

## ▶ AGENTS IMMOBILIERS FRANÇAIS

## Une surveillance pointilleuse

*Aïcha Ouadjinia dirige l'Agence immobilière IFA (une société du Groupe SPG), dont le siège est à deux pas de la frontière de Moillesulaz, dans le complexe «Porte de France» à Gaillard. C'est dire que le marché transfrontalier n'a plus de secret pour elle, après douze ans d'existence de cette entreprise, implantée juste avant la récession immobilière! Un tour d'horizon qui nous donne aussi l'occasion de dynamiter, en sa compagnie, quelques idées reçues sur la réalité immobilière en France voisine, véhiculées parfois jusque dans certaines rédactions...*

Ainsi, l'on entend souvent des «connaiss-seurs» de Café du Commerce brosser un tableau plus que flou de la profession d'agent immobilier en France. Aïcha Ouadjinia est cependant formelle: Les lois et réglementations françaises s'avèrent extrêmement strictes et les professions immobilières sont très contrôlées dans l'Hexagone, davantage qu'en Suisse sur certains plans. Ainsi, il est impossible de travailler sans une Carte professionnelle délivrée et régulièrement vérifiée par la Préfecture. Elle doit être renouvelée chaque année; chaque collaborateur du gérant titulaire de la carte est lui aussi soumis à l'exigence d'une attestation préfectorale. Les conditions de délivrance des précieux sauf-conduits relèvent de la plus pure prudence administrative: garanties financières, couvertures d'assurance RC étendues, etc. La loi Hoguet, qui régit



Aïcha Ouadjinia confirme qu'un achat immobilier en France voisine est plus que jamais d'actualité.

qu'en Suisse, sinon plus: pour obtenir une qualité «comme chez nous». Aïcha Ouadjinia estime que les logements et bâtiments de construction «légère», pour ne pas dire médiocre, appartiennent de plus en plus à une époque révolue. D'une part, il reste possible d'acquiescer des maisons de facture correcte pour un prix correct; d'autre part, les entreprises françaises du bâtiment et les pouvoirs publics ont peu à peu fait grimper la «barre» minimale assez haut. Avec un prix du sol nettement plus bas, le marché de France voisine offre aux acquéreurs suisses de très belles maisons individuelles dans les 2,5 à 3 millions de FF, alors qu'en Suisse limitrophe, l'équivalent, soit 700'000 francs suisses, vous amène plutôt vers une villa jumelle sans beaucoup de jardin», note la responsable d'IFA.

La société ne déploie pas d'activité de gérance, se concentrant sur le courtage. Après un début d'année où le portefeuille d'objets ne se renouvelait pas beaucoup et une montée régulière des prix exigés par les vendeurs, tandis que les acheteurs se disaient «intéressés, mais pas pressés». Aïcha Ouadjinia se dit confiante dans le redéveloppement du marché, divers projets un temps ralentis ou suspendus ayant connu une réalisation accélérée. Néanmoins, si les Suisses (ou les habitants de la région genevoise), comme avant 1992, se pressent à nouveau au pontillon pour acquiescer une résidence française, le nombre d'objets à leur proposer se renforce peu à peu. Dans la perspective de l'entrée en vigueur des accords bilatéraux, la demande des nouveaux arrivants et celle

des Genevois vont s'ajouter à celle des frontaliers. Encore beaucoup de travail en perspective, donc, pour les professionnels de l'immobilier des départements de Haute-Savoie et de l'Ain. ■

Vincent Narille

### GROS PLAN

#### S'installer? Garder ses plaques suisses? Les deux sont possibles!

Dès avant l'entrée en vigueur des Accords bilatéraux, il était et il reste parfaitement possible, pour une famille ou une personne de nationalité suisse ou européenne (ainsi que pour les fonctionnaires internationaux), de s'installer en France voisine. La ou les personnes du ménage travaillant en Suisse seront considérées comme des frontaliers sur le plan de l'impôt, c'est-à-dire qu'elles seront taxées à la source par le canton dans lequel elles travaillent (le taux est généralement plus avantageux que l'imposition classique). Une large proportion des sommes versées sera ensuite rétrocédée à la commune française de leur domicile. Les taxes locales et d'habitation seront cependant prélevées en France (leur montant global est généralement inférieur aux centimes additionnels communaux et à l'impôt fédéral direct acquittés par les contribuables installés en Suisse); en outre, depuis quelques années, l'administration fiscale française exige une déclaration des revenus perçus en Suisse (et éventuellement en France), avant d'accorder un «crédit d'impôt» ou frontalier. En clair, le percepteur français vous demandera la preuve de votre taxation à la source et vous «fera cadeau» de la somme d'impôt que vous auriez payée en France.

La question du véhicule concentre actuellement les efforts de toutes les Cassandre, brossant un tableau apocalyptique du malheureux banquier ou assureur obligé de prospecter sa clientèle avec des plaques françaises sur sa voiture! Contrairement à ce que la presse locale a parfois affirmé, il est tout à fait possible de résider légalement en France et de conserver des plaques suisses sur son véhicule, à deux conditions toutefois: ledit véhicule doit être au nom de son entreprise (suisse) et le frontalier (suisse ou non) doit disposer d'un contrat de travail stipulant qu'il est autorisé à utiliser ce véhicule pour des déplacements privés et professionnels. Il existe une formule des douanes françaises, à faire signer par son employeur, qui permet d'éviter de devoir conserver son contrat de travail sur soi. Le problème est que certains douaniers français, froids de saisies leur permettant d'encaisser la TVA sur des véhicules (ces fonctionnaires touchent une prime sur les montants «récupérés»), ne vous indiqueront pas volontiers l'existence du fameux formulaire. Insistez pour l'obtenir, ou adressez-vous à la Direction des douanes du Léman, à Annecy.

#### Obligations de l'agent immobilier

Les obligations légales ou jurisprudentielles de l'agent immobilier français sont les suivantes:

- obligation de se renseigner;
- obligation de renseigner le client;
- obligation de conseil;
- obligation de prudence et précaution;
- obligation de diligence;
- obligation de veiller à l'efficacité des conventions rédigées.

les agences immobilières, exige la tenue scrupuleuse de registres avec numérotation des pièces, consignation contractuelle de tous les détails des mandats et des opérations pour le compte du client, etc. En outre, de récents dispositifs supplémentaires (Loi SRU entre autres) ont raffermi le contrôle étatique et fiscal des professions immobilières, sans parler des exigences d'encadrement et de formation continue imposées aux agences.

#### Budget(s) et qualité(s)

Un autre poncif classique cher à celles et ceux qui n'ont pas «franchi le pas» vers une résidence secondaire, ou même principale, au-delà de la frontière: la qualité de construction française ne serait pas à la hauteur des espérances minimales d'un brave Helvète, qui devrait «payer aussi cher