FNAIM
CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER PARIS ILE-DE-FRANCE

La maison de l'immobilier

L'agent immobilier au cœur de la Cité

Éditorial

Campagne présidentielle : on attend du sens !

La campagne électorale pour l'élection présidentielle a démarré. Mais les débats qui l'animent restent à ce jour très en deçà des enjeux, ainsi que de l'attente des citoyens. On attend des candidats qu'ils donnent du sens et ouvrent des perspectives nouvelles. On entend juste des petites phrases et des catalogues de mesures, souvent très techniques.

Ainsi de la question du logement. Elle est centrale. Non pas seulement parce que le logement représente le premier poste de dépenses des ménages, qui y consacrent en moyenne plus du quart de leurs revenus. Mais aussi parce que le logement s'attache à des valeurs non strictement financières. Se loger fait partie de l'un des besoins fondamentaux de l'homme, mais dépasse cette seule utilité. Habiter, c'est donner vie à un lieu. La dimension affective et symbolique est essentielle. C'est encore plus vrai de façon collective : les modes d'occupation et d'organisation d'un territoire ne sont jamais neutres. Ils caractérisent sans détour l'originalité d'un peuple, d'une culture, d'une civilisation.

Les Français sont un peuple profondément politique. Le devenir de la *polis* - la Cité - les passionne. Mais le désenchantement les guette. Je suis convaincu que le candidat qui gagnera sera celui qui aura réussi à réintroduire des idées et un projet dans le débat politique. Car la seule question qui vaille est celle de la finalité - et non des moyens. Face à tout problème, et chacun s'accordera à reconnaître que la France est face à un véritable "mur de difficultés", c'est une erreur de se focaliser sur la forme, au détriment du fond.

Il est de notre devoir d'organisation professionnelle, dont les activités se déploient au plus proche de la vie de nos concitoyens, d'alerter les politiques. Certes, notre expertise nous autorise à proposer un certain nombre de mesures, pratiques et pragmatiques, susceptibles d'améliorer l'existant. Nous ne manquons pas à cette mission. Mais notre expérience nous enjoint également une obligation d'interpellation, une exigence de sens. Tout décideur doit être à la fois un visionnaire et un combattant. Un architecte et un jardinier. ■

Gilles Ricour de Bourgies
Président de la Chambre FNAIM
Paris Ile-de-France

L'immobilier responsable

"*Être homme, c'est précisément être responsable. C'est sentir, en posant sa pierre, que l'on contribue à bâtir le monde*" (Antoine de Saint Exupéry, *Terres des hommes*, 1939). Etre responsable, c'est assumer ses actes et ses décisions. C'est aussi avoir conscience de leur portée collective, de leur importance pour la Cité.
Qu'il soit transactionnaire, administrateur de biens ou syndic de propriété, l'agent immobilier est aujourd'hui au coeur des problématiques humaines et citoyennes. Il traite des enjeux qui ne sont pas seulement financiers, mais aussi affectifs. A rebours de l'économie virtuelle où, derrière la transaction, il n'y a personne, l'économie de l'immobilier repose sur un rapport humain, direct, où la confiance se mérite.
Cette lettre mensuelle de la FNAIM Paris Ile-de-France est un lien entre tous ses adhérents. Mais plus encore, c'est l'illustration de notre responsabilité collective : faire reconnaître et respecter notre métier. Pour contribuer à bâtir une métropole à l'échelle du monde et qui reste, toujours, au service de ses habitants.

Focus

Ville, vie et organisation politique. Dans son introduction à l'ouvrage sur "*la ville*" édité pour rendre compte des *Entretiens d'Auxerre* 2010, le sociologue Michel Wierviorka rappelle : "*La vie contribue aux changements de la ville et à la production de l'espace, quelle que soit la volonté des planificateurs et autres urbanistes.* (...) *Il ne suffit pas de changer la ville pour changer la vie, de penser aux formes urbaines, à l'architecture, au type de bâtiment, de voirie, etc., pour mettre fin aux injustices, à l'inégalité, au chômage, à la précarité ou aux tensions qui ne peuvent manquer de jaillir dans un espace urbain. Mais ne pas réfléchir aux formes urbaines, c'est laisser de côté toute volonté de rendre humain l'espace urbain, c'est abandonner aux forces du marché ou à la bureaucratie le soin de définir les conditions dans lesquelles vivent les populations.*" ■

Source : *La ville*, Michel Wieviorka (dir.), Editions Sciences humaines, 332 p., 22 €.

Logement et bien-être : les critères des Français

Le commissariat général au Développement durable vient de publier une étude riche d'enseignements : "*Type d'habitat et bien-être des ménages*". Elle entend à la fois identifier "*les principaux facteurs qui favorisent le sentiment de bien-être dans son quartier*" et "*brosser un portrait de ville désirable selon les ménages*". Il apparaît que les Français sont globalement satisfaits de leur quartier, privilégiant toutefois et sans surprise les maisons individuelles dispersées ou en lotissement à l'habitat mixte ou aux immeubles en ville et bien sûr aux cités ou grands ensembles - tout particulièrement ceux situés en zone urbaine sensible. Avec une exception pour Paris, préféré à sa périphérie proche. Ainsi, "*pour toutes les aires urbaines à l'exception de Paris, plus les ménages s'éloignent du centre, plus ils semblent satisfaits de leur cadre de vie*".
D'autres facteurs discriminants interviennent : les familles avec enfants rejettent le plus massivement les cités et grands ensembles, ce qui est moins le cas des personnes âgées - sans doute par crainte crainte de l'isolement. Plus intéressante est la partie de l'étude consacrée aux variables environnementales qui influent sur la perception des ménages. Deux critères s'imposent nettement : la sécurité et la qualité des relations sociales, de voisinage. Quand la présence de commerces et l'accessibilité en transport en commun se situent en queue de classement... ■

Le regard de la Chambre : La sécurité est un enjeu capital pour nos sociétés et nos quartiers. La FNAIM Paris IdF s'est investie dans ce domaine depuis plus de dix ans, en partenariat avec tous les acteurs publics et privés concernés (police, gendarmerie, pompiers, entreprises de sécurité, avocats). Cette action a été reconnue par la signature d'une convention avec Michel Gaudin, Préfet de Police.

Source : "*Type d'habitat et bien-être des ménages*", étude du commissariat général au Développement durable (CGDD), revue *Etudes et documents* n°63, janvier 2012, http://www.developpement-durable.gouv.fr

800 000

C'est, parmi les 6,2 millions de résidences principales en copropriété (8 millions avec les résidences secondaires), **le nombre de logements en mauvais état ou sans confort**.
300 000 sont considérés comme très dégradés.

Source : Rapport au ministre du Logement *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*, par Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), janvier 2012.

Conservons une certaine "sauvagerie" à la ville !

L'Ile-de-France est riche d'un patrimoine naturel exceptionnel mais souvent ignoré. "*Climat tempéré, relief vallonné, alternance de sables, calcaires, argiles et marnes : ces caractéristiques, à elles seules, expliquent la grande variété de la flore sauvage francilienne*." S'y ajoute la diversité des habitats naturels : les milieux urbains n'occupent que 21% de la surface de la région, contre 23% pour les bois et forêts et près de 50% pour les terres agricoles. Même en ville, la nature est omniprésente, notamment à travers les nombreux espaces verts, aux bienfaits depuis longtemps reconnus (absorption des gaz à effet de serre, aide à la dépollution de l'eau et du sol, contribution essentielle au bien-être et à la santé des habitants). Sachant que "*la richesse de ces espaces dépend des surfaces qui leur sont consacrées, des modes de gestion qui leur sont appliqués et des connexions vertes qui les relient*."
Ce dernier aspect est essentiel, car les plantes sauvages restent fragiles. Pour assurer leur pérennité, elles doivent elles aussi pouvoir "*se déplacer en ville*", leurs graines et leur pollen circuler entre les différents espaces verts. "*C'est pourquoi les friches, les pieds des arbres d'alignement, les jardinières, les toits, les murs ou tout autre interstice urbain sont autant de relais indispensables pour assurer la continuité entre les populations de plantes des squares ou jardins*." Le Muséum national d'histoire naturelle a recensé pas moins de 127 plantes parmi les plus courantes qui poussent dans la rue. Un quart des espèces franciliennes (adonis d'automne, sabline sétacée, œnanthe faux boucage...) seraient aujourd'hui menacées. En cause : l'utilisation d'herbicides et l'urbanisation. Or la ville, objet de civilisation, ne peut pas se bâtir durablement contre la nature, mais en son sein et en bonne intelligence avec l'environnement naturel indispensable aux hommes. ■

"Les plantes profitent de tous les interstices pour s'installer, elles sont abondantes en ville et rendent de nombreux services."
Nathalie Machon
Professeur d'écologie au Muséum national d'Histoire naturelle

Le regard de la Chambre : L'exposition sur "*La ville fertile, vers une nature urbaine*", organisée en mars 2011 à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, a également insisté sur la relation directe entre la nature et la ville. L'une et l'autre s'influencent et se transforment. Des voies ferrées ne sont-elles pas devenues des vallées vertes pour le plaisir des citoyens ? Les politiques d'économies d'énergie et de développement durable favorisent la prise de conscience d'un environnement plus large, composé aussi d'animaux, de végétaux et de minéraux indispensables à notre vie.

Pour aller plus loin : *Sauvages de ma rue. Guide des plantes sauvages des villes de la région parisienne*, Nathalie Machon (dir.), Muséum national d'Histoire naturelle, 256 p., 10 € ; "*Les plantes sauvages disparaissent*", par Catherine Vincent, *Le Monde*, 18/01/2012.

Bon à savoir

Les agents immobiliers salués pour leurs performances. 60 % des Français utilisent à la fois les services d'agences immobilières et de mise en relation de particulier à particulier. Mais, au final, 68 % des transactions sont réalisées grâce à une agence immobilière (19 % par un service de mise en relation de particulier à particulier et 13 % via d'autres canaux : notaires, familles, amis, etc.). Sur 100 acheteurs passés par une agence, 79 ont réussi à vendre leur bien grâce à cet intermédiaire, contre 26 seulement par le réseau des particuliers. Les agences immobilières sont 3 fois plus efficaces pour aider les acheteurs et 2,5 fois plus performantes pour les vendeurs.

Source : Etude *MeilleursAgents.com* et *Le Parisien*, 23/01/2012.

L'immobilier d'entreprise en phase de repli. Dans ce domaine aussi, les prévisions pour 2012 sont sombres. Pour Thierry Juteau, DG du cabinet spécialisé Cushman & Wakefield France,"*la location de bureaux en Ile-de-France passera en dessous des deux millions de m² contre 2,3 millions en 2011*", avançant une explication : "*le secteur bancassurance et les organismes publics ou parapublics, qui représentent 40 % de la demande, ont besoin de réduire leurs coûts immobiliers*." Quant aux investissements, ils ne devraient s'établir qu'à 12 milliards d'euros, soit le chiffre de l'année 2004. Cette tendance est loin d'être négligeable lorsque l'on sait que le cycle économique du bureau est étroitement corrélé à celui de l'activité économique, mais aussi qu'il anticipe en général de 2 ans la situation du logement résidentiel...

Source : *Le Figaro*, 05/01/2012.

Ils ont dit...

• **Grand Paris et développement économique.** "*Le Grand Paris est un investissement d'avenir. Il est une réponse à la crise et représente une réelle opportunité de développement. C'est vrai pour les PME mais aussi pour les très petites entreprises comme pour les plus grands groupes. Sur les transports, le Président de la République l'a rappelé : les budgets sont votés et les financements sont bouclés. Le Grand Paris est irréversible !*"

Maurice Leroy, ministre de la Ville, interview à *Entreprendre*, supplément au n°257, février 2012.

• **L'immobilier comme fonction support de l'entreprise.** "*Il me semblerait efficace d'ajouter, dès l'entrée dans les écoles de management, en formation initiale, une initiation à l'immobilier d'entreprise comme il en existe pour le marketing et la finance. Chaque futur gestionnaire, manager ou chef d'entreprise apprendrait, une fois pour toutes, ce qu'est un bail, quelle est la valeur d'usage d'un patrimoine, quels sont les coûts liés à l'utilisation d'un immeuble, ce que change le Grenelle...*"

Ingrid Nappi-Choulet, professeur à l'Essec, *Les Echos,* 2/02/2012.

• **Avantage comparatif de la proximité en coeur de ville ?** "*Les commerces ont un rôle à jouer irremplaçable, ils assurent l'animation des coeurs de ville, mais les commerçants doivent aussi se remettre en cause, s'interroger sur les moyens d'ouvrir le midi et le soir, s'adapter aux achats sur Internet qui représentent déjà un achat sur dix, sur leur rôle de conseiller ou de service après-vente. C'est une révolution culturelle.*"

André Marcon, président de l'assemblée des chambres de commerce et d'industrie (Acfci), *Les Echos,* 30/01/2012

Des hommes et des actes

Passionné dans tout ce qu'il entreprend, Pierre-Antoine Menez donne toute son énergie aux projets qu'on lui confie. Très rapidement, il s'est intégré à l'équipe d'élus autour de son Président pour faire rayonner le logo FNAIM et défendre les adhérents dans leurs diverses activités en Ile-de-France.
Responsable de l'Observatoire des prix de l'immobilier en Ile-de-France FNAIM, il s'implique aussi dans des domaines aussi variés qu'internet et l'international.
Son expérience passée, notamment dans la vente de meubles, le prédisposait certainement à l'immobilier. Sa place était donc toute trouvée. Il la remplit aujourd'hui avec talent. ■

"Il existe une difficulté inhérente à notre action : plus nous rénovons les quartiers, plus la ville devient attractive et plus les prix montent. [...] Il y a, derrière mes choix, une philosophie urbaine."

Bertrand Delanoë
Maire de Paris

Source : *Le Nouvel Observateur Paris Ile-de-France*", 12/01/2012.

51,27%

C'est le pourcentage des Chinois vivant désormais dans les zones urbaines.

Essentiellement rural il y a 30 ans, le pays connaît aujourd'hui un exode rural massif. Au cours de la seule année 2011, la population urbaine a augmenté de 21 millions de personnes. Mais 271 millions de Chinois composent une "population flottante", qui migre entre ville et campagne au gré du travail disponible.

Source : Bureau national des statistiques, cité par *Le Monde*, 21/01/2012.

L'Ile-de-France dans le monde : penser global

New York : le renouveau du "rêve américain" ?

Malgré l'explosion des grandes métropoles dans les pays en développement, notamment asiatiques, New York reste la référence d'une certaine modernité urbaine. Symbolisé par Manhattan et ses bouquets de gratte-ciel dont les premiers datent des années 1930 (l'*Empire State Building* a été inauguré en 1931), ce modèle a essaimé aux quatre coins du monde et n'a pas encore été dépassé - sinon en altitude et en performances thermiques. On en oublie que c'est loin d'être la forme architecturale dominante dans l'ensemble de la ville, où les immeubles s'égrènent à diverses hauteurs et où les maisons individuelles s'imposent sur de vastes étendues dès que l'on quitte l'hyper-centre. On oublierait presque, également, qu'une telle ville est en perpétuelle évolution, entre tradition et innovation, arts et affaires, ghettos et *roof gardens*. C'est le mérite du dernier hors série "Grand Angle" du magazine *Le Point que* de s'y attacher. Il propose une exploration de l'identité new-yorkaise en partant de son architecture particulière - "*ces tours qui tutoient les étoiles*" - pour s'intéresser à ses habitants et à sa culture - "*cette scène en constante effervescence*".

Quand Manhattan se pense encore comme "*le centre du monde*", s'intéresser au modèle urbain new yorkais nous renvoie au Grand Paris. Comme le souligne le graphiste Vahram Muratyan dans un récent ouvrage, New York et Paris sont "*des villes soeurs. Toutes les deux ont une place à part dans leur pays. Il existe un véritable mysticisme à travers les produits dérivés*." Ajoutant : "*Ces villes ont une obsession l'une pour l'autre*." Même à vocation mondiale, certaines villes ont une âme... ■

Le regard de la Chambre : Il faut préserver la culture de chaque pays, de chaque ville, de chaque quartier afin que chacun puisse être en relation avec ses voisins dans un climat apaisé et convivial. C'est l'un des rôles des agents immobiliers que de créer ces relations, qualifiées par Jean-Louis Borloo "d'utilité sociale" lors de l'assemblée générale de la Chambre Paris IdF du 19 juin 2003.

Pour aller plus loin : *New York. Le nouveau rêve*, *Le Point Grand-Angle*, décembre 2011/Février 2012 ; 98 p., 6,90 € ; *Portrait de ville. New York*, par Jean-Louis Cohen, Cité de l'architecture et du patrimoine, 80 p., 20 € ; *Paris vs New York*, par Vahram Muratyan, éditions 10/18, 224 p., 13,10 €.

Extraits

"*Toujours en vigueur, le règlement* [d'urbanisme] *de 1961 a permis de générer une très grande diversité de formes et de généraliser le principe, expérimenté au 'Seagram Building', de la tour posée sur une place publique, en opposition aux bâtiments occupant la totalité du lot. Mais, dans ce cadre, tout se discute et se négocie. Quand un projet est soumis à la mairie, et qu'il comprend, par exemple, plus d'espaces publics ou de logements sociaux, le promoteur obtient un bonus et peut construire plus haut. Ce règlement a permis de sauver des immeubles historiques, parce que les propriétaires qui veulent conserver leur maison peuvent vendre la 'colonne d'air' au-dessus. Ainsi, des buildings peuvent se construire autour.*" (Jean-Louis Cohen, architecte, *Le Point*, op. cit.)

"*New York est moins une métropole qu'une immense mosaïque de petits villages juxtaposés à la fois vaste et exiguë.*" (Jesse Kellerman, écrivain, *Le Point*, op. cit.)

"*Ville en chantier perpétuel, New York ne panse pas seulement les plaies du World Trade Center et ne se contente pas d'ajouter de nouvelles tours sur son échiquier. Le développement de projets à l'échelle paysagère est sans doute un des aspects les plus intéressants de son renouvellement lors de cette dernière décennie, telle la désormais célèbre 'High Line' mais aussi d'autres espaces, hérités de friches ou de délaissés industrialo-portuaires.*" (Gwenaël Querrien, éditorial de *Portrait de ville New York*, Cité de l'architecture et du patrimoine, op. cit.) ■

8,3

C'est, en millions, le nombre d'habitants à New York (19 millions avec l'agglomération). La ville est constituée des cinq *boroughs* réunis en 1898 que sont Brooklyn, le Bronx, le Queens, Staten Island et bien sûr Manhattan (ce dernier comptant 2 millions d'habitants à lui seul).

+1050%

C'est l'augmentation, en 20 ans, du prix moyen du m² dans le quartier Soho, à Manhattan.
Vous avez dit "spéculation immobilière" ?

La maison de l'immobilier

La lettre de la FNAIM Paris Ile-de-France
Une publication de la FNAIM Paris Ile-de-France
Février 2012 - N°6
Directeur de publication : Gilles Ricour de Bourgies
Conformément à la loi informatique et libertés 78-17 du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification pour toutes les informations vous concernant.

Contacts
FNAIM Paris Ile-de-France
27 bis avenue de Villiers
75017 Paris
Tél : +33(0)1 40 53 73 50
Courriel : contact@fnaim-idf.com
www.fnaim-idf.com