

Date : 31/03/2014

Auteur : Frédéric Cazenave

Devenir propriétaire ? Les pièges à éviter

Le Monde



De petits tracas en grosses galères, une centaine d'histoires de propriétaires racontant leur quotidien nous sont parvenues à la suite d'un appel à témoignages sur Lemonde.fr. Elles refroidiraient plus d'un candidat à l'achat d'un logement.

Malfaçons en série lors de la livraison de l'appartement, vices cachés dans l'ancien, relations houleuses avec les syndicats, apprentissage douloureux du métier de bailleur... Les anecdotes les plus représentatives sont publiées sur Lemonde.fr, à la rubrique Immobilier, avec, à chaque fois, les conseils des juristes de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) pour régler ces tracasseries.

Une question de statut

Ces mauvaises expériences ne devraient pourtant pas décourager les Français, qui caressent toujours le rêve de posséder leur « chez-soi ». D'abord pour préparer leur retraite, dans une optique de transmission, ou bien afin de mettre leur épargne à l'abri des turpitudes des marchés financiers... mais pas seulement.

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Monde. On y trouve le contenu de l'édition papier avec l'avantage de pouvoir accéder aux archives dont la consultation est gratuite, mais uniquement pour les articles les plus récents.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 332

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

« Dans notre société, la propriété est perçue comme un idéal. Ne pas être propriétaire participe d'autant plus au déclassement social que, depuis les années 1990, le fossé s'est creusé entre les locataires, qui se paupérisent, et les propriétaires, qui s'enrichissent », explique la sociologue Fanny Bugeja-Bloch, auteure de *Logement, la spirale des inégalités* (PUF, 2013). « Dans un environnement économique mouvant et incertain, devenir propriétaire permet aux classes moyennes de conserver un certain statut », abonde Claire Juillard, codirectrice de la chaire Ville et Immobilier à l'université Paris-Dauphine.

Une aspiration encouragée par les pouvoirs publics à coups de slogans – la « France des propriétaires » chère à Nicolas Sarkozy – et surtout de subventions : aides pour l'accession à la propriété, avantages fiscaux à l'immobilier locatif... Le coût budgétaire des dispositifs fiscaux immobiliers atteignait 4,3 milliards d'euros en 2013, selon le Conseil d'analyse économique. « Les trajectoires résidentielles résultent de choix personnels, mais aussi des politiques publiques », souligne Mme Bugeja-Bloch.

D'ailleurs, cet engouement pour la pierre doit être relativisé par des considérations urbaines. « Si autant de Français deviennent propriétaires, c'est aussi parce qu'ils sont contraints, en raison des prix élevés et de la faiblesse de l'offre dans les villes, de s'éloigner en périphérie, où la relative insuffisance du parc locatif accentue la propension à accéder à la propriété », explique Claire Juillard.

Lourdes conséquences

A coups de « unes » racoleuses, les médias entretiennent cette passion pour l'immobilier en martelant, année après année, quel que soit le tempo du cycle et le prix du mètre carré, que « c'est le moment d'acheter ».

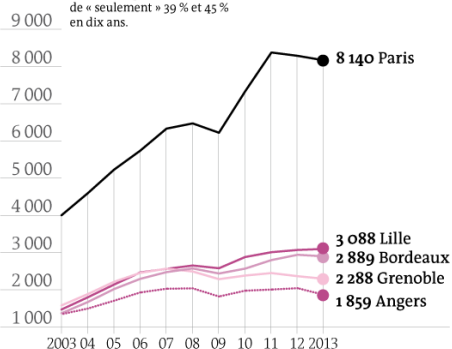
L'accession à la propriété à tout prix ? A voir. Dans une note publiée en 2012, le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Crédoc) notait que devenir propriétaire conduit à vivre dans un logement plus petit, allonge les temps de transport et les durées d'emprunts... Autant de contraintes qui peuvent avoir de lourdes conséquences lorsqu'elles ne sont pas anticipées, ou en cas d'accident de la vie.

« C'est souvent le cas, confie Michel Fréchet, de la Confédération générale du logement. L'aspiration des Français à devenir propriétaires est telle qu'ils se voilent la face en minorant certains coûts, en refusant de prendre en compte des défauts pourtant évidents. »

Dix ans de flambée des prix

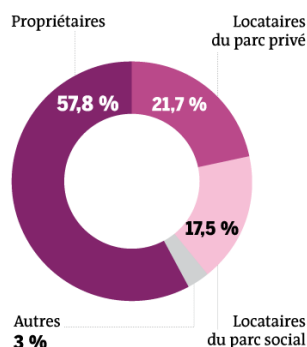
ÉVOLUTION DU PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS EN CENTRE-VILLE, en euros le m²

Les prix ont plus que doublé à Lille et Bordeaux depuis 2003. Grenoble et Angers sont les villes où les tarifs ont progressé le moins rapidement avec une hausse de « seulement » 39 % et 45 % en dix ans.



Source : notaires

Une France (presque) de propriétaires



Source : Insee, au 1^{er} janvier 2013

Impôts locaux, assurance, entretien de la maison... « Au total, un propriétaire paie entre 6 000 et 7 000 euros par an pour son logement. Un montant que les particuliers oublient d'intégrer à leur budget lorsqu'ils achètent et qui s'ajoute à leurs mensualités », explique Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière.

Lire aussi : Immobilier : éviter le pire en cas de coup dur

Les joies de la copropriété

A tel point que ce chantre de la propriété estime que les Français devraient y réfléchir à deux fois avant de se lancer. « Bon nombre feraient mieux de rester locataires. Je pense à tous ceux obligés de s'éloigner des centres-villes et qui font ensuite face à des coûts de transport élevés, le tout pour une plus-value désormais très aléatoire. »

En ville, les nouveaux propriétaires goûtent aux joies de la copropriété : manque de transparence du syndic, charges anormalement élevées, conflits avec les autres... Près d'un quart des témoignages

que nous avons reçus concerne le fonctionnement de cette démocratie bien particulière. Un autre quart a trait aux problèmes rencontrés lors de l'achat et dans la négociation du crédit immobilier avec les banques.

Si ces récits rappellent qu'une telle opération ne s'improvise pas, c'est encore plus vrai pour ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier. « *Trop de particuliers ne s'intéressent encore qu'à la carotte fiscale. Erreur ! Une sélection drastique est indispensable pour choisir le bon bien au bon endroit* », explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez **Thésaurus**.

Cette professionnelle recommande de privilégier les deux- et trois-pièces plutôt que les studios, car la demande pour ces derniers est moindre et les taux de vacance plus élevés ; et de choisir de petites copropriétés comportant au moins un quart de propriétaires occupants. Ce travail minutieux permet de limiter les risques, le temps que les acquéreurs assimilent les bases du métier de bailleur.

« *Gérer demande temps et patience*, prévient M. Perrin. *Je déconseille de laisser une agence s'occuper de votre bien car elle ponctionnera 10 % du loyer, sans vous éviter les problèmes. Il est plus efficace de gérer en direct le locataire, quitte à déléguer toute l'administration, et de prendre une assurance : il vous en coûtera 4 %.* » Entre les locataires pointilleux, ceux qui jouent la carte de l'affect pour négocier le montant du loyer et ceux qui ne le paient pas, la nécessaire mise aux normes de l'appartement... Là encore, les anecdotes sont nombreuses. Le prix à payer quand on devient propriétaire.