



LA LETTRE DU MANAGEMENT IMMOBILIER

Site Internet : www.apogee-perigee.com

LE CHIFFRE DU JOUR : 132.000

92.300 logements HLM ont été financés en locatif et 14.000 en accession (hors DOM) en 2009, soit 132.000 unités, en intégrant ceux produits via l'Anru. Cela représente 11 milliards d'euros d'investissements et un tiers des logements mis en chantier en France. (R3806)

CARNET

Jean Perrin

Le conseil d'administration de CLAMEUR réuni le 24 juin dernier a nommé le président de l'UNPI, **Jean Perrin**, président de CLAMEUR pour un an.

[CLAMEUR « Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux », fort de 196.000 nouvelles références de marché chaque année, permet de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1.256 villes, regroupements de communes et pays.] (R3803)

Cécile Queille

Ingénieur de formation, précédemment directeur finances-stratégie juridique et directeur de région Paris-Sud de la SNCF, a été nommée PDG d'ICF, filiale logement de la SNCF. (R3812)

Dominique Vastel

59 ans, titulaire d'un diplôme de troisième cycle en physique des matériaux, précédemment responsable du programme économies d'énergie de la SNCF, a été nommé PDG d'ICF La Sablière et d'ICF Novedis, filiales du groupe ICF, Immobilière des Chemins de Fer. (R3813)

ACTUALITE

40^{ème} Congrès de la Fédération des Promoteurs Constructeurs : « Promoteur immobilier : un engagement citoyen »

Dans son discours de clôture du Congrès le 25 juin dernier, le président **Marc Pigeon** a affirmé « que l'on est en train de perdre la bataille quantitative du logement, à cause des politiques foncières malthusiennes et des politiques fiscales favorisant la rétention. On est également en train de perdre la bataille du logement à prix abordable, car aux surenchères foncières s'ajoute l'augmentation des coûts, due à l'inflation galopante des normes et réglementations en tout genre ». Tout en insistant sur le fait que les promoteurs respectent leur engagement environnemental, avec plus de 80 % des PC déposés en BBC au second semestre, Marc Pigeon a ensuite rappelé le profond désir de nos compatriotes d'accéder à la propriété et a présenté le dispositif d'accession « resolvabilisateur » mis au point avec la FFB, qui cumule un prêt sans intérêt et une avance à remboursement différé. Il a souhaité que « l'investissement privé puisse à nouveau participer au développement de l'offre sociale intermédiaire ».

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme a réfuté les propos du président sur les batailles perdues : l'effort de construction a été exceptionnel de 2000 à 2007, et la baisse de 2008-2009 a été limitée grâce au plan de relance. S'agissant des normes, le secrétaire d'Etat a admis qu'on ne peut pas sans cesse réglementer, imposer des contraintes nouvelles. Concernant le foncier, Benoist Apparu a annoncé avoir créé 4 groupes de travail sur les moyens de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet, avec comme sujet, par exemple, la simplification des procédures de révision des documents d'urbanisme, pour leur donner plus de souplesse tout en garantissant une certaine stabilité. Le secrétaire d'Etat a indiqué qu'il proposerait une révision des plafonds de loyer du Scellier et que le décret relatif à la délivrance d'agrément pour les communes en zone C sera publié dans les prochaines semaines. S'agissant de l'accession, le secrétaire d'Etat a assuré que les ménages modestes et moyens bénéficieront d'un dispositif plus simple et plus puissant qu'aujourd'hui, qui prendra le relais dès le début de l'année 2011, du PTZ doublé et de Pass Foncier. (R3810)

40^{ème} Congrès de la Fédération des Promoteurs Constructeurs : « Promoteur immobilier : un engagement citoyen » (suite)

Lors du 40^{ème} Congrès de la Fédération des Promoteurs Constructeurs, les Pyramides d'Or 2010 ont été remises à Saône Park à Lyon. Le maître d'ouvrage est Nexity Apollonia, les architectes sont Tania Concko, Agence Dusapin Leclercq et Hervé Vincent. La surface SHON : 19.590 m² et SHAB : 15.108 m² et le prix moyen est de 4.450 € TTC/m² SHAB.

Il s'agit d'une opération de 223 logements dont 30 sociaux en bord de Saône, dans le site remarquable de la ZAC Lyon Confluence, objet d'une requalification d'un site industriel avec de nombreux espaces verts. (R3814)

GROUPE SNI : Le Livre de la Nouvelle Gestion Locative

Le Groupe SNI souhaite garantir une gestion courante de la meilleure qualité qui soit.

Dans « le livre de la nouvelle gestion locative », le groupe a rassemblé les outils développés et les nouvelles méthodes de gestion qui ont été imaginées. Ces outils permettront d'allier la performance économique, le service rendu au locataire et la satisfaction de l'intérêt général, ceci particulièrement utile dans un contexte de fragilisation d'une fraction importante de la clientèle, de migrations géographiques accélérées vers les « marchés tendus » et le vieillissement de la population.

Le livre décrit le cycle du logement (commercialisation des logements, entrée du locataire, vie du bail, relation avec la clientèle, départ du locataire, agenda du management), ainsi que le parcours résidentiel (connaissance de la clientèle, méthodologie de suivi des parcours résidentiels, outils et reporting).

Rens. : Marie-George JOUGLET, Directeur des Etudes et de la Qualité, Groupe SNI, tél. : 04 67 75 95 79, e-mail : mgjouglet@groupe-sni.fr (R3802)

FNAIM Paris Ile-de-France

Lors de son assemblée générale, le Président **Gilles Ricour de Bourgies** a annoncé le plan stratégique de la Chambre qui s'articule autour de quatre grands chantiers à déployer d'ici 2013 :

- **Le développement durable** qui est « la clé pour rendre les professionnels, syndicats, administrateurs de biens et transactionnaires encore plus incontournables »,
- **Le Grand Paris** : un grand projet qui doit conduire à la création de 70.000 logements par an,
- **Le logement neuf et le logement ancien** : pour laquelle la chambre FNAIM Paris Ile-de-France juge indispensable que des mesures soient prises afin de favoriser les rénovations et les installations des habitants dans l'ancien,
- **La sécurité** : puisque les pouvoirs publics ont confié aux professionnels du logement des responsabilités dans ce domaine, « ce qui font d'eux des « auxiliaires de l'Etat » ».

L'assemblée générale a, par ailleurs, voté la modification des statuts de la Chambre afin d'intégrer un quinzième métier, celui des promoteurs/constructeurs.

[La FNAIM Ile-de-France regroupe 1.800 professionnels de l'immobilier, spécialisés dans 15 métiers différents de la transaction, de la gestion, de l'expertise et du conseil.] (R3804)

Indice RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France

L'indice RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France a été officiellement lancé le 24 mai 2010.

Fruit d'une collaboration entre l'IEIF et le leader américain des indices de logements Radar Logic, cet indice de logements sur la zone métropolitaine Paris Ile-de-France est dorénavant disponible quotidiennement sur le site de Radar Logic www.radarlogic.com et de l'IEIF www.ieif-indices.com, ainsi que sur Bloomberg (RPX.PF28).

L'indice RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France a pour ambition de donner une information sur l'état du marché des logements au sein de la zone économique de la région Ile-de-France. Les données proviennent de la base BIEN de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris.

L'indice est calculé comme la médiane d'une distribution ajustée des prix au mètre carré constatés sur 28 jours. L'indice est publié avec un délai de 63 jours afin de s'assurer qu'un nombre suffisant d'informations est disponible.

Cet indice a pour principal objectif de servir de support à des instruments de couverture pour les acteurs du marché du logement.

(suite page 3)

Indice RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France (suite de la page 2)

Il est le premier d'une série d'indices de logements destinés à couvrir les principales zones métropolitaines européennes.

Au 30 juin 2010 (date de transaction 28/04/2010), la valeur de l'indice est de 4.238,10 €/m². L'historique montre une augmentation très régulière de 1996 à 2002, une forte augmentation de 2003 à 2008 (où il a atteint un point culminant), une décroissance entre 2008 et 2009 et une reprise depuis cette date, et un nouveau point culminant (pour l'instant) au 30 juin dernier. (R3811)

ILS ONT DIT ...

« La croissance a redémarré partout dans le monde ; elle provient de la fin des déstockages massifs et des plans de relance. Elle devrait perdurer en 2010. Mais il n'est pas sûr que la croissance puisse s'auto-entretenir au-delà des plans de relance, car la demande reste inférieure à son niveau d'avant crise. Par ailleurs, tout dépendra de la façon dont les gouvernements maîtriseront la tendance élevée à la croissance des dépenses publiques. La dépréciation de l'euro est favorable aux exportations ; mais le contexte reste très instable sur les marchés financiers. »

Mathilde Lemoine, Directeur des Etudes Economiques et de la Stratégie Marchés, HSBC France, Membre du Conseil d'Analyse Economique.

« En Ile-de-France, du point de vue de l'emploi du bureaux, il reste encore un choc à amortir en 2010. Depuis 2007, il y a un écart important entre l'offre et la demande et donc une croissance de la vacance. Les loyers sont tirés à la baisse. Ceci pourrait être nuancé, car il y a des sorties de parc (immeubles mal situés, non reloués), et d'autre part, le segment « prime » se maintient, alors que l'ancien très banal est plus sujet à la vacance. Par ailleurs, on constate un retour des investisseurs dans l'immobilier. Il ne faut pas oublier que l'immobilier apporte des cash-flows stables. »

Guy Marty, Directeur Général, Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF).

« Depuis 2009, la hausse des prix de l'ancien a repris. Mais il y a eu un effondrement formidable de la revente en 2007, alors que l'on avait connu depuis 30 ans un développement de la revente impressionnant. Le taux des prêts s'est stabilisé à 3,48 %, soit, depuis novembre 2008, un recul de 167 points de base. Cette baisse des taux est équivalente à une baisse des prix de 14 %, car plus de 90 % des transactions se font à crédit dans l'ancien. Si le marché de la revente repartait plus rapidement que prévu, le marché enregistrerait une croissance plus nette, sauf choc extérieur au marché. »

Michel Mouillart, Professeur d'économie, spécialiste de l'économie immobilière, Université de Nanterre.

Table-ronde APOGEE du 22 juin 2010 sur le thème : « Immobilier Logement et Tertiaire : quelles perspectives dans le contexte économique et financier d'aujourd'hui ? » (R3809)

REGLEMENTATIONS

Climatisation : une nouvelle inspection obligatoire

Cet article de **Eric Devimes**, ingénieur à la Direction des techniques et des méthodes de Socotec, rappelle que trois textes parus en avril 2010 précisent le cadre et régissent les conditions de réalisation des inspections des systèmes de climatisation.

Tout système qui produit plus de 12 kW froid à des fins de confort, dans un bâtiment ou une partie de bâtiment, est concerné par cette nouvelle inspection, qu'il soit centralisé à air, à eau ou à détente directe, individuel ou collectif, réversible ou non. Le froid industriel est clairement exclu du champ d'application.

L'inspection est à l'initiative du propriétaire ou du syndic, à effectuer dans les deux ans pour installations supérieures à 100 kW, dans les trois ans pour les installations comprises entre 12 kW et 100 kW, à assurer dans l'année civile suivant les travaux pour les installations neuves, et renouvelables tous les cinq ans.

L'inspection débouche sur des recommandations sans obligation de réalisation de travaux.

Décret n° 2010-349 du 31 mars 2010 (JO du 2 avril 2010), complété par deux arrêtés datés du 16 avril 2010 portant respectivement sur la compétence des inspecteurs, et sur la méthodologie et les modalités techniques de l'inspection.

(Source : *Les Cahiers Techniques du Bâtiment*, N° 298 Juin-juillet 2010, pages 17 & 18)

(R3707)

TRAJECTOIRES PROFESSION- NELLES

L'ESTP lance un Mastère spécialisé « Management de l'immobilier tertiaire (M.I.T.) »

En relation avec l'AUDE (l'Association des Utilisateurs de la Défense), ce mastère est fortement inspiré du mastère spécialisé « Management de l'immobilier et des services » dont 9 promotions sont déjà diplômées.

Le rythme de formation en temps partagé sur 12 mois évite aux participants toute rupture avec leur activité professionnelle (90 jours de formation).

Rens. et inscriptions : Patricia Moine Pelletier, e-mail : pmoinepelletier@adm.estp.fr

(R3711)

GUIDE PRATIQUE DU MANAGEMENT IMMOBILIER

Trois nouvelles fiches au titre du mois de mai 2010 ont été diffusées :

- **OR 85** : La norme « approche en coût global » ISO 15686-5
- **OR 86** : Le rapport en coût global selon la norme « Approche en coût global » ISO 15686-5
- **SP 54** : Contrat de performance énergétique : pré-diagnostic et audit initial

[Diffusion strictement limitée aux membres adhérents et membres associés d'APOGEE].

Rens. : APOGEE, Jocelyne COUSTAL, tél. : 01.40 44.90.64

ECHOS DES ADHERENTS ET MEMBRES ASSOCIES

Bureau de QUALITEL

(R3801)

Le 22 juin dernier, l'Association QUALITEL a renouvelé son bureau pour cinq ans :

- **Raphaël Slama** a été réélu président au titre des représentants de l'Etat,
- **Jean-Philippe Bonnin** (CLCV), vice-président,
- **Pierre Mit** (UNTEC), trésorier,
- **Jean-Paul Florentin** (FPC), secrétaire,
- **Chantal Jannet** (FNFR), **Charles Baloché** (CSTB), **Lionel Blancard de Léry** (UNSFA), **François Martot** (FEPL), **Raphaël Besozzi** (USH) et **Philippe Denizot** (CNL) sont membres du bureau.

Raphaël Slama, président, a donné quelques pistes de travail de QUALITEL pour son plan stratégique de 2011-2015 :

- Evolution des statuts et volonté de se rapprocher des grands organismes internationaux avec harmonisation des méthodes de cotation,
- Evolution de la certification vers la garantie de performance qui permet l'assurabilité,
- Information renforcée des consommateurs avec notamment le guide de la qualité et le Cd-Rom GISELE consacré aux gestes verts.

AGENDA



5 juillet 2010 : Groupe « Partenariats Public-Privé » d'APOGEE

La prochaine réunion du groupe « Partenariats Public-Privé », présidée par **Michel ZULBERTY** (Président d'APOGEE), aura lieu le **lundi 5 JUILLET de 16h00 à 18h00** dans les locaux d'APOGEE. L'ordre du jour est le suivant :

- **Exposé de Brigitte METRA, architecte, sur le PPP de Perpignan : construction du théâtre de l'Archipel (premier contrat de partenariat dans le domaine culturel signé en France)**
- **Poursuite des travaux sur les Contrats de Performance Energétique :**
Validation de la fiche d'expression des besoins,
Préparation de la fiche modalités d'application de la garantie.

Rens. et inscriptions : APOGEE, Véronique FRICOU, tél. : 01.40 44.90.64.



15 septembre 2010 : Groupe des Directeurs Financiers d'APOGEE

Dans le cadre du groupe des Directeurs Financiers, présidé par **Christian HARCOUET** (Valophis Habitat OPH du Val-de-Marne), la présentation des résultats de l'analyse comparative des coûts de gestion 2009 aura lieu le **mercredi 15 SEPTEMBRE de 10h00 à 13h00**. *Rens. et inscriptions : APOGEE, Véronique FRICOU, tél. : 01.40 44.90.64.*



21 septembre 2010 : Groupe des Directeurs de Ressources Humaines (DRH) d'APOGEE

La prochaine réunion du groupe DRH, présidé par **Patrick BERZANE** (Loiselet & Daigremont), aura lieu le **mardi 21 SEPTEMBRE de 8h30 à 10h00**.

Rens. et inscriptions : APOGEE, Véronique FRICOU, tél. : 01.40 44.90.64.

CODE GUIDE

234fs **SOMMAIRE DU GUIDE PRATIQUE DU MANAGEMENT IMMOBILIER**

La Lettre du Management Immobilier est réalisée par l'Association APOGEE, Institut Français du Management Immobilier
11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11 - E-mail : contact@apogee-perigee.com

Site Internet : www.apogee-perigee.com - Association loi de 1901 sans but lucratif

Publication bimensuelle. Abonnement par Internet : 131 € (859,30 F) TTC/an. Abonnement par courrier : 200 € (1.311,91 F) TTC/an.
ISSN 0751 6940. Directeur de la Publication : Michel ZULBERTY, Rédacteur en Chef : Michel JOUVENT.