



Banque Conseil, Banque Imaginative ...  
Bilan patrimonial, bilan fiscal, le département de la Gestion de Patrimoine est à votre disposition pour vous aider à faire le point  
05 59 69 88 88



## Strategie de niche : l'immobilier ancien

Avec environ 650 000 transactions en 2006, le marché de l'immobilier ancien a battu un record en terme d'activité grâce à un bon volume d'achat-vente, mais aussi au nombre accru de primo-accédents, solvabilisés par le nouveau prêt à taux zéro. En revanche, l'emballage de la hausse des prix se calme. Elle devait s'établir autour de 7 % pour l'hexagone.

Les indicateurs à surveiller : les taux des crédits immobiliers ont un fort impact sur le marché. Très bas ces dernie-

res années, ils ont permis de solvabiliser les acheteurs. En 2006, leur hausse a surtout concerné les prêts variables du fait de l'augmentation de 1,5 point des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne.

Nos prévisions pour 2007 : le marché devrait continuer à se défendre, avec une hausse des prix légèrement supérieure à l'inflation. Dans un contexte de demande soutenue, les conditions de crédit devaient rester intéressantes.

## Plus de choix pour les acheteurs : l'immobilier neuf

Environ plus de 430 000 logements ont été mis en chantier en 2006. Cette offre abondante s'est accompagnée d'une nouvelle hausse des prix. Les appartements progressent de 8,1 % et les maisons de 12 %

Les indicateurs à surveiller : le stock de logements à vendre est un indicateur très important, car il synthétise le rapport entre l'offre et la demande. Il y aurait une augmentation de 50 % sur un an. Logiquement, cette situation devrait se traduire par une détente des prix de vente. Les taux des crédits immobiliers ont aussi un fort impact leur

faible niveau contribue à sol valiser les acheteurs.

Nos prévisions pour 2007 : le neuf ne représente pas aujourd'hui une vraie alternative pour la résidence principale, tant les prix des beaux produits anciens sont bas. Sur certain type de biens, comme les studios notamment, le Robien recentré s'avère moins intéressant que le Borlo populationnaire.

Les studios neuf ne sont toujours pas dans les bons conseils d'investissement. Gérer devient très difficile par ce style d'appartement.

## Rappel sur le dispositif de robien

C'est jusqu'à 26 256 € d'économie d'impôts en 5 ans !

La loi de Robien permet d'investir dans l'immobilier neuf avec un engagement de location de 9 ans à des locataires qui occupent au titre de résidence principale. Cela permet de bénéficier d'un amortissement de 65 % de la valeur d'achat du bien :

- 8 % pendant 5 ans,
- 2,5 % pendant 4 ans renouvelables deux fois 3 ans.

De plus vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt dans la limite des loyers, les frais et les taxes et bénéficiez d'un abattement de 6 % des loyers (au lieu de 14 % dans le régime de droit commun).

L'ensemble de ces éléments concourt à générer un déficit foncier déductible de vos revenus jusqu'à 10 700 € par an.

Avantage de la fiscalisation immobilière :

- Réduction d'impôt,
- Investissement sans apport,
- Création d'un capital,
- Constitution d'un capital,
- Complément de revenus en vue de la retraite,
- Prévoyance grâce à l'assurance décès invalidité souscrite afin de garantir le prêt



# Gestion Contact

## IDEA IMMOBILIER

Chers Amis, Chers Clients,

Comme chaque année, je vous adresse les vœux pour l'année 2007 ainsi que l'ensemble du personnel de l'Agence. Ce journal de contact me permet de conserver un lien avec vous, clients, de l'Agence surtout avec ceux que je ne vois que très rarement.

### CONJONCTURE.

Voilà maintenant, plus de 5 ans qu'il est programmé un ralentissement général des prix sur l'immobilier.

Je pense que les prix ont atteint une progression importante que l'I.N.S.E.E a placée à 87 % depuis l'an 2000.

Peut-être conviendrait-il de reporter cette hausse sur le plan régional, ce chiffre me semble excessif pour le Sud Ouest.

Je constate comme beaucoup de professionnels que le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements a permis l'augmentation des prix, hausse due également à des crédits plus longs (25 voire 30 ans) et à des taux d'intérêts encore attractifs.

Il est constaté un très fort ralentissement des demandes en matière de locations de bureaux professionnels sur le centre ville de Pau.

Deux facteurs ont contribué à cette situation : la quantité de nouveaux m2 construits au nord de la ville et la concurrence de l'Office d'HLM « La Béarnaise d'habitat » qui propose encore fin 2006, plus de 1000 mètre carré de surfaces diverses de bureaux à louer sur Pau.

Ne soyez pas étonné que des offres d'investissement soient émises par notre Service aux Investissements Immobiliers Entreprises, sur des villes comme BAYONNE, TOULOUSE ou BORDEAUX et même plus loin que notre Sud-Ouest.

### LES VENTES

Le foncier a été privilégié et explique l'augmentation des prix de l'immobilier, car les coûts de construction n'ont pas suivi les mêmes hausses. C'est un avis sur le marché immobilier Palois et son agglomération, les terrains ont augmentés de façon significative. Sur la conjoncture, je terminerai sur la constatation suivante :

• On réalise encore des affaires d'acquisition dans l'ancien, les prix sont étant plus abordables que dans le neuf. En cela, je rejoins mes diverses analyses antérieures.

### GESTION LOCATIVE

Notre portefeuille de gestion de patrimoine a perdu une très forte évolution courant 2006 avec une stagnation pour les appartements, notamment sur les studios. Les dernières difficultés rencontrées en gestion locative concernent essentiellement les payés qui deviennent un véritable parcours du combattant lorsqu'ils se produisent.

Je ne parle même pas du recouvrement mais des délais et frais que l'on doit engager pour obtenir une expulsion.

Le conseil préconisé et recommandé est naturellement l'assurance loyers impayés et dégradations dont je vous rappelle que notre service gestion gère gratuitement.

Cette prestation souscrite auprès d'une assurance de notoriété Nationale a eu son coût renégocié à la baisse du aux nombres de contentieux peu élevés chez IDEA.

### ACTIVITE AGENCE

En ce qui concerne l'activité de l'agence IDEA IMMOBILIER, l'orientation a été pour cette année encore dans l'investissement immobilier d'entreprise.

Dans l'évolution interne de l'Agence et de son personnel il est à déplorer le départ de Florence MOURIES qui s'occupait du Service gestion et qui n'a pas donné satisfaction aux exigences de ce poste.

Jacqueline forte de son expérience au sein de l'Agence a pris le relais et j'espère qu'elle vous donne satisfaction.

La ligne directe du service gestion est : 05 59 14 02 41.

### SITE INTERNET.

Notre site Internet [www.idealimmobilier.fr](http://www.idealimmobilier.fr) s'améliore. Je rappelle qu'il est en place depuis maintenant 2 ans.

Il permet de visualiser les biens mis en vente et permet un contact permanent avec l'agence.

Toute l'équipe d'IDEA est à votre disposition, n'hésitez pas à nous contacter, et toujours pour les initiés et les internautes retrouvez nous sur notre site INTERNET et notre e.mail pour dialoguer presque en direct.

### LOI DE FINANCE 2007

A la suite des modifications des dispositions de la loi des finances concernant 2006 et notamment des abattements des revenus fonciers, les déclarations annuelles n'ont pas été envoyées comme d'habitude fin janvier 2007.

Cependant l'Administration fiscale a reporté le délai au 30 mars 2007.

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont relevées de 1,8 %. Les limites et seuils sont également réévalués dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Ces mesures concernent des seuils comme l'abattement en faveur des personnes âgées, la déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels des salariés gérants et associés de sociétés visées à l'article 62 du CGI, le seuil d'exigibilité des acomptes provisionnels, la taxation forfaitaire d'après les signes extérieurs de richesse, la limite des tranches du barème de l'impôt de solidarité sur la fortune, les tranches du barème de la taxe des salaires.

38, rue Gambetta  
64200 BIARRITZ  
Tél. 05.59.22.09.33  
Fax 05.59.22.28.64  
[idealimmobiarritz@wanadoo.fr](mailto:idealimmobiarritz@wanadoo.fr)  
SARL SOLEIL BLEU



IDEA IMMOBILIER

2, rue Henri Faisans  
64000 PAU  
Tél. 05.59.02.55.47  
Fax 05.59.02.21.43  
[idealimm@wanadoo.fr](mailto:idealimm@wanadoo.fr)  
SARL IDEA CONSULTANTS

**Eric JEAY & Emmanuel LUNARDI**  
**EXPERTISE**  
 EXPERTS IMMOBILIER  
 HOME SURVEYOR

AMIANTE - TERMITES - PLOMB - MESURAGE - DIAGNOSTIC GAZ  
 LEGIONELLES - DIAGNOSTICS TECHNIQUES - MALFAÇONS  
 VALEUR VENALE - COORDINATIONS SPS / OPC - PRET PAS - LOI DE ROBEN

0 800 831 389

**Didio GOMES**  
 ENTREPRISE TOUS TRAVAUX DU BATIMENT  
 14, rue des Fougères Centre EUROBURO  
 64160 MORLAAS  
 ☎ 05.59.21.78.48

## INFOS... Habitation

### PAU : TAXE LES LOGEMENTS LAISSES VACANTS.

C'est l'une des premières villes à prendre la décision : les propriétaires de logements laissés volontairement vacants depuis au moins cinq ans devront payer la taxe d'habitation. La loi du 13 juillet dernier autorise en effet toutes les communes à mettre en place cette taxation. Il y aurait quelque 1 600 appartements.

### RESTAURATION /RENOVATION TVA A 5,5 % ou 19,60 %

Le taux réduit à 5,50 % est applicable à la restauration de locaux.

La simple restauration suppose que la moitié au moins des murs et des fondations, y compris les murs porteurs, soit maintenus.

Il ne faut pas toucher au tiers de chacun des éléments suivants : planchers, huis-

series extérieures, cloisons, installations sanitaires, installations électriques et chauffage.

On ne doit pas augmenter la surface de plancher de plus de 10 %. Pour bénéficier du taux à 19,6 %, il faut pratiquer une rénovation.

## Vente D'un Bien Immobilier : Les Certificats Obligatoires

Si vous vendait votre logement, la loi vous impose par principe de garantir le bien que vous vendez. Mais différents textes ont institué ces dernières années des obligations particulières à votre charge visant à protéger les intérêts ou la santé de votre acquéreur.

Qu'il s'agisse de la superficie exacte de votre appartement, ou des diagnostics liés à des impératifs de santé publique, vous avez donc obligation de délivrer, certains certificats pour l'établissement de l'acte de vente. Dans certains cas, l'absence de certificat peut même autoriser l'acquéreur à annuler la vente ou tout du moins à demander une remise sur le prix.

La loi CARREZ : la juste mesure de votre appartement. Les informations liées à des impératifs de santé publique : la volonté de supprimer les logements insalubres ou dangereux et celle aussi de rendre les vendeurs de biens immobiliers plus responsables ont amené les pouvoirs publics à prendre également des dispositions afin de rendre obligatoire la délivrance de certificats techniques lors de transactions immobilières. Ces certificats sont au nombre de deux : présence d'amiante et lutte contre le saturnisme.

Diagnostic gaz : celui-ci doit avoir moins d'un an.

Diagnostic termites : celui-ci doit avoir moins de 3 mois. Les missions de diagnostics effectuées par des experts ou des cabinets d'expert agréés ou certifiés sont indépendantes des travaux à opérer, lesquels sont exécutés par des entreprises différentes.

Bon à savoir pour vous, vendeur : en l'absence de clause particulière prévue dans l'acte de vente, le coût de ces certificats obligatoires est naturellement à votre charge, mais il peut venir minorer le prix de cession de votre bien pour le calcul de la plus-value immobilière imposable.

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est susceptible de vous verser des aides financières pour l'exécution des travaux liés à l'amiante, aux parasites ou au plomb ; ces aides sont octroyées sous conditions de ressources mais celles-ci étant soumises à un engagement d'habiter le logement pendant 9 ans, il est peu opportun de les demander lorsque vous avez l'intention de le céder.

## Donation

### Vous viviez dans une famille recomposée

Les enfants issus d'autre union peuvent se voir attribuer les biens propres de leur père ou mère (comme c'était le cas hier) mais aussi des biens communs du nouveau couple.

Ainsi avec deux enfants d'un premier mariage et deux enfants d'un second

mariage vous pouvez faire une donation partage sur les biens communs du nouveau couple aux quatre enfants.

### Petits-enfants

Avec la nouvelle réforme vous pouvez désormais procéder à une donation-partage en y incluant différentes générations de descendants. Il est même autorisé de

l'effectuer au seul profit de vos petits-enfants. Cette opération peut porter sur votre quotité disponible mais aussi surtout sur la part réservataire de vos enfants s'ils consentent à y renoncer. Les droits à payer seront identiques à ceux d'une donation simple : taxation progressive allant de 5 à 40 % après abattement de 30 000 € par petits-enfants.

## Les successions j'ai hérité

Vous devez contacter dès que possible votre notaire, notamment en raison du délai de six mois à compter du décès imposés aux héritiers pour établir la déclaration de succession et payer éventuellement des droits de succession dus. Passé ce délai vous auriez à supporter des intérêts de retard et pénalités.

Avant d'établir la déclaration de succession, le notaire doit déterminer avec vous les héritiers. Après les vérifications que le notaire est en mesure de faire, il vous proposera de signer un acte appelé acte de notoriété, aux termes duquel tous les héritiers confirment sous leur responsabilité, leur qualité.

Lorsque le défunt était propriétaire de biens immobiliers (pavillon, appartement, terrains), le notaire aura également à établir une attestation de propriété immobilière permettant

de constater le transfert de ces biens aux héritiers auprès de la Conservation des Hypothèques, administration tenant un fichier enregistrant toutes les mutations immobilières.

Il peut également établir un inventaire qui est un état, actif et passif, de la succession, soit parce que cet inventaire est obligatoire (héritier mineurs ou incapables majeurs par exemple), soit parce que certains héritiers veulent protéger leur droits ou s'assurer que la succession est bénéficiaire avant de l'accepter.

Il peut être judiciaire, dans certains cas, de procéder au partage des biens entre les héritiers afin de mettre fin à l'indivision existant entre eux.

## Les grands principes des régimes matrimoniaux français.

L'objet du régime matrimonial est de régler tous les problèmes de caractères pécuniaire posés par le mariage : administration des biens des époux, sort des économies, répartition des charges, liquidation après dissolution.

La loi n'impose pas un régime matrimonial unique à tous les époux.

Au contraire, elle autorise dans certaines limites une diversité de régimes matrimoniaux.

D'une manière générale, le régime matrimonial de chaque époux comprend deux éléments : D'une part, un statut fondamental ou régime primaire, de caractère impératif et applicable au régime primaire, de caractère impératif et applicable à tous les époux sans exception, d'autre part, un régime complémentaire

qui est constitué : soit par un contrat de mariage, passé par les deux époux avant le mariage ou exceptionnellement pendant le mariage, soit par le régime légal, déterminé par la loi et le caractère supplétif c'est-à-dire s'appliquant aux époux à défaut de contrat de mariage.

Depuis le 1er février 1966, le régime matrimonial dit régime de la communauté réduite aux acquêts s'applique à tous les époux qui n'ont pas signé de contrat de mariage.

L'adoption d'un régime conventionnel suppose la signature d'un contrat de mariage préalable à la célébration du mariage.

Les régimes matrimoniaux existent principalement trois ré-

gimes matrimoniaux.

La communauté qui peut être légale ou conventionnelle. Par contrat, les époux peuvent modifier les règles du code civil ; ils peuvent déterminer notamment, la consistance de la communauté (certains biens, tous les biens etc...) les modes de gestion de la communauté et aussi inclure des conventions de mariage comme des avantages pour l'un des conjoints en cas de survie.

La séparation de biens qui donne à chaque époux une grande autonomie. Chaque époux dispose de son propre patrimoine et l'administre.

La participation aux acquêts : qui est un régime alliant la liberté de pouvoir de la séparation de biens et la participation aux bénéfices.

### LOCATION LE RÉGIME RÉEASSOULI

Si vous ne souhaitez pas du micro foncier, vous pouvez opter pour le régime des charges réelles qui doit s'appliquer pour une durée minimum de 3 ans. Passer ce délai le contribuable que vous êtes, est désormais considéré comme exerçant une option annuelle. Jusqu'alors le contribuable s'engage pour une période triennale.

### RETARDER LE PAIEMENT DES DROITS DE SUCCESSION

Les droits de successions peuvent bénéficier d'un système de paiement fractionné ou différé, si le conjoint survivant hérite de 50 % au moins de biens non liquides. C'est-à-dire des immeubles, fonds de commerce, titres non cotés ou biens en usufruit...

## Fiscalité... une sci achetée a credit

Vous pouvez déduire de vos revenus fonciers les intérêts du crédit contracté pour acquérir des parts d'une SCI. Si cette société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Le fait qu'elle ait, elle-même emprunté pour acquérir le patrimoine immobilier géré et qu'elle déduise des loyers perçus les intérêts du crédit pour déterminer son résultat net n'est en rien contradictoire. Le résultat net de la SCI doit être porté pour la

déclaration fiscale dit 2072 à laquelle est annexé un tableau précisant la part revenant à chacun des associés.

1. vous percevez des revenus fonciers provenant uniquement d'un ou plusieurs SCI. Vous porterez les revenus fonciers nets, (c'est-à-dire après déduit le montant des intérêts au crédit souscrit pour l'achat des parts de la SCI directement sur votre déclaration de revenus 2042.

2. vous encaissez aussi les revenus fonciers en direct, vous devez alors passer par le formulaire 2044. vous indiquez tous les revenus bruts perçus en direct et versés par la SCI, ainsi que le montant des intérêts de crédit (L 110) et calculez le revenu net foncier. Vous devez joindre une note pour expliquer au fisc que les intérêts déduits sont ceux ayant financé l'acquisition de votre participation à la SCI.

M M A  
 MUTUELLES DE MANS ASSURANCES

**MORISOT Assurances PAU**  
 Prenons rendez-vous au 05.59.30.66.33  
 Construisons ensemble un service personnalisé de qualité!

Actuelburo  
 PAU ORTHEZ DAX  
 Fournitures de bureau / Mobilier Fax, laser couleur / Copieurs numériques  
 Appelez nous au 05 59 67 28 28