



> 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 :

- ECONOMIE & IMMOBILIER : LES MESURES DE LA LOI MACRON
- PARIS : L'IMPACT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS
- LES INVESTISSEURS REVIENNENT EN FORCE VERS LE LOGEMENT NEUF
- PARIS : LE PROJET DE LA TOUR TRIANGLE
- PARCELLE PRIVEE DU MONDE EST EN VENTE !

www.ifc-expertise.fr

Expertises Immobilière,
Foncière et
Commerciale

&

Ingénierie Foncière &
Immobilière

&

Assistant Maître
d'Ouvrage

ECONOMIE & IMMOBILIER : LES MESURES DE LA LOI MACRON

Le projet de loi Macron prévoit d'allonger le délai de rétractation de l'acquéreur lors d'une transaction dans l'ancien. Mais l'urgence n'était-elle pas ailleurs ?

L'article 58 du projet

Alors que Manuel Valls vient à nouveau d'engager la responsabilité du gouvernement en dégainant le 49-3 pour faire passer la loi Macron, un point de cette dernière, concernant l'immobilier, est quasiment passé inaperçu. Et pourtant, il pourrait avoir des conséquences importantes pour les vendeurs. En effet, l'article 58 du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques pourrait porter de 7 à 14 jours le délai de rétractation attaché aux transactions de logements anciens.

"En rallongeant cette durée, il risque d'y avoir encore plus d'instabilité sur les transactions", déplore Eric Allouche, directeur exécutif du réseau d'agences immobilières ERA.

Une liste de documents surréaliste

Le risque ? A force de vouloir ainsi sécuriser l'acquéreur, on en arrive à le déresponsabiliser complètement. En effet, l'acquisition d'un bien immobilier est généralement le fruit d'une mure réflexion, durant des semaines, voire des mois de négociation. Mais l'on sait bien également qu'une fois le compromis signé, certains doutes, tout à fait humains apparaissent. Faut-il pour autant permettre à l'acquéreur de tout remettre en cause pendant ce délai supplémentaire et risquer de pénaliser le vendeur qui a également besoin de sécurité ?

C'est dangereux, car cela pourrait laisser une semaine supplémentaire à un acquéreur indélicat pour trouver un autre bien et se rétracter", imagine Eric Allouche.

Renforcement de la loi ALUR ?

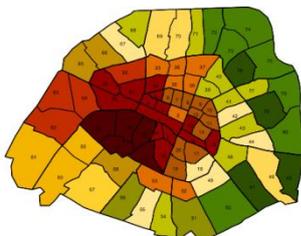
A l'inverse, alors qu'il avait été question de revenir sur certaines dispositions de la loi ALUR et notamment la liste surréaliste des documents à fournir pour l'établissement du compromis de vente, pour l'instant, "on attend toujours une ordonnance du gouvernement à ce sujet", constate-t-on chez ERA. Pour rappel, il est très souvent demandé au vendeur par les notaires de fournir un pré état-daté rassemblant un certain nombre de documents à demander au syndic, et que ce dernier peut aujourd'hui facturer sans que le tarif de cette prestation soit encadré.



PARIS : L'IMPACT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Le dispositif d'encadrement des loyers va être mis en place à Paris le 1er août prochain. Il permettra de fixer, tous les ans, un loyer de référence, selon les catégories de logements et secteurs de la ville. Une carte interactive permet d'ores et déjà de vérifier si l'on ne paie pas trop cher son logement.

Zonage retenu à partir des 80 quartiers parisiens



Le marché locatif parisien

On trouve toujours qu'on paie trop cher. Parfois, c'est discutable. Mais sur la question des loyers à

Paris, il y a consensus : louer un appartement est un gouffre financier qui concerne la majorité de la population. Dans la capitale en effet, 60 % des habitants sont locataires, sur un marché tendu dont les loyers ont augmenté de 50% au cours de la dernière décennie. Pour tenter de remédier à l'envolée des prix, le dispositif d'encadrement des loyers va être mis en place le 1er août prochain.

La mesure permettra de fixer, tous les ans, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, selon les catégories de logements et les secteurs géographiques de la ville. S'il s'avère que selon ces mesures, votre loyer est trop haut, il faudra se tourner vers la commission départementale de conciliation pour contester, et obtenir une révision du loyer à la baisse.

La création d'une carte interactive

Pour éviter de vous pencher dans de savants calculs pour définir le niveau moyen dans votre quartier, la Direction régionale de l'hébergement et du logement a mis en place une carte interactive.

La cartographie a été réalisée par l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne). Se basant sur les prix actuels du marché, celui-ci a défini un loyer médian selon chaque zone de la capitale. Ces barèmes ne pourront pas être revalorisés de plus de 20% lors de la signature d'un nouveau bail. Si vous constatez que votre loyer dépasse ce plafond, vous aurez trois ans pour saisir la commission de conciliation.

L'encadrement des loyers était une des mesures-phare de la loi sur le logement de Cécile Duflot, votée en 2014. Elle devait s'appliquer dans tous les grandes villes de France, mais finalement seule Paris l'a mise en place.

Après de longs mois passés dans le rouge, les ventes de logements neufs ont enregistré un net rebond au premier trimestre 2015. Est-ce le début de la reprise de la construction ? La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) qui a dévoilé une hausse annuelle des ventes au détail de 20 % se montre prudente.

L'impact du dispositif Pinel

«Ce sont clairement les investisseurs qui portent cette hausse, puisque les ventes les concernant se sont envolées de 59 %, souligne François Payelle, président de la FPI. Cela prouve que le dispositif Pinel fonctionne et leur a redonné confiance. Mais l'accession à la propriété stagne toujours.» Si l'embellie se poursuit, l'année pourrait déboucher sur 85.000 à 90.000 ventes aux particuliers. Il n'y en a eu que 76.580 l'an dernier. De leur côté, les ventes en bloc (aux organismes HLM ou aux institutionnels) ou celles de résidences services

sont en recul mais elles pèsent moins de 25% du total. «Ces bons chiffres sont une première étape importante pour la reprise, mais ce n'est pas suffisant et il est difficile de tirer une tendance d'un seul trimestre.»

L'inquiétude des promoteurs

Ceux-ci craignent de se couper durablement de la clientèle populaire. Autant ils se félicitent du succès du dispositif Pinel, autant ils estiment que le Prêt à l'accession sociale destiné aux ménages modestes est «mal calibré». Mais le chiffre qui préoccupe le plus les professionnels concerne l'offre nouvelle de logements. Ces «mises en vente» qui doivent ensuite se concrétiser ne progressent que de 6,5 %. A ce rythme-là, si le phénomène se poursuit, l'offre de logements neufs pourrait bientôt devenir insuffisante.

Quelle suite pour le futur ?

«Tout l'enjeu des mois qui viennent sera de traduire l'embellie des ventes par une embellie des lancements de projets, ce qui est loin d'être gagné», à en croire François Payelle. Parmi les principaux obstacles relevés par la FPI: une hausse du nombre de recours de particuliers et d'associations tandis que les collectivités locales freinent des quatre fers face aux projets de construction. Le «choc de simplification» pour accélérer l'obtention des permis de construire est sans effet lorsque les communes multiplient les obstacles.



PARIS : LE PROJET DE LA TOUR TRIANGLE

Le projet avait été rejeté au mois de novembre. Le constructeur a donc préparé un nouveau projet avec une nouvelle «programmation».



Un projet controversé

Cette fois-ci, c'est la bonne. Même si le «oui» est loin d'être unanime. Le Conseil de Paris a approuvé mardi à une courte majorité le nouveau projet de tour Triangle, grâce au revirement de plusieurs élus du centre et de la droite sur ce projet controversé. Il a réuni 87 voix pour, 74 contre et aucune abstention. La maire de Paris Anne Hidalgo déclarait hier que ce nouveau projet «Triangle 2» présenté par Unibail-Rodamco était «plus intéressant, plus

riche, plus fort dans son lien avec la ville de Paris.»

Les modifications apportées...

Les modifications introduites par Unibail répondent à certaines critiques émises par les élus UDI du Conseil de Paris, et en ont convaincu plusieurs de changer leur vote. La présidente du groupe Les Républicains, Nathalie Kosciusko-Morizet, dénonçait quant à elle des «pressions» exercées sur les élus. «C'est un rouleau compresseur terrible. Elles prennent plusieurs formes, car les lobbies sont intelligents et attaquent chacun par ses faiblesses», écrit-elle. Six élus UDI ont, conformément à ce qu'ils avaient annoncé, voté pour la construction de cette tour de 180 mètres à la Porte de Versailles, alors qu'ils avaient voté contre en novembre. Plusieurs élus des Républicains ont fait de même.

Unibail-Rodamco a largement revu la copie de son premier projet, et modifié la «programmation» de la tour de 180 mètres, en y apportant plusieurs aménagements d'envergure.

«Triangle 2» comporte désormais un hôtel quatre étoiles de 120 chambres incluant un restaurant ouvert à tous qui s'appellera le «sky bar», 2200 mètres carrés d'espaces de «coworking», et un équipement culturel de 540 mètres carrés. La conseillère de Paris UDI Valérie Nahmias a défendu la tour au nom de «l'attractivité» de Paris, et de la «construction du Grand Paris». Triangle, construit perpendiculairement au périphérique au niveau de la Porte de Versailles, pourra selon elle jouer le rôle de «trait d'union» entre Paris et sa banlieue.

Qui ne font toujours pas l'unanimité...

Les intervenants se sont succédés sur les rangs des Verts, des Républicains, du MoDem, du Parti de gauche pour fustiger un projet «énergivore», qui accentuera le déséquilibre entre emplois et logements à l'échelle de l'agglomération, et fort peu différent du projet de novembre.

LA PLUS GRANDE PARCELLE PRIVEE DU MONDE EST EN VENTE !

La plus grande parcelle privée au monde est en vente en Australie. Ce terrain agricole de 24.000 km² est proposé par une dynastie d'éleveurs disposant de 185.000 têtes de bétail.

Des chiffres qui donnent le tournis. Le plus vaste terrain à vendre au monde est australien et il mesure 24.000 km². Soit un peu plus que la superficie d'Israël ou du Salvador et un peu moins que celle de la Macédoine ou du Rwanda. A en croire le site américain Quartz qui rapporte la nouvelle, les acheteurs devront passer une pleine semaine à arpenter la parcelle pour en faire le tour en avion et en apprécier les divers éléments.

Sans grande surprise, un aussi vaste terrain situé en Australie a vocation à accueillir du bétail avant tout. Même affichée à 325 millions de dollars, la transaction attire beaucoup d'acheteurs qui seraient une trentaine sur les rangs. Parmi eux, des familles d'éleveurs, des investisseurs locaux et internationaux, des entreprises de transformation de la viande ainsi que des fonds de pension. Connue sous le nom d'Anna Creek Station, cette immense ferme se situe dans l'Etat d'Australie-Méridionale, à moins de 680 km au nord d'Adélaïde.

Localement, certains avocats estiment qu'une aussi vaste parcelle ne devrait pouvoir être vendue à des gouvernements

ou à des sociétés publiques étrangères. Les propriétaires actuels, la société S. Kidman and Co, possèdent un cheptel de 185.000 bêtes et produisent près de 1,3% du bœuf australien avec d'importantes exportations vers l'Asie. Il est vrai que la classe moyenne chinoise, en s'enrichissant, a développé un certain goût pour la viande de bœuf pour le plus grand bénéfice des éleveurs australiens.

