

Immobilier en Île-de-France : gare aux idées reçues !



Michel Platero, Président de la FNAIM du Grand Paris | Publié le 05 jui 2018

Depuis mon arrivée à la tête de la Chambre de la FNAIM du Grand Paris, je suis régulièrement questionné sur l'état du marché immobilier en Ile-de-France. Les sources d'information sérieuses existent mais de nombreuses idées reçues perdurent et rendent le marché difficile à décrypter. Ces derniers jours, les Notaires, la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la FNAIM ou encore CLAMEUR ont publié leurs chiffres et leurs analyses sur l'année passée ; l'occasion de tirer quelques enseignements et de rétablir quelques vérités.

Avec presque 1 million de logements vendus, le marché immobilier hexagonal a enfin retrouvé le dynamisme de 2007. L'année 2017 a été en effet une année tout à fait exceptionnelle tant en Ile-de-France qu'en province. 2018 le sera moins. Si les fondamentaux de la demande sont bien orientés, plusieurs facteurs comme l'évolution des taux d'intérêts ou le recentrage géographique des aides pourrait aussi jouer en sens inverse.

L'Île-de-France n'est pas la France !

2017 est un excellent cru pour l'immobilier en France. Il n'en reste pas moins que des différences de fond existent entre l'Île-de-France et les autres régions. Le Grand Paris c'est 10,5 millions d'habitants et 25% du PIB français, soit le cœur urbain et économique du pays. Si les enjeux liés au logement sont importants partout sur le territoire national, ils demeurent particulièrement cruciaux en Ile-de-France.

Les chiffres pour l'année 2017 sont parlants : près de 186 000 logements existants ont été vendus en Ile-de-France. Le volume des ventes a ainsi augmenté de 18% sur un an. Le marché a donc retrouvé son dynamisme.

Mais qu'en est-il des prix ? La surchauffe est-elle à redouter ? Parmi les éléments les plus discutables parfois relayés par certains commentateurs concernant l'immobilier : la hausse déraisonnable des prix des logements franciliens ! Il faut savoir que la plupart des études proposées au grand public prennent 1998 comme année de référence. Or, cette année 1998 représente une période de creux dans les évolutions des prix de l'immobilier, ce qui fausse de manière automatique toute appréciation objective du phénomène. La hausse des prix est bien moindre si on prend pour référence par exemple l'année 1991 ; souvenons-nous que les prix ont en effet chuté de plus de 50 % entre 1991 et 1998 !

Paris est souvent citée dans les classements des villes les plus chères au monde, ce qui participe à sa réputation de capitale réservée aux revenus les plus aisés. Il s'agit, là aussi, de faire preuve d'un peu plus de rigueur : les périmètres concernés doivent être pris en compte de la façon la plus juste possible et non se limiter à la seule zone intra-muros de la capitale. Rappelons ici que Paris c'est 2,2 millions d'habitants sur un territoire de 105,40 km²...

Ainsi, seul le Grand Paris - avec ses 2 845 km² - peut et doit être comparé avec des villes monde telles que New York City (qui ne se résume pas à la seule île de Manhattan mais comprend également les « districts » du Bronx, Brooklyn, du Queens et de Staten Island pour un total de 789 km²), le Greater London (32 arrondissements plus la City of London, soit 1 569 km²) ou encore l'agglomération de Tokyo (8 villes de plus de 500 000 habitants, parmi lesquelles Tokyo et Yokohama, les deux les plus peuplées du Japon – 2 188 km²).

Comparés à périmètres pertinents, les prix de l'immobilier francilien sont nettement moins élevés que ceux des mégalo-poles précédemment citées. Les villes des petites et grandes couronnes, encore abordables en termes d'achats immobiliers, font en effet nettement baisser la moyenne.

Toutes ces approximations ont servi un temps à justifier la mise en place d'un encadrement des loyers sur Paris alors que les loyers étaient déjà en baisse comparé à il y a 5 ans. Cette mesure arrivait donc à contretemps et n'avait donc aucun intérêt.

Avec le Grand Paris Express, il y aura des perdants et des gagnants

De la même manière, je lis ou j'entends ici où là que le Grand Paris Express conduirait à des augmentations de prix dans tous les quartiers des nouvelles gares qui sortiront de terre. voire même un doublement de la valeur des biens ! Une allégation risquée et bien légère qui ne prend pas en compte certains fondamentaux comme l'attractivité actuelle et réelle du territoire, le temps nécessaire au développement économique, etc. Il y aura des perdants et des gagnants !

Dans tous les cas, le prix des constructions est conditionné par le prix du foncier, toujours en hausse en Ile de France.

« C'est combien le prix au m² dans le quartier ? »

Autre élément à tel point ancré dans les considérations immobilières quotidiennes des français - et notamment des franciliens - qu'il devient difficile d'y porter un regard critique : le prix au mètre carré. Et pourtant, quelle approximation que cette information, devenue l'alpha et l'oméga des discours destinés aux potentiels investisseurs ou vendeurs.

Il faut considérer le bien dans son ensemble afin d'en estimer le prix de la façon la plus pertinente possible. Ce dernier doit être estimé par des professionnels compétents, seuls à mêmes d'en établir le prix de la façon la plus pertinente possible.

Le prix au mètre carré est non seulement réducteur mais - plus grave encore - cette pratique communément répandue fausse le marché ; en établissant des seuils elle contribue à faire augmenter les prix.

L'effet d'entraînement est logique, puisque les vendeurs voudront fixer le montant de leur bien en fonction du prix au mètre carré observé dans leur ville ou arrondissement.

Vous l'aurez compris par le biais de ces quelques exemples, les éléments relatifs à l'immobilier en Île de France fréquemment relayés auprès du grand public sont pour le moins discutables, leur manque d'objectivité et d'analyse frappants. Les approximations sont nombreuses et ne se limitent pas à celles précédemment abordées, d'où la nécessité de les considérer avec un œil d'expert, voire de les remettre en cause.

Cela est d'autant plus important à l'heure où se construit le Grand Paris, notamment dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024. La métropole déjà internationalement reconnue, s'apprête à pleinement assumer son rôle de pôle d'excellence mondial. L'immobilier ne doit pas être en reste.

La question du logement est l'un des facteurs clés d'une politique de la ville bâtie dans l'intérêt de ses habitants, elle doit donc être discutée de façon objective et sur la base d'éléments probants, au-delà des clivages politiques et des considérations partisans. Il y a d'excellents rapports sur la situation du logement et de l'immobilier sur les actions à entreprendre.

Je vous invite par exemple à consulter le rapport de la commission logement du MEDEF Ile de France de 2017.