

Au salon immobilier

Reportage : Richard Good

Durée : 10.48

-Qu'est-ce qu'on a d'intéressant? Plein de choses! Alors, là, appartement avec terrasse, Lyon troisième, 650 000 euros. Appartement avec terrasse, Lyon sixième. Grosso modo, depuis 2, 3 ans on augmente de 10% par an. Lyon quatrième, vue sur la Saône.

Oui, les prix de l'immobilier continuent à monter, ce qui fait les délices des agents de la Foire immobilière de Lyon.

Quant aux critères d'évaluation des prix, la règle du jeu est internationale:

-Son emplacement, deuxièmement son emplacement, troisièmement son emplacement. Ça, c'est fondamental. Après, bien sûr il y a la surface. Savoir s'il y a un garage ou non. Savoir si on est en étage. La qualité des prestations qu'il y a dedans, si c'est du parquet, si c'est du marbre.

En tant qu'acheteurs étrangers, vous n'avez pas d'inquiétude à avoir car les étrangers sont les bienvenus sur le marché!

-Ah! Eh bien je pense : qu'ils viennent! Et qu'ils viennent! Et qu'ils viennent! Et avec un accent qui dépasse celui de nos cigales!

Cette dame vend des appartements de luxe. Elle conseille les futurs acquéreurs sur les secteurs les plus appréciés.

-La Croix Rousse parce que c'est typiquement français, c'est typiquement lyonnais. Le quartier est resté village et par exemple, nous, personnellement, on a fait un immeuble qui est intéressant au niveau de son architecture. Voilà, c'est celui-ci. Au début on avait prévu des appartements de deux pièces, deux, trois-pièces, et en fin de compte on a eu beaucoup de grandes surfaces. On a eu peur au départ d'imposer des grandes surfaces, question de¹ prix, mais en fin de compte on a jumelé des 3 pièces, des 2 pièces pour faire des appartements de 160 mètres carrés, 180, et voilà. L'appartement en terrasse du..., le dernier étage, on l'a vendu dans les² 700 000 euros.

Au fait, ce marché intéresse-t-il les étrangers?

-Pas trop. Ça m'est arrivé, mais pas trop. Ils cherchent peut-être ce qui est un petit peu moins cher que le neuf. Ah! Ah! C'est bien vrai, je crois.

La montée des prix attire non seulement les particuliers en quête de logement mais aussi les groupes d'investissement:

-On a des produits pour les Anglais, les produits pour les Hollandais, pour les Allemands, Irlandais en ce moment beaucoup. Les Irlandais disposent de liquidités en ce moment. On fait des produits d'investissements sur lesquels on peut s'attendre à une belle plus-value. C'est de l'habitat traditionnel qui est vendu, revendu après cinq années et on s'attend

-What have we got that's interesting? Lots of things! So here's an apartment with a terrace in the 3rd District of Lyon, 650 000 euros. An apartment with a terrace, the 6th District of Lyon. Broadly speaking over the last two or three years prices have gone up by 10% per year. Here we've got the 4th District of Lyon, with a view over the Saône...

Yes, property prices are still on the rise, and the estate agents are delighted at the Lyon property fair.

As to what determines price, the rules of the game are international:

-Location, secondly the location, thirdly the location. That's what's fundamental. Afterwards of course there's the size. Whether there's a garage or not. What floor it's on. The quality of the fittings inside, whether there's parquet floor, whether there's marble.

And as foreign buyers, you need have now worries, you're welcome:

-My feeling is : Bring them on! Bring them on! Bring them on! With accents more beautiful than the singing of insects(cicadas)!

The lady is selling apartments in brand new luxury buildings. She advises buyers on the most desirable areas.

-La Croix Rousse because it's typically French, it's typically Lyon. The neighbourhood is still like a village and we, for example, have built a building that's interesting architecturally. Here, it's this one. Initially we planned for two and three roomed apartments and we ended up instead with plenty of bigger lots. We were worried to begin with about going for larger apartments because of the price, but we ended up combining three and two room lots to create apartments that are 160m², 180m²... The apartment with the terrace on the top floor was sold for 700 000 euros.

And has the development attracted any foreigners?

-Not many. It happens, but not many. Maybe they're looking for something that's a little less expensive than the new properties? That's the truth of it, I reckon.

With prices on the up, it's not just home buyers but investors who are on the property trail:

-We've got deals for the English, deals for the Dutch, for the Germans, for the Irish a lot at the moment. The Irish have got a lot of cash at the moment. We've created investment deals from which you can expect a nice return. It's traditional housing that's sold and then resold five years later and we expect a nice return at that point. It's the case notably in the

à une belle plus-value à ce moment-là. C'est notamment le cas dans les Pyrénées orientales parce que dans les Pyrénées orientales il y a le TGV qui doit arriver. Le TGV va se charger d'amener du monde sur la région, ce qui va faire augmenter le prix de l'immobilier avant 5 ans. Pendant ces 5 ans, on se charge de les louer et on offre une garantie locative pendant cette période-là, et après on revend. Et puis on touche une belle plus-value avec un investissement qui est relativement petit puisqu'on peut avoir un crédit immobilier avec, ce qui nous donne un effet de levier. Donc avec un petit investissement on peut gagner beaucoup d'argent. On a fait ça surtout pour les étrangers et puis c'est un produit qu'on lance cette année, donc, sur ce Salon à Lyon, on lance ce produit-là pour les Français.

Un conseiller indépendant peut s'avérer utile :

-Alors moi, je m'appelle Gilles Antonin. Je suis conseiller indépendant et je m'occupe de tout ce qui est défiscalisation, retraite et succession. Donc à titre indépendant et je m'occupe de satisfaire ma clientèle au mieux. Il y a beaucoup de possibilités pour aider les étrangers, surtout en France, surtout qu'il y a beaucoup de nouvelles lois qui ont été mises en place, et c'est très intéressant pour les étrangers de pouvoir investir aussi en France.

-Les Anglais, par exemple, les Anglais peuvent défiscaliser chez eux, même en investissant à l'étranger, donc, ce qui peut être très très intéressant puisqu'ils peuvent acheter un bien en France, dans lequel ils vont faire après leur résidence plus tard pour la retraite, et ils peuvent défiscaliser chez eux sur leurs propres salaires.

Après avoir choisi la propriété de vos rêves, il vous faudra contacter un notaire :

-Alors au niveau de tout acte relatif à de l'immobilier, effectivement c'est une obligation puisqu'il y a lieu de procéder à une publicité foncière et seul le notaire est habilité à procéder à cette publicité.

Le premier pas vers une acquisition est la signature d'un compromis de vente. Il s'agit d'une garantie pour l'acheteur:

-Pour régulariser un compromis de vente, donc, ce compromis se fait soit auprès d'une agence immobilière, soit directement auprès du notaire. Alors au terme du compromis de vente vous vous engagez à acheter sous différentes conditions suspensives malgré tout, notamment l'obtention d'un prêt, c'est-à-dire que s'il n'a pas son prêt, il peut donc ne pas acheter³ -et le compromis est alors caduc- et récupérer l'indemnité d'immobilisation, c'est-à-dire une avance sur le prix qu'il aura versé lors du compromis. Il y a d'autres conditions suspensives également qui profitent à l'acquéreur, du style l'urbanisme, les hypothèques. Donc, par exemple, s'il y a un projet d'alignement sur la propriété achetée ou sur la copropriété dans laquelle l'acquéreur souhaite acheter un bien, eh bien il peut éventuellement se rétracter, puisqu'effectivement ça peut compromettre son projet.

Western Pyrenees because in the Western Pyrenees there's the TGV that's going to come. The TGV will bring people to the region, which is going to increase the value of property in five years time. During those five years we take care of rental and we offer a guaranteed rent during that period and afterwards we resell. And then you get a nice return with an investment that's relatively small because you can take a loan out on the property, which gives us a leverage. So with a small investment you can earn lots of money. We created the idea for overseas investors and now what's happened is that at this show in Lyon we're launching the product for French investors.

An independent adviser could be useful:

-Well my name is Gilles Antonin. I'm an independent advisor and I look after everything concerning tax breaks, retirement and inheritance. So working independently my job is to satisfy the needs of my clients as best as possible. There are lots of ways to help foreigners, especially in France, above all because there are lots of new laws that have been put in place and it's very advantageous for foreigners to be able to invest too in France.

-The English for example, the English can get tax relief at home, even if they are investing abroad, so that can be very very advantageous because they can buy a property in France which later on will be their retirement home and they can get tax relief at home on their own salaries.

Once you've found your dream property, you need to contact a solicitor:

-So as far as all transactions concerning property are concerned, it's an obligation, yes, because it's necessary to make a property declaration and only a solicitor is permitted to make this declaration.

To reserve your property, you'll need to sign an agreement of sale. It's a guarantee for the buyer:

-For an agreement to sell to be official it has to be done either through a property agency or directly with a solicitor. So under the terms of the agreement to sell you commit yourself to buying, though the agreement can be suspended under certain conditions, notably the need for a loan; that's to say if someone doesn't have their loan they can't buy and the agreement is then null and void and he can get back the holding deposit, that's to say the advance payment handed over when the agreement was signed. There are other suspensive conditions in favour of the purchaser, the existence of urban development projects for example, or unsettled business. So for example if there's a project to build alongside a property that's being purchased or onto a freehold building within which the buyer intends to purchase a property, well at the point he can if wishes

Il s'agit également d'une obligation pour le vendeur. Pour le notaire qui nous explique la procédure, l'idée de surenchère n'existe pas. Pas question en France de vendre à un acheteur plus offrant après la signature du compromis. C'est illégal.

-Alors en Angleterre, je sais pas si vous signez les compromis comme nous les signons en France, voilà. Donc, en France, ça arrive quand même jamais, parce qu'il est clairement établi que le vendeur est engagé à vendre et ne peut pas revenir sur sa décision, et il s'interdit de mettre le bien en vente une seconde fois et même de procéder à des démarches dans ce sens puisqu'il est engagé définitivement par un compromis. C'est un recours possible de l'acquéreur de demander la vente forcée à son profit puisqu'il est titulaire d'un compromis de vente en bonne et due forme. Alors après le compromis, donc, il y a en principe un laps de temps de 2 à 3 mois. Ça peut être plus long mais il faut au minimum 2 à 3 mois et on régularise ensuite l'acte authentique de vente définitif.

Y a-t-il des formalités particulières obligatoires pour les acheteurs étrangers?

-Alors non, absolument pas. Simplement, les fonds doivent transiter par la comptabilité du notaire, donc si le notaire a le moindre doute sur la provenance des fonds il doit avertir un organisme qui s'appelle Tracfin pour une vérification éventuellement de la provenance des fonds s'il a le moindre doute. Alors après, ça, c'est des choses qui s'expliquent pas. C'est au feeling. C'est au cours du montage du dossier. Vous pouvez avoir des doutes ou avoir des questions qui vous viennent, enfin, ça ne s'explique pas, ça, voilà. Après effectivement, si l'acquéreur finance avec un prêt, l'argent en principe transite donc de la banque à l'étude⁴ donc là il n'y a pas d'incertitude à avoir. Mais effectivement quelqu'un qui achète un bien en France d'un montant assez élevé et n'a pas recours à un prêt... voilà, on peut parfois avoir des questions. Donc Tracfin réalise une petite enquête et nous dit si effectivement il y a lieu d'avoir des doutes confirmés ou pas, donc de régulariser l'acte ou pas.

Le marché de l'immobilier n'est pas accessible à tout le monde:

-Eh ben, c'est un petit peu cher. Mais bon, on désespère pas de trouver.

-Si je trouve pas, je reste en location. Eh oui!

-Si vous avez pas un apport, ça devient difficile, oui, d'habiter en centre-ville. Après effectivement, les gens s'éloignent un petit peu plus de la ville à cinq, dix, quinze, vingt, trente, cinquante kilomètres, où là, pour le même budget, vous avez peut-être une maison, neuve même des fois, pour le prix d'un T2, T3 en centre ville.

Au Crédit Lyonnais, un banquier reconnaît que de nombreux jeunes sont exclus de l'accès à la propriété.

-Alors effectivement c'est une question qui est très difficile. Certains jeunes peuvent accéder à l'immobilier, malheureusement la plupart, non, parce

withdraw, because that could affect his interests.

Equally it is an obligation for the seller. To the solicitor who's advising us, the notion of overbidding doesn't exist. No question of selling to a higher bidder once the agreement to has been signed. It's illegal.

-Well I don't know if in England you sign the same sales agreements as we sign in France, but in France that never happens, because it is clearly established that the seller is committed to selling and cannot go back on their decision, and they are forbidden to put the property on sale a second time or even to make moves in that direction because they are definitively bound by the agreement. The buyer has the remedy if necessary of seeking a forced sale in his favour, because he has an agreement to sell in due process. Then after the agreement, in principle there's a lapse of time of two to three months. It can be a bit longer but you need a minimum of two to three months and then you complete the definitive act of sale.

And are there any special formalities that foreign buyers need to look out for?

-No, absolutely not. It's just that the funds must go via a solicitor's accounts, so if the solicitor has the slightest doubt about where the money has come from he must notify an organisation which is called Tracfin for a possible control over where the money's come from, if there is the slightest doubt. What is a cause for doubt can't be explained. It's a feeling. It's while you're preparing the paperwork. You can have doubts or questions that come to mind, you can't really explain it. Afterwards if the purchaser finances the operation with a loan, in principle the money transits from the bank to the solicitor's office, so there's no need for uncertainty. But it's true that if someone purchases a property in France at a reasonably high price and doesn't require a loan... you can sometimes have questions. So Tracfin carries out a little investigation and tells us whether in fact the doubts are justified or not, whether or not the transaction can go through.

The property market isn't accessible to everyone:

-Well it's a little bit expensive. But well, we've not given up hope of finding something.

-If I don't find anything, I'll carry on renting. Well yes...

-If you haven't got a deposit, it's becoming very difficult to live in the town centre. Afterwards what happens in fact is that people move further away from town: five, ten, fifteen, twenty, thirty, fifty kilometres where there, for the same price, you have maybe a house, new even sometimes, for the price of a two or three bedroom apartment in the town center.

At the Crédit Lyonnais, a banker acknowledges that many young people are now getting excluded from the property market.

-Well it's true that it is a very difficult question. Some young people can get into the property market but the majority unfortunately no, because the prices are very high. You need to put down a minimum of 15 to 20% of the purchase purchase and young people starting

que les prix sont très élevés. Il faut un minimum d'apport personnel qui devrait représenter entre 15 et 20% de l'achat, et les jeunes malheureusement qui démarrent n'ont pas toujours cet apport. Un salaire moyen, je dirais que... un dossier jusqu'à 100 000 euros sur 25 ans, ça lui fait environ 600 euros par mois, donc ça reste raisonnable. Généralement on évite de dépasser les 30, 33% du salaire, donc on est obligé de monter des dossiers sur plus de 20 ans, 25 ans et certaines banques, certains établissements financiers vont jusqu'à 30 ans.

-C'est le prix de l'immobilier, malheureusement. Et là, ça suit un certain cours qui est assez difficile à gérer, hein. Donc quand les critères correspondent, on fait 25 ans, sinon, on ne peut pas malheureusement. On est obligé de décliner les demandes de prêt. C'est ce qui est malheureux, mais malheureusement, c'est pas les banques qui font le prix de l'immobilier, hein, hélas, hein. Nous nous ne sommes là que pour financer. Le prix de l'immobilier, il est ce qu'il est, hein. D'ailleurs vous avez fait le tour, vous avez vu, hein. Ce sont les prix qui se pratiquent aujourd'hui. Nous n'intervenons que, malheureusement, pour les aider à l'accession mais c'est pas toujours évident.

Mais tout n'est pas si sombre que cela. En cherchant bien, on trouve quelques heureux.

-Nous, c'est déjà fait. Nexity Georges V, côté colline à la Duchère.

-On est contents. On change déjà pas de quartier. On n'habite pas très loin et en plus c'est une réhabilitation de quartier avec une TVA à 5,50, donc ce qui est intéressant. Donc des appartements même de haut, d'assez haut standing quand même qui sont assez abordables pour des... enfin pour des gens moyens comme nous, voilà. Voilà!

1. question de - 'question de...', question de prix, question de goût, question de temps, cela signifie 'par rapport à...', 'à cause de...'. C'est très usuel.
2. dans les - une manière habituelle de dire 'environ'. Ça coûte dans les 700 000 euros. La distance : dans les 300 kilomètres. Le temps : il faut dans les 5 ou 6 heures pour faire ce voyage.
3. ne pas acheter - Remarquer la place de 'ne pas' comme négation d'un infinitif. La négation porte sur l'infinitif 'acheter'. Il y a une différence entre 'on peut ne pas acheter', c'est une possibilité, 'on peut' n'est pas nié, et 'on ne peut pas acheter', 'peut' est nié, il n'y a pas de possibilité. On peut ne pas... / on ne peut pas...
4. l'étude - le bureau d'un notaire s'appelle une étude, celui d'un médecin ou avocat s'appelle un cabinet.

out unfortunately don't always have that amount of money. With a middling salary, I would say that with a price up to around 100 000 euros over 25 years, that makes around 600 euros per month, so that's still reasonable. In general we try to avoid going over 30, 33% of the salary, so we're obliged to spread payments over more than 20 years, 25 years and some banks, some financial organisations go as far as 30 years.

-It's the price of property unfortunately. And that's heading in a certain direction that's difficult to manage. So if the criteria fit, we do 25 years, otherwise we can't unfortunately. We are obliged to refuse requests for a loan. It's sad, but unfortunately it's not the banks that set the property prices, alas. We're only there to finance things. The price of property is what it is. I'm sure you've looked around, you've seen. These are today's prices. Unfortunately we can only try to help people get into the market but it's not always easy.

But all is not doom and gloom, and if you hunt around you can still find some happy customers.

-We're sorted. Nexity, George V, on the hill side at La Duchère.

-We're happy. To begin with, we don't have to change neighbourhood. We don't live very far away and what's more it's a neighbourhood restoration so the VAT is at 5,5% which is an advantage. So they're apartments of high quality that are reasonably affordable for.. for people of modest means like us.