

Nouvelle obligation

Détecteurs de fumée

Ce qu'il faut savoir

Tous les propriétaires doivent équiper leur logement d'une alarme incendie avant le 8 mars. Nos conseils pratiques pour vous mettre en conformité à petit prix.



45%

c'est le pourcentage des ménages non équipés au 9 janvier 2015.

À quelques jours de la date butoir du 8 mars, les offres de détecteurs se multiplient dans les magasins et sur Internet. Il n'est pas facile de choisir, d'autant que tous les équipements ne répondent pas aux normes exigées.

Les détecteurs doivent porter la mention CE, et surtout la norme NF EN 14604, et comporter une liste d'informations: le nom et/ou la marque, l'adresse du fabricant ou du fournisseur, le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur, la date de fabrication ou le numéro du lot, le type de batterie à utiliser et le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur.

La dépense est raisonnable. Les prix varient de 15 à 40 euros, hors frais d'installation (souvent superflus pour ceux qui se collent). Inutile d'en poser plusieurs, un détecteur suffit pour un appartement de 80 mètres carrés et un par niveau dans les maisons. Vous les installerez en hauteur, soit dans les chambres, les séjours ou les entrées, mais évitez les cuisines, salles de bains et parties communes des logements collectifs.

C'est au propriétaire que revient l'achat et l'installation du détecteur. Si le logement est occupé par un locataire, le propriétaire fournit le matériel ou rembourse les frais engagés. Le locataire se charge de l'entretien.

Les primes d'assurance pourraient baisser

Pour les locations meublées, les locations saisonnières ou encore les logements de fonction, la mise en place et l'entretien incombent au propriétaire. Quel que soit le mode de location choisi, la présence d'un détecteur doit être mentionnée dans l'état des lieux d'entrée et de sortie.

L'occupant du logement remet une attestation à l'assureur avec lequel il a souscrit un contrat garantissant les dommages incendie. « L'assureur pourra prévoir une minoration de la prime ou de la cotisation d'assurance incendie lorsqu'il sera

établi que l'assuré a installé et entretenu un détecteur de fumée. En revanche, il ne pourra refuser d'assurer le

logement au motif que l'assuré n'a pas installé de détecteur de fumée », stipule l'article L.122-9 du Code des assurances. La non-installation peut néanmoins être pénalisée. « À notre connaissance, les seules conséquences sont dévolues à l'assureur, qui peut appliquer une franchise aggravée en cas d'incendie et d'absence de détecteurs de fumée, mais cela doit être clairement indiqué dans le contrat d'assurance », précise-t-on à la Maif.

Si vous n'avez pas encore équipé votre logement, faites-le sans tarder, car les rayons des magasins de bricolage se vident et les prix pourraient grimper. Si neuf Français sur dix sont au fait de la législation, seuls 55 % des ménages étaient équipés au début de l'année.

En bref

Meublé

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les loueurs en meublé non professionnel ayant opté pour le régime réel doivent télétransmettre leur déclaration de revenus de location meublée. Sous peine d'amende, ils doivent appliquer la procédure comptable et fiscale dite EDI TDFC, via un prestataire habilité ou un expert-comptable.

Copropriétés en crise

100 900 copropriétés, soit 1 132 900 logements, sont considérées comme fragiles, selon l'Anah, du fait des dégradations des bâtis, de l'endettement de la copropriété ou des impayés de charges.

Baisse des loyers moyens

Logement loué	Loyer 2015	Variation* sur un an
Studio	448 €	- 0,8%
1 pièce	559 €	- 1,1%
2 pièces	681 €	+ 0,4%
3 pièces	823 €	- 0,5%
4 pièces	925 €	+ 2,2%
5 pièces et plus	797 €	- 0,9%
Maison	688 €	- 0,8%
Ensemble		

* hors inflation.

Caution

La principale source de conflits entre les locataires et les propriétaires c'est le dépôt de garantie et plus précisément sa non-restitution. C'est ce qui ressort du baromètre annuel des plaintes des usagers du logement, réalisé par la Confédération générale du logement, une association de consommateurs.

Crédits immobiliers

Le coût des courtiers

D'insignifiants à 1 500 euros pour un prêt de 200 000 euros, les honoraires des courtiers en crédits varient selon l'établissement. Faites jouer la concurrence.

Même en ces périodes de crédit à faibles taux, solliciter un courtier en prêts immobiliers permet toujours de réaliser des économies et de gagner du temps. Ce service à valeur ajoutée a bien sûr un coût.

Selon votre interlocuteur, vous réglerez des

honoraires de courtage et des frais de dossier de la banque (200 à 1 500 euros environ), parfois seulement l'un des deux ou, mieux, rien du tout. Les tarifs des courtiers qui ont un réseau d'agences sont en général plus élevés que ceux qui officient exclusivement à distance via Internet ou par téléphone.

Pas ou peu de frais sur Internet

Leader du secteur, Cafpi (196 agences) facture des honoraires de courtage de 2 % maximum qui peuvent s'ajouter aux frais de dossier bancaire, plafonnés à 1 % du montant emprunté. Le site Internet permet seulement d'entrer en

contact avec les conseillers. Credixia ne facture pas de frais. Les conseillers travaillent par Internet et assurent un suivi complet par téléphone. Credixia tire sa rémunération des banques et a négocié la suppression des frais de dossier avec ses partenaires. Chez Meilleurtaux, les frais de courtage sont gratuits si l'on passe exclusivement via Internet, mais facturés en moyenne 950 euros si l'on consulte un conseiller en agence.

Le coût de ces services n'est pas toujours facile à connaître. Sur les sites Internet, ils ne sont pas toujours mis en évidence. Il faut souvent attendre le rendez-vous avec le courtier pour en savoir plus. Quoi qu'il en soit, ces tarifs doivent figurer

dans le mandat que vous signez avec le courtier, mais n'attendez pas le dernier moment pour poser la question.

Bien sûr, il n'y a pas que le prix ! Il faut aussi apprécier la qualité des services. « Certains courtiers sur Internet se contentent de faire de la simple mise en relation. C'est la banque qui prend contact avec le client », explique un professionnel. Toutefois, à distance ou en agence, le courtier vous doit au minimum l'étude de votre dossier, la recherche et la demande de prêts aidés ou complémentaires, la présentation de votre dossier aux banques partenaires, la négociation des conditions de remboursement (la modulation des échéances...) ainsi que la délégation d'assurance de prêt.

Un service plus approfondi en agence

Les courtiers qui disposent d'agences vont plus loin dans la qualité du service. « Si le client le souhaite, nous l'accompagnons à la banque et chez le notaire, explique Sandrine Allonier, responsable relations banques chez Vousfinancer.com. C'est compris dans nos honoraires. » En revanche, qu'il s'agisse d'un prêt à taux fixe, variable ou in fine, d'une renégociation ou d'un rachat de prêt, les frais ne changent pas.

Enfin, n'oubliez pas que, quel que soit l'intermédiaire choisi et son fonctionnement, vous réglez le service après le déblocage des fonds, c'est-à-dire après signature chez le notaire. ■ MYRIAM SIMON



NEUF TARIFICATIONS À LA LOUPE

Nom	Frais max. prêt 200 000 €	Commentaires
abcourtage	850 €	Les frais de courtage varient entre 850 et 1 200 € selon le montant du prêt et la difficulté du dossier.
ACE	950 €	Les honoraires sont équivalents à 1 % du capital emprunté et plafonnés à 950 €.
Artemis courtage	1 200 €	Les frais de courtage correspondent à 1 % du capital emprunté et sont plafonnés à 1 200 €.
Cafpi	1 500 €	Frais de 2 % du prêt au maximum, variables selon la complexité du dossier et le temps de traitement.
Credixia	Gratuit	Gratuité du financement des résidences principales et secondaires pour le premier investissement locatif.
Empruntis.com	Gratuit en ligne	Frais payants en agence: forfaits de 1 150 € en Île-de-France et de 1 500 € en province.
Immoprêt	Gratuit	Le courtier ne facture ni frais de courtage ni frais de dossier. Il est rémunéré directement par la banque.
Meilleurtaux.com	Gratuit en ligne	Service gratuit sur Internet et facturé en agence, où les tarifs sont fixés librement par chaque franchisé.
Vousfinancer.com	1 500 €	Les frais de courtage de 1 % du montant emprunté sont négociables. Frais des banques: de 0 à 1 500 €.

Immobilier

En dépit de la baisse des prix et du niveau attractif des taux d'intérêt, il est souvent malaisé d'acquérir la maison de ses rêves. Voici nos conseils pour acheter son habitation avec des rabais allant de 5 à 60 %.

7 stratégies pour acheter moins cher

Pour le dixième trimestre consécutif, le prix des appartements anciens s'est contracté, selon les notaires de France, avec un recul de 6 % en trois ans. Dans certaines communes de plus de 150 000 habitants, le reflux est sensible ne serait-ce que sur les douze derniers mois, comme à Lille (-4,9 %, à 2 940 euros), à Montpellier (-5,9 %, à 2 520 euros) ou au Havre (-9,6 %, à 1 730 euros). Si l'on y ajoute des taux d'emprunt à leur plus-bas historique, à 2,29 % en moyenne

hors assurance selon l'observatoire Crédit Logement/CSA, la configuration est attrayante pour investir dans la pierre. Avec un budget de 80 000 euros, on peut acquérir un studio à Bourg-Saint-Maurice ou à La Rochelle ou bien un deux pièces à Rouen, à Avignon ou à Metz. Et, avec 150 000 euros, on peut viser un trois pièces à Strasbourg ou à Toulouse, voire une maison de 4 pièces au Mans ou de 5 pièces à Tourcoing.

Il reste que les grandes agglomérations et leur première



ACHETEZ UN BIEN À RÉNOVER
Faites vos comptes : avec les travaux, vous devez y gagner environ 20 %. p.40



PARTICIPEZ AUX VENTES AUX ENCHÈRES
Consultez les chambres des notaires ou les ventes judiciaires dans les tribunaux de grande instance. p.38



SURVEILLEZ LES PROMOTIONS
Certains réseaux pratiquent des prix réduits pendant une période déterminée. p.37



ACHETEZ EN VIAGER
Une façon d'acquérir une surface agréable pour une mise de départ assez faible. p.42

Les prix fléchissent en France

Ville	Département	Prix au m ² (appartements)	Variation en un an
Nice	06	3 560 €	-1,2 %
Lyon	69	3 300 €	+0,1 %
Bordeaux	33	3 080 €	+6,0 %
Lille	59	2 940 €	-4,9 %
Nantes	44	2 560 €	-0,1 %
Montpellier	34	2 520 €	-5,9 %
Toulouse	31	2 480 €	-0,8 %
Strasbourg	67	2 380 €	-1,7 %
Marseille	13	2 350 €	-1,8 %
Rennes	35	2 320 €	-1,2 %
Grenoble	38	2 260 €	-0,9 %
Toulon	83	2 190 €	-1,6 %
Dijon	21	2 070 €	-0,6 %
Reims	51	2 030 €	-0,4 %
Angers	49	1 830 €	+0,3 %
Le Havre	76	1 730 €	-9,6 %
Saint-Étienne	42	1 050 €	-4,0 %

Prix médian du mètre carré, à fin septembre 2014.

couronne résistent mieux que les zones rurales et les communes trop éloignées des pôles économiques. À Paris, le mètre carré se négocie en moyenne à 8 050 euros, soit à seulement 4,6 % de son record (8 440 euros) atteint l'été 2012. À Bordeaux, après une envolée de 6 % en un an, les prix sont proches de leurs plus hauts niveaux, à 3 080 euros. Bien sûr, l'augmentation des droits d'enregistrement n'a pas vraiment contribué à la relance du marché. 91 des 101 départements ont en effet relevé de 3,8 % à 4,5 % la part qui leur revient dans les droits de mutation. La différence est de taille. Pour un bien acquis 300 000 euros, le supplément à payer représente 2 100 euros.

C'est pourquoi il est important d'acheter son logement au meilleur prix.

Privilégiez l'ancien

Au risque d'écrire une banalité, il faut d'abord privilégier l'ancien, sauf si vous souhaitez investir dans l'objectif de réduire vos impôts (cas du dispositif Pinel). Même si les frais de notaire sont plus élevés (entre 6,5 et 8 % contre 2 à 3 % pour le neuf), l'écart de prix varie, à surface comparable, entre 20 et 30 %, voire plus. Certes, l'ancien nécessite parfois des travaux de rénovation. Mais la différence est telle que, en pouvoir d'achat, vous serez toujours gagnant. Ensuite, il convient de viser

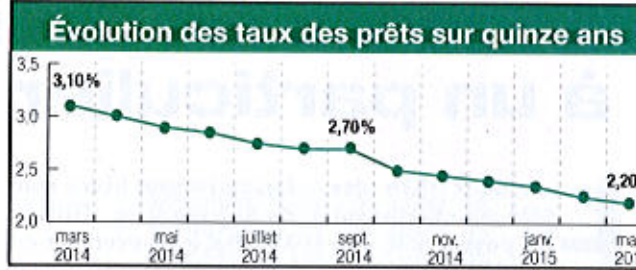
les quartiers excentrés promis à un bel avenir, soit par la création d'infrastructures sportives ou culturelles, soit par le prolongement d'une ligne de tramway, plutôt que les centres historiques. Dans la capitale, l'écart s'élève à 43 % entre l'arrondissement le plus cher (le VI^e, à 11 800 euros) et le plus abordable (le XIX^e, à 6 730 euros), voire à 137 % entre le quartier de la Monnaie dans le VI^e (14 730 euros) et celui de la Goutte-d'Or dans le XVIII^e (6 220 euros).

Dans certains cas, n'hésitez pas à franchir le boulevard périphérique. Dans la première couronne parisienne, le mètre

carré se traite à 3 030 euros à Aubervilliers, alors que cette commune limitrophe a entamé sa mue autour du canal Saint-Denis et est desservie par le tramway, deux lignes de métro et quinze lignes de bus. Un prix aux allures de province aux portes de Paris!

Négociez les prix

Si vous recourez au crédit, faites jouer la concurrence en déléguant au besoin cette mission à un courtier spécialisé, comme Cafpi, Empruntis, MeilleurTaux, Credixia, AB Courtage, CyberPrêt ou In & Fi. Ces intervenants traitent de gros volumes et peuvent obtenir des conditions attractives auprès des banques avec des solutions d'assurance performantes.



Pour un prêt de 150 000 euros sur quinze ans, l'écart entre un taux de 2,5 % (mensualité de 1 045 euros) et de 3 % (1 081 euros) paraît faible, mais il correspond à une économie totale de 6 480 euros. L'observatoire déjà cité a d'ailleurs calculé que la détente des taux de 1,58 point depuis trois ans équivaut à une baisse des prix de 14,5 %.

Négociez donc les conditions de prêt et surtout le prix d'achat, qui reste le critère déterminant, avec l'emplacement. D'autant que, déflation oblige, le rapport de force s'est déplacé du côté des acheteurs. Pour ce faire, ayez en premier lieu une connaissance intime des prix du marché. Puis engagez une véritable négocia-

tion avec le vendeur au-delà bien sûr de la marge habituelle fixée par usage ou par précaution, généralement entre 5 et 10 %. Si la négociation échoue, tant pis : « Mieux vaut rater sa chance que de ne pas l'avoir tentée », comme le dit un proverbe chinois. Et si elle aboutit, elle aura des effets bénéfiques en cascade : sur le montant de l'emprunt et les mensualités, celui de l'assurance et les frais de notaire. Par ailleurs, il existe plusieurs stratégies pour réduire encore davantage la facture. En voici sept qui permettent d'obtenir des rabais supplémentaires allant de 5 à 60 %. ■ GÉRARD BLANDIN

Site à consulter
www.lerevenu.com

Biens disponibles dans l'ancien par budget

Budget	Bien	Province
80 000 €	Appartement	• Studio à Bourg-Saint-Maurice (73), La Rochelle (17) • 2 pièces à Rouen (76), Avignon (84), Metz (57)
	Maison	• 4 pièces à Saint-Quentin (02)
150 000 €	Appartement	• 3 pièces à Strasbourg (67), à Toulouse (31)
	Maison	• 4 pièces au Mans (72) • 5 pièces à Tourcoing (59)
250 000 €	Appartement	• 4 pièces à Hyères (83)
	Maison	• 5 pièces à Lyon (69) • 4 pièces à Pessac (33) • 5 pièces à Rezé (44)
500 000 €	Appartement	• 4 pièces à Hyères (83)
	Maison	• 5 pièces à Lyon (69) • 5 pièces à Marseille (13) • 6 pièces à Rennes (35)