

INTRODUCTION

Les marchés de l'habitat sont étroitement liés au contexte socio-économique. L'AUTB a ainsi souhaité organiser une rencontre thématique sur les effets de la Covid-19 et des confinements sur les marchés résidentiels et l'habitat dans le Territoire de Belfort.

Cette rencontre qui a eu lieu à la maison de quartier centre-ville à Belfort en présence de professionnels de l'habitat et des représentants des collectivités.

Après un mot d'accueil de la Directrice Anne Sophie Peureux Demangelle, Pedro Hermenegildo, responsable du pôle « habitat et socio-démographie » a livré son analyse sur les tendances des marchés résidentiels. L'activité immobilière et foncière, l'observatoire de l'habitat et sa carte interactive sont des outils développés majoritairement par l'AUTB qui permettent au fil des ans de suivre l'évolution des marchés immobiliers. Cette vision a ensuite été partagée et détaillée successivement par trois professionnels, intervenants principaux de la rencontre :

- M. Jérôme PELLETANNE, responsable commercial de Carré de l'Habitat pour le point de vue du promoteur dans le neuf.



- Mme Cristina LEMINEUR et M. Eric WILLEMIN, associée commerciale et gérant d'IMMOREECHT pour le point de vue des agences immobilières dans l'ancien.

Les échanges qui ont suivis ont permis de faire les constats suivants :

1- L'ESSOR DU DIGITAL

Le premier confinement de mars 2020 a mis en évidence l'importance de la dématérialisation des documents immobiliers. Tout le monde a dû s'adapter et/ou accélérer son rapport au numérique : professionnels comme particuliers. Recherches immobilières, visites à distance, signatures électroniques ... le digital devient incontournable dans toute la chaîne du logement. De même que l'accès à la Fibre devient un critère prépondérant dans le choix du futur accédant.

2- DES CHANGEMENTS DE COMPORTEMENTS

L'augmentation des séparations et des divorces conduit à une modification de typologie du logement le plus demandé : l'habituel pavillon est délaissé au profit de l'appartement et de l'habitat hybride (individuel groupé). L'intérieur du logement est passé au crible : les ménages recherchent des logements plus spacieux, avec un coin de verdure, un coin bureau et la fibre pour le télétravail. Le T4 est très demandé.

3- À LA RECHERCHE D'UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Après les confinements, les envies d'espace, de nature, de qualité de vie, ont été au cœur des recherches immobilières. Le désir d'un logement plus grand avec jardin, terrasse, quitte à s'éloigner de la ville a été plébiscité, mouvement accéléré par le développement du télétravail. Les citoyens semblent de plus en plus disposés à s'éloigner des centres-villes, aspirant à plus de calme et espérant ainsi des prix plus accessibles. Les villes moyennes, offrant tous les services et infrastructures ont le vent en poupe.

LES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ NEUF

Le marché immobilier a connu un élan d'activité dans les mois qui ont suivi le déconfinement. Si le marché du neuf ne semble pas avoir été impacté aujourd'hui, son horizon est plutôt incertain. En effet, en 2021, les professionnels du bâtiment ont des difficultés à absorber la reprise d'activité, à cause de la hausse des coûts des matériaux et des problèmes d'approvisionnement.

À l'échelle nationale, entre 2017 et 2021, les prix du logement neuf ont augmenté : + 9,6 % pour la maison individuelle et + 11,5 % pour les appartements.

Au surcoût des matériaux, s'ajoute en 2022 une hausse estimée de + 4 à 5 % pour un appartement neuf et de + 5 à 7 % pour une maison individuelle due à la nouvelle norme RE2020. Si celle-ci a pour objectif d'améliorer l'impact environnemental des bâtiments et de lutter contre le changement climatique elle augmente le prix du neuf qui peut devenir rédhibitoire pour les ménages et notamment les primos accédants. S'ajoutent à cela les prêts bancaires de plus en plus difficiles à obtenir et la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une raréfaction du foncier qui semble inéluctable.

LES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

En dépit des impacts sanitaires et économiques, la pandémie aura épargné l'activité de l'immobilier ancien. Le marché est tendu, l'offre étant moins importante que la demande, les biens qui répondent aux souhaits des potentiels acquéreurs se vendent vite et sans négociation.

“ Dans le marché de l'ancien, la clientèle est là mais il manque des produits. De plus, il y a beaucoup d'investissements dans le locatif ”



LA LOI ZAN ET L'ENJEU DE LA RÉHABILITATION

La loi ZAN devrait amener les professionnels à s'intéresser aux friches et à leurs réhabilitations. Jusqu'ici le coût élevé constituait une barrière que beaucoup se refusaient à franchir mais, la donne a changé et la loi, corrélée avec le déploiement des aides gouvernementales incite fortement à se focaliser sur l'intérieur des emprises urbaines et à réinventer les espaces disponibles. Le fond friche promet notamment de financer des opérations de recyclage et de transformer le foncier déjà artificialisé. Les professionnels de l'habitat espèrent également qu'une taxe sur le foncier non bâti sera mise en place pour les propriétaires terriens récalcitrants à vendre une partie de leur patrimoine non bâti.

LES DISPOSITIFS D'AIDE À L'ACCESSION

- « Le bail réel et solidaire » (BRS), est une nouvelle formule d'accession à la propriété ; il permet aux ménages (sous plafond de ressources) de devenir propriétaires et de trouver un logement dans des quartiers où l'achat du terrain est coûteux en dissociant le foncier du bâti. En clair, un ménage

devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain. Le BRS propose ainsi des logements à un prix bien moindre que le prix du marché.

- « Le prêt social location-accession (PSLA) » est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire : au cours de la première année le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM et à l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.
- « Le Denormandie » dans l'ancien est une réduction d'impôt sur le revenu proposée aux particuliers achetant un logement à rénover, dans un quartier ancien dégradé, pour le mettre en location.

Ces dispositifs restent complexes et peu répandus en raison de leur difficulté à être mobilisés. Pour le Denormandie par exemple, un seul dossier a été monté en deux ans par l'agence Immorecht.

La solution serait d'accompagner plus largement les professionnels et les particuliers en créant localement une maison de l'habitat (comme à Redon) ou un guichet unique d'information habitat (comme à Saint Omer) afin de centraliser les acteurs de l'habitat (services de la Communauté d'Agglomération, l'ADIL, l'OPAH-RU, GAIA, UNPI, etc).



ET DEMAIN ?

L'appétence des Français pour l'immobilier ne se dément pas. En période de crise, la pierre valeur refuge a été un révélateur dans tous les sens du terme. Un toit pour soi, pour sa famille, pour protéger les siens...

Les incertitudes, le manque de visibilité rendent les projections confuses. Il est encore difficile de mesurer les effets de la crise. Avec des fractures économiques et sociales qui se creusent, de nombreux projets immobiliers pourraient être abandonnés, reportés, décalés... laissant place à l'émergence de marchés immobiliers à plusieurs vitesses, selon les secteurs géographiques et les situations financières.

Pour aller plus loin

- Site internet AUTB : <http://www.autb.fr/> + Lien vers la carte interactive : <http://www.autb.fr/productions/habitat/>
- Site internet IMMOREECHT : <https://www.reecht.com/>
- Site internet CARRE DE L'HABITAT : <https://www.carre-habitat.com/>