



SPÉCIAL **IMMOBILIER**



Plein sud. A Grammat (V39), pour cette belle propriété (10 pièces, 360 m²), comptez 3,5 millions d'euros.

Nuages. Hausse des taux et des matériaux de construction, nouvelles normes, télétravail... Le marché immobilier entre dans une zone de turbulences.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Trou d'air, pilotage à vue, atterrissage... Les professionnels de l'immobilier recourent souvent au vocabulaire aéronautique lorsqu'il s'agit de décrire la météo immobilière en ce début d'été. Le marché hexagonal est en perte d'altitude, et sa vitesse de croisière ralentit nettement depuis l'automne dernier. Pour s'en convaincre, le recul annuel (-14%) des demandes qu'a comptabilisées la plateforme d'annonces PAP.fr, en avril et en mai, reflète bien la baisse d'activité des grands réseaux d'agences français. « *Après deux années*

Pluie de transactions

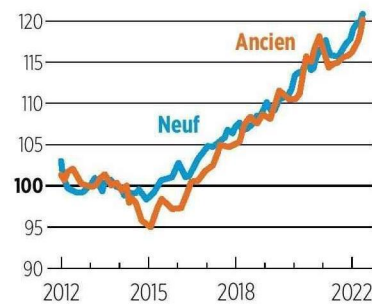
Nombre annuel de ventes dans l'ancien, en millions



Sources : CGEDD d'après DGFiP (Medoc) et bases notariales, avril 2022.

Toujours plus chers

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

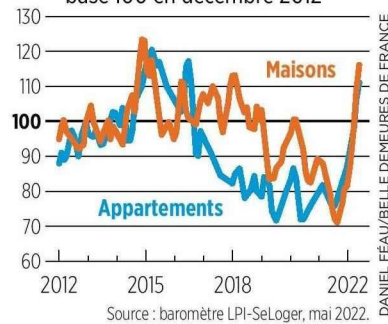


Source : baromètre LPI-SeLoger, mai 2022.



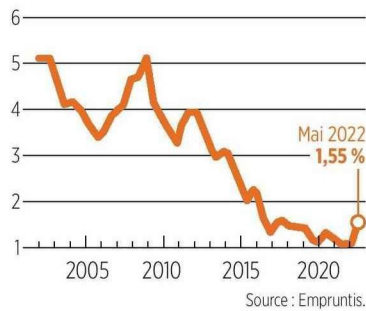
De fréquents rabais

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



Des emprunts plus coûteux

Taux des crédits immobiliers sur 20 ans hors assurances (évolution annuelle)



Plein sud. À Grimaud (Var), pour cette belle propriété (10 pièces, 360 m²), comptez 3,5 millions d'euros.



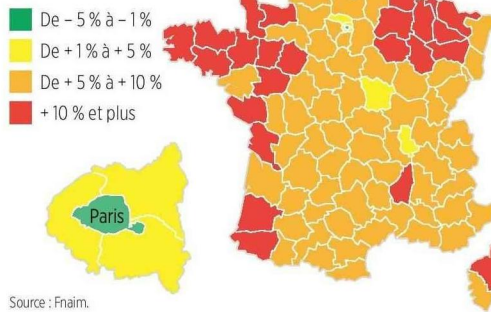


Valeur sûre. Le manoir anglo-normand, un bien toujours prisé par les Parisiens.

■ ■ ■ records, le million de ventes dans l'ancien pourrait ne pas être atteint. Ce qui est loin d'être une panne sèche: presque le double du nombre des transactions actées il y a dix ans! tempère Charles Marinakis, nouveau président de Century 21 France. Côté prix, trop c'est trop, et nous avons sans doute atteint un plafond de verre. » « À la baisse du nombre de décès et de divorces (que la crise sanitaire du Covid avait boostés) s'ajoute un blocage mécanique d'ordre financier: la rapide remontée des taux d'emprunt immobiliers, qui pénalise les primo-accédants et les ménages au faible budget », complète Stéphane Fritz, directeur des agences Guy Hoquet. « Inflation des taux de crédit et des prix de l'immobilier, hausse des crédits à la consommation, désolvabilisation des ménages... Les indicateurs sont extrêmement sombres, s'alarme Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imisi). Désormais, un dossier de prêt sur cinq ne passe plus auprès de banques. Elles refusent de financer les droits de mutation, ces "frais de notaire" au coût

La vogue atlantique

Évolution des prix sur 1 an au 1^{er} mai 2022



« Côté prix, trop c'est trop, nous avons atteint un plafond de verre. »

Charles Marinakis, président de Century 21.

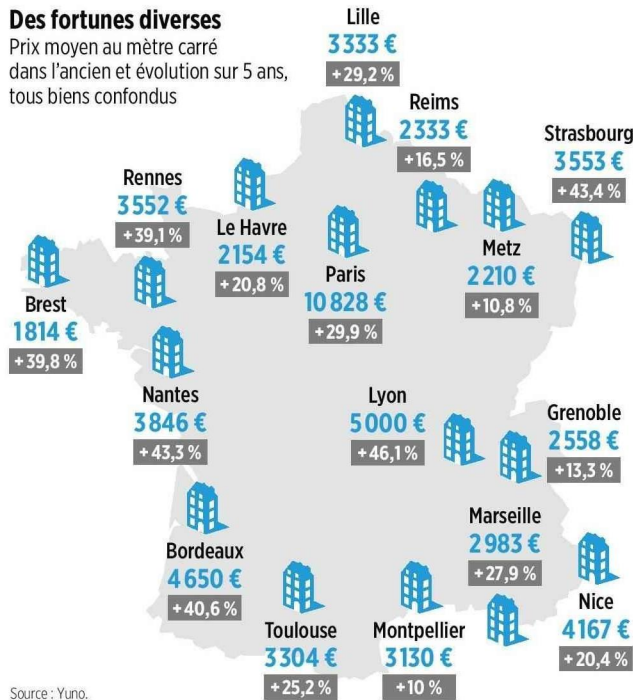
prohibitif, à hauteur de 8,5 % du montant de l'achat du bien dans l'ancien. »

Du côté du neuf, les nuages s'amoncellent. « La réticence récurrente dans l'octroi des permis de construire complique le renouvellement de l'offre commerciale. Il n'y a jamais eu autant de turbulences et pourtant jamais autant d'envie d'acheter », déplore Vincent Ego, directeur général de Cogedim. « Hausse des coûts de construction, surenchère foncière, au final c'est le client qui est pénalisé », regrette Jean-François Moreau, directeur commercial chez Promogim. « Alors que de grandes opérations d'aménagement soutiennent le marché du neuf, pour l'heure on pilote à vue, notamment sur les coûts de construction », détaille Olivier Wigniolle, directeur général d'Icade. La loi Climat et Résilience, qui combat l'artificialisation des sols (comprenez l'étalement urbain en périphérie des villes) et veille au respect d'une nouvelle réglementation environnementale plus exigeante et moins carbonée, fait grincer pas mal de dents. « Chaque petite crise dure peu de temps, ■ ■ ■

SOTHEBY'S IR - SP

Des fortunes diverses

Prix moyen au mètre carré dans l'ancien et évolution sur 5 ans, tous biens confondus



Source : Yuno.

■■■ nous encourageant à faire autrement et à mieux loger les gens, tout en contribuant à lutter contre le réchauffement climatique», avance Helen Romano, vice-présidente du pôle immobilier résidentiel de Nexity. «L'essor de la construction bas carbone, qui augmente la part du bois et des espaces extérieurs, est l'occasion de redorer l'image de l'immobilier», vante Julien Pemezec, président du directoire de Woodeum. «Les at-

tentes de bien-être des habitants se sont accélérées au fil des différents confinements. À l'intérieur et à l'extérieur des appartements, mais aussi dans les nouveaux espaces partagés des résidences», soulignait William Truchy, directeur général de Kaufman & Broad, interviewé par SeLoger. «Le neuf s'inscrit dans la dynamique des économies d'énergie voulues par les pouvoirs publics, et surtout par les résidents. Des appartements désor-



VENDUS

À LILLE

- Rue de Mourmant, imm. 1996, 2^e ét., 46 m², 181 500 €.
- Quai de l'Ouest, 2^e ét. imm. 1995, 67 m², balcon, garage en sous-sol, 240 000 €.
- Rue de Valmy, 1^{er} ét., imm. 1950, 80 m², rénové, sans asc., 408 000 €.
- Rue de Jemmapes, 5^e et dernier ét., imm. 2010, 110 m², terrasse de 48 m², 1,4 Me.
- Rue des Bouchers-de-Perthes, rez-de-jardin, imm. 1980, 5 pièces, 120 m², 180 m² de terrain, 800 000 €.
- Rue du Molinel, 4^e ét., imm. années 1920, 188 m², 800 000 €.

VENDUS

À BORDEAUX

- Cours de la Martinière, 1^{er} ét., imm. 1900, 75 m², terrasse de 30 m², 426 000 €.
- Rue Eugène-Ténot, double échoppe bordelaise début XX^e, 85 m², travaux, jardin de 50 m², 490 000 €.
- Place des Grands-Hommes, 3^e ét., sans asc., imm. XVIII^e, 99 m², 560 000 €.
- Rue Pasteur, 5^e et dernier ét., imm. 1980, 122 m², 442 000 €.
- Rue du Manège, maison en pierre, 150 m², jardin de 60 m², piscine, 960 000 €.
- Rue Mandron, maison, 1960, 165 m², jardin de 237 m², garage, 890 000 €.

Lumière. Volume atypique à Saint-Rémy-de-Provence (Bouches-du-Rhône).

mais bien plus compétitifs en termes d'isolation thermique, de clarté (double ou triple orientation) et d'espaces extérieurs (loggia, balcon, terrasse)», plaide François de Las Cases, président de Sefri-Cime. Pour son confrère Olivier Bokobza, aux manettes du résidentiel chez BNP Paribas Immobilier, «écologie et télétravail ont bouleversé la conception des logements, qui de simples coccons domestiques se transforment de plus en plus en bureaux à la maison».

Flambée des prix. On aurait un panorama incomplet sans prendre le pouls des constructeurs de maisons individuelles, eux aussi soumis à rude épreuve: «Les ventes de maisons neuves ont chuté de 27 % au cours du premier trimestre de cette année (140 000 unités achetées en 2021), chiffre Grégory Monod, président du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB). Le renchérissement des matériaux, qui avait commencé avant la guerre en Ukraine et qui s'est amplifié depuis, ainsi que les exigences de la nouvelle norme environnementale (RE 2020) ont, en l'espace de dix-huit mois, fait passer le prix TTC d'une maison à son tarif actuel hors taxes.» De quoi calmer les ardeurs de futurs accédants à la propriété. «Flambée des prix des matériaux (acier, parpaings, bois, tuiles, carrelage...) et donc des coûts de construction et d'achat: les candidats à l'acquisition d'un "home ■■■



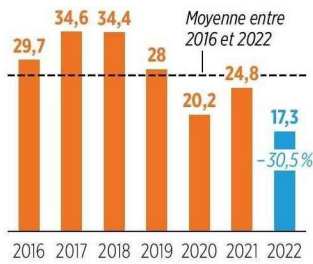
«À l'heure du télétravail, d'Amazon et de Netflix, chaque commune a une carte à jouer.»

Corinne Jolly, présidente de PAP.

ELIAS PHOTOGRAPHY/SP - ESPACES ATYPICIQUES

Chute du stock

Mises en vente de logements neufs au premier trimestre, en milliers



Source : Fédération des promoteurs Immobiliers (FPI).

■■■ *sweet home* n'ont souvent pas d'autre choix que de réduire leurs prétentions pour respecter leur budget initial», ajoute Pierre Jude, dirigeant du groupe Maisons Pierre. «Par un effet de vases communicants, ces obstacles financiers participent au maintien des valeurs des maisons à la revente. Dont la hausse des prix de 9 %, en moyenne annuelle dans notre pays, est deux fois plus importante que celle des appartements anciens. Du jamais-vu depuis 2016», analyse Stéphane Imowicz, dirigeant d'Ikory. La hausse des taux d'emprunt pourrait aussi entraîner un effet indirect : booster la migration des postulants vers des zones périurbaines moins coûteuses. «Cette bascule en marche des populations quittant les centres-villes pour s'installer en région a fortement fait grimper les prix des marchés auparavant locaux, devenus aujourd'hui nationaux», constate Julien Haussy, président d'Espaces atypiques. Une refonte domestique de la carte du territoire qui n'est sans doute ■■■■

VENDUS À TOULOUSE

- Av. du Général-Barbot, 4^e ét., imm. 1990, 80 m², balcon, garage, 370 000 €.
- Allée Édouard-Branly, rez-de-jardin, imm. années 1950, 110 m², jardin de 100 m², 760 000 €.
- Quai Lucien-Lombard, imm. 1970, 110 m², terrasse de 60 m², 950 000 €.
- Rue Auguste-Dide, maison 1950, 112 m², travaux, jardin de 250 m², 560 000 €.
- Rue Molière, maison 1960, 140 m², 120 m² de jardin, 600 000 €.
- Bd de la Marquette, 5^e ét., imm. 2000, 127 m², terrasse de 27 m², 630 000 €.



«L'aspiration à vivre au vert fait le jeu d'agglomérations le plus souvent sur la façade atlantique.»

Guillaume Martinaud, président d'Orpi.

Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente signés au mètre carré des appartements anciens en mai 2022

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	4 576	6,7
Amiens	2 311	6,8
Angers	3 605	15,1
Antibes	4 980	13,3
Antony	5 981	11,1
Argenteuil	3 383	5,4
Asnières-sur-Seine	7 545	7,9
Aubervilliers	4 135	14,1
Aulnay-sous-Bois	3 342	11,6
Avignon	2 522	9,0
Besançon	2 370	6,9
Béziers	1 473	3,6
Bordeaux	4 888	1,1
Boulogne-Billancourt	9 669	5,6
Bourges	1 857	19,4
Brest	2 326	8,6
Caen	3 027	5,5
Calais	1 721	-5,4
Cannes	6 280	14,4
Cergy	3 326	5,9
Champigny-sur-Marne	4 262	5,1
Cherbourg	2 131	16,3
Clermont-Ferrand	2 454	7,2
Colmar	2 545	1,5
Colombes	5 931	11,2
Courbevoie	7 725	3,6
Créteil	4 256	6,7
Dijon	2 819	7,4
Drancy	3 428	10,9
Dunkerque	2 160	19,2
Grenoble	2 926	9,1
Issy-les-Moulineaux	8 616	4,1
La Rochelle	4 742	3,8
La Seyne-sur-Mer	2 990	11,9
Le Havre	2 344	5,2
Le Mans	2 009	6,6
Levallois-Perret	10 200	4,8
Lille	3 891	8,0
Limoges	1 741	4,9
Lyon	5 571	-0,2
Marseille	3 390	6,1

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Mérignac	3 960	5,8
Metz	2 689	4,8
Montpellier	3 574	7,6
Montreuil	6 799	0,5
Mulhouse	1 747	-2,6
Nancy	2 539	7,9
Nanterre	5 874	5,8
Nantes	4 271	3,7
Neuilly-sur-Seine	11 751	-2,2
Nice	4 983	6,7
Nîmes	2 071	6,0
Noisy-le-Grand	4 055	1,9
Orléans	2 681	4,9
Paris	11 260	6,1
Pau	2 092	7,2
Perpignan	1 680	6,7
Pessac	3 695	9,9
Poitiers	2 562	5,6
Quimper	2 072	8,5
Reims	2 928	5,9
Rennes	4 093	5,3
Roubaix	2 143	-5,4
Rouen	2 834	1,9
Rueil-Malmaison	6 612	7,3
Saint-Denis	4 381	4,7
Saint-Étienne	1 539	5,6
Saint-Maur-des-Fossés	6 062	7,3
Saint-Nazaire	2 863	17,6
Strasbourg	3 968	0,9
Toulon	2 731	3,7
Toulouse	3 852	4,9
Tourcoing	2 228	-12,0
Tours	3 223	14,1
Troyes	1 840	6,1
Valence	2 223	-0,6
Vénissieux	3 028	14,7
Versailles	7 576	2,0
Villeneuve-d'Ascq	2 561	-10,3
Villeurbanne	4 151	7,2
Vitry-sur-Seine	4 282	5,1

Source : LPI-SeLoger. 8



Au sommet. 178 m² avec terrasse près des Invalides (Paris 7^e). Prix sur demande...

■ ■ ■ pas près de s'arrêter, même si l'envolée des coûts du carburant et les budgets de chauffage se sont invités dans les nouvelles règles de cette partie de Monopoly. « *Auparavant, tout le monde ne rêvait que d'aller s'établir dans le Sud. Aujourd'hui, l'aspiration à vivre au vert et au grand air a fait le jeu de certaines grandes agglomérations, le plus souvent situées sur la façade atlantique (Bordeaux, Nantes, Rennes), mais aussi de villes étudiantes [lire p. 108] comme Lille, Angers ou Toulouse, sans oublier des villes moyennes comme Pau, Tours ou Limoges, dont les prix ont littéralement explosé* », détaille Guillaume Martinaud, président du réseau Orpi. « *Les recherches de biens au plus près de la nature se concentrent encore principalement autour des métropoles. Mais, à l'heure du télétravail, d'Amazon et de Netflix,*

chaque commune a une carte à jouer, pourvu qu'elle soit bien connectée », analyse Corinne Jolly, présidente de PAP. Ainsi, l'habitat des stations balnéaires, voire des bandes littorales plus reculées, séduit un nombre croissant de quinquagénaires pouvant y télétravailler quelques jours par semaine, en attendant d'y résider lorsque l'heure de la retraite aura sonné.

« Pépites domestiques du monde rural ». « *Après une année 2021 en fanfare dans l'univers de l'immobilier premium, le nombre de nouveaux acquéreurs a légèrement baissé depuis le début de l'année* », chiffre Richard Tzipine, directeur général de Barnes. « *La Baule, l'île de Ré, Deauville, Le Touquet, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz... Tous ces bords de mer atlantiques cartonnent auprès*



Écolo. À Nice, l'immeuble Joia sera le totem du nouvel écoquartier Meridia.

d'un public rajeuni au portefeuille bien garni », explique Alexander Kraft, patron de Sotheby's immobilier. Des prétendants qui préfèrent s'offrir les clés d'une résidence secondaire de taille plus modeste mais prête à être habitée, confortable, avec une piscine dans le jardin. « *Dans un monde où l'on ne pouvait plus voyager, la crise sanitaire a remis en perspective les talents des pépites domestiques du monde rural* », se félicite Olivier de Chabot-Tramecourt, dirigeant de Mercure.

Quant à Paris, la baisse annuelle d'environ 2% des prix des appartements de la capitale est une moyenne qui doit être affinée. « *Les études notariales sont en surchauffe. Vendeurs et acheteurs veulent concrétiser leurs projets avant l'inéluctable ascension des taux de crédit. Ceux qui attendent risquent fort de se retrouver avec la gueule de bois cet automne* », prévient Nathalie Naccache, directrice des agences Keller Williams Fortis Immo. « *D'où l'utilité de l'expertise commerciale des professionnels de terrain, par ailleurs de mieux en mieux formés dans les domaines du juridique ou de la fiscalité* », vante Roger Abecassis, patron des agences Consultants Immobilier. Le mot de la fin ? « *Attention aux raccourcis ! Dans la capitale, encore plus qu'ailleurs, tout le monde n'est pas logé à la même enseigne. Son immobilier haut de gamme reste un marché étroit. Avec toujours plus de demandes que d'offres pour ses meilleurs biens : étage élevé, luminosité, vue, plan optimisé, etc.* », rappelle Alexis Caquet, patron des agences parisiennes Engel & Völkers. Des pierres très précieuses, qui, elles, pourraient bien continuer à voir leurs valeurs résister aux bourrasques annoncées ■

VENDUS À NICE

- Corniche-Fleurie, 3^e ét., imm. 1990, 70 m², terrasse de 70 m², vue mer, garage, piscine, 400 000 €.
- Av. Gravier, 3^e ét., imm. 1940, 72 m², vue mer, terrasse de 10 m², 352 000 €.
- Bd François-Grosso, 6^e et dernier ét., imm. Art déco, 107 m², terrasse de 60 m², 650 000 €.
- Av. Lympia, 5^e et dernier ét., imm. 1980, 114 m², terrasse de 155 m², vue mer et montagne, garage, 1,290 M€.
- Rue Gioffredo, 3^e ét., imm. 1920, 135 m², rénovation d'architecte, 1,1 M€.
- Bd du Mont-Boron, RDC maison niçoise début XIX^e siècle, 200 m², jardin de 80 m², 1,560 M€.



« Les belles pierres parisiennes ne baissent pas. »

Alexis Caquet, DG Paris Engel & Völkers.

DANIEL FÉAU/BELLES DE MEURES DE FRANCE - SOU FUJIMOTO/SP - STEFANO CANDITO/SP