



*Marché*  
**LE TEMPS  
DE L'OPTIMISME PRUDENT**

*Si le pire a été évité, de nombreux points d'interrogation subsistent. Après des mois difficiles, la plupart des spécialistes veulent retenir de belles perspectives pour les prêts immobiliers, des prix assagis et un horizon politique rassurant. Mais l'embellie est fragile.*

Par Jean-Bernard Litzler

**U**n grand ouf de soulagement, c'est ce qu'ont vécu bon nombre de professionnels de l'immobilier à l'annonce de la désignation de Michel Barnier au poste de premier ministre. « *Je m'attendais au pire, et cette nomination m'apparaît comme un bon signal* », avoue Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau. Après les semaines d'inquiétudes ayant suivi la dissolution et le programme ravageur pour le secteur promu par le Nouveau Front populaire, il est rapidement apparu que le pays serait finalement plutôt gouverné au centre. Si à ce stade aucune déci-

sion n'a encore été prise, cette orientation rassurante, adossée à des taux d'intérêt toujours orientés à la baisse, est venue mettre du baume au cœur des agents immobiliers. Alors qu'ils pensaient toucher du bout des doigts une reprise du marché au printemps dernier, leurs espoirs ont été douchés par la dissolution. Cette fois-ci, bon nombre d'entre eux se montrent optimistes, mais avec 50 nuances de prudence.

**"LE CREUX EST DERRIÈRE NOUS"**

Filant la métaphore marine, Brice Cardi, à la barre du réseau L'Adresse, veut y croire résolument. « *Je pense que le creux est derrière*

*nous*, explique-t-il. *Les banques sont clairement de retour car non seulement les taux sont orientés à la baisse, mais elles ont surtout assoupli leurs conditions d'octroi. Elles se contentent souvent de 10 % là où cette part s'était envolée parfois jusqu'à 30 %. C'est un excellent signal pour les primo-accédants. En revanche, les petits investisseurs ne semblent pas encore prêts à revenir sur le marché.* » Une approche de marin qui inspire également Jacques Ehrmann, directeur général du groupe Altarea, alors même que le secteur de la construction, contrairement à celui de la vente dans l'ancien, n'affiche encore aucun signe global d'amélioration,

continuant à s'enfoncer dans la crise. Dans une publication sur le réseau social LinkedIn titrée « Le nouveau normal : la crise », il explique comment, dans « un déferlement permanent de difficultés et de crises », les forces vives du groupe ont su s'adapter, se montrer agiles et se renouveler. De quoi rester optimiste, selon lui, et se montrer « prêts à prendre toutes les vagues, et à surfer sur ce "nouveau normal" tumultueux » !

« Je suis d'un tempérament optimiste, souligne de son côté Pierre Tarrade, élu récemment président de la chambre des notaires de Paris. Cela fait bientôt un an que nous disons que les prix baissent et les taux aussi. Aujourd'hui, le mouvement ralentit sur les tarifs parisiens et l'on peut commencer à se dire que le bon niveau est atteint. Nous pouvons miser sur un redémarrage du marché, même si nous ne risquons pas de retrouver les niveaux des folles années 2022-2023. » Il semble aussi que la capitale joue avec un temps d'avance sur le reste du marché. La baisse y a été plus précoce, plus forte, et les signes de stabilisation des prix, voire de légère hausse, s'y font plus nets qu'ailleurs.

#### CALME PLAT PENDANT LES JO

« Nous avons eu beaucoup de contacts durant l'été mais pas à Paris ou dans les grandes villes, qui ont ralenti durant cette période, surtout pendant les JO, relève Patrice Besse à la tête du réseau qui porte son nom. En ville, ce sont souvent des achats de nécessité et c'est reparti dès la rentrée. Si notre marché reste dynamique avec peu d'impact de la situation économique ou politique, le prix est plus que jamais central. Dès que le bien est un peu hors marché, il ne se passe rien du tout. Alors que le bon produit au bon prix part encore parfois en trois jours. » De son côté, Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques ne se montre pas plus inquiet que ses confrères sur la situation actuelle. « Nous commençons à y voir assez clair, estime-t-il. La ligne politique sera modérée sans changements radicaux et la BCE va baisser ses taux. Dans ces conditions, lorsque l'on a affaire à des propriétaires raisonnables, à l'écoute des

évolutions du marché, les ventes se concrétisent. » Selon lui, le retour de beaux volumes de ventes se fera l'an prochain. Les JO, en revanche, ont été une période très calme.

« Cet été, nos 18 agences parisiennes étaient ouvertes pendant les JO, mais nous avons fait rigoureusement le même chiffre d'affaires que l'an passé, ni plus ni moins, confirme Sébastien Kuperfis, PDG du réseau Junot. Paradoxalement, nous avons reçu beaucoup moins d'étrangers que d'habitude, ceux qui étaient là ne sont pas venus pour acheter. » Même analyse de cette période pour Nathalie Garcin, présidente d'Émile Garcin. « Il ne s'est pas passé grand-chose à Paris en juillet-août, même si nous avons pris pas mal de contacts avec des Américains, souligne-t-elle. Je suis optimiste pour la fin septembre, qui devrait vraiment marquer la reprise. L'exceptionnel se maintient tandis que le moyen de gamme s'est ajusté et ne devrait plus voir ses prix baisser. » « Le marché a suffisamment baissé, confirme, de son côté, Charles-Marie Jottras. Notre clientèle pour des biens jusqu'à 2 millions d'euros et 16 000 €/m<sup>2</sup>, qui s'était montrée sensible à la hausse des taux et avait préféré se retirer du marché, devrait faire son retour. Les autres sont toujours restés présents, Paris étant structurellement un marché de pénurie. »

Un cran moins optimiste, Alexander Kraft, PDG du réseau Sotheby's International Realty France, se refuse de vendre la peau de l'ours. « J'hésiterais à me prononcer, explique-t-il, car nous sommes dans un marché extrêmement volatil, qui a fonctionné comme des montagnes russes. Un démarrage assez faible au premier trimestre, un deuxième plutôt fort dépassant 2023, qui avait été bon chez nous, et un troisième trimestre entre les deux. Notre clientèle s'est montrée peu sensible aux soubresauts de la politique française, en revanche, elle semble suspendue au résultat des élections américaines, dont l'issue est des plus incertaines. » Si, globalement, il note un retrait actuel de la clientèle américaine, britannique et asiatique, l'Europe reste représentée en force. « Nous réali-

sons quelques très grosses ventes avec des clients qui achètent des produits de prestige sans défaut tout en menant des négociations musclées », précise-t-il.

#### UN MARCHÉ ENCORE FRAGILE

Quant à Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut de management des services immobilier et très bon connaisseur du marché, il estime pouvoir se montrer le plus pessimiste, lui qui ne gère aucun réseau de vente. « La situation reste très mauvaise. Malgré les signaux encourageants sur les taux d'intérêt et un peu plus de souplesse des banques, la toile de fond reste sombre et le retour des primo-accédants ou des investisseurs n'est pas pour demain. La situation budgétaire est terrible et je ne vois pas le gouvernement revenir sur l'élargissement du PTZ ou le remplacement du Pinel. Dans ces conditions, au-delà de la baisse des taux, je ne vois qu'une poursuite de la baisse des prix pour continuer à attirer de nouveaux acheteurs et permettre aux Français de se loger. »

De son côté, Emma Leca, directrice générale de Valorissimo (plateforme mettant en relation promoteurs et conseillers en gestion de patrimoine, détenue par Bouygues Immobilier), ne se montre pas seraine. Et pour cause : le Pinel, qui représentait jusque-là jusqu'à 80 % de l'offre, est appelé à disparaître à la fin de l'année. « Il nous reste encore un petit mois pour commercialiser ces programmes mais, après, il y a évidemment la peur d'un trou d'air, avoue-t-elle. Il y a d'autres produits qui pourraient prendre le relais, comme les logements non gérés, vendus à des investisseurs qui auraient le statut de "loueur en meublé non professionnel". Sans oublier les résidences gérées et, dans une moindre mesure, la nue-propriété et le déficit foncier. Mais il n'y a pas beaucoup de programmes et il faudra faire un gros travail de pédagogie auprès des conseillers en gestion de patrimoine, qui ont passé des années à ne vendre que du Pinel. » Il reste encore du pain sur la planche pour que tout le secteur immobilier se retrouve pleinement optimiste. ■