



Le marché immobilier au Panoramis

Léon Grisay

juin 2004

Il est incontestable que nous connaissons depuis plusieurs années une période de forte hausse des prix du marché immobilier. Il nous a paru intéressant d'essayer d'analyser et de chiffrer le niveau actuel des prix du marché pour les appartements de la résidence qui nous concerne tous, le Panoramis à Saint-Maurice.

Les outils de l'analyse:

Nous avons essentiellement utilisé deux sources disponibles gratuitement sur Internet.

D'une part, nous avons consulté les statistiques de la Compagnie des Notaires de Paris (www.paris.notaires.fr). Cette association publie sur Internet chaque trimestre le prix moyen au m² des transactions d'appartements anciens en Ile de France. Nous avons noté les prix relatifs au Val de Marne (cf. graphique ci-dessous – ligne « Notaires Val de Marne moyen »).

D'autre part, nous nous sommes basés sur les informations et les outils mis à la disposition des internautes par le magazine « De particulier à particulier » sur leur site (www.pap.fr).

Ce site publie et tient à jour le prix moyen et la fourchette de prix maximum-minimum pour chaque ville. Nous avons pris les données pour la ville de Saint-Maurice (cf. graphique ci-dessous – lignes PàP St-Maurice minimum, moyen et maximum).

Par ailleurs, ce site propose également EXPERTIMMO, un logiciel en ligne gratuit, élaboré par des spécialistes de l'immobilier et réactualisé en permanence. Le logiciel vous pose une trentaine de questions relatives à la situation de l'appartement, à son exposition, sa disposition et son état. Sur base de ces réponses, le logiciel exploite la base de données statistiques recueillies par le magazine et détermine une valeur approximative de l'appartement.

Les principaux facteurs de variations

Pour obtenir une représentation aussi fine que possible de la réalité du marché du Panoramis, nous avons appliqué ce logiciel Expertimmo à un échantillon de 9 appartements de notre résidence, se répartissant depuis un studio de 18 m² jusqu'à un duplex de 97 m² et présentant des situations variées (divers étages, diverses orientations, etc.).

Une série de caractéristiques sont communes à tous les appartements de la résidence. C'est notamment le cas pour la position de la résidence (proximité du RER, proximité d'une rue commerçante comme la rue de Paris à Joinville) et pour la qualité de l'immeuble (ascenseur, gardien, jardin, qualité générale du bâtiment et qualité de son entretien). Ces facteurs influencent positivement l'évaluation et s'appliquent à tous les appartements de la résidence.

Parmi les facteurs particuliers à chaque appartement, les principaux éléments qui influencent négativement l'estimation concernent la situation aux étages inférieurs ou au rez-de-chaussée ou à un entresol, l'orientation du séjour vers le Nord, l'absence de WC indépendant de la salle de bain, la proximité éventuelle de la N4 (et, dans une moindre mesure, de l'A4), etc.

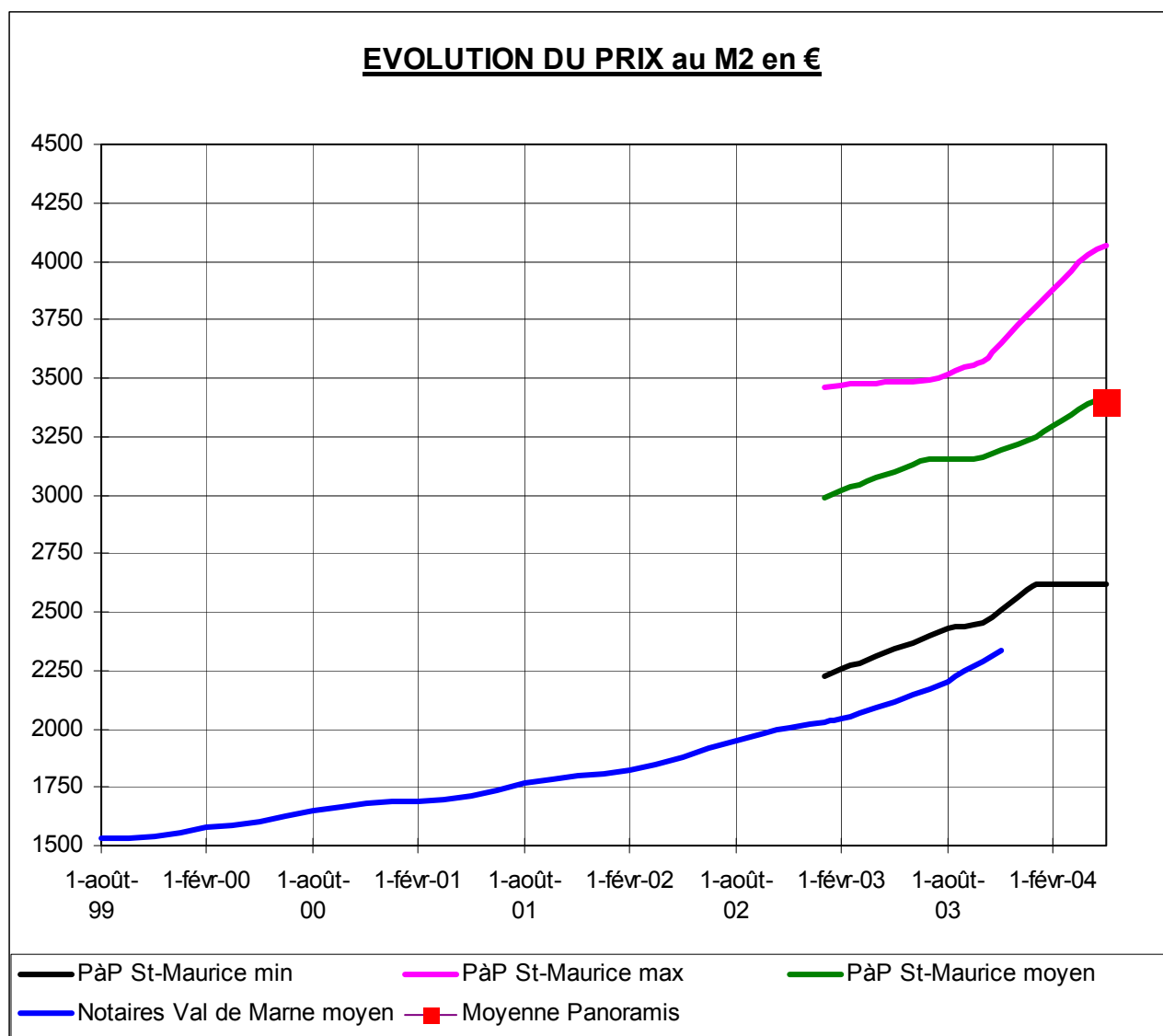
En éléments positifs, on notera la situation à un étage élevé, la présence et la taille de balcons et de terrasses, l'orientation du séjour vers le Sud,

la présence d'une baignoire et non d'une simple douche, la disponibilité d'un emplacement de parking, etc.

La fourchette de prix au Panoramis

Nous sommes arrivés, pour le Panoramis, à une estimation du **prix moyen au m2 de 3.400 €** (cf. graphique ci-dessous –moyenne Panoramis – mai 2004). En réalité l'analyse de notre échantillon de 9 appartements nous donne une fourchette pouvant osciller entre un minimum de **3.000 €** et un maximum de **3.800 €**.

Le graphique



Quel est la valeur de l'ensemble de la résidence Panoramis ?

En partant d'une estimation très prudente du prix moyen de 3.300 euros au m², la valeur de l'ensemble des 550 appartements de la résidence Panoramis devrait s'établir à environ **100 millions d'euros**, soit 600 millions de francs.

Les charges et le coût d'entretien du capital immobilier

Les charges de la copropriété se divisent en trois groupes principaux :

- D'une part les dépenses de fonctionnement telles que le coût du gardiennage et surveillance et le coût de l'eau ou celui de l'électricité pour le chauffage ou les ascenseurs.
- D'autre part, le coût de l'entretien courant (nettoyage, entretien des jardins, petites réparations, etc.)
- Enfin le coût des gros travaux destinés à maintenir en bon état l'ensemble de l'immeuble (réparation des terrasses, rénovation des cages d'escaliers et des ascenseurs, etc.

Les budgets consacrés chaque année par la copropriété à ces « gros travaux » d'entretien – 78.640 € en 2003 – sont certes importants mais si on les rapporte à la valeur de l'immeuble dont ils sont censés protéger le capital, ces montants apparaissent alors comme préoccupants.

En effet, rapportés à la valeur de l'immeuble, ces dépenses ne représentent que **0,8 pour mille** de la valeur de l'immeuble (0,0008 ou 0,8‰).

Les montants consacrés au gros entretien de ce patrimoine immobilier apparaissent en effet très faibles par rapport, par exemple, ce qu'un

détenteur d'actions doit payer à sa banque, simplement en frais de garde de son portefeuille boursier (0,5 à 1 pour cent).

On peut aussi comparer avec l'achat d'une voiture moyenne de 20.000 euros dont on attend de bons et loyaux services pendant 5 à 10 ans. Quel automobiliste se satisferait de ne consacrer que 0,8 ‰, soit 16 euros par an au gros entretien de son véhicule ? Or, pour un immeuble, on attend normalement une durée de vie de 50 à 100 ans.

Certes, dans le cas d'un appartement, viennent s'ajouter les frais de gros entretien à l'intérieur de chaque lot de la copropriété (peinture, rénovations, etc.) mais il est important que chaque copropriétaire soit attentif à la sauvegarde à moyen et long terme de son patrimoine immobilier.

Le futur, c'est difficile à prévoir

Il est confortable, en ces temps où la hausse de l'immobilier atteint des taux annuels de 5 à 10% réels, de « s'enrichir en dormant » pour reprendre l'expression du Président Mitterrand. Mais un investisseur avisé ne doit pas oublier que des temps plus durs peuvent succéder à une période haussière. Après des hausses importantes du marché immobilier à la fin des années 80 (environ 20% de hausse annuelle pour chacune des années 1988 à 1990), on a connu une période baissière durant chacune des années 1992 à 1997.

En cas de marché déprimé, seuls les immeubles bien entretenus ont une chance de garder une valeur patrimoniale raisonnable. C'est dans les périodes de vaches grasses qu'il faut penser à entretenir son patrimoine. C'est là un sujet de réflexion qu'il conviendra de garder à l'esprit lors de la discussion et du vote du budget à l'assemblée générale de la copropriété prévue pour le 19 juin prochain.