sur le département du 75, Paris la baisse entre 1990 et 1991 est très importante, - 34,6 % difficile pour un secteur en crise. Les trois autres départements, le 92, le 93 et le 94 ont connus des baisses moins importantes ; de même les dernières évolutions entre 1995 et 1996 sont différentes selon les départements, en progression de 34,6 % pour Paris et au mieux de 44,4 % pour le département du 92.

L'évolution des chiffres d'affaires d'une année sur l'autre permet de voir le comportement du marché de l'immobilier selon l'évolution des chiffres d'affaires. La crise du début des années 1990 se confirme ici une nouvelle fois ; l'évolution du secteur de l'immobilier sur Paris et ses départements limitrophes donnent une vision globale du marché national de l'immobilier ...

L'évolution du marché dépend de chaque cas, certaines opérations sont intéressantes comme nous le verront par la suite ( *Les opérations immobilières, l'immobilier en expansion* .. ) il est important de savoir que sur le marché de l'immobilier entrent en jeu tout un ensemble de critères propres à chaque cas. Il est de plus important de prendre en considération la position favorable de l'acheteur sur un marché incertain pour le vendeur qui n'est pas en position de force dès lors qu'il doit vendre ...

#### **IV LE PARC DU LOGEMENT :**

Le parc de logements s'est rajeuni, 1 logement sur 3 a moins de 20 ans. Le parc s'est constitué de logements plus grands et plus confortables, la surface moyenne a augmenté de 18 m<sup>2</sup> depuis 1970 pour atteindre aujourd'hui 102 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles et 66 m<sup>2</sup> pour un appartement. Chaque habitant dispose en moyenne de 34 m<sup>2</sup>, c'est à dire plus d'une pièce et demie ...

Le surpeuplement a disparu, seul 1 ménage sur 10 est à l'étroit dans son logement, et il s'agit en général de personnes seules habitant dans un « ministudio » ...

### 1) La répartition par âge du parc de logements :

Ce tableau présente le parc du logement en France dans toutes les régions ; les données sont présentées en milliers d'unités puis en pourcentage. Deux types d'habitats sont distingués, collectif et maisons individuelles, et la distinction s'effectue ensuite selon la période de construction, avant 1949, entre 1949 et 1974 et après 1974.

Ce tableau est issu d'une enquête réalisée par l'I. N. S. E. E sur le logement en 1993 - 1994, auprès d'un échantillon représentatif ...

Type d'habitat		Construit avant 1949	Construit entre 1949 et 1974	Construit après 1974	Ensemble
Collectif	*	2 826	4 606	2 355	9 787
	%	29 %	47 %	24 %	100 %
Maisons individuelles	*	5 309	3 129	3 905	12 343
	%	43 %	25 %	32 %	100 %
Ensemble du parc	*	8 135	7 736	6 260	22 131
	%	37 %	35 %	28 %	100 %

% pourcentage par rapport à l'ensemble (en lignes).

\* Chiffres en milliers de logements.

Le nombre total de logements présents en France est de 22 131 ; répartis ainsi, à 44 % pour les logements collectifs, et 56 % pour les logements individuels. La plus grande part du parc a été construite avant 1949, à 37 %, 35 % ont ensuite été construits entre 1949 et 1974, et 28 % depuis 1974.

La plus grande des logements collectifs, 47 % ont été construits entre 1949 et 1974, durant les grands travaux d'après guerre ; la plus grande part des maisons, 43 % ont été construites avant 1949 ...

Le rajeunissement du parc des logements est très sensible depuis plusieurs années ; on constate une légère diminution des logements construits avant 1949, mais avant tout la construction neuve qui est importante jusqu'à la crise de 1990.

La construction de maisons individuelles est plus importantes que celle des logements collectifs. 27.5 % des maisons individuelles d'avant la Première Guerre Mondiale contre 17.5 % pour les appartements. La crise immobilière des années 1990 - 1993 a provoqué une chute importante de la construction neuve.

L'état du parc de logements s'est amélioré depuis une trentaine d'années ; en 1962 (date du recensement de la population dans les années 1960) 40 % seulement des logements disposaient de W. C intérieurs, et 29 % au plus possédaient une baignoire ou une douche ...

Les démolitions ou désaffectations de logements anciens vétustes n'ont pas été très nombreuses, ce qui explique qu'en 1993, 6 % des résidences principales ne possédaient des

éléments de confort essentiels. Enfin les logements avec les normes d'hygiène mais dit « sans confort » sont plus nombreux dans l'individuel, 9.5 %, que dans le collectif, 4.8 %.

2) La répartition des logements par type d'habitat selon leur usage :

Ce tableau présente la répartition des logements, individuels ou collectifs, et selon leur occupation en résidence principale, secondaire, ou logement vacant. Ces données sont issues d'une étude réalisée par l'I. N. S. E. E en 1992, une enquête sur le logement.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Collectif	10 120 76 %	1 610 12.5 %	1 480 11.5 %	13 210 100 %
Individuel	12 180 83 %	1 420 10 %	1 130 7 %	14 730 100 %
Ensemble	22 300 80 %	3 030 11 %	2 610 9 %	27 940 100 %

Les chiffres sont présentés en milliers de logements.

Si l'on considère l'ensemble il y a en France 27 940 logements pour 57 millions d'habitants (soit en considérant l'ensemble des logements (27 940) : 1.93 personnes par logement, ou en considérant les résidences principales (22 300) : 2.42 personnes par résidence principale).

80 % des logements sont destinés à être des habitations principales, 22 300 logements. 11 % des logements sont des résidences secondaires, et 9 % des logements vacants. En distinguant maintenant logements individuels et collectifs, on s'aperçoit qu'il y a plus de résidences principales en logements individuels, 83 % qu'en logements collectifs, 73%. De la même manière il y a plus de logements vacants en logements collectifs, 11.5 % qu'en résidences principales, 7 %. Les logements collectifs sont enfin un peu plus sollicités comme résidences secondaires, 12.5 % contre 10 % en logement individuel.

3) Les résidences principales : caractéristiques et confort :

Ce tableau présente les caractéristiques et le niveau de confort des logements sous forme de moyenne de l'ensemble exprimée en pourcentage ; un indicateur très intéressant montre aussi la surface moyenne par personne. Ces données sont issues d'une étude réalisée en 1995 sur les français et leur logement par l'I. N. S. E. E ...

Logements sans confort sanitaire	6.2 %
Logements sans confort sanitaire ni chauffage central	20.2 %
Logements surpeuplés	10.9 %
Logements sous peuplés	39.7 %
Logements construits avant 1949	36.8 %
Logements construits après 1975	28.3 %
Logements individuels	55.8 %
Logements collectifs	44.2 %

Propriétaires occupant	53.8 %
Locataires	37.7 %
Logés gratuitement et autres	8.4 %
Surface moyenne par personne en m <sup>2</sup>	34.1 m <sup>2</sup>

Ces chiffres présentent la tendance actuelle des logements qui ont beaucoup évolué depuis les années 1970 ; 6.2 % des logements seulement n'ont pas ou peu de confort sanitaire. Les logements à l'inverse des années 1960 ne sont plus tant surpeuplés (10.9 %), le phénomène inverse s'amorce puisque 39.7 % des logements sont sous peuplés !

L'immobilier est aujourd'hui devenu un placement financier puisque seulement 53.8 % des personnes occupants leurs logements sont propriétaires. Un phénomène à noter, 8.4 % des habitants sont logés gratuitement.

La surface moyenne par personne au niveau national tout type de logements confondu, chaque habitant dispose en moyenne de 34.1 m<sup>2</sup> alors qu'il ne disposait dans les années 1970 que de 21.9 m<sup>2</sup>, soit une progression de plus de 55 % sur la surface moyenne par habitant en 25 ans ...

---

Nous avons dans cette première partie analyser le marché de l'immobilier, et constater sa situation en fonction de différents critères ; nous allons maintenant voir ce secteur de l'immobilier avec les importances de l'immobilier et la crise des années 1990 ; nous verrons enfin l'intérêt de l'immobilier comme un placement rentable.

---

## **I LA REPARTITION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER :**

### **1) Les différents biens immobiliers :**

#### **a) Distinction des biens immobiliers selon la nature du bien :**

Les biens immobiliers peuvent être classés en 7 sous ensemble, ce qui n'exclue pas qu'un même bien apparaisse dans plusieurs sous catégories.

##### **- Les terrains :**

Il s'agit de tous les terrain non construits. Cette catégorie peut être divisée en sous ensemble, en distinguant terrains agricoles et non agricoles ; dans les terrains agricoles, distinction selon le type d'activité agricole ; dans les terrains non agricoles, distinction entre terrains « constructibles » (selon l'affectation du terrain, nous avons une nouvelle distinction) et « non constructibles ».

##### **- L'immobilier résidentiel :**

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger de personnes. Cette catégorie peut être divisée selon l'affectation dite à une famille, maisons et appartements, ou a plusieurs familles, immeubles d'habitation. La sous catégorie des maisons distingue ensuite villas individuelles, villas jumelles et villas mitoyennes.

Une distinction très importante (incidence fiscale) de l'immobilier résidentiel entre résidences principales\*<sup>1</sup>, résidences secondaires\*<sup>2</sup> et résidence occasionnelle\*<sup>3</sup>.

Résidences principales\*<sup>1</sup> : Résidence où l'individu réside le plus souvent.

Résidences secondaires\*<sup>2</sup> : Résidence où l'individu passe ses week-ends ou ses vacances.

Résidences occasionnelles\*<sup>3</sup> : Résidences où l'individu réside temporairement et occasionnellement.

##### **- L'immobilier commercial :**

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but d'exercer une activité commerciale : bureaux, restaurants, cinémas, commerces, centres sportifs, et hôtels.

La distinction s'effectue également selon le type de commerce : commerce de détail ou de grossiste, commerce alimentaire ou non alimentaire, commerce de quartier ou centre commercial ...

##### **- L'immobilier industriel :**

Cette catégorie comprend tous les biens immobiliers dans lesquels s'exercent une activité industrielle ; les distinction sont ensuite selon le marché et l'étude, distinction entre activité industrielle lourde, activité industrielle légère et construction servant au stockage (entrepôts).

##### **- L'immobilier agricole :**

Il s'agit de toutes les exploitations agricoles ; la distinction la plus fréquente dans l'immobilier agricole s'effectue entre biens immobiliers de matériels et construction.

- L'immobilier à usage spécial :

Cette catégorie à part comprend tous les bâtiments construits et utilisés dans le but d'exercer une activité bénévole comme les églises.

- Les biens immobiliers publics :

Cette catégorie comprend tous les biens appartenant à l'état au niveau de la commune, de la ville, du département ou de la région. On retrouve ici une multitude d'objets immobiliers comme les écoles, les hôpitaux, les casernes, les prisons, les bâtiments d'administration ou de génie civil (ponts et chaussées).

*b) Les différents types de logements selon la composition du ménage :*

Ce tableau présente les différents types de logements en fonction de la composition du ménage ; il fournit également des informations sur les surfaces minimales en m<sup>2</sup> selon la construction, neuve ou ancienne. Les biens immobiliers sont ici distingués selon le nombre d'habitants.

Secteur groupe	Secteur diffus	Surfaces habitables minimales (en mètre carré)	
		Construction neuve	Acquisition de logements existants
I (*)	Sans objet	18	16
I bis	Une personne seule ou ménage sans personne à charge	30	27
II (**)	Une personne seule ou jeune ménage avec une personne à charge	46	41
III (*)	Ménage avec un enfant ou une personne à charge	60	54
IV (**)	Ménage avec deux enfants ou des personnes à charge	73	66
V (**)	Ménage avec trois enfants ou des personnes à charge	88	79
VI (**)	Ménage avec quatre enfants ou des personnes à charge	99	89
VI (**)	Ménage avec cinq enfants ou des personnes à charges	114	103
Par pièce supplémentaire	Par personne supplémentaire	+ 12	+ 10

(\*) Le type I mentionné ci dessus se compose d'une pièce principale, d'un coin cuisine, d'une salle d'eau, W. C, placards et raccordement aux réseaux divers.

(\*\*) Les autres types de logements se composent outre les pièces principales, d'une cuisine, d'une salle d'eau, de W. C, de placards.

Un point d'eau supplémentaire est exigé à partir d'un type VI.

2) Le marché de l'immobilier selon les résidences :

Ces tableaux présente les 3 catégories de logements : résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, sur 3 années 1984 : croissance du marché de l'immobilier, 1989 : à la veille de la crise, 1994 : la pleine crise immobilière.

Les rapports représentent les parts en pourcentage, ils ont été arrondis au 1/10 supérieur.

Ces données sont issues d'un rapport « le compte du logement » publié en 1995 sur l'évolution des résidences marché de l'immobilier depuis 1984.

Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en 1984, 1989 et 1994 :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1984 (en milliers de logements)	20 121	2 725	1 850	24 696
Rapport	81 %	11 %	8 %	100 %
1989 (en milliers de logements)	21 320	2 820	2 014	26 154
Rapport	82 %	11 %	7 %	100 %
1994 (en milliers de logements)	22 497	3 014	2 087	27 598
Rapport	82 %	11 %	7 %	100 %

Les parts respectives des différents types de logements n'ont pas évolués de manière marquante, ainsi le rapport 81 % résidences principales, 11 % résidences secondaires et 8 % logements vacants est à peu près le même en 1984 et 1994.

En 1984 il y avait 24 millions de logements, en 1994 seulement 27 millions alors qu'en 1989 nous avions déjà plus de 26 millions, une crise est ici annoncée ...

Evolution des logements entre 1984 et 1994 :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Evolution entre 1984 et 1994	+ 11.80 %	+ 10.60 %	12.81 %	11.75 %
Moyenne annuelle	+ 1.11 %	+ 1.01 %	+ 1.21	+ 1.01 %

Le nombre de logements a augmenté de + 11.75 % en 10 ans avec une progression théorique moyenne annuelle de + 1.01 % ; il se trouve qu'en réalité avant 1989, la progression moyenne annuelle réelle était d'environ 2.00 % ; après 1990, elle est passé en dessous de la barre des 1.00 %.

La crise de l'immobilier a eu pour conséquence de diminuer la progression du nombre de logements, autrement dit que les gens achètent moins depuis 1990 (association de la crise de l'immobilier à la conjoncture économique).

Depuis 10 ans, sans considérer la crise des années 1990, en s'appuyant sur l'évolution entre 1984 et 1994, ce sont les logements vacants qui ont le plus progressé, autrement dit que les gens ont des logements inoccupés. Le nombre de logements vacants a augmenté plus vite, **12.81 %**, des logements se sont créés pour être inoccupés : c'est la crise de l'immobilier.

### 3) La distinction entre le neuf et l'ancien, et leur marchés respectifs :

La création de logements neufs pour reloger des individus va libérer un logement ancien, et ainsi créer de nouvelles disponibilités dans l'ancien. En France l'ancien représente une part considérablement plus importante que le neuf sur le marché de l'immobilier ; sur près de 4 millions de transactions immobilières, moins de 10 % concernent des constructions neuves.

## **II LA CRISE DE L'IMMOBILIER :**

### 1) Le marché de l'immobilier :

Le marché de l'immobilier présente trois caractéristiques importantes :

Il est composé d'un marché primaire sur lequel s'effectuent les transactions concernant la vente de constructions neuves, et d'un marché secondaire destiné aux opérations de revente et de location de l'ancien.

Le produit immobilier est un produit « lourd », les fluctuations sur le marché se font sur de longues périodes retardant les déséquilibres entre l'offre et la demande, à la base de la crise de l'immobilier dans les années 1990, les promoteurs ne se sont pas arrêtés à temps alors que le marché était saturé ils continuaient de construire.

La valeur unitaire du produit du logement étant élevée le marché est sensible aux conditions de financement même s'il existe un certain cloisonnement entre le marché primaire et le marché secondaire.

### 2) Analyse de la crise immobilière :

Une crise immobilière a toujours un aspect inquiétant car elle fait peser une menace sur l'activité économique générale ; les promoteurs ont emprunté et se sont endettés, et les banques créancières auront des provisions à passer sur plusieurs années, modifiant ainsi leur rentabilité et leur facilité de consentir de nouveaux crédits.

Une crise immobilière demande plus de temps pour la « digestion » ; la crise immobilière développe ses effets dévastateurs, un excès de m<sup>2</sup>, l'exemple le plus éloquent est le cas du marché de bureaux parisien, bureaux dont une partie restera forcément inoccupée : 4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles pour un marché qui n'en absorbe qu'un million !

Les immeubles inoccupés vont peser sur les loyers, certains propriétaire de vont supporter le coût des crédits, mais aussi les charges annuelles liées à l'entretien et seront prêts à sacrifier leurs prix de vente pour alléger leurs frais. Le marché perd de sa valeur : la valeur des immeubles se déprécie.

Pour ne pas transformer cette crise immobilière en crise générale, les acteurs sont prêts à certains arrangements, deux phénomènes doivent être contrôlés et atténués :

- La chute des prix de l'immobilier due à la multiplicité des biens proposés sur le marché.
- Les créances irrécouvrables imposées aux banques qui y consacreront leurs capitaux propres au détriment des crédits.

On estime que les créances bancaires irrécouvrables sur l'immobilier s'élevaient à 100 milliards de francs en 1992 amorties à hauteur de 30 milliards seulement. En 1992 le crédit ne pouvait répartir le manque de liquidités et de fonds freinant une reprise.

Le risque systémique de la crise immobilière est dû à un système bancaire paralysé par ses efforts pour éviter l'effondrement du marché ...

### 3) La crise des années 1990 :

La crise des années 1990 touche à la fois les bureaux et les logements dans la plupart des grands pays industrialisés (Etats Unis, Japon, Suède ...); elle s'est traduite par un effondrement des prix de l'ordre de 20 à 30 % corrigeant les excès de prix des années 1980.

La dérégulation des systèmes financiers dans le monde sont à l'origine de cette crise, il a fallu constituer d'importantes provisions pour perte ou dépréciation. Les taux réels auprès des banques avant 1993 était de 6.5, %; ils sont ensuite passés à 8.5 % ce qui a eu deux conséquences : ce taux incitait les détenteurs de capitaux à placer leur argent, et dissuadait les emprunteurs de recourir au crédit, ce qui a déclenché le mécanisme économique de la hausse des prix.

De 1985 à 1990, l'immobilier parisien a connu une hausse de prix ininterrompue dans le secteur des bureaux ; les investisseurs étrangers et français espérant une rentabilité élevée se sont massivement portés acquéreurs des biens immobiliers en vente. Les banques devant le nombre de transactions réalisées par les promoteurs immobiliers, se sont lancés dans des prêts devant l'expansion de l'activité immobilière. En Ile de France, le parc des bureaux est passé de 30 à 40 millions de m<sup>2</sup> entre 1985 et 1990 soit un montant de transactions de l'ordre de 300 milliards de francs sur la base de 10 000 francs le m<sup>2</sup>.

La hausse ininterrompue des prix s'est accompagnée d'une importante baisse des rendements locatifs ; les investisseurs étrangers se sont rapidement retirés du marché. Dans le même temps, la baisse générale de l'activité économique a considérablement réduit le besoin des entreprises en locaux neufs. En 1985 les pouvoirs publics avaient contribué à l'expansion du secteur de l'immobilier notamment avec cette fameuse mesure supprimant « l'agrément en blanc » initialement exigé par l'administration pour la construction de bureaux ; dès lors les promoteurs immobiliers avaient « carte blanche » pour construire des millions de m<sup>2</sup> de bureaux qui allaient quelques années plus tard restés inoccupés ...

### 4) Tendance actuelle du marché du logement :

Un nouveau phénomène s'est développé au début des années 1990, le logement occasionnel ; en 1990, 21.5 millions de résidences principales, 2.4 millions de résidences secondaires, et 400 000 logements occasionnels.

Le phénomène « petite ville » s'est développé depuis 1990 : avec les transports urbains et notamment le R. E. R, les parisiens ont pu sortir de Paris et habiter en banlieue dans de petites villes (Sartrouville, Poissy, Boissy, Chessy, Mantes la Jolie ... 20 minutes de R. E. R pour rejoindre la Défense et 30 mn pour être en plein Paris !).

On constate un certain désintérêt pour les résidences secondaires lié à la fois au mode de vie (le retour du camping, les locations, les hôtels type « formule 1 » à moins de 130 francs la nuit ...), mais aussi à un coût jugé élevé par rapport à l'utilisation réelle dont la justification est de moins en moins évidente.

L'explosion de la bulle spéculative en 1990 a anéanti tout espoir de plus values dans l'immobilier de bureaux. Les loyers ont chuté de près de 40 % dans certains quartiers d'affaire à Paris, la valeur de marché des bureaux a diminué de moitié ; la résorption des stocks actuels prendra plusieurs années, et continuera à peser très lourdement sur les transactions. Il est de toute façon trop tard pour certains promoteurs immobiliers qui pensant réaliser d'importantes plus values se retrouvent avec des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux vides et des emprunts à rembourser, l'opération a échoué ...

#### 5) 1997, un contexte propice à l'achat, non à la vente :

Aujourd'hui, si l'on considère le marché de l'immobilier de bureaux, les prix de location ont été divisés par eux. Dans l'immobilier du neuf se construisent de nombreuses résidences dans les villes « satellites » autour de Paris, les prix pratiqués sont intéressants mais ce n'est plus l'euphorie des années 1980. Les études de faisabilité se multiplient avant la concrétisation du projet, et de nombreux programmes ne se concrétisent par prudence des promoteurs immobiliers.

Sur le marché de l'ancien, de la revente, les opérations sont très intéressantes dès lors que vous êtes acheteur. Le contexte est tel que la mise en vente dure entre 6 et 8 mois en moyenne. Même si les agences immobilières le reconnaissent difficilement, les transactions se réalisent entre 5 % et 30 % en dessous du prix affichés ! Il faut distinguer trois types de vente :

Les ventes inférieures à 1 million de francs se réalisent facilement, en effet un emprunt permet facilement de dégager la somme nécessaire ; il s'agit ici généralement d'appartements.

Les ventes entre 1 et 2 millions concernant les appartements sont difficiles, en effet pour la même somme il est facile de trouver une maison ; en revanche ce sont les transactions les plus importantes en maisons ; une maison de 1.5 millions sera vendue rapidement la somme se trouvant relativement facilement auprès du banquier.

Les ventes supérieures à 2 millions, 2.5 millions de francs sont plus difficiles, la somme devenant importante et un emprunt lourd à gérer : le nombre d'acheteurs potentiels est réduit ... Les vendeurs sont quand à eux en nombre croissant, dans les années 1970 – 1980 le contexte économique a été propice à construire de belles villas aux prestations de luxe. Aujourd'hui, en succession ou « sous-habité » (une maison de 300 m<sup>2</sup> habitables pour deux, les enfants étant partis !), les propriétaires sont pressés de vendre une maison inhabitée qu'ils entretiennent et dont ils payent les charges. L'acheteur d'une maison à 4 ou 5 millions de francs peut espérer en négocier 30 % de moins ...

L'achat d'un bien immobilier dépend ensuite d'un ensemble de facteurs qui sortent de l'aspect général ; comportement et rapport de force entre l'acheteur et le propriétaire, mode de paiement utilisé, arrangements non écrits et tout autres aspects qui n'entrent plus dans le cadre d'une analyse du marché de l'immobilier mais dans celui de la négociation ...

### **III DEPENSE, FISCALITE ET RENTABILITE :**

#### 1) Les dépenses et postes de charge :

##### a) Charges dans les appartements :

Ce tableau récapitule le code de désignation pour les biens immobiliers en fonction de l'ancienneté du bien immobilier, code que nous utiliserons dans cette partie sur l'analyse des dépenses et des différents postes de charge.

A 1	Construction avant 1948 Sans confort
A 2	Construction avant 1948 Avec confort
B 1	Construction entre 1948 et 1970
B2	Construction entre 1970 et 1976
B3	Construction après 1976
IG H	Construction de grande hauteur

#### L'importance des postes de charges :

Ce tableau présente les principaux postes de dépenses en fonction de l'ancienneté du bien immobilier ; ces chiffres sont issus de l'étude réalisée par la C. N. A. B auxirbat sur les charges des biens immobiliers en 1993.

Catégorie d'immeuble	Chauffage	Eau froide	Surveillance Gardien	Entretien	Gestion
A 1	-	13 %	39.7 %	10.5 %	14.7 %
A 2	31.2 %	7 %	33.4 %	8.1 %	6.5 %
B 1	33.8 %	9.2 %	25.1 %	6.9 %	7.5 %
B 2	32.2 %	8.7 %	23.3 %	8.3 %	6.3 %
B 3	29.4 %	10.2 %	22.6 %	7.5 %	7.6 %
IG H	27.9 %	6.9 %	20.8 %	9.8 %	4.5 %
Moyenne	30.9 %	9.1 %	27.4 %	8.5 %	7.8 %

Sur l'ensemble des appartements sans distinction dans les catégories, le premier poste de charge est celui du chauffage pour 30.9 % des charges totales ; le poste surveillance gardien est également important puisqu'il représente près de 27.4 % des charges totales. Les trois autres postes, eau froide, entretien et gestion représentent ensemble 25 % des charges.

Pour les appartements de type A 1 et A 2 le premier poste de dépense est celui du gardiennage et de la surveillance, appartements construits avant 1948, ce sont des

appartements de style. Pour les autres appartements construits depuis 1948, le premier poste de dépense est celui du chauffage puisqu'il constitue au niveau national le premier poste de dépense en appartement.

Il faut donc compter avec un poste de dépenses important dans le chauffage lors de l'acquisition d'un appartement, poste atténué si les charges de chauffage sont mises en commun.

Reconstitution des charges mensuelles pour un appartement moyen :  
 (hors travaux exceptionnels) type : 4 pièces 70 m<sup>2</sup>.

Ce tableau présente les charges mensuelle d'un appartement selon son type ; ces charges sont exprimées en francs par mois. Ces chiffres sont issus d'une étude réalisée par la confédération des administrateurs de biens C. N. A. B sur les charges d'un appartement en 1991 (les données sont identiques aujourd'hui ...).

Catégorie d'immeuble	
A 1	594.5
A 2	877.5
B 1	908.6
B 2	962.5
B 3	964.1
IG H	1 554
Moyenne	976.9

Sans tenir compte de la catégorie de l'immeuble, un appartement revient en moyenne à 976.9 francs par mois.

Les coût évoluent en fonction de la catégorie, du moins cher le A 1 à 594.5 francs au plus cher le IG H à 1 554 francs.

b) Charges dans les maisons :

Evaluation des postes de charges en construction dans le neuf :

Ce tableau présente les charges qui interviennent sur une maison sur la base d'une moyenne nationale en 1992, en francs par m<sup>2</sup> puis en pourcentage sur le prix total. Le prix total du m<sup>2</sup> est ici de 20 000 francs, c'est une moyenne.

Postes	Francs / m <sup>2</sup>	En %
Charge foncière	3 000	15
Construction gros œuvre	5 600	28
Construction second œuvre	5 600	28
Etudes contrôles	800	4
Frais annexes	5 000	25
Prix vente T. T. C	20 000	100

Cette analyse théorique utilise la base de 20 000 francs le m<sup>2</sup> pour établir un lien de pourcentage permettant d'établir une comparaison au niveau des différents postes de charges. Les deux postes principaux sont liés, construction de gros œuvre : 28 % et construction de second œuvre : 28 % pour représenter au niveau de la construction 56 % du prix de vente du m<sup>2</sup>. Le poste des frais annexe est également très important avec 25 % du prix de vente ; enfin 15 % de charge foncière et 4 % en contrôle.

Dans le prix de vente annoncé, seul il faut en réalité compter plus de 40 % du prix dans des frais annexes, charges foncières entre autre ...

## 2) La fiscalité :

### - L'exonération de succession :

Ce principe d'exonération a été mis en place par l'Etat pour relancer un marché de l'immobilier en crise ; pour le particulier cela constitue une aide intéressante dès lors qu'il correspond aux critères exigés par l'administration.

Il est possible de donner à des proches ou d'autres personnes des biens immobiliers en limitant les frais de succession. Il s'agit d'une exonération pour les logements anciens destinés à la location. Le bien doit avoir été acquis par acte notarié entre le 1<sup>er</sup> août 1995 et le 31 décembre 1996 et l'acquisition ne doit pas être soumise à la T. V. A immobilière. Le logement doit être affecté pendant 9 ans à la location dans des conditions de loyers maximum, location mise en place dans les 6 mois de l'acquisition. Cas du décès du propriétaire mis à part, une donation du bien ne peut intervenir que 2 ans après l'acquisition, soit au plus tôt le 1<sup>er</sup> août 1997.

L'exonération est plafonnée à 300 000 francs par part pour chacun des locataires. L'exonération se cumule avec les abattements de droit commun qui s'appliquent alors à la fraction restant taxable après application de l'exonération. L'exonération concernant les logements anciens destinés à la location sous condition de ressources ne s'appliquent qu'à concurrence des trois quart de la valeur des immeubles et dans la limite de 300 000 francs par part.

Enfin une même personne peut bénéficier de plusieurs exonérations de 300 000 francs si les biens lui sont transmis par des donateurs différents.

### - Les aides fiscales :

#### La loi Pons :

Les investissent dans l'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à l'habitation principale dans les DOM TOM (plus Mayotte et Saint Pierre et Miquelon) entre 1986 et 1996 peuvent bénéficier d'une réduction d'impôts de 25 % du prix d'achat étalée sur 5 ans à raison de 5 % par an. Il faut rester propriétaire du logement ou des parts pendant 5 ans et le logement doit être habitation principale pendant 5 ans.

Les mécanismes de la loi Pons ont été prorogés de 5 ans de 1996 à 2001 à l'Assemblée en première lecture du projet du budget en novembre 1991 ...

La loi Pons est également applicable dans le cadre d'entreprises sur 9 secteurs spécifiques, l'investisseur devra exploiter le bien pendant 5 ans ou en conserver les titres pendant la même période.

#### Déductibilité des intérêts d'emprunts :

Les prêts contractés jusqu'au 31 décembre 1997 pour l'acquisition ou les grosses réparations de l'habitation principale dans l'ancien uniquement donnent lieu à une réduction d'impôts les 5 premières années sur 25 % du montant dans la limite de 15 000 francs par an plus 2 000 francs par personne à charge. Tout recours à un prêt à taux zéro est exclusif de ce dispositif.

Prise en compte des gros travaux :

Le gros des œuvres, l'isolation, le chauffage, le ravalement ... réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 1997 et le 31 décembre 2001, donnent lieu à une réduction d'impôts égale à 20 % des dépenses dans la limite de 20 000 francs pour un célibataire et de 40 000 francs pour un couple avec enfants.

Amortissement Périssol :

L'amortissement s'applique aux logements neufs acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 décembre 1998, avec un engagement de location pendant neuf ans. L'amortissement du bien, sur option, est de 10 % durant les quatre premières années, puis 2 % par an pendant les vingt ans suivants ; soit un amortissement, à terme, de 80 % de la valeur totale du bien.

3) La rentabilité : amortissement, plus value et taux de rendement locatif :

a) La rentabilité des biens immobiliers :

La rentabilité d'un bien immobilier se compose d'un revenu locatif et d'une plus value à long terme. Le « coup de cœur » n'a pas sa place en matière de rendement locatif, la situation du bien est déterminante : accès facile aux transports en commun, proximité des commerces, équipements collectifs, clarté, ensoleillement ... Il faut toujours consulter la mairie : plan d'occupation des sols, quartier en rénovation, projet d'expulsion, terrain frappés d'alignement ...

Le prix d'achat est déterminant, plus il est élevé, moins la rentabilité sera importante ; il est conseillé de consulter les notices techniques pour les constructions si possible avec l'aide d'un architecte. L'ancien est généralement plus rentable que le neuf, mais il faut surveiller les « arnaques » .

Deux éléments traduisent la rentabilité d'un bien immobilier :

- Les loyers, le montant du loyer annuel est lié à la valeur marchande du bien immobilier, il traduit sa rentabilité annuelle en pourcentage ; il doit être de 4 % à 6 % pour un appartement, et de 7 % à 11 % pour une surface commerciale. A ce loyer viennent ensuite porter des modifications les frais et charges, et la tranche d'imposition qui s'analyse au cas par cas. Les biens immobiliers les plus rentables aujourd'hui sont les studios avec une rentabilité moyenne annuelle de 6.8 % ...
- La plus value, il n'existe pas de statistiques officielles des prix de l'immobilier ; l'indice I. N. S. E. sert de référence, il donne le prix des constructions neuves et indirectement ancienne.

La valeur d'un bien immobilier bien situé évolue au minimum comme l'inflation ; le mouvement de valorisation n'est jamais linéaire, il connaît des accélérations et des ralentissements ...

b) Un premier indicateur le taux du rendement locatif :

La rentabilité d'un placement immobilier : les éléments à prendre à compte :

Charges	Revenus
- Prix d'achat comprenant les frais de notaire).	- Loyers perçus. - Réduction d'impôts.

- Intérêts d'emprunts payés.	- Montant de la
- Frais d'agence immobilière de gérance.	revente.
- Charges de copropriété.	
- Impôts sur les revenus fonciers.	
- Frais de revente (agence).	

$$\text{Le taux de rendement locatif : } \frac{\text{LOYERS - CHARGES}}{\text{VALEUR DU BIEN}} \times 100$$

Ce taux de rendement locatif détermine la rentabilité du bien immobilier et permet de définir une stratégie de placement financier ; la valeur du bien et les charges doivent être déterminées en fonction de la rentabilité recherchée et de la valeur du bien. Cet aspect théorique est dépendant d'un élément réel majeur : le marché, si le loyer n'est pas en adéquation avec les prix du marché, il n'y aura plus de locataires ...

c) Un deuxième indicateur l'indice I. N. S. E. E :

L'indice I. N. S. E. E « coût de la construction » joue un rôle très important dans l'immobilier ; il permet de calculer les révisions de loyer d'habitation ainsi que des baux commerciaux ; la formule de révision est la suivante :

$$\text{Nouveau loyer : } \frac{\text{LOYER X NOUVEL INDICE}}{\text{ANCIEN INDICE}}$$

Le tableau ci dessous présente la valeur de l'indice par trimestre et par année depuis 1984 ; cet indice publié par l'I. N. S. E. E permet de calculer l'évolution théorique de votre loyer. Le pourcentage à la droite de chaque trimestre permet de voir immédiatement le pourcentage d'évolution du loyer par rapport à l'année précédente.

	1 <sup>er</sup> trimestre	%	2 <sup>e</sup> trimestre	%	3 <sup>e</sup> trimestre	%	4 <sup>e</sup> trimestre	%
1984	794	6.43	810	6.58	820	5.67	821	4.99
1985	826	4.03	834	2.96	841	2.56	847	3.17
1986	855	3.51	859	2.99	861	2.38	881	4.00
1987	884	3.40	889	3.49	895	3.95	890	1.02
1988	908	2.71	912	2.59	919	2.68	919	3.26
1989	929	2.31	924	1.32	929	1.09	927	0.87
1990	939	1.07	951	2.92	956	2.90	952	2.69
1991	972	3.51	992	4.31	996	4.18	1 002	5.25
1992	1 006	3.50	1 002	1.00	1 008	1.20	1 005	0.3
1993	1 022	1.59	1 012	1.00	1 017	0.90	1 016	1.1
1994	1 016	- 0.59	1 018	0.59	1 020	0.29	1 019	0.29
1995	1 011	- 0.50	1 023	0.49	1 024	0.39	1 013	- 0.58
1996	1 038	2.67	1 029	0.42	1 030	0.58	1 046	3.25

*d) Un troisième indicateur l'index B. T 01 :*

L'index B. T 01 conditionne la plupart des indexations prévues par les contrats de constructions de maisons individuelles, les contrats de vente, les contrats de promotion immobilière et les contrats d'entreprise. Il est important de vérifier avant de conclure une affaire que l'indice de référence est le dernier connu à la date de signature en appliquant la formule suivante.

Prix révisé :	$\frac{\text{PRIX D'ORIGINE X NOUVEL INDICE}}{\text{ANCIEN INDICE}}$
---------------	----------------------------------------------------------------------

Le tableau ci dessous présente la valeur de l'indice par mois et par année depuis 1984 ; cet indice permet de calculer l'évolution théorique du prix du bien immobilier.

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Octob	Nov	Déc
1984	355.4	357.9	360.4	362.1	363.7	366.0	369.0	369.8	372.1	373..7	375.6	378.1
1985	383.6	386.4	389.0	388.9	390.5	392.0	393.9	394.2	395.2	396.7	397.5	400.2
1986	400.1	398.8	400.2	400.0	400.2	401.5	401.5	400.9	401.7	402.5	402.2	403.6
1987	405.8	407.8	408.6	409.9	410.5	411.5	413.9	414.4	415.7	416.7	417.9	419.5
1988	419.5	419.8	421.7	423.3	424.5	426.8	429.0	430.4	433.2	436.0	437.5	438.5
1989	440.6	439.1	441.4	441.7	442.6	445.1	445.9	446.0	447.1	448.3	448.8	449.2
1990	452.5	455.1	457.1	457.8	458.8	460.0	460.4	460.7	461.9	463.5	462.4	462.2
1991	463.8	464.5	465.4	466.6	467.1	469.5	469.5	470.9	471.1	471.6	473.3	473.3
1992	475.0	476.8	477.6	479.1	480.4	481.8	481.8	483.2	482.9	483.4	483.8	484.3
1993	488.6	492.5	495.4	497.3	498.1	498.0	498.0	500.1	500.8	499.6	501.4	502.0
1994	506.4	507.7	509.6	511.1	512.6	512.6	512.6	513.9	515.8	518.3	519.1	520.7
1995	525.6	527.8	528.8	529.7	529.8	529.7	529.7	529.5	529.5	529.8	529.1	529.9
1996	531.2	531.7	531.9	532.9	533.2	533.7	533.7	534.4	536.4	537.2	537.6	538.6

L'utilisation de ce tableau est nécessaire pour évaluer la révision du prix en fonction d'indices, du prix d'avant et de celui recherché ...

---

Nous avons ici analyser ce marché sur in plan de répartition du parc de logements et de crise immobilière des années 1990 ; nous avons également montrer comment l'immobilier présenter une rentabilité intéressante. Nous verrons maintenant les différentes opérations immobilières que l'on peut réaliser, et les nouvelles tendances et astuces de ce marché.

---

## I L'IMMOBILIER EN EXPANSION :

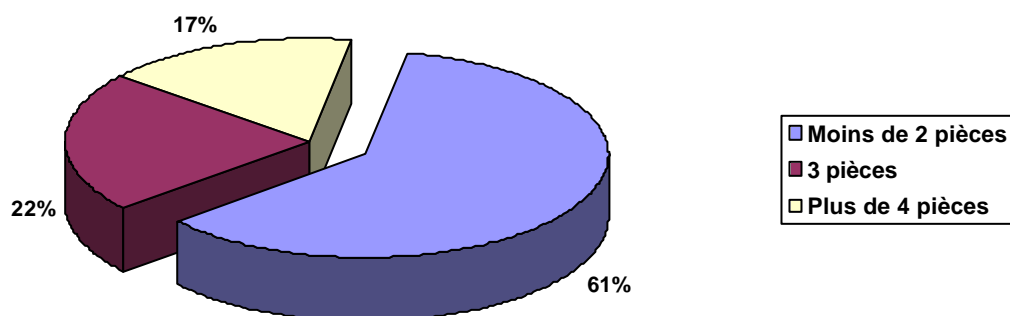
### 1) Les chambres de bonnes :

Les chambres de bonnes sont transformées en chambre studio pour des étudiants ; à Paris de nombreuses Sociétés Civiles Immobilières ont ainsi été créées regroupant une vingtaine de studios étudiants. Les locations offrent une rentabilité nette mensuelle de 8 % sur Paris à condition de respecter certaines conditions : le studio disposera d'une douche, d'un wc intérieur, d'une kitchenette et d'une vue dégagée et d'un ascenseur ; les chambres doivent être situées près des quartiers étudiants (proximité des facultés dans les grandes villes et quartier latin par excellence pour Paris !). Le loyer est en moyenne de 2 100 francs pour une surface qui ne dépasse pas les 15 m<sup>2</sup> ; la vente des chambre de bonnes constitue sur la région parisienne un micro marché dans l'immobilier, plus de 3 000 transactions de chambres à rénover en 1996 pour des prix oscillant entre 80 000 et 300 000 francs ; trois impératifs à respecter lors de l'achat pour l'habitabilité du studio : une surface minimale de 9 m<sup>2</sup>, la présence d'un point d'eau et l'existence d'un dispositif sanitaire d'évacuation des eaux usées.

Le prix moyen d'une chambre de bonne est de 350 000 francs ; alors que le prix des studios connaît une baisse de 20 % depuis le début es années 1990, le prix des chambres de bonnes a connu une légère hausse par rapport à 1995.

Sur la région parisienne une récente étude a montré que sur les 34 500 transactions immobilières totales réalisées en 1996, 61 % des ventes étaient réalisées par des appartement de moins de 2 pièces (duplex, studios et chambres de bonne ...). Les plus de 4 pièces ne représentaient l'année dernière que 17 % des ventes ; le marché du petit tourne plus facilement car les transactions représentent des sommes moins importantes, p(référence qui se retrouve au niveau des loyers moitié moins chers pour un studio ...

Graphique présentant la répartition les transactions immobilières en 1996 sur Paris :



Les transformations de chambres de bonnes en studios étudiants sont une intéressante transactions immobilières à condition de se situer dans un quartier étudiant et de présenter un confort minimum ; il est souvent conseillé dans le cadre de la création d'une Société Civile Immobilière pour l'achat location de chambres de bonnes d'une assurance en cas de paiement

des loyers via un recours direct à la justice ; cette sécurité n'est cependant pas indispensable, le paiement des loyers étant dans la plupart des cas pris en charge par les parents de l'étudiant.

## 2) La chute du haut de gamme :

Les très grands appartements ne se vendent plus sur Paris ; un appartement de 300 ou 400 m<sup>2</sup> était recherché par une famille aisée ; elle préférera désormais une propriété en banlieue, pour un prix d'achat plus faible et un cadre de vie différent ; ces appartements dits par certaines agences immobilières comme « invendables » représentent une option intéressante pour le particulier qui est en mesure de présenter une somme d'argent disponible immédiatement ; en présentant sur table 2 millions de francs le particulier peut acheter un 200 m<sup>2</sup> sur Paris moitié prix voir plus. Cette surface pourra ensuite être divisée en appartements 2 pièces ou studios pour des locations ou des ventes.

En région parisienne, Versailles et Le Chesnay qui représentaient l'immobilier de haut de gamme ne cessent de voir leur prix tomber ; Versailles, Rive Droite en 1992 les transactions s'effectuaient à 25 000 francs le m<sup>2</sup>, aujourd'hui ces mêmes transactions sont réalisées pour 15 000 francs annoncés ... Des pavillons présentés à 3.5 millions (1.5 millions de moins qu'il y a 3 ans) sont finalement vendus pour 2 millions !

Maison Laffitte entre les prix affichés et les ventes, les agences immobilières reconnaissent une différence de 1.5 millions lors de l'achat sur une maison présentée à 4.5 millions. La recette miracle, disposer de 3 millions, trouver une propriété de 4 ou 5 millions : le propriétaire cherche à vendre sa maison depuis un an et vous propose une offre d'achat à 3 millions : la transaction est d'autant plus réussie que cette maison ne soit pas habitée et que le propriétaire doit payer les frais d'entretien et de possession du bien.

Ce délabrement pour le haut de gamme se retrouve au niveau national, le particulier ne veut pas s'engager dans l'achat d'un bien immobilier qu'il n'est pas sûr de pouvoir ensuite rembourser ; de même un petit pavillon sera préféré à une villa éloignée de la ville et aux charges plus lourdes ... Le haut de gamme est aujourd'hui délaissé car il coûte trop cher non pas à l'achat mais à l'entretien et à la possession.

## 3) Les villes où il faut acheter :

Nous avons ici sélectionné les 10 villes jugées les plus intéressantes par les spécialistes dans l'optique de l'achat d'un studio en neuf ou d'un appartement 4 pièces dans l'ancien ; les locations sont présentées, établies sur la base d'une moyenne : il est plus intéressant d'acheter dans ces villes.

STUDIO (neuf)		
Villes	Achat Vente en francs/m <sup>2</sup>	Loyers en francs/mois
BELFORT	8 200	1 950
GONESSE-ROISSY	9 000	2 500
SENART	9 000	2 500
MONTLHERY	9 000	2 000
BESANCON	9 400	2 000
CERGY-PONTOISE	9 500	2 500
MANTES	9 500	2 300

DIJON	9 800	2 100
BRIE-COMPE-ROBERT	10 000	2 800
MEAUX	10 000	2 700

APPARTEMENT (4pièces 100 m <sup>2</sup> )		
Villes	Achat Vente en francs/m <sup>2</sup>	Loyers en francs/mois
MARSEILLE	5 000	4 500
SENART	5 000	3 700
BOURGES	5 500	4 000
ARRAS	5 500	3 800
MARNE-LA-VALLEE	5 800	4 200
LE HAVRE	6 000	4 000
NANCY	6 300	3 700
BRIE-COMTE-ROBERT	6 500	4 500
GONESSE-ROISSY	6 500	4 100
CERGY-PONTOISE	6 500	4 000

Le studio le plus intéressant est à Belfort le loyer est aussi cher qu'ailleurs, mais les prix d'achat y sont plus bas. Marseille est aujourd'hui la meilleure ville pour acheter un 4 pièces pour les mêmes raisons que Belfort ; Ces 10 villes respectives pour les studios ou les appartements donnent les rendements les plus forts selon le rapport coût achat sur montant des locations, et donc les rentabilités les plus intéressantes.

4) Les villes où il faut louer :

Nous avons ici sélectionné les 10 villes jugées les plus intéressantes par les spécialistes dans l'optique de la location d'un studio en neuf ou d'un appartement 4 pièces dans l'ancien : il est plus intéressant de louer que d'acheter dans ces villes.

STUDIO (neuf)		
Villes	Loyer en francs/mois	Achat Vente en francs/m <sup>2</sup>
BOURGES	1 500	11 000
LA ROCHELLE	1 700	12 500
BRY-CHAMPIGNY	1 700	11 000
METZ	1 700	11 000
MONTPELLIER	1 700	11 000
LYON	1 800	12 000
AMIENS	1 800	11 500
NANTES	1 800	11 500
ROUEN	1 800	11 500
RENNES	1 850	11 300

APPARTEMENT (4 pièces 100 m <sup>2</sup> )		
Villes	Loyer en francs/mois	Achat Vente en francs/m <sup>2</sup>
NIMES	2 850	8 000
MONTLERY-BOURDAN	2 900	7 500

VICHY	3 000	7 600
LE MANS	3 400	7 000
REIMS	3 500	7 500
VANNES	3 500	7 500
RENNES	3 700	9 000
STRASBOURG	3 700	9 000
YERRES	3 700	7 500
LA ROCHELLE	3 700	7 500

Il est préférable de louer plutôt que d'acheter dans les villes de Montpellier et Metz pour un studio : les loyers y sont plus bas par rapport au prix d'achat, de même en appartements 4 pièces pour Nîmes et Le Mans.

### 5) Les critères de choix d'un achat :

La décision d'achat d'un bien immobilier dépend d'un certains nombre de priorités selon l'individu ; recherche de proximité de commerce, de situation de standing (parc ...), priorité donnée à la présence de transport (R. E. R direct vers la Défense ou le centre d'affaire de Paris ...). Ce tableau présente les avantages et inconvénients que tout acquéreur doit analyser dans le cadre d'une vente, d'un achat ou d'une location.

	AVANTAGES	INCONVENIENTS
Centre ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité de commerces.</li> <li>- Présence de transports (Bus, R. E. R et train).</li> <li>- Equipements collectifs.</li> <li>- Distance du lieu de travail ou des centres d'affaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix élevés, surtout dans le neuf.</li> <li>- Problème de bruit et de voisinage.</li> </ul>
Périphérie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace et environnement.</li> <li>- Calme.</li> <li>- Nature, parc ou cadre verdoyant de grand style.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loin du lieu de travail.</li> <li>- Moins de commerces.</li> <li>- Coûts élevés des transports.</li> <li>- Achat d'une seconde voiture (frais).</li> <li>- Perte de temps dans les déplacements.</li> </ul>
Logement individuel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moins de contrainte de copropriété et de voisinage.</li> <li>- Possibilité de procéder par étapes : achat du terrain, construction et évolution .</li> <li>- Jardin personnel, annexes indépendantes ; peu de contraintes enfants, chien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cher à l'achat pour une maison de standing bien située.</li> <li>- Entretien plus coûteux.</li> <li>- Attention à la revente (qualité de la construction et localisation sont des critères décisifs).</li> </ul>
Logement collectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moins cher à l'achat.</li> <li>- Vie en collectif gardiennage en commun.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contraintes de copropriété.</li> </ul>
Logement neuf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitable tout de suite dans de bonnes conditions.</li> <li>- Qualité plus facile à contrôler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix au m<sup>2</sup> élevé en centre ville et en proche banlieue, surtout à Paris.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais d'acquisition moins élevés.</li> <li>- Prêts plus avantageux.</li> </ul>	
Logement ancien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus abordable à l'achat.</li> <li>- Caractère ancien ou typique (historique ...).</li> <li>- Charges de copropriété plus faibles.</li> <li>- Fiscalité moins avantageuse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux et aménagements difficiles à évaluer.</li> <li>- Frais d'acquisition plus élevés.</li> <li>- Grosse réparations non prévues</li> <li>- Travaux d'aménagement (élargissement de la route).</li> </ul>

Ce tableau résume l'ensemble des critères à prendre en compte lors d'une prise de décision dans toutes actions immobilières ; avantages et inconvénients sont à analyser pour cerner le bien recherché ou pour cibler le locataire potentiellement intéressé.

#### 6) Vendre pour acheter :

La crise immobilière peut être une bonne affaire ; vendre aujourd'hui suppose bien souvent de vendre moins que l'on a acheté (surtout si vous avez acheté en 1990 soit au mieux du marché de l'immobilier et aux prix les plus hauts). Néanmoins, le futur logement doit être acquis à un prix inférieur également, le vendeur acheteur parvient ainsi à faire une affaire correcte.

Il est intéressant de vendre pour acheter dans la pleine crise immobilière actuelle, l'effort nécessaire pour trouver un logement plus grand a diminué depuis 1990, résultat vendre puis acheter devient intéressant si c'est pour acheter plus grand.

#### Prix et évolution du prix de la pièce supplémentaire en région parisienne (francs) :

	1991	1996	% évolution
Du studio VERS le 2 pièces	316 530	266 201	- 15.90 %
Du 2 pièces VERS le 3 pièces	584 510	404 849	- 30.73 %
Du 3 pièces VERS le 4 pièces	787 310	523 598	- 33.49 %
Du 4 pièces VERS le 5 pièces et plus	1 137 370	611 753	- 46.21 %
Evolution globale	706 430	451 600	- 36.07 %

Il apparaît ici clairement que la crise et le contexte économique actuel sur le secteur de l'immobilier permet à l'agent économique qui veut vendre son bien pour acheter un autre bien plus grand de réaliser une bonne affaire ; l'évolution du prix de la pièce supplémentaire a baissé en moyenne de **36.07 %** depuis 1990 : pour passer d'un 4 pièces à un 5 pièces et plus, le coût est presque deux fois moins cher (**46.21 %**) qu'en 1990 !

Le crédit relais qui permet d'obtenir un prêt pour acheter un bien immobilier alors que l'autre n'est pas vendu est aujourd'hui déconseillé par les spécialistes ; il est préférable d'attendre d'avoir vendu votre maison pour en acheter une autre. Le prêt relais est dangereux, vous ne payez que les intérêts tous les mois, en clair, au terme du prêt vous n'avez toujours pas remboursé votre capital ...

Le délais de revente à Paris est définis entre 2 et 6 mois et augmente en périphérie (petite et grande couronne parisienne), si votre bien n'est pas vendu au terme d'une année, reconsidérez votre prix et les offres d'achats qui vous ont été faites, une maison en vente ne réduit pas ses coûts d'entretien et de possession ...

### 7) Acheter pour louer :

L'immobilier locatif n'était plus intéressant en 1992 pour le particulier, 2 à 3 % ; la fiscalité favorable a élevé la rentabilité entre 6 et 9 % dans les grandes villes et jusqu'à 10 % pour certaines.

Depuis la crise près de 100 000 logements disparaissent du marché locatif chaque année faute d'un rendement suffisant. Ainsi, la réduction du nombre de mise en location a conduit le rendement locatif à augmenter.

La hausse du rendement locatif est aussi dû à des avantages fiscaux pour les investisseurs locatifs :

- Loi Méhaignerie : déduction de 10 % de l'investissement sur vos impôts (plafond 600 000 francs).
- Super Quilès : déduction élevée à 15 % sur un plafond de 800 000 francs (contraintes de loyers prédéterminés : 813 francs en Ile-de-France et 590 francs en province).
- Loi Périssol : déduction des revenus fonciers de 10 % par an du prix d'achat pendant 4 ans puis de 2% par an pendant 2 ans avec un plafond de 100 000 francs par an ; seule contrainte, le propriétaire s'engage à louer pendant 9 ans.

Un contribuable dont la tranche des revenus la plus haute est imposée à 35 % a intérêt à opter pour le « Super Quilès » ; au delà le « Périssol » s'impose ...

Le « Super Quilès » et le « Périssol » sont à analyser selon la tranche marginale d'imposition ; une bonne analyse débouchant sur un choix judicieux permettent d'obtenir une rentabilité entre 8.2 et 9.4 %. Il est conseillé de réaliser des simulations sur les deux systèmes avant de prendre une décision ; en immobilier il est bien souvent utile de recourir à une simulation pour mieux comprendre les prévisions ...

L'achat location devient aujourd'hui très intéressant avec les nombreuses incitations fiscales qui nous sont proposés ; de plus ce placement permet par le biais d'un crédit calculé d'acquérir un bien immobilier avec les traites d'un emprunt payée par les loyers ...

N. B : Pour plus de renseignements sur ces incitations fiscales, reportez vous au dossier sur l'analyse des différents placements financiers pour une entreprise.

### 8) Reconversion des locaux industriels :

La rénovation de locaux industriels est un phénomène qui se développe de plus en plus ; pour trouver de bonnes affaires, il faut se renseigner auprès d'agents immobiliers, pensez aussi aux bulletins d'information des locaux P. M. I édités par la Chambre de Commerce de Paris. Les chambres de notaires publient aussi un fichier des friches industrielles.

Il faut créer une S. C. I qui achètera le bien et mènera ensuite les travaux à terme. Il faut recourir à un architecte spécialisé dans ce type d'opération, difficile mais pas insurmontable, pour l'aménagement de la surface.

Le club des castors permet d'adhérer à une association de particuliers qui construisent eux même leur maison ; le membre bénéficie ensuite de remise importante auprès de négociants, ainsi que d'une structure complète technique pour les visites de chantiers et la réalisation de plans.

Pour tous autres renseignements complémentaires, s'adresser au :

*Confédération nationale des associations de Castors*  
69, rue des Prés-aux-Bois  
78 000 Versailles  
Tél : 01 30 24 15 98  
Tél : 01 30 24 06 22

### 9) Des défauts dans l'ancien :

Pour faire baisser les prix dans l'ancien repérer les défauts les appartements à remettre en état seront alors fortement décotés ; plus que jamais à Paris comme en province le client est roi : trop de bruits, peintures à refaire, pas d'ascenseur ou propriétaire pressé de vendre, tout est bon pour faire baisser le prix. Après négociation, des biens immobiliers perdent entre 10 % et 45 % de leur valeur annoncée ! Toute agence immobilière le reconnaîtra, les prix dans l'ancien ne remontent pas et l'offre abonde alors « Négociez, faites des offres .... ».

Les secteur à très forte offre permettent de rechercher l'affaire sur Paris :

- Paris, 16<sup>e</sup> avenue Mozart de grands appartements ne partent pas à 21 000 francs le m<sup>2</sup>.
- Paris, au nord du 8<sup>e</sup> et à l'ouest du 17<sup>e</sup> avenues Niel et Villier, boulevard Pereire des mises en vente à 18 000 francs le m<sup>2</sup> ne se vendent pas.
- Paris, 18<sup>e</sup> quart nord-est de Paris, des appartements facilement négociables ; rue Duhesme, quartier Montmartre des appartements sans ascenseur perdent 10 % de leur prix annoncés ; prospection d'autant plus intéressante si la cage d'escalier permet l'installation d'un ascenseur ! Un appartement sans ascenseur au 6<sup>e</sup> est décoté de 15 % à surface égale avec un appartement situé au 3<sup>e</sup> !

Acheter un appartement et le remettre en état peut également être une intéressante opération immobilière : selon les spécialistes, l'appartement devra être acquis aux environs de 3 000 francs le m<sup>2</sup> ; la consultation d'un architecte pour la faisabilité des travaux est indispensable ...

Dans toutes les grandes villes il existe des affaires à réaliser en comptant d'importants travaux : Lille en plein centre ville, Bordeaux quartier Caudéran, Toulouse dans le cœur historique, Montpellier centre et Marseille métropole régionale la moins chère de France, on y trouve des appartements bradés à 3 000 francs le m<sup>2</sup> !

## **II L'IMMOBILIER DE PLACEMENT :**

### 1) L'immobilier auprès du français :

C'est paradoxalement au moment le plus favorable pour l'achat d'un logement que les français hésitent ; le rêve du français n'a pas changé, «une maison avec un jardin » c'est qu'on répondu 81 % des français interrogés ...

56 % seulement des français sont propriétaires de leur résidences principales, 13 % de leur résidence secondaire, et 1 français sur 10 loue un logement dont il est propriétaire.

67 % des français attachent une importance à transmettre à leurs héritiers des biens immobiliers ; 55 % des cadres et 33 % d'ouvriers n'y attachent pas d'importance alors que l'ensemble de la catégorie des employés tient à transmettre à ses descendants un bien immobilier ...

Alors que 78 % des français reconnaissent qu'il est plus intéressant d'être propriétaire, seul 14 % envisagent d'acheter le logement qu'il occupe d'ici deux ans ; pourtant en 1995, un français sur deux envisageait d'acquérir son logement !

Ce qui inciterait les français à acheter :

Une baisse des taux d'intérêt	36 %
Une déduction des intérêts d'emprunt	28 %
Une assurance perte d'emploi	26 %
Un prêt à taux 0 pendant la durée de l'emprunt	24 %
Une baisse des droit d'enregistrement	18 %

Plusieurs critères pouvaient être choisis

#### Le rêve des français :

Pour 64 % ce serait une maison individuelle, et pour 34 % un appartement.

Pour seulement 51 % ce serait dans l'ancien.

A la localité, 38 % préfèrent la campagne, 30 % la ville et 31 % la périphérie.

Aujourd'hui le contexte de crise immobilière dans lequel est plongé la France donne une offre abondante, l'acheteur arrive ainsi en position de supériorité ; les prix du marché sont pourtant attrayants d'autant qu'avec les incitations fiscales et les prêts accordés, louer devient moins intéressant que devenir propriétaire ; le français n'est pas rassuré par la conjoncture économique actuelle et hésite à prendre le risque de devenir propriétaire de peur de s'endetter.

N. B : Les chiffres ici présentés sont issus d'une étude réalisée par le Conseil Supérieur du Notariat en avril 1997 sur un échantillon représentatif de 960 personnes .

#### L'immobilier dans le patrimoine des français :

Source I. N. S. E. E 1996 Données sociales

Le patrimoine moyen du français est composé à 31 % de biens immobiliers ou fonciers ; en considérant les Catégories Socio Professionnelle (C. S. P), l'agriculteur consacre plus de 59 % de son patrimoine dans des biens immobiliers, les autres indépendants et les professions libérales environ 40 %, alors que les ouvriers n'y consacrent que 20 %.

#### Propriétaire de son logement ? :

54 % des français seulement sont propriétaires de leur logement principal ; en Grande Bretagne et aux Etats Unis ils sont 66 %, en Italie 68 % et les premiers sont les espagnols et les portugais avec plus de 78 % de la population qui est propriétaire !

#### Durée moyenne des emprunts :

En France les emprunts pour le secteur de l'immobilier dure en moyenne 12 ans, ce sont les prêts les moins importants en Europe, 23 ans en Grande Bretagne, 27 ans aux Pays Bas et aux Etats Unis ... 30 ans !

Le rendement moyen de immobilier depuis 1947 :

	1947 / 1982	1982 / 1986	1986 / 1992	1947 / 1992
Immobilier	8.3 %	11.4 %	5.9 %	8.1 %
Actions	12.4 %	11.1 %	7.7%	9.1 %
Obligations	3.4 %	21.1 %	4.1 %	5.8 %

La rentabilité de l'immobilier depuis 1947 est de 8.1 % ; inférieure à celle des actions mais supérieure en moyenne à celle des obligations. Cette ordre de rentabilité est identique depuis 1947 (la rentabilité dépend de la prise de risque ). Durant la première moitié des années 1980 la rentabilité de l'immobilier est forte, 11.4 %, durant la seconde moitié des années 1980, cette rentabilité perd 5.5 point pour ne plus être qu'à 5.9 %.

Ce taux de rentabilité est arbitraire, il s'agit d'une moyenne. La rentabilité est ensuite différente au cas par cas. Il est néanmoins certains que la crise de l'immobilier des années 1990 a touché cette rentabilité qui reste inférieure de plus de 2 points à la rentabilité moyenne depuis 1947 ...

2) 1995 1996, les perdants de la pleine crise :

Source : crédit foncier de France et argus de logement

1995 a marqué le secteur de l'immobilier comme le point fort de la crise ; sur l'ensemble des années, 1995 1996, les transactions effectuées ont traduits une évolution marquante des prix au m<sup>2</sup> ; tandis que certains quartiers et villes gagnaient difficilement 5 % ou 10 %, de nombreuses » transactions se réalisaient jusqu'à plus de 20 % en dessous du prix du marché annoncé !

**PRIX A LA HAUSSE :**

*ENTRE 5 % ET 10 % AU DELA DU PRIX THEORIQUE DU MARCHE*

- Paris : Bonne-nouvelle, Gros caillou, Montparnasse, Odéon, Saint-Georges, Sainte-Marguerite.
- Banlieue : Montrouge, Sèvres.
- Province : Nancy.

*ENTRE 0 % ET 5 % AU DELA DU PRIX THEORIQUE DU MARCHE*

- Paris : Amérique, Combat, Necker, Petit-Montrouge, Rochechouard.
- Banlieue : Aulnay-sous-Bois, Cachan, Fresnes, Meudon, Pantin.
- Province : Bordeaux.

**PRIX A LA BAISSSE :**

*ENTRE 0 % ET 5 % EN DESSOUS DU PRIX THEORIQUE DU MARCHE*

- Paris : Les Halles, Auteuil, Batignolles, Epinettes, Goncourt, Saint Louis, la Vilette, Nation, Picpus, Père Lachaise, Plaisance, Saint-Fargeau, Sant-Lambert, Saint-Vincent-de-Paul, Termes.
- Banlieue : Choisy-le-Roi, Issy-les-Moulineau, Ivry-sur-Seine, Levallois-Perret, Malakoff, Neuilly-sur-Seine, Versailles, Villejuif, Vincennes, Vitry-sur-Seine.
- Province : Aix-en-Provence, Lyon, Toulouse.

*ENTRE 5 % ET 10 % EN DESSOUS DU PRIX THEORIQUE DU MARCHE*

- Paris : Arts-et-Métiers, Bel-air, Charonne, Clignancourt, Grandes-Carrières, Grenelle, Jardin-des-Plantes, la Chapelle, la Goutte-d'or, la Muette, la Roquette, Maison-Blanche, N.D-des-Champs, porte-Dauphine, porte-Saint-Denis, Saint Ambroise, Val-de-Grâce.
- Banlieue : Asnière-sur-Seine, Bourg-la-Reine, Champigny-sur-Marne, Créteil, Drancy, Garches, Montreuil, Rosny-sous-Bois, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Saint-Maur-des-Fossés.
- Province : Amiens, Avignon, Le Mans, Nantes, Nice, Rennes, Toulon.

*ENTRE 10 % ET 20 % EN DESSOUS DU PRIX THEORIQUE DU MARCHE*

- Paris : Archives, Belleville, Chaillot, Croulebarde, Folie-Méricourt, Gare, Plaine-Monceau, porteSaint-Martin, Salpêtrière.
- Banlieue : Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Clamart, Maisons-Alfort, Noisy-le-Sec, Sant-Denis, Thiais.
- Province : Annecy, Dijon, Grasse, Cannes, Antibes, Lille, Rouen, Tours.

---

Nous avons ici analysé les astuces et réalité du marché de l'immobilier aujourd'hui ; nous allons maintenant analyser les Sociétés Immobilières, leurs caractéristiques et leurs intérêts dans l'optique de la création d'une S. C. I pour un placement financier dans l'immobilier.

---

## **I S. C. I ET S. C. P. I :**

Les sociétés civiles sont régies par la loi du 4 janvier 1978 (article 845 à 1 870 du Code Civil) qui en a fixé leur statut au plan général. Certaines d'entre elles obéissent à un régime particulier correspondant à l'activité qu'elles exercent.

### **1) Les Sociétés Civiles Immobilières (S. C. I) :**

La Société Civile Immobilière est un regroupement de personnes physiques et morales ne recherchant pas au sein de la société des objectifs présentant des caractères commerciaux distingués par le Code du Commerce. La détention, la construction, l'achat et la vente d'un immeuble effectués dans le cadre d'une gestion patrimoniale constitue des actes civils et non commerciaux.

La création de S. C. I est réalisée au sein d'une famille de personnes physiques ou morales, pour la constitution, le maintien, le développement et l'exploitation d'un patrimoine immobilier ou foncier, le capital étant constitué d'apports numéraires.

La transparence fiscale s'impose au détenteur de droits sociaux avec un traitement fiscal identique s'il était propriétaire directs des biens immeubles. La S. C. I échappe à l'Impôt sur les Sociétés (I. S) relevant du droit civil.

Les S. C. I se présente sous 8 formes différentes selon l'activité exercée :

- Les sociétés immobilières d'attribution.
- Les sociétés civiles de construction et de vente.
- Les sociétés civiles de gestion.
- Les sociétés civiles de placements immobiliers.
- Les sociétés de coopération de la construction.
- Les pluri-sociétés.
- Les sociétés concessionnaires.
- Les sociétés de location accession.

Ce type de société est une société civile à objet immobilier ; les S. C. I ont pour objet l'administration d'immeubles qu'elles gèrent et dont les revenus sont répartis entre les différents associés ; S. C. I acquièrent ou construisent des immeubles pour en revendre les locaux séparément.

Le recours à un notaire est fortement conseillé, les statuts de la S. C. I devant comporter l'ensemble des éléments suivant pour exister :

- Le montant du capital social.
- Les apports de chaque associé.
- La dénomination sociale.
- Son objet.
- Le lieu du siège social.
- Sa durée de vie (maximum 99 ans).
- Ses modalités de fonctionnement.

Les formalités d'enregistrements et de publicité sont semblables aux sociétés commerciales. La grande différence est dans la responsabilité des porteur de parts : ils

répondent des dettes de la sociétés à l'égard des tiers sur leurs biens personnels en proportion de leurs apports.

Les S. C. I peuvent être utilisées pour se substituer à l'état d'indivision dans une succession, elles peuvent alors être familiales pour éviter l'émiettement de la fraction immobilière d'une succession ...

2) Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (S. C. P. I) :

L'une des distinctions principales avec les S. C. I est de pouvoir faire publiquement appel à l'épargne par le biais de la publicité. Ces fonds permettront d'acquérir des biens immobiliers ; le porteur de parts, épargnant, perçoit des loyers minorés de frais de gestion.

La raison de la S. C. P. I est d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier en ayant le droit d'entreprendre des travaux de construction ou d'agrandissement. La Loi demande que les associés souscrivent un compte personnel de part à hauteur du capital légal minimum, soit de 5 millions de francs ; chaque associé conservera ses parts durant 3 années, 15 % du capital social doit être souscrit la première année sous peine de dissolution de la S. C. P. I ...

Un statut juridique précis doit être clairement adapté pour éviter la création de S. C. P. I fantôme ; la C. O. B apportera alors son agrément non définitif. Le souscripteur demeure responsable sur ses biens personnels jusqu'à deux fois la fraction du capital possédé ...

La S. C. P. I est une société civile, soumise au droit civil, et ne peut se présenter en bourse ; la C. O. B organisme de contrôle de la bourse surveille les actions des S. C. P. I.

La cession de parts est soumise au statut de la S. C. P. I: la clause d'agrément selon 3 attitudes :

- La S. C. P. I donne son accord pur et simple et la cession s'effectue simplement.
- La S. C. P. I ne donne pas de réponse, cette absence de réponse vaut pour agrément 2 mois après la demande.
- La S. C. P. I refuse de donner son accord, la S. C. P. I devra alors présenter un autre acquéreur sous délai d'un mois ; passé ce délai, le souscripteur est autorisé à vendre ses parts.

Cette clause d'agrément n'a pas d'effet en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession à un conjoint ou un descendant ...

La S. C. P. I doit également répondre à un certain nombre d'obligations administratives :

- Informer le public et les associés.
- Présenter les comptes à un commissaires aux comptes.
- Réunir une assemblée générale au moins une fois par an.
- Faire expertiser le patrimoine tous les deux ans.

Les S. C. P. I connaissent aujourd'hui le contrecoup des prix de l'immobilier ; en 1996, une centaine de sociétés ont enregistrées une forte chute entre - 10 % et - 30 % ! Les intérêts d'une S. C. P. I sont d'avoir une gestion assurée par un professionnel, et de donner à l'épargnant la possibilité de se constituer un capital immobilier sans recourir à l'emprunt .

## II LE PATRIMOINE SOCIAL :

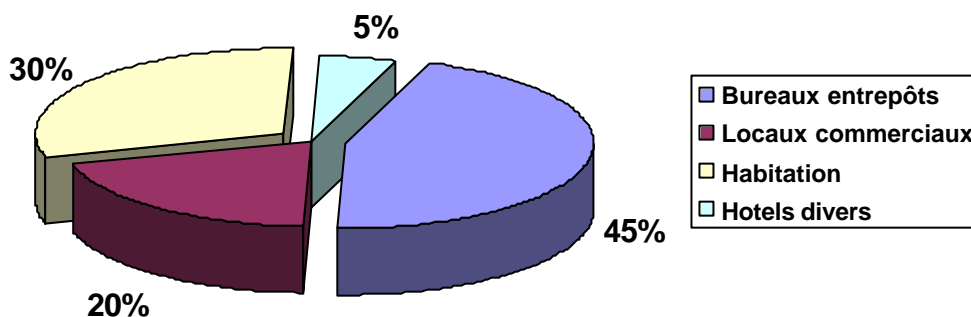
Les graphiques suivants ont été réalisés selon à partir de la dernière étude sur le patrimoine des sociétés immobilières réalisée par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière en 1995

Nous voyons ici la répartition du patrimoine des sociétés immobilières et des S. C. P. I selon les secteurs d'activités et les régions.

### 1) Le patrimoine des sociétés immobilières cotés en m<sup>2</sup> :

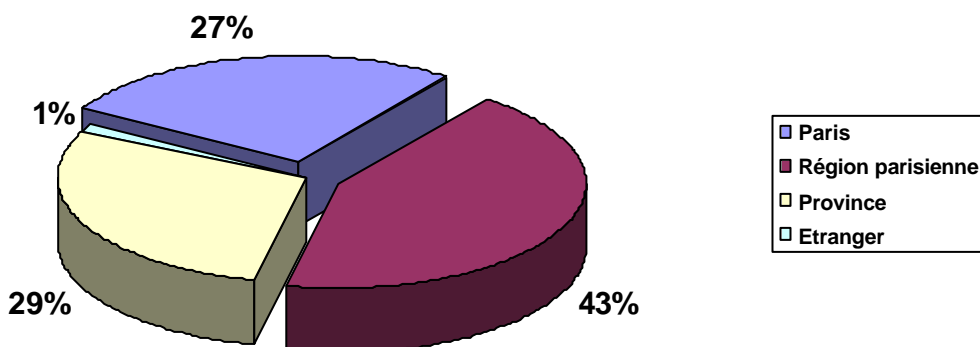
Les sociétés immobilières cotées représentent au 1<sup>er</sup> janvier 1996 78.26 milliards de francs pour un patrimoine de 9.8 millions de m<sup>2</sup>.

#### Secteurs d'activité des sociétés immobilières :



L'activité immobilières des bureaux et des entrepôts représente près de la moitié du patrimoine des sociétés immobilière cotées (45 %) ; l'activité lié au logement (habitation), représente 30 % du patrimoine soit plus que l'activité liée aux locaux commerciaux. Néanmoins en groupant «bureaux entrepôts » et «locaux commerciaux » on reprend 65 % de l'activité totale des sociétés immobilières. Les 5 % restant sont constitués de patrimoine lié au secteur hôtelier et autres ...

#### Patrimoine des sociétés immobilières par « région » :

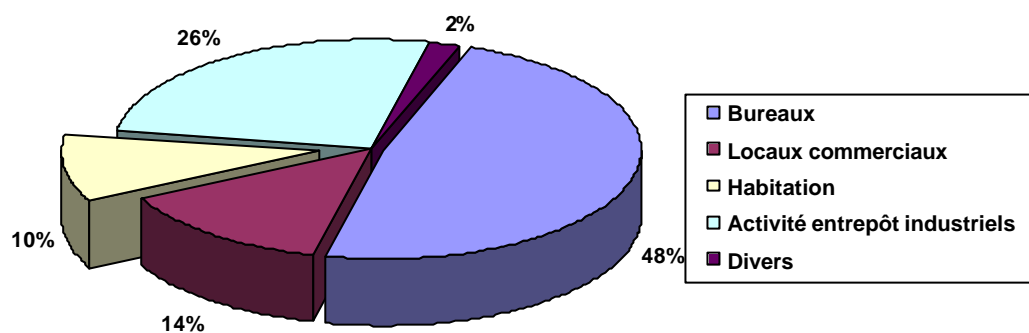


L'activité des sociétés immobilières est avant tout axée sur Paris, 27 %, et la région parisienne, 43 % ( 70 % de l'activité est axée sur la capitale et sa petite couronne). 29 % de l'activité est dirigée sur la province, principalement dans les grandes ville : enfin une faible ouverture vers l'extérieur, seulement 1 % de l'activité est axée sur l'étranger.

## 2) Le patrimoine des S. C. P. I en m<sup>2</sup> :

Les S. C. P. I représentent au 1<sup>er</sup> janvier 1996 70.43 milliards de francs pour un patrimoine de 7.8 millions de m<sup>2</sup>.

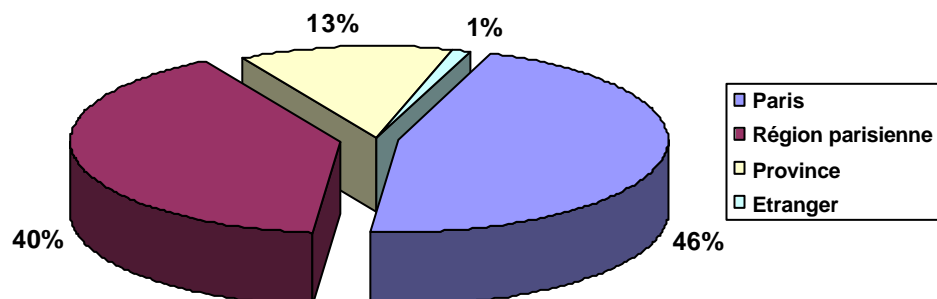
### Secteur d'activité des S. C. P. I :



L'activité des bureaux représente près de la moitié d l'activité des S. C. P. I, 48 % (ce qui explique aujourd'hui la crise au niveau de l'immobilier de bureaux à Paris ...).

L'immobilier lié au logement (habitation), ne représente que 10 % de l'activité totale et les locaux commerciaux représentent à peine 14 % de l'activité. Le secteur d'activité liée aux locaux dits « industriels » (locaux d'activité, d'entrepôts, mixtes ...) représente un peu plus du quart de l'activité, environ 26 % ; enfin 2 % sont placés en divers, soit vers l'étranger soit su des projets immobiliers.

### Patrimoine des S. C. P. I par « région » :



L'activité des S. C. P. I est très largement axé sur Paris, 46 %, et la région parisienne, 40 % : 86 % de l'activité est centrée autour de la capitale. L'ouverture sur la province est

encore plus faible que les sociétés immobilières cotées, 13 % (contre 29 %), et 1 % de l'activité est dirigée vers l'étranger.

### **III AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA S. C. I**

La S. C. I est plus intéressante dans le cadre de cette étude, nous allons donc étudier cette forme de placement immobilier.

La création d'une S. C. I peut être une bonne chose comme une très mauvaise cela dépend ensuite du but recherché ; la S. C. I n'est pas neutre, elle crée un changement dans la nature du bien possédé, on possède des parts sociales qui sont des biens meubles ...

#### 1) Les avantages du recours à une S. C. I :

##### - Des avantages fiscaux :

Le régime des parts sociales est plus intéressant que la fiscalité de l'immobilier :

- Les cessions ne sont pas immobilières, elles sont imposées à un taux moins élevé.
- La valeur des parts est souvent inférieures à la valeur des immeubles, ce qui peut diminuer le montant du patrimoine de l'intéressé.
- Ces parts diminuent les droits de succession imposés.

##### - Autres avantages :

- La S. C. I facilite la gestion de l'indivision.
- La S. C. I peut donner certains avantages pour la transmission de son patrimoine à ses enfants.
- La S. C. I permet à plusieurs personnes d'acquérir un immeuble ensemble sans être sous régime d'indivision.
- La S. C. I peut permettre à deux époux de construire sur un terrain propre à l'un d'entre eux sans la construction devienne propriété exclusive à cette même personne.

#### 2) Les inconvénients du recours à une S. C. I :

##### - Inconvénients liés à la fiscalité :

Ces inconvénients se traduisent par la perte d'avantages fiscaux : pas de réduction d'impôts liée à la résidence principale pour la S. C. I, et pas d'exonération d'imposition sur les plus values en cas de revente d'une résidence principale.

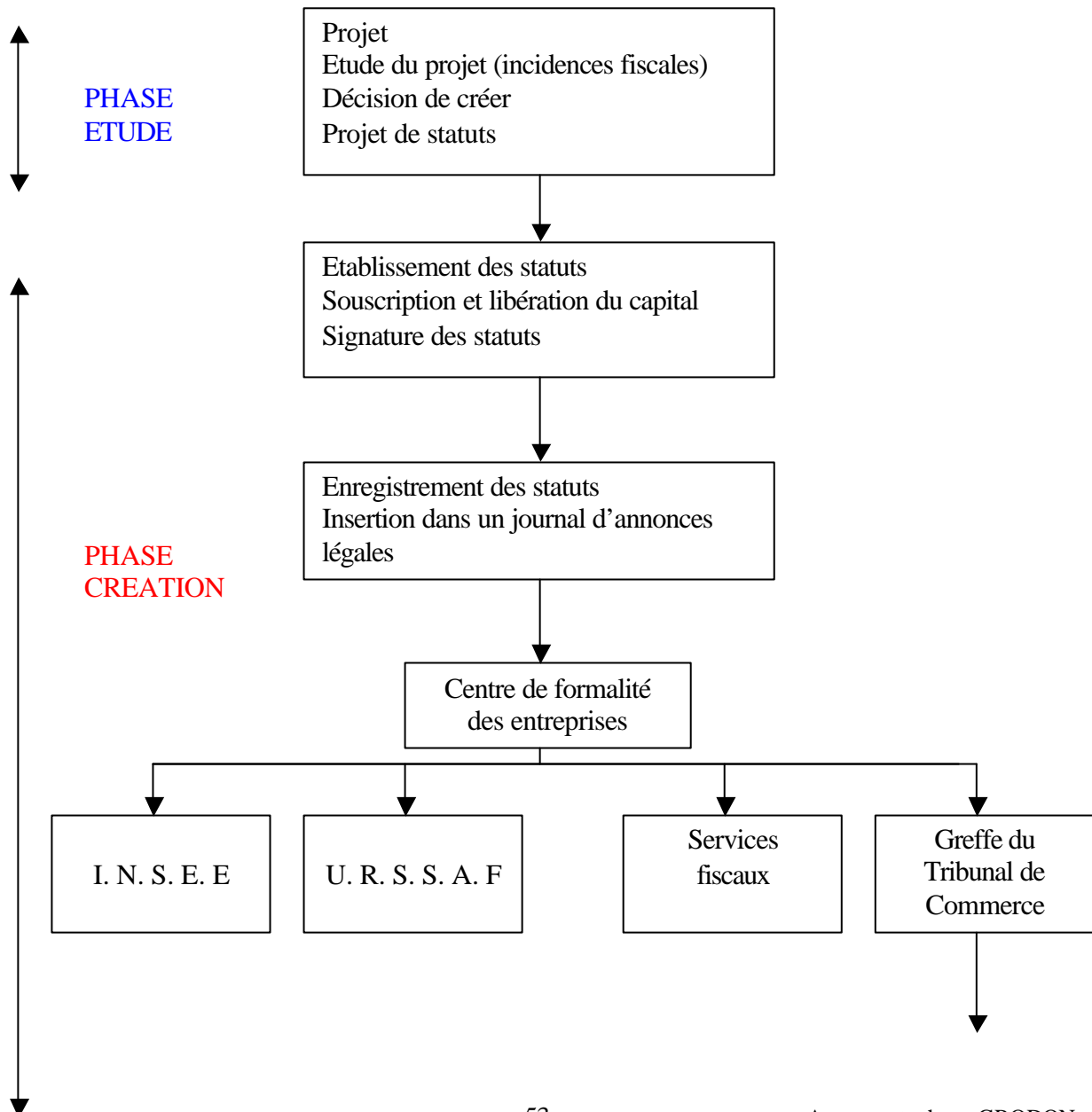
##### - Autres inconvénients :

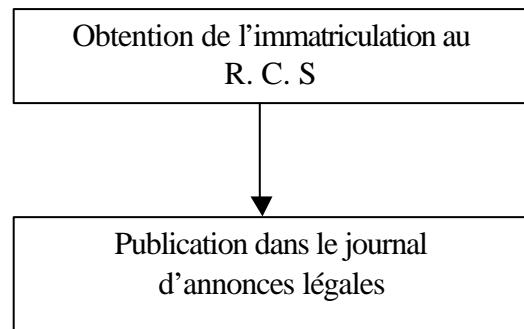
Il n'y a pas de possibilités d'utilisation de prêt d'épargne logement qui doit être attribué à des personnes physique pour l'achat d'un immeuble.

Il est difficile de constituer es garanties vis à vis de ses créanciers avec des parts sociales qui ne peuvent être nanties qu'avec des immeubles qui peuvent être hypothéqués. La création d'une S. C. I entraîne de plus l'obligation de suivre certaines formalités, ce qui est plus contraignant que la propriété directe d'un immeuble. La constitution d'une S. C. I est à analyser à chaque cas, mais il est de plus difficile de vendre des parts de S. C. I qu'un immeuble

#### **IV PLAN DE CREATION D'UNE S. C. I**

La constitution d'une S. C. I doit répondre à un ensemble de contraintes que nous venons de voir. Ce tableau récapitule l'ensemble des formalités et procédures pour créer une S. C. I. La S. C. I est une société civile, mais les formalités d'enregistrement et de publicité sont semblables à celles imposées aux sociétés commerciales.





## CONCLUSION

L'immobilier ne se résume pas au « simple » achat d'une maison ou d'un appartement par un particulier ; il y a aussi les nombreuses transactions immobilières émanant des entreprises pour placer leurs capitaux.

Le français par excellence a toujours préféré la pierre comme placement ; cette étude nous donne des informations précises sur les prix d'achat et de revente du mètre carré, les conditions du marché et les bases de calcul utilisées par les professionnels (promoteurs immobiliers, gérants de sociétés immobilières ...).

Cette étude a été sollicitée par les conclusions tirées du rapport sur les placements financiers selon les attentes des Etablissements Gourdon.

L'immobilier locatif apparaît comme un placement très intéressant dans le contexte actuel du marché pour les Etablissements Gourdon.

C'est à la suite de cette étude sur l'immobilier que les actions décrites au début de ce rapport ont été lancées quant à la création d'une résidence locative dans une villa. Cette étude permet de voir l'évolution du marché, ses caractéristiques tout en donnant à Monsieur Gourdon une meilleure connaissance du marché, atout indéniable dans le cadre d'une négociation future.

Cette recherche m'a permis de connaître le domaine de l'immobilier pour de simples transactions ou bien des négociations et peut être une ouverture pour plus tard  
...