



OTIM IMMOBILIER

Une autre idée de l'immobilier

n°14

trimestrielle
janvier 2012



La news



Retrouvez-nous sur www.otimimmobilier.com



SOMMAIRE

Nouveautés	p.2
Dossier juridique	p.2
Edito	p.3
L'état technique des installations intérieures	p.3
Zoom métier	p.3
Notre sélection Marseille	p.4
Notre sélection Marseille	p.5
Notre sélection mer - La Ciotat	p.6
Notre sélection arrière pays - Rognes	p.7
Notre sélection montagne - Risoul & Vars	p.8
Notre sélection immobilier d'entreprise & Fonds de commerce	p.9
Notre sélection Location - Habitation et immobilier d'entreprise	p.10
Notre sélection Location saisonnière	p.11

IMMOBILIER ENTREPRISES

Nouveauté

Après avoir ouvert son département « Immobilier d'entreprise » en début d'année à la plus grande satisfaction de nos clients, nous renforçons ce secteur en créant un pôle « Gestion Immobilier d'Entreprise ». Ce service assure une interface avec nos équipes administratives et permet l'étude de l'environnement direct ou indirect des Biens via une solution logicielle d'assistance avancée. Tous les chefs d'entreprises aujourd'hui sont confrontés à la problématique du respect des normes techniques des installations de leurs locaux. Nul ne peut ignorer désormais le Grenelle de l'environnement qui prévoit des normes drastiques en matière de chauffage, sécurité, accessibilité, ou encore dans le domaine de la santé publique, qui viennent se répercuter sur la vie quotidienne des entreprises.

Notre mandat de gestion est en quelque sorte un mandat de « précaution et de conseil », et nous intervenons à votre demande en vous proposant un service à la carte adapté à vos besoins.

Il s'agit de la mise en place de missions spécifiques de gestion, telles que visites sur site, (suivis de Comptes rendus), élaboration de budget de fonctionnement, vérifications des actions règlementaires et sécuritaires, assistance à réunion de CHSCT...

Notre méthodologie s'inscrit dans une démarche éprouvée d'ingénierie dans le respect de la législation (code du Travail, code du commerce, et les différentes lois liées au Droit de l'Immobilier). Nous assistons le Gestionnaire de Copropriété dans le cadre des contrôles et suivis qualité des immeubles à destination professionnelle ou mixte et nous élaborons des plans financiers pluriannuels afin d'intégrer dans les budgets les dépenses des travaux à entreprendre, ce qui évite de bien mauvaises surprises. Parce qu'une erreur, une méconnaissance de la législation, font courir des risques au propriétaire ou à l'occupant locataire, pouvant aller de la nullité des actes, à la gestion d'un conflit dans les meilleurs des cas, jusqu'à engager sa responsabilité civile, voire pénale.

OTIM est aujourd'hui en mesure de répondre à vos besoins par le savoir-faire reconnu de ses 2 nouvelles collaboratrices. Alors n'hésitez pas à les contacter.

Marie-José DIAZ-RITTER
mjdiaz@otim-immobilier.com
Tel 04.86.52.02.48

Dossier juridique

HAUSSE de la TVA à TAUX RÉDUIT SUR LES TRAVAUX (applicable à partir 1/1/2012)

QU'EST CE QUE LA TVA ?

La Taxe sur la Valeur Ajoutée est un impôt général sur la consommation qui est directement facturé aux clients sur les biens qu'ils consomment ou sur les services qu'ils utilisent en France. De manière générale, les ventes et les prestations de services réalisées en France sont soumises à la TVA. Sauf lorsqu'une exonération particulière trouve à s'appliquer (source : impots.gouv.fr).

POURQUOI UN NOUVEAU TAUX DE TVA À 7% ?

Le plan d'ajustement du déficit public annoncé par François Fillon le 7 novembre 2011 afin d'assurer l'équilibre des finances publiques, prévoit de créer un taux intermédiaire de TVA à 7%. Cette mesure dont le rendement est estimé à 1.8 milliard d'euros en 2012, sera inscrite dans le projet de loi de Finances rectificative de fin d'année (source : net-iris.fr).

QUELLES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ?

Le relèvement de la TVA de 5,5 % à 7 % concerne exclusivement la rénovation des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Les locaux concernés sont ceux affectés exclusivement ou principalement à l'habitation, qu'ils soient la résidence principale ou secondaire de l'occupant ainsi que les parties communes des immeubles collectifs si elles sont affectées principalement à l'habitation. Les travaux pris en compte sont les travaux d'amélioration (remise aux normes de l'installation électrique, réalisation d'isolation thermique ou acoustique...), les travaux de transformation (création d'une cuisine, salle de bain, rénovation intérieure...), les travaux de gros entretien (ravalement, réfection d'une toiture), les travaux de petit entretien (changement de moquette, pose de papier peint...). Ce nouveau taux (+1,5 point), reste toutefois intéressant face au taux normal à 19,6 % (source : net-iris.fr).

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : QUOI DE NEUF ? (à partir du 1/2/2012)

La nouvelle taxation au titre des plus-values réalisées au moment de la cession d'une résidence secondaire, d'un logement vide, d'un bien locatif ou encore d'un terrain constructible, se fera au taux de 32,5 %, au lieu de 31,3 % actuellement. L'abattement annuel opéré après 5 ans de détention du bien est maintenu. Mais contrairement au régime actuel – qui est de 10 % par an –, celui-ci devient dégressif pour aboutir en pratique à une exonération totale de taxation au bout de 30 ans au lieu de 15 ans. Dans le détail, l'abattement sera de 2 % par an entre la 6^e et la 16^e année de détention, de 4 % à compter de la 17^e année, et de 8 % chaque année après 24 ans. La mesure s'appliquera aux actes de vente signés à compter du 1^{er} février 2012.

Petit rappel : une plus-value, c'est quoi ?

En général, vous vendez votre bien à un prix plus élevé que celui auquel vous l'avez acheté. La plus-value est tout simplement la différence entre le prix de vente et le prix d'achat.



Source : Lavieimmo.com

OUVERTURE NOUVELLE AGENCE

AGENCE VARS - OTIM IMMOBILIER
Le Point SHOW - 05560 VARS

Métiers

Syndic de
Copropriétés
Achat, Vente
et location
Gestion locative
& location
saisonnière



Amely DEVEILLE
Christine BRIAND
Tél : 04 86 520 205
Port.: 06 65 75 22 83



L'édito

Madame, Monsieur, cher client,

Depuis 29 ans, la réussite d'OTIM tient en peu de mots : la satisfaction de sa clientèle. Grâce à votre fidélité et à votre confiance, OTIM a pu développer sans cesse de nouveaux services innovants et consolider son activité dans tous les secteurs de l'immobilier. Je tiens à vous en remercier très sincèrement.

L'année 2012 laisse présager une situation économique complexe.

La hausse probable des taux d'intérêts, la pression fiscale accrue, la disparition du prêt à taux zéro dans l'ancien sont autant de facteurs qui vont fortement impacter le marché de l'immobilier.

Néanmoins, certains d'entre nous auront besoin d'acheter, de vendre ou de louer un bien, alors n'hésitez plus, faites appel à votre coach OTIM IMMOBILIER qui saura vous conseiller et vous aider à trouver la bonne affaire.

Plus que jamais, OTIM sera à vos côtés afin de vous accompagner dans vos projets immobiliers durant cette nouvelle année.

Je vous souhaite à toutes et à tous une très bonne et heureuse année 2012

Jean-Luc Chauvin
Président Otim Immobilier

ZOOM
métier

L'ÉTAT TECHNIQUE DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES

Démarrage des diagnostics techniques de l'état des installations intérieures des logements

Nous vous annonçons il y a quelques mois, la mise en place d'un service gratuit de vérification de l'état des installations intérieures afin de satisfaire aux normes de décence des logements loués et gérés par nos soins.

Un premier bilan très positif des visites réalisées a permis d'ores et déjà de repérer des anomalies et de proposer des solutions à nos clients.

Pour l'essentiel, cela concerne des mises aux normes sur l'installation électrique et gaz, notamment :

- absence de terre
- non respect des volumes de protection dans les salles d'eau
- vétusté des installations
- absence de détecteurs de gaz
- défaut de ventilation des locaux
- ...

Les devis sont en cours de réalisation et seront présentés prochainement à nos clients.

Nous profitons de l'occasion pour vous rappeler que vous aussi, vous pouvez bénéficier de ce service entièrement gratuit sur simple demande*.

*Dans le cadre d'un mandat de gestion confié à OTIM

Votre contact :
Sandrine CECORA
scecora@otim-immo.com

GESTION
LOCATIVE

Le Responsable Administratif et Financier

En raison de l'accroissement constant de nos différents services, Otim s'est doté cette année d'un poste de Responsable Administratif et financier « RAF » en la personne de Jean-Michel PIANA.

Son rôle d'encadrement et de coordination le conduit à animer et organiser le travail de nos équipes de comptables et de gestionnaires.

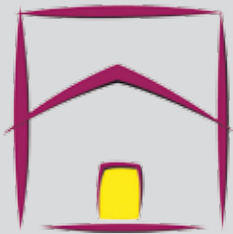
Ses principales missions :

- Comptabilité générale et Contentieux
- Gestion administrative du personnel et rédaction des contrats de travail
- Suivi des demandes de formation et montage des dossiers de subventions
- Interface avec l'expert comptable, le commissaire aux comptes, l'administration fiscale et les organismes sociaux
- Contrôle de gestion, et respect des procédures imposées par notre Caisse de Garantie.

En résumé Jean-Michel PIANA contribue à améliorer la qualité de notre Pôle comptable afin de toujours mieux vous satisfaire, en vous faisant bénéficier d'un service optimum.



Toute l'équipe d'OTIM vous souhaite une bonne & heureuse année 2012



OTIM IMMOBILIER

Une autre idée de l'immobilier

FNAIM

**Propriétaires,
en 2012, prenez de
bonnes résolutions**



Faites appel à votre COACH immobilier



VENDU AU PRIX JUSTE

**Vendre en toute SÉRÉNITÉ,
en toute SÉCURITÉ
et au MEILLEUR PRIX,
c'est notre GARANTIE**

Appelez vite au **04 91 864 650**

www.otimimmobilier.com

3 adresses à Marseille
2 adresses en Provence
2 agences en montagne