

## LA REVUE DE PRESSE DE LA SEMAINE

*Du 25 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2019*

LES ARTICLES DE LA SEMAINE - RESIDENTIEL

### Immobilier neuf : le grand écart des prix en Île-de-France

Le 25/11/2019

Si les biens neufs situés dans Paris intra-muros culminent à plus de 12. 000 euros/m<sup>2</sup>, de nombreuses opportunités demeurent sous les 6. 000 euros/m<sup>2</sup> en petite couronne.



Le prix d'un logement neuf à l'échelle nationale s'élève à 4. 650 euros par mètres carrés en moyenne, selon le Laboratoire de l'immobilier.

Du simple au triple. Selon un baromètre établi par le Laboratoire de l'immobilier sur le prix des logements neufs en Île de France, le fossé entre les biens situés derrière le périphérique et ceux intra-muros est

considérable. Un phénomène comparable aux écarts de prix sur le marché de l'ancien. Alors que le mètre carré pour un logement neuf dans un arrondissement de la capitale s'élève à 12.438 euros en moyenne, il chute à 5.665 euros dans l'ensemble de la couronne parisienne.

Une moyenne qui cache néanmoins de fortes disparités, notamment en proche banlieue, où les écarts de prix se creusent entre les banlieues ouest et nord de la capitale. Le projet du Grand Paris, qui rendra accessibles de plus en plus de communes extra-muros, pourrait faire décoller les prix de ces secteurs encore abordables.

### **Rare et cher**

Sans surprise, les prix de l'immobilier neuf dans les arrondissements parisiens suivent ceux de l'ancien, passés au-delà de 10.000 euros du mètre carré en 2019. Avec très peu de foncier disponible intra-muros, les constructions se font rares et d'autant plus chères. Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, le prix d'un appartement culmine à 15.067 euros/m<sup>2</sup>, soit près de 753.000 euros pour un 50 m<sup>2</sup>.

Suit le 13<sup>e</sup> arrondissement, où les biens se commercialisent autour de 12.136 euros/m<sup>2</sup> et le 20<sup>e</sup> à 10.917 euros/m<sup>2</sup>. Seul le 18<sup>e</sup> arrondissement présente un mètre carré sous les 10.000 euros pour les biens les plus abordables. Mais la moyenne des logements neufs s'y établit en réalité à un peu plus de 10.500 euros le mètre carré.

### **Disparités dans les Hauts-de-Seine**

Levallois-Perret est la seule commune d'Île-de-France à présenter un mètre carré plus élevé que dans certains secteurs de la capitale : les projets s'y commercialisent à près de 11.540 euros/m<sup>2</sup>. Les villes de Montrouge (9.567 euros/m<sup>2</sup>), Issy-les-Moulineaux (8.810 euros/m<sup>2</sup>), Courbevoie (8.421 euros/m<sup>2</sup>) et Suresnes (8.109 euros/m<sup>2</sup>) placent les Hauts-de-Seine en tête des départements d'Île-de-France sur le marché du neuf. Seule Versailles (8.505 euros/m<sup>2</sup>) affiche un prix équivalent hors de ce département.

Des opportunités sous les 7.000 euros/m<sup>2</sup> demeurent à Antony (6.592 euros/m<sup>2</sup>), Asnières-sur-Seine (6.589 euros/m<sup>2</sup>), Clamart (6.402 euros/m<sup>2</sup>) ou Meudon (6.394 euros/m<sup>2</sup>). Pour des biens neufs plus abordables dans les Hauts-de-Seine, Colombes et Gennevilliers affichent un mètre carré sous les 5.500 euros.

## **Grand Paris**

En Seine-Saint-Denis où les projets se multiplient, l'amplitude des prix est moins prononcée avec des opportunités dès 3.400 euros/m<sup>2</sup> à Epinay sur-Seine. Les biens neufs à Pantin, Noisy le Grand, ou encore Aubervilliers se monnaient entre 4.500 et 4.800 euros/m<sup>2</sup> et il n'y a qu'à Saint-Ouen où le mètre carré dépasse les 6.000 euros. Des secteurs dont l'accessibilité sera renforcée par le Grand Paris avec des perspectives de forte hausse des prix attendues dans les années à venir.

Source : [www.lesechos.fr](http://www.lesechos.fr)

## **Immobilier : cette loi innovante qui pourrait enfin rendre le logement accessible à tous**

Le 29/11/2019

**C'est une proposition de loi au contenu et à la construction inédits qui arrive cette semaine à l'Assemblée. Objectif : endiguer la spirale inflationniste des prix du foncier et rendre, à terme, la propriété accessible à tous les ménages. Capital a rencontré le rapporteur du texte, le député MoDem Jean-Luc Lagleize.**

Réduire le coût de la construction et ramener le marché immobilier à la raison : c'était l'objectif du député MoDem Jean-Luc Lagleize, missionné en février dernier par le gouvernement pour tenter de trouver des solutions à l'explosion du coût du foncier dans les opérations de construction. Sur les dix dernières années, le coût des terrains, qui représente souvent près de la moitié du prix d'un logement (jusqu'à 58% à Paris), a progressé de 71% en moyenne, tandis que les coûts de construction ont augmenté de 24% sur la même période. "Le logement est en état d'urgence sociale, s'indigne Jean-Luc Lagleize. Les Français, en particulier des classes moyennes qui n'ont pas accès au logement social, sont exclus des centres-villes, en zones tendues. Ils sont bien souvent contraints de se délocaliser à 10 ou 15 kilomètres pour trouver des logements accessibles, s'éloignant dans le même temps de leur lieu de travail, des services et des loisirs. Il faut mettre un terme à la spirale infernale de la hausse des prix et remettre une réelle mixité sociale dans nos centres-villes tendus".

Un rapport plus tard, le député de Haute Garonne signe une proposition de loi, qui sera votée ce jeudi 28 novembre à l'Assemblée. Face au principe de niche parlementaire, qui restreint considérablement les fenêtres de tir pour les groupes parlementaires minoritaires et les oppositions, Jean-Luc Lagleize a travaillé main dans la main avec toutes les familles politiques, de façon à "limiter l'inflation d'amendements", précise-t-il. Rassembler tout le monde en amont, pour accélérer le débat en séance et permettre un vote en une journée... Une construction "un peu nouvelle", concède le député, qui a articulé sa proposition autour de sept articles, qui seront amendés en séance. Création d'organismes fonciers libres, dissociation du foncier et du bâti, remise à plat de la fiscalité des plus-values... Revue de détail des principales propositions du texte.

### **La fin des enchères sur le foncier public**

Voici une aberration à laquelle il était grand temps de mettre fin. La vente par adjudication - ou vente aux enchères - du foncier public représente 9% du total des cessions opérées chaque année par l'Etat.

Si on ne connaît pas ce chiffre pour les ventes effectuées par les collectivités, ce serait la solution la plus utilisée. En zone tendue, la mise aux enchères d'un terrain public serait effectivement la plus simple et la plus rémunératrice, à court terme. Mais aussi et surtout la plus délétère, pour les prix du foncier. "Lorsque la collectivité met une surface aux enchères, tous les promoteurs de la place se jettent dessus et surenchérisent, explique Jean-Luc Lagleize. Le morceau de terrain part alors systématiquement à 3, 4, 5 fois le prix initialement estimé par la collectivité". Résultat : les compteurs s'affolent, la collectivité encaisse, mais c'est le foncier de tout le quartier qui subit une inflation irréversible. La proposition de loi suggère donc de mettre fin à ces enchères, sur le foncier public.

### **Création d'un troisième droit de propriété**

Pour faire face au poids toujours croissant du coût du foncier dans le prix d'un logement (de 30 à 58%, selon les zones), les lois Alur (2014) puis Elan (2018) ont permis aux bailleurs sociaux et aux collectivités de créer des organismes de foncier solidaire (OFS), destinés à favoriser l'accession sociale à la propriété, via la dissociation du foncier et du bâti. En clair, le particulier ne devient propriétaire que des murs de son logement et le terrain reste la propriété de la foncière. Problème, soulevé par le député Lagleize : si ce type de montage parvient indéniablement à faire chuter les prix, il ne vise qu'une tranche de la population, répondant à certaines conditions de revenus. Le texte qui sera voté ce jeudi propose d'ouvrir cette possibilité de dissociations de la propriété du foncier et de celle du bâti au-delà de l'accession sociale, via la création d'organismes de foncier libre (OFL). "A la différence des OFS, ils ne seraient pas financés par la collectivité et ne bénéficieraient pas d'un taux réduit de TVA, indique Jean-Luc Lagleize. Mais ils permettraient tout de même, à l'arrivée, d'acquérir du bâti entre 20 et 40% moins cher".

Ces OFL resteraient à majorité publique, "pour éviter que la spéculation foncière ne devienne une spéculation de parts", résume le rapporteur. Ne bénéficiant pas des subventions de la collectivité, ceux-ci présenteraient même l'intérêt d'être plus souples que leurs homologues sociaux. Pas d'encadrement des ressources à l'entrée, pas d'encadrement non plus des prix de revente en sortie... Le propriétaire du bâti verserait simplement une redevance à la foncière, correspondant à ce qu'il aurait dû payer lors de l'achat. Une sorte de loyer qui permettrait à l'OFL de rembourser l'emprunt de long terme, contracté pour l'achat du foncier.

Un troisième droit de propriété donc, qui viendrait en complément de la pleine propriété classique et du démembrement - qui permet de partager un bien entre nu-propriété et usufruit, comme c'est le cas dans le viager. "Ce nouveau droit de propriété ne remplacera aucun des deux autres, se défend toutefois le

député Lagleize. C'est un outil facultatif en plus à disposition des collectivités, qui doit permettre de casser la spirale haussière”.

### **Généralisation des observatoires du foncier**

La proposition de loi veut ensuite apporter plus de transparence sur le marché. Des observatoires du foncier, chargés de collecter et de rendre publiques les informations relatives aux transactions effectuées dans une aire, pourraient être rendus obligatoires dans les zones tendues. Les données publiées serviraient bien évidemment aux accédants, mais aussi aux promoteurs et aux maires. Ces observatoires pourraient même fixer le prix maximal au mètre carré de certains biens avant construction, pour le logement social et intermédiaire. “Il existe déjà, dans certaines communes, ce qu'on appelle des 'chartes promoteurs', qui fixent des plafonds de prix, pour l'accession sociale et intermédiaire, indique Jean-Luc Lagleize. Mais ces accords ne reposent aujourd'hui sur aucune base légale et peuvent facilement être contestés”. Le texte propose donc de matérialiser ces chartes, pour les rendre opposables. Les observatoires pourraient ainsi déterminer un prix maximum au mètre carré dans certaines zones, excepté pour le logement libre, “soupape d'équilibre” que le député veut préserver.

### **Remise à plat de la fiscalité appliquée aux plus-values**

Enfin, quoi de mieux qu'une remise à plat de la fiscalité appliquée aux plus-values, pour libérer du foncier ? “Le calcul des plus-values sur les ventes de terrain, tel qu'il est fait aujourd'hui, entraîne une rétention foncière, explique Jean-Luc Lagleize. Avec les abattements pour durée de détention, vous êtes incité à conserver votre terrain pendant 22, voire 30 ans. Ce sont ces abattements que je souhaite faire disparaître”. Deuxième point : le texte propose un calcul plus juste de la plus-value, qui ne considère actuellement que le prix d'achat et le prix de vente. La proposition de loi suggère d'intégrer l'évolution de l'inflation dans l'opération, pour éviter de surtaxer le vendeur. Enfin, dernier étage de la fusée : mettre en place une flat tax de 30%, pour rendre la tambouille plus lisible. “Il faut quelque chose de simple à comprendre pour les contribuables, affirme le député. En résumé, une vente de foncier serait donc imposée comme les plus-values de cession d'actions ou d'obligations, c'est à dire à 30% (impôt et prélèvement sociaux), sans abattement, mais avec une plus-value plus juste”.

Certaines des mesures fiscales proposées par député Lagleize auraient d'ailleurs déjà dû être discutées, dans le cadre du projet de budget 2020. Mais, faute de temps, elles ont été reportées à une date ultérieure. Elles pourraient toutefois rapidement faire irruption dans le débat, au gré d'une loi de finances rectificative, ou lors de prochain projet de budget, à la fin 2020.

*Article actualisé le vendredi 29 novembre à 10h05 : la proposition de loi du député Lagleize a été adoptée à l'Assemblée nationale en première lecture, ce jeudi 28 novembre. La quasi totalité des propositions du rapporteur a été validée, exceptée l'interdiction des ventes aux enchères de foncier public, qui sera cantonnée aux zones tendues (le texte prévoyait initialement une interdiction sèche, sur tout le territoire). Le gouvernement a également renvoyé la mise en place des OFL et des baux de très longue durée à des ordonnances.*

Source : [www.capital.fr](http://www.capital.fr)

## Les bailleurs sociaux parisiens épinglés pour leur masse salariale

Le 27/11/2019



Au regard des aides publiques «*élevées*», la maîtrise des coûts de gestion des organismes HLM de la capitale est jugée «*insuffisante*».

Alors que l'ouverture du monde HLM à des capitaux privés fait débat, la gestion des bailleurs sociaux est pointée du doigt malgré une situation financière «*solide*». L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), qui a analysé plus de 360 organismes (soit 3,5 millions de logements locatifs sociaux), épingle la «*maîtrise des coûts de gestion insuffisante*» des bailleurs sociaux. Plusieurs villes sont ciblées: Aubervilliers (93), Nancy (54) mais aussi et surtout Paris. La raison? La masse salariale des organismes HLM de la capitale est jugée trop élevée.

Ainsi, le salaire moyen brut des salariés du principal bailleur social de la capitale, Paris Habitat, (plus de 125.000 logements sous gestion) s'élève à 2974 euros (chiffre de 2015). À titre de comparaison, celui des offices publics de l'habitat est inférieur de 30%, soit 2276 euros bruts par mois. Le rapport de l'Ancols pointe du doigt la proportion «*importante*» de cadre dans les effectifs: ils représentent ainsi 33%

des effectifs de Paris Habitat. Les bailleurs sociaux rétorquent que les salaires sont plus élevés en Ile-de-France qu'en province. Une justification qui «*n'est pas pleinement établie*» selon l'Agence nationale de contrôle du logement social. «*Les coûts de gestion sont en baisse depuis deux ans*», rétorque Roger Madec, président de Paris Habitat.

### **Des congés avantageux**

Le rapport critique également les avantages des salariés en matière de temps de travail qui «*pénalise l'organisme* (Paris Habitat)». Le personnel bénéficie ainsi de 34 jours de congé annuels et de 22 jours de RTT. Soit un total de 56 jours. À cela, il faut ajouter cinq jours de vacances bonus et un jour pour la fête des mères ou des pères. Un nombre quasiment deux fois plus élevé que les 33 jours octroyés en moyenne par an aux salariés français. «*Il serait légitime qu'un objectif de réduction des coûts de gestion soit plus clairement affirmé et explicité dans les contrats d'objectifs et de moyens, compte tenu du niveau important des aides publiques consenties à ces opérateurs*», affirme l'Ancols.

C'est ainsi que les opérations de logements sociaux des deux principaux bailleurs sociaux de Paris ont bénéficié en moyenne de 25% à 26% de subventions directes dont 18,5% à 21% en provenance de la mairie de Paris. «*Compte tenu des taux d'intérêt très bas et de la faiblesse historique des fonds propres de la RIVP, il est apparu préférable de recourir davantage à l'emprunt que de consacrer des fonds à des opérations en bail qui, in fine, reviendront à la collectivité*», répond Frédérique Calandra, présidente de la Régie immobilière de la Ville de Paris.

Source : [www.lefigaro.fr](http://www.lefigaro.fr)

## Impôt, taxe sur les micro-logements, rénovation énergétique... ce que le Sénat a modifié au projet de budget 2020

Le 27/11/2019



**Les Sénateurs ont voté mardi 26 novembre la première partie du projet de loi de finances (PLF). Les élus ont apporté des modifications au texte adopté par les députés. Voici les principales mesures qui touchent les ménages.**

Le mois dernier, l'Assemblée nationale adoptait l'ensemble du projet de loi de finances (PLF) pour 2020 en première lecture. Ce mardi 26 novembre, le Sénat a de son côté voté la première partie du PLF. Et les parlementaires du palais du Luxembourg, dont la majorité se situe à droite, soit dans l'opposition au gouvernement d'Edouard Philippe, n'ont pas hésité à amender le texte de leurs collègues députés. Très actif, le rapporteur général du budget et sénateur Les Républicains Albéric de Montgolfier a réussi à faire adopter plusieurs amendements à destination des ménages. Il faudra bien évidemment que ces mesures soient désormais votées par les députés avant d'être définitivement adoptées.

Du nouveau, concernant l'impôt sur le revenu et la fiscalité des donations :

- **Hausse du plafond du quotient familial** : Les sénateurs ont souhaité relever le plafond du quotient familial de 1.567 euros à 1.750 euros par demi-part pour l'impôt sur le revenu 2020. Une mesure qui selon Albéric de Montgolfier vise à redonner du pouvoir d'achat à 1,4 million de familles avec enfants. Le quotient familial est un mécanisme qui "consiste à diviser le revenu imposable de chaque contribuable en un certain nombre de parts, qui est fonction de sa situation de famille et du nombre de personnes fiscalement considérées comme étant à sa charge", rappellent les Editions Francis Lefebvre. Le montant de réduction d'impôt dont bénéficie un contribuable du fait de l'application du quotient familial ne peut excéder un certain plafonds par demi-part supplémentaire. C'est donc, ce plafond que le sénateurs ont décidé de relever.
- **Hausse de l'abattement pour les donations entre grands-parents et petits-enfants** : Les sénateurs ont rehaussé le plafond pour lequel un grand-parent peut donner de l'argent à son petit-enfant sans avoir à payer de droits de donation. Aujourd'hui, ce plafond est de 31.865 euros par grand-parent. C'est-à-dire qu'un enfant peut recevoir au total 127.460 euros de donation exonérés de droits. Les sénateurs ont porté le montant de l'abattement à 70.000 euros. Ce qui signifie qu'un enfant pourrait désormais recevoir des ses 4 grands-parents la somme totale de 280.000 euros. Cette hausse du plafond est motivé par une évolution démographique de la population. L'âge de l'héritage recule - 50 ans environ - et les sénateurs voulaient par l'adoption de cet amendement "encourager la circulation anticipée du patrimoine vers les jeunes générations".

En matière de logement, les sénateurs font de la résistance :

- **Rétablissement de la taxe Apparu sur les micro-surfaces** : Alors qu'elle avait été supprimée en première lecture à l'Assemblée nationale, les sénateurs ont rétabli la "taxe Apparu" sur les logements de petites surfaces. Pour rappel, celle-ci avait été mise en place par l'ex-secrétaire au Logement de Nicolas Sarkozy afin d'appliquer une pénalité financière aux propriétaires-bailleurs qui facturent des loyers supérieurs à 42,47 euros le mètre carré pour des micro-surfaces inférieures ou égales à 14 mètres carrés (louées vides ou meublés), constituant la résidence principale du locataire et situées dans une zone tendue.

Sur la **fiscalité énergétique**, les sénateurs ont aussi apporté quelques modifications. Pour rappel, le crédit d'impôt transition énergétique (Cite) doit progressivement être remplacé par une prime forfaitaire perceptible au moment des travaux, à partir de 2020. Cette prime concernera dès janvier les ménages les plus modestes, ceux qui sont actuellement éligibles aux aides de l'Anah. Les autres ménages

continueront quant à eux de bénéficier du Cite dans ses conditions actuelles jusqu'au 31 décembre 2020, à l'exception des 20% de ménages les plus aisés, ceux dont le revenu fiscal de référence dépasse 27.706 euros pour une personne seule, 44.124 euros pour un couple. Initialement, ces ménages aisés devaient être totalement exclus de la réforme. Mais, au cours de l'examen du PLF à l'Assemblée, le gouvernement avait consenti un geste, en leur permettant de bénéficier d'un Cite forfaitaire en 2020, pour leurs travaux d'isolation des parois opaques.

**Les sénateurs viennent d'adopter deux amendements** proposant d'aller encore plus loin, en intégrant, en plus des travaux d'isolation, les dépenses dites de "rénovation globale", c'est-à-dire les bouquets de travaux, lorsque ceux-ci permettent un gain énergétique important (passage d'une étiquette énergétique F ou G à une étiquette A, B ou C). Une mesure sur laquelle le gouvernement avait d'ailleurs exprimé sa volonté d'expérimenter, au cours des débats... mais qui avait reporté toute décision à l'an prochain.

D'autre part, **les sénateurs ont également adopté une proposition** qui avait été formulée par différents députés à l'Assemblée : celle d'ouvrir le Cite aux propriétaires bailleurs. Les sénateurs proposent d'expérimenter cette extension au seul Cite (qui ne concernera donc en 2020, dans sa globalité, que les ménages dits intermédiaires), et de réfléchir ensuite à la pertinence d'ouvrir cette possibilité à la prime forfaitaire, l'année suivante. Coût de la mesure estimée par le Sénat : 15 millions d'euros.

Source : [www.capital.fr](http://www.capital.fr)

## Immobilier: l'Assemblée nationale réforme le droit de propriété

Le 28/11/2019



La réforme, adoptée à la quasi-unanimité par les députés, prévoit de dissocier la propriété du terrain de celle du bâti.

Devenir propriétaire des murs de son logement et non plus du terrain sur lequel il est construit: c'est la voie qu'ont choisi d'emprunter, ce jeudi 28 novembre, les députés. L'Assemblée nationale vient d'adopter, en première lecture, par 80 voix et 10 abstentions, la proposition de loi sur la réforme du droit de la propriété.

La réforme propose, entre autres, de créer des offices fonciers libres (OFL), comme le rapportent nos confrères des Échos . Ces organismes publics, à but non lucratif, afin d'éviter tout risque spéculatif, seront agréés par la préfecture de région. Ils pourront acheter des terrains et donner au constructeur un droit à construire. Les futurs propriétaires pourront ensuite acheter les murs du logement bâti dessus et bénéficier d'un droit d'usage du terrain à travers un bail de longue durée, reconductible et transmissible.

Créés en 2014 avec la loi Alur, les organismes fonciers solidaires (OFS) permettent déjà de faciliter l'accès social à la propriété pour les foyers modestes. Selon le ministère du Logement, les OFS ont déjà permis de lancer la construction de 8 400 logements, dont les premières livraisons sont attendues pour 2020. Mais, avec les OFL, précise Jean-Luc Lagleize, député MoDem et rapporteur du texte, il s'agit désormais *«d'étendre le système - sans TVA réduite ou subventions de la collectivité - pour permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété dans les zones tendues.»*

Forte d'une cinquantaine de propositions, le texte de loi s'est donné pour objectif de *«casser l'engrenage infernal»* de la hausse des prix du foncier. *«Nous ne devons plus laisser la seule loi de l'offre et de la demande, conjuguée à la cupidité humaine traditionnelle, créer une bulle d'enrichissement de quelques-uns »*, affirmait début novembre le député MoDem.

En avril 2019, Jean-Luc Lagleize avait été chargé par Édouard Philippe d'étudier des solutions pour enrayer la hausse des prix du foncier, qui a bondi de 71% au cours de la dernière décennie. Dans certaines zones, telles que la région PACA ou l'Île-de-France, le tarif du terrain peut représenter plus de la moitié du prix d'un logement neuf.

Source : [www.lefigaro.fr](http://www.lefigaro.fr)

**LES ARTICLES DE LA SEMAINE - COMMERCE****L'évaluation du fonds de commerce**

Le 27/11/2019

Estimer la valeur d'un fonds de commerce est complexe, car cela passe à la fois par l'analyse du bilan et des éléments du fonds, et par la connaissance des prix du marché. En outre, les raisons qui motivent l'évaluation peuvent influencer sur l'appréciation de certains éléments.



© Thinkstock

Le plus souvent, l'évaluation d'un fonds de commerce s'effectue en cas de vente du fonds, mais elle peut aussi être utile dans le cadre d'une évaluation patrimoniale en prévision d'une succession ou en cas de nantissement du fonds (lorsque le commerçant souscrit un crédit et que la banque exige une garantie, par exemple). Pour schématiser, on peut retenir que l'évaluation d'un fonds de commerce passe nécessairement par les étapes suivantes.

1. L'analyse du bilan, qui consiste à mesurer la rentabilité financière de l'entreprise et son potentiel en termes de performance économique. Il ne s'agit pas vraiment d'apprécier le résultat brut

d'exploitation (RBE) ni l'excédent brut d'exploitation (EBE), mais plutôt le résultat d'exploitation + les économies réalisables – les recettes exceptionnelles, ce que les spécialistes de la transaction appellent l'EBE retraité. Le but est d'évaluer la rentabilité du fonds de la manière la plus neutre et objective possible. C'est la raison pour laquelle certains éléments comme les salaires et charges sociales de confort, l'épargne retraite loi Madelin, des frais prud'homaux etc., peuvent être vus comme des économies réalisables.

2. L'évaluation par la méthode du chiffre d'affaires (CA), qui consiste à multiplier le chiffre d'affaires HT par un coefficient exprimé en pourcentage. Ce coefficient varie en fonction du lieu de l'établissement (zone géographique et emplacement) et de la nature de l'activité (restaurant traditionnel, bar-tabac, brasserie, hôtel...). Quand un fonds de commerce comprend plusieurs activités (par exemple un bar-tabac) il convient d'en tenir compte et de faire la moyenne ventilée des chiffres d'affaires HT réalisés par type de poste (exemples : CA bar, CA tabac, CA Loto, CA vente à emporter, CA restaurant, CA hôtel...).
3. Croisement de la valeur 'bilan' et de la valeur 'CA'. Certaines affaires ont un bon chiffre d'affaires mais sont peu rentables et, inversement, certaines entreprises avec de petits chiffres d'affaires réalisent de belles performances. Ce n'est pas parce que l'un de ces deux éléments n'est pas performant que le fonds de commerce n'a pas de valeur. Croiser les deux résultats est donc nécessaire. L'idéal étant un fonds avec un bon chiffre d'affaires et une belle rentabilité.
4. L'analyse des composantes propres au local dans lequel le fonds est exploité. Cet examen n'est possible qu'après une ou plusieurs visites approfondies de l'établissement et porte principalement sur :
  - l'emplacement (est-il propice au développement commercial, y a-t-il beaucoup de passage ? etc.) ;
  - la surface (plus elle est petite, plus elle est susceptible de minimiser la valeur de l'affaire) ;

- les mètres linéaires de façade, car plus la façade est visible et susceptible d'attirer le chaland, plus l'établissement prend de la valeur. Ainsi une façade en angle est plus avantageuse qu'une façade à plat, une façade de 12 mètres à plat est plus avantageuse qu'une façade de 4 mètres à plat, etc. ;
  - l'existence ou non d'une terrasse (capacité, agencement, environnement...) ;
  - l'extraction (indispensable pour l'exploitation d'une activité de restauration) ;
  - l'état des lieux (essentiellement l'état du matériel et du mobilier, plus son état est bon, mieux c'est pour la valeur de l'affaire) ;
  - la situation locative, c'est-à-dire l'analyse du bail (sa date d'échéance, le montant du loyer, les dépenses à la charge du locataire des murs, les activités autorisées...), et du règlement de copropriété ;
  - l'état des installations liées à l'hygiène et à la sécurité (une affaire qui n'est pas aux normes perd beaucoup de valeur et n'est pas toujours vendable).
5. L'appréciation de l'aspect professionnel de l'affaire : l'efficacité du management actuel, la qualité de l'outil de travail, les moyens commerciaux et la stratégie marketing, les caractéristiques économiques de l'exploitation...
6. La comparaison avec les prix du marché. Ce sont les prix de vente pratiqués dans des affaires comparables du même secteur géographique. Ces prix fluctuent en fonction de l'offre et de la demande. Les agents spécialisés de votre zone géographique sauront vous renseigner.
7. La confrontation du prix estimé avec le reste à vivre du futur repreneur, c'est-à-dire avec la part de profit disponible que l'acquéreur va pouvoir utiliser pour faire vivre décemment sa famille, une fois les charges liées au crédit professionnel déduites de l'EBE. En effet, si le prix de vente d'une affaire est tel que le plan de financement d'un acquéreur lambda ne lui laisse pas de quoi vivre convenablement, c'est que ce prix est trop élevé. Sans cela, l'acheteur n'obtiendra pas le soutien bancaire nécessaire à l'acquisition, et sans acheteur, le cédant ne réalisera pas la

vente. Autrement dit, les exigences moyennes des banques en termes de financement entrent désormais en ligne de compte dans l'évaluation d'un fonds de commerce.

Source : [www.lhotellerie-restauration.fr](http://www.lhotellerie-restauration.fr)

## Local commercial inexploité : un dégrèvement de taxe foncière possible ?

Le 27/11/2019



L'administration fiscale refuse au propriétaire d'un local commercial le bénéfice de l'exonération de taxe foncière pour inexploitation : un refus justifié, selon elle, par le fait que le propriétaire n'utilise pas lui-même le local « à des fins commerciales ou industrielles ». A tort ou à raison ?

### **Dégrèvement de taxe foncière : un local exploité par le propriétaire lui-même ?**

Le propriétaire d'un local commercial demande à bénéficier du dégrèvement de taxe foncière pour inexploitation, ce que lui refuse l'administration.

Elle rappelle, en effet, que pour pouvoir bénéficier de cet avantage fiscal, 2 conditions doivent être réunies :

- l'immeuble doit être utilisé par le propriétaire à des fins commerciales ou industrielles ;
- l'exploitation doit être interrompue du fait de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire.

Ici, si le propriétaire avait consenti une location gérance portant sur un fonds de commerce d'ébénisterie industrielle au profit d'une société, il a mis un terme à ce contrat pour conclure, avec la même société, un contrat de bail commercial portant uniquement sur le local d'exploitation.

Une situation qui fait dire à l'administration que le propriétaire ne peut pas être regardé comme utilisant lui-même l'immeuble à des fins commerciales ou industrielles, et qui lui permet de refuser le bénéfice du dégrèvement de taxe foncière.

Ce que confirme le juge....

Source : Arrêt du Conseil d'Etat du 18 novembre 2019, n°418466

*Source* : [www.bar-brasserie.fr](http://www.bar-brasserie.fr)

**Fiche pratique : Le financement par fonds propres lors de la création d'entreprise**

Le 28/11/2019



© GettyImages

Les **fonds propres** désignent des ressources apportées par les propriétaires de l'entreprise (entrepreneur individuel, associés ou actionnaires) ou provenant des amortissements pratiqués et des bénéfices non distribués. Ils se caractérisent par une **grande stabilité** par rapport aux autres moyens de financement dont le remboursement s'effectue selon un échéancier préétabli.

**• L'apport en capital**

Le **capital** représente le montant des apports en numéraire ou en nature effectués par les associés ou les actionnaires d'une société.

**Au plan juridique**, la détention des actions est un droit de propriété. Le droit de vote donne un pouvoir de décision.

**Au plan financier**, c'est un moyen de financement des investissements.

#### • L'apport en compte courant d'associés

L'apport en compte courant consiste pour les associés ou actionnaires à mettre de l'argent à la disposition de la société sans qu'il soit bloqué dans le capital. Cette solution présente plusieurs avantages :

- les apports et les retraits s'effectuent sans formalité particulière en fonction des besoins de l'entreprise. Le compte courant ne doit jamais être débiteur, ce qui signifierait que les associés empruntent de l'argent à la société ! Dans certains cas, les organismes de crédit peuvent exiger un **blocage du compte courant en vue de garantir les emprunts effectués** ;

- alors que les apports en capital sont rémunérés exclusivement par les dividendes, ce qui suppose l'existence de bénéfices, les apports en compte courant peuvent être rémunérés par des intérêts qui seront versés même si l'entreprise est en situation déficitaire. La déductibilité fiscale de ces intérêts est cependant limitée.

#### • Les subventions d'investissement

Les primes et subventions sont généralement accordées au niveau local. Il convient donc de se renseigner en fonction de la localisation de l'activité auprès des conseils régionaux et généraux.

La plupart des primes et subventions bénéficient d'un sursis d'imposition : elles ne sont pas comprises dans les résultats de l'exercice à la date de leur versement mais sont rapportées aux bénéfices imposables de chacun des exercices suivants à concurrence des amortissements pratiqués à raison des éléments correspondants, ou, si ces éléments ne sont pas amortissables aux bénéfices des dix années suivant celle du versement de la subvention.

Source : [www.l'hôtellerie-restauration.fr](http://www.l'hôtellerie-restauration.fr)

## Restaurateur, combien vaut votre affaire ?

Le 28/11/2019

**Le restaurant est considéré comme un local commercial, contrairement à un hôtel. Pour estimer la valeur de son affaire, il faut avant tout en cerner les spécificités.**



© Thinkstock

**L'emplacement est capital. Pour un restaurant, cela se traduit par la qualité de son pas-de-porte. C'est l'un des points sur lesquels il faut être vigilant surtout s'il est situé en centre-ville.**

Un restaurant ne s'évalue pas comme un hôtel. En effet, la méthode hôtelière, qui permet une approche originale dans la fixation du loyer et des de la valeur du fonds de commerce, ne s'applique pas ici. Le restaurant est considéré comme un local commercial, contrairement à un hôtel qui est considéré comme un immeuble monovalent auquel certains privilèges relatifs au bail sont attachés.

La valeur d'un restaurant, surtout s'il est de type traditionnel ou et à plus forte raison gastronomique, est fonction de la personnalité de son propriétaire, d'autant plus si celui-ci occupe le poste de chef.

**- Le type de restauration pratiquée** a donc son importance dans la valorisation du fonds : moins elle sera gastronomique (donc technique) et moins la décote sera importante.

- **L'emplacement** est capital. Pour un restaurant, cela se traduit par la qualité de son pas-de-porte. C'est l'un des points sur lesquels il faut être vigilant surtout s'il est situé en centre-ville. Un bon pas-de-porte en centre-ville s'achète cher et s'accompagne généralement d'un loyer important. Il est impératif de préserver cet actif en toute situation. La possibilité d'avoir un bail tous commerces est un élément capital qui permet de mieux valoriser le pas-de-porte en lui conférant la possibilité d'être revendu à l'ensemble des autres commerces.

► **Le bail et le règlement de copropriété**

Même s'il faut toujours être vigilant avec la rédaction d'un bail, celui d'un restaurant est généralement moins contraignant que celui d'un hôtel, car les locaux sont plus petits et les obligations d'entretien moindres. En revanche, il faut être particulièrement vigilant sur le règlement de copropriété qui peut être extrêmement contraignant dans la mesure où une activité de restauration est considérée comme comportant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, etc. Les règlements de copropriété peuvent gêner considérablement l'exploitation d'un restaurant, par exemple lorsqu'un repreneur en modifie le fonctionnement : horaires, type de cuisine, ambiance musicale, etc.

► **Rentabilité**

Un restaurant, contrairement à un hôtel, génère une rentabilité faible : le prime cost (addition des consommations et des frais de personnel) doit s'élever à 60 % du chiffre d'affaires. Les 40 % restant doivent couvrir les charges, les loyers, les remboursements d'emprunts, les impôts et le pay back (l'argent que vous gagnez en retour de votre investissement propre).

Le pay back se calcule en divisant le montant de votre apport personnel par l'argent disponible à la fin de chaque exercice, après déduction des amortissements, des frais financiers liés à l'emprunt et de l'impôt sur les sociétés. Le résultat indique le nombre d'années nécessaires pour récupérer l'investissement personnel initial.

Exemple : vous disposez d'un apport personnel de 30 000 € et la première année vous avez dégagé 3 000 €. Votre pay back est de 10, c'est-à-dire qu'il vous faudra dix ans d'activité dans ces conditions pour récupérer votre mise. Chaque année, vous devez refaire le calcul en additionnant les sommes dégagées.

La fourchette acceptable se situe entre trois et six ans. Naturellement, cette somme s'évalue hors salaires de l'exploitant. Dans ce raisonnement, le salaire de l'exploitant est fixé au montant de la rémunération qui aurait été donnée à un salarié occupant le même poste. Le retour sur investissement,

ou pay back, est une donnée essentielle dans la décision d'achat d'un fonds de commerce en restauration.

### ► Conseils

Vous devez être en possession des informations suivantes :

- le compte de résultat sur trois ans (source : cabinet comptable) ;
- le nombre d'employés (livre d'entrée et de sortie du personnel) ;
- les salaires et charges (déclaration annuelle des salaires) ;
- les CV des employés (fiche d'embauche, dossier employé, livre entrée et sortie du personnel) ;
- l'avis de la commission de sécurité (mairie) ;
- le montant des dépenses annuelles d'entretien (grand livre ou cabinet comptable) ;
- le montant des dépenses engagées en communication et marketing (grand livre ou cabinet comptable) ;
- les évolutions de la zone de chalandise (mairie, plan local d'urbanisme, chambre de commerce et d'industrie) ;
- chiffres sur la concurrence (chambre de commerce et d'industrie ou Insee) ;
- chiffres sur l'évolution touristique (office de tourisme, comité régional du tourisme) ;
- le bail ;
- le document des soldes intermédiaires (cabinet comptable).

Si vous êtes acheteur et que vous ne pouvez pas à répondre à certaines questions, profitez de votre prochaine visite pour les poser au vendeur.

*Source : [www.l'hôtellerie-restauration.fr](http://www.l'hôtellerie-restauration.fr)*

## **Conjoint collaborateur, attention aux conséquences en cas de divorce.**

Le 29/11/2019

Le conjoint collaborateur qui ne cotise pas pour sa retraite peut se retrouver, en cas de divorce dans une situation bien difficile car il peut avoir beaucoup de mal à obtenir compensation tant de sa perte de revenus de retraite que des années de travail bénévole.

Lorsqu'un époux est travailleur indépendant, artisan, commerçant ou gérant d'une TPE, il est très courant que le conjoint vienne bénévolement travailler avec lui pour permettre le développement de l'entreprise dans l'intérêt de la famille.

Bien que depuis 2005 existe un statut du conjoint collaborateur qui permet notamment une cotisation retraite, nombre de conjoints collaborateurs ne cotisent pas, préférant faire d'autres choix financiers pour la famille.

Sans compter qu'en outre, et malgré l'obligation légale de se déclarer comme conjoint collaborateur, beaucoup de conjoints qui collaborent quotidiennement à l'activité de leur époux se ne sont pas même déclarés, inconscients d'ailleurs du fait qu'il s'agit aux yeux de la Loi (et donc de l'URSSAF) d'un travail dissimulé.

La définition du conjoint collaborateur est assez simple, c'est la participation active et régulière à l'activité professionnelle du conjoint (pacs ou mariage) sans revenu et sans statut (ni salarié, ni associé...). C'est par exemple, l'épouse du boucher qui tient la caisse ou le mari de l'avocate qui fait le secrétariat mais sans être rémunérés...

Cela ne concerne cependant que les entreprises artisanales, commerciales ou libérales, les EURL et les SARL de moins de 20 salariés.

La situation des conjoints collaborateurs s'est un peu améliorée mais seulement pour ceux qui voient leur statut de conjoint collaborateur déclaré (auprès du centre de formalités des entreprises ou de la chambre de commerce ou des métiers).

Ce statut quoique précaire permet au conjoint collaborateur de bénéficier d'une protection sociale et de pouvoir cotiser pour sa retraite.

Malheureusement, pour des raisons d'économies, le conjoint collaborateur fait souvent le choix de ne pas cotiser pour sa retraite, sans bien en mesurer les conséquences à long terme, notamment en cas de divorce.

La première question que se pose la plupart du temps le conjoint collaborateur qui divorce est d'obtenir la juste contrepartie financière du travail effectué gratuitement, parfois pendant des années et qui a souvent permis le bon développement de l'entreprise.

La Loi ne prévoit rien de spécifique à cette situation de sorte qu'en cas de divorce, les demandes devront être formulées dans le cadre soit de la prestation compensatoire, ce qui est le plus courant, soit pour enrichissement sans cause ce qui peut s'avérer très difficile voire impossible dans un cadre de régime de communauté.

En effet, la Cour de Cassation a clairement indiqué dans un arrêt de la 1<sup>ère</sup> chambre civile du 17 avril 2019 (FS-P+B n°18-15.486) que dans le cadre d'un régime communautaire, les gains et salaires sont des biens communs. En conséquence, l'époux commun en biens, conjoint collaborateur (déclaré ou non), « *ne subit aucun appauvrissement personnel lui permettant d'agir au titre de l'enrichissement sans cause* ».

Le seul bémol qui peut être apporté à cette jurisprudence serait bien entendu si le travail du conjoint collaborateur avait augmenté la valeur d'un bien personnel de l'autre époux ou enrichi une personne tierce (une SARL par exemple).

La voie de l'enrichissement sans cause est donc limitée aux époux qui ne seraient pas en régime de communauté ou dont le travail n'a pas bénéficié à la communauté.

Se pose également le problème des cotisations de retraite que nombre de conjoints collaborateurs décident de ne pas régler.

En effet, que ce soit pour éviter des frais à l'entreprise, pour avoir des disponibilités financières ou pour permettre d'acquérir des biens, il est assez fréquent que même le conjoint collaborateur ayant bien déclaré son statut choisisse de ne pas user de son droit à cotiser pour sa retraite. Lorsque la collaboration dure des années, voire des dizaines d'années, ce qui est courant, la situation du conjoint qui divorce tardivement se trouve particulièrement obérée au moment de la retraite.

Là encore, il n'existe rien de spécifique qui soit prévu par les textes d'autant que c'est légalement le libre choix du conjoint collaborateur de cotiser ou non, il ne saurait donc en faire reproche à son conjoint,

ni demander un quelconque remboursement. Il peut tout au plus en arguer dans le cadre de sa demande de prestation compensatoire.

Mais pour que ces problématiques soient posées au titre de la prestation compensatoire, encore faut-il que les conditions légales des articles 270 et suivants du code civil soient remplies.

Le mot compensatoire est bien souvent mal compris du justiciable qui pense que cette prestation a pour objet de compenser les pertes subies. Or, il n'en est rien. Elle doit compenser dans la mesure du possible la disparité entre les époux qui sera créée par le divorce.

Dans certains cas, c'est tout simplement impossible. Ainsi, prenons à titre d'exemple le cas de Madame Duchmol. Elle a été durant toute la durée de son mariage, soit plus de 35 ans, la comptable et la secrétaire de son plombier de mari. Elle a bien déclaré son statut dès que cela a été possible et est donc sans conteste « conjoint collaborateur », cependant n'a jamais cotisé pour sa retraite. Ils s'étaient mariés sans contrat.

Arrivé à la retraite, Monsieur Duchmol perçoit 2000€/mois de retraite et Madame Duchmol seulement 700€/mois. Ils vivent dans leur maison et ont un peu d'économie suite à la vente de l'entreprise de plomberie.

Peu après avoir pris leur retraite, ils décident de divorcer.

Madame Duchmol trouverait normal de recevoir à titre compensatoire un capital lui permettant une retraite équivalente à celle de son mari.

Malheureusement les parents de Madame Duchmol sont décédés et lui ont laissé une maison qui vaut autant, voire plus que le domicile familial.

De son côté Monsieur Duchmol n'a aucun bien personnel et n'est pas en très bonne santé. Il est fort probable qu'un juge considère que Madame Duchmol ne remplit pas les conditions d'attribution d'une prestation compensatoire... Elle n'aura donc droit à rien, malgré sa retraite minimaliste et ses années de travail gratuit ...

Dans d'autres cas, la prestation compensatoire est une bonne solution mais les montants obtenus sont faibles au regard du travail effectué.

À titre d'exemple, intéressons-nous à la situation de Madame Trucmuche : elle a passé 20 ans à être l'assistante dentaire de son dentiste de mari.

Elle n'a pas cotisé à sa retraite et d'après ses évaluations, elle va percevoir le minimum alors que son mari reçoit 4000€ par mois de retraite.

Les époux sont mariés sans contrat.

Madame Trucmuche a 55 ans et son mari 65 ans.

Il vient de vendre son cabinet dentaire et l'argent a servi à rembourser les dettes du couple et le crédit de leur maison de campagne, qui vaut 300.000€. Ils n'ont pas d'autres biens ni économies et aucun d'eux n'a de patrimoine personnel.

Madame Trucmuche va bien entendu pouvoir obtenir une prestation compensatoire car son revenu est bien inférieur à celui de son mari et ils ont exactement le même patrimoine puisqu'ils n'ont l'un comme l'autre que leur bien commun. Mais le montant qu'elle recevra sera et de très loin, inférieur à la somme qu'il lui faudrait pour percevoir une retraite décente car Madame Trucmuche n'a pas de légitimité légale à demander une prestation sous forme de rente viagère et Monsieur Trucmuche n'a en tout que ses revenus mensuels et sa moitié du patrimoine commun... Cela ne suffira absolument pas à ce qu'elle obtienne suffisamment pour compenser la perte de retraite...

Et cette problématique risque encore de s'aggraver avec le projet de réforme des retraites qui entend supprimer les pensions de réversion.

En conclusion, si vous êtes conjoint collaborateur, pensez à cotiser pour votre retraite.

Source : [www.village-justice.fr](http://www.village-justice.fr)

## **A propos de KYLIA Commerce**

*Le département Commerce et Entreprise du groupe KYLIA, nouvel acteur de l'immobilier en France, est un réseau de cabinets d'affaires spécialistes de la vente de Commerces et de l'immobilier commercial.*

*En construisant la carrière de nos agents, ces derniers construiront en retour une entreprise comme jamais nous ne l'aurions imaginé !*

*Méritocratie, Partage et Excellence*

*Plus d'information sur le site Internet : <http://www.kylia-immo.com>*

*Contact Presse : KYLIA France*

*Marie LAURENT / [rp@kylia-immo.com](mailto:rp@kylia-immo.com) / 01 47 70 24 18*