



ESPACES ATYPIQUES - SP

**Dedans-dehors.** Rester cloîtré chez soi pendant le premier confinement a dopé le désir d'espaces extérieurs, comme, ci-dessus, cette terrasse de plain-pied avec piscine sur la Côte d'Azur.

## **Migrations.** L'envie d'air et de vert redessine la carte du marché.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

**P**lus qu'hier, moins que demain ? Avec près de 1,2 million de ventes de logements anciens enregistrées en l'espace d'un an, le marché immobilier tricolore fait un sacré pied de nez à la crise sanitaire qui s'éternise. « Le rattrapage des transactions non effectuées pendant les confinements n'explique pas cette si belle santé :



150 000 unités négociées de plus que les deux années records précédentes!» s'enthousiasme Jean-Marc Torrolion, président de la Fnaim. Une étude du cabinet Knight Frank résume cette performance du marché résidentiel, supérieur de 36 % à la moyenne des ventes actées entre 2011 et 2020. «À moins de 1 % sur vingt ans, les taux d'emprunt en chute libre, voire en rase-mottes, nourrissent cette avalanche de transactions. La combinaison est parfaite pour terminer l'année en beauté», se réjouit Ari Bitton, patron de Crédit Leader, cabinet de courtage en prêts immobiliers (voir p. 100). Là encore, un retour en arrière montre que cet argent (très) bon marché est aujourd'hui sept fois moins cher qu'au tournant du nouveau millénaire. Record de ventes, de taux de crédit mais hélas aussi de prix, qui n'ont jamais été si élevés : 2 350 €/m<sup>2</sup>, en moyenne, ■■■

### De faibles rabais

Indice d'évolution de la marge de négociation selon le type de bien, base 100 en décembre 2012



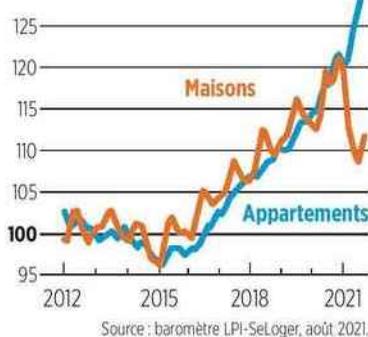
### Rebond dans l'ancien

Indice des prix selon l'ancienneté du bien, base 100 en décembre 2012



### Flambée des appartements

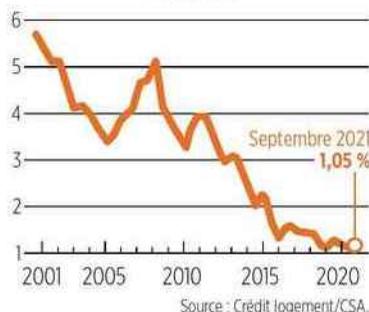
Indice des prix selon le type de bien, base 100 en décembre 2012



### Emprunter

#### à des taux planchers

Taux des crédits immobiliers à taux fixe





**Sans vis-à-vis.** Les vues panoramiques (en haut, à droite) agrandissant la perception de l'espace intérieur sont de plus en plus recherchées.

■■■ pour les maisons (+ 11 % en douze mois), et 3 900 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (+ 7,3 % en un an). « Les primo-accédants doivent puiser encore davantage dans leur bas de laine pour pouvoir passer à l'acte », relève Laurent Vimont, aux commandes du réseau d'agences Century 21 France. Mais, à y regarder de plus près, la conjoncture laisse apparaître un marché à plusieurs vitesses. La hausse annuelle des prix des villes moyennes (+ 7,2 %) a été deux fois plus rapide que celles des dix premières grandes métropoles (+ 3,6 %), tandis qu'avec + 2,4 % d'augmentation les 28 000 communes rurales ont mis fin à dix années ininterrompues de baisse des prix, chiffre la Fnaim. Dans le même temps, le pouvoir d'achat s'est accru de 50 % dans les petites villes de province, contre moitié moins chez les citadins au sein des grandes agglomérations.

**Verdure.** « Ces fortunes diverses sont directement liées aux différents confinements qui ont redéfini et accéléré l'envie de s'éloigner des centres-villes pour aller trouver son bonheur ailleurs. En gagnant au passage de la verdure et des mètres carrés », note Yann Jehanno, patron du réseau d'agences immobilières Laforêt. Une arrivée de nouveaux venus disposant de budgets conséquents qui n'est pas étrangère à l'envolée de la cote de ces nombreuses villes moyennes (voir tableau p. 94). « La région parisienne est un bon exemple de ce changement de paradigme, explique Thomas Lefebvre, directeur scientifique de la plateforme d'estimations Meilleurs Agents. En un an, Paris a perdu 1,5 % (voir carte p. 106), tandis que la grande couronne a bondi de 8,3 % ». Les prix progressent aussi moins rapidement dans les grandes capitales régionales telles que Bordeaux ou Lyon (+ 4 %), qu'à Metz, Reims, Poitiers ou Angers, dont les parcs privés ont gagné plus de 15 % au cours des douze derniers mois!

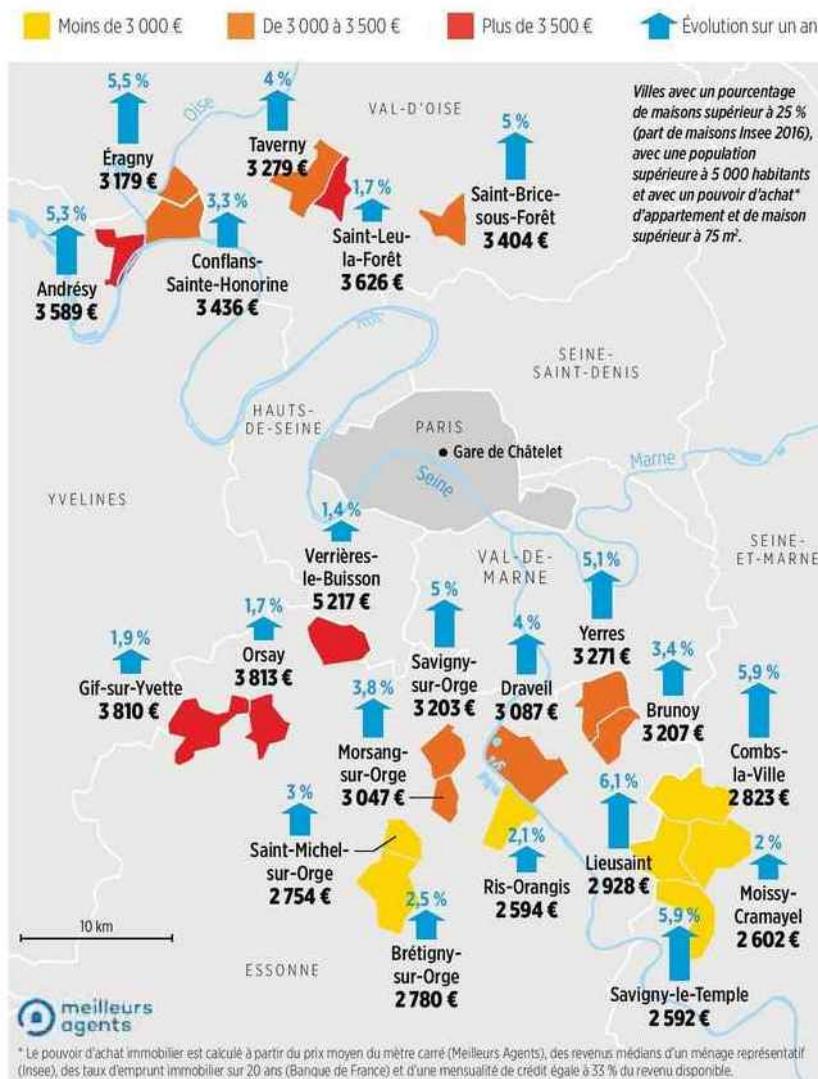
Il faut dire que la pandémie a modifié la structure même de la démarche des candidats. La recherche d'un cadre de vie plus agréable, d'un logement avec

balcon, jardin ou terrasse, n'a rien d'un épiphénomène. Le portail d'annonces SeLoger indique une forte hausse des requêtes de maisons sur son site depuis les confinements successifs. Aussi bien de 15 à 30 kilomètres de Bordeaux qu'en grande banlieue parisienne, les citadins acceptant de s'éloigner un petit peu pour gagner une pièce et/ou un extérieur. « Après chaque confinement, et surtout après le pre-

mier au cours duquel les gens étaient cloîtrés en ville, la demande d'habitations à une ou deux heures de Paris, parfois plus loin, a littéralement explosé », relate Julien Haussy, patron du réseau Espaces atypiques, qui compte 60 agences. Les recherches de maisons ont été multipliées par deux, afin de bénéficier d'un jardin et d'une terrasse pour le même budget qu'en centre-ville. « N'oubliez pas que, selon l'Insee, 10 % des ■■■

## Quel est le coût d'une maison près de Paris ?

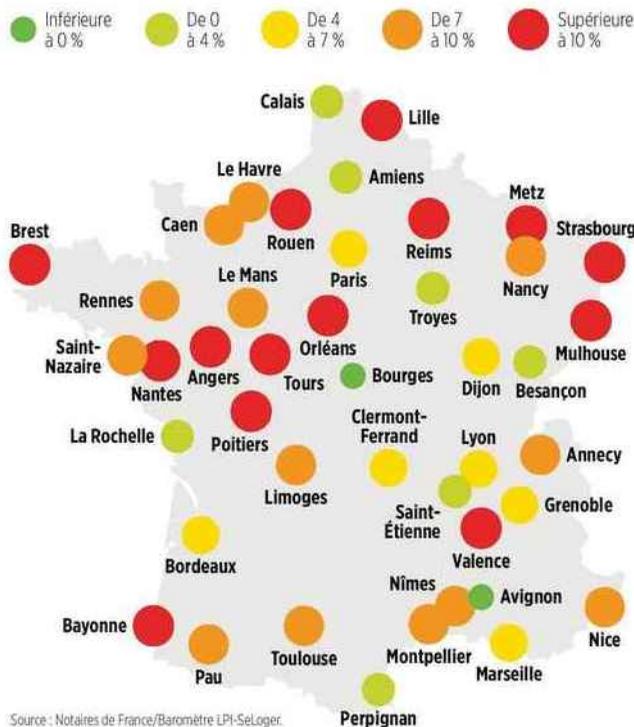
Prix au mètre carré des maisons à moins d'une heure de Paris Châtelet en voiture et transports en commun (septembre 2021).





## Le boom des villes moyennes

Évolution annuelle des prix au mètre carré des appartements anciens (août 2021)



■■■ *Parisiens sont partis se confiner ailleurs au printemps 2020, soit 225 000 personnes», relève Damien Hereng, président de la Fédération des constructeurs de maisons individuelles. « Le processus de migration s'est accéléré dans la mesure où il n'est pas nécessaire de recourir à l'emprunt lorsqu'on quitte des zones au prix au mètre carré très élevé au profit de secteurs plus paisibles et bien meilleur marché », analyse Clément Delpirou, président du réseau d'agents mandataires IAD. « Pour faire dégonfler la pression foncière, nous envisageons de reconverter des friches en zones d'attractivité résidentielles. Et ce pour absorber au mieux les futurs arrivants à Reims, ville rapidement reliée à Paris et à l'aéroport de Roissy », explique Catherine Vautrin, présidente de la métropole rémoise. « Beaucoup d'investisseurs font d'ailleurs ce pari en achetant un studio en dehors des grandes métropoles, visant davantage de rentabilité*

*et des perspectives de plus-value dans une stratégie à long terme », fait remarquer Olivier Alonso, directeur du réseau Nestenn. Le marché des résidences secondaires profite de ce regain d'intérêt. Selon la Fnaim, ce secteur représente aujourd'hui 17 % des transactions contre 10 % en 2019. La cote des stations bal-*

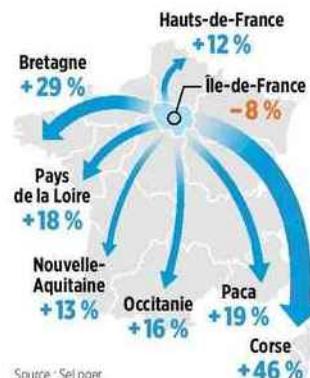


« La région Paca attire les candidats à très fort budget. »

Séverine Amate, porte-parole du baromètre Belles Demeures.

## Les régions que prospectent les Franciliens

Progression des recherches immobilières des Franciliens entre janvier-avril 2021 et mai-août 2021



néaires a ainsi grimpé trois fois plus vite que l'an dernier (12,3 %, contre 4,6 %). « La région Paca est la plus recherchée par les candidats à très fort budget, suivie de la Nouvelle-Aquitaine et d'Auvergne-Rhône-Alpes, détaille Séverine Amate, porte-parole du dernier baromètre Belles Demeures, portail spécialisé dans la recherche immobilière de prestige. Barnes, Coldwell Banker, Consultants Immobilier, Daniel Féau, Emile Garcin, Engel & Völkers, Marc Fouljols, Michaël Zingraf, Junot, Sotheby's IR... L'immobilier haut de gamme réalise des chiffres d'affaires historiques, et ce en l'absence quasi totale de clientèle étrangère durant la pandémie. » Pour preuve, cette ruée vers l'Ouest et la façade atlantique, où 30 % des ventes se font actuellement au prix demandé.

Du côté du neuf, les ventes de maisons individuelles sont reparties de l'avant: 140 000 en un an, + 24 %. Ce rebond tranche avec le coup de mou dans la promotion de logements collectifs. « Les recherches de maisons ont bondi de 60 % et de presque autant en ce qui concerne les terrains à bâtir », s'étonne Pierre Chevillard, qui pilote les rédactions du groupe PAP. « Attention ! Tout ne va pas pour le mieux dans le meilleur des mondes, tempère Grégory Monod, président du Pôle habitat de la FFB, principal syndicat des constructeurs de ■■■

LIONEL LENEVEU



■■■ maisons neuves. Pour contrebalancer l'inflation récurrente du foncier et, depuis quelque temps, la hausse du prix des matériaux, une réduction de la surface des parcelles est le seul levier qui fait entrer les budgets dans l'enveloppe que peuvent consacrer les primo-accédants. »

L'activité de la promotion de logements neufs n'est pas maussade, mais elle se heurte à une pénurie d'opérations à commercialiser : -7% de permis de construire octroyés dans le collectif et -11% en zones tendues. Ce déficit est accentué par une importante vague d'achats en bloc de la part d'investisseurs institutionnels (banques, compagnies d'assurances...) ou de bureaux de gestion de patrimoine. « Ils paient rubis sur l'ongle, au même prix, voire plus cher que les particuliers. Ce qui assèche le marché de l'accession et de l'investissement locatif patrimonial », analyse Stéphane Imowicz, président du cabinet Ikory. « Dès qu'il y a une offre, la demande est au rendez-vous, assure Hans Oswald, directeur marketing du Pôle promotion d'Icade, filiale immobilière de la Caisse des dépôts. Toutefois, le dépôt et l'obtention de permis de construire, souvent modifiés et différés dans le temps par de nouveaux maires n'hésitant pas à raboter un étage, entraîne un effet ciseau qui diminue mathématiquement le nombre de nouveaux programmes. » « Nos stocks ont fondu d'au moins 25% sur la Côte d'Azur et sur la façade atlantique. On court après les permis de construire », déplore William Truchy, président de Kaufman & Broad. « On nous demande de réduire les densités d'habitations et de l'autre d'augmenter leur surface habitable, cherchez l'erreur ! » alerte la Fédération nationale des promoteurs immobiliers.

liens. Une inquiétude face aux récentes conclusions du rapport Girometti-Leclercq, commandé par Emmanuelle Wargon, la ministre du Logement, qui indique qu'en vingt ans les logements neufs livrés par les opérateurs ont perdu environ 15% de leur surface à vivre. « Ce n'est pas parce qu'il y a quelques mètres carrés en moins au sol que nos logements ne sont pas d'un bon niveau, ni en phase avec les besoins de leurs habitants. Leurs normes acoustiques et thermiques sont, par exemple, infiniment plus exigeantes que celles des logements livrés dans les années 1960 », tempête Philippe Plaza, patron d'Eiffage Immobilier. « La généralisation des balcons à l'heure du télétravail vampirise ■■■

## Villes moyennes, des hausses à deux chiffres !

Évolution des prix de l'immobilier ancien dans 15 villes moyennes

Ville	Évolution sur 1 an
Poitiers	+22,6%
Le Mans	+19,8%
Quimper	+15,9%
Saint-Malo	+15,8%
Les Sables-d'Olonne	+15,5%
Limoges	+13,5%
Lorient	+13,5%
Angers	+13,2%
Saint-Nazaire	+13,1%
Saint-Denis	+12,4%
Reims	+12,3%
Orléans	+12,1%
Rouen	+11,9%
Caen	+11,7%
Dijon	+11,5%

Source : Fnaim.

## VENDUS À LYON

**Rue Jacques-Monod**, imm. 1980, 71 m<sup>2</sup>, 340 000 €.

**Rue Cuvier**, imm. 1920, 105 m<sup>2</sup>, 725 000 €.

**Rue Masaryk**, imm. 2003, 114 m<sup>2</sup>, balcons, 655 000 €.

**Rue Auguste-Comte**, imm. 1930, 141 m<sup>2</sup>, 1,050 M€.

**Rue Antoine-Fonlupt**, maison 2010, 180 m<sup>2</sup>, travaux, jardin de 100 m<sup>2</sup>, 860 000 €.

**Rue Saint-Maximin**, maison 1920, 223 m<sup>2</sup>, jardin de 250 m<sup>2</sup>, piscine, 1,450 M€.



ESPACES ATYPIQUES - SP

### **Transparence.**

La luminosité devient essentielle dans le choix des acquisitions, à l'instar de cette baie vitrée éclairant un séjour cathédrale.



« Des ventes à des prix records au Pays basque. »

**Laurent Demeure,**  
président de Coldwell Banker.

■ ■ ■ autant de mètres carrés intérieurs. Ce qui ne va pas vraiment dans le sens de l'agrandissement de ces espaces», remarque Éric Groven, président de Sogeprom, pôle immobilier de la Société générale.

On l'aura compris, la récente vague d'élus Verts apparente désormais l'obtention d'un permis de construire à un parcours du combattant. « Il faudrait rendre les plans locaux d'urbanisme opposables aux maires qui ne veulent pas construire. Car en ne faisant rien dans un monde qui bouge (accroissement démographique, hausse des divorces), on se rassure mais on ne règle pas le problème », plaide Vincent Ego, patron des activités de promotion de Cogedim. « La loi Elan à bien raccourci de cinq à deux ans le traitement des recours abusifs. Mais avec eux et les obstacles administratifs dont l'instruction est de plus en plus longue, 60 % du marché reste bloqué, regrette Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier. Déjà bien tendu, le fil risque fort de se couper en 2022 ou 2023 » ■



« Il faudrait rendre les plans locaux d'urbanisme opposables. »

**Vincent Ego,** patron des activités de promotion de Cogedim.

## VENDUS À TOULOUSE

**Collège Fermat,** 3<sup>e</sup> ét., 55 m<sup>2</sup>, balconnet, 351 000 €. **Saint-Cyprien,** résidence arborée avec piscine, 69 m<sup>2</sup>, petite terrasse, cave, box, 395 000 €. **Saint-Cyprien,** maison 1930, 86 m<sup>2</sup>, gros travaux, terrasse, garage, 488 000 €. **Minimes,** résidence 1990, 88 m<sup>2</sup>, deux terrasses, 434 000 €. **Saint-Agne,** maison, 120 m<sup>2</sup>, rénovée, patio, 572 000 €. **Cartoucherie,** maison 1956, 153 m<sup>2</sup>, terrain de 750 m<sup>2</sup>, 510 000 €.

## Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente signé au mètre carré des appartements anciens en août 2021

Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	4 704 €	+11,5 %
Amiens	2 504 €	+5,3 %
Angers	3 157 €	+15,8 %
Antibes	4 540 €	+9,9 %
Antony	5 546 €	+8,6 %
Argenteuil	3 378 €	+2,8 %
Asnières-sur-Seine	7 000 €	+9,8 %
Aubervilliers	4 210 €	+17,3 %
Aulnay-sous-Bois	3 070 €	+10,5 %
Avignon	2 411 €	-1,6 %
Besançon	2 188 €	-0,1 %
Béziers	1 529 €	-3,6 %
Bordeaux	5 062 €	+4,1 %
Boulogne-Billancourt	9 601 €	+6,3 %
Bourges	1 599 €	-10,2 %
Brest	2 196 €	+11,8 %
Caen	2 864 €	+7,6 %
Calais	1 784 €	+8,9 %
Cannes	5 252 €	+3,3 %
Cergy	3 175 €	+7,2 %
Champigny-sur-Marne	4 157 €	+8,1 %
Cherbourg	1 851 €	+2,9 %
Clermont-Ferrand	2 343 €	+3,5 %
Colmar	2 570 €	+3,1 %
Colombes	5 616 €	+11,4 %
Courbevoie	7 638 €	+8 %
Créteil	4 051 €	+2,9 %
Dijon	2 704 €	+2,6 %
Drancy	3 560 €	+11,9 %
Dunkerque	2 312 €	+16,8 %
Grenoble	2 825 €	+6,6 %
Issy-les-Moulineaux	8 469 €	+4,7 %
La Rochelle	4 380 €	-0,9 %
La Seyne-sur-Mer	2 499 €	+8,3 %
Le Havre	2 202 €	+6,3 %
Le Mans	1 894 €	+3,1 %
Levallois-Perret	10 087 €	+9 %
Lille	3 723 €	+11,9 %
Limoges	1 675 €	+3,3 %
Lyon	5 486 €	+4,2 %
Marseille	3 246 €	+4,8 %

Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an
Mérignac	3 683 €	+5,9 %
Metz	2 632 €	+15,5 %
Montpellier	3 444 €	+8,1 %
Montreuil	6 867 €	+8,2 %
Mulhouse	1 824 €	+9,9 %
Nancy	2 495 €	+6,1 %
Nanterre	5 818 €	+8,7 %
Nantes	4 304 €	+10,4 %
Neuilly-sur-Seine	11 840 €	0 %
Nice	4 601 €	+7,3 %
Nîmes	2 122 €	+7,4 %
Noisy-le-Grand	3 730 €	+2,7 %
Orléans	2 498 €	+12,1 %
Paris	11 380 €	+6,3 %
Pau	2 076 €	+9,8 %
Perpignan	1 555 €	+3,2 %
Pessac	3 419 €	-0,2 %
Poitiers	2 477 €	+15,3 %
Quimper	2 035 €	+2,2 %
Reims	2 999 €	+14,4 %
Rennes	4 241 €	+8,2 %
Roubaix	2 195 €	-8,9 %
Rouen	2 894 €	+9,6 %
Rueil-Malmaison	6 277 €	+5 %
Saint-Denis	4 245 €	+8,7 %
Saint-Étienne	1 481 €	+1,2 %
Saint-Maur-des-Fossés	6 378 €	+12 %
Saint-Nazaire	2 784 €	+9 %
Strasbourg	4 105 €	+14,5 %
Toulon	2 719 €	+6,5 %
Toulouse	3 765 €	+6,5 %
Tourcoing	3 175 €	+16 %
Tours	3 039 €	+13,4 %
Troyes	1 783 €	+4 %
Valence	2 131 €	+11,8 %
Vénissieux	2 772 €	+14,6 %
Versailles	7 380 €	+5,7 %
Villeneuve-d'Ascq	3 428 €	+10,8 %
Villeurbanne	4 017 €	+8,8 %
Vitry-sur-Seine	4 332 €	+10,8 %

Source : LPI-SELoger.

LAURENCE VON DER WEID/COGEDIM - MARY ERHARDT/SP