



Cette note de veille et d'information est destinée aux acteurs de terrain de l'immobilier et aux partenaires d'Optimisme23 soucieux d'avoir une information commentée et prospective sur les enjeux en cours du secteur.

Contributeurs : Louise Fouillet, Marie-Line Tassius.

Copropriétés
Alerte législative

Immobilier
L'atout Pinel

**Chiffres &
Perspective**

Les chiffres de la construction et de la vente de logements neufs sont des curseurs importants pour mesurer la santé du secteur de l'immobilier. Dans l'actualité, plusieurs éléments ont été au cœur de cette problématique. La loi sur la transition énergétique est en cours de discussion et de nouvelles mesures s'imposent à une vitesse jamais vue. Nous avons retenu quelques points à surveiller. L'entrée en vigueur du prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété ou les modifications à la loi Duflot apportées par la nouvelle ministre du logement, Sylvia Pinel, qui visent à redynamiser des statistiques à la baisse. Quelques éléments de décryptage :

Copropriétés :

1. Alerte législative

Le 10 octobre 2014 les députés ont adopté la proposition sur l'obligation de travaux des logements et confirmer la fixation d'un objectif de **500 000 logements par an à compter de 2017**.

Obligation de travaux ?

Avant 2030 tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.

Le projet de loi de programmation pour la transition énergétique prévoit de mettre en place **une obligation de rénovation thermique** lors de travaux d'entretien lourds (ravalement de façade, réfection de toiture...). Une mesure soutenue par le groupe de travail de l'Assemblée. *"L'objet est de profiter d'un premier investissement des maîtres d'ouvrage dans des travaux d'entretien pour, selon les cas, les inciter ou les obliger à engager des travaux d'économies d'énergie qui représenteraient un surcoût minime par rapport aux travaux envisagés, analyse le groupe de travail, ajoutant : Les travaux d'entretien lourds sont réalisés en général avec des cycles d'intervention relativement longs".*

Cette mesure devrait permettre de réaliser des économies annuelles de 1.300 MWh ep sur le

seul secteur résidentiel et rapporter 950 M€ de chiffre d'affaires supplémentaires, estime la feuille de route.

Les députés ont adopté par ailleurs **l'article 5** qui prévoit d'imposer **des obligations de performance énergétique** pour certains travaux lourds d'isolation thermique (ravalement de façade, réfection de toiture ou de combles, aménagement de nouvelles pièces d'habitation) "sous conditions de faisabilité technique et économique". Les motifs de dérogation à cette obligation seront précisés par décret.

Carnet numérique de suivi et d'entretien

Les députés ont également entériné la création d'un **carnet numérique "de suivi et d'entretien" obligatoire** à compter du **1er janvier 2017** pour tous les immeubles privés neufs à usage d'habitation afin d'aider les propriétaires et occupants à réaliser de futurs travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il sera étendu à tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025. Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application du carnet et "l'intégration des différents diagnostics obligatoires prévus à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation".

Plus d'infos sur notre site :
www.optimisme23.com

La modulation des droits de mutation – elle arrive !

Les conseils généraux vont "pouvoir moduler les droits de mutation en fonction des performances énergétiques des bâtiments". Soutenu par les députés écologistes, ce dispositif de "bonus-malus écologique sur les droits de mutation à titre onéreux vise à encourager la rénovation énergétique des immeubles avant leur cession", explique Mme Buis, rapporteuse sur cette partie du texte.

Les conseils généraux pourront moduler le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement de **3,10 % à 4,5 %** pour les bâtiments "en fonction de leur respect de critères de performances définis par décret". Pour François Brottes, président de la commission spéciale chargée d'examiner le texte, cet outil "incitatif impose des résultats sur la qualité des diagnostics de performance énergétique (DPE)".

L'audit énergétique accompagné

De quoi s'agit-il ?

Innovation manageriale

Il s'agit d'une démarche pluridisciplinaire d'audit énergétique pour les copropriétés. Notre équipe d'audit est composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un spécialiste de la copropriété.

[Consultez notre site pour plus de précisions.](#)





Pour une demande d'information et de devis :
contact@optimisme23.com

Immobilier :

1. De la loi Duflot à la loi Pinel : jeux et enjeux des promoteurs immobiliers

Si le nombre de permis de construire a légèrement repris à la hausse de juin à août 2014 (+4,8%), ce redoux fait suite à une baisse drastique depuis juillet 2011 (-27%). Il n'est d'ailleurs pas certain que les mises en chantier suivent durablement cette tendance à la hausse.

Un secteur en crise

Le premier facteur à envisager pour expliquer la crise du secteur de la construction est le contexte économique. Car même si les taux d'intérêt sont bas, la confiance des ménages, un des facteurs clé des ventes, est sérieusement entamée.

Des revenus ou un patrimoine insuffisants constituent des barrières concrètes pour les primo-accédants à la propriété.

En 2006-2007, ils étaient 135 000 à acquérir un logement neuf. Ils ne sont plus que 35 000 actuellement. Ce contexte de défiance se répercute également sur l'investissement locatif. Il est d'ailleurs difficile de prévoir l'évolution des loyers ou du mètre carré construit, ce dernier ayant augmenté de 91,3% entre 2000 et 2013 selon l'INSEE.

Il y aurait un véritable décrochage entre la hausse des prix de l'immobilier et le revenu des ménages.

De la loi Duflot....

Dans ce contexte, la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 et portée par Cécile Duflot, alors ministre du logement, a pu inquiéter les professionnels de l'immobilier. Si l'impact réel de la loi n'a pas eu le temps d'être évalué, des mesures controversées telles que l'encadrement des loyers auraient pu venir impacter et ralentir le marché de l'immobilier.

La loi prévoyait également de circonscrire les mesures de défiscalisation de l'investissement locatif aux zones urbaines tendues. En venant mettre en avant le risque d'une crise de confiance chez les propriétaires et au sein de la profession, la mobilisation des professionnels contre ces mesures a pu jouer un rôle important dans le « détricotage » de la loi.

...à la loi Pinel.

Ainsi, le dispositif de la loi Pinel, est entré en vigueur le **1er septembre 2014**. Il redéfinit la loi ALUR dont plusieurs décrets d'application comme l'encadrement des prix des loyers n'avaient pas été adoptés.

Pour soutenir la relance du secteur, la loi Pinel cherche à articuler plus favorablement la libéralisation du marché immobilier grâce à des mesures incitatives de défiscalisation. Ainsi, les réductions d'impôt suite à un investissement locatif dans le logement neuf sont étendues en fonction de la durée des engagements du propriétaire (**12% pour 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% pour 12 ans**). Les zones tendues concernées sont assouplies. Il est désormais possible de bénéficier de défiscalisations pour acquérir un logement afin de le louer à ses parents ou à ses

enfants.

Sans rompre complètement avec la loi Duflot, l'annonce de ces mesures qui vise à rassurer les investisseurs, les propriétaires et les professionnels révèle que la confiance sera un élément important de la relance du secteur. **Mais cette confiance reste plus largement tributaire de la conjoncture économique et sociale.**

Renforcement du Prêt à Taux Zéro | Accession à la propriété

Le PTZ est un prêt sans intérêts, réservé aux personnes achetant leur première résidence principale (les primo-accédants). Il vient en complément des autres emprunts et de l'apport personnel. Malgré son aspect attractif ce prêt n'avait pas remporté le succès escompté.

C'est pourquoi les professionnels du financement immobilier et les promoteurs en faisaient une de leur plus ardues revendications. Le gouvernement a répondu à ces attentes en élargissant les conditions d'octroi. Objectif de ce coup de pouce : relancer le marché de l'immobilier et faciliter l'accession à la propriété des classes modestes et moyennes.

L'ambition affichée du nouveau dispositif est de passer de **44 000 à 80 000 PTZ annuels.**

Les modifications de la version 2015 (applicable au 01 octobre 2014) :

PTZ dans l'ancien

Jusqu'alors réservé au neuf respectant un certain niveau de performance énergétique, le PTZ pourra être accordé pour un achat dans l'ancien (dans certains centres-bourgs en zone rurale) à condition d'y avoir fait réaliser d'importants travaux de rénovation par des professionnels RGE. Le projet de loi de finances 2015 devrait en préciser les modalités.

PTZ 2015 : un nouveau zonage

La France est découpée en 5 zones, en fonction de la tension du marché immobilier. Les zones les plus tendues (zones A bis et A) étant celles où il est plus difficile d'acheter un bien à bas prix. Ce nouveau découpage s'appliquera aussi à d'autres dispositifs comme le Prêt d'Accession Sociale (PAS) ou le dispositif Duflot (Pinel).

PTZ 2015 : plafonds et ressources

- les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier du PTZ sont relevés dans les zones B2 et les zones C ;
- le montant pouvant être emprunté est modifié. Le pourcentage appliqué au coût de l'opération pour déterminer le montant de l'aide passe en effet de 33 % à 26 % en zone A. Par contre, le plafond d'opération donnant droit au PTZ est augmenté dans les zones B1, B2 et C ;
- les conditions de remboursement sont revues et améliorées. Un différé de remboursement est créé pour les personnes aux revenus intermédiaires. Le différé existant sera allongé pour les ménages aux revenus modestes.

Pour en savoir plus :

http://www.territoires.gouv.fr/actions-pour-la-relance-de-la-construction?id_courant=1977

Chiffres & Perspectives :

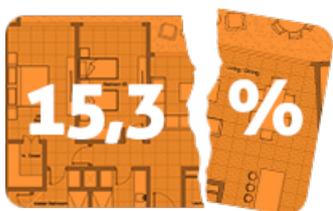


La France n'obtient qu'une note de 2,7 sur 10 pour sa transparence sur l'action des représentants d'intérêt (lobby) sur les décisions publiques.

source : rapport du 21 octobre 2014
lien : [Transparency International](#)

53% des personnes vivant dans des communes exposés à un risque d'inondation considèrent que ce risque était minime dans le choix de leur logement actuel.

source : SOeS, enquête sur le sentiment d'exposition aux risques (Eser) 2013



Le taux d'annulation des réservations d'achat de logement neuf atteint 15,3 % au deuxième trimestre 2014

Source : Ministère développement durable – Source : SOeS, ECLN



Copyright © **/CURRENT_YEAR/** **/LIST:COMPANY/**, Tous droits réservés.
/IFNOT:ARCHIVE_PAGE/ **/LIST:DESCRIPTION/**

Notre adresse :

/HTML:LIST_ADDRESS_HTML/ **/END:IF/**

[Se désabonner](#) [Modifier les préférences de l'abonnement](#)

/IF:REWARDS/ **/HTML:REWARDS/** **/END:IF/**

