



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 pourrons 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 Kuperfîs, 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 Kuperfîs. *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

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.

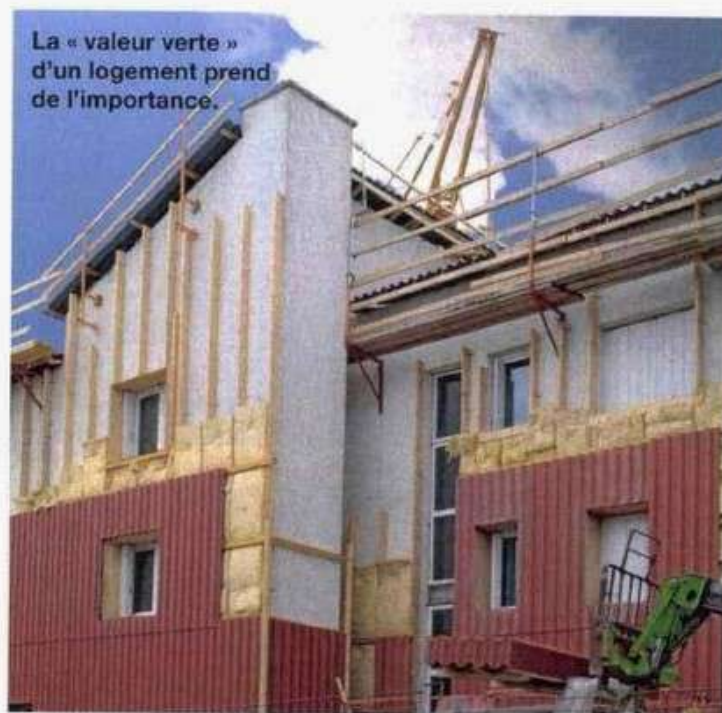
Par Guillaume Errard et Jean-Bernard Litzler

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 précise. 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'Émile 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

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