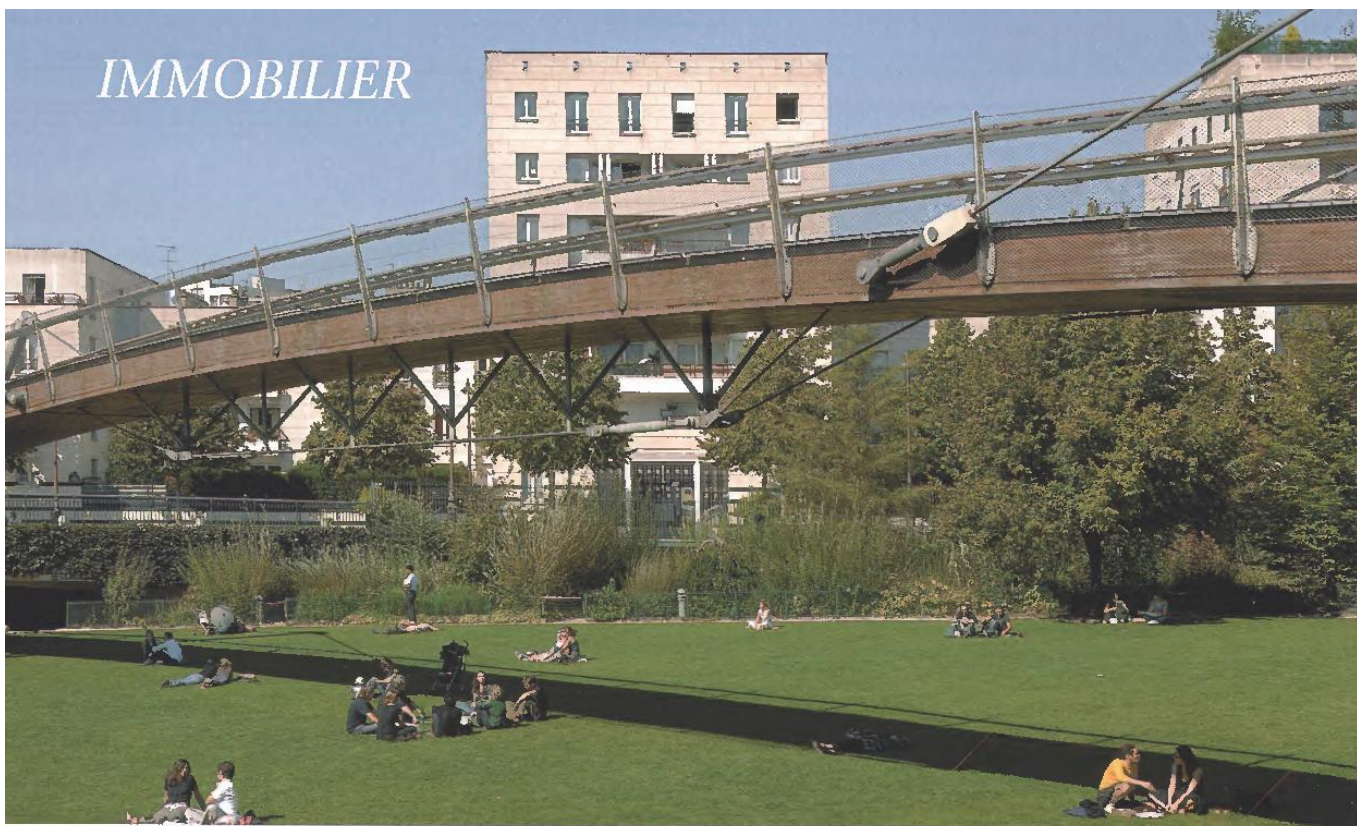




IMMOBILIER



Depuis dix ans, l'écart des prix entre le neuf et l'ancien n'a cessé de s'amenuiser.

LA QUALITÉ EN HAUSSE LES NOUVEAUTÉS DU NEUF

LE LOGEMENT NEUF ne se construit pas de la même façon qu'il y a cinq ou dix ans. Les goûts des acheteurs évoluent, les matériaux aussi. Les normes de construction, toujours plus nombreuses, obligent les promoteurs à être inventifs. Enfin, ces derniers proposent des immeubles aux architectures plus contemporaines.

L'immobilier neuf est, en principe, de 15 à 20 % plus cher que l'ancien. Alors que le premier résulte d'une somme de coûts (prix du terrain, des matières premières, de la construction, etc.), le second dépend du jeu de l'offre et de la demande locale. Or, fait nouveau, cet écart de prix ne cesse de se réduire comme peau de chagrin. « Au cours des cinq dernières années, les logements anciens ont affiché une hausse de 93 % tandis que le neuf s'adjugeait sur la même période une progression de 68 % », souligne Guy Nafilyan, PDG de Kaufman & Broad. « Dans certaines villes, l'offre de logements neufs est faible, voire inexistante. Du coup, la demande se reporte sur le marché de l'ancien. Cette pression pèse alors sur les prix », explique Hervé Manet, président de Bouwfonds Marignan Immobilier. Il n'en reste pas moins que les programmes neufs en centre-ville et ceux plus éloignés mais bien desservis par les transports en commun se vendent comme des petits pains.

Si c'est au départ une affaire de goût, le neuf en milieu urbain séduit pour de nombreuses raisons : les espaces de vie (salon, cuisine) sont plus vastes que dans l'ancien, les isolations thermiques et phoniques sont du dernier cri, la domotique est disséminée un peu partout dans la maison (stores roulants électriques, éclairage centralisé, etc.), le stationnement est

aisé grâce aux parkings en sous-sol, les accès sont sécurisés ; enfin, les appartements sont souvent dotés de terrasses ou de balcons donnant sur des jardins intérieurs.

UNE NOUVELLE ÉCRITURE ARCHITECTURALE

Ayant peur d'effrayer leurs clients « attachés aux immeubles traditionnels », les promoteurs se contentaient, il y a encore quelques années, de réaliser des constructions aux architectures néoclassiques. Ainsi, le pastiche de l'haussmannien a été longtemps en vogue dans les programmes immobiliers dans certaines villes nouvelles franciliennes, mais aussi dans des quartiers neufs d'ex-communes ouvrières de la Petite Couronne, pourtant pas situés dans des secteurs sauvegardés ou historiques. « Les acheteurs avaient besoin de références connues. Pour acheter sur plans, cela rassure », commente un promoteur national.

Depuis quelques années émergent des projets immobiliers plus novateurs dans leur signature architecturale. « L'écriture devient résolument plus contemporaine », affirme Guy Nafilyan. Pour remporter les appels d'offres lancés par les communes et séduire ceux qui peuvent encore s'offrir un logement neuf, les professionnels de la construction n'hésitent plus à faire appel aux services d'architectes réputés, comme Renzo Piano, Christian de Portzamparc ou encore les cabinets Valode & Pistre ou Reichen & Robert. Leur intervention permet de donner une identité forte aux futurs immeubles résidentiels. « Proposer un bâtiment moderne constitue un élément de qualité. C'est même un facteur différenciant », précise Christian de Gournay, président du directory de Cogedim. « Lorsque l'on s'adresse à une certaine catégorie de clientèle, c'est un argument de vente non négligeable », explique-t-on dans un bureau de vente de la région parisienne. Outre des façades épurées, des toits végétalisés, des structures métalliques, ces architectes proposent, dans la mesure du possible, des surfaces vitrées généreuses, des terrasses, des appartements en duplex et même des maisons sur le

CÔTÉ COUR : LUC BOEGLY/ARCHITECTE POTGISSER CHRISTIAN/ARTEDIA



toit. Même si ces logements « stars » tranchent avec le reste du programme, ils se vendent bien.

Autre nouveauté du neuf : le mélange des genres en matière de construction. L'immeuble de cinq ou six étages n'est plus la seule forme possible pour s'intégrer dans un tissu urbain dense. « Dans le quartier de Malbosc à Montpellier, nous avons conçu dix-sept maisons mitoyennes évolutives, toutes dotées d'un patio », commente Gilles Cusy, lauréat de la pyramide d'or 2005 de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) pour son travail réalisé sur le programme des « Villas Vanille ». Pour ce dernier, « il existe des formes alternatives capables de s'adapter au tissu urbain. Par exemple, la disposition des maisons, organisées en bandes ou superposées, constitue des solutions réalisables. Aujourd'hui, pour créer ou reconstruire des morceaux de ville, il ne faut pas commettre les erreurs du passé, à savoir ne faire que du collectif ou que du logement social. Il faut à la fois créer de la mixité sociale et mélanger les échelles de constructions afin de composer un paysage urbain varié. La maison a aussi un rôle à jouer », ajoute l'architecte toulousain.

La notion de « haute qualité environnementale » (HQE) commence également à faire son apparition dans certains programmes. Construits dans des règles destinées à préserver l'environnement, ces bâtiments nouvelle génération sont conçus pour favoriser le développement durable et maîtriser les économies d'énergie. « Actuellement, la demande de logements HQE émane surtout des municipalités. Aujourd'hui, ce type d'opérations représente 10 % de la construction neuve en France. Dans cinq ans, cette part sera à 50 % », prévoit Guy Nafilya.

Si l'enveloppe des nouvelles constructions « volue, l'intérieur du logement n'est pas en reste. « Pour amortir la hausse du prix du mètre carré, les promoteurs ont eu tendance, ces dernières années, à proposer des surfaces ramassées, ce qui a parfaitement convenu aux investisseurs soucieux du rendement », indique David Lutard, directeur général d'Immobilier-neuf.com, un commercialisateur de programmes implantés dans le Sud-



Les promoteurs construisent des surfaces plus généreuses.

Ouest. « Un 3 pièces qui faisait 70 m² il y a cinq ans se construit désormais à une surface proche de 60 à 65 m² », assure-t-il. « Il n'y a pas plus de place perdue, ni de couloirs. Tout est plus compact », ajoute Guy Nafilya. « Néanmoins, nous arrivons aujourd'hui à une fin de cycle. Afin de séduire des acheteurs haut de gamme, des familles recomposées et même des seniors en quête d'un logement confortable, les promoteurs offrent à nouveau des surfaces habitables plus généreuses », poursuit David Lutard. « Les primo-accédants n'étant aujourd'hui plus financièrement capables de se loger dans le neuf, les constructeurs se tournent vers la clientèle la plus solvable », analyse un opérateur du marché. « En matière de nouveaux équipements, la climatisation a fait son entrée dans les logements. Côté agencement, l'ouverture de la cuisine sur le salon est désormais fréquente », ajoute Hervé Manet. ■ **A. H.**