

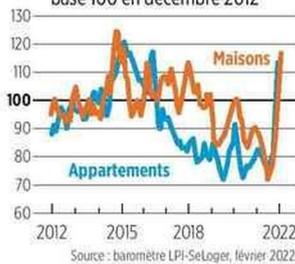


SPÉCIAL IMMOBILIER

Changer d'air

Le retour de la négociation

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



Les prix s'envolent

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



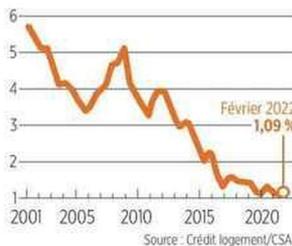
Des crédits plus longs

Durée des crédits immobiliers aux particuliers, en mois (ensemble des marchés)



Emprunter à des taux planchers

Taux des crédits immobiliers aux particuliers, en % (ensemble des marchés)



SOMMAIRE

- 110 **MARCHÉ IMMOBILIER** Changer d'air
- 122 **CRÉDITS** Optimiser ses chances
- 126 **PROMOTION** Le neuf fait sa mue
- 132 **SANCTIONS** Gare aux passoires thermiques!
- 140 **PARIS** « Surtout, proche d'une bonne école... »
- 152 **ÎLE-DE-FRANCE** Trois pépites vertes
- 156 **PLÉBISCITE** Les villes cathédrales en flèche
- 160 **MONTAGNE** Zoom sur les stations savoyardes

DOSSIER DIRIGÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

Oxygène. Le dynamisme du marché confirme l'envie des Français de se sentir bien chez eux. Décryptage.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

« **E**t ça continue encore et encore... » Comme dans le refrain chanté par Francis Cabrel, le marché de l'immobilier ancien résiste encore et encore aux aléas de la pandémie du Covid-19. Pierre refuge, domestique et financière, pierre plaisir, près de 2 millions de logements

anciens ont changé de main en 2021, soit presque le même niveau qu'en 2020. « Personne ne s'attendait à un tel volume d'échanges ! Comme préservé de la crise sanitaire, le logement revient au centre des préoccupations des Français », savourent Yann Jéhanno, patron du réseau Lafa-rêt. Témoin de cette fièvre de pierre,

un nombre de transactions supérieur à 3 % du parc total de logements dans l'ancien. Du jamais-vu !

Cette embellie résulte surtout de l'activité immobilière des villes dites « moyennes », aux périphéries des grandes villes, ainsi que des secteurs ruraux. « La pierre apparaît comme un investissement fiable

et pérenne, valeur refuge bien plus rémunératrice qu'une assurance-vie ou un livret A », détaille Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. « Les chiffres du quatrième trimestre 2021 confirment un marché dynamique et solide. 2022 pourrait se stabiliser à un niveau toujours aussi élevé », indique David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat. Prises d'assaut, les maisons tirent leur épingle du jeu dans cette ■■■





BRUNO DE SAINT-EXUPÉRY/PRESTANT SINGULAR PROPERTIES



« Plus d'espace, au vert et au grand air. »

Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques.



Garrigue. La progression du télétravail a incité ceux qui le pouvaient à s'éloigner des villes (ici, entre Aix et Marseille).

■ ■ ■ partie de Monopoly. Au niveau national, leur cote a grimpé de 8,1 % l'an dernier, contre 6,6 % en 2020 et 3,3 % en 2019. La hausse atteint presque 20 % en trois ans. Et les appartements ne sont pas en reste : valorisés de + 6,1 % en 2021, de + 6,3 % en 2020 et de + 4,7 % en 2019. Là encore, un bond supérieur à 15 % en 36 mois. « La chute des taux d'intérêt d'emprunt immobilier (voir p. 122), passés de 4 à 1,1 %, en 15 ans, a permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété. Mais en même temps, elle a dopé la hausse des prix que seul un afflux de logements neufs aurait pu contrarier », analysait Laurent Vimont, emblématique patron des agences immobilières Century 21, récemment décédé.

Longtemps l'apanage de la capitale, la flambée des prix a gagné ces

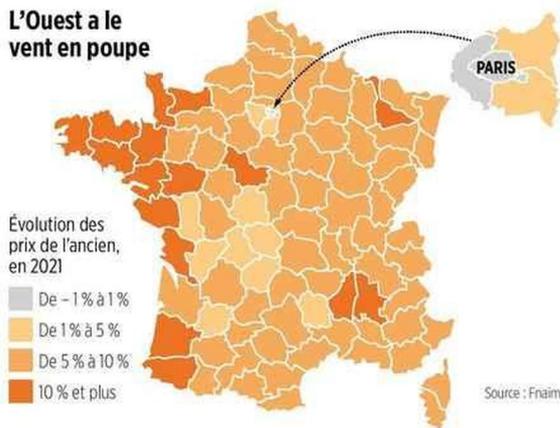
dernières années la cote des appartements des métropoles françaises : + 50 % en cinq ans à Lyon, Nantes, Rennes, + 23 % au moins à Dijon, Marseille, Montpellier, Strasbourg et Toulouse ! Et cette surchauffe embrasse désormais les villes cathédrales (voir p. 156) : + 17,4 % à Angers ainsi qu'à Tours sur un an et demi, note le baromètre LPI-Se loger. Le qualificatif de « villes moyennes » ne colle plus à ces agglomérations convoitées par des primo ou secundo-accédants. « L'envie se confirme d'avoir toujours plus d'espace, au vert et au grand air. Le télétravail est installé, et beaucoup de cadres travaillent partiellement de chez eux. À budget égal, ils trouvent des mètres carrés supplémentaires en acceptant de s'établir un peu plus loin », commente Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques.

VENDUS À NANTES

- Place Graslin, 5^e ét. sans asc. imm. début XX^e siècle, studio, 30 m², 150 000 €.
- Rue des Boers, 2^e ét. sans asc. imm. 2010, 49 m², 249 000 €.
- Rue d'Allonville, imm. années 1980, 80 m², travaux, rez-de-jardin de 16 m², 285 000 €.
- Av. de la Millaire, maison années 1930, 90 m², travaux, jardin de 220 m², 525 000 €.

La façade atlantique a particulièrement le vent en poupe, et une véritable ruée vers l'Ouest profite surtout aux régions Bretagne, Pays de la Loire et Normandie, où une clientèle de Parisiens en mal de verdure et d'embruns fait son marché, armée de solides budgets. « Résidence secondaire ou semi-principale, un bien de qualité se paie et les vendeurs n'ont aucune raison de ne pas être gourmands. Cela est différent pour les biens plus standards que, d'ailleurs, n'arrive plus toujours à s'offrir la clientèle locale », juge un agent immobilier malouin. « En sens inverse, des seniors profitent de cet effet d'aubaine pour vendre à prix fort un bien qu'ils avaient l'intention de céder pour se rapprocher des cœurs de ville aux nombreuses commodités (hôpitaux, commerces, transports en commun), ■ ■ ■

L'Ouest a le vent en poupe



Top 10 des rues les plus chères

Prix au m² au 1^{er} janvier 2022

Villes	Rues les plus chères	Prix au m ²
Paris	Rue Guynemer	23 008 €
Nice	Avenue Jean-Lorrain	9 040 €
Lyon	Cours Franklin-Roosevelt	7 558 €
Bordeaux	Rue Mably	7 005 €
Toulouse	Rue Sainte-Anne	6 365 €
Marseille	Rue du Château-d'Iff	6 296 €
Nantes	Avenue Camus	6 052 €
Strasbourg	Boulevard Jean-Sébastien-Bach	6 041 €
Lille	Place du Concert	5 498 €
Montpellier	Avenue Raymond-Dugrand	5 231 €

Source : Meilleurs Agents.

CEDRIC DOUX/SP - LUDOVIC BEYAN/MAISONS ATYPIQUES



■■■ théâtres, etc.)», observe Olivier de Chabot-Tramecourt, président du réseau d'agences immobilières Mercure. «*Le luxe et l'immobilier de prestige sortent grands gagnants de cette crise sanitaire, confie Thibault de Saint-Vincent, président du groupe Barnes, acteur du haut de gamme. Le premier confinement a gonflé le stock d'offres, suivi de projets d'achat immobilier facilités par une réflexion et une épargne personnelle plus importante, pour finalement passer à l'action récemment.*»

Les communes limitrophes de l'ouest de la capitale illustrent ce constat. Les habitants de Saint-Germain-en-Laye, Saint-Cloud (voir p. 152), Marnes-la-Coquette ou Ville-d'Avray y font de belles plus-values en vendant leur bien. «*Des familles parisiennes rejoignent Versailles pour l'attrait de ses espaces verts chargés d'histoire et de ses bonnes écoles, note Karine Desachy, directrice d'agence du groupe Émile Garcin. Mais dans cette ville si vite reliée à Paris en train, nous n'aurions tout de même jamais imaginé voir des ventes à plus de 10 000 euros le mètre carré.*» «*Un jeune couple parisien résidant aux Batignolles a migré dans une maison de 95 mètres carrés avec 120 mètres carrés de jardin, payée 965 000 euros dans un quartier assez populaire d'Asnières,* ■■■

lodé. Ce duplex de 195 m², situé à cinq minutes du centre de Cabourg (Calvados) et avec vue sur le bras de mer, a trouvé preneur. Le succès du littoral ne se dément pas.

VENDUS À NANTES

- Quai Henri-Barbusse, 3^e et dernier ét. imm. années 1980, 104 m², terrasse de 30 m², double parking, 840 000 €.
- Rue Gresset, 3^e ét. sans asc. imm. années 1930, 123 m² (220 m² au sol), terrasse de 23 m², 950 000 €.
- Rue Gambetta, maison années 1940, 140 m², jardin de 100 m², annexe, 630 000 €.

Île-de-France : prix de l'immobilier au m² au 1^{er} mars 2022

Départements et villes	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne	1 618 €	3 282 €	5 336 €	1 235 €	2 560 €	4 322 €
Fontainebleau	2 778 €	4 906 €	6 965 €	2 740 €	4 506 €	7 360 €
Ozoir-la-Ferrière	2 758 €	3 807 €	5 031 €	2 232 €	3 273 €	4 617 €
Pontault-Combault	2 677 €	3 727 €	5 209 €	2 296 €	3 372 €	5 007 €
Yvelines	2 362 €	4 858 €	10 390 €	1 951 €	3 876 €	9 147 €
Le Vésinet	4 879 €	6 723 €	9 249 €	5 074 €	8 154 €	12 666 €
Maisons-Laffitte	4 720 €	6 489 €	8 738 €	4 295 €	7 040 €	11 441 €
Versailles	5 841 €	8 631 €	11 885 €	5 293 €	8 426 €	12 833 €
Essonne	1 587 €	3 199 €	5 681 €	1 821 €	3 112 €	5 256 €
Orsay	3 411 €	4 627 €	6 915 €	2 533 €	3 958 €	6 227 €
Saclay	3 260 €	5 091 €	7 187 €	3 225 €	4 666 €	7 613 €
Verrières-le-Buisson	3 486 €	5 279 €	7 060 €	3 576 €	5 356 €	8 134 €
Hauts-de-Seine	3 769 €	7 284 €	12 672 €	4 098 €	7 566 €	13 737 €
Boulogne-Billancourt	6 618 €	9 117 €	12 638 €	6 679 €	10 740 €	17 844 €
Issy-les-Moulineaux	6 246 €	8 934 €	11 755 €	5 384 €	9 840 €	17 497 €
Levallois-Perret	7 195 €	9 836 €	12 622 €	5 784 €	9 854 €	13 254 €
Neuilly-sur-Seine	8 501 €	11 529 €	16 271 €	8 437 €	13 415 €	26 351 €
Rueil-Malmaison	3 978 €	6 183 €	8 288 €	4 665 €	7 380 €	11 758 €
Seine-Saint-Denis	2 113 €	4 441 €	9 868 €	2 083 €	3 518 €	7 425 €
Les Lilas	5 227 €	7 225 €	9 472 €	4 027 €	7 102 €	11 698 €
Montreuil	4 001 €	7 652 €	10 983 €	3 122 €	6 330 €	11 378 €
Pantin	3 864 €	6 785 €	9 275 €	3 389 €	6 207 €	11 055 €
Val-de-Marne	2 686 €	5 541 €	11 543 €	2 599 €	4 981 €	10 240 €
Charenton-le-Pont	6 056 €	9 307 €	12 178 €	6 760 €	11 781 €	20 626 €
Gentilly	4 613 €	6 397 €	9 023 €	3 755 €	6 667 €	11 121 €
Maisons-Alfort	4 314 €	6 374 €	8 610 €	3 822 €	6 523 €	10 520 €
Nogent-sur-Marne	4 599 €	6 944 €	9 355 €	4 460 €	7 455 €	12 311 €
Vincennes	7 141 €	10 061 €	13 418 €	6 528 €	11 762 €	19 044 €
Val-d'Oise	1 917 €	3 490 €	6 030 €	1 975 €	3 322 €	5 400 €
Enghien-les-Bains	4 335 €	6 088 €	8 570 €	3 810 €	6 017 €	9 261 €
L'Isle-Adam	2 765 €	4 399 €	6 593 €	2 535 €	3 875 €	5 951 €
Montmorency	2 838 €	4 285 €	6 197 €	2 880 €	4 456 €	6 750 €



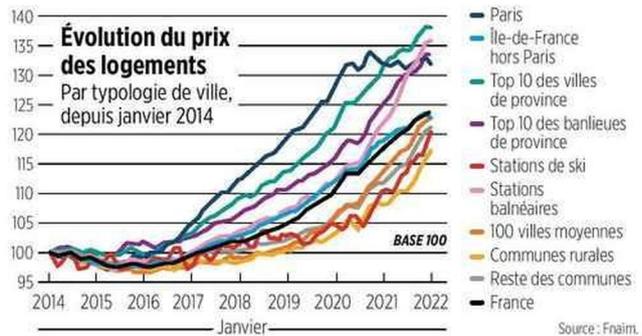
«*La chute des taux a dopé la hausse des prix.*»
Laurent Vimont, ex-président de Century 21.



Lumière. Si la cote des maisons a grimpé de 8,1% l'an dernier, celle des appartements n'est pas en reste, avec + 6,1% en 2021.

■■■ raconte Nicolas Mas, directeur de l'agence Coldwell Banker, à Levallois-Perret. « Certains vendeurs font volontairement de la rétention, tardant à céder leur pépite à prix d'or. Ce n'est pas forcément un bon calcul, car un afflux de biens au printemps pourrait peser sur la concurrence et la négociation de prix », pronostique Julien Haussy, le PDG d'Espaces atypiques.

Le choix de l'extension. Du côté des constructeurs de maisons individuelles, c'est l'euphorie : « Nous avons fait une année exceptionnelle : + 25 % de ventes et même + 47 % d'activité de rénovation, savourez Loïc Vandromme, dirigeant du groupe Hexaom. Conséquence de l'épargne accumulée pendant les confinements à répétition, de plus grands apports entraînent des achats de maisons aux budgets plus importants. Lorient, Le Mans, Bordeaux, Pau, Angoulême... Toutes les régions font un carton. » Et quand le candidat ne trouve pas chaussure à son pied, il se décide plus souvent qu'avant à s'agrandir en réalisant une extension, à la faveur d'une



belle rénovation. « C'est plus que jamais le moment de se lancer, vante Nicolas Moulin, directeur de PrimesEnergie.fr (voir interview p. 134). De nombreuses aides financières se cumulent pour amoindrir le coût des travaux de rénovation énergétique. »

Pour les bailleurs, le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE), bientôt opposable en cas de passoire thermique, est une douche beaucoup plus froide (voir p. 132). « On peut comprendre qu'un propriétaire-bailleur ne soit pas très chaud pour engager une isolation des murs par l'intérieur, qui lui fera perdre 4 mètres carrés habitables sur une surface de 40 mètres carrés. Mais ce n'est toutefois pas un très bon calcul à long terme, car, lors de la revente, le montant obtenu sera sans doute bien moindre », juge Nicolas Moulin. « La notion de valeur verte, bon nombre de propriétaires parisiens s'en moquent un peu. Ce sont les primo-ac-

cédants qui scrutent le DPE, inquiets à l'idée de se lancer dans leur premier achat », commente Sébastien Kuperfis, président du groupe Junot Immobilier.

Le lustre de la Ville Lumière pâlerait-il, comme on peut l'entendre ici et là ? « Le prix moyen au mètre carré s'est légèrement rétracté, mais la réalité du terrain débouche sur un marché à deux vitesses, entre les meilleurs biens et ceux avec des défauts. Comme le montre leur écart de prix et de délais de vente qui ne cessent de s'agrandir », poursuit Sébastien Kuperfis. « Tant qu'existera la ceinture du périphérique et qu'on ne pourra pas construire plus haut dans la capitale, Paris a encore de (très) beaux jours devant elle, marché immobilier porté à l'ouest par ses remarquables immeubles haussmanniens et ses écoles très réputées (voir p. 140), assure Roger Abecassis, patron du groupe Consultants Immobilier. ■■■



« Personne ne s'attendait à un tel volume d'échanges ! »

Yann Jéhanno, président de Laforêt.



Loft. À Nantes, cette ancienne fabrique s'affiche à 1,45 million d'euros.

■ ■ ■ La météo de l'activité du neuf qui, faut-il le rappeler, sera l'ancien de demain, est bien plus maussade. « Par rapport à 2019, ce sont aujourd'hui 17 % de mises en vente en moins auxquelles s'ajoutent -12 % de transactions », s'alarme la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FPI). Qui somme les pouvoirs publics d'agir sans délai pour faciliter l'accompagnement et l'octroi de permis de construire qui font défaut en regard d'une forte demande (voir p. 126), simplifier les procédures administratives et réorienter la fiscalité foncière afin d'éviter la rétention des terrains. « Alors que la nouvelle réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) renchérit les coûts de construction et, donc, les prix de vente, le marché du neuf, en sous-offre, ne peut combler les attentes de nos concitoyens, propriétaires-occupants et bailleurs », regrette Emmanuel Desmazières, directeur général promotion du groupe Icade. Les nouveaux programmes ont pourtant des arguments bien dans l'air du temps: espaces flexibles dévolus au télétravail, espaces extérieurs... et factures énergétiques parfois divisées par deux (voir p. 126) ■

VENDUS À STRASBOURG

- Rue Saint-Marc, 3^e ét. imm. 1900, 65 m², 336 000 €.
- Bd Clemenceau, 2^e ét. imm. 1900, 100 m², balcon filant, 460 000 €.
- Quai Charles-Frey, 3^e ét. sans asc. imm. 1974, 110 m², travaux, 498 000 €.
- Rue Oberlin, 2^e ét. imm. 1900, 110 m², 500 000 €.
- Rue de la Ziegelau, maison années 1930, 132 m², terrasse, jardin de 300 m², parking, 750 000 €.
- Place de Zurich, derniers ét. imm. années 1950, triplex, 170 m², terrasse de 10 m², 800 000 €.

Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente signé au mètre carré des appartements anciens en février 2022

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	4 624	9,3
Amiens	2 350	6,2
Angers	3 516	17,4
Antibes	4 861	14,3
Antony	5 775	12,0
Argenteuil	3 419	6,3
Asnières-sur-Seine	7 411	10,8
Aubervilliers	4 512	19,3
Aulnay-sous-Bois	3 363	18,7
Avignon	2 534	6,2
Besançon	2 280	3,5
Béziers	1 472	5,4
Bordeaux	4 945	1,0
Boulogne-Billancourt	9 621	5,9
Bourges	1 741	15,4
Brest	2 305	12,5
Caen	2 909	5,3
Calais	1 558	-8,1
Cannes	5 783	13,0
Cergy	3 311	6,6
Champigny-sur-Marne	4 142	6,4
Cherbourg	2 177	13,6
Clermont-Ferrand	2 441	7,5
Colmar	2 697	3,4
Colombes	5 798	11,4
Courbevoie	7 623	5,4
Créteil	4 172	4,4
Dijon	2 723	3,1
Drancy	3 363	7,0
Dunkerque	2 288	19,9
Grenoble	2 901	11,5
Issy-les-Moulineaux	8 542	3,9
La Rochelle	4 700	3,6
La Seyne-sur-Mer	2 854	7,7
Le Havre	2 368	4,4
Le Mans	1 942	3,7
Levallois-Perret	10 208	6,5
Lille	3 783	8,4
Limoges	1 698	4,6
Lyon	5 568	1,6
Marseille	3 223	5,2

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Mérignac	3 918	4,5
Metz	2 682	8,9
Montpellier	3 525	8,5
Montreuil	6 696	1,0
Mulhouse	1 759	1,9
Nancy	2 471	5,9
Nanterre	5 681	5,8
Nantes	4 258	7,0
Neuilly-sur-Seine	11 748	-1,4
Nice	4 757	7,1
Nîmes	2 169	4,8
Noisy-le-Grand	3 992	0,4
Orléans	2 704	10,1
Paris	11 378	8,2
Pau	2 086	5,7
Perpignan	1 572	4,6
Pessac	3 642	8,9
Poitiers	2 533	5,8
Quimper	1 890	2,1
Reims	2 920	8,8
Rennes	4 024	6,3
Roubaix	2 058	-8,7
Rouen	2 845	4,2
Rueil-Malmaison	6 547	5,4
Saint-Denis	4 312	6,5
Saint-Étienne	1 525	5,2
Saint-Maur-des-Fossés	6 137	10,6
Saint-Nazaire	2 974	19,7
Strasbourg	3 943	5,4
Toulon	2 673	5,8
Toulouse	3 791	5,9
Tourcoing	2 302	-9,8
Tours	3 243	17,5
Troyes	1 819	7,7
Valence	2 143	5,9
Vénissieux	2 861	14,0
Versailles	7 536	3,3
Villeneuve-d'Ascq	3 148	9,0
Villeurbanne	4 216	7,3
Vitry-sur-Seine	4 354	8,1



« Le marché du neuf est en sous-offre. »

Emmanuel Desmazières, directeur général promotion d'Icade.

JULIEN MILLET - MAISONS ATYPIQUES

Source : LPI-SeLoger.