

Les Echos PATRIMOINE

En partenariat
avec



SPÉCIAL IMMOBILIER

LE NOUVEAU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES FRANÇAIS

❖ COMMENT L'INFLATION CHANGE
RADICALEMENT LA DONNE

❖ LA TENDANCE DANS LES MÉTROPOLES
ET LES PETITES VILLES

❖ ZOOM SUR LES PRIX PARISIENS

❖ FISCALITÉ : PINEL, DENORMANDIE
OU ANCIEN AVEC TRAVAUX,
LE MATCH



istock



Daniel **FÉAU**

BELLES ADRESSES - À PARIS ET AILLEURS

NEUILLY-SUR-SEINE - SAINT-JAMES

Magnifique ensemble composé d'une maison de la fin du XVIII^e siècle et de trois pavillons indépendants totalisant

1 350 m². La maison présente de beaux volumes de réception, un étage dédié à l'espace parental et 4 chambres à l'étage supérieur. La propriété profite d'un jardin paysager de 1 700 m² et d'une piscine. Réf. : 5332248 - Tél. : 01 84 79 83 21

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Immobilier International

SPÉCIAL IMMOBILIER

Le code a changé

L'ÉDITORIAL
de Marie-Christine Sonkin

Habités depuis de longues années à s'enrichir avec l'immobilier, les Français sont aujourd'hui contraints de refaire leurs comptes. L'ère de baisse des taux est bel et bien terminée, mais malgré une « remontada » assez vive, ils restent à des niveaux très bas. Et la résurgence de l'inflation rend l'investissement à crédit plus attractif que jamais. A condition de pouvoir obtenir ce fameux crédit car les vannes se ferment. Instruites par les précédentes crises, les banques font montre d'une prudence légitime. Enfin, l'entonnoir du taux d'usure barre la route de l'accès à de nombreux ménages.

A ce nouveau paradigme s'ajoute une révolution sociologique en faveur d'une décentralisation. Le choc de la pandémie a fait redécouvrir aux Français le goût de l'espace, voire du terroir. Un engouement qui profite surtout aux périphéries les mieux desservies et connectées mais qui pourrait être l'amorce d'une tendance longue.

Côté investisseurs, l'immobilier, même assorti d'un rendement laminé par la hausse des prix reste une valeur sûre. En tout cas sur le papier car les loyers restent plafonnés par divers dispositifs alors que charges et impôts (notamment la taxe foncière) poursuivent leur envolée. Les locataires ne pourraient certes pas supporter une réactualisation aussi brutale mais au bout de l'investissement, il faudra bien que quelqu'un paye la facture.

Les contraintes en matière de performances énergétiques sont, pour certains propriétaires, la goutte d'eau qui les pousse à remettre le bien sur le marché. D'où des opportunités pour ceux prêts à se lancer dans de gros travaux et rompus aux subtilités du déficit foncier. Un booster de rendement souvent bien plus efficace que le Pinel ou autre dispositif de réduction d'impôts.

Le paysage est donc en pleine recomposition. A des hausses fortes et continues profitant à l'ensemble des segments succède une période plus floue. Les chiffres des transactions marquent le pas et la frénésie post-confinement est retombée.

Les biens de qualité continuent à se valoriser, d'autant qu'ils ne sont pas pléthoriques. Inversement, les biens avec défaut contribuent à allonger les statistiques des délais de vente. Pas de quoi prédire un brutal retournement de marché mais une situation toutefois très différente de celle qui prévalait encore il y a quelques mois. Attention avant d'entrer dans l'immeuble : le code a changé !

@mcsonkin

La fête est finie : les ménages doivent réduire leurs exigences quand ils ne sont pas contraints à renoncer à leurs projets tandis que les vendeurs n'ont pas revu leurs prétentions et que le réajustement par une baisse des prix se fait attendre.

La hausse des taux lamine le pouvoir d'achat des ménages

Anne-Lise Defrance
@AnneLisDefrance

Cinq ans de baisse des taux effacée en seulement huit mois ! « C'est du jamais-vu », constate Olivier Lendrevie, président de Cafpi. « La rapidité avec laquelle les taux sont repartis à la hausse est totalement inédite. En moyenne, ils ont grimpé de 60 points de base depuis janvier. A titre d'exemple, le taux moyen sur 20 ans s'affichait, fin juillet, à 1,69 % contre 1,10 % en janvier. » Et nombreux sont les établissements bancaires à proposer désormais des prêts à plus de 1,90 % pour cette même durée.

Or, ce phénomène est loin d'être terminé, préviennent les professionnels du secteur. Pour le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, les taux des crédits devraient monter jusqu'à 2 % voire 3 % d'ici à la fin de l'année. Parmi les principales raisons pouvant expliquer la poursuite de cette brusque, mais durable, remontée : le coup de pression sur les marchés obligataires depuis le début de l'année ainsi que l'augmentation des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE) motivée, entre autres, par la volonté de l'institution de lutter contre la forte croissance de l'inflation qui touche actuellement toute la zone euro.

A la mi-août, alors qu'il était encore quasiment à 0 % en janvier, le taux d'emprunt d'Etat français (OAT 10 ans) frôlait en effet les 1,5 % après avoir atteint les 1,8 % courant juillet. Quant aux taux directeurs de la BCE, longtemps restés en territoire négatif, ils ont été revus une première fois à la hausse (+50 points de base) fin juillet et devraient l'être une deuxième fois en septembre.

Nouvelle politique d'octroi de crédit

Cette décision marque un véritable tournant dans la politique monétaire de la zone euro, particulièrement accommodante depuis une dizaine d'années. Concrètement, détaille Sandrine Allonier, directrice des études et porte-parole de Vousfinancer, « en augmentant ses taux de dépôt et de refinancement, la BCE va peser sur la politique d'octroi de crédit des banques. Lesquelles, face à ce surenchérissement du coût de l'argent, vont non seulement être contraintes de répercuter cette hausse sur leurs propres taux d'emprunt mais également être moins enclines à prêter aux particuliers pour des questions de rentabilité ».

Une nouvelle d'autant plus mauvaise pour les particuliers candidats aux crédits qu'ils doivent faire face en plus à un « effet ciseau » lié au

Evolution du pouvoir d'achat immobilier depuis janvier 2022

Villes	Prix au 1 ^{er} sept. 2022 En €/m ²	Pouvoir d'achat immobilier pour 1.000 € par mois au 1 ^{er} sept. 2022 En €/m ²	Prix au 1 ^{er} janvier 2022 En €/m ²	Pouvoir d'achat pour 1.000 € par mois en janvier 2022 En €/m ²	Perte de pouvoir d'achat sur 9 mois En m ²
Saint-Etienne	1.336 €	151,5	1.215 €	177,2	- 25,8
Le Mans	1.766 €	114,6	1.579 €	136,4	- 21,8
Brest	2.387 €	84,8	2.044 €	105,4	- 20,6
Nîmes	2.383 €	84,9	2.055 €	104,8	- 19,9
Le Havre	2.284 €	88,6	2.089 €	103,1	- 14,5
Dijon	2.664 €	76,0	2.387 €	90,2	- 14,2
Clermont-Ferrand	2.246 €	90,1	2.075 €	103,8	- 13,7
Toulon	3.171 €	63,8	2.796 €	77,0	- 13,2
Angers	3.332 €	60,7	2.980 €	72,3	- 11,5
Montpellier	3.642 €	55,6	3.250 €	66,3	- 10,7
Marseille	3.678 €	55,0	3.279 €	65,7	- 10,7
Grenoble	2.884 €	70,2	2.705 €	79,6	- 9,4
Strasbourg	3.991 €	50,7	3.630 €	59,3	- 8,6
Reims	2.631 €	76,9	2.550 €	84,4	- 7,5
Aix-en-Provence	5.444 €	37,2	5.040 €	42,7	- 5,6
Bordeaux	4.849 €	41,7	4.608 €	46,7	- 5,0
Nice	4.927 €	41,1	4.699 €	45,8	- 4,8
Rennes	4.194 €	48,3	4.084 €	52,7	- 4,5
Nantes	3.970 €	51,0	3.890 €	55,4	- 4,4
Toulouse	3.724 €	54,3	3.678 €	58,5	- 4,2
Lille	3.506 €	57,7	3.530 €	61,0	- 3,3
Tours	2.949 €	68,6	3.010 €	71,5	- 2,9
Lyon	5.389 €	37,6	5.350 €	40,3	- 2,7
Villeurbanne	3.862 €	52,4	3.956 €	54,4	- 2,0
Paris	10.398 €	19,5	10.203 €	21,1	- 1,6

* LES ÉCHOS / SOURCES : VOUSFINANCER - MEILLEURS AGENTS

taux d'usure. Lequel s'établissait au 1^{er} juillet à 2,60 % pour les prêts d'une durée de 10 à 20 ans, et à 2,57 % pour ceux d'une durée de 20 ans et plus. Car, si le niveau actuel des taux reste malgré tout particulièrement attractif par rapport à ceux proposés il y a à peine huit ans (1,60 % en moyenne sur 15 ans contre 2,70 % en août 2014), la prise en compte dans le calcul du taux annuel effectif global (TAEG) du coût de l'assurance-emprunteurs ou des frais de garanties, entraîne aujourd'hui rapidement un dépassement du taux d'usure et donc un refus de prêt pour une grande partie des dossiers.

« Si elles n'évoluent pas rapidement, les modalités de calcul de ce taux censé protéger les emprunteurs font qu'il faudra plusieurs mois pour que celui-ci intègre la remontée des taux de crédit et cesse par conséquent d'être un frein à l'achat », prévient Olivier Lendrevie. Pour ceux qui réussissent à obtenir un prêt, l'augmentation des taux n'est pas non plus sans effet. Motif ? Leur capacité d'emprunt s'en trouve significativement érodée. « Une révision à la hausse de seulement 0,5 point sur un crédit de 20 ans entraîne pour les particuliers une contraction de leur capacité d'emprunt immobilier de l'ordre de 5 % », insiste Barbara Castillo-Rico, responsable des études économiques de MeilleursAgents. En pratique, la capacité d'emprunt

Les profils privilégiés par les banques

Face à la montée des taux, au niveau de celui d'usure et à la fermeture des robinets du crédit, plus aucun emprunteur n'est à l'abri d'un refus. D'où l'importance de présenter le dossier le plus solide possible. Si un emploi stable en CDI et une situation financière saine constituent toujours une bonne base, cela ne suffit néanmoins plus pour les banques. Celles-ci sont à la recherche des profils les plus rentables pour elles. En d'autres termes, de futurs clients qui peuvent rapatrier au sein de l'établisse-

ment une épargne conséquente et sont susceptibles de souscrire des produits (assurance ou épargne) « maison ». Enfin, elles se montrent également particulièrement sélectives sur le montant de l'apport personnel de chaque candidat à l'emprunt et exigent désormais d'eux qu'ils financent en propre entre 15 % et 20 % du montant total de l'opération. Au point qu'en seulement sept mois, le niveau de l'apport personnel a augmenté de 13,7 % selon l'Observatoire Crédit Logement-CSA.

pour 1.000 euros de remboursement par mois pendant 20 ans a baissé de plus de 10.000 euros depuis le début de l'année passant de 215.346 euros à 204.301 euros.

Des prix toujours très élevés

Cette situation ne poserait pas de problème si, parallèlement, les prix de l'immobilier étaient orientés à la baisse. Ce qui, rappelle Sandrine Allonier, est loin d'être encore le cas : « Pour les emprunteurs, cela équivaut à une double peine. Les tarifs de la pierre mettant du temps à réagir au durcissement des conditions d'accès au crédit, les particuliers perdent également du pouvoir d'achat immobilier. » Pour autant, tempère Barbara Castillo-Rico, « cette question du pouvoir d'achat immobilier dépend

forcément du niveau initial ainsi que de l'évolution des prix au mètre carré dans chaque commune. Dans celles où ils sont les plus élevés, et à condition qu'ils aient cessé de progresser au cours des derniers mois, l'impact en matière de perte de superficie est moindre ». A Paris, où les prix ont reculé de 0,1 % entre janvier et juin à 10.192 euros en moyenne, les conséquences de la réduction de la capacité d'emprunt des candidats à l'achat sont quasi-nulles.

Pour un remboursement de 1.000 euros par mois sur 20 ans, ils ont perdu seulement 1,6 m² entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} septembre. A Saint-Etienne, au Mans, à Brest et à Nîmes, en revanche, ils ont dû faire une croix sur respectivement 25,8 m², 21,8 m², 20,6 m² et 19,9 m², du fait

de hausse de prix en huit mois. De là à s'interroger sur l'opportunité d'attendre un recul tarifaire de la pierre pour lancer un projet immobilier, il n'y a qu'un pas... qu'il n'est pas forcément bon de franchir, met en garde Barbara Castillo-Rico. « Pour retrouver le même pouvoir d'achat qu'en janvier dernier, il faudrait que les prix aient déjà chuté de 5 % à 6 %. Et même s'ils pouvaient mécaniquement reculer dans les mois à venir avec la baisse de la demande attendue, ils ne s'effondreraient pas. Hors période de crise exceptionnelle comme celle traversée en 2008, les tarifs de la pierre ne s'ajustent que lentement à la baisse. » Sans compter qu'entre-temps les taux d'emprunt devraient continuer à remonter très vite. ■

Les recettes pour optimiser la gestion de son patrimoine

Entre obligations fiscales, contraintes administratives et relations avec les locataires, le profil du propriétaire bailleur est davantage celui d'un chef d'entreprise que d'un « rentier ».

S'il est toujours bon de diversifier son patrimoine en détenant de l'immobilier, être propriétaire aujourd'hui se révèle loin d'être une sinécure. « Qu'on le soit déjà ou que l'on aspire à le devenir, il faut être conscient de la fiscalité, des charges, des règles en matière de fixation des loyers, des travaux obligatoires et de

ceux qui le seront à échéance proche ainsi que des obligations vis-à-vis de ses éventuels locataires. Concrètement, il est essentiel de bien connaître la législation et les réglementations en vigueur », insiste Pierre Hautus, directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Se faire aider... au début

Or, les réglementations évoluent rapidement, rendant l'environnement de la pierre particulièrement complexe à appréhender. D'où l'importance de se former dès le départ, martèle Alexandre Fitussi, cofondateur de Beanstock, plateforme d'investissements locatifs clé

en main. « Pour acquérir les bases, le plus simple est de se faire accompagner par un professionnel dans les premiers temps du développement de son patrimoine immobilier. »

Un avis partagé par Pierre Laurent, conseiller en gestion de patrimoine au sein du cabinet Version Patrimoine, pour qui choisir de gérer seul son patrimoine immobilier ne permet pas forcément d'améliorer sa rentabilité, mais évite surtout de la grignoter. « Certes, confier à un tiers la gestion de ses biens destinés à la location assure une certaine sérénité au bailleur, mais engendre un coût de l'ordre de 5 % à 8 % des loyers annuels bruts », rappelle-t-il.

Par ailleurs, la question de la performance énergétique des logements ainsi que des travaux afférents pour l'améliorer doit être analysée avec attention. « La lutte contre les passoires thermiques – et l'interdiction progressive de mise en location de ces dernières – contraignent les particuliers à s'interroger non seulement sur l'état et la qualité de chacun de leurs logements, mais aussi de ceux qu'ils s'approprient à acheter », détaille Pierre Hautus.

Réduire le risque de vacance

De là se pose alors la question pour les multipropriétaires de vendre un de leurs biens afin de financer les

chantiers d'amélioration énergétique de leurs autres logements et ainsi les valoriser dans l'optique de mieux les louer. Pas question en effet, selon Pierre Hautus, de « se reposer sur ses lauriers ». « Un bailleur doit conserver une position dynamique, c'est-à-dire se demander en permanence ce qu'il peut faire pour valoriser ses logements et continuer à bien les louer. En pratique, il lui faut se comporter en permanence comme un entrepreneur. »

Enfin, pour gagner en tranquillité d'esprit, il faut songer dès l'acquisition à réduire, autant que faire se peut, le risque de vacance en visant les communes à forte demande locative. — A.-L.D.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Il est possible de réaliser de très importantes économies sur l'assurance-emprunteur dont la résiliation est facilitée depuis le 1^{er} septembre 2022. Ce qu'il faut savoir.

La révolution de l'assurance-emprunteur

Anne-Lise Defrance
@AnneLisDefrance

A trop se focaliser sur le taux des crédits immobiliers, nombre d'acquéreurs en oublient d'étudier celui de l'assurance-emprunteur. Lequel peut, dans le contexte actuel, entraîner un refus de prêt pour cause de dépassement du taux d'usure. Sans compter que cette garantie – non obligatoire au moment de la souscription d'un crédit mais quasi-incontournable pour prétendre en obtenir un – est susceptible de représenter jusqu'à un tiers du coût total de l'emprunt.

Or, contrairement aux idées reçues, rien n'oblige un particulier à signer l'assurance-emprunteur proposée par son établissement bancaire. « Lors des négociations, le fait d'adhérer à cette couverture "maison" peut néanmoins jouer sur le taux du prêt. Pour mettre toutes les chances de son côté, il est donc parfois plus simple de la souscrire. Mais, avec l'idée de la résilier au profit d'un contrat plus attractif le plus rapidement possible », analyse Astrid Cousin, directrice de la communication du courtier Magnolia. Car, poursuit-elle, « si les banques proposent rarement moins de 0,30 % en taux d'assurance, les assureurs en délégation arborent quant à eux des taux à partir de 0,05 %. Et, une fois le contrat souscrit, ces derniers sont fixés définitivement ».

Dans les faits, cette solution se révèle d'autant plus gagnante financièrement pour l'emprunteur que les modalités de résiliation mais aussi de souscription de cette garantie viennent de connaître une révolution. Grâce à la loi Lemoine, promulguée le 1^{er} mars 2022, il est en effet désormais possible de changer à tout moment et sans frais d'assurance-emprunteur.

Résiliation infra-annuelle

Cette résiliation, dite infra-annuelle, est applicable depuis le 1^{er} juin 2022 pour les offres de prêt signées à partir de cette date et depuis le 1^{er} septembre 2022 pour les offres de prêt signées avant le 1^{er} juin 2022. Plus besoin donc, même passé la première année du contrat, d'attendre la date anniversaire de celui-ci pour le résilier avec, de plus, un préavis de deux mois à respecter. « La banque dispose dorénavant de dix jours pour répondre à une demande de substitution de couverture emprunteur adressée en lettre recommandée. Et, dès lors que l'équivalence de garanties est établie, elle ne peut pas refuser », explique

Exemples en chiffres

Couple 50 ans empruntant 193.000 euros sur 20 ans et qui change d'assurance-emprunteur 6 mois plus tard (quotité 100 % par tête). L'assurance passe de 0,50 % à 0,26 %. Les mensualités passent de 160 euros à 81 euros. Économies totales : 19.000 euros

Femme 30 ans empruntant 180.000 euros sur 25 ans et qui change d'assurance-emprunteur 10 mois plus tard. L'assurance passe de 0,30 % à 0,09 %. Les mensualités passent de 45 euros à 13 euros. Économies totales : 9.300 euros

Couple 40 ans empruntant 400.000 euros sur 25 ans et qui change d'assurance-emprunteur 2 mois plus tard. L'assurance passe de 0,36 % à 0,07 %. Les mensualités passent de 150 euros à 96 euros. Économies totales : 17.000 euros.

Source : Magnolia

Ludovic Huzieux, directeur associé chez Artémis Courtage.

Autres nouveautés de taille induites par cette loi et qui bouleversent positivement l'accès à l'assurance-emprunteurs : la réduction de 10 à 5 ans du droit à l'oubli pour les anciens malades du cancer et de l'hépatite C à compter de la fin de leur protocole thérapeutique, ainsi que la suppression du questionnaire médical pour les prêts inférieurs à 200.000 euros par personne, à condition qu'ils arrivent à échéance avant les 60 ans de l'emprunteur.

En matière d'économies pour les particuliers, cette simplification du processus de résiliation tout au long de la vie du prêt est estimée entre 5.000 et 15.000 euros. Une somme non négligeable à l'heure où la question du pouvoir d'achat est dans toutes les têtes. Avec une nuance, reconnaît Ludovic Huzieux, « selon la situation personnelle de l'emprunteur et le montant du capital de prêt restant dû, faire jouer la concurrence ne vaut pas toujours le coup ».

« Si les banques proposent rarement moins de 0,30 %, les assureurs en délégation arborent des taux à partir de 0,05 % »

ASTRID COUSIN
Directrice de la communication du courtier Magnolia

Motif ? Alors que la tarification d'un contrat individuel est calculée en fonction des caractéristiques propres de son souscripteur (âge, état de santé, profession, pratique sportive...), celle d'un contrat groupe n'est pas individualisée – le risque étant mutualisé entre les différents assurés.

Conséquence, souligne Astrid Cousin : « Plus l'emprunteur est jeune et plus le crédit a été souscrit récemment, plus le fait d'opter pour une délégation d'assurance s'avère rémunérateur dans la mesure où l'adhésion à un contrat groupe le force à payer pour des risques qu'il ne court pas au regard de son âge. Exemple : le choix d'une couverture individualisée permet de diviser en moyenne par quatre le taux de l'assurance-emprunteur en dessous de 30 ans et seulement par deux en dessous de 40 ans. » ■

Les conséquences d'une hausse des taux de crédit sur le fonctionnement d'un prêt immobilier

Prêt de 200.000 €				Prêt de 150.000 €			
Taux sur 20 ans hors assurance	1,50 %	2 %	3 %	Taux sur 15 ans hors assurance	1,30 %	1,80 %	2,80 %
Capacité d'emprunt pour 1.000 € par mois	207.234 €	197.674 €	180.311 €	Capacité d'emprunt pour 1.000 € par mois	163.457 €	157.644 €	146.842 €
Mensualité pour 200.000 € de crédit, hors assurance	965 €	1.012 €	1.109 €	Mensualité pour 150.000 € de crédit, hors assurance	918 €	952 €	1.022 €
Impact sur la mensualité	1,50 %	+ 46,7 €	+ 97,4 €	Impact sur la mensualité		+ 33,8 €	+ 70,0 €
Coût total du crédit	31.622 €	42.824 €	66.207 €	Coût total du crédit	15.181 €	21.272 €	33.871 €
Salaire nécessaire pour emprunter 200.000 € sur 20 ans à 33 % d'endettement	2.925 €	3.066 €	3.361 €	Salaire nécessaire pour emprunter 150.000 € sur 15 ans à 33 % d'endettement	2.781 €	2.883 €	3.095 €

* LES ÉCHOS / SOURCE : VOUSFINANCIER

AGIPI Emprunteur - Assurance de prêts



« J'AI ASSURÉ MON PRÊT AVEC AGIPI EMPRUNTEUR. LES GARANTIES SONT EXCELLENTES ET LE PRIX EST COMPÉTITIF. C'EST LA FORCE DU CONTRAT AGIPI. »

MAXIME R. DIRIGEANT D'ENTREPRISE
ADHÉRENT AGIPI DEPUIS 2021

La loi sur l'assurance emprunteur vous permet de changer de contrat à tout moment. Faites comme Maxime, assurez vos prêts avec l'assurance AGIPI Emprunteur et profitez de plus de 30 ans d'expérience.

Retrouvez-nous sur agipi.com ou contactez un agent AXA.



Association d'assurés engagés

Illustration : Jérémie Guneau - Agence : LES CYCLISTES

AGIPI est une association d'assurés pour l'épargne, la retraite, l'assurance emprunteur, la prévoyance et la santé, partenaire d'AXA. Elle propose des solutions répondant aux besoins essentiels de la vie : protection de la famille, de l'activité professionnelle, du patrimoine et de la retraite et souscrit ses contrats d'assurance de groupe auprès d'AXA France Vie, 313 Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre Cedex. AGIPI regroupe aujourd'hui plus de 650 000 adhérents. AGIPI - 12 avenue Pierre Mendès France - 67300 Schiltigheim - Siren 307 146 308

SPÉCIAL IMMOBILIER

Délaissé sur certains segments, en plein renouveau pour d'autres, le marché parisien se redessine à l'ère post-pandémie. Il offre plusieurs visages et d'éventuelles opportunités pour les acquéreurs attentifs. Zoom sur un marché de plus en plus fragmenté.

Paris reste à plus de 10.000 euros le mètre carré

Laurence Boccaro

En cette rentrée, les acheteurs seront-ils au rendez-vous ? Le mouvement de repli amorcé avant l'été par le marché immobilier parisien va-t-il s'inverser, se poursuivre ou s'intensifier ? Il est encore trop tôt pour le constater. « Face aux nettes baisses du nombre des ventes constatées depuis mai et une réduction de la vague des acquéreurs, on se demande si dans les prochaines semaines, ce marché va se bloquer », avance Thierry Delesalle, notaire à Paris et membre des notaires du Grand Paris.

La parenthèse estivale a ralenti un marché qui depuis le printemps marquait déjà des signes d'essoufflement. « Les délais de vente se sont allongés et le volume des transactions s'est dégonflé de l'ordre de 15 % », affirme Michel Platéro, président de la Fnaim Grand Paris. Dans un contexte de relèvement continu des taux d'intérêt des crédits, de taux d'usure encore bas, de frilosité des banques et de hausse du coût de la vie, les acheteurs s'annoncent moins nombreux provoquant une érosion des prix.

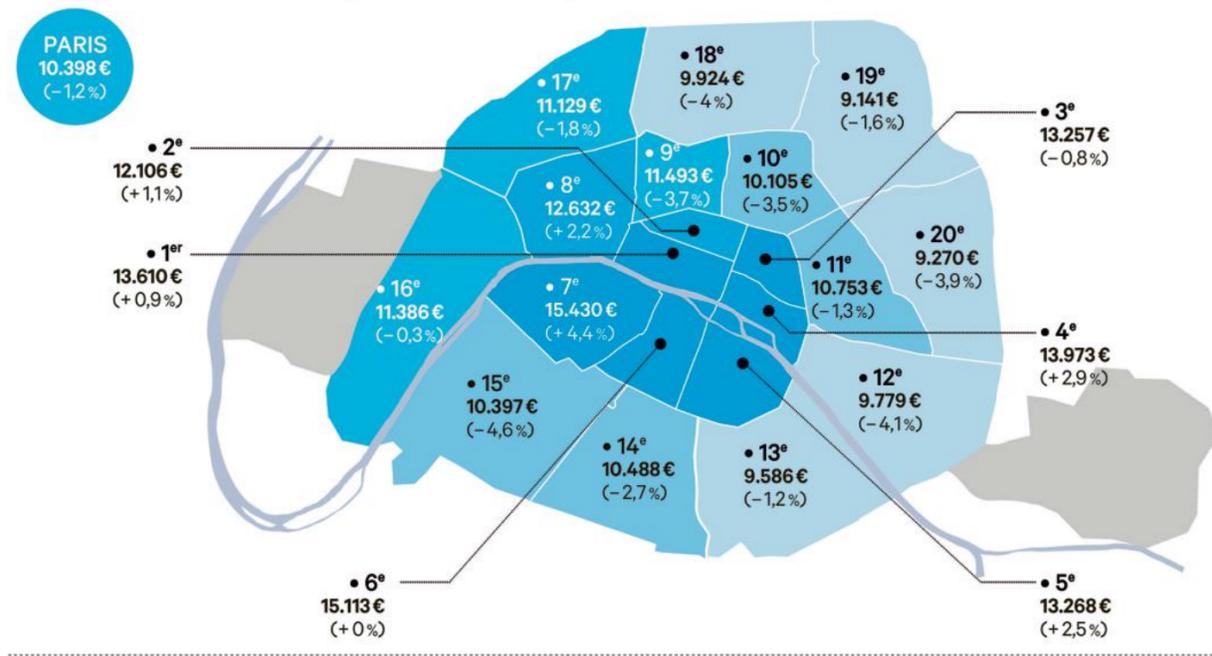
Selon les chiffres du premier semestre 2022 publiés par les notaires du Grand Paris et par des réseaux immobiliers nationaux (Laforet, Century 21), la baisse constatée dans la capitale demeure contenue, naviguant entre 1,2 et 1,8 %. Arrêtées au 1^{er} septembre, les statistiques de Meilleurs Agents font état d'un recul des prix sur un an de 1,2 % à 10.398 euros le mètre carré.

La barre des 10.000 euros

Le passage sous la barre des 10.000 euros le mètre carré, franchise il y a maintenant trois ans, ne semble toutefois pas d'actualité. La dernière note de conjoncture des Notaires du Grand Paris signalait que 60 % des

Les arrondissements centraux résistent à l'érosion des prix

Prix des appartements à Paris. En euros par mètre carré, au 1^{er} septembre 2022 (Variation des prix à un an)



LES ÉCHOS / SOURCE : MEILLEURS AGENTS

transactions intra-muros sont signées au-dessus de 10.000 euros le mètre carré, précisant que « les ventes à plus de 10.000 euros représentent 90 % dans les arrondissements du centre de Paris et moins de 50 % dans les cinq arrondissements périphériques de l'est parisien ». Les prix pratiqués dans la capitale restent très contrastés. Selon Meilleurs Agents, seuls quatre arrondissements (19^e, 20^e, 13^e et 18^e) affichent actuellement un prix du mètre carré moyen inférieur à 10.000 euros et trois d'entre eux sont les plus abordables de Paris. Le 19^e reste le plus accessible à

9.317 euros. Il est talonné par le 20^e à 9.646 euros et par le 13^e à 9.765 euros. Pas de changement concernant le tiercé des secteurs les plus chers : le 6^e reste en tête à 14.520 euros le mètre carré, suivi du 7^e à 14.318 euros et du 4^e à 13.626 euros.

Marché à 2 vitesses

Le marché parisien fonctionne désormais avec un rythme à deux vitesses que l'on retrouve dans tous les arrondissements. D'un côté, les biens rares et de standing cumulant les atouts (étage élevé, terrasse ou

balcon, zéro défaut) partent vite et sans négociation. Cela a été le cas d'un 200 m² à rénover, au 5^e étage d'un immeuble de la rue Guynemer (6^e arrondissement). Grâce à sa vue dégagée et unique sur le jardin du Luxembourg, il s'est adjugé, en une seule visite, à 19.000 euros le mètre carré », indique Julien Méguidech directeur de Barnes Panthéon.

Même scénario rue Lepic dans le 18^e arrondissement où « un 78,5 m² en très bon état doté d'une triple exposition avec une vue panoramique sur Paris s'est vendu à 18.500 euros le mètre carré, soit au

prix affiché », signale Martin Maynial, de Daniel Féau Montmartre.

Les étrangers de retour

Absents au plus fort de la crise sanitaire, les étrangers en quête de coquets pied-à-terre dans la Ville Lumière sont vraiment de retour. Ils restent fidèles à leurs secteurs de prédilection : le Marais, l'Île-Saint-Louis, Saint-Germain-des-Prés, le triangle d'or du 8^e et la partie nord du 16^e. « La clientèle internationale représente 12 % de notre chiffre d'affaires. Elle est composée d'Américains, d'Italiens, de

Belges et de Libanais. Beaucoup se positionnent sur des biens haut de gamme à plus de 3 millions d'euros », indique Sébastien Kuperfils, directeur des agences Junot Immobilier. Certains n'hésitent pas à acheter sans condition suspensive d'obtention de crédit.

De l'autre côté, les appartements parisiens standards situés à des étages intermédiaires ont plus de mal à trouver preneurs, et encore plus ceux avec des défauts. Face à une offre abondante et une demande moins dynamique, les durées de vente s'étirent. Au premier semestre 2022, Century 21 fait état d'un délai moyen à Paris de 78 jours contre 72 jours à la même période l'an passé. Et ce phénomène ne semble pas terminé.

« Nous avons déjà réalisé de nombreux avenants avec des baisses de prix mais certains biens ne partent toujours pas. Les acheteurs ayant le choix, ils prennent leur temps et jouent l'attente », signale Johan Boixel de Century 21 Vaugirard Convention. La folie acheteuse d'il y a encore un an n'est plus d'actualité. Témoin cette cadre supérieure motivée qui « après deux visites d'un bien dans le 17^e n'a plus donné signe de vie pendant un mois. Puis, elle a refait surface et a proposé une offre 7 % inférieure au prix affiché. Et cela a été accepté par les propriétaires », raconte un agent immobilier.

Les investisseurs sont toujours moins présents dans la capitale. Century 21 signale qu'ils représentaient 26,3 % des ventes au cours du 1^{er} semestre, soit en repli de 18,6 % par rapport à la même époque l'an passé. La hausse des taux d'intérêt, la difficulté à se faire financer pour cause de ratios d'endettement stricts, de « mauvais » DPE susceptibles de gêner les locations sont autant de facteurs qui modèrent leur ardeur. ■

Neuilly, Levallois et Boulogne, les biens qui baissent, ceux qui résistent

Ces trois villes cotées des Hauts-de-Seine connaissent une hausse du nombre de biens à vendre et une baisse du nombre d'acheteurs. Face à ce moindre dynamisme, les prix commencent à s'ajuster à l'exception des biens rares et sans défauts.

Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt, ces communes des Hauts-de-Seine situées aux portes de Paris, connaissent à l'instar de la capitale une activité immobilière qui marque le pas. Selon les statistiques de Meilleurs Agents, Boulogne et Levallois affichent des prix sur un an en repli respectif de 4,8 % à 8.995 euros le mètre carré et de 2,6 % à 9.706 euros le mètre carré. Seule Neuilly, la ville la plus chère de ce trio, résiste encore à ce mouvement baissier, affichant des valeurs étales sur un an à hauteur de 11.472 euros le mètre carré. Dans cette commune, le marché est plus calme que l'an passé.

« Les biens rares et exceptionnels en dernier étage avec terrasse sont toujours convoités avec des prix qui se maintiennent », relève Catherine van Aal, directrice de Barnes Neuilly. « Nous avons récemment battu un record à 20.000 euros le mètre carré pour un appartement en face au bois de Boulogne », ajoute

Emmanuelle Sadone, présidente de Sadone Immobilier. Dans les quartiers cotés (mairie, Pasteur, hyper-centre), les appartements traditionnels de bonne facture s'échangent entre 13.000 et 15.000 euros le mètre carré. « Ces secteurs plaisent aux familles pour leur "bonne" scolarisation scolaire », explique Tiffany Boisseau, de Junot Immobilier à Neuilly. Rares sur le marché, les maisons et les hôtels particuliers changent de mains entre 5 et 7 millions d'euros. Dans une voie privée près de la rue Perronet, un hôtel particulier de 380 m² est parti en trois jours avec 3 offres au prix.

Le marché devient moins fluide pour des habitations avec des défauts.

Dans le même temps, le marché devient moins fluide pour des habitations avec des défauts (étage bas, sombre, mauvais plan) où « les acheteurs sont plus attentistes et parfois même en position de force pour négocier », reconnaît Catherine van Aal.

Toujours des valeurs sûres
A Levallois, « les prix diminuent car il y a beaucoup plus de biens à vendre qu'avant et dans le même temps moins de candidats à la propriété.

Dans le même temps, les délais de vente s'allongent », commente Jonathan Bensenior de l'agence Orpi Levallois. « Les acquéreurs ont le choix. Ils prennent le temps de réfléchir et de négocier. On constate des disparités de prix plus importantes », complète Laure Rolin d'ERA Levallois. Dans le centre-ville près du métro et du marché, les biens partent entre 10.000 et 12.000 euros le mètre carré. Plus excentrés (côté Seine, quartier Greffulhe), les biens dans des immeubles récents avec des extérieurs avoisinent 11.500 à 12.000 euros le mètre carré. Là aussi, les négociations existent. Un 5-pièces de 110 m² s'est vendu en 1,5 mois à 1,230 million d'euros avec une baisse de prix de 50.000 euros.

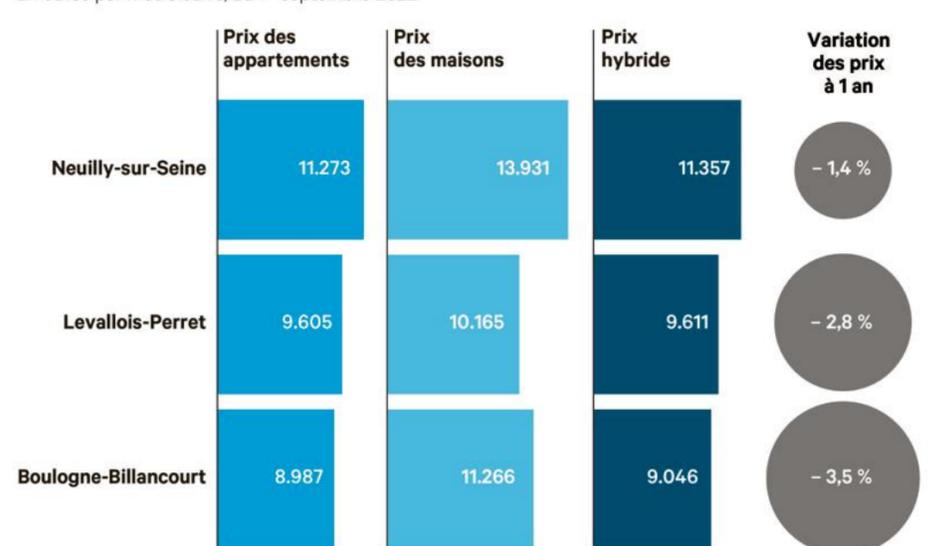
« Comme Neuilly, Levallois attire des investisseurs patrimoniaux. En dépit de rentabilités faibles, ces localisations sont pour eux des valeurs sûres où les biens ne risquent pas de se dévaloriser », commente Mathieu Darras, président de Brickmeup, une plateforme spécialisée dans l'investissement locatif.

Négociations à Boulogne

En lisière du bois et du 16^e arrondissement, Boulogne offre une mosaïque de quartiers et des prix avec des valeurs allant de 7.000 euros vers le pont de Sèvres jusqu'à 11.000 euros près du Parc des Princes. « Depuis six mois, le ralentissement du marché est

Le réajustement parisien gagne les communes limitrophes

En euros par mètre carré, au 1^{er} septembre 2022



LES ÉCHOS / SOURCE : MEILLEURS AGENTS

significatif avec des prix et des volumes de transactions qui se contractent partout sur la commune », reconnaît Benjamin Michel de Century 21 Jaurès-Boulogne. « Il y a nettement moins de visites et le stock s'est apprécié de 30 à 40 % depuis le début d'année », confirme Gabriel Assedou, responsable d'ERA Boulogne. Dans le quartier des Passages, dans le centre de Boulogne, un 80 m² avec travaux vient de se vendre sur la base de 8.300 euros le mètre carré

« alors que fin février il serait part à 9.400 euros », précise l'agent qui a bouclé la transaction. Les achats dans la journée sont désormais peu fréquents ou alors pour des biens d'exception. « Les produits à vendre restent plus longtemps sur le marché. Après quelques mois avec peu de visites et d'offres, nous devons réviser le prix à la baisse. Malgré cela, les acheteurs n'hésitent pas à faire des offres agressives », complète Marie-Hélène Delorme, de l'agence locale du

réseau Orpi. Les petites surfaces (studio et 2-pièces), qui intéressent de nombreux profils, et les biens rares (derniers étages, extérieurs, vues) parviennent à tirer leur épingle du jeu contrairement aux appartements familiaux plus à la peine. « La baisse devrait se poursuivre même si certains propriétaires vendeurs ont encore du mal à accepter la réalité des prix », affirme Pierre-Henry Munier de l'Adresse Bellevue Boulogne.— L. B.

Investir dans un immobilier **responsable,** c'est garantir un avenir **durable.**



Pitch Immo favorise la co-construction de ses projets avec tous les acteurs locaux. Au plus près des usages des habitants, son ancrage local enrichit efficacement et durablement le territoire social, économique et culturel. Soucieux d'avoir un impact positif sur l'environnement, ses réalisations immobilières respectent les plus hautes certifications environnementales.

HUMAIN • LOCAL • QUALITÉ • DURABLE

 **Pitch
immo**

**Proche de vous
pour aller plus loin**

PITCHIMMO.FR

**DÉCOUVREZ DÈS MAINTENANT NOS 1500 APPARTEMENTS
NEUFS POUR HABITER OU INVESTIR :
PARIS - LYON - NICE - AIX-EN-PROVENCE - MONTPELLIER -
TOULOUSE - BORDEAUX**

SPÉCIAL IMMOBILIER

L'irrésistible ascension des prix de l'immobilier dans les métropoles régionales marque un coup d'arrêt. Conséquence du Covid-19 et de plusieurs années de hausses, la tendance à un alignement des valeurs se dessine, profitant à la périphérie.

Quand le cœur des métropoles ne fait plus rêver

Les prix de la rentrée 2022 dans les grandes villes

Villes	Prix des appartements (en €/m ²)	Evolution des prix appartements à 1 an	Prix des maisons (en €/m ²)
Paris	10.398 €	-1,2 %	11.087 €
Marseille	3.678 €	9,0 %	4.518 €
Lyon	5.389 €	2,2 %	6.852 €
Toulouse	3.724 €	3,8 %	4.299 €
Nice	4.927 €	5,9 %	5.986 €
Nantes	3.970 €	2,0 %	5.088 €
Montpellier	3.642 €	5,7 %	4.189 €
Strasbourg	3.991 €	8,7 %	3.669 €
Bordeaux	4.849 €	1,0 %	6.021 €
Lille	3.506 €	0,7 %	3.231 €
Rennes	4.194 €	4,3 %	5.264 €
Reims	2.631 €	1,1 %	2.938 €
Saint-Etienne	1.336 €	5,3 %	1.960 €
Le Havre	2.284 €	1,9 %	2.332 €
Toulon	3.171 €	4,7 %	4.130 €
Grenoble	2.884 €	8,7 %	3.885 €
Dijon	2.664 €	5,3 %	3.153 €
Angers	3.332 €	2,0 %	3.542 €
Nîmes	2.383 €	6,9 %	2.932 €
Villeurbanne	3.862 €	-0,5 %	5.298 €
Aix-en-Provence	5.444 €	7,2 %	6.177 €
Le Mans	1.766 €	2,1 %	2.108 €
Clermont-Ferrand	2.246 €	2,9 %	2.576 €
Brest	2.387 €	6,2 %	2.551 €
Tours	2.949 €	2,0 %	3.535 €
Amiens	2.519 €	8,0 %	2.314 €
Limoges	1.874 €	10,5 %	1.944 €
Annecy	5.319 €	0,0 %	6.785 €
Perpignan	1.836 €	7,2 %	2.182 €
Boulogne-Billancourt	8.987 €	-3,5 %	11.266 €
Metz	2.335 €	7,5 %	2.495 €
Besançon	2.436 €	8,1 %	2.588 €
Orléans	2.656 €	9,4 %	2.720 €
Saint-Denis	4.420 €	0,5 %	3.461 €
Argenteuil	3.659 €	2,2 %	3.658 €
Rouen	2.889 €	9,2 %	2.936 €
Mulhouse	1.243 €	8,0 %	1.983 €
Montreuil	7.588 €	3,7 %	6.087 €
Caen	2.990 €	5,4 %	3.655 €
Nancy	2.381 €	2,4 %	2.992 €
Tourcoing	2.024 €	4,7 %	1.926 €
Roubaix	1.843 €	3,7 %	1.720 €
Nanterre	5.893 €	4,1 %	6.966 €
Vitry-sur-Seine	4.301 €	0,7 %	4.738 €
Avignon	2.412 €	9,8 %	2.800 €
Créteil	4.238 €	6,2 %	6.078 €
Dunkerque	1.936 €	-0,6 %	1.995 €
Poitiers	2.464 €	10,5 %	2.108 €
Aubervilliers	4.368 €	3,5 %	3.764 €
Asnières-sur-Seine	7.083 €	-2,0 %	9.371 €
Colombes	5.587 €	0,3 %	7.636 €

* LES ÉCHOS / SOURCES : MEILLEURS AGENTS AU 1^{ER} SEPT. 2022, SELOGER

Eugénie Deloire

Effet collatéral de la crise sanitaire, les métropoles attirent moins les particuliers qui leur préfèrent souvent les territoires périurbains et les villes moyennes. Au 1^{er} mai 2022, les dix plus grandes villes de France (hors Paris) enregistraient une hausse des prix globale de 4,5% sur un an, moins forte que la moyenne nationale établie à 7,9%, souligne Meilleurs Agents. Ainsi, au dernier semestre, les hausses de prix se poursuivaient dans quelques villes telles que Bordeaux (+3,19%) ou Marseille (+3,32%). Ils commençaient à stagner dans d'autres (+0,49% à Lyon et +0,93% à Lille) et allaient jusqu'à baisser à Nantes (-1,35%) et à Paris (-0,81%), détrônée par sa banlieue.

Un phénomène de décélération qui devrait perdurer. « Le tassement des prix dans les grands centres urbains résulte de mouvements démographiques structurels et d'un changement de mode de vie qui affecte les nouvelles générations », pressent Thierry Vignal, cofondateur de Masteos.

Arrivée des Parisiens

Depuis le confinement, les acquéreurs qui n'hésitent plus à s'éloigner des grandes villes pour gagner en surface ou s'offrir un jardin. À cela, s'ajoute l'explosion des prix, en partie liée à l'arrivée de Parisiens dotés d'un fort pouvoir d'achat dans les principales capitales régionales, depuis 5 à 10 ans. « L'alignement des prix, au fil du temps, entre les grandes métropoles a exclu une partie de la population locale du marché de l'immobilier, obligée de se déplacer vers des communes périphériques moins coûteuses », constate Jean-Luc Guitard, directeur général de Consultim. Cet exil urbain est renforcé par la hausse des taux d'emprunt et le resserrement des conditions d'accès au crédit immobilier.

Sur le marché locatif, les investisseurs délaissent les villes où les prix au mètre carré se sont envolés au-dessus de 5.000 euros, et désormais soumises à l'encadrement des loyers. À Lyon, où il n'est pas rare de

trouver un bien à 10.000 euros le mètre carré place Bellecour, la rentabilité locative a reculé de 3% depuis l'entrée en vigueur de cette mesure. Lille, également, voit ses rendements s'effriter de 5% sur les 12 derniers mois, notamment en raison d'une politique de la ville stricte à l'égard des bailleurs – en mai dernier, un propriétaire a été sanctionné à hauteur de 9.000 euros pour n'avoir pas respecté l'encadrement des loyers.

Héliotropisme post-Covid

L'attractivité des villes du sud a, en outre, été renforcée par le Covid : « Le transfert des transactions du nord vers le sud de la France traduit l'héliotropisme qui se dessine sur le marché immobilier depuis deux ans », constate Thierry Vignal. Montpellier enregistre ainsi une hausse du coût de l'immobilier de 3,12% sur un an et Toulouse séduit par son potentiel de développement, pour un prix moyen au mètre carré maîtrisé, à 3.775 euros. « Pénalisée par son éloignement de Paris, la ville a longtemps été boudée par les investisseurs. Sa proximité avec l'Espagne et son bassin d'emploi font pourtant d'elle un marché dynamique, où il fait bon investir », assure Alain Atallah, président de Trinity Gestion Privée.

Dans l'Est, Strasbourg se démarque, affichant une progression de 6,63% de sa valeur immobilière, tirée par une forte tension locative. ■

« Sa proximité avec l'Espagne et son bassin d'emploi font [de Toulouse] un marché dynamique, où il fait bon investir. »

ALAIN ATALLAH
Président de Trinity Gestion Privée

Rattrapage des prix dans les villes moyennes

Villes	Prix hybride (en €/m ²)	Evolution des prix (en %)	
		A 1 an	A 3 ans
Saint-Nazaire	3.267 €	8,3 %	54,3 %
Quimper	2.345 €	10,5 %	48,1 %
Angers	3.380 €	2,0 %	44,1 %
Brest	2.428 €	6,2 %	43,9 %
Poitiers	2.361 €	10,5 %	41,6 %
Béziers	1.918 €	6,5 %	39,9 %
Limoges	1.893 €	10,5 %	39,1 %
Metz	2.357 €	7,5 %	30,7 %
Strasbourg	3.969 €	8,7 %	30,7 %
Caen	3.116 €	5,4 %	30,4 %
Marseille	3.815 €	9,0 %	29,8 %
Rennes	4.344 €	4,3 %	29,3 %
Rouen	2.897 €	9,2 %	29,2 %
La Rochelle	4.741 €	8,5 %	29,1 %
Pau	2.256 €	8,3 %	27,6 %
Reims	2.695 €	1,1 %	24,5 %
Le Mans	1.910 €	2,1 %	24,5 %
Saint-Etienne	1.405 €	5,3 %	23,8 %
Montpellier	3.716 €	5,7 %	23,1 %
Le Havre	2.296 €	1,9 %	23,0 %
Toulon	3.386 €	4,7 %	22,8 %
Perpignan	1.933 €	7,2 %	22,5 %
Orléans	2.670 €	9,4 %	22,1 %
Aix-en-Provence	5.604 €	7,2 %	21,7 %
Nîmes	2.552 €	6,9 %	21,7 %
Avignon	2.521 €	9,8 %	21,2 %
Mérignac	4.497 €	9,1 %	21,2 %
Besançon	2.456 €	8,1 %	20,6 %
Dijon	2.740 €	5,3 %	20,0 %
Nantes	4.200 €	2,0 %	19,4 %
Clermont-Ferrand	2.304 €	2,9 %	19,1 %
Amiens	2.443 €	8,0 %	18,8 %
Nancy	2.445 €	2,4 %	18,6 %
Calais	1.664 €	3,8 %	17,1 %
Nice	5.006 €	5,9 %	17,0 %
Toulouse	3.820 €	3,8 %	16,6 %
Lyon	5.431 €	2,2 %	16,4 %
Grenoble	2.919 €	8,7 %	16,1 %
Antibes	6.002 €	13,2 %	15,7 %
Tourcoing	1.968 €	4,7 %	15,3 %
Roubaix	1.786 €	3,7 %	15,2 %
Lille	3.445 €	0,7 %	14,8 %
Cannes	5.656 €	4,1 %	14,5 %
Colmar	2.344 €	8,7 %	14,0 %
Bourges	1.641 €	3,9 %	13,6 %
Tours	3.072 €	2,0 %	13,5 %
Villeurbanne	3.949 €	-0,5 %	11,6 %
Bordeaux	5.125 €	1,0 %	9,6 %
Mulhouse	1.341 €	8,0 %	8,0 %
Dunkerque	1.961 €	-0,6 %	7,9 %
Paris	10.398 €	-1,2 %	3,0 %

* LES ÉCHOS / SOURCES : MEILLEURS AGENTS AU 1^{ER} SEPT. 2022, SELOGER

Zoom sur le marché de trois grandes villes en ébullition

La qualité de vie des métropoles régionales a attiré comme un aimant les Français désireux de s'offrir plus de mètres carrés voire un coin de verdure. Mais après une phase de rattrapage intense, le soufflé commence à retomber.

• BORDEAUX

En phase de stabilisation

Après une hausse de prix de plus de 50% en dix ans, l'immobilier bordelais se stabilise à 5.023 euros le mètre carré, en moyenne en 2022, appartements et maisons confondus, soit une évolution de 1,2% sur un an. Les afflux massifs de Parisiens qu'avait déclenché l'ouverture de la LGV en 2017 se sont taris mais la capitale de la Gironde reste un marché convoité par les investisseurs patrimoniaux. Difficile, alors, de trouver une « bonne affaire » dans le centre de Bordeaux, qui plus est dans le neuf, qui se fait rare et cher : les quartiers Quinconce ou Saint-Seurin avoisinent les 6.000 euros le mètre carré. En revanche, Les Chartrons, reliés au



Getty Images

centre-ville par le tramway ou le périmètre de la gare Saint-Jean, en pleine mutation, disposent d'une offre à des prix encore abordables (4.000 à 5.000 euros le mètre carré). Mais c'est surtout la périphérie de Bordeaux qui décolle, notamment les communes desservies par les transports en commun. Talence, Mérignac, Pessac, Le Bouscat ou Bègues attirent aussi bien les primo-accédants que les investisseurs, séduits par leur dynamisme et une forte demande locative.

• MARSEILLE

A haut potentiel

Première destination des investisseurs parisiens depuis 2020, Marseille regorge d'opportunités à des prix alléchants, malgré une hausse constante depuis deux ans (+14%). Si le centre-ville (7^e, 8^e et 6^e) affiche des prix au mètre carré moyens entre 4.000 et 4.500 euros, mais pouvant aller jusqu'à 10.000 euros au Roucas-Blanc pour des biens avec vue sur la mer, dans les quartiers en pleine transformation (Belle de mai, Saint-Charles, Chartroux), ils avoisinent plutôt les 3.000 euros, avec un potentiel de valorisation important, d'autant que la ville n'applique pas l'encadrement des loyers. L'offre marseillaise se distingue par sa grande



S-F/Shutterstock

hétérogénéité. Dans les quartiers nord, il est possible d'acheter un logement neuf à 1.500 euros le mètre carré mais le secteur reste pénalisé par un risque locatif fort. Toutefois, le quartier Euroméditerranée 2 se révèle particulièrement attractif pour un investissement en Pinel. De plus en plus rares, les programmes immobiliers neufs se concentrent dans le 13^e (Château-Gombert) et sur les terrains limitrophes, au Plan-de-Cuques ou à l'Estaque.

• LYON

Des prix au sommet

Sa proximité avec les Alpes et l'Italie a fait de Lyon, deuxième pôle économique du territoire français, la métropole la plus chère de l'Hexagone après Paris. De quoi décourager les investisseurs en quête de rentabilité ! Avec son plafond de 300.000 euros et ses loyers peu élevés, la loi Pinel est, en effet, décorrélée du marché de l'immobilier neuf lyonnais. Dans les secteurs les plus prisés de la métropole (boulevard des Belges, parc de la Tête d'Or, Mont d'Or), les prix au mètre carré s'élèvent entre 6.000 et 7.000 euros. Autour de la place Bellecour, ils atteignent même les 10.000 euros. Les acquéreurs préféreront des quartiers en devenant



Getty Images

comme Confluence ou Gerland où les prix oscillent entre 4.000 et 5.000 euros le mètre carré. La pénurie d'offre de logements neufs à Lyon s'est fortement accentuée depuis la pandémie, renchérie par la hausse du coût des travaux et les contraintes imposées par la RE2020. Les programmes se développent désormais en dehors de la métropole, dans des communes qui gagnent en attractivité, à l'image de Villefranche, Bourgoin ou Vienne. — E. D.

SPÉCIAL IMMOBILIER

À l'œuvre depuis deux ans, le rééquilibrage territorial profite aux villes moyennes qui voient leur cote immobilière grimper. Mais si l'effet rattrapage opère, il reste toujours possible d'acheter dans ces territoires, pour y vivre ou louer.

Ce que révèle le rebond des villes moyennes

Eugénie Deloire

La hausse des taux rend plus difficile l'accès des ménages au crédit. Selon Meilleur taux, près de 30 % des dossiers reçus en juillet dernier ne pouvaient être financés. D'où un effet report sur les villes moyennes et secondaires qui offrent encore des possibilités d'achat aux primo-accédants. Même si les communes les plus demandées affichent des croissances à près de deux chiffres, les niveaux de prix n'ont pas rattrapé ceux des métropoles. L'attractivité des territoires demeure toutefois hétérogène, comme le rappelle Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents qui observe une « dichotomie entre la façade atlantique, plébiscitée pour sa qualité de vie et l'est de la France ».

Sur 5 ans, les prix à Brest se sont envolés de 60 %. À Quimper, ils progressent de 9 % sur un an, tout comme au Mans (+9,9 %) mais en restant contenus, respectivement, à 2.220 euros le mètre carré et 1.876 euros le mètre carré. « Dans ces villes, la question du pouvoir d'achat ne se pose pas encore », ajoute Thomas Lefebvre. Pour ce dernier, ces évolutions à la hausse devraient continuer tant que la demande perdure.

Méfiance sur les hauts rendements

A contrario, à Cannes où les prix ont grimpé de 9,3 % sur un an, portés par les ventes de résidences semi-principales, le prix au mètre carré s'élève désormais à 5.470 euros. Trop cher pour un investissement locatif. Pour

Raphaël Pardo, cofondateur d'Investir dans l'ancien, mieux vaut regarder Toulon, marché de report de Marseille, dont la population a grossi de 20 % en dix ans. « La ville bénéficie d'une forte demande locative, permettant d'atteindre, dans un quartier comme Saint-Roch, des rentabilités à 7 % », indique-t-il.

Le Havre, Nancy, Clermont-Ferrand, ou encore Limoges, qui cumulent activité économique, taux de chômage faible et population étudiante, assurent des taux de rentabilité autour de 5 %. Attention, cependant, à ne pas céder aux sirènes du rendement à tout prix : à Mulhouse, Saint-Etienne ou Tourcoing, où les prix immobiliers sont les plus bas, la faible tension locative accroît les risques de vacance. Orléans et Tours, en revanche, restent des valeurs sûres.

La rentabilité à l'épreuve de l'écologie

Autre élément qui entre en ligne de mire, l'interdiction de louer les logements classés G au DPE à l'horizon 2025, F en 2028 puis E en 2034. Les propriétaires-bailleurs de passoires énergétiques vont devoir mettre la main à la poche pour réaliser les travaux nécessaires. Changer son système de chauffage et améliorer son isolation peuvent ainsi faire gagner 30 % d'économies d'énergie. « Il faut sortir la calculatrice, tout estimer et établir un devis précis pour évaluer si, après rénovation, le niveau de loyer couvrira l'investissement », prévient Eric Allouche, directeur exécutif du réseau Era Immobilier. D'autant que les particuliers n'ont pas intérêt

à effectuer des rénovations à minima. Florence Lievyn, responsable des Affaires publiques pour Sonergia conseille « d'amener, idéalement, son logement jusqu'à la classe B pour s'assurer de pouvoir continuer à le louer dans le temps ». Elle voit dans cette contrainte un mal pour un bien, poussant à la revalorisation du parc immobilier français. ■



Après trois années de hausse (+43 %), les prix brestois ont atteint un plateau, stabilisés depuis six mois autour de 2.296 euros le mètre carré. Photo Herve Ronne/REA

Orpi

“ Mettre son bien en location rime avec pression ”

DÉCONTRACTION

Avec la gestion locative Orpi, concentrez-vous sur les moments qui comptent, nos gestionnaires locatifs s'occupent de tout pour votre bien.

Orpi vous accompagne dans toutes les étapes de gestion de votre bien* :

Recherche de locataires • Sélection des dossiers • Garantie loyers impayés** • Etat des lieux Réparations, gestion des travaux et conseils d'entretien • Accompagnement juridique Appel et encaissement des loyers, paiement des charges • Aide à la déclaration d'impôts Accompagnement sur la copropriété • Conseil sur des investissements locatifs futurs

*Voir termes et conditions dans les agences pratiquant la gestion locative.
**Le contrat d'assurance « GLI Garantie » est un contrat d'assurance individuel souscrit auprès de Seyna et distribué par Garantme (12 rue Anselme 93400 Saint-Ouen-Sur-Seine), Orias n°17 006 810 agissant en qualité de courtier gestionnaire - www.orias.fr
Orpi France - 20 rue Charles Paradin 92110 Clichy, Société Civile Coopérative à capital variable des Organisations Régionales des Professions Immobilières - RCS Nanterre 311 701 080 - Carte professionnelle CPI 9201 2021 000 000 007 délivrée par CCI de Paris Ile de France - Garantie Financière MMA - 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9 - Montant garantie 110 000 € - Crédit photo : Gettyimages - Conception : Hungry and Foolish - Avril 2022.

Angers : dans le sillage de Nantes

Longtemps restée dans l'ombre de Nantes, Angers affiche une progression de 45 % de ses prix immobiliers en trois ans. Le cœur de la capitale d'Anjou est particulièrement prisé des investisseurs qui ciblent la population étudiante. Résultat, le prix des petites surfaces a flambé, oscillant entre 4.000 et 6.500 euros dans les quartiers Foch, Bressigny ou la rue des Jardins. Les maisons individuelles s'arrachent également. Dans le secteur de la Madeleine, il faut compter entre 800.000 et 1 million d'euros pour s'offrir 190 m² avec garage et jardin. Toutefois, des quartiers en plein essor tels que Belle-Beille, situé à proximité des universités, ou la Roseraie affichent des prix maîtrisés, entre 2.500 et 4.000 euros le m².

Brest, l'attrait du littoral

Après trois années de hausse (+43 %), les prix brestois ont atteint un plateau, stabilisés depuis six mois autour de 2.296 euros le m². La vague de Parisiens post-Covid a reflué, entraînant un ralentissement de la commercialisation des biens. Toutefois, la pénurie de petites surfaces tend à faire flamber les prix sous l'effet de la demande. Un logement de 30 m² avec chambre séparée se vend 70.000 euros en mauvais état et jusqu'à 95.000 euros sans travaux. Pour un investissement patrimonial, le quartier Saint-Martin ou celui du château, sont à privilégier. Le port, également, qui fait l'objet de travaux de réhabilitation présente un nouvel attrait grâce à des programmes de constructions neuves qui viennent dynamiser le quartier.

Poitiers, alternative des télétravailleurs

L'ancienne capitale de la région-Poitou Charente, desservie depuis 2017 par la LGV qui relie la ville à Paris-Montparnasse en 1 heure 15, s'affirme comme une nouvelle option pour les télétravailleurs parisiens. Sur le plateau de Poitiers (zone majoritairement piétonne de la ville) et en périphérie, les prix au mètre carré ont grimpé de 34 % depuis 2019, à 2.181 euros. Victimes de leur succès, les petites surfaces se vendent de 3.000 à 4.000 euros le m². La hausse des prix est, en revanche, moins marquée sur les grandes surfaces, établie à +16 % en 5 ans. Les résidents apprécient la vie de quartier, l'accessibilité des commerces et le dynamisme qui anime la ville tout au long de l'année.

SPÉCIAL IMMOBILIER

PRATIQUE Neuf ou ancien, avec ou sans régime fiscal dérogatoire ? L'investissement immobilier peut revêtir de nombreuses formes, chacune assortie d'avantages et de contraintes. Face à la nouvelle donne immobilière, quels sont les cadres les plus avantageux ? Analyses d'experts.

Investir en Pinel, Denormandie ou ancien « classique », le match

Anne-Lise Defrance

Devant la diversité des solutions existantes pour investir en immobilier locatif, difficile parfois pour les particuliers de faire un choix. Neuf ou ancien, avec ou sans travaux, dans une grande métropole ou une ville moyenne, avec ou sans mécanisme de défiscalisation... les critères à prendre en compte pour réussir la meilleure opération possible sont en effet nombreux. Et, chaque formule a ses avantages et inconvénients.

• PINEL VS DENORMANDIE

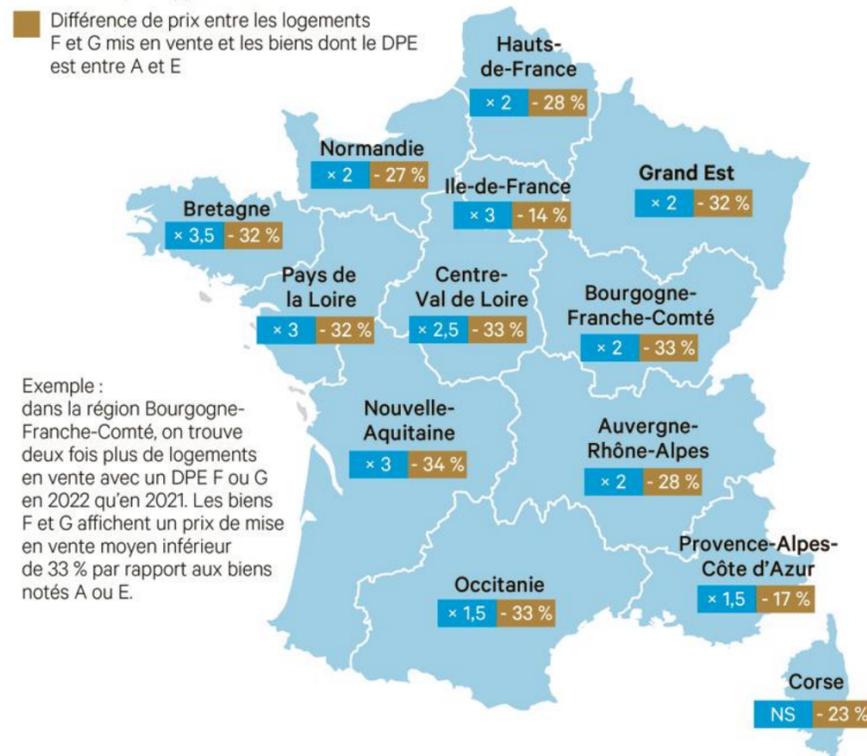
« En matière d'avantage fiscal, de plafonnement de ressources des locataires et de loyer ou d'engagement de location, les dispositifs Pinel et Denormandie "ancien cœur de ville" sont strictement identiques », note Loïc Guinchard, directeur commercial du groupe Buildinvest. L'un comme l'autre ouvrent droit à une réduction d'impôt maximum de 63.000 euros étalée sur 12 ans. Plus que l'aspect financier de ces mécanismes de défiscalisation, c'est surtout la question de l'emplacement qui fait pencher la balance en faveur du Pinel.

La raison ? Les biens Denormandie font l'objet d'un zonage plus strict (limitation aux 222 villes du plan « Action cœur de ville » et à certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire ou dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important). Sans oublier que les villes concernées se situent rarement en zone tendue contrairement à celles du dispositif Pinel, pour lesquelles c'est une obligation. « D'où un risque de moindre demande locative et donc de possible reprise de l'avantage fiscal au titre du non-respect de la durée d'engagement de location », souligne Laura Morisset, consultante en gestion locative au sein du groupe Guy Hoquet.

Quant à la nature des logements, elle joue là aussi en faveur du Pinel... du moins en ce qui concerne la rentabilité sur le long terme. Motif ? Si le caractère neuf des biens éligibles à ce dispositif implique des prix

Le marché immobilier des passoires thermiques

- Volume de biens classés F ou G disponibles à la vente sur Bien'ici en 2022 par rapport à 2021
- Différence de prix entre les logements F et G mis en vente et les biens dont le DPE est entre A et E



Exemple : dans la région Bourgogne-Franche-Comté, on trouve deux fois plus de logements en vente avec un DPE F ou G en 2022 qu'en 2021. Les biens F et G affichent un prix de mise en vente moyen inférieur de 33 % par rapport aux biens notés A ou E.

d'achat généralement plus élevés que ceux de l'ancien avec travaux du Denormandie, il suppose également de moindre frais sur la durée.

En Pinel, « non seulement le bien est neuf avec des garanties, mais c'est aussi le cas de l'ensemble immobilier dans lequel il se situe. Conséquence, il n'y a aucune dépense de travaux liée à la copropriété à prévoir dans la dizaine d'années suivant sa livraison. Ce qui n'est pas forcément le cas pour un propriétaire en Denormandie », prévient Cyril Lommaert, directeur régional Occitanie du groupe de CGP Quintésens.

• ANCIEN « CLASSIQUE » OU PINEL ?

Avec un écart de rentabilité de l'ordre de 2 % à 3 % au profit de l'ancien, l'achat d'un bien neuf en Pinel semble financièrement peu attractif au regard de son prix de vente au mètre carré plus élevé. Sauf que, relève Cyril Lommaert, « il s'agit là d'une vision purement axée sur le rendement brut où ne sont pris en compte que le prix d'acquisition et le montant du loyer. Or, le rapport entre neuf et ancien s'inverse dès lors que l'on prend en considération l'ensemble des frais inhérents à l'entretien du

logement dans le temps ». D'autant que les coûts de maintien en état, voire d'amélioration, des logements anciens risquent fort de s'accroître dans les années à venir. En cause ? Le durcissement de la législation contre les passoires thermiques avec l'interdiction progressive d'augmentation des loyers et de locations des biens les plus énergivores.

« Nombre de particuliers qui achètent aujourd'hui dans l'ancien vont être contraints d'engager rapidement de fortes dépenses de rénovation énergétique. Lesquelles viendront minorer considérablement la rentabilité qu'ils

Le Pinel bientôt dédoublé

Prolongé jusqu'au 31 décembre 2024, le Pinel va néanmoins évoluer à compter du 1^{er} janvier 2023. Deux dispositifs Pinel seront alors proposés aux particuliers investisseurs. Le premier, dont le nom restera inchangé, verra le taux de sa réduction d'impôt progressivement raboté. Jusqu'alors fixée à 12 % pour un engagement de 6 ans, à 18 % pour 9 ans et à 21 % pour 12 ans, elle passera respectivement à 10,5 %, 15 % ou 17,5 % en 2023 et à 9 %, 12 % ou 14 % en 2024. Quant au second, dit « Pinel + », il offrira les mêmes avantages fiscaux que la version 2022 à condition que le logement soit situé dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville ou dans une zone Pinel respecta des conditions de qualité supérieure.

espéraient dégager de leur logement au moment de leur investissement », poursuit Cyril Lommaert. Et, encore plus, si le montant total des travaux ajouté au prix d'achat initial du bien excède au final le prix de marché pour un produit identique mais mieux étiqueté énergétiquement.

A cette tranquillité d'esprit sur la durée qu'offre donc aux particuliers le dispositif Pinel – grâce notamment aux garanties décennales liées aux constructions neuves – par rapport à une acquisition dans l'ancien, vient également s'ajouter certains avantages pécuniaires comme, par exemple, une possible exonération de taxe foncière pendant deux ans. Au passif toutefois de l'acquisition d'un bien neuf : la forte augmentation des prix due notamment à la hausse des coûts de construction.

• DENORMANDIE CONTRE ANCIEN « CLASSIQUE »

Si l'avantage fiscal propre au Denormandie peut sembler un argument suffisant pour trancher en sa faveur, il s'avère pour autant peu intéressant pour les particuliers dont la tranche marginale d'imposition est inférieure à 30 %. D'autant plus qu'au regard de l'impôt, l'achat d'un bien ancien hors mécanisme de défiscalisation n'est pas non plus sans atout.

« Grâce au système de déficit foncier, les propriétaires peuvent déduire des loyers annuels encaissés les frais et charges qu'ils ont payé dans l'année au titre du logement en question s'ils

déclarent leurs revenus fonciers au régime réel. Mieux encore, si les charges sont supérieures aux revenus locatifs perçus, le déficit peut s'imputer sur le revenu global imposable à hauteur de 10.700 euros par an. Et, en cas d'éventuel excédent, celui-ci est reportable jusqu'à épuisement sur le revenu foncier des dix années suivantes. A titre de comparaison, la réduction d'impôt du Denormandie n'est même pas reportable d'une année à l'autre », détaille Laura Morisset.

L'investissement dans l'ancien « classique » se révèle aussi beaucoup moins contraignant. « Il n'y a ni limitation géographique au sens où il est possible d'acheter dans n'importe quelle ville, ni contrainte en matière de ressources des locataires ou de montant de loyers hors des règles en vigueur dans la commune où se situe le bien », rappelle Loïc Guinchard. Quant aux travaux à effectuer, ils sont laissés eux aussi à la libre appréciation des bailleurs même si ceux de rénovation énergétique s'avèrent quasi obligatoires depuis la loi Climat. « A cet égard, le Denormandie est aussi plus limitatif que l'ancien "traditionnel" car le propriétaire s'engage à réaliser des travaux d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération avec, comme condition supplémentaire, qu'ils permettent d'améliorer la performance énergétique du logement de 20 % au moins ou correspondent à deux types de rénovation parmi une liste de cinq », précise Laura Morisset. ■

Les quatre erreurs à éviter quand on achète

Si la pierre a fait ses preuves sur le long terme en tant que valeur refuge, ce n'est pas une martingale. L'investisseur ne doit pas se tromper, a fortiori lorsque le marché traverse une phase d'incertitudes.

« La pierre reste une valeur refuge mais le marché immobilier est en train de changer. La hausse régulière des prix à laquelle nous avons assisté depuis plusieurs années semble désormais révolue. Quant au rapport de force entre acquéreurs et vendeurs, il tend lui aussi à s'inverser. Long-

temps inférieure à la demande, l'offre – notamment dans les grandes agglomérations – augmente sensiblement alors même que les acheteurs se font moins nombreux du fait, entre autres, du durcissement des conditions d'octroi du crédit », analyse Cyril Parmentier, directeur animation et développement du réseau l'Adresse. Conséquence, de nouveaux points de vigilance s'imposent.

1 VOULOIR SPÉCULER

Plus que jamais, il faut se projeter dans le temps en anticipant ses besoins tant en matière

d'emplacement que de superficie ou d'objectif patrimonial. Car, acheter un logement, c'est s'engager sur plusieurs années. Or, prévient Cyril Parmentier, « un des principaux écueils aujourd'hui est d'imaginer pouvoir encore spéculer avec l'immobilier. Dans le contexte actuel, acheter pour revendre rapidement en faisant jouer l'effet de levier du crédit tout en dégageant une plus-value apparaît comme une stratégie obsolète ». Autrement dit, pour réussir son opération immobilière, un particulier a actuellement tout intérêt à choisir un bien avec une optique de détention d'au moins cinq à six ans afin, a minima, d'amortir les frais de notaire.

2 ACHETER AVANT DE VENDRE

De même, si le risque de se porter acquéreur d'un nouveau logement avant d'avoir vendu le précédent s'avérait quasi-nul il y a encore quelques mois, la situation a, là aussi, évolué. En cause ? La contraction de la demande qui rend beaucoup plus aléatoire la probabilité de trouver preneur en seulement quelques semaines et alourdit de fait le coût d'un éventuel prêt-relais souscrit

pour financer ce mécanisme d'achat-revente. Au regard de l'état actuel du marché, mieux vaut donc éviter d'un point de vue financier de se précipiter en s'engageant sur un autre bien sans avoir au préalable la certitude d'avoir cédé l'ancien.

3 ZAPPER LE DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE

Autre erreur à ne désormais pas commettre au moment d'acheter : négliger l'étiquette énergétique du logement visé. Alors que nombre d'acquéreurs potentiels se montraient souvent peu regardants sur la performance énergétique des biens visités, « la lutte contre les passoires thermiques modifie la donne », note Céline Thieriet, cofondatrice de l'agence parisienne de chasseur immobilier Perle Rare. « Notamment pour ceux qui aspirent à mettre leur propriété en location et qui doivent à ce titre faire face à de nouvelles interdictions. »

Si, depuis le 25 août dernier, il est impossible d'augmenter les loyers des logements classés G et F, ces derniers ne pourront respectivement plus être loués à partir de 2025 et 2028. Mais, les investisseurs ne sont pas les seuls concer-

nés. Avec l'envolée des prix de l'énergie (gaz et électricité) et les menaces de restrictions hivernales liées à une éventuelle coupure d'approvisionnement du gaz russe, ceux qui souhaitent acheter leur résidence principale se doivent d'observer avec attention la consommation énergétique de leur futur domicile et surtout la nature de son système de chauffage.

4 NE PAS VÉRIFIER LES AMÉNAGEMENTS PRÉCÉDENTS

Prudence enfin quant à l'état du logement et plus spécifiquement aux travaux réalisés dans celui-ci par les anciens propriétaires. « En France, un acquéreur est réputé s'engager en connaissance de cause. D'où l'importance pour lui de vérifier que les éventuels aménagements apportés au bien comme le percement d'une fenêtre ou encore l'installation d'une climatisation ont bénéficié des autorisations nécessaires », insiste Céline Thieriet.

A défaut et dès lors que le délai de prescription n'est pas forclo, il s'expose à des sanctions et peut être contraint de remettre le bien dans son état initial. — A.-L. D.



SUR LE WEB

Plus-values immobilières : quelles exonérations ?

Les hausses de prix de ces dernières années permettent aux particuliers de réaliser de substantielles plus-values immobilières, dont certaines sont exonérées à condition d'entrer dans le cadre défini par l'administration fiscale.

Marché de l'art

Le 25 octobre, Artcurial cède ce qui reste de la collection d'un ancien proche d'Andy Warhol qui vivait à Paris. Peu de pièces très importantes mais de nombreux multiples qui racontent une époque avec de grands artistes. L'éclairage de Judith Benhamou sur la dispersion de la collection Burke.

Et toute l'actualité des placements sur lesechos.fr/patrimoine

BFM PATRIMOINE
AVEC CÉDRIC DECOEUR
DU LUNDI AU VENDREDI 10H/12H
en partenariat avec Les Echos

BFM BUSINESS
RADIO | TV | DIGITAL