

# Edito



**François Genthial,**  
rédacteur  
en chef  
de Capital

STEPHANE GRANGIER POUR CAPITAL

## La pierre, toujours solide ?

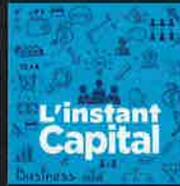


Investir dans la pierre relèvera-t-il bientôt de l'expérience masochiste ? Il y a eu la création de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) en 2018. Depuis,

la taxe foncière flambe, les nouvelles normes s'empilent, les coûts liés à la transition énergétique explosent, les droits de mutation grimpent. Le petit propriétaire est devenu un cochon de payant. On lui a pourtant seriné qu'il fallait acheter son logement pour préparer sa retraite. Aujourd'hui, le voilà souvent piégé par un bien dont l'entretien coûte un bras et qu'il ne peut pas revendre sans y laisser des plumes. Prenez un couple dont les enfants devenus adultes ont quitté le domicile familial. Il souhaiterait céder son logement devenu trop grand au profit d'un plus petit. Mauvais calcul ! Les frais et prélèvements divers vont dévorer le différentiel de prix. Autre aberration : une personne repère un job qui lui plaît dans une région éloignée de la sienne. Mais le salaire plus élevé ne justifie pas la cascade de coûts que le déménagement entraînerait. Pas étonnant si le marché du logement et celui du travail manquent de fluidité. C'est dans ce contexte compliqué que survient le brutal revirement de la conjoncture. L'inflation galope, les taux d'intérêt remontent en flèche, les crédits se resserrent. Et les transactions se grippent. Durablement et partout dans le pays ? Pas forcément. Le marché immobilier a rarement été aussi contrasté, avec des quartiers dont les prix reculent déjà et d'autres dont l'ascension semble irrésistible. Un peu partout, la même question : de quel côté va tomber la pièce ? C'est à cela que répond avec une précision d'orfèvre notre dossier exceptionnel dirigé par Julien Bouyssou. Une équipe d'une douzaine de journalistes ont été mobilisés pour établir la cote la plus précise du secteur et déceler ses évolutions possibles dans les six mois à venir. De quoi retrouver un peu de visibilité et de sérénité dans cette rentrée qui s'annonce orageuse.



Retrouvez  
Capital en  
**PODCAST**



En plus de le lire, vous pouvez maintenant écouter Capital. Succès, dérapages, révélations, découvrez une sélection de nos articles en audio en flashant ce QR Code avec l'appareil photo de votre mobile. Vous y découvrirez L'instant Capital.

p. 38



PHOTOS : GETTY IMAGES, UNSPLASH, GETTY IMAGES/WESTEND61, SIMPLON.CO, SP DACIA

p. **116**  
**Argent**

**Spécial immobilier :  
les nouveaux prix et leur  
évolution à prévoir**