



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Revue de presse

18 octobre 2018



Vers des avantages fiscaux pour ceux qui logent des SDF

Par Le Figaro Immobilier
Mis à jour le 17/10/18 à 18:31
Publié le 17/10/18 à 10:21



Deux amendements LREM ont été votés cette nuit. Crédits photo : Dinité Vipek/Shutterstock

Deux amendements d'un député LREM ont été adoptés, cette nuit, à l'Assemblée contre l'avis du gouvernement. Le ministre de l'Action et des Comptes publics met en garde contre des risques d'optimisation fiscale.

Deux jours après le plan d'Anne Hidalgo pour mettre à l'abri les SDF de Paris cet hiver (<http://www.lefigaro.fr/actualite-france/2018/10/14/01016-20181014ARTFIG00033-le-plan-d-anne-hidalgo-pour-mettre-a-l-abri-les-sdf-de-paris-cet-hiver.php>), l'Assemblée nationale a voté, en première lecture, dans la nuit de mardi à mercredi, des avantages fiscaux pour les personnes logeant des sans-abri (<http://plus.lefigaro.fr/tag/SDF>) ou des mal-logés, via des associations. Ce sont deux amendements de «marcheurs» au projet de budget 2019 qui ont été adoptés, contre l'avis du gouvernement et du rapporteur Joël Giraud (LREM), qui les jugeaient mal formulés ou inopérants.

► **LIRE AUSSI** - Les députés votent un crédit d'impôts pour l'hébergement de réfugiés (<http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2018/10/11/20002-20181011ARTFIG00345-un-credit-d-impots-pour-heberger-des-refugies-le-depute-lrem-n-abandonne-pas-son-projet.php>)

L'un prévoit la possibilité de déduire de l'impôt sur le revenu d'un propriétaire le montant de la taxe foncière d'un bien immobilier gracieusement mis à disposition des associations d'accueil et de logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes reconnues d'utilité publique. L'autre amendement ouvre le droit de réduire de l'impôt sur le revenu 66% du montant de la valeur locative d'un bien immobilier gracieusement mis à disposition de ces mêmes associations. L'auteur de ces amendements, le député LREM du Calvados Christophe Blanchet, dont la circonscription comprenant Ouistreham manque de moyens pour accueillir les migrants, veut renforcer la «dynamique de solidarité» de la société civile. À propos de migrants, un autre député LREM, Aurélien Taché, élu du Val d'Oise (95), propose la création d'un crédit d'impôt pour les personnes hébergeant des réfugiés (<http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2018/10/11/20002-20181011ARTFIG00345-un-credit-d-impots-pour-heberger-des-refugies-le-depute-lrem-n-abandonne-pas-son-projet.php>).

Suppression de la taxe foncière

Près d'une centaine de députés LREM, soit un tiers du groupe majoritaire, a cosigné ses amendements, dont Gabriel Attal et Christelle Dubos, nommés mardi secrétaires d'État. Des élus MoDem, UDI et socialistes ont soutenu ses propositions allant «dans le bon sens», d'autant qu'une personne logée ainsi coûterait moins cher à la collectivité.

► **LIRE AUSSI** - À Toulouse, la maison d'un retraité squattée pour accueillir des SDF (https://immobilier.lefigaro.fr/article/a-toulouse-la-maison-d-un-retraite-squattée-pour-accueillir-des-sdf_50d06b86-b4ee-11e8-93c1-0a2feb26def8/)

De son côté, Gérald Darmanin (<http://plus.lefigaro.fr/tag/gerald-darmanin>) a mis en garde contre des risques d'optimisation fiscale ou de censure par le Conseil constitutionnel. Le ministre des Comptes publics a suggéré plutôt une suppression pure et simple de la taxe foncière pour ces personnes, «quitte à compenser» financièrement cette ressource pour les communes. Fabien Di Filippo (LR) a rappelé la volonté d'Emmanuel Macron (<http://plus.lefigaro.fr/tag/emmanuel-macron>) qu'il n'y ait «plus personne dans les rues, dans les bois». Alors «personne ne s'est interrogé sur le coût», s'est exclamé l'élu de Moselle. Les amendements du député Blanchet doivent désormais être examinés par le Sénat avant de revenir à l'Assemblée nationale pour une deuxième lecture.

Pourquoi la pauvreté ne baisse pas, malgré la croissance ? (<http://video.lefigaro.fr/figaro/video/pourquoi-la-pauvrete-ne-baisse-pas-malgre-la-croissance-/5849311240001>) - Regarder sur Figaro Live

Immobilier : gare aux illusions

GUILLAUME MAUJEAN ([HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/JOURNALISTES/?ID=183](https://www.lesechos.fr/journalistes/?id=183)) / Rédacteur en chef "Finance et Marchés" | Le 17/10 à 06:55 | Mis à jour à 10:54



Fabien Clairefond pour Les Echos

L'ÉDITO PAR GUILLAUME MAUJEAN

Les taux des crédits sont historiquement bas. Mais cette période bénie ne doit pas entretenir les Français dans l'illusion que l'argent coulera toujours à flots et qu'il sera toujours aussi bon marché.

Cela fait près de dix ans maintenant, depuis que les banques centrales ont inondé la planète de liquidités pour contrer les effets de la crise financière, que nous baignons dans l'ère de l'argent facile. Argent presque gratuit même, quand les grandes entreprises ou les Etats parviennent à s'endetter à des taux quasi-nuls. Les Français en voient la traduction directe et immédiate sur un marché qui leur est cher : celui de l'immobilier. Jamais il n'a été aussi avantageux d'emprunter.

Il y a tout juste dix ans, en octobre 2008, il fallait verser un intérêt de 5,30 % pour s'endetter à vingt ans. Aujourd'hui, les banques demandent à peine 1,6 % sur la même durée. La différence est considérable. Cela représente très concrètement un gain de pouvoir d'achat de plus de 50.000 euros. Un gain atténué bien entendu par la progression des prix de l'immobilier, et dépendant de la région dans laquelle on achète sa maison ou son appartement. Mais le constat est là : toutes durées confondues, le taux moyen des crédits à l'habitat s'établit à 1,43 %. (<https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/0302419293122-credits-immobiliers-les-taux-toujours-au-plus-bas-2214021.php>) Ils sont proches de leur plancher en valeur faciale (https://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_valeur-faciale.html#xtor=SEC-3168), et sont même au plus bas depuis le choc pétrolier de 1973 si l'on tient compte de l'inflation !

Un marché sain

Ce constat appelle à la fois un satisfecit et une mise en garde. Le satisfecit, c'est que le marché fonctionne bien. La concurrence féroce que se livrent les banques tire les prix vers le bas au plus grand bénéfice des particuliers. Mais elle s'effectue dans un cadre qui reste sain. Les établissements ne dépassent pas les « bornes » : ils rechignent à prêter plus que la valeur du bien ou à solliciter des emprunteurs qui n'ont pas les reins assez solides. Autrement dit, ils ne commettent pas les erreurs qui ont conduit l'Irlande et l'Espagne vers une grave crise bancaire, ou les dérives qui ont précipité la crise des « subprimes » aux Etats-Unis.

Le jour approche où les **taux d'intérêt** (https://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_taux-dinteret.html#xtor=SEC-3168) vont commencer à remonter.

Cela ne doit pas empêcher la mise en garde. Pour les banques d'abord. **Le jour approche où les taux d'intérêt vont commencer à remonter.** (https://www.lesechos.fr/10/01/2018/lesechos.fr/0301130727130_la-fin-de-l-argent-gratuit-.htm) La Banque centrale européenne ne cesse de le répéter, tout comme les autorités de régulation. Il faut donc s'assurer qu'elles se protègent bien contre ce risque. Pour tous les Français ensuite. Cette période bénie ne doit pas les entretenir dans l'illusion que l'argent coulera toujours à flots et qu'il sera toujours aussi bon marché. Les créanciers finissent toujours par demander des comptes. C'est vrai pour les emprunteurs immobiliers. C'est vrai pour les contribuables que nous sommes tous. Le plus gros emprunteur de ce pays, et de très loin, c'est bien l'Etat. Et il ne pourra pas profiter éternellement de la mansuétude de ceux qui financent son train de vie.

L'édito en podcast



Les éditos de la rédaction • Les Echos

Immobilier : gare aux illusions • Guillaume Maujean

 SOUNDCLOUD

Share

[Cookie policy](#)

Guillaume Maujean

@gmaujean (<https://twitter.com/gmaujean>)

Suivre



Rénovation énergétique en maison : le marché ne décolle pas assez vite

Florent Lacas, le 17/10/2018 à 17:34



Image d'illustration chantier © iStock

RADIOGRAPHIE. Une étude réalisée par l'Ademe vient proposer une photographie des travaux de rénovation, notamment énergétique, en maison individuelle. Plusieurs enseignements sont à en tirer, le premier d'entre eux étant que les travaux énergétiques efficaces ne concernent qu'un chantier sur quatre.

L'Ademe vient de rendre publics les résultats de sa dernière enquête sur les travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles (Trémi).

Quelques semaines après la présentation de la campagne Faire, destinée à mieux accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique, ces chiffres viennent faire un point sur la situation (il est toutefois à noter qu'ils ont été récoltés auprès du public (1) au printemps 2017, et concernent des gestes de rénovation achevés en 2016).

"Le chemin qu'il reste à parcourir est très important", estime l'Ademe

Premier constat, pendant la période 2014-2016, 5,1 millions de ménages en maisons individuelles ont réalisé des travaux, soit 32% du parc de maisons françaises (59,3 milliards d'euros de travaux). Et 260.000 de ces rénovations ont permis un gain énergétique représentant deux classes énergétiques de diagnostic de performance énergétique (DPE) ou plus, soit 5% du total. Une opération sur cinq (20%) a permis de faire gagner une classe de DPE. Les 75% restants n'ont pas vu leur DPE modifié après les travaux. Le coût moyen des travaux pour gagner un niveau sont de 15.900 euros par logement, et de 25.900 euros pour gagner deux niveaux. La plupart des travaux en sont restés à un coût de 9.700 euros (DPE stable). Ces chiffres reflètent le surcoût qui peut exister entre des travaux de rénovation véritablement efficaces énergétiquement et des travaux plus classiques.

Cette dernière donnée est à mettre en relation avec l'observation suivante : de nombreux ménages ayant réalisé des travaux, et envisageant d'en refaire à l'avenir, ne passent pas à l'acte. Pourquoi ? Parce qu'ils n'ont plus les fonds nécessaires.

Pour l'Ademe, ces résultats ne sont pas vraiment bons, et l'organisme note que *"ces observations confirment que le chemin qu'il reste à parcourir est très important pour parvenir à un parc de logements au niveau BBC à l'horizon 2050"*.

Le confort privilégié par les habitants, avant la facture énergétique

Quels sont les travaux les plus fréquents ? Le geste de rénovation le plus employé est l'intervention sur les ouvertures (2,73 millions de logements en maison, 16.600 euros de travaux en moyenne), la toiture (2,38 millions de logements, 14.800 euros), les murs (2,22 millions de logements, 11.100 euros), et le chauffage (2,13 millions, 10.400 euros). Les motivations des Français pour lancer des travaux sont, à 80%, de l'ordre de l'amélioration du confort. Faire diminuer la facture énergétique n'est cité que par la moitié des ménages interrogés. Ce qui corrobore le choix du Gouvernement d'angler la campagne de communication Faire sur la question du confort, dans un cadre où les prix de l'énergie restent relativement abordables, en tout cas pas assez dissuasifs.

Pour autant, les particuliers interrogés se montrent satisfaits des travaux effectués, ainsi que de l'intervention des entreprises. *"L'enquête Trémi présente un résultat très positif au niveau de la perception des ménages 'après travaux' : 83% des ménages ayant réalisé des rénovations estiment qu'ils ont amélioré le confort thermique de leur logement et 61% observent des réductions des dépenses énergétiques dès la fin des travaux."* Et 91% des ménages estiment que les travaux se sont bien déroulés, contrairement à un préjugé tenace remettant en question les compétences des professionnels de la filière. Des progrès restent à effectuer, toutefois, en matière d'évaluation de la qualité énergétique du logement : seulement 64% des entreprises/artisans sollicités ont aidé le client à mieux l'évaluer.

En matière d'aides et d'incitations, l'Ademe note que *"près de la moitié (44%) des ménages ayant touché au moins une aide déclare qu'elle leur a permis de faire réaliser les travaux par un professionnel ; la plupart étant éco-conditionnés au recours de professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)". "Les aides de l'Anah ont un effet déclencheur plus marqué que les autres : 37% des ménages y ayant eu recours déclarent que l'aide a permis de lancer le projet de travaux, contre 18% en moyenne parmi les ménages ayant touché une aide."*

L'architecte indépendant, relais de la rénovation énergétique

Quelles solutions ? L'Ademe estime que le fait d'embarquer la rénovation énergétique dans les travaux, notamment les très nombreux travaux de dépannage, est la clé, accompagné d'un bon audit énergétique permettant un phasage optimal des interventions. *"Intégrer plus fortement la composante énergétique dans les travaux effectués, en commençant par les prioriser et à les réaliser dans le bon ordre, est le vrai challenge."* L'agence insiste aussi sur l'importance du rôle des architectes indépendants, qui constituent les interlocuteurs les plus cités par les ménages ayant effectué des travaux de rénovation énergétique très efficaces.

L'accompagnement des ménages et la ventilation, deux parents pauvres de la rénovation énergétique

"Seulement 15 % des ménages ayant réalisé des travaux ont bénéficié d'informations et d'accompagnement", note l'Ademe dans son rapport. "C'est peu, et notamment en regard d'un autre résultat de l'enquête Trémi : 36% des ménages ayant réalisé des travaux permettant deux sauts de classe énergétique du DPE ou plus estiment avoir manqué d'accompagnement." Autre axe de progrès envisagé par l'Ademe : mieux

informer sur l'importance de la ventilation en matière de confort et de qualité de l'air intérieur.

(1) L'enquête Trémi a été réalisée pendant le printemps 2017, en ligne, auprès d'un échantillon représentatif de la population française composé de 29.253 ménages résidant en maison individuelle en France continentale.

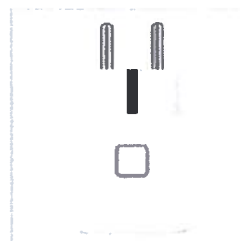
SÉLECTION PRODUITHÈQUE



Advance Design
Graitec



PRESYSTEM Brise-soleil
Alpac



SPE600 - Smart Plug
Salus Controls

SÉLECTION D'OFFRES D'EMPLOI

> Chef de chantier terrassement (h/f)	Rhône-Alpes	Neptune rh	18/10/2018
> Ingénieur travaux - Terrassement (H/F)	Île de France	Eiffage	18/10/2018
> CHEF D'EQUIPE ISOLATION (H/F)	Bretagne	Partnaire	18/10/2018
> Resp Industrialisation (H/F) PBA Came (64)	Aquitaine	Point.p sud-ouest	18/10/2018
> RESPONSABLE ETABLISSEMENTS (H/F)	Bretagne	Cote d'armor habitat	18/10/2018

Julien Denormandie chargé de la ville et du logement

Haut fonctionnaire très proche du président, le secrétaire d'Etat a été nommé auprès de Jacqueline Gourault, qui prend la tête d'un grand ministère des territoires.

LE MONDE | 16.10.2018 à 09h43 | Par Cédric Pietralunga ([/journaliste/cedric-pietralunga/](#)) et Isabelle Rey-Lefebvre

([/journaliste/isabelle-rey-lefebvre/](#))



Julien Denormandie (au centre) le 10 septembre. ERIC PIERMONT / AFP

L'élève modèle de la Macronie poursuit son ascension. Jusqu'ici secrétaire d'Etat à la cohésion des territoires, où il officiait dans l'ombre du radical Jacques Mézard, Julien Denormandie, 38 ans, a été nommé ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Jacqueline Gourault, chargé de la ville et du logement. Un portefeuille qui vient récompenser une fidélité et un engagement jamais démentis auprès d'Emmanuel Macron.

Lire aussi : Remaniement : suivez en direct la composition du gouvernement

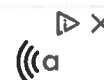
([/politique/live/2018/10/16/remaniement-du-gouvernement-suivez-en-direct-les-annonces_5369932_823448.html](#))

Très proche du chef de l'Etat, qu'il tutoie en privé, le haut fonctionnaire a fait toute sa carrière dans l'administration. Diplômé de l'Ecole nationale des eaux et forêts, l'ingénieur travaille au Trésor lorsqu'il est repéré en 2012 par Rémy Rioux, le directeur de cabinet de Pierre Moscovici à Bercy, qui cherche un conseiller pour le commerce extérieur. Bon connaisseur de l'Afrique – il a passé deux ans à l'ambassade de France au Caire et fait son stage de fin d'études à Niamey –, le trentenaire obtient facilement le poste.

« Feuille blanche »

Depuis l'Elysée, où il conseille François Hollande sur les affaires économiques, Emmanuel Macron repère vite le jeune homme, de deux ans son cadet. Les deux partagent une envie de « *remuer la vase* » et affichent la même défiance vis-à-vis des hommes politiques. « *J'ai vu beaucoup de ministres qui ne travaillaient pas* », dit Julien Denormandie. A l'été 2014, il envisage même de rejoindre le privé avec le futur chef de l'Etat, qui entreprend de monter une start-up d'enseignement à distance.

ANNONCE



Perte d'audition? Les appareils auditifs dernière génération à un prix enfin accessible.

Découvrez la dernière innovation qui va révolutionner votre audition !

CONSULTER



Finalement rattrapé par François Hollande, qui le nomme ministre de l'économie, Emmanuel Macron embarque naturellement à Bercy son conseiller, qui se rend très vite indispensable. « *C'est un entrepreneur du public, vous lui donnez une feuille blanche, il se débrouille* », expliquait Rémy Rioux, aujourd'hui patron de l'Agence française de développement, peu après l'entrée de M. Denormandie au gouvernement.

Surtout, le jeune haut fonctionnaire gagne la confiance du futur chef de l'Etat. Comme lui, et bien que père de quatre enfants – le dernier né durant la campagne –, il avale les dossiers au kilomètre, dîne tous les soirs au bureau, ne dort « *jamais plus de cinq heures d'affilée* ». « *Il lui ressemble tellement qu'on a du mal à les distinguer* », explique un ex-membre du cabinet de Bercy.

Signe de cette confiance, au printemps 2016, Julien Denormandie est le premier envoyé par Emmanuel Macron pour structurer En marche !, le parti qu'il vient de créer, au côté d'Ismaël Emelien, autre proche conseiller. « *Julien a tenu le mouvement à bout de bras, félicite un ex-cadre. Après la victoire à la présidentielle, c'est aussi le seul qui est resté pour préparer les législatives, alors que tous les autres se battaient pour un poste à l'Elysée.* »

Lors de son passage à l'hôtel de Castries, le trentenaire a laissé une impression mitigée, formant un tandem contrasté avec Jacques Mézard, que tout oppose. L'un a 70 ans, est rompu à la politique, proche des élus notamment ruraux, tandis que Julien Denormandie apparaît technocrate, loin du terrain, presque arrogant et peu familier avec le secteur sauf sur les questions numériques.

Homme de dossiers, il s'est néanmoins plongé dans les arcanes du logement et a acquis une réelle maîtrise des dossiers, et semble même aimer la matière. Il écoute et en tant que catholique montre une certaine sensibilité sur les questions de pauvreté et notamment la question des sans-abri.

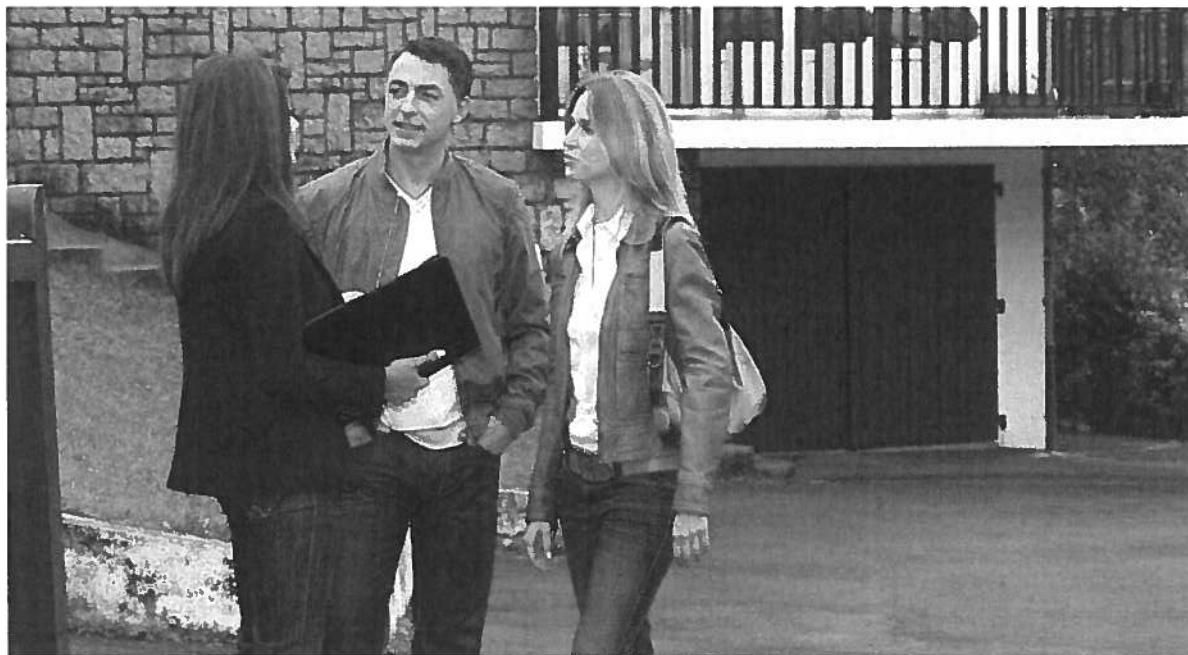
Mais le bilan de dix-huit mois d'exercice du pouvoir est pour le moment décevant. Le fameux « choc d'offre » de construction censé faire baisser le prix des logements se fait attendre : le nombre de permis de construire est en recul de 5 % à fin août sur un an, tout comme la production de logements sociaux. Pourtant, les besoins sont aigus, avec près de 2 millions de demandeurs de HLM, un chiffre en hausse de 10 % sur un an. Les coupes budgétaires infligées aux organismes HLM bousculent aussi le secteur, en pleine restructuration. Pour autant, Julien Denormandie répète volontiers que son passage en politique est temporaire, et envisage toujours de rejoindre le privé voire de fonder une entreprise : « *J'ai deux jambes, une publique, l'autre privée. Je veux continuer à marcher.* »

Le Revenu

Le site conseil Bourse et Placements

[S'abonner >](#)[PLACEMENTS](#)[IMMOBILIER](#)[BOURSE](#)[IMPÔTS & DROITS](#)[FINANCES PRIVÉES](#)[TV](#)[LEXIQUE](#)[Conseils en Bourse et Placements](#) > [Immobilier](#) > [Propriétaires et locataires : ce que la loi Elan change pour vous](#)[PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE](#)

Propriétaires et locataires : ce que la loi Elan change pour vous



IMMOBILIER Par Myriam Simon

Publié le 16/10/2018 à 17:14 - Mis à jour le 16/10/2018 à 17:14

Cela fait des mois que la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) fait parler d'elle. Le texte définitif a enfin terminé son

En poursuivant votre navigation, vous acceptez l'utilisation de cookies afin de réaliser des statistiques d'audiences et vous proposer des services ou des offres adaptés à vos centres d'intérêts.

Vous êtes par ailleurs informés qu'un système de détection des bloqueurs de publicité est mis en oeuvre sur ce site. En savoir plus

[OK, I agree](#)[No, give me more info](#)

mauvaises nouvelles, il faut d'ores et déjà en prendre connaissance.

Le bail mobilité

Il permettra aux personnes «en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique» de se loger plus facilement.

A LIRE AUSSI

Publié le 17/05/2018

Immobilier : le projet de loi Elan déjà critiqué

Publié le 23/09/2018

Mise en location meublée : pensez à déclarer votre début d'activité

Publié le 11/07/2018

Relations bailleurs / locataires : ce que dit la jurisprudence sur huit cas marquants

Publié le 02/10/2018

Propriétaires immobiliers : gagnez plus avec la colocation

Les propriétaires de logements

meublés uniquement vont pouvoir signer des baux de un à dix mois non renouvelables, mais sans avoir le droit de réclamer un dépôt de garantie, par contre les locataires pourront bénéficier de la caution gratuite Visale.

Les signataires de ces baux ne peuvent recourir à la commission départementale de conciliation en cas de litige. Elle n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

Encadrement des loyers

Il revient et sera appliqué pour une durée expérimentale de cinq ans là où il y a une pénurie de logement, où il y a un observatoire des loyers, et une demande de la part des «établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements

publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence».

La commune doit en faire la demande. Le texte prévoit aussi des sanctions contre les propriétaires récalcitrants, le remboursement du trop-perçu et une amende de 5.000 euros maximum s'ils ne consentent aucun remboursement.

Une sanction moins importante que celle infligée aux propriétaires qui font de la location meublée de courte durée sans respecter les obligations de déclaration.

Location de courte durée

Elle est encadrée légalement. Si vous louez votre résidence principale durant les vacances, les week-ends par exemple, vous ne pourrez plus la louer plus de 120 jours par an si vous habitez dans une commune ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement préalable.

Les contrevenants s'exposent à une amende de 10.000 euros.

Incrivez-vous à notre newsletter quotidienne

Envoyer

En renseignant votre adresse email, vous acceptez de recevoir nos derniers articles par courrier électronique et prenez connaissance de notre [politique de confidentialité](#). Vous pouvez vous désinscrire à tout moment à l'aide des liens de désinscription ou en nous contactant à l'adresse abo@lerevenu.com

De même l'absence de déclaration d'une location touristique est passible d'une amende de 5.000 euros maximum.

Les parlementaires ont en revanche supprimé l'obligation de fournir certains diagnostics (DPE, plomb, état des risques technologiques) dans les contrats de location saisonnière.

Rapports locatifs

La loi Elan apporte des modifications, comme la réduction du préavis du locataire, il passe de trois à deux mois, la création d'un bail numérique et la suppression de l'engagement manuscrit de la caution (sa signature suffira).

La possibilité pour le bailleur d'inclure dans le bail une mention lui permettant d'appliquer des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

D'autres nouveautés sont incluses dans ce texte. Il est ainsi prévu que le conjoint marié ou pacsé, le concubin notoire qui quitte le logement en raison de violences exercées sur lui ou ses enfants n'est plus tenu solidairement au paiement du loyer. Sa caution est également libérée de son engagement.

Dans quel cas êtes-vous concerné par la hausse ?

VOUS PENSEZ bénéficier d'un gain de pouvoir d'achat à hauteur de la suppression de 30 % de votre taxe d'habitation cette année. Mais en découvrant le document envoyé par les finances publiques ces jours-ci, vous grimacez. Comme vous, des milliers de Français vont passer, au moins en partie, à côté de la réforme. Voici dans quels cas.

■ SI LE TAUX DE LA TAXE D'HABITATION A ÉTÉ AUGMENTÉ DANS VOTRE VILLE

Selon des données, encore partielles, transmises par la Direction de la législation fiscale et publiées dans un rapport parlementaire, 5 680 communes ont décidé d'augmenter le taux de leur impôt local en 2018. Parmi elles, 55 villes de plus de 10 000 habitants sont concernées (*lire Infographie*). Pour les contribuables, cela revient à une augmentation significative de leur *taxe d'habitation*. En 2017, 12 629 communes avaient déjà voté une hausse de leur taux. Mais, cette année, c'est d'autant plus mal perçu par les contribuables qui attendaient un gain de pouvoir d'achat non négligeable avec la suppression de 30 % de l'impôt local. La plus forte hausse, de 18 % par rapport à 2017, a été enregistrée à Malzières-lès-Metz (Moselle).

■ SI VOTRE ABATTEMENT A ÉTÉ SUPPRIMÉ

Dans certaines villes, des habitants — en fonction notamment de leur situation familiale — pouvaient bénéficier d'un abattement sur leur taxe d'habitation. Là encore, des villes ont décidé de supprimer cet avantage

pour faire face à la baisse des dotations d'Etat notamment.

■ SI LA VALEUR LOCATIVE DE RÉFÉRENCE DE VOTRE BIEN A ÉTÉ MODIFIÉE

Si votre résidence a subi de grands travaux de rénovation, que vous avez aménagé les combles de votre maison ou que des équipements flambant neufs se sont installés dans votre rue — bref, de lourds travaux d'amélioration —, il est possible que des commissions communales ou départementales des impôts directs aient décidé de revoir à la hausse la valeur locative de référence de votre bien. Et, par ricochet, augmenter considérablement ce que vous devez au fisc.

■ SINON...

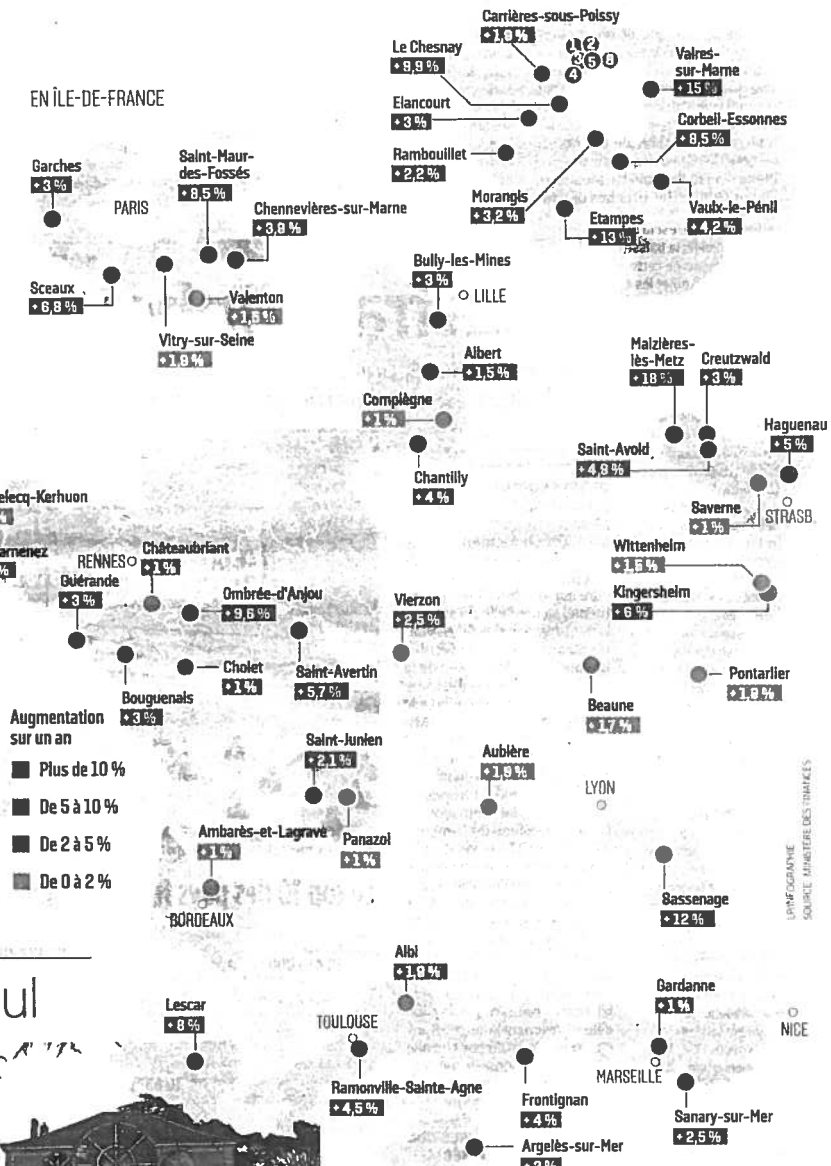
Si vous payez autant cette année que l'an dernier, c'est tout simplement que vous n'êtes pas encore concerné par la réforme. 80 % des Français doivent bénéficier de la suppression de 30 % de leur impôt local cette année (et le reste ensuite), les 20 % les plus riches sont contraints de patienter. Le gouvernement s'est engagé à supprimer cet impôt pour tous les contribuables, mais les discussions sont encore en cours pour finaliser le financement de cette réforme. Faites-vous partie des Français les plus aisés ? Oui, si votre revenu fiscal de référence (disponible sur votre avis d'imposition) dépasse 27 000 € par part (majoré de 8 000 € par demi-part).

Ces 55 villes qui ont augmenté la taxe d'habitation

Communes de plus de 10 000 habitants

Dans le Val-d'Oise :

- | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|
| 1. Taverny +2,8 % | 3. Sannois +2,4 % | 5. Deuil-la-Barre +5 % |
| 2. Domont +1,9 % | 4. Bezons +5 % | 6. Arnouville +0,5 % |



L'EXEMPLE

Ici, le gain est quasi nul



LES GRANDES PROMESSES du gouvernement concernant la baisse de 30 % de la taxe d'habitation (TH) pourraient laisser un goût amer à Razac-sur-l'Isle, en Dordogne. La paisible commune de 2 441 âmes figure dans le peloton de tête des villes qui ont le plus augmenté le taux de leur taxe d'habitation. Elle a bondi de 10,94 % à 13,94 %, de 2017 à

2018. Soit une hausse de 27 % ! De quoi neutraliser l'impact du dispositif gouvernemental, pour atténuer l'effort fiscal de 80 % des Français.

Lorsqu'on téléphone à la mairie de cette petite bourgade, le secrétaire lui-même laisse échapper un commentaire étonné : « C'est vrai, quand j'ai reçu mon avis de taxe d'habitation, ça m'a fait drôle ! Ça ne collait pas avec ce que j'avais retenu de la baisse annoncée... » Puis, avant de passer le maire à l'autre bout du fil, il poursuit par une deuxième confidence : « L'autre jour, nous avons justement eu un contribuable qui est venu se plaindre, il ne comprenait pas son impôt... »



Razac-sur-l'Isle (Dordogne). Selon la mairie, la commune a dû s'adapter à la baisse des dotations de l'Etat.

Bernadette Paul, l'édile, assume la hausse. « C'était indispensable pour équilibrer notre budget », confie-t-elle. La taxe d'habitation — 330 000 € en 2017 — est une source essentielle

du financement communal alors que Razac-sur-l'Isle a dû s'adapter à la « baisse des dotations de l'Etat », explique-t-elle. La ville a dû faire face, aussi, aux orages et aux pluies diluviennes de l'été dernier qui ont endommagé la voirie communale.

Bernadette Paul a conscience que les 30 % de baisse attendue ne seront pas au rendez-vous, mais elle compte sur la compréhension de ses administrés. « Notre taux était resté bas de

nombreuses années, et à 13,94 %, nous ne sommes pas très hauts », se justifie-t-elle. Pour autant, elle n'est guère optimiste sur les choix qui s'offrent à elle pour les années à venir. « Le gouvernement va compenser la suppression progressive de la taxe d'habitation pendant trois ans, mais ensuite ? Il faut trouver des solutions dès maintenant. Dans les petites communes, j'ai du mal à croire que les impôts pourront diminuer... »

Les bonnes et mauvaises surprises de la taxe d'habitation

FISCALITÉ L'allègement de 30 % va profiter à 22 millions de foyers. Mais certains bénéficiaires, pourtant, vont payer plus d'impôts locaux que l'année dernière !

PAR BORIS CASSEL

C'EST LE DÉBUT DE LA FIN. Les Français reçoivent en ce moment l'un de leurs derniers avis d'impôt de la taxe d'habitation. Cette charge va peu à peu être réduite pour disparaître complètement à l'horizon 2021.

■ ÊTES-VOUS CONCERNÉ ?

Pour accompagner une réforme qu'il juge porteuse de « pouvoir d'achat », le gouvernement a pris soin de prévenir les contribuables sur leurs avis d'imposition. Quelque 22 millions de foyers fiscaux – soit 80 % des contribuables – pourront y lire, dans un encart intitulé « Important » : « À la suite de la réforme nationale de la taxe d'habitation,

vous bénéficiez pour cette année d'une réduction de 30 % de cet impôt. Votre taxe d'habitation est donc de X €, sans cette réforme, elle serait de Y €. » Ce dégrèvement sera porté à 65 % en 2019. Et l'imposition sera effacée en 2020.

■ QUID DES 20 % DE FOYERS RESTANTS ?

Les célibataires gagnant plus de 2 592 € par mois ou les couples avec enfant touchant 4 722 € par mois ne sont pas, pour l'instant, concernés. Ils devront patienter un petit peu. Contraint par une décision du Conseil constitutionnel, le gouvernement s'est engagé à leur supprimer, à leur tour, la taxe d'habitation pour leur résidence principale. Mais en 2021.

■ ET LA RÉSIDENCE SECONDAIRE ?

La réforme ne concerne que la résidence principale. Les propriétaires de résidence secondaire sont et seront toujours soumis à la taxe d'habitation.

■ EST-CE QUE CELA BAISSERA VRAIMENT ?

Ironie de l'histoire, malgré un rabais de 30 % sur leur dû, certains contribuables paieront malgré tout... plus de taxe d'habitation (TH) que l'an passé ! En cause, des élus locaux qui ont choisi d'alourdir la pression fiscale. « Les collectivités locales avaient toujours la possibilité de supprimer certains abattements existants ou d'augmenter les taux », relève Anne Guyot-Welke, porte-parole du syndicat



LP JEAN-BAPTISTE QUENTIN

d'agents du fisc Solidaires-Finances publiques. Selon un rapport parlementaire publié cet été, au moins 5 680 communes ont ainsi augmenté leur taux d'imposition en 2018.

■ D'AUTRES HAUSSES D'IMPÔTS SONT-ELLES À PRÉVOIR ?

La taxe d'habitation apportait un peu plus de 20 Mds € de recettes aux collectivités locales. L'État s'est engagé à compenser le manque à gagner. « On ne sait pas comment, tout ça n'est pas bien clair », estime Philippe Laurent, secrétaire général de l'As-

sociation des maires de France. Une loi est attendue l'an prochain pour boucler le financement de cette réforme, avant les municipales de 2020. Mais les contribuables devraient être sollicités sur d'autres leviers fiscaux. « Il risque d'y avoir des répercussions sur les taxes foncières », estime Virginie Pradel, avocate fiscaliste. « Je ne vois pas comment certaines communes pourront faire autrement qu'augmenter la taxe foncière », confirme Philippe Laurent, de l'Association des maires de France.

Sur l'avis d'impôt de la taxe d'habitation, le gouvernement a pris soin d'insérer un message expliquant la réforme aux ménages concernés par l'allègement de 30 %.

L'INSTITUT DU MONDE ARABE PRÉSENTE

UNE EXPOSITION NUMÉRIQUE
DU 10.10.2018 AU 10.02.2019

CITÉS MILLENAIRES VOYAGE VIRTUEL DE PALMYRE À MOSSOUL

iconem

#citemillennairesIAA / www.marabe.org

INSTITUT
DU MONDE
ARABE

معهد العالم
العربي

IFRI/SNF
IGPYMA ETAVPOE HIAPOZ
STAVROS MARCHOS
FOUNDATION

ALIPH

TOTAL
FOUNDATION

UNISOF

Al-Cihaz

MILLON

新嘉坡基金会
Jonathan RS Choi Foundation

L'Oratoire
d'Orient

Unité
UNIL Université de Lausanne

Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture

Le Point

Le Parisien

The New York Times

ANOUS PARIS

الموقف

M2

TRONCLEURS

france.tv

inter

www.leparisien.fr / 75

Le Journal de Paris



MARCHÉ DE NOËL

Acculé, Champion met un terme à ses activités de forain P.V

EMPLOI

Les jeunes en difficulté auront une 2^e chance P.V

TRANSPORTS

Les parkings relais, ce n'est pas pour demain P.XVI

Avenue Jean Moulin (XIV^e), hier, José paie 250 € par mois pour son logement de moins de 1 m² loi Carrez

José, 71 ans, vit dans un 0,9 m²

La Fondation Abbé-Pierre a organisé, hier, une opération coup de poing chez un marchand de sommeil et tire la sonnette d'alarme sur le mal-logement à Paris.

XIV^e

PAR CÉLINE CAREZ

Ca fait 25 ans que José, 71 ans, habite un 0,9 m² en loi Carrez. La chambre de bonne qu'il loue 250 € par mois est si pentue et petite (5 m² au sol mais à peine 1 m² où la hauteur de plafond est à 1,80 m) qu'il est obligé de se déplacer « à quatre pattes ». « On se sent comme une tortue. C'est une souffrance morale et physique », explique-t-il. Hier matin, la Fondation Abbé-Pierre a fait une opération coup de poing chez un marchand de sommeil, multipropriétaire avenue Jean-Moulin (XIV^e). Et convoqué la presse.

Mission ? Immortaliser les images des douze chambres, ou plutôt « placards », d'une surface de 0,9 à 6 m², toutes illégales, louées pourtant officiellement entre 250 € et 480 € par mois, et entendre les locataires victimes. La Fondation entend braquer la

lumière sur le mal-logement et... interpellé le gouvernement Macron. Pourtant, côté rue, l'immeuble incriminé donne le change avec ses airs faubourtiens, sa façade blanche, sa porte cochère verte et ses commerces coquets en bas. En revanche, le dernier étage a des parfums de roman de Zola.

UNE COUVERTURE EN GUISE DE MATELAS ET LES TOILETTES SUR LE PALIER

« Dans ma vie, au travail, souffle le pudique retraité, personne ne suspecte ma situation. » En guise de fenêtre, le septuagénaire a une petite lucarne de toit « où l'eau ruisselle les jours de pluie », ce qui l'empêche d'avoir un matelas. « Le soir, je dépile une couverture. Pour les toilettes, c'est sur le palier. Et pour me laver, je vais trois fois par semaine à la piscine municipale. »

Bibliothécaire en CDI avant, il avait pourtant les moyens d'un appartement décent. « Pour ce qui est du lo-

gement social, la Ville ne m'a jamais considéré comme prioritaire. Et pour ce qui est du privé, il y avait toujours quelqu'un avec un plus gros salaire qui me passait devant. » José, qui vit entre ses livres – son seul mobilier – s'était résigné. « On devient philosophe. » Mais c'était avant que la Fondation Abbé-Pierre ne mette son nez dans cette « sinistre réalité... » Un locataire a frappé à notre porte en mars », se souvient Samuel Mouchard, responsable de l'Espace solidarité habitat à la Fondation.

Le représentant de la Fondation à Paris a alors débarqué avenue Jean-Moulin, visité la « chambre », parlé aux voisins. Et... déclenché la procédure. « On a fait un signalement à la mairie de Paris », précise Samuel Mouchard. « Nos agents se sont déplacés, poursuit Ian Brossat, l'adjoint (PCF) au logement d'Anne Hidalgo, la maire (PS) de Paris. Ils ont mesuré et fait les constats. » La Fondation a saisi le procureur en charge de la lutte contre l'habitat indigne, qui a lancé une enquête. Des policiers ont débarqué.

L'enquête est toujours en cours. « Nous allons demander, comme la justice en a le pouvoir dans les cas de marchands de sommeil, que le propriétaire soit expulsé », insiste Ian Brossat.

Depuis mars, par arrêt préfectoral, les locataires sont protégés de l'expulsion. Ils ne paient plus de loyer.

@LeParisien_75

VIDÉO

Ils vivent dans moins de 6 m² à Paris

CHIFFRES

7 000

Le nombre de chambres de bonne de moins de 8 m², donc illégales, louées à Paris.

5 000

Les signalements d'habitat insalubre faits chaque année auprès

des services de la Direction logement et habitat (DLH) de la Ville.

4 527

Les contrôles faits dans des logements à Paris par la DLH en 2017

300 à 350

Les nouveaux arrêtés préfectoraux pris chaque année obligeant les propriétaires à réaliser des travaux.

P
Le Parisien

En Ile-de-France, le volume des ventes a baissé de 6 % sur un an au deuxième trimestre 2018.

PHOTO A. BUELLESBACH VISUM-IMAGES STUDIOX

Crédits immobiliers

Le mirage des prêts à 35 ans

Les ménages peinent à suivre l'envolée des prix de l'immobilier dans les grandes villes. Une banque alsacienne veut allonger la durée des emprunts sur 420 mois, une parade pour prétendument les solvabiliser, mais qui mettrait en danger les acheteurs les moins avertis.

ANALYSE

Par
TONINO SERAFINI

Méfiance. Trois fois méfiance. Les prix de l'immobilier, qui étaient déjà très hauts dans les grandes métropoles françaises, ont connu un nouvel embrasement depuis trois ans. Ça flambe à Paris où les tarifs de la pierre (9300 euros/m²) ont battu leur record historique au deuxième trimestre selon la Chambre des notaires, mais aussi à Bordeaux, devenue la deuxième grande ville la plus chère de France (4348 euros/m²).

Dans toutes les capitales régionales pourvoyeuses d'emplois, le nombre de transactions s'est envolé du fait de l'afflux d'actifs qui ont besoin de se loger. Cette frénésie immobilière a provoqué une surchauffe des prix également à Lyon (3997 euros/m²), qui talonne désormais Nice (4096 euros/m²), ainsi qu'à Nantes (2900 euros), qui se rapproche de la barre des 3000 euros, ou à Rennes. Partout, acquérir un logement devient une affaire complexe pour les ménages dont les budgets ne sont pas extensibles. Ça commence à coïncider, le marché ralentit. Mais

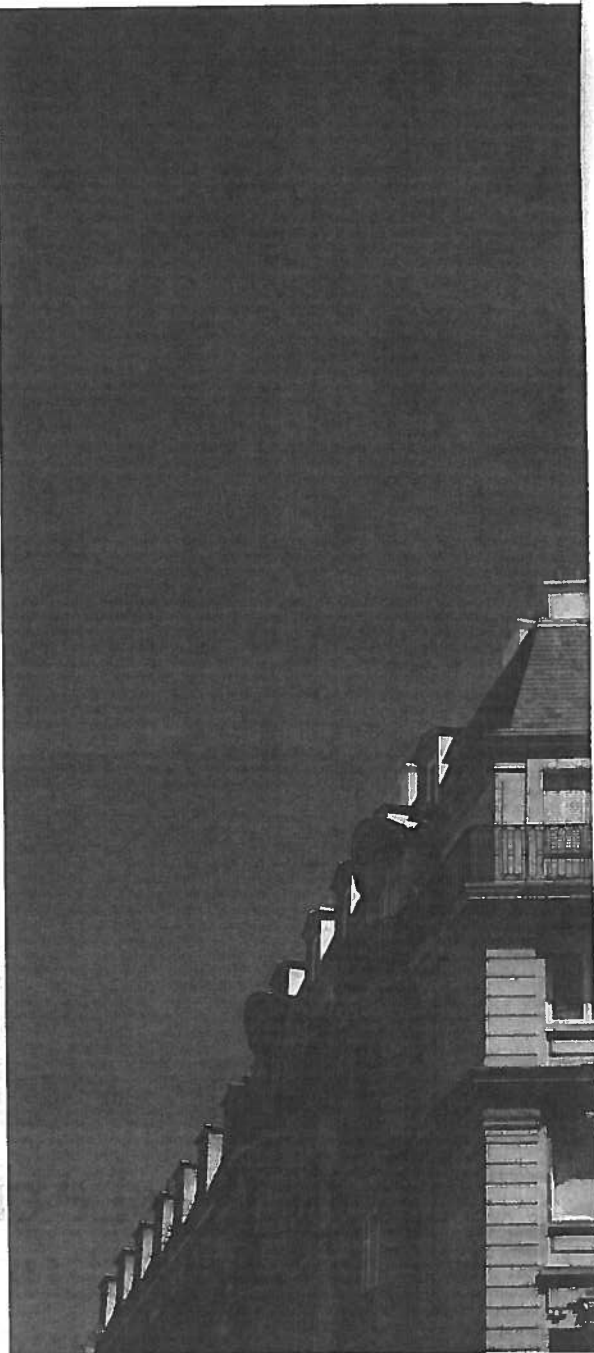
qu'à cela ne tienne: dans les milieux de l'immobilier, certains préconisent comme parade de rallonger encore la durée des prêts, alors qu'elle a déjà considérablement augmenté. Les crédits à 20 ans sont aujourd'hui presque devenus la norme (au lieu de 15 ans au début des années 2000) et, pour se solvabiliser, de plus en plus d'acquéreurs poussent au-delà. Selon l'observatoire Crédit logement-CSA, plus du tiers (37,5%) des prêts immobiliers octroyés aux accédants à la propriété en juin portait sur des durées de 25 à 30 ans (1). Et déjà, des professionnels du finance-

ment suggèrent de pousser jusqu'à 35 ans, ce qui serait une très mauvaise affaire pour les acquéreurs.

«Changement de cycle»

Récemment, Pascal Beuvelet, le président du réseau d'In&FI Crédits, un courtier en crédits immobilier, a fait état du retour de prêts «sur 35 ans à taux fixe». A l'écouter, compte tenu de la hausse des prix de la pierre supérieurs à l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, l'allongement de la durée des prêts est «le seul moyen pour solvabiliser le plus grand nombre de candidats à l'ac-

quisition», a-t-il déclaré au *Journal de l'agence*, un site en ligne destiné aux professionnels de l'immobilier, qui titre même sur «le grand retour du crédit à 35 ans». Mais selon nos informations, il n'en est rien. Pour l'instant, une seule banque, le Crédit foncier communal d'Alsace et de Lorraine, une filiale du Crédit mutuel spécialisée dans le rachat hypothécaire de prêts immobiliers et dans le regroupement de crédits, propose ce type de prêts très longs, au-delà de 30 ans. Tous les courtiers interrogés par *Libération* qualifient de «totalement marginale» la pro-



LE PIÈGE DES CRÉDITS À RALLONGE

L'allongement de la durée des prêts est très utilisé depuis vingt ans par les banques, les courtiers et les professionnels de l'immobilier pour solvabiliser les acquéreurs qui ne parviennent plus à suivre la hausse des prix de l'immobilier largement supérieure à l'évolution de leurs revenus. Plus on rallonge la durée et plus le montant de la traite mensuelle diminue. Mais cette solution a ses limites : avec l'allongement, la charge des intérêts à rembourser ne cesse de croître, au point de devenir improductive. D'autant que les taux appliqués par les banques vont croissant avec la durée.

Exemples d'emprunts de 200 000 euros avec assurance à 0,36 % :
 ■ Sur 15 ans au taux de 1,35 % : remboursement 1 288 euros / mois.
 Coût total du crédit : 31 845 euros.
 ■ Sur 20 ans au taux de 1,60 % : remboursement 1 034 euros / mois.
 Coût total du crédit : 48 235 euros.
 ■ Sur 25 ans au taux de 1,85 % : remboursement 893 euros / mois.
 Coût total du crédit : 67 953 euros.
 ■ Sur 30 ans au taux de 2,15 % : remboursement 814 euros / mois.
 Coût total du crédit : 93 159 euros.
 ■ Sur 35 ans au taux de 2,55 % : remboursement 777 euros / mois.
 Coût total du crédit : 126 340 euros.

gionales. Sur les huit premiers mois de l'année, MeilleursAgents fait état d'une augmentation de 3 % à Lille, de 4,1 % à Lyon et Marseille ou encore de 4,3 % à Nantes. Ça monte, et des dossiers de financement deviennent plus difficiles à boucler. C'est ce que constatent sur le terrain des courtiers en crédits immobiliers. « Pour solvabiliser les acheteurs, les banques ont baissé les taux autant que possible. Elles ont aussi assoupli leurs critères en finançant par exemple des dossiers sans aucun apport, souligne Cécile Roquelaure, directrice des études du courtier Empruntis. Mais cela ne suffit plus. Il y a des dossiers qu'on n'arrive plus à financer. La hausse des prix est là et certains ménages, avec leurs revenus, n'arrivent plus à l'absorber. » Outre la hausse des prix, la suppression de certaines aides publiques en faveur des accédants à la propriété modestes a contribué à dégrader la solvabilité de ces acquéreurs : les avantages du prêt à taux zéro (PTZ) ont été restreints et l'APL accession qui les aidait à rembourser une partie de leur traite a été supprimée. « Pour solvabiliser quand même ces acheteurs aux budgets serrés, les banques ont rallongé la durée de leurs prêts à 25 ans, quand la norme était plutôt à 20 ans il y a quelques années », souligne Maël Bernier, porte-parole du courtier MeilleursTaux. Mais souvent cela ne suffit plus aux acheteurs pour boucler leurs opérations d'acquisition parce que les tarifs de la pierre continuent à galoper. Des ménages modestes et de la petite classe moyenne renoncent ainsi à leur projet d'achat. Et des familles ayant encore les capacités d'acheter jettent l'éponge par peur de « surpayer » leur logement.

Euphorique il y a un an, le marché tend à freiner. En Ile-de-France par exemple, le volume des ventes a ainsi baissé de 6 % sur un an au deuxième trimestre 2018 comparé à la même période l'an dernier, selon la Chambre des notaires. Un repli qualifié de « modéré » par ces officiels ministériels. Une analyse que ne partagent pas d'autres professionnels. « Certes, le marché se porte encore globalement bien, mais on constate clairement un ralentissement », souligne Cécile Roquelaure. Et plus les tarifs de la pierre (déjà

inabondables pour certains) vont continuer à augmenter, plus l'activité va freiner. Les prix sont le nœud du problème.

«Bulle immobilière»

Dans les milieux de l'immobilier, certains tentent donc de le contourner avec les crédits à 35 ans. Mais les grands établissements bancaires, qui ont déjà beaucoup rallongé la durée des prêts ne semblent pas disposés à aller aussi loin. Et à courir derrière une inflation immobilière, de plus en plus déconnectée de l'économie réelle, autrement dit de l'évolution du revenu des ménages. En cas d'écroulement de ce que d'aucuns qualifient maintenant de « bulle immobilière », les souscripteurs de tels emprunts seraient dans de mauvais draps, à la tête d'un patrimoine immobilier en perte de valeur et avec une dette au très long cours. Sans compter que de tels prêts, toujours plus longs, peuvent se révéler un mirage pour les emprunteurs : ils vont payer plus longtemps sans pour autant avoir des mensualités vraiment moins lourdes (lire ci-dessus).

Parmi les professionnels du financement, les interlocuteurs les plus réalistes ne croient pas à la solution du crédit pour éviter une crise de la demande. « Les banques ont déjà beaucoup rallongé les prêts et assoupli leurs conditions. Il n'y a plus de marge », constate un courtier. Pour lui, les professionnels du secteur de la pierre qui ne jurent que par la hausse des prix vont devoir se faire une raison. Le marché devra passer par une phase de réajustement, autrement dit de baisse des prix. Ce changement de cycle pourrait intervenir au cours de l'année 2019. Dans « moins d'un an, probablement sous l'effet d'une hausse des taux décidée par la Banque centrale européenne », estime MeilleursAgents dans son analyse du marché de l'immobilier résidentiel à Paris, en Ile-de-France et dans les autres plus grandes villes françaises. ◆

(1) Crédit logement est une société qui garantit les prêts immobiliers distribués aux particuliers par les banques. Parmi ses actionnaires figurent notamment LCL, BNP-Paribas, Caisses d'épargne, Crédit agricole, Société générale...

Carnet

DÉCÈS

Luna, Carla et Lara, ses filles, Gabrielle, sa mère, Léna, sa sœur, Jacques, son beau-frère, Pierre et Anna, ses frère et sœur, son neveu et ses nièces, Les familles Hirzel et Guillemet, Karine et Pascale, ses amis de France et du Brésil

font ensemble part de leur peine à annoncer le décès soudain de

Laurent HIRZEL

survenu le 25 septembre 2018, à PARIS.

La cérémonie se tiendra à PANTIN le vendredi 28 septembre à 10 heures en l'église Sainte Marthe, 118 avenue Jean Jaurès, 93500 PANTIN.



**Vous organisez
un colloque,
un séminaire,
une conférence...**

Contactez-nous

**Réservations
et insertions
la veille de 9h à 11h
pour une parution
le lendemain**

Tarifs : 16,30 € TTC la ligne

Forfait 10 lignes :

153 € TTC pour une parution

15,30 € TTC la ligne suppl.

abonnée et associations : -10 %

Tél. 01 87 39 84 00

**Vous pouvez nous faire
parvenir vos textes
par e-mail :
carnet-libe@teamedia.fr**

01 87 39 84 00

carnet-libe@teamedia.fr
La reproduction de nos petites
annonces est interdite

portion de prêts d'une durée supérieure à 30 ans. « C'est moins de 1 % du total des prêts », pointe Sandrine Allonier, porte-parole de VousFinancer. Un chiffre corroboré par les statistiques de l'Observatoire Crédit logement-CSA. Ces propositions surviennent car le marché commence à balbutier. Dans son baromètre publié début septembre, la plateforme MeilleursAgents, spécialisée dans l'estimation immobilière, considère que « plusieurs indicateurs montrent qu'un changement de cycle est proche ». Jusqu'ici, c'est la baisse des taux d'intérêt – qui

rend le coût du crédit moins cher, permettant donc aux acquéreurs d'emprunter plus et d'acheter plus cher – qui a permis d'amortir en partie la hausse vertigineuse des prix dans les grandes villes françaises. Mais c'est fini. Les taux ont touché un plancher. Ils ne descendront pas plus bas. Or les prix, eux, continuent à augmenter. Ils ont progressé de 7,1 % sur un an à Paris au deuxième trimestre 2018, et de 4,8 % en moyenne dans l'ensemble de l'Ile-de-France, indiquent les statistiques des notaires. La hausse se poursuit aussi dans les capitales ré-



« Le logement ne doit plus être une galère »

Julien Denormandie, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires

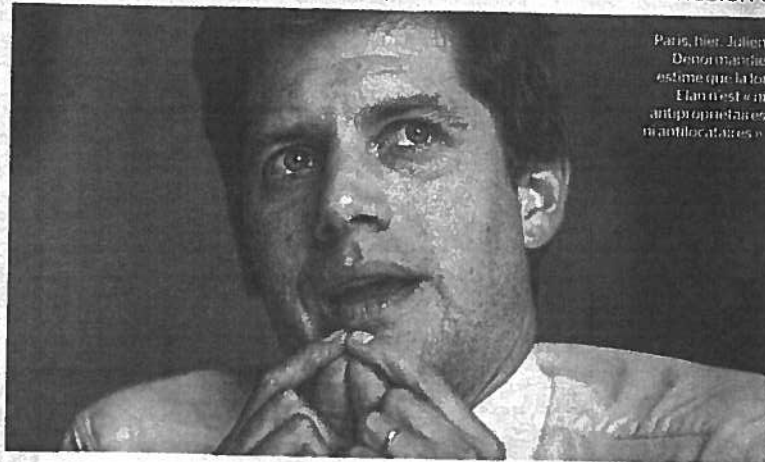
PROPOS RECUEILLIS PAR
SÉVERINE CAZES ET ODDIE PLICHON

DÉPUTÉS et sénateurs se sont mis d'accord hier sur la loi logement de 2018, ou loi Elan « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ». Le secrétaire d'Etat au Logement, Julien Denormandie, nous présente les principaux changements que va apporter ce texte. Quelle est la philosophie générale de la loi Elan ?

JULIEN DENORMANDIE. Pour une fois, c'est une loi qui n'est ni antipropriétaires ni antilocalitaires, et qui n'impose aucune nouvelle contrainte. Elle a un but unique : faire en sorte que le logement ne soit plus une galère pour les Français. Pour cela, il faut premièrement faciliter l'acte de construction. Nous allons arracher une page sur cinq du Code de la construction. Exemple, la taille des boîtes aux lettres des particuliers est fixée par la norme postale (NDLR : pour les logements construits après 1979). Or, elles sont trop petites pour les colis et trop grosses pour les lettres. C'est le futur « permis d'innover ». Le deuxième impératif de la loi est de protéger nos concitoyens les plus fragiles.

Vous pensez aux locataires victimes des marchands de sommeil ?

Oui, nous allons lutter contre ces trafiquants de misère en les frappant très fort au porte-monnaie : confiscation des indemnités obtenues en



Paris, hier. Julien Denormandie estime que la loi Elan n'est « ni antipropriétaires ni antilocalitaires ».

cas d'expropriation, interdiction d'acquiescer un nouveau bien pendant dix ans, etc. Les syndicats de copropriété et les agences immobilières auront désormais une obligation légale de le dénoncer.

Que prévoyez-vous pour les personnes handicapées ?

Huit personnes handicapées sur dix le sont suite à un accident de la vie. Il faut donc que les logements soient facilement adaptables si cela se produit. Nous avons travaillé avec les associations qui réclament une société plus « inclusive ». 100 % des loge-

ments neufs seront « évolutifs », dont 20 %, dès la construction, seront accessibles aux personnes handicapées. Enfin 30 000 logements anciens seront transformés et rendus accessibles chaque année.

« NOUS ALLONS FACILITER LA MOBILITÉ AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX »

Et les étudiants ?

Tous pourront bénéficier de la garantie Visale. Gratuite, elle leur permet de ne plus demander de caution

à leurs parents. Ils pourront aussi, comme les saisonniers où les personnes en mobilité professionnelle, bénéficier du « bail mobilité », d'une durée d'un à dix mois, sans dépôt de garantie, qui fonctionne avec la garantie Visale.

Vous voulez mettre en vente 40 000 logements HLM.

Une mesure polémique... Chaque logement vendu permet de construire 2 à 3 logements supplémentaires. Huit mille HLM sont vendus chaque année, notre but est d'en vendre 40 000, soit 1 % du parc

social. Aujourd'hui, deux millions de personnes sont en attente d'un logement social. Et par ailleurs, de nombreux Français, notamment les locataires du parc social, veulent devenir propriétaires. Nous allons les y aider.

Chaque appartement vendu restera dix ans dans les statistiques de logements sociaux. N'est-ce pas un mauvais coup porté à la loi SRU, qui oblige les communes à avoir 25 % de logements sociaux ?

Non, car je suis viscéralement attaché à cette loi SRU : la loi Elan n'y apporte que des adaptations mineures et facilite la construction de logements sociaux.

Le système de répartition d'un logement social va-t-il changer ?

Nous allons faciliter la mobilité au sein du parc. Tous les trois ans, les commissions d'attribution regarderont si la taille du logement est adaptée aux besoins de tel ou tel locataire, et lui proposeront le cas échéant un changement si le locataire est volontaire.

Avez-vous durci les sanctions contre les plates-formes comme Airbnb ?

Oui, les amendes contre les particuliers pourront aller de 5 000 à 10 000 € ; celles contre les plates-formes de 12 500 à 50 000 €. Aujourd'hui, certains achètent des appartements pour les louer en Airbnb toute l'année. Notre loi vise à sanctionner ces abus qui conduisent à enlever des logements de la location classique.

SANTÉ

La fatigue physique des salariés diminue, pas la pression

Le baromètre Malakoff Médéric dresse un état des lieux de la qualité de vie au travail.

+9 points

73%

des salariés sont confiants pour leur avenir professionnel sur 3 ans (64 % en 2012).

C'EST UNE BONNE nouvelle, la pénibilité recule, selon le 10^e baromètre Santé et qualité de vie au travail de l'assureur Malakoff Médéric que nous publions en avant-première. Les salariés qui étaient 54 % à juger leurs fonctions « physiquement fatigantes » en 2009, ne sont plus que 48 %. Globale-

ment, les salariés constatent moins de gestes répétitifs, de charges lourdes et de postures pénibles. « Les entreprises, notamment du BTP et de l'Industrie, ont fait des efforts de mécanisation et de prévention des risques », se félicite Anne-Sophie Godon, directrice de l'Innovation du groupe Malakoff Médéric. Néanmoins, le temps de transport reste un point difficile.

Ainsi, en Ile-de-France, 56 % des salariés passent plus d'une heure par jour dans le métro ou leur voiture contre un tiers en moyenne nationale.

Autre motif de satisfaction, 73 % des sondés se déclarent confiants dans leur situation professionnelle « pour les trois prochaines années ». C'est 9 points de mieux qu'en 2012. « Il n'y a jamais eu autant de sa-

lariés satisfaits au travail », souligne la directrice de l'Innovation. Ils sont en effet 73 %.

MOINS D'ENGAGEMENT

Mais derrière ce satisfecit, le sondage pointe des zones d'ombre importantes. Ainsi, l'engagement des salariés vis-à-vis de leur entreprise recule, de 36 % en 2012 à 29 % en 2018. Et la tentation de se mettre en arrêt maladie, sans raison médicale avérée, traverse 29 % des sondés, contre 21 % en 2012.

La pression psychologique demeure.

Pour 1 salarié sur 2, celle-ci n'a pas baissé en dix ans. Et trouver l'équilibre entre « vie perso-vie pro » est considéré comme de plus en plus difficile par 35 % du panel, 8 points de plus qu'en 2009. Derrière la difficulté à se déconnecter de son smartphone, d'autres contraintes apparaissent : 2 salariés sur 10 dé-

clarent s'occuper d'un proche malade ou dépendant. Au total, 72 % des sondés admettent que leur travail est « nerveusement fatigant ».

Pour les employeurs, trouver des pistes d'amélioration est d'autant plus nécessaire qu'avec le recul du départ à la retraite, un salarié sur deux s'estime incapable de travailler au même rythme dans dix ans. « Il faut mieux tenir compte du vieillissement des salariés », souligne Anne-Sophie Godon. Ces

questions figurent à l'agenda de la ministre du Travail, Muriel Pénicaud, qui a prévu de se pencher sur la santé des salariés et leur qualité de vie au travail en 2019.

DANIEL ROSENWED

Les informés de franceinfo

Jean-François Achilli,
du lundi au vendredi de 20h à 21h

franceinfo:

radio . web . tv canal 27

Chaque jeudi
avec Jannick Alimi et Henri Vernet

Le Parisien
Aujourd'hui

+8 points
35%
ont des difficultés à concilier travail et vie privée (27 % en 2009)

Résultats de l'étude
« Qualité de vie au travail 2018 », réalisée par Sociovision / IFOP pour Malakoff Médéric. Étude menée en ligne auprès d'un échantillon, de 3500 salariés français, représentatif du secteur privé, en avril-mai 2018.

ARGENT

Le réseau MeilleursAgents.com a classé les dix plus grandes villes en croisant indices économiques et critères immobiliers. Rennes arrive en tête.

PAR ODILE PUCHON

Acheter dans une grande ville peut se révéler un investissement judicieux. En combinant plusieurs indicateurs — délai de vente moyen, taux de chômage, indice des prix immobiliers, indice de tension immobilière (différence entre l'offre et la demande), etc. —, le réseau MeilleursAgents.com, qui fédère 11 000 agences immobilières, décerne ses étoiles aux dix plus grandes villes de France.

RENNES ★★★★★

Chômage bas, population jeune (31 ans), délai de vente moyen rapide (59 jours)... Dans la métropole bretonne, quasiment tous les indicateurs sont au vert. MeilleursAgents.com anticipe une nouvelle hausse des prix, de 6 % cette fois, dans les douze prochains mois.

NANTES ★★★★★

La plupart des indicateurs sont positifs, à cette différence près que l'excès d'acheteurs sur le marché immobilier est moindre qu'il y a quelques mois. Hausse de prix prévue : 5 %.

TOULOUSE ★★★★★

Beaucoup de feux verts dans la capitale de Haute-Garonne et notamment un solde migratoire positif de

Où investir dans l'immobilier

★★★★★ Classement de 1 (peu intéressant) à 5 étoiles (très intéressant)

Effectué à partir de sept critères : • l'indice des prix immobiliers • l'indice de la tension immobilière⁽³⁾ • le solde migratoire⁽²⁾ • l'âge moyen de la population
• le délai de vente moyen • le pouvoir d'achat immobilier⁽²⁾ • le taux de chômage

Prix moyens des appartements, en €/m²

RENNES (2 728 €)

★★★★★

PARIS (3 900 €)

★★★★★

NANTES (2 800 €)

★★★★★

BORDEAUX (4 348 €)

★★★★

TOULOUSE (2 798 €)

★★★★★

LYON (3 887 €)

★★★★★

STRASBOURG (2 781 €)

★★★★★

NICE (4 098 €)

★★★★

MONTPELLIER (2 780 €)

★★★★

MARSEILLE (2 482 €)

★★★★

LILLE (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

LIROIS (2 885 €)

★★★★

+6 %
de hausse des prix de l'immobilier à Rennes dans les douze prochains mois.

0,5 %. « La baisse significative du chômage, surtout, laisse présager de bonnes nouvelles dans l'immobilier », précise Thomas Lefebvre, le directeur scientifique de MeilleursAgents.com. Un ménage moyen peut acheter 48 m² en moyenne. La hausse des prix attendue est de 5 %.

PARIS ★★★★★

Les indicateurs sont bons, si ce n'est un solde migratoire négatif (-1 %) et,

surtout, un pouvoir d'achat immobilier faible de 20 m² (nombre de mètres carrés qu'une famille moyenne peut acheter). Mais cet indicateur a peu d'impact à Paris où 3 achats sur 4 sont le fait d'investisseurs. Hausse des prix attendue en un an : +5 %.

LYON ★★★★★

La capitale des Gaules est la star de ces derniers mois. Le chômage y est très bas, le marché dynamique (délai de vente moyen de 45 jours), le solde migratoire positif. Après des années de hausse des prix, seul le pouvoir d'achat immobilier est peu élevé (37 m²). MeilleursAgents.com anticipe 5 % pour les douze prochains mois.

LILLE ET STRASBOURG ★★★★★

En dépit d'un taux de chômage su-

périeur à la moyenne, Lille comme Strasbourg profitent quand même d'une demande dynamique. Progression attendue des prix : 2 %.

MARSEILLE ET MONTPELLIER ★★★★★

Le taux de chômage très élevé pénalise le marché — pour acheter, il faut s'endetter et donc avoir un emploi. Autre indicateur qui signale « méfiance » : il n'y a pas beaucoup plus d'acheteurs que de vendeurs. Hausse attendue des prix : 1 %.

BORDEAUX ★★★★★

Après des années d'euphorie — les prix ont bondi de 16,5 % en 2017 ! —, la ville voit ses tarifs baisser de 0,1 % depuis le début de l'année. Le prix moyen y atteint désormais 4 300 €

le mètre carré, ce qui place désormais Bordeaux à la 2^e place des villes les plus chères, devant Nice et derrière Paris. Cette flambée des prix se solde par une baisse du pouvoir d'achat immobilier : un ménage standard peut acquérir 32 m² en moyenne. D'ici à l'été 2019, la hausse attendue est de 1 %.

NICE ★★★★★

Lanterne rouge, Nice se caractérise par une population âgée (42 ans, contre 31 ans à Rennes), un délai de vente moyen très long (90 jours) et un solde migratoire négatif. Au cours des huit derniers mois, les prix ont baissé de 0,1 % à Nice. « Dans l'année à venir, ils devraient rester stables », juge ainsi Thomas Lefebvre.



Avec 5 étoiles, Rennes est en tête du classement.

(1) Décalage entre l'offre et la demande. (2) Nombre de mètres carrés qu'un ménage peut acheter en moyenne. (3) Dans la ville concernée.

TENDANCE

Pas de krach en vue

ET SI, APRÈS DES MOIS D'EUPHORIE, nous étions à la veille d'un retournement du marché avec chute des prix immobiliers ? Ces dernières semaines, cette rumeur a enfié. Mais elle est démentie tant par le réseau Guy Hoquet — « les prix ne sont pas en baisse dans l'ancien », affirme le DG du réseau, Fabrice Abraham — que par les statistiques récoltées

par MeilleursAgents.com. Petit best of des enseignements à tirer de leur étude.

■ 2018 EST DANS LA CONTINUITÉ DE 2016 ET 2017

Entre janvier 2018 et septembre 2018, les prix moyens sont passés de 2 400 à près de 2 500 €/le mètre carré. Au cours des huit derniers mois, ils ont grimpé de 1,1 %. Sur cette période, 65 % des grandes villes ont encore vu leurs prix augmenter.

■ PARIS TOUJOURS PLUS HAUT

Dans la capitale, les prix ont bondi de 17,5 % depuis 2016, pour atteindre 3 900 €/le mètre carré en septembre. « On est 7,6 % plus haut que lors du précédent pic de 2011 », souligne Sébastien de Lafond, le président de MeilleursAgents.com.

■ DES INDICATEURS PLUTÔT POSITIFS

Depuis fin 2015, le chômage est plutôt à la baisse. Entre 2013 et aujourd'hui, le délai de vente moyen est passé de 100 à 80 jours (à Paris, de 47

à 39 jours), « signe très fort que le marché est encore en feu », estime Sébastien de Lafond. L'indicateur de tension immobilière, qui évalue le rapport de force entre l'offre et la demande, montre qu'il y a beaucoup d'acheteurs en surnombre, ce qui pousse les prix à la hausse.

■ ET MAINTENANT ?

Au total, « même si on atteint la fin du cycle haussier, nous pensons que le marché sera dynamique jusqu'à l'été 2019 et nous prévoyons une hausse des prix d'environ 1,5 % d'ici là », conclut le patron de MeilleursAgents.com, Thierry Thomas, notaire à Rézé près de Nantes (Loire-Atlantique), partage cette analyse : « Les prix progressent moins vite, les taux ne remontent pas, bref, tous les indicateurs restent au vert. Je ne crois donc pas au krach mais à un atterrissage en douceur, avec une hausse des prix de 2 à 3 % par an », estime-t-il. O.P.

IMMOBILIER

Paris: l'élue Ian Brossat veut interdire Airbnb dans le centre historique

Par L'EXPRESS.fr, publié le 06/09/2018 à 11:41, mis à jour à 11:46

Partager

Tweeter

La page d'accueil du site internet d'Airbnb, le 28 avril 2016. afp.com/John MACDOUGALL

L'adjoint au Logement à Paris cible les dérives d'utilisateurs de plateformes comme Airbnb dans le centre historique de la capitale.

Rendre leur logement aux Parisiens. C'est l'objectif de l'adjoint d'Anne Hidalgo en charge du Logement, Ian Brossat. L'élue regrette les débuts de la plateforme de location en ligne qui permettait aux propriétaires de louer leur bien, "quelques jours par an". Aujourd'hui il estime que les objectifs des utilisateurs de la plateforme ne sont plus les mêmes. Dans les colonnes du *Parisien* il est catégorique, et souhaite "interdire les locations Airbnb dans le centre de Paris" et même "l'achat de résidences secondaires dans la capitale."

Ian Brossat dénonce une "économie de prédation", "la plupart des propriétaires louent désormais des logements entiers au lieu d'une simple chambre. Et surtout, de plus en plus de professionnels achètent des appartements, voire

En poursuivant votre navigation sur le site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour vous proposer notamment des publicités ciblées en fonction de vos centres d'intérêt, de réaliser des statistiques de visites et de vous permettre de partager des informations sur les réseaux sociaux. [Gérer les cookies sur ce site](#)

OK

Menu

L'Express



franceinfo
@franceinfo

Logement : "Airbnb a fait main basse sur un certain nombre de quartiers de Paris, il est temps de remettre un peu d'ordre", assure Ian Brossat

06:56 - 6 sept. 2018

160

129 personnes parlent à ce sujet

"Nos centres-villes se transformeront en musée"

À ce jour, la ville ne peut interdire les locations Airbnb, mais Ian Brossat compte en faire une priorité lors des prochaines municipales et les européennes. L'enjeu est de taille pour l'élue du XVIII^e arrondissement, "si on ne se prémunit pas contre le développement frénétique de ce phénomène, nos centres-villes se transformeront en musée."

LIRE AUSSI >> Paris veut rétablir l'encadrement des loyers

Les propriétaires qui utilisent Airbnb sont gourmands, "depuis cinq ans, nous constatons une perte sèche de 20 000 logements, principalement dans les arrondissements du centre de Paris." La menace d'une ville façonnée par les plateformes de location s'installe. "Airbnb menace l'âme et l'identité d'un certain nombre de quartiers. Si nous ne régulons pas Airbnb, nous n'aurons plus d'habitants dans nos centres-villes" s'alarme Ian Brossat.

LIRE AUSSI >> Location sur Airbnb: Paris durcit les sanctions!

Depuis 2015, 65 000 appartements parisiens ont été proposés sur Airbnb. 87,14 % des appartements -proposés à la location pour un prix moyen de 119,5 euros la nuit- sont des logements entiers selon les chiffres du quotidien.

1,3 M€ d'amendes depuis janvier 2018

Les règles de location ont changé. Un propriétaire parisien n'a pas le droit de louer son logement plus de 120 jours par an. "Nous avons renforcé les contrôles avec pour résultat un peu plus de 1,3 M€ d'amendes depuis janvier 2018 et une baisse du nombre d'annonces", explique l'adjoint.

PLUS D'ACTUALITÉ SUR

Airbnb, champion de la location d'appartements entre particuliers

Fauchon : la folie des boutiques-hôtels

L'accord gagnant Airbnb-Century 21

Locations touristiques à Paris: plus d'amendes qu'en 2017

AILLEURS SUR LE WEB

Contenu proposé par Taboola

En poursuivant votre navigation sur le site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour vous proposer notamment des publicités ciblées en fonction de vos centres d'intérêt, de réaliser des statistiques de visites et de vous permettre de partager des informations sur les réseaux sociaux. Gérer les cookies sur ce site

OK

L'Express



Le direct



Un étudiant au travail. • Crédits : Getty

Des loyers plus chers partout en France

L'enquête annuelle de l'UNEF, publiée le 20 août dernier, détaille ville par ville l'augmentation des loyers du parc privé. En particulier les petites surfaces, puisque étudiantes et étudiants visent souvent au moins cher. Si l'augmentation moyenne monte à +1.21%, cela grimpe de près de 5% à Nanterre, en Île-de-France, et près de 3% à Lyon.

Le direct

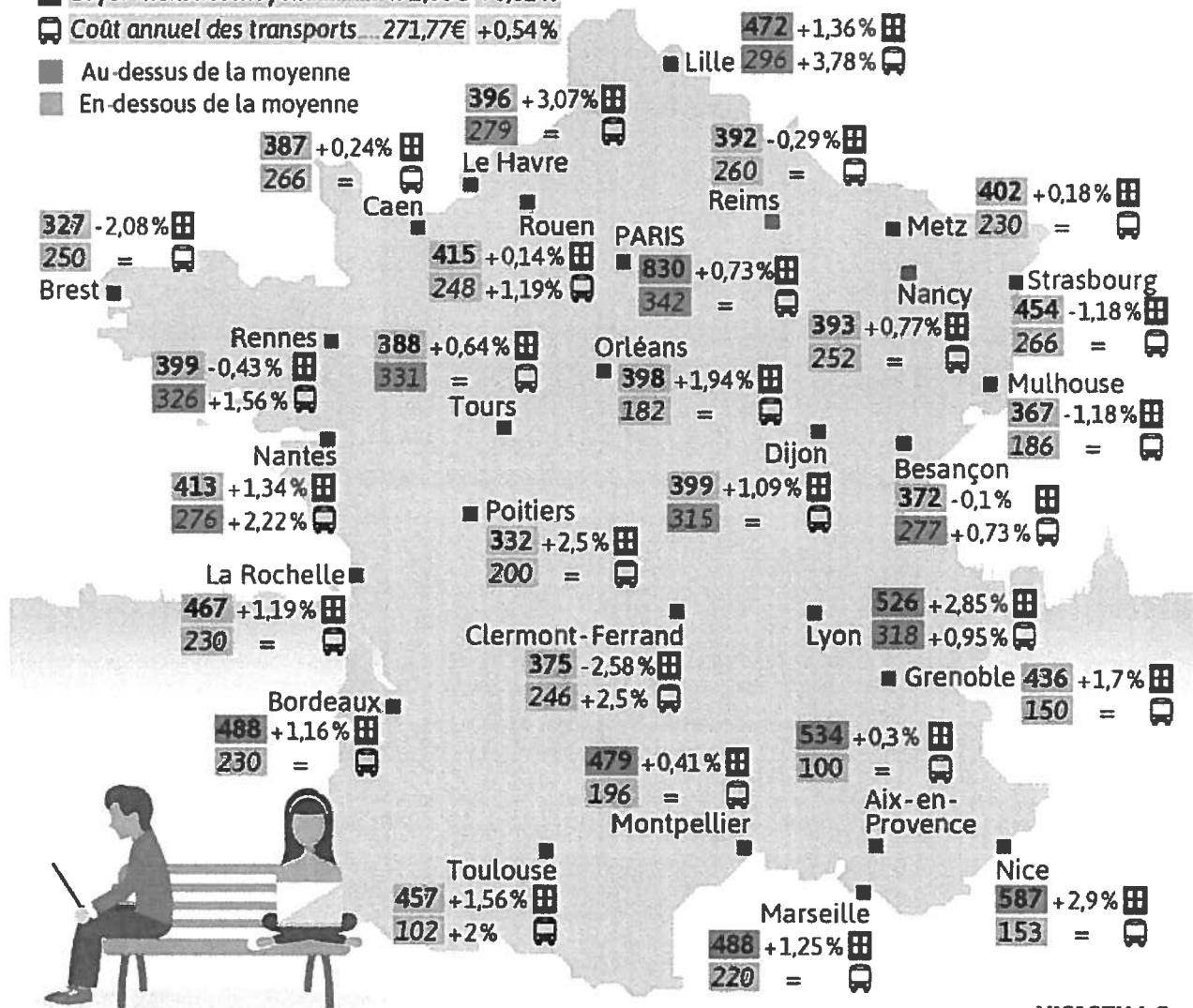
et variation, en %, par rapport à l'année universitaire précédente.

🏠 Loyer mensuel moyen 471,00€ +0,61%

🚌 Coût annuel des transports 271,77€ +0,54%

■ Au-dessus de la moyenne

■ En-dessous de la moyenne



Source: Unef (août 2018).

VISACTU

• Crédits : Visactu

De son côté, l'association FAGE chiffre en moyenne à 6 euros de plus par mois le coût d'un loyer en cette rentrée 2018.

Juliette, jeune étudiante en classe prépa littéraire, tente sa chance auprès d'une association qui pourra la mettre en lien avec des retraité.es. En échange d'une chambre gratuite, elle s'engage à rester présente le soir et une partie des weekends. Cela la rassure, car ses précédentes recherches de logements se sont soldés par des échecs :

“ J'avais trouvé un site de colocation, mais c'était beaucoup d'hommes qui précisaient bien qu'ils voulaient des femmes... j'ai fait quelques visites d'appartements, chers, petits et souvent miteux.”

 Le direct

ce logement est une aubaine.

“ Je n'aurais tout simplement pas pu faire d'études si je n'avais pas eu cet appartement. Ce n'est même pas le problème de la stabilité... j'ai un copain qui habite à Aubervilliers, la fac est à Censier, il devait traverser tout Paris, il arrivait claqué le matin en cours... Donc, tu n'as même pas la possibilité de réussir si tu n'a pas de logement correct.”

La fin de l'encadrement des loyers critiquée

Pour les organisations étudiantes, la faute en revient surtout à la fin de l'encadrement des loyers, notamment à Paris et à Lille. Pour Orlane François, de la FAGE, "il y a aussi la fin de l'indexation des aides sociales sur l'inflation, qui vient s'ajouter à la baisse de 5 euros des APL l'an dernier. Nous ne sommes pas d'accord avec ces décisions." Une opinion partagée par Lilâ Le Bas, présidente de l'UNEF, qui insiste sur "la nécessité de construire des logements étudiants. Le plan 60 000 logements annoncé l'an dernier n'avance pas, et le gouvernement ne donne aucun signe positif de côté-là." Seul point positif, Edouard Philippe a ressuscité l'encadrement des loyers par décret en plein cœur de l'été. En revanche, cela n'aura pas d'impact avant la rentrée prochaine.

Tags :

actualité

logement

étudiants

Société

L'ÉQUIPE

Journaliste

Violette Voldoire

Avec la collaboration de

Eric Chaverou, Maxime Tellier

Immobilier : attention aux frais d'agence

Les honoraires pour la vente d'un appartement de 450 000 €

Une étude, que nous dévoilons en exclusivité, montre une incroyable disparité des honoraires facturés par les agences immobilières. Pis, 43 % ne respectent pas l'obligation d'afficher leurs tarifs sur Internet.

PAR MARC LOMAZZI

Vous avez décidé de vendre votre logement et de faire appel à une agence immobilière ? Dans ce cas, soyez vigilant sur les honoraires qu'elle vous facturera. Car, si cette commission est comprise dans le prix payé par l'acquéreur, elle viendra en déduction de ce que vous toucherez au final sur la vente de votre bien. A combien se montent ces fameux frais d'agence ? Selon l'étude 2018 du gestionnaire Immobilier Homepiot*, ils s'élèvent en moyenne à 5,4 % pour un appartement de 450 000 €. En clair, 425 680 € iront au propriétaire tandis que l'agence immobilière, qu'elle soit indépendante ou affiliée à un réseau national (Orpi, Century 21, Guy Hoquet...), empochera... 24 320 €.

Certes, « la valeur moyenne des biens mis en vente est de 220 000 € et la rémunération de l'agence ne dépasse pas 10 000 € », nuance Eric Allouche, directeur exécutif d'Era Immobilier. Il reste que la note est sa-

Part des honoraires selon les arrondissements

Jusqu'à 5,81 % De 5,75 % à 5,94 % 6 % et plus

lée avec de fortes disparités d'une ville à l'autre. Toujours pour un logement de 450 000 €, vous palerez en moyenne 26 000 € à Nice, 25 000 € à Paris mais seulement 21 700 € à Lyon.

Au sein d'une même ville, « les honoraires peuvent, à services équivalents, varier du simple ou double, souligne Gilles Bourcy, cofondateur de Homepiot. Par exemple, à Paris, l'écart est de 167 % entre l'agence la plus chère et la moins chère ». Rien de surprenant pour Eric Allouche. « Certaines agences sont plus réputées que d'autres et donc plus chères ».

Pas facile néanmoins de s'y retrouver puisque, selon Homepiot, « 43 % des agences immobilières ne

respectent pas la législation en vigueur » sur l'affichage obligatoire de leurs honoraires qui doivent être accessibles sur leur site Internet en deux clics au maximum. « Ce n'est pas normal, admet Eric Allouche, mais les tarifs sont toujours dans les mentions légales ». Bref, il faut se débrouiller pour les trouver.

OPACITÉ

Face à une telle opacité, comment être certain de payer le juste prix ? Commencer par exiger le barème précis des honoraires qui, la plupart du temps, est dégressif. « Plus le bien a une valeur élevée, plus le pourcentage de l'agence baisse », explique Eric Allouche. Cela va de 11 % pour

une chambre de bonne à 3 % pour un appartement de standing. Au passage, si votre appartement se vend moins cher que prévu dans le mandat de vente, demandez à l'agent de diminuer sa commission.

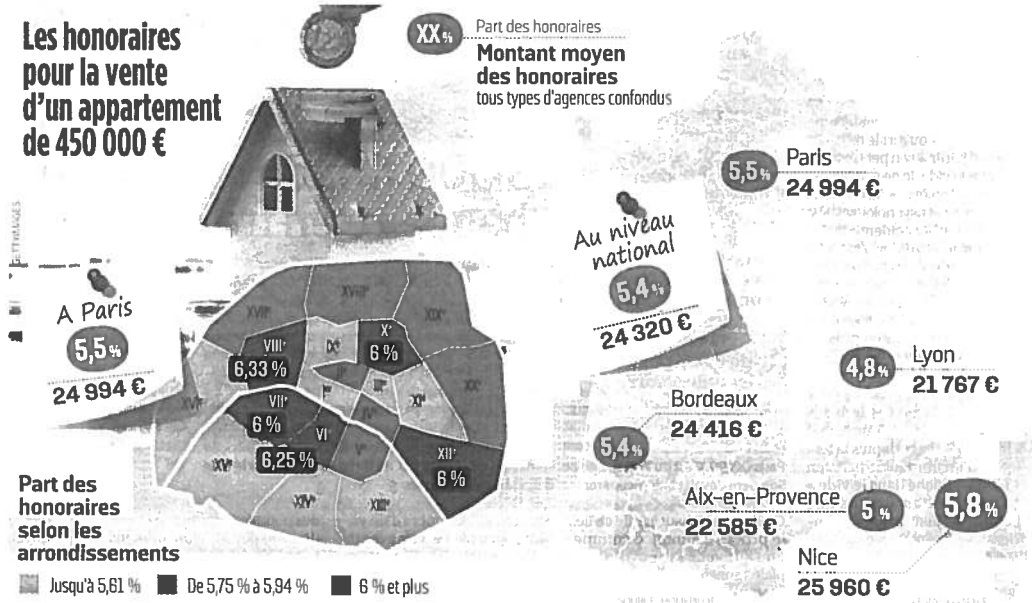
Deuxième règle : ne vous contentez pas de pousser la porte de l'agence proche de chez vous mais comparez les prix. Dans un même quartier, ils seront différents d'un réseau à l'autre et même entre les agences d'un même enseigne. « A Paris, nous avons constaté au sein d'un même réseau des différences de prix de 13 000 € », s'étonne Gilles Bourcy.

Troisième règle : faites-vous détailler les prestations fournies en cas de mandat simple ou de mandat ex-

clusif. « Un professionnel, souligne Eric Allouche, doit toujours expliquer au vendeur tout ce qu'il va faire, et je peux vous dire que de l'estimation du bien à l'analyse du dossier de l'acquéreur, la liste est longue ».

Enfin, « en matière de rémunération des agences, tout est négociable, assure Gilles Bourcy, surtout si plusieurs sont intéressées par votre appartement ». Dans ce cas, « le patron d'une agence peut toujours vous accorder un geste commercial », confirme un professionnel. Avec, à la clé, quelques milliers d'euros supplémentaires pour le vendeur.

* Etude menée auprès de 1 058 agences dans sept grandes villes françaises.



ALTERNATIVE

Comment se passer des agences traditionnelles

VOUS TROUVEZ hors de prix de passer par une agence classique pour vendre votre appartement ? Voici les solutions alternatives.

LES MANDATAIRES IMMOBILIERS
Il s'agit de commerçants qui, sans avoir le statut d'agent immobilier, travaillent en indépendant et à

domicile pour des réseaux de mandataires (Capifrance, IAD, Safi...).

Avantages ? « Ils ont une connaissance fine du terrain et sont libres d'organiser leurs horaires y compris le soir ou le week-end, explique Philippe Buyens, directeur général de Capifrance. Ce mandataire se charge d'estimer le bien, de mesurer son attractivité via un système de prévente, de publier l'annonce sur Internet, d'organiser les visites et la possibilité pour l'acheteur de tester le bien. » Quant à la rémunération, « nous percevons les mêmes honoraires qu'une agence classique avec un niveau de services équivalent, voire supérieur », promet Philippe Buyens.



LES AGENCES

« ZÉRO COMMISSION »

Ces agences en ligne ont remplacé la commission au pourcentage par une prestation au forfait. Parmi elles, Proprio, fondé fin 2016, a séduit un investisseur de renom : Xavier Niel. « On a voulu créer un service de qualité aux normes des outils numériques et à un prix équitable », explique Simon Primack, cofondateur de Proprio. La solution ? « Nous prenons

en charge la vente de votre bien de A à Z pour un forfait de 1 990 € hors visite, dix à quinze fois moins cher qu'une agence. Plus votre appartement est cher et plus son prix sera attractif et la marge importante pour le propriétaire. » Ça marche : Proprio rentre plus de 300 mandats par mois et son activité croît de 30 % par an.

DE PARTICULIER À PARTICULIER

Aujourd'hui, 40 % des ventes se font de particulier à particulier. « A Paris par exemple, il n'est pas justifié de payer plusieurs milliers d'euros de commission d'agence. Quand on voit la vitesse à laquelle les appartements sont vendus... » souligne Corinne Jolly,

présidente du site Pap.fr, fréquenté chaque mois par 2,5 millions de visiteurs. « Chez nous, l'estimation en ligne est gratuite et, pour 45 € par mois, vous aurez l'accompagnement par un professionnel dédié à votre projet, la diffusion de l'annonce et l'aide juridique. La seule chose que l'on ne fait pas, ce sont les visites. Vous ne payez que le strict nécessaire. Si votre appartement se vend en un mois, vous aurez payé 45 €, et nous avons une offre à 189 € pour un an si vous pensez mettre plus de temps à le vendre ! » Au final, conclut Corinne Jolly, « la majorité des clients qui ont mis leur bien en agence et sur Pap.fr le vendent grâce nous en un mois à Paris et en deux mois ailleurs en France ».

ML