



Nouvelle donne. Crédits, rénovation énergétique, prix... Le marché bascule.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

« **J'**voudrais bien, mais j'peux point. » Telle « La Bonne du curé » chantée par Annie Cordy, les freins s'accumulent pour empêcher les candidats (locataire, investisseur, déjà propriétaire) d'aller au bout de leur rêve d'achat immobilier. Premier barrage, le manque de logements disponibles, dans l'ancien comme le neuf, pour satisfaire toute la demande. La promesse présidentielle d'un choc de l'offre est toujours aux abonnés absents. Et rien ne contrebalance la limitation de l'étalement urbain préconisée par la loi Élan. Aucune nouvelle possibilité de densification et une hauteur plafonnée comme avant pour les immeubles. Dans les grandes agglomérations, le rétroplanning

concernant les passoires thermiques (*voir p. 106*) se cumule avec l'encadrement des loyers. Mais aussi avec des permis de construire refusés, différés ou retoqués par de nouvelles équipes municipales. Pourtant, les besoins d'habitat sont criants, dopés par la

SOMMAIRE

- 74 **Conjoncture** Les clés du retournement
- 86 **Crédit** Emprunter sans (trop) tarder
- 90 **Neuf** Un marché en berne
- 94 **Empreinte carbone** Les promoteurs misent sur le bois
- 98 **Transactions** Emily fait revenir les Américains à Paris
- 106 **Rénovation** Le casse-tête des passoires thermiques
- 112 **Placement** Investir dans un logement énergivore ?
- 116 **Patrimoine** Charmes et secrets de la vie de château
- 128 **Versailles** Le vent tourne

DOSSIER DIRIGÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD



L'emprunt, deux fois plus cher

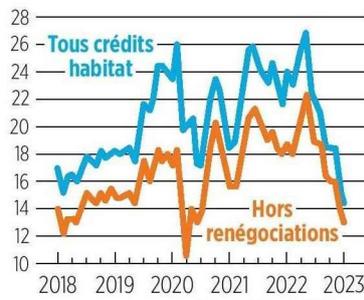
Taux d'intérêt des crédits immobiliers hors assurance, en %



Source : Observatoire Crédit Logement.

Moins de prêts

Production des crédits à l'habitat, en milliards d'euros par mois

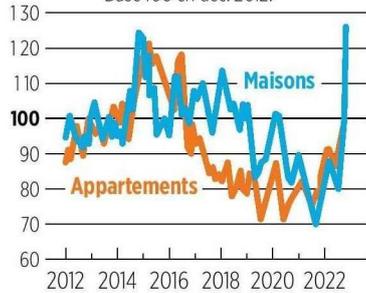


Source : Banque de France.

Rabais à tous les étages

Indice d'évolution de la marge de négociation

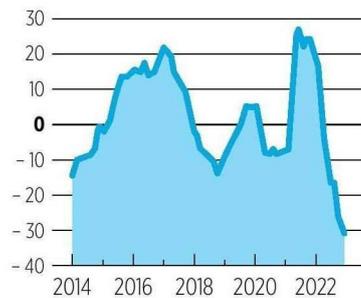
Base 100 en déc. 2012.



Source : Baromètre LPI-SeLoger.

Chute libre dans le neuf

Évolution annuelle des ventes de maisons neuves, en %



Source : CGI Bâtiment / Caron Marketing, Markemétron.

LUCIE-ANNE MOTTET/LUXHANNAH STUDIO/SP



Ile d'Oléron. À 500 m des plages, authentique longère 157 m², 4 chambres, terrain 2 135 m², vendue autour de 775 000 € (Espaces atypiques).

Le montant d'emprunt chute

Évolution de la capacité d'emprunt, en euros, pour un couple avec 4 200 € de revenus nets/mois, hors assurance



croissance démographique, l'allongement de la durée de vie et les plus vastes besoins résidentiels des ménages recomposés pour la garde alternée de leurs enfants. Et, pour noircir le tableau, d'autres paramètres conjoncturels s'invitent dans la danse : triplement des taux de crédit en un an, fréquents blocages du seuil du taux d'usure, surcoût de la facture énergétique, retour d'une forte inflation. Autant d'éléments qui rognent le reste à vivre des ménages et leur pouvoir d'achat immobilier.

Pourquoi s'alarmer ? Fin 2022, le million de transactions dans l'ancien était à nouveau dépassé. Un score record, mais une réalité en trompe-l'œil, qui masque une année à deux vitesses avec un décrochage des ventes dès le second semestre. « Depuis septembre, il y a



Rue des Rosiers (Paris). Appartement 4-pièces au 1^{er} étage, 88 m², 3 chambres, vendu loué à 1,3 M€ (Sotheby's Paris Ouest).

moins de candidats dans les agences. Les durées des mandats sont passées de dix jours à deux mois. Un rééquilibrage est en train de s'opérer et les vendeurs commencent à comprendre que le vent a tourné», indique Guillaume Martinaud, président d'Orpi, réseau coopératif qui comptabilise 10 % d'activité en moins, comme ses homologues franchisés. Selon la plateforme Bien Ici, il y aurait 28 % d'annonces supplémentaires de biens à vendre et leur durée de diffusion se prolonge d'une vingtaine de jours (70 contre 50 à l'été 2021). « Le marché n'est pas à l'arrêt mais

ce n'est plus l'euphorie. Le phénomène d'étalement urbain se poursuit, 5 ou 10 km plus loin. Un pas de côté procurant un pouvoir d'achat immobilier un peu plus élevé», note Corinne Jolly, présidente de PAP. Cette tendance profite aux immeubles récents, mieux isolés et offrant davantage de chambres, à surface égale, que dans l'ancien. « Dans un contexte de plus faible demande, les cartes passent des mains des vendeurs à celles des acheteurs », relève son confrère Loïc Cantin, nouveau président de la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim). « Alors que l'on comptabilisait 583 000 ventes il y a dix ans, on a doublé ce score au cours des deux dernières années. Les volumes des ventes devraient continuer de régresser et les prix pourraient s'ajuster de 10 à 15 %, ce qui permettra de relancer la dynamique d'un marché arrivé à maturité », analyse Charles Marinakis, président de Century 21.

Résistance. Mais les vendeurs se font prier. « Beaucoup ne veulent pas nous écouter », note Julien Haussy, président d'Espaces atypiques. D'un côté, certains ne sont pas pressés de vendre. De l'autre, des candidats ne se précipitent pas pour acheter, jugeant que les prix pourraient baisser pendant cette attente. » Mais, à y regarder de plus près, il faudrait une correction immédiate de 10 % des prix pour compenser la perte de capacité d'emprunt. Et, de l'avis des spécialistes, cette remontada n'est sans doute pas finie. « L'obtention du crédit est plus hasardeuse, le coût de fonctionnement des immeubles augmente, l'inflation nécessite que les ménages adaptent leurs offres d'achat », juge M^e Matthieu Vincens de Tapol, président de la chambre des notaires de Gironde. « Ceux qui achètent font des concessions : soit sur la surface (ils ont perdu la pièce gagnée il y a cinq ans), soit sur la localisation. Pour preuve, la migration de jeunes acheteurs quittant (Suite page 80)



« Désormais, les acheteurs ne se précipitent pas. »

Julien Haussy (Espaces atypiques)



« Les prix pourraient baisser de 10 à 15%. »

Charles Marinakis (Century 21)

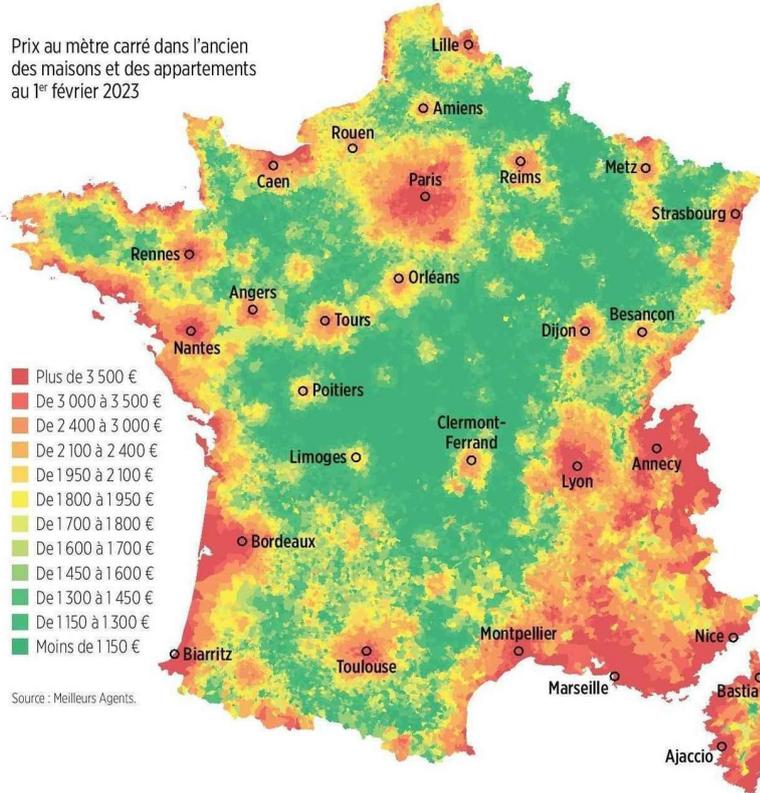
les centres-villes pour des zones périurbaines ou des villes moyennes plus accessibles», note Olivier Colcombet, patron du réseau d'agents mandataires Optimhome. « Les acheteurs du monde rural, aux prix plus abordables, font face à un resserrement de l'octroi de crédit », confirme Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Les biens de luxe impactés.

À l'opposé, le marché de biens haut de gamme ne connaît pas (trop) la crise, mais reste toutefois impacté par les nouvelles règles bancaires. « Le couperet du taux d'usure a cassé 5 % de nos promesses de vente signées, regrette Thibault de Saint Vincent, président du groupe Barnes. Tandis que des freins psychologiques et mécaniques limitent la demande, le stock d'offres gonfle, les vendeurs anticipant une baisse des valeurs. « Après sept ans de hausse, on a atteint un sommet. Les prix risquent de baisser d'environ 10 % dans les mois qui viennent », pronostique-t-il. « Le marché est bien plus calme depuis octobre. Il y a beaucoup d'hésitations. Avec de légères corrections à la clé sur les prix affichés, sauf pour les biens exceptionnels, qui partent toujours aussi vite et au prix fort », poursuit Marc Foujols, dirigeant du groupe éponyme. « Attention, il y a une corrélation entre la montée des prix des biens d'exception et la montée des exigences des acquéreurs. Les délais de transaction sont plus longs », souligne Alexis Caquet, directeur général France d'Engel & Völkers. « Les prix surévalués, c'est fini ! La demande s'est contractée, il y a beaucoup moins d'acheteurs financés et finançables. Il ne faut pas trop s'en étonner,

Le grand écart des territoires

Prix au mètre carré dans l'ancien des maisons et des appartements au 1^{er} février 2023



Source : Meilleurs Agents.

Sans surprise, les prix de l'immobilier les plus élevés se retrouvent dans la capitale et parmi les dix plus grandes villes françaises. Mais également au sein des territoires qui concentrent de nombreuses résidences secondaires, voire semi-secondaires (à la faveur de l'extension du télétravail), comme le long des côtes atlantique et méditerranéenne. « Si le phénomène d'atterrissage des prix enclenché depuis le second semestre 2022 se

poursuit avec des prix quasi stables en début d'année pour les dix plus grandes agglomérations (hors Paris), toutes ne sont pas logées à la même enseigne, note Thomas Lefebvre, le directeur scientifique de Meilleurs Agents. En effet, une observation à la loupe révèle un marché à deux vitesses marqué par de forts reculs des prix à Nantes (- 0,6 %) ou Lyon (- 0,9 %) et, à l'opposé, de franches hausses à Toulouse (+ 0,8 %) ou Marseille (+ 0,9 %). » B. M.-V.



« Un marché à deux vitesses marqué par de forts reculs de valeurs dans certaines villes, et de franches hausses dans d'autres. » **Thomas Lefebvre** (Meilleurs Agents)

SP (x2)

c'était une anomalie d'avoir des taux à 1 %», souligne Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier. « Dans un marché qui s'autorégule, voir les banques prêter à 3 % de taux fixe n'a rien d'anormal, remarque Laurent Demeure, patron de Coldwell Banker France et Monaco. Certaines banques examinent la classe énergétique du bien, et même le montant du devis qu'imposeraient des travaux d'amélioration du DPE. »

Crise à tous les étages. Côté neuf, c'est la soupe à la grimace. Les volumes des ventes aux particuliers ont chuté de plus d'un tiers aussi bien dans l'habitat individuel qu'au sein des programmes collectifs. « *Le surcoût de construction, de 25 % en deux ans, écarte une partie des acquéreurs. Et surtout les plus modestes* », observe Loïc Vandromme, dirigeant d'Hexaom, leader de la maison neuve. Transition écologique et coup de rabot fiscal du dispositif Pinel complexifient la construction des programmes neufs et leur équilibre financier: « *Cette nouvelle donne impacte le modèle des opérateurs, mais aussi la capacité d'achat des ménages. Dans un contexte de crise de l'offre et de la demande, investisseurs et accédants à la propriété sont confrontés au nouveau coût de l'argent, au taux d'usure, au seuil d'endettement à 35 %* », note Olivier Bokobza, patron de l'activité de promotion chez BNP Paribas Real Estate. Seuls 28 % des dirigeants immobiliers sont

10 % de réduction

C'est la correction du prix du bien que les vendeurs devraient consentir afin de compenser la perte de capacité d'emprunt des futurs acquéreurs.

25 % de surcoût

C'est l'augmentation du coût de construction dans les programmes neufs.

Boulogne-Billancourt. Appartement avec terrasse et vue sur la tour Eiffel, vite vendu par Barnes près de Roland-Garros.



Les prix de l'immobilier au mètre carré au 1^{er} mars 2023 en Île-de-France

Départements et villes	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne	1 631 €	3 305 €	5 297 €	1 299 €	2 725 €	4 636 €
Fontainebleau	2 521 €	4 594 €	6 843 €	2 967 €	4 971 €	8 027 €
Ozoir-la-Ferrière	2 849 €	3 884 €	5 191 €	2 337 €	3 427 €	4 835 €
Pontault-Combault	2 650 €	3 686 €	5 177 €	2 468 €	3 616 €	5 315 €
Yvelines	2 382 €	4 972 €	10 517 €	2 128 €	4 170 €	10 019 €
Le Vésinet	4 981 €	6 919 €	9 457 €	5 788 €	9 239 €	14 290 €
Maisons-Laffitte	4 763 €	6 569 €	8 839 €	4 757 €	7 770 €	12 476 €
Versailles	5 879 €	8 755 €	12 123 €	5 854 €	9 211 €	14 191 €
Essonne	1 693 €	3 299 €	5 858 €	1 876 €	3 211 €	5 459 €
Orsay	3 420 €	4 716 €	7 026 €	2 565 €	4 064 €	6 350 €
Saclay	3 418 €	5 032 €	7 116 €	3 371 €	4 805 €	7 551 €
Verrières-le-Buisson	3 479 €	5 252 €	7 119 €	3 698 €	5 546 €	8 489 €
Hauts-de-Seine	3 794 €	7 204 €	12 399 €	4 178 €	7 624 €	13 698 €
Boulogne-Billancourt	6 480 €	8 895 €	12 268 €	6 698 €	10 716 €	17 700 €
Issy-les-Moulineaux	5 737 €	8 197 €	10 777 €	5 352 €	9 819 €	16 372 €
Levallois-Perret	7 065 €	9 649 €	12 379 €	5 712 €	9 751 €	12 908 €
Neuilly-sur-Seine	8 376 €	11 335 €	15 958 €	8 356 €	13 293 €	26 151 €
Rueil-Malmaison	3 907 €	6 123 €	8 267 €	4 663 €	7 338 €	11 683 €
Seine-Saint-Denis	2 012 €	4 382 €	9 102 €	2 182 €	3 682 €	7 462 €
Les Lilas	4 976 €	6 920 €	9 031 €	4 293 €	7 406 €	12 181 €
Montreuil	3 747 €	7 129 €	10 262 €	3 052 €	6 186 €	11 204 €
Pantin	3 638 €	6 513 €	8 872 €	3 545 €	6 530 €	11 454 €
Val-de-Marne	2 686 €	5 537 €	11 176 €	2 705 €	5 184 €	10 792 €
Charenton-le-Pont	5 758 €	8 903 €	11 629 €	6 865 €	11 927 €	20 536 €
Gentilly	4 707 €	6 587 €	9 336 €	3 801 €	6 804 €	12 081 €
Maisons-Alfort	4 199 €	6 237 €	8 316 €	4 275 €	7 136 €	11 150 €
Nogent-sur-Marne	4 403 €	6 725 €	9 076 €	4 793 €	8 086 €	13 279 €
Vincennes	6 961 €	9 791 €	12 986 €	7 092 €	12 029 €	19 603 €
Val-d'Oise	1 878 €	3 424 €	6 016 €	2 014 €	3 397 €	5 476 €
Enghien-les-Bains	4 470 €	6 281 €	8 935 €	3 965 €	6 161 €	9 507 €
L'Isle-Adam	2 690 €	4 307 €	6 492 €	2 763 €	4 221 €	6 452 €
Montmorency	2 955 €	4 477 €	6 477 €	2 762 €	4 276 €	6 633 €

Source : Meilleurs Agents.



« Le phénomène d'étalement urbain se poursuit, 5 ou 10 km plus loin. » **Corinne Jolly (PAP)**

ELIAS PHOTOGRAPHY/SP - BARNES/SP



Angers. Ensemble loft rénové + 2 studios + 2 appartements T3, 360 m², terrain 341 m², à vendre 1,198 M€ (Espaces atypiques).

optimistes pour le neuf, note le panorama de l'immobilier et de la ville d'Ernst & Young et de la Fondation Palladio. «*Restructurons des immeubles résidentiels en améliorant leur performance énergétique. Transformons les bureaux obsolètes en logements*», plaide Alain Taravella, président-fondateur d'Altarea, sur BFM Business. Mais construisons aussi de nouvelles unités d'habitation, ex nihilo. Sinon le déficit de logements va s'aggraver et provoquer une crise majeure de l'habitat d'ici à deux ans. » L'étranglement des nouvelles offres se répercute sur le marché locatif. Ne pouvant devenir propriétaires, les locataires restent plus longtemps en place. La problématique est particulièrement intense dans les grandes agglomérations, dont Paris. Mais aussi au sein du parc immobilier des villes littorales (Côte d'Azur, côte Atlantique), siphonné par la birésidentialité des nouveaux télétravailleurs et les locations touristiques de courte durée. «*C'est dingue ! Je n'arrive pas trouver une petite surface à louer pour y loger mon fils*», s'étonnait récemment, sur Radio Immo, Loïc Cantin, pourtant à la tête de la Fnaim ! ■



«**Des banques tiennent compte du montant des travaux optimisant le DPE.**»

Laurent Demeure (Coldwell Banker)

Les prix de vente dans 81 villes au 1^{er} mars 2023

Prix de vente au mètre carré signé des maisons et appartements anciens

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	5 471 €	3,5 %
Amiens	2 540 €	5,8 %
Angers	3 335 €	1,8 %
Antibes	6 069 €	2,9 %
Antony	5 522 €	-1,5 %
Argenteuil	3 560 €	0,4 %
Asnières-sur-Seine	7 315 €	-0,8 %
Aubervilliers	4 190 €	0,6 %
Aulnay-sous-Bois	3 311 €	-0,1 %
Avignon	2 589 €	8,9 %
Besançon	2 633 €	2,7 %
Béziers	1 835 €	1 %
Bordeaux	4 972 €	0,6 %
Boulogne-Billancourt	8 941 €	-2,5 %
Bourges	1 671 €	5,5 %
Brest	2 437 €	2,6 %
Caen	3 083 €	1,8 %
Calais	1 708 €	2 %
Cannes	5 998 €	7,3 %
Cergy	3 223 €	-2,2 %
Champigny-sur-Marne	4 249 €	2,8 %
Cherbourg	2 244 €	-
Clermont-Ferrand	2 386 €	2,7 %
Colmar	2 426 €	-1,8 %
Colombes	5 963 €	-0,5 %
Courbevoie	7 494 €	-0,7 %
Créteil	4 105 €	-2,7 %
Dijon	2 891 €	7,5 %
Drancy	3 267 €	0 %
Dunkerque	1 946 €	-2,3 %
Grenoble	3 078 €	10,2 %
Issy-les-Moulineaux	8 306 €	-4,1 %
La Rochelle	5 023 €	11,6 %
La Seyne-sur-Mer	3 764 €	-
Le Havre	2 120 €	8,9 %
Le Mans	2 030 €	7,8 %
Levallois-Perret	9 650 €	-0,8 %
Lille	3 433 €	-2,4 %
Limoges	1 821 €	3,2 %
Lyon	5 203 €	-3,2 %
Marseille	3 979 €	11,2 %

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Mérignac	4 357 €	5,6 %
Metz	2 412 €	5,2 %
Montpellier	3 669 €	5,1 %
Montreuil	6 965 €	-2,8 %
Mulhouse	1 358 €	4,4 %
Nancy	2 379 €	5,1 %
Nanterre	5 878 €	0 %
Nantes	4 164 €	-0,4 %
Neuilly-sur-Seine	11 397 €	0,6 %
Nice	5 136 €	8 %
Nîmes	2 498 €	8,3 %
Noisy-le-Grand	4 326 €	2 %
Orléans	2 696 €	5,1 %
Paris	10 154 €	-2,3 %
Pau	2 320 €	9,1 %
Perpignan	1 979 €	17,1 %
Pessac	4 193 €	-
Poitiers	2 299 €	3,2 %
Quimper	2 378 €	8,9 %
Reims	2 809 €	5,1 %
Rennes	4 273 €	-0,3 %
Roubaix	1 795 €	-0,9 %
Rouen	2 766 €	1,2 %
Rueil-Malmaison	6 411 €	-1,5 %
Saint-Denis	4 250 €	-0,9 %
Saint-Étienne	1 450 €	11,2 %
Saint-Maur-des-Fossés	6 582 €	-2 %
Saint-Nazaire	3 297 €	11,5 %
Strasbourg	4 042 €	0,8 %
Toulon	3 353 €	1,4 %
Toulouse	3 856 €	1,8 %
Tourcoing	1 944 €	-0,4 %
Tours	3 257 €	4,1 %
Troyes	2 098 €	-
Valence	2 424 €	-
Vénissieux	3 170 €	-
Versailles	8 806 €	1,8 %
Villeneuve-d'Ascq	3 245 €	-
Villeurbanne	4 073 €	-0,4 %
Vitry-sur-Seine	4 404 €	1,9 %

Source : LPI-SeLoger.

MARY ERHARDY/SP - ESPACES ATYPIQUES/SP