

L'ESPIEGLE journal

SOMMAIRE

INFOS	1
LA CRISE IMMOBILIERE AUX ETATS-UNIS VA-T-ELLE TOUCHER LA FRANCE ?.....	2
CÔTÉ MER----- L'ILE D'AZ : DU REVE A LA REALITE ?.....	3
CÔTÉ MONTAGNE----- TOURISME EN MONTAGNE	3
INTERVIEW DE CELINE THOBIE, ANCIENNE ELEVE DE L'ESPI.	4
ACTUALITE ESPIENNE.....	4
JEUX.....	4

INFOS ...

🏠 Depuis le 1^{er} novembre 2007, les diagnostiqueurs immobiliers ont une obligation de détenir une certification pour exercer leur activité. Nous pouvons donc leur demander de justifier de cette certification. Cette date du 1^{er} novembre marque aussi l'entrée en vigueur du dossier de diagnostic technique qui regroupe l'ensemble des diagnostics existants. Enfin le diagnostic gaz est devenu obligatoire pour l'ensemble des ventes.

🏠 Prévission : le prix de l'immobilier dans l'ancien à la baisse en 2008.

🏠 Selon une étude réalisée par le professeur Mouillard pour la CNAB, le montant des charges de copropriété a progressé de 5,7 % en 2006. A savoir le montant moyen des charges de copropriété est de 21,10 € par m². Nous observons également une augmentation des honoraires de syndic de 3,2% pour l'année 2006.



LA CRISE IMMOBILIERE AUX ETATS-UNIS VA-T-ELLE TOUCHER LA FRANCE ?

Le subprime est un système de crédit dédié aux prêts hypothécaires à haut risque. Des prêts ont été accordés, il faut bien le dire, en dépit du bon sens, à bon nombre de consommateurs absolument non solvables.

Face à une concurrence acharnée, les différents établissements financiers proposant des subprimes ont clairement cessé de gérer leurs expositions aux risques financiers. Loi de la concurrence oblige, il fallait prendre des parts de marché à tout prix aux concurrents.

Le résultat d'une telle stratégie est exemplaire. Alors que les prix de l'immobilier américain ont commencé à baisser, les taux sont eux montés, et les défauts sont logiquement arrivés. Ensuite, il s'agit du traditionnel château de cartes, quand un établissement plonge, il entraîne son voisin et ainsi de suite.

La crise du crédit arrivera t elle bientôt en France ?

Les experts y répondent négativement, du moins pas de la façon américaine. En effet, en France il existe une réglementation pour l'obtention d'un prêt immobilier. La banque est ainsi tenue de respecter le taux d'endettement de l'emprunteur de 30%. Si quelque fois la banque accorde un prêt en dépassant légèrement ce taux, cela n'a rien à voir avec la situation américaine, où un emprunteur peut être à un niveau d'endettement de 85%.

La France peut cependant être touchée indirectement par la crise américaine, en terme de fonds impactés, dont le cours va plonger suites aux pertes réalisées sur ces investissements à haut risque. Plusieurs banques françaises (dont la BNP) ont déjà annoncé une suspension des rachats de leur fonds impliqué dans ces investissements.

En France, le risque de crédit pourrait venir des taux d'intérêt. Les emprunteurs à taux variable voient déjà leurs échéances augmenter significativement.

Les prix de l'immobilier devraient eux se tasser sur 2007.



http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/e/ea/NY_stock_exchange_traders_floor_LC-U9-10548-6.jpg/800px-NY_stock_exchange_traders_floor_LC-U9-10548-6.jpg

L'immobilier en 2008

2008 sera sans doute une année plus difficile pour l'immobilier, des prix en stagnation, peut être en légère baisse, mais surtout des taux d'emprunts élevés.

En cas de défaut de paiement de nombreux emprunteurs, en France, une banque en difficulté pourra bénéficier de l'aide des autres banques. La loi bancaire de 1984 prévoit une « solidarité de place » qui oblige les établissements en bonne santé à soutenir leurs concurrents en cas de crise

Rédactrice : Julie.

	Ce que font les acteurs	De quoi on les accuse	Comment ils se défendent
Les particuliers et les brokers	- Agent immobilier. - Courtier en prêts immobilier. - Brokers.	De ne pas avoir vérifié la solvabilité de leurs clients. Une loi fédérale exige désormais un résumé des taux et des mensualités des prêts immobiliers souscrits.	Beaucoup expliquent que les contrats de prêts ont été signés à la va-vite, sans comprendre les termes techniques et sans connaître les vrais enjeux financiers comme l'ajustement à la hausse des taux d'intérêt après une période promotionnelle de quelques années.
Les institutions de crédit spécialisées	Elles vendent des crédits immobiliers aux particuliers à risque à partir de dossiers apportés par les réseaux.	Elles ont poussé la demande en achetant à bon prix les demandes de prêts les plus risquées et n'ont pas fait passer de consigne de maîtrise des risques qui auraient pu freiner le surendettement.	Tout le monde n'a pas eu le même comportement face à la situation. De plus elles répondent à un besoin véritable puisque beaucoup de famille ne sont pas clientes de dépôts traditionnels. Enfin la demande était très forte.
Les banques	Elles placent (entre autre) les titres financiers adossés à des prêts immobiliers à risque ou à des portefeuilles d'actifs comportant ces titres.	D'avoir revendu ces prêts à risque aux investisseurs obligataires sous forme de titres financiers plus ou moins complexes, d'avoir fait des prêts-relais aux institutions de crédit spécialisées. Elles auraient du assurer plus de transparence et une meilleure compréhension des risques.	Elles disent qu'elles ont respecté les règles de l'art. De plus elles ont vendu ces produits à des investisseurs avertis.
Les agences de notation	Elles évaluent les risques de défaut sur les dettes financières d'une entreprise ou d'une institution. Elles sont rémunérées par l'émetteur.	D'avoir trop tardé à prendre la mesure du désastre. En conséquence elles ont été attaquées sur leur modèle économique. Leurs détracteurs ont réclamé que la réglementation les concernant soit durcie et que leur activité de conseil soit séparée de leur activité de notation.	Elles rappellent qu'elles ont procédé à plusieurs révisions en temps et en heure mais que ce processus prend du temps. Elles insistent sur le fait que leurs notes ne sont que des opinions sur la capacité de remboursement d'un émetteur et non pas des conseils d'achat et de vente. Elles font l'objet d'une surveillance accrue de la part des autorités de tutelle. Elles ont amélioré la transparence de leur méthodologie.
Les investisseurs	Les institutionnels (fonds de pension), les assureurs, les gestionnaires d'action. Ils doivent faire fructifier l'argent de leurs clients en respectant les contraintes et les objectifs définis en terme de rendement et de risques.	Les fonds, censés avoir des risques limités, ont parfois été proposés à des clientèles peu adaptées telles que des particuliers peu avertis. De plus ces fonds offraient des commissions beaucoup plus élevées aux gérants que les fonds monétaires traditionnels	Ils disent avoir fondé leurs placements sur des « ratings » très bons jusqu'au déclenchement de la crise. L'ampleur du phénomène n'était pas prévisible. Ce sont les gestionnaires qui ont été les plus touchés et qui ont réagi, à défaut d'avoir anticipé.
Les « hedge funds »	Ils opèrent selon des techniques très diverses sur une multitude de classes d'actifs (actions, obligations). Ils sont près de 9000 à gérer environ 1800 milliards de dollars. Ils sont des acteurs du marché de titrisation et des dérivés complexes qui portent sur ces actifs.	Les « fonds d'arbitrage » seraient l'un des vecteurs de propagation de la crise. Ils feraient preuve d'un manque de transparence qui rend difficile l'évaluation de leurs pertes éventuelles et de leur degré d'exposition. Ils seraient un facteur de crise et agiraient de manière déstabilisante sur les marchés financiers.	Ils soulignent que les crédits ne dépassent pas 20% de leurs actifs globaux. Ce sont les banques qui sont les plus touchées. De plus, aucune étude n'a prouvé leur influence néfaste sur le marché.
Les banques centrales	Elles ont dans chaque pays l'exclusivité de l'émission de la monnaie. Elles assurent également le refinancement des banques et fixent le coût de l'argent via leur taux directeurs ce qui conditionne, indirectement, les crédits octroyés dans l'économie.	De ne pas avoir tiré la sonnette d'alarme à propos des pratiques dangereuses des établissements financiers sur le marché des crédits immobiliers à risque américains. Leur intervention pour empêcher l'effondrement du système financier international qui laisse croire aux banques qu'elles viendront à leur secours en cas de problème et encourage les comportements à risque.	Beaucoup ont souligné avoir émis des signaux d'alerte bien avant la crise, quant au reste comment pourraient-elles ne rien faire ? La crise pourrait être comparable à celle de 1929.
Les régulateurs	Ils suivent le niveau de risque engrangé par les acteurs financiers pour éviter la propagation générale et assurent le bon fonctionnement des marchés financiers.	Ils auraient du se soucier des risques de surendettement. Les « hedge funds » ne sont pas supervisés. Ils auraient du se soucier davantage de classification, de transparence et de valorisation des agences de notation.	Ils rappellent que les petits prêteurs indépendants relèvent des différents Etats américains, aucune banque n'a fait faillite malgré 3 sauvetages. L'autorité des marchés financiers française a expliqué qu'une réflexion sur la méthodologie, le champ d'intervention et le mode de fonctionnement des agences de notation lui paraît nécessaire.

Rédactrice : Adeline.

CÔTÉ MER----- L'île d'AZ : du rêve à la réalité ?

A, comme Alstom, **Z**, comme Zoppini. **AZ** est le nom que porte le projet d'île flottante qui tient en haleine toute la Loire-Atlantique.

On se souvient tous de l'île à hélice tout droit sorti de l'imaginaire de Jules Verne, rêve fabuleux d'une île se déplaçant au gré de ses envies. Ce rêve est sur le point de devenir réalité. En effet, Jean-Philippe Zoppini, architecte, a imaginé plus d'un siècle après Jules Verne, l'île d'AZ.

L'île d'AZ qui tient autant du paquebot de croisière que de l'île flottante, empruntant sa technologie autant à l'un qu'à l'autre, est un projet monumental. Conçu comme un complexe touristique de 4000 cabines, la base de cette île, d'un tirant d'eau de 12 mètres, a une forme ovoïde de 300m de large, 400m de long. Des structures hôtelières et de services surplombent, 78m au dessus du niveau de la mer dans sa partie la plus haute, un lagon au centre de l'île, des ports accessibles à des ferries et aux voiliers de plaisance, des promenades et un monorail. Le cœur du projet de 10 000m² est un endroit de repos, de détente, de loisirs inondé de soleil.

Ce projet conçu dans les années 90, aurait trouvé acquéreur. En effet, une étude de faisabilité réalisée par Alstom n'a révélé aucune difficulté majeure de construction à une structure de cette dimension. Reste que le coût de la construction n'a pas été chiffré par les Chantiers de l'Atlantique, pourtant maître en la matière. Et si la viabilité économique du projet n'est pas avérée, Jean-Philippe Zoppini estime que ce gros navire, ancré au large des côtes offrira de nombreux avantages et une capacité d'accueil important dans le cas de certaines manifestations nationales ou internationales à travers le monde qui devraient permettre sa rentabilité.

Casino flottant, territoire offshore, résidence secondaire pour urbanistes en mal de vent du large, l'usage de l'île AZ peut être aussi multiple que le permet l'imagination. Enfin, et ce n'est pas rien, Zoppini est en discussion avec un leader du BTP afin de monter un partenariat qui permettrait de réduire les coûts. Prochaine étape, la réalisation de la maquette qui est prévue pour ce mois-ci. L'île AZ n'est pas encore tout à fait réalité, mais « quand on passe à la maquette, c'est qu'on est plus dans l'utopie », se réjouit Zoppini.



Rédactrice Justine et Camille.

CÔTÉ MONTAGNE----- TOURISME EN MONTAGNE

Depuis près de quarante ans, la montagne en hiver représente un enjeu économique pour le tourisme français. Mais aujourd'hui, le maintien de l'activité des stations de sports d'hiver nécessite à la fois du professionnalisme, dans la mise en marché des produits, des espaces et des services ; et une adaptation permanente aux attentes des clients dans un contexte de concurrence internationale toujours croissante.

En France, la montagne occupe une part de 22,8% de l'espace national, ce qui n'est pas négligeable. Elle reste, pour le moment, leader en Europe avec 357 stations de ski sur les 4000 stations de sports d'hiver existant dans le monde, (soit 8,93%). Son domaine skiable couvre une surface totale de 25000 ha (source DEATM) pour l'ensemble des stations avec une surface moyenne de piste de 150 ha. Ce qui représente 30% du domaine skiable européen. Et enfin, la France possède 4013 remontées mécaniques soit 18% du parc mondial. Si nous voulons garder cette place de numéro un, une des solutions serait de redévelopper les complexes, permettant ainsi de revaloriser le marché locatif de ces régions.

En effet l'offre d'hébergements est très abondante autour des stations puisqu'on compte 2 millions de lits touristiques, dans les communes support de stations. Mais depuis quand existent-ils ? L'essentiel de ces hébergements date des années 1965-1985. Or en France le locatif (location d'appartements) représente 59% de l'offre contrairement à d'autres pays européens (tel que l'Autriche, Espagne) où l'hôtellerie est prépondérante. Les stations sont donc aujourd'hui confrontées au vieillissement de leur parc et à la nécessité d'assurer son renouvellement progressif. Les stations doivent assurer l'adaptation des remontées mécaniques plus souple, plus confortable et des équipements annexes plus en adéquations avec la demande touristique soucieuse de confort et de facilité sportive.

En effet, l'image de la montagne a évolué. Le développement des sports d'hiver a modifié le rapport à l'espace montagnard en accentuant ses vertus : beauté des éléments naturels, qualité de l'air, de l'eau. Tandis qu'auparavant la vision du milieu montagnard était plutôt considérée comme hostile à l'habitat humain et peu propice à l'exploitation de ses richesses. Mais aussi, depuis les années 1985 notre train de vie s'est amélioré et l'hébergement a pris une part importante dans cette amélioration, mais également au niveau des structures annexes (cinéma, bowling, boîtes de nuits, restauration rapide...). Si bien que depuis quelques temps les prix deviennent très élevés pour des hébergements mal adaptés à la demande. L'attente de la clientèle est tournée vers une modernité des infrastructures. On constate une diminution des nuitées pendant les périodes d'hiver. Ainsi depuis la saison 2003/2004, 1,2 millions de nuitées ont été perdues.

Cela peut également s'expliquer avec les offres de plus en plus alléchantes vers les pays chauds, avec des prix plus abordables qu'il y a quelques dizaines d'années. Et avec des infrastructures peut-être plus adaptées face à cette demande.



Rédacteurs : Pierre et Romain B

Interview de Céline THOBIE, ancienne élève de l'ESPI.

Mlle THOBIE, pouvez-vous nous présenter votre entreprise en quelques mots ?

Ataraxia est une entreprise qui regroupe tous les métiers de l'immobilier. Elle compte 286 collaborateurs. Ataraxia a pour actionnaires La Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique Centre Ouest et La Compagnie Financière du Crédit Mutuel

Quel métier exercez-vous chez Ataraxia ?

Je suis monteur d'opération qui est la même chose que chef de projet immobilier. Mon travail consiste à planifier, élaborer, superviser et évaluer des opérations de constructions immobilières sur les plans administratifs, juridiques, techniques et financiers.

En tant que monteur d'opération quelles sont les tendances actuelles sur le marché nantais ?

La tendance actuelle est le développement des constructions propres, c'est-à-dire l'installation de ballon d'eau chaude à condensation, les panneaux solaires, etc., dans le but de préserver l'environnement et permettre une baisse de la consommation.

En tant qu'ancienne élève de l'ESPI, que vous a apporté la formation ?

L'avantage de l'ESPI est que les enseignants sont des professionnels. Cela nous permet une formation beaucoup plus concrète, où on peut passer de la théorie à la pratique, grâce à l'expérience professionnelle des professeurs.



ACTUALITE ESPIENNE.

Noël arrive !!!

Pour fêter l'arrivée du Père Noël, les espiens de Nantes seront au rendez-vous le mercredi 19 décembre à 20H00 place Royale pour une soirée des plus scintillantes.

Au Menu

- Petit restaurant.
- Petite virée étudiante en tenue de soirée.

Conseils

- Bien se reposer avant.
- Bonne humeur de rigueur.
- Faire les magasins pour imiter le père Noël.
- Profiter du bon temps avec nos collègues espiens.
- Juste entre nous vaut mieux être sage.



En attendant toute l'équipe de l'Espiègle vous souhaite à tous un très joyeux Noël, une bonne année mais surtout de bonnes vacances.

A très bientôt en 2008 !!!!!



Rédactrice : Elise.

JEUX.

1	6	3	9
3		6 2	7
		5	3 6
7		6 8	9 5
	1		7
6	9	2 1	3
2	9	8	
	1	2 5	4
4		7	2 8