

Mars/ Avril 2015 (#21)

> 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

LA LOI FACILITANT LES FUSIONS DE COMMUNES PUBLIEE

Définitivement adoptée au Parlement le 4 mars 2015, la loi relative à l'amélioration de la « commune nouvelle » a été publiée au Journal Officiel le 17 mars 2015. Elle doit faciliter le regroupement des communes. Les règles relatives aux documents d'urbanisme évoluent en conséquence.

« Commune nouvelle » : explications

La « commune nouvelle » a été créée avec la loi du 16 décembre 2010 portant la première étape de la réforme des collectivités territoriales. Mais seulement une douzaine de fusions concernant quelques soixante-dix communes avaient vu le jour fin 2014. Plusieurs propositions de loi, dont celle portée par l'ancien président de l'Association des Maires de France, Monsieur Jacques PELISSARD, ont conduit à l'adoption d'un nouveau dispositif plus incitatif dans la loi du 16 mars 2015.

Les communes qui sauteront le pas de la fusion avant le 1^{er} janvier 2016 verront le niveau de dotations versées par l'Etat stabilisé pendant trois ans sous certaines conditions : ensemble de moins de 10.000 habitants ou issu d'un voire plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Pour ce qui est des communes dont la population est comprise entre 1.000 et 10.000 habitants, elles bénéficieront d'une bonification de 5% de la dotation globale de fonctionnement pendant trois ans. En outre, les « communes nouvelles » seront aussi prioritaires pour percevoir la dotation d'équipements des territoires ruraux.

Mise en place de la loi

Sur le plan institutionnel, une période transitoire est instaurée jusqu'au prochain renouvellement des conseils municipaux en 2020 :

- L'ensemble des conseillers municipaux des anciennes communes issus des dernières élections de 2014 pourront siéger dans la nouvelle assemblée délibérante,
- Les anciennes communes deviennent des communes déléguées,
- Les Maires de ces anciennes communes deviennent, de droit, des Maires délégués de la « commune nouvelle » jusqu'au prochain renouvellement en 2020.

Quel impact sur les documents d'urbanisme ?

La réforme a un impact sur les documents d'urbanisme et leur application.

Ainsi, l'article 9 de la loi du 16 mars 2015 prévoit que les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) applicables aux anciennes communes restent en vigueur et applicables aux « nouvelles communes ». Elles peuvent également être modifiées jusqu'à l'élaboration ou la révision du PLU couvrant l'intégralité du territoire de la « commune nouvelle », précision faite que cette élaboration ou révision est engagée au plus tard lorsqu'un des PLU applicables sur le territoire couvert par la « commune nouvelle » doit faire l'objet d'une révision.

Les règles de fonctionnement ci-dessus énoncées sont les mêmes pour les anciennes communes soumises à une carte communale.

Concernant les règles relatives aux communes littorales, l'article 7 stipule qu'elles s'appliquent au seul territoire des anciennes communes sauf à ce que le Conseil Municipal demande à ce que l'ensemble du territoire couvert par la « commune nouvelle » soit soumis à la Loi Littoral.

Selon les dispositions de l'article 8, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

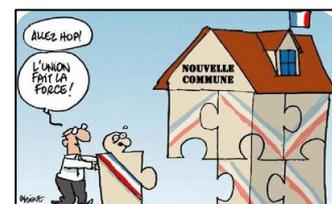
devra prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment en matière paysagère, architecturale, patrimoniale et environnementale lorsqu'une ou plusieurs « communes nouvelles » sont créées.

Encouragées par cette réforme en cours, il y aurait aujourd'hui vingt-cinq « communes nouvelles » rassemblant soixante-dix anciennes communes et soixante-trois mille habitants.

Intérêt de la fusion des communes

Vu l'état des finances publiques, il semble bien que la France n'ait plus les moyens de se permettre de comptabiliser près de vingt-sept mille communes de moins de mille habitants. Plus que les regroupements intercommunaux, la vraie révolution du paysage français serait plutôt dans la fusion des communes qui dépendent souvent du même territoire de vie et sont seulement distinguées par le panneau à l'entrée de la ville.

Jamais les dispositions législatives n'auront été aussi incitatives à la fusion des communes et jamais le contexte n'aura été aussi propice à sa réussite. Un véritable changement en profondeur peut s'engager sous réserve que les élus locaux soient visionnaires. Dans le cas contraire, cela se traduira par de larges coupes dans les budgets communaux ou une augmentation quasiment systématique de la fiscalité locale pour préserver les communes en l'état.



SOMMAIRE :

- LA LOI FACILITANT LA FUSION DES COMMUNES PUBLIEE
- LE CHARME DE LA PIERRE-PAPIER OPERE
- LOGEMENTS NEUFS : LA MODE DES ESPACES PARTAGES
- FAUT-IL VENDRE AVANT D'ACHETER ?

www.ifc-expertise.fr

Expert près la Cour
d'Appel

Expert près la Cour
Administrative d'Appel

Expert Agricole et Foncier

LE CHARME DE LA PIERRE-PAPIER OPERE

Si le marché de l'immobilier, tant pour les bureaux que pour les logements, donne des signes de faiblesse, la pierre-papier continue quant à elle d'afficher des taux de rendement impressionnants.

Les trois types de produits pierre-papier accessibles aux épargnants se sont distingués en 2014 :

- Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier - SCPI - investies en immobilier d'entreprise affichent en moyenne une rentabilité (comprenant la distribution de dividendes et la revalorisation des parts) de 5,6%,
- Les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées - SIIC - une rentabilité moyenne de 16,2%,
- Les Organismes de Placement Collectif en Immobilier - OPCI - ouverts à des investisseurs non professionnels affichent quant à eux une rentabilité de l'ordre de 6,4%.

Comment expliquer de tels écarts alors que tous ces produits sont spécialisés dans l'immobilier d'entreprise ? « *La SCPI, c'est de l'immobilier pur : la société achète des bureaux, des commerces ou des locaux*

industriels et de services pour toucher des loyers, explique Monsieur Pierre SCHOEFFLER, consultant senior à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). La SIIC fait la même chose à plus grande échelle en se finançant fortement par endettement, ce qui crée un effet de levier puissant : lorsque les taux baissent, comme en 2014, cela dope la performance. »

Le potentiel de baisse des taux étant désormais extrêmement limité et le retournement du marché immobilier pénalisant les perspectives de valorisation des actifs du secteur, le charme de la pierre-papier va-t-il s'estomper ? « *Je ne pense pas, répond Monsieur Nicolas KERT, directeur des gestions grand public chez Amundi Immobilier. En dépit d'une conjoncture dégradée, le marché des bureaux ne se porte pas si mal en France du fait de la faiblesse de la nouvelle construction. Pour ce qui est des prix, il y aura moins d'effet de levier puisque la baisse des prix touche à sa fin, mais les capitaux devraient continuer d'affluer sur l'immobilier d'entreprise, ce qui contribuera à renchérir les actifs de bonne qualité. »*

Les SCPI devraient maintenir leurs performances, ou du moins celles qui détiennent des actifs de bonne qualité en région parisienne ou qui sont spécialisées dans des marchés porteurs (cliniques, hôtels, etc.).

Et les OPCI grand public ? Ils possèdent un atout non négligeable : leur univers d'investissement est plus vaste que celui des SIIC ou les SCPI. Du fait de leur taille, ils peuvent se positionner en dehors de leur marché domestique, ce qui leur permet de profiter des décalages des cycles immobiliers à l'échelle européenne. Ainsi, si le marché des bureaux décroît en France, rien ne les empêche d'investir par exemple en Allemagne ou Grande-Bretagne.



LOGEMENTS NEUFS : LA MODE DES ESPACES PARTAGES

Une terrasse commune sur le toit avec une cuisine extérieure, un studio à disposition dans l'immeuble pour loger ses proches, une buanderie collective et même une conciergerie. Bienvenue dans les nouveaux immeubles de logements neufs riches en espaces partagés.

L'idée de ces nouveaux logements est simple et séduisante : proposer aux habitants d'une même résidence des espaces collectifs autres que les traditionnelles parties communes réduites à de simples lieux de passage. Comment expliquer cette initiative des promoteurs, d'habitude si frileux à de grands espaces communs qui ne génèrent aucun bénéfice ?

« *Il faut s'adapter à l'évolution des modes de vie. La jeune génération d'acheteurs est plus*

attentive à l'usage et au partage », soutient Monsieur Yann DOUBLIER, directeur général adjoint chez Nexity.

Ce partage des usages rimerait donc avec des notions dans l'air du temps comme le développement durable (jardin commun, agriculture urbaine) et la volonté d'économiser de l'espace. Sur l'île de Nantes, les opérations Unik de Réalités, et Ilink de Brémond et Vinci Immobilier qui se vendent entre 3.700 et 4.200 euros le mètre carré développent ce genre de lieux et proposent également l'accès à un espace où l'on peut venir travailler.

Les coûts d'entretien et de gestion de ces parties communes partagées constituent les principaux écueils de ces initiatives. D'où l'importance de prévoir tôt le mode de répartition des frais de chauffage, d'éclairage

et de nettoyage de chaque lieu mais aussi les règles d'utilisation pour éviter les nuisances éventuelles. Les formules se cherchent encore, certains prévoyant un accès payant à la carte tandis que d'autres proposent une quote-part intégrée dans les charges de copropriété qui offrirait la gratuité des services voire encore une adhésion réglée à une association chargée de la gestion des différents espaces.



FAUT-IL VENDRE AVANT D'ACHETER ?

Avec l'allongement des délais de vente, cette question taraude de plus en plus de propriétaires. Décryptage de cette problématique.

Lorsque les biens immobiliers partaient très rapidement à n'importe quel prix, une telle question ne se posait pas. Mais depuis trois ans, le marché immobilier n'est plus aussi fluide et les délais de vente se sont beaucoup allongés (il faut aujourd'hui au moins trois mois pour conclure la vente de son bien).

Si le propriétaire vend d'abord son bien avant d'en acheter un autre, il sera libéré de cette contrainte et n'aura pas à souscrire de

crédit-relais. Or, dans un marché où les prix connaissent plutôt une tendance à la baisse, mieux vaut vendre dans un premier temps afin de tirer le meilleur prix de son bien et attendre quelques temps que les prix reculent encore un peu avant d'investir. Cependant, cette stratégie a des limites car dans l'hypothèse où le propriétaire, désormais acquéreur, ne parvient pas à trouver un logement avant de quitter son bien il devra alors déménager dans une location. Or, cette solution n'est optimale ni d'un point de vue pratique ni d'un point de vue financier.

Bien sûr, si le propriétaire décide d'acquérir son nouveau bien avant de vendre l'ancien, il

bénéficiera de plus de temps pour le choisir de manière avisée. Mais, dans ce cas-là, il court le risque de ne pas vendre l'ancien rapidement et d'avoir une épée de Damoclès au-dessus de sa tête. En effet, acheter un nouveau bien sans avoir vendu l'ancien implique généralement de souscrire un crédit-relais ou un prêt achat-revente et bien que les taux de ces crédits aient beaucoup baissé il faut néanmoins préciser que ceux-ci ne couvrent en général que 70% de la valeur du bien acheté.

En définitive, l'équation n'est pas simple à résoudre, l'idéal étant sans doute de signer une promesse de vente avant de s'engager à acheter le nouveau bien...