



se loger en Catalogne

l'offre immobilière

Force est de constater que le marché espagnol s'est profondément transformé : le pays n'est plus "l'Eldorado" immobilier européen des années 80 et s'est actuellement logé au sommet du classement des pays industrialisés qui ont le plus augmenté dans ce secteur au cours des vingt dernières années.

caractéristiques générales du marché

le secteur

Le secteur immobilier représente 9% du Produit National Brut. On compte approximativement 30 000 agences sur l'ensemble du territoire, dont près du tiers est en Catalogne. Autant dire que ce secteur se porte très bien...

On peut déplorer néanmoins que le secteur s'illustre plus par son impressionnante facturation que par la qualité de ses services. Une récente enquête réalisée par l'organisme de consommation *Consumer* auprès de 56 agences immobilières en Espagne révèle le manque de transparence de la majorité d'entre-elles : seulement 60% des professionnels annoncent clairement à leurs clients le montant de leur commission et aucun d'entre eux ne les renseigne spontanément sur la conjoncture du marché au moment de la vente, de l'achat ou de la location...

l'offre

L'Espagne, à l'inverse des autres pays industrialisés et du reste de la communauté européenne, présente un marché où la vente prédomine largement sur la location. D'après les derniers chiffres disponibles (1996), la location représenterait seulement 14% du parc immobilier. Ce phénomène est en grande partie lié à la préférence des Espagnols pour l'achat plutôt que pour la location et se voit amplifié ces dernières années par le manque d'alternatives d'investissement en Espagne.

L'offre immobilière, concernant la vente comme la location, est amplement inférieure à la demande depuis 96. Madrid et Barcelone sont les villes les plus affectées. C'est évidemment le premier facteur d'augmentation des prix. Cette demande massive est explicable par des faits socio-économiques tels que le baby-boom ou l'augmentation des divorces.

Un autre stimulus important est celui de l'intérêt que portent de nombreux pays pour l'Espagne : on constate que les ressortissants de certains pays d'Europe, tels que l'Angleterre ou l'Allemagne, investissent de plus en plus sous forme de résidence secondaire, créant ainsi une augmentation de la demande ; parallèlement l'arrivée de travailleurs et d'étudiants étrangers constitue un ample marché pour la location, surtout dans la communauté catalane, leader national en terme d'immigration.

Signalons enfin une spécificité surprenante de l'offre locative en Catalogne : un quart des logis appartenant à des propriétaires directs serait inoccupé...

les prix en catalogne

ZONE 1

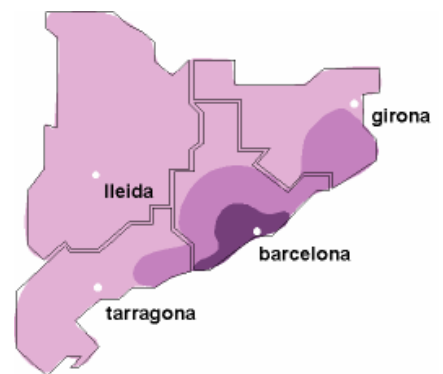
Badalona, Castelldefels, El Masnou, L'Hospitalet de Llobregat, San Boi de Llobregat, Sant Cugat, Sant Feliu De Llobregat, Sant Joan Despí, Santa Coloma Gramenet, Sitges et toutes les municipalités se trouvant dans la première ceinture métropolitaine de Barcelone.

ZONE 2

Cerdanyola, Gavà, Girona, Granollers, Martorell, Mataró, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Prat de Llobregat, Ripollet, Rubí, Sabadell, Terrassa, Viladecans, et Vilanova i La Geltrú.

ZONE 3

Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tàrraga, Valls, Vic, et Vilafranca del Penedès.



vente 2003

	nouvelle construction	ancienne construction
prix moyen	2 150 €/m ²	1 600 €/m ²
zone 1	plus de 2 550 €/m ²	plus de 1 850 €/m ²
zone 2	de 2 050 €/m ² à 2 550 €/m ²	de 1 550 €/m ² à 1 850 €/m ²
zone 3	moins de 2 050 €/m ²	moins de 1 550 €/m ²

location 2002 *

	nouvelle construction	ancienne construction
prix moyen	8,70 €/m ²	7,20 €/m ²
zone 1	de 7,50 €/m ² à 10 €/m ²	plus de 9,60 €/m ²
zone 2	de 6,90 €/m ² à 7,50/m ²	de 6,30 €/m ² à 9,60 €/m ²
zone 3	moins de 6,90 €/m ²	moins de 6,30 €/m ²

* non meublé

les prix à Barcelone

ZONE 1

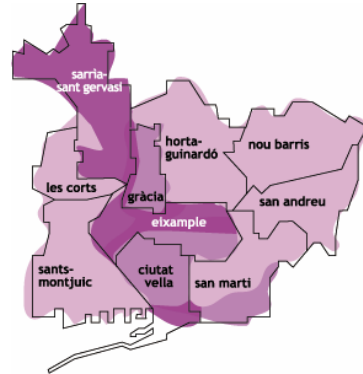
Sarrià, Sant Gervasi, Les Corts (nord), L'Eixample (nord), Ciutat Vella (P^o Colom et P^o Joan de Borbó).

ZONE 2

Les Corts (sud), L'Eixample (sud), Ciutat Vella (exceptés Raval, Ribera, Barceloneta, P^o Colom et P^o Joan de Borbó), Gràcia et Sant Martí (front de mer).

ZONE 3

Sants Montjuïc, Ciutat Vella (Raval, Ribera, La Barceloneta), Sant Martí (arrondissement entier excepté front de mer), Sant Andreu, Nou Barris, Horta Guinardó.



vente

	nouvelle construction	ancienne construction
prix moyen	3 207 €/m ²	3 179 €/m ²
zone 1	4 600 €/m ²	3 750 €/m ²
zone 2	3 250 €/m ²	3 100 €/m ²
zone 3	2 800 €/m ²	2 750 €/m ²

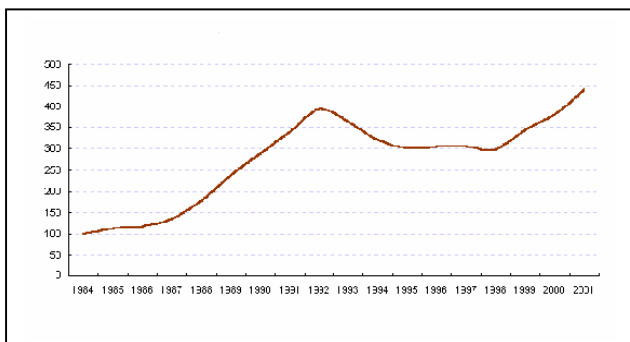
location *

	nouvelle construction	ancienne construction
prix moyen	10,90 €/m ²	9,70 €/m ²
zone 1	à partir de 12 €/m ²	à partir de 11 €/m ²
zone 2	10,60 €/m ²	9,70 €/m ²
zone 3	9,40 €/m ²	8,50 €/m ²

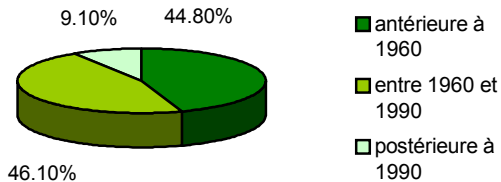
* non meublé

évolution des loyers en Espagne de 1984 à 2001

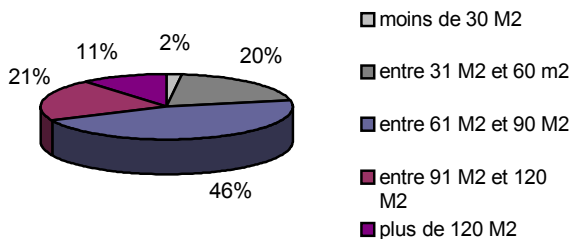
indice 1984 = 100



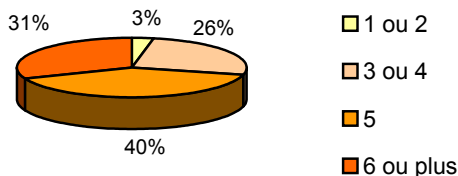
ancienneté du logis



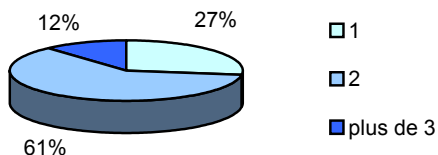
superficie



nombre de pièces



nombre de salles-de-bains



caractéristiques des logements

Trouver une maison individuelle en location ou à la vente à Barcelone est quasi impossible, le plus fréquent étant les maisons jumelées. En dehors de Barcelone, l'offre étant également limitée, les listes d'attentes sont longues. Cependant il existe des résidences de standing qui proposent piscine et jardin communs.

On peut également opter pour une agréable alternative du logement en ville : l'*ático*, appartement construit sur le toit des immeubles.

Ce type de logement permet de disposer d'une terrasse souvent impressionnante, au cœur du centre-ville.

Il est plus facile de trouver des logements en location non meublés que meublés.

La grande majorité des appartements de construction ancienne présente une distribution des pièces en enfilade, dans des immeubles organisés autour d'un patio central.

En conséquence, la partie donnant sur l'extérieur est lumineuse et les pièces donnant sur le patio (généralement cuisine et salle de bains) profitent moins de la lumière du jour, mais sont, en contre partie, silencieuses et surtout protégées de la chaleur en été. Il est fréquent de trouver dans de tels appartements une ou plusieurs chambres ne disposant pas de fenêtres.

Les cuisines ne sont généralement pas très grandes comparées à la taille des logements, mais sont souvent contiguës à l'office, pièce où l'on peut prendre ses repas en famille.

Les sols en parquet sont rares, l'alternative la plus courante des appartements anciens est la *baldoza*, beau carrelage à motifs.

Les logements avec chauffage central sont relativement rares en Espagne, dû à la bienveillance du climat.

Pourtant en hiver un système de chauffage est loin d'être inutile et les appartements sont pourvus de radiateurs individuels électriques ou au gaz.

En ce qui concerne la rénovation, les propriétaires réforment presque systématiquement cuisine et salle de bains, leur goût n'étant pas nécessairement de celui des locataires...

L'ouverture des compteurs d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone est relativement coûteuse : le total s'approche de 700 € ! Seuls les logements neufs, en location ou en vente, sont connectés par les promoteurs immobiliers avant l'entrée dans le logement.

Les appareils électriques fonctionnent en Espagne sur 220 volts. Les prises sont à bouts ronds.

On peut utiliser facilement tous appareils d'un autre voltage grâce à des adaptateurs que vous trouverez chez un électricien. La diffusion hertzienne est assurée en PAL-G (UHF). Le format vidéo est lui-aussi PAL.



Le contrat de location

conditions

Les contrats de location se signent pour un an et sont renouvelables annuellement et de manière tacite jusqu'à 5 ans. Généralement la 1^{ère} année de location est obligatoire pour le locataire, mais à ce terme, celui-ci peut rompre le contrat avec un préavis de 15 jours à 2 mois, selon les propriétaires.

Le propriétaire est obligé de renouveler le contrat annuellement, jusqu'à ce que la période de 5 ans expire, à moins qu'il ne requière le logement pour son utilisation personnelle.

Le propriétaire ne peut augmenter le loyer pendant le contrat, mais le locataire doit payer l'augmentation annuelle, calculée sur l'IPC (*indice de precios al consumo*), sauf si une clause du contrat stipule un prix fixe de loyer pour toute la durée du contrat. Cette augmentation est calculée mensuellement et s'applique à la fin de l'année, sur le loyer mensuel de l'année suivante. Le propriétaire doit en informer le locataire par écrit, faisant référence à la publication de l'indice par l'*Instituto Nacional de Estadística*, au mois un mois avant son application.

En Espagne, un contrat de location oral est légal et valide... mais déconseillé ; en Catalogne, la loi permet d'exiger un contrat écrit. L'état des lieux avant d'entrer dans le logement n'est pas obligatoire, ni habituel, mais peut-être réalisé à la demande du locataire.

réparations et entretien de la propriété

Le propriétaire a l'obligation de louer la propriété en parfaites conditions, propre et avec son contenu en parfait état. Durant le 1^{er} mois de location, celui-ci est pleinement responsable de toute rupture ou dysfonctionnement de n'importe quel équipement et est obligé de réaliser la réparation dans un délai le plus court possible. A la fin de cette période de 30 jours, l'unique responsabilité du propriétaire est la réparation de tout problème de structure du logement (infiltration d'humidité, gouttière cassée, etc.). Nonobstant, le locataire est obligé de réparer tout dégât causé par l'usure et l'utilisation journalière d'objets comme les persiennes, la plomberie, etc.

A la fin du contrat, le locataire doit laisser la propriété en parfaites conditions, bien qu'il ne soit pas obligé de peindre, les peintures défraîchies étant considérées comme dépréciation normale.

frais à la signature du contrat

A la signature du contrat est exigé le paiement des montants suivants :

- le loyer (*renta*) du 1^{er} mois ou le ratio des jours restant du mois
- une caution (*fianza*) d'un mois de loyer pour les logements non meublés et de deux mois pour les logements meublés. Cette caution est retournée au locataire au terme du contrat si la propriété est en parfaites conditions et si toutes les factures inhérentes à son utilisation sont honorées. Le propriétaire devra rendre cette caution dans une période maximum de 30 jours après la date de départ du locataire.
- la commission de l'agence immobilière, qui représente généralement 1 mois de loyer ou 10% du loyer annuel + 16% de TVA.

A cela s'ajoutent des frais administratifs de moindre importance, concernant l'imprimé officiel du contrat de location ou l'inscription du logement au registre des propriétés louées (*Registro de la Propiedad*).

assurance

Normalement le propriétaire possède une assurance qui couvre les risques d'incendie et les accidents, le locataire étant tenu d'assurer ses biens personnels et le contenu du logement.

Mais il n'existe aucune obligation légale pour le propriétaire de souscrire à une assurance, auquel cas il reste sous la responsabilité du locataire d'assurer le logement contre les risques d'incendie et les accidents et le contenu du logement. Les responsabilités de chacun doivent être clairement stipulées dans le contrat.