



SPÉCIAL **IMMOBILIER**

Un marché sous haute tension

« **N**otre maison brûle et nous regardons ailleurs. » Vingt ans après l'avertissement de Jacques Chirac sur les défis du réchauffement climatique, une zone de turbulences tout aussi inquiétante traverse le marché résidentiel de notre pays : flambée des taux d'intérêt d'emprunt (voir crédit page 92), chute libre de la construction neuve, glacis du marché locatif (voir location page 96), recul des transactions dans l'ancien, contraintes de rénovation énergétique, etc. Cela dans un contexte où les prix ne baissent pas, ou trop peu. Et où le mal-logement touche 4,1 millions de personnes, soit 6 % de la population française. « *Un risque de bombe sociale* »,

L'emprunt, trois fois plus cher



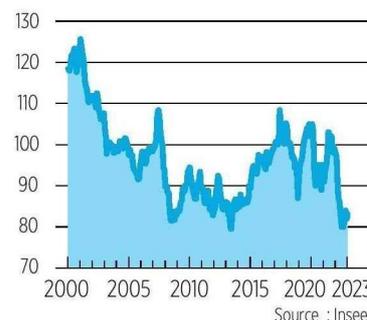
Prêts en chute libre

Nombre de prêts accordés, sur l'ensemble des marchés, niveau annuel glissant



Moral en berne

Indicateur synthétique de confiance des ménages



Recul du pouvoir d'achat

Surface achetable en France, en m²



SOMMAIRE

- 78 **Conjoncture** Un marché sous haute tension
- 92 **Crédit** Comment le décrocher ?
- 96 **Location** Mission impossible ?
- 100 **Paris** Les prix à la loupe
- 104 **Belvédère** Les terrasses de Neuilly-sur-Seine
- 110 **Du côté de chez soi** Les conseils des pros
- 118 **Seniors** Les options pour rester à domicile

DOSSIER DIRIGÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD



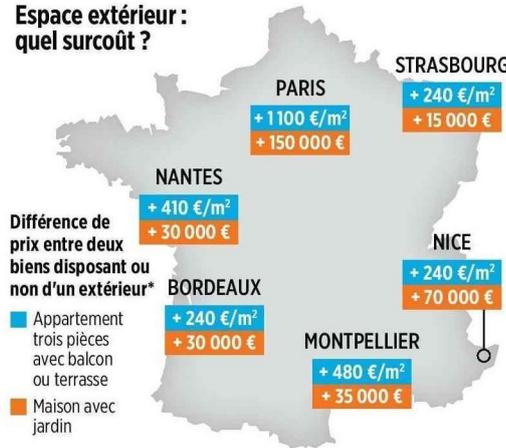


Belle Époque, A Nice, Sotheby's Côte d'Azur vend l'appartement que le peintre Henri Matisse occupait à l'École des Beaux-Arts. Pédagogie sur les collines de Cimiez, 2,480 millions d'euros demandés.

SOTHEBY'S CÔTE D'AZUR REALTY

reconnaissait d'ailleurs Olivier Klein, ministre chargé de la Ville et du Logement, au micro de France Info le 5 juin. Le jour même où la Première ministre, Elisabeth Borne, dévoilait les mesures techniques gouvernementales décidées pour contrer cette crise du logement (voir encadré page 82). La profession misait beaucoup sur ces annonces, puisées dans son cahier de doléances : 200 propositions élaborées pendant six mois par le collègue d'experts du Conseil national de la refondation (CNR). Las. « Il n'y a rien qui change la donne dans ce plan, qui est minimaliste, imprécis. Il n'y a pas ce coup de pied qui nous permette de remonter vers le haut de la piscine », juge Véronique Bédague, PDG de Nexity, premier promoteur immobilier, et coanimatrice du CNR. « Une fois encore, le logement a été méprisé. Les premières décisions, pour la plupart court-termistes, ne répondent à aucune des urgences identifiées sur le parc social, privé, neuf et ancien, déplore Loïc Cantin, patron de la Fédération nationale des professionnels de l'immobilier (Fnaim), signataire d'une tribune contestataire avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), celle du bâtiment (FFB) et de son pôle habitat, l'Unis, Procvivis et l'Union

Espace extérieur : quel surcoût ?



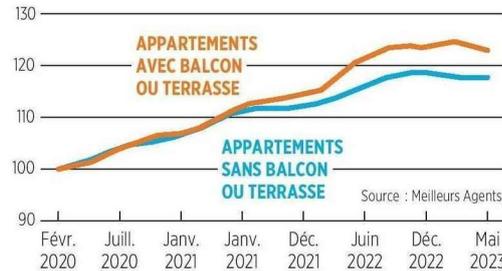
Différence de prix entre deux biens disposant ou non d'un extérieur*

- Appartement trois pièces avec balcon ou terrasse
- Maison avec jardin

* Annonces mises en ligne sur la plateforme immobilière Bien ici en mai 2023.

Plein ciel : des bonus valorisés

Indices des prix de l'immobilier dans les 50 plus grandes villes de France



des architectes. Restreindre le prêt à taux zéro (PTZ) au logement neuf collectif démontre une méconnaissance des pouvoirs publics sur la réalité du terrain, les primo-accédants n'ayant pas les moyens d'acheter dans le neuf en zone tendue. La suppression annoncée du dispositif Pinel est une négation flagrante du rôle du parc locatif privé pour la mobilité de nombreux Français. « Tout ça pour ça ! Aucune mesure d'aide dans l'ancien, notamment en faveur des bailleurs locatifs, à qui on ne donne plus les moyens de se constituer un patrimoine et un complément de retraite qui alimenteraient le parc locatif privé, regrette Guillaume Martin, président d'Orpi. Venez dans nos agences de France et de Navarre voir l'aigreur des candidats locataires spoliés au profit de locations meublées, ou de type Airbnb dans les zones touristiques. Selon l'adage, quand le bâtiment va, tout va. Or le bâtiment ne va pas bien. Ce qui pourrait peut-être expliquer d'autres colères que l'on voit jaillir ailleurs. » Même déception, voire franche irritation, du côté des courtiers en crédit. « Ces mesures ne renversent pas la table. La hausse des taux et l'inflation mettent les Français dans une situation très difficile. Pas un mot sur les contraintes trop strictes pesant sur les établissements bancaires et, de fait, sur nos concitoyens (taux d'endettement maximal à 35 % notamment) », commente Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Et aucune évocation du calendrier de rénovation énergétique, qui restreint aujourd'hui l'offre



Écoquartier. Réalisée par BNP Paribas Immobilier, la résidence Constellation à Ambilly (Haute-Savoie).



« Le plan Logement est minimaliste, imprécis. »

Véronique Bédague,
PDG de Nexity

NEXITY - BNP/IMMO/SP

locative. « La demande constante est sanctionnée par les banques. Un tiers des candidatures dans le neuf partent à la poubelle à cause des refus de prêt. On est au pire moment », s'inquiète Damien Rolloy, président de Franco Suisse (groupe Promogim). « La marmite est en train de bouillir. Les opérations sont de plus en plus longues à se concrétiser et les conséquences des non-décisions seront visibles dans quelques années. Regardez les locations prises d'assaut en quelques jours dans les métropoles », regrette Virginia Bernoux, présidente du directoire du promoteur Ogic. Certains locataires n'essaient-ils pas de soudoyer l'agent immobilier pour qu'il mette leur dossier de candidature au-dessus de la pile ? Les locations de courte durée de type Airbnb, soit dit au passage toujours pas soumises au gel financier ou à l'interdiction de louer des passoires thermiques, amputent les possibilités d'hé-



PIERRE CARREAU/ESPACES ATYPIQUES

Maison de charme. À Cenon, près de Bordeaux, cette superbe chartreuse de 473 m² est proposée à 1,8 million d'euros.



bergement pour certains salariés. À l'image des saisonniers des stations de ski alpines (personnel hôtelier, employés de magasin, etc.), obligés de redescendre chaque soir dormir à Annecy. Ou de ce jeune salarié en Vendée contraint de démissionner juste après avoir signé son contrat de travail, faute d'avoir trouvé à se loger à La Roche-sur-Yon. «À La Baule, la quasi-totalité des biens situés en front de mer est louée en Airbnb. Par ailleurs, une clientèle de seniors truste l'achat de jolis petits nids douillet mélangeant désormais habitation principale et lieu de villégiature», observe Laurent Surrie, patron de l'agence Espaces Atypiques à Nantes. À l'image du télétravail, le virage de la flambée des taux et du diagnostic de performance énergétique (DPE) est inédit dans sa rapidité et son impact. Les alternatives offertes aux ménages ayant perdu 20% de pouvoir d'achat en un an ? Réduire la surface espérée (et la pièce en plus gagnée durant la période des taux planchers), ou allonger la durée du prêt. À condition toutefois

Extension du domaine de la lumière.
Maison atypique à Lyon (135 m², 3 chambres), pour 895 000 euros.



« Les opérations sont de plus en plus longues à se concrétiser. »

Virginia Bernoux,
présidente d'Ogic

Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente au mètre carré signé des maisons et appartements anciens au 1^{er} juin 2023

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an	Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	5 486 €	+1,9%	Mérignac	4 142 €	+0,4%
Amiens	2 413 €	-0,7%	Metz	2 392 €	+2,7%
Angers	3 327 €	+1,1%	Montpellier	3 617 €	-0,2%
Antibes	5 858 €	-4,5%	Montreuil	6 864 €	-4,4%
Antony	5 591 €	-3,9%	Mulhouse	1 439 €	+5,6%
Argenteuil	3 543 €	+3,2%	Nancy	2 509 €	+5,5%
Asnières-sur-Seine	7 101 €	-4,6%	Nanterre	5 936 €	-0,8%
Aubervilliers	4 028 €	-1,8%	Nantes	4 078 €	-0,9%
Aulnay-sous-Bois	3 381 €	-2,1%	Neuilly-sur-Seine	10 918 €	-4,8%
Avignon	2 501 €	-1,2%	Nice	5 183 €	+5,9%
Besançon	2 348 €	-5%	Nîmes	2 493 €	+1,6%
Béziers	1 988 €	+9,7%	Noisy-le-Grand	4 300 €	+1,1%
Bordeaux	4 893 €	-4,3%	Orléans	2 612 €	-1,1%
Boulogne-Billancourt	8 776 €	-6,7%	Paris	10 081 €	-5,2%
Bourges	1 727 €	+16,5%	Pau	2 268 €	+2,7%
Brest	2 365 €	+1,6%	Perpignan	2 069 €	+9,8%
Caen	3 069 €	+5,4%	Pessac	4 031 €	+0,4%
Calais	1 747 €	+3,2%	Poitiers	2 262 €	+3,6%
Cannes	6 064 €	+4,6%	Quimper	2 270 €	+7,8%
Cergy	3 354 €	+3,3%	Reims	2 685 €	-3,9%
Champigny-sur-Marne	4 249 €	+1,4%	Rennes	4 197 €	-1,8%
Cherbourg	2 228 €	+2%	Roubaix	1 844 €	+0,6%
Clermont-Ferrand	2 269 €	+4,2%	Rouen	2 723 €	+0,7%
Colmar	2 448 €	-1,3%	Rueil-Malmaison	6 470 €	-3,9%
Colombes	5 785 €	-6,4%	Saint-Denis	4 033 €	-6,8%
Courbevoie	7 062 €	-5,9%	Saint-Étienne	1 423 €	+2,5%
Créteil	4 057 €	-5,1%	Saint-Maur-des-Fossés	6 520 €	-3,8%
Dijon	2 826 €	+3,3%	Saint-Nazaire	3 203 €	+10,7%
Drancy	3 328 €	-1,6%	Strasbourg	3 935 €	-0,9%
Dunkerque	1 971 €	-3,9%	Toulon	3 418 €	+6,3%
Grenoble	3 017 €	+7,9%	Toulouse	3 722 €	+0,4%
Issy-les-Moulineaux	8 196 €	-5,9%	Tourcoing	1 961 €	+0,2%
La Rochelle	4 949 €	+7,5%	Tours	3 121 €	-2,2%
La Seyne-sur-Mer	3 872 €	+11,2%	Troyes	2 058 €	+1,6%
Le Havre	2 194 €	+1,8%	Valence	2 375 €	+3,4%
Le Mans	1 984 €	+1%	Vénissieux	3 248 €	+1%
Levallois-Perret	9 207 €	-6,6%	Versailles	8 291 €	-3,6%
Lille	3 560 €	+2%	Villeneuve-d'Ascq	3 316 €	+4,2%
Limoges	1 811 €	+1,7%	Villeurbanne	4 138 €	-0,9%
Lyon	5 110 €	-5,2%	Vitry-sur-Seine	4 303 €	-4,9%
Marseille	3 855 €	+5%			

Source : Meilleurs Agents.

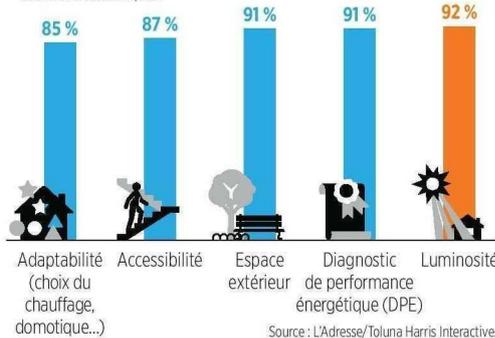
MATIAS KOLPPO/ESPACES ATYPIQUES - OGIC/SP

de ne pas déjà buter sur le seuil maximal des vingt-cinq années d'emprunt. « Les banques ne refusent jamais un crédit. Mais elles demandent désormais 30 000 euros d'apport personnel, contre dix fois moins il n'y a pas si longtemps. Il aurait fallu généraliser les aides sur tout le territoire, notamment dans les communes satellites des grandes métropoles. Quant aux villes à loyer encadré, le propriétaire bailleur qui rénove son bien ne pourra pas l'augmenter. Cherchez l'erreur ! » regrette Olivier Colcombet, patron d'OptimHome, réseau d'agents immobiliers mandataires. « En 2021, 135 000 maisons neuves vendues, 75 000 tout au plus en 2023... Un tiers de baisse de volume, à un niveau jamais atteint depuis 1992, il est incompréhensible que le gouvernement ne prenne pas la mesure de cette crise », s'étonne Loïc Vandromme, directeur général d'Hexaom, leader du secteur. Et le marché de la rénovation, qui pourrait contrebalancer ce trou d'air, n'est guère mieux loti. Artisans,

Home sweet home

Les cinq critères domestiques prioritaires* en 2023

* Hors localisation et prix.



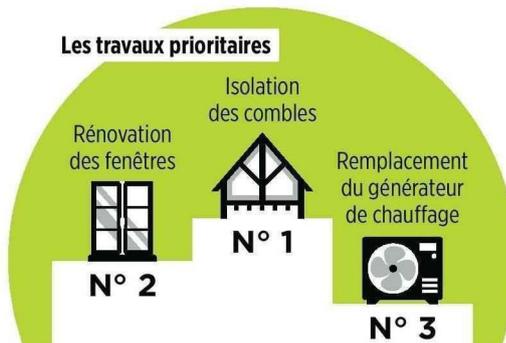
promoteurs, constructeurs... On craint de nombreuses défaillances dans les entreprises œuvrant dans le secteur de la maison individuelle, ce home sweet home avec son bout de jardin contrarié par la limitation de construction sur les terres agricoles (ZAN) voulue par les pouvoirs publics, mais qui reste pourtant le rêve domestique numéro 1 d'une

majorité de Français. « 20 % de demandes de crédit retoquées, et 20 % de transactions en moins, entre juin 2022 et avril 2023, au sein de notre réseau d'agences immobilières, qui a pourtant pignon sur rue, chiffre Charles Marinakis, président de Century 21. Dans un marché où l'activité des investisseurs locatifs est particulièrement atone, les prix font de la résistance, notamment sur les maisons dont les valeurs restent étales. Le manque d'offres entretient cette résilience que j'aurais cru voir céder plus rapidement. » « Fini, le temps où nous avions une dizaine d'offres au prix demandé avec une promesse signée sur la table à manger. Le rééquilibrage est en marche, avec des acquéreurs qui prennent plus le temps de réfléchir. Il faut dire qu'à Lyon les prix ont quasi doublé entre 2016 et 2022, dopés par les opportunités d'achat liées aux taux d'emprunt extrêmement bas », juge Xavier Moreux, patron de l'agence Espaces Atypiques dans la capitale des Gaules. Le marché, favorable aux vendeurs depuis 2018, avec

La rénovation thermique à la loupe

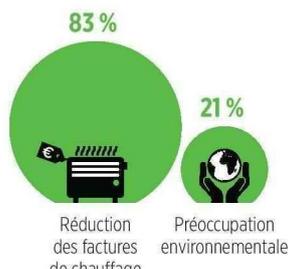
Enquête réalisée par le Club de l'amélioration de l'habitat au printemps 2023 auprès de propriétaires-occupants résidant en maison individuelle, en collaboration avec TBC Innovation et la sociologue Audrey Valin.

70%
des personnes interrogées choisissent une entreprise de rénovation selon sa qualification.

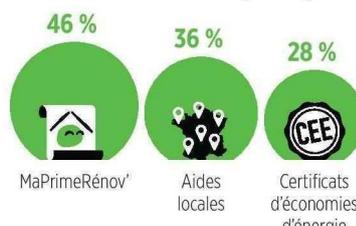


43%
des personnes interrogées ont un budget moyen de 5 000 à 10 000 € pouvant aller au-delà de 20 000 € pour les projets de construction plus larges.

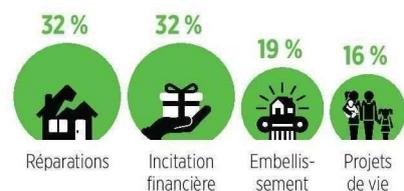
Les principales motivations



Les aides financières privilégiées



Les facteurs déclencheurs de travaux





une amplification en 2020, se réajuste lentement. Les acheteurs ont conscience de cette bascule et n'hésitent plus à faire jouer la concurrence. « Mais pour trouver chaussure à leur pied en se logeant mieux : surface, confort intérieur, isolation, espace extérieur verdure [voir Du côté de chez soi page 110]. Quitte à s'éloigner des centres-villes et des lieux de travail pour passer plus de temps à domicile », complète Nicolas Martinot, directeur d'agences Century 21 dans cinq départements (Aube, Côte-d'Or, Yonne, Marne, Seine-et-Marne). « Le parcours rési-

Promotion francilienne. En haut, la villa Diana (Franco Suisse), au Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine), et, ci-dessus, le Clos Saint-Louis (Ogic, Maignan), à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines).

Île-de-France : prix de l'immobilier au mètre carré au 1^{er} juin 2023

Départements et villes	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne	1 606 €	3 314 €	5 346 €	1 181 €	2 720 €	4 647 €
Fontainebleau	2 450 €	4 469 €	6 821 €	2 943 €	4 978 €	7 856 €
Ozoir-la-Ferrière	2 863 €	3 898 €	5 195 €	2 413 €	3 519 €	4 937 €
Pontault-Combault	2 749 €	3 819 €	5 357 €	2 425 €	3 543 €	5 213 €
Yvelines	2 217 €	4 772 €	9 636 €	2 014 €	4 118 €	10 075 €
Le Vésinet	4 716 €	6 502 €	8 945 €	5 932 €	9 425 €	14 439 €
Maisons-Laffitte	4 519 €	6 253 €	8 497 €	4 658 €	7 608 €	12 225 €
Versailles	5 561 €	8 171 €	11 195 €	5 838 €	9 247 €	14 308 €
Essonne	1 674 €	3 240 €	5 756 €	1 800 €	3 120 €	5 414 €
Orsay	3 427 €	4 640 €	6 943 €	2 660 €	4 197 €	6 567 €
Saclay	3 490 €	5 024 €	7 070 €	3 435 €	4 827 €	7 401 €
Verrières-le-Buisson	3 598 €	5 406 €	7 386 €	3 762 €	5 636 €	8 781 €
Hauts-de-Seine	3 706 €	6 983 €	11 864 €	4 293 €	7 819 €	14 414 €
Boulogne-Billancourt	6 343 €	8 702 €	11 979 €	7 009 €	11 578 €	19 500 €
Issy-les-Moulineaux	5 621 €	8 073 €	10 493 €	5 288 €	9 914 €	16 928 €
Levallois-Perret	6 729 €	9 188 €	11 647 €	6 679 €	10 879 €	15 349 €
Neuilly-sur-Seine	7 987 €	10 810 €	15 166 €	8 922 €	14 239 €	30 654 €
Rueil-Malmaison	3 902 €	6 086 €	8 230 €	4 964 €	7 702 €	12 232 €
Seine-Saint-Denis	2 089 €	4 381 €	9 128 €	2 210 €	3 691 €	7 645 €
Les Lilas	5 080 €	7 028 €	9 098 €	4 381 €	7 681 €	12 318 €
Montreuil	3 729 €	7 019 €	10 159 €	3 021 €	6 130 €	11 037 €
Pantin	3 587 €	6 364 €	8 607 €	4 050 €	6 637 €	10 644 €
Val-de-Marne	2 703 €	5 494 €	11 004 €	2 794 €	5 091 €	10 523 €
Charenton-le-Pont	5 735 €	8 764 €	11 271 €	6 609 €	11 641 €	16 948 €
Gentilly	4 824 €	6 616 €	9 307 €	3 519 €	6 701 €	11 244 €
Maisons-Alfort	4 120 €	6 081 €	8 119 €	3 892 €	6 553 €	10 422 €
Nogent-sur-Marne	4 641 €	7 074 €	9 536 €	4 905 €	8 186 €	13 068 €
Vincennes	7 005 €	9 785 €	12 958 €	6 998 €	11 595 €	18 482 €
Val-d'Oise	2 023 €	3 570 €	6 024 €	1 989 €	3 365 €	5 458 €
Enghien-les-Bains	4 110 €	5 871 €	8 693 €	3 926 €	5 959 €	9 187 €
L'Isle-Adam	2 874 €	4 620 €	6 894 €	2 682 €	4 062 €	6 382 €
Montmorency	2 949 €	4 444 €	6 329 €	2 808 €	4 344 €	6 636 €

Source : Meilleurs Agents.



« Des candidats locataires sont spoliés au profit de locations meublées ou de type Airbnb. »

Guillaume Martinaud, président d'Orpi.

dentiel risque d'hiberner aussi longtemps que l'offre manquera, et que les prix resteront aussi élevés. Les Français, qui anticipent une plus franche baisse des prix, n'acceptent pas à six mois près d'avoir une pièce en moins, et de devoir gonfler leur budget de 230 000 à 300 000 euros », analyse David Chouraqui, directeur général de Crédit agricole Immobilier, qui compte les agences

Square Habitat. Pour son homologue au sein de la banque verte, Franck Helary, directeur général de Crédit agricole Immobilier Corporate et Promotion, « les contraintes administratives et réglementaires plus importantes, couplées à l'allongement des délais d'obtention des permis de construire (enquêtes publiques, zones humides, etc.), provoquent un retard à l'allumage des lancements

PROMOSIM - SF - ORPI



de programmes neufs et, par voie de conséquence, un trou dans la raquette de l'offre résidentielle». Directeur des relations institutionnelles et du développement de Care Promotion, Thierry Berthier indique établir le cahier des charges de ses programmes immobiliers en concertation avec les villes qui les accueillent : « Être bien dans son logement répond aux critères de notre label Santé + (lumière, acoustique, qualité de l'air, confort thermique, etc.). Mais c'est aussi profiter au mieux de son immeuble, où nous installons, par

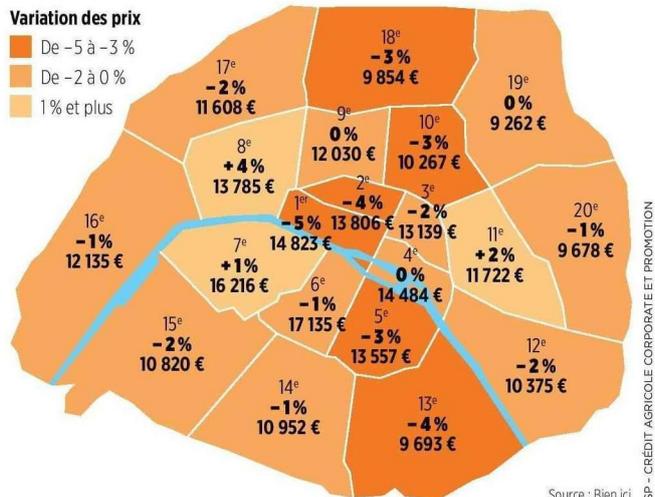
Rurbain. À Oudon (Loire-Atlantique), une maison d'architecte avec vue sur la Loire a séduit un jeune couple primo-accédant.

exemple, des espaces de coworking pouvant également servir à l'accompagnement scolaire. Et mieux connaître ses voisins dans des espaces consacrés aux parties de pétanque, qui remportent un franc succès. » D'autres chanceux n'ont pas raté le dernier wagon et sont passés à l'action avant le gros temps pour profiter à plein d'un habitat indi-

viduel. Tels Marc et Emmanuelle, qui, avant l'arrivée de leur premier enfant, ont sauté le pas l'été dernier, passant du statut de locataire à celui de propriétaire d'une charmante maison avec piscine à Oudon, village champêtre situé à 15 kilomètres de Nantes, dominant la vallée de la Loire. « L'envie de changer de vie, d'ouvrir les chakras en télétravaillant un peu, tout en conservant nos emplois. Avec un second bureau à domicile aménagé pour entendre et voir les oiseaux. Il faut aussi apprendre à se servir d'une perceuse, ne pas rechigner à aller plusieurs fois chez Le Roy Merlin. Et, en l'absence du jardinier, risquer de tondre la pelouse à flanc de colline, car à Oudon, chaque mois, la nature reprend ses droits ! » Julien ne regrette pas non plus d'avoir migré dans un pavillon à Cugnaux, non loin de Toulouse. Toutes les trois semaines, il rejoint l'agence de communication qui l'emploie, à Clichy (Hauts-de-Seine). « Avec des trains Ouigo, plus longs que les TGV, mais aux billets quatre fois moins chers, raconte-t-il. Finie l'effervescence parisienne et les heures passées dans le métro. Ici, même la semaine, on prend son temps. Et que dire du poulet frites dégusté en famille le week-end dans le jardin ! » ■

Paris, chahuté !

Prix moyens au m² affichés à Paris sur l'ensemble des biens d'habitation dans l'ancien en mai 2023 et variation des prix sur un an



« Les freins administratifs grippent les programmes neufs. »

Franck Helary,
DG de Crédit agricole Immobilier Corporate et Promotion