

Date : 20/12/10

## Jusqu'où ira la folie de la pierre ? :

A Paris et dans certaines grandes villes, les prix ont atteint des sommets vertigineux. Ils ont bondi de 20 % cette année dans la capitale. Une accalmie est espérée pour 2011

Au moins, en achetant un appartement, on est sûr qu'il restera quelque chose.» Voilà ce que pensent bon nombre d'investisseurs immobiliers. Pourtant, ils achètent aujourd'hui à des prix record. En moins de dix ans, entre 2002 et 2010, le prix des logements a doublé en France. Les derniers chiffres des notaires donnent le vertige. La hausse des prix atteint 20 % en un an dans la capitale, où le mètre carré moyen vaut désormais 7500 €. Des chiffres obtenus pour la première fois en tenant compte des promesses et compromis de vente conclus en septembre, octobre et novembre. Et non, comme précédemment, des **ventes** définitives, ce qui permet de refléter le marché presque en temps réel. En se basant sur les avant-contrats d'octobre et novembre, qui feront les ventes de janvier et février, les notaires tablent même sur 8000 € du mètre carré en début d'année.

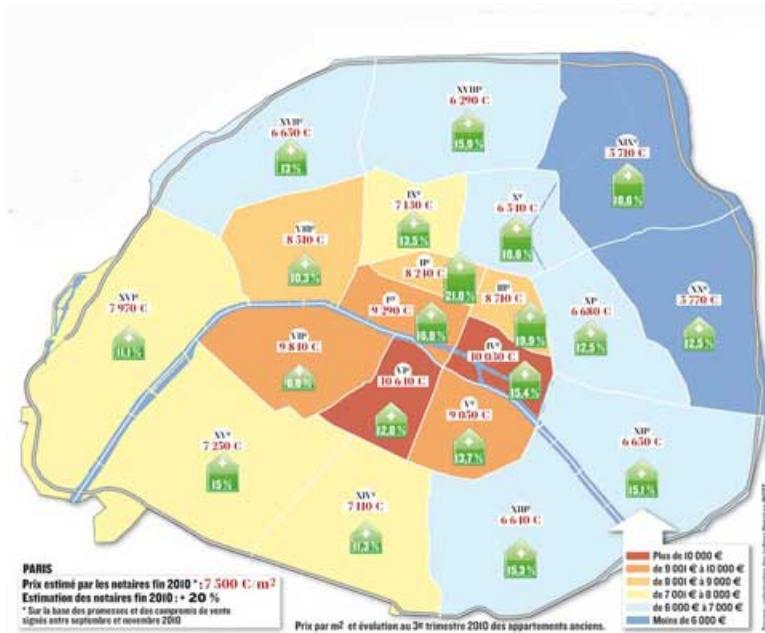
## Évaluation du site

Site consacré à l'actualité de la bourse. Il propose des conseils boursiers, l'évolution des indices, des informations sur les marchés et les sociétés.

**Cible**  
Spécialisée

**Dynamisme\*** : 554

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine



Des chiffres qui font frémir plus d'un acheteur. Mais pas tous, cependant. «Pour certains investisseurs étrangers, le prix n'est pas l'élément déterminant. Ils recherchent un bien, une vue, un pied-à-terre qui corresponde à leurs rêves et ils sont prêts à payer quelques centaines de milliers d'euros de plus pour l'avoir», relève **Thibault de Saint Vincent**, président de **Barnes Immobilier**. Cette présence des étrangers dans la ville-musée ajoute à la pression sur une partie du marché parisien. «Sur les biens luxueux à partir de 4 millions d'euros, ce sont les étrangers qui font le marché», estime Charles-Marie Jottras, le président de Féau, qui regrette comme ses confrères de ne pas avoir plus de biens à vendre. Car les acheteurs, eux, sont là.

Les étrangers sous le charme de la «ville de l'amour»

« **Paris** reste moins cher que **Londres** et à peu près au même prix que **New York**», explique Nathalie Garcin, présidente du **groupe** Emile Garcin, décrivant un monde à part dans lequel pied-à-terre peut parfois rimer avec 200 m<sup>2</sup>. Le marché dit des biens d'exception tourne donc un peu en vase clos. «Leur valeur n'est pas corrélée aux prix constatés dans le quartier où ils se trouvent. Ces appartements uniques et incomparables se vendent à des prix moyens de plus de 20.000 € du mètre carré», assure **Thibault de Saint Vincent**.

Les agents immobiliers voient aussi de plus en plus d'acheteurs provinciaux, qui achètent non plus pour loger un enfant étudiant, mais pour placer des capitaux. «La faiblesse des taux d'intérêt a été un formidable accélérateur», résume Elix Rizkallah, président de Laforêt Immobilier. Emprunter à taux bas, se constituer des revenus pour la retraite, voilà ce qui motive beaucoup d'acquéreurs. Refuge face à des marchés financiers chahutés, l'immobilier connaît un véritable âge d'or. Parfois, la quête devient frénétique. «Les biens au prix de marché partent en une seule journée», explique ainsi Laforêt Immobilier. «Il y a un extraordinaire

déséquilibre de l'offre et de la demande sur lequel nous n'avons aucune prise, souligne de son côté Laurent Vimont, président de Century 21. Il y a peu de temps, j'étais dans une agence du XV<sup>e</sup> arrondissement. Chacun des cinq vendeurs reçoit une cinquantaine de demandes par semaine et, en face, il n'y a que sept mandats en stock! » La pierre, aujourd'hui, tout le monde en veut. «Les prix des logements sont fonction de l'offre, de la demande, de la solvabilité, mais aussi beaucoup de la psychologie», rappelle Guy Marty, président de l'Institut de l'épargne immobilière et financière (IEIF).

Les Parisiens qui cherchent à acheter pour se loger en font les frais. D'autant que, dans la capitale, les appartements familiaux sont peu nombreux: ils n'ont représenté que 9,2 % des ventes cette année (à fin septembre). Pour les familles qui cherchent trois, voire quatre chambres, la concurrence est rude: 2200 ventes seulement en neuf mois. Résultat, les prix s'envolent, et malgré des banques qui ouvrent le robinet du crédit et des taux qui permettent d'emprunter autour de 3,5% avec un bon dossier (les taux se sont légèrement tendus), le compte n'y est plus. Et l'Île-de-France est gagnée par la contagion.



Un loft de 450 m<sup>2</sup> dans le XVI<sup>e</sup> à Paris (Daniel Féau, 6,9 millions d'euros).

Cette envolée laisse parfois professionnels et particuliers. Elle n'est toutefois pas perceptible partout en France. Les notaires relèvent, certes, des hausses de plus de 10 % en un an dans des villes comme Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon et Marseille, mais ils estiment qu'elles ne dépassent pas 10 % à Toulouse et 5 % à Brest. Hors des grandes villes, certains prix n'augmentent pas. «Nous constatons une stabilisation des prix sur la France entière hors Île-de-France, souligne René Pallincourt, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qui s'attend, lui, à des hausses de prix de 2 à 3 % seulement sur l'année dans les métropoles régionales, certaines villes étant même orientées à la baisse. Laurent Vimont, président de Century 21 France, évoque pour sa part un marché à trois vitesses : Paris et les villes proches sont orientées à la hausse, tirées par un fort déséquilibre de l'offre et de la demande. Viennent ensuite les grandes agglomérations régionales où le marché est dynamique, mais l'équilibre entre offre et demande mieux respecté. «Dans ces villes, la tendance forte consiste à réduire le temps de transport», précise-t-il. Quant aux villes moyennes et aux zones rurales, Laurent Vimont y observe «un marché en peau de léopard, sans grande cohérence». Dans la plupart des cas, les prix d'équilibre semblent être ceux du début 2008.

Il est aujourd'hui possible de dénicher des affaires intéressantes, notamment sur le marché des résidences secondaires, qui a souffert. Ceux qui disposent d'un budget suffisant peuvent acheter nettement moins cher qu'il y a quelques années. «Les prix ont baissé depuis deux ans et ils se stabilisent. Nous venons de vendre pour 1,5million d'euros un joli mas de 250 m2 dans les Alpilles, avec 2 hectares de terrain», explique, par exemple, Nathalie Garcin. Même analyse ailleurs. «A Ramatuelle, près de Saint-Tropez, une maison de 500 m2 avec 2 hectares de terrain, mise en vente il y a deux ans à 7,2 millions d'euros, est proposée aujourd'hui à 5,9 millions», explique Marc Foujols.

Un vœu pour 2011? Que 2010 reste atypique. «Je n'aimerais pas que le marché continue sur ce rythme trop longtemps», reconnaît Charles-Marie Jottras, qui s'attend à un retour au calme au deuxième semestre 2011. Même si elle réjouit les propriétaires (la pierre représente la moitié du patrimoine des Français), l'envolée des prix pose question tant elle est déconnectée de l'évolution des revenus.

Ce qui peut changer la donne

«Une partie du phénomène est liée au retour sur le marché de la pierre des investisseurs qui se détournent de la Bourse, rappelle le secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu. Il nous faut relancer la construction, trop faible dans les zones tendues.» Christian Lefebvre, président de la chambre des notaires d'Ile-de-France, juge, lui aussi, l'offre de logements trop faible. «La pénurie de logements de qualité s'accroît, souligne-t-il. Les constructions ne répondent même pas au renouvellement du parc qui vieillit et se dégrade. Il est plus que temps de desserrer l'étau, sinon c'est l'ensemble de la société qui sera malade en consacrant une part trop élevée de son revenu à l'immobilier.» La hausse des taux d'intérêt pourrait stopper l'envolée échevelée des prix. «A la moindre correction significative des taux, de l'ordre de 0,5point, le marché devrait réagir, prédit Laurent Vimont. Mais cela prendra six mois.» L'évolution de la fiscalité du patrimoine et l'approche de la prochaine échéance électorale pourraient aussi aider à ramener le marché à la raison.