



En couverture

IMMOBILIER

COTE D'ALERTE ATTEINTE

Après deux ans de fièvre acheteuse, les tensions sur l'octroi des prêts entravent les projets. Une baisse s'amorce partout, avec des acquéreurs plus exigeants. Notre état des lieux et les prix à Paris, en banlieue et en régions.

La veille, la Banque centrale européenne (BCE) venait, pour la seconde fois en moins de deux mois, de relever ses taux directeurs de 0 à 1,75%. Le 9 septembre dernier, François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France, martelait sur BFM Business : « Il n'y a pas de problème de crédit en France, les taux d'intérêt remontent progressivement et il n'y a pas de

**Dossier coordonné**  
PAR ERIC TRÉGUIER  
ET VIRGINIE GROLLEAU

dossiers bloqués à cause du taux d'usure. Il ne faut pas relayer les discours de telle ou telle corporation qui veut juste prêter plus cher aux Français! » Pourtant, quelques jours plus tard, l'Observatoire Crédit Logement CSA constatait un spectaculaire plongeon de 34,7% du nombre de prêts accordés sur un an à fin septembre. « Une telle chute ne s'était pas constatée depuis l'automne 2008, au plus fort de la crise financière : elle a même été plus prononcée que celle observée durant le premier

confinement », souligne l'auteur de l'étude, Michel Mouillart. Depuis l'été, les courtiers en crédit dénonçaient un blocage de l'octroi de prêts : les montages des emprunteurs dépassaient le taux d'usure, au-delà duquel une banque ne peut plus prêter. Le mécanisme avait bien fonctionné... mais c'était quand les taux baissaient. Aujourd'hui, « il agit comme un coupeur, entraînant de nombreux refus de prêt, qu'il s'agisse de ménages modestes voulant acheter leur premier logement ou de

Capacité d'achat sous pression



Arrivés à un sommet, les prix dans l'ancien semblent s'assagir, alors que la hausse des taux d'intérêt et d'usure bloquent l'octroi de prêts et donc de nombreuses transactions. Un coup de froid qui contrarie aussi le marché du neuf, où la construction se heurte aux difficultés de mises en chantier.



## Les offres de onze grandes banques pour un prêt de 220 000 euros

BANQUE	SUR QUINZE ANS			SUR VINGT ANS		
	Taux fixe	Mensualités (en euros)	Coût du crédit (en euros)	Taux fixe	Mensualités (en euros)	Coût du crédit (en euros)
La Banque postale	2,16%	1432	37 757	2,27%	1142	53 910
Crédit mutuel (Sud-Ouest)	2,19%	1435	38 309	2,32%	1147	55 182
Crédit agricole (Brie-Picardie)	2,23%	1439	39 045	2,33%	1148	55 437
Crédit mutuel (Bretagne)	2,30%	1447	40 337	2,40%	1155	57 224
Fortuneo	2,36%	1432	38 057	2,48%	1164	59 275
Crédit agricole (Normandie-Seine)	2,41%	1458	42 374	2,55%	1171	61 077
Crédit agricole (Ile-de-France)	2,58%	1476	45 542	2,71%	1189	65 222
Banque populaire (Val-de-France)	2,59%	1477	45 730	2,79%	1197	67 308
Caisse d'épargne (Ile-de-France)	2,60%	1478	45 917	2,65%	1182	63 663
Caisse d'épargne (Rhône-Alpes)	2,70%	1488	47 793	2,70%	1188	64 962
Bred Banque populaire	2,75%	1493	48 734	2,82%	1201	68 093

Simulations effectuées pour un prêt à taux fixe avec 20% d'apport, hors garantie et assurance. Pour une assurance à 0,20%, compter 8800 euros sur vingt ans et 6600 euros sur quinze ans. Pour une assurance à 0,35%, compter 15400 euros sur vingt ans et 11500 euros sur quinze ans.

SOURCE : CHALLENGES.

*familles aisées désireuses de s'agrandir ou d'investir* », développe Olivier Lendrevie, président du réseau de courtiers Cafpi. Comme le taux d'usure est calculé tous les trimestres, sa dernière augmentation, début octobre, a libéré quelques dossiers. Mais cela n'a pas duré. « Les banques ont publié mi-octobre de nouvelles grilles tarifaires, avec des hausses de taux de 0,4 point en moyenne, équivalentes au relèvement du taux d'usure, ce qui bloque à nouveau les dossiers », déplore Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

### Désarroi des ménages

Dans tous les cas, la capacité d'emprunt des ménages s'en trouve réduite : « Pour 1 000 euros de mensualité, le montant empruntable sur vingt ans est passé de 217 400 euros, avec un taux de 1% en janvier, à 188 700 euros avec un taux de 2,5% », calcule Sylvain Lefèvre, président de La Centrale de Financement. Et ce n'est pas fini : « Entre l'envolée du taux d'emprunt d'Etat à dix ans qui atteint plus de 2,70%, contre 0% en début d'année et les nouvelles augmentations à venir des taux directeurs de la BCE, la hausse va s'intensifier », estime Julie Bachet. La directrice



Olivier Lendrevie, président de Cafpi.

« Les statistiques de la Banque de France sont en décalage de deux à trois mois par rapport à la réalité du marché du crédit, tandis que les taux d'intérêt continuent d'augmenter. »

générale de Vousfinancer pronostique même des taux avoisinant 3% en fin d'année!

Ce coup de frein affecte l'immobilier neuf, dont les ventes s'effondrent. Promoteurs et constructeurs de maisons individuelles, déjà confrontés au manque de main-d'œuvre, aux difficultés d'approvisionnement, au surcoût (+7% en moyenne) lié à la nouvelle réglementation environnementale 2020 et à la flambée du prix des matériaux, doivent faire face au désarroi des ménages : « Les ventes de maisons neuves ont chuté de près de 17% sur un an à fin août, avec une accélération à -28% sur trois mois », confirme Grégory Monod, président du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment.

### Pinel en question

Chez les promoteurs, même soupe à la grimace : « Les ventes d'appartements neufs ont reculé de 24,3% au deuxième trimestre sur un an, s'alarme Pascal Boulanger, le président de la Fédération des promoteurs immobiliers. Et l'offre s'amenuise avec les difficultés liées aux mises en chantier, sans compter les normes "zéro artificialisation nette des sols" à venir. » Et cela ne devrait pas s'ar-

ranger. Autour du projet de loi de finances pour 2023, il est question d'une potentielle suppression anticipée du dispositif de défiscalisation Pinel et de conditions plus restrictives pour l'attribution du prêt à taux zéro. Les amendements ont fini par être retirés, mais le parcours législatif n'est pas terminé, même si le ministre du Logement, Olivier Klein (*lire interview page 71*), a confirmé sa volonté de ne rien changer aux dispositifs actuels.

**Marché parisien sonné**

Le marché immobilier dans l'ancien, qui représente quand même 90% des transactions, semble mieux résister, avec des situations locales très contrastées. La mobilité des Français, accrue après la crise sanitaire notamment vers les villes moyennes (*lire page 76*), a entraîné « des augmentations de plus de 10% à Montpellier, Toulon ou Antibes, et de presque 20% à Dax ou Vannes », constate Guillaume Martinaud, président d'Orpi. Au point que les prix sont parfois devenus trop élevés pour les candidats à la propriété : à Reims, où ils ont augmenté de 8%, et à Vannes (+19%), les signatures de compromis sont en baisse de 30% et 23% selon Orpi. Car souvent, « les vendeurs ne sont pas prêts à réduire leurs prétentions », indique Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques. Ils vont pourtant devoir faire un effort s'ils veulent conclure, « car depuis janvier, la capacité d'achat des ménages s'est dégradée, analyse Barbara Castillo Rico, res-



Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty.

**“ Les acquéreurs étrangers, notamment américains, ont investi dans de splendides propriétés, dont plusieurs entre 20 et 50 millions d'euros. ”**

ponsable des études économiques pour MeilleursAgents. Dans les dix plus grandes villes de France, seuls 37% des ménages de deux adultes peuvent acquérir une surface de 50 m<sup>2</sup> ».

A Paris, le marché est comme sonné : « Les délais de vente se sont allongés à 96 jours et les prix sont repassés sous les 10 000 euros le m<sup>2</sup> », affirme Charles Marinakis, président de Century 21. Lyon, Toulouse, Nantes et Bordeaux devraient aussi voir leurs prix baisser de 1 à 3% selon MeilleursAgents, qui observe une hausse du nombre des logements à la vente. Du coup, les acquéreurs se remettent à négocier, scrutant à la loupe les diagnostics de performance énergétique que leur remettent les vendeurs. Les investisseurs sont particulièrement vigilants : depuis le 24 août, ils n'ont plus le droit d'augmenter le loyer s'ils louent un bien F ou G. Et bien-

tôt, ils ne pourront plus les louer : « L'interdiction commencera par les pires des logements classés G dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023, puis tous les G au 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les F au 1<sup>er</sup> janvier 2028 et tous les E au 1<sup>er</sup> janvier 2034 », résume Romain Villain, directeur général de la plateforme de conseil en rénovation énergétique Heero. Pour les passoires thermiques, les décotes négociées vont de 5 à 15%, en fonction des travaux. « Le sujet est complexe, car dans les copropriétés, les travaux individuels ne suffisent pas forcément, il faut rénover l'immeuble », s'inquiète Jean-Marc Torrolion, président de la Fnaim.

**Parenthèse du luxe**

L'immobilier de luxe, lui, reste pour l'instant dans une parenthèse par rapport aux tensions qui bousculent le secteur. La clientèle internationale redécouvre les charmes des propriétés de prestige et des appartements haut de gamme made in France. « Autant 2021 était l'année du rattrapage des Français, autant 2022 est celle des acquéreurs étrangers », confie Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Tel cet Américain qui n'a pas hésité à mettre 11 millions d'euros sur la table pour ce superbe pied-à-terre dans le Marais, à Paris (et qui a ajouté 3 millions pour l'appartement voisin... pour ses invités). « Dans les belles copropriétés avec une adresse, pour les biens avec vue sur les monuments, belle décoration et chambres en suite, terrasse et climatisation, les prix peuvent s'envoler jusqu'à 40 000 euros le m<sup>2</sup> à Paris », explique Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Féau.

La pierre française attire encore, et notamment les Américains, qui font un retour en force, après deux ans de rêves suspendus en raison de la crise sanitaire et grâce à une parité euro-dollar très favorable. « Nos régions ont enregistré des transactions à des montants très élevés, chacune à leur niveau : jusqu'à 2 à 3 millions en Normandie et en Bretagne, 13 à 14 millions sur la Côte d'Azur et 13 millions à Megève », liste Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty. Le prix de l'exception. **Virginie Grolleau**



Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **729000**

Sujet du média :

**Actualités-Infos Générales**



Edition : **Du 03 au 09 novembre**

**2022 P.22**

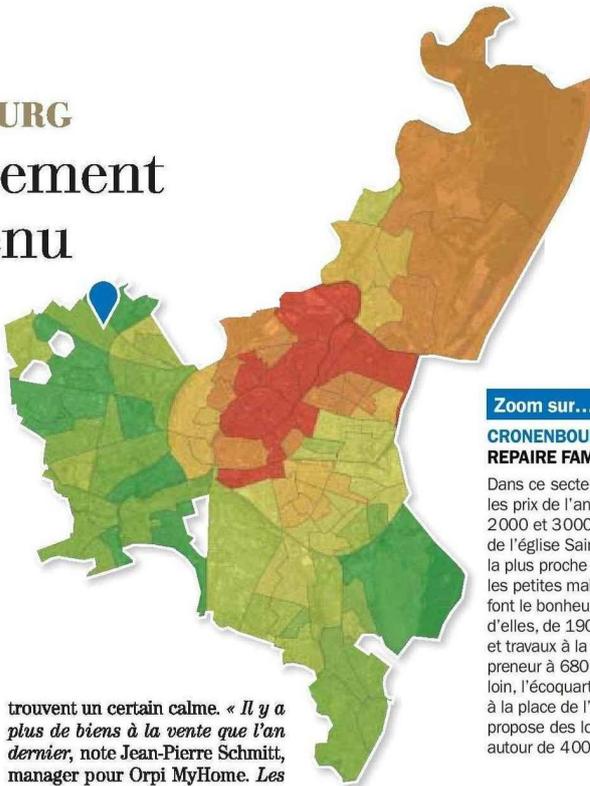
Journalistes : **Colette Sabarly**

Nombre de mots : **765**

## STRASBOURG Refroidissement bienvenu

**C**omme partout, Strasbourg n'échappe pas à la morosité ambiante. Après l'euphorie des dernières années, son marché immobilier s'essouffle. « *Entre la guerre en Ukraine, l'inflation galopante et la flambée des taux de crédit, les acquéreurs manquent de confiance*, analyse Damien Oswald, gérant de l'agence Era Mathis. *Ce qui ne les pousse pas à faire des projets.* » Et ceux qui conservent un certain optimisme sont freinés par des conditions draconiennes d'octroi des prêts, et par des banques réticentes à financer les projets malgré un taux d'usure rehaussé tout récemment.

**Inversion de tendance**  
Globalement, les volumes des ventes ralentissent, d'autant que les vendeurs n'ont pas non plus pris la mesure de l'inversion de tendance, se cramponnant à des prix très élevés. Selon les notaires d'Alsace, la valeur médiane au mètre carré des appartements atteint désormais 3360 euros sur l'ensemble de Strasbourg, en hausse de 9,4% sur un an à fin juin 2022 (+38,7% en dix ans). Mais depuis l'été, les valeurs re-



trouvent un certain calme. « *Il y a plus de biens à la vente que l'an dernier*, note Jean-Pierre Schmitt, manager pour Orpi MyHome. *Les acquéreurs reprennent la main, renégociant les prix à la baisse.* » Avec plus ou moins de bonheur : dans un quartier comme l'Orangerie, pris d'assaut par les professions libérales et les fonctionnaires des institutions européennes, les prix ne diminuent pas, surfant autour des 7000 euros le m<sup>2</sup>. Aux Contades, un peu moins cher, mais très prisé aussi, il faut prévoir

**Prix en euros par m<sup>2</sup>**  
pour un logement de plus de cinq ans

- inférieur à 2750
- de 2750 à 3050
- de 3050 à 3400
- de 3400 à 4000
- de 4000 à 4400
- de 4400 à 5100
- supérieur à 5100

### Zoom sur...

#### CRONENBOURG REPAIRE FAMILIAL

Dans ce secteur devenu bobo, les prix de l'ancien oscillent entre 2000 et 3000 euros le m<sup>2</sup>. Autour de l'église Saint-Florent, partie la plus proche du centre-ville, les petites maisons années 1930 font le bonheur des familles. L'une d'elles, de 190 m<sup>2</sup> avec jardin et travaux à la clé, a trouvé preneur à 680000 euros. Non loin, l'écoquartier construit à la place de l'ancienne brasserie propose des logements neufs autour de 4000 euros le m<sup>2</sup>.

entre 4000 et 4500 euros le m<sup>2</sup> pour un appartement sans extérieur, mais 6000 euros le m<sup>2</sup> avec terrasse. Plus éloigné du centre mais désormais mieux desservi par le tramway, la Robertsau attire de plus en plus d'acquéreurs qui n'hésitent pas à déboursier de 4000 à 5000 euros le m<sup>2</sup> pour s'offrir appartement ou maison à leur goût.

L'hypercentre et la Petite France, marchés confidentiels, font partie des meilleures adresses de la ville, de 5000 à 7000 euros le m<sup>2</sup>. Tout comme la Krutenau qui, entre belles façades colorées, commerces, cafés, restaurants, reste la coqueluche d'une clientèle qui aime tout faire à pied ou à vélo. Là, un très bel appartement de 137 m<sup>2</sup>, avec terrasse de 70 m<sup>2</sup> au dernier étage, vient d'être négocié à 849000 euros. Moins cher, le quartier de la gare prend de la valeur. Boulevard de Nancy ou faubourg de Saverne, entre la gare et le tribunal, les appartements des immeubles haussmanniens voient leur cote augmenter entre 4000 et 4500 euros le m<sup>2</sup>. **Colette Sabarly**

### Et autour...

#### ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN

Cette commune résidentielle du sud de Strasbourg « *attire les citadins en quête d'un cadre de vie agréable et verdoyant* », indique Cécile Franck-Weyhaubt, gérante de l'agence **Espaces** Atypiques de Strasbourg. Les acquéreurs apprécient la très bonne desserte du tramway. « *De jeunes couples avec enfants cherchent des logements standardisés ou de belles villas.* » Domaine des Tuileries, un 3-pièces en duplex de 75 m<sup>2</sup> est à vendre

pour 299000 euros. Aux Demeures d'Ariane, un autre de 63 m<sup>2</sup> est proposé à 212000 euros. Côté maisons, une famille vient d'acquérir un ancien corps de ferme rénové de 186 m<sup>2</sup> avec jardin pour 590000 euros.

#### SCHILTIGHEIM

Au nord de la métropole, cette ville populaire fait l'objet, depuis longtemps, d'une vaste opération de rénovation urbaine. Elle attire le regard des acquéreurs, car elle attend l'arrivée du tramway, prévue fin 2023.

De nombreux logements neufs ont été construits dans l'écoquartier Adelschhoffen. A proximité, le chantier de la médiathèque Nord est en cours, et un complexe MK2 de 8 salles devrait s'installer quartier Malteries. « *On y rencontre de plus en plus de jeunes cadres* », remarque Jean-Pierre Schmitt, d'Orpi MyHome. Rue de la Zinsel, un 90-m<sup>2</sup> des années 1970 s'est vendu à 215000 euros, tandis que rue d'Adelschhoffen, un 78-m<sup>2</sup> des années 1930 a été cédé 300000 euros. ■

