

“Plus de Logements” oui, mais à la mode française! *40 idées et critiques*

César de Brito

César de Brito est le fondateur de la société d'agent immobilier DE BRITO Properties, dédiée aux acheteurs internationaux depuis 2014 et agissant également en tant que promoteur et gestionnaire de logements touristique. Économiste de formation, il a travaillé pendant 15 ans en tant que gérant de fonds d'investissement boursier dans le domaine des investissements durables et des énergies renouvelables



DE BRITO Properties, marque de Greenfeatures Lda, est un courtier immobilier luso-français installé au Portugal depuis 2014 avec une couverture nationale dédiée au suivi d'une clientèle étrangère qui vient acheter des biens de caractère et des résidences secondaires. En chiffres : 21 consultants, 2 boutiques et en 2021, 85% de nos ventes ont été réalisées avec des clients internationaux. Licence AMI 10352

Contact :

cdebrito@debritoproperties.com

Rua Domingos Sequeira 62, 1350-119 Lisboa

Tel : +351 214 083 101

40 anos de abandono

5,97
milhões de fogos
em Portugal

1,1
milhões de fogos para
residência secundária



-37,5%
residentes em Lisboa
em 40 anos

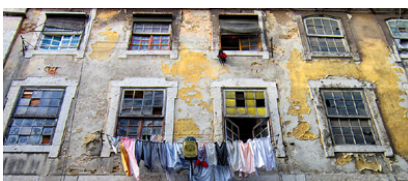


110.575
alojamentos locais



-67,5%
residentes em Alfama em 40 anos

10.755
imoveis para
Golden Visa



2%
dos fogos em alojamento social



Mais habitação: 40 ideias e críticas

1	“Não há um mercado imobiliário mas N mercados, e são mercados locais”	21	“Deixar o mercado auto regular-se por si próprio e termos o numero de equilibrio de alojamentos AL e residência permanente a ter por bairro”
2	“Não podemos generalizar problemas locais em bairros de Lisboa ou Porto a todo o país”	22	“Em 2030 queremos menos turismo em Portugal ou mais hotéis nas cidades?”
3	“Há casas em Lisboa, o problema é disponibilizá-las e investir para torná-las acessíveis”	23	“A subida dos preços imobiliário explica-se principalmente por ter tido mais crédito à habitação com taxas de juros a níveis nunca vistos”
4	“Fim dos GV e AL vai reduzir a procura em certos bairros, vamos ter menos investimento e no final menos oferta sem trazer novas casas para o segmento baixo”	24	“Hoje com a subida das taxas de juros os preços no mercado imobiliário deveriam baixar sem intervenção do estado”
5	“Para cada bairro existe um segmento de mercado”	25	“Fim dos Vistos Gold não vai provocar a baixa dos preços porque representam menos de 3% do mercado”
6	“A política de habitação deve ser vista ao nível de zonas interligadas por transportes de vários municípios”	26	“Fim dos Vistos Gold vai prejudicar a economia do país com menos impostos para o Estado, menos investimento imobiliário em zonas prime”
7	“Nova regra de licenciamentos vai baixar o prazo de desenvolvimento de um projeto imobiliário e trazer mais oferta ao mercado em teoria...”	27	“Em França existe também Golden visa mas não funcionou tão bem como o de Portugal. O GV português era visto como o melhor na Europa até agora”
8	“...Na realidade, a subida das taxas de juro, a subida do custo dos materiais de construção e a falta de mão obra arrisca tornar-se um travão ao desenvolvimento de novos projectos imobiliários”	28	“Para lutar contra a especulação, a França tornou o seu mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência - exemplo a seguir urgentemente em Portugal”
9	“Nos últimos anos, a irrazoabilidade dos prazos de resposta da Câmara de Lisboa foi motivo de queixa e desmotivação por parte de muitos investidores franceses”	29	“Mais transparência com publicação de todos os preços reais de venda dos imóveis no país como se faz em França”
10	“A burocracia no licenciamento foi sempre o maior constrangimento a chegada de oferta ao mercado português.”	30	“Fim das avaliações bancárias na compra traz menos custos e menos burocracia”
11	“Só termos custos e ineficiências deixando o Estado envolver-se no mercado de arrendamento privado”	31	“Mais transparência com a definição de uma só medida para definir os m2 que estão a ser vendidos e comprados : m2 úteis são a referência à 25 anos em França”
12	“Em França o focus foi: Mais Alojamento social, Mais incentivos Fiscais para investir no arrendamento, e bancos que emprestem para investir no arrendamento”	32	“Usar uma só métrica de medida de m2 evita confusão e facilita comparação”
13	“A construção de alojamento social deve ser feita em zonas onde o valor dos terrenos ou prédios é mais baixo para maximizar o número de casas novas”	33	“Fiscalidade das mais valias de imóveis não sendo a residência principal deve ser ainda mais incitativa”
14	“Em França, com os incentivos fiscais pode-se investir num imóvel para arrendar e até não pagar mais IRS nos seus rendimentos globais”	34	“Isenção de Irs nas mais valias residência principal deveria ser sem obrigação de reinvestir”
15	“Em França, os bancos financiam e ajudam para investir no arrendamento assumindo 70% da renda futura no cálculo da taxa de esforço”	35	“Crédito a taxa fixa é mais de 90% do mercado francês e deveria ser também a regra em Portugal”
16	“O investimento num imóvel para arrendar é o único investimento que permite alavancar o seu capital para constituir um património a longo prazo”	36	“Governo francês protege as famílias com regras impostas aos bancos”
17	“O inquilinos querem arrendar em regra a curto ou a médio prazo, não procuram longo e muito longo prazo, logo a lei não irá funcionar”	37	“Mais outro objectivo é reduzir os prazos de empréstimo em Portugal”
18	“AL não retira casas onde faltam porque os imóveis para AL estão no ultra centro histórico”	38	“Novos certificados para proteger as famílias dando a entender melhor o que estão a comprar”
19	“O preço de uma casa para arrendamento é definido em função do rendimento que oferece”	39	“Apoio as rendas deve ser baseado sobre os rendimentos, situação pessoal das pessoas”
20	“Alfama é um problema para a Câmara de Lisboa porque era o maior bairro social privado da cidade que com a chegada do AL acelerou o declínio do número de residentes e aumentou a procura de alojamento social público”	40	“Os apoios devem ser justos comparando com os cidadãos que pagam empréstimos ao banco”

Le Portugal est confronté depuis longtemps à un problème de logement. Le manque d'offre que nous constatons aujourd'hui est le résultat d'un manque de stratégie au cours des 40 dernières années. En 2011, l'Association des propriétaires de Lisbonne avait déjà alerté le gouvernement par le biais d'une étude qui montrait comment le marché locatif avait été sacrifié au fil des ans au profit d'une politique de construction et d'acquisition.

“Ciclo virtuoso desde 2012 com mais atividade económica indiretamente ligada ao imobiliário e, no final, criação de riqueza para o país”

“Todas as tentativas antes de 2012 para dinamizar a reabilitação urbana e o arrendamento falharam”

“Estado confiscador e intervencionista só traz burocracia e ineficiências”

“Mudanças vão afetar a imagem atrativa dificilmente construída de Portugal bem como a confiança dos investidores”

“Ciclo económico mais difícil está a chegar é a altura de aplicar as melhores práticas”

“Propomos 40 ideias e críticas da proposta de lei Mais Habitação, comparando com as práticas em França”

En tant que Luso français vivant au Portugal depuis 2014, je me souviens avoir vu Porto ou Lisbonne avec des bâtiments en ruine partout dans la ville. J'ai eu la chance d'assister et de participer au changement et à la réhabilitation de ces deux villes en très peu de temps. Ce changement n'est arrivé qu'avec un cercle vertueux qui s'est mis en place dans le pays: Nouvelles lois attractives en 2012 (Révision de la loi sur la location urbaine, loi sur la réhabilitation urbaine, Golden Visa, RNH etc.), large promotion de ces mesures à l'échelle mondiale, plus de confiance, plus d'investissement, plus d'activité économique générant au final de la richesse pour tous.

Dans les années 80 et 90, le Portugal avait déjà tenté de résoudre les problèmes de réhabilitation des centres urbains en créant le PRU en 1985 et les problèmes de location avec le RAU en 1990. Malheureusement, il ne s'est rien passé ou presque jusqu'en 2012...

Il a fallu un ensemble de mesures attractives pour pouvoir attirer des capitaux, principalement étrangers, qui permettraient d'investir dans les centres urbains de Lisbonne et de Porto et de résoudre ainsi des problèmes non résolus depuis des années...

Le projet de loi "Plus de logements", avec des mots forts comme "location obligatoire", "travaux coercitifs" ou "spéculation", conduit le Portugal sur la mauvaise voie. La doctrine d'un Etat confiscateur, qui impose ses règles sans dialogue avec les acteurs du marché, va à l'encontre de tous les principes fondamentaux qui régissent notre démocratie et notre économie. L'intervention forcée de l'Etat dans l'économie de marché crée toujours plus d'inefficacité et entraîne des coûts énormes liés à la bureaucratie inhérente à la mise en œuvre de règles d'un autre temps...

Pire, la doctrine politique qui sous-tend cette loi vient détruire tout ce qui a été lentement mais laborieusement construit au cours des 10 dernières années. Le gouvernement risque maintenant de détruire la réputation et l'image que le Portugal a acquises à l'étranger.

Nous entrons dans un cycle économique plus difficile, avec une hausse des taux d'intérêt et une inflation des coûts de construction, ce qui devrait entraîner une baisse des prix sur le marché de l'immobilier. Au lieu de s'imposer par des mesures interventionnistes forcées à forte connotation idéologique, le gouvernement doit analyser les pratiques réussies déjà en place en Europe et les appliquer ici.

En ce sens, et en tant qu'agent connaissant les marchés immobiliers portugais et français, ainsi que la situation réelle sur le terrain, je ressens le besoin d'intervenir de manière humble et constructive, avec 40 points, en commentant la loi et en suggérant des idées alternatives qui existent déjà et fonctionnent bien en France, et qui pourraient être mises en œuvre ici pour une meilleure loi sur le logement. Certains penseront qu'il s'agit de grandes mesures à la française, mais ce sera leur point de vue !

1: “Não há um mercado imobiliário mas N mercados, e são mercados locais”

2: “Não podemos generalizar problemas locais em bairros de Lisboa ou Porto a todo o país”

3: “Há casas em Lisboa, o problema é disponibilizá-las e investir para torná-las acessíveis”

4: “Fim dos GV e AL vai reduzir a procura em certos bairros, vamos ter menos investimento e no final menos oferta sem trazer novas casas para o segmento baixo”

5: “Para cada bairro existe um segmento de mercado”

6: “A política de habitação deve ser vista ao nível de zonas interligadas por transportes de vários municípios”

1. Augmenter l'offre de logement

La loi "Plus de logements" commet une grave erreur de compréhension du fonctionnement du marché immobilier. Quand on parle de marché immobilier, on parle en fait de "N" marchés immobiliers car chaque ville, chaque quartier, chaque rue a des règles de marché très différentes. La demande est locale et l'offre est... locale, par définition, parce que les biens immobiliers sont là. Si nous voulons augmenter l'offre de biens immobiliers, nous devons penser LOCAL.

On ne peut pas dire qu'il y a un manque de logements dans tout le pays, car ce n'est pas la réalité. Le Portugal, jusqu'à la crise des "suprimes" de 2008, avait construit plus de maisons dans le pays que la moyenne européenne ; 70 % des Portugais sont propriétaires de leur résidence principale au niveau national. Les Portugais sont même multi-propriétaires avec 1,1 million de résidences secondaires. Pour augmenter l'offre, il faut comprendre : OÙ ? ET POUR QUI ? Il ne sert à rien de dire que l'on peut changer l'usage du "commerce" en "logement" pour créer des maisons là où il y a pénurie ! Ni mettre à disposition des biens de l'État à cette fin. Ce n'est qu'avec beaucoup de chance que cette nouvelle offre s'adapterait à la pénurie de logements...

Cette loi semble avoir été conçue pour résoudre les problèmes de marchés très spécifiques dans certains quartiers de Lisbonne ou de Porto, mais ces villes ne sont pas représentatives du marché immobilier portugais dans son ensemble. A Lisbonne, par exemple, nous avons des logements vides ou des logements qui pourraient accueillir plus de personnes, mais en ce moment, par exemple, il y a des cas de 3 ou 6 chambres à coucher où seulement 1 ou 2 personnes vivent. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : la population de Lisbonne est passée de 807 937 à 504 964 personnes au cours des 40 dernières années. Il y a 316 640 logements pour plus de personnes à Lisbonne ; 47 748 de ces logements ne sont pas disponibles parce qu'ils sont vacants ou ont besoin d'être rénovés.

Pour augmenter l'offre, les promoteurs doivent avoir une perspective de profit qui les motive à investir et à prendre des risques : c'est la base de l'économie de marché. Le Portugal a mis des années à se faire connaître de plusieurs investisseurs étrangers qui ont découvert le pays pour diverses raisons et qui le considèrent aujourd'hui comme une option pour investir, vivre, prendre sa retraite ou simplement profiter de la vie. Les changements répétés dans les lois contre les incitations pour attirer les acheteurs étrangers, affecteront naturellement le flux de clients vers notre pays. Ainsi, une partie de la demande risque de disparaître, ce qui signifie que les promoteurs ne développeront pas autant de projets dans ce segment de marché. Et ce n'est pas parce qu'il y a moins d'acheteurs dans le segment moyen/haut que l'on verra apparaître des logements moins chers ou sociaux dans les zones les plus chères de villes comme le centre de Lisbonne ou Porto. Qui va alors, à ce moment-là, investir dans ces quartiers pour réhabiliter les immeubles ?

Une règle du marché immobilier, c'est qu'à chaque quartier correspond un segment de marché. Il y a des zones pour tous les types de clients. Par exemple les zones "prime" où tout le monde veut vivre ou être et qui sont à la mode. Cette demande fait monter les prix. Pour d'autres zones, comme Baixa à Lisbonne ou Porto, la demande porte plutôt sur des appartements de luxe, des logements de proximité ou des hôtels. Mais beaucoup de clients ne veulent pas vivre à Baixa, non pas parce que c'est un quartier cher, mais tout simplement parce qu'il n'est pas pratique pour les familles avec une voiture. Il n'y a pas de places de parking dans les immeubles, pas de grands supermarchés ni de commerces pour la vie quotidienne, etc... C'est pourquoi les familles recherchent plutôt Estrela, Lapa ou Avenidas Novas à Lisbonne.

En conclusion, l'offre immobilière devrait correspondre à un segment de marché bien précis. Le problème du manque de logements devrait être géré par zone : Grand Lisbonne ou Grand Porto, en réunissant plusieurs mairies pour essayer d'analyser le potentiel de construction d'une nouvelle offre ou de facilitation des transports. L'exemple du "Grand Paris" va exactement dans ce sens pour pouvoir repenser le logement, le transport, la mobilité, l'activité dans une zone beaucoup plus large que la Mairie de Paris.

7: “Nova regra de licenciamentos vai baixar o prazo de desenvolvimento de um projeto imobiliário e trazer mais oferta ao mercado em teoria...”

8: “...Na realidade, a subida das taxas de juro, a subida do custo dos materiais de construção e a falta de mão obra arrisca tornar-se um travão ao desenvolvimento de novos projectos imobiliários”

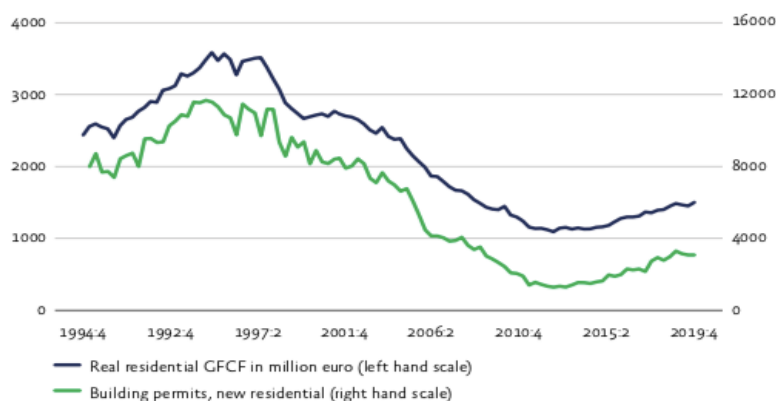
Sans avancer avec un projet couvrant une partie du pays avec les mairies, on peut déjà repenser et revoir les transports publics. Avoir une stratégie de circulation fluide des personnes pour éviter les embouteillages permet de réduire la tension de la demande immobilière dans les quartiers les plus recherchés.

Lorsque nous analysons la carte des transports publics à Lisbonne, il semble que la rive sud soit totalement isolée. En réalité, nous n'avons que le pont du 25 avril et le pont Vasco da Gama pour les voitures et les trains et le Transtejo avec un peu plus de 11500 passagers par jour, quand les bateaux fonctionnent ? Mais la station Campolide est isolée, sans aucune connexion avec le métro de Lisbonne. Cela a-t-il un sens ? Les milliers de personnes qui vivent sur la rive sud et qui viennent travailler tous les jours à Lisbonne ne méritent-elles pas d'avoir le métro à cet endroit pour pouvoir se rendre n'importe où à Lisbonne ?

2. Simplifier les processus d'obtention de permis

De tous les investisseurs et promoteurs immobiliers que je connais au Portugal, cette mesure est peut-être la plus positive pour le marché. Beaucoup ont déjà renoncé à investir à Lisbonne parce que le temps nécessaire pour faire approuver un projet, pour commencer les travaux de construction, prendrait en moyenne 2 à 3 ans, dans le meilleur des cas. Les investisseurs achèteraient les bâtiments en ruine, attendraient 2 à 3 ans pour faire approuver les projets afin de commencer les travaux, plus 1,5 à 2 ans de construction, puis attendraient le permis d'utilisation, que la mairie de Lisbonne devrait délivrer en 10 jours, mais qui en réalité prendrait entre 3 et 12 mois pour répondre. Au total, un projet d'investissement de réhabilitation complète à Lisbonne prend de 4 à 6 ans. D'une part, il s'agit d'une période très longue au cours de laquelle le marché peut évoluer considérablement et, d'autre part, ce temps nuit grandement au taux de rendement interne de l'investissement, et nous savons tous que l'immobilier est une industrie à forte valeur ajoutée et à forte intensité de capital.

Nous constatons que depuis 2011, l'offre et l'investissement dans l'immobilier se redressent, mais ils sont loin des niveaux des années 1990.



Source: Banco de Portugal, Statistics Portugal.

Fonte: O mercado imobiliário em Portugal até 2020 - Fundação Francisco Manuel dos Santos

Ainsi, avec une autorisation immédiate, le risque de développer un projet est plus faible pour les promoteurs et nous devrions alors avoir plus de constructions ou de réhabilitations. En théorie, car en réalité, pour augmenter l'offre, il faut un environnement économique plus attractif. Actuellement, la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation du coût des matériaux de construction et la pénurie de main-d'œuvre risquent de freiner le développement de nouveaux projets de construction ou de réhabilitation.

9:“Nos últimos anos, a irrazoabilidade dos prazos de resposta da Câmara de Lisboa foi motivo de queixa e desmotivação por parte de muitos investidores franceses”

10:“A burocracia no licenciamento foi sempre o maior constrangimento a chegada de oferta ao mercado português.”

11:“Só teremos custos e ineficiências deixando o Estado envolver-se no mercado de arrendamento privado”

12:“Em França o focus foi: Mais Alojamento social, Mais incentivos Fiscais para investir no arrendamento, e bancos que emprestem para investir no arrendamento”

En France, le problème des licences a été réglé il y a des années. Les chambres ont trois mois pour évaluer un projet et, après cette période, le projet est tacitement approuvé et le promoteur peut commencer les travaux. À la fin des travaux, il n'est pas nécessaire d'attendre le permis d'utilisation. La mairie, dans un délai d'un mois, envoie un technicien pour vérifier si les travaux correspondent aux plans. Ce point a toujours été un motif de plainte et de découragement pour de nombreux promoteurs français venus investir à Lisbonne et ennuyés par la lenteur de la Câmara à répondre au début du projet et à la fin. Pour que le marché immobilier fonctionne, l'offre doit pouvoir arriver sur le marché le plus rapidement possible, mais nous savons tous que les cycles de développement d'un projet immobilier sont toujours à moyen ou long terme !

Le gouvernement portugais aurait donc dû identifier il y a des années que le temps d'autorisation pour une nouvelle construction ou un projet de réhabilitation était la plus grande contrainte à l'arrivée de nouveaux biens immobiliers sur le marché. Ces dernières années, l'offre aurait été beaucoup plus importante sur de nombreux marchés si la bureaucratie relative à l'octroi des licences avait été moins lourde !

3. Augmenter le nombre de logements sur le marché locatif

Laisser l'État louer des logements qui seront ensuite sous-loués, c'est ouvrir la porte à davantage de bureaucratie et d'inefficacité sur le marché. Le gouvernement ne peut pas se substituer aux acteurs économiques privés, et encore moins perdre de l'argent en louant pour une valeur élevée et en sous-louant pour une valeur inférieure. Le coût pour la société, dans son ensemble, sera très élevé : coût de l'administration des processus par les employés de l'État (création d'un nouveau guichet unique ou d'un office national de la location ? Location obligatoire de logements vacants - qui vérifiera ce qui est transmis par l'EDP ou l'EPAL ?), coûts juridiques de la contractualisation et coûts des pertes réalisées entre la location et la sous-location. L'Etat portugais a déjà beaucoup de mal à identifier son propre patrimoine immobilier (2000 logements vacants ?) qu'il aurait dû réhabiliter depuis des années ! Alors comment va-t-il gérer le patrimoine privé des particuliers ? Il faut déjà 2,3 millions d'euros au budget de l'État pour réaliser un simple inventaire de son patrimoine. Voulons-nous vraiment créer plus de bureaucratie et de coûts inutiles pour laisser l'État gérer les biens à louer ?

Il existe déjà un site Internet pour recenser les biens vacants de l'Etat et une pétition pour demander à l'Etat de commencer à s'appliquer à lui-même les règles qu'il veut imposer au secteur privé (<https://www.devolutosdoestado.pt/>).

En France, pour résoudre le manque de logements locatifs, 3 lignes d'action ont été développées:

- 1 - Plus de logements sociaux produits par l'Etat
- 2 - Des incitations fiscales pour que le marché privé investisse dans le logement locatif.
- 3 - Les banques françaises prêtent aux particuliers pour qu'ils investissent et louent très facilement

3.1 Plus de logements sociaux construits par l'Etat

Une des solutions au problème du logement serait de développer plus de logements sociaux. En France, chaque mairie a pour objectif de développer le logement social. Au Portugal, malgré une forte croissance depuis 2009 des nouveaux logements, la capacité des logements sociaux est très limitée : près de 120 000 logements, ce qui représente 2% du total des logements de tout le pays.

13: “A construção de alojamento social deve ser feita em zonas onde o valor dos terrenos ou prédios é mais baixo para maximizar o número de casa novas”

Cependant, le Portugal ne doit pas suivre les erreurs du marché français en matière de logement social. Le problème du logement social ne doit pas être résolu au niveau d'une paroisse, mais dans une zone englobant plusieurs conseils. Si nous essayons de résoudre un problème plus large à chaque endroit, nous commettrons des erreurs.

D'un point de vue économique et financier, il est absurde de reconvertir des propriétés situées dans les quartiers les plus chics et les plus chers d'une ville en propriétés à loyers abordables ou en logements sociaux. Le conseil municipal aurait beaucoup plus d'impact en vendant ces propriétés, bien situées, à un prix de marché élevé et en réinvestissant dans des zones moins chères pour y développer, avec le même capital, davantage de logements. Pour ne citer qu'un exemple, la mairie de Lisbonne a réhabilité plusieurs bâtiments de la sécurité sociale situés sur l'Avenida da República, numéros 100, 102, 106. Ces bâtiments auraient pu être vendus et, au lieu d'avoir 111 logements sur l'Avenida da República, la mairie aurait pu construire 300 logements, peut-être sur un terrain près de la station de métro Oaias ou 400 à Póvoa de Santa Iria... mais cela ne relève malheureusement pas des responsabilités du maire de Lisbonne, qui ne peut pas sortir de son territoire.

D'un point de vue social, une des explications majeures des tensions sociales en France aujourd'hui est le sentiment d'injustice sociale. Les plus démunis reçoivent toujours plus et pour beaucoup il n'est plus rentable de travailler, il vaut mieux vivre des subsides de l'Etat. Les classes moyennes, en regardant ceux qui reçoivent ces aides, ont un sentiment d'injustice. La classe moyenne travaille, paie des impôts et, en fin de compte, ne reçoit pas grand-chose.

Em France, nous avons des cas de personnes vivant dans des logements sociaux à Paris dans un quartier où il y a eu beaucoup de construction sociale, qui est le 15e. Un logement social, un appartement de 100m2 en duplex, construit il y a 10 ans, neuf, avec un balcon et une vue sur la Tour Eiffel, se loue en 2023 à près de 900 euros par mois. Même à Lisbonne, nous n'avons plus de telles valeurs sur le marché privé, et encore moins à Paris, où les loyers devraient normalement atteindre au moins 3500 à 4500 euros. C'est peut-être pour cela que beaucoup de Français quittent la France et viennent au Portugal. Le sentiment d'injustice est trop fort et ils ne se reconnaissent plus dans l'idéologie politique et l'environnement du pays.

Evolução dos Alojamentos Sociais em Portugal							
Região (NUTS II)	2009		2012		2015		Evolução 2015/2009
	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	Nº Total de edifícios	Nº total de fogos	
Norte	4 616	37 643	4 704	41 391	6 106	41 949	11,4%
Centro	3 202	6 941	2 897	7 842	2 924	7 977	14,9%
Lisboa	8 976	41 604	9 170	52 158	9 003	52 141	25,3%
Alentejo	2 600	4 094	2 686	4 524	3 034	5 164	26,1%
Algarve	1 338	3 985	1 292	4 372	1 278	4 418	10,9%
Madeira	92	1 426	2 233	2 512	1 642	5 494	285,3%
Açores	1 331	1 392	1 502	5 535	2 208	2 548	83,0%
Total	22 156	97 085	24 484	118 334	26 195	119 691	23,3%

Fonte: DE BRITO Properties – INE

14:“Em França, com os incentivos fiscais pode-se investir num imóvel para arrendar e até não pagar mais IRS nos seus rendimentos globais”

15:“Em França, os bancos financiam e ajudam para investir no arrendamento assumindo 70% da renda futura no cálculo da taxa de esforço”

3.2 Marché locatif

Pour développer le marché locatif et construire de nouveaux appartements, il existe en France, depuis plus de 20 ans, des lois d'incitation fiscale à l'investissement (loi de Robien, loi Pinel, loi Duflot, loi Denormandie, etc). Le principe de ces différentes lois est le même, les loyers obtenus grâce à l'investissement bénéficient de déductions fiscales pouvant aller jusqu'à ne pas payer d'impôt sur le revenu global !

Exemple de loi Pinel : Achat d'un appartement neuf d'une chambre à Toulouse pour le louer après rénovation. Le prix d'achat est de 185 000 €.

Si le propriétaire s'engage à louer cet appartement pendant 9 ans, il peut le faire avec plusieurs locataires pendant cette période et non avec un seul, comme le prévoit la loi portugaise. Dans ce cas, l'investisseur aura une réduction de 3700€/an de son IRS. Ce propriétaire payait 4000€ par an d'IRS pour le revenu global, il n'en paiera plus que 300€

Selon la logique française, tout citoyen payant des impôts élevés ou faibles, peut investir pour avoir un bien à louer sur le marché. D'une manière générale, en France, un particulier qui loue un bien immobilier bénéficie de déductions fiscales beaucoup plus importantes qu'au Portugal. La grande différence entre le Portugal et la France est que les banques françaises prendront en compte les revenus futurs issus de l'investissement immobilier à réaliser. Ce point est un réel avantage car il permet à tout particulier d'avoir dans son calcul de taux d'effort en moyenne 70% des loyers potentiels issus de l'achat du bien. Avec cette situation, de nombreuses personnes en France sont en mesure d'investir dans leur propre résidence permanente et d'avoir un ou plusieurs biens à louer. Les loyers versés permettent souvent de payer à la banque le montant de la mensualité. Au bout de 15 ou 20 ans, le particulier voit son patrimoine augmenter car il dispose d'un bien payé sans avoir investi beaucoup d'efforts pendant des années. Ceci est impossible au Portugal car les banques ne prennent pas en compte les revenus futurs du bien dans le calcul du taux d'effort. Dans ce cas, seules les personnes n'ayant pas de crédit pour leur résidence principale ou ayant des revenus élevés peuvent investir pour louer.

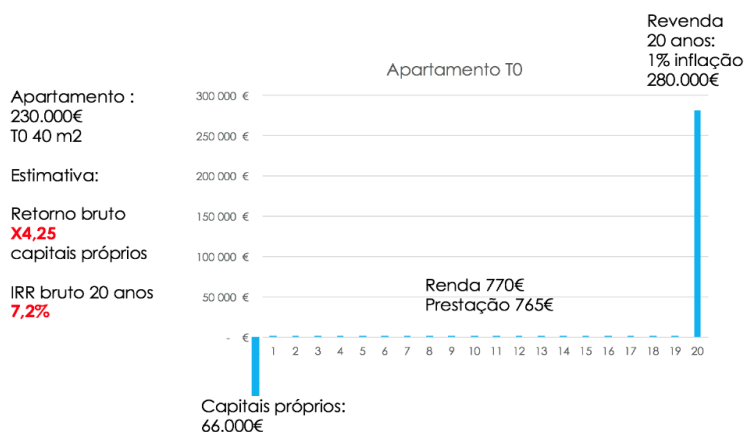
Exemple pour comprendre le rendement d'un investissement immobilier avec financement bancaire : Achat d'un studio pour 230 000 € avec un prêt bancaire de 164 000 €. En 20 ans, l'investisseur qui n'a versé que 66 000 € d'acompte recevra 280 000 € à la fin de la durée du crédit sur la vente de son bien, soit un rendement de 4,25 fois le capital investi et un taux de rendement interne de 7,2 %. Pendant 20 ans, le loyer paie la mensualité à la banque, sans compter les impôts.

16: “O investimento num imóvel para arrendar é o único investimento que permite alavancar o seu capital para constituir um património a longo prazo”

17: “Os inquilinos querem arrendar em regra a curto ou a médio prazo, não procuram longo e muito longo prazo, logo a lei não irá funcionar”

18: “AL não retira casas onde faltam porque os imóveis para AL estão no ultra centro histórico”

Rendimento tipo de investimento para arrendamento



Fonte: DE BRITO Properties

Au Portugal, le projet de loi suit une logique du marché locatif qui ne correspond pas à la réalité du marché. Payer moins d'impôts sur les revenus fonciers parce qu'on a un contrat de bail signé pour le moyen et le long terme ne correspond pas aux besoins du marché locatif. Lorsque l'on loue un logement, l'objectif n'est pas de vivre 5, 10 ou 20 ans dans ce même logement. Le marché de la location est, par définition, temporaire.

Dans les villes, la demande de maisons à louer est souvent le fait de nouveaux résidents : changement d'emploi qui peut durer de 1 à 3 ans, jeunes étudiants, changement de maison pendant les travaux de construction, jeunes qui commencent leur vie professionnelle et n'ont pas encore assez d'argent pour acheter, couples qui divorcent et ont besoin d'une nouvelle maison, etc. La vision de la loi est celle d'un locataire "à vie", mais ce n'est pas la réalité du marché réel, à l'exception des logements sociaux, de sorte que les incitations à favoriser les contrats de location à long terme ne permettront pas de résoudre les problèmes de pénurie de logements pour la population qui loue. Comme nous l'avons vu, pour avoir plus de logements à louer, nous devons avoir des incitations fiscales attrayantes pour tout type de contrat.

3.4 Augmenter le nombre de logements sur le marché de la location : encourager le transfert de logements touristiques vers location long terme

Le logement local ou touristique semble être la cause du manque de logements à louer au Portugal. Une question simple : y a-t-il autant d'appartements en location à Estremoz, ce qui explique le manque de maisons à louer dans cette ville ? Estremoz, ville moyenne de l'Alentejo, souffre d'un manque d'offre de logements présentant des conditions minimales de location, mais ce ne sont pas les appartements en location qui les ont "volés". Comme à Lisbonne en 2012, le manque d'investisseurs signifie que les bâtiments restent abandonnés et en ruine, comme c'est malheureusement le cas dans de nombreuses villes et villages du Portugal.

Il n'y a pas d'investissement parce qu'il n'y a pas assez de revenus. Le loyer qu'un résident local pourrait payer ne compense pas encore l'investissement nécessaire pour récupérer les biens et les louer à long terme. C'est la principale raison du manque de maisons sur le marché de la location dans le pays. À Lisbonne, nous avons déjà eu plusieurs restrictions sur les licences AL au cours des dernières années, en 2018 et maintenant. Malheureusement, aucune autre maison à louer n'est apparue à Lisbonne, même avec l'interdiction d'enregistrer de nouveaux logements locaux dans la plupart des quartiers intéressants à cette fin dans la ville. L'étude du conseil municipal de Lisbonne montre que seuls 36 % des enregistrements de logements locaux à Lisbonne sont actifs. Mais le gouvernement a toujours le même objectif : réduire et supprimer les logements

19: "O preço de uma casa para arrendamento é definido em função do rendimento que oferece"

20: "Alfama é um problema para a Câmara de Lisboa porque era o maior bairro social privado da cidade que com a chegada do AL acelerou o declínio do número de residentes e aumentou a procura de alojamento social público"

21: "Deixar o mercado auto regular-se por si próprio e teremos o numero de equilibrio de alojamentos AL e residência permanente a ter por bairro"

locaux au Portugal. Est-ce cela qui permettra d'augmenter le nombre de propriétés à vendre ou à louer ?!... Je demande maintenant au gouvernement : qui veut vivre dans un studio à Alfama ? Les appartements qui ont été conçus et réhabilités pour la location touristique auront-ils vraiment la qualité d'un logement pour un couple ? que quer morar em Lisboa? Eu até faço a pergunta - antes de aparecer o alojamento local em Lisboa, quem queria viver em Alfama? Alfama tinha prédios devolutos ou abandonados, Des appartements très petits, insalubres, dans des rues sans lumière naturelle car l'immeuble d'en face est à 1,5 mètre. Beaucoup d'appartements étaient à vendre et peu de gens achetaient.

Case study : Alfama

J'ai rencontré un investisseur portugais qui m'a dit en 2018 : "J'aurais pu acheter un studio en 2011 à Alfama pour 30 000 €, et aujourd'hui cet appartement vaudrait 300 000 €, je le regrette vraiment", puis il m'a dit : "mais en 2011, qu'auriez-vous fait de cet appartement ? C'était la crise ! Je lui ai répondu que sans le logement local, qui est arrivé en 2014, le marché serait presque inactif dans cette partie de la ville. Spéculation ? Non. En économie, cela s'appelle de la création de valeur. Cette création de valeur s'explique par plusieurs facteurs :

1/ Les travaux réalisés dans l'appartement ont ajouté de la valeur à l'appartement, certes, mais cela n'explique pas tant de différence.

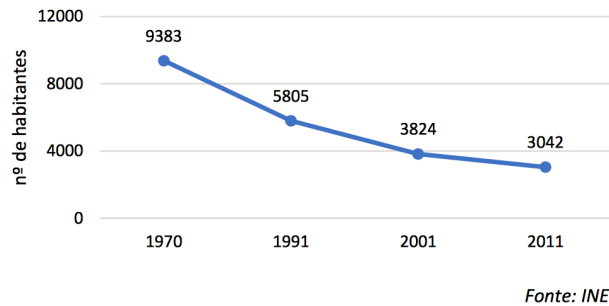
2/ L'appartement pouvait être loué à long terme pour 400€/mois, mais même dans ce cas, il était difficile de trouver des locataires avec des revenus suffisants pour ce niveau de loyer en 2011. Mais imaginons qu'ils y soient parvenus, avec ces revenus, la valeur de l'appartement aurait pu atteindre 140 000 €.

3/ L'arrivée d'un logement local en 2014 a créé un nouvel usage pour le bien. Le petit studio situé dans une rue sombre pouvait être loué entre 30 et 50 livres sterling par nuit, ce qui permettait un revenu annuel brut compris entre 7 500 et 15 000 livres sterling par an. Avec ce revenu, la valeur de l'appartement pouvait atteindre et justifier, sans problème, les 300 000 €.

Avec cet exemple simple, nous essayons d'expliquer les règles de base du marché immobilier. Un bien immobilier vaut le rendement que l'on peut en tirer. Rien à voir avec la spéculation, nous parlons simplement de rendement par capital investi. Lorsque les taux d'intérêt étaient de 1 %, un bien immobilier à Lisbonne avec un rendement de 3,5 % était très bon. C'est ainsi qu'a évolué le marché de l'hébergement local. Il était plus rentable d'acheter, de rénover et de louer un bien pour un logement local que pour une location à long terme. En 2014, cette activité a permis à de nombreuses familles portugaises d'avoir de nouvelles sources de revenus qui manquaient après la crise, en fait, une grande partie des logements locaux sont détenus par des Portugais. J'aime prendre l'exemple de l'Alfama car ce quartier a toujours été une solution pour Lisbonne afin de loger les personnes ayant très peu de revenus. Si l'on peut dire, c'était le plus grand ensemble de logements sociaux de Lisbonne avec une propriété privée. L'État n'avait rien à payer et les personnes à très faibles revenus pouvaient vivre avec des loyers de 15, 30, 150 € par mois. À Alfama, contrairement au reste du pays où la plupart des gens sont propriétaires, près de 80 % des logements sont loués. Pour être clair, la population d'Alfama a diminué de 3 fois entre 1970 et 2011 et ce n'est pas à cause du logement local... Soyons encore plus provocateur. Imaginons que 90% des propriétés de l'Alfama deviennent des logements locaux. Serait-ce une bonne ou une mauvaise chose ? Cela dépend. Si, d'un point de vue économique, il n'y a pas d'autre utilisation des appartements, c'est le marché qui dicte les règles. Si 90 % des maisons étaient en AL à Alfama, il se produirait peut-être ce qui suit : trop d'offre de lits pour les touristes, les taux d'occupation baisseraient, les valeurs par nuit baisseraient et le rendement de l'appartement baisserait. Le marché se régule toujours entre l'offre et la demande par le biais du prix ! Nous verrions alors des rendements plus faibles pour les appartements et de nombreuses personnes trompées par les rendements précédents changeraient leurs affaires avec la nouvelle réalité et mettraient naturellement leur maison en location à long terme ou la vendraient... sans que le gouvernement n'ait à intervenir !

22: “Em 2030 queremos menos turismo em Portugal ou mais hotéis nas cidades?”

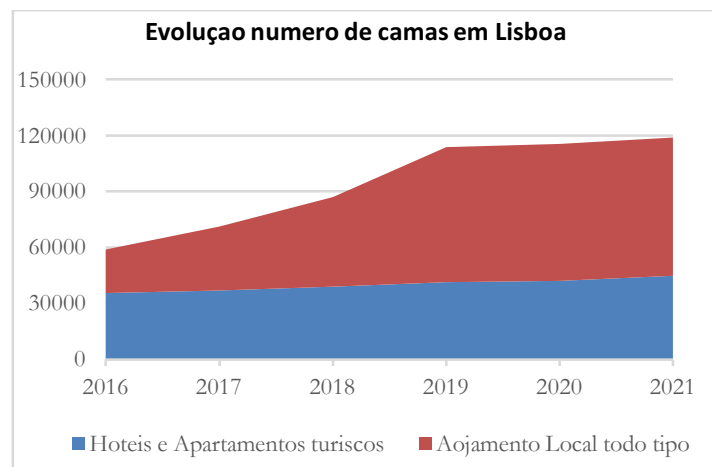
Evolução da população em Alfama



Cela n'a pas de sens de mettre fin à l'hébergement local. La stratégie du gouvernement de mettre fin à tous les AL au Portugal en 2030 signifie peut-être 2 choses :

- Est-ce que le Portugal en 2030 n'a plus besoin de tourisme et n'aura pas assez de lits pour accueillir autant de touristes qu'aujourd'hui ?
- Ou est-ce que le gouvernement préfère céder au lobby hôtelier et augmenter considérablement le nombre d'hôtels au Portugal pour venir remplacer les lits disponibles dans les AL aujourd'hui ?

Dans les deux cas, ce ne sera pas bon pour le pays. Dans le premier cas, nous détruisons l'image du Portugal à l'étranger avec un manque d'offre et un manque d'hébergement qui offre une expérience de séjour différente de celle d'un hôtel. Dans le second cas, on veut prendre le revenu de milliers de familles portugaises qui vivent de la campagne pour le donner à de puissants groupes hôteliers, ce qui ne semble pas très juste... Et techniquement, ce ne sera pas possible car, si nous analysons les données pour Lisbonne, il y a 239 hôtels et appartements et il y a eu 5 à 10 nouveaux hôtels ouverts par an au cours des 5 dernières années. Aujourd'hui, la plupart des lits disponibles à Lisbonne pour les touristes se trouvent dans des logements locaux : 74063 lits contre 44971 dans les hôtels. Avec la fin de l'hébergement local en 2030, il est impossible de construire autant d'hôtels pour remplacer les lits dans l'hébergement local. Il faudrait construire 391 hôtels supplémentaires à Lisbonne. Cela représenterait 56 nouveaux hôtels par an en 2030...



Fonte: DE BRITO Properties, ATL, Observatório

23: “A subida dos preços imobiliário explica-se principalmente por ter tido mais crédito à habitação com taxas de juros a níveis nunca vistos”

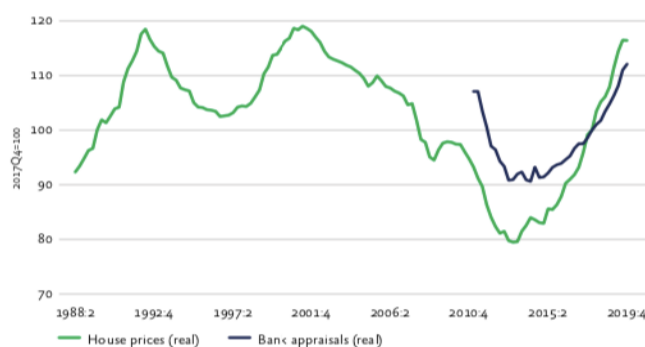
24: “Hoje com a subida das taxas de juros os preços no mercado imobiliário deveriam baixar sem intervenção do estado”

la fin de l'hébergement local devrait intervenir avant 2030, comme l'a proposé le gouvernement portugais. Pourquoi ? Parce qu'avec la nouvelle contribution extraordinaire de 35%, de nombreux hébergements locaux fermeront leurs portes en raison du manque de rentabilité actuel et de la charge fiscale supplémentaire. L'ALEP a fait une estimation des nouvelles taxes, en plus d'avoir une formule de calcul très complexe, et en plus de la taxation existante, nous aurions une taxe avec les valeurs suivantes

Tipologia e área	Estimativa para coeficiente 0,75 a1
T0 ou T1 com 52m2 (área mín RGEU)	De €2.779 até €3.705 por ano
T3 ou T4 com 150 m2	De €8.015 até €10.687 por ano
Vivenda com garagem/cave com 250m2	De €13.558 até €17.811 por ano
Guesthouse com 9 qtos e 350m2	De €18.702 até €24.936 por ano
Hostels média dimensão com 950 m2	De €50.762 até €67.683 por ano

Fonte : Associação do Alojamento Local em Portugal, ALEP

L'association hôtelière portugaise elle-même, par l'intermédiaire de sa représentante, Cristina Siza Vieira, a annoncé publiquement être contre la fin de l'hébergement local au Portugal, car elle sait que ce ne sera pas bon pour le pays et pour le tourisme, avec une réduction de la capacité existante de lits tout d'un coup. Tout le monde sera perdant avec cette mesure : les propriétaires d'AL, les hôtels, les touristes et le gouvernement.⁴ : lutter contre la spéculation En 2011, le marché de l'immobilier au Portugal était à son plus bas niveau historique. Pourquoi ? Parce que les banques ne finançaient plus le secteur, nous avons d'ailleurs connu plusieurs faillites de banques dans le pays. En 2016, avec la fin des limitations de la Troïka, les banques ont pu à nouveau prêter au secteur immobilier car jusqu'à cette date, elles avaient des contraintes. Dans le même temps, nous avons connu une baisse des taux d'intérêt unique dans l'histoire, avec des taux d'intérêt négatifs ! Ces deux facteurs ont fait que les particuliers, après 5 ans de crise, ont pu à nouveau faire des projets d'investissement immobilier pour leur résidence permanente. C'est pour moi la vraie raison de la hausse des prix de l'immobilier dans tout le pays ! La demande nationale est revenue en force, faisant ainsi grimper les prix sur le marché, car elle avait à nouveau le soutien des banques pour acheter avec des hypothèques, comme on peut le voir sur le graphique ci-contre. Le gouvernement peut se rassurer, les prix du marché de l'immobilier devraient bientôt baisser. Pourquoi ? Parce que chaque fois que le taux d'intérêt augmente, les prix du marché immobilier baissent. Avec un financement plus cher, les gens empruntent moins, moins de crédits, moins de pouvoir d'achat, moins de demande et au final des prix plus bas sur le marché de l'immobilier...



Note: Bank evaluations as average values in €/m². House prices based on transactions.
Sources: Statistics Portugal, Banco de Portugal, *Confidencial Imobiliário* and authors' calculations.

Fonte: O mercado imobiliário em Portugal até 2020 - Fundação Francisco Manuel dos Santos

25:“Fim dos Vistos Gold não vai provocar a baixa dos preços porque representam menos de 3% do mercado”

26:“Fim dos Vistos Gold vai prejudicar a economia do país com menos impostos para o Estado, menos investimento imobiliário em zonas prime”

27:“Em França existe também Golden visa mas não funcionou tão bem como o de Portugal. O GV português era visto como o melhor na Europa até agora”

28:“Para lutar contra a especulação, a França tornou o seu mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência - exemplo a seguir urgentemente em Portugal”

La fin des Golden Visas ne permettra pas de lutter contre la spéculation. L'investissement réalisé par les acheteurs de Visa d'Or représente une part infime du marché ! En 2022, 650 millions d'euros ont été investis par les clients de Visa d'Or au Portugal. D'après nos estimations, il s'agit de 840 appartements dans tout le pays, soit l'équivalent de 60 immeubles dans tout le pays. Il y a eu 29 924 nouveaux logements autorisés au Portugal en 2022... Ce n'est certainement pas ce marché qui va gonfler les prix avec une part de 2,8 % des nouveaux logements dans le pays par an. Si nous prenons les 10755 Golden Visa accordés entre 2013 et 2023, représentant 6,118 millions d'euros investis, une estimation de la valeur de l'IMT et de l'IS serait de 350 millions d'euros d'apport pour les Mairies et l'État. A cette valeur, l'Etat a collecté pendant 5 ans près de 25000 euros par Golden Visa en frais, ce qui augmente à plus de 270 millions d'euros d'entrées fiscales dans le pays.

En France, il existe des Visas d'Or, mais ils nécessitent un investissement minimum de 10 000 000 d'euros dans le pays.... Pays riche, visas pour riches. La leçon que nous pouvons tirer de la France pour le Portugal est la suivante : pour éviter la spéculation immobilière, nous devons disposer d'un marché immobilier efficace.

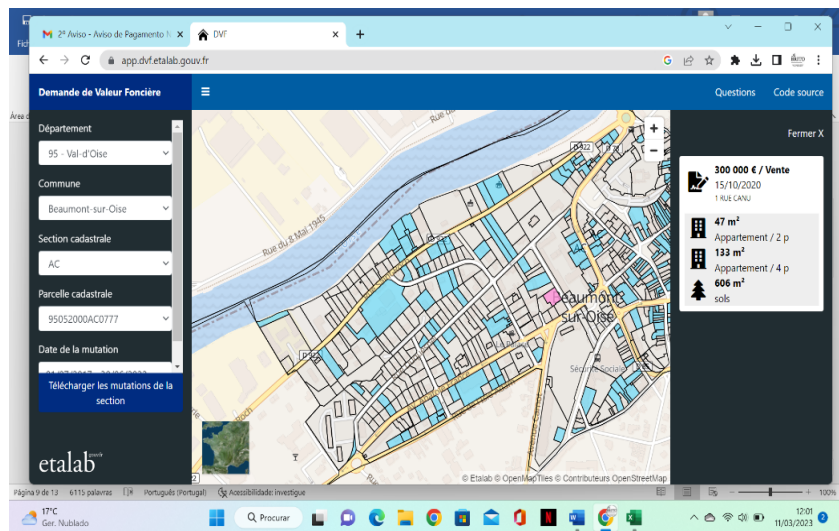
Un marché efficace est un marché qui fonctionne bien, qui est transparent, fluide, avec une grande diversité d'acteurs. Le gouvernement français a mis en place deux mesures qui ont permis au marché immobilier d'être beaucoup plus efficace, en le rendant plus transparent :

➤ Transparence sur les prix de vente réels des biens immobiliers

➤ Transparence sur le m2, en utilisant une seule métrique qui est le m2 utile du bien immobilier pour faire les calculs du m2 vendu

Pratiquement, sur le premier point, le gouvernement français a voulu apporter de la transparence sur le marché immobilier avec la publication de TOUTES les transactions immobilières faites dans le pays et enregistrées par les notaires. En France, sur un site web créé par le gouvernement français (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>), tout citoyen peut connaître la date de la dernière transaction, le prix de vente réel, la typologie et le m2 de tout bien immobilier vendu dans le pays. Cette transparence apporte une immense valeur au marché. Un particulier peut calculer la valeur de son bien avec un prix moyen réel au mètre carré des biens vendus sans avoir à demander à quiconque d'évaluer ou d'estimer son bien.

29:“Mais transparência com publicação de todo os preços reais de venda dos imóveis no país como se faz em França”



Fonte: DE BRITO Properties, site <https://app.dvf.etalab.gouv.fr>

30:“Fim das avaliações bancárias na compra traz menos custos e menos burocracia”

31:“Mais transparência com a definição de uma só medida para definir os m2 que estão a serem vendidos e comprados : m2 úteis são a referencia à 25 anos em França”

Aujourd'hui, au Portugal, le marché est très peu transparent, nous connaissons les valeurs demandées pour les propriétés, mais jamais la valeur de vente réelle. Malheureusement, cette information est disponible, elle existe, mais personne ne l'utilise. Tous les trimestres, toutes les sociétés de médiation immobilière sont tenues d'envoyer à l'IMPIC, l'institut qui représente les agents immobiliers, les données relatives aux actes réalisés sur les biens dont elles assurent la médiation. Ces informations pourraient être rendues publiques, dans l'intérêt des clients vendeurs et acheteurs. Un dernier avantage serait de disposer d'évaluations justes et réelles, gratuites, parce qu'elles seraient accessibles au public. Cela supprimerait une étape bureaucratique et coûteuse dans le processus d'acquisition d'une propriété avec un financement bancaire, à savoir l'évaluation de la propriété par un expert certifié par la CMVM. Cette évaluation, en plus de prendre du temps, a un coût important pour les acheteurs. Imaginez l'économie pour le citoyen sur les 180.000 transactions immobilières réalisées par an dans le pays. A raison d'une valeur moyenne de 150 euros par évaluation facturée par les banques, ce sont 27 millions d'euros que nous économiserions par an ! La transparence apporte plus d'efficacité !

En France, depuis 1997, le gouvernement a imposé une loi pour avoir une mesure UNIQUE des surfaces des propriétés vendues dans le pays, qui est la surface utile certifiée par un ingénieur avec des règles d'arpentage communes pour tous. Cette loi, la "loi Carrez", a permis d'avoir une mesure unique qui ne trompe pas l'acheteur sur le prix au mètre carré qu'il paie. Depuis ce jour, en France, seule la surface utile des biens immobiliers est vendue et communiquée, et cette simple mesure permet d'avoir une référence claire pour le calcul de la valeur au m2.

32: “Usar uma só métrica de medida de m2 evita confusão e facilita comparação”

33: “Fiscalidade das mais valias de imóveis não sendo a residência principal deve ser ainda mais incitativa”

34: “Isenção de Irs nas mais valias residência principal deveria ser sem obrigação de reinvestir”

Au Portugal, la seule valeur légale du m2 vendu est la superficie privée brute de la construction qui est enregistrée dans le caderneta predial de la propriété. Mais qu'est-ce que la surface brute de construction privée ? C'est la surface comprenant les murs extérieurs de la propriété. Ne serait-il pas plus clair et plus juste de parler de surface utile, car après tout, c'est ce qui nous sert à vivre ? Malheureusement oui, mais ce n'est pas cette superficie qui est vendue au Portugal. Dans aucun des documents juridiques portugais (caderneta predial et certificado permanente do registo predial), les surfaces utiles n'apparaissent, ils ne font référence qu'aux surfaces brutes privées, aux surfaces brutes dépendantes et aux surfaces brutes de construction. En effet, si l'on regarde les annonces immobilières au Portugal, il y a des annonces avec des surfaces privatives brutes, d'autres avec des surfaces de construction brutes et d'autres avec des surfaces utiles. Une grande confusion car il n'y a pas de zone reconnue par tous. Pour un acheteur ou un vendeur, c'est un vrai problème car la multiplication des surfaces apporte souvent de la confusion et indirectement des évaluations erronées. La solution serait d'avoir UNE MÉTRIE UNIQUE qui serait la surface utile certifiée permettant une comparaison simple entre tous les biens avec la même méthodologie.

Quel serait l'impact sur le marché portugais si le Portugal appliquait une loi pour mesurer la surface utile ?

En moyenne, dans un immeuble ancien à Lisbonne, la différence entre la surface utile et la surface brute peut être comprise entre 10% et 30% (cela dépend de la largeur des murs de l'immeuble). Ainsi, un appartement d'une surface brute de 130 m2 a en réalité 97 m2 de surface utile : c'est 33 m2 de perdus.

En fait, disposer d'une valeur utile par m2 nous permettrait d'être plus honnêtes lorsque nous faisons des comparaisons de prix avec d'autres pays. Si nous voulons vraiment comparer Lisbonne à Paris, nous devrions procéder à cette mise à jour métrique. Si à Lisbonne aujourd'hui, le prix moyen du marché par m2 de construction brute privée est de 4919 euros dans les zones de premier choix, en réalité cette valeur convertie en surface utilisable serait peut-être de 6148 euros/m2 utilisable... Dans ce cas, nous sommes plus proches du prix moyen à Paris, qui est aujourd'hui de 10 832 €/m².

5 : Protéger les familles

5.1 Protéger les familles : les plus-values IRS

Contribuer à réduire l'endettement des familles en exonérant les plus-values de cession est une excellente nouvelle.

En France, les plus-values sur les biens immobiliers qui ne sont pas la résidence principale bénéficient d'une réduction progressive du taux d'imposition en fonction du nombre d'années de détention du bien. Afin de lutter contre la spéculation, plus le bien est détenu longtemps, moins l'impôt sur les plus-values est élevé. Autrefois, après 15 ans de détention, il n'y avait plus d'impôt sur le revenu des personnes physiques, aujourd'hui la limite est fixée à 30 ans.

En France, les plus-values sur la résidence principale n'ont jamais été taxées. En France, les plus-values sur la résidence principale n'ont jamais été taxées. Parce que la résidence principale est l'actif le plus important du patrimoine de nombreux citoyens. Au Portugal, la résidence permanente n'est exonérée d'impôt que si 100 % de la valeur nette de la vente est totalement réinvestie dans une autre résidence permanente. Par valeur nette, on entend la valeur de vente moins le montant du prêt restant à payer.

35: “Crédito a taxa fixa é mais de 90% do mercado francês e deveria ser também a regra em Portugal”

36: “Governo francês protege as famílias com regras impostas aos bancos”

37: “Mais outro objectivo é reduzir os prazos de empréstimo em Portugal”

38: “Novos certificados para proteger as famílias dando a entender melhor o que estão a comprar”

Au Portugal, on veut obliger les gens à immobiliser tous leurs biens dans leur résidence principale. Cette vision politique n'est pas juste et n'est pas saine. Cette obligation de réinvestir 100% de la valeur nette, pour une grande partie des gens, limite la possibilité de diversifier leur patrimoine ou la possibilité de consommer davantage avec le capital reçu de la vente de leur bien..

Exemple : un couple a acheté en 2011 un appartement de trois chambres à coucher à Lisbonne, d'une superficie de 130 m², pour 170 000 euros. Il a contracté un prêt de 150 000 euros. En 2022, le couple vend le bien pour 680 000 euros et il lui reste 90 000 euros à payer à la banque. La valeur nette à réinvestir est alors de 590 000 euros. La plus-value est de 510 000 € (sans tenir compte du coefficient d'actualisation). En France, cette famille pourrait acheter une nouvelle maison pour 400 000 livres sterling et un autre appartement à louer pour 190 000 livres sterling, le tout sans payer d'impôt. Au Portugal, ces clients devraient investir 590 000 € dans un logement permanent... Cela ne contribue pas à faire baisser les prix du marché.

5.2 Protéger as famílias: Crédito à habitação à taxa fixa

Le problème de l'endettement des ménages n'a jamais vraiment été abordé au Portugal. Jusqu'à aujourd'hui, le gouvernement n'a jamais compris qu'emprunter à un taux variable ou à un spread plus Euribor est le plus grand risque qu'une famille puisse courir dans la vie. Malheureusement, entre 2008 et 2011, de nombreuses familles ont compris pourquoi.

Un couple qui achète un bien immobilier et emprunte 185 000 euros à un TAEG de 5,3 % aura une mensualité de 525 euros pendant 37 ans. Le coût global du crédit sur cette période sera de 117 000€

En France, presque tous les prêts immobiliers sont à taux fixe, et ce depuis des années ! Au Portugal, il a toujours été laissé aux banques le soin de répercuter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur leurs clients. En France, aujourd'hui, la loi prévoit que le crédit hypothécaire ne peut dépasser les éléments suivants: - Taux d'effort de 35% du revenu net- Crédit maximum de 25 ans- Taux d'intérêt maximum de 2,48% à 20 ans et plus (taux mis à jour régulièrement) Au Portugal, nous sommes encore très loin de la protection des familles par rapport au niveau français..... Il n'y a pas de régulation des pratiques commerciales des banques. Mais pourquoi les prêts hypothécaires jusqu'à 40 ans étaient-ils autorisés au Portugal ? Parce que les revenus des gens ne leur permettaient pas de payer en moins de temps. Cette hypothèse signifie que pour avoir plus de dettes, les couples devaient avoir une durée plus longue. Le problème est complexe : les durées supérieures à 25 ans sont irresponsables car, en réalité, les gens deviennent des locataires de la banque et doivent travailler toute leur vie pour payer la maison... La vraie solution est d'imposer une réduction des durées de prêt, mais cela nécessite une augmentation des revenus ou une diminution du montant du prêt... ce qui n'est pas possible dans l'immédiat.

5.3 Protéger les familles : les nouveaux certificats

Au Portugal, le seul certificat obligatoire pour réaliser un acte est le certificat d'énergie. Ceci existe car il s'agit d'une obligation de la Commission européenne. Protéger les familles, c'est leur permettre de comprendre ce qu'elles achètent ou louent. En France, outre le certificat énergétique, 7 autres certificats sont obligatoires pour vous aider à mieux comprendre l'état du bien que vous achetez : - certificat sur l'état de l'installation intérieure d'électricité ; - certificat sur l'état de l'installation intérieure de gaz ; - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ; - déclaration attestant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ; - déclaration attestant la présence ou l'absence de termites dans le bien ; - déclaration sur l'état des risques naturels et technologiques ; - certificat sur l'état sanitaire de l'immeuble ; - certificat énergétique.

39:“Apoio as rendas deve ser baseado sobre os rendimentos, situação pessoal das pessoas”

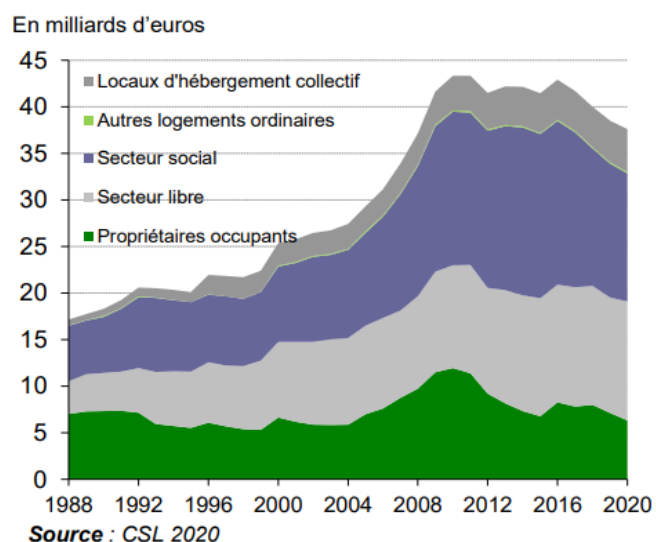
40:“Os apoios devem ser justos comparando com os cidadãos que pagam empréstimos ao banco”

Nombre de ces certificats, sinon tous, seraient utiles au Portugal. Si l'on y réfléchit, à Lisbonne, où la plupart des bâtiments sont de construction pombaline avec une structure en bois, le certificat de présence ou d'absence de termites est vraiment essentiel...

5.3 Protéger les familles : aide extraordinaire au paiement des loyers

Bonne initiative du gouvernement, mais pourquoi une aide extraordinaire ? En France, depuis des années, il existe des aides au paiement des loyers, en fonction des revenus des personnes, avec des aides plus ciblées pour tous en fonction de leurs revenus et de leur patrimoine et avec des aides supplémentaires pour les jeunes, les parents isolés avec enfants, etc. Le nom de ces aides est : Allocation de logement à caractère social (ALCS) : Allocation de logement à caractère social (ALS), Allocation de logement à caractère familial (ALF) et Aide personnalisée au logement (APL).

Evolução das ajudas ao alojamento em França



En 2021, le gouvernement français a consacré près de 38 milliards d'euros à l'aide à la location de logements privés et sociaux. Depuis 2000, les aides ont presque doublé en France. On est loin des 900 millions d'euros que le gouvernement a estimé être le coût global des mesures de la nouvelle loi Plus de Logement. Pourquoi un taux d'effort supérieur à 35 % ? Le gouvernement veut aider les familles dont les loyers sont supérieurs à 35 % de leurs revenus annuels. Lorsqu'un couple demande un financement bancaire, jusqu'à récemment, le taux d'effort du prêt pouvait aller jusqu'à 50 % des revenus de la personne. Pourquoi devrions-nous aider davantage dans le cas de la location ? Le gouvernement doit aider les plus démunis, n'est-ce pas ? Un taux d'effort de 40%/45% serait plus raisonnable et plus juste...

“Portugal precisa de leis para tornar o mercado imobiliário mais eficiente com mais transparência e rigor”

“O papel do governo deveria ser construir mais alojamentos sociais”

“Não é por causa dos estrangeiros que os portugueses não têm casas”

“Devemos aproveitar este debate para repensar a descentralização da economia”

“Devemos aproveitar este debate para repensar as políticas de urbanismo que tentam há anos sem conseguir atingir uma diversidade social em cada bairro das cidades”

Conclusion

Le programme "Plus de logements" a une vision idéologique et une mauvaise compréhension des mécanismes réels du fonctionnement du marché du logement.

Actuellement, nous avons le pire des deux mondes : une intervention forcée de l'État dans l'économie de marché, avec les nouvelles mesures proposées, et, jusqu'à présent, un marché libre, mais avec d'immenses inefficacités qui ne lui permettent pas de bien fonctionner par lui-même.

Le premier rôle de tout gouvernement est d'intervenir pour aider le marché à mieux fonctionner. Le premier rôle de tout gouvernement est d'intervenir pour aider le marché à mieux fonctionner. Nous obtiendrions beaucoup plus de résultats si le gouvernement développait des mesures pour rendre le marché plus efficace. En France, la publication des prix de vente réels de chaque bien vendu, une plus grande uniformité avec une mesure unique des m2 utiles des biens, un accès facile au financement pour les investisseurs qui veulent acheter des biens à louer, des incitations fiscales pour augmenter l'investissement locatif, et enfin des prêts à taux fixe comme une règle de marché plutôt qu'une exception offrent plus de sécurité, plus de transparence et plus de fluidité, de sorte qu'avec un marché plus efficace, l'offre vient naturellement sur le marché.

Le deuxième rôle de tout gouvernement est d'intervenir lorsque le marché ne fonctionne pas. Le manque de logements pour les plus démunis est dû au fait qu'il n'est pas rentable pour le secteur privé de développer des logements pour ce segment. Les gouvernements sont là pour investir lorsqu'il n'est pas rentable d'investir.

Nous entrons dans un cycle de marché où le risque de baisse des prix est important, le gouvernement ne devrait pas se permettre de mettre fin aux programmes qui ont guidé l'investissement pour le pays depuis 2012 : Golden Visa, Local Housing et RNH.

Le problème de logement que nous avons n'est pas dû aux investisseurs étrangers, mais à l'absence de politique nationale structurée en matière de logement, de vision et de compréhension des mécanismes réels du fonctionnement du marché du logement et aujourd'hui nous payons pour ces fautes.

Le Covid est venu mettre le doigt sur les problèmes et peut-être apporter une lumière au bout du tunnel. Vivre dans une petite maison sans conditions et sans espace extérieur en ville, c'est compliqué. Mais devrions-nous tous vivre en ville ? Le télétravail a apporté cette flexibilité et a permis aux gens de s'installer dans des zones non urbaines du pays. La décentralisation et le développement des régions sont l'une des grandes solutions au problème du logement.

Une nouvelle vision de l'urbanisme de chaque ville devrait être développée, en tenant compte d'une analyse des problèmes de logement et de transport par zones couvrant plusieurs Conseils, en acceptant que certains quartiers aient une majorité de fractions à usage plus touristique, d'autres plus pour les bureaux et le commerce, d'autres plus pour la classe moyenne/haute, d'autres plus pour la classe moyenne/basse ou même la classe basse. Le rêve d'une ville où tous les

quartiers présentent une diversité complète de différents types d'utilisation est peut-être irréaliste dans le monde d'aujourd'hui. Les gens veulent vivre dans un quartier sans avoir une foule de touristes à leur porte. Les touristes ne veulent pas être dans des quartiers résidentiels lorsqu'ils viennent découvrir une ville, ils veulent être dans des quartiers historiques ! Les entreprises veulent avoir des bureaux à proximité des transports en commun qui viennent de la banlieue de la ville, afin d'avoir des employés de différentes régions, et les classes défavorisées ne peuvent pas vivre dans le centre parce qu'elles n'ont pas le pouvoir d'achat pour vivre dans les quartiers chics de la ville. C'est une réalité qui devrait être acceptée par nos politiciens qui idéalisent les villes avec des ratios atteignant la parité d'utilisation pour chaque type dans chaque quartier... c'est un doux rêve malheureusement !

Programme “Mais Habitação”: Portugal vs França

	Portugal	France
Marché	- 5,97 millions de logements. - 70% des Portugais sont propriétaires de leur résidence principale - 22,3% sont locataires et les 7,7% restants sont dans une autre situation.	- 37,4 millions de logements - 57,5% des Français sont propriétaires de leur résidence principale - 42,5% sont locataires et 2/5 d'entre eux vivent dans un logement social
1 : Plus d'offre	- Changement d'affectation - Mise à disposition du CRH d'un bien immobilier de l'État	- Chaque ville a un objectif de construction de logements sociaux - Vision par zone pour résoudre les problèmes de logement : exemple du Grand Paris.
2 : Simplifier les permis	- Responsabilité des concepteurs - Intérêts sur les retards	- Les mairies ont 3 mois pour répondre si elles n'acceptent pas tacitement le projet.
3 : Plus de logement locatifs	- Loyers de l'État à la sous-location - Création de succursales - Exonération des plus-values sur les ventes à l'État et aux municipalités - Financement de travaux obligatoires - Incitations au transfert de propriété vers le logement - Location obligatoire de logements vacants - Incitations fiscales à la location accessible - Règles fiscales pour encourager la location	- L'Etat, la banque d'Etat (CDC) et les entités publiques régionales ont pour objectif de développer le logement social - L'AL est limité à 3 mois par an à Paris et dans les grandes villes, le reste n'a pas de limite - L'équivalent de l'IMI en France est plus élevé pour les logements vacants - Importantes incitations fiscales pour l'investissement privé à mettre en location - Les banques financent l'investissement en prenant 70% du loyer du bien à acheter dans le taux d'effort.
4 : Combattre la spéculation	- Fin du Golden Visa - Garantie de loyers équitables	- Marché avec mécanismes de transparence : mètres carrés utiles comme référence unique, publication en ligne de toutes les valeurs cadastrales des biens immobiliers - Limitation des loyers et augmentation des loyers

5: Protéger les familles	- IRS sur les plus-values - Banques : obligation de fournir une aide à taux fixe - Aide extraordinaire au paiement des loyers - Protection des anciens loyers	- Pas de plus-value sur la résidence principale et un abattement jusqu'à 0% sur les autres résidences en fonction des années de détention - Le taux d'intérêt fixe a toujours été la règle en France, le taux variable était une exception - L'aide au loyer en fonction du revenu pour tous (couples, jeunes, étudiants, etc.) - Loi 1948 : protection des locataires avec des contrats anciens
---------------------------------	---	---