

IMMOBILIER

PARIS S'ENVOLE, LA FRANCE RESTE SAGE

Paris n'est pas la France ! La photographie de l'évolution du prix des logements anciens en France donnée par les différents réseaux d'agences immobilières le montre bien. Si les prix se sont envolés de 7,5 % l'an dernier dans la capitale selon Century 21, ils n'ont augmenté que de 1,2 % pour la France entière. Pour l'année qui vient de commencer, les professionnels de l'immobilier n'attendent pas de performances aussi élevées. L'année 2017 s'est d'ailleurs terminée bien plus calmement qu'elle n'avait commencé, le rythme de la hausse s'essouffant au dernier trimestre. « Les acheteurs et les vendeurs ont compris qu'il fallait que les deux parties trouvent de l'intérêt dans une transaction, le marché est apaisé. Les prix devraient augmenter de 1 à 2 % en France cette année », estime Laurent Vimont, le président du réseau.

Au fil des années, l'écart s'est creusé entre, d'un côté la capitale et les dix plus grandes métropoles qui sont dans son sillage et, de l'autre, le reste du pays. Selon le site Meilleursagents, qui a remonté le temps sur une décennie, un bien qui valait 100 000 € en 2008 vaut aujourd'hui plus de 120 000 € s'il est situé dans une des dix premières villes de France, mais seulement 87 000 € s'il se trouve dans une petite ville. On achète aujourd'hui à 2 552 €/m² en moyenne en France selon Century 21, le prix moyen d'acquisition s'élevant à 208 759 €, alors qu'il faut compter 9 084 €/m² à Paris (où la transaction moyenne aide à 452 545 €). Un rapport de 1 à 3,5 fois qui explique les différences



de surfaces achetées. A Paris, les logements que peuvent s'offrir les acquéreurs ont une superficie moyenne de 50,8 m² contre 86,2 m² en France. « Le marché reste fracturé et on constate un manque de biens à la vente dans les grandes métropoles ou les centres-villes, mais un stock encore important dans les territoires ruraux, où le marché dépend beaucoup du contexte local (politique, emploi...) », résume Laforêt.

CAROLE PAPIAZIAN

FISCALITÉ

LA PIERRE N'EST PAS UN ACTIF COMME UN AUTRE, ET POURTANT...

C'est fait. Depuis le début de l'année, l'immobilier est considéré par Bercy comme un actif à part. Il reste le seul à supporter l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière qui a succédé à l'ISF. Le Conseil constitutionnel a bien validé son entrée en vigueur, contrairement à ce que certains espéraient. Nous reviendrons dans un prochain dossier en détail sur la nouvelle donne fiscale et il est encore trop tôt pour bien mesurer la manière dont les ménages réagiront et pour savoir s'ils arbitreront entre leurs placements. « Nous avons un besoin fort de redonner confiance aux investisseurs, qui ont été stigmatisés par les dernières



ARNAUD ROBINILLE / FIGARO MAGAZINE

mesures, notamment l'IFI. En agences, nous sommes régulièrement interrogés sur les conséquences de ce nouvel impôt », souligne toutefois Christine Fumagalli, la nouvelle présidente du réseau Orpi. Les Français, qui ont fait confiance à la pierre pour bâtir leur patrimoine, font aujourd'hui face à

un tout nouveau paysage fiscal conçu pour les inciter à investir dans les entreprises. Et le possible retour de l'encadrement des loyers va compliquer la donne pour les investisseurs, surtout dans la capitale. Il faut être amoureux de la pierre pour investir dans l'ancien à Paris : les prix sont au plus haut, et l'encadrement des loyers pourrait plomber la rentabilité. Les tribunaux administratifs avaient certes annulé le dispositif à la fin de l'année dernière (parce que le mécanisme aurait dû s'appliquer à l'agglomération tout entière aussi bien à Paris qu'à Lille). Mais le gouvernement veut faire appel. A suivre, donc.

C. P.

CRÉDIT

1,62 %

C'est le taux moyen pratiqué par les banques pour l'octroi d'un crédit immobilier sur 20 ans, selon le courtier Meilleurtaux. Les conditions de crédit restent donc excellentes, à peine moins favorables qu'au troisième trimestre 2016, lorsque les taux avaient atteint leur niveau plancher. D'autant plus que l'inflation, de son côté, reprend, à 1,2 % actuellement contre 0,2 % alors. De quoi compenser partiellement les hausses de prix constatées dans de nombreuses villes.