



Ces métiers conseils indispensables à la réussite des entreprises

La numérisation des PME boostée par l'épidémie



La relation amoureuse en entreprise télétravail et conséquences

ecoreseau.fr

N°78 AVRIL- MAI 2021

EcoRéseau

ENTREPRENDRE | INNOVER | POSITIVER

Business

BELOW: 5,20€ - Suisse: 9,15€ - Canada: 10,95€ - CAN - Micro: 5,50€ - Dom: 5,50€ - Tom: 7,50€ YPF



PARADOXE : LE CHÔMAGE DANS UNE FRANCE QUI RECRUTE

Besoins non satisfaits, relance, métiers nouveaux, la crise qui dope

- > Rétro : une petite histoire du chômage
- > La météo de l'emploi en région
- > Panorama mondial



> Transition énergétique
L'avenir radieux des marchés de l'environnement

> La révolution verte des majors du pétrole
> Crise agricole française des solutions pour s'en sortir ?



TOYOTA C-HR GR SPORT
L'HYBRIDE REMARQUABLE



Gamme Toyota C-HR Hybride : consommations mixtes combinées (L/100 km) et émissions de CO₂ combinées (g/km) selon norme WLTP : de 4,9 à 5,3 et de 110 à 121. Voir Toyota.fr

DOSSIERS DU GREEN

Immobilier neuf : où est passée l'offre ?

La revanche des villes moyennes



Un an après le premier confinement, l'évolution du marché français de l'immobilier suscite des interrogations. Après des années de progression ininterrompue des prix, certains professionnels redoutent leur baisse en raison de l'impact économique de la crise sanitaire sur les ménages. Or la réalité du marché semble tout autre. Malgré la pandémie, la demande reste suffisamment ferme dans les grandes métropoles pour stabiliser les prix. Certes, ces villes souffrent du regain d'intérêt des ménages urbains pour l'air de la province, mais pas de quoi provoquer un krach à Paris, Lyon ou Marseille. En revanche, ce goût des Français-es pour l'espace, la verdure et le besoin d'un quotidien moins anxiogène profite clairement aux villes moyennes, situées à une heure des grandes villes. En réalité, c'est plutôt l'état de santé de l'offre qui pose question. En 2020, les confinements successifs et les élections municipales ont fortement freiné le marché du neuf à tel point que les promoteurs éprouvent désormais les pires difficultés à répondre aux besoins des ménages dans les métropoles comme dans les villes de province.

L'immobilier de province garde la cote

« Malgré ces mois difficiles, l'envie et la confiance des Français-es dans la pierre résistent relativement bien à cette crise », observe Artémis courtage dans son dernier sondage. Pourtant, d'autres études publiées ces dernières semaines témoignent de l'impact de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier résidentiel. Selon l'indice des prix immobiliers MeilleursAgents-Les Échos, par exemple, Paris afficherait un nouveau recul de 0,3 % de son prix en février pour descendre au 1^{er} mars à 10 318 euros le mètre carré. Depuis septembre, la baisse atteindrait 2,5 %. En province, la situation serait comparable dans les dix plus grandes métropoles. Seules Nantes (+ 0,5 %, à 3 557 euros/m²) et Rennes

(+ 0,3 %, à 3 732 euros/m²) afficheraient sur un mois des variations positives. Une évolution en ordre dispersé qui s'explique en grande partie par le changement de paradigme des acquéreurs. Après des confinements successifs et des restrictions sanitaires sans fin, les ménages des métropoles se lassent de leurs logements étroits et sans véritable extérieur. « J'observe que la tendance, qui existait déjà, d'une fuite des ménages des grandes métropoles vers des villes moyennes, s'est accélérée avec la crise sanitaire. Ils recherchent plus d'espace, de qualité de vie, à moindre coût. Dans ce cadre, l'essor du télétravail a été déterminant. Les ménages recherchent un équilibre entre leur vie personnelle et le bureau où ils se rendent de temps en temps seulement. Aussi, les villes à une heure des grandes métropoles sont particulièrement recherchées, notamment autour de Paris », indique Philippe Buyens, directeur général de Capifrance. Avec le Grand Paris par exemple, le 13^e arrondissement se trouvera à 15 minutes d'une ville comme Orly. De même, les ménages plébiscitent des villes comme Chartres ou Orléans très bien desservies en TGV. Selon l'étude d'Artémis, sous le double impact du télétravail et du niveau de vie, l'exode urbain est davantage partagé par les cadres et les professions intellectuelles supérieures, en particulier ceux qui vivent dans l'agglomération parisienne. « On constate que beaucoup de ménages installés au cœur des métropoles envisagent sérieusement de franchir les périphéries pour profiter d'un bien avec un extérieur, de prix plus abordables et d'une meilleure qualité de vie », renchérit Philippe Zilberstein, conseiller du président de Capelli et ancien président de Nexity Conseil et Patrimoine.

La revanche des villes moyennes

Une tendance qui n'est toutefois pas près d'impacter les prix de la capitale, selon les professionnels. Au contraire. « Les prix devraient continuer de progresser à Paris cette année, de l'ordre de 5 %. En tout cas ils ne baisseront pas. La désaffection de certains est largement compensée par une offre insuffisante et l'intérêt renouvelé de la clientèle

La tendance, qui existait déjà, d'une fuite des ménages des grandes métropoles vers des villes moyennes, s'est accélérée avec la crise sanitaire – Philippe Buyens, Capifrance.

étrangère. En revanche, on peut assister à un rééquilibrage avec la montée des prix dans les communes du Grand Paris à mesure que le projet se finalisera », ajoute Philippe Buyens. Au-delà de la capitale, si l'éclat des grandes métropoles s'est un peu terni, les villes moyennes brillent de mille feux. Dans son bilan de l'année 2020, le site PAP d'annonces immobilières entre particuliers confirme que la crise sanitaire a durablement modifié les critères de sélection des Français-es. En analysant les recherches d'achat d'un logement du 1^{er} septembre au 31 décembre 2020 comparé à la même période de 2019, il apparaît que les petites villes et les zones rurales représentent 43,5 % des recherches à la fin de l'année, contre 33,6 % avant la covid-19. Ce – timide – désamour s'observe également sur le marché de l'investissement locatif. « Nous observons depuis plusieurs mois un ralentissement de la demande en produits Pinel. Sans doute parce que les prix ont fortement grimpé ces derniers mois et que certains investisseurs spéculent sur une inversion de tendance due à la crise. Je doute cependant fortement qu'un tel scénario de baisse des prix se produise. Un prix de vente se forme en fonction de trois composants : le prix du foncier, le prix des matières premières et le coût de construction. Or, les fondamentaux de ces trois composants sont orientés à la hausse », tempère Philippe Zilberstein (*lire infra pour quoi le prix ne baisseront pas*).

Tonnerre de Brest

La perte d'attractivité des grandes métropoles par rapport aux villes moyennes profite notamment à la région Bretagne qui conjugue qualité de vie, proximité du littoral et prix de l'immobilier relativement doux. Pour preuve, Brest est devenue l'une des villes les plus attractives de France tant pour vivre que pour investir, assure Élena Azria, directrice du développement du groupe Océanic. « À Brest, la demande est très forte pour l'investissement locatif



en Pinel Breton, dispositif temporaire qui a permis à certains territoires en tension de retrouver une éligibilité aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif. Désormais situé en zone B2, Brest en bénéficie clairement », se félicite-t-elle. Ce dispositif ne s'applique pas à la ville entière, mais à certains quartiers et même à certains programmes déterminés au cas par cas, quasiment projet par projet, par un arrêté du préfet de région. C'est également le préfet de région qui détermine les plafonds de loyers et les plafonds de ressources du locataire. « À Brest par exemple, le plafond de loyer est de 8,88 euros par mètre carré, ce plafond est assez proche des loyers du marché libre. Grâce également aux prix du neuf très modérés à Brest, l'investissement sous le dispositif Pinel Breton reste très intéressant et

rentable. Ce n'est pas le cas pour tous les territoires éligibles Pinel et situés en zone A bis, A, ou B1 : à Rennes, par exemple, l'écart entre les loyers pratiqués sur le marché et les loyers plafonnés Pinel est très important, le prix de l'immobilier neuf est aussi très haut. La rentabilité de l'investissement Pinel est du coup assez basse, il peut être même plus intéressant d'investir sans défiscalisation Pinel », souligne Élena Azria. Résultat, les prix de l'immobilier à Brest commencent à grimper. En cinq ans, le mètre carré a bondi de 32 %. Une performance impressionnante qu'il convient de remettre en perspective. La ville partait en effet de très bas, soit environ 1 500 euros du mètre carré dans l'ancien. Aujourd'hui, l'ancien en appartement se négocie environ 2 100 euros le mètre carré et en maison, 3 000 euros. Le

Brest est devenue l'une des villes les plus attractives de France tant pour vivre que pour investir – Élena Azria, Océanic.

neuf se vend, lui, à 3 500 euros en moyenne. Au-delà des prix, qui restent attractifs, Brest jouit d'une image positive renforcée par la crise de covid qui pousse les jeunes vers des métropoles à taille humaine, faciles à vivre et pas trop chères, ce en quoi la ville symbolise le changement dans l'histoire de l'aménagement du territoire français. « Brest n'attire pas seulement les habitants des principales métropoles. On assiste ces derniers mois à l'arrivée de ménages installés à Nantes ou à Rennes et qui profitent de l'essor du télétravail pour s'implanter à Brest. Autre signe tangible de la cité corsaire, la revue américaine *Forbes* a même conseillé à ses lecteurs la région de Brest comme l'une des meilleures opportunités européennes pour s'installer », constate Élena Azria.

Le risque de pénurie

Le marché de l'immobilier résiste dans les grandes métropoles et s'apprécie dans les villes moyennes dans l'ancien comme dans le neuf. Une situation qui devait susciter l'optimisme des promoteurs spécialisés dans le résidentiel. Pourtant, c'est loin d'être le cas, selon les professionnels qui pointent le risque de pénurie. Et pour cause, l'offre s'est réduite en 2020 et risque de continuer à fondre en 2021 et 2022. Selon les chiffres dévoilés par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) début mars, les réservations de logements neuf ont reculé de 23,3 % l'an dernier, à 128 031 unités, soit près de 40 000 de moins qu'en 2019. « 2020 a été une année compliquée dans le neuf. Les mécanismes de l'immobilier sont longs. Il faut trouver le foncier, obtenir les autorisations, monter le projet, construire, etc. Le secteur s'est donc retrouvé fortement pénalisé par les confinements, comme en témoigne la chute de 30 % de l'offre l'an dernier. Forcément, 2021 s'annonce également compliquée. Actuellement, on écoule les stocks existants, mais moins de permis de construire ont été signés », démontre Philippe Buyens. L'année 2020 a été singulière à cause des confinements, mais pas seulement. Elle a été également une année d'élections municipales. « Les élu-es ne sont guère enclins à accepter des permis de construire et à faire avancer des

projets immobiliers de crainte que leurs décisions ne soient remises en cause par la majorité suivante en cas de défaite », explique Philippe Zilberstein. Effectivement, l'an dernier, le nombre de permis de construire accordés a reculé de 15 % par rapport à 2019 et même 24 % par rapport à 2017. Puis le secteur regrette de devoir également composer avec les actions

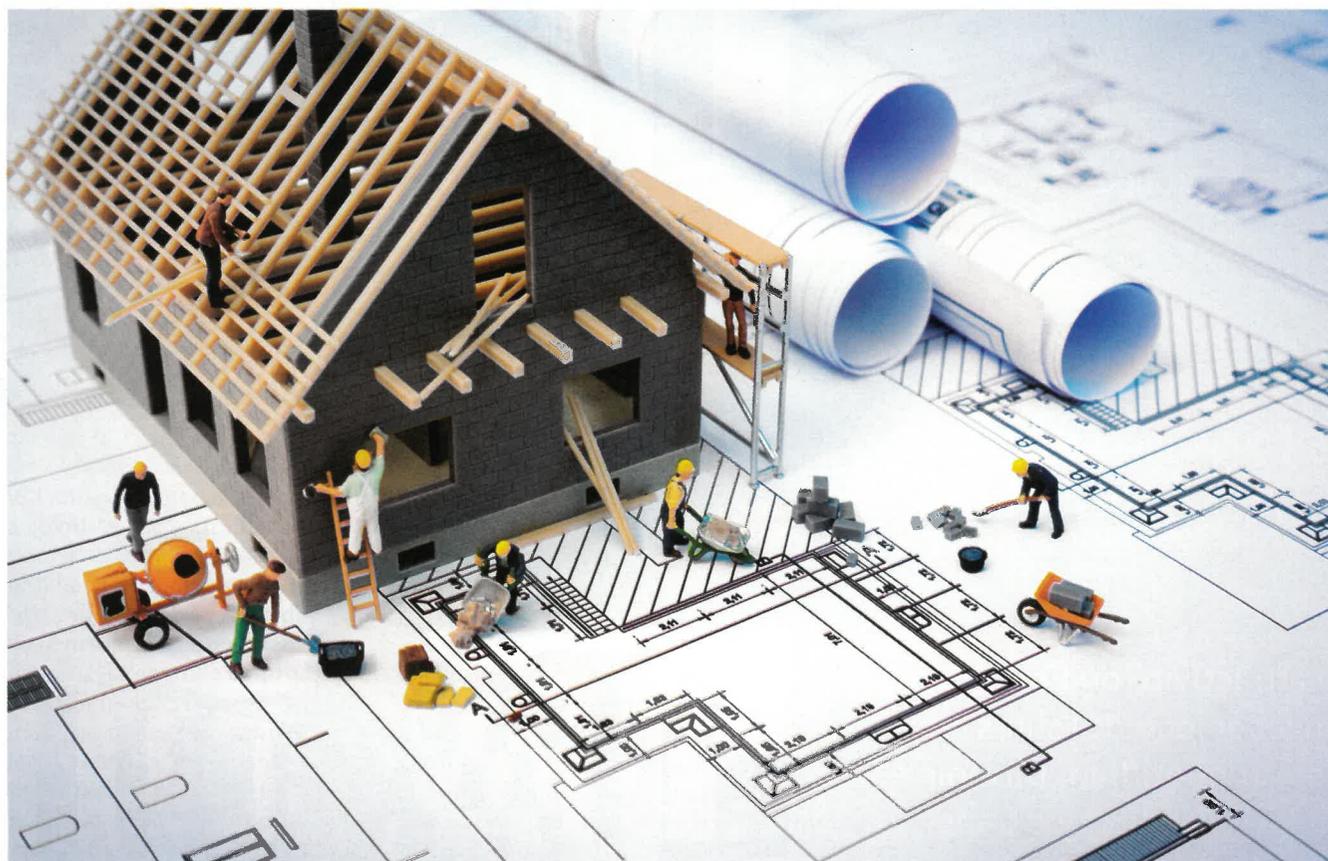
L'an dernier, le nombre de permis de construire accordés a reculé de 15 % par rapport à 2019 et même 24 % par rapport à 2017.

(PLU) sur lesquels les maires s'appuient pour accorder les permis de construire. Selon les promoteurs, il y a urgence, alors que la nouvelle réglementation

est pour grimper dans les années à venir. « La crise sanitaire et le confinement du printemps nous ont obligés à nous remettre en cause. Pour conserver le contact

taient que les durcissements des conditions d'octroi de prêts pour les particuliers ne pèsent sur le marché. Manifestement, il n'en a rien été. L'offre immobilière s'est raréfiée au fil des mois, de quoi compenser l'impact négatif du durcissement des conditions d'octroi des crédits. Dès le début de l'année, les banques ont obligé les emprunteurs à présenter un apport, elles ont contrôlé que le remboursement de l'emprunt ne dépassait le seuil des 30 %. Elles ont également limité la durée du crédit à 20 ans au lieu de 25, selon les recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF). « Mais finalement, les biens partent le plus souvent en quelques jours, voire quelques heures. Malgré ces vents contraires, le marché de l'immobilier neuf a affiché un certain dynamisme », confirme Philippe Zilberstein. Le dispositif Pinel reste intéressant pour un investisseur à la recherche de rendement, notamment grâce à l'effet de levier. En empruntant à 1 %, il peut recevoir 3 à 3,5 % par an, auxquels s'ajoute la réduction d'impôts. Philippe Zilberstein reconnaît cependant que la hausse des prix a compliqué l'accès au marché de l'immobilier locatif : « Alors qu'il fallait consacrer 250 euros par mois à cet investissement il y a quelques années, il faut désormais plutôt compter sur 450 euros. Malgré tout, l'immobilier reste, et restera sans doute, le placement préféré des Français-es. » Pour répondre à la demande des ménages qui ne peuvent suivre la progression du marché, Capelli a ajusté son offre, en réduisant les surfaces. « La hausse des prix à budget comparable nous a conduits à réduire la taille de nos appartements ces dernières années. Auparavant, l'appartement standard, de 4/5 pièces, s'étendait sur environ 80 mètres carrés. Aujourd'hui, il tourne autour des 70/75 mètres carrés. Mais cette perte d'espace a été pensée. Les couloirs ont été supprimés, la cuisine est le plus souvent ouverte, soit des prestations dans l'air du temps », détaille le professionnel.

PIERRE-JEAN LEPAGNOT



paradoxaux du gouvernement. Lequel « souhaite encourager la réhabilitation des logements anciens, notamment dans le domaine énergétique, au détriment de la construction dans le neuf, alors qu'au contraire je pense qu'il faut la faciliter. Mettre en œuvre aujourd'hui un projet implique de se plier à une multitude de réglementations administratives coûteuses en temps et en argent. Cette organisation défectueuse impacte du reste le prix de vente à la hausse. Si le gouvernement souhaite que les prix de l'immobilier baissent, il suffit de simplifier le processus administratif et d'encourager les constructions, et pas le contraire », martèle Philippe Buyens. Le secteur plaide pour une numérisation et une simplification des demandes d'urbanisme. Et pour une révision des plans locaux d'urbanisme

Le dispositif Pinel reste intéressant pour un investisseur à la recherche de rendement, notamment grâce à l'effet de levier.

environnementale RE2020 sur les constructions neuves s'appliquera au 1^{er} janvier 2022, et risque de renchérir les coûts de construction... et donc le tarif final proposé au client.

Les prix ne baisseront pas

Si l'offre est à la peine (on attend -15 à -20 % de programmes cette année), la demande reste soutenue. Les spécialistes s'attendent à 85 000 transactions dans le neuf contre 100 000 l'an dernier. Le marché de l'immobilier est donc loin de s'écrouler sous les coups de boutoir du virus. Dans le neuf, les prix sont plutôt par-

avec nos clients, nous avons renforcé notre présence en ligne. Si le premier semestre a été difficile, le marché a rapidement rebondi la deuxième partie de l'année. Nous nous sommes très vite réorganisés pour répondre aux sollicitations des clients, plus nombreuses que l'on aurait pu croire. Nous avons observé ce retour de la demande de façon homogène dans toute la France. Capelli couvre un large spectre du territoire : l'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes, les Hauts-de-France, etc. », se félicite Philippe Zilberstein. En 2020, les économistes redou-