

# QUE

# CHOISIR

**Budgets** HORS-SÉRIE  
POUR VOS DÉPENSES, MISEZ SUR L'INDÉPENDANCE

## IMMOBILIER

# ÉVITEZ LES GALÈRES

16 PAGES DE  
SOLUTIONS

- ACHAT SUR PLAN
- TRAVAUX • SINISTRES
- CONFLITS DE VOISINAGE...

L 12336 - 180 - F: 5,20 € - RD



DROM-COM1: 6,55 € / 782 XPF

CAHIER  
**Argent**

IMPÔTS LOCAUX  
Comment  
payer moins

TAXES TRUMP  
Quels impacts  
sur notre économie ?



POUR UNE CONSOMMATION RESPONSABLE ACCESSIBLE À TOUS



## Nos combats sont d'abord les vôtres



L'Union fédérale des consommateurs-Que Choisir est la première association de consommateurs de France, **100 % indépendante** depuis sa création en 1951.

**Nos missions : vous informer, vous conseiller et vous défendre.**

À cette fin, nos experts – journalistes, économistes, ingénieurs – vous aident à choisir de façon éclairée. Nos juristes saisissent les autorités compétentes pour faire respecter vos droits, sanctionner les agissements illicites et obtenir l'indemnisation des consommateurs lésés. Nos lobbyistes exercent une pression au niveau national et européen pour **que la législation** et les fabricants évoluent.

Quant à nos **4 100 bénévoles**, ils sont à votre service dans les 135 associations locales UFC-Que Choisir, réparties dans tout le territoire, et s'engagent dans la **défense individuelle et collective des consommateurs**.

## Votre financement est le garant de notre indépendance



Votre contribution financière est un soutien essentiel à notre association, qui **n'accepte aucune subvention du monde économique**. Cela nous permet de **financer librement nos combats, nos informations**, loin des lobbies et des pressions politiques.

Vous pouvez contribuer en adhérant auprès de nos associations locales, en vous abonnant à nos médias ou en faisant un don sur [Consolidons.org](https://Consolidons.org) pour soutenir nos actions d'intérêt général.



Rejoignez notre mouvement de défense des consommateurs sur [Quechoisir.org](https://Quechoisir.org)

L'UFC-Que Choisir et *Que Choisir* sont également présents sur :



**Union fédérale des consommateurs-Que Choisir**

233, bd Voltaire, 75011 Paris – Tél. : 01 43 48 55 48 – Fax : 01 43 48 44 35

**Présidente-Directrice des publications :** Marie-Amandine Stévenin **Directeur général délégué :** Jérôme Franck **Rédactrice en chef :** Pascale Barlet **Assistante de la rédaction :** Fadila Benni-Nawjeek **Relations presse :** Anne Vesque (responsable) **Secrétaire**

**général de la rédaction :** Laurent Suchowiecki **Secrétaires de rédaction :** Valérie Barrès-Jacobs, Marie Bourdellès, Christian Debraisne, Gaëlle Desportes-Maillet **Direction artistique :** Ludovic Wyart (conception graphique) **Rédactrices-graphistes :** Sandrine Barbier, Clotilde Gadesaude, Capucine Ragot **Iconographie :** Catherine Métayer **Illustrateurs :** Antoine Levesque, Guillaume Reynard, Sanaga, Stéphane Trapier/Illustrissimo, Three Koma/Marie Bastille **Ont collaboré à ce numéro :** Catherine Bocquet, Nathalie Coulaud, Anne David, Aurélie Fardeau, Olivier Londeix, Alexandre Loukil, Marie Pellefigue, Olivier Puren **Web - Infographie/maquette/Secrétariat de rédaction :** David Barreto, Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Leslie Schmitt **Documentation :** Frédérique Vidal (responsable), Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin **Observatoire de la consommation :** Grégory Caret (directeur), Noé Bauduin, Isabelle Bourcier, Ingrid Stierner, Juliette Vacant **Juridique :** Magali Buttard (responsable), Brune Blanc-Durand, Gwenaëlle Le Jeune, Véronique Louis-Arcène, Candice Meric **Diffusion/marketing :** Laurence Rossilhol (directrice), Delphine Blanc-Rouchosse, Justine Boduch, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle, Steven Phommarninh, Dior Sarr, Ibrahim Sissoko **Service abonnements :** 01 55 56 71 09 **Tarifs d'abonnement :** 1 an, soit 11 *Que Choisir* (mensuel) : 49 € ; 1 an + 4 hors-séries *Budgets* : 67 € ; 1 an + 4 hors-séries *Budgets* + 4 numéros *Pratique* : 94 € **Crédits de couv. :** Lchumpitaz/Istock **Impression :** Roto France, 25, rue de la Maison-Rouge 77185 Lognes. Distribué par les MLP, dépôt légal n° 144, commission paritaire n° 0727 G 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 avec des encres blanches sur papier certifié PEFC Perlen Style (origine papier suisse 72% de fibres recyclées – eutrophisation : 0.62mg/l). CoC inspecta 2177.





## 8 DOSSIER Immobilier : Comment éviter les galères ?



## 24 Électricité Une hausse des prix en 2026 ?



## 30 Zoom sur une arnaque L'escroquerie au péage

## 32 Dépenses du quotidien Maîtrisez votre budget

## 37 Cuisinistes Les recettes d'un achat satisfaisant

## 43 CAHIER ARGENT



## 44 Impôts locaux Comment faire baisser la facture

## 50 6 questions sur Le Cesu

## 52 Guerre commerciale Qui va en payer le prix ?

# Le malheur des uns...

En juillet dernier, l'un des journalistes de la rédaction me racontait ses déboires, encore tout ému de la situation. Son vélo électrique, pourtant soigneusement attaché à un arceau dans un parking privé, a été volé. Nourrissant l'espoir de retrouver son bien grâce aux caméras de surveillance, il dépose plainte au commissariat de police. Sa mésaventure n'est, hélas, pas un cas isolé : en 2024, plus de 400 000 bicyclettes ont été dérobées, selon le ministère de l'Intérieur. C'est énorme ! Et s'il n'y avait que les vélos... En 2025, les autorités ont constaté une recrudescence des vols d'accessoires sur véhicules de 10 % en un an (un toutes les trois minutes). Deux-roues et voitures sont des cibles très appréciées des voleurs. Au total, plus de 100 000 plaintes ont été déposées



pour ce type de faits en France et, on le sait, tous ne sont pas signalés. Un véritable phénomène... Pour en prendre conscience, il suffit de se rendre sur les plateformes de revente entre particuliers comme Leboncoin. On y trouve plus d'un million de pièces détachées, dont certaines présentent une origine douteuse. En 2024, la gendarmerie place

les optiques parmi les éléments les plus volés. Il faut dire que, neuves, elles sont hors de prix ! Dans le top 5 des produits recherchés, on recense bien sûr les roues, les pare-chocs, les jantes en aluminium, mais aussi les banquettes arrière de certaines marques et, même, les batteries de voitures électriques. Que révèle cet effrayant trafic ? Une pénurie de pièces détachées chez les constructeurs et, forcément, une hausse des prix de vente. Mais aussi une délinquance qui profite à un réseau de revente international ! Sans parler de l'augmentation probable des primes d'assurance... En attendant, notre confrère a dû acheter un nouveau vélo.

PASCALE BARLET



## COMMERCE Leroy Merlin plébiscité

**T**rès prudents dans leurs dépenses quotidiennes, les Français continuent cependant à investir dans leur logement, sans interruption depuis le covid. Selon une étude de Circana, un cabinet de mesure des tendances de consommation, Leroy Merlin est

même l'enseigne où ils ont dépensé le plus au premier semestre 2025. Cette analyse révèle ainsi que le géant du bricolage atteint 11 % de croissance, devant Temu et Grand Frais.

La grande surface spécialisée capte en effet 40 % de parts de marché du secteur, loin devant son concurrent Castorama, qui n'en représente que 13 %. En tête, les ventes de pergolas pour jardin, qui ont bondi de 20 %, tandis que celles de ventilateurs fixes ou mobiles ont été multipliées par trois cet été.



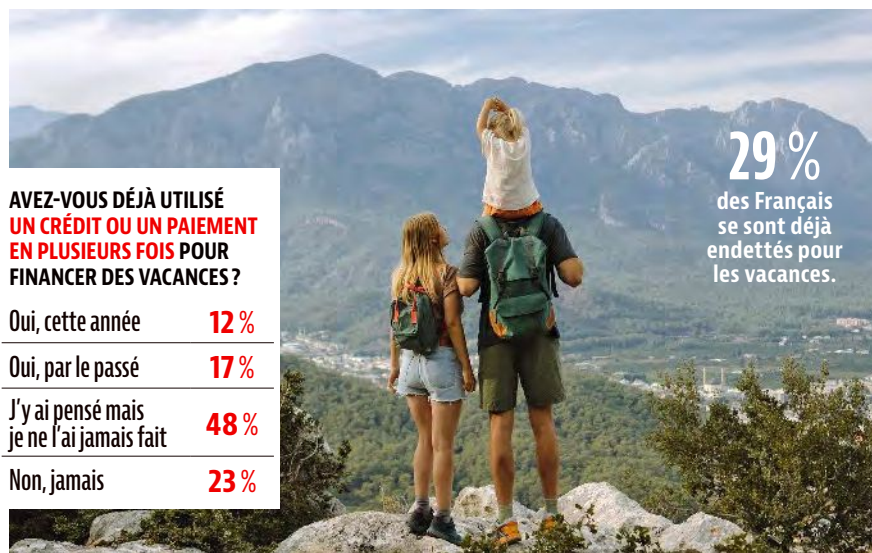
S. JARRY/ANDIA, EVEREST/ISTOCK, LIGHTPOET/ADOBE STOCK, J. BARRE/PH. LUCAS-APPHANS, LUCAS VIA ATP

## TENDANCE Un été à crédit

**S'**endetter pour voyager ? Cette pratique est en progression en 2025. Pas moins de 12 % des Français ont eu recours à un crédit ou à un paiement en plusieurs fois pour financer leurs vacances, selon un sondage réalisé par Yomoni\*. Et ils sont 29 % au total à l'avoir déjà fait (en ajoutant 17 % par le passé). Plus frappant encore, près d'un sur deux (48 %) avoue y avoir au moins pensé. Ces chiffres

révèlent une banalisation inquiétante : on commence à trouver normal de recourir à un prêt pour un plaisir éphémère, quitte à hypothéquer sa rentrée. S'offrir une douceur estivale, parfois pour se sentir « comme tout le monde », peut coûter cher sur le long terme. ○

\* Enquête effectuée en ligne, en juillet 2025, par Yomoni, spécialiste de la gestion d'épargne sur Internet, auprès de 1102 personnes résidant en France, âgées de 18 ans et plus.



## VACANCES Septembre, j'oublie tout !

**L**es recherches pour des séjours en septembre ont augmenté de 9 % en 2025 par rapport à 2024. Ce mois est désormais plébiscité par les vacanciers, selon le voyageur en ligne Opodo, et 64 % d'entre eux réservent une escapade à cette époque de l'année plus de 90 jours à l'avance. Fort logiquement, le professionnel observe que ses visiteurs cherchent à profiter d'un climat agréable, d'un tourisme plus paisible et de conditions tarifaires fréquemment plus avantageuses qu'en haute saison. Les destinations plébiscitées par les

«septembristes»? Elles mêlent soleil, culture et dépaysement, et les séjours affichent une durée de 7 à 13 jours à 32 %. Dans le top 5 des réservations,

se placent Marrakech, Ajaccio, Barcelone, Palma de Majorque et Rome. Septembre s'impose aussi comme un mois où les touristes étrangers sillonnent les routes de l'Hexagone. Les Espagnols (22 %), les Allemands (14 %), les Italiens (13 %) et les Portugais (10 %) sont les Européens les plus nombreux à avoir réservé un voyage dans notre pays à cette période. Ils visitent Paris en premier lieu, puis Nice et Bordeaux. ○



## FAUSSES PROMOTIONS Les e-commerçants épinglés

**D**écidément, les mauvaises pratiques des acteurs du commerce en ligne perdurent. Une nouvelle étude publiée par l'UFC-Que Choisir cet été montre que derrière les prix barrés qui pullulent sur les plateformes de vente en ligne (Amazon, Shein, etc.), près de 9 sur 10 renvoient, en fait, à de fausses promotions. À côté des vraies réductions (lorsque les prix barrés ont bien été pratiqués par le vendeur au cours des 30 jours précédents), ces sites n'hésitent pas à afficher en masse



des prix dits de « comparaison », aux dénominations peu claires (« Ancien prix », « À l'origine » ou encore « Prix renseigné par le vendeur ») et dont il est souvent impossible de vérifier la véracité. Ils peuvent donc être manipulés, pour inciter le consommateur à penser qu'il a l'occasion de réaliser de bonnes affaires !

L'UFC-Que Choisir va, par conséquent, continuer à plaider au niveau européen pour obtenir rapidement une stricte interdiction de ces prix de comparaison induisant le client en erreur. ○

# 426 €

**Reste à charge annuel sur les dépenses de santé**

par Français, en 2025. Cette somme atteint son plus bas niveau depuis 13 ans (-25 % depuis 2012), dont -12 % par rapport à 2022.

Source : Sofinscope.

# 1 Mha

**Nombre d'hectares de terre dévastés par les feux**

en Europe cet été. La France arrive en troisième position parmi les pays les plus touchés, derrière la Roumanie et la Grèce.

Source : Effis.

## Cette fois-ci, la COP est pleine !

Tout juste 10 ans après l'accord de Paris (COP 21), le nouveau sommet mondial sur le climat (COP 30) se tient cette année à Belém, au Brésil (lire p. 7). Entre menaces de défections diplomatiques, espoirs et critiques. Pendant ce temps...



## L'HUMEUR



## L'origine de «la vie chère»

**Les années 1910 sont marquées par le retour de l'inflation. À travers toute l'Europe, la protestation des ménagères aboutit à une prise en compte du coût de la vie par les États.**

**P**rocessus de hausse du niveau général des prix, l'inflation représente un choc pour les consommateurs, particulièrement les plus modestes. Avec un indice proche de zéro, le XIX<sup>e</sup> siècle ignore ce phénomène, dont la dernière manifestation date de la Révolution. Mais, en 1910-1911, une flambée des coûts alimentaires intervient en France et en Europe (Allemagne, Autriche-Hongrie), avec un taux d'inflation atteignant 10 %. Elle finira par déstabiliser, à partir de la guerre, les représentations économiques des acheteurs. De véritables émeutes ont lieu dans le nord, l'ouest et le centre de la France : des foules de ménagères saccagent les marchés, pillent les chargements des cultivateurs et les étals des commerçants, ou obligent ces derniers à vendre aux prix qu'elles ont elles-mêmes fixés.

### Évolution des besoins

La surreprésentation des femmes, le recours à l'émeute, la dénonciation des accapareurs et la mise en œuvre d'une justice redistributive pourraient laisser penser que la protestation contre la vie chère s'inscrit dans la continuité des révoltes



En 1910-1911, l'inflation provoque de véritables émeutes au cours desquelles des ménagères saccagent les marchés.

frumentaires provoquées par la pénurie de céréales. Il s'agit pourtant de tout autre chose, car ce n'est pas l'envolée du prix du pain qui déclenche la colère des ménagères, mais celui de denrées entrées récemment dans la consommation quotidienne : le beurre, le lait, les œufs ou la viande. La vie chère a remplacé la pénurie. Pour la première fois, c'est moins

### Non à la remise en cause du niveau de vie

la peur de manquer qui est à l'origine de la vindicte populaire que la crainte de voir remis en cause un niveau de vie difficilement atteint et encore bien insuffisant. En d'autres termes, la dénonciation de la vie chère a toujours pour objectif de

garantir l'indispensable mais, avec la hausse du niveau de vie, c'est sa définition même qui a changé.

### Calcul d'un indice des prix

En France, la façon dont l'Administration mesure les conditions d'existence change du tout au tout. Au lieu de rester focalisés sur la définition d'un seuil plancher de subsistance, les statisticiens s'engagent dans un travail de caractérisation des besoins, via la définition d'un budget-type. Une question d'autant plus sensible qu'elle apparaît dans un contexte de mutation de la consommation. Ainsi calculé, l'indice est publié trimestriellement à partir de 1913 ; il forme la base sur laquelle pourra être garanti le pouvoir d'achat des salariés. Les techniques de calcul sont par la suite améliorées, pour prendre en compte l'évolution des besoins et des pratiques de consommation. Aujourd'hui, l'indice des prix sert aussi à définir le niveau du Smic, des pensions alimentaires et d'une partie des retraites. ○

# LEASING AUTOMOBILE L'occasion est-elle synonyme de pollution ?

**V**ous envisagez d'acheter une voiture d'occasion, comme la majorité des Françaises et Français ? Alors, les offres des sociétés de leasing vous concernent ! Il faut dire qu'en France, une voiture neuve sur deux est actuellement financée par ces entreprises, souvent des filiales de banques (Société générale, BNP Paribas, etc.) ou de constructeurs automobiles. En orientant les consommateurs vers certains modèles, en influençant les motorisations (thermique, hybride, électrique) et en fixant les prix, elles façonnent le marché de l'auto d'aujourd'hui... et, donc, celui de l'occasion de demain, qui nous occupe ici. Le hic ? Elles échappent encore aux réglementations climatiques et n'ont aucune obligation en matière de transition écologique, quand les constructeurs, eux, sont soumis à des normes européennes strictes sur les émissions.

## AUCUNE STRATÉGIE CLIMATIQUE

Ce vide réglementaire est d'autant plus préoccupant que les sociétés de leasing pourraient représenter jusqu'à

70 % du marché neuf d'ici à cinq ans. Si elles continuent de privilégier des véhicules thermiques, notamment des SUV énergivores, c'est le droit à une mobilité abordable et moins polluante pour tous qui risque d'être compromis. Une étude récente de l'ONG Transport & Environnement et de Reclaim Finance montre qu'en Europe, la majorité des grands acteurs du leasing n'ont ni stratégie climatique crédible, ni transparence suffisante. Et que la moitié ne s'est fixé aucun objectif vert ! Pis encore, certains reculent. La filiale de BNP Paribas, par exemple, a récemment abandonné les rares engagements

qu'elle avait pris. Il est donc grandement temps que les pouvoirs publics combler ce vide, afin de garantir à chacun un droit aux déplacements sûrs tout en répondant à l'urgence climatique. Veillons à ce que la voiture de demain – y compris d'occasion – ne soit pas synonyme de pollution ou d'exclusion. Les sociétés de leasing doivent, elles aussi, être tenues de respecter des objectifs climatiques clairs, à la hauteur de l'urgence. ○



PAR **LUCIE PINSON**  
RECLAIM FINANCE



En orientant leurs clients vers des véhicules énergivores, les sociétés de leasing n'aident pas à la transition écologique.

## CLIMAT

### 10 ans après l'accord de Paris...

**À** l'occasion de la COP 30, qui se tiendra à Belém (Brésil) en novembre, seront célébrés les 10 ans de l'accord de Paris. Pour rappel, ce traité historique, ratifié par 185 pays, vise à maintenir le réchauffement de la planète sous les 2 °C en 2030. Comment ? En diminuant les émissions de gaz à effet de serre et en favorisant les énergies décarbonées ; en renforçant la capacité d'adaptation aux conséquences du bouleversement climatique, notamment des pays les plus vulnérables qui font face à des



Signature de l'accord de Paris lors de la COP 21, en 2015.

effets tels que la montée des eaux ; en mobilisant des financements, les États les plus riches s'étant engagés à soutenir les plus pauvres pour qu'ils abaissent leurs émissions polluantes. Alors que l'administration Trump vient de décider, pour la deuxième fois, de se retirer de l'accord, la conférence de 2025 aura une portée particulière. Dans un monde marqué par les crises et les tensions géopolitiques, l'urgence climatique reste un combat prioritaire ! Si la Chine développe les énergies durables, elle ouvre également ses centrales à charbon. La France, elle, demande que le nucléaire soit considéré comme une énergie renouvelable. Quant au Brésil, c'est l'un des plus gros producteurs de pétrole... Belém aura pour défi de marquer un nouveau tournant dans l'ordre mondial.





## À Saint-Nazaire (44)

Il y a près d'un an, le maire de la ville a pris un arrêté interruptif de travaux pour erreur de construction concernant le programme Panorama. Le promoteur, Promocéan, a été placé en redressement judiciaire par le tribunal de commerce de Saint-Nazaire le 2 juillet 2025.



# IMMOBILIER Comment éviter les galères ?

**Investir dans la pierre mobilise des sommes d'argent importantes, souvent plusieurs centaines de milliers d'euros, et comporte son lot de risques. Leur liste est longue et leurs conséquences s'avèrent lourdes, à la fois sur un plan financier et psychologique. Nos conseils pour s'en prémunir.**

**U**n vice caché qui empêche d'emménager, une construction jamais livrée, un locataire qui ne paie plus son loyer, une maison squattée ou placée en arrêté de mise en sécurité... les galères possibles liées à un investissement immobilier ne manquent pas, et coûtent souvent très cher – elles peuvent même conduire les ménages qui en sont victimes à la ruine. Dans la majorité des cas, au-delà de l'aspect pécuniaire, c'est le moral qui en prend un coup, car l'achat d'un bien ou la réalisation de travaux touchent à l'intime : c'est le lieu de vie, le foyer que l'on veut bâtir, un projet pour sa famille ou un complément de retraite qui sont remis en question. Lorsqu'elles surviennent, les difficultés sont d'autant plus ardues à surmonter que le secteur est extrêmement complexe. De fait, l'immobilier est à la fois très réglementé et en constante évolution. Entre les lois sur la location, les normes environnementales, les obligations de copropriété et les règles d'urbanisme, il est facile de s'y perdre. En parallèle, la jurisprudence joue un rôle central, en particulier en cas de litige. Or, ces décisions de justice sont rarement accessibles aux non-spécialistes, et souvent peu compréhensibles. La résolution

d'un problème en matière immobilière demande alors des compétences variées, à la fois techniques, juridiques et financières, mais aussi du temps, de l'énergie et des moyens parfois importants.

## DE BONS RÉFLEXES À CULTIVER

Avant de se lancer dans un tel placement, mieux vaut donc prendre des précautions – même s'il est impossible de tout prévoir. Notamment, il faut réunir le plus d'informations possible sur le marché (afin de payer le juste prix) et les crédits (pour dénicher le meilleur contrat). On aura aussi intérêt à bien regarder ce que l'on achète – la structure du bâtiment, les matériaux, le terrain sur lequel il est construit... – et à quel endroit. Dans cet objectif, se renseigner auprès de professionnels ou d'organismes adéquats est utile. Cela peut aller de la consultation d'un expert, qui évalue l'état du bien en amont de l'acquisition, au recours à un syndic, dans le cadre d'une copropriété en difficulté, ou encore à la sollicitation d'un avocat spécialisé, afin d'évincer un locataire qui ne règle plus son loyer depuis des années. Ce dossier examine les principales embûches rencontrées par les propriétaires immobiliers et offre des clés pour les anticiper, les contourner ou y faire face efficacement. ○

PAR CATHERINE  
BOCQUET  
ET NATHALIE  
COULAUD

# ACQUISITION Réagir face aux vices cachés

**Moins visibles qu'une toiture trouée ou qu'une moquette défraîchie, certains défauts se nichent dans les recoins les plus obscurs...**

**Des solutions existent pour s'en protéger, les détecter et les réparer.**

**P**arfois, ce sont les murs qui suintent, d'autres fois, des fondations qui bougent ou des bois qui pourrissent sous l'effet d'un champignon invisible. Les «vices cachés», redoutés par les acheteurs, peuvent transformer une acquisition en véritable épreuve. Problèmes structurels, infiltrations ou réseaux électriques obsolètes : ces défauts graves sont dits cachés lorsqu'ils sont invisibles lors de la vente et antérieurs à celle-ci. En France, des milliers de cas sont recensés chaque année. La loi protège l'acquéreur, mais les recours sont souvent épuisants financièrement et émotionnellement. Le Code civil, à son article 1641, précise que *«le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui [le] diminuent tellement que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'ils les avaient connus»*. Encore faut-il prouver que l'on est dans ce cas.



## JURISPRUDENCE Un cas édifiant

**L**es acquéreurs d'une maison découvrent des infiltrations graves dans le sous-sol et des fissures masquées par des travaux esthétiques (peinture, rebouchage), rendant le bien impropre à sa destination. Or, une clause de leur contrat de vente exclut toute garantie des vices cachés... Le 27 novembre 2020, en première instance, le tribunal de Nice rejette la demande de leur reconnaissance. Mais la cour d'appel d'Aix, dans son arrêt du 7 janvier 2025, infirme cette décision. Elle retient que les fissures étaient bien

des vices, que les vendeurs avaient connaissance des désordres et qu'ils les avaient intentionnellement camouflés. Puis les juges rejettent le pourvoi en cassation, confirmant la mise en œuvre de la garantie légale pour les acheteurs. Résultat, les vendeurs sont condamnés à rembourser tout ou partie de la vente, ou à accorder une réduction du prix. Ils doivent prendre en charge les réparations liées aux vices et verser des dommages-intérêts pour le préjudice subi en raison de la dissimulation volontaire.

## AVANT D'ACHETER, LE RÔLE DÉCISIF DE L'EXPERTISE

Selon les experts, les vices cachés les plus fréquents sont les suivants : fissures dans les murs porteurs ou les fondations ; moisissures et infiltrations liées à des problèmes d'étanchéité ; installations de gaz ou d'électricité hors norme ; mэрule (champignon du bois) ou autres agents biologiques, comme les termites ; enfin, défauts d'isolation dissimulés. Face à tous ces risques, la meilleure parade reste l'anticipation. Avant de signer un compromis, certains ménages sollicitent une expertise indépendante. Si elle n'est pas obligatoire et coûte une certaine somme, elle évite des déconvenues majeures. *«Certes, un expert vous revient entre 500 et 1500 € selon la taille du bien, mais il peut vous alerter sur un vice structurel, une faiblesse du bâti ou un problème de ventilation»*, assure Frédéric Zumbiehl, juriste à l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi).

Il est également possible d'intégrer, dans un compromis, une clause suspensive conditionnant la vente à l'absence de vice grave décelé par un professionnel. Encore rare dans les transactions de particulier à particulier, celle-ci gagne du terrain. Car les diagnostics obligatoires (performance énergétique, amiante, plomb, etc.) ne permettent pas, hélas, de tout détecter. Si la cave est infestée par la mэрule derrière un lambris, le DPE ne le dira pas. Surnommé «le cancer du bâtiment», ce champignon se développe dans des environnements humides (au taux d'humidité supérieur à 20 %) et mal ventilés. Il dégrade le bois, et risque de fragiliser charpentes et planchers. Or, un coup de peinture fraîche, quelques meubles bien placés, et le problème devient invisible à un œil non averti. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, a introduit des





AQUARTS STUDIO/ISTOCK

## COMBIEN ÇA COÛTE ?

### FISSURES STRUCTURELLES

**15 000 à 100 000 €**

### MISE AUX NORMES ÉLECTRIQUES

**5 000 à 20 000 €**

### ÉTANCHÉITÉ (toiture/fenêtres)

**2 000 à 15 000 €**

### DÉSAMIANTAGE

**2 000 à 10 000 €**

*Ces montants ne sont pas toujours couverts par l'assurance habitation. Certaines compagnies proposent des extensions de garantie.*

dispositions pour lutter contre ce fléau. Elle ne contraint pas au diagnostic mэрule, mais demande d'informer les acquéreurs en cas de vente dans une zone concernée. Des arrêtés préfectoraux sont aussi parfois pris pour imposer ce type de contrôle dans les territoires considérés comme à risque (notamment le nord et l'ouest de la France).

## LES RECOURS

### UNE FOIS QUE LE MAL EST FAIT

Selon la loi, l'acheteur a deux ans après la découverte d'un vice pour se pourvoir en justice. Cela passe souvent par une mise en demeure du vendeur, accompagnée d'un rapport d'expert. Qui est suivi, en cas d'échec, par une procédure judiciaire. Une action pour vice caché dure en général entre 12 et 36 mois. Il faut prouver sa gravité, sa présence antérieure à l'acquisition et, surtout, son caractère indécélable. Lorsque le vendeur est de bonne foi, on lui propose en général d'accepter une réduction de prix ou de contribuer aux réparations. S'il a délibérément dissimulé le problème, les tribunaux peuvent annuler la transaction (lire aussi l'encadré «Jurisprudence», p. 10).

Rappelons que si l'acheteur doit se montrer vigilant, il n'est pas seul dans la chaîne de responsabilités. Le notaire est en mesure d'alerter sur des diagnostics inquiétants ou de proposer des clauses de protection. L'agent immobilier a, quant à lui, une obligation d'information. En cas de manquement – s'il a connaissance d'un vice caché et ne l'a

pas révélé –, sa responsabilité risque d'être engagée. Enfin, dès que le vendeur est un professionnel (promoteur ou marchand de biens), la présomption de connaissance du vice s'applique automatiquement. L'acquéreur est alors mieux protégé.

## RÉPARER

### ET SURTOUT PRÉVENIR

Une fois le vice découvert, les travaux pour l'éradiquer peuvent rapidement chiffrer. Une infestation à la mэрule bien installée nécessite un démontage complet des cloisons, un traitement fongicide, le remplacement des éléments en bois et la mise en place d'un système de ventilation performant. Face à la recrudescence des litiges, des solutions émergent afin de mieux prévenir les risques. D'abord, insérer des clauses suspensives de diagnostic renforcé dans les compromis. Ensuite, encourager les expertises indépendantes avant acquisition et améliorer la transparence des travaux réalisés, avec l'archivage des factures et des rapports techniques. Il convient également de former les agents immobiliers et les notaires à la détection des pathologies du bâti. Enfin, chaque acheteur peut adopter une règle simple : prévoir une réserve budgétaire de 10 à 15% du prix d'achat pour d'éventuels travaux non anticipés. Les vices cachés ne sont pas une fatalité : en mobilisant les bons outils, en s'entourant de vrais professionnels et en refusant toute précipitation, il est possible de transformer l'acte d'achat en un investissement durable, sans mauvaises surprises. ○

De **10**  
à **15%**

**DU PRIX D'ACHAT  
DEVRAIENT ÊTRE  
PRÉVUS POUR  
D'ÉVENTUELS  
TRAVAUX  
NON ANTICIPÉS**

*Source : Fédération  
française du bâtiment.*

# CONSTRUCTION NEUVE

## Un parcours semé d'embûches

**Faillite d'un entrepreneur, non-conformité d'un contrat, retard dans la livraison... comment réduire les risques lorsque l'on fait construire sa maison ?**

Une entreprise de BTP qui dépose le bilan, laissant son chantier en plan, ou un contrat qui ne garantit ni le prix ni le délai de livraison : ces aléas sont des catastrophes pour les ménages qui ont investi des sommes très importantes dans la construction de leur logement, parfois les économies d'une vie. La plupart d'entre eux ont souscrit un crédit immobilier, et celui-ci doit être remboursé même si la maison est impossible à habiter... La situation est devenue malheureusement plus fréquente ces dernières années, en raison de la fragilité croissante des constructeurs de maisons individuelles. Le fort renchérissement des matériaux lié à la guerre en Ukraine (+ 30% en moyenne entre 2022 et 2023, selon la Fédération française du bâtiment) a

dégradé leur trésorerie, alors qu'ils sont contraints par les prix auxquels ils s'étaient engagés. De plus, ils ont perdu une partie de leur clientèle en 2023 avec la hausse des taux d'intérêt. Jean Hingray, sénateur des Vosges, tirait la sonnette d'alarme fin 2024 : « Entre janvier et mars 2024, pas moins de 284 constructeurs ont fait faillite (+ 33% par rapport à la même période en 2023), laissant de futurs propriétaires armés de plans et de rêves face à un grand vide. »

S'il est difficile d'éviter complètement ce type de situation, il reste possible de prendre des précautions pour choisir un constructeur solide. Le site de l'Association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels (Aamoi.fr) donne les coordonnées de professionnels de qualité... et une liste noire de ceux à éviter. Au moment de contracter un crédit, la banque peut aussi aider en examinant la santé financière du constructeur, notamment par le biais de structures spécialisées comme Vérifimmo. Elle a également les moyens de vérifier ses assurances, qui prennent le relais en cas d'arrêt du chantier ou de malfaçons. Idéalement, une fois le terrain choisi, on demandera plusieurs devis, afin de pouvoir les comparer.

### TÉMOIGNAGE

#### **« L'entreprise semblait avancer sur d'autres chantiers »**

**ANNE-SOPHIE C., VENDÉE**

En 2021, je cherchais un terrain pour construire une maison et y loger avec mes enfants. À condition que je le prenne comme constructeur, Arti Créations me proposait un lieu bien situé. Nous avons alors signé un CCMI. Ensuite, chaque étape a été une longue épreuve : la viabilisation du terrain, le coulage de la dalle... l'entreprise semblait avancer sur d'autres chantiers. Une fois les tuiles posées,

il ne s'est plus rien passé pendant un an et demi. Or, je continuais à payer 800 € par mois de loyer, et les délais pour rembourser le crédit arrivaient à leur terme. J'ai donc sollicité M<sup>e</sup> Garance Lephilbert, qui m'a donné de judicieux conseils. Arti Créations a été mise en liquidation en août 2024. Le chantier a pu être repris par une autre société, mais avec le retard accumulé, le projet n'est plus adapté à mes besoins...

### SIGNATURE IMPÉRATIVE D'UN CCMI

La sélection du constructeur faite, il est impératif de souscrire un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), qui protège le « maître d'ouvrage » (la personne qui commande et paie les travaux). Ce document est obligatoire (art. L. 230-1 du Code de la construction et de l'habitation). Pourtant, 39% des maisons sont encore bâties sans ce cadre protecteur... Autre cas fréquent : un CCMI qui comprend des clauses non conformes. Par exemple, un constructeur ne peut pas exiger que vous le choisissiez pour obtenir un terrain (c'est pourtant ce dont témoigne Anne-Sophie C., ci-contre...). Il n'a pas non plus le droit de vous imposer une étude de sol à vos frais ; soit il l'incorpore dans le prix global, soit il refuse la construction s'il estime que les difficultés seront trop importantes. ○



MICROGEN/ISTOCK



# VEFA Quand une vente sur plan dérape

**Même un cadre juridique protecteur ne peut pas garantir que tout se passera bien pour des acquéreurs. Les assurances sont là pour ça... si elles ont été prises !**

Lorsque les accédants à la propriété de ce petit immeuble de 32 logements à Saint-Nazaire (44) achètent leur appartement sur plan auprès de Promocéan, ils pensent pouvoir l'habiter fin 2024. Or, près de 10 mois plus tard, le chantier n'est toujours pas terminé (photo p. 8). La ville a en effet pris un arrêté interruptif de travaux (AIT) le 9 septembre 2024, quelques mois avant la date de livraison. En cause : le rez-de-chaussée du bâtiment a été construit trop en contrebas de la voirie, avec un risque de ruissellement et de submersion marine. Les mois de retard s'accumulant, les propriétaires doivent s'organiser : certains vivent chez des amis, d'autres sont en location, avec leurs effets

dans un garde-meuble. Le 2 juillet, le tribunal de commerce a placé Promocéan en liquidation judiciaire. Preuve que même le cadre protecteur d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), dite aussi sur plan, ne suffit pas à éviter les problèmes...

## EN CAS DE FAILLITE

Rappelons que la Vefa engage un promoteur à livrer un bien (appartement ou maison) réservé par un acheteur. Celui-ci paie les travaux à mesure que le chantier avance. Le promoteur commercialise le projet en même temps que le terrain – contrairement au constructeur de maison individuelle, qui ne s'occupe que du logement. Toutefois, à l'instar de ce dernier, le promoteur peut connaître des difficultés de trésorerie. Il faut donc s'assurer qu'il est bien doté de garanties « extrinsèques », c'est-à-dire d'assurances permettant que le chantier soit achevé même en cas de faillite.

Des professionnels comme Icade, Nexity ou Sogeprom seront préférables car ils ont, en principe, les reins plus solides. Il est, de plus, indispensable de débloquer les fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux, en contrôlant soi-même chaque étape. Les montants maximums sont cadrés (art. R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation) : 35 % du prix total doivent être versés lorsque les fondations sont terminées, 70 % quand le logement est mis hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Les 5 % restants sont remis à la livraison du bien. Parmi les principaux problèmes pointés par les accédants à la propriété en Vefa, on trouve les retards et les malfaçons. Il est donc très important de se faire assister par un notaire et, éventuellement, en complément, par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), qui dispose d'antennes dans chaque département. ○

## Contrôlez chaque étape d'exécution des travaux

L'acheteur en Vefa échelonne ses paiements suivant l'avancement du chantier.

# TRAVAUX Gare aux fraudes et aux malfaçons !

**Se lancer dans des travaux relève parfois du parcours du combattant. Et le résultat n'est pas toujours à la hauteur des espérances... Nos astuces pour limiter les dégâts.**

Fissures, carrelage mal posé, infiltrations... autant de malfaçons qui peuvent tout gâcher. Les problèmes de conception aussi, comme chez Chrystèle, qui voulait doter sa maison, près d'Auxerre (89), d'une salle de bains adaptée au handicap et qui se retrouve avec un espace trop étroit pour son fauteuil roulant. Afin de vous prémunir contre ces aléas, tâchez d'abord de dénicher un artisan fiable et compétent. Il faut en contacter plusieurs et exiger à chaque fois un devis. S'il s'agit de travaux d'économie d'énergie, privilégiez ceux avec une qualification Qualibat, Qualifelec, Eco-Artisan ou Reconnu garant de l'environnement (RGE). Dans le cas où vous souhaitez installer une pompe à chaleur ou des panneaux solaires, recherchez les certifications QualiPAC, Qualisol et QualiPV. Ensuite, lisez les avis de clients sur Internet et consultez les sites Infogreffe.fr ou Societe.com, afin de savoir depuis combien de temps les entreprises existent. Enfin, vous demanderez à celles choisies leur attestation d'assurance

décennale. «Le refus de la fournir est un signal d'alerte», indique Alexandre Kulinicz, directeur technique de SMABTP, assureur spécialisé dans les assurances de la construction.

## DEUX PHASES AMIABLES

Des problèmes surviennent malgré tout ? La première étape est d'échanger oralement puis par écrit avec l'entrepreneur pour qu'il effectue une remise en état. Tous les travaux réalisés par une société ayant pignon sur rue (et non au noir) bénéficient d'une garantie de parfait achèvement d'un an, qui l'oblige à réparer les désordres signalés dans l'année suivant la réception du chantier. Elle doit également disposer d'une garantie de bon fonctionnement (deux ans) portant sur les éléments d'équipement (volets, radiateurs...) et d'une décennale (10 ans) couvrant les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage. En cas d'échec de cette démarche, l'artisan est tenu de vous proposer l'accès à un médiateur (art. L. 612-1 du Code de la consommation)

# +30 %

**HAUSSE MOYENNE  
DU COÛT DES  
MATÉRIAUX  
ENTRE 2022 ET 2023**

*Source : Fédération  
française du bâtiment.*

Privilégiez les sociétés ayant pignon sur rue, car vous bénéficierez d'une garantie de parfait achèvement durant un an.







Pour la pose de panneaux solaires, recherchez les entreprises certifiées QualiPAC, Qualisol ou QualiPV.

– dont les coordonnées sont censées figurer sur son site internet ou être diffusées directement à ses clients s'il n'en a pas. Ce peut être celui d'une chambre professionnelle comme la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) ou la Fédération française du bâtiment (FFB).

Cette solution de résolution des conflits est gratuite. Si la société n'a pas de médiateur, elle est hors-la-loi, et vous pouvez signaler cette infraction à la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). Enfin, si cette seconde procédure amiable échoue, il ne vous restera plus qu'à agir auprès du tribunal judiciaire du lieu des travaux, ou de sa chambre de proximité (litiges de moins de 5 000 €), pour obtenir réparation.

## LA RÉNOVATION CONCENTRE LES PROBLÈMES

Sur l'ensemble des travaux engagés par les ménages, ceux liés aux économies d'énergie sont particulièrement concernés par les fraudes. Parmi ces dernières, les principales sont : les entreprises de BTP qui diminuent l'étiquette énergétique de départ du bien afin de gonfler le coût des travaux ; celles qui établissent un devis beaucoup plus cher lorsque le projet peut recevoir un coup de pouce de l'État ; celles qui créent de faux dossiers de demande de prime. Faire effectuer des travaux par un artisan qui triche augmente, en outre, le risque de mal-façon. Si la plupart des foyers ont besoin d'un soutien financier pour rénover leur logement, la confusion règne encore en la matière. Le gouvernement vient ainsi de suspendre jusqu'au 30 septembre MaPrimeRénov', la principale aide publique, sur les chantiers de rénovation d'ampleur (ceux cumulant la réalisation de plusieurs gestes en même temps), en raison d'un très grand nombre de dossiers suspects et d'une disette budgétaire. Les monogestes, eux, sont conservés, mais encore faut-il avoir assez confiance pour se lancer. Alors, comment procéder afin de séparer le bon grain de l'ivraie ?

Déjà, il est impératif de ne rien commencer avant que le dossier soit validé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ; ce qui peut être long (cela prend parfois plusieurs mois). On gardera aussi à l'esprit que les travaux à 1 € n'existent pas. Il y a toujours un reste à charge pour les demandeurs. Utiliser un simulateur d'aides publiques est également conseillé – on en trouve notamment sur le site

de France Rénov', le service national de soutien à la rénovation énergétique (Francerenov.gouv.fr). Il donne une première idée de ce qu'il est possible d'obtenir. Il indique, en outre, à quels artisans recourir et, surtout, quelles procédures suivre. Si vous envisagez un chantier global, solliciter un conseiller

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) est obligatoire. Ce dernier vous orientera sur les gestes à réaliser et vous suivra dans vos démarches tout au long du processus. Rappelons qu'il ne faut jamais accepter de contacts issus d'un démarchage téléphonique ; celui-ci est d'ailleurs proscrit dans le secteur des économies d'énergie depuis la loi du 24 juillet 2020. Seules des entreprises qui fraudent adoptent encore ce genre de pratiques...

**BON À SAVOIR** Moins consommer d'énergie est parfois une obligation, notamment quand on est propriétaire bailleur. Progressivement, les logements énergivores seront interdits à la location. Les biens notés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) n'ont déjà plus le droit d'être loués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ce sera le tour de ceux classés F au 1<sup>er</sup> janvier 2028 et de ceux étiquetés E en 2034. Les baux en cours ne sont pas concernés. Ce n'est qu'au changement de locataires que les travaux doivent être entrepris. ○

## TÉMOIGNAGE

### « Nous désespérons de réaliser les travaux »

AURÉLIE P., BOUCHES-DU-RHÔNE

Nous avons acheté l'an dernier une maison de 85 m<sup>2</sup>. Son DPE la classait F, mais cela nous convenait puisque nous voulions la rénover. Ayant travaillé dans le bâtiment, je pouvais surveiller le chantier. Nous avons fait une demande de subvention à l'Anah avec l'aide de Mon Accompagnateur Rénov' Citémétrie pour des travaux de rénovation d'ampleur. Le dossier a été déposé à l'automne 2024... mais rien n'a avancé depuis. On nous a expliqué qu'il devait passer devant une commission

de la métropole d'Aix-Marseille, à laquelle l'Anah a délégué l'attribution de MaPrimeRénov'. Or, d'après ce que nous avons réussi à savoir, l'aide ne nous sera peut-être pas accordée. Je suis inquiète car nous avons besoin de cette somme, qui était fixée à 52 000 €, pour mener ce projet. Nos revenus sont modestes, nous avons deux enfants à charge, et notre dossier cohabitait toutes les cases pour l'obtention de la prime. Sans ces travaux, nous allons avoir très froid l'hiver prochain.

# ASSURANCES

## Fonctionnent-elles toujours ?

De multiples aléas peuvent survenir lors de gros chantiers, jusqu'à empêcher le logement d'être habité. Des assurances sont censées financer les réparations, encore faut-il être couvert !

Obligatoire pour tous les professionnels du bâtiment, l'assurance décennale couvre pendant 10 ans les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et/ou le rendant impropre à sa destination. Si des problèmes importants se déclarent dans les 10 ans qui suivent les travaux chez vous et que la société qui les a réalisés ne peut pas faire les réparations, l'assurance qu'elle a souscrite les prend donc en charge. Toutefois, le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la personne qui a commandé et payé les aménagements, peut avoir des surprises. D'abord, une partie des entreprises du secteur n'est pas assurée, ou présente une couverture insuffisante. L'une des raisons avancées est le coût de l'assurance, qui peut atteindre plusieurs milliers d'euros chaque année en fonction de l'activité. Pour être certain que l'artisan qui interviendra est à jour de sa cotisation, regardez le devis ou une facture : le numéro de son contrat et le nom

de son assureur doivent y figurer. Enfin, avant le début du chantier, demandez à voir l'attestation d'assurance, afin de vérifier que sa couverture convient bien au type d'activité exercée. Un maçon ne dispose pas de la même décennale qu'un menuisier...

### QUAND ON FAIT SOI-MÊME LES TRAVAUX

Que se passe-t-il lorsque les particuliers réalisent des travaux eux-mêmes ? « *S'ils ne s'assurent pas, ils sont leur propre assureur, ce qui pose bien des difficultés* », regrette Delphine Bardou, directrice générale adjointe du courtier Réassurez-moi. Si le bien est vendu avant les 10 ans des travaux, ils devront prendre en charge les réparations en cas de dégâts chez leur acheteur, ce qui peut leur coûter cher. Enfin, nombre de particuliers – jusqu'à 40 %, selon les professionnels de l'assurance – ne souscrivent pas de dommages-ouvrage par ignorance ou par volonté de faire des économies. Elle est pourtant obligatoire (art. L. 242-1 du Code des assurances) et permet d'obtenir la réparation des désordres relevant de la garantie décennale sans attendre de décision de justice. Il faut compter entre 2 et 4 % du montant des travaux. Les grands réseaux d'assurance ne la proposent pas... Il est cependant possible de s'adresser à un courtier pour la souscrire. O

Si le logement a été rendu impropre à sa destination, la décennale couvre les dommages pendant 10 ans.

### TÉMOIGNAGE

#### « Il faut tout recommencer »

ALBAN P., HAUTE-NORMANDIE

Je me suis lancé, en 2019, dans la rénovation d'une maison. Au cours du chantier, je me suis rendu compte, avec l'architecte et l'entreprise générale, que les problèmes de structures étaient tellement importants qu'il fallait tout refaire. Depuis, notre chantier est bloqué. Comme il n'est pas terminé, l'assurance décennale ne peut pas se déclencher et l'artisan ne veut pas reprendre

les travaux. Je me suis tourné vers l'assureur de l'architecte, car je considère qu'il y a un défaut de conception, mais il m'a opposé une fin de non-recevoir. Nous allons d'expertise en expertise, avec ce qui ressemble à des manœuvres dilatoires pour éviter de m'indemniser. J'ai entamé une action en justice. Mon rêve s'est transformé en cauchemar !



ELCONOREH - PHOTOLIBRE/ADOBE STOCK



# DANGER Gérer un arrêté de mise en sécurité

C'est l'un des pires scénarios immobiliers : un courrier de la mairie vous informe que votre logement est dangereux. Que faire ?

Fissures suspectes, affaissement... les services techniques de la ville viennent de juger un bien potentiellement dangereux. Pour ses propriétaires comme pour ses locataires, les conséquences sont lourdes, puisque cela peut aboutir à sa démolition. La prévention est hélas nécessaire, comme l'a montré la catastrophe de la rue d'Aubagne, à Marseille (13), le 5 novembre 2018. De fait, certains des immeubles qui se sont effondrés ce jour-là avaient été frappés d'arrêtés de péril (formulation d'avant 2018), mais ces derniers n'avaient pas été suivis d'effet. Après le drame, de nombreux autres arrêtés ont été pris en urgence dans la zone, pour un total de 200 bâtiments. Que recouvre ce type de décision ? Déjà, depuis 2020, la législation a évolué. *«On ne parle plus de péril ni de péril imminent. L'ensemble est désormais regroupé sous une seule procédure : l'arrêté de mise en sécurité»*, explique Ombeline Soulier Dugénie, avocate associée chez Redlink. Cette réforme du Code de la construction permet aux maires de réagir plus vite. Dès qu'un risque est suspecté, la commune engage une procédure ; les propriétaires sont informés et disposent d'un mois pour faire valoir leurs observations. Si leurs arguments ne convainquent pas, un arrêté est pris. Il peut ordonner

des travaux, interdire temporairement ou définitivement l'habitation, voire demander une démolition (sous réserve d'un accord judiciaire). Un «délai raisonnable» est fixé pour les réparations. En cas de retard, une astreinte est appliquée, et si les propriétaires ne font rien, l'édile a le droit de les exécuter d'office et d'envoyer la facture ensuite. Vis-à-vis d'une copropriété, la municipalité notifiera le syndic, et ce dernier devra convoquer une assemblée générale pour voter les travaux. Quand certains copropriétaires n'ont pas les moyens immédiats d'avancer les fonds, la mairie peut se substituer à eux – cette décision de «subrogation» est prise dans un délai d'un mois, mais elle est impossible si tous les copropriétaires sont défaillants... Les chantiers, eux, peuvent néanmoins être menés.

## CONTESTATION ET DROIT DES LOCATAIRES

Contester un arrêté est autorisé, mais seulement en référé, devant un tribunal administratif, et pour trois motifs : absence de danger réel, erreur de procédure et mesures jugées excessives. Il faut produire un rapport d'expertise indépendant, dans un délai souvent très court. *«Même lorsque le désordre provient de travaux publics ou de voirie, c'est au propriétaire de payer d'abord, quitte à agir ensuite contre la collectivité»*, précise M<sup>e</sup> Soulier Dugénie. Par ailleurs, si l'arrêté de mise en sécurité interdit d'habiter les lieux, les loyers ne sont plus dus. Le bailleur est tenu d'assumer les frais de relogement de ses locataires (hôtel, transport, hébergement). La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 10 mars 2022 (n° 10-261) : en cas d'interdiction temporaire, c'est au propriétaire de proposer un logement digne et adapté aux besoins du locataire. Si elle est définitive, il versera une indemnité équivalente à trois mois du nouveau loyer pour couvrir la réinstallation. En cas de refus de trois propositions sérieuses de relogement, il lui est possible de demander au tribunal la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. ○



# INVESTISSEMENT LOCATIF

## Si ça tourne au casse-tête

**Mauvaise information fiscale, gestion calamiteuse de la copropriété, syndic injoignable, arnaque... autant d'erreurs qui transforment le placement dans la pierre en épreuve insurmontable.**

« Je voulais un investissement sans souci, je me retrouve avec un gouffre financier et juridique. » Ce témoignage résume, à lui seul, bien des déconvenues vécues par des particuliers attirés par la défiscalisation immobilière... Éric (le prénom a été changé) a acquis un appartement en Charente dans le cadre du dispositif Denormandie, qui permet une réduction d'impôt à condition de louer un bien ancien rénové dans certaines zones. Prix d'achat : 210 000 €, soit environ 3 000 € le mètre carré. Ce tarif, élevé pour la ville concernée, se justifie, selon lui, par la tranquillité d'une rénovation complète gérée par un promoteur local et, donc, l'absence de travaux à prévoir. Sauf que la réalité va contredire les promesses : humidité ascendante, syndic aux abonnés absents, copropriétaires injoignables (aucun n'habite l'immeuble), premier locataire parti après quatre mois pour cause de froid glacial et de facture électrique salée. Et, surtout, fiscalité mal anticipée : « Je pensais que les 4 300 € de réduction d'impôt compenseraient ce que je payais, rapporte Éric. En réalité, j'ai été plus taxé à cause des loyers imposables ! »

### SUR LE NET, UN TYPE DE FRAUDE TRISTEMENT COURANT

Charlotte (le prénom a été changé) pensait, elle aussi, faire fructifier intelligemment ses économies. « Je recherchais un investissement immobilier avec un rendement intéressant », raconte-t-elle. En pleine pandémie de Covid-19, elle découvre, sur un site internet, la possibilité d'acheter puis de louer des *tiny houses* (« micromaisons » mobiles) en Europe. Rendement promis : 10 %. Trop beau ? Certainement. Cependant, les apparences sont soignées, et les documents envoyés affichent le nom d'un célèbre assureur et son logo, ainsi qu'une adresse bien réelle. Quand Charlotte appelle le standard de l'immeuble, une femme lui confirme que la compagnie

mentionnée y a bien été domiciliée, mais qu'il s'agit « d'une filiale à part ». Rassurée, Charlotte signe le contrat et verse 26 000 €. Or, sitôt le virement effectué, l'interlocutrice disparaît, comme le site... Plus de réponse, plus de contact. La trentenaire comprend trop tard qu'elle a été victime d'une escroquerie. « J'ai ensuite appelé l'assureur : il n'était pas au courant, il a découvert l'usurpation en même temps que moi. » Il se joint à sa plainte. Malheureusement, quatre ans plus tard, ils n'ont toujours aucune trace des escrocs, et pas un euro n'a été récupéré. Sites fantômes, faux projets locatifs, promoteurs fictifs... les arnaqueurs redoublent d'inventivité dans l'immobilier en ligne. L'Autorité des marchés financiers (AMF) alerte régulièrement sur ces pratiques, sans parvenir à les enrayer totalement. Il faut dire que les montages frauduleux combinent des promesses de rendements très élevés (souvent entre 8 et 12 %) et un habillage professionnel particulièrement trompeur. Dans un contexte d'inflation et de taux bas, difficile de ne pas se laisser tenter ! Néanmoins, restons lucides : un investissement dans la pierre qui rapporte 10 % sans risque est rarissime. Dès lors, quelques réflexes de base vous épargneront bien des désillusions.

### PRÉCAUTIONS ET RECOURS

D'abord et avant tout, ne vous fiez jamais aux apparences. Vérifiez que la plateforme web qui vous fait des offres est enregistrée auprès de l'AMF (Regafi.fr), et regardez depuis combien de temps elle exerce. Recherchez les mentions légales, les avis indépendants, la présence d'un service client joignable. Méfiez-vous des contacts trop pressants ou insistants. Ensuite, interrogez-vous sur la solidité des projets proposés : où se situent

**On vous propose un rendement à 10 % ? Fuyez !**







Faux projets locatifs, promoteurs fictifs... les arnaqueurs redoublent d'inventivité dans l'immobilier en ligne.

les biens ? Les permis ont-ils été obtenus ? Quels promoteurs sont impliqués ? Et, surtout, de quelles garanties s'accompagnent-ils ?

Quoi qu'il arrive, n'investissez jamais tout votre argent dans une seule opération et évitez les mises trop élevées. Diversifier reste la meilleure parade contre le risque. Soyez aussi attentif à la différence entre la rentabilité affichée et le gain réel : l'horizon de remboursement s'avère souvent incertain. Retards de chantiers, problèmes juridiques ou faillites peuvent grignoter, voire anéantir, le rendement espéré. Et, contrairement à ce que certains sites prétendent, un tel investissement n'est jamais garanti ; vous pouvez tout perdre ! Lisez votre contrat dans le détail : un document flou, incomplet ou truffé de jargon juridique doit immédiatement éveiller votre vigilance. En cas de doute, n'hésitez pas à solliciter un professionnel. Et face aux promesses mirobolantes, une règle d'or : prendre la fuite !

## UN PROBLÈME EST SURVENU

Conservez tous vos documents, captures d'écran, échanges d'e-mails et SMS. Ils seront essentiels pour déposer plainte ou signaler les faits. Contactez sans tarder l'AMF, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ou une association de consommateurs comme l'UFC-Que Choisir. Et n'oubliez jamais que dans l'immobilier comme ailleurs, prudence est mère de sûreté ! ○

## INVESTIR Les 7 règles d'or

**1 N'achetez jamais sans avoir vu le bien**, ou simplement d'après photos ou vidéo. Rien ne remplace une visite physique.

**2 Vérifiez vous-même les problèmes** potentiels, surtout dans les bâtiments anciens en pierre, en particulier s'ils ont connu des rénovations esthétiques, qui cachent l'essentiel. Il s'agit aussi d'éviter les achats à distance, sauf à avoir un relais de confiance sur place, ou à confier le mandat de gestion à une agence reconnue.

**3 Examinez la fiscalité du projet** Tout investissement immobilier implique de bien connaître le régime fiscal et ses limites. Les réductions d'impôts, type Denormandie ou Pinel (dispositif qui a disparu), ne sont pas des « chèques » de l'État. Elles s'imputent sur votre impôt dû, sans annuler les revenus locatifs imposables. Si vous percevez 6 000 € de loyers, vous serez taxé dessus, même avec un avantage fiscal. Faites réaliser une simulation complète par un fiscaliste indépendant avant de signer.

**4 Étudiez la copropriété** Un immeuble neuf ou rénové, mais uniquement des investisseurs non-habitants ? C'est vraiment risqué : aucune réactivité en cas de sinistre, des AG repoussées... Privilégiez les copropriétés mixtes avec des propriétaires résidents. Exigez le contrat de syndic avant l'achat, et vérifiez son implantation et sa réputation.

**5 Veillez au cash-flow négatif** Par exemple, un propriétaire qui paie 850 € de crédit mensuel et ne touche que 550 € de loyer aura 300 € de déficit tous les mois, hors charges. Même avec une réduction d'impôt, ce déséquilibre n'est viable que si les loyers sont très stables... ce qui n'est pas le cas avec tous les locataires.

**6 Restez lucide sur la revente** La fiscalité ne se transmet pas ! Un bien acheté avec un dispositif fiscal intéressant ne le garde pas à la revente. Or, sans cet avantage, la valeur perçue chute. Dans le cas d'Éric (lire p. 18), l'appartement payé 210 000 € n'aurait pu se revendre qu'à peine 130 000 €. Bref, l'acheteur est piégé jusqu'à la fin du dispositif.

**7 Lisez les documents** Rénové, loué, défiscalisé, sans travaux : un rêve souvent synonyme de mauvaises surprises. L'immobilier dans l'ancien peut être rentable, mais cela exige de la rigueur, de la vigilance et des partenaires fiables. Lisez les documents, entourez-vous de conseils indépendants et ne signez rien sans avoir compris tout ce que cela implique.



# LOCATAIRE DÉFAILLANT Quels recours pour le propriétaire ?

Quand le locataire outrepatte ses droits et ne remplit plus ses devoirs, il faut agir vite, mais dans les règles et avec un maximum de traces écrites.

Un locataire qui ne paie plus son loyer. Un autre qui transforme la cuisine en chambre ou qui pose une douche à l'italienne sans autorisation... Des situations plus fréquentes qu'on ne le croit, qui au mieux placent les propriétaires dans l'embarras, et au pire entraînent des conséquences graves sur le logement. Dans les cas de figure suivants, des textes protègent les bailleurs.



## LOYER IMPAYÉ

Au premier mois de loyer non versé, adressez une relance amiable, par écrit, au locataire. Cela suffit parfois à régler la situation. En cas de non-réponse ou de retard persistant, envoyez une mise en demeure en recommandé. Si vous avez souscrit une garantie des loyers impayés (GLI) ou si une caution est mentionnée au bail, actionnez l'une ou l'autre pour obtenir les sommes dues. En cas d'impayé, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le bailleur peut délivrer un commandement de régler par huissier. Ce texte doit contenir six mentions : 1. Rappel d'un délai de six semaines pour solder la dette ; 2. Montant mensuel du loyer et des charges ; 3. Décompte de la dette ; 4. Avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ; 5. Possibilité pour le locataire de solliciter le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée ; 6. Option pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de solliciter un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil.

**ATTENTION !** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025, une réforme majeure facilite le recouvrement des loyers impayés. Les commissaires de justice ont le droit désormais d'engager directement une saisie sur les rémunérations du locataire, sans passer par le juge de

l'exécution. Cette nouvelle procédure permet aux propriétaires munis d'un titre exécutoire d'agir plus efficacement. Après signification d'un commandement de payer, le locataire a un mois pour régulariser ou contester. Passé ce délai, et en l'absence de solution amiable, la saisie peut être notifiée à l'employeur sous trois mois. Une évolution à faire connaître aux bailleurs, applicable aussi aux procédures déjà en cours devant les tribunaux.



## TRAVAUX NON AUTORISÉS

Changer le revêtement mural, poser une cloison... nécessite l'accord écrit du propriétaire ; à défaut, là aussi, il dispose de moyens d'action. Cependant, souligne Frédéric Zumbiehl, juriste au sein l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi), « le principe est que tout se règle lors du départ du locataire ». Ainsi, l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989 indique que s'il n'y a pas d'accord sur une modification majeure dans l'habitation, le bailleur a le droit de demander à ce moment-là sa « remise en l'état, ou [de] conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ». Le texte précise que « le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ». Le dépôt de garantie, équivalent à un mois de loyer pour les logements vides, est utilisé pour couvrir les réparations nécessaires. Dans ce contexte, l'état des lieux d'entrée et de sortie s'avère crucial. « Il est recommandé de le faire de la manière la plus détaillée possible afin d'éviter les litiges. En cas de désaccord ou de relation conflictuelle, l'intervention d'un commissaire de justice peut être nécessaire pour établir une preuve solide », conseille Frédéric Zumbiehl.





Si le locataire change le revêtement mural sans l'accord du bailleur, ce dernier pourra exiger sa remise en l'état lors de son départ.

**Cas particulier :** les travaux d'adaptation du bien aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, et ceux de rénovation énergétique, doivent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée auprès du bailleur. À réception, s'il ne répond pas dans les deux mois, l'acceptation est tacite : quand le locataire quitte les lieux, le bailleur ne peut pas imposer la remise en l'état du logement. S'agissant des travaux d'économies d'énergie, seuls ceux listés dans le décret du 20 juillet 2022 sont concernés : isolation des planchers bas, des combles...

**ATTENTION !** En cas de litige, la preuve incombe au propriétaire : photos, témoignages... Quand le dommage est grave ou si le locataire refuse de remettre en état, il est possible de saisir le juge pour demander la résiliation du bail et/ou des dommages-intérêts.



## INTRUSION ET SQUAT

Une serrure fracturée et des inconnus qui ont emménagé chez vous... Un scénario cauchemardesque, et pourtant bien réel pour des centaines de propriétaires chaque année. Que faire ? Avant toute chose, distinguez squatteur et occupant sans droit ni titre, car la nuance détermine la procédure applicable. Le premier est «quelqu'un qui entre chez vous par effraction, tromperie, menace ou violence, qui change les serrures et s'installe. Ce n'est jamais un ancien locataire ou quelqu'un qui ne paie plus son loyer», explique maître Rossi-Landi, avocat spécialisé. En clair, un locataire qui reste après un congé donné ou qui cesse de régler ses loyers ne peut pas être



expulsé via une procédure de squat ; il faudra lancer contre lui une action en justice classique. En revanche, une entrée par effraction dans votre logement, signalée dans les 48 heures, autorise les forces de l'ordre à intervenir immédiatement, sans avoir besoin de la décision d'un juge. Passé ce délai, l'expulsion nécessite de porter plainte pour violation de domicile, de prouver que l'habitation est bien la vôtre et d'engager une procédure judiciaire ou administrative. Enfin, dans le cas où un propriétaire n'est pas en mesure de prouver son droit de propriété, le préfet, dans un délai de 72 heures, a la possibilité de demander à l'administration fiscale de lui indiquer à qui appartient le bien squatté. La procédure d'urgence prévue à l'article 38 de la loi Dalo, modifiée par la loi du 7 décembre 2020, permet de saisir le préfet pour obtenir une évacuation, sans passer par le juge. En théorie, celui-ci a 48 heures pour répondre. En pratique, c'est plutôt 10 jours... et parfois jamais. «Face à un squat, je dépose une demande d'expulsion auprès du préfet et je saisis le tribunal en parallèle. Comme ça, s'il refuse ou ne répond pas, j'ai déjà une date d'audience», expose M<sup>e</sup> Rossi-Landi. Dans le même temps, l'avocat conseille de mandater un commissaire de justice pour une «sommation interpellative» : aller sur place demander aux occupants leur titre d'occupation. Ils admettent ne pas avoir de bail ? La preuve est faite qu'il s'agit d'un squat. À noter que si la trêve hivernale, du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars de l'année suivante, ne protège pas les squatteurs, certains magistrats l'appliquent quand même.

**ATTENTION !** «Forcer un tiers à quitter les lieux qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou autres contraintes est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende», met en garde M<sup>e</sup> Rossi-Landi. ○

# GESTION Le calvaire de la « copro » en difficulté

Que faire quand certains copropriétaires ne paient plus les charges de l'immeuble ? Lorsque le syndic a disparu (parfois en emportant les fonds) ? Si les travaux à réaliser sont très importants ? Le point.

**L'**Agence nationale de l'habitat (Anah), qui tient le registre national des copropriétés, estime que 15% d'entre elles sont en difficulté financière avérée et ne fonctionnent plus correctement. C'est ainsi que 112 logements à Illzach (68) ont passé l'hiver dernier sans chauffage.

En cause : des problèmes administratifs et juridiques complexes, que personne n'a réussi à gérer à temps. Pour échapper à ce type de situation, la première règle est de ne pas laisser son immeuble sombrer – ce qui n'est pas toujours facile. Cela nécessite de vraiment s'y intéresser, notamment de se rendre aux assemblées générales de copropriété et de lire les PV joints. Idéalement, il faut s'impliquer au sein du conseil syndical, c'est-à-dire le groupe de copropriétaires élus pour représenter l'immeuble, afin de vérifier que les charges d'entretien sont bien acquittées par tous, et d'agir dès que les impayés surviennent. Les membres du conseil syndical ont également accès à tous les documents concernant la copropriété et la possibilité de contrôler le travail du syndic.

## UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La réalisation de travaux à intervalles réguliers est indispensable pour empêcher une dégradation qui coûte cher à enrayer. Mais les faire voter s'avère parfois ardu dans un collectif où les intérêts peuvent

diverger... Dans certains cas, les copropriétaires n'arrivent plus à régler leurs problèmes. Les difficultés sont telles que l'immeuble est placé sous administration provisoire par un juge. En principe, la mission de l'administrateur est de le remettre sur pied et de gérer les affaires courantes. Dans la pratique, les honoraires élevés qui lui sont versés sont susceptibles d'empirer les choses et, surtout, le redressement peut mettre des années. Il s'agit donc d'un scénario à éviter absolument : si le syndic a démissionné, que les soucis s'accumulent, il vaut mieux qu'un petit groupe de copropriétaires prenne les rênes et élise un syndic bénévole le temps de calmer le jeu et d'en retrouver un professionnel.

**BON À SAVOIR** S'adresser à un syndic spécialisé dans les copropriétés en difficulté s'avère souvent utile. On en trouve sur le site de l'association QualiSR ([Associationqualisr.org](http://Associationqualisr.org)). ○

## TÉMOIGNAGE

### « Une pose de micropieux... pour 9 M€ ! »

BERTRAND B., PARIS

Copropriétaire depuis plusieurs années d'un appartement rue Saint-Séverin (Paris 5<sup>e</sup>) dans un immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle, j'ai vu mon bâtiment placé sous arrêté de péril en juin 2022 après l'effondrement partiel d'un escalier, entraînant l'évacuation nocturne de ses 35 logements. À la demande du syndic démissionnaire, le tribunal a nommé M<sup>e</sup> Gladel administrateur provisoire. Nous avions espéré une solution rapide, mais c'est l'enfer depuis plus de trois ans :

l'immeuble reste interdit d'accès (sauf pour deux restaurants au rez-de-chaussée, autorisés à accueillir 50 personnes chacun !), les travaux n'ont pas commencé et l'administrateur impose des micropieux pour plus de 9 millions d'euros, en se fondant sur une étude de sol sujette à caution et sans étudier d'alternatives moins onéreuses, malgré les avis contraires de nombreux experts. Nous risquons l'expropriation par la mairie avec des emprunts toujours à rembourser !



A. MICALLET/HAYTHAM-REA, LUCKYBUSINESS/ADOBE STOCK



# EN CAS DE SINISTRE Se faire indemniser

Réparer les dégâts d'une inondation, d'un incendie ou d'un cambriolage nécessite le concours de votre compagnie d'assurances. Comment ça marche ?

Pour les sinistres au-delà d'un certain montant, qui varie en fonction de ce qui est prévu au contrat, votre compagnie d'assurances vous enverra un expert afin d'évaluer la situation. Si les dégâts sont très importants et/ou que le logement est devenu inhabitable – à cause notamment d'un retrait-gonflement des argiles (RGA) qui crée des fissures dangereuses dans les murs ou les sols de la maison –, les propriétaires auront intérêt à s'adjoindre l'aide d'un expert d'assurés. Ce dernier permet de faire valoir son point de vue face à l'assureur, et donc d'obtenir une meilleure indemnisation du sinistre – qui compensera en général sa rémunération, située entre 5 et 10 % du dédommagement versé par l'assurance.

**ATTENTION !** Les experts d'assurés ne sont pas réglementés. Tout le monde peut s'improviser expert, et des personnes à l'affût de gain sévissent... Il faut donc être vigilant et demander conseil à la Fedexa, qui regroupe ces professionnels (Fedexa.fr).

## POURQUOI PRENDRE UN EXPERT D'ASSURÉS

«Les sinistrés ont parfois le sentiment que l'expert en assurances est de mèche avec l'assureur et tente de diminuer le montant de l'indemnisation», répond la sénatrice des Hauts-de-Seine Christine Lavarde, auteur d'un rapport sur le sujet. Dans le cas des lézardes provoquées par le retrait-gonflement des terrains argileux, jusqu'ici seulement 20 % des dossiers étaient, par exemple, dédommagés, les rapports d'expertise indiquant la plupart du temps que les fissures ne relevaient pas de catastrophes naturelles, même lorsque tout montrait l'inverse. De plus, les délais de remise des rapports n'étaient pas encadrés, ce qui aboutissait à des retards dans le remboursement. Un décret du 3 décembre 2024 oblige désormais les experts mandatés dans le cas de sinistres liés au RGA à justifier de leur impartialité, et à rendre un rapport d'expertise dans un délai de quatre mois. Toutefois, ces dispositions

Si vous avez été victime d'un cambriolage, votre assureur peut mandater un expert pour évaluer la situation.

ne s'appliquent pas aux autres sinistres. Le Sénat a déposé une proposition de loi, fin octobre 2024, pour renforcer les règles professionnelles et de déontologie des experts en assurances ; les liens capitalistiques entre la société d'experts et l'assureur pourraient notamment être interdits. In fine, si la compagnie ne veut rien entendre, il faudra prendre un avocat et l'attaquer en justice. ○



## TÉMOIGNAGE

**« Sans expert d'assurés, nous aurions été moins indemnisés »**

ANGÉLIQUE G., LOIRE-ATLANTIQUE

Dans la nuit du 7 au 8 mars 2024, des crépitements dans le grenier ont alerté mon mari. Un incendie se déclarait ; nous avons juste eu le temps de sortir avec les enfants et le chat. Notre chaumière a ensuite été entièrement détruite. Nous étions sidérés et ne nous rendions pas compte de toutes les démarches à assumer. Notre situation a fait les gros titres des journaux et attiré l'attention d'un expert d'assurés, Benoît Monerrat (CGBE), qui est venu nous conseiller. Sans son aide, nous n'aurions pas pu être indemnisés correctement.

Lorsqu'on est sinistré, on se sent perdu, on est sous le choc, et on ne sait pas comment fonctionnent les assurances. L'intervention de notre expert nous a permis de bénéficier d'un relogement financé sur la valeur locative de notre maison, c'est-à-dire 1100 € par mois, jusqu'à la fin des travaux, alors que l'assurance proposait 650 € en dépit des termes du contrat. Notre expert nous a aussi aidés à monter notre dossier, car tout doit être détaillé pour être remboursé : les jouets, les vêtements, les livres...

# ÉLECTRICITÉ Une hausse des prix en 2026 ?

Mis en place pour favoriser l'ouverture à la concurrence, l'Accès régulé à l'électricité nucléaire historique (Arenh) est prévu jusqu'au 31 décembre 2025. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, EDF pourra vendre toute sa production aux prix de gros. Ce nouveau système risque d'exposer davantage les ménages aux fluctuations des cours boursiers.

PAR ALEXANDRE LOUKIL

L'ambition était forte. Emmanuel Macron, le président de la République, prononce à Belfort, le 10 février 2022, un discours qui fera date chez les acteurs de l'énergie : « Nous mettrons en œuvre, en accord avec la Commission européenne, une nouvelle régulation de l'électricité nucléaire afin que les consommateurs français, ménages et entreprises, puissent bénéficier de prix stables, proches des coûts de production de l'électricité en France. C'est indispensable pour que nous puissions tirer tous les bénéfices de l'investissement historique de la nation et de [celui] que nous sommes en train d'acter. »

Depuis plus d'une décennie maintenant, les associations de consommateurs et les entreprises demandent à profiter de la compétitivité de notre parc électrique, porté notamment par des centrales nucléaires dont le coût de construction est déjà largement amorti. Pourtant, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, EDF vendra son électricité comme il le souhaite, et le marché boursier décidera des prix facturés. Loin de rassurer, ce futur mécanisme a alerté le Sénat. La commission d'enquête parlementaire sur « la production,

la consommation et le prix de l'électricité aux horizons 2035 et 2050 » est formelle : *« L'accord de novembre 2023 ressemble à un accord "perdant-perdant" pour les consommateurs et les contribuables français, dont l'issue dépendra uniquement des fluctuations imprévisibles des marchés »,* indique-t-elle dans un rapport en juillet 2024. Un point de vue qu'elle n'est pas la seule à exprimer.

Difficile de comprendre le bouleversement sur le point de s'opérer sans parler en premier du futur ex-système : l'Accès régulé à l'électricité nucléaire historique (Arenh), instauré par la loi NOME en 2011. Considéré comme un « poison » par EDF, ce dispositif impose à l'énergéticien de réserver 100 térawattheures (TWh) d'électricité par an – ce qui représente 27,6 % de sa production nucléaire en 2024 – à tous les fournisseurs alternatifs installés dans l'Hexagone. Et ce, à un prix fixe de 42 € par mégawattheure (MWh). L'objectif ? Leur permettre ensuite de la revendre à des tarifs attractifs, surtout lorsque les prix de l'électricité augmentent sur les marchés boursiers. En bref, l'Arenh joue le rôle de coussin amortisseur. Cependant, son influence va plus loin. Car l'énergie nucléaire d'EDF sert aussi de bouclier à ses

propres utilisateurs, au travers des tarifs réglementés de vente (TRV) de l'électricité, auxquels 20,18 millions de ménages étaient affiliés au 31 décembre 2024, selon la Commission de régulation de l'énergie (CRE). Le niveau des TRV est calculé par un empilement des coûts de l'électricité (40 %) et d'entretien du réseau et des taxes (30 % chacun). Sur la seule partie approvisionnement en électricité, l'Arenh représentait encore les deux tiers du prix facturé en 2018.

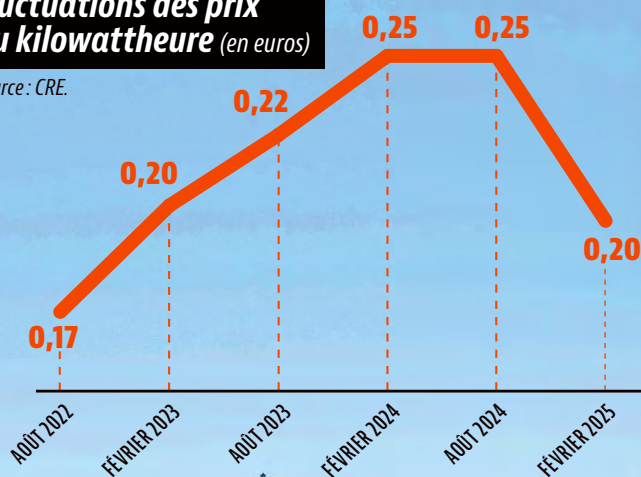
## UN PLAFOND TARIFAIRE QUI S'EFFRITE

Ce parapluie, initialement étanche, s'est troué au fur et à mesure que la concurrence s'est développée. Les fournisseurs alternatifs, voyant leur portefeuille de clients augmenter, exigent toujours plus d'électricité nucléaire auprès d'EDF. Or, si leur demande dépasse le total cumulé de 100 TWh, la CRE est chargée de limiter ce montant. Et, au lieu d'acquiescer de juteux volumes d'électricité plafonnés, à 42 €/MWh donc, les énergéticiens sont obligés d'en acheter sur le marché, dont le prix excède très souvent celui de l'Arenh. À titre d'exemple, 107 fournisseurs alternatifs ont demandé, pour 2025,



## Fluctuations des prix du kilowattheure (en euros)

Source : CRE.



# 30,80 %

C'est le taux de parts de marché le plus fort atteint par les fournisseurs d'électricité alternatifs depuis 2021. L'ouverture à la concurrence n'a pas permis une progression plus importante de ces nouveaux acteurs sur le marché. C'était pourtant l'un des objectifs de l'Arenh\*.

\* Accès régulé à l'électricité nucléaire historique.

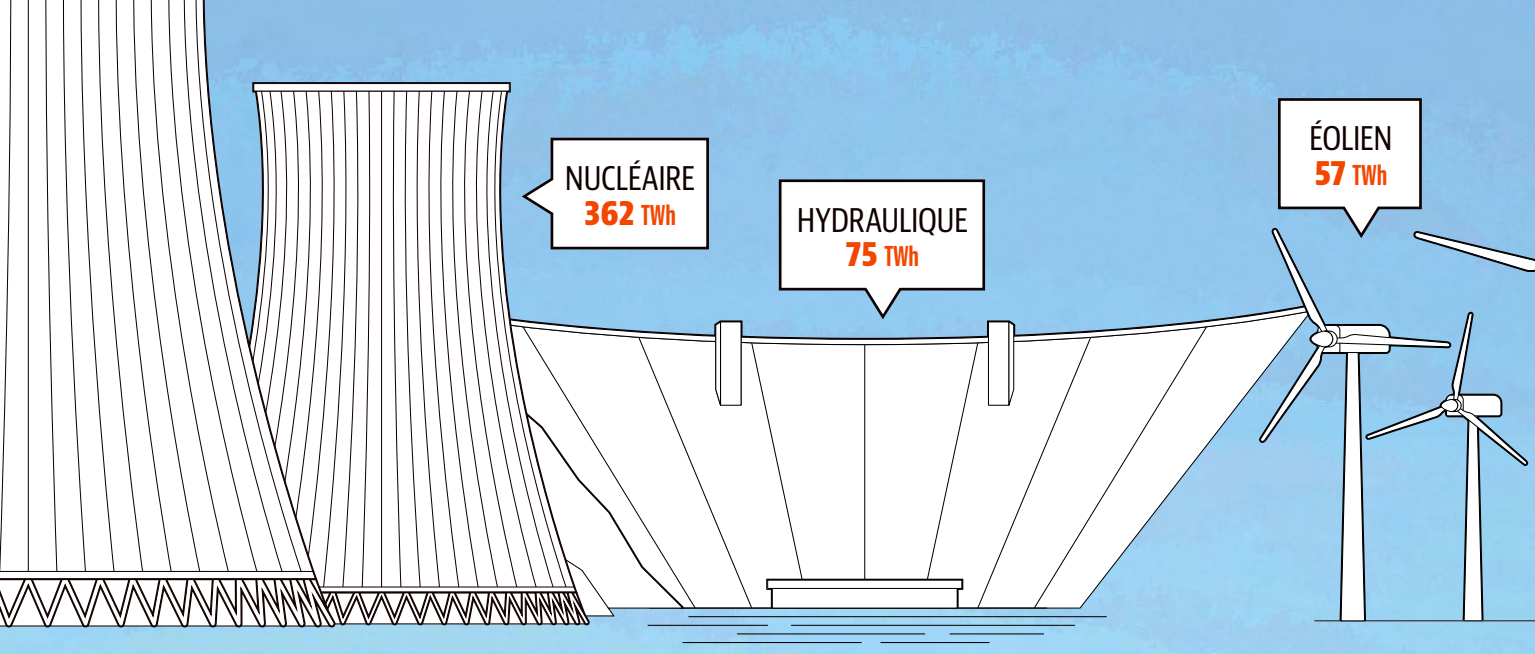
135 TWh d'électricité via l'Arenh, soit 35 unités de plus que le total permis. Ils doivent ainsi acheter 26% des besoins de leurs clients sur le marché de gros, où le prix dépasse plus de 70 €/MWh. En 2018, 68% du coût de l'électricité des tarifs réglementés était composé de cette énergie nucléaire bon marché. En 2025, cette proportion est tombée à 44% (lire l'infographie p. 28).

Cette année, la plupart des ménages, aux TRV comme en offre de marché, se trouvent soumis aux soubresauts du

marché de gros de l'électricité, bien que l'écrasante majorité de l'énergie qu'ils consomment soit hexagonale et nucléaire. « Cette situation pourrait apparaître cohérente si la France était très dépendante de ses voisins européens pour son approvisionnement en électricité. Or, ce n'est pas le cas », souligne l'UFC-Que Choisir dans une étude sur les prix de l'électricité publiée en avril 2025. Les TRV sont calculés de façon à prendre en compte ce surcoût d'approvisionnement pour les fournisseurs. « On s'est aperçus que

*l'Arenh pouvait avoir un effet inflationniste assez puissant », reconnaît un dirigeant de la filière électrique française. « Le dispositif était à bout de souffle. Le prix ne reflétait plus rien », abonde Nicolas Goldberg, expert des questions énergétiques chez Columbus Consulting.*

C'est dans ce contexte que le versement nucléaire universel (VNU) voit le jour, en novembre 2023. Il est annoncé lors d'une conférence de presse où l'exécutif et EDF s'affichent ensemble. L'Arenh est un mécanisme qui n'a jamais →



→ été rénové, et il est de moins en moins protecteur. Sa fin de vie était prévue au 31 décembre 2025, et sa succession était à l'étude «*tout le long de l'année 2023*», explique Lionel Zécéri, directeur du marché des clients particuliers chez EDF.

## PLUSIEURS LACUNES NON COMBLÉES

Parfaite occasion pour combler ses lacunes. Il n'en a rien été. Plus question de contraindre EDF à céder un quart de son électricité d'origine nucléaire à ses concurrents à un prix réglementé ; le contre-pied a été adopté. Désormais, 100 % de sa production nucléaire sera vendue à des prix de marché... exposant davantage les ménages et les entreprises à leur fluctuation en Bourse. L'électricité, pour les années 2026, 2027 et 2028, s'échange à environ 62 €/MWh.

Un système de taxation a cependant été instauré afin de circonscrire une éventuelle flambée des cours – ce qui diminuerait les superprofits d'EDF. La loi de finances pour 2025 le définit plus précisément dans son article 4. Deux prélèvements ont été prévus : le premier à 50 %, le second à 90 % (lire «*EDF taxé sur les revenus liés à sa production*», p. 28). Reste encore à savoir au-delà de quel prix de l'électricité cette protection s'enclenche...

Ces seuils, valables trois ans et révisés à chaque nouvelle période, permettront au moins de protéger les clients finaux sans avoir à déboursier de l'argent public. «*Ce mécanisme sera*

*particulièrement utile en cas de crise énergétique, comme en 2022 où les prix étaient supérieurs à 1000 €/MWh. Il limiterait alors la nécessité d'un bouclier tarifaire coûteux*», confirme le courtier Opera énergie.

Un dispositif économe, mais qui ne protège pas les consommateurs. Les deux seuils évoqués dans le budget, et qui seront bientôt définis par décret gouvernemental, se situent dans une fourchette très large, laissant à l'exécutif une très confortable marge de manœuvre. Le premier, de 50 %, se déclenchera quand les prix de l'électricité s'établiront de 5 à 25 €/MWh au-dessus des coûts de production du parc nucléaire historique. Le second niveau, entre 35 et 55 €/MWh, ponctionnera EDF à hauteur de 90 %.

## DANS L'EXPECTATIVE DE CONNAÎTRE LES SEUILS RETENUS

Le scénario idéal pour les ménages et les entreprises est que les chiffres retenus soient les minimums de ce qu'autorise la loi de finances. Plus ils sont faibles (donc 5 € et 35 €), plus la redistribution aux clients s'active fréquemment lorsque les prix s'envolent. Au contraire, si le gouvernement opte pour des seuils élevés (25 € et 55 €), ce mécanisme se déclenchera plus rarement puisque EDF sera moins prélevé. Ces seuils seront arrêtés une fois connu le coût total de la production nucléaire d'EDF. Un calcul capital, réalisé par le gendarme du secteur, la CRE, en septembre. Il servira de

base à l'exécutif pour prendre sa décision. Une chose est déjà certaine : le prix de 42 €/MWh, qui prévaut depuis 2010, sera revu à la hausse, car il n'est plus du tout représentatif des coûts de production d'EDF. Avec ou sans VNU, il aurait dû être revalorisé. Une estimation a fuité, autour de 70 €, revoyant à la hausse le calcul de 60 € effectué par la CRE en 2022. Le chiffre définitif sera dévoilé «*à la fin de l'année*», a déclaré le gouvernement.

Certains acteurs craignent le pire, quel que soit le seuil choisi. «*Ce dispositif ne protégera réellement le consommateur qu'à partir d'un seuil d'écurement excédant de 60 à 90 % le coût de production de 60 € calculé par la CRE, loin des promesses de faire bénéficier les Français d'un prix de l'électricité proche des coûts de production*», a regretté dans un communiqué le Comité de liaison des entreprises (Cleee), une association de grands consommateurs industriels et tertiaires d'électricité et de gaz.

## DES HAUSSES POUR LES MÉNAGES ET LES SOCIÉTÉS

L'UFC-Que Choisir a sorti la calculatrice, en se fondant sur des niveaux de taxation pourtant protecteurs, de respectivement 10 € et 40 € au-dessus des coûts de production. Si ces derniers étaient fixés par la CRE à 65 €/MWh et que les cours boursiers s'établissaient à 120 €, EDF paierait une taxe de 28,50 € sur 1 MWh de production nucléaire vendu sur les marchés. Soit



## La production d'électricité en France

**Le nucléaire, aux coûts de production faibles** (hors construction de centrales), représente 67 % du mix énergétique français. En 2024, 537 térawattheures (TWh) d'électricité ont été produits, dont :

**SOLAIRE**  
23 TWh

**GAZ**  
17 TWh

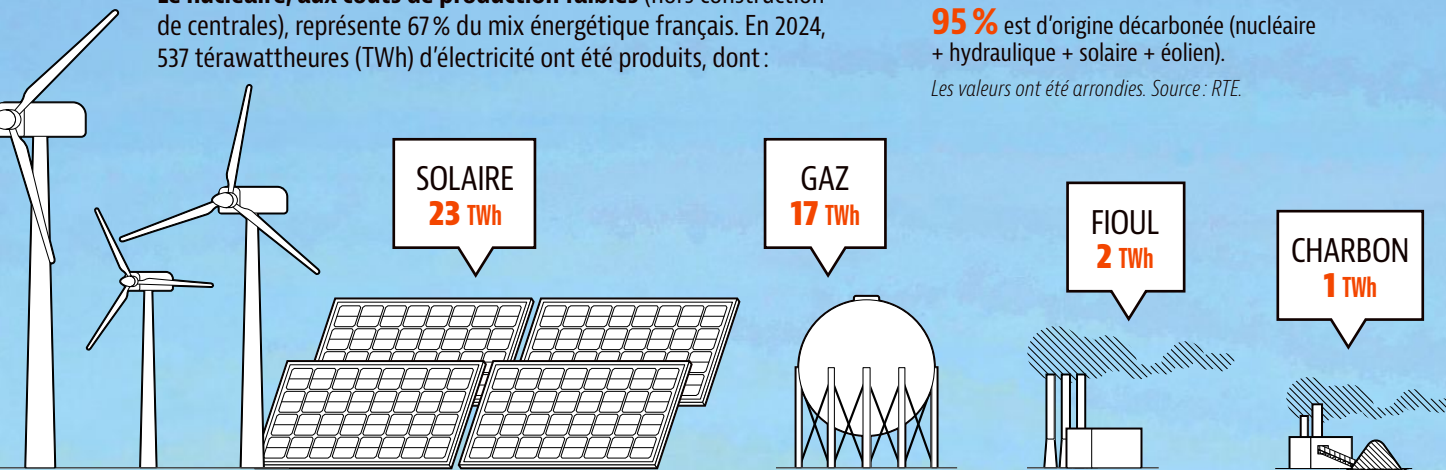
**FIOUL**  
2 TWh

**CHARBON**  
1 TWh

**27,6 %** de notre électricité est d'origine renouvelable (hydraulique + solaire + éolien).

**95 %** est d'origine décarbonée (nucléaire + hydraulique + solaire + éolien).

Les valeurs ont été arrondies. Source : RTE.



ILLUSTRATIONS : ANTOINE LEVESQUE

un bénéfice de 26,50 € par rapport aux 65 € de base... Le système paraît surtout bénéfique à l'énergéticien. Le gouvernement rétorque que la réforme, si

### En temps de stabilité, ménages et petites sociétés seront perdants

elle avait été appliquée à l'année 2023, aurait conduit à un «approvisionnement moins coûteux avec le dispositif post-Arenh qu'avec la méthode actuelle». Preuve que le VNU est protecteur en cas de montée des prix ? Pas tout à fait. La hausse des prix n'est pas synonyme de crise énergétique, comme ce fut le cas en 2022 et 2023. D'après les simulations réalisées par Opéra énergie, le nouveau système n'est bénéfique que s'ils excèdent 250 €/MWh. Le reste du temps, il serait «bien moins avantageux que l'Arenh pour les consommateurs», à tel point qu'il conduirait à une «hausse généralisée des coûts d'électricité». Par exemple, un boulanger subirait une majoration de 18 % avec le VNU en 2026, si les cours de marché restaient identiques à ceux actuels. Et le renchérissement atteindrait 35 % pour un agriculteur ! En temps de relative stabilité, l'écrasante majorité des petites

entreprises et des ménages seraient donc perdants, comme l'avait déjà pointé *Que Choisir*. «Si le prix frôle toujours le premier seuil de taxation, on pourra dire qu'EDF s'en tire bien», résume Mathias Laffont, délégué général adjoint de l'Union française de l'électricité (UFE). Les sénateurs à l'origine du rapport parlementaire arrivent à la même conclusion : «Le mécanisme de captation partielle des revenus tirés par EDF de son parc nucléaire prévoit une combinaison de seuils et de taux de prélèvement qui s'écartent très sensiblement des coûts complets de production.»

### PROTECTION DES CONSOMMATEURS PARTIELLE

Bien qu'imparfaite, la taxation d'EDF a au moins le mérite d'être claire. L'exécutif annonce que les recettes seront intégralement reversées aux clients finaux. «Nous aurons pour mission de vérifier que les énergéticiens répercutent bien le versement sur les factures», détaille Anne-Sophie Dessillons, directrice des marchés de détail et de la transition énergétique à la CRE. Une ligne dédiée dans la facture sera instaurée, à l'image de ce qui existe déjà pour les taxes. Elle ne laissera aucune marge d'interprétation pour les fournisseurs, puisqu'il sera clairement indiqué : x euros par MWh. » Toutefois, là encore, le diable se cache dans les détails. «EDF a déjà vendu l'essentiel de sa production de l'année N+1 en année N, rappellent les sénateurs. [...] Aussi, si une crise brutale survient en cours

d'année, et qu'EDF a déjà vendu l'essentiel de sa production à des prix plus modérés constatés avant le déclenchement de la crise, les revenus annuels de son parc nucléaire ne traduiront pas immédiatement les effets de la crise. » Et, donc, la protection pour les ménages sera différée l'année suivante. Mieux vaut avoir une trésorerie solide !

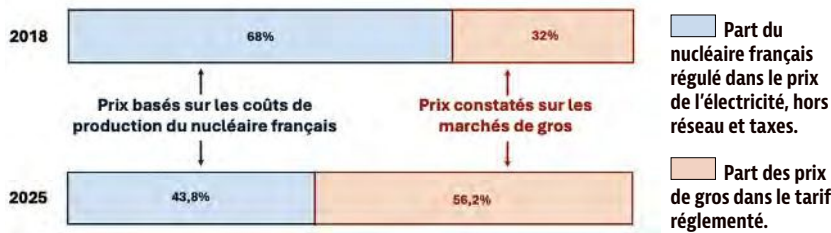
### LES TARIFS RÉGLEMENTÉS ÉGALEMENT TOUCHÉS

Mode de redistribution, seuil de déclenchement de la taxe, coût de production du nucléaire... autant de zones d'ombre causées par un manque de concertation de l'État. Les parlementaires avaient initialement voté en faveur de la suppression du VNU dans le budget 2025, mais l'absence de vote de motion de censure du gouvernement Bayrou l'a réintroduit. Aucun projet de loi consacré à cette question n'a été soumis au débat. «Jamais les parlementaires n'ont été consultés sur cette question cruciale», s'insurge le sénateur communiste Fabien Gay, fin connaisseur du système électrique français. Si l'élu s'inquiète de ce manque de transparence, c'est qu'il estime que le versement nucléaire universel aura également un effet inflationniste sur les TRV. Si aucune hausse n'intervient en 2026, ce n'est que partie remise. À compter du 1<sup>er</sup> février 2027, les TRV devraient «mécaniquement subir une majoration», avertit Fabien Gay. Et cela pour une raison bien simple : 40 % de →



## Une dépendance aux cours boursiers qui s'amplifie

Les ménages sont désormais soumis aux prix volatils du marché de gros de l'électricité, bien que la majorité de l'énergie qu'ils consomment soit française et nucléaire.



## EDF taxé sur les revenus liés à sa production

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, le versement nucléaire universel (VNU) remplacera l'Arenh. Concrètement, EDF a souscrit un partenariat avec l'État, qui lui permet de vendre toute sa production nucléaire sur le marché de gros, aux prix en cours. Mais si les revenus de cette vente dépassent un certain seuil, l'exécutif ponctionnera une partie de l'excédent sous forme de taxe

et le redistribuera aux consommateurs via une remise sur leur facture d'électricité. En cas de prix bas, aucun prélèvement n'est appliqué. EDF assumera ce risque, mais n'est plus forcé de vendre à perte comme cela a pu exister avec l'Arenh. Dans l'accord État-EDF de novembre 2023, confirmé par la loi de finances 2025, deux seuils sont retenus :

> **Premier seuil** : de 5 à 25 €/MWh au-dessus du coût complet du nucléaire historique. Au-delà, EDF devra reverser 50 % de ses revenus unitaires.

> **Deuxième seuil** : déclenché après application du premier. Il s'établira entre 35 et 55 €/MWh au-dessus du coût du nucléaire. Au-delà, 90 % des revenus d'EDF seront reversés aux usagers.

→ la facture d'électricité est constituée du coût d'approvisionnement en électricité, c'est-à-dire du prix de l'électricité. Celui-ci est issu de la moyenne des cours boursiers constatés sur les deux dernières années. Pour 2027, ce sont donc les années 2025 et 2026 qui seront prises en compte.

Or, comme écrit plus haut, EDF vendra 100 % de sa production aux prix de marché à compter de 2026. «Puisqu'ils seront plus élevés que les 42 €/MWh d'aujourd'hui, le coût d'approvisionnement va fortement augmenter. Les clients vont être soumis à une très forte hausse. Des économistes l'ont mis en évidence», poursuit Fabien Gay. De fait, auprès des sénateurs, Jacques Percebois, professeur émérite à l'université de Montpellier et directeur du centre de recherche en économie et droit de l'énergie (Creden), s'est attelé à ce travail. Il affirme que dans toutes les hypothèses de prix de marché envisagées

(de moins de 78 €/MWh à 200 €), le prix de l'électricité des clients aux TRV serait «nettement plus élevé» que celui de l'Arenh. Le nouvel accord déboucherait ainsi, si les cours boursiers grimpaient à 110 €, à un renchérissement de 25 % de leur facture.

### LE RISQUE DE PRIX BAS SEULEMENT ASSUMÉ PAR EDF

Avec ce nouveau dispositif, il est possible qu'EDF vende son énergie à un tarif inférieur à ses coûts de production nucléaire, une autre carence non comblée par le VNU. Imaginons que les cours boursiers viennent à s'établir durablement sous le seuil estimé par la CRE : l'opérateur historique perdrait alors tout bonnement de l'argent. Un risque qu'il endossera seul, étant donné qu'aucun plancher de prix de vente n'est défini dans l'accord entre l'État et EDF. Pourquoi ne pas anticiper ce scénario alors qu'il a eu lieu

dans le passé, entre 2015 et 2017 ? Ce cas de figure serait appréciable pour les consommateurs... mais seulement à court terme. Car EDF, qui fabrique plus des trois quarts de l'électricité hexagonale, se retrouverait dans une situation financière critique et ne serait plus en mesure de faire face au mur d'investissement que lui demande la construction des trois paires d'EPR 2 dans les centrales de Penly (Seine-Maritime), Gravelines (Nord) et du Bugey (Ain). Des moyens de production qui permettront à la France d'être moins dépendante du cours du gaz dans la formation des prix, et d'empêcher qu'ils ne bondissent les jours où le réseau est sous tension (en hiver notamment).

Le ministère de l'Économie et des Finances est pourtant bien conscient qu'assurer une production électrique «soutenable à moyen et long termes» pour EDF «va profondément dans le sens des consommateurs finaux». Néanmoins, rien n'est prévu dans le cas d'un plongeon durable des prix. «Rien ne nous permet d'affirmer qu'ils resteront stables, met en garde Nicolas Goldberg, de Columbus Consulting. Nous sommes en situation de surproduction. On déploie de l'énergie renouvelable partout, les terminaux méthaniers pour acheminer le gaz se développent, et l'électrification perd en vitesse parce que la demande est en berne. Il est donc tout à fait envisageable qu'en 2027 ou 2028, les tarifs se situent autour de 30 €/MWh.»

Difficile de comprendre ce qui pousse EDF à assumer seul un tel risque. C'est simple, expose cet expert. «De manière très contre-intuitive, EDF était le plus opposé à ce prix plancher, préférant être soumis entièrement au droit de la concurrence, quitte à supporter ce risque, plutôt que d'être régi par des tarifs régulés, dit-il. Il considère que les marchés demeureront autour de 70 € et y voit une manière de dégager des marges de manœuvre pour assurer ses investissements.» C'est également la justification fournie par Bercy : «Le schéma retenu dans le cadre



de l'accord tient compte de la possibilité que les prix de marché puissent être, pendant quelques années, inférieurs au seuil de déclenchement de la captation des revenus du nucléaire. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles le seuil de captation des revenus du nucléaire est supérieur aux coûts tels qu'ils ont été évalués par la CRE. » Une compensation, en somme, que l'énergéticien s'avère prêt à accepter. « L'accord signé en 2023 témoigne d'une recherche d'équilibre entre EDF et les consommateurs », souhaite reformuler Erwan Tanguy, directeur des offres et régulation chez EDF.

### UN FILET DE SÉCURITÉ REPOUSSÉ PAR L'EXÉCUTIF

À l'instar des sénateurs, la majorité des acteurs du secteur plaident pour une solution médiane : un contrat pour différence (CFD). Il s'agit d'un

produit financier lié à la hausse ou à la baisse d'actif sous-jacent (devise, matière première, indice boursier ou encore action). En matière d'énergie, son fonctionnement est différent. Il prend la forme d'une protection pour les clients finaux et pour l'opérateur, puisque le CFD fonctionne avec un prix plancher pour le producteur et un prix plafond pour le consommateur. D'autant que le règlement européen du 13 juin 2024 permet dorénavant de mettre en place ce type de contrat sur le vieux parc nucléaire (auparavant, seules les installations de production d'électricité renouvelable étaient concernées). « Un CFD présente l'intérêt d'éviter les variations erratiques de prix, d'abaisser le coût global de production électrique au profit de nos entreprises et de nos concitoyens », promettent les sénateurs.

Cette option, a priori idéale, a été écartée par l'exécutif. Si un plancher avait été mis en œuvre, justifie-t-il, cela aurait constitué, aux yeux de Bruxelles, une aide publique pour EDF, « qui pourrait de ce fait se voir imposer, en contrepartie, des mesures concurrentielles compensatoires ». Traduction, remettre le projet Hercule sur le tapis. Présenté en 2019, ce texte consistait à scinder le groupe en trois entités : la première, publique, aurait été chargée de développer le parc nucléaire et le réseau de transport ; la seconde, privée et cotée en Bourse, aurait réuni les activités commerciales, la distribution d'électricité et les énergies renouvelables ; la dernière aurait géré les barrages hydroélectriques. « Une socialisation des pertes et une privatisation des profits », comme l'a dénoncé l'intersyndicale d'EDF. ○



### TROIS QUESTIONS À... ANTOINE AUTIER

Responsable des études à l'UFC-Que Choisir, spécialiste des questions d'énergie

## « Les consommateurs, grands perdants de cette nouvelle régulation »



**QUE CHOISIR BUDGETS** Avant la conclusion de l'accord entre EDF et l'État, avez-vous échangé avec le gouvernement ?

**ANTOINE AUTIER** Non. Pour la loi NOME, qui a introduit le dispositif de l'Arenh, deux commissions dédiées avaient été instaurées successivement. Pour cet accord entre EDF et l'État qui a été présenté en novembre 2023, associations et parlementaires n'ont pas été écoutés, et le nouveau dispositif s'est imposé sans concertation ni débat.

**QCB.** Que craignez-vous avec l'instauration du versement nucléaire universel (VNU) ?

**A.A.** Le VNU introduit un mécanisme de redistribution des profits d'EDF aux ménages. Mais ce système de taxation leur est défavorable, car il ne s'enclenche qu'à un certain niveau de revenus du parc nucléaire historique – premier seuil entre 5 et 25 € par mégawattheure au-dessus des coûts de production. En dessous, les bénéfices reviennent intégralement à l'opérateur sans aucune objectivation. On voit que potentiellement, on aboutit à un taux de reversement marginal, voire inexistant, bien que les prix de marché soient plus hauts.

Ce sont donc les consommateurs les grands perdants de cette nouvelle régulation.

**QCB.** Quelle solution prônez-vous ?

**A.A.** L'UFC-Que Choisir souhaite que les consommateurs payent leur électricité à un prix juste, c'est-à-dire représentatif des coûts réels de production, et non basé sur celui de marché, sachant que nos importations ne représentent que 5 %. Le plus logique est de mettre en place un tarif régulé sur les factures proportionnel aux coûts de production du nucléaire et de l'hydraulique français. S'ils sont plus élevés que ceux constatés

sur le marché, nous sommes prêts à l'accepter. Il est normal qu'EDF puisse assumer ses investissements futurs et ne pas vendre à perte. L'argumentaire du gouvernement est de dire qu'EDF est gagnant lorsqu'il vend cher son électricité sur les marchés boursiers, mais qu'en contrepartie, l'État n'assume pas le risque financier quand les cours sont bas. Or une anomalie (une faible redistribution des bénéfices d'EDF) ne peut en compenser une autre (ne pas instaurer un dispositif couvrant à minima EDF de risques de perte).



# ZOOM SUR UNE ARNAQUE

## L'escroquerie au

La mise en place progressive du péage en flux libre favorise une nouvelle arnaque, beaucoup utilisée par les escrocs quand les autoroutes sont très fréquentées. Décryptage et conseils pour ne pas mordre à l'hameçon.

PAR PASCALE BARLET



### 1 VOUS RECEVEZ UN E-MAIL OU UN SMS DE RELANCE

Le logo et le style graphique imitent parfaitement ceux de la société concessionnaire Vinci Autoroutes ou de sa filiale Ulys\*, spécialisée dans les services et les paiements. Il s'agit ni plus ni moins d'une usurpation de l'identité de ces entreprises.

\*Contactée par Que Choisir Budgets, Vinci Autoroutes a indiqué avoir déposé plainte contre X pour usurpation d'identité.



## L'AVIS DE L'EXPERT « Les escrocs envoient des milliers de

**DAMIEN BANCAL**, journaliste, spécialiste de la cybercriminalité

**Que Choisir Budgets** Avec le déploiement des péages sans barrières, les arnaques sont en recrudescence. En quoi cela consiste-t-il ?

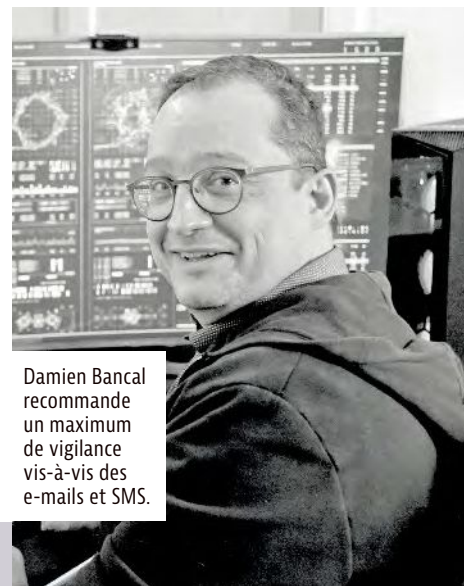
**Damien Bancal** Dans le cas d'Ulys notamment, filiale du groupe Vinci Autoroutes, il s'agit d'une usurpation d'identité. Les escrocs recourent au phishing (ou hameçonnage). Ils ont au préalable récupéré des fichiers clients sur le dark web – on en trouve aujourd'hui à foison ! Ils utilisent ensuite ce que j'appelle la technique

du chalutier. À l'occasion d'un pont ou de vacances scolaires, alors que de nombreux automobilistes passent les péages, ils envoient des milliers d'e-mails ou de SMS et espèrent qu'au moins 10 % d'entre eux recevront une réponse.

Si vous cliquez, vous êtes pris dans les mailles de leur filet.

**QCB** Ces fraudes vont-elles se développer ?

**D.B.** Oui, absolument. C'est un signe des temps. Nos gouvernements incitent



Damien Bancal recommande un maximum de vigilance vis-à-vis des e-mails et SMS.

F. LO PRESTI/AFP



# péage

## 2 LE PIRATE VOUS RÉCLAME LE RÈGLEMENT D'UN PÉAGE

Pour plus de crédibilité, la somme est faible – par exemple, 6,80 €. On vous somme de vite vous en acquitter, sous peine de pénalités, voire de suspension de compte. Le SMS ou l'e-mail reçu intime de cliquer sur un lien, qui vous dirige en fait vers un site frauduleux imitant la plateforme officielle.



## 3 VOUS LIVREZ DES INFORMATIONS SENSIBLES

Afin de régler la somme due, vous renseignez nom, adresse, coordonnées bancaires... et le piège se referme ! Les escrocs détiennent vos données personnelles et peuvent les utiliser pour d'autres fraudes.

ILLUSTRATIONS : GUILLAUME REYNARD

## SMS en espérant 10 % de réponses »

à la numérisation de nos usages au quotidien, et les pirates se régalaient ! Dès qu'un nouveau système d'automatisation voit le jour, ils cherchent la faille. Ils finissent toujours par la trouver. Quand les entreprises victimes, comme Ulys, auront perfectionné leur dispositif, ce type d'arnaque diminuera au profit d'un autre.

**QCB Comment réagir si on reçoit un e-mail ou un SMS de ce genre ?**

**D.B.** Surtout, ne répondez pas ! Le simple fait de cliquer sur le lien

peut permettre la captation de données personnelles. Le premier réflexe à avoir est de vous rendre sur la plateforme officielle qui héberge votre compte pour vérification<sup>(1)</sup>. Si vous avez un souci de paiement, vous le saurez très rapidement. Le plus important est de rester toujours vigilant, surtout aux périodes de grandes migrations, et de ne pas se précipiter.

(1) Sur son site, Ulys explique à ses clients comment se prémunir : [Ulys.com/faq/tentative-de-phishing-quels-sont-les-bons-reflexes](https://www.ulyss.com/faq/tentative-de-phishing-quels-sont-les-bons-reflexes).

## LE PÉAGE EN FLUX LIBRE

À ne pas confondre avec le télépéage (un badge d'abonnement qui permet de passer plus vite aux barrières), le péage en flux libre (ou *free flow*) qualifie une autoroute payante **dépourvue de barrières** afin de fluidifier le trafic. Appelé à se développer, il est déjà en place sur l'A4, l'A13, l'A14 et l'A79. Les véhicules circulent sans interruption grâce à des portiques équipés de capteurs et de caméras les identifiant lors de leur passage. L'automobiliste règle ensuite en ligne dans un certain délai. Cette numérisation **accroît les risques de fraudes** : on peut oublier de payer, ou ne pas se rappeler si on l'a fait, ce sur quoi jouent les escrocs...



# DÉPENSES DU QUOTIDIEN

# Maîtrisez votre budget

**Des consommateurs ont repris le pouvoir sur leur budget grâce à la méthode des enveloppes. Simple à mettre en œuvre, elle s'utilise à court ou à long terme et permet de ne pas dépenser trop, voire d'épargner.**

« **Q**uand je suis passée à temps partiel, mes finances sont devenues un peu justes. Comme j'étais souvent dans le rouge, je devais régler des agios à ma banque. Sur les réseaux sociaux, j'ai découvert le système des enveloppes expliqué par une maman qui me ressemblait. À moitié convaincue, je l'ai mis en application et, en quelques mois, mon compte est repassé dans le vert, témoigne Virginie, une Normande de 50 ans. Grâce à cette technique, j'ai appris à tenir mon budget et à ne plus vivre un peu au-dessus de mes moyens », ajoute-t-elle.

Solution simple et efficace pour les paniers percés ou ceux dont les revenus fluctuent et qui peinent à se souvenir chaque mois de combien ils disposent, la méthode des enveloppes semble miraculeuse. « Elle s'adresse à un public qui souhaite maîtriser ses dépenses, car elle permet de se rendre compte concrètement de l'argent utilisé à chaque paiement », souligne Marguerite Collignan, directrice de l'éducation financière à la Banque de France.

Appelée *cash stuffing* en anglais, il ne s'agit que de la version moderne de la gestion du budget enseignée en cours d'arts ménagers aux jeunes filles au XIX<sup>e</sup> siècle. « Elle semble à présent connue par un public jeune, car des

PAR MARIE PELLEFIGUE

créateurs de contenus s'en sont emparés sur les réseaux sociaux », indique Marguerite Collignan. Pourtant, même des personnes plus âgées ou n'ayant aucun problème à boucler leurs fins de mois y trouvent un grand intérêt. La preuve ? « Avec le système des enveloppes, j'ai pu rationaliser le budget familial. J'ai constaté que nous avions beaucoup de dépenses inutiles. Grâce à cette reprise en main, j'ai épargné suffisamment d'argent pendant six mois pour partir à quatre à Edimbourg, en Écosse, à l'Ascension », raconte Anne, cadre supérieure dans une banque parisienne.

## FAITES LE POINT SUR VOS FINANCES

Pour adopter ce système, rien de très compliqué, à condition d'y consacrer un peu de temps au démarrage. Commencez par remettre vos finances à plat : sortez cahier, stylo et calculatrice ou servez-vous d'un tableau sur votre ordinateur, puis épluchez vos relevés bancaires des trois ou, mieux, des six derniers mois. Faites d'abord l'inventaire de vos ressources. « Il faut recenser tous les revenus "socles", c'est-à-dire ceux qui tombent régulièrement et dont le montant ne varie pas, comme les salaires ou les pensions de retraite versées trimestriellement. Ensuite, ajoutez les revenus complémentaires, qui sont par nature

variables d'une période à l'autre », précise Nadia Chekkouri, directrice générale adjointe à la direction inclusion et culture financière du Crédit municipal de Paris. Il s'agit notamment des intérêts annuels de produits financiers, des dividendes et des gains issus de vos autres placements (les loyers encaissés, par exemple). Ajoutez les éventuelles aides légales auxquelles vous avez droit (allocations familiales, APL...). Attention, ne prenez en considération que les ressources pérennes, celles que vous êtes certain de toucher même si leur montant n'est pas connu à l'avance (allocation de rentrée scolaire...). Enfin, n'oubliez pas d'intégrer à vos calculs vos autres revenus annuels (prime, treizième mois).

Passez ensuite aux dépenses, en les classant dans trois colonnes. D'abord, celles qui sont essentielles, c'est-à-dire la nourriture, le logement (dont loyer ou mensualité de crédit, eau, électricité, assurances...), les abonnements

**Ne tenez  
compte que  
des ressources  
pérennes**





(téléphone, carte de transport...), l'essence ou encore la santé. N'omettez pas les charges annuelles comme la taxe foncière, prélevée fréquemment en une fois. Ensuite, listez les frais liés aux «plaisirs», soit les sommes consacrées aux loisirs (cinéma, théâtre, concerts, livres, jardinage...), à l'habillement, au bien-être (soins, coiffeur, décoration, fleurs...) et aux vacances. Contrairement aux premières catégories de dépenses, celle-ci peut fortement changer d'un mois sur l'autre. Si, par exemple, vous gâtez vos proches à Noël, votre budget cadeaux explosera à la fin de l'année. Afin d'éviter cette flambée, étalez l'achat de présents sur les mois précédents plutôt que de faire toutes vos courses en décembre, ou →



## UNE TECHNIQUE utile aussi pour investir

La méthode des enveloppes peut aussi s'appliquer à vos investissements. Par exemple, vous décidez de mettre de côté une certaine somme tous les mois. Puis, tous les six mois ou chaque année, il faudra répartir ces fonds sur différents placements. En gardant en tête la règle d'or de tout bon investisseur : gérer son épargne

de façon pyramidale. Vous devez d'abord vous constituer un socle avec des solutions au faible rendement, sans danger et liquides (telles que les livrets). Puis souscrire des placements pour le moyen terme offrant une meilleure rémunération et un moindre risque (de type fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie). Enfin,

ajouter des produits plus risqués et plus rentables, comme des fonds boursiers dans une assurance-vie ou un plan d'épargne en actions (PEA), ou encore d'autres où votre argent sera bloqué, mais qui vous permettront d'économiser des impôts en contrepartie – c'est le cas du plan d'épargne retraite (PER), notamment.

R. BLASZKOWSKI/ISTOCK



→ anticipez en mettant un peu de côté chaque mois. Autre cas de figure : si vous invitez votre famille cet été, vous devrez faire face à un surcoût (frais d'essence, d'eau, de courses alimentaires, sorties...). Prévoyez alors un poste plaisirs plus élevé sur cette période, en rabotant légèrement celui des mois précédents et suivants.

Enfin, la troisième partie de votre budget sera dévolue à une enveloppe «projets». Au début, elle servira de fonds de roulement. Autrement dit, vous piocherez dedans les premiers mois pour ajuster le montant de toutes vos autres enveloppes, en cas d'erreur ou de dépenses oubliées. Une fois que le système est sur les rails, vous y glisserez des sommes destinées à un gros achat ; par exemple, si vous prévoyez de changer de véhicule, d'effectuer des travaux dans votre logement ou de remplacer votre lave-linge. Les fonds mis de côté permettront aussi d'aider ponctuellement un enfant ou un petit-enfant à financer ses études. Vous puiserez également dans cette épargne de précaution à des moments charnières de votre vie (passage à la retraite, formation pour changer de métier...).

## SEGMENTEZ VOS DÉPENSES

Dès que vous aurez une idée plus claire de vos moyens et de vos besoins mensuels, passez à la phase suivante. Réfléchissez à un découpage des dépenses qui correspond à votre foyer. Il faudra catégoriser les charges principales, voire définir des postes qui regroupent plusieurs types de frais. À vous de voir si vous préférez vous contenter de quatre grandes familles, telles que «logement» (loyer, factures EDF...),

«déplacements» (carte de transport en commun, carburant, billets de train...), «nourriture» (incluant uniquement les courses du quotidien ou aussi les restaurants) et «autres», ou procéder à une segmentation beaucoup plus précise en dédiant une enveloppe à chaque type de dépense.

Afin que cette méthode soit optimisée, il est cependant conseillé d'aller plus loin qu'une simple classification en grands pôles. En entrant dans le

## Le nombre optimal d'enveloppes se situe entre 6 et 10

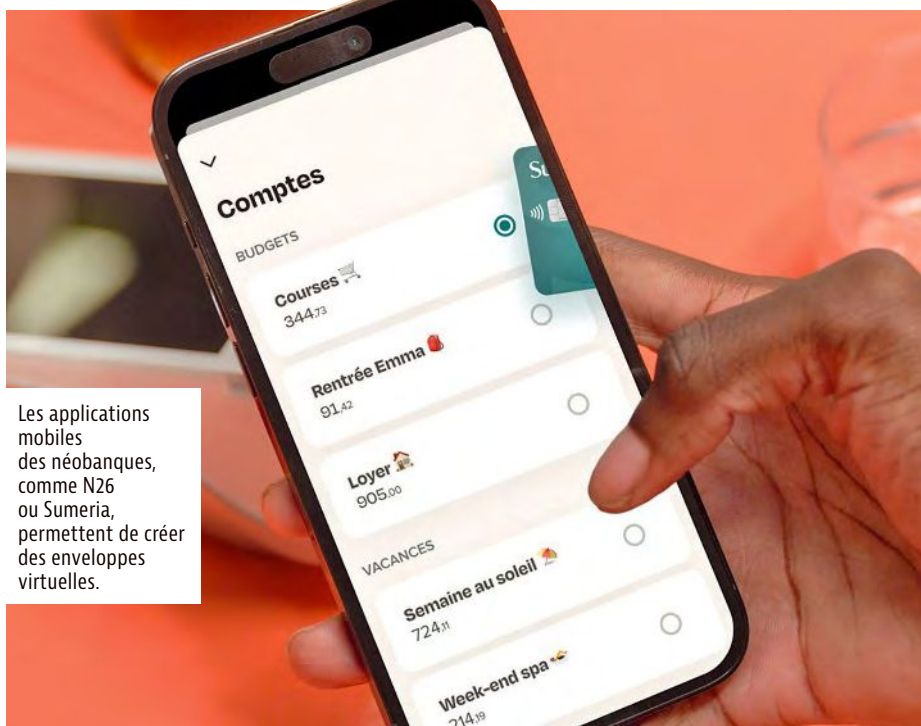
détail et en allouant, par exemple, une enveloppe à vos loisirs, une autre à vos sorties, une autre à vos achats de vêtements... Si vous avez un passe-temps (bricolage, couture, musique), fréquentez assidûment les théâtres, les salles de concert ou les bons restaurants, vous saurez ainsi plus exactement ce que vous coûtent vos passions. Cette stratégie vous permettra

de piloter beaucoup plus finement vos dépenses et d'ajuster le tir en vous restreignant sur une enveloppe en particulier si vous vous rendez compte que tel hobby pèse trop lourd dans votre budget global.

Vous gérez le budget familial ? Vous avez la possibilité de consacrer une enveloppe à chaque membre du foyer (une par enfant pour ses frais personnels, une autre pour vous et votre conjoint dédiée à vos passions respectives). Vous pouvez aussi préférer mutualiser certaines dépenses dans une seule (par exemple, une enveloppe destinée aux sorties au cinéma si vous allez systématiquement voir des films en famille, ou une réservée à l'essence si vous possédez deux voitures).

## ARGENT SUR LE COMPTE COURANT

Quel que soit votre découpage choisi, le principe est le même : en pratique, vous retirerez de l'argent liquide en début de mois puis répartirez ces espèces entre plusieurs enveloppes blanches sur lesquelles vous inscrirez le poste de dépense. Attention, pensez à toujours laisser assez d'argent sur votre compte courant pour que les prélèvements (facture d'électricité, de téléphonie mobile, impôts...) ne



Les applications mobiles des néobanques, comme N26 ou Sumeria, permettent de créer des enveloppes virtuelles.



soient pas rejetés. Notez que plus il y a d'enveloppes, plus le système est précis... mais également compliqué à gérer au quotidien. Selon les experts de la méthode, le nombre optimal se situe entre 6 et 10 enveloppes, à affiner selon votre profil.

## AJUSTEMENT DU BUDGET

Ensuite, à chaque fois que vous piochez dans une de vos enveloppes, il importe de noter à quoi correspond le retrait et de ne prendre, au maximum chaque mois, que les sous qu'elle contient. Si l'une d'elles est vide, il faut alors soit attendre le mois d'après pour réaliser votre dépense, soit y transférer de l'argent d'une autre enveloppe. Cette mécanique un peu fastidieuse vous aidera à adapter le montant de chaque enveloppe pour les mois suivants. Bien sûr, au démarrage, il y aura sans doute des ratés. Si vous avez mal évalué certains postes, ne vous privez surtout pas de tout pour réussir à atteindre vos objectifs, laissez-vous une marge de manœuvre.

Autre point de vigilance : si vous réglez certaines dépenses de façon dématérialisée (chèque pour la cantine de votre enfant, carte bancaire pour un achat sur Internet), n'oubliez pas de les enregistrer en reportant leur montant sur l'enveloppe correspondante, afin d'en tenir compte dans votre budget global. À la fin du premier mois, faites le point et réajustez, si nécessaire, les sommes allouées à chacune de vos enveloppes. Si vous constatez, au bout de quelques mois, que vous dépensez toujours trop dans une catégorie, c'est alors peut-être le moment de vous interroger sur vos habitudes de consommation...

## ET SI VOUS PASSIEZ À LA VERSION NUMÉRIQUE ?

Le système des enveloppes a du bon, mais il n'est plus forcément adapté à notre époque. D'abord, parce que l'on est obligé de se rendre au distributeur



## LA QUESTION FLASH

### Utiliser cette méthode temporairement ou à plus long terme ?

**NADIA CHEKKOURI** Directrice générale adjointe à la direction inclusion et culture financière du Crédit municipal de Paris

Le système des enveloppes est un outil simple, à mettre en place temporairement ou à plus long terme, pour reprendre le pouvoir sur ses finances personnelles. Il permet de déterminer son budget et, ainsi, de se rendre compte de ses mauvaises habitudes de consommation. Ses utilisateurs prennent conscience du montant de leurs frais variables et mesurent le poids de leurs charges fixes. Ils font alors des choix de dépenses éclairés et gagnent en autonomie. Mais

il ne faut pas appliquer cette méthode de façon trop stricte. Car, sinon, elle risque de devenir une corvée ou une source de stress, et donc être inefficace. Employée sur une courte période, elle peut aussi servir aux bons gestionnaires, qui repéreront les dépenses inutiles ou celles susceptibles d'être réduites ou supprimées : les assurances contractées en doublon, les petits abonnements souscrits au fil du temps qui ne servent plus ou très peu... Enfin, les enveloppes



se révèlent pratiques pour ceux qui veulent anticiper sereinement un changement de vie. Ils planifient ainsi leur futur budget en intégrant une hausse des dépenses, comme le financement d'études d'un enfant ou une baisse des ressources, notamment lors du passage à la retraite.

automatique de billets et de toujours se promener avec des espèces sur soi. Ensuite, parce qu'aujourd'hui, les transactions électroniques s'imposent de plus en plus. Ainsi, acheter un billet de train en ligne ou sur une borne avec votre carte bancaire est plus rapide que de vous rendre dans une gare pour le payer en liquide, à condition d'en trouver une possédant un guichet. Bonne nouvelle : les néobanques (N26, Revolut, Sumeria...) ont rendu accessible la méthode des enveloppes via un smartphone. « Notre application permet de créer des enveloppes virtuelles aussi facilement que leur version physique », déclare Cyril Chiche, cofondateur et président de Sumeria (anciennement Lydia). Techniquement, « chacune dispose d'un Iban propre. On

peut donc y virer de l'argent et consacrer un montant à chaque sous-compte », expose-t-il. Grâce à cela, pour effectuer un règlement, il suffit de vous connecter avec votre application et de choisir l'e-enveloppe qui correspond à la typologie de dépenses. L'appli déduit la somme et vous suivez ainsi vos dépenses en direct, mois après mois. Mieux encore, « il est possible de partager certains comptes avec d'autres personnes. Chez nous, il y a jusqu'à 10 utilisateurs pour une enveloppe virtuelle », confie Jérémie Rosselli, directeur général de N26. Utile si, par exemple, vous faites les courses alimentaires à tour de rôle avec votre conjoint, ou que toute la famille puise dans un unique budget « divertissement ». Sachez également que, chez certaines →





Si vous vous déplacez avec plusieurs porte-monnaies, ne vous trompez pas de poche au moment de payer vos achats !

DEMAERRE/ISTOCK

→ néobanques, chaque compte peut être connecté à une carte bancaire, physique ou virtuelle. Une solution très pratique pour des achats en ligne, mais qui exige de la rigueur afin de ne pas mélanger les e-enveloppes.

## NE NÉGLIGEZ PAS LES LIMITES DU SYSTÈME

Même si vous n'êtes pas expert en finances personnelles, le système des enveloppes s'avère simple, que vous utilisiez sa version physique ou virtuelle. Il possède aussi plusieurs atouts. Il offre une vision claire de l'argent alloué à chacune de vos dépenses. Grâce à lui, vous apprendrez à limiter celles qui sont irréfléchies et les découverts pénalisants. Il permet d'acquérir une gymnastique mentale efficace pour budgétiser les achats importants que l'on prévoit.

Toutefois, il y a quelques inconvénients, surtout si vous employez des enveloppes physiques avec de l'argent liquide. D'abord, le risque de vol et de perte. Pour l'éviter, répartissez-les à différents endroits de votre domicile selon une certaine logique. En laissant, par exemple, dans la cuisine celle dévolue aux courses alimentaires et, dans la bibliothèque, celle réservée aux loisirs. Ensuite, pour que le système soit efficace, vous devez vous déplacer avec plusieurs porte-monnaies (ou un seul, mais compartimenté), et bien veiller à ne pas vous tromper de poche au moment de payer. Si vous êtes un peu tête en l'air, cette méthode risque d'être contraignante. Enfin, si vous avez tendance à être anxieux avec l'argent, le système des enveloppes ne vous conviendra peut-être pas. Car, si l'on veut qu'il fonctionne, «il importe de garder une certaine

*indulgence envers soi-même et de ne pas s'autoflageller ou tomber dans l'inquiétude permanente lors de chaque dépense», affirme Nadia Chekkouri. Si, certains mois, votre budget loisirs dépasse le seuil que vous aviez fixé, autorisez-vous à dépenser davantage et... réajustez le mois suivant.*

## UTILISEZ UNE VARIANTE POUR ÉPARGNER

Dernier point : si la méthode des enveloppes vous correspond, vous pouvez également l'appliquer à votre épargne. En premier lieu, si vous réussissez à dégager un excédent de trésorerie au bout de quelque temps, ne le laissez pas végéter dans une enveloppe. Au contraire, placez-le sur un livret A, un livret de développement durable et solidaire ou un livret d'épargne populaire, afin de récupérer des intérêts en fin d'année. Cette bonne habitude vous évitera, en outre, de puiser dans une enveloppe rebondie pour des achats que vous regretterez ensuite. De plus, en cas d'imprévu, ces produits d'épargne à court terme permettent de retirer vos fonds, gratuitement et à n'importe quel moment.

Et si le solde de votre livret grossit de mois en mois, n'y investissez pas trop d'épargne, à moins qu'il ne serve à financer un projet à réaliser dans l'année (travaux...). Il est conseillé d'y détenir l'équivalent de six mois de loyers ou de mensualités de crédit. Si vous en avez mis plus de côté, tournez-vous vers un autre type de placement (lire l'encadré p. 33), afin d'engranger davantage de rendement. ○



## ATTENTION aux sirènes du marketing !

Sur les réseaux sociaux, certains promeuvent le système des enveloppes et présentent des accessoires pour l'optimiser. Classeurs dotés de pochettes zippées, jeux d'étiquettes, cahiers organisateurs, boîtes avec calculatrice intégrée

pour décompter chaque retrait, coffrets à compartiments avec un cadenas... Ne tombez pas dans le piège, tous ces gadgets, très chers, se révéleront inutiles. Au démarrage, vous n'avez besoin que d'enveloppes

en papier sur lesquelles vous inscrirez, sur le recto, le type de dépenses (alimentation, vêtements, sorties...) et, au verso, le montant alloué en début de mois et chacun des retraits, avec leur date et justification.

→ **Bon à savoir** Certaines personnes sortent de leur budget mensuel toutes les dépenses obligatoires dont le montant est fixe. Ainsi, seuls les frais variables sont dispatchés dans des enveloppes. Adoptez cette technique si elle vous correspond mieux.

# CUISINISTES Les recettes d'un achat satisfaisant

La cuisine, ouverte ou fermée, est devenue un «îlot» central de l'habitat. La choisir, la commander et l'installer relève parfois du parcours du combattant. Un investissement qui mérite réflexion.

PAR ANNE DAVID  
PHOTOS DANIEL DENOIR

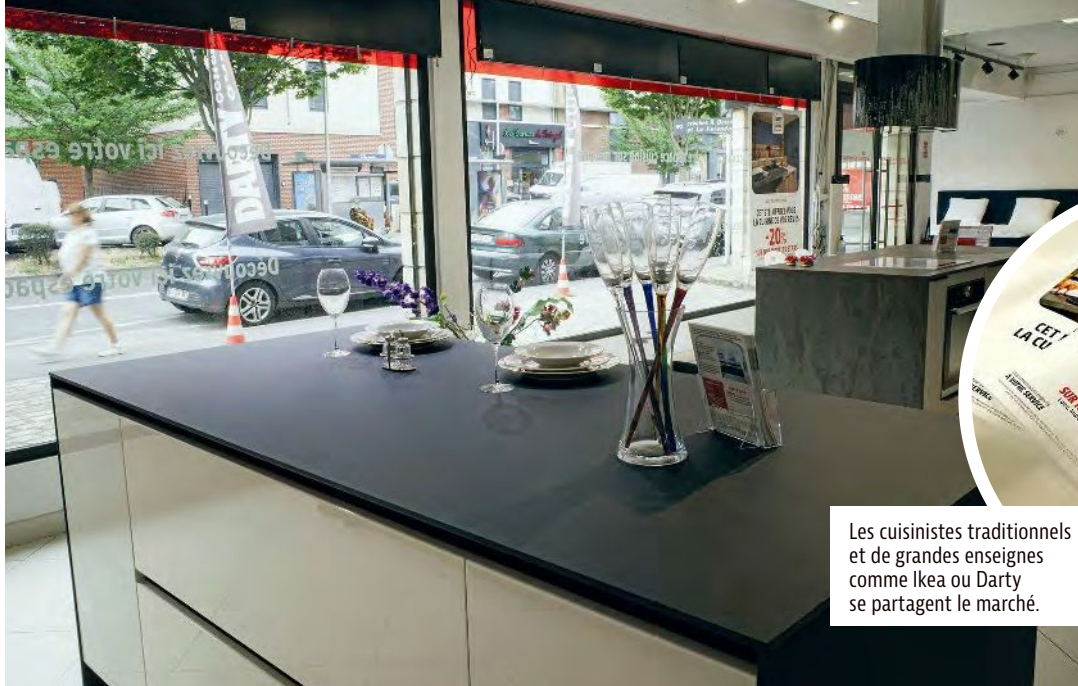
La plupart des cuisinistes sont indépendants, parfois concessionnaires d'un fabricant, comme Mobalpa ou Schmidt. Il y a aussi quelques poids lourds, comme Ikea (lire notre reportage p. 40-41), Darty ou les grandes surfaces de bricolage. Principales différences entre les deux types d'enseignes? Les prix serrés des poids lourds, qui jouent sur la standardisation. Les meubles, fabriqués en série, n'existent que dans un nombre limité de dimensions. Pour s'adapter à la pièce, les interstices vides sont camouflés par des *fillers*, des panneaux assortis aux façades du mobilier.

À l'autre bout du spectre, les cuisinistes haut de gamme livrent des meubles conçus sur mesure en usine selon les dimensions de votre pièce. «Si un placard doit faire 43 cm de large pour combler l'espace jusqu'au mur, ce sera possible», indique Christian Memnath, président du Syndicat national de l'équipement de la cuisine (Snec) et directeur général d'EMA (filiale de Schmidt Groupe). Très souvent, ces cuisinistes proposent de nombreuses options pour soigner les détails: prises électriques se repliant dans le mobilier, tiroirs éclairés, placards étroits coulissants... Le résultat est, en général, plus professionnel.

Cependant, si l'épaisseur des portes de meubles ou la qualité de la quincaillerie, notamment des charnières qui sont mises à rude épreuve au fil des ans, varient selon les enseignes, elles peuvent l'être aussi dans un même magasin en →







Les cuisinistes traditionnels et de grandes enseignes comme Ikea ou Darty se partagent le marché.

→ fonction des gammes de produits et de prix. Le choix de l'électroménager, lui, dépend du cuisiniste. Il est limité à une sélection d'appareils encastrables standards, de plus ou moins bonne qualité chez certains. Chez d'autres, comme Darty, le choix est plus étendu car la vente d'électroménager constitue l'un des axes stratégiques de l'entreprise.



### À INSTALLER SOI-MÊME OU PAR LE PROFESSIONNEL ?

Vous devez, en amont, décider si vous poserez la cuisine vous-même ou si vous confieriez cette étape délicate à un spécialiste. Car cela pèsera sur le coût de l'opération et le choix de l'enseigne. Dans les magasins les plus abordables, comme Ikea ou les grandes surfaces de bricolage, beaucoup de clients montent eux-mêmes leurs meubles.

Le résultat est rarement parfait... Ces enseignes proposent donc aussi un service de pose facultatif, facturé en sus, via un prestataire. Mais cela double pratiquement le coût de la cuisine. D'ailleurs, si vous allez chez Ikea en pensant profiter du service de pose, demandez aussi un devis chez un cuisiniste plus haut de gamme. Quand vous comparez les deux propositions, installation incluse, l'écart de prix, qui semblait important sur les meubles seuls, se réduira considérablement... En effet, le cuisiniste traditionnel prévoit en général d'emblée la mise en place dans son devis, ou la facture moins cher. « Nos meubles sont livrés déjà montés en usine. L'installateur ne perd donc pas de temps à les assembler, cela réduit le coût de la pose. Elle représente chez nous environ 20 % du prix total de la cuisine », rappelle Jennifer Huet, directrice du département cuisine chez Darty Concepteur Cuisine.

Si vous faites appel à un professionnel, il est important de savoir qui sera votre interlocuteur, car c'est à la pose que les problèmes sont les plus nombreux. « Si le cuisiniste installe lui-même les meubles ou confie cette tâche à un sous-traitant, il est responsable des éventuels défauts résultant de la pose », rappelle Sarah Temple-Boyer, avocate et médiatrice. Mais il lui arrive de batailler pour se faire respecter par son prestataire. Les délais pour reprendre une erreur peuvent être très longs. « En revanche, lorsque l'enseigne vous a seulement mis en relation avec un prestataire indépendant pour la pose (ou si vous avez choisi votre propre installateur) et que vous avez signé un contrat en direct avec lui, c'est contre lui que vous devrez vous retourner en cas de souci », précise l'avocate.

**Bon à savoir** Quand votre logement a plus de deux ans, vous bénéficiez d'un taux de TVA réduit à 10 % au lieu de 20 % sur les meubles et la pose si vous faites monter votre cuisine par un professionnel. En revanche, sur l'électroménager ou le mobilier que vous installez vous-même, la TVA est de 20 %.



## Allégez VOTRE BUDGET

Pour limiter les frais, conservez votre électroménager. Rien n'interdit de réemployer dans la nouvelle cuisine votre micro-onde acheté récemment ou votre four qui fonctionne bien. Si ce n'est pas possible (vous désirez un réfrigérateur encastrable à la place de votre modèle classique), revendez les équipements sur une plateforme

spécialiste de l'occasion. Pensez aussi à simplifier le plan, car une cuisine toute droite coûtera moins cher qu'une autre en L ou en U. Enfin, évitez l'îlot central : « Alors que les meubles traditionnels n'ont qu'une façade, il en compte, pour sa part, quatre en tout. Il est donc plus onéreux », précise Julien Heidmann, de Schmidt Groupe.



### SÉLECTIONNER LES MATÉRIAUX ET LES OPTIONS

Avant de passer à la conception et au devis, identifiez les matériaux et options que vous désirez. Cela jouera sur le prix, mais aussi sur la solidité et la longévité de votre cuisine. Sachez,

par exemple, que les façades laquées, qui semblent faciles à entretenir, sont onéreuses et se rayent aisément. Au moindre choc, la laque saute et le bois en dessous apparaît. «*La finition "verniss" donne également un aspect brillant, et s'avère plus solide*», signale Jean-Charles Vogley, directeur général de la Confédération nationale de l'équipement du foyer (Cnef).

Pour le plan de travail, si vous aimez le côté naturel du bois, rappelez-vous qu'il gonfle et noircit avec l'humidité, près de l'évier notamment. Même certains stratifiés s'abîment à la longue. «*Mais ils sont plus résistants que le mélaminé, qui vieillit rapidement*», observe Christian Mennrath. Les résines minérales (comme le Corian) s'avèrent plus sûres. «*Elles sont faciles à découper aux dimensions souhaitées, avec en outre un aspect lisse, sans joints apparents, qui plaît*», relève Jennifer Huet. Cette dernière recommande également le compact, un noyau de feuilles de kraft imprégnées de résine, par conséquent imputrescible. Mais attention, ces matériaux restent sensibles à la chaleur : une casserole brûlante y laissera des traces. La pierre évite cet écueil, mais l'option est chère, car le plan de travail doit être taillé aux dimensions en atelier avec un matériel adéquat. «*Le poseur viendra prendre les mesures après l'installation des meubles, pour pouvoir fournir un plan de*

*travail exactement découpé et livré prêt à installer*», indique Jean-Charles Vogley. En attendant sa livraison, un plan temporaire est parfois posé, ce qui augmente d'autant la facture.

En ce qui concerne la robinetterie (évier, mitigeur...), misez sur la qualité ! Les fuites coûtent cher, en eau et en réparations. Certaines options sont pratiques, comme ces robinets qui se baissent sur le côté et peuvent être installés devant une fenêtre sans en gêner l'ouverture. Bon à savoir également : l'évier à encastrer par-dessus le plan de travail est moins onéreux que celui glissé par en dessous, qui lui est plus esthétique car sans rebord.

**Notre conseil** Ne vous fiez pas seulement aux affirmations du vendeur. Vérifiez sur Internet la résistance du mobilier que vous avez choisi à la chaleur, à l'eau... En cas de problème, le cuisiniste se protégera en vous renvoyant au guide d'utilisation qui mettait en garde sur ces points.



## SE FAIRE AIDER POUR LA CONCEPTION

Prenez rendez-vous avec les conseillers de l'enseigne sélectionnée pour obtenir des devis et, surtout, un avis. Ils connaissent mieux que vous les possibilités de leur mobilier, les astuces en termes de gain de place, les



## AMÉNAGEMENT 4 bons réflexes

- 1 Préférez**, pour les éléments bas, les tiroirs aux placards, peu pratiques pour attraper les objets au fond.
- 2 Installez** le lave-vaisselle et le four à mi-hauteur, pour éviter d'avoir à vous baisser. Votre dos vous remerciera.
- 3 Vérifiez** que la largeur des portes d'entrée, de l'escalier... est suffisante pour laisser passer le plan de travail et les meubles d'angle en L, imposants si livrés déjà montés.
- 4 Évitez** les carreaux de ciment. Même convenablement traités, ils sont poreux. Les taches d'eau ou de gras sont difficiles à éliminer.

solutions pour se jouer des contraintes techniques. «*En général, la cuisine est conçue en magasin d'après des photos ou un plan. Cela permet au client de se projeter. Une fois le projet approuvé, un technicien se déplace chez lui pour prendre les mesures précises et ajuster, si besoin, le plan*», détaille Julien Heidmann, chez Schmidt Groupe. Le cuisiniste ou l'installateur est, en effet, responsable de toute erreur liée à des dimensions erronées ; il ne peut pas se fier à celles fournies par le client pour concevoir une cuisine sur mesure. C'est pourquoi un bon professionnel ne fait jamais signer un bon de commande sans avoir validé les « cotes » sur place.

Une fois le schéma adopté et les mesures prises, vous recevez un plan technique qui va guider votre électricien et votre plombier. L'électricité, le gaz et l'eau doivent arriver à des endroits bien précis pour être raccordés aux appareils électroménagers. C'est ordinairement à vous d'organiser et de prendre en charge ces travaux avant de passer la commande définitive. En cas d'erreur par rapport au plan technique, votre entrepreneur sera responsable. Certains cuisinistes proposent leurs services pour

SUITE P. 42 →



L'aide d'un conseiller chevronné peut s'avérer utile pour faire son choix !



# Ma cuisine Ikea en une heure chrono...

**Pour 9 €, l'enseigne suédoise propose un entretien « conception cuisine » avec un de ses conseillers. Je paie la somme demandée et obtiens vite un rendez-vous dans un magasin de la région parisienne.**

**D**ix jours ont suffi pour décrocher un rendez-vous chez Ikea. Sur place, je me retrouve face à une avenante conseillère. La pièce que je souhaite aménager me semble assez simple. Elle n'est pas riquiqui comme souvent dans les appartements parisiens... ni totalement biscornue. La cuisine équipée va occuper les trois quarts d'un grand espace rectangulaire, qui sert aujourd'hui de débarras. Détail d'importance, il n'y a ni porte ni fenêtre à contourner. Elles se situent dans l'autre quart de la pièce, où j'installerai table et chaises, devant la grande porte-fenêtre. Ce sera, je l'espère, une belle cuisine dînatoire! Avant ce rendez-vous, j'ai pris soin de mesurer l'espace où installer meubles et électroménager: 2,10 m de profondeur et 4 m de largeur. En revanche, je n'ai pas pensé à contrôler la hauteur sous plafond, utile pour déterminer les dimensions

des placards à accrocher au mur. Le plan sera réalisé en supposant qu'elle est au moins de 2,40 m. À vérifier sur place. La jeune femme, qui manie à toute vitesse la souris pour dessiner ma cuisine sur l'écran de son ordinateur, regrette également que je n'aie pas apporté de photos. Elle pense qu'elle aurait pu mieux cibler ses propositions.

## PLAN EN TROIS DIMENSIONS

Nous rencontrons un premier obstacle : je signale la présence du radiateur en fonte installé contre le mur du fond. Trop gênant, il faudra le déplacer, ce qui générera des frais supplémentaires. L'électroménager est placé en premier sur le plan dessiné en trois dimensions à l'écran. Je préviens que je ne l'achèterai pas chez Ikea. Pas de souci, me répond-on avec le sourire. À l'extrême gauche de ma pièce, la colonne avec les fours, à l'autre bout, celle avec le réfrigérateur. Entre les deux, un

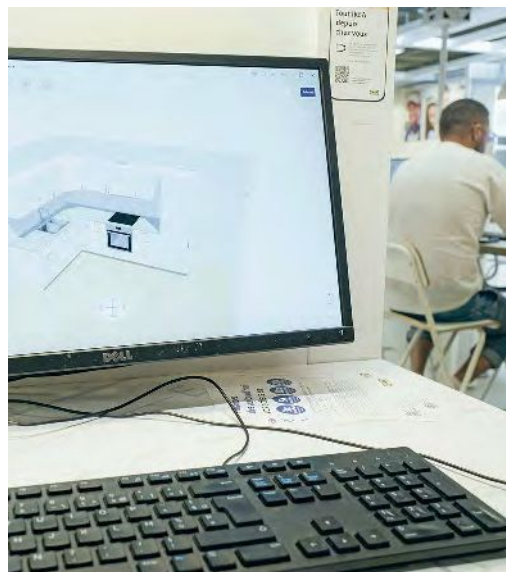
plan de travail avec plaque de cuisson et évier. Avec des placards moins profonds que le plan de travail, chapeautés par d'autres placards plats mais plus larges, ma conseillère crée un effet «alcôve» et me montre le résultat de visu dans une des cuisines de démonstration du magasin. Charmant pour un appartement parisien, mais trop contemporain à mon goût pour ma maison, plutôt de style «cottage». Retour, donc, à un projet plus classique. Pour casser la monotonie de tous ces placards hauts, verts et alignés, je suggère d'en ajouter deux vitrés. Ils seront couleur crème, car ils n'existent pas dans la teinte que j'ai retenue. Mais le résultat s'avère quand même sympathique.

## INSTALLER UN COMPTOIR

Pour séparer la cuisine de l'espace repas, je souhaite placer au milieu de la pièce une autre rangée de meubles, parallèle au mur que nous venons d'équiper. J'aimerais, là, un comptoir



Les conseillers d'Ikea élaborent les plans de la future cuisine sur ordinateur.



plus haut que le reste, pour éviter aux convives assis à table la vue sur les piles d'assiettes sales. Ma conseillère dispose en quelques clics des meubles de 37 cm de large, et le même plan de travail en bois plaqué chêne que sur l'autre côté de la cuisine. Hélas, cette séparation est de la même hauteur que le reste. Ikea n'a pas de comptoir plus haut. Devant ma mine dépitée, la jeune femme appelle à la rescousse un collègue plus expérimenté. Sa suggestion ? En achetant deux supports dans un magasin de bricolage (Ikea ne les fait plus), je pourrais fixer, surélevée, une planche (à tailler sur mesure) dans le même matériau que le plan de travail et ainsi créer la séparation visuelle souhaitée. Ce n'est pas d'une beauté redoutable, je pense à regret aux comptoirs hauts, élégants, vus chez des amis. Mais, déjà, le conseiller me signale un détail omis par sa collègue. Les meubles de 37 cm sont trop légers pour être posés tels quels sur le sol. Ils doivent être collés sur mes tomettes en terre cuite. Pas question ! Retour, donc, aux placards profonds classiques, assez lourds pour rester seulement posés. Leurs dimensions plus imposantes réduisent l'espace

entre les deux rangées, compliquant le déplacement dans la cuisine. Cependant, il demeure suffisant.

## JOIES ET DÉCONVENUES

Passons aux détails pratiques. Je m'enquiers de l'installation. Mes conseillers échangent un regard ennuyé. Où est située la pièce à aménager ? Pas à Paris ? Soulagement. Ils m'avouent que, dans la capitale, les techniciens ne sont pas brillants, ils se dispensent même de suivre les plans dessinés par le service conception, affirmant qu'ils sont mal faits, parce qu'ils enchaînent les poses et veulent aller plus vite. Pas très rassurant ! Je fixe rendez-vous pour une prévisite du futur chantier, qui permettra à l'installateur de prendre les mesures exactes. Le montant de la pose ? Il sera déterminé à ce moment-là. Mes interlocuteurs peuvent seulement me dire qu'il coûte en général entre 40 et 45 % du prix de la cuisine elle-même, pour deux ou trois jours de travail. Dans une pochette, la conseillère glisse le plan de ma cuisine et celui, technique, de tous les branchements (eau, électricité) à confier au plombier et à l'électricien

de mon choix. Le prix est attrayant : 8550 € au total, dont 3280 € pour l'électroménager, 550 € pour les plans de travail et les crédences, et 130 € pour l'éclairage intégré sous les meubles hauts. La partie la plus coûteuse reste la pose et les travaux. Mince ! Mes conseillers s'aperçoivent à la dernière minute qu'ils ont fait des erreurs. Comme je souhaite une plaque de cuisson au gaz, il faut troquer les deux tiroirs qui ont été prévus en dessous... contre un placard, qui pourra accueillir la bonbonne.

## Des erreurs découvertes au dernier moment

Du coup, réglementairement, celui qui cache la hotte va devoir être remonté. Il n'est plus aligné avec les autres. C'est nettement moins joli maintenant. Nous n'avons pas parlé non plus du tuyau qui relie le radiateur en fonte au reste de l'installation... et qui longe tout le mur du fond, derrière les meubles. À moi de le mesurer. S'il dépasse de la cloison de plus de 10 cm, des découpes devront être faites dans le mobilier, à moins qu'il ne soit très bas près du sol et passe donc en dessous des caissons (posés sur des pieds cachés par les plinthes). Je suggère la solution du plan de travail plus large que les meubles, ce qui permet de laisser un espace derrière ces derniers et d'éviter de les découper. Le conseiller sourit. Mon idée suppose un plan de travail sur mesure, trois fois plus cher que le modèle standard. Bon, j'ai encore beaucoup de choses à vérifier avant de passer à l'achat... Je vais peut-être aller voir chez un cuisiniste si, tout compris, ce ne serait pas mieux... sans être plus cher. ○



On n'est nullement obligé d'acheter l'électroménager chez Ikea.



N. GUYONNET/HANS LUCAS-AFP, DANIEL DENOIR (X 3)



→ cette étape ou vous mettent en relation avec des artisans... plus ou moins compétents.



## PASSER COMMANDE : UN ALLER SANS RETOUR

Demander un devis ne prête pas à conséquence. Mais si vous le signez, si vous payez un acompte, habituellement de 30 % (ou si vous visez un bon de commande), vous ne pourrez plus vous dédire. «*La commande acceptée en magasin est toujours ferme* », précise Sarah Temple-Boyer. Tout comme sur les foires et les salons. «*En revanche, lorsque vous avez souscrit un crédit affecté à cet achat, la vente sera annulée automatiquement si le prêt est refusé ou si vous vous rétractez dans un délai de 14 jours à compter de l'acceptation de l'offre de crédit* », poursuit l'avocate. Sarah Temple-Boyer invite par ailleurs à toujours bien lire les conditions générales

Les techniciens sont souvent très pressés. Vérifiez leur travail...

de vente, «*car elles constituent l'essentiel du contrat et détaillent les modalités de la livraison, du règlement, etc.* ».

Ne versez jamais la totalité du prix lors de la commande. Une clause qui vous l'imposerait serait sans doute jugée abusive. «*Si le consommateur a sollicité l'installation de sa cuisine auprès du professionnel qui la lui a vendue, il paiera à la livraison des meubles ce qui correspond aux meubles, déduction faite de l'acompte. Le solde relatif à la pose devra être réglé seulement après la pose* », poursuit Sarah Temple-Boyer.

**Notre conseil** Ne cédez jamais aux sollicitations des commerciaux qui vous pressent de signer pour profiter d'une ristourne «*exceptionnelle*», et surtout vous empêcher de réfléchir...

## DU VÉCU !

### Une pose catastrophique

**Anne-Marie et son mari ont choisi un cuisiniste près de chez eux**, sans, faire jouer la concurrence car, lors de la conception sur ordinateur, il les avait convaincus. Mais l'installation a été catastrophique. Les techniciens ont posé les placards muraux si hauts

qu'ils étaient inaccessibles. Le couple a réussi à les faire mettre plus bas, mais le «*cuisiniste*» a râlé car il a dû déboursier 50 € afin de poser une plaque supplémentaire pour rattraper la différence d'épaisseur entre la crédence déjà collée et le mur.

Déception aussi pour la hotte. Anne-Marie l'avait demandée silencieuse. Elle faisait autant de bruit qu'un motoculteur ! Elle a dû être changée, mais hélas la remplaçante ne tenait pas dans l'emplacement prévu. Les finitions, quant à elles, ont été bâclées.

### Éléments oubliés et erreur de dimensions

**Jean-Paul et son épouse ont eu des sueurs froides** avec leur cuisine Schmidt, commandée fin 2016. Après la prise de cotes à domicile, et la conception du projet en magasin, ils découvrent

que des éléments ont été oubliés : les mesures sont fausses. Heureusement, le cuisiniste rectifie. Mais, à la pose, le technicien détecte une erreur de dimensions et de couleur sur certains

panneaux. Il faut attendre la livraison de la nouvelle commande. L'ancienne cuisine ayant été démontée, cela implique un moment de camping. Le chantier est enfin achevé en mars 2017.



## LIVRAISON ET POSE : L'HEURE DE VÉRITÉ

Dans le bon de commande pour l'installation d'une cuisine, le vendeur a l'obligation de noter les délais de livraison prévus (souvent de un à trois mois). Vous aurez donc une date indicative qui sera précisée à mesure qu'approchera le jour J. Comme les éléments de votre cuisine viennent de différents fournisseurs, il est fréquent qu'il manque un colis ou qu'une erreur se soit glissée dans le lot. Ce qui complique la pose, généralement prévue une semaine ou deux plus tard. Mentionnez sur le bordereau de livraison les paquets manquants ou endommagés. Cela aidera le cuisiniste et le livreur à régler le problème entre eux, avec leurs assurances.

La pose débute... et toute erreur de mesure lors de la commande ou de la livraison devient évidente. Les techniciens, la plupart du temps pressés, ne sont pas toujours très soigneux. À vous de surveiller leur ouvrage, du bon réglage des portes au coulisement des tiroirs, en passant par les joints sur le plan de travail. Veillez au respect du schéma élaboré par le concepteur, examinez votre cuisine une fois en place et faites part des problèmes rencontrés à l'installateur. S'ils ne sont pas résolus immédiatement, mentionnez-les sur la note de fin de chantier, et écrivez sans tarder au cuisiniste. «*Vous bénéficiez d'une garantie légale de conformité. La cuisine doit donc être conforme aux besoins exprimés et sans défaut, pendant deux ans à compter de la livraison* », rappelle Sarah Temple-Boyer.

**Notre conseil** Pour régler un litige, prenez d'abord contact avec le service client du cuisiniste, afin d'obtenir une solution amiable. En cas d'échec, s'il fait partie d'un réseau (Mobalpa, Schmidt...), adressez-vous aussi au service client du groupe. À défaut, saisissez le médiateur retenu par le cuisiniste, dont les coordonnées doivent figurer dans les documents qu'il vous a remis. ○



# CAHIER Argent

Équipements, loisirs, véhicule, logement... Ces projets ne peuvent pas toujours être financés par les revenus courants. Ce cahier vous guide pour investir votre épargne et protéger votre patrimoine, en évitant les pièges.

## SOMMAIRE

- 44 Impôts locaux** Comment faire baisser la facture
- 50 6 questions sur** Le Cesu
- 52 Guerre commerciale** Qui va en payer le prix ?

# IMPÔTS LOCAUX

## Comment faire baisser la facture

**S**euls les locataires ont vraiment profité de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, qui s'applique à tous les ménages depuis 2023. Les propriétaires, eux, ont vu l'économie réalisée grignotée par l'augmentation des autres impôts locaux. La taxe d'habitation sur les résidences secondaires a bondi de plus de 50% entre 2020 et 2024. La taxe foncière sur les propriétés bâties a, pour sa part, flambé de 25% en cinq ans. En cause, l'indexation sur l'inflation des valeurs locatives, qui servent de base au calcul des impôts locaux par le fisc. S'y ajoutent les hausses votées par les collectivités

– sauf cette année, en raison des élections municipales de 2026. Et vos impôts locaux vont encore grimper, car leur base de calcul a été majorée de 1,7% le 1<sup>er</sup> janvier 2025. En outre, dans les communes classées en «zones tendues» (3697 depuis 2023), les propriétaires laissant un bien vide plus d'un an sont redevables de la taxe sur les logements vacants, dont le taux a progressé de 36% en 2023. Ceux qui possèdent une résidence secondaire peuvent être soumis à une surtaxe d'habitation, instaurée par 40% des municipalités concernées en 2024. Face à cette situation, vérifiez si vous avez droit à une exonération ou à un dégrèvement. On vous explique tout.



### 2 215 €

Montant moyen de  
taxe foncière et de taxe  
d'habitation payé pour  
une résidence  
secondaire en 2024.

Source : Direction  
générale des Finances  
publiques - DGFIP





# ALLÉGER SA TAXE FONCIÈRE

**Il est possible, pour certains propriétaires et certaines propriétés, d'échapper à la taxe foncière. D'autres peuvent bénéficier d'un dégrèvement partiel.**

**V**ous êtes redevable de la taxe foncière cette année pour tous les biens immobiliers dont vous étiez propriétaire le 1<sup>er</sup> janvier 2025, quel qu'en soit l'usage (résidence principale, secondaire, logement loué, prêté, vacant, etc.). Si vous en avez vendu un dans l'année, vous demeurez seul débiteur de la taxe correspondante vis-à-vis du fisc, même si vous vous êtes mis d'accord avec l'acquéreur pour en partager le montant.

Vous recevrez votre avis de taxe foncière 2025 en septembre. Sauf si vous avez opté pour la mensualisation – possible jusqu'en juin dernier –, vous la réglerez en totalité le 15 octobre, le 20 en cas de paiement sur Internet ou par prélèvement à l'échéance sur votre compte bancaire. La loi exempte toutefois certains contribuables et certains biens de cet impôt local. En outre, les collectivités sont en mesure d'instituer des exonérations facultatives sur des logements ; vous pourrez en réclamer le bénéfice jusqu'à fin 2026 si vous êtes concerné (lire p. 46).

## **EXONÉRATION** **DES CONTRIBUABLES MODESTES**

Vous êtes exempté de plein droit de taxe foncière sur votre résidence principale si vous percevez l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) ou l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI). Vous l'êtes aussi cette année si vous aviez plus de 75 ans le 1<sup>er</sup> janvier dernier ou si vous êtes titulaire de l'allocation aux adultes handicapés (AAH), et que vos ressources sont modestes : votre revenu fiscal de référence (RFR) de 2024 (inscrit sur votre avis d'imposition reçu cet été) ne doit pas excéder 12679 € pour une part de quotient, plus 3386 € par demi-part supplémentaire. Inutile de la réclamer, cette exonération sera appliquée d'office par l'administration fiscale.

**> Application étendue** Si vous vivez en maison de retraite et remplissez ces conditions, l'exonération de taxe foncière est maintenue pour l'ancienne résidence principale dont vous avez conservé la jouissance (sous réserve de ne pas la louer). Par ailleurs, si vous ne répondez plus à ces critères (votre RFR dépasse la limite ci-dessus), vous restez malgré tout exonéré

de taxe foncière cette année si vous l'avez été l'an dernier. Enfin, si vous êtes âgé de plus de 75 ans et que votre RFR respecte les plafonds indiqués auparavant, l'exonération joue également pour votre habitation secondaire. Si le fisc n'applique pas ces déductions automatiquement, vous pourrez les réclamer.

**> Dégrèvement ou plafonnement** À défaut d'exonération, vous avez droit à un abattement de 100 € de la taxe foncière sur votre résidence principale si votre RFR de 2024 reste dans les limites ci-dessus et si vous aviez plus de 65 ans le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Là encore, aucune démarche n'est nécessaire pour en bénéficier. En revanche, vous devrez déposer une demande si vous êtes éligible au plafonnement de la taxe foncière – c'est-à-dire si votre RFR ne dépasse pas 29 288 € pour une part de quotient, plus 6 843 € pour la première demi-part supplémentaire et 5 387 € pour les suivantes, et si vous ne payez pas l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Vous pourrez solliciter le dégrèvement de la part de taxe qui excède 50 % de votre RFR (formulaire n° 2041-DPTF-SD). En pratique et bien évidemment, ce plafonnement s'adresse surtout aux personnes sans ressources. Il permet, par exemple, à un bénéficiaire du RSA qui hérite d'un logement d'échapper à la taxe foncière, en faisant de ce bien sa résidence principale. →



## **Abattement majoré** **POUR CERTAINS LOGEMENTS**

**L**a valeur locative cadastrale de vos biens est réduite d'un abattement pour frais de 50 % pour le calcul de votre taxe foncière. Les collectivités locales peuvent instaurer une réduction supplémentaire sur la valeur de certains logements : de 30 % pour

ceux issus de la transformation de locaux professionnels situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, de 50 % pour ceux inclus dans un projet d'urbanisme d'intérêt général, de 25 à 100 % pour ceux loués dans le cadre d'un bail réel solidaire, etc.

## → EXONÉRATION POUR LES ACQUÉREURS DE CONSTRUCTIONS NEUVES

Si vous avez fait construire ou acheté un logement neuf, vous êtes exempté d'office de taxe foncière pendant deux ans, quel qu'en soit l'usage. À condition que la construction ait été déclarée aux services des impôts dans les 90 jours suivant son achèvement. Cette exonération court à compter de l'année suivant la fin du chantier, ce qui réduit éventuellement le délai pendant lequel vous en bénéficiez en cas d'acquisition d'un logement neuf déjà bâti.

**> Exonération totale ou partielle** Chaque commune peut décider, pour la part de taxe lui revenant, de limiter le dégrèvement entre 40 et 90 % de la base d'imposition du bien. Et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont la faculté de l'annuler pour la part qui leur revient. Ces restrictions ne vous sont pas opposables, et vous restez exonéré en totalité pendant deux ans si vous êtes primoaccédant et que vous avez financé l'achat d'une résidence principale neuve avec un prêt à taux zéro (PTZ).

**> Logement neuf performant** Les collectivités locales ont le droit d'instituer une exonération de 50 à 100 % de taxe foncière en faveur des constructions neuves affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020). Elle s'applique alors pendant cinq ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement du bien, ou de la troisième année suivante lorsqu'il bénéficie de l'exonération liée aux logements neufs (soit sept ans d'allègement en tout).



## DÉGRÈVEMENT en cas de location vacante

La taxe foncière est due même pour les biens que vous n'occupez pas. Cependant, s'il s'agit d'un logement destiné à la location et qu'il est vacant au moins trois mois de suite pour une raison indépendante de votre volonté, réclamez un dégrèvement; par exemple, s'il ne trouve pas preneur malgré vos démarches pour le louer

aux conditions du marché. Ainsi, s'il est resté vide de février à juin 2025, demandez un allègement de la moitié de votre taxe foncière de 2025. Les collectivités peuvent exonérer totalement de taxe foncière les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes situés dans les zones France ruralités revitalisation (ZFRF).



## EXONÉRATION LIÉE À UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les collectivités locales peuvent instaurer une exonération de 50 à 100 % de la taxe foncière en faveur des logements de plus de 10 ans qui font l'objet de travaux destinés à réaliser des économies d'énergie. Elle s'applique pendant trois ans à partir de l'année qui suit celle du paiement total de la dépense. Pour en bénéficier, des opérations de rénovation énergétique éligibles à la TVA au taux réduit de 5,5 %, d'un montant de 10 000 € au moins sur un an ou de 15 000 € sur trois ans, doivent être effectuées. Cette exemption est, en outre, subordonnée au dépôt d'une déclaration au service des impôts avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année au titre de laquelle elle est applicable.

**> En vigueur dès 2025** Il vous sera possible de profiter de cette nouvelle exonération dès cette année, pour des travaux effectués et réglés avant 2025, si votre collectivité locale l'a décidé par délibération au plus tard le 28 février dernier.

**> Antériorité** Jusqu'en 2024, les collectivités pouvaient adopter un régime similaire d'exonération de taxe foncière pendant trois ans en faveur des logements achevés avant 1989 ayant subi des travaux éligibles à l'ancien crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite). Cette exemption a été supprimée le 1<sup>er</sup> janvier 2025, mais celles en cours sont maintenues jusqu'à leur terme. Si vous avez rénové un bien qui aurait pu bénéficier de cette ancienne exonération pour la première fois en 2025, vous êtes dispensé de taxe foncière en 2025, 2026 et 2027. ○

# 34,87 %

Taux moyen de la taxe foncière sur les propriétés bâties (communes + groupements de communes) applicable en 2025 dans les villes de plus de 100 000 habitants. Il tombe à 20,50 % à Paris et grimpe à 67,08 % à Grenoble.

Source : Cabinet FSL  
- Taux d'imposition 2025 des grandes collectivités

# 1 082 €

Montant moyen de taxe foncière réglé par les propriétaires de leur résidence principale en 2024. Les multipropriétaires ont payé, en moyenne, 4 095 €.

Source : DGFiP





# RÉDUIRE SA TAXE D'HABITATION, ÉVITER CELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Certains propriétaires sont exonérés de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). D'autres peuvent échapper à sa majoration, ou à la taxe sur les logements vacants.

**V**ous êtes redevable de la THRS cette année, en plus de la taxe foncière, si vous étiez propriétaire le 1<sup>er</sup> janvier 2025 d'un logement meublé affecté à votre résidence principale. Vous en êtes exonéré si le bien n'a pas un mobilier suffisant pour être occupé, mais risquez d'être soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV) ou à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Vous recevrez alors votre avis de THRS, TLV ou THLV en novembre. Vous la réglerez en totalité le 17 ou le 22 décembre au plus tard selon son montant et le moyen de paiement choisi. Vous avez toutefois pu opter pour la mensualisation de votre THRS jusqu'en juin. Là encore, faites le point sur les dégrèvements susceptibles d'abaisser la note, certains n'étant accordés que si vous les demandez.

## DISPENSE

### DE TAXE D'HABITATION

Il n'y a aucune exonération de taxe d'habitation pour les propriétaires d'une résidence secondaire aux revenus modestes. Vous devez la payer quelles que soient vos ressources. Peu importe que vous ne l'utilisiez jamais ou n'y fassiez que de brefs séjours, la taxe est due dès lors que le bien est pourvu d'un ameublement suffisant pour être occupé. Seul compte le fait que vous vous en réserviez l'usage et soyez en mesure d'en disposer à tout moment de manière privative.

> **Ancienne résidence principale** Si vous avez conservé la jouissance de votre ancienne résidence principale alors que vous vivez en maison de retraite, vous êtes exempté de taxe d'habitation pour ce logement à compter de l'année suivant celle de votre déménagement. Comme pour la taxe foncière, vous pouvez adresser une réclamation si le fisc ne vous exonère pas d'office. Attention, si vous avez gardé la jouissance d'une ancienne résidence secondaire, vous restez redevable de la taxe correspondante.

> **Location saisonnière** La taxe d'habitation est due même si vous louez votre résidence secondaire quelques semaines par an à des touristes (y compris

si le bien était loué le 1<sup>er</sup> janvier 2025). Cependant, vous n'avez pas à l'acquitter si vous louez le bien à un occupant à l'année en tant que résidence secondaire. Car vous n'avez plus la possibilité d'en disposer quand bon vous semble, c'est le locataire qui peut l'occuper à tout moment et c'est donc à lui de régler la taxe d'habitation. Si le fisc vous la réclame, exigez son remboursement. Les collectivités ont aussi le droit de voter une exonération de taxe d'habitation pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes situés dans des zones France ruralités revitalisation (ZFRR), en plus de l'exemption de taxe foncière.

## DÉGRÈVEMENT

### DE SURTAXE D'HABITATION

Dans les 3 697 communes en « zones tendues », les élus peuvent appliquer une majoration de 5 à 60 % de la part de taxe d'habitation leur revenant sur les résidences secondaires. En 2024, 1 461 localités ont fait ce choix, contre 308 en 2023. Le taux de cette surtaxe s'élève, en moyenne, à 41 %, mais il grimpe à 60 % dans près de 600 villes cette année. N'hésitez pas à vous rendre à la mairie afin de savoir si vous êtes concerné, la vôtre avait jusqu'en septembre 2024 pour l'instaurer au titre de 2025.

> **Ancienne résidence principale** Si vous vivez en maison de retraite et bénéficiez d'une exonération de taxe d'habitation pour votre ex-résidence principale, vous êtes aussi dispensé du paiement de la majoration instituée par votre commune. Mais vous serez, en principe, obligé de la régler à la fin de l'année, puis de demander un dégrèvement afin d'être remboursé.

> **Double domicile** Si vous habitez dans un logement situé à proximité de votre lieu de travail distinct de votre résidence principale, vous êtes redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour ce bien. En revanche, vous ne devez pas son éventuelle majoration en cas de double habitation « subie », c'est-à-dire liée à des contraintes personnelles, familiales ou professionnelles. Vous aurez aussi la faculté de réclamer son remboursement si →

**1 125 €**

Montant moyen de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en 2024. Les propriétaires de la région Bourgogne-Franche-Comté en ont payé trois fois moins (725 €) que ceux d'Île-de-France (2 103 €).

Source : DGFIP.

# Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) a explosé entre 2020 et 2024 sous l'effet de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation, de la hausse des taux d'imposition et du triplement des communes situées en zone tendue. À Paris, elle a doublé en cinq ans.

	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution sur 5 ans
Nombre de foyers imposables	3 752 000	3 858 000	3 896 000	3 942 000	3 455 000	-7,9 %
THRS moyenne en France	745 €	745 €	764 €	1 001 €	1 125 €	+51 %
THRS moyenne à Paris	1 057 €	1 030 €	1 071 €	1 351 €	2 103 €	+98,9 %

→ votre commune l'applique. À l'inverse, lorsque vous possédez deux logements par convenance personnelle, il n'y a aucun dégrèvement à espérer.

> **Habitat indisponible** Vous pourrez aussi demander le dégrèvement de votre majoration de taxe si vous devez la payer sur votre résidence principale restée inoccupée pour une raison indépendante de votre volonté (considérée, de ce fait, comme une résidence secondaire soumise à la taxe d'habitation). Par exemple, si vous l'avez mise en vente ou en location au prix du marché et qu'elle ne trouve pas preneur. Ou s'il s'agit d'un bien en mauvais état qui doit être démolé ou réhabilité dans un délai proche (un an en général).

## DISPENSE DE TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Vous êtes propriétaire d'un bien insuffisamment meublé pour être occupé ? Vous n'êtes pas redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). Mais, s'il se trouve en zone tendue et qu'il était vide et inoccupé depuis au moins un an au 1<sup>er</sup> janvier 2025, vous êtes soumis à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), au taux de 17% la première année et de 34% dès la deuxième. S'il est situé en zone non tendue, vous échapperez à la THRS et à la TLV. S'il est localisé dans l'une des 6 794 communes ayant institué une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) au même taux que celui de la THRS, vous devez alors la payer cette année, dès lors le bien était vacant depuis plus de deux ans au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

> **Vacance involontaire** Vous êtes tenu de régler la TLV ou la THLV quand vous laissez durablement vacant un logement habitable pour des raisons personnelles. Vous en êtes exonéré lorsqu'il s'agit d'un lieu inhabitable nécessitant des travaux représentant plus de 25% de sa valeur, que vous ayez ou non les capacités financières de les réaliser. Ou d'un bien

destiné à être démolé ou réhabilité à bref délai. Ou encore d'une habitation mise en location ou en vente sans succès depuis plus d'un ou deux ans. Si vous avez précisé que la vacance était involontaire dans la déclaration de vos biens immobiliers, vous n'aurez pas à la payer en décembre. Vous recevez malgré tout un avis de TLV ou de THLV ? Contestez-le.

> **Occupation temporaire** Il est également possible de réclamer le remboursement de votre TLV ou THLV de 2025 si vous prouvez que le logement taxé a été habité pendant plus de 90 jours consécutifs en 2024, par vous-même ou un tiers. La preuve de l'occupation est à apporter par tous moyens, notamment la déclaration des loyers que vous avez encaissés ou la production de factures d'eau et d'électricité. ○







# CONTESTER SES IMPÔTS LOCAUX

**Vous avez jusqu'au 31 décembre 2026 pour réclamer un allègement de vos impôts locaux 2025. Ou pour en contester le montant si vous pensez que le fisc s'est trompé.**

**T**out contribuable qui estime payer plus d'impôts locaux que ce qu'il doit peut adresser une réclamation à son service des impôts fonciers, par courrier ou via sa messagerie sur le site du fisc. Le délai expirera fin 2026 pour les impôts locaux de 2025. Au moment de la déposer, vous fournirez une copie de l'avis contesté et toutes les pièces justificatives. Par exemple, si vous demandez un dégrèvement de taxe foncière pour une location restée vide plus de trois mois, il faudra prouver que vous avez entrepris des démarches afin de le louer. Pour être remboursé de la majoration de taxe d'habitation sur votre double résidence, vous serez tenu de détailler les contraintes qui vous obligent à avoir un second logement. Afin d'échapper à la taxe d'habitation sur votre résidence secondaire louée à l'année, vous produirez une copie du contrat de location ou du mandat de gestion locative excluant tout usage privé du bien.



## RESPECTER LA PROCÉDURE

Si le fisc accepte, vous serez remboursé des impôts réglés en trop. En cas de rejet, vous disposerez de deux mois pour introduire une saisine auprès du tribunal administratif. Vous pourrez également solliciter le conciliateur fiscal départemental (adresse sur le site des impôts) pour tenter un règlement amiable puis, en cas d'échec, le médiateur des ministères économiques et financiers (adresse sur le site du ministère de l'Économie). Cependant, cette démarche ne vous dispensera pas de payer dans les délais légaux, et elle n'interrompra pas les deux mois pour saisir la justice. Attention, pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière ou d'habitation instaurée dans votre commune (en faveur des logements neufs, anciens ou des locations classées), vous devez avoir déposé une déclaration spécifique à votre service des impôts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (avant le 1<sup>er</sup> avril pour la nouvelle exonération des logements de plus de 10 ans rénovés). À défaut, vous restez imposable.



## VÉRIFIER LA VALEUR LOCATIVE

Les données dont dispose l'administration fiscale pour déterminer la valeur locative de vos biens sont rarement à jour.

Vous pouvez les contrôler en consultant la rubrique « Gérer mes biens immobiliers » de votre espace en ligne et en réclamant leur fiche d'évaluation (n° 6675 M). Si le service des impôts a commis une erreur manifeste (sur le nombre de pièces, par exemple), vous obtiendrez sa rectification et le remboursement des sommes versées en trop.

**> Attention à la sous-imposition** Vous devrez, en revanche, présenter de solides arguments pour faire modifier les éléments plus subjectifs comme le standing ou la surface pondérée de votre logement. Mieux vaut alors être assisté d'un avocat fiscaliste, il vous aidera à décrypter les nombreuses informations techniques prises en compte (correction d'ensemble, équivalences superficielles, surface pondérée, catégorie, locaux de référence, etc.) et à identifier celles qui sont contestables. Surtout, il s'assurera que les travaux effectués dans le passé ont été déclarés, afin que votre réclamation ne vire pas au redressement fiscal.

**> Hausse injustifiée** Si vous constatez que la valeur locative de vos biens a progressé au-delà de la revalorisation de 1,7% appliquée en janvier 2025, vous êtes en droit de réclamer le remboursement de la hausse de taxes en résultant. Car l'administration fiscale ne peut pas augmenter d'autorité votre base d'imposition, elle doit vous en informer au préalable, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si elle ne l'a pas fait ou n'a pas respecté les formes, la majoration est illégale.



## PAYER DANS LES DÉLAIS, MÊME EN CAS DE RÉCLAMATION

Si vous êtes certain que votre réclamation sera acceptée (vous vivez en maison de retraite et on vous demande d'acquitter la taxe d'habitation pour votre ancienne résidence principale, par exemple), vous pouvez vous abstenir de payer vos impôts locaux en octobre et décembre. Mais si son issue est plus incertaine (vous contestez la valeur locative de votre logement), mieux vaut les régler dans les délais car ils seront majorés de 10% en cas d'échec de votre requête. À l'inverse, si elle aboutit, c'est le fisc qui sera tenu de vous verser des intérêts moratoires (2,4% par an). ○

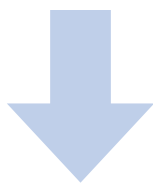


# 6 QUESTIONS SUR Le Cesu

Femme de ménage, jardinier :  
déclarez-les et réglez leurs  
cotisations sociales à l'Urssaf  
en quelques clics grâce au Cesu\*  
ou au Cesu+. Vous pouvez même  
bénéficier d'une avance sur  
le crédit d'impôt pour l'emploi  
d'un salarié à domicile.

PAR ANNE DAVID

## Est-on obligé de déclarer son aide à domicile en Cesu?



### MÊME S'IL N'A EFFECTUÉ QUE QUELQUES HEURES,

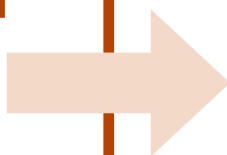
vous devez déclarer dès le premier mois le salarié  
venu travailler chez vous sur le site Cesu.urssaf.fr, excepté pour  
la garde d'enfants (cette activité bénéficie, avec Pajemploi, d'un  
dispositif spécifique). Quelques renseignements et un RIB suffisent  
pour y créer un compte employeur ; vous devrez aussi indiquer  
les coordonnées et le numéro de sécurité sociale de votre employé.



### AVANT LE 5 DU MOIS,

enregistrez, sur le site du  
Cesu, le nombre d'heures effectuées  
par l'employé durant le mois écoulé,  
et le salaire net horaire que  
vous lui versez (par chèque,  
virement, espèces...).  
L'Urssaf calcule les cotisations  
sociales correspondantes  
et les prélève sur votre  
compte bancaire à la fin du mois.

Comment  
procéder  
chaque  
mois?



\* Chèque emploi service universel.



LE DISPOSITIF  
PERMET-IL  
DE BÉNÉFICIER  
D'UN  
CRÉDIT  
D'IMPÔT?



## QU'EST-CE QUE LE CESU+ ?



### « C'EST UNE OPTION QUE L'ON PEUT ACTIVER DEPUIS SON COMPTE EMPLOYEUR dès lors

que l'on a utilisé le Cesu au moins une fois », précise Daniel Grampfort, responsable du pôle communication à l'Urssaf. La différence ?

Avec le Cesu+, chaque mois, l'Urssaf se charge aussi de payer à votre employé son salaire net (que vous n'avez donc plus à lui remettre directement). Elle le prélève sur votre compte bancaire, comme les cotisations sociales. Pour ce « service paie » clé en mains, le salarié doit donner son accord.

## COMMENT FONCTIONNE L'AVANCE DE CRÉDIT D'IMPÔT ?



### « 24 HEURES APRÈS AVOIR ACTIVÉ LE CESU+,

vous pouvez valider, dans votre compte employeur, l'avance immédiate », explique Daniel Grampfort. Dès lors, l'Urssaf ne prélèvera plus sur votre compte que la moitié du salaire et des cotisations sociales dues pour votre aide à domicile. Elle avancera l'autre moitié, qui correspond au montant du crédit d'impôt associé à ces dépenses. Sur votre prochaine déclaration de revenus, seront indiquées les sommes ayant déjà bénéficié du crédit d'impôt par anticipation et celles pour lesquelles il doit encore être appliqué par l'administration.

## Bénéficie-t-on du même avantage si l'on fait appel à une entreprise ?



### L'URSSAF INDIQUE À L'ADMINISTRATION

**FISCALE** la somme (salaires et cotisations) que vous avez déboursée dans l'année pour votre aide à domicile. Au printemps suivant, vous retrouvez ce montant dans votre déclaration de revenus préremplie. Il donne droit à un crédit d'impôt égal à la moitié

de ce que vous avez réglé (dans certaines limites). Le décalage est donc d'un an : les dépenses réalisées en 2025 seront mentionnées dans la déclaration 2026, et abaisseront votre impôt de 2026. Réduire ce délai est possible, si vous optez pour l'avance immédiate. Mais il faut pour cela avoir au préalable choisi la formule Cesu+.



### UNE SOCIÉTÉ PROPOSANT DES SERVICES D'AIDE

**À DOMICILE** exerce soit comme mandataire, soit comme prestataire. Dans le premier cas, vous restez juridiquement l'employeur direct du salarié. L'entreprise gère le Cesu+ et l'avance immédiate en votre nom, ce qui vous permet d'en profiter. En revanche, si elle est prestataire, elle doit être habilitée par l'Urssaf pour vous faire bénéficier de l'avance immédiate. Vous ne payez alors que la moitié de sa facture, l'Urssaf lui versant directement le crédit d'impôt de 50 %.



### N'OUBLIEZ PAS...

Le Cesu simplifie les déclarations, mais ne vous dispense pas de respecter le droit du travail, qui implique notamment de remettre un contrat au salarié.



# GUERRE COMMERCIALE

## Qui va en payer le prix ?

Début avril, Donald Trump a annoncé une vague inédite de droits de douane s'appliquant aux partenaires commerciaux des États-Unis. Derrière ce virage protectionniste, c'est toute l'économie mondiale qui est touchée. Les pays concernés, notamment ceux de l'Union européenne, dont la France, cherchent la parade. Décryptage d'un bras de fer aux conséquences bien réelles.

**L**e 2 avril dernier, le président américain marquait les esprits lors d'un discours sur la politique commerciale des États-Unis. Cette date, désormais surnommée «*Liberation Day*» – car «*c'est le jour de la libération en Amérique*», selon Donald Trump –, a remis en cause l'organisation du commerce mondial. Ce jour-là, le locataire de la Maison-Blanche a annoncé l'instauration de droits de douane prohibitifs. Ces taxes, qui s'appliquent sur les importations américaines de biens en provenance de l'étranger, renchérissent le coût de ces produits et en réduisent donc l'attractivité.

Le projet, tel qu'il a été présenté, inclut un droit de douane plancher de 10 % sur toutes les importations – à l'exception de celles provenant du Canada et du Mexique, qui supportent un traitement spécifique –, et des majorations personnalisées pour les pays jugés agressifs commercialement. La Chine compte parmi les plus concernés, avec une surtaxe de 34 % qui s'additionne aux 20 % de droits de douane déjà en place, portant le total à 54 %. Quant à l'Union européenne, elle devait voir ses exportations vers les États-Unis imposées d'un taux global de 20 % – finalement ramené à 15 %. À cela s'ajoutent des taux spécifiques pour certains biens, comme l'acier et l'aluminium (50 %). «*Si ces derniers étaient appliqués dans leur intégralité, le taux moyen pratiqué par les États-Unis dépasserait 20 %, contre 2,5 % environ juste avant les annonces [de Donald Trump]. Il serait ainsi question de la plus importante hausse de droits de douane depuis 1890*», avait alors

indiqué Florent Wabont, économiste chez Ecofi, une société de gestion appartenant au Crédit coopératif. Cependant, l'imprévisible chef d'État américain en décidait autrement, en déclarant quelques jours plus tard qu'il mettait en place un moratoire de 90 jours sur ces droits additionnels. Depuis, des négociations ont été engagées et, le 27 juillet dernier, la présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, et Donald Trump sont parvenus à un accord.

### LE BUT POURSUIVI PAR LE PRÉSIDENT AMÉRICAIN

«*Le protectionnisme économique est une vieille marotte politique présente partout dans le monde, rappelle François-Xavier Chauchat, économiste, membre du comité d'investissement de la société de gestion Dorval AM. C'est une tentation populiste assez classique, qui consiste à vouloir protéger ses entreprises locales en instaurant des droits de douane aux sociétés extérieures.*» De fait, Donald Trump n'en est pas à son coup d'essai, puisqu'il avait déjà fortement taxé les produits importés de Chine lors de son premier mandat (2017-2021). Le constat du président américain est le suivant : les États-Unis sont de plus en plus dépendants des importations de biens provenant d'autres pays. Cela se traduit par une balance commerciale déficitaire (on importe davantage de produits qu'on n'en exporte). «*Plus largement, Donald Trump estime*

**C'est la plus forte hausse de droits de douane depuis 1890**





que le secteur manufacturier a été laissé à l'abandon au profit des services, alors qu'il représente, selon lui, une force de frappe indispensable pour une grande nation», souligne Maxime Darmet, économiste sénior chez Allianz Trade, spécialiste de l'assurance-crédit. En augmentant le prix des biens importés, il espère inciter les entreprises à relocaliser leur activité aux États-Unis, à recruter et à réindustrialiser le pays. Par ailleurs, l'instauration de ces droits de douane doit rapporter de l'argent à l'État. Bien que le montant soit difficile à évaluer, le département d'études économiques du Crédit agricole estime que les taxes annoncées par Donald Trump conduiraient à de nouvelles recettes atteignant 577 milliards de dollars par an.

## LES PAYS OU ZONES GÉOGRAPHIQUES LES PLUS TOUCHÉS

Tous les pays sont concernés par la politique tarifaire américaine, mais tous ne supportent pas les mêmes conditions. Les taux les plus prohibitifs sont réservés aux États ou zones géographiques qui pèsent le plus dans la balance commerciale américaine. Selon une étude du Crédit agricole parue début avril, les principaux déficits des États-Unis en 2024 s'établissent avec la Chine (- 295 Md\$), l'Union européenne (UE, - 236 Md\$), le Mexique (- 172 Md\$) et le Vietnam (- 123 Md\$). « On peut penser que Donald Trump a sur-estimé la puissance de son pays en lançant une guerre →



→ commerciale contre l'ensemble des États du monde, souligne Michaël Nizard, directeur des gestions multi-asset et overlay d'Edmond de Rothschild AM. Huit jours plus tard, il a baissé la garde en cherchant la désescalade, car il ne pouvait pas mener la bataille avec tous ses partenaires. C'est la Chine qui semble désormais plus ciblée ! » Au sein de l'UE, tous les pays ne commercent pas de la même façon avec l'Oncle Sam. Si l'Allemagne connaît un fort excédent, le solde des échanges entre la France et les États-Unis reste plus limité. Cela ne signifie pas pour autant que les sociétés hexagonales n'exportent pas vers l'Amérique. Le rapport entre les exportations et les importations (essentiellement des hydrocarbures) est relativement équilibré. En effet, Washington est le 4<sup>e</sup> client de la France et représente 16 % des exportations tricolores, contre 22 % des exportations allemandes ou italiennes.

### LES SECTEURS ET LES ENTREPRISES CONCERNÉS

Les droits de douane ne portent que sur les entreprises qui exportent des biens vers les États-Unis. Si les sociétés de services ou celles qui produisent localement ne sont pas touchées, « ces dernières subiront

néanmoins la hausse de prix des matières premières et des produits semi-finis importés dont elles ont besoin pour leur production », précise François-Xavier Chauchat, de Dorval AM. Les principaux biens européens exportés aux États-Unis sont des produits pharmaceutiques, des véhicules ou encore des machines et des équipements. Pour la France, les échanges sont concentrés dans un nombre réduit de domaines, rapporte la banque d'investissement de Natixis dans une étude. Entre autres, l'aéronautique et le spatial, les produits pharmaceutiques et les hydrocarbures, ce dernier solde étant fortement déficitaire. À ces secteurs phares s'ajoutent les boissons ainsi que les navires et bateaux, des filières dans lesquelles l'Hexagone affiche un excédent commercial. Les firmes concernées pourront adopter la stratégie la plus adaptée en fonction de leur clientèle : soit elles répercutent intégralement les droits de douane dans le prix de vente, soit elles en absorbent une partie en réduisant leur marge. « Quoi qu'il en soit, ces entreprises seront moins compétitives et il risque d'y avoir des effets de substitution vers des produits concurrents de marques américaines », explique François-Xavier Chauchat.

### QUELQUES « ARMES » POUR RIPOSTER

Contrairement à la Chine, qui a menacé les États-Unis de représailles – avec un embargo sur les terres rares –, l'UE a privilégié les négociations afin d'éviter l'escalade, ce qui lui a permis d'atterrir sur une taxation soutenable de 15 %. Principal point positif de l'accord conclu : les automobiles sont soumises à ce même taux, alors qu'un niveau de 25 % avait été prévu. « Si la guerre commerciale ne se diffuse pas dans le monde, l'Europe ne sera touchée que sur les exportations envers les seuls États-Unis, ce qui représente 3 % du PIB de la zone euro », évalue François-Xavier Chauchat. C'est acceptable, d'autant que les arguments de l'administration Trump vont au-delà de cette guerre : « Le Congrès et le président prévoient de taxer les revenus sur les actifs détenus par des étrangers, rapporte Maxime Darmet, d'Allianz Trade. Par exemple, si vous possédez des actions américaines, cela reviendra à imposer les dividendes. »

Une menace à peine voilée qui invite les Européens à agir avec discernement.

L'UE avait toutefois quelques atouts dans sa manche pour riposter. Elle a dressé une liste de taxes ciblées qu'il aurait été possible de mettre en œuvre si les négociations avaient échoué. Elles portent sur 95 Md€ d'importations américaines, dont les avions, les voitures,





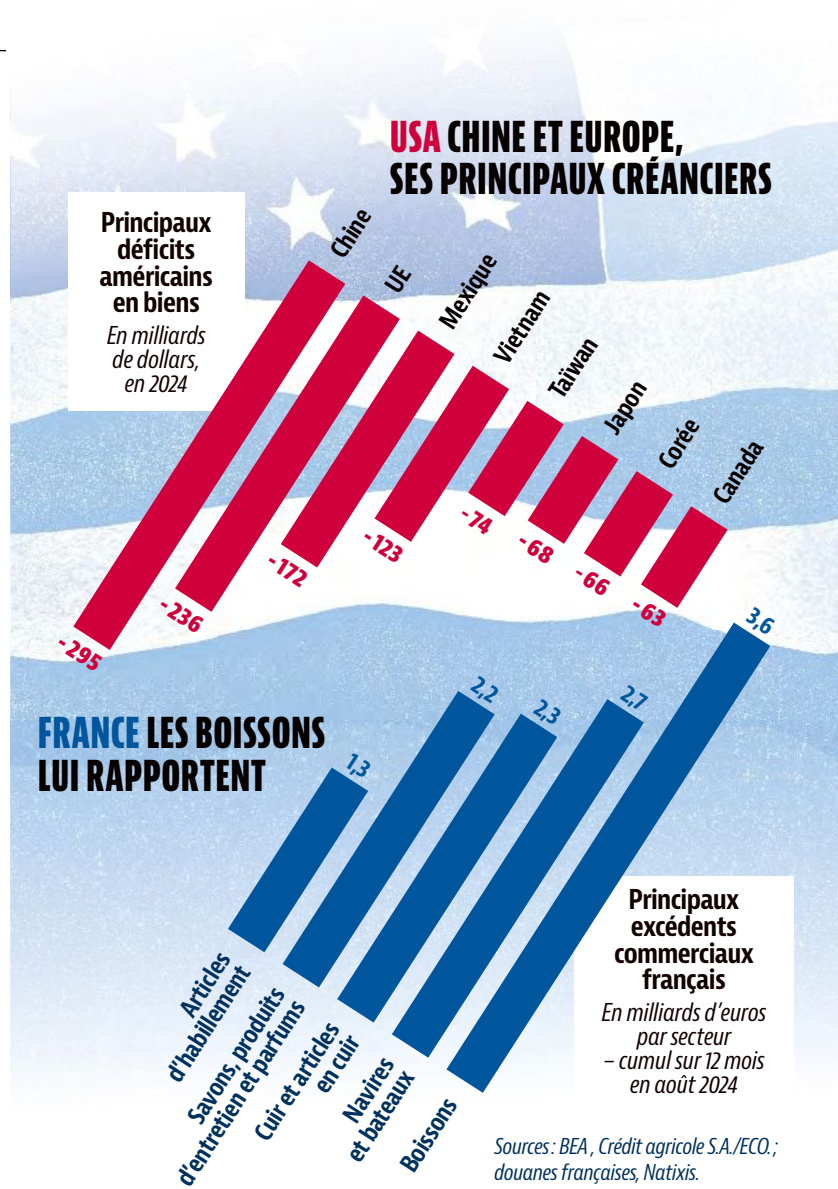
mais aussi certains alcools, comme le bourbon, et des produits alimentaires. «L'UE pourrait également s'attaquer aux services, en particulier en matière de numérique, dont elle est importatrice nette pour 172 Md\$», indique Michaël Nizard, d'Edmond de Rothschild AM. Cela prendrait, par exemple, la forme d'une taxe sur les recettes publicitaires des géants de la tech américains. Une menace qui avait été évoquée courant avril par la présidente de la Commission européenne. Enfin, encore un cran au-dessus, l'UE dispose d'une autre carte : «l'instrument antioercition», un arsenal de mesures instauré en 2023 pour lutter contre les menaces économiques et les restrictions commerciales injustes imposées par des pays tiers. Très puissant, cet outil est aujourd'hui considéré comme une arme de dissuasion.

## S'ADAPTER À CE NOUVEL ORDRE COMMERCIAL

Une chose est sûre : les entreprises ne resteront pas les bras croisés. Les firmes américaines qui importent depuis la Chine ou l'Europe ont pris les devants en anticipant leurs importations. Plus globalement, les droits de douane vont entraîner des changements dans les circuits d'approvisionnement, les sociétés étant désireuses de diversifier leurs importations et d'éviter les pays les plus touchés comme la Chine. «La recherche d'itinéraires d'expédition alternatifs pour maîtriser les frais de douane est une préoccupation majeure des entreprises : 62 % des personnes interrogées aux États-Unis ont déclaré qu'elles le feraient après le "Liberation Day"», note Allianz Trade. Cette tendance pourrait conduire à une forme de démondialisation, déjà entamée depuis plusieurs années. «Tous les pays mettent en place des politiques industrielles, depuis le covid, afin de regagner en autonomie stratégique. La politique de Donald Trump ne fait qu'accélérer ce mouvement», pointe Florent Wabont, d'Ecofi. Quant aux sociétés exportatrices concernées par les droits de douane, elles vont chercher à se reporter sur d'autres marchés pour vendre leurs produits et limiter l'impact de ce choc tarifaire. «C'est pour cette raison que les économistes ne prévoient pas un choc très durable, sous réserve que la guerre commerciale demeure limitée dans son ampleur», commente François-Xavier Chauchat, de Dorval AM.

## DES CONSÉQUENCES À CRAINDRE POUR L'ÉCONOMIE

La portée de ces mesures est double. Le premier effet est direct et résulte de la perte de chiffre d'affaires pour les firmes touchées de plein fouet par les nouveaux droits de douane. Dans l'édition 2025 →



## LES MARCHÉS en première ligne

Volatilité boursière, taux d'intérêt qui flambent... les marchés financiers ont très vite réagi aux décisions de Donald Trump. La Bourse a été la première à encaisser le choc du 2 avril : le Nasdaq, indice du secteur technologique, a dévié de 12 % en deux séances. Six semaines plus tard, ces pertes étaient effacées par les volte-faces du président, mais les investisseurs vont devoir composer avec ses déclarations. D'autant que le fort rebond intervenu après l'annonce d'un moratoire a conduit à une valorisation élevée des actions. «Les marchés n'intègrent

pas assez le risque de voir les profits des entreprises et la croissance américaine ralentir», estime Michaël Nizard, d'Edmond de Rothschild AM. Nous devrions avoir une prime de risque plus importante dans la valorisation des actions américaines, car les sociétés US se trouvent dans l'œil du cyclone. » D'autant que l'environnement est difficile pour le marché américain après des années de performances exceptionnelles. En effet, la Réserve fédérale ne peut guère baisser les taux d'intérêt, puisque la guerre commerciale risque de faire repartir l'inflation.



→ de l'étude Allianz Trade, réalisée auprès de 4500 exportateurs dans neuf pays majeurs, 60 % des entreprises sondées s'attendent à un impact négatif de la guerre commerciale lancée par l'administration Trump. Moins de la moitié des sociétés concernées anticipent une croissance positive de leurs exportations, contre 80 % avant le «Liberation Day». *«Les répercussions diffèrent selon les pays. Toutefois, nous les estimons à - 0,20 point de croissance pour la France en 2025 et à - 0,40 point pour l'Allemagne, qui est plus exposée, détaille Maxime Darmet. C'est notable pour des économies dotées d'une croissance atone, mais pas catastrophique.»*

Le second effet, indirect, relève de l'incertitude dans laquelle la politique commerciale américaine plonge les entreprises. *«Cela crée un choc de confiance qui entraîne des reports d'investissement et d'embauche, analyse Michaël Nizard, d'Edmond de Rothschild AM. Le ralentissement est inévitable, même si l'économie européenne est dans une bien meilleure posture que par le passé grâce au plan de relance budgétaire allemand, qui devrait soutenir la croissance.»* Enfin, un environnement instable risque

de renchérir le financement pour les sociétés.

La Banque centrale européenne (BCE) table, en dépit de ce contexte, sur une croissance positive du PIB à 0,9 % en 2025, à 1,1 % en 2026, et à 1,3 % en 2027 pour la zone euro.

*«Conjugué à la forte incer-*

*titude relative aux politiques commerciales et à la récente appréciation de l'euro, le relèvement des droits de douane pèsera sur les exportations de la zone euro et l'investissement en son sein, ainsi que, dans une moindre mesure, sur la consommation. À l'inverse, les nouvelles dépenses publiques dans les infrastructures et la défense, principalement en Allemagne, devraient stimuler la demande intérieure dans la zone euro à partir de 2026. Dans l'ensemble, les conditions d'un renforcement, sur l'horizon de projection, de la croissance du PIB de la zone euro demeurent réunies», a exposé l'institution dans ses projections macroéconomiques.*

Les premiers touchés seront donc probablement les Américains eux-mêmes. Les firmes outre-Atlantique verront leurs coûts d'approvisionnement augmenter, et la demande devrait pâtir de prix plus élevés. *«Cette politique peut néanmoins profiter à quelques secteurs en créant des petits monopoles sur le territoire américain, juge Maxime Darmet. C'est une allocation inefficace des ressources, car les États-Unis n'ont pas la possibilité de tout produire sur leur sol du fait d'une main-d'œuvre limitée et d'un manque de compétences dans certains domaines.»*



## LE DOLLAR, nerf de la guerre ?

Valeur refuge, monnaie des transactions internationales, devise forte : le dollar est à part. Un statut qui déplaît à Donald Trump. *«Tout part d'un rapport publié fin 2024 par Stephen Miran, désormais conseiller économique en chef du président, dans lequel il explique que le dollar est surévalué et que cela nuit aux entreprises américaines des secteurs manufacturier et industriel», relate Florent Wabont. En effet, une devise forte rend les produits américains plus chers à l'exportation. L'exécutif veut donc, en quelque sorte, «dévaluer» le dollar. Dans le rapport de Miran, «l'application de droits de douane était vue comme un mécanisme susceptible d'amener les partenaires*

*commerciaux à la table des négociations, afin d'aboutir aux accords dits de "Mar-a-Lago", semblables à ceux du Plaza (1985) ou du Louvre (1987)», poursuit l'économiste d'Ecofi. Par le passé, ces conventions ont consisté en un effort de coopération internationale visant à déprécier le dollar par rapport aux autres devises. Qu'en sera-t-il 40 ans plus tard ? À ce stade, il a bel et bien faibli, mais plutôt à cause de la fébrilité des investisseurs étrangers, qui ont rapatrié des capitaux en cédant des actifs libellés en dollars, notamment de la dette souveraine, au profit d'actifs en euros, yens, etc. Ces flux vendeurs de la monnaie américaine ont diminué sa valeur.*





TROIS QUESTIONS À... **RAPHAËL GALLARDO** *Chef économiste chez Carmignac*

## « La guerre commerciale ne relancera pas l'industrie américaine »

**QCB** Le déficit commercial est-il un problème pour l'économie américaine ?

**RAPHAËL GALLARDO** Pas forcément. Selon Donald Trump, ce déficit serait le reflet d'une perte de compétitivité de l'industrie américaine, à l'origine de disparitions d'emplois dans les bassins industriels. Il voit dans le commerce international un coupable tout désigné. Mais le déficit courant <sup>(1)</sup> américain n'est pas aussi grave qu'il le prétend. En réalité, si ce solde s'est détérioré ces dernières années, c'est surtout parce que les étrangers ont investi massivement dans des actions américaines, lesquelles ont pris de la valeur. Le vrai problème ? Les Américains épargnent très peu. Et comme les marchés financiers se portent bien, ils se sentent riches, ce qui ne les encourage pas à mettre de l'argent de côté. En parallèle, le gouvernement dépense

beaucoup : le déficit budgétaire atteint 6,5 % du PIB. Or, le pays est en situation de plein-emploi. Cela signifie que la dette publique augmente alors qu'il n'y a pas de crise justifiant de telles dépenses.

**QCB** Dire que le commerce international est injuste est-il totalement faux ?

**R. G.** Cela dépend du partenaire commercial. Dans le cas de la Chine, certaines critiques sont justifiées. Elle a adopté une stratégie agressive en copiant des technologies étrangères, en vendant ses produits à très bas prix et en fermant son marché aux entreprises non chinoises. Ce sont des pratiques déloyales et Donald Trump a fait sauter un tabou lors de sa première mandature en lui imposant des droits de douane. Mais il est ensuite allé trop loin, en appliquant des taxes élevées et sans distinction. En réponse,

la Chine a bloqué l'exportation de certaines ressources clés. Résultat : les États-Unis sont contraints de négocier. En revanche, c'est faux dans le cas de l'Union européenne. D'autant que si les États-Unis importent plus de biens européens qu'ils n'en exportent, ils vendent beaucoup de services (notamment informatiques) vers l'Europe.

**QCB** En quoi les droits de douane sont-ils une mauvaise solution ?

**R. G.** Parce qu'ils ne sont ciblés ni par pays ni par secteur. Cette guerre commerciale tous azimuts invite à des ripostes elles-mêmes sans distinction, au prix d'une désorganisation des chaînes de production. Tout le monde est perdant. Et cela fera monter les prix pour les consommateurs américains. C'est une forme de taxe antisociale, dans la mesure où elle touche surtout des biens achetés par les ménages les plus



J.-C. CASLOT

modestes. De plus, cette stratégie ne permettra pas de relancer l'industrie américaine. La désindustrialisation des États-Unis n'est pas uniquement liée à la concurrence internationale, elle est aussi le fruit de leur succès dans les technologies numériques. Les géants de la tech ont un tel potentiel de création de richesses que l'économie américaine, bien qu'elle ne représente que 25 % du PIB mondial, pèse plus de la moitié de la valeur totale des entreprises cotées en Bourse à travers le monde. Cela explique la force du dollar et la perte de compétitivité induite sur le secteur industriel. Le retour à l'industrie d'antan est illusoire.

*(1) Lorsqu'un pays importe plus de biens et de services qu'il n'en exporte.*

## DONALD TRUMP, LE ROI DES GIROUETTES

Sept jours après ses grandes annonces, le président américain a fait machine arrière en décidant la mise en œuvre d'un moratoire de 90 jours sur les tarifs douaniers de ses principaux partenaires, hors Chine. Mais quelle mouche l'a piqué ? Deux facteurs ont dû l'inciter à calmer le jeu, à commencer par le mouvement de panique boursière, qui a conduit à un effondrement des grands indices de près de 20 % (lire l'encadré p. 55). « Aux États-Unis, il existe une imbrication très forte entre l'économie réelle et les marchés financiers, rappelle Michaël Nizard. Quand les marchés actions commencent à baisser, cela a un impact direct sur l'effet de richesse des ménages, qui sont largement

détenteurs de titres pour leur retraite. » Avec pour corollaire des risques de recul de la consommation et la mise en place d'un cercle vicieux pour l'économie. Autre paramètre qui a poussé Donald Trump à négocier : la défiance des investisseurs vis-à-vis des *Treasury Bonds*, les obligations émises par l'État pour financer sa dette. Leur rendement a augmenté sensiblement dans les jours suivant son annonce, avec un impact non négligeable sur le budget, puisque la dette représente 122 % du PIB du pays. « L'administration américaine ne peut pas se permettre de se refinancer à des taux d'intérêt trop élevés, étant donné le poids de ces intérêts dans le budget fédéral », indique Olivier Becker, responsable de la gestion obligataire chez Amiral Gestion. Une sacrée épine dans le pied du président des États-Unis. ○

À LIRE

# Voyage au pays du vélo

Le petit livre s'avale sans faim et s'avère très nourrissant ! En un peu plus de 100 pages, David Sayagh, maître de conférences à Paris-Saclay, dresse une sociologie du vélo depuis son invention, en 1817. On l'appelle alors le vélocipède et il ne connaît qu'un humble succès auprès des aristocrates. Deux siècles plus tard, il est partout, aussi bien pour les déplacements que les loisirs ou le sport, et les modèles à assistance électrique cartonnent, comme en témoignent les tests de *Que Choisir*. Entre ces deux époques, le vélo épouse l'esprit du temps, à la fois révélateur et instrument de mutations sociales. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la bicyclette moderne, équipée d'une chaîne à pédales, est au

point. Elle se démocratise et les ouvriers l'enfourchent en masse. Dans l'Après-guerre, elle est le symbole de la liberté, et le Tour de France, retransmis à la télé en 1948, la consacre. Les années 1960 en font un emblème sportif, mais aussi écologique. Les stars de la petite reine, comme Jacques Anquetil et Raymond Poulidor, illustrent la «fulgurante modernisation de la France». Les années 1980, elles, voient l'émancipation des femmes dans un univers cycliste très masculin ; la championne Jeannie Longo y contribue. Tandis que l'Allemagne



ESTATE OF GERALD BONCOURT/BRIGEMAN



et le Danemark se sont dotés très tôt de réseaux de pistes cyclables, en France, il faut attendre les années 1990. La décennie suivante fait du vélo urbain un signe de distinction sociale. En 2020, les ateliers d'autoréparation se répandent... Plus qu'un usage, le vélo devient une philosophie. À cette lecture, on se demande aussi quel avenir il dessine. ○

→ **Sociologie du vélo**, David Sayagh, éd. La Découverte, 11 €.

À LIRE

# La finance (enfin !) accessible

Avec l'essor des réseaux sociaux, l'engouement pour la finance et ses mécaniques grimpe – et l'on peut estimer que c'est une bonne chose. Seulement voilà, les observations des influenceurs, plus ou moins compétents, sur YouTube ou TikTok sont à considérer avec prudence. Avant d'écrire ses petits manuels pour tous sur l'argent, Richard Garnier était, quant à lui, analyste dans une société de gestion, spécialiste de produits de diversification en Bourse. Autant dire qu'il en connaît un rayon question patrimoine ! Et son idée pour en parler est assez maline : utiliser les témoignages reçus, notamment sur le site dont il est le créateur, Delabourseabitcoin.com. En les lisant, on s'aperçoit vite que les particuliers souhaitant investir ont parfois

cumulé plus d'idées reçues qu'ils ne le pensent. Or, selon Richard Garnier, il est essentiel, ici, de suivre la stratégie la mieux adaptée à son âge et à ses capacités. Damien, 18 ans, a misé sur la gestion active pour se bâtir un patrimoine solide. Claire, 50 ans, a investi 10 000 € dans des sociétés de financement (Sofica) afin de compléter ses revenus à la retraite. Ont-ils choisi les meilleures solutions ? Pour répondre, Richard Garnier utilise les recettes des youtubeurs, qui simplifient (à la limite du simplisme) des sujets considérés – à raison – comme techniques. Or, force est de constater que cela s'avère souvent pertinent. À découvrir, donc... sans prendre tous les conseils pour parole d'évangile. ○



→ **La finance de 18 à 98 ans - La création de patrimoine pour tous**, Richard Garnier, éd. Eyrolles, 22 €.

# L'Europe en question

À ÉCOUTER

Tandis que l'Union européenne boucle son prochain budget, quelles seront ses priorités sur la période 2028-2034 ? Peut-elle encore rivaliser, économiquement, avec les États-Unis ou la Chine ? Alors que la dette covid reste à rembourser, doit-elle lever un impôt ou, au contraire, limiter son intervention ? Autant de questions auxquelles tentent de répondre, dans cet épisode, les députés européens Valérie Hayer et Fernand Kartheiser. Le débat est suivi d'un entretien avec l'ex-directeur général de l'Organisation mondiale du commerce, Pascal Lamy.

→ [Publicsenat.fr/emission/ici-leurope/europe-petit-budget-grandes-ambitions-e33](https://publicsenat.fr/emission/ici-leurope/europe-petit-budget-grandes-ambitions-e33).







# Gagnez sur tous les tableaux !

Vous cherchez à réduire vos factures de chauffage, d'eau et d'électricité ?

Vous souhaitez éviter les pesticides dans les fruits et légumes sans vous ruiner ?

Vous aimeriez déjouer les arnaques et le greenwashing lors de vos achats ?

Vous avez envie de découvrir les nettoyants naturels qui marchent vraiment ?

Vous désirez tirer le meilleur de l'économie circulaire (occasion, location...) ?

Vous voulez faire le point sur le véritable impact écologique de chaque mode de transport.

Énergie, alimentation, hygiène, produits ménagers, high-tech, vêtements, transports, etc.  
**Des solutions épatantes dans tous les domaines !**



**NOUVEAU**  
Un ouvrage exclusif  
UFC-Que Choisir

**32 €**  
+ frais de traitement  
et d'envoi.

- 304 pages
- Un livre très illustré
- Un format 19 x 25 cm

**Défendez votre  
qualité de vie !**

## OFFRE DÉCOUVERTE



**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**  
**Vivez sain, vivez moins cher, vivez vert**  
(304 pages, format 19 x 25 cm).

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

• **RIEN À PAYER MAINTENANT**

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

• **MA GARANTIE**

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

Signature :

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

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : N° : \_\_\_\_\_ Rue : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 31/03/2026

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) ☐

HS180

# LES MULTIRISQUES HABITATION LES MOINS CHÈRES



UNION FÉDÉRALE  
DES CONSOMMATEURS  
— QUE CHOISIR

**Agissez  
avant  
l'échéance  
annuelle !**

## Simplifiez-vous la recherche...

En seulement 3 questions, **comparez les prestations** des assureurs et trouvez le contrat **le plus adapté à vos besoins, au meilleur prix.**

**[Ufcqc.link/habitation180](https://ufcqc.link/habitation180)**

Pour accéder  
au comparateur  
(gratuit pour les abonnés  
du site), **copiez l'URL  
ci-dessus ou flashez  
le QR code**

