

Date : 23/03/11

Les vrais prix de l'immobilier

Paris + 17,5 %, Strasbourg + 6 %, Nevers - 7 %... Le marché est à triple vitesse.



Hormis dans le logement social et dans le 19e, on construit toujours aussi peu à Paris. © Bertrand Rieger / Hemis.fr

Par Laurence Allard et Bruno Monier-Vinard

Quelle année ! 2010 a effacé la crise. Et de quelle manière ! Un tiers de **transactions** supplémentaires dans l'ancien (près de 800 000), une forte progression des **ventes** de programmes neufs : le marché a retrouvé son niveau de 2007. Et presque ses prix ! "Le principal est d'acheter pour profiter des taux encore bas, des avantages fiscaux avant qu'ils ne disparaissent et de mettre son **patrimoine** à l'abri", constate **Thibault** de **Saint Vincent**, président de **Barnes** . " Ni les prix élevés ni la faiblesse de l'offre n'arrêtent les acquéreurs et encore moins les investisseurs", renchérit Gilbert Chouchana, directeur d' **agences Laforêt** . Cette tendance se transforme même parfois en véritable foire d'empoigne, comme à **Paris** , dont la cote a flambé à 7 330 euros/m² (+ 17,5 %) selon la chambre des notaires. Du jamais-vu ! Même phénomène dans les grandes métropoles régionales, avec toutefois un peu plus de sagesse. À Strasbourg par exemple, les prix ont grimpé de 6 % en un an (voir tableau). Les plus

Évaluation du site

Site du magazine Le Point. Il met en ligne l'intégralité de son édition papier. Chaque semaine il passe au crible l'actualité nationale et internationale et propose des grands dossiers sur des sujets de société.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 357

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

petites villes font de la résistance et parfois du rétropédalage, telles Nevers (- 7,2 %), Beauvais (- 6,1 %) ou encore Poitiers (- 4,5 %).

Mais le marché évolue. Grenelle de l'environnement et cherté de l'énergie obligent, les acquéreurs n'achètent plus les yeux fermés. Ils privilégient désormais les coeurs de ville, les quartiers en devenir maillés de transports en commun et les logements peu énergivores. Une nouvelle donne qui impose un regard différent pour trouver la perle rare ou faire une bonne affaire.

Simple rattrapage ou tendance de fond ?

"2011 devrait être plus calme, voire marquer le pas, estime Laurent Vimont, président de Century 21. Les prix continueront de monter seulement là où le déséquilibre entre l'offre et la demande est structurel." C'est manifestement le cas à Paris, où hormis dans le logement social et dans le 19^e arrondissement, on construit toujours aussi peu. Et les rares terrains disponibles se vendent plus que jamais à prix d'or. Pour preuve, la lutte fratricide que se livrent actuellement les promoteurs Kaufman & Broad et Nexity pour remporter le marché de l'hôpital Boucicaut, dans le 15^e. "Pour la mairie, seul le prix compte, pas le projet", déplore un concurrent qui a renoncé à surenchérir. Mais la hausse des tarifs de 20 % dans la capitale leur donne des ailes pour combler des investisseurs en quête de défiscalisation et de logements BBC aussi écologiques qu'économiques.

Même inflation en région parisienne, victime elle aussi d'un manque de terrains à bâtir. Dans les Hauts-de-Seine par exemple, les prix ont grimpé de 12 %, selon SeLoger.com." Ayant renoncé à m'établir à Paris, j'ai cherché en vain un quatre-pièces abordable dans l'ancien à Boulogne-Billancourt, pour finalement dénicher un sweet home de 3 chambres à Rueil-Malmaison", raconte un candidat. Le remède ? Alain Dinin, président de Nexity, n'hésite pas à proposer, non sans un brin de provocation, de revoir le classement des zones dites inondables. "Cela permettrait de gagner près de 40 % de surface à construire", estime-t-il.

Migrations résidentielles

Conséquence de cette pénurie francilienne, plus de 70 % des programmes neufs fleurissent en régions, ciblant les zones où les rendements sont les plus attractifs. Et pas toujours en fonction des besoins à venir. "Les disparités démographiques vont encore s'accroître dans les dix prochaines années", estime la dernière étude du Bipe sur les migrations résidentielles. Le Nord et l'Est devraient voir leur population partir dans le grand Sud et l'Ouest. Le Var est le département qui accueillerait ainsi le plus d'habitants venus de toute la France (+ 80 000), suivi de la Haute-Garonne, avec une croissance trois fois supérieure à la moyenne nationale, et la Gironde. À l'inverse, 18 départements perdraient des résidents entre 2010 et 2020. Parmi eux, le Cantal, la Creuse, l'Indre, l'Allier, la Nièvre, la Haute-Marne, mais aussi Paris. Deux mille habitants par an quitteraient la capitale d'ici à la fin de la décennie.

Ce déséquilibre entre l'offre et la demande se traduit directement dans les prix." À Paris, la tendance reste à la hausse : + 4,3 % entre décembre et février, commente Roland Tripard, président du directoire de SeLoger.com. Les prix ont également progressé de 2,2 % sur les trois

derniers mois à Lyon... À l'inverse, ils ont continué de baisser de 3,7 % à Rouen, ainsi que dans certaines communes de la grande couronne parisienne. Nous sommes dans un marché à trois vitesses", conclut-il (voir tableau p. 160).

L'allongement de la durée des crédits

"Même dans les villes dynamiques, la hausse des prix devrait se ralentir", estime toutefois René Pallincourt, président de la Fnaim. Sous la pression tout d'abord des taux d'intérêt, qui, en trois mois, ont grimpé de 0,5 % (voir p. 162), désolvabilisant une frange de primo-accédants. "Depuis octobre, le pouvoir d'achat immobilier a baissé de 3,4 %. Les prix devront en tenir compte", assure Christophe du Pontavice, président d'EffiCity, un site de vente en ligne. "Il n'existe plus de marge de résolvabilisation. On ne peut pas compter comme ces dernières années sur l'allongement de la durée des crédits", ajoute Geoffroy Bragadir, d'Empruntis.com. Selon une étude de Nexity, seul un quart des ménages peut acheter en région parisienne ou dans une grande métropole régionale.

Cependant, la mise en place du nouveau prêt à taux zéro devrait compenser en partie le rebond des taux. "La hausse des conditions de financement n'est pas encore suffisante pour déstabiliser le marché, reconnaît Christian Louis-Victor, président de l'Union des maisons françaises. Au-dessous de 1 %, elle peut être absorbée." La pierre reste plus que jamais une valeur refuge et les événements géopolitiques de ces dernières semaines confortent les épargnants dans leurs choix. "La part des employés et ouvriers dans les investisseurs ne cesse d'augmenter", constate Laurent Vimont (voir encadré). Les épargnants, jeunes et moins jeunes, sont conscients qu'ils devront compléter leurs revenus pour leur retraite. Or, seul l'immobilier leur permet d'acheter sans bas de laine grâce au crédit. "Et il vaut toujours mieux dans la conjoncture actuelle être propriétaire que locataire", conclut Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas immobilier. Mais cet engouement a son revers : une augmentation plus forte des prix des petites surfaces. Et ce mouvement pourrait perdurer en 2011, voire s'accroître. "Faute de budget suffisant, des ménages renoncent à acquérir leur résidence principale, achetant par ailleurs un bien qu'ils financeront en partie en le mettant en location", relève Gérard Rul, directeur des études au Crédit foncier.

Valeur refuge

Autre changement, les prix dans l'ancien vont être impactés par la performance énergétique du logement. Ce baromètre va influencer sur la décision d'achat, que ce soit pour une résidence principale ou pour une location, toutes deux désormais légalement soumises au diagnostic de performance énergétique, le fameux DPE (voir p. 194). "Hormis Paris, les logements énergivores perdront de la valeur, estime Philippe Pelletier, président de comité stratégique du Plan Bâtiment. Et cette décote augmentera avec le temps." La parade ? Réaliser des travaux, ce qui majore la note !

Cette nouvelle exigence fait l'affaire du neuf, qui n'en avait pas besoin. Tirée par le dispositif Scellier, la demande a explosé. Rien qu'au dernier trimestre, les ventes ont augmenté de 25 % en Champagne-Ardenne, Nord-Pas-de-Calais, Poitou-Charentes... Les signatures dépassent même le rythme de commercialisation (115 000 contre 109 600), malgré une construction

qui a bondi de 27 %. "La diminution du stock touche toutes les régions, à l'exception de Midi-Pyrénées et de la Picardie, où l'offre est un peu supérieure à ce qu'elle était il y a un an", s'inquiète le ministère du Logement. Mais l'essentiel de ces nouveaux programmes porte surtout sur une offre de petites surfaces qui font l'affaire des investisseurs, les studios représentant en effet pas moins de 38 % des ventes. Un format sur mesure pour optimiser les avantages fiscaux procurés par le dispositif Scellier (une réduction d'impôt de 22 % du montant de l'investissement dans la limite de 300 000 euros).

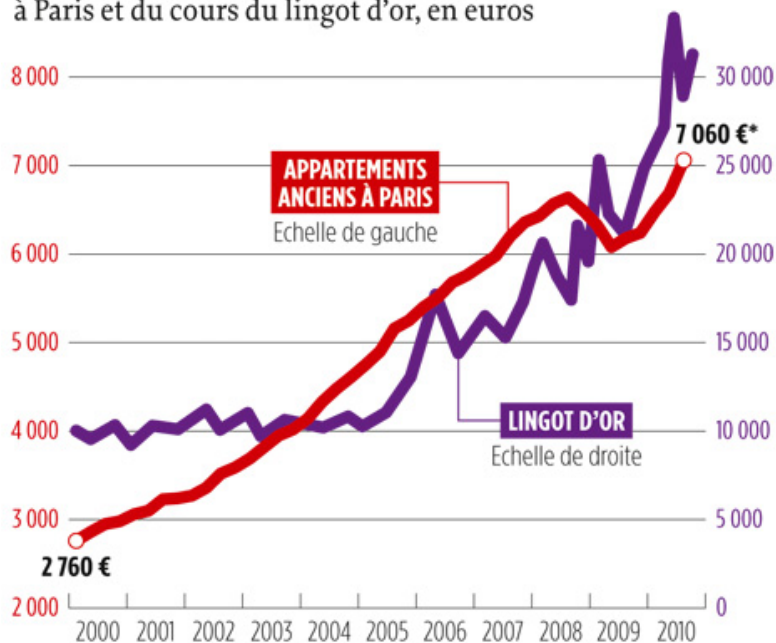
Coup de rabot

2011 devrait s'inscrire dans la même veine. Avec un peu plus d'offres et une demande susceptible de se maintenir, même si elle est moins dynamique. Le Bipe prévoit en effet que la part du nombre de personnes seules et de couples sans enfant dans la population augmentera dans les dix prochaines années. Le PTZ+ favorise également l'achat dans le neuf. Même moins avantageux, le Scellier demeure attractif et la crainte d'un nouveau coup de rabot en 2012 stimulera les ventes en fin d'année.

"Flambée du foncier, hausse des matières premières, surcoût du BBC... les prix dans le neuf continueront d'augmenter", prédit François Bertière, P-DG de Bouygues Immobilier. Mais reste une inconnue : l'impact que peut avoir la réforme de la fiscalité du patrimoine sur le comportement des investisseurs, qui représentent aujourd'hui 53 % des ventes contre 40 % il y a dix ans. À cela s'ajoute un traditionnel mouvement d'attentisme à l'approche de l'élection présidentielle. "Cela peut tanguer", reconnaît Christian de Gournay, président de Cogedim. "Le marché est sain, mais plus fragile", souligne de son côté Jean-François Moreau, directeur général de Promogim. "Nous ne sommes pas inquiets. Si la demande devait fléchir, nous réajusterions les mises sur le marché comme nous l'avons fait en 2009, ajoute Alain Dinin. Les pouvoirs publics ne pourront pas ne pas soutenir la construction. Il manque 1 million de logements en France." Un déficit chronique qui écarte le risque de bulle, mais n'empêche pas toutefois quelques yo-yo.

La pierre vaut de l'or

Evolution du prix par m² des appartements anciens à Paris et du cours du lingot d'or, en euros



* Chiffre au 3^e trimestre 2010

Sources : Base BIEN - Notaires de Paris, France-inflation.com.

Prix de vente dans 86 villes et leur evolution [Lien : http://www.lepoint.fr/immobilier/les-vrais-prix-de-l-immobilier-10-03-2011-1310241_31.php](http://www.lepoint.fr/immobilier/les-vrais-prix-de-l-immobilier-10-03-2011-1310241_31.php) Rendez-vous au Salon

Les nouveaux programmes dans le neuf, les taux des crédits, les opportunités dans l'ancien... : le Salon national de l'immobilier se tiendra du 31 mars au 3 avril à la porte de Versailles, à Paris. L'occasion de rencontrer les agents immobiliers, les promoteurs, les établissements financiers et de faire son marché. Avec une particularité cette année : la présence d'acteurs étrangers plus nombreux.

En chiffres

66 % : c'est la part de la pierre dans le patrimoine des ménages.

Les loyers ont bondi de 2,5 % en 2010 :

2,3 % à Paris, + 2,9 % à Marseille, + 3 % à Bordeaux, + 5,9 % à Lyon, + 6,8 % à Rueil-Malmaison, mais - 2,2 % à Toulouse.

Les conditions de l'éco-PTZ, qui finance les travaux à hauteur de 30.000 euros, seront allégées en avril.

Crédits d'impôt en baisse :

Pompes à chaleur : 22 ou 36 % dans la limite de 16.000 euros pour un couple sans enfants.

Les ventes dans le neuf ont augmenté de 8,6 % en 2010.

Alain Dinin * : "Construire en BBC renchérit les coûts de construction"

Le Point : Vous estimez que l'on va trop vite en matière de développement durable. Pourquoi ?

Alain Dinin * : La norme BBC est une bonne chose, mais on ne donne pas suffisamment de temps au temps. Lorsque les constructeurs automobiles ont introduit la climatisation dans les voitures, l'option coûtait 10 000 francs. Aujourd'hui, vous l'avez pour 1 euro supplémentaire. C'est la même chose pour le développement durable. Construire en BBC renchérit les coûts de construction de 8 à 9 %, car on ne dispose pas encore des chaînes de production pour le faire ni du recul pour en apprécier l'efficacité. Ce surcoût peut exclure un ménage de l'accession à la propriété. Et il ne sera amorti qu'au bout de vingt-trois ans selon nos calculs. Mieux aurait valu instituer une période transitoire. Elle aurait permis une meilleure maîtrise de la technique et des coûts.

Benoist Apparu * : "Les prix publiés feront l'objet d'une surveillance"

Le Point : Les écarts de prix au mètre carré entre les notaires, les agences, les sites... n'ont jamais été aussi élevés, faussant la perception du marché. À quand une base de statistiques fiables ?

Benoist Apparu : La transparence sur les marchés de l'immobilier est essentielle pour donner plus de visibilité aux professionnels, aux pouvoirs publics et aux particuliers. Le gouvernement s'est saisi du sujet. Une première série de mesures résulte d'un rapport du Conseil national de l'information statistique (CNIS) : à présent, la diffusion des données des notaires est plus rapide et plus complète qu'auparavant et les données privées feront bientôt l'objet d'un étiquetage par le CNIS, qui expertisera les sources et les méthodes de traitement. Une deuxième étape dans ce processus de transparence sera franchie avec les réflexions que j'ai demandées à la Commission des comptes du logement sur la définition d'une série d'indicateurs statistiques qui pourraient servir de référence à tous les acteurs du secteur.

Laurent Vimont * : "Dans l'ancien, 20 % des investisseurs sont des ouvriers et employés"

Le Point : Riche, âgé, en quête de réductions d'impôt.... le profil des investisseurs est-il le même dans l'ancien et dans le neuf ?

Laurent Vimont : C'est loin de refléter la réalité et l'évolution des comportements. Les employés et ouvriers représentent aujourd'hui 19,5 % des investisseurs dans l'ancien, contre 10,5 % il y a dix ans ; 5 % sont même locataires dans le parc social. Ils ne sont pas subitement devenus riches. Simplement, s'agissant des jeunes (20 % ont moins de 35 ans) ne pouvant pas accéder directement à la propriété, ils achètent pour se constituer un apport personnel, qui leur permettra dans cinq ou dix ans d'acquérir leur résidence principale. Ils préfèrent l'ancien, car c'est moins cher et ils ne veulent pas être contraints par une durée de location. Les plus âgés investissent, eux, pour se constituer un revenu complémentaire de leur retraite ou pour disposer d'un capital disponible en cas de besoin imprévu. Cette dichotomie se retrouve dans la localisation. Les investisseurs qui ciblent Paris (30 % des ventes) privilégient l'espoir de plus-value à la rentabilité. A l'inverse de ceux qui achètent à Saint-Ouen, Saint-Denis, Montreuil ou Bagnolet. En achetant un studio à 77.500 euros, qu'ils loueront 510 euros par mois, ils obtiennent un rendement de 6,5 % brut.

Fabien Garcelon * : "Les rez-de-chaussée réservent de bonnes surprises"

Le Point : Les rez-de-chaussée font généralement fuir les acquéreurs. Pourquoi est-ce une erreur ?

Fabien Garcelon : Il y a dix ans, les appartements en rez-de-chaussée étaient difficiles à vendre, car peu recherchés. C'est moins vrai aujourd'hui. Pour au moins cinq raisons : les rez-de-chaussée sont généralement 10 à 15 % moins chers que leurs équivalents en étage. Cela permet à des familles de se loger dans un quartier que, sinon, elles ne pourraient pas s'offrir, d'être proches de leur lieu de travail ou des écoles réputées. Les charges sont moins élevées. Entre un 6e étage et un rez-de-chaussée, il peut y avoir une différence de 20 à 30 %. C'est ainsi qu'on trouve des deux-pièces de 50 m² avec 80 euros de charges. Les taxes foncière et d'habitation sont également moins onéreuses. Comme investissement, ces biens offrent une rentabilité supérieure. Au-delà du prix, les innovations techniques ont rendu ces logements plus agréables et plus confortables : isolation totale grâce au double vitrage, association des leds et du néon donnant la sensation de lumière naturelle... Enfin et surtout, beaucoup offrent des surfaces atypiques comme des duplex inversés, qui permettent d'avoir une superficie au sol supérieure aux mètres carrés loi Carrez. De quoi vaincre les dernières réticences.