

# Prix de l'immobilier en hausse: Ich bin ein Berliner... oder Pariser?



**François Mollat du Jourdin**  
Président de MJ&Cie

**Une chose est sûre, la guerre entre propriétaires et locataires a de beaux jours devant elle, et impactera forcément le marché de l'investissement.**

**L**es prix dans l'immobilier suisse sont en hausse. Petit tour de ce qui se fait chez nos voisins pour limiter cette dernière. Alors Berlin ou Paris?

## L'encadrement à Berlin

«Mietendeckel», pour loyer plafonné en allemand, est le nom du plan voté par le Sénat de Berlin en juin dernier pour contrer la hausse spectaculaire des loyers dans la capitale allemande, dont les prix ont doublé en dix ans. L'objectif? Geler les loyers pendant 5 ans! Cette loi qui entrerait en vigueur à partir de janvier 2020 serait rétroactive à juin 2019.

Ce gel s'appliquerait en cas de changement de locataire. Cependant, il ne concernerait pas les logements neufs occupés pour la première fois. Plus impressionnant encore, une réduction du loyer pourrait être appliquée sur demande du locataire si le loyer est supérieur au prix du marché!

Pas suffisant pour les Berlinoises? Certains réclament même auprès de la mairie une campagne d'expropriation des sociétés détenant plus de 3'000 logements. Les immeubles concernés seraient ensuite rachetés par la mairie pour un coût estimé entre 10 et 36 milliards d'euros. Si la pétition est signée par 7% de la population berlinoise en âge de voter (soit 180 000 personnes), un référendum d'initiative populaire pourrait avoir lieu sur cette question, dans une ville qui compte plus de 250 associations de locataires.

Que l'on soit propriétaire ou locataire, l'encadrement voir la révision des loyers pose de sérieuses questions relatives au droit de propriété que l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 considère comme «un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.»

Une chose est sûre, la guerre propriétaires - locataires a de beaux jours devant elle, et impactera forcément le marché de l'investissement.

## La transparence à Paris

En France, où le plafonnement des loyers peut, depuis quelques années,

être appliqué par les maires des zones dites «tendues» (grandes métropoles et Côte d'Azur), c'est aussi par la transparence que le législateur veut freiner la hausse. Que ce soit côté acquéreurs ou vendeurs d'un bien immobilier, la question du juste prix se pose. Chacun pourra désormais savoir plus facilement si le logement visé est correctement valorisé. En effet, un décret récent rend publiques toutes les données déclarées aux impôts lors des ventes de ces cinq dernières années.

Jusqu'à présent, acheteurs et vendeurs pouvaient s'appuyer sur les sites d'estimation en ligne, mais les informations fournies étaient parfois sujettes à caution. Les notaires, quant à eux, bénéficient d'informations fiables au travers de leurs bases d'informations notariales. Mais elles ne sont pas ouvertes au public.

Dorénavant, pour connaître le montant des transactions réalisées à un endroit donné, il suffit de se rendre sur internet pour accéder à une carte interactive de la France. Ainsi chacun peut accéder directement aux prix et surfaces des biens échangés dans chaque zone. Une transparence numérique bienvenue! Reste à en mesurer les effets.... ■