

# Rénover

# l'immobilier

## ÉDITORIAL



### Après le mariage, le logement pour tous !

Le chômage et le logement sont les préoccupations majeures des Français. Pour le premier, on attend vainement l'inversion de la courbe promise par le Président de la République, malheureusement passé un certain âge, les Français ne croient plus au Père Noël, mais ils comprennent surtout l'inefficacité chronique des politiques en faveur de l'emploi. Nous ne devons pas rester dans cette attente sans encourager nos propres entreprises, petites ou moyennes, à embaucher en prenant les mesures adéquates.

On serait tenté de faire le parallèle avec la politique du logement, car le moins que l'on puisse dire est que le bilan sur 30 ans n'est guère glorieux. A la crise des grands ensembles dans les banlieues s'est ajoutée une pénurie drastique de logements en zone tendue, se traduisant par une envolée des prix dans les métropoles des régions et principalement en Ile-de-France, à cause de la rareté du produit.

A l'instar d'une politique créatrice d'emplois, les pouvoirs publics disposent de tous les leviers pour influencer sur la politique du logement. A condition de prendre le problème par le bon bout, en l'occurrence celui de l'offre et non de la demande. Depuis de nombreuses décennies, la France a fait le choix de solvabiliser la demande (les fameuses APL) au détriment d'un soutien de l'offre par la construction ou la rénovation. La pénurie de logements nécessite de créer de la richesse nouvelle en construisant plutôt que de préempter des logements déjà occupés, afin d'atteindre les fameux 500 000 logements par an. Pour faire de ce miracle une réalité, il faudrait mettre en œuvre sans délai un véritable choc de simplification de la construction, afin que l'acte de construire ne soit pas une exception mais redevienne un droit. Si le Grand Paris tarde tant à voir le jour, c'est bien parce que mettre d'accord 1200 maires est mission impossible.

Cet exemple touche tant d'autres domaines qui sont la cause du manque de compétitivité de l'économie de notre si beau pays.

L'urgence nécessite d'agir vite. Pourquoi pas par ordonnances ?

Le ministre du Logement qui fait de l'encadrement des loyers la mesure phare de son projet de loi Alur, cette Alur dont on souhaiterait être fiers ! Mais c'est sans compter sur les propriétaires d'immeubles qui sont les premiers producteurs de logements locatifs. Ce sont eux dans un contexte pour le moins tendu des finances publiques, qui permettent de répondre à la demande de logements. Pourquoi donc les décourager ? Ils représentent le plus moral et le plus utile des patrimoines. En effet, on n'a jamais vu un propriétaire passer les frontières avec son immeuble sous le bras !

Le patrimoine immobilier est devenu encore plus immobile depuis les nouvelles lois fiscales. Ces propriétaires d'immeubles ne sont-ils pas devenus si précieux alors que les institutionnels ne souhaitent plus acquérir d'immeubles locatifs au profit d'immeubles de bureaux moins contraignants et que l'Etat ne construit pas suffisamment pour faire face à une demande croissante ?

Le temps des propriétaires rentiers est révolu, le propriétaire immobilier est devenu un entrepreneur qui crée de la richesse et des emplois. C'est une démarche respectable. En pénalisant par avance les propriétaires, on décourage les investissements et détruisons la matière fiscale que la hausse des taux d'imposition ne saurait compenser.

Un état d'esprit schizophrène qui fait des politiques les premiers responsables de la crise immobilière.

Pour 2014, formons le vœu que nos politiques remettent le peuple français dans son ensemble au centre de leurs préoccupations plutôt que « l'élite » à laquelle ils appartiennent.

Christian Mahout

## SOMMAIRE

### ACTUALITÉS

Le régime des plus-values immobilières des terrains censuré .....p.2

La Garantie universelle des loyers recentrée par les députés. ....p.2

Dix propositions chocs pour une nouvelle politique du logement locatif. ....p.3

### FLASH

L'immobilier devant l'or .....p.4

Nexity et Science-Po proposent cinq idées pour renouveler l'accession à la propriété .....p.6

### EVÈNEMENT

Le Mouvement du Jeune Notariat à New-York .....p.4

Le double choc de simplification dans la construction .....p.7

### Eco-logis

Hidalgo veut végétaliser les toits de Paris .....p.6

Pensez développement durable et téléchargez la lettre sur le site [renover-immobilier.fr](http://renover-immobilier.fr)

### Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle éditée par Editions Immobilières

Directeur de la publication :

Christian Mahout

Rédacteurs :

François Aldon, Marie Boukhobza, Christian Mahout.

## PLF 2014 : Le régime des plus-values immobilières des terrains est censuré

Le Conseil Constitutionnel censure, notamment certaines dispositions de l'article 27 de la loi de finances pour 2014 qui modifie l'imposition des plus-values immobilières sur les cessions de terrains à bâtir. Le principe devenait la suppression de tout abattement pour les cessions intervenant à compter du 1er mars 2014, sans qu'aucune forme d'atténuation de la plus-value brute ne soit prévue. En conséquence, le contribuable pouvait être imposé dans des conditions qui méconnaissent l'exigence de prise en compte de ses capacités contributives, a justifié le Conseil constitutionnel qui y voit une atteinte à l'égalité devant les charges publiques. Les autres dispositions de l'article 27, qui réforment la taxation des autres cessions de biens immobiliers (accroissement des abattements, abattement exceptionnel temporaire pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013), n'ont pas été censurées.

## Deux nouvelles ordonnances pour favoriser la production de logements

François Lamy, ministre délégué à la Ville, a présenté deux nouvelles ordonnances pour accélérer la construction de logements. La première vise à améliorer les conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, notamment par la création d'un «géoportail de l'urbanisme». «Ce géoportail permettra aux acteurs du secteur, mais aussi

à tous les citoyens, d'avoir un accès facile, rapide et exhaustif, dans un format directement exploitable, à tous les documents d'urbanisme et aux règles applicables à leurs projets de construction», précise le ministère.

La seconde ordonnance concerne les garanties d'emprunt pouvant être accordées par les collectivités pour la réalisation d'opérations d'aménagement «présentant un intérêt général particulier, notamment la construction de logements à coût maîtrisé». Concrètement, le taux maximal de garantie que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent apporter à des emprunts souscrits par un aménageur sera augmenté.

D'ici le printemps prochain, une dernière ordonnance sera prise pour permettre l'essor de la construction de logements intermédiaires par la création d'un statut spécifique.



## La Garantie universelle des loyers recentrée par les députés

Juste avant la trêve des confiseurs, les députés ont révisé la garantie universelle des loyers (GUL) créée par le projet de loi sur le logement pour la recentrer et réduire son coût. La commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale a adopté un amendement du gouvernement au projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) prévoyant de garantir le paiement des loyers, mais dans la limite du loyer médian de référence, qui sera fixé localement par les préfets. La GUL ne sera finalement pas obligatoire, puisque le bailleur pourra lui préférer une caution, précise aussi cet amendement.

L'ensemble des nouvelles dispositions adoptées doivent permettre de prévenir tout risque de «dérive des coûts», explique le gouvernement. Le coût de fonctionnement de la GUL sera de 400 M€ par an si elle couvre l'ensemble des quelque 6 millions de baux privés.

## ■ PEL : réformera ou réformera pas ?

Bernard Cazeneuve, le ministre délégué au Budget, a démenti toute réforme par le gouvernement du PEL (Plan d'Épargne Logement) ainsi que la suppression de la prime touchée lors de son déblocage. «Rien ne change pour le PEL», a-t-il déclaré. Aujourd'hui, ce sont près de 12 millions de Français qui détiennent un PEL avec des dépôts de plus de 190 Mds€.

## ■ Les prix ne bougent pas selon PAP

Selon l'indice PAP (De Particulier à Particulier), les prix des appartements et des maisons sont restés à l'échelle en décembre 2013 avec des évolutions respectives de + 0,14 et - 0,06 %. Sur un an, les prix s'inscrivent en hausse de 2,45 % et de 0,74 %. Les taux de négociation quant à eux restent relativement stables à 4,70 % pour les appartements et 5,27 % pour les maisons. Les délais moyens de transactions varient peu : 8 semaines pour un appartement et 11 semaines pour une maison.

## ■ Ancien : un marché en apesanteur, selon Century 21

C'est le sentiment du réseau d'agences Century 21 qui constate, au niveau national, un recul de 1,8 % sur douze mois des prix moyens au m<sup>2</sup> après une baisse de 1,9 % en 2012. Le prix s'établit désormais à 2 568 €. Les délais de vente s'allongent ainsi sensiblement, passant de 87 jours en 2012 à 90 jours en 2013. La variable d'ajustement reste les taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas, associés à des prix immobiliers plus raisonnables, permettent à des ménages qui ne pouvaient acheter jusque-là de concrétiser leur projet.

## ■ Les mises en chantier de logements n'en finissent plus de baisser

Sur les trois derniers mois, de septembre à novembre 2013, le nombre de logements autorisés à construire en France s'élève à 105 100 unités, soit une baisse de 18,8 % par rapport à la période de septembre à novembre 2012. Dans le même temps, le nombre de logements mis en chantier s'élève à 85 100 unités, soit une baisse de 5,5 % par rapport à la période de septembre à novembre 2012.

## ■ Les charges de copropriété continuent de progresser

Les charges atteignent 33,53 €/m<sup>2</sup> selon l'observatoire du salon de la copropriété, en partenariat avec Linternaute.com. Cette moyenne augmente de 5,12 % par rapport aux résultats 2012 de cet observatoire. Toutes les typologies des postes de dépenses sont à la hausse, de l'achat des combustibles aux salaires et charges de personnel, en passant par la mise aux normes des ascenseurs dont le budget alloué à leur entretien augmente de 33 % par rapport à l'an passé.

## ■ Ma cabane au fond du jardin

Heureux propriétaires d'un jardin. Avec Foncia et Greenkub, fabricant de bureaux d'extérieur en bois, ils peuvent espérer gagner entre 400 et 600 € par mois. Les deux entreprises proposent aux particuliers de rentabiliser leur lopin de terre en y installant des locataires dans une cabane meublée en bois installée par leurs propres soins. Aucun permis de construire n'est nécessaire pour ces constructions modulaires en briques de bois fabriquées en France. Baptisée «Rent-A-Kub», cette nouvelle offre comprend «l'installation d'un studio meublé de 18 m<sup>2</sup>, des solutions de financement total sans apport, la gestion locative et la garantie des loyers impayés par le groupe Foncia.

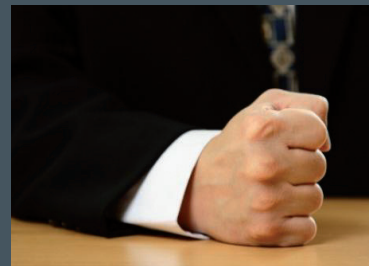
## Dix propositions chocs pour une nouvelle politique du logement locatif

Le Conseil d'analyse économique avance 10 propositions dans une note sur la politique du logement locatif pour répondre à trois séries de problématiques concernant la régulation du marché locatif, le fonctionnement du secteur HLM et les politiques d'aides au logement.

Les auteurs se montrent dubitatifs sur «le plafonnement des loyers, tel qu'il est envisagé» dans le projet de loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), estimant qu'il «risque d'engendrer des inefficacités dans le parc locatif privé». «Avant toute généralisation, il serait indispensable de procéder à une expérimentation préalable dans des zones pilotes», ajoutent-ils.

Alain Trannoy et Etienne Wasmer proposent de mettre en place une «régie du logement» afin de résoudre les conflits locataires-propriétaires. Cette entité exercerait une gestion «paritaire du logement locatif». Elle serait financée «par le prélèvement actuellement prévu sur les loyers par la loi ALUR».

Autre idée avancée, l'intégration «des aides au logement au dispositif de l'impôt sur le revenu». Pour les non imposés, les aides au logement seraient intégrées au dispositif de l'impôt sur le revenu sous la forme d'impôt négatif. Pour les imposés, le gain entre l'ancienne et la nouvelle formule de calcul ne devrait pas être inférieur au montant de l'allocation logement perçue avant réforme.



## Grand Paris : les promoteurs avancent leurs propositions

La délégation francilienne de la Fédération des promoteurs immobiliers a formulé une dizaine de propositions pour relancer la production de logements dans le cadre du Grand Paris. Elles s'articulent autour de trois axes : le développement d'une production de logements au «juste prix» ; la mise en place d'une gouvernance pour le Grand Paris ; et le recours à de nouvelles sources de financement.

Quelques propositions sortent du lot. Par exemple, pour développer l'offre de l'offre, les promoteurs franciliens souhaitent favoriser la cession des terrains constructibles par les particuliers et de « ne plus exiger du secteur libre de financer dans les opérations mixtes «tout ou partie» de la charge foncière des logements locatifs sociaux ».

Concernant la gouvernance du Grand Paris, la FPI préconise notamment d'instituer «un interlocuteur unique vis-à-vis des professionnels». Côté financement, la FPI souhaite la mise en place d'un emprunt d'Etat, ainsi que celle d'une «quotité de placements de l'assurance-vie orientée vers le secteur résidentiel».

## Construction : union sacrée pour une simplification des normes

Pas moins de huit associations et organisations professionnelles ont adressé à Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, une centaine de propositions d'adaptation ou de suppression d'exigences réglementaires et normatives sur les champs de la construction et de l'aménagement. Les huit organisations signataires souhaitent voir créées les conditions d'une baisse significative des coûts de production des logements en neuf, en rénovation et en amélioration-entretien, ainsi que des coûts d'entretien et de main-

tenance qui ont un impact sur les charges qui pèsent sur les ménages. On y retrouve l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI), la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (Capeb), l'Union des Maisons Françaises (UMF), la Fédération des Entreprises Publiques Locales, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (Snal) et l'Union Nationale des Économistes de la Construction.

L'impact économique des évolutions réglementaires sur le prix de revient des logements est évalué entre 25 % et 35 %.

### L'acheteur moyen gagne 4500 euros net

Le prix moyen d'un bien immobilier se situe à 220 387 euros en 2013 en France, une hausse de 10 000 euros par rapport à l'année dernière, indique une étude du courtier Empruntis. Cette somme moyenne permet d'acheter un logement de 94 m<sup>2</sup> à Rennes ou Strasbourg, mais seulement 26 m<sup>2</sup> à Paris.

Pour acheter, les Français empruntent 168 409 euros en moyenne, contre moins de 160 000 en 2012, une hausse observée dans toutes les régions, même si l'Île-de-France se situe toujours bien au-dessus de la moyenne (221 104 euros). L'apport moyen s'établit à plus de 50 000 euros (51 978 euros), ce qui constitue un record.

En France, l'emprunteur type est âgé de 37 ans et dispose de revenus nets de 4 500 euros par mois et par foyer. « Pour la première fois, le seuil des 4 000 euros nets franchi dans toutes les régions », indique l'étude. A Paris, les ménages acheteurs sont ceux qui disposent des revenus moyens les plus élevés, avec 8 449 euros nets par mois en moyenne.

### Les Français consacrent 1 mois 1/2 de salaire par an pour entretenir leur logement

L'observatoire AVendreALouer.fr/OpinionWay révèle que les Français consacrent, en moyenne, 3 233 € pour leur logement, hors loyer ou remboursement d'emprunt. Si l'on considère que le salaire moyen s'établit à 2 082 €, c'est un mois et demi de salaire qui part, cette année encore, dans le logement, souligne l'étude.

L'observatoire montre que l'enveloppe consacrée aux travaux s'élève à 796 € (contre 770 € en 2012), tandis que les charges de chauffage et d'électricité s'élèvent, en moyenne, à 1 265 € (1 329 €). Sans oublier 1 173 € d'impôts (1 090 €).

A ces montants s'ajoutent, en moyenne toujours, 605 € de loyer mensuel pour les locataires et 890 € de remboursement de crédit pour les propriétaires en cours d'accession, soit respectivement 7 260 et 10 680 €.

### Le pouvoir d'achat immobilier progresse sur un an

Le baromètre Capacim (CAPacité d'ACHat IMmobilier) réalisé par le Crédit Foncier et l'université Paris Dauphine, indique qu'un tiers des ménages franciliens (34,2 %) était en capacité d'acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 à Paris, contre 32,9 % un an auparavant. Soit une progression de 4 %. Un peu plus d'un ménage francilien sur deux (53,7 %) en moyenne était en capacité d'acheter un bien immobilier dans une des 19 communes d'Île-de-France étudiées par Capacim, contre 51,8 % un an auparavant. Enfin, 6 ménages sur 10 (60,8 %) en moyenne étaient en capacité d'acheter un bien immobilier dans une des douze métropoles de Province étudiées, contre 59,7 % un an auparavant, soit une hausse de 1,8 %. En Île-de-France sur un an, le pouvoir d'achat progresse dans les 19 villes. Les hausses sont toutefois disparates, avec les quatre plus fortes progressions qui concernent Massy (+6,8 %), Saint-Germain-en-Laye (+6,7 %), Versailles (+6,5 %) et Nanterre (+5,5 %), tandis que les progressions les plus faibles englobent Bobigny (+1 %), Saint-Denis (+0,9 %) et Neuilly (+0,4 %). En Province, le pouvoir d'achat est en hausse dans 10 des 12 villes étudiées, tout particulièrement à Nantes (+5,4 %) et Toulouse (+3,1 %). Seuls Marseille (-0,4 %) et Strasbourg (-0,8 %) sont en baisse.

### ■ Le Parlement européen veut des prêts immobiliers plus sûrs

Les députés européens ont adopté à une très large majorité un ensemble de règles pour mieux encadrer les prêts immobiliers. Le texte adopté prévoit notamment que les clients potentiels d'un prêt immobilier reçoivent une fiche technique standardisée comportant une série d'informations obligatoires, notamment concernant les taux appliqués et les risques, afin qu'ils puissent établir des comparaisons. Les sociétés de crédit devront aussi évaluer la capacité de l'emprunteur à rembourser, et s'abstenir d'accorder des prêts si celui-ci risque de se trouver confronté à des difficultés de paiement.

### ■ Le maintien à 7 % de la TVA pour certains travaux de rénovation

La TVA sera maintenue à 7 % pour certains travaux de rénovation des logements, autres qu'énergétiques, si un devis a été accepté et un acompte de 30 % encaissé avant début 2014. L'Assemblée nationale a déjà voté, dans le cadre du projet de budget 2014, la baisse au taux réduit de 5,5 % de la TVA sur les travaux de rénovation thermique des logements de plus de deux ans.

### ■ L'immobilier devant l'or

L'immobilier est le placement préféré des Français devant l'épargne sur livret et l'or, indique un sondage de l'institut Ifop. Les Français sont 71 % à estimer qu'investir dans l'immobilier est une bonne chose. Le placement de ses économies sur un livret d'épargne arrive juste après (64 %), suivi de l'achat d'or (53 %).

## ■ Baisse du taux de la BCE mais pas des prêts immobiliers

La Banque Centrale Européenne (BCE) vient d'annoncer une baisse de 0,25 % de son principal taux directeur. Pour autant, il ne faut pas s'attendre à une baisse du coût des prêts immobiliers selon le courtier Cafpi. « Les taux fixes devraient stagner à leur niveau atteint fin octobre-début novembre, sans toutefois qu'un risque de reprise de la hausse soit à exclure prochainement », a souligné Philippe Taboret, son directeur général.

## ■ L'immobilier français reste surévalué mais ne baisse pas

Dans une note sur l'immobilier européen, le service de recherche économique de l'agence Standard & Poor's s'interroge sur l'étonnante résistance d'un marché français qui a progressé de 155 % depuis 1998, mais qui ne baisse plus alors même qu'il est « probablement toujours surévalué de 15 % ». Le marché, explique S&P, reste soutenu par « une combinaison de facteurs cycliques et structurels » : le niveau toujours historiquement bas des taux d'emprunt et le déficit de logements disponibles, qui s'est accru depuis le début de la crise financière et « approche aujourd'hui le million de logements, selon les estimations officielles ».

## ■ La moitié des agents immobiliers prêts à renoncer à la location

Un sondage mené par la plateforme BePrem's auprès de 2 500 agents immobiliers révèle que 51 % d'entre eux se disent prêt à « arrêter de faire de la location », activité dont ils jugent qu'elle « ne sera plus rentable » après l'entrée en vigueur de la loi Alur. Celle-ci prévoit notamment de limiter la part des honoraires de location supportés par les locataires aux seuls frais « liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés à parts égales entre le bailleur et le preneur ».

## Oui, la précarité énergétique nuit à la santé

Les personnes qui, pour des raisons pécuniaires, ont du mal à se chauffer souffrent plus fréquemment que le reste de la population de problèmes de santé chroniques et sont plus sensibles aux pathologies hivernales, révèle une étude de la Fondation Abbé Pierre.

En comparant un groupe de personnes exposées à la précarité énergétique et un groupe non exposé, l'étude menée par le CREAI-ORS (Centre Régional pour l'Enfance et l'Adolescence Inadaptées - Observatoire de la Santé) de Languedoc-Roussillon a mis en avant d'importantes différences de santé. Maux de tête, problèmes de santé chroniques respiratoires (bronchites), ostéo-articulaires (arthrose), ou neurologiques (dépression) apparaissent plus fréquemment dans ce groupe des personnes exposées, note l'étude, même après prise en compte de l'âge, le niveau de pauvreté et le tabagisme.

De même, l'étude des pathologies aiguës montre une plus grande sensibilité aux pathologies hivernales, comme les rhumes et les angines, la grippe ou les gastroentérites, avec des symptômes plus fréquents (sifflements respiratoires, crises d'asthme, nez qui coule ou irritations oculaires).

## Philippe Martin veut doubler le volume des certificats d'économies d'énergie

Le ministre de l'Ecologie veut doubler le volume des certificats d'économies d'énergie (CEE) sur la période 2015-2017, qui oblige les fournisseurs d'énergie à favoriser les économies de consommation énergétique.

Introduit en 2006, le mécanisme des CEE oblige les fournisseurs d'énergie (EDF essentiellement, mais aussi GDF Suez, Total, etc.), appelés les « obligés », à œuvrer en faveur d'économies de consommation énergétique notamment dans le secteur du logement. Ces certificats sont obtenus soit en finançant directement des travaux d'efficacité énergétique, soit en achetant des certificats auprès de tiers, par exemple des factures de particuliers qui ont réalisé certains travaux (nouvelle chaudière plus économe, pompes à chaleur, isolation, etc.).

## 7 Français sur 10 prêts à sacrifier son confort pour les économies d'énergie

Selon le baromètre « Habitats, habitants & modes de vie », réalisé par le Credoc, 69 % des Français souhaitent réduire les consommations d'énergie en France en renonçant à une partie de leur confort. Un tiers des propriétaires occupants projettent d'investir dans les années à venir pour améliorer leur confort. L'optimisation de la consommation énergétique est l'objectif le plus cité (20 %), suivie de l'amélioration du confort thermique (18 %), de l'amélioration du cadre extérieur (13 %) et du renforcement de la sécurité dans le logement (12 %).

## Municipales : Hidalgo veut végétaliser les toits de Paris

La candidate socialiste à la mairie de Paris, Anne Hidalgo, promet notamment la végétalisation de 100 hectares de toitures et de façades dans la Capitale, dont 30 % seront consacrés à la production de fruits et de légumes. Les jardins sur les toits seront accessibles à tous et pourront servir de refuges pour la biodiversité.

Par ailleurs, le programme d'Anne Hidalgo prévoit également la végétalisation de 200 lieux de proximité jugés délaissés, dont des pieds et des cours d'immeubles, à l'initiative des conseils de quartier, des mairies d'arrondissement et des collectifs d'habitants.



## Construire et aménager : le double choc de simplification

Dans le cadre d'un déplacement à Toulouse en compagnie de Cécile Duflot, François Hollande a délivré sa vision du choc de simplification appliquée à l'acte de construire.

Premier choc : les permis de construire devront, désormais, être instruits dans un délai de 5 mois maximum. Deuxième choc : simplifier les normes pour faire baisser de 10 % le coût de construction d'un logement collectif.

«Simplifier la construction» est ainsi le premier des dix chantiers abordés. Il fait suite à l'engagement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013, dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement, et se concrétise par une batterie d'ordonnances. La première permettra de raccourcir les délais dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement. Le deuxième vise à sécuriser les acquéreurs. La troisième permet d'améliorer la lutte contre les recours malveillants et de fluidifier ainsi le traitement des contentieux. Enfin, une dernière ordonnance traite de la densification de la ville.



## ■ Deux Français sur trois projettent de modifier leur lieu de vie

Selon un sondage réalisé par l'institut CSA pour les Notaires de France sur le thème «se (re)lancer dans la vie», 66 % des Français ont des projets liés à leur lieu de vie (achat, location, déménagement, travaux). Leur première motivation est l'envie profonde de changer d'air. Ainsi, 45% des Français citent en premier « le besoin de changer de cadre de vie » comme la raison les incitant à changer de lieu de résidence. L'opportunité d'emploi et le prix de l'immobilier arrivent tous deux en seconde position, mais ne sont cités que par 17 % des répondants.

## ■ Un actif urbain sur deux a déménagé au cours des 5 dernières années

Les actifs urbains ont la bougeotte. Selon le dernier Observatoire LCL en ville, 47 % des actifs en ville ont déménagé au cours des cinq dernières années. Disposer d'un logement plus grand et changer de cadre de vie sont les deux moteurs les plus importants. Les raisons professionnelles ne constituent que la troisième raison de déménager, la plupart du temps pour saisir une opportunité professionnelle ou se rapprocher de son lieu de travail.

## ■ Logement intermédiaire : le pacte d'Hidalgo aux professionnels

Anne Hidalgo, la candidate socialiste aux municipales parisiennes, propose aux promoteurs et investisseurs du secteur privé un pacte pour relancer la construction de logements intermédiaires. Elle se propose d'expérimenter de nouveaux montages en dissociant le foncier, le bâti, la location « afin de diminuer les coûts de construction », mais aussi de transformer 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ou encore d'assouplir certaines normes du PLU, comme ne plus rendre obligatoire la réalisation de parkings souterrains lors de la construction de logements. Objectif pour Anne Hidalgo : produire 10 000 logements par an, avec «un effort particulier» sur les logements intermédiaires destinés aux classes moyennes et aux jeunes actifs.

## ■ Nexity et Science-Po proposent cinq idées pour renouveler l'accession à la propriété

Nexity a commandé une étude à Sciences-Po sur le rôle des collectivités locales dans l'accession à la propriété. Il en ressort cinq propositions : accorder la pleine compétence du logement et de l'habitat aux intercommunalités, favoriser les mécanismes permettant de pallier les prix élevés en amont plutôt que de subventionner les ménages pour les solvabiliser, mensualiser les versements des subventions complémentaires aux aides nationales et les intégrer dans l'apport des ménages, développer l'accession à prix maîtrisés (notamment au travers du PSLA) permettant de moduler les prix en fonction du contexte, développer une propriété partagée en suivant les différentes pistes du morcellement de la propriété.

# MTI, partenaire du MJN, Mouvement du Jeune Notariat, le 44<sup>e</sup> congrès a eu lieu à New York

Le Mouvement du Jeune Notariat a traversé l'Atlantique pour son 44<sup>e</sup> congrès, investissant pendant quatre jours New-York. Les jeunes notaires ont planché sur un thème toujours d'actualité : «Le Notaire acteur de la générosité citoyenne». «Ce sera là notre manière de commémorer les 10 ans de la loi Aillagon relative au mécénat, aux associations et aux fondations», a souligné Annie Lamarque, présidente du congrès 2013.



Gala de clôture



Clôture des travaux



Me Martine ZAOUJ, Présidente du MJN



La sécurité est assurée à New York !



Empire State building, construit en 14 mois en 1930



One World Trade Center (remplace les 2 tours)



Ground Zero



**Un savoir-faire fondé sur le respect de l'architecture et le respect de la tradition, avec l'aide précieuse d'artisans auxquels nous rendons hommage.**

Rénover  
l'immobilier



Christian MAHOUT  
www.renover-immobilier.fr

### Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

**Oui**, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien : .....

Immeuble     Terrain     Appartement     Surfaces utiles : ..... m<sup>2</sup>

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ?  Oui     Non

Mme, M. ....

Adresse .....

CP - Ville ..... Tél : .....

E-mail .....

Métiers Traditions Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris

Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • christianmahout@mti-immo.fr • Internet : www.mti-immo.fr