

des dizaines, des centaines a se rendre chaque mois aux permanences gratuites organisées par Euro-Info-Consommateurs, l'agence franco-allemande installée à Kehl.

«Depuis un an, nous faisons le plein à chaque permanence, les consultations de notaires et de conseillers fiscaux sont minutées, mais l'écart de prix grandissant de l'immobilier de part et d'autre du Rhin explique cette affluence», commente Martine Mérieau, la

consommatrice.

Côté allemand, les prix de l'immobilier ont fait du surplace depuis dix ans

«Ces dix dernières années, que ce soit du côté de Kehl ou Fribourg, les prix en Allemagne ont stagné, voire baissé dans certains quartiers, alors qu'en France c'était la flamme», dit-elle. «Les prix ont atteint chez vous des niveaux dont je n'ai pas l'habitude».

R.G. Brüning Immobilien.

Dans son cabinet, depuis plus d'un an, 60% des transactions de maisons et d'appartements se font avec des Français. «Il y a dix ans, dit-il, mes clients étaient des fonctionnaires du Conseil de l'Europe, à présent ce sont des professeurs, des instituteurs, des commerçants, des chefs d'entreprise, des médecins hospitaliers, des retraités».

En revanche, très peu de salariés du privé. Et pour cau-

leur coûte beaucoup plus cher. «Compte tenu des implications fiscales, nous suggérons à nos clients français, salariés du privé, de se rendre aux permanences juridiques pour étudier leur situation: beaucoup d'entre eux ne reviennent pas», reconnaît Dany Brüning, l'associée et fille du dirigeant de l'agence immobilière.

Pour autant, ce nouveau marché transfrontalier est en train d'exploser: «Il n'est pas

tel au-delà le Rhin. «C'est chic ici de pouvoir dire qu'on a un voisin français», glisse Richard Brüning.

En tout cas, cette «ruée vers l'Est» n'est pas prête de s'arrêter. «Il faudrait vraiment que les prix chutent chez vous», soupire l'agent immobilier. Reste que l'argument prix n'est, semble-t-il, pas exclusif: «Vous avez de ce côté-ci une meilleure qualité de vie, une réelle tranquillité, pas de bouchons, pas de risque de

remontée intérieure à son niveau en France.

voir votre voiture cabossée ou rayée au petit matin», estime Martine Mérieau. «Et le coût de la vie est moins élevé, sans oublier une qualité de prestations supérieure dans l'immobilier», ajoute Pierre Klein, directeur de la coopération franco-allemande à la Banque Populaire d'Alsace et à la Volksbank.

Christian Lienhardt

Les banquiers alsaciens aux premières loges

Les banquiers alsaciens, à commencer par la Banque Populaire, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel, accompagnent cette ruée immobilière des acquéreurs vers l'autre rive du Rhin. Mais ils appellent à la vigilance.

Écarts de prix oblige, les acquisitions immobilières par des Français en Allemagne, dans l'Ortenau en particulier, s'accroissent. «Rien que sur le secteur kehllois, notre cabinet a vendu l'an dernier plus de 40 maisons et appartements à des Alsaciens», indique Richard Brüning. Lorsqu'une

affaire se concrétise, la quasi-totalité des acquéreurs financent leur projet grâce à une banque française.

«Nous avons certes une monnaie commune, l'euro, mais les conditions de taux sont légèrement inférieures côté français», commente un banquier de la place. D'ailleurs, les agents immobiliers, les Makler, le reconnaissent volontiers. Au Crédit Mutuel, plusieurs caisses locales ont multiplié les dossiers de financement le long du Rhin en Allemagne, que ce soit pour le compte d'Allemands qui profitent de taux plus fai-

bles ou d'Alsaciens attirés par les sirènes de l'immobilier local. Au Crédit Agricole, ce nouveau segment de marché est suivi de très près par André Fragnière, directeur du marché des particuliers.

Acheter pour louer

A la Banque Populaire, allée pour la circonstance à la Volksbank, les dossiers affluent. «L'an dernier, nous avons traité 60 opérations, depuis janvier, 35», lâche Pierre Klein, directeur de la coopération bancaire franco-allemande à la Banque Populair-

re. Les biens financés sont principalement des maisons, d'un coût moyen de l'ordre de 200 000 euros. Environ 20% des dossiers concernent des investissements locatifs: «les rendements se situent entre 5 et 7%, parfois plus», précise Pierre Klein. Certes, le gros des transactions s'effectue à Kehl et dans ses environs, mais le banquier finance aussi des opérations à Emmendingen, Breisach, Fribourg, Baden-Baden ou encore à Lahr.

La suppression, le 1^{er} janvier dernier, d'une subvention à l'acquisition -la Eigen-

heimzulage, de 3 000 à 5 000 euros par an- n'a pas freiné le mouvement, affirme-t-il. Avec les notaires et les fiscalistes qui assurent bénévolement des permanences dans les locaux d'Euro-Info-Consommateurs (*), les banquiers attirent l'attention de leurs clients sur ce qui les attend.

Expliquer d'abord

«Les acquéreurs viennent très française des choses, il faut leur expliquer les rudiments du droit allemand, les mettre en garde», commente Edmond Gresser, notaire à La

Wantzenau: «il n'y a pas en Allemagne de délai de rétractation, pas de législation sur le mesurage des appartements, pas de législation sur l'amiante», ajoute ce spécialiste du franco-allemand. L'essentiel de son activité, par le passé, se faisait avec les Allemands qui se sont installés en France le long du Rhin pour profiter de prix plus bas que chez eux: ils sont aujourd'hui au nombre de 14 000. Une autre époque.

Chr. L.

(* Rehfusplatz 11, 77694 Kehl, ☎ 0049 7851 99 1480, site internet: www.euroinfo-kehl.com, courriel: info@euroinfo-kehl.com