



> Bureau RHONE

40 rue Belfort

69004 LYON

> Bureaux SAVOIE

10 rue de la Tour

74940 ANNECY LE VIEUX

1, Place de la Libération

73000 CHAMBERY

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : contact@ifc-expertise.fr

- **SOMMAIRE :**
- **COMMENT INVESTIR A LA MONTAGNE !**
- **LA TOUR ODEON : LE LUXE ULTIME A MONACO**
- **LA LOI ALUR : CE QUI VA CHANGER DANS L'IMMOBILIER EN FRANCE**
- **MUNICIPALES : LE BATIMENT INTERPELLE LES CANDIDATS**
- **RENOVATION ENERGETIQUE : FAUT-IL RENDRE LES TRAVAUX OBLIGATOIRES ?**

www.ifc-expertise.fr

*Expertises Immobilière,
Foncière et
Commerciale*

Amiable & Judiciaire

&

*Ingénierie Foncière &
Immobilière*

&

*Assistant Maître
d'Ouvrage*

COMMENT INVESTIR A LA MONTAGNE !

Les ventes de chalets et appartements à la montagne ont chuté. Les prix ont commencé à baisser. Les investisseurs peuvent faire des affaires, mais ils doivent se montrer sélectifs et cibler la qualité.

Où investir ?

La France compte plus de 250 stations de montagne, réparties sur 7 massifs, ce qui offre au futur propriétaire d'un pied-à-terre à la montagne l'embaras du choix.

Comme toute résidence secondaire, le temps de trajet et l'accessibilité de la station ne doivent pas être négligés. Dans l'optique d'un achat plaisir, les goûts et les habitudes de ski priment. Mais si l'acheteur pense location et à plus long terme, revente, « il est impératif, recommande Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, de privilégier les stations de haute altitude, à partir de 1.600 mètres, bien enneigées et dont les domaines skiables ont une taille significative ». En effet, l'enneigement et l'emplacement, ainsi que les équipements de loisirs restent les règles d'or.

Quel budget y consacrer ?

La variété du parc donne l'opportunité d'acheter pour tous types de budgets. Plus les biens sont grands, plus le prix au mètre carré croît. Les écarts de prix d'une station à l'autre sont très importants. Par exemple, il faudra déboursier, en moyenne, selon les Notaires de France, entre 1.700 et 2.000 euros le mètre carré, pour un appartement ancien à la Mongie, dans les Pyrénées, quand un studio à Val d'Isère, en Savoie, se négocie de 5.170 à 6.760 euros le m² (au 30 septembre 2013).

En effet, les stations alpines « chics » de Megève, Val d'Isère et Courchevel se hissent aux trois premiers rangs du classement des 25 premières stations de ski françaises, forte d'un prix moyen au mètre carré dans l'ancien de respectivement 7.721 euros, 6.494 euros et 6.376 euros. Dans le neuf, rare, les prix s'envolent : par exemple, à Méribel, dans le quartier prisé du Belvédère, 7 appartements de luxe, à l'Aspen Park & Lodge, sont commercialisés entre 14.000 et 20.000 euros le m².



Est-ce le bon moment ?

En un an, côté acheteurs, les conditions se sont améliorées. Ce n'est pas l'effondrement des prix, malgré une dégradation de l'activité, mais la baisse est bien enclenchée. « En Savoie, dans les stations de la Tarentaise, après une hausse de plus de 100% en dix ans, les prix des appartements anciens ont chuté de 8,8% entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 juin 2013 ». Ils reculent aussi de 4,6% dans les Trois-Vallées et de 2,6% en Maurienne.

En dépit de la correction, les prix restent à des niveaux élevés si l'on vise le prestige de l'emplacement, le confort et la qualité de l'habitat.

LA TOUR ODEON : LE LUXE ULTIME A MONACO

Face à la Méditerranée, la Tour Odéon surplombe toute la Principauté et offre une vue imprenable sur le Rocher.

Avec ses 170 mètres et ses 50 étages, elle est la tour la plus haute de Monaco. 70 appartements sont proposés du 2 au 7 pièces, dont 2 duplex de 1200 m². Mais le clou du spectacle est sans aucun doute la suite avec terrasse de 3300 m² sur 5 niveaux, avec piscine extérieure sur le toit. Cet appartement est annoncé comme « l'appartement le plus cher du monde » même si pour le moment aucun prix n'a été communiqué. Cependant, 24 appartements sur les 70 ont déjà été vendus. Les prix varient selon les étages, mais

dépassent pour la plupart les 70.000 euros le m², près de 10 fois le prix moyen à Paris et 50% plus cher que la moyenne des prix de la Principauté, dont l'immobilier est déjà « haut de gamme ».

La clientèle est largement internationale : russe, italienne, suisse, belge... « Nous avons des acquéreurs qui habitent déjà à Monaco mais aussi des familles qui viennent de déménager », assure le promoteur. Ce dernier met en avant le « cadre fiscal favorable » de la Principauté, la proximité de « 5 restaurants étoilés au Michelin », des boutiques de luxe, le casino, ou la possibilité d'amarrer son yacht dans la marina.

La Tour Odéon a été dessinée par l'architecte monégasque Alexandre Giraldi et financée par le groupe Marzocco, spécialiste de l'immobilier de prestige dans la Principauté.



Le projet, d'une surface de 60.000m² aura coûté 650 millions d'euros. Les travaux ayant démarré à l'automne 2009, la Tour sera livrée en décembre 2014.

LOI ALUR : CE QUI VA CHANGER DANS L'IMMOBILIER EN FRANCE

La loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) portée par la ministre Cécile Duflot a été définitivement adoptée par le Parlement. Le point sur ces principales mesures, qui seront mises en place à partir de septembre :



L'encadrement des loyers

Dans les zones « tendues », les Préfets fixeront chaque année par décret un loyer médian de référence majoré de 20%. Les propriétaires devront s'y conformer et ne pas fixer de loyers supérieurs. Un « complément de loyer exceptionnel » pourra s'ajouter au loyer de base pour des logements

particulièrement bien situés ou confortables, mais le locataire pourra le contester auprès de la Commission Départementale de Conciliation. Le texte fixe enfin un loyer plancher, inférieur de 30% au loyer médian, qui permettra en revanche au bailleur de demander une hausse si le loyer est inférieur.

La garantie universelle des loyers (GUL)

Gratuite et publique, elle doit être mise en place d'ici au 1^{er} janvier 2016, pour protéger les propriétaires des impayés, pendant une durée de 18 mois dans la limite d'un loyer médian local. La GUL devait se substituer au système de caution personnelle demandée aujourd'hui par les bailleurs. Le coût de cette garantie devrait être financé par des économies sur des dépenses actuelles de l'Etat, des organismes HLM et des collectivités territoriales.

Relations entre locataires et copropriétaires

Parmi les autres mesures phares, le texte prévoit la création par décret de modèles types d'état des lieux et de bail. Le délai de préavis pour quitter son logement sera ramené à un mois dans les zones « tendues ». Concernant la caution, celle-ci devra être rendue dans un délai d'un mois, au lieu de deux, s'il n'y a pas de réserves dans l'état des lieux.

Cécile Duflot a indiqué que les premières mesures devraient entrer en vigueur en septembre. L'objectif est que cette loi soit effective dès l'année 2014, elle indique par ailleurs que l'action du gouvernement allait se poursuivre en matière de construction de logements neufs avec l'objectif de 500.000 annuels.

IMMOBILIER : LES ELECTIONS MUNICIPALES VONT RELENTIR LES CONSTRUCTIONS

En plus de subir un contexte économique difficile, les promoteurs voient se profiler avec crainte les élections municipales de mars 2014.

Déprimés les promoteurs ? Il y a de quoi au regard du contexte économique. L'appareil productif n'a semble-t-il, dans les conditions actuelles, plus les moyens d'assumer une production suffisante de logements.

Malheureusement pour eux, la campagne pour les municipales du 23 mars 2014 qui s'engage en ce moment ne va rien arranger : les maires n'autorisent traditionnellement plus de projets de construction d'envergure lors des 8 mois précédents l'élection. « Il n'y a plus de nouveaux projets sur des opérations de promotion depuis le 1^{er}

septembre 2013 », constate Marc Gédoux, président du promoteur immobilier Pierre Etoile, car selon l'adage, « un maire bâtisseur est un maire qui perd les élections ».

Le ministère du logement inquiet

En revanche, pour les particuliers souhaitant faire construire leur propre logement, « il n'y a aucun frein ». Ce sont donc bien les promoteurs qui sont affectés lors des mois précédents les élections municipales. Ils ne sont pourtant pas les seuls à redouter cette période. Le ministère du logement qui doit remplir des objectifs élevés en matière de construction, craint également le comportement malthusien des maires.

A l'avenir, la période pré-électorale sera meilleure pour les promoteurs

Mais la situation pourrait changer à l'avenir. Dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Cécile Duflot a souhaité que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le document qui régit les projets de construction de logement, soit élaboré au niveau intercommunal et non plus communal. Ce qui diminue de facto le pouvoir des maires sur l'élaboration des projets de logements dits « collectifs », même s'il n'est pas question dans cette loi de leur retirer l'accord des permis de construire.

RENOVATION ENERGETIQUE : FAUT-IL RENDRE LES TRAVAUX OBLIGATOIRES ?

Suite à la déclaration de Cécile Duflot sur « l'obligation de travaux » de rénovation énergétique, certains s'interrogent sur les modalités de mise en œuvre de ce dispositif. Plusieurs propositions sont à l'étude car les mesures incitatives risquent de ne pas suffire pour atteindre l'objectif de « 500.000 » logements rénovés par an, d'ici 2017...

Alors que les ménages français « manquent d'envie » et de « confiance » pour engager des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, l'idée de rendre obligatoire, ce qui n'est pour l'instant qu'incitatif, fait de plus en plus son chemin.

Si la ministre Cécile Duflot s'est bien gardée de faire des propositions concrètes, d'autres se sont déjà penchés sur la question avec des propositions plus ou moins contraignantes pour pousser les particuliers à engager les travaux. Le 6 février dernier, le think-tank « La Fabrique écologique » proposait plusieurs mesures visant à adopter

une vision plus marketing, plus « positive de la rénovation énergétique » avec par exemple l'instauration d'un carnet de santé du logement avec un volet énergie à réaliser en 10 ans sous peine de malus sur la taxe foncière...

Le passeport énergétique

Cette idée de carnet de santé ressemble au « passeport énergétique » voulu par la ministre, à la différence que ce dernier ne prévoit pas de mesures de sanctions pour les particuliers qui n'auront pas engagés les travaux énergétiques, seulement des préconisations. « Ces passeports doivent être un moyen de s'engager dans une rénovation BBC compatible, par étapes s'il le faut, tant qu'elles sont réalisées dans le bon ordre. Ils s'adosseront à un véritable audit énergétique, complété de préconisations de travaux, ainsi qu'une évaluation des performances atteintes à chaque étape », avait expliqué la ministre lors des rencontres Effinergie.



L'essoufflement des mesures incitatives pèse sur l'objectif 500.000

Les mesures incitatives telles qu'elles sont actuellement ne suffisent donc pas pour atteindre l'objectif du gouvernement de construire et rénover 1 million de logements par an d'ici 2017, selon le think-tank. « A l'heure actuelle, la rénovation thermique des logements ne fait l'objet d'aucune obligation, et n'est actionnée que par des politiques d'incitation et des subventions publiques. La conséquence est que le rythme et le niveau de performance actuel des rénovations (135.000 par an, selon les chiffres de l'Ademe) n'est pas suffisant ».

► PROCHAINE LETTRE DE L'EXPERT : MAI 2014 !