

**LE FIGARO
MAGAZINE**

Spécial Immobilier

LE TEMPS DES INCERTITUDES



*Jamais le marché immobilier n'avait connu autant d'interrogations simultanément :
les nouvelles habitudes héritées de la crise sanitaire vont-elles s'ancrer définitivement ?
Les taux d'intérêt remontent-ils pour de bon ?
Quel impact attendre du retour de l'inflation, de la hausse du prix des matières
premières et de l'énergie ? L'occasion de faire le point
de toutes ces tendances sur un secteur qui conserve malgré tout des bases très solides.*

Dossier coordonné par Jean-Bernard Litzler avec Guillaume Errard, Anna Hagège,
Marie Pellefigue, Colette Sabarly et Pascal Tonès. Infographies : Le Figaro



Marché

UNE ENVIE TOUJOURS AUSSI FORTE MALGRÉ DES QUESTIONS SANS RÉPONSE

Face à des Bourses en forte baisse et de grosses incertitudes sur l'avenir, l'immobilier reste plus que jamais une valeur refuge. Mais il faut bien reconnaître qu'évaluer l'impact futur de la guerre en Ukraine, du retour de l'inflation ou de la hausse des taux n'a jamais été aussi difficile.

Un rempart face aux menaces. La crise sanitaire avait démontré ou plutôt rappelé l'importance du logement en tant que cocon protecteur et la tendance ne fait que se confirmer dans le contexte actuel. « Si le sujet du logement n'apparaît pas dans les préoccupations de nos candidats à la présidentielle, le besoin de protection des Français est plus fort que jamais, estime Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. Que ce soit face à l'inflation, au plongeon de la Bourse, à la hausse des taux ou à la guerre en Ukraine, c'est toujours l'immobilier qui reste la valeur refuge. » Un moteur puissant pour le marché qui pousse ce dirigeant à être confiant pour 2022 avec une activité tirée par le fort dynamisme de la côte atlantique enregistré dans son enseigne.

« Il faut rappeler que sur ces derniers mois, le marché est resté toujours aussi dynamique à travers la France, si l'on excepte Paris, souligne Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. La hausse des prix est encore de 1,8 % sur 3

mois et de près de 8 % sur une année glissante. » Une activité qui risque de déboucher assez rapidement sur une forme d'assèchement du marché. Sur les 12 derniers mois, la Fnaim observe ainsi une chute de 12 % de l'offre et même de 13 % en Île-de-France. « Après deux années de hausses ininterrompues des ventes, nous ne pourrions plus aller au-delà, explique Guillaume Martinaud, le nouveau président du réseau Orpi. Nous n'atteindrons pas les 1,2 million de ventes de l'an passé. »

« Le phénomène qui va marquer l'année 2022, c'est celui du juste prix et du retour des négociations, affirme de son côté Yann Jehanno, président de Laforêt. Aujourd'hui, un bien parfait part très rapidement s'il est bien distribué, orienté et placé. Dès qu'il y a un moindre défaut, on voit le retour des négociations et des acquéreurs qui prennent plus leur temps. » Et de fait, la quasi-totalité des professionnels s'accordent à constater une hausse des délais de vente mais aussi des marges de négociation. À Coldwell Banker, on relève quelques difficultés à Paris pour s'entendre entre

vendeurs et acheteurs, les seconds réclamant des rabais pouvant atteindre 15 %.

« *La psychologie des acheteurs, notamment de la jeune génération, a changé*, analyse pour sa part Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France - Monaco. *Ils sont prêts à travailler en dehors des grandes villes, pourvu qu'ils trouvent un bien confortable avec une pièce supplémentaire, une cuisine ouverte, un balcon ou encore une piscine.* » Mais au-delà de ces évolutions de marché, les vraies interrogations du moment concernent l'impact à attendre de la guerre en Ukraine, mais aussi et surtout de tendances déjà enclenchées avant le début du conflit : le retour de l'inflation et la remontée des taux d'intérêt. Ces questions sont d'ailleurs si fortes qu'elles rejettent très loin en arrière-plan l'enjeu de l'élection présidentielle. Ce scrutin qui cause généralement un certain attentisme du marché semble cette fois-ci sans impact.

L'ACIER S'ENVOLE

En revanche, la lente remontée des taux associée à un maintien voire une hausse des prix suscite quelques inquiétudes. « *Il y a un vrai risque d'effet ciseaux*, estime Jean-Marc Torrollion. *La hausse des taux d'intérêt pourrait désolvabiliser une partie des acheteurs. Entre les banques qui réclament 15 à 20 % d'apport et des vendeurs qui refusent d'ajuster les prix, la situation peut se tendre.* » Indirectement, la guerre en Ukraine peut également contribuer à maintenir des prix élevés. La hausse du prix des matières premières va en effet renchérir l'immobilier neuf et renvoyer une part de la clientèle vers l'ancien tandis que l'envolée des tarifs de l'énergie peut inciter à des rénovations coûteuses. « *Si la situation sur la pénurie de bois semble en passe de s'arranger, la hausse de 50 % du cours de l'acier et l'explosion des tarifs de transport auront un impact fort*, souligne Gabriel Franc, directeur général du Groupe Franc Architectures. *Les bardages et charpentes métalliques mais aussi les fontes, limailles et ferrailles sont concernés, sans oublier les métaux rares dont on a besoin dans les chauffages ou les systèmes de climatisation.* » Malgré ces incertitudes et ces signaux inquiétants, le marché reste plus que jamais à deux vitesses. Si les grandes villes, avec Paris en tête, connaissent des corrections de prix sur les biens « standards » ou avec défauts, le haut de gamme et le luxe sont toujours en pleine forme. Et le désamour des métropoles est loin d'être généralisé. « *Les grandes villes comme Lyon et Paris (notamment les 11^e et 12^e) gardent la cote pour ceux qui ont soif d'interactions sociales* », note ainsi Alexander Kraft. « *À Paris, le marché est moins déséquilibré que par le passé et la clientèle aisée a encore de beaux jours devant elle dans la capitale*, analyse Sébastien Kuperfis, PDG du groupe Junot. *Il y a*

plus d'offres que dans certaines villes de province très tendues et les prix restent relativement stables. »

« *Les familles françaises achètent toujours autant à Paris*, confirme Martial Michaux, directeur de l'agence Émile Garcin Le Marais. *Elles ont simplement recentré leurs besoins, avec une quête d'espace en plus, comme un bureau, une chambre pour chaque enfant, plus de lumière, une terrasse.* » Et au-delà de cette recherche récurrente d'espaces extérieurs héritée de la crise sanitaire, on en revient aux classiques avec notamment une attention accrue à la proximité de bonnes écoles. « *L'enjeu scolaire est essentiel pour une clientèle familiale qui n'a pas voulu s'éloigner de Paris notamment pour cela*, relève Céline Thieriet, cofondatrice de l'enseigne de chasseurs immobiliers Perle Rare. *Nous avons bon nombre de demandes avec un périmètre très réduit autour des écoles visées.* »

Restent deux activités immobilières où les désordres actuels pourraient avoir un impact fort : la construction neuve et les ventes aux étrangers. La première, en crise depuis de longs mois déjà avec des mairies réticentes à libérer du foncier et des procédures qui ne cessent de se multiplier, va être touchée de plein fouet par les hausses de prix. « *Malgré un contexte difficile, nous avons pu signer tous les projets escomptés en 2021, mais pour 2022, c'est la grande inconnue* », admet Patrice Pichet, fondateur du groupe de promotion immobilière qui porte son nom. L'incertitude sur le prix des matières premières pourrait d'ailleurs pousser à recourir, comme cela s'est déjà fait par le passé, à des marchés qui ne seraient pas conclus à un prix ferme mais qui s'adapteraient à l'évolution des cours du moment.

INCERTITUDE POUR LES ÉTRANGERS

Quant à la clientèle internationale, dont l'envie de revenir sur le marché immobilier français était incontestable ces derniers mois, elle pourrait être refroidie par le contexte de guerre avec la Russie. « *Pour l'instant, c'est très marginal*, estime Sébastien Kuperfis. *Nous avons eu un client russe qui s'est rétracté d'un gros deal et des Américains qui ont suspendu leurs recherches. Et dans ce deuxième cas, cela n'avait rien à voir avec la guerre mais avec le fait qu'ils s'étaient fait voler une montre de grande valeur.* » Il est vrai que les effets en cascade sont durs à mesurer. Si certains clients américains peuvent estimer que l'Europe est trop proche de l'Ukraine pour être tout à fait sûre, d'autres clients étrangers seraient susceptibles de profiter de la baisse de l'euro pour faire de bonnes affaires. C'est en tout cas un moteur assez fort pour les Français expatriés de plus en plus présents sur les marchés haut de gamme. ■

Guillaume Errard et Jean-Bernard Litzler



Crédits

COMMENT SE PROTÉGER CONTRE UNE REMONTÉE DES TAUX

Emprunter pour acheter un logement coûte désormais plus cher. Une mauvaise nouvelle qui s'ajoute à une forte inflation. Mais la guerre en Ukraine pourrait changer la donne.

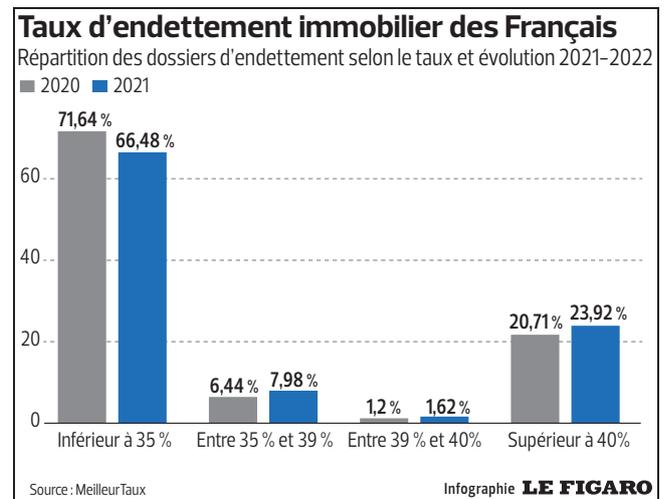
Par Guillaume Errard

L'année 2022 sera-t-elle celle de la remontée des taux de crédit ? En ce début d'année, les premières hausses se font jour. Pour l'heure, elles sont légères – entre + 0,1 et + 0,35 %. Mais elles signifient tout de même une augmentation d'une trentaine d'euros du montant que vous remboursez chaque mois à votre banque, pour un emprunt de 200 000 € à 1,3 % (hors assurance) sur 20 ans (contre 0,95 % auparavant). Un surplus loin d'être négligeable à l'heure où l'énergie et le carburant coûtent cher. « C'était inévitable. Même si cela ne nous arrange pas pour attirer de nouveaux clients, nous devons augmenter nos taux pour préserver nos marges », confie une banque au *Figaro Magazine*. Décrocher un prêt immobilier à un taux inférieur à 1 % sur 20 ans est devenu très rare, voire impossible, alors qu'il y a encore un an, c'était à la portée de beaucoup d'emprunteurs.

La preuve en chiffres : ces crédits exceptionnels ne pèsent plus que 13 % des offres des banques contre 40 % en février 2021, selon Meilleurtaux, courtier en crédit immobilier. Aujourd'hui, une grande majorité (71 %) des taux proposés par les banques se situent entre 1,1 et 1,5 %. Tous les profils d'emprunteurs sont concernés, même les meilleurs dossiers (revenus supérieurs à 5 000 € net par mois). Ces derniers peuvent espérer décrocher un prêt à un taux de 1,2 % (hors assurance) contre 0,85 % auparavant et 1,3 % pour un dossier standard (autour de 2 500 € net par mois) contre 0,95 %. Pour fixer leurs taux de crédit, les banques scrutent avec attention à quel taux l'État s'endette. Or, en ce début d'année, ils ont fortement augmenté. De quoi laisser penser que les taux de crédit vont continuer de grimper ? « Si vous m'aviez posé la question il y a deux semaines, je vous aurais répondu "oui" assurément. Mais la guerre en Ukraine a changé la donne et il se peut que la

hausse des taux soit finalement moins forte qu'attendu », prévient Maël Bernier, de Meilleurtaux. « Nous pensons que la remontée des taux amorcée fin 2021 devrait rester contenue, veut croire de son côté Olivier Lendrevie, président de Cafpi. Pour rester compétitives, les banques devront continuer de proposer des taux attractifs aux particuliers. »

En attendant, la remontée des taux, bien que légère, est réelle et vient donc s'ajouter à un contexte inflationniste déjà très pesant pour les ménages. De quoi sans doute accélérer la décision d'achat des attentistes qui espéraient que les prix baissent encore plus, notamment dans les grandes villes. Cette nouvelle donne a obligé certains propriétaires à changer de



stratégie. « Depuis six mois, nous avons constaté une hausse de 10% des demandes de crédits relais en France et un allongement de leurs délais, de 15 jours à 1 mois, souligne Sylvain Lefèvre, président de La Centrale de financement. Il s'agit de cadres de 45-50 ans qui gagnent 70 000 € par an. À l'origine, ils avaient prévu de vendre avant d'acheter, mais leur appartement ne trouvant pas preneur, et ces ménages ne voulant pas passer à côté d'un coup de cœur, ils ont décidé de prendre un crédit relais. » Une solution qui réapparaît souvent dans les villes où les prix immobiliers baissent comme à Paris, mais qui peut effrayer certains particuliers. Car tous les biens ne trouvent pas preneur rapidement, surtout si le vendeur se montre trop gourmand. En effet, même si la demande reste forte dans les grandes métropoles, la baisse des prix immobiliers joue en faveur des acheteurs. Sans compter que plus les vendeurs tardent à céder leur ancien logement, plus le prêt relais, dont la durée est souvent limitée à deux ans – un an renouvelable une fois –, leur coûte cher. Le taux nominal du prêt relais est souvent relevé de 0,1 à 0,3 % sur le barème des taux classiques. Sachez enfin que son montant ne dépasse généralement pas 70 % de la valeur nette du logement à vendre (déduction faite du capital restant dû, si vous avez un crédit en cours sur ce bien). Autre solution qui semble avoir la cote depuis le début de la crise sanitaire : le regroupement de crédits (lire notre encadré). Mais là encore, il semble que ce soit plutôt des ménages aisés qui sollicitent ce dispositif. Ces emprunteurs-là, qui gagnent en effet en moyenne 4 200 € net/mois, sont âgés de 45 ans et sont propriétaires à 51 %, selon Meilleurtaux.

Pour les autres, la solution n'a malheureusement pas changé : « Pour faire face à une remontée des taux, les ménages doivent soit augmenter leur apport ou, pour ceux qui ne le peuvent pas, négocier avec leur banque une durée d'emprunt plus longue », conseille Cécile Roquelaure, d'Empruntis. Or, les primo-accédants, qui sont souvent jeunes, ont rarement des apports très élevés. Le taux d'apport nécessaire à ces emprunteurs, pour acquérir un logement, a grimpé depuis deux ans, passant de



15% de l'emprunt total (233 000 € en moyenne en France) en 2019 à 16,5% en 2021, selon Cafpi, courtier en crédit immobilier. Soit plus de 38 000 € de plus ! Quant à la durée d'emprunt, les banques ne peuvent plus accorder des prêts sur des durées supérieures à 25 ans. Sauf pour 20% des dossiers. Parmi eux, seulement 30% doivent être des primo-accédants. Autant dire que la marge de manœuvre est très mince pour ces acquéreurs qui doivent, par ailleurs, ne pas dépasser les 35 % d'endettement exigés par les autorités financières. « Plus de 3 dossiers sur 10 déposés chez nous entre janvier 2021 et janvier 2022 affichent des taux d'endettement supérieur à 35% (lire notre graphique), affirme Maël Bernier. Parmi eux, 25 % ne sont pas faisables (taux d'endettement supérieur à 40 %). Je ne me fais pas de souci pour eux, la plupart trouveront une solution pour rentrer dans les clous. En revanche, la situation est plus inquiétante pour les 10 % restants qui n'ont pas de marge de manœuvre financière. »

La conjoncture est d'autant plus difficile que côté assurances, le ciel est plutôt mitigé. Certes, les ménages qui empruntent moins de 200 000 €/personne (soit 400 000 € pour un couple qui se partage le poids de la dette à 50/50) n'auront plus besoin de remplir un questionnaire de santé, jusque-là obligatoire pour obtenir un crédit immobilier. Mais cette bonne nouvelle en cache, en réalité, une mauvaise. « On nous demande d'assurer des emprunteurs sans avoir la moindre information sur leur état de santé », déplore un assureur. Puisque les assureurs n'ont plus la possibilité d'identifier si l'emprunteur présente un risque ou pas – sauf si l'emprunteur est fumeur ou pas, question que les assureurs peuvent continuer à poser aux emprunteurs –, ils envisagent d'augmenter le taux de l'assurance. Au nom de la mutualisation des risques. Les biens portants et les jeunes doivent payer plus pour compenser les surcoûts engendrés par les emprunteurs en mauvaise santé. « Des assureurs se demandent s'ils vont rester sur ce marché ou pas en fonction des évolutions de tarif, avec un risque évident d'augmentation des primes et, donc, de baisse du pouvoir d'achat des ménages », confie Sylvain Lefèvre. Le Crédit mutuel, qui avait été la première banque à supprimer le questionnaire de santé, a laissé entendre au Figaro que si cette mesure était généralisée à l'ensemble du marché – ce qui est donc le cas –, il augmenterait l'assurance de 1 à 2 €/mois. Soit entre 240 et 480 € pour un emprunt sur 20 ans. Une hausse qui vient s'ajouter à d'autres et ainsi rogner le pouvoir d'achat des Français. ■

REGROUPER VOS CRÉDITS IMMOBILIERS POUR ALLÉGER LE POIDS DE VOTRE DETTE

Jongler avec plusieurs crédits peut s'avérer périlleux surtout en période de crise. L'inflation couplée à l'envolée des prix de l'énergie et du carburant pèse lourd. De quoi hypothéquer vos chances de réaliser des travaux dans votre résidence principale ou un investissement locatif. Pour réduire leurs mensualités, les Français utilisent le fameux crédit à la consommation. Mais pour diminuer leur taux d'endettement et se donner une chance d'obtenir un crédit, le regroupement de crédits en un seul semble avoir la cote. Ne comptez pas sur d'éventuelles économies, ce n'est pas le but de cet outil qui vous permet plutôt d'assainir vos finances mais peut aussi vous aider à dégager de la trésorerie. Au contraire : cette technique peut même vous coûter cher. Les mensualités baissent grâce à un allongement de la durée d'emprunt. Et qui dit hausse de la durée dit augmentation du coût du crédit.

G. E.

Guillaume Errard

Paris

LA BAISSÉ DES PRIX SE POURSUIT

Si le marché parisien reste dynamique, les délais de vente augmentent tout comme les tentatives de négociation. Avec des corrections à la clé sur les biens surévalués.

Par Anna Hagège

Le marché immobilier parisien est tout en contraste. Une activité dynamique règne dans tous les arrondissements tandis que les délais de vente s'allongent avec de plus en plus de négociations. Les écarts se creusent davantage entre les biens rares de standing qui partent vite et cher et les autres plus communs, plus discutés. Le secteur le plus coté de la capitale, Invalides (7^e), vaut en moyenne 15 470 €/m² contre 8 270 € dans le quartier Amérique (19^e), le plus abordable. D'après l'indicateur avancé des ventes notariales, ces professionnels tablent sur un ralentissement de la baisse avec un prix du mètre carré moyen de 10 550 €, en repli de 0,8 % sur un an. Difficile d'anticiper à ce jour les conséquences de la guerre en Ukraine sur ce marché. La tenue d'une élection présidentielle provoquant de l'attentisme a souvent tendance à ralentir les transactions.

1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements DES ACHÉTEURS PLUS HÉSITANTS

Malgré un léger fléchissement sur un an, les prix de ces arrondissements historiques de la capitale restent hauts. Selon les derniers chiffres des notaires, le mètre carré se négocie en moyenne à 13 560 € (+ 2,4 % sur un an) dans le 1^{er}, 12 020 € (- 4,8 %) dans le 2^e, 12 780 € (- 1,3 %) dans le 3^e et 12 770 € (- 6,8 %) dans le 4^e. L'activité reste soutenue mais on note tout de même que « les acheteurs n'hésitent pas à visiter plusieurs biens et mettent davantage de temps pour se décider », comme le reconnaît Robin Calligaris, directeur associé du groupe Connexion Immobilier implanté dans les 3^e et 4^e. Depuis janvier, ces candidats sont moins nombreux et plus sélectifs. « Dès que le prix affiché est trop élevé ou qu'il y a un défaut majeur, il y a moins de prétendants ou ces derniers négocient à la baisse. Cette situation pourrait préfigurer un nouveau léger retrait des valeurs », avance Nathalie Nacache, à la tête de Fortis Immo Keller Williams. Dans le Marais (4^e), on trouve des appartements de belle facture de 120 à 170 m² entre 1,5 et 3 millions d'euros. Ils plaisent à des entrepreneurs, des jeunes startupeurs ou à des étrangers friands de pied-à-terre. « Depuis cet automne, on constate un réel retour de la clientèle internationale, surtout des Euro-

péens et des Américains prêts à se déplacer pour visiter », relève Magali Benhaim, d'Engel & Völkers Paris Centre. « Dans leurs recherches, certains Américains souhaitent retrouver l'ambiance de la série télévisée Emily in Paris », poursuit Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty. « Pour les biens de standing en bon état, sans défaut avec des vues dégagées, les prix restent fermes, naviguant entre 18 000 et 40 000 €/m² selon leur localisation », indique Martial Michaux, de l'agence Émile Garcin Marais. À deux pas du Musée Picasso, soit dans le Marais historique, un couple d'Italiens s'est offert pour 1,4 million d'euros un 2-pièces de 73 m². La partie la moins chère du 4^e est celle de l'Arsenal qui se négocie autour de 12 420 €/m². Toutefois, ce quartier devrait à terme se valoriser en raison de la livraison ce printemps de Morland Mixité Capitale, une ambitieuse et longue opération de réhabilitation de l'ancienne préfecture par le promoteur Emerige. Cet ensemble immobilier comprenant des bureaux, des commerces, une auberge de jeunesse, des habitations et des espaces verts devrait animer ce secteur.

Ces quartiers centraux recèlent quelques micromarchés prestigieux. Sur l'île Saint-Louis (4^e), la localisation phare se situe sur le quai d'Orléans car c'est la partie la plus ensoleillée avec vue sur Notre-Dame, et le nec plus ultra consiste à résider le plus près possible de la pointe. À l'autre bout de l'île se situe l'hôtel Lambert acheté 200 millions d'euros en février par l'homme d'affaires Xavier Niel. Sur ce confetti insulaire, le mètre carré avoisine 20 000 € mais peut s'envoler à 40 000 € pour des vues sur la Seine. Dans les rues intérieures, les valeurs baissent d'un cran. Rue Poulletier, au 1^{er} étage d'un immeuble du XVII^e siècle, un duplex de 130 m² doté de grands volumes et d'une terrasse de 10 m² s'est adjudgé 3,7 millions d'euros. Autre spot renommé : la place Dauphine (1^{er}), sur l'île de la Cité. Les rares appartements donnant sur cette place calme et/ou sur la Seine s'arrachent à prix d'or. Niché dans d'un immeuble de 1650 au 6^e étage avec ascenseur, un studio de 30 m² en parfait état avec vue sur la place est parti en 2 jours à 740 000 €, soit 24 660 €/m².

1 ^{er}	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	2 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	3 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	4 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	5 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an
31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021			31/12/2021		
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	11 170 €	-10,9%	Saint-Merri	11 760 €	-16,2%	Saint-Victor	12 470 €	-7,8%
Les Halles	13 400 €	9,1%	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	14 130 €	8,2%	Saint-Gervais	14 110 €	6,9%	Jardin des Plantes	11 980 €	-8,0%
Palais-Royal	13 210 €	n.s.	Mail	n.s.	n.s.	Archives	13 140 €	-6,0%	Arsenal	12 420 €	-7,5%	Val-de-Grâce	12 020 €	-9,3%
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 810 €	-1,9%	Sainte-Avoye	12 450 €	-3,7%	Notre-Dame	n.s.	n.s.	Sorbonne	13 460 €	-5,5%
Arrondissement	13 560 €	2,4 %	Arrondissement	12 020 €	-4,8 %	Arrondissement	12 780 €	-1,3 %	Arrondissement	12 770 €	-6,8 %	Arrondissement	12 340 €	-8,5 %

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif.

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.

PARIS

Prix (en euros au m²)

Sur la base des annonces dépubliées entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022



Source : Yanport

8^e, 16^e et 17^e arrondissements UN MARCHÉ DISPARATE

Le 8^e arrondissement affiche un prix de transaction moyen de 11 810 €/m² (+ 1,6%). Toutefois, cette statistique cache un marché disparate. Le côté parc Monceau demeure actif. Il est prisé des familles aisées pour ses immeubles haussmanniens, ses grands appartements bourgeois, ses établissements scolaires et un accès facile à ce poumon vert de plus de 8 hectares. « Dans ce secteur qui jouxte le 17^e, on trouve de tels biens entre 1,5 et 2, voire 3 millions d'euros », indique Gad Fitoussi, de l'agence ERA Wagram Luxury Properties. « Aux abords du parc, le mètre carré s'échange entre 15 000 et 18 000 € et monte à 20 000 € et au-delà en cas de vue directe sur cet espace vert », signale Hafsa Saouli, de l'agence Engel & Völkers des 8^e et 16^e. Rue de Lisbonne, en dernier étage, un 100 m² rénové avec vue indirecte sur le parc Monceau s'est adjugé 2,35 millions d'euros. En revanche, le climat est moins animé du côté du « triangle d'or » du 8^e (Montaigne, Champs-Élysées, George-V). « Friands de ce secteur proche des boutiques de luxe et des palaces, les riches clients étrangers (moyen-orientaux et asiatiques) ne sont toujours pas revenus », constate Laurent Demeure. Résultat, les transactions sont rares avec des valeurs qui ne fléchissent pas. À titre d'exemple dans ce secteur, un résident suisse s'est offert un 170 m² avec une vue dégagée et une chambre de service à 3,5 millions d'euros.

Même situation dans le 16 avec également un marché à deux vitesses, celui du nord, proche de Trocadéro, et celui du sud. Le premier reste atone en raison de l'absence de clients étrangers, les mêmes que ceux séduits par le 8. « Il y a quand même quelques retours d'expatriés et un flux régulier de Libanais » précise Stéphanie de La Grandière, de S de La Grandière Luxury Properties. Avenue Raymond-Poincaré, dans un immeuble des années 1960, un 3-pièces de 91 m² à rénover au 4^e étage a trouvé preneur à 1,2 million d'euros. Dans le sud, la clientèle est française et familiale, et l'activité y est tonique. « Près de 25 % de nos biens en portefeuille partent en un temps record. Ici, le mètre carré oscille essentiellement entre 11 000 et 12 500 € » signale Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil. Rue de la Source, un 123 m² dans un immeuble des années 1970 avec 3 balcons, sans parking, est parti en six semaines à 1,58 million d'euros avec une négociation de 4 %. « Il n'y a pas encore beaucoup de baisses de prix, mais cela ne saurait tarder car les biens classiques avec défaut suscitent désormais des offres agressives », indique Richard Mellul. Cela a été le cas d'un 5-pièces rue Molitor, entièrement à refaire, qui s'est adjugé 10 460 €/m. « Les biens avec travaux partent avec des négociations entre 5 et 10 %, car le temps d'une rénovation est désormais plus long qu'avant pour cause de problèmes d'approvisionnement ; et en plus les coûts se sont appréciés » explique Stéphanie de La Grandière.

6 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	7 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	8 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	9 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	10 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an
Monnaie	14 500 €	n. s.	St-Thomas-d'Aquin	15 030 €	-13,5%	Champs-Élysées	15 200 €	n. s.	Saint-Georges	11 030 €	-1,3%	St-Vincent-de-Paul	9 560 €	-7,4%
Odéon	15 330 €	n. s.	Les Invalides	15 470 €	n. s.	Faubourg-du-Roule	11 680 €	-1,8%	Chaussée-d'Antin	n. s.	n. s.	Porte Saint-Denis	11 060 €	-1,7%
N-D-des-Champs	14 200 €	0,0%	École-Militaire	12 910 €	7,7%	La Madeleine	n. s.	n. s.	Faubourg-Montmartre	12 000 €	-5,4%	Porte Saint-Martin	11 060 €	1,5%
St-Germain-des-Prés	15 260 €	n. s.	Gros-Cailidou	12 810 €	0,7%	Europe	10 700 €	-7,7%	Rochechouart	10 570 €	-3,4%	Hopital St-Louis	10 100 €	-5,4%
Arrondissement	13 980 €	1,3 %	Arrondissement	13 300 €	2,2 %	Arrondissement	11 810 €	1,6 %	Arrondissement	10 800 €	-4 %	Arrondissement	10 050 €	-3,1 %

La vue sur le Sacré-Cœur fait toujours s'envoler les prix.



9^e, 10^e, 11^e et 12^e arrondissements

LA NÉGOCIATION DEVIENT LA NORME

Comme d'autres arrondissements « intra-muros », les valeurs du 9^e s'étiolent. Le prix moyen s'établit à 10 800 €/m² (-4%). « On retrouve enfin une vraie échelle de valeurs et les acheteurs se bagarrent moins », constate Christophe Thibaudau, de Féau 9^e. Dans le cœur historique (Saint-Georges, d'Aumale), les habitations de bon standing se monnaient autour de 13 000 €/m². Si elles se situent à une belle adresse, en étage élevé avec un balcon et une vue dégagée, la cote flambe à 16 000 €, voire plus. Témoin, ce 3-pièces situé dans le square Moncey qui s'est vendu à 16 200 €/m² avec une offre au prix de l'acheteur avant même de l'avoir visité. Le 10^e reste hype et plaît aux trentenaires friands de cette ambiance festive. Cet arrondissement affiche un prix au mètre carré de 10 050 € (-3,1%). « Depuis cet été, les délais de vente s'allongent avec pas mal de discussions sur les prix. On vend un bien sûr six au premier prix affiché du mandat contre un sur deux en 2019 », souligne Frédéric Teboul, cofondateur de Fredélion. Dans le « village Saint-Martin », niché entre le boulevard Saint-Martin et le canal du même nom, le mètre carré s'échange entre 11 500 et 12 000 €. À noter, la montée en puissance d'une partie de la rue du Château-d'Eau, côté République. « En 2 ans, ce secteur s'est valorisé, se mettant au niveau des autres bons spots du quartier. L'ambiance a changé avec l'ouverture de nouveaux commerces », signale Frédéric Teboul. Dans cette artère où les grandes surfaces sont rares, un 102 m² tout juste rénové par un architecte s'est vendu 1,32 million d'euros. Même tendance et même niveau de prix pratiqués dans le 11^e. « C'est fini les transactions bouclées en 48 heures. Même s'ils ont un vrai projet, les gens prennent leur temps », indique Éléonore Crevon, à la tête d'agences Laforêt des 11^e et 12^e. Le mètre carré se monnaie autour de 10 500 € vers Philippe-Auguste et monte jusqu'à 11 500 € du côté de Charonne et Faidherbe. Dans le prolongement, mais plus à l'est, le 12^e est plus familial et moins dense avec des prix qui font quasiment du surplace. « Même si la demande excède l'offre, il y a quand même moins

d'acheteurs qu'il y a 6 mois », affirme Yann Picat, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Ici, les valeurs sûres sont les secteurs de Nation et Daumesnil avec un mètre carré naviguant entre 11 000 et 12 000 €. Dans l'impasse Canart, un studio de 18,5 m² s'est adjugé 219 900 €.

18^e, 19^e et 20^e arrondissements

EN REPLI

Dans ces arrondissements périphériques du nord et de l'est de Paris, les valeurs sont en repli. Comptez en moyenne 9 750 €/m² (-4,8%) dans le 18^e, 8 940 € (-2,3%) dans le 19^e et 9 330 € (-0,7%) dans le 20^e. « Les prix ont tendance à baisser, notamment pour les grandes surfaces. De plus, un fossé se creuse davantage entre les beaux appartements et ceux avec défauts », reconnaît Frédéric Teboul, du réseau Fredélion, implanté dans le 18^e. Dans cet arrondissement, le nec plus ultra reste la butte Montmartre. Là, le mètre carré se monnaie entre 12 000 et 13 000 € et bien au-delà en cas de vue sur Paris. C'est le cas d'un studio de 33 m², rue Berthe, qui grâce à sa vue dégagée sur la capitale et sa terrasse de 11 m², s'est adjugé, en un temps record, à 439 000 €. « Les biens de qualité et de standing cumulant les atouts sont rares dans ce secteur. Alors, dans ce marché de pénurie, ils partent sans délai », commente Marie Beauchet, de l'agence Barnes. Rue André-Barsacq, un 50 m² à rénover avec une vue sur le Sacré-Cœur a changé de mains à 18 000 €/m². Arrondissement le moins cher de Paris, le 19^e affiche différents visages. Les secteurs les plus cotés sont la Mouzaïa, offrant une ambiance bucolique avec ses maisons, et les Buttes-Chaumont, avec sa géographie escarpée. Là, le mètre carré se négocie au-dessus de 10 000 € ; 11 500 € en cas de vue sur ce parc vallonné. Rue de la Villette, à deux pas du métro Botzaris, un studio de 25 m² au calme s'est vendu 250 000 €. En revanche, du côté de la place des Fêtes, où se concentrent les tours, les biens se négocient entre 6 500 et 7 500 €/m². « En un an, la demande a été divisée par deux et l'offre s'est étoffée de 50%. Donc même s'il manque de biens, les délais de vente sont plus longs », fait savoir Guénahel Tremelo, de l'agence L'Adresse. Près du métro Jourdain, un 107 m² est parti à 1,5 million d'euros après deux baisses de prix représentant 10%. « Il y a encore 6 mois, ce bien serait parti au prix initial », raconte ce dernier. « On est actuellement au sommet des prix et les acheteurs étant désormais plus exigeants, l'heure est à la négociation. Cela devrait à terme peser sur les valeurs », affirme Benoît Martin, de Laforêt Immobilier. Plus homogène en termes de prix, le 20^e affiche des valeurs qui marquent le pas. Vers Jaurès et Stalingrad (19^e), le mètre carré avoisine 9 000 € et grimpe à 10 000 € vers Gambetta, Pyrénées et le Père-Lachaise. En lisière du cimetière, rue des Rondeaux, un 2-pièces de 42 m² au 6^e et dernier étage avec un ascenseur est parti à 10 500 €/m² avec plusieurs offres au prix. →

11 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	12 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	13 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	14 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	15 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 680 €	-1,1%	Bel-Air	9 340 €	-3,3%	Salpêtrière	10 740 €	4,2%	Montparnasse	11 820 €	2,3%	Saint-Lambert	9 710 €	-1,6%
Saint-Ambroise	11 160 €	-1,6%	Picpus	9 850 €	-0,7%	Gare	8 680 €	-1,2%	Parc Montsouris	9 840 €	-5,1%	Necker	10 260 €	-2,4%
La Roquette	10 740 €	-2,1%	Bercy	9 490 €	n. s.	Maison-Blanche	9 370 €	-4,9%	Petit-Montrouge	9 720 €	-7,9%	Grenelle	10 740 €	1,4%
Sainte-Marguerite	10 500 €	1,1%	Quinze-Vingts	11 010 €	5,2%	Croulebarbe	10 420 €	1,9%	Plaisance	9 630 €	-9,6%	Javel	9 810 €	-1,1%
Arrondissement	10 510 €	-2,2 %	Arrondissement	9 690 €	-0,7 %	Arrondissement	9 230 €	-4,1 %	Arrondissement	10 060 €	-2,2 %	Arrondissement	10 100 €	-0,5 %

5^e, 6^e et 7^e arrondissements

L'EXCEPTION À DES PRIX EXCEPTIONNELS

Le cœur de la rive gauche reste plébiscité par les ménages aisés et caracole en tête des prix parisiens avec le 6^e à 13 980 €/m² (+ 1,3 %), suivi du 7^e à 13 300 € (+ 2,2 %) et du 5^e à 12 340 € (- 8,5 %). Fait nouveau, « depuis janvier, il y a plus de biens à vendre. Cela contribue à fluidifier le marché et répond aux demandes toujours nombreuses dans ces arrondissements résidentiels », indique Jean-Baptiste Cervesi, directeur de deux agences De Ferla Immobilier. Un nouvel élan notamment dû à un retour des expatriés et de la clientèle internationale. « Ces derniers sont souvent en quête de pied-à-terre de 100 à 150 m² avec 2 ou 3 chambres », précise Delphine Avitan, directrice de Sotheby's rive gauche. Dans ces quartiers, « la majorité des candidats acheteurs effectuent des offres sans condition suspensive d'obtention du crédit même s'ils financent leur opération avec un prêt car les taux sont encore accessibles. Beaucoup d'investisseurs se sont retirés de la Bourse pour placer dans la pierre de qualité, une valeur sûre », commente Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne.

Une dynamique qui ne suscite pourtant pas de flambée des prix. Les biens traditionnels affichent des valeurs globalement stables. « Comptez pour un appartement classique en bon état autour de 13 000 €/m² dans le 5^e et de 15 000 € dans le 6^e », précise Romain Sarkissian, de l'agence Vaneau Luxembourg. En revanche, les adresses de prestige comme Saint-Germain-des-Prés, Luxembourg, Panthéon, Invalides et Champ-de-Mars s'attachent à prix d'or. Dans ces secteurs, « les appartements de standing cumulant tous les atouts (étage, lumière, extérieur, vue) affichent des valeurs qui continuent de s'apprécier car les candidats sont nombreux », affirme Bruno Valléry-Radot, de l'agence Féau Saint-Germain. Ainsi, au 4^e étage d'un immeuble des années 1970 situé boulevard de la Tour-Maubourg (7^e), un 110 m² à rénover avec vue sur les Invalides a été acheté 1,7 million d'euros en une semaine par un investisseur. « Avenue Émile-Deschanel, en bordure du Champ-de-Mars, un 170 m² à rénover a été acquis en guise de pied-à-terre pour la somme de 3,7 millions d'euros, soit 22 000 €/m². Les ventes proches de 4 millions sont à nouveau fréquentes », signale Emmanuelle Lepidi, de l'agence Vaneau. Près du Bon Marché (7^e), une agence a organisé plus d'une dizaine de visites pour un hôtel particulier de 250 m² avec jardin de 250 m² qui s'est adjugé 4,1 millions d'euros. Place de Furstemberg (6^e), un 2-pièces de 40 m² vient de partir à 40 000 €/m². Mais tout ne part pas vite et à des prix astronomiques. « Il faut que le bien soit au prix du marché sinon il ne suscite pas de demandes et met du temps à se vendre », avertit Alexandra Rousselle de l'agence Guy Hoquet Paris Maubert. Elle a ainsi gardé 4 mois en stock un 2-pièces de 53 m², au premier étage sur cour, rue Mouffetard (5^e). Après deux baisses de prix, il s'est vendu 650 000 €.

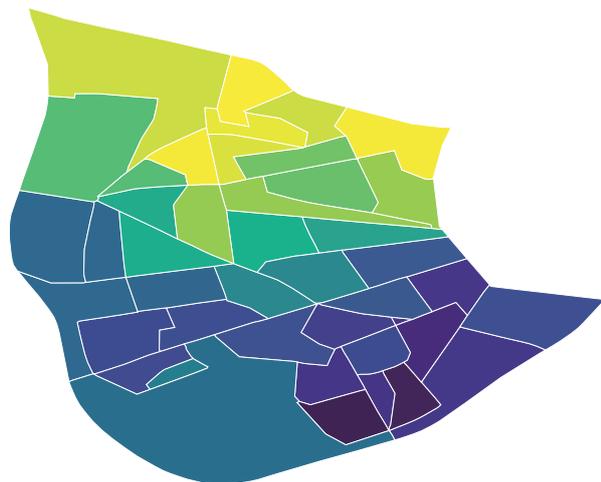
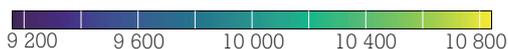


Dans le 15^e arrondissement, les prix ont baissé de 0,5 %.

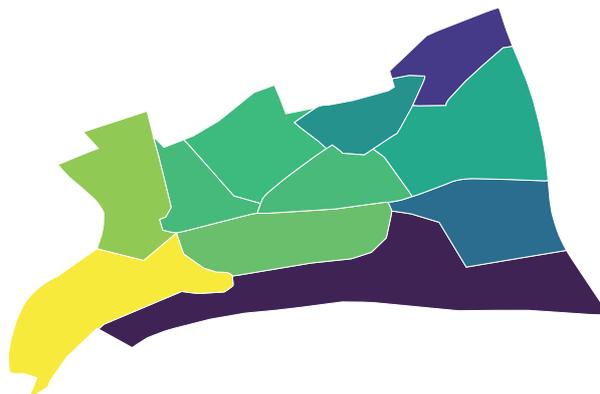
13^e, 14^e et 15^e arrondissements
DES PRIX QUI S'ESOUFFLENT

Dans ces trois arrondissements du sud de Paris, le prix de la pierre s'essouffle : le 13^e affiche 9 230 €/m² (- 4,1 %), le mètre carré dans le 14^e s'élève en moyenne à 10 060 € (- 2,2 %) et à 10 100 € (- 0,5 %) dans le 15^e. Avec des quartiers aux ambiances très différentes, le 13^e présente des écarts prononcés : depuis 5 000 à 7 000 €/m² dans les tours de la porte de Choisy et des Olympiades jusqu'à près de 13 000 € dans les secteurs établis des Gobelins et de la Butte-aux-Cailles. Dans ce dernier quartier, rue du Père-Guérin, un investisseur a déboursé 210 000 € pour un studio de 19 m². « Ces derniers mois, l'offre s'est reconstituée », indique Andi Hoxha, de l'agence ERA Vendo. « Les acheteurs en profitent pour réfléchir davantage et pour tenter la négociation », ajoute Olivier Quénot, à la tête de deux agences Laforêt dans le 13^e. Promenade Claude-Lévi-Strauss, un 3-pièces de 70 m² dans un immeuble de 2017, avec double exposition et balcon est parti pour 943 000 €. Voisin, le 14^e est en repli. « On enregistre des transactions en dessous de 10 000 €/m², un niveau que l'on n'avait pas vu depuis un an », précise Guillaume Geoffrion, de l'agence Stéphane Plaza Pernety. Désormais, le spectre des valeurs s'étend de 9 500 € sur les boulevards extérieurs à 11 500 €/m². C'est dans cette fourchette haute que se situent les quartiers Denfert-Rochereau et Raspail. Sur cette belle artère, dans un haussmannien, un 153 m² en parfait état a été remporté par un couple de quadras 2,08 millions d'euros après deux offres au prix. Dans le 15^e, un arrondissement familial, « les grandes surfaces en rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage sans extérieur sont à la peine avec une correction de leur valeur », constate Johan Boixel, de l'agence Century 21 Vaugirard-Convention. Rue Humblot, près du métro Dupleix, un 6-pièces de 128 m² avec travaux s'est adjugé 1,37 million d'euros. ■ Anna Hagège

16 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	17 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	18 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	19 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an	20 ^e	Prix * au m ² 31/12/2021	Évolution sur 1 an
Auteuil	9 980 €	-5,0%	Ternes	10 070 €	-3,2%	Grandes-Carrières	10 340 €	-7,0%	La Villette	8 720 €	0,5%	Belleville	9 550 €	-0,9%
La Muette	10 940 €	-3,4%	Plaine Monceau	10 990 €	1,9%	Clignancourt	9 770 €	-6,0%	Pont-de-Flandre	8 790 €	0,5%	Saint-Fargeau	9 440 €	0,6%
Porte Dauphine	11 830 €	1,4%	Batignolles	10 870 €	-1,0%	La Goutte-d'Or	8 530 €	-6,2%	Amérique	8 270 €	-9,0%	Père-Lachaise	9 780 €	-0,7%
Chaillot	12 100 €	-6,2%	Épinettes	9 700 €	-2,5%	La Chapelle	8 430 €	7,2%	Combat	9 590 €	-0,9%	Charonne	9 330 €	3,5%
Arrondissement	10 810 €	-3,1 %	Arrondissement	10 450 €	-2,3 %	Arrondissement	9 750 €	-4,8 %	Arrondissement	8 940 €	-2,3 %	Arrondissement	9 330 €	-0,7 %

BOULOGNE-BILLANCOURTPrix (en euros au m²)Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022

Source : Yanport

NOGENT-SUR-MARNEPrix (en euros au m²)Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022

Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone iris: prix médian au m² durant la période. Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens.

Île-de-France**UNE MAISON AU VERT,
COÛTE QUE COÛTE**

Depuis le début de l'année 2022, le marché reste euphorique en Île-de-France. Les acquéreurs potentiels veulent tous mettre la main sur une maison avec jardin ou un appartement spacieux en dernier étage, quitte à s'éloigner de la capitale. Des perles rares qui partent à prix d'or si elles n'ont aucun défaut lorsqu'elles arrivent dans les agences.

Par Pascal Tonès

Un marché immobilier téflon. Qu'il s'agisse de la pandémie ou de la présidentielle, rien n'arrête les acheteurs franciliens. L'année 2022 commence sous les mêmes auspices que 2021 selon les professionnels de l'immobilier : « Le début d'année est hyperactif, alors qu'en temps normal, c'est plutôt calme à Boulogne », constate Valérie Le Roy Maguin, chez Barnes Boulogne. « Nous n'avons plus de biens à vendre et le marché se fragmente en deux dans la ville. D'un côté, les appartements classiques, sans extérieur, en 2^e étage, qui voient leurs prix légèrement reculer et se négocient autour des 9 000 à 10 000 €/m². De l'autre, les biens avec terrasse, jardin ou balcon filant qui partent à 12 000 €/m², voire entre 15 000 et 16 000 €/m² pour les propriétés les plus prestigieuses », ajoute-t-elle. Les familles parisiennes qui s'agrandissent cherchent plus que tout des espaces extérieurs, et si Boulogne-Nord reste le cœur de cible des acquéreurs, beaucoup n'hésitent plus à migrer dans le sud pour trouver leur bonheur. « Le prix de départ pour les maisons, c'est 2 millions d'euros », constate Thomas Veber, de

Paris Ouest Sotheby's International Realty. Mais attention, les vendeurs doivent être raisonnables. J'ai l'exemple d'une maison restée sur le marché pendant quatre ans dans la ville parce que le vendeur en demandait 4 millions d'euros alors qu'elle en valait 2 de moins », précise-t-il.

Neuilly, et ses prix stratosphériques, connaît le même engouement, même si le problème de l'offre est plus que jamais sur la table. « Les biens sans défaut peuvent se vendre jusqu'à 16 500 €/m² dans la ville et l'on trouve rarement des logements en dessous des 11 000 €/m² », explique Olivia Pottier, directrice de l'agence Émile Garcin dans la ville. « À Neuilly, les biens les moins chers sont à trouver du côté de l'avenue Charles-de-Gaulle, à 10 500 €/m², ou près du boulevard Bineau ainsi que sur toute la partie de la ville qui borde Levallois-Perret », conclut-elle. La demeure rêvée des acquéreurs ? L'appartement de 130 m² en plein quartier Sablons avec 3 chambres. « Le délai de vente moyen à Neuilly est de 58 jours, mais pour les biens zéro défaut, il descend à 7 jours voire 24 heures », observe Sandra Sabah, team leader Engel & Völkers →



L'obsession première des acquéreurs demeure la maison.

pour les Hauts-de-Seine. Face à ce marché tendu, les particuliers peuvent se tourner vers le marché levalloisien en quête d'un appartement en dernier étage avec terrasse. « Les prix pour ces biens vont de 7 100 à 12 700 €/m² dans la ville. Les maisons sont plus rares, mais on en trouve quelques-unes dans le quartier de la mairie ou près du parc de la Planchette, entre 5 800 et 13 300 €/m² », affirme Sandra Sabah.

Car en ce début d'année, comme les années précédentes, l'obsession première des acquéreurs demeure la maison. « Le télétravail a modifié les exigences des acheteurs. Le critère de luminosité est aujourd'hui essentiel dans leur choix, tout comme la présence d'une vraie pièce supplémentaire pour créer un bureau », indique Nicolas Fels, directeur de l'agence Century 21 à Versailles. Et face à la hausse des prix dans la petite couronne, nombreux sont ceux qui traversent la Seine ou vont tenter leur chance dans les Yvelines, la Seine-et-Marne ou le Val-d'Oise. Selon les données de la chambre des notaires de Paris, le prix des maisons dans les Hauts-de-Seine a augmenté de 7,9 % en un an et de 30 % en cinq ans. La pression est telle dans le département qu'en fin d'année 2021, au sein d'une ville comme Sèvres, le coût des maisons a augmenté de plus de 20 % en un an pour s'échanger au prix fort. Aujourd'hui, une villa de 120 m² avec 180 m² de terrain dans le quartier Brancas se vend 1 160 000 €. Plus loin encore dans le 92, du côté de Suresnes, les maisons ne se négocient plus en dessous des 800 000 €. « Toutes les communes de petite couronne sont devenues très chères, même pour les Parisiens », constate Geoffroy Reins, directeur réseau Île-de-France au sein d'Espaces Atypiques. « Prenez des villes du Val-de-Marne comme Saint-Mandé ou Vincennes. Les prix sont quasiment les mêmes qu'à Paris », ajoute-t-il.

En effet, si l'on se reporte aux données des notaires, le mètre carré moyen à Saint-Mandé s'élève à 8 760 € pour un appartement et atteint les 9 360 € à Vincennes. Des prix identiques voire plus élevés que ceux pratiqués dans le 13^e, le 19^e ou encore le 20^e arrondissement de Paris. « Cela rebat les cartes dans le Val-de-Marne et les villes proches du RER A, pas trop loin de Paris, comme Nogent-sur-Marne ou Fontenay-sous-Bois sont les grandes gagnantes », souligne Sébastien Mouton, de Barnes Val-de-Marne. Ces deux communes ont pour particularité d'offrir encore un grand nombre de maisons en vente, dans des cadres très verts, proches de la Marne ou du bois de Vincennes. À Fontenay-sous-Bois, par exemple, les maisons du quartier du Village, l'un des plus plébiscités, se négocient encore autour des 7 000 €/m² quand les plus chères,

proches du bois, se vendent sous les 10 000 €/m². À Nogent-sur-Marne, les beaux pavillons sont en dessous du million d'euros, aux alentours de 770 000 €, selon les données des notaires.

LA GRANDE COURONNE A LA COTE

Même mouvement dans les Yvelines. Si Versailles est toujours recherchée, en un an les prix progressent de 5 à 6 % selon les professionnels. « Pour 800 000 €, vous pouvez avoir un bel appartement à Versailles mais pas une maison, à moins d'aller près de la gare Versailles-Chantiers, et encore, elles sont très rares sous les 900 000 € », précise Nicolas Fels. Quelques opportunités sont encore à saisir dans la ville près du quartier de Montreuil où les transactions se négocient autour des 6 500 €/m², mais pour les zones de Saint-Louis ou Notre-Dame, il faudra au moins déboursier 10 000 €/m² pour un bien de qualité. C'est le cas de cette maison de ville de 120 m² avec toit-terrasse de 50 m², sur 3 étages, mise sur le marché pour 1 298 000 €. Plus loin dans les Yvelines, c'est Saint-Germain-en-Laye qui a la cote. Là encore, les maisons sont prises d'assaut et voient leur prix augmenter de plus de 30 % ces cinq dernières années. Les acheteurs misent sur le centre-ville même si les biens proches du lycée international, vendus entre 5 500 et 6 500 €/m², intéressent la clientèle étrangère et les expatriés, notamment les Français qui, au compte-gouttes, reviennent du Royaume-Uni depuis le Brexit. « Reste que même dans cette ville, pour une maison familiale de 100 m² avec 100 m² de jardin, le ticket d'entrée est à 2 millions. Les particuliers s'éloignent donc encore plus et vont jusqu'à Orgeval », souligne Sophie Cardon, de l'agence Paris Ouest Sotheby's International Realty.

Une tendance à l'éloignement qui pourrait bien perdurer selon Thierry Delesalle, notaire parisien : « Le mouvement post-Covid devrait être moins fort cette année que l'année précédente, mais il ne s'arrêtera pas brutalement et les prix vont continuer d'augmenter en grande couronne. Les stocks se réduisent de plus en plus un peu partout et l'absence de constructions neuves pousse les acheteurs vers l'ancien. » Si l'on se réfère aux données de la Banque de France, la production de crédits à l'habitat atteint 23,6 milliards d'euros, renégociation comprise, en janvier 2022 contre 21,7 milliards en décembre 2021. De quoi laisser présager une année 2022 des plus dynamiques. ■

Pascal Tonès



Les ménages sont souvent contraints de s'éloigner du centre-ville.

Dans le vieux Lille, même pour du haut de gamme, les acquéreurs font plus attention.



Province

ATTERRISSAGE EN DOUCEUR POUR LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Le marché immobilier des grandes villes de régions revient à plus de calme après des hausses de prix rapides et fortes en 2021. Depuis le début de l'année, les acheteurs sont exigeants et n'acceptent plus les prétentions trop gourmandes des vendeurs.

Par Marie Pellefigue

En 2021, le marché immobilier des dix plus grandes agglomérations s'est emballé et les tarifs ont continué d'y grimper. Malgré tout, depuis septembre, la frénésie d'achat s'est essoufflée un peu partout, à l'exception de Lille et Rennes où les hausses de prix ont perduré jusqu'à début 2022. La raison ? Les acquéreurs locaux ont de plus en plus de mal à financer leur projet et renoncent à acheter. Ceux qui ont les moyens de devenir propriétaires n'acceptent plus de payer au prix fort des biens sans charme ou à rafraîchir.

Malheureusement, en face d'eux, les propriétaires restent persuadés que l'immobilier a le vent en poupe et que leur logement va se vendre vite et cher. Ils sont ainsi toujours nombreux à afficher des prétentions bien supérieures au marché. Conséquences immédiates : le rythme des transactions s'est rallongé, il dépasse un mois dans la plupart des métropoles, et le niveau des stocks augmente avec un retour des vendeurs en ce début de printemps.

Le marché immobilier est donc en train de se détendre et les acheteurs gagnent peu à peu du pouvoir. Bref, 2022 semble être l'année de l'atterrissage en douceur avec une stabilisation globale des prix. À moins que les propriétaires refusent de devenir raisonnables, ce qui pourrait

conduire le marché des grandes métropoles vers un scénario « à la parisienne », avec une baisse du nombre de transactions et des tarifs qui fléchissent.

LILLE

UN MARCHÉ TOUJOURS SOUS TENSION MAIS DES PRIX QUI PLAFONNENT

Pas assez de vendeurs ! Voilà le constat partagé par tous les professionnels. Conclusion : après un léger tassement l'été dernier, les prix sont repartis – légèrement – à la hausse au début de l'automne. Selon les notaires, le tarif médian d'un appartement atteignait 3 730 €/m² fin décembre, et celui d'une maison était de 232 000 €, soit respectivement 8,9 % et 13 % de plus qu'un an auparavant.

Depuis janvier, la dynamique reste bonne dans la ville. « Nous avons de nouveaux biens en vente et quand leurs propriétaires sont raisonnables, ils trouvent preneurs en moins d'un mois », confie Catherine Florent, directrice d'Immocarré Saint-Maurice. Désormais, les acheteurs sont plus exigeants et un marché à deux vitesses se met en place. « D'un côté, les beaux biens se vendent dans la fourchette haute d'estimation, de l'autre ceux de moindre qualité se négocient à la baisse », remarque Benoît Dupont, directeur de Century 21 Lille Nationale. Même dans le haut de gamme, les acquéreurs font plus attention. Ainsi ce 150 m² au cœur du vieux Lille vendu 700 000 € —>

LILLE

Prix (en euros au m²)

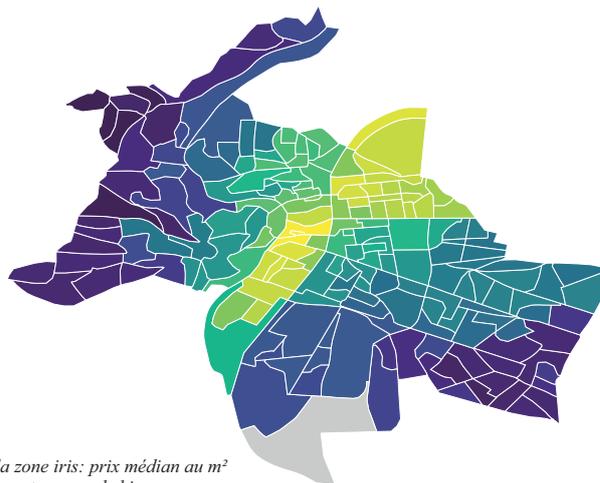
Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022



LYON

Prix (en euros au m²)

Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022



Source : Yanport. Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone iris: prix médian au m² durant la période. Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens.

(4 667 €/m²) sans extérieur en février aurait pu atteindre 10 % de plus juste après le confinement. Même constat pour les maisons : « *Nous avons des demandes pour les belles propriétés entre 1,5 et 2 millions d'euros, au-delà, c'est plus compliqué* », reconnaît Bruno Gras, directeur de Barnes Lille. Dans ces tarifs, il est possible de trouver une maison de 350 m² en parfait état avec un jardin de 1 500 m² en plein cœur de Marcq-en-Barœul. Aujourd'hui, un appartement classique dans le vieux Lille se négocie de 4 500 à 6 200 €/m². Les prix oscillent entre 3 800 et 5 000 €/m² dans le centre, à République et Vauban. À Gambetta, Saint-Michel et Cormontaigne, comptez plutôt de 2 900 à 3 600 €/m². Enfin, à Fives, Moulins ou Lille-Sud, les tarifs sont plus hétérogènes. Un appartement dans une résidence sécurisée ou rénovée peut légèrement dépasser 3 500 €/m², en revanche un bien en mauvais état se vend difficilement à plus de 2 300 €/m². En première couronne, les prix vont de 2 000 à 2 500 €/m² pour les résidences des années 1960 et 1970 et oscillent plutôt de 3 400 à 3 800 €/m² dans les constructions de moins de 30 ans.

Dans l'agglomération, les maisons restent toujours davantage demandées, mais leur prix ne progresse désormais plus. Dans les quartiers prisés, une bâtisse de 1930 avec un jardin se vend entre 350 000 et 400 000 €. Elle avoisine plutôt les 2 500 €/m² dans les secteurs moins huppés. Pour 130 m² avec un grand jardin, il faut tabler sur un budget de 450 000 à 550 000 €. Enfin, les belles maisons bourgeoises de 180 à 200 m² se négocient entre 750 000 et 900 000 €.

D'ici à l'été, le prix des biens sans défaut devrait rester stable. « *Ceux qui se rendent compte que la folle euphorie du marché est terminée vendront, les autres non* », résume Bruno Gras. En revanche, le tarif des logements moins recherchés va baisser, surtout s'ils sont à rénover. « *Leurs propriétaires vont devoir ajuster très vite leurs prétentions, car désormais le marché ne les rattrapera pas* », affirme Philippe Descampiaux, directeur de Citya Descampiaux.

LYON

LES ACHETEURS REPRENENT LA MAIN

L'an dernier, la très forte demande des acquéreurs a fait face à une offre trop faible, ce qui a poussé les prix vers des sommets partout dans la ville. Mais cette hausse a surtout été enregistrée au premier semestre, car depuis septembre, la frénésie tarifaire s'apaise. Selon les notaires, fin décembre, il fallait compter 5 060 €/m² pour un appartement et 676 500 € pour une maison, soit respectivement 5,1 % et 6,4 % de plus qu'un an auparavant.

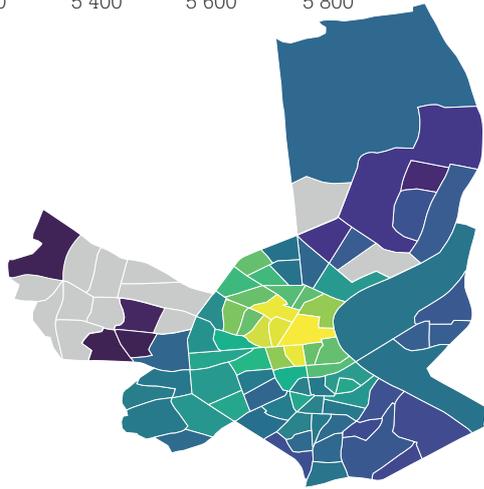
Depuis janvier, les acheteurs sont toujours là, mais ne sont plus prêts à suivre les prétentions des vendeurs. « *Dans le centre-ville et sur les pentes de la Croix-Rousse, les prix sont stables, voire légèrement en baisse* », constate Anne Monard Bretin, directrice de Guy Hoquet Immobilière du Plateau. Ce sont surtout les logements avec des travaux en vente depuis plus de 3 mois qui commencent à souffrir. « *Les acquéreurs savent qu'ils disposent de plus de choix et n'hésitent plus à faire des offres à la baisse* », explique Valérie Chevalier, directrice d'ERA Lacassagne. Conséquence immédiate : « *Les fourchettes de prix de vente entre un logement récent en bon état et un autre qui n'a pas de charme augmentent dans tous les secteurs* », ajoute-t-elle.

Aux abords du parc de la Tête-d'Or et sur la Presqu'île, les appartements valent entre 5 300 et 6 800 €/m². Même s'ils sont bien placés et en bon état, le seuil des 7 000 €/m² est désormais difficile à dépasser, sauf pour les logements de standing. Entre Préfecture et la Part-Dieu, dans le vieux Lyon et à la Croix-Rousse, les tarifs oscillent plutôt entre 4 800 et 6 000 €/m². Ils vont de 4 200 à 5 700 €/m² au sud du cours Gambetta et de 5 000 à 5 500 €/m² à Monplaisir, Montluc et Sans-Souci. « *Les appartements à rénover et les grandes surfaces ne se vendent plus aux tarifs plafonds* », note Grégory Mauron, directeur de Guy Hoquet Lyon Préfecture et Oullins. Constat identique sur le marché haut de gamme : « *Nous mettons beaucoup plus* →

BORDEAUX

Prix (en euros au m²)

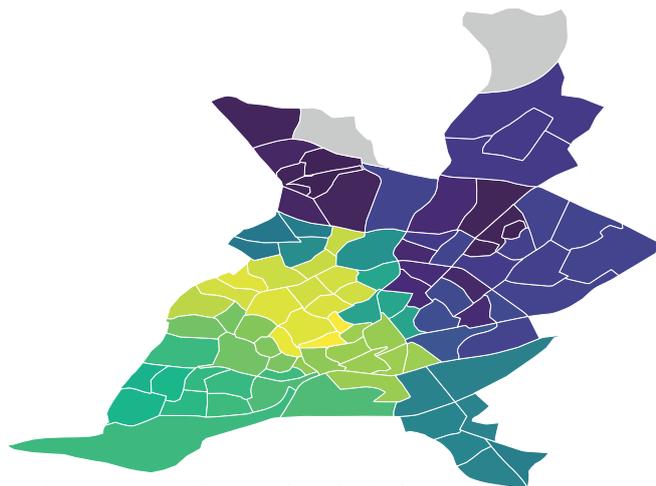
Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022



NANTES

Prix (en euros au m²)

Sur la base des annonces dépubliées
entre le 1/12/2021 et le 01/03/2022



Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone iris: prix médian au m² durant la période.

Source : Yanport Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens.

Pour les appartements, le tarif moyen du centre-ville va de 5 000 à 5 500 €/m². Seuls les biens avec du cachet, très bien situés et en parfait état atteignent 6 000 €/m², mais les acheteurs dépassent de plus en plus rarement cette limite. Il faut compter de 3 500 à 4 000 €/m² pour un bien récent avec balcon dans les quartiers nord, comme Longchamp, ou est, comme Doulon-Bottière et plutôt de 3 000 à 4 000 €/m² sur l'île de Nantes. Dans ces secteurs, les investisseurs sont aussi moins actifs et ils deviennent exigeants avec les DPE. « Les logements classés en F ou G ne se vendent plus du tout, car leurs prix sont encore trop élevés », note Stéphanie Vedrenne, responsable de l'agence Nestenn rond-point de Vannes.

D'ici à l'été, la tendance à la modération – voire à la légère baisse – des prix va continuer, car le marché est de moins en moins sous pression. « Nous avons plus de vendeurs depuis janvier et comme les délais de vente ont augmenté, notre stock est plus important », explique Stéphanie Vedrenne. Un argument supplémentaire pour que les acheteurs, bien décidés à stopper cette inflation tarifaire, reprennent la main.

RENNES DES SOMMETS INÉDITS

L'an dernier, la ville de Rennes s'est placée à la première place du podium des agglomérations où les tarifs ont le plus grimpé. Selon les notaires, en fin d'année, il fallait déboursier 3 570 €/m² pour acheter un appartement et 490 000 € pour une maison, soit des hausses respectives de 10,5% et de 16,7% sur une année. « Le marché est très dynamique et depuis février, l'activité est encore repartie à la hausse », note Claudine Mercier, directrice de LFI Sévigné. Mais aujourd'hui, les acheteurs, même s'ils sont nombreux, sont nettement plus attentifs aux prix qu'ils déboursent. « Depuis décembre, les délais de vente ont largement augmenté, car il faut du temps aux propriétaires pour accepter de baisser leurs prétentions », explique Chris-

tophe Poylo, directeur d'Orpi Rennes Aristide-Briand. Aujourd'hui, les biens en parfait état se vendent encore rapidement dans les fourchettes hautes. Mais ceux qui nécessitent des travaux ont plus de mal à trouver preneurs, à moins d'afficher des prix plus doux.

Dans la ville, il faut compter entre 420 000 et 680 000 € pour une maison à Cleunay, La Sagesse ou Lorient-Saint-Brieuc. « Elles font entre 85 et 120 m², mais pour atteindre le prix fort, il faut une grande surface, du style et une décoration au goût du jour », constate Anne Vestu, directrice de LFI Cleunay. Les belles bâtisses de 140 m² rénovées à Jeanne-d'Arc, aux Sacrés-Cœurs ou à Sainte-Thérèse se vendent plutôt entre 650 000 et 850 000 €. Les mêmes se négocient entre 900 000 et 1 million d'euros à Sévigné, à condition d'être sans défaut. Au-delà de cette limite, les transactions sont plus longues et compliquées, et les acheteurs plus rares.

La tendance est identique pour les appartements : ils se vendent vite et bien à condition d'être en parfait état. Il faut aujourd'hui tabler sur des prix moyens de 4 200 à 5 200 €/m² en centre-ville. Dans les secteurs avoisinants comme les Prairies Saint-Martin, Arsenal-Redon, la Gare-Nord ou Aristide-Briand, les appartements se trouvent plutôt entre 3 200 et 3 800 €/m². Aux Longs-Champs, autour du parc des Gayeulles ou aux abords du métro Clemenceau, il faut compter de 3 000 à 3 800 €/m². Au sud, au-delà des boulevards, les logements se négocient entre 2 900 et 3 200 €/m² à La Poterie et de 2 000 à 2 500 €/m² à Bréquigny ou au Blossne, à condition d'afficher un DPE supérieur à F. À défaut, les acheteurs ne visitent pas et n'essaient pas de négocier à la baisse.

D'ici à l'été, un marché à deux vitesses va voir le jour dans la ville. Celui des beaux biens sans aucun défaut, qui ne représentent pas la majorité des logements de la ville, pourrait continuer d'afficher des prix en légère hausse. Pour les autres, en revanche, les tarifs ne vont plus progresser et des négociations à la baisse devraient même apparaître. ■ Marie Pellefigure

Transition écologique

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET LE DPE MONTENT EN PUISSANCE

La méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique a changé. Et ce sont plusieurs centaines de milliers de propriétaires qui pourraient voir la valeur de leur bien se dégrader. Se préoccuper de performance énergétique devient indispensable.

Par Guillaume Errard et Jean-Bernard Litzler

En immobilier, tout est souvent affaire de confiance. Force est de constater que malgré les « gilets jaunes » et la crise de Covid-19, les Français ont toujours cru à la pierre. Reste à voir l'impact que la guerre en Ukraine aura sur le marché. Mais une réforme, sur toutes les lèvres des professionnels de l'immobilier, pourrait bien le crispier. Il s'agit du diagnostic de performance énergétique (DPE). Vous savez, la fameuse lettre – de A pour les biens très bien isolés à G pour les passoires thermiques – qui renseigne la performance énergétique du logement que vous vendez ou louez et qui, depuis le 1^{er} janvier 2022, doit figurer sur toutes les annonces immobilières publiées par les professionnels comme les particuliers. Sinon, l'amende peut grimper jusqu'à 15 000 € pour les premiers et 3 000 € pour les seconds. Entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021, le nouveau DPE fait des vagues. Sa méthode de calcul plus précisément. Désormais, elle ne se base plus seulement sur la performance énergétique du logement mais aussi sur les émissions de gaz à effet de serre. Les paramètres du nouveau dispositif ont ainsi conduit à des écarts très importants de performance énergétique par rapport à son ancienne version, notamment pour les logements des immeubles construits avant 1975. Avec parfois de mauvaises surprises : la note énergétique est moins bonne qu'avant. Certains propriétaires ont même appris que leur appartement était devenu une passoire thermique avec le nouveau DPE. De quoi crispier les propriétaires désireux de louer leur logement. Car les biens classés F et G ne pourront plus être loués à partir respectivement de 2028 et 2025. Sans compter que l'acheteur ou le locataire peut se retourner contre le vendeur ou le propriétaire s'il a constaté une erreur sur le DPE. De quoi également jeter le trouble sur la fiabilité du nouveau dispositif. « *La fiabilité est un vrai enjeu pour les diagnostiqueurs et doit être absolue, sans quoi nous aurons un problème de confiance* », met en garde Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier.

UNE OFFRE LOCATIVE QUI SE RARÉFIE

Se pose ainsi la question de l'impact de la réforme sur le marché immobilier. Dans les grandes villes où la demande est forte, les vendeurs apparaissent en position de force et la performance énergétique, même mauvaise, ne les faisait pas flancher. C'était sans compter sur la crise sanitaire qui a fait chuter les prix et redonner le pouvoir aux acheteurs. « *La*



La « valeur verte » d'un logement prend de l'importance.

performance énergétique devient petit à petit un critère pris en compte par les acquéreurs. La « valeur verte » va impacter les prix », confirme M^e Frédéric Violeau, membre du Conseil supérieur du notariat. Même à Paris, il arrive qu'un bien, qui plus est de luxe, soit négocié à la baisse à cause, entre autres, de la performance énergétique. « *Une acheteuse américaine a demandé à négocier le prix de vente d'un 70 m² à Saint-Germain-des-Prés (Paris 6^e) parce qu'il ne disposait pas d'ascenseur et que l'appartement était une passoire thermique*, raconte Manuela Baron, directrice d'Emile Garcin Paris rive gauche. *Elle a obtenu une baisse du prix de 20 000 € pour un bien vendu 1,4 million d'euros.* » « *Dans notre secteur du luxe, les acheteurs ne se préoccupaient pas du tout de ces paramètres énergétiques*, admet Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. *Mais désormais pour les montages compliqués où le bien sera loué pendant un temps, les clients intègrent ces paramètres.* »

Les premiers effets de la réforme du DPE, sur une grande ville comme Paris, se font jour : 33 % des 4 262 immobilières à la vente, passées au crible par PriceHubble pour *Le Figaro*, sont des passoires thermiques contre 23 % avant la réforme (*lire graphique*). « *C'est l'un des tout premiers signaux* →

qui met en évidence d'importants problèmes de calibrage de la réforme. À Paris, 33% du parc de logement risque de sortir du marché locatif», décrypte Loeiz Bourdic, directeur de Price-Hubble France. Pour éviter la raréfaction de l'offre locative, l'exécutif compte sur le fait que des propriétaires cèdent leur passoire thermique avant l'entrée en vigueur de la nouvelle interdiction de louer. Et il semble que les premières mises en vente se fassent jour. « C'est plutôt une bonne nouvelle puisque cela précède souvent des travaux de rénovation », se réjouit Emmanuelle Wargon. La ministre du Logement espère que MaPrimeRénov', l'aide à la rénovation énergétique qui a bénéficié à ce jour à plus d'un million de propriétaires, en incite encore plus à rénover leur logement. Problème, et la ministre en convient, cette prime doit être améliorée pour faciliter les rénovations globales qui sont plus à même de renforcer la performance énergétique. Mais ce vaste chantier risque d'être difficile à mener à bien, notamment pour les appartements. « Comment isoler par l'extérieur des bâtiments dont la façade est protégée ? » interroge Stanislas Coûteaux, fondateur de Book-A-Flat, spécialiste de la gestion locative haut de gamme à Paris, qui estime entre 500 000 et 700 000 le nombre de logements impactés par l'interdiction de louer. L'isolation intérieure des petites surfaces risque de réduire de manière importante la surface habitable. » Et ce d'autant plus qu'il va falloir rénover non pas 5 millions de passoires thermiques comme le pense le gouvernement, mais plutôt 7 à 8 millions, selon la Fédération nationale de l'immobilier.

« Les grandes opérations de rénovation thermique sont encore difficiles à équilibrer dans le logement, surtout pour des particuliers, estime Gabriel Franc, directeur général de l'agence Franc Architectes. Aujourd'hui, les chantiers sont surtout



Les logements verts seront-ils plus chers ?

menés par des bailleurs sociaux ou avec le soutien de certaines municipalités impliquées sur ce sujet, comme Nemours. Les particuliers manquent encore vraiment d'accompagnement. » Tout le défi consistera notamment à faire de MaPrimeRénov' une réelle aide à la rénovation globale comme le martèle le gouvernement, alors qu'à raison de moins de 3 500 € par dossier en moyenne, ce dispositif est actuellement avant tout une subvention à l'installation d'une nouvelle chaudière. Et le neuf dans tout cela, comment vit-il cette montée en puissance de la question des performances énergétiques du logement ? « Pour l'usager du logement, c'est extrêmement positif sans aucun débat possible, explique Nicolas Lacour, directeur régional du promoteur Ogic pour l'Île-de-France. Il y gagne en confort d'hiver mais aussi d'été et réalise de substantielles économies. Pour les investisseurs institutionnels, le principe est acquis également car ils misent sur le moyen long terme et veulent des logements capables de relever les défis climatiques. La question est plus délicate pour les investisseurs en Pinel, car ces logements ont un surcoût alors que les loyers sont plafonnés. Forcément, ils y perdent en rendement et il faudra voir comment le Pinel + intègre ces paramètres énergétiques avec des incitations fiscales. »

Le surcoût de construction de ces logements vertueux restera au centre de toutes les attentions d'autant qu'il va se cumuler aux inéluctables hausses de matières premières dont les effets se font déjà sentir. « Il faut compter, hors hausse des matières premières, 75 à 150 € supplémentaires du mètre carré, estime Patrice Pichet, fondateur du groupe Pichet. Ce n'est pas si énorme que cela. Il y a vraiment un mouvement qui s'est enclenché, le passage à la réglementation environnementale 2020 a été long et compliqué mais les choses se passeront pour les deux prochains rendez-vous, attendus en 2025 et 2028. » Un optimisme que tempère quelque peu l'architecte Gabriel Franc : « Actuellement, le neuf subit la triple peine, déplore-t-il. Les normes environnementales associées aux surcoûts de transports et de matières premières laissent présager une hausse de 8 à 10 % des coûts de construction et par ailleurs la RE2020 avec ses modes d'isolation fait perdre 3 à 4 % de surface habitable. » ■

Guillaume Errard et Jean-Bernard Litzler

Avec le nouveau DPE, la part des passoires thermiques flambe

Répartition des logements anciens à la vente à Paris (au 13 mars 2022) par classe énergétique

Note énergétique	Avant nouveau DPE (%)	Avec nouveau DPE (%)
A	2,2	0,4
B	3,2	0,4
C	11,2	9,3
D	32	27,9
E	28,1	28,7
F	12,9	16,3
G	10,3	16,9
Passoire thermiques	23,2	33,2

Source : Price Hubble

Infographie LE FIGARO



Transmission

LES DROITS DE SUCCESSION FONT À NOUVEAU DÉBAT

Augmenter ou baisser les droits de succession : le débat fait rage entre les candidats à la présidentielle. En attendant d'éventuelles évolutions, sachez optimiser la transmission de votre patrimoine.

Les droits de succession sont l'invité surprise de la campagne présidentielle. Tous les candidats y sont allés de leur proposition pour les réformer. À droite, l'idée est d'alléger leur fiscalité. À gauche, on défend des baisses en faveur des ménages modestes tout en taxant plus les riches. « Pour les uns, les droits de succession constituent un outil efficace pour lutter contre la concentration des richesses, à travers une fiscalité redistributive. Pour les autres, cette fiscalité est confiscatoire et pourrait empêcher la circulation des patrimoines au sein de la société et entre les générations », décrypte Victor Poirier, spécialiste des questions de finances publiques à l'Institut Montaigne. Au milieu, Emmanuel Macron veut baisser les abattements pour les transmissions aux enfants ainsi qu'entre frères et sœurs et entre oncles/tantes et neveux/nièces. Le but ? Supprimer les droits de succession pour 95 % des Français, comme Valérie Pécresse. « Il y a cinq ans, beaucoup de ménages m'avaient interrogée sur les droits de

succession. En revanche, ils sont moins nombreux aujourd'hui, confie Catherine Costa, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Milleis Banque. La proposition de Jean-Luc Mélenchon (héritage maximal de 12 millions d'euros, NDLR) fait peur, mais les gens pensent qu'il ne sera pas au second tour. Quant à celles des autres candidats, elles leur semblent plutôt favorables. » Le clivage droite-gauche prend toutefois une tournure différente, avec les droits de succession. Certes, la fortune héritée représente aujourd'hui 60 % du patrimoine total, contre 35 % dans les années 1970, selon le Conseil d'analyse économique. Mais devenir propriétaire est plus compliqué avec la hausse des prix de l'immobilier, le resserrement du crédit et l'inflation. Beaucoup de jeunes couples seraient ainsi ravis de pouvoir hériter d'un logement avant leur retraite. « À défaut d'hériter de leurs parents, de plus en plus de ménages de 50-60 ans réfléchissent déjà à ce qu'ils vont transmettre à leurs enfants », souligne Catherine Costa.

	PROPOSITIONS	IMPACT SUR LES RECETTES PUBLIQUES	
		Candidat	Institut Montaigne
Anne Hidalgo	Exonération jusqu'à 300 000 € et hausse des droits de succession pour les patrimoines supérieurs à 2 millions d'euros.	8 milliards	6,3 milliards
Yannick Jadot	Abattement jusqu'à 200 000 € sur l'ensemble du patrimoine hérité tout au long de la vie et suppression de toutes les exonérations pour les très riches.	8 à 9 milliards	7,7 milliards
Marine Le Pen	Défiscaliser les donations familiales jusqu'à 100 000 € tous les 10 ans.	non communiqué	956 millions
Emmanuel Macron	Abattement de 150 000 € par enfant et de 100 000 € pour les petits-enfants, neveux/nièces...	3 milliards	1,8 milliard
Jean-Luc Mélenchon	Héritage maximal de 12 millions d'euros.	10 milliards	9 milliards
Valérie Pécresse	Défiscaliser les donations familiales jusqu'à 100 000 € tous les 6 ans.	0	1,7 milliard
	Abattement à 200 000 € (enfants) et 100 000 € (frères/sœurs, neveux/nièces).	1,5 à 2 milliards	2,8 milliards
Éric Zemmour	Exonération jusqu'à 200 000 € (de parents à enfants et grands-parents à petits-enfants).	1,3 milliard	5,3 milliards

LA TRANSMISSION INDIRECTE DUREMENT TAXÉE

À rebours de l'opposition droite-gauche, les Français sont quasi unanimes à s'opposer à la fiscalité sur les droits de succession. Au nom de la transmission patrimoniale. Près de 80 % estiment injuste le fait de taxer l'héritage issu de parents fortunés qui ont travaillé toute leur vie, selon une enquête d'opinion réalisée par l'économiste Stefanie Stantcheva, professeur d'économie à l'université Harvard et membre du Conseil d'analyse économique. Et cette part ne tombe qu'à 69% dans le cas où les parents ont hérité. « Parmi la minorité des héritages qui sont effectivement taxés (entre 10 et 25 %), le barème peut faire peur, mais la réalité est tout autre grâce à l'optimisation fiscale (transmission de biens professionnels, transmission de contrats d'assurance-vie, démembrement de propriété...) qui permet de réduire le montant imposable », relativise Étienne Fize, économiste au Conseil d'analyse économique. Le taux d'imposition moyen évolue autour de 20 %, selon les experts interrogés.

Le démembrement de propriété est d'ailleurs une des solutions pour alléger la note fiscale d'une transmission indirecte de patrimoine qui peut être taxée jusqu'à 60 %. « Les donateurs conservent le droit d'occuper ou de louer le bien et donnent aux donataires (ceux qui reçoivent le bien, NDLR) le droit de propriété. Lors du décès des donateurs, le nu-propriétaire récupère le bien sans payer de droits de succession. Plus vous transmettez tôt, moins la fiscalité est lourde », explique M^e Christine Lichtenberger, avocate à la cour de Paris. Prenons l'exemple d'un bien à 200 000 € à transmettre à un seul héritier. Si vous cédez la nue-propriété à 50 ans, les droits de succession s'élèvent à 44 000 € – sans compter les frais de notaire (entre 0,7 et 1 %) –, soit un taux d'imposition de 22% contre 31,5% pour une transmission à 80 ans. Bien moins que les 55% auxquels sont taxées les transmissions entre oncles/tantes et neveux/nièces si l'on n'organise pas sa succession. « Je déconseille cette solution aux particuliers qui ne possèdent qu'une résidence principale car vous ne pouvez pas vendre le bien démembré sans l'accord du nu-propriétaire », souligne M^e Christine Lichtenberger. Dans ce cas, les donateurs, qui souhaitent que le bien reste dans la famille, le transmettent souvent à leur donataire en filiation indirecte. À charge pour l'héritier de le vendre s'il n'a pas les moyens de l'entretenir. Autre solution : l'assurance-vie, qui constitue un moyen de financer les droits de succession. « Si vous êtes âgé de moins de 70 ans et n'avez ni enfants ni petits-enfants, votre frère/sœur ou neveu/nièce peut bénéficier d'un abattement de 152 500 € sur le capital versé. Au-delà, le taux d'imposition est de 20% à hauteur de 700 000 € puis de 31,25% pour le surplus », détaille Christine Costa. Reste la création de la société civile immobilière, mais qui n'est recommandée qu'aux particuliers bien conseillés, car « les contraintes administratives sont lourdes et les bénéfices souvent surestimés ». Bref, les transmissions indirectes sont au cœur du débat. Bien qu'elles ne représentent que 10 % des successions, ces transmissions représentent 50 % des impôts perçus, selon le Conseil d'analyse économique. De quoi susciter la colère des particuliers et inciter des candidats à alléger la note fiscale. ■

Guillaume Errard



MELISSA SCHRIEK : LAURÉATE 2021
DU PRIX PHOTO HEREZ CORPO

UN AUTRE REGARD pour la gestion DE VOTRE PATRIMOINE

GESTION PRIVÉE
GESTION DE FORTUNE
FAMILY OFFICE



HEREZ

LA CULTURE PATRIMOINE
CONSEIL & GESTION

164, bd Haussmann 75008 Paris
www.herez.com - 01 47 64 64 75
contact@herez.fr

Les plus de 75 ans
devraient être
9 millions en 2030.



Résidence seniors

UN PLACEMENT D'AVENIR ?

Si investir en résidence seniors apparaît, de prime abord, porteur au regard des besoins en matière de vieillissement, une chose est sûre, ce placement nécessite une certaine vigilance.

A 82 ans, Jacqueline ne se voyait pas vivre seule dans sa grande maison après le décès de son mari. Mais pas question non plus de s'installer chez ses enfants. Pas plus que d'aller en maison de retraite. Finalement, elle a tranché : vivre en résidence seniors lui semble une bonne solution. À mi-chemin entre maintien à domicile et Ehpad, la résidence seniors apparaît effectivement comme une alternative intéressante aux yeux de nombreux retraités.

À l'inverse des Ehpad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) aujourd'hui tant décriés, les résidences seniors ne sont pas médicalisées. Elles accueillent essentiellement des personnes âgées autonomes qui, comme Jacqueline, redoutent la solitude et cherchent des lieux de vie conviviaux et sécurisants. Particularité de ces résidences par rapport à une location classique, elles proposent des logements meublés – généralement du studio au 2 ou 3-pièces – avec des espaces

communs (salon de détente, bibliothèque...), mais aussi des services gratuits (accueil 7 jours sur 7, accès à des animations...) et payants, mais à la carte selon les besoins du résident (ménage, blanchisserie, restauration...). Pour l'occupant, un cadre agréable et rassurant pour bien vieillir. Et pour l'investisseur, un bon filon compte tenu des besoins grandissants liés au vieillissement de la population. Selon l'Insee, en 2050, les seniors (plus de 65 ans) devraient représenter plus du quart de la population française. « *Les besoins sont immenses, confirme Frédéric Walther, cofondateur et directeur général de Domitys. Les plus de 75 ans représentent aujourd'hui 6 millions d'individus, ils seront 9 millions en 2030 et 12 millions en 2050.* » Si le maintien à domicile reste l'option plébiscitée pour une majorité de personnes âgées, force est de constater que la résidence seniors répond également à une demande forte. « *Les gens veulent rester chez eux ou vivre de façon indépendante et sécurisée* », précise Frédéric Walther.

UN INVESTISSEMENT SÉDUISANT

Commercialisées par des promoteurs, ces résidences seniors sont vendues en bloc à des investisseurs institutionnels ou par appartement à des investisseurs privés à l'affût de niches fiscales. Les biens sont le plus souvent neufs (mais il existe un marché de la revente) et achetés meublés. L'investisseur se place alors sous le régime de la location meublée (LMNP le plus souvent) et profite d'un certain nombre d'avantages fiscaux : remboursement de la TVA au taux de 20 % sur le prix de vente, déduction des charges, amortissement du bâti et du mobilier..., ce qui peut, dans certains cas, conduire à ne pas payer d'impôt sur les recettes locatives pendant très longtemps. En LMNP, une autre option est possible jusqu'à la fin de l'année : le régime Censi-Bouvard qui procure, quant à lui, le remboursement de la TVA et une réduction d'impôt de 11 % du prix d'achat (dans la limite de 300 000 €). « Peu d'investisseurs optent pour le Censi-Bouvard car l'amortissement en LMNP est généralement plus intéressant », constate Benjamin Nicaise, président de Consultant Groupe. À noter aussi que certains promoteurs proposent l'investissement sous le dispositif Pinel et donc non meublé. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'établit à 12, 18 ou 21 % selon la durée d'engagement de location (6, 9 ou 12 ans), dans la limite également de 300 000 €. « Cette solution est valable si l'investisseur veut y loger ses parents, le dispositif autorisant cette location », indique Benjamin Misery, PDG des Senioriales. Mais attention, même loué à sa famille, des conditions de location sont à respecter pour ce type de logement. Notamment des plafonds de loyer fixés selon la situation du bien. « En meublé, l'investissement démarre à partir de 100 000 € HT pour un studio et grimpe à 160 000-170 000 € HT pour un 2-pièces, note Benjamin Misery. En location vide, nous démarrons à 150 000 € TTC pour une petite surface vendue en Pinel à Agde », confie encore Benjamin Misery. À Clermont-Ferrand, compter 160 000 € HT pour un 2-pièces meublé aux Senioriales. « Dans nos résidences Les Jardins d'Arcadie, un 2-pièces de 44 m² oscille entre 150 000 et 300 000 € HT », renchérit François Georges, président du groupe Apace.

DES PRÉCAUTIONS S'IMPOSENT

Avant de faire un choix, il ne faut pas oublier que l'emplacement est très important. « Il ne s'agit pas forcément d'investir dans une grande ville, mais de privilégier le centre-ville, les commerces, les transports, car les locataires de ces résidences sont autonomes et veulent avoir tout à portée de main », conseille Benjamin Nicaise. Pour autant, l'emplacement et les services ne justifient pas un prix prohibitif. D'autant que les services varient d'une résidence à l'autre. À bien étudier aussi donc. « En

général, il ne faut pas que le tarif soit supérieur de 20 % aux valeurs du neuf dans le secteur », recommande ce professionnel. La qualité du gestionnaire est également primordiale. En effet, en achetant en résidence seniors, vous confiez la gestion de votre bien par bail commercial de 9 à 11 ans à un exploitant qui se charge de trouver les locataires et de vous reverser un revenu locatif. Dans l'ensemble, ce revenu oscille entre 3,5 et 4 % nets de charges courantes. En principe vous n'avez donc aucun souci de gestion. Encore faut-il que l'exploitant soit de qualité, c'est-à-dire qu'il ne réclame pas des loyers trop élevés aux locataires et qu'il soit en capacité de remplir la résidence. « En résidence seniors, il n'existe pas réellement de problème de renégociation des loyers comme c'est le cas notamment avec la Covid dans d'autres résidences gérées (tourisme notamment), mais pour obtenir de bons scores de remplissage (95%), les exploitants font appel à d'autres clientèles que les seniors (étudiants par exemple),



Cet investissement affiche en général un rendement net de 3,5 à 4 %.

explique M^e Jacques Gobert, avocat à Marseille qui défend les propriétaires de biens dans des résidences services. En revanche, il est souvent reproché aux exploitants de ne pas procéder aux réparations courantes de telle sorte que les locaux se dégradent plus vite que prévu. »

Raison pour laquelle il faut aussi regarder à la loupe les conditions du bail commercial : en matière de charges, qui paie quoi ? Quid de l'indexation des loyers ? « En résidence seniors, le bail commercial n'est pas adapté, d'autant qu'il place l'investisseur en situation d'infériorité, poursuit Jacques Gobert. Est-ce que tous les services sont indispensables ? Ne pourrait-on pas trouver une formule de prestations optionnelles qui ne rendent pas l'investisseur prisonnier d'un exploitant ? » s'interroge-t-il. Des discussions sur ces points sont en cours avec le gouvernement. À suivre. ■

Colette Sabarly