

Conjoncture

L'immobilier en France retrouve la forme. Grâce à l'Euro de football?

Les transactions reprennent, la construction se réveille. La compétition de football n'y est peut-être pas pour rien

Mathieu van Berchem Paris

Si vous avez acheté vos billets pour l'Euro de football, mais n'avez pas encore réservé d'hébergement, il reste quelques chambres à louer à des prix... retentissants. Selon le site Likibu.com, les prix ont augmenté en moyenne de 54% pour les logements proposés durant l'Euro 2016. Après tout, c'est de bonne guerre: toute l'Europe déboule en France, pas de raisons de laisser passer cette occasion si rare. Ce petit pic dans le locatif à court terme révèle-t-il un phénomène plus ample? L'Euro de foot est-il pour quelque chose dans le redémarrage du marché de l'immobilier qu'on constate depuis plusieurs mois? «L'impact de l'Euro est évident sur les secteurs du bâtiment et des travaux publics», estime Didier Primault, directeur du Centre du droit et d'économie du sport (CDES). Il est l'un des auteurs d'une étude du CDES sur l'impact économique de l'Euro 2016. Quatre stades ont été construits: à Lyon, Lille, Nice et Bordeaux. Six autres ont été rénovés, notamment dans les villes ex-industrielles (villes de football) de Saint-Etienne et de Lens.

Bordeaux, un stade «swiss made»

«A côté des stades, des hôtels et des aménagements ont vu le jour», note Didier Primault. Il est vrai qu'on surestime parfois les retombées des événements sportifs, mais si vous prenez, par exemple, la ville de Saint-Denis, le choix d'y construire le Stade de France dans les années 1990 a eu un effet considérable sur le plan de la rénovation urbaine. Sur l'ancienne zone de friches industrielles de la Plaine Saint-Denis, le stade a entraîné des programmes immobiliers de 125 000 m², sans compter la construction de routes, de gares, de galeries commerciales, de cinémas, etc. «Avec des aspects négatifs aussi», ajoute Didier Primault: des populations ont été exclues du périmètre du fait de la hausse des prix. Ne mettons pas, à Lyon comme à Bordeaux, la charrue avant les bœufs. Ici, le



Les activités immobilières croissent en France (ici à Bordeaux). L'Euro n'y est pas étranger, même s'il ne faut pas surestimer son impact. AFP

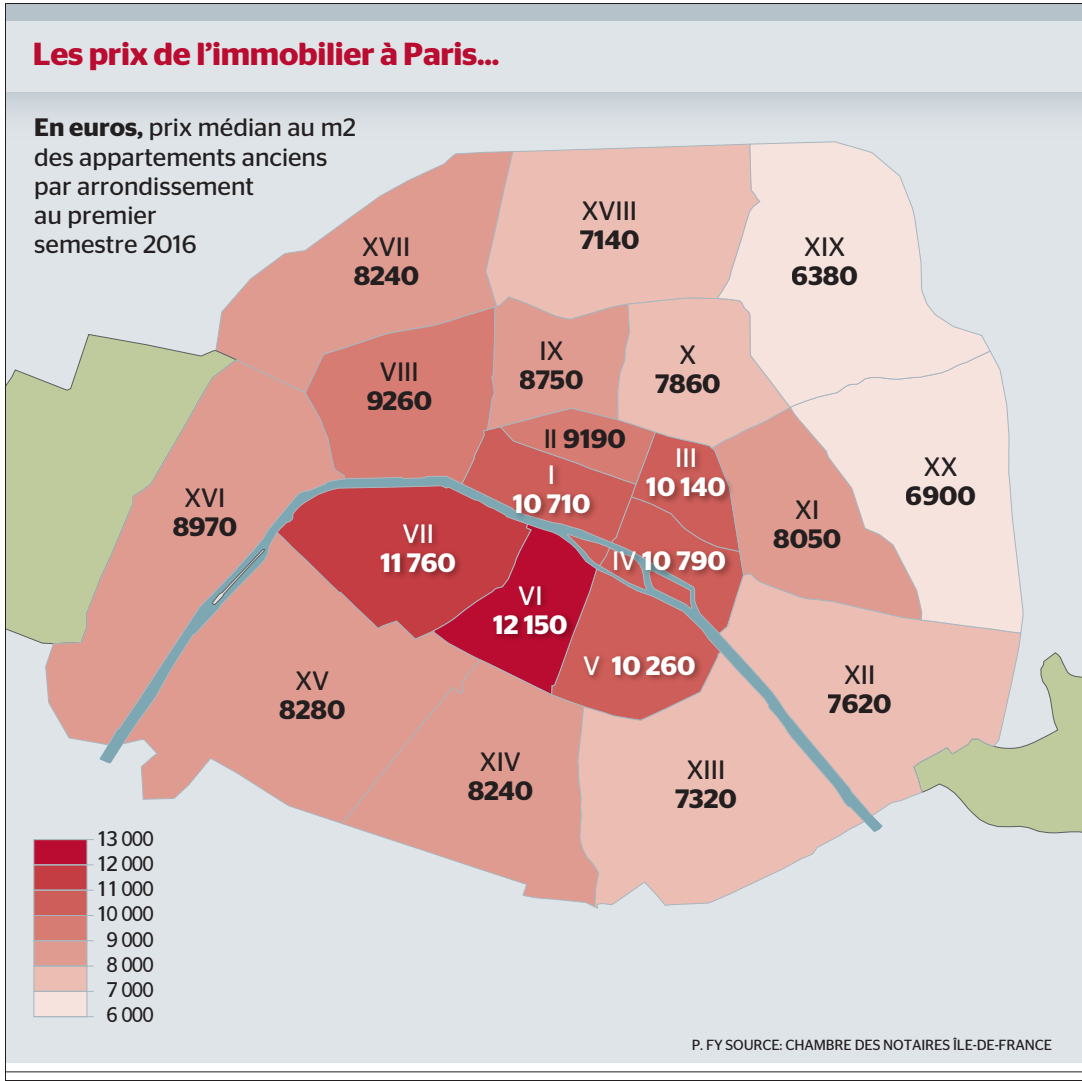
Les Suisses dans la tempête fiscale française

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le gouvernement français n'encourage pas les Suisses à participer à ce redémarrage immobilier (*lire ci-contre*). Pour le Genevois qui rêve d'un pied-à-terre parisien, le Vaudois qui fantasme sur l'autre Riviera, l'heure est aux doutes, voire aux reculs. «Mes compatriotes sont agacés par l'insécurité juridique qui règne en France, par la valse des lois fiscales», témoigne Philippe Alliaume, directeur de *Suisse magazine*, publié à Paris. Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire

au titre de l'impôt sur le revenu de 19%. A quoi s'ajoutent, depuis 2012, des prélèvements sociaux (CSG) à hauteur de 15,5%. A quel titre un non-résident européen doit-il contribuer au régime social français alors qu'il n'en tire aucun bénéfice? «La question a été posée à la Cour de justice européenne, qui a tranché contre l'Etat français», rappelle Pierre Vallier, maître d'enseignement à la Haute Ecole d'ingénierie et de gestion du canton de Vaud. Paris persiste, en essayant de contourner l'arrêt de la Cour. Rien n'est réglé.

Rappelons que le fisc accorde une exonération d'impôt sur le revenu après vingt-deux ans de détention du bien. Mais c'est surtout l'abrogation, le 1er janvier 2015, de la convention de double imposition sur les successions qui a refroidi l'ambiance. Désormais, les héritiers suisses résidant en France doivent s'acquitter de l'impôt français sur les successions. Et même les biens français des non-résidents sont taxés à la française, soit jusqu'à 45% pour la tranche maximale, supérieure à 1,8 million d'euros.

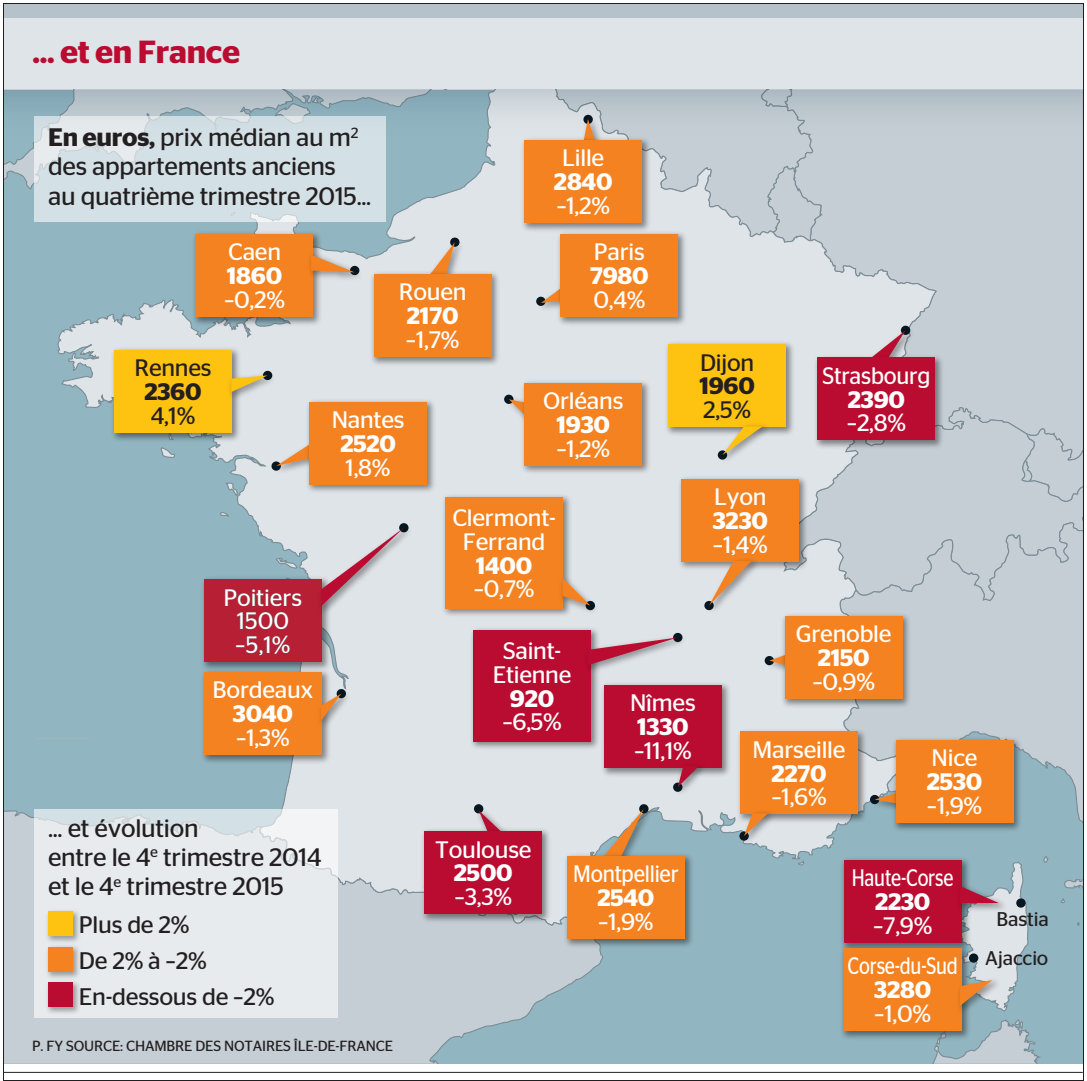
«Certains de mes clients sont poussés à vendre leurs maisons», rapporte l'avocat fiscaliste genevois Nicolas Zambelli. D'autres à transmettre à leurs descendants de façon anticipée, sous forme de donations ou autre. Mince consolation pour les (gros) propriétaires terriens: la perspective d'un retour de la droite au pouvoir en 2017. Presque tous les prétendants de tendance libérale ou conservatrice à la présidentielle ont en effet promis d'abroger l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). **MvB**



stades s'inscrit dans des réaménagements urbains de longue date. Et rien dans la cité girondine ne rappelle l'hyper-urbanisme de Saint-Denis. Le duo d'architectes suisses Herzog & de Meuron, en charge de la construction du stade, a dû composer avec la zone en partie naturelle de la Jallère, optant pour des matières transparentes en lieu et place du béton. L'effet en termes immobiliers sera moins «lourd» qu'à Saint-Denis. Pour être précis, et ne pas être accusé de «gonfler» l'impact de l'Euro, le CDES n'a guère tenu compte de cet impact immobilier dans son étude, qui évalue à 1,266 milliard d'euros les «gains» économiques de la manifestation.

Taux bas, comme en Suisse
Effet ou pas de l'Euro 2016, le fait est que

«ça va mieux», comme dirait François Hollande. Plusieurs indices témoignent d'un début de reprise. La construction se réveille. Les logements mis en chantier augmentent de 2,3%, après huit ans d'un long sommeil. Surtout, les transactions progressent. En mars dernier et sur douze mois, 818 000 logements ont trouvé acheteurs, au lieu de 698 000 l'année précédente, soit un bond de 17,2%, révèle l'Institut national de la statistique (INSEE). Au cours du 1er trimestre, le nombre de logements vendus en région parisienne a bondi de 11% par rapport à la même période de 2015. 74% des professionnels de l'immobilier se déclarent optimistes pour les douze prochains mois (contre 35% début 2015), relève le dernier baromètre du Crédit Foncier.



Cette reprise s'explique notamment par la faiblesse des taux d'intérêt. «La France n'a jamais connu des taux aussi bas», relève Nicolas Pécourt, directeur de la communication du Crédit Foncier. A mensualité et durée identiques, un particulier emprunte aujourd'hui 25% de plus qu'il y a sept ans. C'est considérable. Les particuliers ne s'y trompent pas: ils empruntent plus en diminuant l'apport personnel et sur une plus longue durée. Cette reprise contribue aussi à expliquer ce redémarrage», ajoute Nicolas Pécourt. Mais aussi la stabilité des prix: ceux-ci, en moyenne inférieurs de 6% à leur niveau de 2010, sont restés assez «raisonnables». Ça bouge partout, sauf... à Paris. La capitale cultive son «bandapartisme», sur le plan électoral comme sur celui de l'immobilier. Les transactions ont stagné. Les prix ont grimpé en un an de 5,2% dans l'ultra-chic 7e arrondissement, de 8,6% dans le 1er et même de 2,3% dans le plus populaire 18e. Difficile de trouver, par exemple, dans le 12e arrondissement (pratique pour les Romands qui fréquentent la gare de Lyon) un 30 m² à moins de 300 000 euros (soit 336 000 francs suisses). Pourquoi? Il y a l'explication globale, géopolitique et un brin décourageante, étayée par Nicolas Pécourt: Paris, hyper-centre du pays, concentre avec sa région quelque 20% de la population active et presque 100% du pouvoir. C'est là où il faut être. Comme Londres, la capitale britannique qui, elle aussi, bat tous les records européens en termes de prix de la pierre. Alors que Berlin la fédérale est moins chère. «Comme toujours, les prix commencent à monter à Paris, puis ils grimpent dans la Petite Couronne (la banlieue proche), dans la grande et enfin dans la France entière, c'est le théorème de l'es-cargot qui s'applique bien aux prix de l'immobilier, rassure Thierry Delesalle, notaire à Paris. Pour l'heure, l'écart reste considérable entre Paris et les grandes villes régionales: 8000 euros le m² de l'ancien en moyenne à «Paname» quand il dépasse à peine 3000 euros dans la ville de Bordeaux, pourant si «tendance». «Personne ne peut rivaliser avec Paris, reconnaît Thierry Delasalle. Mais Bordeaux, comme Lyon et Nantes notamment, sont des cités à forte dynamique immobilière.»

C'est votre droit

Comment puis-je faire pour choisir un locataire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christian Aumeunier
Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière

Question de Stéphane J., Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement que je compte mettre en location. J'aimerais trouver un locataire sérieux et solvable. Comment dois-je m'y prendre?»
La première des précautions à prendre est de bien connaître le profil de la personne qui occupera son appartement. Pour y parvenir, il conviendra de poser un certain nombre de questions aux candidats. Cette démarche est soumise aux prescriptions de la loi fédérale du 19 juin 1992 sur la protection des données (LPD), laquelle a pour but de protéger la personnalité des individus

concernés par un traitement de données. Elle s'applique dès lors au bailleur qui entend se procurer des renseignements sur certaines personnes pour conclure un contrat. D'une manière générale, ne peuvent être récoltées et traitées, que les données nécessaires à la conclusion du contrat. Cette récolte ou ce traitement doivent impérativement s'opérer en respectant la personnalité de l'intéressé; en évitant les questions trop intimes ou inutilement dépréciatives. En outre, tout traitement de données doit être assorti du consentement du candidat locataire. En général, on présume que ce consentement est juridiquement valable lorsque les questions posées n'empiètent pas excessivement sur la sphère privée, le but de la question (notamment son lien avec la conclusion du contrat) est clairement perceptible, le caractère facultatif du consentement est mentionné, le candidat n'a pas à craindre de ne pas être choisi s'il ne répond pas à toutes les questions. Sur la base de ces principes, notre lecteur pourra, notamment, demander aux candidats qu'ils lui révèlent: leurs revenus par tranche de 10 000 francs, la destination

de l'appartement (logement familial, usage d'habitation exclusivement ou partiellement commercial), le nombre prévu d'occupants (enfants ou autres personnes vivant dans le ménage, lien de parenté avec ces autres personnes), la détention d'animaux, ainsi que, le cas échéant, les motifs qui ont conduit leur bailleur actuel à résilier le contrat. Les renseignements relatifs aux poursuites et actes de défauts de biens peuvent être récoltés directement auprès de l'autorité concernée en rendant son intérêt vraisemblable à l'aide de la demande écrite de location. Lorsque notre lecteur aura choisi son locataire, il pourra faire usage du contrat type de bail à louer de la Chambre genevoise immobilière (CGI), téléchargeable en ligne www.cgiconsults.ch qui rend obligatoire la constitution de sûretés correspondant à trois mois de loyer et la conclusion d'une assurance responsabilité civile. Il convient de vous faire remettre les documents relatifs à ces deux obligations avant de remettre les clés de l'appartement.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

www.moservernet.ch

La chronique du notaire

La PPE: une solution pratique à la détention d'un bâtiment

Antoine Anken
Chambre des notaires de Genève

Sans doute par l'effet de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (LDTR), sur laquelle les électeurs de Genève votions dimanche dernier, on oppose volontiers, à Genève, immeuble en propriété par étages (PPE) et immeuble locatif, en laissant entendre que c'est soit l'un, soit l'autre. Mais, dans le respect de la LDTR, cette opposition n'est pas une fatalité. Un immeuble locatif peut être détenu en PPE. Certes, la PPE est très adaptée à la détention d'un bâtiment à plusieurs logements (ou locaux commerciaux, la PPE convenant aussi à ce type de biens) par plusieurs personnes indépendantes, leur permettant, en particulier, de profiter seules d'un espace privatif, de le mettre

en location, de l'hypothéquer et de le vendre librement. Mais la PPE peut se révéler une solution adéquate dans d'autres cas. Ainsi, le propriétaire d'un immeuble locatif pourra être intéressé à le soumettre au régime de la PPE (tout en maintenant son caractère locatif), de manière, par exemple, à en faciliter le partage entre ses héritiers. Chacun d'eux pourra aisément, le moment venu, recevoir une ou plusieurs parts correspondant à un ou plusieurs locaux déterminés et indépendants, dont la valeur est fréquemment fixée en millions, et dont il pourra, par la suite, disposer, certes avec des cauteles légales, mais indépendamment de ses cohéritiers. De même, le bailleur d'un bâtiment loué à divers artisans pourra trouver opportun de le soumettre à la PPE pour offrir à ceux de ses locataires qui le souhaiteraient la possibilité de devenir propriétaires de leurs locaux. D'après les résultats du scrutin de ce dimanche, une telle possibilité de vente par tranche demeure interdite aux immeubles d'habita-

tions, sous réserve d'une autorisation spéciale du Département compétent. On pourra encore envisager le cas de la maison familiale, suffisamment vaste pour contenir plusieurs appartements, tous occupés par les membres d'une même famille, désireux de résider sous le même toit, mais soucieux d'une certaine indépendance. La PPE permettra de tenir compte du caractère particulier de la situation en introduisant des règles visant, notamment, à conserver une certaine maîtrise sur le cercle des occupants. La PPE est un mode de détention parmi d'autres et la location une manière (parmi d'autres) d'utiliser son bien. Ces deux régimes, loin d'être incompatibles, peuvent agréablement être combinés et modulés, en laissant ainsi (au propriétaire(s) une certaine flexibilité dans la gestion et la transmission de son patrimoine. Votre notaire vous accompagnera pour examiner les options qui s'offrent à vous.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

1211 GENEVE
022 534 96 90

LE PRODUIT
Toutes dimensions possibles
Receveur extra-plat
Receveur antiglisse
Design épuré
Sécurité et confort
Matière à base minérale

LES AVANTAGES
Sans travaux de carrelage
Sans travaux de peinture
Nous débarrassons vos gravats
Installation d'un espace douche
Fabrication sur mesure au mm
Pose de votre douche en 24h

Douches Meyer contact@douches-meyer.ch www.douches-meyer.ch