

INFORMATIONS STRATEGIQUES ET DETECTION D'IDEES POUR LES PROFESSIONNELS

France Terre plaide pour libérer le foncier

Fort de ses 158 millions d'euros de chiffre d'affaires et de ses 8 implantations régionales, le Groupe France Terre demeure un acteur incontournable de l'aménagement foncier. Son président, Guy Portmann, évoquait ce matin pendant sa conférence de presse la situation du marché du terrain à bâtir, mettant l'accent sur deux crises : celle des décisions politiques, celle de la production de foncier aménagé. Il prend ainsi l'exemple d'une communauté urbaine : « Elle veut attirer de la population dans son centre, donc elle gèle les autorisations de construction autour de cette agglomération... avant d'avoir réalisé les investissements qui rendront ce centre attractif. Résultat : ce gel fait monter les prix en centre ville et les gens vont s'installer encore plus loin, pour échapper aux contraintes de l'immobilier à proximité de la communauté urbaine en question ! ». Bonne nouvelle quand même « Après des années de démarches et de révisions, les plans locaux d'urbanisme, né de la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000, qui doivent favoriser la mixité et la densité, seront bientôt tous opérationnels, libérant du même coup, des gisements de terrains enfin disponibles... pour autant que les maires en autorisent l'aménagement. »

Quel logement pour les classes moyennes ?

La CFE-CGC organise le 3 octobre à Paris un colloque sur le logement des classes moyennes, celles qui subissent de plein fouet l'envol des loyers et le coût de l'accession. Parmi les intervenants : Marie-Christine Caffet, Serge Grzybowski, Jean-Yves Mano, Marie-Noëlle Lienemann, Alain Tourdjman... Clôture des travaux par Christine Boutin.

Ile-de-France : recul de 19% du marché des bureaux

D'après la dernière synthèse d'Atisreal, après trois trimestres de ralentissement successifs, le marché des bureaux francilien confirme son retournement. Au cœur d'une conjoncture économique et financière fortement perturbée, les transactions marquent une inflexion sensible. Avec 1 176 000 m² de bureaux commercialisés au cours du 1^{er} semestre, le marché affiche un recul de 19%, comparativement au 1^{er} semestre 2007. Une correction des transactions s'opère donc en 2008, celles-ci devraient être comprises entre 2,3 et 2,5 millions de m². La croissance des livraisons couplée au ralentissement de l'absorption nette continuera de faire progresser l'offre, elle pourrait dépasser 3,7 millions de m² fin 2008.

L'ESPI ouvre

un cycle d'études supérieures à Abidjan

Au cours du Salon de la maison neuve, porte de Versailles, Henry Buzy-Cazaux, président de l'ESPI, Kristian Le Perff, directeur de l'école et la Compagnie ivoirienne de formation ont signé une convention de partenariat pour la création d'une « ESPI Afrique ». L'ESPI concède en exclusivité à la Compagnie ivoirienne de formation l'utilisation de la marque ESPI pour développer une école de formation initiale de niveau premier cycle de l'enseignement supérieur dans le respect de la charte pédagogique de l'Ecole supérieure des professions immobilières.

SeLogger acquiert AgoraBiz.com

SeLogger.com, vient d'acquérir le portail AgoraBiz.com. Le groupe poursuit ainsi l'extension de sa présence sur les niches porteuses du marché afin de capitaliser sur son savoir-faire en matière de marketing online et de génération de trafic autour de la thématique immobilière. A ce jour, 6000 agences clientes de SeLogger diffusent déjà au moins une annonce « bureaux et commerces », soit un volume de 35 000 annonces de cession de fonds de commerce ou de locaux d'activité. En rapprochant sa base d'annonces avec celle d'AgoraBiz, le groupe SeLogger.com devient le leader sur le segment Internet des moyennes et petites surfaces commerciales.

Les Scot vont-ils supplanter les pays ?

Comment mieux articuler les pays et les schémas de cohérence territoriale (Scot) ? C'est à cette question que s'est intéressée l'Association pour la fondation des pays lors d'une journée rencontre organisée à Paris. D'un côté, le pays permet aux acteurs locaux de définir un projet de développement global et prospectif pour un territoire. De l'autre, le Scot fixe à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes les organisations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, touristiques, agricoles ou naturelles. Aujourd'hui, 350 pays structurent le territoire national. Certains recourent le périmètre d'un Scot. Ainsi, 230 territoires de pays, soit 62% d'entre eux, sont concernés par au moins une démarche Scot, 54 ont un périmètre identique au Scot et 37 structures de pays ont la compétence Scot. Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2008, on comptait 52 schémas directeurs en révision et 261 Scot, parmi lesquels cinquante sont d'ores et déjà approuvés. D'où des interrogations sur d'éventuels doublons.

Mouvements et promotions

Anne Baslez est nommée à la Direction du développement du pôle Particuliers du **Crédit Foncier**. Elle était auparavant directrice de la communication.

Luc Rondot rejoint le **Crédit Foncier** comme Directeur des systèmes d'information. Il était Directeur général adjoint du Cneti

Muriel Colle rejoint le **Crédit Foncier** en tant que Directrice des ressources humaines. Elle occupait précédemment les mêmes fonctions chez Apria.

Anne-Marie Cravero rejoint le **Crédit Foncier** en tant que Directrice de la communication. Elle était conseil indépendant en communication corporate.

Stephane Le Moël est nommé directeur général de **Sogelym Steiner Ile-de-France**. Il était directeur général délégué d'Icade Emgp.

Laurent Pavillon est nommé directeur marketing d'**Atisreal France**. Il était auparavant responsable marketing au sein du groupe Nestlé.

Olivier Thery rejoint **Bâti Conseil Immobilier** comme directeur général adjoint en charge du développement. Il était précédemment à la Caisse des dépôts.

Sabine de Courtilles rejoint **Icade** en qualité de directeur de la commercialisation des bureaux de la foncière tertiaire. Elle était dans le groupe DTZ.

Philippe Cayol prend la direction d'**Ambitions Urbaines**, pôle d'innovation de **Bouygues Immobilier**. Il était directeur de **Bouygues Immobilier Polska**.

Philippe Bamas prend en charge la direction opérationnelle des immeubles Green Office de **Bouygues Immobilier**. Il dirigeait les Grands projets urbains.

Christophe Jeannest devient directeur général des pôles tourisme de **Pierre et Vacances** ; Il était auparavant directeur général de Center Parcs Europe.

Martine Balouka prend la direction des projets marocains de **Pierre et Vacances**. Elle était précédemment responsable de Pierre et Vacances tourisme Europe.

Bertrand Julien-Laferrrière est nommé directeur exécutif développement du groupe **Unibail-Rodamco**. Il était président d'**Unibail-Rodamco Développement**.

La Fnaim demande aux vendeurs d'accepter une baisse des prix

Dans un communiqué sur le repli de l'activité des marchés immobiliers, la Fnaim demande aux vendeurs un certain réalisme face aux difficultés d'aujourd'hui : Citons : « *Sur un marché dont la tendance baissière est aujourd'hui avérée (-1,5% de baisse des prix au mois d'août), les ménages n'hésitent plus à parier sur des baisses de prix plus fortes encore dans l'avenir proche. Dans ce contexte, et alors que les vendeurs n'ont pas encore intégré la nécessité de modérer leurs prétentions financières, le marché de l'ancien fait preuve d'attentisme. Plus, ses logiques de fonctionnement sont bouleversées. Si les acheteurs accusaient hier "passivement" les hausses de prix, leur pouvoir de négociation apparaît aujourd'hui renforcé, sur un marché ouvert à un éventail de choix plus large et à des délais de réflexion plus longs. Et si les améliorations des conditions de crédits ont permis hier de faire face aux pressions enregistrées sur les prix, seule une correction à la baisse des prix apparaît aujourd'hui de nature à resolvabiliser la clientèle. Les marchés immobiliers sont appelés à s'ajuster pour répondre à une demande forte qui n'attend qu'à être solvabilisée.* »

Maisons France Confort : +8% et de nouvelles acquisitions en projet

Le groupe Maisons France Confort (256 points de vente, 43 maisons d'exposition, 24 marques) a « tenu le coup » au cours du 1^{er} semestre 2008, avec un chiffre d'affaires en progression de 8% par rapport à 2007 et des prises de commandes quasi identiques. Le constructeur vient d'acquérir les Maisons Bernard Jambert, implantée en Maine-et-Loire et dans la Sarthe. Cette société a réalisé plus de 12 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2007. Quelques caractéristiques de bonne performance : des frais fixes limités à 11%, plus de 23% des contacts commerciaux initiés par Internet en 2007, un partenariat privilégié avec les sites *SeLoger.com* et *Paru Vendu.fr*, deux nouvelles acquisitions à l'étude. Le chiffre d'affaires du groupe est de 268,4 millions d'euros au 1^{er} semestre et la marge opérationnelle de 6,2%.

Nouveau souffle pour le réseau des collectivités locales éoliennes

Deux associations, Amorce, qui anime déjà des réseaux de plus de 300 collectivités dans les domaines de l'énergie et des déchets, et le Comité de liaison des énergies renouvelables (Cler), qui fédère divers professionnels de l'énergie, sont à l'origine de la création du réseau des Collectivités locales éoliennes (Cleo). Lancé en 2003, il n'avait pas réellement démarré, faute de développement de l'éolien en France. Ce réseau, qui se veut un lieu d'échanges et de propositions pour et par les élus locaux favorables au développement de l'éolien, a pour mission d'aider les collectivités territoriales à maîtriser les projets éoliens. Développé en partenariat avec l'Association des maires de France et la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies, Cleo est également soutenu financièrement par l'Ademe à hauteur de 50%.

Dom-Tom : réduction des avantages fiscaux

Présenté en Conseil des ministres le 25 septembre, le budget 2009 contiendra des mesures de plafonnement de certaines niches fiscales, dont les textes ont été transmis au Conseil d'Etat. Premier visé : le dispositif Malraux qui régit, depuis 1962, les investissements locatifs dans des immeubles anciens de centre-ville. Selon *Le Parisien*, dès l'an prochain cet avantage fiscal sera limité à 140 000 euros de travaux par an. Cette niche a profité en 2006 à 3540 foyers fiscaux et coûte en moyenne 55 millions d'euros à l'Etat. Autre niche que le gouvernement s'est décidé à plafonner, les investissements défiscalisés dans les Dom-Tom. Ces derniers ne pourront dépasser 40 000 euros ou 15% du revenu imposable d'un contribuable. Jusqu'à présent, un métropolitain plaçant son argent dans l'immobilier locatif ou dans le capital d'entreprises locales bénéficiait d'une réduction d'impôt de 50% des sommes investies. Grâce à ce nouveau plafond, l'Etat pourrait récupérer 168 millions de recettes supplémentaires. Enfin, le gouvernement a décidé de mieux encadrer le régime fiscal des loueurs en meublé professionnels. Pour bénéficier de ce statut, il faudra réaliser au moins 23 000 euros de recettes et tirer 50% de ses revenus de cette activité.

Bordeaux : une opération d'envergure nationale d'aménagement durable

Jean-Louis Borloo, ministre de l'Écologie, a pris acte de la volonté de l'ensemble des élus girondins de réaliser, autour de la gare Saint-Jean, un projet d'aménagement d'ampleur nationale, exemplaire sur le plan du développement durable. Ce projet, établi dans la perspective de l'arrivée à Bordeaux de la ligne à grande vitesse Sud-Europe Atlantique, vise à créer un quartier d'affaires de rayonnement métropolitain. Jusqu'à deux millions de mètres carrés, répartis de façon équilibrée entre bureaux, logements, commerces, et équipements publics inédits, sont envisagés à l'horizon 2030. Le projet sera réalisé conformément aux plus hauts niveaux d'exigence en matière de développement durable.

La Turquie, pays d'honneur MAPIC 2008

Le Marché International Professionnel de l'Implantation Commerciale et de la Distribution, qui se tiendra à Cannes du 19 au 21 novembre, place la Turquie au cœur de sa 14^e édition. Selon une enquête de Cushman & Wakefield, avec qui le Mapic renouvelle son « knowledge partnership », la Turquie apparaît comme l'un des pays les plus prolifiques en termes de construction de centres commerciaux : plus de 80 projets actuellement en cours s'ajoutent aux 154 déjà existants. D'ici à 2010, la surface commerciale pour 1000 habitants passerait de 53 à 115 m². Durant 3 jours, la Turquie sera fortement mise en avant au salon.

Bulletin d'abonnement

Le Quotidien de la Veille Immobilière

Parait tous les jours du lundi au jeudi

Les abonnements sont souscrits pour 3 mois minimum
(52 numéros avec ses dossiers spéciaux)

130 € HT par mois

Je souscris abonnement(s) au nom de :

Société :

Nom : Prénom :

Fonction :

Adresse :

Ville : Code postal :

Téléphone : Fax :

e-mail :

Je règle, la somme de **466,44 € TTC** pour recevoir **Le Quotidien** :

par fax, par e-mail, par courrier
(130 € x 3 mois) 390 € + TVA 19,6% soit **466,44 € TTC**

Adressez votre Bulletin d'abonnement et votre règlement à l'ordre de :

Le Quotidien de la Veille Immobilière :

14, avenue de l'opéra – 75001 Paris

Tél. : 01 44 50 10 56 – e-mail : veille@quotidien.fr

Signature

Le

Déjà en 1904 : un impôt « sur la graisse »

Les archives immobilières recèlent souvent des trésors d'idées ! Dans la deuxième édition en préparation du *Grand Calendrier de l'Immobilier du XX^e siècle*, nous lirons à l'année 1904 « Pour aider au financement des logements ouvriers et des équipements collectifs, plusieurs conseils municipaux s'inspirant d'une expérience suédoise, mettent à l'étude un impôt "sur la graisse" afin d'augmenter les ressources communales. L'idée est que "si l'on est gros c'est que l'on mange beaucoup, et si l'on mange beaucoup c'est que l'on est riche !" Jusqu'à un poids de 61 kilos il n'y aurait pas de taxe, de 61 kilos à 90 kilos une taxe minimum, au-delà de 90 kilos une forte taxe. Un rapport taille/poids à définir par le milieu médical doit rendre l'impôt plus juste. Il n'y aura jamais assez d'élus pour voter favorablement une telle proposition. » Une idée pour Jean-Louis Borloo qui veut taxer tout et n'importe quoi au nom du Grenelle de l'environnement !

Un château historique belge va-t-il finir « bradé » ?

Le dernier acte du conflit familial au sujet d'un magnifique château belge vieux de 800 ans va se jouer dans une maison de vente aux enchères à Bruxelles le 22 septembre. Le château, situé juste au sud de Bruxelles, est entouré de douves et jouxte un parc protégé de 12 hectares. Avec des murs et sept tours massives d'origine datant du 13^e siècle dans un état exceptionnel de conservation, le château est l'un des mieux préservés d'Europe. Un conflit familial entre les propriétaires actuels sur la manière dont le château est exploité, se termine sur une décision de justice conduisant à la vente du château aux enchères publiques.

270 questions-réponses dans le Guide de la commande publique

Ce guide pratique explique la réglementation spécifique à chacun des contrats publics, marché public, partenariat public-privé et délégation de service public. Grâce à une approche comparative, il précise leurs différences, leurs ressemblances et les pièges à éviter afin de choisir le contrat le plus adapté à chaque situation et les obligations et responsabilités qui en découlent. Les auteurs (Xavier Bezançon, Christian Cucchiari, Philippe Cossalter), analysent les dernières évolutions réglementaires et signalent aux praticiens, à partir de cas concrets issus d'expériences menées dans des collectivités publiques représentatives, les limites et les risques de certains choix procéduraux afin qu'ils se déterminent en toute sécurité. (Editions *Le Moniteur*).

Édité et imprimé par *Promoteurs Presse*

14, avenue de l'Opéra 75001 Paris

Tél. : 01 44 50 10 56 – Fax : 01 44 50 10 51

e-mail : veille@quotidien.fr

Abonnement : 130 € HT par mois

SARL de presse au capital de 305 € - R.C. : B 448 925 065

Directeur de la publication et de l'information : *Baya Derriche*,

Directeur de la veille stratégique : *Claude Thibault*

Autre publication : *French Property Market Today*

L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie, numérisation ou diffusion sur intranet doit

être obtenue auprès du Centre Français d'exploitation du droit de copie.

Tél. : 01 44 07 47 70 – Fax : 01 46 34 67 18