



www.renover-immobilier.fr

Rénover l'immobilier

ÉDITORIAL



Annonces gratuites des particuliers
et professionnels

A l'heure où votre smartphone vous permet de tout géolocaliser, de votre hôtel à votre taxi, il apparaît indispensable de connaître l'adresse exacte du logement que vous souhaitez louer ou acheter.

Afficher l'adresse, ce n'est pas encore donner les clés, mais c'est déjà accorder une première confiance. Cette confiance ne s'acquiert que si la relation, entre le propriétaire et l'acquéreur ou entre l'agence et l'acquéreur, est transparente.

Pour certains propriétaires, la rencontre directe avec le futur acquéreur est primordiale.

Pour l'agence, l'absence de mandat exclusif est le premier frein à la localisation précise du bien immobilier. Ce qui est la norme aux Etats-Unis, ne l'est pas en France où seulement 10 % des mandats sont exclusifs.

Cette confiance réciproque, gage de franchise, c'est l'esprit du site : **Onaladresse.com**.

Onaladresse.com permet aux futurs acquéreurs d'avoir non seulement toute l'information sur le bien qu'ils convoitent, mais aussi sur son environnement immédiat : commerces, écoles, espaces verts, services publics du quartier.

Parce qu'Internet a changé le comportement du consommateur, il a aussi modifié la façon de vendre un logement. **Onaladresse.com** est le reflet de cette évolution.

L'immobilier reste une affaire d'emplacement. Une approche par **Onaladresse.com** devient plus que jamais pertinente pour des familles de plus en plus attachées à la vie dans leur quartier.

Onaladresse.com, le plus court chemin pour « rentrer chez TOIT » !

Christian Mahout / Heimata Carrara
(Associés Fondateurs de Onaladresse.com)

SOMMAIRE

ACTUALITÉS

Le gouvernement accélère sur
la rénovation urbainep.2

Le marché locatif se ressaisit
dans le privép.3

Les professionnels de
l'immobilier circonspects sur le
Brexit.....p.6

FLASH

Visale, étendue à tous
les jeunes de moins
de 30 ansp.2

Logement :
Un fiasco français ?p.3

Paris se fait désirerp.6

Pensez développement
durable et téléchargez la
lettre sur le site
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.



■ Taxe foncière : une hausse moyenne de 14,7 %

Entre 2010 et 2015, la taxe foncière a progressé, en moyenne, de 14,7 % en France, selon le 10^{ème} observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties réalisé pour le compte de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière). Une croissance jugée «inquiétante» pour Jean Perrin, le président de l'association qui dénonce «la prise en otage des propriétaires et le matraquage fiscal. Il n'est pas tolérable que ces derniers paient les pots cassés du millefeuille administratif ou subissent l'incapacité des élus locaux à réduire leurs dépenses. Si la taxe foncière continue de grignoter sur les salaires, les retraites ou les loyers, bientôt plus personne n'aura les moyens de rester propriétaire ! C'est une véritable expropriation sournoise et progressive».

■ Les chambres de service : un gisement sous-exploité

Mobiliser les 114 000 chambres de service de Paris, souvent inutilisées ou insalubres, pour lutter contre le mal logement : c'est le dernier plan de la mairie de Paris qui s'est fixé comme objectif de transformer 1 000 chambres de service d'ici 2020. Le plan prévoit d'inciter les propriétaires à regrouper des chambres et faire des travaux. «Pour créer du logement social et de la mixité sociale dans l'Ouest parisien où sont concentrées ces chambres, la Ville achètera des chambres à l'amiable ou par expropriation», a indiqué Ian Brossat, adjoint PCF au logement de la maire de Paris. Un budget de 10 M€ sur la mandature est inscrit pour ces opérations.

■ Visale, étendue à tous les jeunes de moins de 30 ans

La caution locative Visale bénéficie désormais à tous les jeunes de moins de 30 ans, qu'ils soient «jeunes salariés, non-salariés, chômeurs ou étudiants», à l'exception des non-boursiers rattachés fiscalement à leurs parents. Financée par Action Logement, cette caution gratuite pour le locataire et le bailleur, d'une durée de trois ans, peut désormais bénéficier à 300 000 jeunes par an, soit un tiers de tous les jeunes entrant annuellement dans le parc locatif privé, précise le ministre du Logement et de l'Habitat durable. Gratuite pour le bailleur et le locataire, elle garantit aux bailleurs du parc privé le paiement des loyers impayés durant les trois premières années du bail.

Loi SRU : les sénateurs pour un contrat d'objectifs et de moyens

Un COM (contrat d'objectifs et de moyens) : c'est la participation des sénateurs aux débats sur la loi SRU. Ce contrat, conclu entre les collectivités et le préfet, définira le taux de logements sociaux qu'une commune doit atteindre, ce qui correspond à un enterrement pur et simple de la loi SRU pour les élus de gauche.

Ce dispositif, adopté dans le cadre de l'examen du projet de loi «égalité citoyenneté» contre l'avis du gouvernement, a peu de chances d'être adopté à l'Assemblée nationale. «Exit les obligations, tout est renvoyé à la négociation tandis que les maires bâtisseurs qui ont fait le choix républicain du logement pour tous sont pénalisés par la réduction des aides à la pierre et des dotations», a résumé Christian Favier (Communiste, républicain et citoyen, CRC).

La ministre du logement, de son côté, évoque une «bataille idéologique». Le projet de loi prévoit le renforcement du dispositif SRU sur les territoires où la demande en logement social est avérée. Dans ce cadre, le gouvernement est fermement opposé au dispositif qui réduit le dispositif SRU à une simple contractualisation locale d'objectifs et de moyens, sans cadrage national cohérent, transparent et homogène», a résumé Emmanuelle Cosse.

Logement : l'état de grâce

Une parenthèse enchantée : c'est la nouvelle situation sur le front du logement selon les trois grands réseaux d'agence Guy Hoquet L'Immobilier, Century 21 et Laforêt. Entre des transactions en hausse, des prix contenus, des délais de transaction raccourcis et des taux de crédit historiquement bas, le marché est en voie d'assainissement. Le tout dopé par des taux de crédit historiquement bas. Le réseau Guy Hoquet L'Immobilier (450 agences), filiale du groupe Nexity, a vu ses volumes de ventes bondir de 16,2 % en France au troisième trimestre, comparé à la même période de l'an dernier. Le réseau Century 21 (850 agences, lui aussi filiale de Nexity) affiche une progression de ses transactions de 9,8 % sur la période, tandis que son concurrent Laforêt (700 agences) affiche une hausse de 14 %. Les taux de crédit n'ont jamais été aussi bas. Les banques offrent même à leurs clients de renégocier leurs crédits pour les aligner aux prix actuels du marché de l'emprunt, tandis que les prix, si on les compare aux années précédentes, sont dans une tendance baissière», observe Fabrice Abraham, directeur général de Guy Hoquet.

Selon l'observatoire Crédit Logement/CSA, les taux d'intérêt des crédits immobiliers accordés aux particuliers par les banques en France sont tombés à 1,48 % en moyenne en août. «Nous vivons ce qu'on appelle une parenthèse enchantée», résume Fabrice Abraham.

Le gouvernement accélère sur la rénovation urbaine

Le gouvernement prépare un «plan d'accélération de la rénovation urbaine» dans les prochaines semaines. Dans le même temps, la politique de la ville verra sa dotation augmentée. Ce sont les deux annonces du Premier ministre Manuel Valls, lors du congrès du Mouvement HLM, organisé par l'Union sociale pour l'habitat (USH) à Nantes. Elles seront effectives à partir de 2017. «En 2009, un choix politique a été fait : sortir l'Etat du financement de l'Anru. Et moi je pense qu'il faut organiser son retour !», a évoqué Manuel Valls. Et de poursuivre : «afin de libérer du foncier à un prix raisonnable, la prolongation au-delà du 31 décembre 2016, de l'exonération des plus-values de cessions en cas de vente d'immeubles, sera sans doute demandée par les parlementaires. Le gouvernement y sera dans ce cas favorable». Enfin, « nous avons décidé avec le Président de la République de porter l'enveloppe de prêts de haut de bilan à 3 Mds€, soit un milliard de plus que prévu».



Les notaires enregistrent bien une reprise de l'activité immobilière...

« Depuis le printemps 2015, l'activité est progressivement repartie et chaque trimestre a confirmé l'amélioration de la conjoncture immobilière », affirment les notaires. Au 2e trimestre 2016, les volumes de ventes de logements anciens ont augmenté de 14 % en Ile-de-France par rapport au 2e trimestre 2015 et le 1er semestre 2016 s'achève avec une croissance totale de 10 % par rapport aux 6 premiers mois 2015.

Idem pour les prix où après quatre ans d'une baisse « lente et progressive », ils repartent à la hausse : +1,5 % pour les appartements et +1,2 % pour les maisons en Ile-de-France. Dans Paris, après avoir oscillé autour de 8 000 € le m² pendant les 6 derniers mois 2015, le prix a augmenté de 1,1 % du 1er au 2e trimestre 2016 où il a atteint 8 100 € le m² (+2,6 % en un an). D'après les indicateurs avancés des Notaires franciliens sur les avant-contrats, l'inversion de tendance se confirmerait dans les prochains mois, avec un prix au m² attendu à 8 500 € en décembre 2016 dans la Capitale (+ 6 % en un an).

... Et les agents immobiliers le confirment, la reprise est en marche

L'immobilier résidentiel poursuit son redressement. Selon le baromètre Laforêt du 3ème trimestre 2016, la demande est en croissance de 10 % environ partout en France, dopée par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts. Sur le front des transactions, les volumes de ventes sont en progression de 14 % sur les 12 derniers mois. Même les investisseurs qui représentent 17 % des volumes au sein du réseau Laforêt croient de nouveau en la pierre. Les régions tirent plus encore que l'Ile-de-France leur épingle du jeu avec des volumes en nette hausse. Sur le front des prix, l'augmentation se limite autour de 1,3 % à l'échelle nationale, avec un prix moyen qui s'établit à 2 774 €/m². À Paris, la tendance est à la hausse, à +2,7 % sur les 12 derniers mois, soit 8 210 €/m², tout comme à Lyon (+2,6 %) et à Bordeaux (+2,5 %). En revanche, à Perpignan, les prix restent orientés à la baisse (-2,3 %). Quant à Marseille, les prix se stabilisent enfin, après une longue période de baisse continue.

Le marché locatif se ressaisit dans le privé

Le marché locatif résidentiel privé s'est ressaisi en 2015 avec une progression de 11,4 % du nombre de baux signés. 2016 confirme cette reprise, selon l'observatoire Clameur qui note une progression de 4% des relocations et des locations nouvelles depuis le début de l'année. Le professeur d'économie Michel Mouillart, le directeur scientifique de l'observatoire, note un taux de mobilité de 31,5%, « bien au-dessus des pics que l'on avait connus dans la première moitié des années 2000. »

Pour autant, la progression des loyers reste modeste, seulement de 0,5 % sur un an, après une baisse de 1,3 % en moyenne en 2015. « Depuis 2013, en moyenne, les loyers de marché progressent chaque année de 0,2 %, comparativement à l'augmentation des prix à la consommation de 0,4 %. Ça confirme notre constat, depuis quelques années déjà, d'un formidable ralentissement dans la progression des loyers de marché », détaille Michel Mouillart.

■ Logement : un fiasco français ?

Le titre du livre - « Logement : un fiasco français » - est volontairement provocateur, mais résume le sentiment de Denys Brunel, président de la chambre nationale des propriétaires, et l'économiste Nicolas Bouzou qui proposent l'abandon des objectifs nationaux de 500 000 logements neufs par an au profit d'objectifs régionaux eux-mêmes déclinés par territoire ainsi qu'un allègement des procédures contentieuses et l'intensification du travail de simplification des normes. Ils plaident aussi pour la fin de l'encadrement des loyers pour libérer l'offre locative, une refonte de la fiscalité immobilière qui passerait par la réduction des taxes liées à l'acquisition d'un logement et la baisse des droits de mutation à titre onéreux ou encore une nouvelle approche de la mixité sociale, en abandonnant progressivement l'obligation d'un seuil de 25 % de logements sociaux et les actions de préemption des communes.

■ Logement étudiant : les tops et les flops

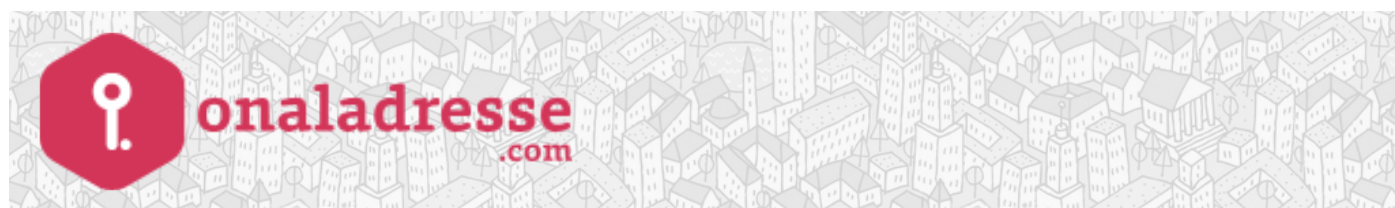
Uniplaces, plateforme européenne de location de logements étudiants, lève le voile, dans une étude, sur les quartiers étudiants les plus populaires dans sept villes européennes. A Paris, les quartiers les plus prisés sont le 15ème - Vaugirard, 18ème - Montmartre-Pigalle, 12ème - Daumesnil, 6ème - Luxembourg, 5ème - Hôtel de Ville. Derrière les Italiens, les Français et les Allemands arrivent chacun avec un taux de 11 % des réservations pour la capitale française. Les étudiants français se dirigent eux vers Vaugirard (13 %) où ils sont majoritaires et Montmartre - Pigalle (10 %), devancés par les Allemands, majoritaires avec un taux de réservation dans le quartier de 14 %.

George
F O N C I E R E

Investisseur
résidentiel et commercial

RCS PARIS 811 964 451 - SARL au capital de 1 782 000 €
Tél.01.42.67.26.26 - christianmahout@foncieregeorgev.fr





Lancement imminent !

Dans quelques semaines, Christian Mahout, professionnel de l'immobilier depuis plus de 35 ans, et Heimata Carrara avec lequel il collabore depuis 10 ans, dévoileront au grand public leur nouveau site internet : www.onaladresse.com

Comme son nom l'indique, l'atout principal de ce nouvel outil est de communiquer **l'adresse exacte** des biens présentés.

Une adresse exacte peut tout changer. Elle permet de connaître avec précision l'emplacement d'un bien immobilier : Quel quartier, quelle rue, quel trottoir, quel voisinage, quel environnement ? Aujourd'hui, cette information, pourtant primordiale, n'est dévoilée aux éventuels acquéreurs ou loueurs qu'à l'issue d'une visite ou d'une prise de contact directe avec le vendeur ou son représentant.

Vendeurs, loueurs, révélez votre adresse, vous n'avez rien à cacher et vous avez tout à y gagner et évitez ainsi les visites inutiles, sources de perte de temps et de déceptions.

100% GRATUIT, simple d'utilisation et performant, soyez les premiers à découvrir le site onaladresse.com

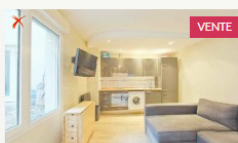
- Visites panoramiques
- Alertes géolocalisées
- Annonces claires
- Rapidité d'exécution



PUBLIEZ GRATUITEMENT VOTRE ANNONCE

BIENVENUE CHEZ VOUS

Maintenant que vous avez l'adresse, certaines des annonces publiées vous donnent accès à une visite panoramique. Il ne vous reste plus qu'à visiter votre futur logement sans vous déplacer...



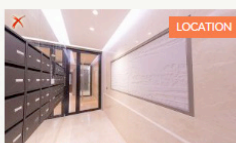
17E ARR. 18E ARR. CLIGNANCOURT

3 Square Lamark
75018 Paris

26 m² 225 000 €

DÉCOUVREZ L'ANNONCE

VISITE PANORAMIQUE



SAINT-GERMAIN-SAINT-LOUIS

5 RUE SAINTE ISAURE
75018 PARIS

1 44 m² 1 200 €

DÉCOUVREZ L'ANNONCE

VISITE PANORAMIQUE



SAINT-VÉRAN

Quartier Beauregard
05350 Saint-Véran

12 230 m² 1 200 €/sem

DÉCOUVREZ L'ANNONCE

VISITE PANORAMIQUE

Fiche simplifiée : clarté et efficacité

Alertes géolocalisées : restez connecté à l'actualité des secteurs qui vous intéressent

Quoi de neuf dans votre quartier ?
Enregistrez une adresse, celle de l'endroit où vous rêveriez de vivre ou de passer vos prochaines vacances. Recevez, dès publication, toutes les nouvelles annonces localisées sur le secteur défini.

vente location location saisonnière & hôtel

10 Avenue Allongue, 83510 Lorgues, France

Dans un rayon de : 5 km

Valider

Gérer les plans

Plans Photos Plan 1 MODIFIER

4 images disponibles

Retour Suivant

Réalisez en quelques clics une visite panoramique très explicite de votre bien



■ Bâtiment : la reprise bat son plein

La FFB (Fédération Française du Bâtiment) l'atteste : la reprise de l'activité se poursuit dans le bâtiment depuis la fin 2015. Une reprise qui est d'ailleurs plus nette qu'anticipée : 1,2 % hors effet prix versus 0,9 % prévu en novembre 2015. Une reprise qui concerne principalement le marché du neuf. Les ventes de logements du secteur privé s'inscrivent encore en hausse de 14,2 % en glissement annuel sur sept mois à fin juillet 2016 dans l'individuel et de 18 % sur deux trimestres dans le collectif. Une performance qui permet à la FFB d'anticiper la mise en chantier de 375 000 logements en 2016, soit une hausse de 8,6 %. Seul point noir : le secteur de l'amélioration-entretien qui reste à la traîne avec une croissance limitée à 1 %.

■ Paris se fait désirer

Paris se classe à la quatrième place des grandes villes les plus attractives au monde et gagne ainsi deux places selon le classement « Cities of opportunity 2016 » établi par le cabinet PricewaterhouseCoopers (PwC). Trente villes étaient en compétition pour ce classement où Londres prend la tête devant Singapour et Toronto. Paris est la seule métropole classée dans le top 10 dans neuf familles de critères sur dix. La capitale française est première ex-aequo avec New York pour la qualité de vie. En revanche, elle perd sa position de leader pour son capital intellectuel et d'innovation et reste mal classée pour les critères de croissance du PIB (25e) et croissance de l'emploi (28e).

■ L'Etat à la rescousse des jeunes locataires

Selon la dernière enquête nationale logement de l'Insee, les aides au logement devraient permettre aux jeunes locataires aux revenus modestes de se voir solvabilisés et de justifier d'un taux d'effort supportable (28,2 % versus 42,4 %). 575 100 ménages, locataires dans le parc privé depuis moins de 4 ans, sont majoritairement des enfants quittant le logement familial. Pour ces ménages, la part du revenu consacré au loyer, 690 € mensuels hors aides au logement, est par conséquent importante, et le taux d'effort brut s'élève à 28,9 %. Mais une «fraction importante de ces ménages (36,5 %) perçoit une aide au logement, ce qui permet de faire baisser sensiblement leur taux d'effort».



Les professionnels de l'immobilier circonspects sur le Brexit

A la question «selon vous, quel impact pourrait avoir le Brexit sur le marché du logement dans votre région ?» posée à 400 professionnels de l'immobilier résidentiel en France par le Crédit Foncier, 67 % sont unanimes : ils n'en voient aucun. L'établissement pointe des disparités importantes selon les régions. En effet, 22 % des professionnels d'Ile-de France attendent un effet positif contre 1 % seulement pour les professionnels du Nord-Est. Tandis que 24 % des professionnels du Nord-Ouest et 21 % du Sud-Ouest anticipent un effet négatif. «Ces chiffres s'expliquent probablement par la présence plus significative des Britanniques dans ces régions» indique le Crédit Foncier. Sur la période 2005-2015, les transactions réalisées dans l'ancien par des acquéreurs étrangers en France métropolitaine ont représenté 6,4% du total ; un tiers d'entre elles ont été réalisées par des Britanniques.

L'habitat indigne dans le viseur de Paris

La lutte contre l'habitat insalubre, indigne et dangereux à Paris fait consensus. Dans un protocole, la mairie de Paris, la préfecture de police, la préfecture de région et le parquet de Paris ont réaffirmé leur engagement à lutter contre ce fléau. Depuis 2001, la Ville de Paris mène un programme de résorption de l'habitat indigne, avec 1 033 immeubles traités, et 4 800 familles relogées. Anne Hidalgo veut aujourd'hui frapper plus fort en permettant à la Ville de «se constituer partie civile quand il est avéré qu'il y a eu manquement». Un projet de loi relatif au statut de Paris permettra, en outre, de transférer du préfet de police à la maire de Paris des pouvoirs de police en matière de sécurité des bâtiments, de salubrité des hôtels meublés, ainsi que le traitement des situations d'extrême urgence relevant de l'habitat indigne. Sur près de 2 500 hôtels et foyers parisiens, 30 seulement font l'objet d'un avis défavorable à leur exploitation du point de vue de la sécurité incendie alors qu'ils sont habités, contre 285 en 2008. Quant aux situations d'immeubles en péril, «la tendance générale est à la baisse», et en 2015, «près de 300 dossiers ont fait l'objet de solutions», a indiqué le préfet de police.

Le Crocis publie une radiographie du marché résidentiel francilien

Hausse, récession, ralenti : voilà le programme du marché francilien résidentiel depuis 2008 selon une étude du Crocis. Avec près de 5,6 millions de logements soit 16,6 % du total en France métropolitaine, l'Ile-de-France a tout connu ou presque. «Au plus bas après le krach immobilier du début des années 90, les prix des logements (appartements et maisons) anciens franciliens ont crû de 171,4 % entre le 3ème trimestre 1997 et le 1er trimestre 2016. Cette augmentation a été plus conséquente qu'en province où, sur la même période, les prix ont augmenté de 132,1 %», souligne le Crocis.

Les évolutions de prix sont très hétérogènes d'un département à l'autre. Sur ces deux dernières décennies, la hausse a atteint 226,4 % à Paris alors qu'elle a été deux fois moindre en Essonne et en Seine-et-Marne (respectivement + 110,8 % et + 110,9 %).

Pour y parvenir, dans les prochaines années, le nombre de nouveaux logements devrait être influencé par la construction du Grand Paris Express, selon le Crocis : «En effet, dès 2019, la ligne 14 sera prolongée jusqu'à Saint-Denis, en 2022, la ligne 15 Sud reliera Pont de Sèvres à Noisy-Champs, etc. Les villes qui bénéficieront de nouvelles gares devraient voir leur marché immobilier se transformer».



REND HOMMAGE



À LA PIERRE CHARGÉE D'HISTOIRE





NOUS ACHETONS

IMMEUBLES À PARIS



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 :m²

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



Christian MAHOUT
www.mti-immo.fr

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

