

INFORMATIONS STRATEGIQUES ET DETECTION D'IDEES POUR LES PROFESSIONNELS

## Première offre de viager hypothécaire

Le Crédit Foncier lance la première offre de prêt viager hypothécaire en France. Ce produit s'adresse presque exclusivement aux retraités et permet d'obtenir un prêt garanti par une hypothèque sur son bien immobilier. L'établissement prêteur se rembourse par la vente du bien, au décès de l'emprunteur ou plus tôt si l'emprunteur le souhaite. L'offre du Crédit Foncier consiste en un versement unique fondé sur une estimation, faite par l'établissement, de la valeur du bien. La somme à rembourser consistera en ce versement augmenté d'intérêts dont le taux est fixé à 8% par an. Le montant à payer au décès de l'emprunteur ou en cas de remboursement anticipé ne peut excéder le prix de vente du bien immobilier, la différence éventuelle avec la somme totale due étant prise en charge par l'établissement prêteur. « *Le pari que nous prenons, c'est qu'au décès, la dette ne dépasse pas la valeur du bien* » explique le président du Crédit Foncier. « *C'est un produit qui est extrêmement complexe à mettre en place, parce qu'on fait un prêt dont on ne connaît ni la durée, ni le montant* »

## Introduction russe à Londres

Le promoteur PIK Group a placé 15% de ses actions sur le marché londonien pour 1,85 milliard de dollars. La valorisation de la société atteint 12,3 milliards de dollars. PIK Group contrôle et dirige une vingtaine de sociétés de BTP employant 14 000 personnes. Son portefeuille englobe 8,8 millions de mètres carrés de propriétés immobilières. L'an passé, son chiffre d'affaires s'est élevé à 1,5 milliard de dollars et son bénéfice net à 298 millions de dollars. Créé il y a douze ans, PIK s'est spécialisé dans la construction de maisons préfabriquées bon marché dans la région de Moscou. Le segment logement représente 90% de ses actifs, contrairement aux groupes de BTP déjà négociés en Bourse, davantage orientés vers la construction de bureaux.

## Une nouvelle station touristique de 234 hectares à Tanger

Une entreprise du Qatar, Qatari Diar, annonce un projet immobilier et touristique de 234 hectares près de Tanger pour un investissement de 660 millions de dollars. La réalisation du projet devrait durer trois ans alors que la construction des infrastructures sera lancée dans les prochaines semaines. La station comportera un golf de 18 trous, des hôtels de luxe, des résidences et des commerces, des villas et appartements en bord de mer.

## Les constructeurs de maisons individuelles bénéficiaires des mesures fiscales

C'est le point de vue de tous les analystes financiers et les cours de Bourse des constructeurs cotés ont grimpé depuis quelques jours. Les primo accédants, part importante de la clientèle des constructeurs, seront les premiers concernés par les avantages fiscaux prévus, compte tenu du coût acceptable des maisons et du montant des prêts, pourcentage souvent élevé du prix de vente. Certains prêteurs étudient déjà des montages financiers pour inclure la remise fiscale et améliorer le volume des prêts consentis aux acheteurs. Ils attendent le texte du projet de loi pour finaliser leurs propositions.

## La répression des fraudes épingle les syndicats

La DGCCRF, qui reçoit de plus en plus de plaintes sur les syndicats, a mené une enquête nationale au 3<sup>e</sup> trimestre 2006 et relève de nombreux dysfonctionnements. Elle a confié un mandat au Conseil national de la consommation pour obtenir des propositions dès cet été. Sur 250 syndicats enquêtés dans 44 départements, gérant plus de 12 000 copropriétés, les contrôles ont donné lieu à 50 rappels à la réglementation, 5 procès verbaux pour défaut d'affichage des prix et publicité trompeuse et 2 rapports sur le fondement de l'article 40 du code de procédures pénales ont été transmis au Parquet. Les infractions portent sur le défaut de mentions obligatoires sur les factures et l'absence de mise en conformité des règlements de copropriété avec les évolutions législatives.

## Fin de squat à Paris rue de la Banque

La Ville de Paris et l'Opac ont conclu un accord avec la Lyonnaise de Banque pour acquérir l'immeuble du 24, rue de la Banque, à Paris 2<sup>e</sup>, occupé depuis plusieurs mois par le collectif associatif des *Enfant de Don Quichotte*. Dans cet immeuble de 1600 m<sup>2</sup>, qui abritait le « ministère de la Crise du Logement », seront réalisés 21 logements sociaux, le rez-de-chaussée étant commercial.

## Bombay : un bidonville à vendre pour 2,3 milliards de dollars

Le plus important bidonville d'Asie, situé près de l'aéroport de Bombay, et qui regroupe encore 300 000 personnes sur 217 hectares, est mis en vente par la municipalité. Ici seront édifiés en sept ans un complexe de gratte-ciel de bureaux et de logements, des écoles, des hôpitaux et des centres commerciaux, un golf et des équipements sportifs. Seul problème non résolu : le relogement des habitants actuels...

## Le Salon national de l'immobilier s'installera porte de Versailles en 2008

L'édition 2007, qui s'est déroulée au Palais des Congrès de la Porte Maillot en mars dernier a attiré plus de 37 000 visiteurs, frôlant le record de fréquentation enregistré l'an dernier. On constate une baisse de l'âge moyen des visiteurs, les jeunes ménages étant de plus en plus nombreux à fréquenter le Salon. Fort de son succès, le Salon national de l'immobilier déménagera l'année prochaine. Il se tiendra à Paris-expo/porte de Versailles, Hall 5, du 10 au 13 avril 2008.

## Protection renforcée pour la multipropriété

La commissaire européenne chargée de la protection des consommateurs devrait faire adopter, cette semaine, un projet de directive qui étendra le champ des dispositions actuelles aux nouvelles formes de vacances que prennent les Européens, comme le système de « *multipropriété en temps partagé* ». Les consommateurs auront droit à une période de rétractation de dix jours pour éviter que les vendeurs ne les mettent sous pression. Pendant cette période, les prestataires de services ne pourront accepter de dépôt de garantie. Si un touriste souhaite échanger un séjour aux Canaries pour une semaine dans un village des Alpes via une plate-forme d'échanges, il bénéficiera de protections supplémentaires pour être pleinement informé des prestations offertes sur son nouveau lieu de villégiature.

## Bulletin d'abonnement

### Le Quotidien de la Veille Immobilière

Paraît chaque jour du lundi au jeudi

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

**120 €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 430,56 € TTC pour recevoir Le Quotidien :**

par fax,  par e-mail,  par courrier  
(120 €x 3 mois) 360 €+ TVA 19,6% soit **430,56 €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](mailto:veille@quotidien.fr)

Signature  
Le

## Pyramides d'argent pour Bouwfonds Marignan et Lamotte Constructeur

Trois prix pour le même programme, dont la Pyramide d'argent du Grand prix régional. C'est ce que vient de réussir il y a quelques jours Bouwfonds Marignan pour son projet de Lyon Island (292 appartements) dans l'ensemble de Lyon Confluence. En bord de Loire, sur l'île de Nantes, c'est Lamotte Constructeur qui est également récompensé par une Pyramide d'argent pour son opération Playtime. Des candidats sérieux pour les Pyramides d'Or qui seront décernées à Lyon les 27 et 28 septembre lors du congrès national de la Fédération des promoteurs constructeurs.

### Mouvements et promotion

**Pierre Le Jeune** est nommé directeur régional d'**Icade Tertial** en méditerranée. Il était directeur délégué de la **Sogima**.

**René Pallincourt** a été réélu président de la **Fnaim** pour un mandat de cinq ans renouvelable. La Fédération représente aujourd'hui 11 500 professionnels de l'immobilier.

## 650 millions d'euros pour Cogedim

Altarea, entré en négociation exclusive depuis le 21 mai dernier, a signé le rachat du groupe Cogedim auprès de ses actionnaires sur une base de valorisation de 650 millions d'euros pour 100% du capital. 60% environ du prix sera payé à la signature par Altarea, 36% environ sur 3 ans sans intérêt et 4% en fonction de la performance de Cogedim en 2007.

## Le Nouvel Observateur Immobilier : un guide au cœur du marché

L'édition du guide consacrée à l'Ile-de-France est devenue un grand classique de l'information sur l'habitat parisien. 1000 rues au banc d'essai et des dizaines d'exemples de prix dans chaque arrondissement, voilà un maximum d'informations pour le prospect en instance d'achat. Une quinzaine d'interviews de professionnels permettent de connaître les réactions et les projets des constructeurs. La présentation intercalée d'enquêtes sur les arrondissements et les communes d'une part, d'études sur des segments d'activités d'autre part, donne à ce guide une dynamique propre à séduire le lecteur. Précisons qu'un CD, avec des prix de marché actualisés, sera joint au numéro hebdomadaire du Nouvel Observateur consacré à l'immobilier, début septembre.

## Burj Dubai 2° plus haute tour au monde pour quelques semaines

« Burj Dubai », qui a atteint une hauteur de 468,1 mètres, s'impose déjà comme la 2° plus haute tour au monde, après celle de Tapei 101 (509 mètres) à Taïwan, en attendant d'en être la première annonce son promoteur. Emaar Properties, précise que Burj Dubai compte désormais 130 étages et mesure 468,1 mètres. Elle constitue l'élément central d'un gigantesque projet de 20 milliards de dollars portant sur la construction d'un nouveau quartier, « Downtown Burj Dubai », qui comprendra 30 000 appartements et le plus grand centre commercial du monde.

## **French Property Market Today : merci à nos lecteurs**

L'édition hebdomadaire en langue anglaise du *Quotidien de la veille Immobilière* vient de publier un numéro record : 70 informations sous forme de brèves évoquent et décrivent le marché français de la semaine auprès de 15 000 lecteurs de nombreux pays occidentaux. Rappelons que cette édition reprend chaque vendredi la quasi-totalité des news publiées les 4 jours précédents dans *Le Quotidien* en langue française. Merci à nos annonceurs qui ont utilisé ce véhicule unique pour créer des contacts avec l'étranger. Si French Property Market Today vous intéresse, demandez-nous un spécimen, vous le recevrez immédiatement.

## **Morgan Stanley : 12,3 milliards de dollars d'investissement immobilier en mai**

L'investissement immobilier est une priorité pour Morgan Stanley. Quelques jours après son offre de 6,5 milliards de dollars, dette incluse, sur l'américain Crescent Real Estate Equities, la banque d'investissement dévoile le rachat pour 3,9 milliards de dollars d'Investa, le plus grand propriétaire de bureaux en Australie. Ses acquisitions d'actifs immobiliers s'élèvent à 12,3 milliards rien que sur le mois de mai. Depuis le début de l'année, les acquisitions dans le secteur immobilier par les banques ont atteint 233,2 milliards de dollars, selon des données compilées par *Bloomberg*, plus du double du montant observé lors des cinq premiers mois de 2006.

## **Immobilier d'entreprise : succès des lancements en blanc**

D'après les études d'Atisreal, les investisseurs acceptent désormais de prendre un risque plus élevé propre aux actifs neufs lancés en blanc mais dont le taux initial est également plus élevé à la signature. Le premier trimestre 2007 suit la même tendance que 2006 voire légèrement supérieure, avec des montants investis en produits neufs de 1,6 milliard d'euros soit l'équivalent de la totalité de l'année 2004. Sur ces 1,6 milliard d'euros, 1 milliard d'euros (pour un nombre de 23 projets) ont été investis dans des produits neufs lancés en blanc. Le constat est fait, les investisseurs ont franchi le pas. Le blanc ne les effraie pas. C'est également un moyen pour eux de se constituer un patrimoine pérenne et conforme aux normes internationales de qualité. En conséquence, les investissements dans les produits neufs lancés en blanc devraient se poursuivre et se généraliser sur les marchés régionaux quelques soient les types de produits.

## **Une annonce publicitaire écologique**

Elle émane des Maisons de l'Avenir avec comme slogan « *Une maison pour l'avenir de notre planète !* » et comme argumentaires « *Pour la planète et les générations futures construisez votre Maison de l'Avenir* » et « *Le confort durable pour tous* ». Le texte de l'annonce fait référence au respect de l'environnement, aux innovations technologiques et aux éventuelles aides fiscales.

## **Promogim prévoit une conjoncture difficile**

« *Nous sommes à un tournant important de la conjoncture. Je pense que nous entrons dans un nouveau cycle de développement de l'immobilier* », estime Christian Rolloy, président de Promogim. Sur certains marchés, « *notre clientèle ne peut plus payer et nous ne pensons pas qu'il y aura d'amélioration à court terme de sa solvabilisation malgré les mesures prises* », a-t-il ajouté. La demande potentielle est là mais le problème principal est l'offre qui subit les hausses du foncier et des prix de construction, et l'effet inflationniste des nouvelles contraintes réglementaires. Christian Rolloy estime pourtant que « *ce retournement de cycle est salutaire car on ne peut pas continuer à avoir des prix qui montent en permanence.* »

## **Slogans publicitaires remarquables :**

*Une adresse de référence, forcément la vôtre* (Bougues Immobilier); *L'immobilier de toutes vos vies à...* (Nexity George V); *Un patrimoine de valeur s'apprécie aussi à la retraite* (France Terre); *Un style unique, une marque d'exception* (Franco Suisse); *Laissez-vous habiter par la sérénité* (Bouwfonds Marignan); *Bienvenue sur une nouvelle terre, où chacun peut trouver son trésor* (Boulogne Rives de Seine); *Une résidence de tourisme si proche du bonheur* (Bacotec); *Une maison pour l'avenir de notre planète* (Maisons de l'Avenir); *Quand le bien-être côtoie l'élégance* (Kaufman & Broad); *Une résidence de rêve...et si le rêve devenait réalité ?* (Ariana); *Prenez la ville du bon côté* (Ouest Aménagement).

## **10 000 euros d'économies pour la 1000<sup>e</sup> réalisation**

C'est le cadeau offert par Les Nouveaux Constructeurs du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2007 pour toute réservation dans l'un de ses 20 programmes en Ile-de-France. La proposition est une remise de 2000 euros par pièce principale jusqu'à concurrence de 10 000 euros.

## **Lancement de l'indice Euronext IEIF Reit Europe**

A partir d'aujourd'hui, l'IEIF publie conjointement avec Euronext un nouvel indice sur les REITs européens : L'Euronext IEIF REIT Europe. Pour son lancement, cet indice comprend 27 valeurs européennes, représentant une capitalisation boursière totale de 106 milliards d'euros et une capitalisation flottante de 86 milliards d'euros. L'indice affiche une progression de 31% sur 1 an glissant. Construit sur les valeurs les plus représentatives et les plus liquides de la cote ayant opté pour un régime REIT, ce nouvel indice remplacera celui qui était calculé précédemment par l'institut sous le label IEIF REIT Europe.

*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 : 120 € 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*

**L'immobilier à la Bourse, variations sur un mois et sur un an**

Société ou valeur	Cours à la fin du mois écoulé (Mai)	Cours à la fin du mois précédent (Avril)	Variation sur le mois dernier en %	Variation sur les 12 derniers mois en %	+ haut sur les 12 derniers mois	+ bas sur les 12 derniers mois
<b>Acanthe développ.</b>	3,55	3,51	+1,14%	-12,35%	4,18	2,91
<b>Adomos</b>	6,99	7,35	-4,90%	+13,66%	7,59	4,91
<b>Affine</b>	143,00	142,00	+0,70%	+36,19%	149,00	100,50
<b>Altarea</b>	205,15	200,00	+2,57%	+55,42%	211,00	122,60
<b>Ast Groupe</b>	16,81	13,19	+27,45%	-8,11%	19,10	12,61
<b>Capelli</b>	8,08	8,00	+1%	-16,98%	9,95	7,21
<b>Celeos</b>	18,85	15,79	+19,38%	+19,97%	18,99	12,85
<b>Foncière Lyonnaise</b>	63,96	64,00	-0,06%	+42,13%	66,60	40,61
<b>Foncière des Murs</b>	29,09	29,76	-2,26%	+45,45%	32,50	17,00
<b>Foncière des Régions</b>	126,26	140,50	-10,14%	+16,91%	164,90	92,00
<b>Gecina</b>	134,68	139,16	-3,22%	+43,58%	150,50	87,05
<b>Icade</b>	64,68	56,26	+14,97%	+88,30%	66,60	28,50
<b>Icade EMGP</b>	137,00	130,00	+5,38%	+116,60%	137,00	61,90
<b>Icade Fonc. Pimonts</b>	151,00	152,90	-1,24%	+44,50%	175,00	99,50
<b>Kaufman &amp; Broad</b>	59,87	56,00	+6,91%	+44,61%	63,69	33,30
<b>Klemurs</b>	24,45	27,30	+0,55%	+38,55%	40,49	20,00
<b>Klepierre</b>	144,00	142,29	+1,20%	+69,11%	164,70	80,20
<b>Les Nouv. Construct.</b>	23,75	22,20	+6,98%	+13,10%	27,40	19,77
<b>Mais. France Confort</b>	63,48	61,17	+3,78%	+14,58%	68,48	42,87
<b>Mercialys</b>	29,40	28,46	+3,30%	+43,21%	34,95	20,45
<b>Mines de la Lucette</b>	44,01	41,21	+6,78%	+66,03%	48,00	19,79
<b>Nexity</b>	67,00	64,20	+4,36%	+40,55%	71,60	37,72
<b>Opéra Construction</b>	21,60	21,66	-0,28%	-2,26%	22,50	16,00
<b>Orco Property Grp</b>	125,02	122,95	+1,68%	+41,15%	133,99	70,95
<b>Paref</b>	87,50	90,00	-2,78%	+28,99%	94,29	63,02
<b>Pierre et Vacances</b>	117,45	107,20	+9,56%	+64,38%	118,00	69,05
<b>Proméo</b>	71,00	62,38	+13,82%	+118,71%	78,00	30,00
<b>Unibail</b>	213,26	204,44	+4,31%	+66,22%	241,50	122,00
<b>Vectrane</b>	19,91	23,65	-15,81%	+42,72%	25,70	13,00
<b>Zublin Immobilier</b>	17,15	15,25	12,46%	+28,95%	17,60	12,00