



Dans le neuf, l'offre est devenue très limitée pour les investisseurs particuliers

Visuel indisponible

Les promoteurs qui ont peu de stocks ont tendance à rationner les investisseurs. Jean-Paul COMPARIN/
Jean-Paul Comparin - stock.adobe.com

Les investisseurs ont moins de choix et la crise sanitaire, qui a freiné les chantiers, n'y est pas pour rien. «*Le marché est moins large qu'avant*», confirme Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine. Les promoteurs qui ont peu de stocks ont tendance à rationner les investisseurs. «*Dans les grands groupes, ils ne donnent accès qu'à 30 % de leur offre. C'est moins chez les petits promoteurs*», souligne Aldric Emié, cofondateur du site Tacotax. Les retards dans la construction ne sont pas les seules raisons à ce manque de choix. Le retour des institutionnels sur le segment du logement contribue à assécher l'offre. La Caisse des dépôts et Action Logement (via sa filiale In'li) vont acheter près de 50.000 logements aux promoteurs. Et ce coup de pouce décidé au moment du confinement ne fait pas les affaires des investisseurs.

Car la demande est toujours là. «*Malgré la crise, on ne sent pas de désaffection ni de désintérêt*», précise Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI. *La pierre reste une valeur refuge et les besoins en logements ne se sont pas taris avec la crise sanitaire.* Le dispositif Pinel, qui devait s'éteindre en 2021, va d'ailleurs être prolongé. Les prix, eux, se stabilisent. Ils ont progressé de 0,3 % de mai à novembre selon le Laboratoire de l'immobilier après une hausse sensible pendant les premiers mois de l'année.

Exigence des banques

Mais les investisseurs se heurtent à une autre difficulté. Les banques, qui doivent se plier aux exigences du Haut Conseil à la stabilité financière (HCSF), sont beaucoup plus frileuses au moment de prêter. Les prêts sont limités à 25 ans maximum, et les mensualités ne peuvent plus dépasser 33 % des revenus des emprunteurs. Ces contraintes pénalisent les acheteurs locatifs qui empruntent habituellement sans apport mais aussi pour ceux qui achètent pour se loger. «*40 % des acheteurs qui ont été financés l'année dernière ne sont plus finançables*», s'alarme Julien Carmona, directeur général délégué de Nexity.

La situation globale du marché ne devrait pas s'améliorer. Sur les neuf premiers mois de l'année, les mises en ventes ont chuté de 40 %, selon la Fédération des promoteurs immobilière (FPI), notamment du fait des municipales. «*C'est habituel, mais le problème, c'est que la machine n'est pas repartie comme avant*», déplore Norbert Fanchon, du promoteur Gambetta. Les nouvelles équipes municipales tardent effectivement à relancer les chantiers. «*Il y a une volonté de construire moins dense et plus durable. C'est très bien, mais si toutes les municipalités le font en même temps, on ne construit plus de logements*», souligne Julien Carmona.

Les promoteurs se préparent à des mois difficiles. «*Aujourd'hui, les promoteurs vendent des logements lancés il y a un ou deux ans, mais ce stock se réduit, et plus rien ne sort du tuyau pour alimenter l'offre dans les mois à venir*», explique Franck Vignaud, du Laboratoire de l'immobilier. «*La situation s'aggrave, faute de permis de construire, et le risque de pénurie est avéré*», appuie la FPI.