



> 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

IMMOBLIER : CE QUE LES ANNONCES DE VALLS VONT CHANGER

La loi ALUR enterrée, Manuel Valls a notamment annoncé un « paquet fiscal » destiné à dynamiser les ventes et les donations de logements neufs. D'autre part, la location entre membres d'une même famille est à nouveau possible.

Le dispositif DUFLOT renommé et élargi pour favoriser les locations entre membres d'une même famille

Il sera « modifié en profondeur », selon Manuel Valls, pour « plus de souplesse et plus d'opportunités ». A commencer par son nom. On ne parlera plus de loi Duflot, la nouvelle mouture de la loi prend le nom de l'actuelle ministre, Sylvia Pinel. Elle permettra à nouveau de louer le logement acheté à ses ascendants ou descendants, comme le prévoyaient déjà les dispositifs Scellier et Besson, abandonnés en chemin. Les propriétaires pourront désormais choisir parmi trois durées d'engagement de location : six, neuf ou douze ans.

Un aménagement de la fiscalité des terrains constructibles afin d'encourager les ventes rapides

Le premier ministre a fustigé les mesures votées par la précédente majorité, qui auraient contribué à

retarder les ventes de terrains. Il a donc annoncé des mesures afin de réformer la fiscalité sur les plus-values lors des ventes de terrains à bâtir. Il leur sera appliqué le régime qui s'applique aujourd'hui à tous les autres immeubles, plus favorable.

Manuel Valls a également annoncé un abattement temporaire de 30% de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux si une promesse de vente est conclue avant le 31 décembre 2015. Cette mesure est applicable immédiatement, pour les promesses conclues dès lundi 1^{er} septembre. En outre, les donations de terrains constructibles bénéficieront d'un abattement de 100.000 euros si un construction est ensuite entreprise dessus.

Un abattement exceptionnel de 100.000 euros sur les donations pour dynamiser les ventes de neuf

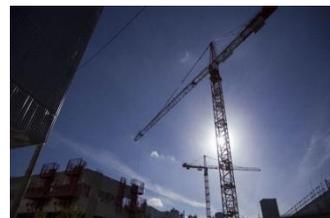
Le chef du gouvernement a promis un abattement exceptionnel de 100.000 euros pour les donations de logements neufs aux descendants du propriétaire. D'autres mesures concernant le Prêt à Taux Zéro doivent être annoncées prochainement. Elles devraient permettre d'alléger « l'endettement des ménages » et entreront en vigueur dès le 1^{er} octobre prochain.

Un pouvoir élargi des préfets en matière de logement social pour contourner les réticences des maires

Manuel Valls s'est engagé à ce que la promesse de construction de 30.000 logements intermédiaires dans les zones tendues en cinq ans soit tenue. Pour ce faire et afin de contourner les réticences de certains maires peu enclins à respecter la loi sur les quotas municipaux de logements sociaux, les préfets pourront désormais délivrer des permis de construire pour la construction de tels logements à la place des maires.

Une TVA réduite pour les logements construits dans les quartiers sensibles

Une TVA réduite sera appliquée pour l'accession à la propriété d'un logement neuf dans les nouveaux quartiers prioritaires désignés dans la dernière politique de la ville. Celle-ci sera en vigueur en 2015.



SOMMAIRE :

- IMMOBLIER : CE QUE LES ANNONCES DE VALLS IMMOBLIER DE LUXE : LA REPRISE SE PROFILE
- POURQUOI LES JEUNES SONT EXCLUS DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE ?
- L'ENCADREMENT DES LOYERS POURRAIT ETRE ELARGI A D'AUTRES VILLES
- LA MAISON LA PLUS CHERE DU MONDE

Expertises Immobilière,
Foncière et
Commerciale

&

Ingénierie Foncière &
Immobilière

&

Assistant Maître
d'Ouvrage

IMMOBLIER DE LUXE : LA REPRISE SE PROFILE

Rebond des transactions, baisse des prix, stabilité des performances financières... L'horizon s'éclaircit pour les professionnels de l'immobilier haut-de-gamme.

Après la pluie, le beau temps. L'activité des agences spécialisées dans l'immobilier haut de gamme augmentera, modestement certes, mais augmentera en 2014 (+ 2,5%). Voilà qui contraste avec la morosité des exercices 2012 et 2013. En 2015, la reprise

d'activité s'annonce plus franche (+5%).

Explications :

D'abord, le recul des prix amorcé fin 2013 et déjà confirmé au premier trimestre 2014. C'est que les vendeurs de biens immobiliers de prestige en France ont fini par prendre acte de l'augmentation du stock de logements de luxe à la vente – provoquée par le mouvement d'exil des riches familles françaises et la méfiance des grandes fortunes étrangères à l'égard de la politique économique

et fiscale du gouvernement – et à revoir à la baisse leurs exigences de prix. La fin de la hausse des prélèvements et les mesures prises en faveur des entreprises devraient également rassurer les ménages à revenus élevés et permettre « aux avocats et gestionnaire de patrimoine de proposer des solutions d'optimisation fiscale susceptibles de faire revenir les acheteurs ».



Dans un marché de plus en plus inégalitaire pour ceux qui souhaitent acquérir leur logement, le fossé se creuse entre les moins de 35 ans privilégiés et les autres.

Lucides, pragmatiques, sages : les qualificatifs émanant des sondages pour décrire les aspirations des jeunes en matière de logement cadrent souvent mal avec le manque d'opportunités que leur offre la société française. L'accession à la propriété est certes repartie depuis 2013, mais cette reprise s'est faite au détriment de ceux qui ne peuvent compter que sur eux-mêmes. Alors que le taux des propriétaires progresse en France, les moins de 35 ans ne représenteraient plus que 44% d'entre eux contre 52% cinq ans plus tôt.

« Plus qu'une fracture, c'est un véritable fossé qui s'est formé, au cours des deux dernières années, entre les jeunes aidés par leur famille et les autres », souligne Michel Mouillart, profession d'économie à l'université Paris-Ouest Nanterre. Comment en est-on arrivé là ? Situation économique dégradée, alourdissement des mensualités, des charges, des impôts et disparition de certaines aides publiques... Les explications sont multiples !

A la recherche de vrais coupables

Pour une majorité de professionnels, c'est cependant l'arbre qui cache la forêt. Les vraies raisons sont plus profondes. « Si l'on veut rendre le logement accessible aux jeunes, il faut que les promoteurs travaillent sur les prix » insiste Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity Immobilier.

Aux dires des professionnels, l'Etat, étranglé, serait incapable de mener à bien des réformes de fond de peur de ne plus pouvoir compter sur ses rentrées d'argent. « C'est un cercle vicieux, une vision à court terme. Avec des prix élevés, la solvabilité des ménages souffre, le nombre de transactions baisse et les droits de mutation perçus par les communes également », estime-t-il.

Complices aussi, les banques, lorsqu'elles privilégient les jeunes cadres ou les héritiers et laissent de côté les dossiers moins solides de certains ouvriers et employés. Depuis l'an dernier, elles ont clairement durci leurs conditions d'octroi des crédits : 80% d'entre elles demandent un apport contre 40% en 2013.

40.000 logements pour changer la donne

La situation ne semble pas près de changer. Le « relooking » du prêt à taux zéro ne permettra pas d'inverser la tendance : dans le neuf, les prix sont souvent trop chers pour les jeunes et, dans l'ancien, il visera les villes moyennes de province, ce qui ne concerne pas la majorité des trentenaires. Bref, 15.000 logements tout au plus pourraient être financés, alors qu'il en faudrait 40.000 pour changer la donne.

Une génération sacrifiée

Autre péril : la précarisation de toute une tranche d'âge. En 2000 déjà, une étude de la Caisse d'Allocations Familiales indiquait que les jeunes actifs gagnaient moins que leurs aînés et payaient des loyers quatre fois plus chers.



L'ENCADREMENT DES LOYERS POURRAIT ETRE ELARGI A D'AUTRES VILLES

Lille et Grenoble ont déjà fait connaître leur volonté d'appliquer le dispositif. « Il est plus que temps de lutter avec détermination et pragmatisme contre la crise du logement ». C'est sur un ton déterminé et sans appel que Manuel Valls a affirmé sa volonté de relancer le secteur du logement. Il souhaite avant tout simplifier, assouplir et encourager un marché en crise, malgré les mesures déjà prises par le gouvernement pour le relancer.

Lille et Grenoble veulent faire partie du jeu

Martine Aubry, maire socialiste de Lille, a demandé que sa ville, « reconnue comme la troisième ville la plus chère de France » et d'autres villes bénéficient de l'encadrement des loyers. Elle estime que « Paris n'est pas la seule ville de France à avoir besoin d'une régulation des loyers ».

Audrey Linkenheld, conseillère municipale déléguée au plan lillois de l'habitat, a déclaré pour sa part que « le fait que l'on n'encadre que Paris est incompréhensible au regard du marché immobilier français et de la situation dans un certain nombre de territoires, où les loyers dépassent les moyens de beaucoup

de personnes ». La députée socialiste avait été co-rapporteuse de la loi ALUR.

Ainsi, le président (PS) de la communauté d'agglomération grenobloise, Christophe Ferrari, a déclaré lundi qu'il souhaitait lui aussi expérimenter l'encadrement des loyers. Il prévoit de saisir le Premier ministre afin de pouvoir « expérimenter sur l'agglomération grenobloise » ce dispositif.



LA MAISON LA PLUS CHERE DU MONDE

Une maison de 27 étages pour plus d'un milliard de dollars : c'est le rêve fou qu'a réalisé le milliardaire indien Mukesh Ambani, un des hommes les plus riches du monde.



Impossible d'évaluer précisément le prix d'Antilla, la maison que l'homme d'affaires s'est faite construire à Bombay en 2010. Sa valeur est évaluée entre un et deux milliard de dollars et compte pas moins de 27 étages et couvre 4.532 mètres carré. Il existe très peu de photos de l'intérieur de la maison, ce qui ajoute encore à son mystère.

On sait toutefois d'une salle de bal au plafond recouvert de lustres en cristal et une salle de cinéma occupent les étages inférieurs. Au-dessus, quatre niveaux sont réservés à un jardin vertical, avec arbres et suspensions végétales.

Le prix exorbitant de la maison s'explique notamment par son architecture personnalisée. Alors qu'un hôtel est plus ou moins standardisé, aucun étage ne doit ressembler à un autre à Antilla. Si du métal, du bois ou du cristal par exemple est utilisé à un étage, il ne pourra pas être intégré dans la décoration d'un autre étage.

L'agencement des différents éléments est basé sur le Vastu Shastra, un principe indien ressemblant au Feng Shui et basé sur « la circulation d'énergie ». Côté style, le traditionnel indien côtoie les décors plus moderne.