



En couverture

IMMOBILIER 2023

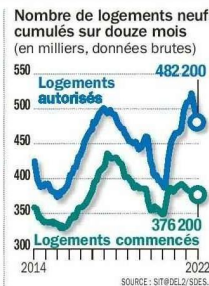
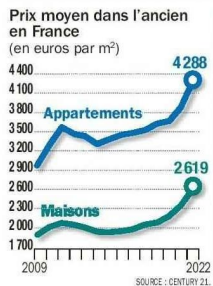
BASCULE GÉNÉRALE

Paris, métropoles, campagnes: avec la fin du crédit facile, les acquéreurs se raréfient, mais retrouvent des marges de négociation qui pèsent sur les prix. Nos conseils et nos cartes pour mener à bien ses projets.

Dossier coordonné PAR ERIC TRÉGUIER ET VIRGINIE GROLLEAU

En mai 2022, Olivier, cadre dans l'édition, met en vente l'appartement de sa mère à Bordeaux, un 4-pièces en duplex de 115 m², dans un bel immeuble en pierre, à 480 000 euros. Quelques semaines s'écoulent, puis l'été : pas de visite. A la rentrée, il reprend les choses en main et baisse son prix à 420 000 euros. Toujours rien. Début 2023, le bien est affiché à 395 000 euros, ce qui déclenche enfin les visites... et deux offres. « Heureusement, il s'agit d'un bien acquis il y a longtemps et déjà bien rentabilisé », confie Olivier. Ce constat un peu désabusé, de nombreux propriétaires sont en train de le faire. Et de prendre conscience que le marché immobilier a radicalement changé en quelques mois. Acquéreurs, vendeurs et investisseurs doivent appréhender de nouvelles règles du jeu. La première d'entre elles, c'est que le crédit immobilier facile et gratuit est bel et bien terminé : en 2022, le nombre de prêts a chuté de plus de 20% sur un

Les conditions d'un refroidissement



Avec des taux qui poursuivent leur hausse et des prix au sommet, les acheteurs peinent à s'aligner. La baisse des prix s'est amorcée début 2023. Des difficultés à l'œuvre aussi dans le neuf, contraint par de nouvelles normes.

an, s'effondrant même de plus de 40% au dernier trimestre, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. « La chute a été plus forte que pendant les confinements », souligne Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer. Trois tours de vis successifs sont venus réduire le flux des crédits.

Desserrement du crédit

Les normes prudentielles édictées par le Haut Conseil de stabilité financière ont instauré des limites : pas plus de 35% d'endettement et des prêts d'une durée maximale de vingt-cinq ans. Puis les taux ont flambé, passant de 1% à près de 3% en moyenne, la Banque centrale européenne (BCE) ayant relevé ses taux directeurs pour tenter de juguler l'inflation galopante de ces derniers mois. Enfin, le mécanisme du taux d'usure, initialement destiné à protéger les emprunteurs, mais dont les règles de calcul se sont retournées contre eux, a eu un effet coupe-rent sur les demandes de prêt. Résultat, leur situation ne va pas s'améliorer avant plusieurs mois. « Même si les banques ont déjà anticipé de nouvelles remontées des





taux par la BCE, il faut que le taux d'usure augmente suffisamment pour qu'elles aient assez de marge pour prêter », indique Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis courtage. Le desserrement du crédit sera progressif, avec la règle provisoire, pour six mois, du calcul du taux d'usure chaque mois. « Il faut que les taux d'intérêt atteignent 3,5% à 4% pour que les banques prêtent à nouveau », calcule Pierre Chapon, cofondateur de Pretto. Sauf imprévu, « ce déblocage devrait intervenir au deuxième trimestre, sinon au troisième trimestre », pronostique Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.

LUGO AMEZ/STIPA

Reste que la remontée des taux a sérieusement grignoté la capacité d'emprunt des ménages : un point supplémentaire réduit de 10% le montant dont ils peuvent disposer. Pour pouvoir quand même avoir accès à un crédit (*lire page 68*), ceux-ci doivent notamment disposer d'un apport personnel plus important : « Nous voyons dans nos études revenir les reconnaissances de dettes intrafamiliales », confirme Elodie Frémont, notaire à Paris. Mais à défaut d'un coup de pouce parental, ce sont les primo-accédants, aux revenus modestes, qui sont les plus pénalisés. « Soit ils achètent un logement plus petit, soit ils aban-

Le centre historique de Bordeaux et les quais de la Garonne. Après une forte hausse sur les dix dernières années, le marché immobilier, où le m² s'élève toujours en moyenne à 5 000 euros, redonne la main aux acquéreurs.

donnent leur projet, constate Olivier Colcombet, président du réseau Optimhome. Les secundo-accédants sont privilégiés, à condition qu'ils arrivent à vendre. »

De fait, bon nombre d'acquéreurs sont aussi des vendeurs, avec de bonnes pratiques à respecter (*lire page 70*). Et c'est là qu'ils doivent prendre en compte la deuxième règle d'or : ne pas fixer un prix de vente par rapport à ce dont on a besoin pour racheter, mais par rapport au prix du marché. « Mieux vaut ne pas écouter le chant des sirènes, car le marché atterrit progressivement, indique Guillaume Martinaud, président d'Orpi. Là où ►►►

Les offres de onze grandes banques pour un prêt de 200 000 euros

BANQUE	SUR QUINZE ANS			SUR VINGT ANS		
	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités (en euros)	Coût du crédit ⁽²⁾ (en euros)	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités (en euros)	Coût du crédit ⁽²⁾ (en euros)
Crédit agricole Ile-de-France	2,71%	1 290	32 202	2,88%	1 097,2	63 333
Caisse d'épargne Normandie	2,78%	1 294,9	33 075	2,83%	1 092,3	62 141
Caisse d'épargne Rhône-Alpes	2,79%	1 295,6	33 200	2,94%	1 103,2	64 767
Crédit agricole Nord de France	2,91%	1 303,9	34 701	3,06%	1 115,2	67 651
LCL	2,95%	1 306,7	35 202	3,05%	1 114,2	67 410
Banque populaire Val de France	3,00%	1 310,2	35 831	3,35%	1 144,6	74 695
Banque populaire Auvergne Rhône-Alpes	3,07%	1 315,1	36 712	3,22%	1 131,4	71 524
BRED	3,10%	1 317,2	37 090	3,27%	1 136,4	72 741
La Banque postale	3,21%	1 324,9	38 480	3,32%	1 141,5	73 961
Crédit mutuel	3,25%	1 327,7	38 986	3,40%	1 149,7	75 920
Caisse d'épargne Ile-de-France	3,35%	1 334,8	40 256	3,35%	1 144,6	74 695

Simulations effectuées pour un prêt à taux fixe sur quinze et vingt ans avec 20% d'apport, hors coût de l'assurance.
 (1) Taux hors assurance et garantie. (2) Hors coût de l'assurance.

SOURCE : CHALLENGES.

►►► *les acquéreurs considèrent que les prix sont trop élevés, le nombre de compromis de vente a chuté.* » Et de citer Strasbourg, par exemple, où les prix ont encore augmenté de 6% l'an dernier, mais le nombre de transactions a reculé de 11%; de même à Montpellier, où les prix ont bondi de 8% alors que les ventes ont chuté de 13%. Surtout, « les délais de vente s'allongent, et ont dépassé les 90 jours en

moyenne », constate Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt. Hormis le segment du luxe et quelques spots ultraprivilégiés à la montagne où en bord de mer, « où les prix en première ligne ne baissent pas », selon Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques, une correction des prix s'opère. En premier lieu à Paris, où ils ont baissé de 3,8% depuis leur point en haut de novembre 2020 : selon les Notaires

du Grand Paris, ils devraient encore fléchir ces prochains mois, à -1,4% en avril. « Même le 120-m² avec trois chambres dans un immeuble en pierre de taille, typique de l'acquisition d'un couple avec deux enfants, commence à souffrir », souligne Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers France. En province, la tendance générale est à la stabilisation des prix : +0,2% dans les 50 plus grandes villes, et -0,3% en zone rurale depuis janvier, selon MeilleursAgents.



Acheteurs exigeants

Mais localement, les réalités sont plus contrastées. Ainsi, « le volume de biens à la vente à Angers a quasiment doublé, tandis qu'il est encore très faible à Evreux », note Brice Cardi, président-directeur général du réseau L'Adresse. Et lorsque les acquéreurs ont le choix, ils n'hésitent pas à multiplier les visites pour comparer, et choisir notamment le logement qui consommera le moins d'énergie. Après la grande crainte des coupures d'électricité cet hiver, les acheteurs scrutent les étiquettes énergétiques et refusent même parfois de visiter les passoires thermiques étiquetées F ou G, trop énergivores. ►►►

▶▶▶ C'est la troisième règle, après le crédit et les prix : désormais, les propositions d'achat doivent tenir compte des travaux de rénovation à prévoir. Les négociations, selon les cas, portent rapidement sur au moins 10% du prix. Selon les données analysées par SeLoger, « les passoires thermiques sont déjà proposées à un prix de vente inférieur de 3,9% en moyenne à celui d'un bien équivalent "non passoire" », indique Thomas Lefebvre, directeur scientifique de SeLoger-MeilleursAgents.

Investisseurs en retrait

Le phénomène touche particulièrement les investisseurs (*lire page 66*), concernés en première ligne par les interdictions de mise en location à venir, et déjà en vigueur depuis le 1^{er} janvier pour les logements consommant plus de 450 kWh/m² par an. Intervient alors la quatrième règle : arbitrer son patrimoine. Pour ceux qui sont effrayés par les travaux à venir, sans compter les dispositifs légaux qui s'étendent, type encadrement des loyers ou permis de louer, mieux vaut vendre et investir ailleurs. Certains l'ont déjà bien compris. « On constate déjà une baisse de ces logements dans les mises en location et une hausse des annonces à la vente », confirme Philippe de Ligniville, directeur général adjoint de Bien'ici. Pour les investisseurs qui envisagent de se

reporter sur le neuf, prudence. « La hausse des taux a entraîné de facto une augmentation de l'effort d'épargne nécessaire pour investir », prévient Farid Aïlam, président de Valorem Investissements. Deux dispositifs coexistent : le Pinel+, pour certains logements répondant à des normes énergétiques et de confort, et le Pinel classique, mais avec un avantage fiscal raboté pour les autres logements. Attention : « Le Pinel + n'a été fixé que pour deux ans, c'est très court »,

regrette Stéphane Dalliet, directeur général du pôle résidentiel de Nexity. Mais, surtout, l'offre est devenue denrée rare. Selon le Pôle habitat FFB, qui regroupe promoteurs et constructeurs de maisons, « les ventes d'appartements ont chuté de 14%, celles de maisons individuelles de 31% l'an dernier », déplore Grégory Monod, son président. Même en Ile-de-France, « le marché est à l'arrêt », note Olivier Bokobza, président des activités de Promotion de BNP Paribas Real Estate.

Aides pour le neuf

Les professionnels tirent la sonnette d'alarme depuis des mois sur l'ensemble des obstacles qui pèsent sur la construction : rareté du foncier, recours contre les projets, permis de construire gelés, flambée des prix des matériaux, difficultés d'approvisionnement, manque de main-d'œuvre, hausse des prix avec l'entrée en vigueur de la norme environnementale RE 2020, future réglementation ZAN (zéro artificialisation nette des sols) à venir... En attendant d'hypothétiques nouvelles mesures, les Français ont tout intérêt à faire le tour des quelques aides disponibles (prêt à taux zéro dans le neuf ou l'ancien avec travaux, dispositif MaPrime-Révo'...) pour réussir à boucler leur budget.

Virginie Grolleau



Stéphane Dalliet, directeur général du pôle résidentiel de Nexity.

« Le Pinel+ n'a été fixé que pour deux ans. C'est très court. »

Eric Lagoury Photographie



Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.

« L'an dernier, la chute du nombre de prêts a été plus forte que le ralentissement observé lors des confinements. »

ES