



La maison de l'immobilier

Le professionnel de l'immobilier au cœur de la Cité

Éditorial

L'ADN des professions de l'immobilier

Les Échos publient ce 22 juillet 2013 une enquête sur "L'attrait de la pierre en Europe". Le panorama de la situation chez nos voisins démontre tout l'intérêt et toute la complexité économiques de ces marchés, ainsi que la dimension désormais internationale, géopolitique, de nos métiers. De même, la semaine précédente, les premiers coups de pioche sur le tracé du *Grand Paris Express* viennent annoncer les bouleversements attendus dans l'immobilier francilien. Ils rappellent le rôle moteur des agents immobiliers sur ce dossier stratégique, tant lors de sa conception que, bien sûr, pour sa mise en œuvre, avec en particulier notre participation à l'*Observatoire des marchés fonciers et de l'immobilier aux abords des gares du Grand Paris*. Ces deux exemples soulignent un profond décalage entre :

- d'une part, la réalité des sujets qui relèvent, au quotidien, de l'action et de la réflexion des professionnels de l'immobilier ;
- d'autre part, la légèreté avec laquelle certains responsables politiques considèrent ces métiers. J'en veux pour preuve l'absence d'écoute du ministère du Logement, révélée par certaines propositions inscrites dans le projet de loi ALUR. C'est pour remettre un peu de réalisme dans ces propositions que nous avons engagé une série de contacts et d'entretiens avec les parlementaires d'Ile-de-France qui, tous, élus de terrain, nous accordent une écoute des plus attentives. Ce n'est bien évidemment pas un hasard.

Les métiers de l'immobilier ont profondément changé ces dernières années. L'internationalisation de nos marchés, la montée en exigences et en compétences de nos activités, notamment s'agissant des économies d'énergie à engager dans l'habitat, notre responsabilité réglementaire aussi, illustrent une réalité bien éloignée de certains jugements de valeur. Nous sommes les seuls à occuper les deux bouts de la chaîne de l'immobilier, au contact direct des clients, et en amont des décisions, en réflexion prospective, en conseil des politiques publiques. Cette double capacité fait désormais partie de notre ADN. Soyons conscients de nos responsabilités et sachons nous faire respecter.

Gilles Ricour de Bourgies
Président de la Chambre FNAIM
Paris Ile-de-France

Focus

Une pétition en ligne pour dire non au projet de loi Duflot !

Le projet de loi gouvernemental vient jeter le discrédit sur nos entreprises et sur toute une profession. Mais pas seulement :

- Ce projet de loi va ruiner les intérêts des bailleurs en les ponctionnant lourdement.
- Ce projet de loi va desservir les locataires, en réduisant l'offre locative.
- Ce projet de loi va alourdir les charges des copropriétaires.

Propriétaires, locataires, copropriétaires de logements sont donc tout autant concernés que les agents, collaborateurs et salariés de nos entreprises. C'est ensemble qu'il faut dire non au projet de loi de Cécile Duflot. Signez et faites signer la pétition en ligne proposée par la FNAIM, sur sa page facebook de la FNAIM ou le blog de Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier.

Pour signer : <https://www.facebook.com/fnaim> ou <http://www.jean-francois-buet.fr>



Une information privilégiée sur l'immobilier

Qu'il soit transactionnaire, administrateur de biens ou syndic de propriété, le professionnel de l'immobilier est au cœur de problématiques humaines et citoyennes. Il traite des enjeux qui ne sont pas seulement financiers, mais aussi affectifs. L'économie de l'immobilier repose sur un rapport humain, direct, où la confiance se mérite.

Cette lettre mensuelle de la FNAIM Paris Ile-de-France est un lien entre tous ses adhérents. Elle se veut l'illustration de notre responsabilité collective, au cœur de la Cité : faire reconnaître et respecter notre métier. Pour contribuer à bâtir une métropole à l'échelle du monde et qui reste, toujours, au service de ses habitants.

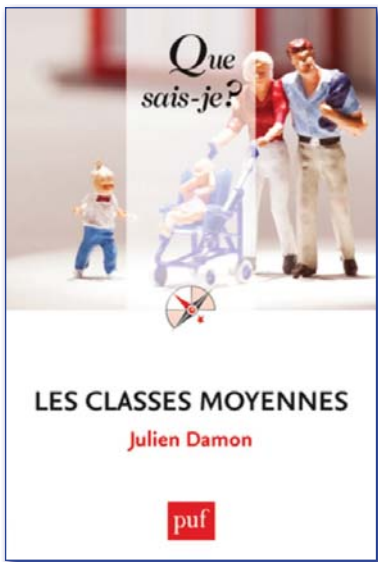
www.lamaisondelimmobilier.org



560 000

C'est le nombre de ménages franciliens (soit 18 %) qui vivent dans un logement suroccupé, c'est-à-dire où il manque au moins une pièce au regard de la composition du ménage. La région capitale est évidemment la plus concernée par ce phénomène, où il continue de progresser, avec une forte concentration à Paris et en Seine-Saint-Denis. En cause : des logements inadaptés aux familles nombreuses.

Source : "Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé", INSEE, 06/2013.



"Sans communauté d'intérêts ni conscience de classe (...), les classes moyennes se regrouperaient aujourd'hui, matériellement, sur des territoires particuliers : ceux du périurbain."

Julien Damon
Professeur associé à Sciences Po,
Les classes moyennes, op. cit.

■ Ils l'ont dit...

• **'Cessons d'opposer propriétaires et locataires'** "Exacerber une partie de la population contre une autre, c'est tout sauf rétablir la confiance. Il faut des mesures équilibrées, mettre en place un système où l'on a, à la fois des avantages pour les locataires mais aussi pour les propriétaires. [...] Au-delà des dispositifs, le vrai problème réside dans le manque crucial de logements au sein de nos villes, dans les zones tendues."

Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), *Le Figaro*, 04/07/2013.

• **Garantie des risques locatifs ou nouvel impôt ?** "Deux cas s'offrent maintenant au gouvernement. Premièrement, le propriétaire finance à hauteur de 2 % du loyer cette garantie. Second scénario, le pourcentage est partagé entre le bailleur et le locataire, soit 1 % du loyer chacun. Dans la conjoncture actuelle, je ne pense pas que les pouvoirs publics feront payer les locataires. Si le bailleur paye la totalité de cette garantie, il faut appeler un chat, un chat : nous sommes face à une nouvelle taxe."

Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, *L'Expansion*, 26/06/2013.

• **Palaces : les investissements étrangers font flamber les prix** "Avant 2007, le prix moyen d'une chambre de luxe (acquisition et travaux) tournait autour de 500 000 euros. Les investissements dans le Shangri-La, le Mandarin-Oriental, le Crillon ou le Ritz ont fait monter le coût de la chambre à des tarifs compris entre 2 et 3 millions d'euros."

Georges Panayotis, président de la société de conseil MKG, *Le Monde*, 03/07/2013.

• **Recul du commerce en banlieue** "Quand on baisse le rideau, c'est une catastrophe pour la ville et ses habitants, car la présence commerciale est, avec les services publics de première nécessité, un des derniers facteurs de cohésion sociale dans certaines cités."

Le responsable d'une enseigne alimentaire de proximité, témoignage anonyme dans *Les Échos*, 01/07/2013.

■ Regards sur les classes moyennes

Les classes moyennes sont devenues incontournables. Apparues en France à la fin du XVIII^e siècle, sur les ruines de l'Ancien Régime, elles se sont progressivement installées au centre de la sphère économique et sociale, et donc de la vie politique. Au point qu'une majorité de Français se considèrent aujourd'hui comme membres des classes moyennes - le pluriel s'impose tant le terme recoupe des réalités très différentes. Le sociologue Julien Damon en propose une monographie précise mais vivante et très agréable à lire dans la collection "Que sais-je ?" des Presses universitaires de France. "Célébrées, critiquées ou méprisées selon les époques et les auteurs, symboles du progrès et des Trente Glorieuses", "courtisées à longueur de discours par les responsables politiques" mais victimes dans les faits de la plupart des politiques publiques de nature redistributive, les classes moyennes "seraient, aujourd'hui, menacées de déclassement". Comme souvent, le logement constitue un excellent révélateur. "D'une certaine manière, les classes moyennes sont en matière de politique du logement écartelées en tant que priorité entre, d'une part, les plus défavorisés (qu'il s'agit de loger ou d'héberger en tentant de mettre en œuvre l'opposabilité affirmée du droit au logement) et, d'autre part, les plus aisés qui sont incités à investir pour développer l'offre locative."

Ainsi, en termes d'habitat, "les classes moyennes sont entendues comme les personnes et ménages qui ne vivent ni dans l'aisance persiflée ni dans l'assistance vilipendée, ni dans les banlieues et centres-villes huppés ni dans les quartiers et ghettos défavorisés. Toujours entre-deux, elles caractériseraient le périurbain (et vice versa)". Le conditionnel est de mise car l'auteur souligne à quel point ce terme de "périurbain" est "habité de mythes, sans données ni conclusions décisives" (voir aussi *La maison de l'immobilier* n° 18 et 20, mars et mai 2013). La réalité est bien sûr plus complexe et mouvante, hétéroclite mais passionnante, surtout si, comme le propose l'auteur, on étend son regard au-delà des frontières. Tout particulièrement dans les pays émergents où les classes moyennes et urbaines constituent encore le moteur de la croissance économique. ■

Le regard de la Chambre : La loi sur le Grand Paris a bien pris en compte les besoins des classes moyennes. 10 000 logements intermédiaires sont prévus sur les 70 000 à construire chaque année. Quand la première pierre sera-t-elle enfin posée ?

Pour aller plus loin : *Les classes moyennes*, par Julien Damon, Puf, coll. "Que sais-je ?", n°3982, 127 p., 9 €

■ L'Ile-de-France bousculée par la crise

La région capitale ne manque pas d'atouts. La FNAIM Paris Ile-de-France l'avait souligné dans son 2nd Cahier consacré à l'attractivité métropolitaine. L'édition 2013 des *Chiffres clés* de la région le confirme: "Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, l'Ile-de-France est la première région économique française et l'une des premières au niveau européen." Son PIB représente toujours près du tiers de la richesse nationale et près de 5 % du PIB de l'UE, devant le Grand Londres et la Lombardie. L'Ile-de-France constitue également la 1^{re} région touristique mondiale et le 1^{er} bassin d'emploi européen, avec 11 millions d'habitants et une main-d'œuvre hautement qualifiée.

Pour autant, la "morosité de l'économie francilienne" est une réalité en 2012. "Le chiffre d'affaires des entreprises industrielles a diminué de 3,7 % et celui des services marchands a ralenti (+ 1,1 % contre + 4,1 % en 2011). Après la forte progression de 2011, le secteur de la construction des logements reste stable", observe l'INSEE. Mais la baisse de 1,4 % du prix au m² des appartements neufs (contre une hausse de 2,3 % pour la France entière) illustre un certain essoufflement francilien. La conjoncture pèse évidemment pour beaucoup dans cette situation. Mais chacun se rend bien compte que l'attente d'une hypothétique reprise économique est insuffisante. La sortie de crise nécessitera des réformes structurelles. C'est-à-dire des décisions courageuses, ambitieuses, pour refaire de l'Ile-de-France la "1^{re} région économique européenne" qu'elle était encore il y a quelques années. Un objectif que le Grand Paris est censé atteindre. ■

Le regard de la Chambre: En Ile-de-France, la croissance ne se décrète pas. Pas plus qu'ailleurs. Pour les investisseurs, il faut des logements, de la sécurité et de la confiance: rendez-vous dans 10 ans ?

Pour aller plus loin : *Chiffres clés 2013*, CCI Paris Ile-de-France, IAU IdF et Insee Ile-de-France, 03/2013, 64 p. ; *L'année économique 2012*, INSEE Ile-de-France, 05/2013, 25 p. ; *Paris brille-t-il? L'urgence d'une véritable stratégie d'attractivité pour le Grand Paris*, Cahier de la FNAIM Paris Ile-de-France n°2, 11/2012, 108 p., 18 €

■ Le saviez-vous ?

Les prix des logements augmentent en Europe La 2^e édition de l'étude *Property Index* du cabinet Deloitte, menée dans 12 pays de l'Union européenne et en Russie, est riche d'enseignements et de comparaisons internationales, qu'il s'agisse de la composition du parc et des différences entre le neuf et l'ancien (qui se vendent en fait au même prix au Royaume-Uni et en Russie), de la proportion de propriétaires (seuls les Allemands sont encore majoritairement locataires), du niveau d'endettement immobilier par habitant ou encore des villes et régions les moins coûteuses... On retiendra deux données particulièrement intéressantes. D'une part, les prix ont continué à augmenter en 2012. Avec avec une moyenne de + 2,5 %, la France est loin des + 11 % observés en Russie et + 13,5 % au Royaume-Uni. D'autre part, si l'immobilier parisien a atteint 8300 €/m², il n'est en réalité que de 5500 € si l'on considère l'ensemble de la région Ile-de-France, soit nettement moins que la capitale anglaise (10000 €/m² dans le centre et 6000 € sur l'ensemble du Grand Londres).

Source : *Property Index*, étude du cabinet Deloitte citée par *Les Échos*, 20/06/2013.

Construction : 'la revanche de la brique' "Au cours des 10 dernières années, la brique de terre cuite a progressivement détrôné le parpaing en béton comme premier matériau pour les murs des maisons." C'est ce que constate François Amzulesco, directeur Innovation et Projets Industriels de l'entreprise Terreal, dans le dernier numéro de *Paris-Tech Review*. Deux raisons expliquent ce phénomène. Tout d'abord, une modification de l'usinage des briques, permettant une pose dite "à joint mince" (et non plus au mortier), beaucoup plus rapide et donc plus économique sur un chantier. Ensuite, l'amélioration des performances thermiques de la brique, avec une structure alvéolaire sophistiquée: "pour une même épaisseur de 20 cm, sa résistance thermique a été multipliée par quatre en six ans". "Ces progrès sont tombés à pic au moment où le Grenelle de l'Environnement donnait en 2007 une impulsion forte vers plus d'efficacité énergétique dans les bâtiments." Et ce n'est sans doute pas fini: les contraintes énergétiques et environnementales vont continuer à modifier en profondeur l'habitat de demain.

Source : *ParisTech Review*, www.paristechreview.com, 15/05/2013.



"La première tour *Habiter le ciel*, imaginée par l'atelier Roland Castro, Sophie Denissof et associés, sera édifiée à Gennevilliers (Hauts-de-Seine). Un 'village vertical' de 17 étages censé réconcilier ville et nature."

Source : *L'Express*, 03/07/2013.

77 %

C'est la proportion d'habitants des ZUS (zones urbaines sensibles) à se déclarer satisfaits de leur quartier. Ils sont pourtant 57 % à souhaiter déménager. L'insécurité et la violence constituent le principal problème cité par les habitants (35 %), devant le chômage.

Source : étude IFOP "Perceptions et attentes des habitants des zones urbaines sensibles", citée par *Le Monde*, 29/06/2013.

Pour aller plus loin : *Peur sur la ville. Contributions pour un Grand Paris de la sécurité*, Cahier de la FNAIM Paris Ile-de-France n°1, 03/2012, 108 p., 18 €



Penser local, agir global

La fiscalité, un problème français

"La France et une partie des pays européens se situent à l'opposé de la logique de compétitivité. Notre débat fiscal ne porte pas sur l'adaptation de l'impôt au monde du XXI^e siècle mais plutôt sur la façon de protéger la fiscalité des mutations historiques. [...] Ce complexe du château fort tend inévitablement à une logique répressive afin de prélever plus sur une base réduite, logique qui aboutit à la contraction du nombre des opérateurs présents sur le sol national et à la chute de leur rentabilité. Les recettes publiques baissent encore, alimentant une nouvelle vague de répression jusqu'au point de non-retour." Rarement le constat des effets pervers d'une logique fiscaliste n'aura été dressé de façon aussi claire et concise que dans la dernière note stratégique de l'Institut Choiseul. Gianmarco Monsellato, Directeur de la Société d'Avocats Taj, spécialisée dans le conseil stratégique aux grandes entreprises internationales, estime à juste titre que dans une société ouverte, mondialisée, où les acteurs doivent chaque jour faire des arbitrages financiers, les questions d'optimisation fiscale sont devenues stratégiques. "Opportunités et menaces sont désormais planétaires. Comment appréhender des acteurs économiques dont l'essentiel de la richesse est créé hors de leur État d'origine ? Où payer l'impôt ? Qui en bénéficie ? Le monde a changé, la fiscalité conçue pour un monde fermé doit être réinventée."

La vraie question est donc bien celle de la compétitivité, c'est-à-dire de la capacité d'un pays à stimuler l'activité tout en s'assurant de disposer de ressources fiscales suffisantes. On remarquera que la France est ici, comparativement à ses voisins, très mal placée. Et que ce n'est pas parce que l'immobilier constitue une base fiscale captive, car territorialisée, qu'il doit être exclu des réflexions sur l'indispensable refonte de notre "contrat fiscal". Au contraire. En privilégiant de fait l'entreprise ou le particulier "nomade" plutôt que "sédentaire", n'est-ce pas le lien social que l'on affaiblit dangereusement ? ■

Le regard de la Chambre : Nul n'étant censé ignorer la loi, n'hésitez pas : inscrivez-vous à un Master (bac + 5) de fiscalité immobilière !

Pour aller plus loin : *Pour un nouveau contrat fiscal*, par Gianmarco Monsellato, collection "Les Notes Stratégiques de l'Institut Choiseul", avril 2013, 55 p. 5 €, www.choiseul.info et <http://taj-strategie.fr>

40

C'est, en milliards d'euros, la somme totale des taxes immobilières pesant chaque année sur les particuliers français.

Cela représente 80 % du produit de l'impôt sur le revenu. Toute augmentation semble donc exclue, les marges de manœuvre étant plus importantes sur la TVA et l'immense chantier des taxes sociales.

Source : Gianmarco Monsellato, *Pour un nouveau contrat fiscal*, op. cit.

Extraits

"Si aujourd'hui la fiscalité occupe le devant de la scène, en France comme ailleurs, si elle s'est transformée d'une matière aride réservée aux spécialistes en un sujet de société, c'est que nous vivons **une période de profonde mutation**. Cette dernière ne peut être comprise au fil de l'actualité quotidienne, des changements permanents des lois fiscales et de déclarations fracassantes encensant ou critiquant une nouvelle donne fiscale qui n'est, en réalité, qu'une éternelle répétition des mêmes recettes dont l'effet est fortement émoussé. Elle nécessite une prise de recul et une mise en perspective internationale pour en comprendre la nature et les conséquences." (Pour un nouveau contrat fiscal, op. cit.)

"**Face au poids très important de la fiscalité**, les individus n'ont d'autre choix que d'adapter leur mode de vie à l'impôt. C'est regrettable, mais comme pour les entreprises, c'est un choix forcé. Car c'est bien d'un choix de vie qu'il s'agit qui détermine son rapport à la puissance publique. Le fait que ce rapport soit de plus en plus questionné par ceux qui paient l'impôt, qu'ils soient personnes physiques ou morales, en France comme ailleurs en Europe, devrait amener les États à s'interroger sur la pertinence de leur propre stratégie fiscale." (Ibid.) ■

La maison de l'immobilier

La lettre de la FNAIM Paris Ile-de-France

Une publication de la FNAIM Paris Ile-de-France
Directeur de publication : Gilles Ricour de Bourgies
ISSN 2259-1567
Conformément à la loi informatique et libertés 78-17 du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification pour toutes les informations vous concernant.

Contacts

FNAIM Paris Ile-de-France
27 bis avenue de Villiers
75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 4053 7350
Courriel : contact@fnaim-idf.com
www.lamaisondelimmobilier.org

