

QUE CHOISIR

• EXPERT • INDÉPENDANT
• SANS PUBLICITÉ

HORS-SÉRIE

Argent

+ VACANCES

Comment réduire la facture ?

+ CUISINE SOLAIRE

Économique et responsable

IMMOBILIER Investir dès 1000 €

Les solutions méconnues



- LES AIDES selon votre profil
- SCPI, CAVE, FORÊT... Des placements atypiques et rentables

RETRAITE Misez sur la bonne stratégie

L 12336 - 173 - F: 5,20 € - RD


Qui sommes-nous ?

UN SUPPORT D'INFORMATION AU SERVICE DES CONSOMMATEURS

Que Choisir et son hors-série Argent sont les seuls magazines consoméristes indépendants, édités par l'Union fédérale des consommateurs-Que Choisir. Notre association est au service des consommateurs pour les informer, les conseiller et les défendre. L'action de l'UFC-Que Choisir se traduit par:



Des dossiers d'investigation

La rédaction de Que Choisir investit l'univers de la consommation et décrypte ses rouages pour vous aider à mieux vivre au quotidien.



Des enquêtes de terrain

Journalistes spécialisés et bénévoles de l'UFC-Que Choisir recueillent, sur l'ensemble du territoire, des informations sur les prix et les pratiques des professionnels pour vous éclairer.



Des tests professionnels

Nos ingénieurs établissent les protocoles des essais à partir de vos besoins, analysent les résultats et vous guident dans vos choix.



Des combats judiciaires

Notre service juridique mène des actions en justice pour sanctionner des pratiques irrégulières ou faire évoluer la jurisprudence.



Des analyses économiques

Dérapages des prix, ententes commerciales, pratiques abusives... des économistes analysent les marchés et dénoncent tout comportement préjudiciable aux consommateurs.



Des actions de lobbying

L'UFC-Que Choisir intervient auprès des parlementaires nationaux et européens ou des instances de régulation pour faire avancer vos droits de consommateurs.



Un réseau de proximité

Pour vous accompagner, vous assister, vous conseiller et résoudre vos litiges de consommation, plus de 150 associations locales de l'UFC-Que Choisir vous représentent près de chez vous.

Nos comparateurs en ligne sur

Quechoisir.org



BANQUES, ASSURANCES, ÉNERGIE...

Des essais comparatifs de produits sont régulièrement mis à jour, des résultats que vous pouvez trier, selon vos propres besoins, par marques, prix, fonctions...

PLUS DE 600 PRODUITS TESTÉS EN CONTINU

Dès qu'un produit apparaît sur le marché, l'UFC-Que Choisir l'achète et le teste. Les résultats du banc d'essai sont immédiatement mis en ligne sur son site Internet.

DES GUIDES D'ACHAT COMPLETS

Toutes les familles de produits testés sont accompagnées d'un guide d'achat détaillant les bonnes questions à se poser avant acquisition, les critères à prendre réellement en considération et ceux sans grand intérêt.

TOUS LES PRODUITS DANGEREUX RAPPELÉS

Dès qu'un produit est rappelé par un professionnel car dangereux pour la santé ou la sécurité des consommateurs, l'information est portée à la connaissance de tous. Notre base de données compte actuellement plus de 1600 rappels de produits dangereux.

DES VIDÉOS AU PLUS PRÈS DES PRODUITS

Sans attendre les résultats du test technique d'un nouveau produit, des vidéos viennent apporter une appréciation sur la pertinence de la nouveauté, ses points forts et ses faiblesses dans son utilisation.

DES FORUMS PERMANENTS

Des avis sur une enquête, un test, un produit... La parole vous est donnée à travers nos forums. Venez apporter votre témoignage et participer au débat avec d'autres consommateurs.

DE NOMBREUSES LETTRES TYPES POUR TOUTES VOS DÉMARCHE

Régulièrement mises à jour en fonction de l'évolution du droit, elles vous guideront pour régler au mieux les principaux litiges de la consommation.

6

DOSSIER

IMMOBILIER

Mille et une façons de devenir propriétaire



32

PANORAMA VACANCES

Les bons plans qui allègent la facture

40

TRADUIT EN CLAIR RÉFORME DES RETRAITES

Bien cerner les changements

52

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER ÉNERGIE

Faites des économies, cuisinez au soleil !

Chers lecteurs,

Vous informer et vous rendre service sont nos premières préoccupations.

Malheureusement, avec la crise économique, nos charges (électricité, papier, frais postaux...) ont fortement augmenté, si bien que nous sommes contraints de revoir nos tarifs à la hausse (la dernière modification remonte à janvier 2019, soit il y a cinq ans).

Ainsi, dès ce début d'année, votre trimestriel **Que Choisir Argent** est vendu à 5,20 € au lieu de 4,95 €. Nous espérons qu'en dépit de cet effort, vous nous resterez fidèles. Car, faut-il le rappeler, c'est grâce à vous que nous pouvons fournir une information 100 % indépendante... Merci !

La rédaction

**QUE
CHOISIR**

Union fédérale
des consommateurs-
Que Choisir, association
à but non lucratif
233, bd Voltaire, 75011 Paris
Tél.: 0143485548
Télécopie: 0143484435
Service abonnements:
0155567109

TARIFS D'ABONNEMENT
1 an, 11 numéros: 49 €
1 an + 4 numéros: 67 €
1 an + 4 hors-séries
+ 4 numéros spéciaux: 94 €

IMPRESSION: Roto France,
25, rue de la Maison-Rouge
77185 Lognes
Distribué par les MLP
Dépôt légal n° 144
Commission paritaire
n° 0727G 82318
ISSN 1267-2033

INSPECTION DES VENTES
ET RÉASSORTS DIFFUSEURS
MP Conseil

Tous droits de reproduction
et d'adaptation réservés.
Ce numéro comporte un encart
abonnement de quatre pages,
sur une partie du tirage,
entre les p. 34 et 35.

Imprimé sur papier Holmen XLNT
(Norrköping - Suède)
avec des encres blanches.
Taux de fibres recyclées: 0%.
Certification FSC PEFC.
Eutrophisation:
1580 kg/CO₂/t de papier.





Écologie et commerce sont dans un bateau...

Le 16 novembre dernier, l'Union européenne (UE) a renouvelé pour 10 ans l'autorisation d'utiliser, en agriculture, un pesticide pourtant hautement décrié, le glyphosate. Peu de temps auparavant, les 27 États membres s'étaient réunis pour évoquer l'adoption d'un accord de libre-échange, également très controversé, entre l'UE et certains pays d'Amérique latine membres du Mercosur (Argentine, Brésil, Paraguay et Uruguay). Pour rappel, ce projet, qui tient en haleine les Européens depuis près de deux décennies, prévoit d'abaisser de 90% les droits de douane sur des produits importés en masse, tels la viande, les céréales ou le soja, contre des exportations de machines, d'outils et de... pesticides. Si le traité commercial doit, en théorie, respecter les accords de Paris sur le climat et la protection de l'environnement, dans la pratique, c'est une autre histoire. De fait, au sein du Mercosur, le Brésil a déjà largement participé à la déforestation de l'Amazonie par les choix de son ex-président, Jair Bolsonaro. En outre, les normes sanitaires sud-américaines (concernant, par exemple, les doses autorisées d'antibiotiques sur les ovins et les bovins) sont bien moins exigeantes que les européennes. Malgré les tensions diplomatiques réelles, au sein de l'UE, entre les États souhaitant infléchir le futur accord en faveur du respect des engagements climatiques et ceux qui craignent que les pays du Mercosur ne se tournent vers la Chine, on semble se diriger vers une ratification. À l'heure où j'écris ces lignes, l'Espagne, favorable au projet, tient encore la présidence européenne de l'UE et compte bien faire valoir ses intérêts.



Union fédérale des consommateurs-Que Choisir, 233, bd Voltaire, 75011 Paris - Tél.: 0143 48 55 48 - Fax: 0143 48 44 35

Présidente-Directrice des publications : Marie-Amandine Stévenin • **Directeur général délégué :** Jérôme Franck • **Rédactrice en chef :** Pascale Barlet • **Assistante de la rédaction :** Catherine Salignon • **Relations presse :** Corentin Coppens • **Sectaire général de la rédaction :** Laurent Suchowiecki • **Sectaires de rédaction :** Valérie Barrès-Jacobs, Gaëlle Desportes • **Direction artistique :** Ludovic Wyart • **Rédactrices-graphistes :** Sandrine Barbier, Clotilde Gadesaude, Capucine Ragot • **Iconographie :** Catherine Métayer • **Illustrateurs :** Micaël, Mikaël Moune • **Ont collaboré à ce numéro :** Jeanne Arbona, Nathalie Coulaud, Philippe François (SR), Hugo Hosegourd, Rosine Maiolo, Roselyne Poznanski • **Crédit de couverture :** N. Bridges/Adobe Stock.

• **Web - Infographie/maquette :** Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Inès Blanlard - **Secrétariat de rédaction :** Leslie Schmitt • **Documentation :** Audrey Berbach, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin, Frédérique Vidal • **Observatoire de la consommation :** Grégory Caret (directeur), Noé Bauduin, Isabelle Bourcier, Ingrid Stiener, Juliette Vacant • **Juridique :** Brune Blanc-Durand, Gwenaëlle Le Jeune, Véronique Louis-Arcène, Candice Meric, Mélanie Saldaña • **Diffusion/marketing :** Laurence Rossilhol (directrice), Delphine Blanc-Rouchosse, Justine Boduch, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle, Élodie One, Steven Phommarinh, Nicolas Schaller, Ibrahim Sissoko.

ÉLECTRICITÉ

L'achat groupé, un franc succès !

Payer moins cher son électricité, c'est de nouveau possible avec la campagne «Énergie moins chère ensemble», lancée par l'UFC-Que Choisir via sa filiale SAS Que Choisir. Son offre d'achat groupé, à coûts fixes durant deux ans (abonnement et prix du kilowattheure), a été souscrite par 130 000 personnes en trois semaines ! Chacune économisera, en moyenne, 160 € par an. Alors que le tarif réglementé de vente (TRV) augmentera probablement de 10% en février 2024, les gains réalisés grâce à cette opération pourraient s'avérer encore plus substantiels. En effet, le gouvernement a annoncé la disparition de l'accès régulé à l'électricité nucléaire historique (Arenh, soit le prix – déterminé par les pouvoirs publics –

auquel EDF revend une part de sa production nucléaire à ses concurrents) fin 2025. Et il a discuté, dans l'ombre, des contours de la prochaine régulation du secteur ainsi que du tarif de référence du nucléaire. C'est par les médias que l'UFC-Que Choisir a appris que celui-ci serait fixé à 70 € le mégawattheure (MWh), contre 42 € aujourd'hui. Mais on ignore si cela inclut une participation des usagers aux futurs investissements d'EDF. Si oui, pour quel montant ? sur la base de quelles hypothèses ? et avec quelles garanties que l'opérateur ne fera pas déraper les délais et les coûts de construction des nouvelles centrales, comme pour l'EPR de Flamanville ?



Sur le marché dans sa globalité, on n'y voit guère plus clair. Si le TRV est maintenu, ses règles de calcul demeurent secrètes, et rien ne nous assure qu'il sera représentatif des coûts de production de l'électricité en France – d'autant plus que le prix du nucléaire de 70 € ne serait pas imposé à EDF, mais un simple objectif assigné. Face au risque inflationniste injustifié sur les factures énergétiques des ménages, l'UFC-Que Choisir exige de savoir exactement comment ce dernier a été établi, et agira par tous les moyens afin de permettre à tous de bénéficier d'un tarif de l'électricité compétitif. ♦

228 000 €

C'est le salaire brut annuel moyen dont un ménage a besoin pour l'achat d'un appartement de 80 m² à Paris, selon une étude HelloSafe datée de novembre 2023. Celle-ci révèle aussi que dans 10 autres départements français, il doit être supérieur ou égal à 100 000 € : les Hauts-de-Seine (161 k€), le Val-de-Marne (125 k€), les Alpes-Maritimes (121 k€), la Savoie (120 k€), la Haute-Savoie (115 k€), les Yvelines (112 k€), la Corse-du-Sud (109 k€), le Var (104 k€), la Seine-Saint-Denis (101 k€) et les Pyrénées-Atlantiques (100 k€).

AIDE ALIMENTAIRE

Des fonds supplémentaires

Avec la flambée des prix dans le secteur de l'alimentation (+13,7% sur un an en juin 2023, selon l'Insee), ce poste de dépenses représente désormais, en moyenne, 14 % du budget d'un ménage. On observe aussi une forte hausse du nombre de personnes souhaitant accéder à l'aide alimentaire : elles étaient 200 000 de plus en 2023. Au vu de cette situation, le Sénat a voté, le 20 novembre dernier, à l'initiative de sa commission des finances, une rallonge de 30 millions d'euros à destination des banques alimentaires.



Cela porte l'enveloppe globale de l'État à 50 millions d'euros. Le communiqué fait mention d'un «véritable déclassement de nombre de nos concitoyens» confrontés au coût de la vie, 60% des bénéficiaires étant en effet titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée (CDI). Les associations ont du mal à faire face. Les Restos du cœur sont particulièrement affaiblis : pour la première fois de leur histoire, ils ont annoncé qu'ils refusaient des demandes, et même qu'ils risquaient de disparaître en l'absence de mesures énergétiques. ♦

DOSSIER

IMMOB

Mille et une façons de



ILIER

devenir propriétaire



SOMMAIRE

- 8 UN NOUVEAU CONTEXTE
- 11 DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN 5 ÉTAPES
- 13 TROUVER LE BON FINANCEMENT
- 19 ACQUÉRIR DES PARTS D'IMMOBILIER
- 23 MISER SUR LE LONG TERME
- 26 ACHETER UN BIEN ATYPIQUE
- 28 VISER UNE VILLE OU UNE RÉGION PEU CONVOITÉE
- 30 LA PROPRIÉTÉ VERTE ET/OU SOCIALE

ÊTRE CHEZ SOI, AVOIR UN TOIT, SÉCURISER L'AVENIR, S'ÔTER UNE CHARGE AU MOMENT DE LA RETRAITE, POUVOIR TRANSMETTRE UN CAPITAL... C'EST, LOGIQUEMENT, LE SOUHAIT DE BON NOMBRE DE FRANÇAIS. NOS CONSEILS POUR Y PARVENIR.

PAR **NATHALIE COULAUD**

Si, pendant des années, l'accès à la propriété a été aisé, avec des taux d'intérêt très bas et des banques enclines à prêter, la situation a changé il y a deux ans. La crise du covid puis la guerre en Ukraine ont mis un terme à cette période propice. Les taux d'intérêt ont grandement augmenté, avec pour conséquence une forte baisse du pouvoir d'achat des emprunteurs. Les banques ont de plus en plus rechigné à accorder des crédits immobiliers. Pour les candidats à l'acquisition, les obstacles se sont accumulés. Seuls les ménages les plus solvables ont continué à obtenir un prêt, ou ils ont fait en sorte d'acheter leur bien sans avoir à emprunter. Aujourd'hui, le contexte évolue encore. Les prix de la pierre sont orientés à la baisse partout en France. Les établissements financiers s'investissent de nouveau dans l'activité de crédit, et des solutions se développent pour accéder à la propriété. «*Néanmoins, il ne faut pas oublier que devenir propriétaire comporte une part de risque et autant de devoirs que de droits*», nous rappelle Sylvaine Le Garrec, sociologue spécialiste de l'habitat et de la copropriété. Effectuer les bonnes démarches, connaître toutes les possibilités offertes par le secteur, mais aussi mesurer les contraintes et les risques d'un placement: tout cela est indispensable, et notre dossier va vous y aider. ♦

UN NOUVEAU CONTEXTE

DEPUIS DÉBUT 2022, LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE A COMPLÈTEMENT CHANGÉ. ACQUÉRIR UN BIEN EST DEVENU PLUS DIFFICILE. PREMIER OBSTACLE: LES CRÉDITS À L'ACHAT, MOINS AISÉS À SOUSCRIRE.

Durant des années, les taux d'intérêt très bas, parfois de 1% pour un crédit sur 20 ans, ont permis à des milliers de ménages de devenir propriétaires. Les banques, en recherche de clientèle, accédaient facilement aux demandes de prêt. Mais les tensions économiques, accentuées par la guerre en Ukraine en 2022, ont eu raison de cette politique de taux bas. Pour juguler l'inflation, les banques centrales ont augmenté les taux directeurs. Les crédits immobiliers sont brutalement devenus bien plus chers – leurs taux se situent actuellement entre 4 et 5%. Or, plus ils sont élevés, moins les dossiers des candidats « passent » auprès des banques, et plus les projets d'achat sont remis en question, voire abandonnés. Le courtier en crédit Vous Financer a calculé qu'un couple gagnant 4200 € par mois, qui pouvait réaliser une opération immobilière de 300 000 € en 2021 en empruntant sur 20 ans, n'avait plus, avec des taux à 3% l'été dernier, qu'un budget de 248 000 € à consacrer au logement... Et, avec des taux à 5% en 2024, que 210 000 € pour acheter. Une véritable dégringolade !

DES CONDITIONS PLUS DURES

Dans le même temps, les règles liées à l'endettement maximal n'ont pas évolué. Décidées par le Haut conseil à la stabilité financière (HCSF) pour protéger banques et ménages, elles stipulent que les mensualités ne peuvent pas excéder 35% des revenus des acheteurs et que le crédit ne doit pas s'étaler sur plus de 25 ans. Les banques, de leur côté, limitent leurs offres de prêt aux seules personnes ayant un emploi en contrat à durée indéterminée (hors période d'essai), des revenus réguliers et un apport personnel de 20 à 30% du montant de l'opération. Elles font néanmoins des exceptions, dans 20% des cas environ, mais cette possibilité est réservée aux meilleurs dossiers.

Autre difficulté pour les candidats acquéreurs: l'assurance emprunteur, grâce à laquelle la banque est remboursée en cas de décès ou d'invalidité, ne doit pas présenter un taux trop élevé. En effet, comme ce dernier s'ajoute à celui du crédit, l'ensemble risque de dépasser le taux d'usure, soit le maximum auquel

les banques prêtent. Avec l'augmentation rapide des taux d'intérêt, une bonne partie des ménages s'est retrouvée au-dessus des plafonds, et dans l'impossibilité d'obtenir un crédit. La « production » de prêts a d'ailleurs diminué de moitié entre 2022 et 2023... Aujourd'hui, 8 achats sur 10 se font à crédit, car peu de gens ont la possibilité d'acquérir un bien au comptant (à moins d'être, par exemple, un couple âgé vendant une grande maison pour en acheter une plus modeste). Le taux d'usure, qui était calculé tous les trimestres par la Banque de France, l'est désormais tous les mois, mais la situation reste fragile. Dernier obstacle: malgré la tendance actuelle à la baisse, les prix de l'immobilier demeurent élevés. Compte tenu de la chute du nombre d'acheteurs, ils auraient dû descendre bien plus... Pour l'instant les vendeurs résistent, espérant une embellie. Il est vrai que ces cinq dernières années, le marché était florissant, les logements s'achetaient et se revendaient avec facilité. « *Tout partait. Dans certains secteurs, il y avait même pénurie de biens* », relate Brice Cardi, président du réseau d'agences L'Adresse. Un peu plus d'un million d'habitations par an changeaient ainsi de main, sans que l'arrivée du covid ne donne de réel coup d'arrêt à cette frénésie. Certaines villes, notamment dans les zones littorales, ont même vu les ventes exploser. Il faut dire que les besoins ont évolué: disposer d'un jardin ou d'une terrasse est devenu essentiel et, avec le télétravail, les Français ont recherché une pièce supplémentaire, une résidence secondaire ou tout simplement un logement au calme. Ces nouvelles exigences ont contribué à la dynamisation du marché immobilier. Les villes moyennes et même les petites, qui avaient généralement peu de succès, ont gagné des habitants. Les métropoles, par contre, se sont retrouvées boudées (lire plus bas), notamment en raison de leurs prix élevés, qui rendent difficile l'acquisition de logements spacieux.

LES PRIMO-ACCÉDANTS DÉFAVORISÉS

Règles d'emprunt contraignantes, taux d'intérêt élevés et prix de l'immobilier encore hauts sont plus compliqués à surmonter pour les primo-accédants,

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

58%

des Français sont propriétaires de leur résidence principale, et 35 % doivent encore rembourser un crédit immobilier.

7,5 millions

d'habitants sont locataires (24,7 % des ménages).

36,6 millions

de logements existent en France, dont 5,1 millions d'habitats sociaux (HLM).

7 ans

Durée moyenne pendant laquelle on garde sa résidence principale.

Source: Insee



PHOTO : FILIPPOBACCI/ISTOCK

c'est-à-dire les personnes qui n'ont jamais acheté de logement auparavant. En effet, leur situation professionnelle n'est pas toujours stabilisée, leurs revenus s'avèrent fréquemment plus limités que ceux des seniors et ils ne possèdent pas de biens à vendre pour constituer un apport personnel. Par conséquent, les banques rechignent à leur prêter. Seuls ceux qui bénéficient d'une aide familiale obtiennent un crédit. En outre, les dispositifs publics favorisant l'accès à la propriété restent parcellaires, s'agissant notamment de l'achat dans le neuf.

Beaucoup de candidats à l'acquisition se voient donc contraints de revenir à la location, avec pour corollaire une saturation de ce marché. Car les propriétaires bailleurs se sont, eux aussi, massivement retirés... «Les banques ne leur accordent plus de crédit non plus. Elles ont beaucoup de mal à être convaincues de la viabilité de leur projet et ne prennent pas en compte la totalité des loyers qui seraient perçus», explique Stéphane Van Huffel, fondateur du site de conseil en gestion de patrimoine Netinvestissement. La difficulté à décrocher un prêt immobilier associée à celle

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

81,7%

des biens sur le territoire sont des habitations principales, 9,8 % des résidences secondaires et 8,5 % des logements vacants.

1/4

du budget des Français, c'est environ ce que représentent les dépenses concernant le logement.

de trouver des logements à louer génère une crise qui ne cesse de s'amplifier. Jusqu'à devenir un problème de société majeur ? En tout cas, la situation ne semble pas près de s'améliorer, d'autant que «*la population augmente, les ménages ont besoin de plus de logements en raison des divorces, et les personnes âgées veulent vieillir chez elles*», analyse Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

Pour autant, acheter reste plus que jamais le souhait de nombre de Français. Il faut dire qu'en période de pénurie de logements, cela s'avère intéressant à plusieurs titres. D'abord, on a l'assurance d'avoir un toit – à moins de ne pas honorer ses mensualités de crédit, on ne sera pas forcé de quitter sa demeure. Un locataire est dans une situation beaucoup plus précaire: le propriétaire peut vouloir récupérer le bien pour l'habiter lui-même ou y loger sa famille, ou encore donner congé pour vendre... Être chez soi, c'est également avoir la possibilité de réaliser des travaux d'aménagement ou de rénovation impossibles à faire en tant que locataire, parce que le coût en serait trop élevé et parce ➔

→ qu'il faudrait une autorisation du bailleur. Enfin, la propriété permet la revente du bien avec une plus-value, quelques années plus tard, afin d'en acheter un plus grand ou dans une autre ville. Et elle offre l'assurance de n'avoir plus de loyer à payer au moment de la retraite !

PRIX EN RECOL, MAIS PAS PARTOUT

Dans une perspective d'acquisition, la période actuelle présente un avantage: les prix baissent, et ils vont vraisemblablement continuer ainsi. Cela dit, la tendance n'est pas du tout homogène. Dans le sud de la France, le marché résiste, porté par des retraités qui achètent sans avoir besoin de souscrire un crédit. Les prix à Antibes, Fréjus, Nice, Nîmes ou Perpignan poursuivent leur ascension; il faut compter là-bas entre 2000 et 5 000 € du mètre carré. Certaines communes affichent des tarifs équivalents à ceux de Paris et ne semblent pas prêtes à proposer moins cher, notamment sur la Côte d'Azur mais pas seulement. La Fnaim a constaté que dans les stations de ski et balnéaires, les coûts ont grimpé respectivement de 6 et 3,8% cette dernière année. Les biens dans le département de l'Hérault ont gagné 4% en moyenne, comme en Savoie et en Haute-Savoie. Et les villes de la côte ouest connaissent une véritable flambée. Ainsi, à La Rochelle, le tarif au mètre carré



Dans certaines régions, et notamment le sud de la France, les prix restent très élevés.

tutoie les 5 000 €; Lorient et Quimper montent de façon non négligeable (l'Ille-et-Vilaine est en hausse de 2%, le Morbihan, de 3,8%), et on se retrouve pas loin des 10 000 €/m² à Biarritz ou des 7 000 €/m² à Anglet... Bref, les secteurs touristiques appréciés en période de vacances semblent épargnés par la vague baissière. Et si, en Loire-Atlantique, les prix chutent de 2,4% en moyenne (Nantes perd même 3,1% et Saint-Nazaire, en forte hausse ces trois dernières années, presque 7%), La Baule, station balnéaire à la mode, prend, elle, de l'ampleur (+ 2,6% en un an), affichant à présent plus de 7 000 €/m².

Les 5 erreurs à éviter



1 Penser que dans la pierre, la rentabilité est toujours élevée. En fait, plus elle l'est, plus le risque l'est aussi, comme pour tout placement.

2 Vouloir acheter un bien pour une courte durée. Compte tenu des sommes en jeu, l'immobilier est un investissement à long terme qui doit permettre d'atténuer les à-coups conjoncturels.

3 Ne pas comprendre ce que l'on achète. Un emplacement, un toit, des murs... sont des éléments très concrets. Si on vous vend un produit «fondé»

sur la pierre mais que vous ne l'appréhendez pas bien, mieux vaut passer votre chemin.

4 Ne pas se déplacer. Un logement est lié à une ville, un quartier, un immeuble. Pour tout achat, il faut savoir exactement où l'on met les pieds et comparer ce qui est à vendre dans le coin.

5 Ne pas se renseigner par soi-même sur le marché immobilier. Regarder les sites internet d'annonces et interroger les professionnels du secteur est indispensable avant de se lancer dans une acquisition.

LES GRANDES VILLES N'ATTIRENT PLUS

À travers tout le pays, la plupart des grandes villes sont, à l'inverse, victimes d'un désamour du public. Leurs prix descendant ou stagnent, comme à Lyon, Bordeaux ou Toulouse. L'Île-de-France (18% du marché) tire d'ailleurs tout le monde vers le bas avec une baisse généralisée dans la région. Les acheteurs ne sont-ils plus séduits par Paris, ou est-ce la ville qui n'est plus accessible? Personne ne le sait. En attendant, selon la Fnaim, la chute devrait y atteindre 10% ces prochains mois. Historique! Quels que soient les chiffres retenus, tout le monde s'accorde à dire que l'on est passé sous la barre des 10 000 €/m² dans la capitale – avec, toutefois, des différences d'un quartier à l'autre. L'observatoire Guy Hoquet indique, par exemple, que s'il ne faut «plus» qu'un budget de 479 000 € pour un 51 m² dans le 20^e arrondissement, on doit encore fournir pas loin de 1,7 million d'euros pour un appartement de 104 m² dans le 8^e... Autour, dans l'ensemble de la banlieue parisienne, le ralentissement est notable, en particulier dans les villes de la première couronne. Le département des Hauts-de-Seine reste le plus cher (ses prix varient entre 6 000 et 8 000 €/m²). ◇

DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN CINQ ÉTAPES

EN DÉPIT DU CONTEXTE IMMOBILIER COMPLIQUÉ, IL RESTE TOUT À FAIT POSSIBLE D'ACHETER UN BIEN À HABITER OU À LOUER. EXAMINONS EN DÉTAIL LA MARCHE À SUIVRE.

1 FAIRE LE POINT SUR SA SITUATION

La base est de savoir de quel budget on dispose. Inutile de visiter des maisons à 600 000 € si l'on n'a que 300 000 € ! Le plus simple est de prendre contact avec son conseiller financier; on sait alors tout de suite si le projet est réalisable. Sauf cas très particuliers, pour emprunter il est nécessaire d'occuper un emploi fixe en CDI, hors période d'essai. Il faut également disposer de 20 à 30% du montant de l'opération en apport personnel. Et il est préférable d'être en bonne santé, car souffrir d'une maladie chronique, c'est souvent payer très cher son assurance de prêt... Au moment d'acheter, «*les candidats ayant validé leur financement en amont sont en position de force pour négocier*», indique Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurstaux.com. Enfin, ils ne doivent pas oublier d'ajouter au prix demandé pour le bien les droits de mutation, dits frais de notaire. Incontournables, ces derniers représentent environ 7% du montant de la transaction.

2 RECHERCHER LE BIEN DE SES RÊVES

Pour trouver son logement, il faut du temps. Visiter plusieurs fois le bien lui-même, se renseigner sur le voisinage, les services à proximité, ainsi que le fonctionnement de la copropriété s'il s'agit d'un immeuble, est impératif. En effet, dans ce cas, en plus de son appartement, on devient propriétaire d'une quote-part des parties communes. Si la toiture est en mauvais état, il faudra assumer sa réparation... Avec les prix de l'immobilier qui baissent (lire p. 10), il est possible de faire de bonnes affaires, mais attention ! Cela n'est pas le cas partout, et pas dans les

LEXIQUE Le vocabulaire du crédit immobilier

* Assurance emprunteur

Elle sert à rembourser le prêt en cas d'incapacité de travail ou de décès de l'acheteur. Elle varie en fonction de l'état de santé de ce dernier, de son âge, de ses activités professionnelles et personnelles. Son taux actuel se situe entre 0,3 et 0,5 %, qu'il faut ajouter au taux du crédit.

* Caution ou hypothèque

L'emprunteur peut ne plus pouvoir payer sa mensualité pour d'autres raisons que le décès ou l'invalidité (divorce, licenciement, etc.). La banque demande donc à un organisme extérieur (le Crédit logement ou la Sacef) de garantir le crédit – une mesure réservée aux clients présentant le meilleur profil. Pour les autres, elle prendra une hypothèque sur le bien, c'est-à-dire une somme lui revenant en cas de vente. Le coût de ces opérations (1000 € environ) est à la charge de l'emprunteur.

* Durée Un crédit court sur 10 à 25 ans (possiblement 27 ans à l'avenir, sous conditions).

Plus sa durée est réduite, plus son taux est bas, car le risque est moindre pour la banque de n'être pas remboursée de la somme prêtée.

* Frais de dossier

Pour traiter une demande de prêt, la banque réclame une somme comprise entre 300 et 400 €.

* TAEG Toutes les sommes additionnées du crédit (taux, assurances, frais de dossier...) forment le taux annuel effectif global (TAEG), qui représente le vrai coût de l'emprunt. C'est ce montant qui est pris en compte pour le calcul du taux d'usure.

* Taux d'intérêt

Rémunération de la banque sur le prêt qu'elle octroie. Ce taux est de 4 % en moyenne pour un crédit sur 20 ans, selon l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). En France, il reste fixe une fois l'offre de prêt acceptée et signée ; c'est une sécurité pour l'acheteur. Il sera en revanche possible de le renégocier si les taux baissent de façon générale.

→ mêmes proportions. On visitera donc un grand nombre de biens pour se faire une idée du marché, et comme tout évolue vite, on scrutera aussi les annonces sur internet. Les sites Se loger, Bien'ici, Le Bon Coin ou À vendre à louer permettent d'observer la fluctuation des tarifs. Même chose pour MeilleursAgents, qui informe sur la situation ville par ville. Il est également possible de prendre conseil auprès de son notaire.

3 COMMENCER LES DÉMARCHES

Il importe de contacter sans tarder la banque pour le crédit. Le but est d'obtenir une offre de prêt rapidement, car il y aura un délai de réflexion incompréhensible de 11 jours à la souscription, dont la vocation est de protéger l'emprunteur. Du côté de l'assurance, le plus intéressant est de négocier une délégation, c'est-à-dire de ne pas prendre celle proposée par la banque mais d'en chercher une de son côté (lire aussi p. 14), souvent moins onéreuse. Si cette démarche n'est pas possible car vous manquez de temps ou que la banque fait pression pour que vous choisissez son assurance, prenez-la sans stresser. En effet, depuis le 1^{er} septembre 2022, vous pouvez résilier le contrat et en changer à tout moment.

4 RÉDIGER LE COMPROMIS DE VENTE

Une fois que l'on s'est mis d'accord sur le prix avec le vendeur, on arrive à l'avant-contrat. Il s'agit d'un compromis (engageant le vendeur et l'acheteur) ou d'une promesse de vente (ne concernant que le vendeur), qui peut être signé(e) devant notaire (plus sûr) ou «sous seing privé», avec un agent immobilier. À cette occasion, un grand nombre de documents sont remis à l'acquéreur, notamment les diagnostics techniques sur l'état du bien, qu'il faut lire attentivement. Une somme correspondant en général à 5% du montant de la transaction est déposée auprès du notaire par l'acquéreur au titre de garantie.

5 SIGNER LA VENTE DÉFINITIVE

Une fois les fonds transférés chez le notaire (en cas de crédit, la banque lui adresse un virement), vient le moment de la signature définitive. La propriété



3 QUESTIONS À... JULIE BACHET

Directrice générale de Vous Financer, courtier en crédit



« Si on a besoin d'acheter, cela ne sert à rien d'attendre »

Q.C **Obtenir un crédit est difficile et les taux sont élevés. On patiente avant d'acheter ?**

Julie Bachet Ça pourrait être intéressant si les taux d'intérêt devaient baisser, mais ce n'est pas le cas. Pour les mois, voire les années à venir, ils vont se stabiliser à un haut niveau. Si on a besoin d'acheter, cela ne sert à rien d'attendre, sauf à patienter très longtemps. Par contre, il faut revoir son projet en fonction des nouvelles conditions, c'est-à-dire le coût du crédit et la baisse des prix par endroits.

Q.C **Les taux vont-ils encore grimper ?**

J. B. Faire des pronostics est difficile. Nous savions que les taux d'intérêt allaient monter, mais cela a été beaucoup plus rapide que prévu. Pour l'instant, la hausse semble ralentir. Les taux devraient

se stabiliser. Toutefois, il est très malaisé d'avoir de la visibilité sur 2024.

Tant que l'inflation restera élevée, les taux le seront aussi. Pour retrouver du pouvoir d'achat, il faut allonger la durée du prêt.

Q.C **Et attendre que l'immobilier baisse ?**

J. B. Là encore, prévoir l'avenir est délicat ! Si les prix chutent par endroits, ce n'est pas le cas partout, et pas dans les mêmes proportions. Il importe donc de bien connaître le marché pour payer le juste prix. Rappelons qu'un tel investissement se fait à long terme ; 10 ans idéalement afin d'amortir les frais de notaire et de bénéficier d'une plus-value. Mais l'objectif premier doit être de se loger et de se constituer un patrimoine, en prévision de la retraite notamment.

J. FOUZAR ALCALA

du bien change de mains, avec tout ce que cela implique. Les clés sont remises, et tout ce qui reste dans le logement appartient au nouvel acquéreur. En fonction de ce qui était convenu, l'agent immobilier est rémunéré par le vendeur ou par l'acheteur. Ces derniers peuvent avoir chacun leur notaire : ce n'est pas indispensable, car ce professionnel a un devoir de conseil protégeant les deux parties, cependant cette précaution permet de bénéficier d'un second regard, utile dans les situations complexes. ♦



→ Prenez deux minutes pour comparer et économiser jusqu'à 15 000 € sur votre assurance de prêt ! → Ufcqc.link/pret173

TROUVER LE BON FINANCEMENT

SI VOTRE BANQUE VOUS A REFUSÉ UN CRÉDIT, LA PREMIÈRE CHOSE À FAIRE EST D'AUGMENTER VOS ÉCONOMIES POUR L'INCITER À VOUS PRÊTER. TOUR D'HORIZON DES SOLUTIONS.

Quand on veut se constituer un bas de laine, laisser l'argent dormir sur son compte courant n'est vraiment pas une bonne idée, dans la mesure où ce dernier n'est pas rétribué. C'est également s'exposer à la tentation de puiser dedans très facilement. Heureusement, de nombreux outils existent pour mettre de côté intelligemment, à commencer par les livrets d'épargne réglementés. Leur fonctionnement et leur mode de rémunération sont fixés par l'État. Ils rapportent peu mais sont sans risque, et les sommes sont disponibles immédiatement, ce qui est intéressant pour un projet immobilier à relativement court terme.

Le plus connu est le livret A, sur lequel les sommes sont placées à 3%. On ne peut en ouvrir qu'un seul par personne, son plafond est de 22 950 € et les retraits y restent libres. Autre solution: le livret de développement durable et solidaire. Il est possible d'en souscrire un par personne, deux au maximum au sein de chaque foyer fiscal – obligatoirement situé en France – et d'y placer jusqu'à 12 000 €. Sa rémunération monte également à 3%. Le livret d'épargne populaire (LEP) est, quant à lui, destiné aux ménages les plus modestes et accordé sous conditions de ressources: en 2023, il fallait gagner moins de 21 393 € en tant que personne seule. Son plafond culmine à 10 000 €, mais sa rémunération grimpe à 6%. Enfin, le livret jeune, réservé aux 12-25 ans, peut accueillir 1 600 € au maximum. Un seul est autorisé par personne. La banque fixe sa rémunération, qui doit être au moins équivalente

à celle du livret A. Évidemment, toutes les sommes réunies sur ces livrets ne suffisent pas à acheter un logement dans une ville où les prix sont élevés, mais cela peut aider à atteindre, par exemple, le minimum requis pour un apport personnel.

ÉPARGNER SPÉCIFIQUEMENT POUR LE LOGEMENT

Il est également possible d'opter pour des placements spécifiques à l'immobilier. Les banques proposent ainsi des plans épargne logement (PEL) ou des comptes épargne logement (CEL) grâce auxquels on peut obtenir un crédit à un taux intéressant afin d'acheter sa résidence principale, ou encore pour réaliser des travaux. Le PEL est rémunéré à hauteur de 2%, son plafond est de 61 200 € et, au bout de quatre ans, il donne droit à un prêt à 3,2% d'intérêt, d'un montant de 92 000 € au maximum – ce qui, en ce moment, est réellement intéressant ! En revanche, un seul retrait clôture le PEL; il faut donc que le projet d'achat soit sérieux pour que cela vaille le coup d'y récupérer les fonds. Le CEL, lui, présente l'avantage de retraits beaucoup plus souples. Son →



⊕ plafond est fixé à 15 300 € et son taux de rémunération à 3,5%. Il autorise un crédit à 3,5% de taux d'intérêt, mais d'un montant inférieur à 23 000 €. Parfois, la demande de crédit ne passe pas, car le logement visé par les acheteurs nécessite des travaux, et la banque estime que cette charge sera trop importante pour eux. C'est notamment le cas quand le bien écope d'une mauvaise note au diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoirement remis à l'acheteur. Si on lui a attribué un F, un G ou même un E dans le DPE, la banque hésitera, arguant des travaux nécessaires ou de la note de chauffage trop élevée à assumer. Elle peut toutefois proposer un éco-prêt à taux zéro (Eco PTZ), dont les intérêts sont pris en charge par l'État, en complément du prêt principal destiné à l'achat. Il s'élève au maximum à 7 000 € pour une action sur paroi vitrée, à 15 000 € sur des travaux d'une autre nature, à 25 000 € s'il s'agit d'un lot de deux chantiers ou à 30 000 € pour trois et plus. Concernant une rénovation globale, l'Eco PTZ peut grimper jusqu'à 50 000 €. Il doit être remboursé sur une période de 20 ans. Il est également possible de bénéficier de 10 000 € afin de rénover un assainissement non collectif.

ABAISSEZ LE PRIX DU CRÉDIT AFIN QUE LE DOSSIER PASSE

Ceux qui cherchent à obtenir un prêt doivent considérer tous les coûts afférents. Notamment le montant de l'assurance emprunteur, qui garantit le remboursement du crédit en cas de décès ou d'invalidité du souscripteur. En effet, les banques sont limitées par le taux d'usure, prévu afin de protéger l'emprunteur. Calculé mensuellement par la Banque de France, il réunit tous les frais liés au crédit immobilier: les intérêts, bien sûr, mais aussi les frais de traitement et l'assurance emprunteur. Le prix de cette dernière peut bloquer un dossier. Heureusement, il est possible d'en choisir une différente de celle du groupe bancaire accordant le crédit. Il est même souvent bien plus économique de négocier une assurance emprunteur par ses propres moyens; cela s'appelle une délégation d'assurance. «*Il est possible de gagner jusqu'à 0,5 % sur le taux total, ce qui réduit le coût du crédit*», indique Astrid Cousin, porte-parole du courtier en assurances Magnolia. La solution la plus simple reste d'ailleurs de passer par les courtiers en assurances ⊕

DISPOSITIF	PUBLIC AIDÉ
PRÊT À TAUX ZÉRO	Primo-accédants et personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années
PRÊT D'ACCÉSSION SOCIALE	Personnes modestes (pas seulement primo-accédants)
PRÊT CONVENTIONNÉ	Tous les accédants
PLAN ÉPARGNE LOGEMENT	Tous les accédants
COMPTÉ ÉPARGNE LOGEMENT	Tous les accédants
ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO	Tous les accédants
PRÊT À L'ACCÉSSION D'ACTION LOGEMENT	Primo-accédants
PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCÉSSION	Primo-accédants et locataires sociaux
AIDE DES COLLECTIVITÉS	Primo-accédants
AVANTAGES FISCAUX	Propriétaires bailleurs
PINEL	Propriétaires bailleurs
DENORMANDIE	Propriétaires bailleurs
LOC'AVANTAGE	Propriétaires bailleurs

Sources: Action Logement, Anil, Service public.

VOTRE PROFIL

CUMUL	OBJET	MONTANT POSSIBLE	TAUX	DURÉE	CONDITIONS DE REVENUS
Obligatoire avec un autre prêt aidé ou un crédit classique	Achat d'un logement neuf ou ancien avec travaux pour au moins 25 % du coût de l'opération à financer	Variable en fonction de la localisation, de la composition de la famille, 40 % au maximum du coût TTC de l'opération	0 %	De 20 à 25 ans	Oui
Possible avec les autres prêts aidés mais pas le crédit classique	Construction d'une maison, achat d'un logement ancien avec travaux (à hauteur d'au moins 4000 €)	10 % du coût du projet	Entre 5,5 et 5,75 %	De 5 à 30 ans	Oui
Possible avec les autres prêts aidés mais pas le crédit classique	Construction d'une maison, achat d'un logement ancien avec travaux (à hauteur d'au moins 4000 €)	Libre (taux d'intérêt plafonné)	Taux fixé par la banque (en ce moment entre 4 et 5 %)	De 5 à 30 ans (voire 35 ans)	Non
Oui	Achat de résidence principale dans le neuf et l'ancien, travaux d'extension, acquisition de parts de SCPI...	92 000 €	Dépendant de la date à laquelle il a été ouvert (de 2,2 à 4,2 %)	De 2 à 15 ans	Non
Oui	Achat de résidence principale dans le neuf et l'ancien, travaux d'extension, acquisition de parts de SCPI...	23 000 €	2 % (plafond de 15 300 €)	De 2 à 15 ans	Non
Oui	Travaux d'économie d'énergie ou d'assainissement	De 7 000 à 50 000 € (variable en fonction des travaux réalisés)	0 %	15 ans	Non
Oui	Construction, acquisition en Vefa, accession en bail réel solidaire dans le neuf et l'ancien, achat d'un bien vendu dans le cadre de la vente d'une HLM	30 000 €	1 %	25 ans	Oui
Oui	Achat du logement qu'on occupe en tant que locataire d'un logement social	Sans objet	Variable en fonction du contrat de location-accession	25 ans	Oui
Oui	Voir sur le site Anil.org tant les aides sont variées en fonction des régions				
Oui	Réduction et déduction d'impôt en cas de location	Maximum de 10 700 € par an	Sans objet	Chaque année	Non
Non	Avantage fiscal en cas d'investissement dans le neuf	Investissement maximal de 300 000 € et 5 500 €/m ²	Taux de réduction d'impôt de 12 à 21 %	De 6 à 12 ans	
Non	Avantage fiscal en cas d'investissement dans l'ancien avec travaux	Investissement maximal de 300 000 € et 5 500 €/m ²	Taux de réduction d'impôt de 12 à 21 %	De 6 à 12 ans	Oui, pour le locataire
Non	Avantage fiscal en cas d'investissement dans l'ancien avec travaux et location à des personnes modestes	Sans objet	Taux de réduction d'impôt de 15 à 65 %	De 6 à 12 ans	

➤ ou en crédits comme Cafpi, Meilleurs Taux, Vous Financer, Crédixia ou encore Pretto, lesquels vous fourniront volontiers un devis personnalisé.

NOTRE CONSEIL Raccourcissez la durée de votre crédit autant que possible. Plus il se situera sur une période courte, plus son taux sera faible, car la banque courra moins de risques. Entre un crédit sur 20 ans et un autre sur 10 ans, le taux représente de 0,5 à 1 % en moins en fonction du dossier ! En augmentant l'apport personnel, on peut diminuer la durée, et donc le taux et le coût du crédit.

SOLICITER DU SOUTIEN FAMILIAL

Autre possibilité d'augmenter ses économies : les aides familiales. «*Elles se développent, car la difficulté des jeunes à accéder à la propriété est une source de stress pour les parents*», remarque maître Barbara Thomas-David, notaire à Paris. Mais on ne prête pas n'importe comment, même à ses enfants, sous peine d'être rattrapé par le fisc, qui requalifierait le crédit en donation. Lors de l'achat, le notaire vérifie d'ailleurs la provenance des fonds. Si l'aide se situe en dessous de 750 €, il n'y a pas de formalité. Si elle dépasse ce montant, il faut le signaler au centre des impôts, en remplissant le formulaire «déclaration de contrat de prêt». Toutefois, le plus sûr est de faire réaliser un acte notarié. En effet, les parents peuvent donner 100 000 € tous les 15 ans à leurs enfants sans payer de droits de succession. Et, dans le cadre d'un crédit, rien ne s'oppose à ce qu'il soit gratuit. Il peut

Les parents peuvent donner jusqu'à 100 000 € tous les 15 ans à leur enfant sans payer de droits de succession. Une belle aide pour acheter !



aussi s'agir d'un prêt à intérêt, en général à un taux plus bas que ceux proposés par les banques. Soit les enfants remboursent petit à petit leurs parents, soit ce sera fait à la succession, mais tout doit être enregistré devant notaire en bonne et due forme, de façon à ne pas léser les autres héritiers éventuels et pour rester fiscalement dans les clous.

FINANCER PAR UN PRÊT AIDÉ

Il existe des aides à l'achat immobilier, même si elles ont été bien réduites ces dernières années. Favoriser l'accès à la propriété n'a, en effet, pas été la priorité des pouvoirs publics. Quelques catégories d'acheteurs sont cependant soutenues, notamment les primo-accédants. «*Hélas, les dispositifs sont complexes*



PRÊT À TAUX ZÉRO Des conditions d'éligibilité strictes

C'est le plus connu des prêts aidés accordés aux primo-accédants. Et c'est aussi le plus discuté à l'heure actuelle ! Les conditions d'éligibilité sont strictes : le logement acheté doit être neuf ou, s'il est ancien, faire l'objet de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (chantiers d'amélioration ou d'économie d'énergie). Jusqu'à présent, le bien devait être acquis en zone détendue – les plus

grandes villes étaient donc exclues –, mais cela pourrait changer en 2024. Afin de faciliter l'accès à la propriété à un nombre plus élevé de ménages, le gouvernement a annoncé un élargissement à 152 villes en zones tendues, soit là où les logements sont très demandés. Le PTZ sera également recentré sur l'habitat collectif neuf en zone tendue, et sur l'ancien avec travaux en zone

détendue. Les maisons individuelles n'intégreront donc pas le dispositif. Le logement devra toujours être utilisé comme résidence principale. Côté conditions de revenus, il faudra gagner entre 48 000 et 54 000 € par an, selon la région. Ces montants devraient cependant être revalorisés de 7 à 30 %. Le PTZ peut représenter jusqu'à 40 % de l'opération à financer, et jusqu'à 50 % en zone tendue.



et parcellaires. Pourtant, compte tenu des difficultés actuelles, il faudrait vraiment aider ce public plus fragile que ses aînés», plaide Damien Hereng, président de la Fédération des constructeurs de maisons individuelles. L'aide personnalisée au logement (APL) pour l'accession, un des outils principaux à destination des primo-accédants, a été supprimée en 2019. Mais il en reste d'autres, notamment des prêts plus ou moins aidés. En période de taux hauts, il faut regarder s'ils redeviennent intéressants.

PRÊT D'ACCÉSSION SOCIALE (PAS)

Accordé sous condition de ressources, il s'adresse aux foyers modestes. Pour

y prétendre, il faut gagner entre 48 000 et 74 000 € au maximum pour une famille de quatre personnes, en fonction du lieu d'habitation (Île-de-France, Côte d'Azur, etc.). Le PAS peut être contracté auprès d'un établissement financier ayant passé une convention avec l'État et couvrir jusqu'à 100% du coût de l'acquisition. Sa durée va de 5 à 30 ans (donc une fourchette plus large que le reste du marché), et il est cumulable avec d'autres prêts. Il sert à financer un achat immobilier (construction de logement, terrain, bien ancien...) et des travaux à hauteur de 4 000 € au minimum. Son taux se situe actuellement autour de 5%, ce qui est proche des taux de crédit classiques, d'où un intérêt limité.

PRÊT CONVENTIONNÉ

Il sert à l'achat d'un logement neuf ou ancien avec un peu de travaux (4 000 € au minimum). L'État fixe un taux maximal auquel la banque peut prêter, mais le tarif demeure libre dans les différents établissements bancaires. Il convient donc de se renseigner. Remplaçant un crédit classique, ce type de prêt ne se révèle intéressant que si la banque vous le propose à un taux attractif, ce qui est rarement le cas.

PRÊT À L'ACCÉSSION D'ACTION LOGEMENT

Réserve aux salariés des entreprises privées cotisant à Action Logement (plus de 50 employés), c'est un crédit d'un montant de 30 000 € au maximum, avec un taux de 1,5%. Il n'implique pas de frais de dossier, de caution ni de garantie. Le taux est intéressant pour l'instant, mais il ne permet pas de réaliser une opération immobilière complète. Action Logement peut également apporter une subvention de 10 000 € en cas d'achat immobilier.

PRÊT ISSU DU PEL

Pour les primo-accédants ayant ouvert un plan épargne logement (PEL), il est possible d'emprunter en bénéficiant du taux prévu à la souscription de ce dernier. Un crédit – de 92 000 € au maximum – est envisageable dès la troisième année du PEL.

PRÊTS DE COLLECTIVITÉS LOCALES

Des aides à l'accession à la propriété sont accordées par certaines collectivités, surtout pour les personnes modestes. C'est le cas à Paris, où la ville a mis en place le prêt Paris Logement 0%, qui permet d'obtenir un crédit de 24 000 à 39 000 € en fonction du profil de la famille. Il faut justifier d'un an de location.

PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCÉSSION (PSLA)

Les locataires en HLM peuvent être aidés pour l'achat d'un logement par un PSLA. Cela commence par une phase locative; l'accédant acquitte une redevance composée d'un loyer et d'une part acquisitive. Il faut se renseigner auprès de son bailleur social. Le plafond des prix de vente se monte à 2 548 €/m² en zone détendue et à 5 502 €/m² en zone très tendue.

CRÉDIT DE LA CAF

La Caisse d'allocations familiales (CAF) propose aux allocataires très modestes un crédit de 1 000 € pour s'installer et équiper le logement. Ils peuvent le rembourser à hauteur de 28 € par mois.

ACHETER POUR LOUER

Les propriétaires bailleurs sont une autre catégorie de personnes aidées dans leurs démarches d'accession à la propriété. Compte tenu de la pénurie de logements à louer, le gouvernement envisage d'ailleurs de réformer leur statut et d'en créer un autre plus attractif. En effet, le plafonnement des loyers dans les grandes villes et la crainte de ne plus pouvoir louer une habitation énergivore à l'avenir semblent avoir découragé certains candidats de mettre leur bien sur le marché.

LES AVANTAGES FISCAUX

Cela fait partie des mesures dont bénéficient les bailleurs privés. Ainsi, qu'ils louent leur logement vide ou meublé, ils ne seront pas imposés sur la totalité des loyers qu'ils perçoivent. Ils profiteront automatiquement d'un abattement de 30% si le bien est vide, et de 50% s'il est meublé. Ils peuvent aussi déduire un grand nombre de charges: les frais d'administration





Les propriétaires bailleurs qui investissent dans les grandes villes peuvent profiter d'aides à l'achat dans l'immobilier neuf.

- et de gestion; ceux de l'agence immobilière pour la recherche d'un locataire; le coût de l'administrateur de biens qui gère les locations... Dans le cas d'un meublé, le bien et les meubles peuvent être amortis au bout de quelque temps. De fait, une partie de leur valeur est déduite chaque année, de façon à tenir compte de leur usure; cela permet aussi de ne payer que peu d'impôts. Si les travaux réalisés dans le logement (ou dans l'immeuble en cas de copropriété) sont supérieurs aux loyers, il est aussi possible de créer un «déficit foncier» jusqu'à 10 700 €. Cela vient réduire les loyers, et donc leur imposition, pendant 10 ans. Et l'on peut même reporter l'excédent de déficit sur l'ensemble des revenus sur une période de six ans.

LE PINEL

Les futurs bailleurs bénéficient d'aides spécifiques à l'achat dans le neuf, comme le dispositif Pinel (du nom d'une ancienne ministre du Logement). Il consiste à inciter les propriétaires à investir dans les grandes villes, et à louer ensuite leur bien à un loyer abordable. Le Pinel donne un avantage fiscal qui permet de déduire directement de l'impôt sur le revenu à payer une partie de l'investissement réalisé (entre 12 et 21% exactement, en fonction du temps pendant lequel le logement est conservé). Soit un avantage maximal compris entre 36 000 et 63 000 €, à répartir sur 6 à 12 ans. Pour y être éligible, il faut soit acheter un logement neuf ou refait, soit rénover en profondeur un bien ancien – des critères précis de performance énergétique doivent être respectés, notamment. Les revenus du locataire seront inférieurs

à des plafonds, mais ces derniers s'avèrent relativement élevés. À titre d'exemple, un couple avec deux enfants ne peut gagner plus de 97 904 € à Paris et 56 000 € en région. Pendant la grande période du Pinel, un logement neuf sur deux était vendu à un investisseur. Les pouvoirs publics ont alors estimé que ce soutien était artificiel, et ont décidé d'y mettre fin en décembre 2024. Le Pinel était également décrié par les investisseurs, qui surpayaient leur bien en raison d'intermédiaires nombreux. Ces coûts grignotaient bien souvent l'avantage fiscal.

LOC'AVANTAGE

Les propriétaires souhaitant louer à des personnes très modestes ont la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt de 15 à 35 %. Si les locataires font appel à une intermédiation, c'est-à-dire à une structure dont le métier est de s'occuper de location sociale, les bailleurs profiteront même d'une réduction d'impôt s'élevant jusqu'à 65 %. La condition? Louer leur logement entre 15 et 45 % moins cher que les montants observés sur le marché locatif du secteur, pendant au moins six ans. Les ressources des locataires ne doivent pas non plus dépasser certains plafonds, qui varient en fonction des secteurs géographiques et sont actualisés chaque année. Ce dispositif reste peu utilisé, parce qu'il s'avère complexe et que l'effort demandé n'est pas négligeable, même en échange d'un avantage fiscal.

LE DENORMANDIE

Les bailleurs qui rénovent des biens anciens dans des villes moyennes disposent d'un outil, le Denormandie (lui aussi du nom d'un ex-ministre du Logement), les faisant bénéficier d'une réduction d'impôt. Pour cela, ils doivent intervenir dans un logement se trouvant dans une commune qui intègre le dispositif de redynamisation «coeur de ville» (lire p. 29). Les travaux représentent obligatoirement 25 % du coût total de l'opération et améliorent la performance énergétique de l'habitat d'au moins 20 %. Il faut ensuite fixer un loyer en dessous d'un plafond établi en fonction de la zone géographique du lieu, et le louer pendant 6 à 12 ans. En échange, on peut déduire de ses impôts 12 à 21 % de son prix. Là encore, il s'agit d'un outil relativement complexe qui demeure peu utilisé. ♦

ACQUÉRIR DES PARTS D'IMMOBILIER

VOUS NE POUVEZ PAS ACHETER UN BIEN EN ENTIER, OU NE LE SOUHAITEZ PAS. MAIS VOUS AIMERIEZ TOUT DE MÊME INVESTIR DANS LA PIERRE. VOUS AVEZ LA POSSIBLITÉ DE LE FAIRE « MORCEAU PAR MORCEAU ». EXPLICATIONS.

Sur le marché des parts d'immobilier, les solutions disponibles sont de plus en plus nombreuses. Mais attention, tout n'est pas forcément bon à prendre ! Il importe donc de bien étudier ce qui est proposé, car les sommes en jeu sont importantes, avec parfois des risques non négligeables. Gardez à l'esprit que si la rentabilité annoncée est très élevée, le risque l'est aussi... ou alors, c'est qu'elle est surévaluée.

LES SCPI UNE OFFRE PIERRE-PAPIER

Avec un budget aux alentours de 500 à 1 000 €, on peut déjà investir dans la pierre... en achetant des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Non cotées en Bourse, ces structures collectent des fonds auprès d'investisseurs multiples afin d'acquérir et de gérer du patrimoine immobilier, dans l'objectif de louer. Elles sont créées et pilotées par des sociétés de gestion, qui vendent des parts soit directement aux investisseurs, soit par le biais de distributeurs (banques, conseillers indépendants). Quand on en acquiert, on devient propriétaire d'un « morceau » du portefeuille de biens et on perçoit les loyers correspondants.

Les sociétés de gestion vont également rechercher des locataires, réaliser les états des lieux quand ils s'installent, s'occuper des charges et des travaux à mener, récupérer les loyers et verser des revenus aux porteurs de parts sous la forme de dividendes. L'Autorité des marchés financiers (AMF) leur délivre un agrément et assure leur suivi tout au long de leur vie. Elle vérifie l'exactitude et la transparence des informations qui sont fournies aux investisseurs. Ces derniers ont la possibilité de placer leur argent

dans diverses formes d'immobilier: bureaux, logements, établissements de santé... Des zones d'investissement peuvent aussi être indiquées, comme les métropoles régionales, par exemple.

Rappelons qu'il existe des SCPI à capital fixe et d'autres à capital variable. Les premières inscrivent le montant plafond de leur capital dans leurs statuts; leur nombre de parts est donc limité. S'agissant des secondes, la taille de la société varie en fonction des demandes de souscription (achat) ou de retrait (vente). Dans tous les cas, quand on entre dans le système des SCPI et que l'on souhaite ensuite en sortir, il faut qu'un investisseur soit d'accord pour racheter les parts que l'on y a acquises, ce qui n'est pas toujours évident lorsque le marché immobilier traverse une mauvaise passe. Le risque de perte en capital n'est donc pas négligeable.

En outre, les sociétés de gestion appliquent des frais de gestion et de sortie ou d'entrée, qui ➔



→ grèvent la rentabilité. Et surtout, les performances des SCPI ne sont pas garanties. De fait, elles détiennent essentiellement des magasins, des bureaux et des établissements de santé; elles sont donc particulièrement touchées par le développement du commerce en ligne, qui vide les locaux des centres-villes, et par l'avènement du télétravail, qui réduit le nombre de bureaux nécessaires. Si la société de gestion ne gère pas correctement son portefeuille de biens et n'arrive pas à mutualiser les risques, les loyers perçus baissent... ce qui entraîne, à terme, la chute de la valeur de la part. Enfin, il existe le risque d'investir dans une plateforme frauduleuse, qui propose des SCPI sans aucun agrément de la part de l'AMF. On peut alors ne jamais revoir son argent ! Plutôt que sur internet, il est donc préférable d'acheter de la pierre-papier par l'intermédiaire de son conseiller financier, qui sait si la société de gestion est fiable.

NOTRE CONSEIL La rentabilité à attendre des parts de SCPI se situe entre 2 et 7% par an. Mais elle n'est pas strictement la même chaque année; parfois, elle peut être négative. Elle dépend également de la spécialisation de la SCPI (santé, locaux commerciaux en région, etc.). Pour éviter les à-coups et les différents cycles immobiliers, on a plutôt intérêt à conserver assez longtemps ses parts. Il ne faut donc pas avoir besoin de l'argent investi.

L'IMMOBILIER FRACTIONNÉ AVEC PRÉCAUTION

D'autres formes d'achat immobilier se développent actuellement, à commencer par l'immobilier fractionné. De quoi s'agit-il ? Une plateforme repère un bien immobilier et le propose à une communauté d'investisseurs. Avec les capitaux qu'ils fournissent, elle effectue l'achat. La structure reverse ensuite une quote-part des loyers aux porteurs. Ces derniers sont propriétaires d'une fraction du bien – et de lui seul, contrairement à ce qui se passe avec les SCPI, par lesquelles on possède des parts en contenant une multitude. Les plateformes qui ont le vent en poupe pour le moment (Tantiem, Bloks, Streal...) ne sont pas contrôlées par l'AMF. Si elles proposent des parts à des prix très abordables (100 €) avec une rentabilité attractive (5 à 8 % net par an), les revenus qu'elles distribuent mensuellement, après un délai de quelques mois, ne sont nullement garantis.



Quand on place son argent dans des parts d'immobilier, les gains ne sont pas forcément garantis.

Autre tendance, la «tokénisation» de l'immobilier consiste à diviser un bien en plusieurs tokens (ou «jetons virtuels»), qui représentent une fraction d'un bien immobilier. Cela s'apparente à des parts sociales d'un fonds d'investissement immobilier ou d'une société civile immobilière (SCI). Dans ces structures, le capital est divisé en une multitude de parts, ce qui confère à leurs propriétaires le droit de percevoir des bénéfices. Les tokens sont garantis par la blockchain immobilière, une technologie permettant le stockage et la transmission d'informations sous la forme de blocs infalsifiables. Leur prix est très modique, environ 50 € l'unité, et les propriétaires peuvent s'en échanger très facilement. Si la loi Pacte a un peu cadré ce principe, le risque n'est pas négligeable. En effet, les tokens ne reflètent pas nécessairement le prix du bien immobilier sur le marché. Ils sont décorrélés de cette valeur, avec un risque d'effondrement du système. Il faut donc prendre ce nouveau type d'investissement avec beaucoup de précautions.

L'ACHAT EN COMMUN SOUVENT CONTRAIGNANT

Si vous n'avez pas les moyens d'acheter seul, pourquoi ne pas le faire avec quelqu'un, pour réunir vos forces ? Le plus simple est d'investir en couple, notamment quand on est marié. Mais il est aussi possible de s'associer à des amis ou à un membre de sa famille. «Cela



nécessite des précautions particulières, puisqu'il faut prévoir ce qu'il se passe si une personne veut sortir de l'opération ou, tout simplement, si elle décède», prévient toutefois le Conseil supérieur du notariat.

L'ACHAT EN INDIVISION

C'est le plus classique. Chacun peut acquérir un bien à parts égales et en posséder la moitié, ou se le répartir de façon inégale: l'un met 70%, l'autre 30%, par exemple – dans ce cas, l'acte de vente indique les proportions possédées par chacun. L'indivision peut être établie pour une durée déterminée ou indéterminée. En cas de séparation, le prix est partagé en proportion des parts de chacun. Cette solution est relativement bordée juridiquement, mais elle nécessite tout de même d'être formalisée par une convention, afin notamment que les travaux nécessaires à l'entretien du logement soient pris en compte. En outre, dans ce système, on ne peut ni vendre ni décider quoi que ce soit concernant le logement sans l'accord de l'autre. Et si l'un des membres de l'indivision demande à en sortir, son partenaire est obligé d'accepter; dans le cas contraire, il faudra recourir au tribunal. Enfin, il est possible de passer une convention d'indivision entre vous pour prévoir les modalités de gestion et ce qui arrive en cas de séparation ou de décès.

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Pour acheter en commun, il est possible de créer une société civile immobilière (SCI). Ici, le bien immobilier acquis est divisé en parts sociales, et les membres de la SCI en reçoivent en proportion de

leurs apports respectifs. C'est la SCI qui achète et devient propriétaire du logement; chaque sociétaire peut ensuite en être locataire ou occupant à titre gratuit. Bon à savoir: une SCI doit fonctionner comme une société. Il est donc nécessaire de tenir une assemblée et une comptabilité régulières. Par ailleurs, ses statuts peuvent se révéler contraints et prévoir, par exemple, l'impossibilité pour les associés de vendre leurs parts à une personne étrangère à la SCI, même à leurs descendants et descendants – en revanche, ils ont toujours le droit de racheter les parts d'un membre qui veut les céder. Enfin, en cas de désaccord, il s'avère difficile de sortir d'une SCI, car sa durée peut atteindre 99 ans. Sans l'accord de tous, il faudra saisir le tribunal, qui prononcera éventuellement la dissolution.

LA TONTINE

Utilisée par les couples souhaitant acheter en commun, la tontine est une clause insérée dans l'acte d'acquisition qui, au décès de l'un des membres du couple, rend le survivant seul propriétaire du logement, quelle que soit sa part versée lors de l'achat. Autrement dit, le survivant est réputé avoir toujours été propriétaire. Reste que cette disposition est rarement mise en œuvre, car elle s'avère risquée: à défaut d'accord pour renoncer à la clause, la situation demeure bloquée jusqu'au décès de l'un des acheteurs. Même le tribunal ne peut pas dissoudre la tontine. De plus, le fisc regarde attentivement l'opération en cas de décès, et si le logement affiche une valeur supérieure à 76 000 €, il applique des droits de succession de 60%, soit le taux des personnes n'ayant pas de lien de famille entre elles. La tontine est plutôt choisie par des couples non mariés, âgés, et dont l'un des deux veut favoriser l'autre membre.

LE CROWDFUNDING

Si vous aidez financièrement un promoteur à acquérir un immeuble ou un terrain à bâtir afin d'y réaliser un programme immobilier, ou encore si vous accompagnez des marchands de biens pour de la rénovation de logements, de bureaux, etc., vous ferez du *crowdfunding*, littéralement du «financement de foule». Il s'agit d'un échange de fonds entre individus en dehors des circuits financiers institutionnels. Afin de lever les freins au développement de ce mode de financement, l'ordonnance n° 2014-559 du 30 mai 2014 a créé un statut d'«intermédiaire en financement participatif». Des plateformes se sont lancées dans ce domaine, telles Koregraf, Fundimmo, Homunity, Anaxago ou Wiseed. Celles-ci mettent en



- ④ relation des porteurs de projets (promoteurs et marchands de biens) et des investisseurs. Ces derniers participent à un emprunt obligataire au taux fixé à l'avance, entre 8 et 12%; la durée de l'opération est comprise entre 12 et 48 mois. À l'issue du projet, le promoteur rembourse le capital aux investisseurs avec les intérêts cumulés. À la différence de la SCPI, l'investisseur est ici un créancier, et non un «copropriétaire» du bien recevant des loyers.

L'HABITAT PARTICIPATIF EN VOGUE

Il est possible de s'associer à des personnes qui veulent vivre en petite communauté dans une maison ou un immeuble. Les volontaires constituent un groupe, qui se fédère autour d'un projet de vie et de relations de voisinage en élaborant son programme: organisation des logements privatifs, des espaces partagés intérieurs et extérieurs. Les futurs habitants définissent leurs souhaits architecturaux et leur

capacité de financement. La loi Alur de 2014 a prévu une définition juridique de l'habitat participatif: il s'agit d'une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer le cas échéant avec des personnes morales. Deux types de systèmes sont ici possibles.

LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Il s'agit d'une propriété collective, au sein de laquelle les coopérateurs ont un double statut, celui de locataire (versant chacun une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société. Le financement du projet est porté par la structure, qui lève des fonds au moyen d'un emprunt collectif (environ 80% du coût total) et via l'apport des coopérateurs, qui correspond au capital. Une fois l'habitat livré, la coopérative rembourse les prêts grâce à la redevance versée par les coopérateurs, et provisionne des fonds afin de répondre à ses obligations de propriétaire (taxe foncière sur le bâti, charges diverses, provisions pour grosses réparations, etc.). Ce système permet à toute personne d'entrer dans la coopérative indépendamment de ses capacités financières, car chacun peut participer à sa hauteur à l'emprunt collectif.

LA SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION

Ce modèle est plus proche de l'accession à la propriété. Ici, les familles associées doivent apporter l'intégralité des fonds correspondant au logement qu'elles vont occuper (le plus souvent grâce à des prêts individuels). Les biens sont ensuite attribués à chacune en fonction des parts qu'elle possède. Il est possible de choisir une «attribution en jouissance», grâce à laquelle on peut occuper son logement tout en restant collectivement propriétaire de l'immeuble (avec les autres associés). Dans ce cas, à son départ, un membre pourra revendre ses parts au prix qu'il fixera avec le nouvel acquéreur. Toutefois, ce dernier devra être agréé par les autres familles concernées, qui auront ainsi le moyen de faire perdurer l'esprit d'origine du projet. Les associés des sociétés ne répondront des dettes sociales qu'à hauteur de leur apport.

Sur le site Habitatparticipatif-France.fr, une carte recense un grand nombre de projets. Souvent séduisant sur le papier, ce système nécessite toutefois des règles claires, une adhésion au projet et une bonne entente de tous les membres, ce qui n'est pas toujours chose facile. Les motifs de disputes sont nombreux lorsque l'on vit en commun... ◇

LA PAROLE À... SASKIA FISZEL

Fondatrice de Virgil, start-up spécialisée dans l'accès à la propriété



« Nous investissons avec les primo-accédants »

Pour les jeunes actifs, il est difficile d'acheter un logement dans les grandes villes, notamment à Paris où les prix sont élevés. Pour obtenir un crédit, l'un des principaux obstacles est l'apport personnel. Souvent, les primo-accédants ne disposent pas de la somme. Nous en accompagnons une trentaine par mois, surtout en Île-de-France (nous sommes aussi présents à Lyon, Lille, Bordeaux et Marseille). Le principe est le suivant:

Virgil investit en moyenne 10% du budget à l'achat, mais détient 15% du bien et se rémunère à la revente. Le montant des acquisitions est, en moyenne, de 500 000 € (un 50 m² à Paris). Virgil et le primo-accédant apportent chacun 50 000 €. Si le logement n'est pas revendu, il est possible de racheter notre quote-part après 10 ans. Enfin, comme le marché baisse, nous aidons le primo-accédant à vérifier qu'il n'achète pas trop cher.

MISER SUR LE LONG TERME

L'IMMOBILIER EST, DE MANIÈRE GÉNÉRALE, UN PLACEMENT QUI S'ENVISAGE SUR PLUSIEURS ANNÉES, NOTAMMENT PARCE QUE LES SOMMES EN JEU SONT IMPORTANTES ET QUE CELA PERMET D'ÉVITER LES À-COUPS CONJONCTURELS. POUR CERTAINS ACHATS EN PARTICULIER, LA PATIENCE PEUT ÊTRE RÉCOMPENSÉE PAR DE BELLES ÉCONOMIES.

Première idée pour devenir propriétaire à moindres frais: le viager. Cela consiste à acheter un bien immobilier à une ou plusieurs personnes en échange d'une rente périodique (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Une somme, que l'on appelle le bouquet, est versée dans son intégralité au moment de la signature de l'acte de vente; elle représente en principe 30% de la valeur totale du bien. Elle est complétée par une rente à vie versée par l'acheteur, nommé le débirentier, à un ou plusieurs vendeurs, le(s) crédirentier(s). Au décès de celui (ceux)-ci, le viager cesse, et le débirentier entre en possession du logement sans autre démarche. Le viager peut être «occupé», ce qui signifie que le vendeur habite ou loue le bien et en perçoit les loyers, et que ce n'est qu'à sa mort que l'acheteur disposera des

lieux. Le viager peut également être «libre»: dans ce cas, l'acquéreur fait un usage libre du logement; il l'occupe ou le met en location.

La valeur de la rente viagère est estimée en fonction de plusieurs critères, comme l'âge et l'espérance de vie du crédirentier, le prix du bien, le montant du bouquet et les loyers qu'il serait possible de percevoir. «*Le grand avantage de ce système est qu'il permet d'acheter à moindre coût dans des villes qui ne seraient pas accessibles autrement. Le bouquet est toujours bien inférieur à la somme nécessaire pour une acquisition classique, et la rente à verser constitue une épargne forcée*», indique Aurélien Denéchère, responsable de l'agence immobilière L'Adresse d'Angers. Pour autant, cette formule n'est pas exempte de problèmes. D'abord, en cas de viager occupé, la rente est payée, mais on ne peut pas disposer du logement. De plus, le montant total



HALPOINT/ISTOCK

➤ réglé au titre de la rente s'avère très incertain, car il dépend de la durée de vie du débirentier. Enfin, le viager pose souvent la question de l'héritage. En effet, au décès du crédirentier, ses héritiers ne recevront pas d'argent, puisque le bien est, en quelque sorte, déjà cédé. Il faut donc bien peser le pour et le contre avant de se lancer.

ACHETER EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ POUR PROFITER DE TARIFS PLUS BAS

Le principe de l'opération est le suivant: on divise un bien immobilier en deux parties; une personne acquiert la nue-propriété tandis que l'autre profite de l'usufruit. Le démembrement prend fin au décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire devient l'unique propriétaire et n'a pas de droits de succession à payer. Il va occuper le logement, le vendre, etc. Ce dispositif est fréquemment mis en place quand des parents vieillissent et ne peuvent plus prendre en charge leur patrimoine immobilier; cela permet également de limiter les frais de succession.

Certains choisissent aussi d'investir spécifiquement en démembrement, par l'intermédiaire de quelques leaders sur le marché, tels Perl ou Inter Invest. Dans ce cas, le bâtiment est occupé par un usufruitier – il s'agit généralement de services publics ou d'entreprises prenant l'usufruit pour loger des fonctionnaires ou des employés sur 15 à 20 ans. À l'issue de cette période, les lieux sont remis à neuf, comme



Dans les zones tendues comme les grandes villes, des dispositifs permettent aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

prévu dans la convention d'usufruit. Le propriétaire récupère alors le bien en pleine propriété, l'occupe ou le revend. C'est, là encore, une solution pour acheter moins cher, puisque le tarif d'achat est inférieur de 40 % environ. Les droits démembrés sont indépendants l'un de l'autre, mais ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne peuvent procéder à la vente du logement. Et l'accord des deux est obligatoire pour céder la pleine propriété.

LE BAIL RÉEL ET SOLIDAIRE, UNE SOLUTION POUR LES MÉNAGES MODESTES

De nouveaux outils ont vu le jour en matière d'accès à la propriété, à commencer par le bail réel et solidaire (BRS). Ce dispositif, créé par la loi Macron du 6 août 2015, offre la possibilité à des ménages ayant de petits revenus de devenir propriétaires d'un logement neuf en zone tendue, le tout pour un tarif abordable. Car ici, le foncier et le bâti sont dissociés; les candidats acquièrent uniquement le logement construit, et louent le terrain pour un prix modique (environ 4 € par mètre carré habitable et par mois) à un organisme foncier solidaire (OFS) qui le détient. Cela fait économiser 20 à 40 % en fonction du secteur géographique. Les OFS peuvent être des bailleurs sociaux, propriétaires de HLM, ou des structures parapubliques adossées à des collectivités locales. Ils définissent les critères de sélection pour chacune des opérations, comme la typologie du logement et la composition du foyer. Dans tous les cas, les habitants ne doivent pas dépasser un plafond de ressources: une famille de quatre personnes en zone A (agglomérations parisienne,

Un exemple de viager occupé

Mme X., âgée de 75 ans, est propriétaire d'un appartement de 50 m² situé à Paris dans le 16^e arrondissement. Il est estimé à 450 000 €. Si elle le vend en viager, Mme X. souhaite qu'on lui verse un bouquet (lire p. 23) de 100 000 €. Selon l'Insee, son espérance de vie est de 14,28 ans. Le loyer théorique est, lui, de 1312,50 €/mois, soit 15 750 €/an. La somme à verser pour un acheteur

serait donc de 15 750 € × 14,28 ans = 225 000 € (arrondi), et la valeur restant à financer après le bouquet, de 225 000 - 100 000 = 125 000 €. Sachant que la rente viagère annuelle correspond à la valeur résiduelle du bien divisée par l'espérance de vie, dans cet exemple elle serait de 125 000 €/14,28 = 8 753 € (arrondi). Ce qui donne 730 € (arrondi) par mois.

(Source: Viager Immobilier Placement VIP)



LA PAROLE À... LIONEL ASSOUN

Cofondateur d'Agora pour l'habitant,
foncière solidaire



« On peut devenir propriétaire grâce à la location-accession »

Acheter petit à petit le logement dont on est locataire et ne pas verser les loyers à fonds perdus, c'est le principe de la location-accession. Ce système peut porter sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, collectif ou individuel, achevé ou en cours de construction. Un contrat est signé entre le locataire acheteur et le propriétaire, puis l'opération se décompose en deux temps : une période de jouissance, où le ménage est locataire et au terme de laquelle il pourra choisir entre acheter ou non. Il est alors tenu au paiement d'une redevance : celle-ci comprend une partie définitivement acquise au vendeur (pour la jouissance du logement) et une autre à lui restituer à l'issue du contrat en cas de levée d'option. À Lyon,

où notre société foncière solidaire intervient, un appartement de 45 m² se loue en général 870 € par mois. Pour l'acheter de façon classique, il faudrait compter 225 000 €, dont 73 000 € d'apport personnel – une somme difficile à réunir pour un ménage modeste. Avec notre contrat de location-accession, la même somme de 870 € par mois permet d'acquérir un appartement de 60 m² avec un apport de 3 000 €. Pour fonctionner, nous levons des capitaux à hauteur de 1 000 € la part, sur laquelle nos investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt de 250 €. S'il n'y a pas de perte, il faut compter une rémunération proche de celle du livret A. Nous parvenons à ce résultat en visant des biens neufs dans les quotas prévus pour être des logements sociaux.»

illoise, lyonnaise, marseillaise, montpelliéraise ; Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise) ne pouvait pas déclarer plus de 64 638 €

par an en 2023. Dans une aire urbaine de plus de 50 000 habitants ou un département d'outremer, la même famille touchera au maximum 46 014 € par an. Après signature d'un bail réel solidaire, il est possible de revendre le logement à tout moment. Mais attention ! Aucune spéculation n'est envisageable. Afin que le bien reste accessible et profite aux ménages éligibles, il faut le vendre au prix auquel il a été acheté, après une simple actualisation selon un indice choisi par l'OFS. Le futur acquéreur, qui doit avoir le même profil que le vendeur, bénéficiera d'un BRS pour au moins 18 ans. Cette formule est encore rare en France (entre 300 et 400 dossiers par an) et les contraintes, notamment à la revente, demeurent importantes.

NOTRE CONSEIL C'est le revenu fiscal de référence à N-2 qui s'applique pour le calcul du BRS. Ainsi, pour une demande en 2024, il faut regarder l'avis d'imposition 2022. Plusieurs sites spécialisés proposent des programmes en BRS, dont Leschaletsaccession.com ou Proprietairemaintenant.fr.

LA VENTE À TERME, SANS CRÉDIT

La vente à terme est aussi une solution à considérer. Elle consiste, pour un propriétaire, à céder son bien, libre ou occupé, en percevant une partie du prix dans un premier temps et le reste sous la forme de mensualités sur une période déterminée. Dans la vente à terme libre, l'acquéreur prend possession des lieux – le vendeur n'est plus propriétaire ni occupant, il ne

paie plus de charges. Dans la vente à terme à jouissance différée, le vendeur bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation, il réglera donc les charges courantes (eau, électricité, etc.) et la taxe d'habitation – le reste incombe à l'acquéreur. Grâce à ce système, le vendeur perçoit des mensualités non imposables. En cas d'incident de paiement de la part de l'acheteur, il récupère son bien tout en gardant les sommes déjà versées ; la vente est dite « résolue ». De son côté, l'acquéreur peut s'offrir un logement sans avoir recours à un crédit immobilier, et il connaît avec exactitude la durée de son engagement. Un gros avantage ! ◇

ACHETER UN BIEN ATYPIQUE

QUAND ON NE DISPOSE PAS D'UN BUDGET IMPORTANT, IL FAUT SE TOURNER VERS UN BIEN MOINS CHER QU'UN APPARTEMENT, COMME UN PARKING OU UNE CAVE. CET ACHAT ATYPIQUE S'AVÈRE SOUVENT RENTABLE À LA LOCATION.

UN PARKING AFIN D'ÉVITER LES FORMALITÉS

Dans certains quartiers de grandes villes où les places de stationnement sont rares, leur rendement brut s'avère non négligeable: avant déduction des impôts et des charges, on peut compter sur 5 à 6%. À Paris, par exemple, selon Monsieur Parking, spécialiste de ce type d'investissement, les places s'achètent entre 25 000 et 50 000 € l'unité et se louent entre 110 et 220 € par mois. À Lyon, elles se négocient entre 15 000 et 25 875 € et se louent entre 90 et 131 € par mois.

Le rendement peut être au rendez-vous partout en France; la rentabilité dépasserait ainsi 8% dans des villes comme Le Petit-Quevilly, Quimper ou Nîmes. L'autre intérêt d'une place de parking ou d'un box, c'est la simplicité de sa mise en location. D'abord, elle n'est pas soumise au bail type prévu pour les habitations; le contrat est librement rédigé entre le locataire et le propriétaire (autrement dit, les clauses plus libres peuvent avantager le second). Ensuite, aucun des diagnostics obligatoires pour un logement (performance énergétique, état du gaz et de l'électricité...) ne doit être fourni. Enfin, en cas de non-paiement du loyer, la trêve hivernale ou la protection du locataire ne s'appliquent pas, car un parking n'est pas un lieu habitable. Désactiver le bip d'entrée suffit souvent à régler la situation.

Pour autant, des risques existent, comme dans tout investissement immobilier. De fait, si la demande recule, les prix des places peuvent baisser. Globalement, ils ont eu tendance à augmenter ces dernières années. Mais, dans certains endroits, c'est l'inverse: à Paris, ils ont perdu entre 0,4 et 1%. La crise de l'immobilier et le fait qu'une partie des ménages n'a plus de voiture dans les grandes villes expliquent cette situation. Pour réaliser une bonne affaire, il faut donc bien choisir son secteur, et préférer un emplacement «boxable», c'est-à-dire que l'on peut fermer, car il se louera plus cher. Enfin, avec l'arrivée des voitures



électriques, équiper sa place d'une borne de chargement s'avère judicieux. Si elle est située dans une copropriété, l'installation peut être collective ou rester individuelle; dans tous les cas, il importe d'envisager cette dépense.

NOTRE CONSEIL Pour calculer le rendement brut de votre place de parking, divisez les loyers perçus dans l'année par le prix du bien. Plus le loyer est élevé et le tarif d'achat bas, plus le rendement sera intéressant. Pensez à intégrer la vacance locative dans le calcul, c'est-à-dire les moments où la place n'est pas louée, car cela vient en déduction du rendement.

UNE CAVE CAR LA DEMANDE EST SOUTENUE

Acheter une cave ou un lieu de stockage peut également se révéler rentable. La demande est forte dans les grandes villes, où les logements offrent peu d'espace. La dernière étude de Jestocke, une plateforme qui met en relation les propriétaires et les locataires, indique que la rentabilité peut atteindre 9% à Paris, 8% à Montpellier ou encore 7% à Lyon, Rennes, Lille

et Strasbourg. Selon ce spécialiste, les caves de la capitale mesurent en moyenne 5 m² et se louent une vingtaine d'euros le mètre carré, mais cela peut monter plus haut (notamment dans les quartiers parisiens les plus centraux, comme le 5^e ou le 6^e arrondissement). En effet, la crise immobilière, qui constraint de nombreux Français à renoncer à leur projet d'achat de logement, soutient le marché des caves, où les ménages stockent leurs objets. Au premier semestre 2023, la demande était en hausse de 18% dans la capitale d'après Jestokey.

Pour acquérir ce type de bien, il faut compter, à Paris, entre 900 et 3 000 € le mètre carré, en fonction de l'état du local et de sa situation géographique. Mais cela peut être beaucoup moins en région. Et c'est généralement le bouche-à-oreille qui fonctionne le mieux pour savoir où une cave est à vendre... Comme il ne s'agit pas d'une surface habitable, il n'y a pas d'observatoire des prix tenus par les professionnels de l'immobilier. On se renseignera donc en lisant les annonces en ligne, sur des sites spécialisés comme Se loger, Le Bon Coin ou encore De particulier à particulier (PAP). Comme pour une place de parking, une cave offre l'avantage de formalités de location minimes: le bail est libre, et le locataire n'est pas protégé comme il l'est pour un appartement. Et là aussi, il convient de bien choisir son emplacement, en vérifiant que la cave n'est pas trop humide, par exemple. En outre, l'aménager avec des placards et des étagères permettra de la louer plus cher. Enfin, rappelons qu'en fonction de la copropriété, on ne range pas n'importe quoi dans une cave: les matériaux dangereux peuvent y être interdits, par exemple. D'ailleurs, acheter une cave implique de mettre un pied dans une copropriété, avec son fonctionnement propre... mais aussi ses problèmes.



UN BÂTIMENT AGRICOLE POUR LES PANNEAUX SOLAIRES

Acheter un bâtiment agricole, un hangar, une grange, est aussi une option. Il en existe à tous les prix, mais on peut tabler sur 40 000 à 60 000 € hors des grandes villes. Il n'est pas question d'y loger, sauf si l'on justifie de la nécessité d'être sur place pour son activité (transformer un tel bien en habitation implique d'obtenir un permis de construire). On prévoit souvent de louer ce type de bâtiment comme espace de stockage, mais il est aussi possible d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur le toit et de vendre le courant produit au réseau électrique, à un tarif fixé par les pouvoirs publics.

Selon la start-up Hello Watt, la rentabilité des panneaux dépend de la proximité du hangar avec le point de raccordement au réseau électrique, mais aussi de la puissance de l'installation, exprimée en kilowatt-crête (kWc). Pour une toiture de 180 m² et 36 kWc, il faut compter 45 000 € d'investissement. La vente de courant se fait ensuite à des tarifs réglementés selon deux paliers: entre 9 et 36 kWc, on touchera 0,14 € par kWh; et entre 36 et 100 kWc, il faut compter 0,12 €/kWh. Louer son toit à un installateur est aussi envisageable: pour une toiture de 100 m², le site O2 toit estime qu'on peut percevoir entre 3 500 et 4 000 € de revenu par an.

NOTRE CONSEIL Assurez-vous que le bâtiment acheté se prête bien au solaire! Qu'il soit assez ensoleillé, tout d'abord. Par ailleurs, la pose de l'installation doit être effectuée dans les règles de l'art par un artisan RGE: pour trouver un professionnel de confiance dans ce domaine, le plus simple est de s'adresser à France Rénov (Francerenov.gouv.fr). Également utile, le site Photovoltaïque.info. ♦

VISER UNE VILLE OU UNE RÉGION PEU CONVOITÉE

SI DEVENIR PROPRIÉTAIRE EST DIFFICILE DANS LES GRANDES VILLES, PETITES ET MOYENNES AGGLOMÉRATIONS SE RÉVÈLENT EN GÉNÉRAL PLUS ACCESSIBLES, NOTAMMENT DANS LA FAMEUSE « DIAGONALE DU VIDE ».

Mes clients n'ont jamais de problème pour obtenir leur crédit immobilier car, dans bien des villes, les logements valent moins de 100 000 €», explique Brice Cardi, président de la coopérative d'agences L'Adresse, qui donne l'exemple de Carcassonne. Il faut dire que les prix sont particulièrement modestes dans la «diagonale du vide». Cette bande de terre d'environ 1 500 km traverse la France du Nord-Est au Sud-Ouest en passant par le Massif central. Elle commence dans les Ardennes, continue par la Haute-Marne, l'ouest de la Côte-d'Or et le Cantal. Puis elle s'étire vers l'Aveyron, la Creuse et la Lozère. Elle s'étend ensuite autour de Toulouse, du nord des Landes à l'ouest des Pyrénées-Orientales (en évitant le Pays basque). Sur ces territoires, le mètre carré peut être inférieur à 1 000 €. Par exemple, dans la Creuse, il se situe aux alentours de 990 € à La Souterraine et de 940 € à Aubusson. De même, à Lannemezan ou à Tarbes (Hautes-Pyrénées), on acquiert une maison familiale avec jardin pour moins de 200 000 €. Selon le dernier baromètre du site d'estimation et d'annonces MeilleursAgents, un couple de primo-accédants sans enfant âgé de 34 ans, avec un apport de 60 000 € et un emprunt sur 25 ans, aurait les moyens d'acheter un bien de 120 m² dans 57% des communes métropolitaines... Les zones littorales sont exclues, ainsi que l'arrière-pays provençal ou encore les grosses agglomérations, mais le reste du territoire demeure tout à fait accessible. Et, si le ménage est constitué de secondo-accédants de 41 ans dotés d'un apport de 100 000 € et d'un prêt sur 20 ans, le logement de 120 m² pourra être acquis dans 92% des villes ! Pour eux, seuls les littoraux, la région parisienne et Lyon resteraient inabordables.

L'unique problème ici, et non des moindres: trouver une activité professionnelle à exercer dans ces villes petites et moyennes. «Les zones du territoire les plus accessibles aux primo-accédants n'y accueillent que 11 %

d'entre eux», reconnaît Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents. Il faut dire que l'emploi se concentre de plus en plus dans les grandes aires urbaines de la façade atlantique à la côte méditerranéenne, et de la vallée du Rhône à l'Alsace, selon l'Insee. L'Île-de-France, à elle seule, regroupe 22% des emplois. S'ils n'y ont pas de poste, les jeunes actifs renonceront donc souvent à une ville peu convoitée... Mais celle-ci reste intéressante pour des retraités, des personnes qui télétravaillent ou encore pour l'achat d'une résidence secondaire.

DES PÉPITES À DÉNICHER

Pour ceux qui y travaillent ou qui les apprécient, les grandes villes offrent quand même quelques opportunités. Premièrement, les rez-de-chaussée, moins demandés car souvent moins lumineux et plus exposés aux nuisances de la rue comme aux risques de cambriolage, et donc cédés à un prix moins élevé que la moyenne. Deuxièmement, les anciennes loges de gardien. De fait, un certain nombre d'immeubles (les petits en particulier) en sont dotés et n'en ont plus l'usage. Ces surfaces nécessitent souvent des travaux, mais elles sont vendues peu cher par rapport aux appartements classiques, même dans des quartiers très onéreux. Troisièmement, les passoires thermiques, parce qu'on peut vraiment en négocier le prix. C'est valable partout en France, mais surtout dans les grandes villes. Le Conseil supérieur du notariat, qui publie chaque année la valeur verte du logement, précise ainsi qu'il est possible d'abaisser la facture d'environ un quart pour un bien dont le DPE est F ou G par rapport à un autre, équivalent, mais de catégorie D. En achetant ce type d'habitation, ayez toutefois à l'esprit qu'il faudra y faire un investissement important pour obtenir un chauffage correct. Enfin, songez toujours à la revente. En effet, certains biens seront bientôt pénalisés par la loi: à partir de 2025, les plus énergivores (G) sortiront

La diagonale du vide c'est cette zone qui s'étend du Nord-Est au Sud-Ouest en passant par le Massif central, où les prix restent bas.



du marché de la location. De même pour ceux notés F à partir de 2028, puis pour ceux affichant un E en 2034. Même si le calendrier peut être adapté, il convient d'avoir ces changements en tête.

Enfin, en ce moment, les programmes des promoteurs immobiliers constituent aussi une solution à considérer, car ces derniers ont du mal à vendre. Un des leaders, Vinci, explique que la mise sur le marché des différents biens d'un programme neuf ne se fait pas en une fois. Dès lors, ceux appartenant à la dernière tranche sont susceptibles de n'être pas encore vendus au moment où la construction s'achève. Il peut également arriver que certains logements reviennent à la vente, car leurs acquéreurs ont essuyé un refus de prêt, connu des difficultés financières, ou encore se sont séparés entre l'achat et la livraison (la période peut s'étaler sur deux ans). Dans ce cas, il s'agit de «queues» de programme, et les biens sont vendus avec une décote. Il est toutefois assez difficile de connaître l'ampleur de cette dernière, car elle varie en fonction de la taille de l'appartement, de son exposition et de son agencement – selon le promoteur Quartus, elle se situerait entre 15 et 30% du prix de vente.

Autre avantage ici: le logement est sur le point d'être livré car l'opération touche à son terme. Il sera par conséquent possible d'y emménager rapidement. ♦

Le programme Cœur de ville, un atout pour les cités de taille moyenne

Depuis quelques années, le programme Cœur de ville (abondé à hauteur de 5 milliards d'euros sur cinq ans par l'État) apporte du dynamisme économique et des opportunités à certaines communes en y rendant l'accession à la propriété plus intéressante. Le but est d'améliorer les conditions de vie des habitants,

et de conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. Elles pâtissent en effet d'un déficit d'attractivité, d'une perte de vitalité commerciale et de logements dégradés. Pas moins de 234 sont concernées par ce plan d'action, parmi lesquelles Auxerre, Châteauroux, Narbonne, Saint-Nazaire

ou Vannes. Les personnes souhaitant y rénover un logement pour le mettre en location peuvent bénéficier du dispositif Denormandie, qui offre une réduction d'impôt comprise entre 12 et 21% du prix du bien (lire aussi p. 18). Si Cœur de ville est prévu sur le long terme, la Banque des territoires (une direction de la Caisse des dépôts et consignations)

indique qu'il commence à produire ses effets avec, par exemple, une hausse de 13 % du nombre d'étudiants dans les villes moyennes concernées. La situation varie selon les lieux, mais ce programme peut emporter la décision de ceux qui envisagent de s'installer dans une commune moyenne ou d'y investir pour louer.

LA PROPRIÉTÉ VERTE ET/OU SOCIALE

ON PEUT VOULOIR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ POUR DIVERSES RAISONS:
SE CONSTITUER UN PATRIMOINE, BIEN SÛR, MAIS AUSSI PROTÉGER
L'ENVIRONNEMENT OU ENCORE AIDER DES MÉNAGES MODESTES.



ACHETER UN ESPACE VERT OU UNE FORêt

Avec un tiers de son territoire constitué de forêts, la France présente des opportunités d'investissement dans ce type de terrain. Si un quart des espaces boisés appartiennent à l'État et aux collectivités locales, le reste est la propriété de 3,5 millions de personnes privées. Les motivations pour l'achat d'une forêt sont diverses, la principale étant la possibilité d'exploiter le bois – pour de l'ameublement, de la construction de maisons ou tout simplement du chauffage. Selon les essences, la localisation et la nature du sol, il faut compter de 1000 à 30 000 € l'hectare de forêt – la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSAFER) donne un prix moyen de 4400 €. Actuellement, si le Massif central est le moins onéreux, avec des prix aux alentours de 2 600 €/hectare, le Bassin parisien est le plus cher, avec des tarifs proches de 7000 €/hectare. Ces 10 dernières années, le bois a vu son prix augmenter de 40%. L'achat de forêt peut donc s'avérer une idée rentable. Mais certains acquéreurs sont plutôt motivés par une «philosophie verte». Cerf Vert, un groupement forestier qui promeut un usage respectueux de la forêt, constate d'ailleurs que cette préoccupation est de plus en plus présente et que les

acquisitions effectuées avec l'objectif de préserver la biodiversité sont de plus en plus fréquentes. Les candidats à ce type d'opération doivent s'adresser à un notaire, qui saura quelles forêts sont à vendre. Il est aussi possible de contacter un professionnel capable d'estimer le prix de ces espaces; la Fédération nationale des experts forestiers peut vous donner des coordonnées (Expertsforestiersdefrance.com).

Cet achat vert comporte un avantage fiscal: jusqu'au 31 décembre 2025, l'acquisition de bois, de forêts et de terrains à boiser ouvre droit à une réduction d'impôt de 18%. Les dépenses retenues sont plafonnées à 5 700 € par an pour une personne seule et à 11 400 € pour un couple. La réalisation de certains travaux, comme planter des graines et des plants forestiers conformes aux prescriptions et aux arrêtés régionaux, donne également droit à un crédit d'impôt de 18% aux membres d'un groupement d'intérêt économique et environnemental forestier (Gieff). Les dépenses sont alors plafonnées annuellement à 4 000 € par personne seule et à 6 200 € par couple, et la gestion retenue, à hauteur de 2 000 € et 4 000 €. Ce genre de placement se révèle intéressant pour diversifier son patrimoine, mais il est moins liquide que d'autres types de biens immobiliers. Il ne faut donc pas être trop pressé si l'on a besoin de vendre.

BON À SAVOIR Il est possible d'acheter une terre agricole sans être agriculteur, soit pour protéger la biodiversité, soit pour la louer. Attention, cependant! On ne loue pas ce type d'espace à n'importe quel prix. Le montant du fermage est fixé dans chaque département par arrêté préfectoral, et les augmentations annuelles sont également encadrées. En outre, ce marché est contrôlé, depuis les années 1950,

QUELQUES CONTACTS UTILES

> Anah

Anah.gouv.fr
Tél.: 0808 800 700

> Anil

Anil.org

> Légifrance

Legifrance.gouv.fr
> France Rénov
France-renov.gouv.fr
Tél.: 0808 800 700

> Solibail

Solibail.fr
Tél.: 0810 901885
(Île-de-France)
et 0820167500
(autres régions)





Le prix du bois ayant augmenté, l'achat d'une forêt peut être rentable.

par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), afin de favoriser l'installation d'agriculteurs. En cas de vente, les Safer peuvent préempter le bien. Toutefois, si un particulier souhaite acquérir des terres pour les louer à un exploitant agricole, le risque de préemption est moins élevé... Par ailleurs, il est possible de transformer un terrain agricole en aire de loisir (pour y placer sa caravane, par exemple). Mais, dans ce cas, l'installation doit être saisonnière et limitée à trois mois par an. Pour y laisser de manière permanente son équipement de loisir (caravane, mobile home, cabane...), il faut obtenir des autorisations de la mairie.

DEVENIR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR SOLIDAIRE

Pour aider des personnes très modestes ou en difficulté, on peut «louer solidaire». Le plus simple est de donner en gestion son bien à un organisme de type agence immobilière à vocation sociale, ou agence assurant une gestion locative adaptée en partenariat avec des associations spécialisées. Un dispositif spécifique, le Solibail, est alors utilisé. Le principe: un propriétaire loue son bien à une structure (Habitat et Humanismes, Le Relais, Solih...) qui y loge ensuite une famille aux revenus modestes, via un contrat de location sécurisé par l'État.

Le dispositif Solibail ouvre droit à une réduction d'impôt.



C'est cette association gestionnaire qui va verser le loyer au propriétaire et garantir le bon entretien du logement, en effectuant l'ensemble des réparations qui incombent normalement au locataire. Elle assure également sa remise en état gratuite avant de le restituer. Enfin, à l'issue du bail, si le propriétaire souhaite récupérer son bien mais que l'occupant refuse de le libérer, c'est l'association qui engage une procédure contentieuse et assume les frais relatifs; le propriétaire, quant à lui, perçoit des indemnités journalières d'occupation.

Tant que le logement est sous contrat Solibail, qu'il soit occupé ou non, le propriétaire touche le loyer. En échange d'un prix bien en dessous du marché, fixé avec l'association et défini localement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), une réduction d'impôt lui est octroyée (65% du montant des loyers). Par exemple, s'il doit payer 3 000 € d'impôt au titre de ses loyers, il ne réglera que 1 450 €.

Enfin, un dispositif spécifique, le bail à réhabilitation, permet au propriétaire d'un bien immobilier un peu vétuste de le faire rénover par le biais d'une association. Cette structure louera ensuite à des personnes fragilisées. À la fin de la période de location, le propriétaire récupère le logement réhabilité sans avoir à payer d'indemnité. Autre avantage: la valeur du bien sort de l'assiette de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et cela pendant toute la durée du bail à réhabilitation. De quoi bénéficier d'un avantage non négligeable tout en se montrant solidaire. ☈



Vacances

LES BONS PLANS QUI ALLÈGENT LA FACTURE

DES VACANCES HORS DES SENTIERS BATTUS ET À BUDGET MAÎTRISÉ ? LES SOLUTIONS EXISTENT ET ONT FAIT, POUR CERTAINES, LEURS PREUVES DEPUIS LONGTEMPS. D'AUTRES SONT PLUS RÉCENTES. TOUTES PERMETTENT DE CONTENIR SES DÉPENSES, MAIS PAS SEULEMENT.

PAR HUGO HOSEGOURD ET JEANNE ARBONA

Partir en vacances, dans le contexte actuel d'inflation galopante, devient très difficile, voire impossible, pour un grand nombre de nos concitoyens. L'été dernier, 67% d'entre eux ont pu s'échapper de leur quotidien pour un week-end ou un séjour plus long, selon l'agence de développement touristique Atout France. Parmi eux, l'immense majorité, soit 88%, a décidé de demeurer dans l'Hexagone, un pourcentage équivalent à celui de 2022. Ce dernier chiffre, extrêmement élevé, révèle des mutations profondes dans le secteur du tourisme. «*L'épidémie de Covid-19 a joué un rôle important en conduisant les Français à se recentrer sur le cocon familial. La crise liée à la flambée générale des prix, avec les problématiques de pouvoir d'achat inhérentes, a également changé la donne. Toutefois, on ne peut ignorer la question du réchauffement climatique, qui entre aussi en ligne de compte dans les options prises: partir loin, en avion, devient une démarche moins évidente. Certes, il est difficile de faire réellement la part des choses. Cependant, les comportements évoluent, c'est une certitude. La tendance actuelle est de privilégier des séjours plus courts, plus proches de chez soi, qui coûtent moins cher et se situent dans des régions plus fraîches. Si le littoral reste encore très prisé, les destinations considérées comme plus authentiques, à la campagne, au vert, proposant des prix plus raisonnables et d'autres expériences touristiques, ont nettement le vent en poupe*», note Patrick Viceriat, président de l'Association francophone des experts et scientifiques du tourisme (Afest).

Ces nouveaux comportements sont également observés par ADN Tourisme, la fédération nationale des organismes institutionnels de la filière, qui, durant la saison estivale 2023, a constaté «une fréquentation plus homogène dans les territoires». Les bords de mer ont bien moins séduit qu'en 2022, «année exceptionnelle, il est vrai», quand, au contraire, «les séjours à la montagne et à la campagne se sont affichés en hausse». Cette redistribution des cartes a au moins une double cause: les Français ont privilégié les zones moins onéreuses et ont eu tendance à fuir les départements régulièrement touchés par les canicules.

DES DÉMARCHES BASÉES SUR L'ÉCHANGE ET LE PARTAGE

On ne choisit plus les mêmes lieux de villégiature comme on ne voyage plus, non plus, de la même manière. Les données du *data hub* France Tourisme Observation s'avèrent, à ce titre, très parlantes: l'hôtellerie a, au cours de l'été dernier, enregistré un taux d'occupation moyen de 69%, en baisse de 2 points sur un an. À l'inverse, les nuitées en hébergement locatif ont, elles, bondi de 12%. «Ces résultats traduisent la volonté d'une partie de la clientèle de mieux maîtriser son budget», souligne l'organisme. Bref, les ménages cherchent de plus en plus les bons plans. Nous avons donc voulu vous présenter quelques formules qui nous semblaient intéressantes.

La première d'entre elles, l'échange de maisons, est apparu dans les années 1950 aux États-Unis, dans les milieux universitaires. Une pratique qui a pu éclore



car les Américains n'entretenaient pas forcément des liens affectifs avec leur habitation. Ils devaient se montrer très mobiles et être prêts à aller rapidement d'un bout à l'autre du pays. En clair, il importait d'être efficace pour trouver un toit, et le troc de logements convenait parfaitement. «*En France, l'état d'esprit est complètement différent, avec un rapport à sa maison beaucoup plus personnel. On a bien plus de réticences à imaginer y voir vivre un parfait inconnu pendant son absence. Mais les mentalités évoluent*», remarque Patrick Viceriat. De même, d'autres solutions intéressantes existent pour partir sans se ruiner. Parmi elles, le woofing et les chantiers internationaux (lire p. 37-39). Il s'agit, pour la première, de vacances à la ferme, tous frais payés contre quelques heures de travail par jour. Le concept

Plus de 1 milliard de nuits ont été passées par les Français hors de leur résidence principale à l'occasion de leurs voyages pour motifs personnels en 2022.

52 % en hébergement non marchand (dans la famille ou chez des amis, 39 % ; dans des résidences secondaires, 13 %).

48 % en hébergement marchand (gîtes ou chambres d'hôtes, 18 % ; hôtels, 15 % ; campings, 8 % ; autres, 7 %).

Source : Insee, «L'essentiel sur le tourisme», 27 septembre 2023.

est apparu en Grande-Bretagne dans les années 1970 et a essaimé dans près de 130 pays. Quant aux chantiers de bénévoles, ils ont commencé à se développer après la Seconde Guerre mondiale. Ils représentaient un moyen de reconstruire ce qui avait été détruit et de réconcilier la jeunesse européenne. Et, là aussi, l'idée a fait son chemin bien au-delà du Vieux Continent. Néanmoins, le choix de ce type de séjour ne peut pas être uniquement motivé par l'aspect budgétaire. Il faut aussi avoir envie de donner un coup de main, d'apprendre, de partager et, souvent, d'accepter des conditions d'hébergement simples, voire rudimentaires.♦

L'échange de maisons Une sacrée économie

Partir en vacances en troquant sa maison ou son appartement avec des inconnus, c'est possible, et même très tendance. Explications.

Parce qu'une maison occupée est mieux protégée contre le cambriolage. Parce que l'on peut partir en laissant ses animaux chez soi ou en se disant que ses plantes seront arrosées et que le jardin sera entretenu. Et parce que, surtout, on réalise de substantielles économies, l'échange de logements est un concept en plein développement. «Aujourd'hui, on dénombre environ 40 000 Français qui, chaque année, troquent leur maison ou leur appartement pour partir en vacances. Dans le monde, il y aurait un peu plus de 400 000 adeptes, ce qui fait de notre pays l'un des marchés importants concernant ce type d'activité», pointe Patrick Viceriat, président de l'Association francophone des experts et scientifiques du tourisme (Afest).

Le principe? Deux personnes s'accordent pour échanger leur habitation respective le temps d'un voyage plus ou moins long. Le tout en passant par une plateforme spécialisée. Celle-ci organise la mise en relation, joue le rôle de tiers de confiance et apporte les garanties nécessaires. HomeExchange, Partir Tranquille, Dom'Sitting, Nomador, Maison Bleu Citron... il existe

pléthore d'acteurs sur ce marché florissant. Ainsi, HomeExchange, le leader mondial, a constaté une augmentation de 40% du nombre de nuitées enregistrées via son site au premier semestre 2023. Gagnant-gagnant, l'échange est dans l'air du temps et offre l'occasion à chacun, propriétaire comme «gardien», d'y trouver son compte.

L'ASPECT FINANCIER, ARGUMENT CLÉ

Dans la répartition des dépenses de vacances, le logement représente le poste le plus élevé avec, pour une famille de quatre personnes, «de 35 à 40% de l'enveloppe qui y est consacrée», indique Patrick Viceriat. Viennent ensuite l'alimentation et les transports, aux alentours de 25%, puis les loisirs et le shopping, à 15% environ. Toute astuce réduisant la facture est donc bienvenue. Ainsi, les Français privilient l'hébergement non marchand (52% des nuitées), selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). On entend par là les résidences secondaires, les séjours chez des parents ou des amis, mais également l'échange de maisons.

Chez HomeExchange, on ne s'y trompe pas, en faisant de l'aspect financier un argument clé. «Contre une adhésion de 160 € à l'année, soit le prix d'une belle nuit d'hôtel, vous partez sans compter», explique Jessica Cambou, la porte-parole de l'entreprise. Afin d'appuyer cette affirmation, la plateforme met à disposition un comparateur permettant de «calculer [ses] économies sur les frais d'hébergement», ville par ville, à partir des tarifs d'un établissement deux étoiles. HomeExchange allègue ainsi un gain de 595 € pour une semaine à deux à Lisbonne, ou encore de 900 € à Nice. De quoi convaincre! «Essayer ce concept, c'est l'adopter», assure la professionnelle. Ce que Caroline T., membre depuis mars 2023, corrobore: «Je n'ai qu'un seul regret, ne pas l'avoir fait plus tôt.» L'automne dernier, elle a séjourné 15 jours en Nouvelle-Zélande

Les animaux aussi...

Chez Dom'Sitting, échanger sa maison tout en confiant ses animaux est un argument financier. «Le prix d'une pension pour chien se situe entre 15 et 30 € par jour, quand un service de petsitting, suivant les régions, s'élève à 20 € en moyenne. Chez nous, une semaine d'échange coûte 170 €, tout compris, au propriétaire», précise la directrice,

Véronique Morel. Le gardien, lui, voyage à moindres frais, autant de fois qu'il veut, pour un abonnement de 15 € par an et par personne. Chez Dom'Sitting, ils sont 200, quasiment tous retraités. Pourquoi des retraités? «Ils sont demandeurs de ce genre d'expérience, ils ont le temps et inspirent davantage confiance», explique Véronique Morel.





L'échange de maisons est un moyen malin pour partir en vacances partout dans le monde à moindre coût.

avec son mari et ses deux enfants: «Normalement, à quatre, pour cette durée, il faut prévoir un budget de 3 000 à 4 000 € rien que pour le logement. Jamais nous n'aurions pu partir là-bas sans un échange de maisons.» En effet, débourser 160 € au lieu de 3 000 à 4 000 €, le calcul est vite fait...

SURMONTER SES CRAINTES

Encore faut-il lever les freins psychologiques, notamment la peur de laisser son bien à des inconnus et, surtout, d'avoir à déplorer des vols ou des dégradations. Toutefois, ces réticences sont rapidement balayées par tous les avantages que procure la formule: les économies, bien évidemment, mais aussi ce supplément d'âme que n'offrent pas forcément les plateformes de location entre particuliers, qui affichent des logements à la décoration aseptisée où les locataires se succèdent sans presque jamais croiser les propriétaires. «Nous sommes une alternative à tous ces lieux impersonnels. Le désir d'authenticité, se rendre dans une maison ou un appartement réellement habité font partie des demandes fortes de nos utilisateurs», témoigne David Clerc, directeur de Partir Tranquille, un site qu'il a lancé en 2003. Pas d'abonnement annuel chez Partir Tranquille, le tarif se calcule au temps passé. Vous paierez ainsi un minimum de 112 € pour cinq jours, avec ensuite



40 000

Français pratiquent l'échange de maisons.

30 à

40 %

Telle est la part de l'hébergement dans un budget vacances classique.

une dégressivité en fonction de la durée du voyage. À noter: cette somme est due par le propriétaire comme par le «home sitter» (l'occupant, le gardien). «Le partage des frais de mise en relation est une manière de responsabiliser chacun en limitant au maximum les risques de désistement», précise David Clerc. Cette précaution, associée à une surveillance attentive au moment des inscriptions, évite les problèmes. «Nous avons bien eu quelques cas de force majeure, ce sont des aléas incontournables. Néanmoins, quand cela arrive, nous sommes organisés pour proposer des solutions de rechange. Si bien que – je touche du bois – nous n'avons jamais été pris en défaut jusqu'à présent», assure-t-il.

GARANTIES EN CAS DE PROBLÈME

Avant de signer, prenez le temps de lire attentivement tous les documents, en particulier les conditions générales de vente (CGV). N'hésitez pas non plus à regarder les avis laissés par les internautes, cela donne une indication. Ces plateformes fonctionnant beaucoup avec le bouche-à-oreille, elles ne peuvent pas se permettre d'être mauvaises dans l'expérience client. Jessica Cambou confirme: «Nous vérifions scrupuleusement tous les profils des inscrits – identité, adresse, coordonnées, assurance à jour, etc. Nous avons également une équipe disponible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pour répondre aux besoins de nos adhérents. Enfin, nous disposons

→ d'un service de garantie, avec une couverture dommage jusqu'à 1 million de dollars [avant d'être rachetée par un groupe français en 2017, HomeExchange était une société américaine et, pour continuer à croître à l'international, elle a conservé son système de garantie en dollars] et une protection contre les annulations. Nous proposons, en outre, une garantie de conformité si jamais la maison ne correspondait pas à la description donnée ou si l'hygiène y était douteuse. Bref, nous faisons tout pour repérer et supprimer les moutons noirs. Nous n'avons jamais eu rien de grave à déplorer, hormis quelques casses, inévitables.»

SÉLECTION DRASTIQUE

«La confiance est la clé et c'est notre rôle de l'assurer», martèle Véronique Morel, fondatrice et directrice de Dom'Sitting. «Je prends beaucoup de temps pour les sélections, tant pour les propriétaires que pour les gardiens», déclare-t-elle. Il faut le savoir, en effet: devenir candidat à l'échange de maisons est un brin fastidieux la première fois. Les dossiers d'inscription sont souvent assez longs à remplir, puisque l'on vous demandera une description des lieux et des photos ainsi qu'une attestation d'assurance habitation et de garantie responsabilité civile, un justificatif de domicile récent, voire, dans certains cas, un extrait de casier judiciaire. Bref, c'est plus compliqué que de dénicher un logement sur Airbnb, Abritel ou autres... Cependant, cela en vaut la peine.

Pour assurer un passage de témoin en douceur, il est en général préconisé que propriétaires et gardiens se voient la veille du départ. C'est tout bête, mais savoir où se trouvent le compteur d'électricité et le robinet d'alimentation d'eau peut s'avérer très utile. Cette rencontre préalable est encore plus nécessaire quand il y a des animaux à garder. ♦



5 conseils pour un échange réussi

1 ANTICIPER

Il faut parfois « poster » de 10 à 15 demandes pour trouver un hôte. Lancez les démarches trois mois avant votre départ.

2 SE RENSEIGNER

Vérifiez la fiabilité de la plateforme envisagée: a-t-elle pignon sur rue? Des avis positifs? Qu'est-il prévu en cas de problème? Une hot-line est-elle joignable facilement?

3 TOUT PRÉPARER

Un studio peut s'échanger contre une villa avec piscine, il n'y a pas de réciprocité imposée. Mais votre logement doit être conforme, fonctionnel et propre. N'hésitez pas à laisser une fiche de présentation avec les règles à respecter, le code wifi ou le numéro d'un plombier.

4 SANCTUARISER

Si vous ne voulez pas que l'on dorme dans votre lit ou que l'on utilise votre ordinateur, aucun problème: rangez les affaires auxquelles vous tenez (vases, bijoux, verres en cristal, etc.) dans une pièce fermée à clé. Pour le reste, les plateformes disposent de systèmes de garantie et vérifient la validité des assurances de chacun.

5 PRÉVENIR

Informez votre assureur que des « amis » viennent séjourner chez vous en votre absence et demandez-lui si vous êtes bien couvert. L'échange n'étant pas considéré comme une sous-location, vous pouvez y recourir même si vous êtes locataire. Mais prévenez votre propriétaire.

TÉMOIGNAGES



Michel Tolila et Gilles Gonin, retraités parisiens

«Nous avons pu faire 65 voyages en 16 ans!»

G race à l'échange de maisons, nous sommes allés partout dans le monde. Sans cela, nous n'aurions pas pu voyager autant. Mais ce qui nous attire aussi, c'est l'état d'esprit particulier inhérent à l'échange. Nous logeons dans des quartiers où les gens vivent vraiment, dans des maisons

ou des appartements habités à l'année, pas dans ces zones ultratouristiques où se situent la plupart des hôtels ou des logements loués entre particuliers, plus impersonnels. Et puis, chacun, à distance, est aux petits soins pour l'autre, avec toujours de délicates attentions. Dans notre appartement

parisien de 90 m², nous laissons toujours une bouteille de champagne, des fleurs fraîches sur la table et, au réfrigérateur, au moins l'équivalent d'un repas et d'un petit-déjeuner. Jamais nous n'avons eu le moindre problème, sauf à considérer qu'un verre cassé de temps en temps en est un...

Woofing Séjourner à la ferme

Être hébergé et nourri gratuitement dans une ferme bio et paysanne contre quelques heures de travail par jour, cela vous tente ? Mode d'emploi.

Ferme de Camdelan. C'est ici, en plein cœur des Landes, à mi-chemin entre Saint-Julien-en-Born et Contis-les-Bains, que Mathilde et Pierre reçoivent, depuis 2017, des «woofeurs», autrement dit des adeptes du woofing, ce concept de vacances pas chères aujourd'hui en vogue. Le principe ? Le gîte et le couvert sont offerts en échange d'un peu de «main-d'œuvre gratuite». Dans cette exploitation de 4 hectares, brebis et volailles landaises, chèvres des Pyrénées et porcs gascons font bon ménage. Attaché aux principes de l'agroécologie et de la permaculture, le couple d'agriculteurs fait également la part belle aux arbres fruitiers locaux, aux fruits et légumes oubliés et aux herbes médicinales.

En avril 2023, Chloé y a passé près de trois semaines. Une première expérience de la vie rurale qui l'a conduit à s'occuper tous les jours des animaux, à les nourrir et à les mener au pâturage. Elle a aussi fait des semis, rempoté et planté, réparé des clôtures et mis en sachet des tisanes. Nourrie et logée en échange de quelques heures de travail quotidien, la jeune femme garde un souvenir ému de son séjour et des échanges qu'elle a pu avoir avec ses hôtes tout au long de ses vacances pas comme les autres.

UN MOUVEMENT INTERNATIONAL TOURNÉ VERS LE BIO

L'aventure du woofing vous séduit ? Le concept, né dans les années 1970 au Royaume-Uni à l'instigation d'une jeune secrétaire, Sue Coppard, attire chaque année un nombre croissant de personnes. Au point que le terme «woofing» est devenu un nom commun. Derrière l'acronyme Wwoof – Worldwide Opportunities on Organic Farms –, que l'on peut traduire par «expériences mondiales dans des fermes bios», il y a un mouvement international qui défend le modèle d'une agriculture biologique et paysanne.

Présent dans plus de 130 pays, le réseau y est représenté à chaque endroit par une antenne nationale. Pour vous inscrire, vous devez d'abord adhérer à celle du pays où vous souhaitez partir. Le montant de la cotisation annuelle varie. Si vous décidez de tenter l'expérience dans l'Hexagone, il faudra vous acquitter d'une somme de 25 € auprès de l'association



Le site Wwoof.net recense les quelque 130 pays membres du mouvement woofing.

Wwoof France qui, sur le territoire, fédère près de 2 500 fermes bios et paysannes à taille humaine. Elles accueillent, le temps d'une journée, d'un week-end ou d'une ou plusieurs semaines, des bénévoles prêts à découvrir un tout autre mode de vie. «Attention à ne pas vous tromper. Le woofing ne doit pas être considéré comme un plan vacances pas chères», déclare sans détour Cécile Paturel, responsable communication et développement de Wwoof France.

Vous n'avez pas encore déterminé votre destination de façon précise ? Rien ne vous empêche de consulter librement la liste des fermes hôtes d'un pays, même si vous n'aurez pas accès à leurs coordonnées. Vous pourrez examiner quelles sont les activités proposées, où elles sont pratiquées, mais également vérifier que le pays qui vous intéresse compte suffisamment d'exploitations agricoles ↗

En secondant son hôte dans ses tâches quotidiennes, le woofing permet de découvrir une région sans payer le gîte ni le couvert.



EFE/MAXPPP

pour vous offrir un large choix. Afin de trouver le site internet du pays qui vous intéresse, rendez-vous sur Wwoof.net.

Alpes de Haute-Provence, Creuse, Corrèze, Auvergne, Meurthe-et-Moselle... en France, les exploitations qui hébergent des woofeurs sont, la plupart du temps, situées à l'écart des grands chemins touristiques. «*C'est une façon différente de découvrir un endroit et, surtout, vous avez l'assurance de manger de bons produits, bios le plus souvent, au petit-déjeuner, au déjeuner et au dîner*», s'enthousiasme Cécile Paturel, de Wwoof France. Tout est encadré à travers la charte du woofing. L'accord signé à la fois par le woofeur et la ferme définit les engagements de chaque partie: «*l'envie sincère d'apprendre de son hôte, de l'aider et de faire sa connaissance*» pour le bénévole; «*l'envie sincère de transmettre son savoir-faire et de faire connaissance*» pour l'agriculteur.

Être nourri et logé doit donc être considéré non comme une finalité ou une contrepartie, mais plutôt comme un moyen de poursuivre cet objectif. Concrètement, si vous restez une semaine, on vous demandera cinq demi-journées d'aide aux travaux agricoles. Il s'agit d'une recommandation inscrite dans la déclaration du woofing. «*Généralement, les hôtes, isolés à la campagne et sans possibilité de partir en vacances, voient dans cet accueil un moyen de rompre leur isolement et de partager leur savoir. Les woofeurs sont reçus comme des amis à qui on accorde du temps. Ces derniers doivent venir dans le même état d'esprit, avec l'envie de donner un coup de main, comme on le ferait avec un proche*», poursuit Cécile Paturel.

RÉFLÉCHIR AVANT DE SE LANCER

Afin de bien choisir son hôte, mieux vaut s'y prendre à l'avance: en février-mars si l'on souhaite partir en été, par exemple. Il faut être conscient qu'afin d'échapper aux fortes chaleurs qui sévissent dans certaines régions, il conviendra d'accepter de se lever très tôt pour se mettre au travail. En France, la période la plus intéressante est, de l'avis de Cécile Paturel, certainement celle de l'automne. En Ardèche, on aura notamment la possibilité de récolter des noix et des châtaignes. Dans chaque annonce, les conditions d'hébergement sont clairement énoncées. Le logement peut prendre la forme d'un couchage dans une tente, une caravane, une grange ou une chambre. La durée moyenne d'un séjour s'élève à deux semaines. Un conseil, prenez le temps d'étudier la présentation des fermes hôtes et les activités qu'elles proposent. Vous devez vraiment réfléchir à ce que vous attendez de cette expérience. Il en va de sa réussite. ♦

Préparer son séjour

1 COMMENCEZ

à penser à votre voyage plusieurs mois à l'avance.



2 PRENEZ VOTRE TEMPS

pour examiner les propositions des fermes hôtes et les conditions d'accueil.

3 RÉFLÉCHISSEZ

bien à votre projet et ne le considérez pas seulement comme un moyen de voyager à peu de frais.

Puis présentez-vous à travers un courrier de motivation.

4 ÉTABLISSEZ

un premier contact avec votre futur hôte une fois que vous avez identifié la ferme qui correspond à vos attentes en matière d'activités.

5 RESPECTEZ LES DATES

pour lesquelles vous vous êtes engagé, car les fermes hôtes ont, le plus souvent, des capacités d'accueil réduites.

TÉMOIGNAGE

Agnès Doyon, 54 ans, cadre dans un cabinet de conseil en prévention du risque chimique à Lyon

« Savoir comment sont cultivés les produits que j'achète »

J'habite à Lyon depuis 17 ans. J'ai toujours acheté des produits locaux chez des maraîchers avec lesquels je discute souvent. Cela m'a donné envie de comprendre leur métier. Mes premières vacances en woofing se sont déroulées au mois de juillet, à une heure de Bourg-en-Bresse, dans

une ferme en permaculture. Les agriculteurs qui m'ont accueillie se sont montrés très pédagogues. J'ai, par exemple, fait des semences pour les légumes d'hiver. Le bilan? Ce séjour m'a conforté dans mes choix de consommation et m'a permis de trouver des réponses aux questions que je me posais.

Chantiers internationaux

Le voyage solidaire

Voir du pays, donner un coup de main, faire des rencontres... les chantiers bénévoles en France et à l'étranger constituent des pistes intéressantes pour découvrir le monde autrement.

Europe, Asie... pourquoi ne pas opter pour un chantier bénévole international ? C'est ce que propose Concordia. Grâce à un réseau d'une centaine d'associations partenaires, l'organisme envoie chaque année des volontaires dans une soixantaine de pays. Le concept ne date pas d'hier. Après la Seconde Guerre mondiale, de jeunes Français, Allemands et Anglais se sont réunis pour reconstruire ce qui a été détruit. Structurés par tranche d'âge (15-17 ans, et à partir de 18 ans sans limite d'âge), ces chantiers, qui se déroulent en France ou à l'étranger, regroupent entre 8 et 15 participants chacun. «*En général, trois à quatre nationalités sont représentées. Nous veillons à ce qu'il n'y ait pas plus de deux ou trois personnes du même pays, afin de favoriser les échanges*», explique Lauren Drummond, de Concordia. Les missions sont variées. Pour chaque projet, l'association, qui compte 11 délégations régionales en France, s'appuie sur un partenaire local afin de mettre au point le programme : restauration d'un chemin, d'un bâtiment, aide à la mise en place d'un festival...

Pour vous engager, rien de plus simple. Les chantiers sont en général annoncés au mois de mars sur le site internet de Concordia. Vous devez vous acquitez de



- > Le temps travaillé par jour et par semaine diffère selon les pays et les chantiers.
- > En France ou à l'étranger, mieux vaut maîtriser l'anglais.
- > Les conditions d'hébergement peuvent être rudimentaires. Elles sont décrites dans la proposition de chantier.

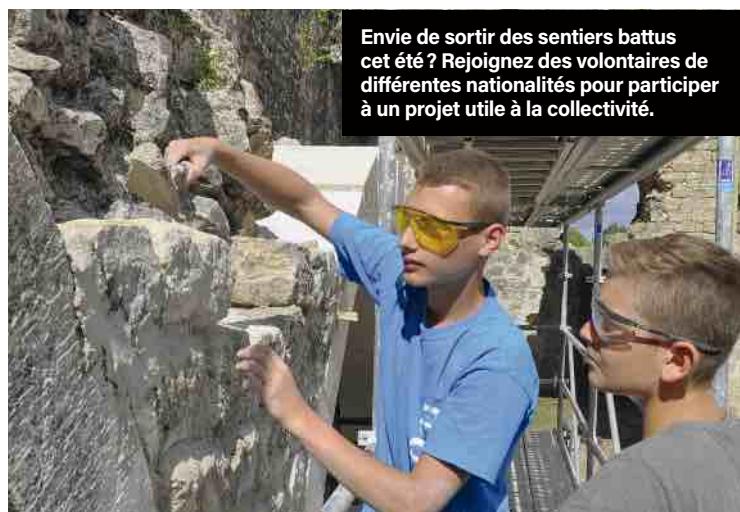
la cotisation (20 €) et des frais d'inscription, soit 180 € au total. Cette somme couvre la nourriture, l'hébergement et les activités. «*Si vous décidez de partir en Amérique latine ou en Asie, les frais d'inscription peuvent être plus élevés, car les associations partenaires touchent moins de subventions qu'en Europe*», indique Lauren Drummond. Vous recevez votre feuille de route un mois avant la date de votre départ avec des informations pratiques et le lieu de rendez-vous. Les frais de transport restent toutefois à votre charge.

LE DÉSIR D'ÊTRE UTILE

À l'image de Concordia, plusieurs autres associations proposent des chantiers bénévoles en France et à l'étranger, ouverts à tous les âges. Rempart, engagée pour le patrimoine, vous permettra de prendre part à la restauration d'un lavoir, d'une chapelle ou d'une forteresse. Comme Concordia, elle vous demandera de payer une cotisation (40 €) et des frais de séjour (hébergement et nourriture).

C'est une autre expérience qu'offre Emmaüs. Réservés aux plus de 18 ans, les chantiers d'été dans des antennes du mouvement en France et en Europe (principalement en Belgique et en Italie) se déroulent entre juin et septembre, sur une semaine au minimum. Vous participerez aux activités quotidiennes de collecte, de tri, de vente des dons, mais également de maraîchage, de rénovation, ou bien donnerez un coup de main pour préparer un événement local. Cela dépendra de l'organisme d'accueil. Il y a des missions dans toute la France. En Italie, plusieurs structures recrutent des volontaires dans le nord du pays, notamment à Padoue et près de Vérone. Les frais de transport doivent être réglés par le bénévole et, selon le lieu choisi, il sera logé en tente, en mobile home ou en chambre collective.

Avant de vous lancer dans cette aventure, réfléchissez bien à votre projet. Attention, la seule motivation de passer des vacances à moindres frais ne peut pas suffire. Il faudra accepter de donner de votre temps et de vivre en collectivité. ♦



BIEN CERN

LES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE
DE RETRAITE S'INSCRIVENT DANS LA LIGNÉE
DES RÉFORMES PARAMÉTRIQUES
DE CES 20 DERNIÈRES ANNÉES.
VOICI LES QUESTIONS À SE POSER
POUR CONNAÎTRE LEUR PORTÉE RÉELLE.

PAR ROSELYNE POZNANSKI
ILLUSTRACTIONS MICAËL



Réforme des retraites ER LES CHANGEMENTS

RECUL DE L'ÂGE LÉGAL Suis-je concerné ?

Fortement décrié, le recul progressif de l'âge légal de départ, de 62 à 64 ans, touche tous les statuts professionnels, et donc tous les régimes de retraite. Il concerne les personnes nées après le 1^{er} septembre 1961, qui ne peuvent désormais faire valoir leurs droits qu'à partir de 62 ans et 3 mois; celles nées entre le 1^{er} janvier 1962 et le 31 décembre 1967 ajouteront trois mois supplémentaires par année de naissance (lire le tableau ci-contre). Celles nées en 1968 et après attendront leur 64^e anniversaire pour demander leur pension, voire patienteront davantage si leur durée de cotisation d'assurance ne leur permet pas encore d'atteindre le taux plein (lire également p. 42). En 2030, l'âge légal de départ sera à 64 ans pour tous.



Ce que vous pouvez y gagner

Même si c'est un peu difficile à entendre lorsque l'on arrive en fin de carrière et que l'on souhaite légitimement profiter des belles années de sa retraite, devoir attendre jusqu'à deux ans de plus pour faire valoir ses droits a tout de même un intérêt, celui de percevoir des pensions plus élevées. Une logique qui n'a rien d'un miracle: plus on travaille, plus les trimestres et les points s'accumulent, ce qui impacte favorablement nos retraites.



Ce que vous pouvez y perdre

Avec le recul de l'âge de départ, la surcote, mécanisme servant à majorer sa future pension de base de 1,25% par trimestre supplémentaire travaillé au-delà de l'âge légal et du taux plein, va devenir de plus en plus rare... sauf à continuer son activité après son âge légal (64 ans à terme). Dans le même ordre d'idées, les allongements de durée d'assurance obtenus pour chaque enfant (huit trimestres au régime général) permettaient jusqu'à présent à un certain nombre de femmes d'atteindre le taux plein à 62 ans ou un peu plus tard. Dorénavant, l'impact de cette

disposition sera moindre, puisqu'en étant obligées de travailler plus longtemps, elles vont acquérir des trimestres par la force des choses.



Nos conseils

Bien des circonstances peuvent exonérer du nouvel âge légal (et des âges intermédiaires définis par la loi, génération par génération). À vous de les pointer et d'en vérifier les conditions. Ces exceptions sont même si nombreuses que Valérie Batigne, présidente et fondatrice de Sapiendo, plateforme de bilan, de conseil et d'information, constate que « *la réforme n'est, de fait, plus très lisible. Les gens sont restés fixés sur l'âge de 64 ans, alors qu'en fin de compte, presque une personne sur deux pourra bénéficier d'un départ anticipé.* » ◇

Date ou année de naissance	Nouvel âge légal de départ	Trimestres exigés AVANT la réforme	Trimestres exigés APRÈS la réforme
Jusqu'au 31/08/1961	62 ans	168	168
Du 01/09/1961 au 31/12/1961	62 ans et 3 mois	168	169
1962	62 ans et 6 mois	168	169
1963	62 ans et 9 mois	168	170
1964	63 ans	169	171
1965	63 ans et 3 mois	169	172
1966	63 ans et 6 mois	169	172
1967	63 ans et 9 mois	170	172
1968 et années suivantes	64 ans	170	172

TAUX PLEIN Faut-il absolument l'atteindre ?

Pour obtenir, à l'heure de la retraite, une pension calculée à taux plein, c'est-à-dire au taux maximum, tous les Français devront, à terme, cumuler 43 années de cotisations. Cette période, exprimée en trimestres, a sensiblement augmenté avec la réforme par rapport à ce qui prévalait auparavant. Selon les générations, c'est donc un, deux ou trois trimestres supplémentaires qu'il faut engranger. «*A priori, cela ne devrait pas poser de problème, puisqu'en travaillant plus longtemps, ils seront de facto acquis*», constate Valérie Batigne, présidente de Sapiendo, une plateforme de conseil. Les 172 trimestres nécessaires pour le taux plein vont commencer à s'appliquer aux personnes nées en 1965.

Ce que vous pouvez y gagner

Profiter de sa retraite le plus longtemps possible, atteindre l'âge légal d'ouverture des droits ou bénéficier du taux plein sont les trois motifs de départ le plus fréquemment cités par les personnes parties ces dernières années (enquête «Motivations de départ à la retraite 2021», Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, décembre 2021). Et pour cause: bénéficier, à l'âge légal ou un peu après, d'une retraite à taux plein (qui est de 50% pour le régime de base et les autres régimes alignés comme ceux de la MSA, la SSI ou la CNAVPL*, ou de 75% pour les fonctionnaires), c'est non seulement pouvoir compter sur une pension optimale, mais aussi se laisser la liberté de retravailler sans contraintes (lire p. 50) – et donc de toucher une seconde pension. Sans

oublier, pour ceux qui souhaitent continuer leur activité professionnelle chez le même employeur au-delà de leur âge de taux plein, la possibilité d'obtenir une surcote de 1,25% sur le montant de leur retraite de base par trimestre supplémentaire travaillé, et des points Agirc-Arrco en plus.

Ce que vous pouvez y perdre

Demander à percevoir ses pensions à l'âge légal sans disposer du «bon» nombre de trimestres, c'est s'exposer à des rentes décotées de façon viagère. Par exemple, un homme né en 1964 percevant 1 600 € net en fin de carrière touchera 1 190 € net par mois de retraite avant impôt (833 € du régime de base + 357 € de l'Agirc-Arrco) à son âge de taux plein (64 ans + 6 mois), au lieu de 1 070 € net par mois (744 € + 326 €) s'il sollicite ses pensions dès son âge légal (63 ans), avec 165 trimestres au lieu de 171.



Nos conseils La décote n'est vraiment pénalisante que si l'on manque beaucoup de trimestres à l'appel. «*Cela dit, pour les personnes qui perçoivent des revenus complémentaires par ailleurs, ce ne sera pas forcément rédhibitoire. Dans tous les cas, elle doit être évaluée précisément*», observe Marion Chatel, responsable de la veille réglementaire et de la formation chez Novelvy Retraite, un cabinet de conseil. ♦

*MSA: régime des exploitants agricoles; SSI: régime des artisans, commerçants et industriels; CNAVPL: régime de base des professions libérales.

LE TAUX PLEIN PAR L'ÂGE

Quand il lui manque des trimestres, une personne a deux solutions: les racheter – sous réserve de l'accord de son régime d'affiliation – ou travailler jusqu'à 67 ans, âge

du taux plein automatique, inchangé avec la réforme. Attention ! Si la pension de base ne subit aucune décote, y compris lorsqu'il manque des trimestres à l'appel, elle est tout de même rognée

selon le nombre de trimestres manquants. Si vous ne comptabilisez que 160 trimestres, par exemple, vous ne percevez pas 100 % de la pension, mais 93 % (160/172).



CARRIÈRES LONGUES Puis-je en profiter ?

Mis en place il y a exactement 20 ans, le dispositif « carrières longues » touche près de 20% des départs en retraite; un chiffre qui pourrait grimper rapidement avec les nouveautés introduites par la réforme. Il permet aux actifs ayant commencé à travailler plus tôt que les autres, tous statuts confondus (sauf de rares exceptions, tels les fonctionnaires d'une catégorie active profitant d'un droit à départ anticipé), et présentant ce que l'on appelle une carrière longue au sens strict, de percevoir leur pension de retraite avant l'âge légal applicable à leur génération, et ce à taux plein. Plusieurs fois remanié lors des précédentes réformes, le dispositif a encore évolué. Depuis le 1^{er} septembre dernier, pour les personnes dans ce cas, quatre paliers d'âge ouvrant droit à une retraite anticipée sont apparus, au lieu des deux existants jusqu'alors. Cette nouveauté est particulièrement intéressante car elle devrait, selon les prévisions de Renaud Villard, président de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav), «concerner à l'avenir environ 40% des nouveaux

retraités». Ainsi, dorénavant, vous pourrez partir à 58 ans si vous avez commencé à travailler à 16 ans; à 60 ans si vous avez débuté à 18 ans; à 62 ans si vous avez entamé votre carrière à 20 ans; à 63 ans si vous étiez actif à 21 ans.

Étant donné le relèvement progressif de l'âge légal, certaines bornes d'âge ne vont pas être opérationnelles immédiatement. C'est notamment le cas de la plus tardive (et de la plus intéressante aussi), qui permet de profiter de la retraite dès son 63^e anniversaire. Pourquoi? Parce que ce n'est qu'à compter de la génération 1965 que le nouvel âge légal de départ sera supérieur à 63 ans... Dès lors, sous réserve de répondre aux conditions exigées, les premières personnes susceptibles de partir grâce au dispositif «carrières longues» seront celles nées en 1966 (pour lesquelles l'âge légal est fixé à 63 ans + 3 mois). Et il faudra attendre la génération 1968 pour que ce dernier palier produise pleinement ses effets.

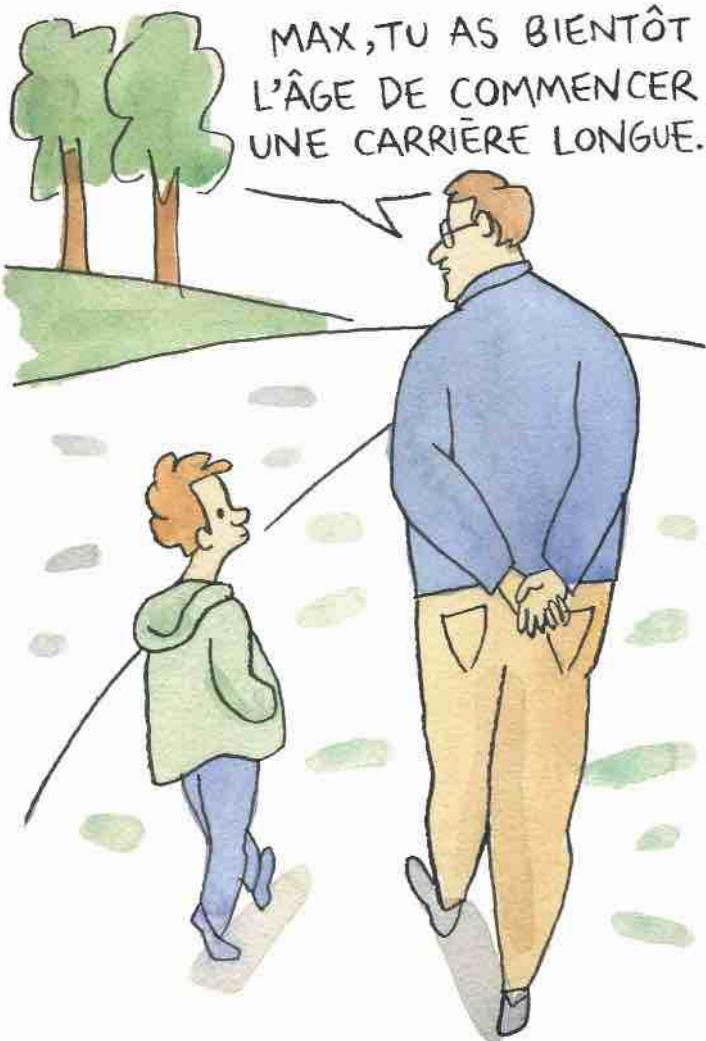


Ce que vous pouvez y gagner

Vous avez le droit d'être en retraite avant l'âge légal applicable à votre génération, mais attention! Ce n'est pas «gratuit». Comprenez par là qu'il y a des conditions à respecter, et que celles-ci n'ont quasiment pas varié avec la réforme. La première: votre relevé de carrière doit faire apparaître des trimestres travaillés acquis par le biais de cotisations obligatoires, lorsque vous étiez jeune. Il vous faut en avoir cinq avant la fin de l'année civile (quatre seulement si vous êtes né en octobre, en novembre ou en décembre) de l'une des nouvelles bornes d'âge. Si vous dénombrez, par exemple, deux trimestres avant vos 20 ans (parce que vous avez eu un job d'été) et trois autres avant vos 21 ans, alors le compte est bon: vous êtes potentiellement éligible à un départ anticipé pour carrière longue dès 63 ans. Cependant, et c'est le second étage de la fusée, vous êtes aussi tenu de réunir la durée d'assurance nécessaire au taux plein pour votre génération (lire également p. 45). Et peu importent les régimes auxquels vous avez été affilié au cours de votre carrière car tous seront pris en considération. Attention, tout de même, aux contours de cette durée d'assurance globale. Les trimestres attribués pour des périodes d'interruption volontaire d'activité ne sont admis qu'en nombre très limité: quatre au maximum, par exemple, pour le chômage



MAX, TU AS BIENTÔT
L'ÂGE DE COMMENCER
UNE CARRIÈRE LONGUE...



➤ indemnisé, et non autant qu'il y a eu de périodes de 50 jours de perception de l'allocation de retour à l'emploi (ARE), comme c'est le cas pour une personne hors carrière longue.

À souligner, deux nouveautés introduites par la réforme: d'abord, la possibilité de racheter quatre trimestres au maximum pour des années d'apprentissage et un contrat de travail conclu entre le 1^{er} juillet 1972 et le 31 décembre 2013. Si vous êtes concerné, examinez cette piste de près, car elle coûte beaucoup moins cher qu'un rachat classique (lire p. 48), soit 1 464 € seulement par trimestre (en 2023). En outre, cela peut vous permettre de valider les cinq trimestres devant être acquis avant la fin de l'année de vos 16, 18, 20 ou 21 ans ou la durée d'assurance totale exigée. Seconde nouveauté: le droit d'ajouter, au titre des périodes dites cotisées, quatre trimestres d'assurance vieillesse des parents au foyer (AVPF), des périodes d'arrêt ou de baisse d'activité professionnelle afin de vous occuper d'un enfant notamment, et pour lesquelles l'affiliation par la

DÉJÀ PRÉCOMPTÉS ?

Les trimestres attribués pour les enfants ne sont, en principe, jamais comptabilisés dans les relevés de carrière que l'on télécharge sur les sites officiels Lassuranceretraite.fr ou Info-retraite.fr. Cependant, «soyez vigilant sur ce point», conseille Marion Chatel, responsable de la veille réglementaire et de la formation

au cabinet Novelvy Retraite. Récemment, nous avons pu voir des relevés qui englobaient cette majoration de durée d'assurance sans que ce "détail" ne soit clairement indiqué. De ce fait, une femme pouvait croire à une retraite anticipée pour carrière longue, alors qu'en réalité, la quasi-totalité de ses trimestres doivent avoir été validés par ses cotisations».

Caisse d'allocations familiales (CAF) est automatique. Ou encore quatre trimestres au maximum (donc pas de cumul possible) au titre de l'Assurance vieillesse des aidants (AVA), mise en place depuis le 1^{er} septembre 2023, à destination de ceux qui apportent leur aide à un adulte handicapé, y compris s'ils ne cohabitent pas ou n'ont pas de lien familial avec lui.

Ce que vous pouvez y perdre

Pas grand-chose. En revanche, si vous souhaitez retravailler tout en percevant vos pensions, vous devrez attendre l'âge légal applicable à votre génération pour bénéficier des nouvelles modalités du cumul emploi-retraite intégral (lire également p. 50). À défaut, les cotisations versées avant votre âge légal seront à fonds perdu.



Nos conseils Si vous avez toujours travaillé, ne tardez pas à faire le point sur vos droits à la retraite. Cela vous donnera de la visibilité sur une date plus rapprochée de départ, et sur les éventuels trimestres que vous allez devoir rechercher (service militaire ou d'objecteur de conscience, congé parental...). Passez par le site Lassuranceretraite.fr pour télécharger votre attestation de départ en carrière longue. ♦

DÉPART ANTICIPÉ Y ai-je droit ?

On peut faire valoir ses droits à la retraite quelques années avant l'âge légal applicable à sa génération uniquement pour raison de santé; à chaque situation correspondent toutefois des critères d'éligibilité bien précis. Il est également possible de partir avec un taux plein même si l'on a connu de nombreuses interruptions de travail (dues à des problèmes de santé, par exemple) tout au long de sa carrière professionnelle. Ce type de départ anticipé ne constitue pas la «récompense» d'une carrière qui aurait commencé tôt, comme c'est le cas pour le dispositif «carrières longues» (lire p. 43), mais apparaît comme la juste réponse à des conditions de travail fatigantes, ou à des situations de vie conduisant des personnes en fin de carrière à ne plus être capables de travailler.

Ce que vous pouvez y gagner

Les raisons de santé permettant un départ en retraite anticipé – l'invalidité, l'incapacité et l'inaptitude au travail – sont à distinguer. L'invalidité résulte d'un accident, d'une maladie (physique ou psychique) ou d'une usure prématuée de l'organisme dans le cadre de la vie privée (une pension d'invalidité pour les salariés et les indépendants ou une allocation d'invalidité temporaire pour les fonctionnaires peut éventuellement être versée). L'incapacité concerne les séquelles qui subsistent après un accident de travail ou une maladie professionnelle, sachant que c'est le taux d'incapacité permanente (défini par le médecin-conseil de la Caisse d'assurance maladie) qui détermine l'âge auquel il est possible de partir: 60 ans (taux d'invalidité supérieur à 20%) ou 62 ans (taux compris entre 10 et 20%). Quant à l'inaptitude au poste, elle «doit être d'abord constatée par le médecin du travail de l'entreprise. Elle autorise un départ à 62 ans pour les personnes avec un taux d'invalidité de 50% ou plus. Le médecin-conseil de la caisse de retraite joue, par la suite, un rôle décisif: s'il confirme ce taux, le départ en retraite pourra avoir lieu deux ans avant l'âge légal applicable, soit à 62 ans au terme de la réforme. S'il ne le fait pas, la personne devra travailler jusqu'à son âge légal, c'est-à-dire 64 ans au terme de la réforme», nous explique Sophie Crabette, directrice générale de la Fédération nationale des accidentés du travail et des handicapés (Fnath).



Ce que vous pouvez y perdre

Continuer à travailler plutôt que de partir avant l'heure pour raison de santé n'est pas vraiment une bonne idée. «*Votre effort ne sera pas récompensé par le régime de base. En effet, aucune surcote ne viendra majorer vos pensions. On y gagne cependant des points de retraite complémentaire*», commente Joëlle Nascimento, directrice du pôle éditorial de la plateforme de conseil Sapiendo.



Nos conseils

Si, à la lecture de votre relevé de carrière (disponible sur Info-retraite.fr ou sur le site web du régime auquel vous êtes affilié), vous n'êtes pas sûr de pouvoir faire valoir, à l'âge légal applicable à votre génération, vos droits à la retraite à taux plein (parce que votre durée d'assurance n'atteint pas les 169, 170, 171 ou 172 trimestres désormais exigés), n'attendez pas. Entreprenez rapidement les démarches qui vous permettront de vérifier si vous êtes ou non éligible à un départ anticipé pour raison de santé. ♦



HANDICAP ET PÉNIBILITÉ, DES DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

Pour qu'une personne handicapée puisse partir en retraite dès ses 55 ans, certaines conditions doivent être réunies, que la réforme a simplifiées. Seule la notion de durée d'assurance cotisée prévaut à présent. Ainsi, une personne née en 1969 partira dès 2024 si elle dispose de 110 trimestres cotisés; en 2025 si ce total atteint 100 trimestres; en 2026 s'il est de 90 trimestres, en 2027 s'il est de 80 et en 2028 s'il est de 70 trimestres. De façon différente, les salariés exposés

à des facteurs de risques professionnels (travail de nuit, répétitif, en équipes successives alternantes...) doivent avoir un compte professionnel de prévention (C2P) sur lequel ils peuvent cumuler des points de pénibilité. Pour partir un trimestre avant leur âge légal, ils doivent réunir 10 points. Au maximum, 80 points de pénibilité peuvent être utilisés pour partir jusqu'à deux ans plus tôt (plus d'infos sur Compteprofessionnel-prevention.fr, ou au 36 82).

NOUS AVONS RECUEILLI LES AVIS DE DEUX SPÉCIALISTES DES RÉFORMES DES RETRAITES, AFIN DE PRENDRE UN PEU DE RECOL SUR LE SYSTÈME ET DE MIEUX EN SAISIR LES ENJEUX.

PAR **PASCALE BARLET**



BRUNO PALIER Directeur de recherche au CNRS et à Sciences Po, au Centre d'études européennes et de politique comparée. Spécialiste des réformes des systèmes de protection sociale en France et dans le monde

« L'État ne garantit plus un maintien du niveau de vie à la retraite »

QC La dernière réforme des retraites a suscité bien des remous. Était-elle nécessaire ?

Bruno Palier Nécessaire, je ne sais pas. Il y a plusieurs raisons pour lesquelles une réforme des retraites se justifie : démographiques, économiques, sociales et politiques. Aujourd'hui, en France, le ratio entre les actifs et les retraités est inégal. Or, dans notre système de retraite par répartition, nous avons besoin que les actifs cotisent pour les futurs retraités. Un papy-boom a démarré dans les années 2000, et il va durer une trentaine d'années. Les personnes de ces générations s'en sortent avec une retraite à taux plein. Mais, pour les futurs retraités, cela risque d'être plus compliqué. Côté économique, le chômage baisse et le taux d'emploi augmente, notamment pour les femmes, ce qui est favorable au financement des retraites. Bref, il existe énormément de variables qui impliquent un pilotage des retraites sur plusieurs années.

QC Le pilotage actuel - assuré, en France, par le Conseil d'orientation des retraites - ne tient-il pas compte des variables ?

B. P. Contrairement à d'autres pays européens, la France gère la situation par la crise. Nous avons eu de nombreuses réformes, toujours justifiées par les déficits et les risques

pour la survie du système. Mais jamais la question des retraites dans sa globalité n'a été traitée... car il faudrait alors réfléchir à l'emploi des séniors et, plus largement, au travail.

QC Cette réforme n'a, semble-t-il, pas ou mal été comprise. La question du travail, de l'usure tant physique que morale, est sans cesse revenue dans les débats. Est-ce que l'on a mis la charrue avant les bœufs en traitant des retraites sans parler de l'emploi ?

B. P. Absolument ! Emploi et retraite sont totalement corrélés. Dire à des personnes qui souffrent d'un manque

de considération au travail, qui ont des tâches difficiles ou dont elles ne comprennent pas le sens qu'elles vont devoir travailler deux ans de plus, c'est tout simplement insoutenable. On touche là un vrai problème de communication. Il aurait fallu expliquer les raisons de cette réforme aux Français pour qu'elle ait une chance d'être mieux comprise. Or, on a communiqué par la crise, la dramatisation, l'urgence... et le passage en force. Cela génère immanquablement de la protestation.

QC Quelles étaient les vraies motivations du gouvernement ?

B. P. Je pense que la volonté du président de la République était avant tout politique : « Je vais mener cette réforme à son terme et montrer que je ne plie pas sous la pression de la rue. » Il fallait, en outre, donner des gages à Bruxelles. Pour respecter le pacte de stabilité [instauré dans les pays de la zone euro], la France doit en effet prendre des mesures de relance de la croissance et de remboursement de la dette. Enfin, l'exécutif a voulu rassurer les marchés financiers, car notre pays a vu sa note abaisser de AA à AA- par l'agence de notation financière Fitch en avril 2023 et, de fait, ses taux d'emprunt augmenter.





CHARLES DE COURSON

Député de la Marne, membre du groupe parlementaire Liot pour la réforme des retraites

« La réforme a été imposée par la violence juridique »

Q.C **Finalement, cette réforme va-t-elle rapporter de l'argent à l'État ?**

B.P. On parle de 12 milliards d'euros par an de dépenses économisées. Mais les experts économistes revoient ce chiffre à la baisse. Pour le moment, rien d'officiel.

Q.C **Faudra-t-il à nouveau réformer les retraites après 2027 ?**

B.P. Bien sûr ! En soi, réformer n'est pas un souci. C'est même plutôt sain car le monde évolue : la démographie, l'emploi, les besoins de la nation. Mais il faut un mécanisme de pilotage sur le long terme, soit un rendez-vous régulier, soit des mécanismes d'ajustements automatiques quand les paramètres démographiques ou économiques changent.

Q.C **Pourra-t-on un jour garantir une retraite à taux plein pour tous ?**

B.P. Vous touchez du doigt les limites de notre système de retraite par répartition. Depuis plusieurs années, on entend cette petite musique : « Pensez à placer votre capital sur des produits d'épargne retraite qui rapportent – Perp, PER, Perco, etc. » Assureurs et banques développent des fonds de pension qui s'adressent essentiellement à ceux qui ont les moyens. Petit à petit, l'Etat se désengage et se contente d'assurer un minimum vieillesse pour que personne ne devienne pauvre. Il réduit les taux de remplacement garantis par les régimes publics obligatoires. De fait, il ne garantit plus le maintien du niveau de vie antérieur lorsque les gens cessent de travailler. Une façon de favoriser la retraite par capitalisation, avec le risque d'accentuer les inégalités.

Q.C **D'abord favorable au recul de l'âge à 64 ans, vous avez ensuite changé d'avis. Pourquoi ?**

Charles de Courson Je n'ai pas changé d'avis ! Je suis favorable à une réforme des retraites. Mais cela exige de prendre en considération d'autres paramètres que le seul âge légal de départ. C'est réducteur, car nous avons 42 régimes de retraite, qui ont des âges de départ différents. Le rapport démographique varie selon ces 42 régimes, mais il se dégrade dans la plupart d'entre eux. Les questions du travail des séniors et des régimes de base mais aussi complémentaires devraient être traitées.



Q.C **Que proposez-vous ?**

C.D.C. La récente réforme a été imposée par la violence juridique, en recourant au 49.3. Tout ce qu'il ne fallait pas faire ! Cette question nécessite au contraire de prendre son temps. C'est un vrai choix de société. Concernant l'âge, je pense qu'il fallait aller vers des mesures incitatives. Par exemple, aider les entreprises à garder leurs employés séniors un peu plus longtemps grâce à des baisses de charges patronales à partir de 59-60 ans. Porter de 5 à 7 % la majoration des retraites pour chaque année de travail au-delà de l'âge légal, soit une vraie réforme des contrats de retraite

progressive, car aujourd'hui, seuls 2000 Français bénéficient de cette disposition ! Ou encore, engager des négociations par branche avec les partenaires sociaux pour définir une politique de formation et de conversion de nos salariés âgés.

Q.C **Les autres pays européens ont-ils un temps d'avance sur nous ?**

C.D.C. La situation démographique n'est pas la même selon les pays. La France a la moins mauvaise, ce qui justifie un âge de départ à la retraite plus précoce pour nos

concitoyens que chez nos partenaires européens. De façon générale, les États nordiques ont su adapter l'emploi à des populations vieillissantes. On dit que l'âge de départ en retraite en Allemagne est à 67 ans, c'est inexact ; il y a plusieurs âges de départ, comme chez nous. Tout dépend du nombre de trimestres cumulés, et de la décote en cas d'anticipation du départ à la retraite. L'Allemagne a, de façon progressive, retardé l'âge de départ, qui est aujourd'hui de 65 ans en moyenne dans le privé. En 2022, l'âge effectif moyen de départ à la retraite en France dans le régime général était de 63 ans et demi.

RACHAT DE TRIMESTRES Rentable ou non ?

Afin de toucher des pensions à taux plein, les Français devront, à terme, justifier de 43 années de cotisations. Pour certains, les trimestres risquent de manquer... En racheter est alors une possibilité. Mais cette opération s'avère onéreuse, car chaque trimestre vaut, au minimum, 3 275 € à 60 ans et 3 383 € à 62 ans (prix en 2023). Et seuls ceux qui correspondent à des années d'études supérieures ou à des années incomplètes peuvent être rachetés, dans la limite de 12, sur accord du régime général. Si vous êtes entré tard dans la vie active (en raison de longues études), avez mis votre carrière entre parenthèses quelques années (pour élever vos enfants, faire le tour du monde, etc.) ou avez travaillé dans des pays sans convention de Sécurité sociale avec la France, cette option peut cependant se révéler intéressante.

Ce que vous pouvez y gagner

Le rachat de trimestres génère en effet un montant de pension plus élevé, du fait d'une décote moindre (0,625 sur le taux plein par trimestre manquant) ou de l'atteinte du taux plein (172 trimestres pour toutes les générations nées en 1965 ou après). Un exemple: à l'âge légal de départ en retraite, un salarié cadre, dont la pension est de 4 980 € mensuels, se trouve en déficit de cinq trimestres. S'il les rachète, à 60 ans, pour augmenter sa pension de 340 € par mois (4 080 € par an), et ainsi la porter à 5 320 € mensuels, il devra débourser 4 367 € (prix du trimestre dans son cas) $\times 5 = 21\,835$ €. Mais cette dépense sera amortie en un peu plus de cinq ans, hors avantage fiscal... En outre, ce rachat aura deux effets positifs: sa pension Agirc-Arrco grimpera sans qu'il débourse plus et ses impôts diminueront (le rachat est déductible du revenu imposable, art. 83 du Code général des impôts).

Si vous êtes commerçant ou artisan, «vous avez intérêt à regarder de près les rachats dits "Madelin", qui permettent de compléter les années où les revenus étaient trop faibles pour valider quatre trimestres», prévient Marilyn Vilardebo, présidente et fondatrice d'Origami & Co, société de conseil retraite. Sous certaines conditions, cette opération peut avoir lieu jusqu'à six ans après l'année en question, sans limite de nombre, tout au long de la vie active. Elle est trois fois moins chère, en moyenne, qu'un rachat classique, et les trimestres ainsi repris entrent dans le décompte de la

durée de cotisation nécessaire à une carrière longue (comme les rachats pour année d'apprentissage entre le 1^{er} juillet 1972 et le 31 décembre 2013).



Ce que vous pouvez y perdre

Marilyn Vilardebo ne conseille le rachat de trimestres «qu'aux séniors dont la pension s'élèvera à au moins 2 500 € brut par mois, pour que la rentabilité soit au rendez-vous au bout de 10 ans, pas plus, hors avantage fiscal». À défaut, passez votre chemin. Sachez aussi que la loi autorise les rachats avant 40 ans pour années d'études supérieures (avec un abattement de 670 € par trimestre au minimum), ou avant 30 ans pour stages en entreprise, dans la limite de quatre. Intéressant? Oui a priori, car bien moins onéreux qu'au moment de la retraite. Probant? «Pas vraiment, car il y a trop d'incertitudes sur la suite de la carrière et sur l'évolution de la réglementation, estime Valérie Batigne, de Sapiendo. Racheter parce que c'est moins cher, sans être sûr de se faire rembourser si on n'a plus besoin de ces trimestres car l'âge légal a encore reculé, ce n'est pas forcément un bon calcul.»



Nos conseils

Examinez votre relevé de carrière et repérez les trimestres manquants. Pour savoir si vous avez intérêt à en racheter, sollicitez l'Assurance retraite (au 39 60) ou un expert indépendant – surtout si vous voulez retravailler dans le cadre d'un cumul emploi-retraite «integral» (lire p. 50). ♦



RETRAITE PROGRESSIVE Y aller ou pas ?

La retraite progressive permet de lever le pied en fin de carrière tout en percevant une pension. C'est un dispositif désormais accessible à tous les actifs, quel que soit leur statut: salarié, fonctionnaire, commerçant, professionnel libéral... La condition principale? Réduire son temps de travail (exercé à titre exclusif) d'au moins 20% par rapport à la durée du temps plein légal ou conventionnelle dans son entreprise, et jusqu'à 60% au maximum. Il faut aussi avoir l'âge légal diminué de deux ans (avec la réforme, il sera de 62 ans en 2030, quand l'âge légal sera à 64 ans pour tous); présenter au moins 150 trimestres retraite, tous régimes confondus, sachant que les majorations de trimestres pour enfant peuvent en faire partie; et enfin, obtenir le consentement de l'employeur pour un temps partiel (chez les indépendants et les libéraux, c'est la baisse de revenus, en comparaison avec la moyenne des revenus des cinq années précédentes, qui prévaut). Et c'est là que le bât blesse, tant il y a de la réticence à accorder des temps partiels aux salariés seniors. Fin 2022, seules 24 237 personnes étaient en retraite progressive au régime général... La situation devrait toutefois changer, car la réforme inverse «la charge de la preuve»: désormais, c'est à l'employeur de justifier son refus de temps partiel, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les deux mois qui suivent la demande du salarié. À défaut, celle-ci sera considérée comme acceptée.



Ce que vous pouvez y gagner

La retraite progressive offre une gestion du temps plus souple et réduit la fatigue. Isabelle C., chargée de formation à Rennes, témoigne «du confort d'avoir des week-ends de trois jours». Elle «recharge ainsi les batteries» et est «plus motivée au travail». Par ailleurs – et il s'agit d'un point crucial –, la perte de salaire est partiellement compensée, puisque les régimes auxquels on cotise versent chacun une pension à part entière, déterminée selon ses droits à l'entrée dans le dispositif. «Les estimations dépendent de la trajectoire de carrière de chacun, mais nos calculs montrent qu'avec un temps de travail de 80%, un salarié perçoit environ 90% de son ancien salaire net», indique Adrien Barre, directeur du développement de la transition emploi-retraite chez DiotSaci. Pour un mi-temps, c'est à peu près 80%.»



Enfin, sachez que les trimestres et les points engrangés durant la retraite progressive sont intégrés au calcul de la pension définitive.



Ce que vous pouvez y perdre

Une part de votre salaire, ou de vos revenus si vous êtes indépendant ou professionnel libéral. Toutefois, moins de salaire, c'est aussi moins d'imôts. Par ailleurs, si votre entreprise compte plus de 50 salariés, la participation aux bénéfices peut vous être versée en proportion de votre nouveau salaire ou temps de travail. Et un avenant à votre contrat, prévoir une prime de départ en retraite plus faible (fonction de votre nouveau salaire). Enfin, l'employeur garde la liberté de décider du mode de calcul des cotisations retraite: sur la base de l'ancien temps plein ou sur celle du temps partiel. S'il opte pour la seconde solution (plus facile et moins coûteuse pour lui), vous ne pourrez rien y faire.



Nos conseils Pour moins travailler en attendant de faire valoir ses droits à pension définitive, la retraite progressive constitue un excellent choix. Les personnes déjà à temps partiel sont éligibles de droit à ce dispositif. Celles ayant adhéré à un accord de fin de carrière qui acte une baisse du temps de travail d'au moins 20% (en général limité à deux ou trois ans et compensé financièrement par l'employeur) peuvent demander à bénéficier d'une pension de retraite progressive (versée par les régimes de retraite). ♦

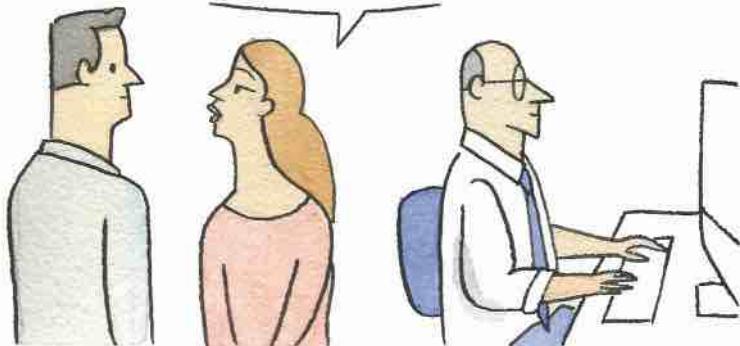
CUMUL EMPLOI-RETRAITE Est-ce intéressant ?

Retrailler une fois à la retraite ? Pourquoi pas. Sous certaines conditions, la réforme permet désormais d'obtenir, en fonction des cotisations versées, une seconde pension, et des points Agirc-Arrco supplémentaires quant aux salaires. C'est un mieux. Il est question, ici, de la possibilité de cumuler ses pensions de retraite, tous régimes confondus, avec des revenus issus d'un nouveau travail, exercé en tant que salarié, indépendant, professionnel libéral, microentrepreneur ou même dirigeant de société. Si vous avez obtenu toutes vos pensions à taux plein, à l'âge légal applicable à votre génération, vous pouvez cumuler en totalité, sans aucune contrainte, retraites et nouveaux revenus; c'est le cumul emploi-retraite (CER) intégral. Si tel n'est pas le cas (départ pour carrière longue, invalidité, pension non calculée à taux plein...), vos nouveaux revenus (pension de retraite + salaire) seront plafonnés selon des règles propres aux régimes versant vos pensions; c'est le CER limité. Par exemple, si vous êtes salarié, ils ne doivent pas dépasser le salaire mensuel moyen de vos trois derniers mois d'activité, ou 160% du Smic de l'année en cours si ce montant s'avère plus avantageux. Si vous êtes fonctionnaire, le plafond est égal au tiers du brut annuel de la pension versée + 7 549,92 € (pour 2023).

Ce que vous pouvez y gagner

Depuis l'entrée en vigueur de la réforme, si vous remplissez les conditions d'un CER intégral, les cotisations vieillesse obligatoirement prélevées sur vos nouveaux salaires vont générer un droit à seconde pension, et des points Agirc-Arrco supplémentaires. C'est donc un mieux par rapport à la situation précédente, sachant que cette seconde pension, versée par votre régime de base uniquement, sera au maximum de 5% du plafond annuel en vigueur de la Sécurité sociale, ce qui correspond, pour 2024, à 2 318,40 € par an. Le cabinet de conseil Novelvy Retraite a calculé qu'une année de cotisation au plafond de la Sécurité sociale (46 368 € pour 2024) permettait d'engranger environ 520 € brut par an de retraite au régime général. Sur cette base, pour parvenir à une seconde pension maximale, vous devez donc travailler un peu plus de quatre ans. Ce plafond n'intègre pas les points qu'il vous sera possible d'emmagasinier par ailleurs. À l'Agirc-Arrco, depuis le 1^{er} novembre 2023, vous pouvez acquérir 145,34 points par an si vous

DEPUIS QU'IL EST RETRAITÉ,
IL ADORE SON BOULOT !



cotisez à hauteur du plafond annuel de la Sécurité sociale, ce qui donne un supplément de pension de 205,78 € pour une année et de 441,56 € pour deux années en cumul emploi-retraite.

Ce que vous pouvez y perdre

En plus de la distinction entre CER intégral et CER limité, la réglementation fait désormais la distinction entre «poursuite» d'activité chez le dernier employeur et «reprise» d'activité pour un autre employeur, ou sous une forme différente du précédent statut (microentreprise, par exemple). Dans le premier cas, pour le calcul de la seconde pension versée par le régime général, les cotisations prélevées ne seront prises en compte qu'à partir du 7^e mois de cumul (les commerçants, artisans et les professionnels libéraux échappent à cette contrainte). Dans le second cas, ce délai de carence n'existe pas: les cotisations sont immédiatement productrices de droits.



Nos conseils Vous étiez déjà en cumul emploi-retraite intégral le 1^{er} janvier 2023 ? N'oubliez surtout pas de solliciter votre régime de base pour que les cotisations versées depuis cette date soient intégrées au calcul de la seconde pension. «Il est possible que certains régimes complémentaires s'alignent sur cette partie de la réforme et versent, eux aussi, une seconde pension aux personnes qui retravaillent. C'est déjà le cas de la Cavamac, le régime des agents généraux d'assurances», précise Marion Chatel, responsable de la veille réglementaire et de la formation au sein du cabinet Novelvy Retraite. ♦

MÈRES DE FAMILLE Ont-elles plus de droits ?

Les carrières féminines sont souvent moins ascendantes que les masculines, du fait de périodes d'interruption de travail (congé parental, congé de proche aidant...) et de salaires souvent moins élevés. Avec, in fine, des pensions de retraite plus petites. Sur ce point, l'écart entre celles des femmes et celles des hommes, s'il baisse chaque année, reste cependant édifiant: pas moins de 40%, en moyenne (source: «Les retraités et les retraites», DREES, édition 2023). La réforme, en imposant le recul de l'âge légal et la hausse de la durée d'assurance nécessaire au taux plein, en «rajoute une couche»: elle pénalise davantage les femmes que les hommes, car les premières auront plus de mal à rassembler les 172 trimestres requis pour le taux plein que les seconds. Même si, par enfant, les mères salariées obtiennent un allongement de leur durée d'assurance de huit trimestres, cet avantage qui «leur permettait auparavant de partir à taux plein à 62 ans ou peu après, malgré une carrière qui pouvait avoir connu quelques trous», va désormais se réduire considérablement, indique Marion Chatel, du cabinet de conseil Novelvy Retraite. Diverses mesures ont donc été prises afin de pallier cet effet négatif.

TON PROFIL NE CONVIENIR PAS TROP À MON PROJET DE CARRIÈRE



Ce que vous pouvez y gagner

Les mères vont bénéficier d'une surcote automatique sur le montant de leur pension de base de 1,25% par trimestre travaillé, entre leurs 63 et leurs 64 ans (ce qui suppose d'être née en 1965 ou après), à une double condition: avoir atteint la durée d'assurance nécessaire pour le taux plein (par exemple, 172 trimestres pour toutes les générations nées en 1965 ou après) et avoir au moins un trimestre de majoration de leur durée d'assurance par enfant. À noter que ce bonus s'applique dans la presque totalité des régimes de retraite (salariés, indépendants, professionnels libéraux, fonctionnaires).



Ce que vous pouvez y perdre

Hélas, la mise en place de cette surcote parentale est très progressive. En effet, la première génération de femmes concernées par ce dispositif sera celle de 1965, pour laquelle l'âge légal de départ est de 63 ans + 3 mois et la surcote parentale automatique, de 1,25%. Celle-ci ne deviendra réellement intéressante que pour les générations nées en 1968 ou après, pour lesquelles l'âge légal sera de 64 ans.



Nos conseils

Les pères salariés ayant au moins un trimestre de majoration pour adoption, éducation d'un enfant, congé parental ou éducation d'un enfant handicapé peuvent bénéficier de cette surcote automatique. À condition que les jeunes (ou futurs) parents se répartissent les trimestres pour éducation dans les six mois suivant les quatre ans de leur enfant. ♦♦♦



PÈRES DE FAMILLE: QUELS CHANGEMENTS ?

Depuis le 16 avril 2023, les pères salariés peuvent au maximum recevoir (avec l'accord de la mère) deux trimestres adoption + deux trimestres éducation par enfant (contre quatre trimestres adoption + quatre trimestres éducation auparavant, les quatre trimestres pour naissance étant toujours attribués à la mère). S'ils sont

professionnels libéraux et ont eu trois enfants, leur pension de base sera augmentée de 10%, comme c'était le cas dans les autres régimes de base et assimilés (fonctionnaires, SSI...). S'ils sont pompiers volontaires, leur durée d'assurance sera majorée de quatre trimestres (les trois premiers pour 10 années de service, le quatrième pour 5 ans en plus).

Énergie

FAITES DES ÉCONOMIES, CUISINEZ AU SOLEIL !

EN ADOPTANT LA CUISSON SOLAIRE POUR PRÉPARER VOS REPAS, VOUS ENGAGEZ UNE DÉMARCHE À LA FOIS ÉCOLOGIQUE ET INTÉRESSANTE SUR LE PLAN FINANCIER, PUISQUE VOUS LIMITEZ VOTRE CONSOMMATION D'ÉNERGIE. SANS COMPTER LES AVANTAGES QUE CELA PROCURE EN MATIÈRE DE GOÛT ET DE PLAISIR.

PAR **ROSINE MAIOLO**

En ces temps de crise et de flambée des coûts de l'énergie, nul doute que cet article va attirer votre attention. À la rédaction de *Que Choisir Argent*, le sujet n'a pas tout de suite fait l'unanimité... Certains le trouvaient trop «allumé»! Et pourtant, si vous lisez ces quelques pages, vous ne serez pas déçu. Car la cuisson solaire n'est pas réservée aux survivalistes, aux militants écologistes et autres habitants des écolieux. Enfin, pas que. Depuis quelques années, elle se démocratise, et les fours solaires commencent à prendre place dans les cuisines des Français, ou plutôt sur leurs balcons et leurs terrasses, ou dans leurs jardins. Gilles Gallo, cofondateur de la start-up française Solar Brother, le confirme: «*Il y a peu, la cuisine solaire était exclusivement une affaire de passionnés et d'écolos convaincus. Pendant 15 ans, nous avons vendu un four par mois. Puis, le 17 mars 2020, premier jour du confinement lié à la pandémie de Covid-19, nous avons assisté à un boom de trafic sur notre site web et augmenté nos ventes. Nous expédions désormais 8 000 fours par an! Notre chiffre d'affaires est passé de 300 000 € en 2018 à*

1,5 million en 2022, soit cinq fois plus. Par crainte, les gens ont voulu être autonomes, cuisiner et manger sans avoir à sortir de chez eux et sans dépendre de personne. Aujourd'hui, les ventes se poursuivent sur cette dynamique. Chacun cherche désormais à réaliser des économies d'énergie; les profils des acheteurs se diversifient. »

UN COMPLÉMENT AU GAZ ET À L'ÉLECTRICITÉ

La cuisine solaire, ça marche très bien! Toutefois, cela reste un mode de cuisson complémentaire en raison de l'intermittence du soleil. Les jours de mauvais temps, vous serez contraint de vous en remettre au gaz ou à l'électricité. Logique, pour pouvoir se servir d'un four solaire, il faut disposer d'un ensoleillement suffisant. Un ciel voilé augmente le temps de cuisson, et des nuages épais qui masquent complètement le soleil empêchent le four de chauffer. De même, dès que le soleil tire sa révérence pour la nuit, votre four ne vous est plus daucune utilité. En outre, la configuration et l'exposition de votre balcon, de votre terrasse ou de votre jardin revêtent une grande importance. Un four solaire ne fonctionne pas si vous êtes à l'ombre d'un arbre, d'un mur... En revanche, la température extérieure importe peu, car seuls comptent les rayons du soleil. Aussi, quelle que soit la région où vous vivez, vous pouvez cuisiner été comme hiver, même si les heures d'ensoleillement durant la saison froide sont forcément plus limitées, réduisant ainsi le temps d'utilisation. Autre côté très pratique d'un four solaire, il vous offre la possibilité de préparer votre popote à

Les confinements liés au Covid-19 ont contribué à démocratiser l'usage des fours solaires



Quelques marques, telles Solar Brother et Sun and Ice, proposent divers types de fours solaires, pour le grand public et les professionnels.

PHOTOS: CHRISTELLE CALMETTE

l'extérieur, lors d'une escapade en bateau ou en un camping-car, pendant un trek, etc., et même lorsque les feux sont interdits. Car cet appareil n'est pas dangereux, il ne produit ni fumée ni flamme, il n'y a donc aucune restriction à son usage. Cependant, il faudra vous armer de patience si vous souhaitez réaliser plusieurs cuissons simultanément, à moins de disposer du nombre de fours adéquat. En effet, quand on emploie le four solaire, impossible de lancer un autre plat, sauf à recourir, en complément, à la marmite norvégienne qui, certes, ne fonctionne pas avec le soleil, mais n'a besoin que de très peu d'énergie (lire l'encadré p. 56). Enfin, dernière contrainte, il est nécessaire de réorienter le four dans l'axe de l'astre du jour: toutes les 15 minutes pour un modèle parabolique, par exemple, ou toutes les

30 à 45 minutes pour un four tubulaire. Si vous ne le faites pas à cette fréquence, pas d'inquiétude, ce n'est pas comme lorsqu'on oublie un plat au four traditionnel et qu'il finit calciné. Le four solaire va seulement refroidir et perdre en capacité de chauffe. Son efficacité ne sera donc pas optimale. Votre plat restera cru, mais sera sain et sauf.

CONCENTRER LES RAYONS DU SOLEIL

Le résultat est vraiment bluffant, pour une technique finalement assez simple. Quiconque a déjà essayé d'allumer un feu avec une loupe orientée face au soleil a été proche de cette invention. Le principe du four solaire est en effet de concentrer les rayons du soleil captés par plusieurs miroirs en un même point: le four. Pour une plus grande efficacité, s'y →



LA PAROLE À... ARNAUD CRÉTOT

Boulanger et torréfacteur en Normandie *



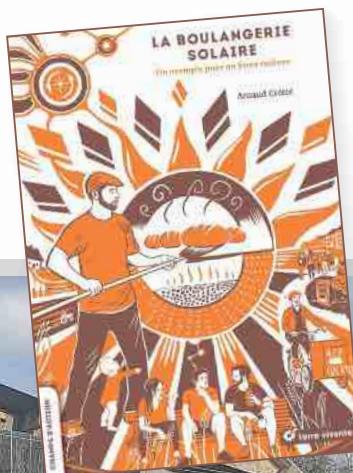
«Avec le four solaire, il faut accepter de travailler différemment»

J'ai lancé NeoLoco, une entreprise d'artisanat solaire engagée, avec l'idée d'avoir une démarche de sobriété qui détermine l'organisation du travail et la façon de faire du pain. Il est au levain, ce qui améliore sa conservation ; les clients en achètent seulement deux fois par semaine (les jours de cuisson) dans les magasins que nous livrons à vélo. Nous en produisons de 90 à 110 kg par jour. Au moment du pétrissage, effectué à la main, nous ajustons la température de l'eau ajoutée

à la pâte afin de nous adapter aux heures d'ensoleillement et à la météo. Selon que l'on a besoin que le pain lève en trois ou sept heures, elle sera plus ou moins chaude. L'investissement est ici trois fois inférieur à celui d'une

boulangerie classique, car nous n'avons pas de boutique, de pétrin mécanique ni de chambre froide, et nous n'utilisons pas d'électricité pour cuire. En moyenne, 50 % de nos fournées sont réalisées avec le four solaire, et 50 % avec le four à bois. Le reste du temps, quand la météo s'y prête, nous torréfions des graines afin de toujours avoir un stock d'avance en cas de commande.

*Fondateur de NeoLoco et auteur de La boulangerie solaire, un exemple pour un futur radieux, éd. Terre vivante, 10 €.



Arnaud Crétot cuit son pain et torréfie ses graines dans le four solaire finlandais Lytefire, doté de 11 m² de miroirs et vendu 32 290 € HT.

ajoutent quelques détails que nous liste Gilles Gallo: «*Afin que votre four ne plafonne pas à 80 °C, il faut impérativement respecter la règle des 3 C, à savoir la concentration des rayons, qui s'effectue grâce aux miroirs; la captation, assurée par un corps noir tel qu'une cocotte, et la conservation de la chaleur, possible grâce à un isolant comme un sac qui enveloppe la cocotte ou une vitre placée à l'intérieur du tube. C'est souvent ce détail-là qui est oublié.*» Quel que soit le type de four, la règle ne change pas. Le modèle à panneaux est le plus facile à stocker: il se plie et offre une cuisson plutôt douce avec des températures autour de 120 °C.

Une fois ouverts, les miroirs concentrent la lumière du soleil sur une marmite. Mieux vaut qu'elle soit fine, noire et dotée d'un couvercle. Il convient également de penser à l'envelopper dans un sac de cuisson, afin de conserver la chaleur. Évitez absolument l'inox, qui renvoie les rayons, et la fonte, qui met plus de temps à monter en température. Le four parabolique va chauffer votre poêle ou votre casserole avec un point chaud sous le plat, un peu comme une gazirière classique ou un barbecue. Vous pourrez porter à ébullition, saisir un aliment... mais il est préférable d'éviter la cuisson d'un gâteau.

Plus le diamètre de la parabole est grand, plus la puissance s'avère élevée. Avec un four tubulaire, vous glissez la nourriture dans un tube grâce à un long tiroir. Celui-ci fonctionne comme un thermos: il possède une double paroi en verre avec de l'air entre les deux et un revêtement de couleur noire. L'isolation est parfaite. Cet outil se révèle vraiment efficace, il permet de monter jusqu'à 240 °C sans déperdition de chaleur, tout en conservant un revêtement froid. C'est celui que nous avons testé. Grâce au soleil d'automne, il a permis de cuire simultanément deux pains de 500 g chacun, puis un émincé de poulet aux légumes pour quatre personnes. Le tout sans difficulté, mais en quatre heures.

Gaëlle, 36 ans, s'est progressivement équipée des trois types de four. «*Chacun a ses avantages, il n'y a aucune technologie et, pourtant, c'est fascinant. Je cuis au solaire au moins une à deux fois par semaine et je m'émerveille à chaque fois.*» Pour montrer tout ce qu'il est possible de faire, Gaëlle alimente régulièrement son compte dédié sur Instagram, *sollies_cheese*. Le résultat s'avère esthétiquement incroyable et ses idées de recette, aussi nombreuses qu'inspirantes.

LE BUDGET RESTE RAISONNABLE

Quelques marques se disputent le petit marché du four solaire: l'américaine GoSun et la start-up française Solar Brother sont les deux principales. Citons

ensuite l'allemande Sun and Ice, et enfin SunPlicity, créée par l'inventeur français Alain Bivas. Les deux sociétés tricolores peuvent se vanter d'avoir décroché une récompense au concours Lépine.

Comptez, pour un four parabolique, un budget de 500 à 600 €. Par exemple, l'Eq=inox Sunplicity d'Alain Bivas, avec son pose plat, coûte 550 €. Le cuiseur à panneaux est plus abordable: 119,95 € chez Solar Brother (avec une cocotte adaptée) ou 135 € chez Sun and Ice. Le tube va nécessiter un investissement plus important puisqu'il faut, chez Solar Brother, à la fois s'équiper d'un cuiseur à panneaux et du tube lui-même. Le SunTube XL, utile pour une famille de quatre personnes, revient à 269,95 €. Le concurrent américain (dont les produits sont en vente sur le site de Solar Brother) propose quant à lui un modèle tout inclus, le GoSun Sport, à 329,95 €.

Quelle que soit la référence choisie, l'investissement représente une somme non négligeable. Mais selon l'usage que vous en avez, elle peut être facilement amortie. «*En février 2022, avec les tarifs d'électricité d'alors, nous avions calculé qu'en cuisinant seulement deux baguettes par jour pendant les périodes ensoleillées*»



LA PAROLE À...
CLAIRE Une adepte du four solaire qui vit en Normandie

«Il y a très peu d'expériences ratées»

Le four solaire ne remplace pas à l'identique un modèle électrique: vous ne pouvez pas juste régler le thermostat et attendre que cela soit prêt! Mais ce n'est pas grave, dès lors que vous acceptez de prendre de nouvelles habitudes. D'autant que vous faites facilement des économies d'énergie. Avec le four solaire, je me sens davantage en accord avec la nature et j'ai appris à m'adapter. Des nuages apparaissent? Je finis la cuisson de façon traditionnelle ou dans



une marmite norvégienne. Pour moi, cet appareil représente aussi une forme de liberté. En général, entre midi et deux, je le mets en route avec le repas du soir qui mijote. Je ne me préoccupe plus de rien, je pense simplement de temps en temps à le réorienter face au soleil. Mes plats sont variés: ratatouille, riz, légumes rôtis, gâteau au yaourt... On prend le coup très vite, il m'a fallu quatre ou cinq cuissous pour optimiser l'utilisation. C'est magique de cuire ses aliments avec le soleil!

Si l'on est bricoleur, on peut fabriquer son appareil soi-même grâce à des plans mis en ligne

→ « qu'on a évalué à 60 % du temps – notre four multicuisson SunGood 360 à 299,95 € était amorti. Si vous cuisinez d'autres aliments, l'amortissement est beaucoup plus rapide », détaille Gilles Gallo, de Solar Brother.

Vous êtes emballé à l'idée d'essayer, mais la dépense vous freine ? Envisagez l'autoconstruction, comme René Jacquis, 74 ans, installé à Saint-Étienne. « J'ai fabriqué mon four grâce au plan Solar Brother mis en ligne gratuitement et à partir de matériel de récupération. J'ai simplement acheté les plaques miroir autocollantes. J'en suis à mon deuxième four parabolique que j'utilise sur mon balcon, orienté plein sud. » Quand on l'interroge sur la complexité de l'opération, le retraité répond : « J'ai le bricolage dans la peau mais, en réalité, c'est tout aussi facile que de suivre une notice Ikea. Côté cuisson, le résultat est incroyable. Il faut compter, par exemple, 30 minutes de plus qu'un four traditionnel pour une ratatouille. Toutefois, on doit aussi accepter de rallumer sa plaque de gaz si les nuages font leur apparition. »

La start-up française a donc choisi de mettre en ligne gratuitement ses plans ainsi que des tutoriels pour que chacun puisse fabriquer soi-même son four. Le



site affiche, en moyenne, 1 000 téléchargements de plans par mois en 2023. « Nous pensons que c'est par la connaissance et l'expérimentation de la cuisine solaire qu'elle finira par se généraliser, et que le doute sur l'efficacité de ce type de cuisson sera levé. De plus, vous pouvez fabriquer votre four, mais peut-être pas votre chauffage solaire... nos produits retrouvent alors tout leur intérêt », explique Gilles Gallo.

Du gâteau au pain en passant par la ratatouille et la viande mijotée, tout est possible au four solaire, et tout est bon. Comme avec votre plaque au gaz ou électrique et votre four traditionnel, vos seules

Connaissez-vous la marmite norvégienne ?

La marmite norvégienne permet de préparer de bons petits plats avec très peu d'énergie. Le principe est simple : vous commencez votre cuisson, au gaz, à l'électricité ou au four solaire, au moyen d'une cocotte que vous portez à l'ébullition. Puis vous placez cette dernière dans la marmite norvégienne, autrement dit un contenant isolant qui maintient la chaleur grâce à laquelle votre mets continue à mijoter. Vous n'avez plus

qu'à l'oublier, le résultat sera parfait, sans apport d'énergie supplémentaire. Inutile de surveiller, ça ne brûlera pas. Vous pouvez partir en balade ou au travail. À votre retour, ce sera cuit, encore chaud, il n'y aura plus qu'à servir. Tout est envisageable : le riz, les haricots secs, les lentilles, les soupes, les recettes avec ou sans viande, les ratatouilles, les sauces tomate, etc. Vous réduisez votre charge mentale



Commencez la cuisson de façon classique, puis mettez le plat dans un contenant très isolant. Il y mijotera grâce à la chaleur.

et réalisez des économies d'énergie, le tout sans trop changer vos habitudes. Le produit s'adapte à tous les foyers, il n'y a aucune restriction d'usage. Ah, si : avant de passer commande, trouvez-lui une place, l'objet est assez encombrant. Comptez 130 € environ.



Avec ses miroirs, la guinguette Le Présage attire l'œil des clients. Juste derrière, il y a le chantier du futur restaurant.

limites ne sont finalement que vos talents de cuisinier et les équipements dont vous disposez. Par ailleurs, vous n'aurez plus de scrupule vis-à-vis de la planète et de votre porte-monnaie à «allumer» votre four même pour préparer une seule portion. L'énergie fournie par le soleil est gratuite et sans conséquence écologique.

DANS LA CUISINE D'UN RESTAURANT ÉTOILÉ

En février dernier, Nadia Sammut, cheffe étoilée à la tête du restaurant La Fenièvre, dans le Luberon, a équipé sa cuisine d'un four solaire tubulaire Solar Brother d'une capacité de 36 litres, vendu 7995 €. «*Cela fait des années que je cuisine "en conscience" [c'est-à-dire en tenant compte de la chaîne alimentaire et de la façon dont les choses sont produites]. Forcément, la question de l'énergie occupe une place importante. Et, quand on vit dans une région où il y a 300 jours de soleil par an, je trouve que c'est responsable d'utiliser le four solaire tous les jours de beau temps, que cela a du sens. Nous torréfions des pois chiches, du sarrasin, des pistaches, des noisettes... nous faisons rôtir des légumes, cuire du pain, du poisson, des brioches, confire des aubergines, des pêches...*»

Lorsque l'on aborde avec elle la question du goût, la cheffe s'anime: «*La cuisson est lente, l'eau de l'aliment est conservée: à l'arrivée il est moelleux, esthétiquement parfait et exceptionnel sur le plan gustatif!*» Nadia Sammut fait office de pionnière parmi les étoilés. En 2019, elle a d'ailleurs décroché une étoile verte dans le Guide Michelin, qui récompense les établissements au modèle exemplaire, durable et responsable. Elle ambitionne également de faire de nouveaux adeptes: en tant que marraine de l'école Lyfe,



**LA PAROLE À...
PIERRE-ANDRÉ**

AUBERT Créeur du restaurant solaire Le Présage, à Marseille.



« Nous adaptons les menus et les cuissons »

Actuellement, nous avons un snack installé dans un container et notre restaurant, Le Présage, est en construction juste derrière. Il ouvrira en mai 2024. Nous cuisons les plats grâce à l'énergie du soleil, tout en restant dans notre cuisine. Les 8 m² de miroirs placés à l'extérieur captent les rayons solaires et les renvoient à l'intérieur de manière à chauffer le fourneau et la plaque coup de feu. Nous faisons ainsi de la cuisson solaire 80% du temps. Les 20% restants, nous nous servons d'une plaque à induction. Dans le restaurant, nous aurons aussi des panneaux solaires biénergie, afin de produire

de l'électricité et de l'eau chaude pour la vaisselle. Nous ne recherchons pas l'autonomie, mais voulons tirer profit du beau temps. Bien sûr, nous adaptons les menus à la météo. Par exemple, nous ne proposons pas de pâtes, car faire bouillir des litres d'eau nécessite trop d'énergie. De même, quand le soleil brille, nous lançons la cuisson de poulets entiers dans le four solaire à tube dont nous sommes dotés. En outre, nous allons mener une expérimentation avec l'Agence de la transition écologique (Ademe). Notre objectif: créer du biogaz grâce à la méthanisation des déchets du restaurant, et l'utiliser quand le ciel est gris.

à Lyon (anciennement institut Paul Bocuse), elle a proposé, pour 2024, d'introduire la cuisson solaire dans l'enseignement délivré aux étudiants.

Ariane Roques, également cheffe, se sert du four solaire pour son usage personnel dans sa maison près d'Aix-en-Provence. En tant que cuisinière nomade, c'est-à-dire travaillant au domicile de ses clients, elle n'emporte pas son grand four parabolique allemand Sun and Ice avec elle. En revanche, elle l'utilise chez elle, sur sa terrasse. «*Je l'emploie avec toute ma batterie traditionnelle de cuisine, y compris avec mon vitaliseur. C'est une énergie qui ne coûte rien, ni à la planète ni à moi. Le résultat est assez incroyable, les saveurs sont conservées*», se réjouit-elle. Avant d'avancer un autre atout majeur: «*La cuisine s'effectuant dehors, je mange cuit sans réchauffer mon intérieur. Un avantage considérable l'été, avec les fortes chaleurs.*» ♦



VU POUR VOUS

Nucléaire, un plan à risques

NUCLÉAIRE - LES DÉFIS DE LA RELANCE / MARION VIGREUX
DOCUMENTAIRE / PUBLICSENAAT.FR / 52 MIN

Dès la première image, la journaliste Marion Vigreux plante le décor. Le 10 février 2022, à Belfort, Emmanuel Macron déclare que notre pays doit à la fois développer les énergies renouvelables et le nucléaire, puis annonce la construction de six nouvelles centrales d'ici à 2035. Pourquoi un tel plan de relance de la filière? Aujourd'hui, sur les 56 réacteurs installés sur le territoire, 21 sont à l'arrêt pour maintenance ou corrosion. Résultat,



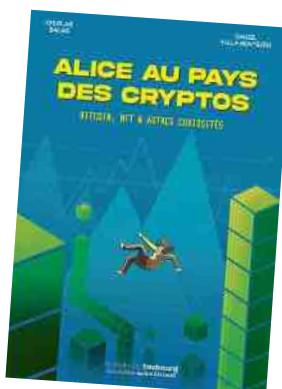
LU POUR VOUS

Décrypter les cryptos

ALICE AU PAYS DES CRYPTOS - BITCOIN, NFT & AUTRES CURIOSITÉS / NICOLAS BALAS ET DANIEL VILLA MONTEIRO / ÉD. DU FAUBOURG / 20€

« **L**e roman graphique est devenu le support idéal pour démythifier les sujets techniques », affirme Daniel Villa Monteiro, l'un des auteurs d'*Alice aux pays des cryptos*.

Son texte, associé aux dessins de Nicolas Balas, nous plonge dans le monde mystérieux et opaque des monnaies virtuelles. L'histoire? Une jeune femme, Alice, souhaite placer l'argent qu'elle a hérité de sa grand-mère dans les cryptos, au grand dam de sa famille et de ses amis. Sa curiosité et sa persévérance lui permettront d'ouvrir les portes de ce système monétaire parallèle et d'y naviguer. On y découvre, au côté de l'héroïne, ses codes, ses opportunités... et ses dangers. Très instructif. ♦



ÉCOUTÉ POUR VOUS

**Financez-vous
l'armement
sans le savoir ?**

PODCAST

Cinq minutes pour mieux comprendre une actualité économique: voilà ce que propose France Culture chaque matin à ses auditeurs avec la chronique «Le journal de l'éco». Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024, un amendement est passé quasi inaperçu. Et pourtant, adopté en recourant au 49.3, il oriente une partie des fonds déposés sur les livrets A et les livrets de développement durable et solidaire (LDDS) – une manne de 550 milliards d'euros! – vers... l'industrie de l'armement. Pourquoi une telle décision? D'un côté, avec la guerre en Ukraine, la demande augmente. Or, le secteur est essentiellement constitué de PME devant se soumettre aux règles de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE), un cadre qui limite leur capacité à trouver de l'argent pour investir. De l'autre, les banques sont de plus en plus réticentes à prêter. Comme l'exécutif ne souhaitait pas augmenter la dette publique, il a eu l'idée d'utiliser les capitaux des particuliers. On peut s'étonner, voire s'offusquer, que cette épargne réglementée, à l'origine destinée à un volet social, finance aussi l'industrie de guerre. Vraiment, l'argent n'a pas d'odeur? ♦

► [Radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-journal-de-l-eco](https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-journal-de-l-eco)

Découvrez 200 plats simples et équilibrés !

Retrouvez le plaisir de cuisiner grâce à des recettes faciles à réaliser, avec jamais plus de 10 ingrédients.

Mangez à la fois sain et savoureux, avec des produits aux qualités nutritionnelles démontrées.

Trouvez une mine d'idées nouvelles, en profitant de nos variantes et propositions d'accompagnements.

Laissez-vous guider en suivant nos explications pas à pas et nos conseils d'achat et de préparation.



EXCLUSIF !
Un ouvrage de l'UFC-Que Choisir

Recettes faciles pour une cuisine saine

Des plats savoureux, simples à préparer, à déguster au quotidien



32 €
+ frais de traitement et d'envoi.

- 320 pages
- Un livre au format 19 x 25 cm

Enchantez vos papilles au quotidien !

BON DE COMMANDE à compléter et à renvoyer sans argent à : Que Choisir Édition - Service clients - 45 avenue du Général-Leclerc - 60643 Chantilly Cedex



OUI, je souhaite commander l'ouvrage **RECETTES FACILES POUR UNE CUISINE Saine** (320 pages, format 19 x 25 cm).

M. Mme Mlle Nom : _____

Prénom : _____

J'EN PROFITE DÈS AUJOURD'HUI : 32 € + 6,95 € de frais de traitement et d'envoi, soit un **total de 38,95 €**.

Adresse : N° : _____ Rue : _____

RIEN À PAYER MAINTENANT

Code postal : _____ Ville : _____

Je n'envoie pas d'argent aujourd'hui.
Je recevrai ma facture avec mon ouvrage.

Signature :

MA GARANTIE
À réception de mon ouvrage, je dispose d'un délai de rétractation de 14 jours.

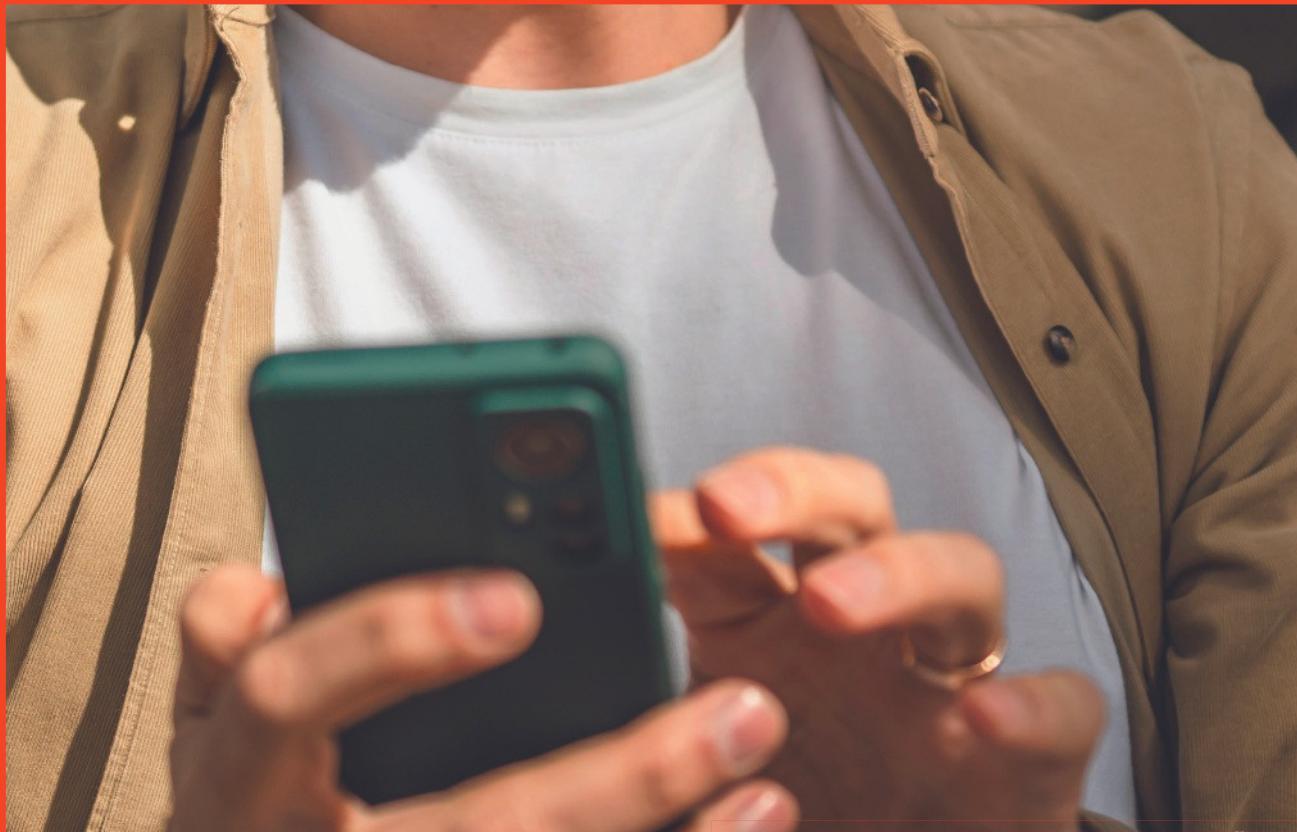
Je recevrai mon ouvrage chez moi sous 10 à 20 jours après l'envoi de ce bon de commande.

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 30/09/2024

Vos informations personnelles font l'objet d'un traitement par l'UFC-QUE CHOISIR aux fins (i) de gérer vos commandes, (ii) réaliser des statistiques, (iii) vous adresser des offres et informations personnalisées et (iv) les enrichir afin de mieux vous connaître. L'UFC-QUE CHOISIR s'engage sur la confidentialité de vos données personnelles. Je m'oppose au transfert de mes données à des partenaires de l'UFC-QUE CHOISIR (organismes de presse et associations).

**Testez-le :
vous êtes sûr
de réussir!**

LES FORFAITS MOBILES LES MOINS CHERS



UNION FÉDÉRALE
DES CONSOMMATEURS
— QUE CHOISIR —

ADOBESTOCK

Un
service
gratuit !

Ufcqc.link/forfait173

Pour accéder
au comparateur,
copiez l'URL
ci-dessus
ou flashez
le QR code

