



O. LUTAUD - GABRIELHEBERT

DU 4 AU 10 MARS 2021 - N°1088 - BELGIQUE 4,30 € - LUXEMBOURG 4,30 € - ANTIILLES-BELGIUM 4,40 € - TOM 7,95 XPF - CANADA 7,95 \$ - MAROC 40 DH - TUNISE 7,90 TND

Challenge's

L'économie de demain est l'affaire de tous

Spécial
après
Covid

IMMOBILIER TOUT CHANGE

LES NOUVEAUX PRIX À PARIS, EN BANLIEUE, EN RÉGIONS

- Les exigences des acheteurs • Les normes énergétiques
- Les subventions de l'État • L'attitude des banques • L'exil des citadins...

p.59

LES CONFIDENCES D'ARNAUD LAGARDÈRE p.38

L 13400 - 698 S - F: 4,20 € - RD





En couverture *immobilier*

Valeur refuge pour le patrimoine, mais abri précaire pour la finance

Pour le patron du groupe Mercure Olivier de Chabot, « sur le long terme, l'immobilier est un bon placement. Même celui qui a acheté au plus haut sort gagnant ».



L'économiste Marc Touati estime qu'à « court terme, l'immobilier sera perdant, avec des prix qui devraient baisser de 15 à 20 % d'ici deux ou trois ans ».

Les Français aiment la pierre. Jusqu'à présent, elle le leur rend bien. Les prix progressent depuis des années, et la crise sanitaire a ravivé l'intérêt pour le logement, devenu au sens propre un refuge. « Le confinement a montré qu'il ne suffisait plus d'avoir un toit au-dessus de la tête, mais qu'il fallait un lieu suffisamment grand où l'on se sente bien », observe Olivier de Chabot, directeur général du groupe d'agences Mercure. D'où le fétichisme des prix à Paris et la recherche de mai-

sons, d'espace. D'ailleurs, certains propriétaires qui voulaient vendre leurs biens ruraux les ont redécouverts et ont décidé de les garder. Le regard a changé. »

Mais ce refuge est-il aussi solide qu'espéré ? « Il y a une bulle immobilière », assure Marc Touati, économiste et président du cabinet ACDEFI – il vient de publier *Reset. Quel nouveau monde pour demain ?* (éd. Bookelis). Les prix sont surévalués par rapport aux revenus des ménages, cela ne peut pas durer. » Et les particuliers sont de plus

en plus endettés, alors que le chômage augmente. « En 2002, la dette représentait 55% de leurs revenus, elle atteint 109% aujourd'hui. L'immobilier est une valeur refuge structurelle, mais ça ne veut pas dire qu'elle ne peut pas baisser. Les prix devraient chuter de 15 à 20% dans les deux à trois années qui viennent », assène-t-il. Un refuge bien précaire, si sa prévision se vérifie. « Nous ne sommes pas dans un monde normal. Si les taux sont si bas, c'est en raison de la politique de création monétaire de la BCE », souligne Marc Touati. Selon lui, l'euphorie touche à sa fin.

Coût d'amortissement

« La France était une société rurale, avec un attrait pour le foncier. Culturellement, l'immobilier est perçu par les Français comme une valeur refuge. Ils ont raison, à condition de raisonner à long terme. L'élément temps joue beaucoup », tempère Olivier de Chabot. D'autant que les coûts d'acquisition sont importants. « Il faut cinq ans pour amortir les droits de mutation. Entre les frais d'agence, de notaire et les droits d'enregistrement, une transaction, c'est 13% de frais. » Et l'immobilier n'est pas gagnant à tous les coups. Certaines propriétés rurales ont vu leur prix chuter de 30% depuis 2008, sans retrouver leur niveau d'alors.

« Les problèmes se posent quand les propriétaires doivent vendre au plus bas du marché », ajoute Olivier de Chabot. Ou quand le bien est situé dans une région en déclin. Depuis la fin de la sidérurgie, plus personne ne veut habiter dans les demeures XIX^e de certaines villes de Lorraine et du Pas-de-Calais. Là, plus de valeur refuge. » La pierre offre toutefois un atout que les actions n'auront jamais : sa valeur d'usage. On pourra l'habiter, même si le marché se retourne, et attendre des jours meilleurs. **Carole Papazian**