



IMMOBILIER

Ce qui baisse vraiment

Au Pouliguen.
(Loire-Atlantique).
Maison d'architecte
avec piscine : 1,2 M€.

ESPACES ATYPIQUES

Atterrissage. Ancien, neuf, la main passe aux acheteurs.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

«**S**olide, robuste, résilient...» Comme un boxeur bien campé sur ses jambes, le marché immobilier a jusqu'ici su esquiver les mauvais coups qui se sont mis à pleuvoir ces derniers mois sur l'Hexagone : Covid, remontée des taux d'intérêt d'emprunt, inflation, crise géopolitique, etc. Avec un million de ventes dans l'ancien, chiffre sans doute à nouveau dépassé à la fin de l'année, et des prix encore valorisés de plus

de 5 % en un an au niveau national (3 % pour les appartements et 8 % du côté des maisons), tout cela ne témoigne-t-il pas d'une belle santé ? Cependant, en examinant à la loupe la radiographie de l'activité au cours des derniers mois, certains signaux faibles montrent que le soldat immobilier semble bel et bien baisser la garde à l'approche du nouveau round hivernal. « *Après avoir tenu ses promesses au premier semestre, le marché* ■■■

SOMMAIRE

- 80 **MARCHÉ** Ce qui baisse vraiment
- 92 **CRÉDITS** Emprunter sans tarder !
- 96 **CONSTRUCTION** La vague du bas carbone
- 100 **MIGRATION** Thomas Levebvre : une maison à tout prix !
- 104 **MÉDITERRANÉE** La tentation d'une île
- 110 **PARIS** Microquartiers en vogue
- 114 **BOULOGNE-BILLANCOURT** Un art de vivre

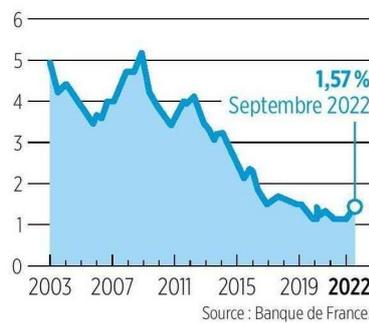


122 ILE-DE-FRANCE Trois pépites de l'Ouest francilien

DOSSIER DIRIGÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

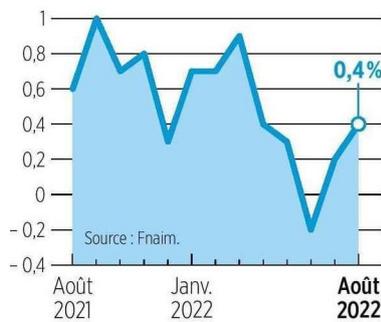
L'emprunt encore bon marché

Taux d'intérêt des crédits immobiliers hors renégociations, en %



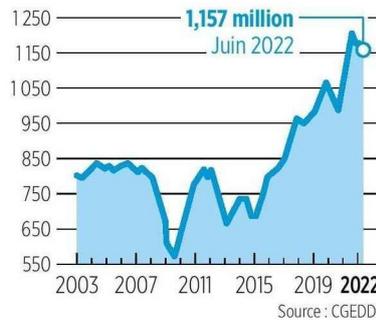
L'ancien garde la cote

Évolution des prix des logements anciens sur un mois, depuis 1 an, en %



Des niveaux records

Nombre de ventes de logements anciens, en milliers (cumul sur 12 mois)



Le moral en berne

Indicateur de confiance des ménages, indice CVS, moyenne de longue période = 100





■■■ *est entrain de changer. À Paris, à Lyon, à Bordeaux, à Nantes... l'offre redevient abondante tandis que les prix se stabilisent peu à peu. Encore bien présents, les acquéreurs se positionnent, visitent et revisitent, n'ayant plus peur de rater le coche et de perdre le bien convoité, comme à la belle époque», observe Julien Haussy, président du groupe Espaces atypiques. Acquéreurs et vendeurs deviendraient-ils les acteurs d'un jeu de Monopoly mieux équilibré? «Le dynamisme des grandes métropoles ralentit en raison de leurs prix*

trop élevés: un tiers de signatures de compromis en moins à Bordeaux. Idem à Reims. Cette tendance touche désormais certaines villes secondaires», indique Guillaume Martinaud, président de la coopérative immobilière Orpi. Situation économique incertaine, flambée des prix immobiliers depuis dix-huit mois (hormis Paris), portée par des maisons ayant profité de l'effet postconfinement... le marché est en train d'atterrir. «Il s'autorégule depuis cinquante ans, ce qui est plutôt sain pour notre profession, pour

Au Mans. (Sarthe). Belle demeure avec jardin, 320 m², 1,2 M€.

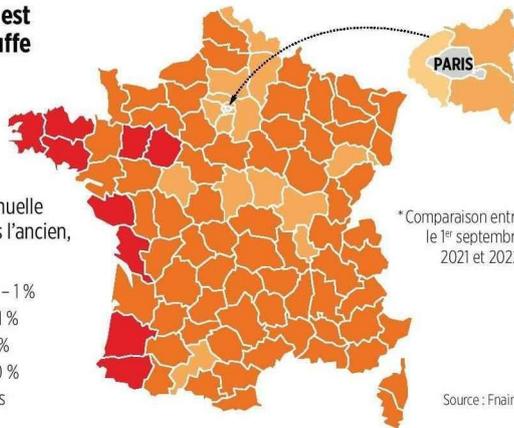
suit Charles Marinakis, président du réseau Century 21 France. Avec moins d'acquéreurs solvables, l'inévitable décroissance des volumes est en marche. Il y a cependant une certaine inertie et cela prendra encore quelque temps avant que les vendeurs comprennent que le marché est en train de s'inverser. Que la main passe aux acheteurs. On peut s'attendre à des baisses de prix plus franches en fin d'année.» Pour son homologue Yann Jéhanno, aux commandes des agences Laforêt, «ce sont principalement les clients les plus aisés qui animent le marché de la revente, au détriment de foyers plus modestes répondant davantage aux abonnés absents.» ■■■

ESPACE ATYPIQUES - CERC D'OUX/ESPACE ATYPIQUES

La Côte ouest en surchauffe

Évolution annuelle des prix dans l'ancien, en 2022*

- De - 5 % à - 1 %
- De - 1 % à 1 %
- De 1 % à 5 %
- De 5 % à 10 %
- 10 % et plus



* Comparaison entre le 1^{er} septembre 2021 et 2022.

Source : Fnaim.



«L'offre redevient abondante tandis que les prix se stabilisent peu à peu.»

Julien Haussy, président d'Espaces atypiques.

■■■ Il faut dire que l'indice de confiance des ménages établi par la Fnaim est au plus bas. Un marqueur inquiétant mais pas rédhibitoire selon son président, Jean-Marc Torrollion : « Pendant la crise des Gilets jaunes, l'absence de confiance n'a pas rimé avec une chute des achats immobiliers. Refuge financier en cas de gros temps, cet actif est actuellement très protecteur de l'inflation. On comprend bien l'intérêt de miser son épargne dans la pierre plutôt que dans des livrets rémunérés, avec lesquels on risque fort, au final, de perdre 5 % par an. » « La pression sur les prix devrait s'amenuiser. C'est ce qu'attendent pas mal d'investisseurs. Mais le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande reste un airbag pour les transactions et l'activité de notre profession », souligne Stéphane Fritz, président du réseau d'agences en franchise Guy Hoquet. À condition toutefois que le dossier d'emprunt soit accepté par l'établissement de

prêt. Et ne soit pas bloqué par un taux d'usure dont le seuil vient juste d'être relevé par la Banque de France (lire p. 92). Ce qui fait sans contester le jeu des prétendants présentant leur offre d'achat sans condition suspensive de crédit.

Autre grain de sable à même de gripper la machine, l'entrée en vigueur du nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE), davantage axé sur l'impact carbone du lieu de vie. Il commence à freiner des transactions. En effet, de plus en plus de vendeurs doivent, bon gré mal gré, accepter une décote à la hauteur du montant des travaux de rénovation à engager : un sésame indispensable pour pouvoir louer une ancienne passoire énergétique comme l'exige désormais la nouvelle législation. « Au-delà du simple domicile, les pathologies du bâtiment dans son ensemble commencent à avoir de lourdes conséquences sur la valeur de chaque

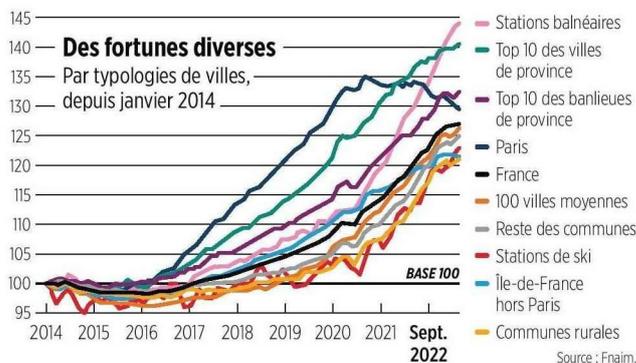
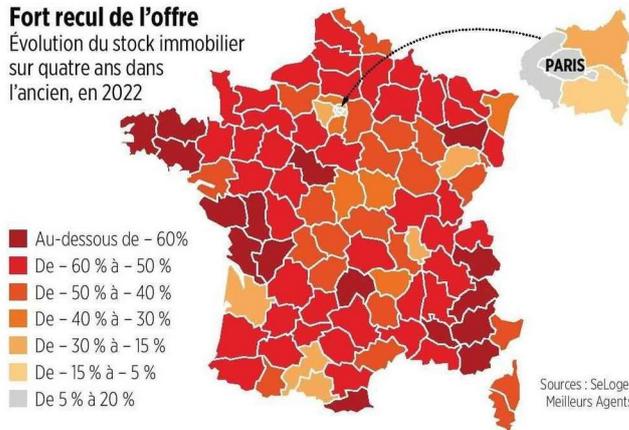


Convoitise. À Meudon (Hauts-de-Seine), plébiscite pour les maisons bourgeoises du quartier Bellevue, en surplomb du fleuve.

habitat collectif», constate Gérard Grech, patron de Grech Immobilier. « Demain, dans ce contexte de changement climatique de plus en plus présent, le diagnostic technique global d'un immeuble sera le juge de paix de la valeur des biens qu'abrite une copropriété. Même s'il n'est pas obligatoire pour l'instant, il faut se préparer et anticiper cette échéance, sous peine d'avoir de très mauvaises surprises à la clé », juge maître Benoît Depaquit, notaire à Paris. On le comprend, la performance énergétique et environnementale devient plus que jamais un argument de poids en faveur du neuf, soumis de facto aux dernières normes en la matière. « Avant, personne ne mesurait la valeur verte d'un logement car elle n'était pas chiffrée. L'importante décote de 10 à 15 % entre une classe A ou B (meilleurs élèves) et une ■■■

Fort recul de l'offre

Évolution du stock immobilier sur quatre ans dans l'ancien, en 2022



VENDUS STRASBOURG

- Rue du Bain-Finkwiller : maison XVII^e siècle, 2-p, 29 m², 182 000 €.
- Rue Baldner : imm. années 1970, 1^{er} ét., asc., bon état, 2-p, 48 m², balcon, 252 000 €.
- Rue Gutenberg : imm. 1895, 3^e ét., asc., 3-p, 60 m², 420 000 €.
- Rue de Thann : imm. 1905, 1^{er} ét., 3-4-p, 75 m², 340 000 €.
- Quai Turckheim : maison alsacienne, colombages, 4-p, 85 m² en duplex, 425 000 €.
- Rue d'Avolsheim (Cronembourg) : maison années 1930, 5-p, 130 m², 250 m² de jardin, 470 000 €.



« Hormis l'ultra-luxe, les valeurs ont sans doute atteint un plafond. »

Alexander Kraft, PDG de Sotheby's IR France et Monaco.

■■■ étiquette F et G (passoires thermiques) saura désormais être prise en compte dans le choix d'un investissement que l'on désire pérenne et liquide», commente Norbert Franchon, président du groupe de promotion Gambetta. Qui s'étonne que le public des bureaux de vente soit relativement clairsemé en cette rentrée d'automne. «Les gens devraient se précipiter pour acheter de l'immobilier, ce n'est pas le cas. C'est certainement la conséquence de l'effet psychologique du resserrement bancaire: les prétendants s'autocensurent en se disant qu'ils n'obtiendront pas gain de cause pour avoir le feu vert de leur banque.»

Passoires thermiques. «Portée par un manque d'offres récurrent, la résilience de l'activité promotionnelle l'est aussi à travers la perspective des gains thermiques qu'offrent des logements bioclimatiques mieux isolés», note Hans Oswald, directeur marketing résidentiel d'Icade. Dans les prochaines années, il y aura deux types d'immobilier: «Certains investisseurs vont vouloir se dessaisir des passoires thermiques dans l'ancien, dont la note de chauffage et d'électricité va faire du mal au portefeuille de leurs occupants. Et que les bailleurs ne veulent pas ou ne peuvent pas rénover, à plus ou moins grands frais. Nul doute que ces actifs, à l'obsolescence programmée plus rapide que prévu, perdront nettement de leur valeur.

La plupart des professionnels de la promotion neuve admettent un écoulement des programmes un



À Chanas-Curson. (Drôme). Maison de caractère avec trois gîtes, 600 m², 1,2 M€.

VENDUS AIX

- Rue Isolette, 2^e ét. sans asc., imm. 1950, 24 m², mezzanine, balcon, 185 000 €.
- Rue d'Italie, 3^e ét. sans asc., imm. XIX^e, duplex, 48 m², chambre en mezzanine, 279 000 €.
- Rue Magnan, 1^{er} ét., imm. XIX^e, 50 m², rénové architecte, 430 000 €.
- Chemin du Belvédère, maison années 1960, 130 m², jardin 700 m², 150 000 € de travaux, 945 000 €.
- Place d'Albertas, 2^e ét. avec asc. hôtel particulier XVII^e, 150 m², rénové, 1,1 M€.

peu moins rapide qu'il y a deux ans. «Les cadres sup ont une meilleure élasticité sur les prix d'achat que les primo-accédants. Mais bientôt dans le viseur, le Pinel+ verdira entraînant de nouveaux surcoûts. Il y a fort à parier que cela passera mal auprès de cette clientèle et il serait bon que cette question soit débattue», plaide Christophe Bacqué, directeur d'Emerige Résidentiel. Il y a déjà un surcoût de 10 à 15% avec l'encroûtement des matières premières et de l'énergie dépensée pour produire de l'habitat. Dans un marché toujours sous-offre et de compétition entre les acteurs sur les prix du foncier (avec des permis de construire

délivrés au compte-gouttes ou retoqués), les promoteurs peineront ou ne pourront pas payer le même niveau de charges foncières. «Le verdissement du Pinel nouveau va écartier une partie de la demande sur le marché d'investissement locatif. Qui, rappelons-le, est toujours soumis à un plafond de défiscalisation de 5 500 €/m² afin de pouvoir bénéficier des avantages fiscaux de ce dispositif. Un seuil qui n'a pas été réévalué depuis 2015 alors que, depuis sept ans, le coût de la vie a considérablement augmenté», s'étonne Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate. «À Rennes, à Nantes, à Angers... ■■■

Des maisons pour tous les budgets

Les 10 villes où investir selon Orpi

Villes	Prix moyen des maisons	Prix au m ²	Surface moyenne des maisons disponibles sur le marché
Caen	330 000 €	3 092 €	108 m ²
Metz	307 746 €	2 312 €	141 m ²
Lorient	307 395 €	2 632 €	119 m ²
Pau	303 207 €	2 392 €	128 m ²
Rodez	281 767 €	1 704 €	155 m ²
Saint-Brieuc	274 260 €	3 056 €	82 m ²
Dijon	258 521 €	2 398 €	112 m ²
Nîmes	257 785 €	2 167 €	116 m ²
Brest	244 407 €	2 273 €	116 m ²
Orléans	240 253 €	3 092 €	108 m ²

Source : Orpi.



«Biarritz, bassin d'Arcachon: les derniers dadas des Parisiens.»

Thibault de Saint Vincent, président de Barnes.



■■■ nous enregistrons un recul de 20 à 35 % du nombre de ventes en investissement locatif défiscalisé. Pour contourner l'obstacle de l'obtention de nouveaux permis de construire, nous avons engagé à Vannes une opération emblématique de rénovation-reconstruction: Renaissance, 137 logements petits et grands qui vont fleurir dans une ancienne tour de la CPAM des années 1970, désossée, désamiantée, ne gardant que son squelette en béton», expliquent François Giboire et Olivier Biancarelli, dirigeants et porte-parole du groupe breton Giboire. «Nouvelles normes environnementales, surcoût des travaux, remontée des taux d'intérêt sont autant de grains de sable qui ■■■■

Reconversion. À Vannes (Morbihan), le programme Renaissance: 137 appartements commercialisés de 168 000 € à 1,752 M€.



« Normes vertes, surcoût des travaux, remontée des taux... grippent la machine immobilière. » **Stéphane Dalliet**, directeur général Immobilier résidentiel de Nexity.

Les prix de vente dans 81 villes

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

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	4 552 €	3,7 %
Amiens	2 307 €	5,2 %
Angers	3 749 €	8,7 %
Antibes	5 102 €	7,9 %
Antony	6 007 €	5 %
Argenteuil	3 538 €	7,5 %
Asnières-sur-Seine	7 516 €	4,4 %
Aubervilliers	4 205 €	6,3 %
Aulnay-sous-Bois	3 330 €	5 %
Avignon	2 658 €	10,7 %
Besançon	2 447 €	9,9 %
Béziers	1 550 €	2,8 %
Bordeaux	5 000 €	1,3 %
Boulogne-Billancourt	9 868 €	4,5 %
Bourges	2 128 €	19,1 %
Brest	2 377 €	7,8 %
Caen	3 146 €	7 %
Calais	1 798 €	-2,8 %
Cannes	6 207 €	10,2 %
Cergy	3 294 €	5,2 %
Champigny-sur-Marne	4 193 €	3,4 %
Cherbourg	2 277 €	20 %
Clermont-Ferrand	2 599 €	15,9 %
Colmar	2 669 €	4,8 %
Colombes	6 007 €	4,2 %
Courbevoie	7 609 €	1 %
Créteil	4 260 €	4 %
Dijon	2 862 €	7,4 %
Drancy	3 329 €	2,8 %
Dunkerque	2 111 €	3,1 %
Grenoble	2 990 €	5,3 %
Issy-les-Moulineaux	8 545 €	2,7 %
La Rochelle	4 718 €	5,9 %
La Seyne-sur-Mer	3 041 €	11,4 %
Le Havre	2 525 €	12,5 %
Le Mans	2 134 €	15 %
Levallois-Perret	10 226 €	0,3 %
Lille	4 064 €	6,3 %
Limoges	1 760 €	9,2 %
Lyon	5 635 €	0,8 %
Marseille	3 491 €	10,4 %

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Mérignac	3 940 €	1,5 %
Metz	2 815 €	5,9 %
Montpellier	3 622 €	6,9 %
Montreuil	6 734 €	-0,7 %
Mulhouse	1 775 €	1,9 %
Nancy	2 756 €	6 %
Nanterre	5 942 €	3,8 %
Nantes	4 260 €	2,9 %
Neuilly-sur-Seine	11 651 €	-1,4 %
Nice	5 173 €	6,3 %
Nîmes	2 117 €	4,8 %
Noisy-le-Grand	4 197 €	4,1 %
Orléans	2 691 €	2,8 %
Paris	11 568 €	2,3 %
Pau	2 205 €	9,1 %
Perpignan	1 678 €	8,2 %
Pessac	3 696 €	7,8 %
Poitiers	2 579 €	5,8 %
Quimper	2 131 €	20,1 %
Reims	2 814 €	-0,3 %
Rennes	4 171 €	6,4 %
Roubaix	2 254 €	1,3 %
Rouen	2 742 €	0,7 %
Rueil-Malmaison	6 720 €	4,4 %
Saint-Denis	4 506 €	5,1 %
Saint-Étienne	1 558 €	7,2 %
Saint-Maur-des-Fossés	6 140 €	2,2 %
Saint-Nazaire	2 858 €	11,4 %
Strasbourg	4 084 €	1,5 %
Toulon	2 906 €	4,3 %
Toulouse	3 824 €	3,2 %
Tourcoing	2 024 €	-8,5 %
Tours	3 246 €	8,3 %
Troyes	1 883 €	7,9 %
Valence	2 278 €	2,8 %
Vénissieux	3 071 €	11,6 %
Versailles	7 546 €	1,4 %
Villeneuve-d'Ascq	2 625 €	-12,2 %
Villeurbanne	4 140 €	4,9 %
Vitry-sur-Seine	4 413 €	4,2 %

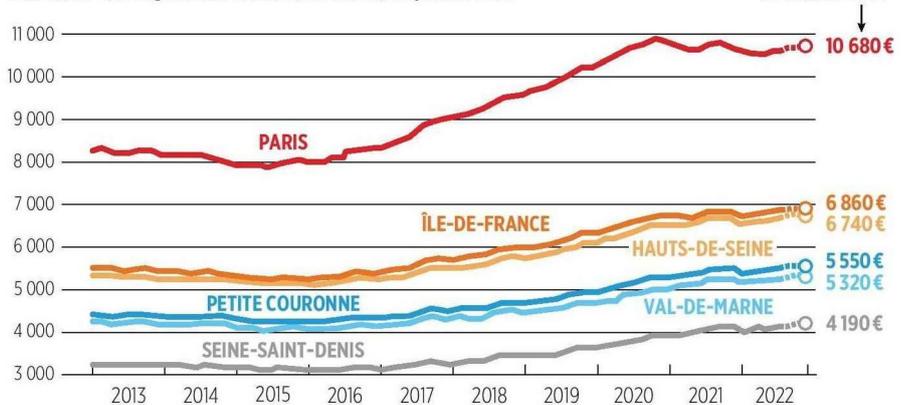
Source : LPI-SeLoger.

NEXITY - GIBOIRE

■■■ contribuent à gripper la machine immobilière, juge Stéphane Dalliet, directeur général Immobilier résidentiel de Nexity. *Ces turbulences nous obligent à trouver des solutions pour attirer la clientèle dans une équation financière équilibrée pour chacune des parties.* » Et de citer le programme pilote Essenciel, livré en 2025 à Lyon Confluence. L'originalité de ce bâtiment passif bas carbone ? Un double mur en brique dont l'inertie thermique, couplée à un triple vitrage des fenêtres, promet de garantir une température de 22 °C l'hiver, et de 26 °C en été. Ceci, sans aucun besoin de chauffage ni de climatisation! ■

Paris-banlieue : le grand écart

Prix au m² des logements anciens, en euros, en juillet 2022*



*« Juillet » correspond à la période allant de mai à juillet et « novembre » va de septembre à novembre.

Source : Notaires du Grand Paris.