

Top 10 des villes en 2020



Obtenez Gratuitement la
liste des villes les plus
rentables pour investir

Constituer un Patrimoine



PROJET DE LOI LAGLEIZE ET RAPPORT IGF PINEL : BIEN MAIS PEUT MIEUX FAIRE !

par MALEK REZGUI (AUTEUR-1234569232-MALEK-REZGUI) 31/01/2020 2070 1 (\$url)
(http://www.economiematin.fr/news-rapport-igf-pinel-immobilier-investissement-collectivites-rezgui#disqus_thread)

Premium avec Multipass



FACEBOOK [1] TWITTER (LINKEDIN PDF / PRINT GOOGLE+ EMAIL
(HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/SHARE/WWW.LINKEDIN.COM/SHARE/ARTICLE? (HTTPS://PLUS.GOOGLE.COM/SHARE/ARTICLE? (HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/SHARE/WWW.LINKEDIN.COM/SHARE/ARTICLE? (HTTPS://PLUS.GOOGLE.COM/SHARE/ARTICLE? (HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/SHARE/WWW.LINKEDIN.COM/SHARE/ARTICLE? (HTTPS://PLUS.GOOGLE.COM/SHARE/ARTICLE?
U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI) U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI) U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI) U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI) U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI) U=HTTP://WWW.ECONOMIEMATIN.FR/NEWS-RAPPORT-IGF-IMMOBILIER-INVESTISSEMENT-COLLECTIVITES-REZGUI)
La proposition de loi Lagleize et le rapport de l'IGF sur le Pinel ont un point commun : ils sont appliqués en état, ils vont aider les oubliés à revenir habiter dans les grandes métropoles françaises. Pour le plus grand bien des collectivités et pour limiter l'étalement urbain. Mais il faut aller plus loin.

Les classes moyennes oubliées

On les entend de plus en plus à travers les différents canaux : les normes fiscales, les familles moyennes se sentent exclues des coups de pouce et autres incitations financières. Ce sentiment s'applique aussi en matière d'immobilier. Presque coincées entre les dispositifs Malraux et Pinel, le PTZ les concerne rarement car elles ne sont pas forcément des primos accédants.

Les prix du foncier et des loyers leur étant de plus en plus inaccessibles dans les grandes métropoles, elles se dirigent vers les villes moyennes. Si Paris est un cas particulier, avec 30 000 familles parties entre 2011 et 2017, toutes les autres grandes villes connaissent aussi cette érosion.

Projet de loi Lagleize, un bon début

La mesure phare est évidemment la possibilité donnée aux collectivités de créer des Offices Fonciers Libres pour dissocier le foncier du bâti. L'état et les collectivités deviennent propriétaires du terrain, alors seul incombe aux promoteurs et aux constructeurs le coût du bâti. Quand on sait que celui-ci représente parfois plus 30% du prix d'un bien immobilier, la différence

n'est pas négligeable pour l'acheteur. En effet, même si ces baux fonciers seraient rechargeables, transmissibles et cessibles, et leur prix de cession serait préconisé par un observatoire du foncier, à l'instar du dispositif d'encadrement des loyers. Il ne pourra alors plus faire l'objet de spéculations et limitera donc la surenchère entre promoteurs.

La baisse des prix de l'immobilier qu'elle engendrera facilitera l'accès à la propriété dans des grandes villes pour les classes moyennes qui en étaient exclues.

Un Pinel tourné vers la qualité

Les municipalités accueillent cette manne avec enthousiasme, mais sont obligées de rogner sur les surfaces agricoles pour disposer d'une offre de logement suffisante. Inquiétant quand on sait que l'équivalent d'un département français en terres agricoles disparaît tous les 10 ans à cause de l'étalement urbain.

Un Pinel mieux maîtrisé et plus en phase avec les réalités régionales, comme le préconise l'IGF, est donc plus que bienvenu. Cela renforcera son attrait et son rendement locatif pour les propriétaires. L'enterrer serait une erreur car c'est un soutien considérable au secteur de la construction, avec 35 % des ventes d'immobilier neuf qui se font en Pinel.

Révision du PLU/PLUI et des honoraires de commercialisation

La période électorale n'est pas propice à des décisions radicales, mais si les élus veulent limiter l'étalement urbain, maintenir les classes moyennes et moyennes supérieures dans les grandes villes et rendre le Pinel plus performant, plusieurs décisions fortes s'imposent.

La plus courageuse avant les élections municipales de 2020 est la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU, bientôt PLUI pour Intercommunal) en imposant non plus des hauteurs maximales, mais plutôt des hauteurs minimum (en nombre d'étages). En effet la pression démographique est telle dans certaines métropoles qu'il n'est pas souhaitable de construire à seulement 3 ou 4 étages. Bien entendu, cette plus grande densité devra être compensée par un investissement dans les espaces verts, afin de ne pas aboutir à une ville invivable. L'idée ne pas de s'étaler mais de construire par-dessus l'existant en augmentant les densités. Pour autant cela doit se faire tout en restant qualitatif, avec des espaces verts et partagés, des commerces et de la mixité.

Le gouvernement a aussi la possibilité de légiférer sur les honoraires dans les transactions immobilières, ceux-ci allant de 3 à 12 % ! Evidemment, plus il y a d'intermédiaires, plus les honoraires augmentent. En plafonnant à 5%, la spéculation sera moindre et l'acheteur gagnant.

Le projet de Loi Lagleize et le rapport de l'IGF sur le Pinel sont des pistes intéressantes pour limiter la fuite des familles des grandes métropoles, mais les décisions les plus efficaces restent encore à prendre.

Entrez un nom, tout simplement

Annonce Des millions de données
Commencez la recherche généalogique

MyHeritage

Visiter le site

A découvrir



(news-penicaud-lettre-syndicat-avocats-france-coronavirus-position-gouvernement-SAF)

🕒 20/03/2020 👁 4740 ❤ 3

Lettre ouverte à Madame Muriel Pénicaud, ministre du Travail (news-penicaud-lettre-syndicat-avocats-france-coronavirus-position-gouvernement-SAF)



(news-macron-gestion-crise-travail-fermeture-usines-italie-france-danger-echec-politique-covid19)

🕒 22/03/2020 👁 4551 ❤ 143

Pendant que Macron veut les Français au travail, l'Italie ferme ses usines (news-macron-gestion-crise-travail-fermeture-usines-italie-france-danger-echec-politique-covid19)



(news-lvmh-tiffany-arnault-rachat-france-usa-reussite-coronavirus)

🕒 20/03/2020 👁 4103 ❤ 6

LVMH ne perd pas le nord et veut racheter Tiffany à prix bradé (news-lvmh-tiffany-arnault-rachat-france-usa-reussite-coronavirus)

ECO DIGEST

» Vos papas Macron et Philippe sont fâchés alors ils durcissent le confinement (news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femmes-inconnu)

Malek Rezgui (auteur-1234569232-Malek-Rezgui)



Malek Rezgui est Président de Sedelka-Europrom.

Sponsored

Play this Game for 1 Minute and see why everyone is addicted

panzerrush.com

On les appelait les plus beaux jumelles du monde, attendez de les voir aujourd'hui

Everyday Koala

A Browser that's 200% Faster than Chrome

browserguides.org

The Anti-Snoring Device Everyone in France is Talking About

Silent Shore

Les Français nés entre 1941 et 1981 pourraient être rémunérés tous les jours

Sondages Comparés

Plus 55 ans? Mutuelle à partir de 39 € par mois. Comparez !

www.AssurProx.com

[Comments](#) [Community](#) [Privacy Policy](#) [Login](#) ¹

[Recommend](#) [Tweet](#) [Share](#) [Sort by Best](#)

Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS [?]

Name

Be the first to comment.

[Subscribe](#) [Add Disqus to your site](#) Add Disqus Add

Sponsored

Play this Game for 1 Minute and see why everyone is addicted

panzerrush.com

Why Do Expats in France Put Up With Low Interest Rates?

Abbey Wealth

Mutuelle spéciale senior pour les plus de 55 ans à partir de 39 € par mois

www.AssurProx.com

Cette femme de 96 ans vend sa maison, quand vous voyez l'intérieur, vous tombez des nues. Magnifique !

Trucs et Astuces

CPAP Makers Scrambling After New Snoring Fix Unveiled

Silent Snore

Marre de l'enseignement old school? Ces bachelors pourraient être faits pour vous !

Meilleurs bachelors de France

ECO QUICK



(news-confinement-chine-fin-mesures-angleterre-france-durcissement)

🕒 24/03/2020 👁 178 ❤ 0

Les mesures de confinement vont être levées à Wuhan (news-confinement-chine-fin-mesures-angleterre-france-durcissement)



(news-medef-bezieux-nationalisation-entreprise-favorable-peur)

🕒 24/03/2020 👁 378 ❤ 1

Le Medef commence à avoir peur et se dit favorable aux nationalisations (news-medef-bezieux-nationalisation-entreprise-favorable-peur)



(news-total-essence-soignant-hopitaux-dons-solidarité)

🕒 23/03/2020 👁 937 💖 3

Total va offrir des pleins de carburant pour le personnel soignant (news-total-essence-soignant-hopitaux-dons-solidarité)



(news-test-questionnaire-coronavirus)

🕒 23/03/2020 👁 685 ❤ 4

Coronavirus : vous pensez être malade ? Faites le test en ligne ! (news-test-questionnaire-coronavirus)



(news-societe-gardiennage-securite-entreprise-vol-surveillance-partenaire)

🕒 23/03/2020 👁 433 ❤ 1

Entreprises : faites appel à une société de gardiennage (news-societe-gardiennage-securite-entreprise-vol-surveillance-partenaire)



(news-credits-immobiliers-plus-faciles-decrocher)

🕒 23/03/2020 👁 642 ❤ 1

Les crédits immobiliers plus faciles à décrocher (news-credits-immobiliers-plus-faciles-decrocher)



(news-confinement-total-conseil-etat-decision-refere)

🕒 23/03/2020 👁 625 ❤ 6

Le Conseil d'État dit « non » à un confinement total (news-confinement-total-conseil-etat-decision-refere)



(news-aucoffre-vous-conseille-ou-acheter-de-l-or-)

🕒 23/03/2020 👁 1179 ❤ 0

AuCOFFRE vous conseille : où acheter de l'or ? (news-aucoffre-vous-conseille-ou-acheter-de-l-or-)



(news-confinement-verbalisations-sanctions-amendes-prison)

🕒 23/03/2020 👁 732 ❤ 1

Confinement : plus d'un million de contrôles (news-confinement-verbalisations-sanctions-amendes-prison)

ECO DIGEST



(news-coronavirus-impact-economie-fmi-crise-2008-subprimes-difference-sante)

🕒 24/03/2020 (news-coronavirus-impact-economie-fmi-crise-2008-subprimes-difference-sante)

👁 566 (news-coronavirus-impact-economie-fmi-crise-2008-subprimes-difference-sante)

💖 1 (news-coronavirus-impact-economie-fmi-crise-2008-subprimes-difference-sante)

Le coronavirus sera pire que la crise de 2008 (mais pas longtemps) (news-coronavirus-impact-economie-fmi-crise-2008-subprimes-difference-sante)



(news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femres-jogging)

🕒 24/03/2020 (news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femres-jogging)

👁 748 (news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femres-jogging)

♡ 10 (news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femres-jogging)

Vos papas Macron et Philippe sont fâchés alors ils durcissent le confinement (news-philippe-annonce-durcissement-confinement-regles-marches-femres-jogging)



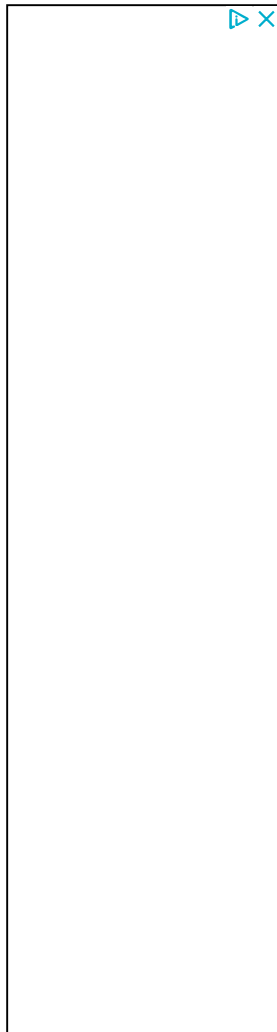
(news-etat-urgence-sanitaire-mesures-salaries-entreprises-francais-decision)

🕒 23/03/2020 (news-etat-urgence-sanitaire-mesures-salaries-entreprises-francais-decision)

👁 1116 (news-etat-urgence-sanitaire-mesures-salaries-entreprises-francais-decision)

💖 10 (news-etat-urgence-sanitaire-mesures-salaries-entreprises-francais-decision)

État d'urgence sanitaire : tout pour les entreprises, rien pour les Français (news-etat-urgence-sanitaire-mesures-salaries-entreprises-francais-decision)



Suivez-Nous



(<https://www.facebook.com/EconomieMatin>)



(<https://twitter.com/EconomieMatin>)



LES EXPERTS



(news-choc-economique-coronavirus-danger-monde-recession-brain)

🕒 24/03/2020 (news-choc-economique-coronavirus-danger-monde-recession-brain)

👁 174 (news-choc-economique-coronavirus-danger-monde-recession-brain)

💖 0 (news-choc-economique-coronavirus-danger-monde-recession-brain)

Le choc économique de la fermeture de grandes parties de l'économie mondiale ser (news-choc-economique-coronavirus-danger-monde-recession-brain)

Paul Brain (auteur-1234570090-Paul-Brain)



(news-coronavirus-covid-repenser-travail-teletravail)

🕒 24/03/2020 (news-coronavirus-covid-repenser-travail-teletravail) 👁 284 (news-coronavirus-covid-repenser-travail-teletravail)
❤ 0 (news-coronavirus-covid-repenser-travail-teletravail)

Comment le Covid-19 nous oblige à repenser notre manière de travailler (news-coronavirus-covid-repenser-travail-teletravail)

Pierre Vidalenc (auteur-1234570089-Pierre-Vidalenc)



(news-coronavirus-mesures-soutien-entreprises)

🕒 24/03/2020 (news-coronavirus-mesures-soutien-entreprises) 👁 330 (news-coronavirus-mesures-soutien-entreprises)

♡ 0 (news-coronavirus-mesures-soutien-entreprises)

Coronavirus : des mesures exceptionnelles pour soutenir les entreprises (news-coronavirus-mesures-soutien-entreprises)

Benoît Berchebru (auteur-1234570088-Benoît-Berchebru)



(news-chute-marches-strategie-recommandation-conseil)

🕒 24/03/2020 (news-chute-marches-strategie-recommandation-conseil) 👁 530 (news-chute-marches-strategie-recommandation-conseil)
❤ 1 (news-chute-marches-strategie-recommandation-conseil)

Chute des marchés : par temps de crise, ne faites rien ! (news-chute-marches-strategie-recommandation-conseil)

Albert d'Anthoüard (auteur-1234569458-Albert-d)



(news-crise-perte-bourse-coronavirus-krach-danger-actions-bonner)

🕒 24/03/2020 (news-crise-perte-bourse-coronavirus-krach-danger-actions-bonner)

👁 448 (news-crise-perte-bourse-coronavirus-krach-danger-actions-bonner)

💖 1 (news-crise-perte-bourse-coronavirus-krach-danger-actions-bonner)

La fièvre empire (news-crise-perte-bourse-coronavirus-krach-danger-actions-bonner)

Bill Bonner (auteur-1102-Bill-Bonner)



(news-dieselgate-plainte-volkswagen-pollution-flotte-automobile-hendricks)

🕒 24/03/2020 (news-dieselgate-plainte-volkswagen-pollution-flotte-automobile-hendricks)

👁 432 (news-dieselgate-plainte-volkswagen-pollution-flotte-automobile-hendricks)

❤ 1 (news-dieselgate-plainte-volkswagen-pollution-flotte-automobile-hendricks)

Les gestionnaires de flottes automobiles, également touchés par le "Dieselgate" (news-dieselgate-plainte-volkswagen-pollution-flotte-automobile-hendricks)

Femke Hendricks (auteur-1234570087-Femke-Hendricks)

MENTIONS LÉGALES (/NEWS-MENTIONS-LEGALES)

POLITIQUE MATIN (HTTP://WWW.POLITIQUEMATIN.FR)

NOUS SUIVRE

La newsletter d'Economie Matin (<http://www.economiematin.fr/newsletter.php>)

La FanPage sur Facebook (<https://www.facebook.com/EconomieMatin>)

EconomieMatin sur Twitter (<https://twitter.com/EconomieMatin>)

NOUS CONTACTER

[Proposer un article \(news-charte-editoriale-economie-matin\)](#)

[Formulaire Contact \(contact.php\)](#)

[Publicité \(news-publicite-annonceur-operations-speciales-partenariat\)](#)

QUI SOMMES NOUS

[Economie Matin : Le Projet \(news-lancement-economie-matin-info-economique-simple-accessible-pratique-ludique\)](#)

[L'équipe d'Economie Matin \(news-lequipe-journaliste-redaction-economie-matin\)](#)

[Partenaires \(news-partenaires-economie-matin\)](#)

JEU

[Résultats Loto \(resultats-loto\)](#)

[Résultats Euromillions \(resultats-euromillions\)](#)

[Résultats Keno \(resultats-keno\)](#)

EconomieMatin © 2018