

## Les Echos

Les Echos, no. 20816  
Services, mercredi, 1 décembre 2010, p. 26

### Immobilier

## Les prix des appartements neufs continuent d'augmenter

### MYRIAM CHAUVOT

**Le prix moyen des appartements neufs a augmenté de 7 % sur un an au troisième trimestre, selon les derniers chiffres du ministère de l'Ecologie. En revanche celui des maisons a baissé de 5 %.**

*Les prix des appartements neufs poursuivent leur ascension. Au troisième trimestre, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs vendus par les promoteurs a augmenté de 7 % par rapport au troisième trimestre 2009, à 3.615 euros, selon les chiffres du ministère de l'Ecologie. La hausse concerne tous les types d'appartements mais elle n'a pas empêché la progression des ventes, les promoteurs ayant vendu sur le trimestre écoulé 30.000 logements collectifs et individuels. C'est 11 % de plus qu'au troisième trimestre 2009, et cette progression est uniquement due aux appartements (+13 %) alors que les ventes de maisons sont restées stables (- 0,4 %).*

Sur douze mois glissants, la progression des ventes totales de logements atteint près de 20 %. L'encours proposé à la vente continue de baisser, les mises en vente et les annulations de réservation étant inférieures aux ventes.

La stagnation des ventes de maisons révèle une désolvabilisation croissante. Les ventes de maisons de moins de quatre pièces augmentent (+

17,1 %) alors qu'elles baissent pour les plus grandes surfaces. Les promoteurs s'adaptent en construisant plus petit. Leurs mises en vente de maisons ont augmenté de 32 %, dont + 56 % pour les moins de quatre pièces et + 10,4 % seulement pour les cinq pièces. Et le prix de vente moyen (231.200 euros) a baissé de 5,1 % en un an, surtout pour les grandes maisons de six pièces ou plus (- 26 %).

Pour produire à prix plus bas, il faut des maisons de constructeurs (construisant sur le terrain acheté par le particulier, par opposition aux promoteurs vendant la maison et le terrain ensemble), soulignent leurs représentants, l'Union des maisons françaises (UMF) et le SNAL. « Le coût d'une maison de constructeur est plus bas que celui d'un appartement ou d'une maison de promoteur, car il n'existe pas les mêmes contraintes réglementaires (normes handicapés, etc.), et contrairement aux logements collectifs la maison n'a ni parties communes (de 15 à 20 % du coût d'un appartement) ni parking souterrain, etc. C'est un type d'habitat plus simple », explique Dominique Duperré, secrétaire général de l'UMF.

En moyenne sur 2006-2008, « dans les communes périphériques des zones urbaines, le coût moyen d'un appartement ressort à 3.200 euros le

mètre carré contre en moyenne 267.000 euros, soit 2.000 euros le mètre carré habitable pour une maison de 130 m<sup>2</sup> en incluant le coût d'un terrain de 860 m<sup>2</sup> », poursuit-il.

Mais quid de l'étalement urbain, fort peu écologique ? Il faut faire des parcelles plus petites, de moins de 400 m<sup>2</sup>, or elles ne représentent encore que 6 % de l'offre totale des parcelles aménagées, rétorquent l'UMF et le SNAL. « De toute façon, vous ne ferez pas habiter un appartement à un ménage voulant une maison », souligne Pascale Poirot, présidente du SNAL. Les restrictions apportées par les communes à la construction de logements individuels en zone urbaine ne font qu'entraîner un transfert des achats vers les zones rurales plus lointaines, d'autant qu'elles sont moins chères.

Même ainsi, l'UMF et le SNAL reconnaissent une désolvabilisation de la classe moyenne. Une partie de cette dernière (les ménages gagnant de 1.400 à 2.400 euros) a un budget excédant difficilement 160.000 euros et l'autre (aux revenus allant de 2.400 à 3.500 euros) ne peut aller au-delà de 210.000 euros. Or le prix moyen d'une maison de constructeur ressort à 280.000 euros en pôle urbain, et 230.000 euros en périurbain, contre 210.000 euros en zone rurale, selon l'étude menée par Caron Marketing et le