



Anticipations

Le moral des Allemands baisse, la France, qui bloquait l'importation de nouveaux modèles Mercedes pour cause de climatisation utilisant fluide réfrigérant à effet de serre, vient de perdre le procès mais Angela donne le *la* de l'Europe. La guerre de Damas n'aura pas lieu, l'Iran souhaite un joyeux Roch Hashana aux Juifs du monde entier mais le dollar s'effrite face à l'Euro, les USA buteront sur le « *mur de la dette* » en octobre et la réforme de l'assurance santé n'est pas acquise. La ville de Rouen féminise le nom de ses rues mais les inégalités de salaire entre hommes et femmes induisent des écarts trop élevés dans les pensions de retraite. Les résultats de Bouygues fléchissent – hors activité construction - mais sa cote boursière augmente. « *Le fait de gagner de l'argent doit avoir un sens* », dit Mathieu Ricard, proche collaborateur du Delaï Lama.

Etonnez-moi !

Le chiffre

+1,2 %

C'est la hausse annuelle de l'IRL sur un an. La plus faible progression depuis le T3 2010 mais qui correspond aussi à 14 trimestres de hausse continue. Le secteur locatif libre se porte mal. Loyers trop élevés pour les locataires mais aussi charges accrues et rendements médiocres pour les propriétaires bailleurs indépendants. Qui se détournent de l'investissement locatif, en anticipant sans doute sur l'application de la loi ALUR. Laquelle pourrait bien bloquer un peu plus un marché déjà visqueux. Modestus van Gulden.

> Immobilier

Sans chantiers, le BTP peine

Selon l'enquête de conjoncture de l'Insee dans l'industrie du bâtiment, le climat des affaires ne s'améliore pas par rapport à sa perception entre juin et juillet et s'est établi à 91 points, sous sa moyenne de long terme de 100 points. Après la publication de mauvais chiffres sur les mises en chantier, l'Insee confirme ainsi que « *la conjoncture reste défavorable dans le bâtiment* » avec des carnets de commandes toujours très inférieurs à la normale. Conséquence, les capacités de production s'avèrent toujours sous-utilisées, avec un taux de 86,2%

contre 89% depuis septembre 1993. Enfin, l'emploi dans le secteur reste mal orienté avec un solde entre emploi passé et emploi prévu lui aussi inférieur à sa moyenne de long terme. Près d'un entrepreneur sur quatre déclare rencontrer des obstacles son développement. Et si les patrons du BTP sont moins nombreux à signaler des baisses de prix, ils restent « *pessimistes sur leur activité dans les prochains mois* ».

Les promoteurs vendent (un peu mieux)

Les paradoxes des marchés immobiliers n'ont pas fini de nous étonner. Si les ventes de neuf patinent, celles de logements en promotion enregistrent un rebond au S2. Pas de quoi pavoiser car le volume d'activité reste faible et les tendances médiocres. Un peu moins de 40.000 unités ont été écoulées entre janvier et juin, soit +4,1% par rapport au S1. Une progression due à la croissance de 8% des ventes aux primo accédants. « *Un chiffre décevant* », estime pourtant la FPI, qui rappelle le niveau très bas des taux d'intérêt et la tendance à la baisse des prix (-3,6% sur un an). Principale cible des promoteurs avec 64% des ventes du semestre, les ambitions des primo accédants restent en effet limitées par leur capacité d'endettement. Une situation préoccupante selon A. François-Cuxac, VP de la fédération, : « *soit les programmes ne se réalisent pas faute de commercialisation suffisante, soit les promoteurs limitent d'eux-mêmes les opérations pour s'adapter à la faiblesse de la demande et éviter de constituer des stocks* ». Malgré la baisse des mises en vente, qui ramène le stock à un bas niveau, l'offre disponible continue en effet d'augmenter : +2,4% au T2 2013. Soit un nouvel allongement des délais moyens d'écoulement, qui atteignent 13,8 mois. « *On reste dans un délai inférieur à une durée de chantier. De plus, 44% de l'offre n'est pas démarrée, 48% est en chantier et 8% livrée. Le stock physique se limite donc*

à un mois de ventes ». Reste que la part de logements collectifs livrés au T2 a progressé de 77%, avec une stabilité des ventes en bloc sont stables (18% des ventes totales) mais une diminution pour les résidences services (-7,4%). Par rapport à l'objectif de 70.000 ventes. F. Payelle, Pdt de la FPI se montre prudent : « *Nous tiendrons cet objectif si les ventes à investisseurs atteignent au moins 20.000 unités au second semestre (contre 14 000 au premier semestre) et si les ventes aux accédants ne calent pas (compte tenu de la conjoncture économique et faute de dispositif d'accession sociale suffisamment solvabilisateur)* ». Les ventes à investisseurs ont de fait augmenté de 22,6% au T2 mais ne représentent plus que 36% des ventes contre 43% en 2012. Le T2 ne permet donc pas de compenser les mauvaises performances du T1, d'autant plus que les mises en vente reculent de 22,4%. La baisse totale d'activité atteint -17,5% par rapport au S1 2011 et -30,6% par rapport aux ventes du S1 2010. « *Malgré les besoins, la production est en train de tomber de 400.000 à 300.000 logements par an. Les promoteurs, très fragilisés, réduisent progressivement leurs moyens, quelquefois à leur plus simple expression. Il faudra du temps pour remobiliser la profession quand la reprise arrivera* », craint la FPI.



Communiqué

Le #1 de la revue CentralitéS est paru. Au sommaire : la tour réinventée, par Yves Schwarzbach / Tours et architectes / Interview de Pierre Chaix / La Défense tendance / Le musée à ciel ouvert...

Diffusion, distribution : Bookstorming.

Contact presse : Emma Chanelles e.chanelles@bookstorming.com

Les promoteurs doutent de la loi ALUR

Le nouveau projet de loi Duflot ne convainc pas les professionnels de l'immobilier. Après la FNAIM, qui a lancé une pétition sur Facebook, la FPI considère le projet comme contre-productif. En libéralisant certaines zones à urbaniser pour en faire des zones naturelles, le gouvernement vont en effet renchérir le prix du foncier et limiter les capacités de construction. Or, pour la FPI, le manque actuel de terrains à bâtir demeure, avec l'exigence de taux de pré-commercialisation de plus en plus élevés (50%),

l'une des principales entraves à la construction. De même, l'encadrement des loyers paraît insuffisante pour relancer l'investissement locatif, en raison d'un mécanisme de régulation trop complexe. Pour Fr. Payelle, le projet de loi ALUR va donc à l'encontre des efforts réalisés dans le passé. Et il prévient : rien ne changera sans mesures fortes, comme le moratoire sur les normes ou les ordonnances sur les recours abusifs.

Logement social : un congrès très consensuel

« *Un congrès pour agir* »... Si J-L. Dumont, Pdt de l'USH et C. Duflot saluent la convergence entre le mouvement HLM et le gouvernement pour atteindre (un jour) l'objectif mythique de 150.000 logements sociaux par an, l'USH rappelle que 2012 s'est soldée par la réalisation de 96.000 unités seulement. Pour le Pdt de l'USH : « *c'est dans les détails que l'on peut porter de grandes ambitions* ». Détails qui incluent les négociations sur la fin des prélèvements sur le 1% Logement ou la mutualisation de moyens des organismes HLM. « *Nous entendons (...) que la mutualisation pourrait compenser l'absence d'aides à la pierre (...) Cette mutualisation ne doit pas se substituer aux aides publiques* ». Un discours relayé par M. Aubry, maire de Lille, qui renchérit : « *il faut adapter la loi sur la libération du foncier public pour que les grands projets supérieurs à cinq ans puissent en bénéficier* ». Certes, selon C. Duflot, « *les chantiers que nous avons retenus ensemble (...) ont tous considérablement avancé et les annonces faites ne sont pas restées lettre morte* ». La ministre invoque le taux réduit de TVA à 5%, le relèvement du plafond du Livret A (dont une partie reste affectée aux banques

commerciales), et l'aide supplémentaire (1.600 € par logement en zone A, 1.300 en zone B1 et 1.100 euros en B2 et C) qui s'ajoute à l'aide à la pierre. Une enveloppe de 120 M€ que la ministre espère voir dépenser dans les trois mois qui viennent. C. Duflot promet aussi d'inclure le volet foncier dans le projet de loi ALUR, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale. Ces quelques mesures et la mise en place d'un comité de pilotage national suffiront-elles à accélérer la réalisation de logements ? Comme tous les acteurs de l'immobilier, J-L. Dumont pointe aussi les surcoûts croissants des programmes. « *Je suis bien consciente du saut qualitatif que représente à la fois la RT2012 pour le neuf et l'exigence de réalisation de travaux qui à terme permettront à l'ensemble des bâtiments existants d'atteindre le niveau BBC en 2050* », commente la ministre. Et d'ajouter : « *dans un contexte où la conjoncture du bâtiment souffre toujours, la rénovation du parc du logement social doit passer à la vitesse supérieure. On ne doit pas échouer dans la construction* ».

Tertiaire : des bureaux très verts

L'agriculture urbaine n'est plus une utopie. Depuis 2010, le groupe japonais Pasona, spécialisé dans le recrutement, occupe de nouveaux locaux dans le centre de Tokyo. Originalité : sur 4.000 m², les bureaux intègrent une ferme urbaine où plus de 200 variétés de fruits, de légumes et riz sont cultivés par les salariés. Pasona n'en est pas à son coup d'essai : dès 2005, une ferme urbaine fonctionnait dans les sous-sols. Les produits cultivés alimentent la

cafétéria de l'entreprise, en circuit court. Le climat de cette ferme urbaine, conçue par Kono Designs, est régulé pour apporter simultanément de bonnes conditions de travail aux employés et optimiser la croissance des plantes. Encadrés par des jardiniers professionnels, les employés peuvent aussi, comme le conseillent les diététiciens, consommer leur lot de 5 fruits et légumes chaque jour.

Patrimoine : nouvelle modification de la fiscalité immobilière

Une instruction du ministère de l'économie et des finances précise les modalités de la réforme de l'imposition des plus-values immobilières qui sera intégrée au projet de loi de finances 2014. Ces dispositions concernent les ventes réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013, hormis celles des terrains à bâtir. Les ventes de biens immobiliers bénéficient d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu, au bout de 22 ans seulement au lieu de 30 ans actuellement. L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG

et CRDS) interviendra progressivement et sera totale après 30 ans comme dans le dispositif antérieur. Les ventes postérieures au 1^{er} septembre 2013 mais réalisées avant le 31 août 2014 bénéficieront d'un abattement exceptionnel supplémentaire de 25%, appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values. La vente de la résidence principale reste bien entendu entièrement exonérée d'impôt sur la plus-value.

> Territoires

Grand Paris : première note sur les prix

Pas d'effet d'anticipation. C'est ce que constate le tout jeune Observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris. Sa première étude sur la période 2006-2011 ne constate pas d'augmentation notable des prix aux abords des gares entre 2006 et 2011, par rapport à l'évolution moyenne des secteurs concernés. Alors même que l'emplacement des futures gares est connu. Ces observations, réalisées sur un périmètre de 800 m autour des gares ou futures gares du métro automatique – soit l'isochrone de 15 mn de rabattement à pied, serviront de situation de référence pour comprendre les évolutions induites par le

projet de double boucle. Selon l'Observatoire, les effets d'anticipation ou de spéculation n'auraient pas encore joué, bien au contraire. Les prix augmentent en effet de 30% seulement en 5 ans autour des gares du Grand Paris, contre 35 % en Ile-de-France et 30 % en première couronne sur. Pour l'Observatoire, « *le ralentissement relatif de l'activité immobilière en 2011 et le calendrier de livraison des nouvelles gares, encore très lointain pour les ménages à l'origine de l'essentiel des transactions, expliquent cette situation* ». CQFD à l'avenir.

Métropoles, économie & développement

La 13^e Conférence de l'Association des maires des grandes villes de France (AMGVF) se concentre sur le rôle économique des grands centres urbains. Dans un monde métropolisé, le dynamisme des territoires est au cœur de la future loi de décentralisation. Pour M. Destot, député-maire (PS) de Grenoble et président de l'AMGVF, les agglomérations « tirent incontestablement l'économie vers le haut. On y trouve les sièges des grandes entreprises, les pôles de compétitivité, les principaux centres de recherche et de formation, les infrastructures les plus modernes... Les taux de croissance y sont souvent supérieurs à 3 %, comme à Rennes, Toulouse ou Grenoble. Demain, avec l'émergence des métropoles, cette fonction de moteur du développement économique sera encore renforcée ». Enjeu majeur pour l'acte III de la

décentralisation que de faire émerger « de puissants pôles urbains structurés autour de fonctions métropolitaines clairement définies »... Paris, Lyon et Marseille sont clairement désignées mais les métropoles régionales entendent elles aussi contribuer à cette redéfinition des territoires. Avec en filigrane la question des compétences des métropoles, leur cohérence avec celles des départements mais aussi le coût de fonctionnement de ces nouvelles structures. Elles « produiront des coûts supplémentaires », n'hésite pas à commenter un sénateur PS. Les économies d'échelle découlant de la mutualisation ne sont en effet pas toujours évidentes, pas plus que la simplification normative qui devrait accompagner la montée en charge de nouveaux niveaux de gouvernance.

> Environnement

Consommateurs et énergéticiens : la crise de confiance

L'économie de l'offre serait-elle en train de muer ? Selon l'enquête annuelle *New Energy Consumer* d'Accenture, la confiance dans les fournisseurs d'énergie et la satisfaction client accusent un recul significatif par rapport à l'an dernière. Les sondés ne croient pas les promesses de les aider à optimiser leur consommation. Entre 2012 et 2013, la confiance des clients résidentiels a perdu 17 points en France, passant de 39% à 22%. Et leur satisfaction chutait de 64% à 57%. Parmi les explications, l'étude avance la volatilité des prix, le non-respect des fondamentaux de la relation client et, la continuité de service. L'étude pointe aussi un écart croissant entre attentes des clients et qualité de l'offre. La confiance des consommateurs est en effet coréligée à la régularité des performances du fournisseur en matière d'exactitude du montant facturé (92%), de continuité du service (92 %) et de clarté des informations tarifaires (91%). Si 91% des Français estiment important de recevoir des informations tarifaires claires et faciles à

comprendre, ils ne sont que 65% à juger la prestation satisfaisante ou excellente. Au total, seulement 22 % des sondés font confiance à leur fournisseur d'énergie. Pour le cabinet, « sur un marché en mutation, bon nombre de fournisseurs d'énergie sont arrivés au stade où ils doivent repenser leur rôle auprès des clients et recentrer leurs efforts sur le rétablissement de la confiance ». En simplifiant les échanges et en étant efficace dès le premier contact. Mais aussi en réduisant le montant d'une facture énergétique qui a subi de fortes hausses depuis plusieurs années. La maîtrise des dépenses énergétiques est une priorité des ménages : 80% des sondés aimeraient recevoir des informations en ligne détaillées sur leur consommation, et 56% attendent des conseils personnalisés. Enfin, la très grande majorité, soit 82%, espère que le déploiement des *smart meters* - en l'occurrence Linky - s'accompagnera d'un choix plus large de services.

> Mobilités

Avenues de la transition

Nouveau report pour la taxe poids lourds, que le gouvernement ne semble pas pressé de faire aboutir. Alors qu'elle devait entrer en vigueur le 1er octobre, l'écotaxe sur les véhicules de transport de plus de 3,5 tonnes circulant sur le réseau national non payant fait encore débat. Malgré un cadre réglementaire « désormais complet », selon le ministère des Transports. Traduction : les sociétés de télépéage sont habilitées à procéder aux enregistrements des véhicules. Problème : seulement 10.000 poids lourds se seraient enregistrés contre 200.000 prévus. Pour F. Cuvillier, ministre des Transports, c'est à Ecomouv d'apporter une réponse sur la mise en œuvre du dispositif : « J'ai demandé un état des lieux ». Reste que les transporteurs doivent préalablement s'équiper de

boîtiers de géolocalisation. Le ministre observe aussi que ce dispositif que « le contrat a été signé avec l'Etat en 2011 », c'est-à-dire avec le gouvernement Fillon. Quant à la Confédération du commerce interentreprises (CGI), elle avait alerté sur les conséquences économiques du dispositif et sur « l'impossibilité d'une mise en place au 1er octobre 2013 ». Avec en filigrane une probable augmentation des prix du transport répercutée sur le consommateur final. Pour sa part, l'association France Nature Environnement estime « normal que le transport routier, qui utilise les infrastructures routières dans le cadre de son activité, en paie un droit d'utilisation ».

SNCF – RFF : l'Etat renoncerait à son dividende

Le ministère des Transports indique que l'Etat renoncerait aux dividendes et à l'impôt sur les sociétés acquittés par la SNCF pour résorber la dette accumulée par le système ferroviaire. Un effort qui n'est pas encore chiffré. On se souvient du « pacte national » en trois points proposé par G. Pepy, Pdt de la SNCF avait proposé en juin. Dont l'abandon par l'Etat des dividendes et de l'impôt sur les sociétés qui seraient réinjectés au bénéfice du futur gestionnaire d'infrastructure unifié. Selon F. Cuvillier, l'adhésion de l'Etat à ce pacte coule de source. « Il y a quelque chose qui n'a pas beaucoup de sens, c'est que l'on ait des

dividendes et que l'on reçoive des impôts sur un système ferroviaire qui lui-même est lesté de 32 milliards de dettes. Donc cet effort là, nous le ferons ». L'enjeu porte sur quelques 500 Md€, soit un tiers environ de l'effort total à consentir. Un solde que la réorganisation ferroviaire prévue par la réforme (réunification de RFF, de la Direction de la circulation et de SNCF Infra) et des gains de productivité devraient couvrir. Le pari est de taille, alors que la SNCF vient de confirmer qu'une négligence est probablement à l'origine de l'accident de Brétigny-sur-Orge.

> Mobilités

Avenues de la transition

Comment la métropole post-Kyoto peut-elle intégrer les voies rapides urbaines ? En Île-de-France, la solution classique était d'en réduire les impacts en les isolant derrière écrans murs antibruit ou de les enterrer. Une logique à la fois coûteuse et sans effet sur les causes racines. Selon l'IAU d'Île-de-France, la mutation de corridors de voies rapides en avenues urbaines émerge peu à peu comme une alternative, malgré le coût de réaménagement, la complexité technique et institutionnelle et la crainte de dégrader les conditions de circulation. Aux États-Unis, au

Canada, en Asie, en Europe, de nombreuses villes ont opté pour leur transformation en avenues urbaines. D'après les premiers retours d'expérience, loin d'accroître la congestion, ces aménagements tendent à réduire le trafic automobile tout en améliorant la mobilité, la qualité du cadre de vie et la redynamisation des quartiers. De quoi enrichir la réflexion des acteurs du Grand Paris sur de futures avenues métropolitaines.



L'immobilier est un secteur d'activités pluridisciplinaires avec des notions d'ordre économique, juridique, technique, financier ... Depuis la décision prise de viabiliser ou d'aménager un terrain à l'occupation de l'immeuble édifié les étapes sont nombreuses. Ces étapes font intervenir une multitude de d'acteurs qui ont chacun un rôle à remplir et une rémunération à obtenir. Parmi les acteurs et intervenants dans les actes de l'immobilier : il y a les promoteurs. Sont-ils des professionnels – formés et expérimentés – des bâtisseurs des villes ? Comment évolue le paysage Immobilier : bureaux, retraits, commerces, centres commerciaux, hôtels, résidences, habitation... Quelles logiques d'implantations. Les mots « prime », « neuf », « Duflot », « Scellier », « ancien », « Malraux », « zonages », « recours abusifs » ? Comment ces acteurs de l'immobilier, dont l'image et la réputation ne sont pas toujours la réalité, exercent-ils leur métier et comment ces acteurs se voient-ils ? Et le client ? « Immobilièrement votre », une émission sur RCF 17, animée par Thierry Armilhon depuis La Rochelle. Invités : Thierry Bogaert, architecte / Pierre Bouquet, Président de Littoral Aménageur / Didier Robineau, Mediatim / Yves Schwarzbach, directeur d'ITeM info

© ITeM Info, septembre 2013. ITeM info est une publication électronique gratuite d'ITeM urban intelligence SARL, membre du groupement AGIRE². Rédaction : 112, avenue Kleber 75016 Paris – SIRET 598 671 926 00011 – APE 7022Z. Directeur de la publication : Yves Schwarzbach. Comité Editorial : Thierry Armilhon, Christophe Laloux, Patrick Mathieu-Saint-Lubin. Illustrations P. Mathieu & ITeM info, DR. Pensez à l'environnement avant d'imprimer. Abonnement : mail.lettreiteminfo@orange.fr. Reproduction autorisée sous réserve de l'ajout clair et lisible de la source et de la mention «Droits réservés».

