

Info à la Une

L'immobilier, une place de choix dans le patrimoine des ménages

L'intérêt des Français pour l'immobilier ne se dément pas. L'enquête triennale de l'Insee sur le patrimoine détenu par les ménages début 2018 révèle que, sur les 13 700 ménages interrogés, 57,8 % sont ainsi propriétaires de leur résidence principale et 17,5 % possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement vacant, loué ou mis à disposition gratuitement).

L'intérêt des Français pour l'immobilier ne se dément pas. L'enquête triennale de l'Insee sur le patrimoine détenu par les ménages début 2018 révèle que, sur les 13 700 ménages interrogés, 57,8 % sont ainsi propriétaires de leur résidence principale et 17,5 % possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement vacant, loué ou mis à disposition gratuitement).

Les jeunes investissent davantage...

Si la détention de patrimoine immobilier augmente de façon importante avec l'âge, cependant, depuis 2010, les écarts se resserrent. En huit ans, la détention immobilière a le plus augmenté chez les jeunes ménages : +6,4 points pour les moins de 30 ans et + 4,7 points pour les trentenaires. Une accession à la propriété favorisée par des taux d'intérêts très bas et l'allongement des durées d'emprunt.



...alors que les seniors « désaccumulent »

Depuis 2010, la détention de biens immobiliers a baissé de 6,8 points chez les 50-59 ans et de 7,4 points chez les 60-69 ans. L'étude de l'Insee met en avant un accès à la propriété plus difficile pour les générations nées au tournant des années 1960 et une « désaccumulation » plus précoce pour celles nées dans les années 1950.

Les indépendants propriétaires

L'enquête de l'Insee révèle un autre aspect intéressant des actifs des Français : celui du patrimoine professionnel. Début 2018, 14,8 % des ménages détenaient un actif immobilier constitué par une entreprise, des terres, des bâtiments ou un fonds de commerce. Cette détention reste surtout liée à une activité professionnelle, présente ou passée. Près de 80 % des ménages dont la personne ou le conjoint exerce une activité d'indépendant (10 % de la population) en possèdent une part, en hausse de 5 points depuis 2015.

Crédit immobilier : les taux d'intérêt toujours inférieurs à l'inflation

Même si, en novembre, les banques ont légèrement relevé les taux d'intérêt des crédits immobiliers, ceux-ci restent proches de leur plancher historique et inférieurs à l'inflation. Théoriquement, cela revient à dire qu'il est possible de gagner du pouvoir d'achat en s'endettant pour un achat immobilier. Du jamais vu !

Même si, en novembre, les banques ont légèrement relevé les taux d'intérêt des crédits immobiliers, ceux-ci restent proches de leur plancher historique et inférieurs à l'inflation. Théoriquement, cela revient à dire qu'il est possible de gagner du pouvoir d'achat en s'endettant pour un achat immobilier. Du jamais vu !

Hausse légère depuis l'été

« Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le premier choc pétrolier en 1973 », constate l'Observatoire Crédit Logement CSA dans sa dernière étude mensuelle. Les taux ont régulièrement baissé au cours du 1er semestre 2018, se rapprochant de leur plancher touché en 2016 à guère plus de 1,3 %, puis ils ont peu bougé depuis le début de l'été. En novembre, ils se sont ainsi établis à 1,44 % en moyenne toutes durées confondues. « Les taux des crédits immobiliers qui étaient stables depuis juin dernier se relèvent donc, légèrement encore », résume l'observatoire.



Une inflation proche de 2 % en dix mois

À ces conditions de prêts très avantageuses s'ajoute le retour progressif de l'inflation. L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) a ainsi progressé de 2,6 % entre juillet 2017 et juillet 2018. Et sur les dix premiers mois de l'année, de +1,9 %. Ce qui veut dire que les ménages français empruntent à des taux de crédits immobiliers réels négatifs. En clair, par un mécanisme d'érosion monétaire, la valeur réelle des mensualités remboursées diminue. Néanmoins, les chiffres de l'observatoire s'entendent bruts et ne comprennent pas par exemple l'assurance emprunteur.

Emprunter, un temps long

Dans le détail, les Français empruntent en moyenne (hors assurance du prêt) à 1,5 % pour l'accession dans le neuf et à 1,45 % dans l'ancien. Plus globalement, les taux d'intérêt sont en moyenne de 1,23 % sur 15 ans, 1,42 % sur 20 ans ou encore 1,66 % sur 25 ans. Mais attention, les données sur l'inflation sont susceptibles de varier considérablement sur la durée d'un prêt immobilier qui s'inscrit dans du long terme (18 ans en moyenne). Et il faudra composer avec les tendances des prix de vente. Car, comme le souligne l'Observatoire Crédit Logement/CSA, « les évolutions des taux ne sont plus suffisantes pour atténuer l'impact de la hausse des prix de l'immobilier sur la solvabilité de la demande ».

Enquete

Immobilier : ce que change la loi Élan

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été promulguée au Journal officiel du 24 novembre 2018. Cette loi est notamment destinée « à lutter contre les fractures territoriales, améliorer les solutions de logement pour les plus démunis, fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles ». De l'encadrement des loyers au bail mobilité, voici les nouveautés qui intéressent aussi bien les propriétaires que les locataires.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été promulguée au Journal officiel du 24 novembre 2018. Cette loi est notamment destinée « à lutter contre les fractures territoriales, améliorer les solutions de logement pour les plus démunis, fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles ». De l'encadrement des loyers au bail mobilité, voici les nouveautés qui intéressent aussi bien les propriétaires que les locataires.

Le retour de l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers sera appliqué à la demande des communes, pour une durée expérimentale de cinq ans dans les zones tendues et là où les données statistiques recueillies sont suffisamment importantes pour sa mise en place (présence d'un observatoire des loyers). Une nouveauté : la loi n'impose plus que la totalité d'une agglomération y soit soumise.

Le régime est identique à celui mis en place par la loi Alur : le loyer est fixé dans la limite d'un loyer de référence majoré et peut, dans certains cas, faire l'objet d'un complément de loyer.

. **À savoir :** La loi Élan n'éclaircit toujours pas la notion de « complément de loyer » qui permet au bailleur de dépasser le loyer plafond lorsque les caractéristiques de confort ou de localisation du logement le justifient.

Le préfet est chargé de faire respecter l'encadrement des loyers. Il pourra exiger du bailleur contrevenant la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu. Si le bailleur refuse, celui-ci peut être condamné à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros pour un particulier et 15 000 euros pour une personne morale (SCI). De son côté, le locataire pourra saisir la justice d'une action en diminution de loyer.

Les locations touristiques davantage contrôlées

Afin de mieux encadrer les locations saisonnières, la loi Élan renforce les contrôles et les sanctions : obligation de déclarer auprès de la mairie la mise en location touristique de son logement sous peine d'une amende de 5 000 euros ; obligation de transmettre à la mairie le décompte des nuitées qui ont fait l'objet d'une location (amende de 10 000 euros) ; les plateformes de locations encourent également des sanctions (jusqu'à 50 000 euros d'amende) si elles publient des annonces sans respecter leurs obligations (mention du numéro d'enregistrement, transmission des informations à la commune quant au nombre de jours de location notamment).

. **Location de courte durée :** elles sont limitées à 120 jours par an dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement préalable. Les contrevenants s'exposent à une amende de 10 000 euros.

Création d'un bail mobilité

Ce nouveau bail, d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable, s'adresse aux locataires en situation précaire : personnes en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, ou en service civique. La durée du bail peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale ne dépasse dix mois. Il peut être résilié par le locataire à tout moment, sans motivation, avec un préavis d'un mois. Aucun dépôt de garantie n'est exigé, mais les locataires pourront bénéficier de la caution gratuite Visale (prise en charge des loyers impayés et remise en l'état des locaux en cas de dégradations).

Rapports locatifs et digitalisation



Le volet numérique de la loi Élan doit permettre d'alléger la procédure de rédaction du bail :

- création d'un bail numérique ;
- possibilité de transmettre les diagnostics au locataire de manière dématérialisée ;
- suppression de l'engagement manuscrit de la caution. En clair, le garant n'a qu'à signer l'acte de caution dont le contenu pourra faire l'objet d'un modèle type, voire d'une dématérialisation complète.

D'autres mesures concernent directement les rapports bailleur-locataire :

- réduction de trois à deux mois du préavis du locataire ;
- 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 ;
- protection du locataire victime de violences : 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.

L'étude du mois

Bien choisir sa chaudière

Votre chaudière a plus de quinze ans ? C'est le moment d'en changer, d'autant que le Premier ministre vient d'annoncer la création d'une prime à la conversion des chaudières au fioul. Les chaudières ont fait d'énormes progrès. À condensation, à basse température ou à ventouse, suivez le guide !

Votre chaudière a plus de quinze ans ? C'est le moment d'en changer, d'autant que le Premier ministre vient d'annoncer la création d'une prime à la conversion des chaudières au fioul. Les chaudières ont fait d'énormes progrès. À condensation, à basse température ou à ventouse, suivez le guide !

Un investissement lourd

L'achat d'une chaudière coûte cher : entre 2 500 euros et plus de 8 000 euros, frais de pose non compris. Mais au bout de trois à six ans, les économies d'énergie réalisées grâce à des chaudières nouvelles générations - entre 15 et 30 % par an - auront amorti la dépense. À la fois plus écologiques et plus économiques sur le long terme, elles sont largement préconisées par les pouvoirs publics. C'est pourquoi l'État s'engage à garantir 30 % du coût d'achat en crédit d'impôts pour la plupart d'entre elles.



Quelle énergie choisir ?

En comparant les prix du gaz naturel, de l'électricité, du propane, du fioul et du bois, on s'aperçoit vite qu'il y a un avantage certain à opter pour telle énergie plutôt qu'une autre. Tout dépend si l'on habite en ville ou à la campagne. Vous pouvez être raccordé au gaz naturel, ou non, et dans ce cas, disposer de place sur un terrain pour implanter une citerne propane ou de fioul. Autre élément important : la surface à chauffer. En zone rurale, le fioul est particulièrement adapté aux grandes surfaces, mais il reste beaucoup plus polluant que le gaz ou l'électricité et est soumis à de fortes variations de prix. En zone urbaine, on privilégiera le gaz naturel pour les logements qui sont raccordés. Quant à l'électricité, c'est actuellement l'énergie la plus chère pour se chauffer.

Faire le bon diagnostic

Avant de vous lancer dans l'achat d'une nouvelle chaudière, il est important de faire le point sur trois choses : l'isolation de sa maison ; l'évaluation de sa consommation d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage ; la prise en compte des besoins en fonction du nombre de personnes vivant dans le logement, de sa superficie, de son occupation.

La chaudière à basse température couplée à un plancher chauffant ou des radiateurs

Elle nécessite une température de chauffe à 50°C, au lieu de 90°C pour les chaudières traditionnelles. Pour une optimisation optimale, il faut qu'elle soit couplée avec l'installation de planchers chauffants ou/et de radiateurs qui soient également basse température - ce qui représente un certain surcoût. Néanmoins ils ont l'intérêt d'agrandir la surface d'échange de la chaleur au sein du logement, compensant mieux la température de chauffe plus faible.

La chaudière à condensation, moins polluante

Cette technologie a pour principe de récupérer la chaleur contenue dans la vapeur d'eau produite par la combustion de l'énergie et de l'utiliser pour préchauffer l'eau du circuit. Elle a l'avantage d'améliorer le rendement de l'ordre de 15 % tout en diminuant la consommation de gaz ou de bois, ce qui permet d'économiser 30 % sur ses factures par rapport à un appareil classique. En outre, elle produit des fumées moins polluantes car moins chaudes, environ 50°C au lieu de 200°C. Enfin, peu bruyante, elle peut être installée dans les pièces à vivre. À partir de 3 000 euros.

La chaudière à ventouse, un système sans conduit de cheminée

Il s'agit d'un dispositif adaptable sur toutes les chaudières (au gaz, au fioul ou au bois), qui permet de se passer de conduit de cheminée. L'arrivée d'air et l'évacuation des fumées s'opèrent à travers deux tubes distincts, au-dessus desquels est posé un ventilateur. Il n'y a donc pas de risque que les gaz issus de la combustion pénètrent à l'intérieur du logement. Entre 2 000 et 3 000 euros.

Des robinets thermostatiques pour réduire la consommation

Il n'y a rien de plus simple et de peu onéreux (de 20 à 70 euros hors coût d'installation) pour faire des économies d'énergie. Grâce aux robinets thermostatiques, vous pouvez précisément définir le niveau de température souhaité dans chaque pièce. Par exemple, si vous réglez votre thermostat d'ambiance sur 20°C, vous pouvez personnaliser la température de chacune des pièces : conserver cette température dans la salle de bains, avoir 19 ou 20°C dans les pièces à vivre, 17°C dans les chambres, voire très peu de chauffage dans une pièce inoccupée.