

Edition : 17 octobre 2024
 P.136-138,140,142
 Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)
 Périodicité : Hebdomadaire
 Audience : 1727000



Journaliste : -
 Nombre de mots : 1492



SPÉCIAL IMMOBILIER

Un vent de reprise

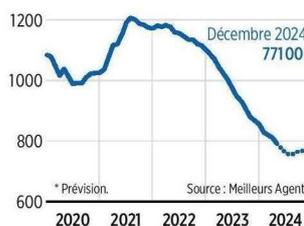
LA DÉGRINGOLADE DU NEUF

Nombre de logements cumulés sur 12 mois, en milliers



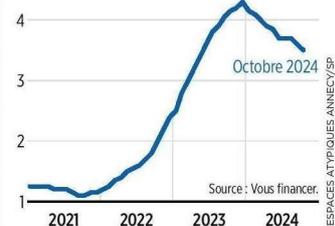
APRÈS TROIS ANS DE BAISSÉ. LES TRANSACTIONS REPARTENT

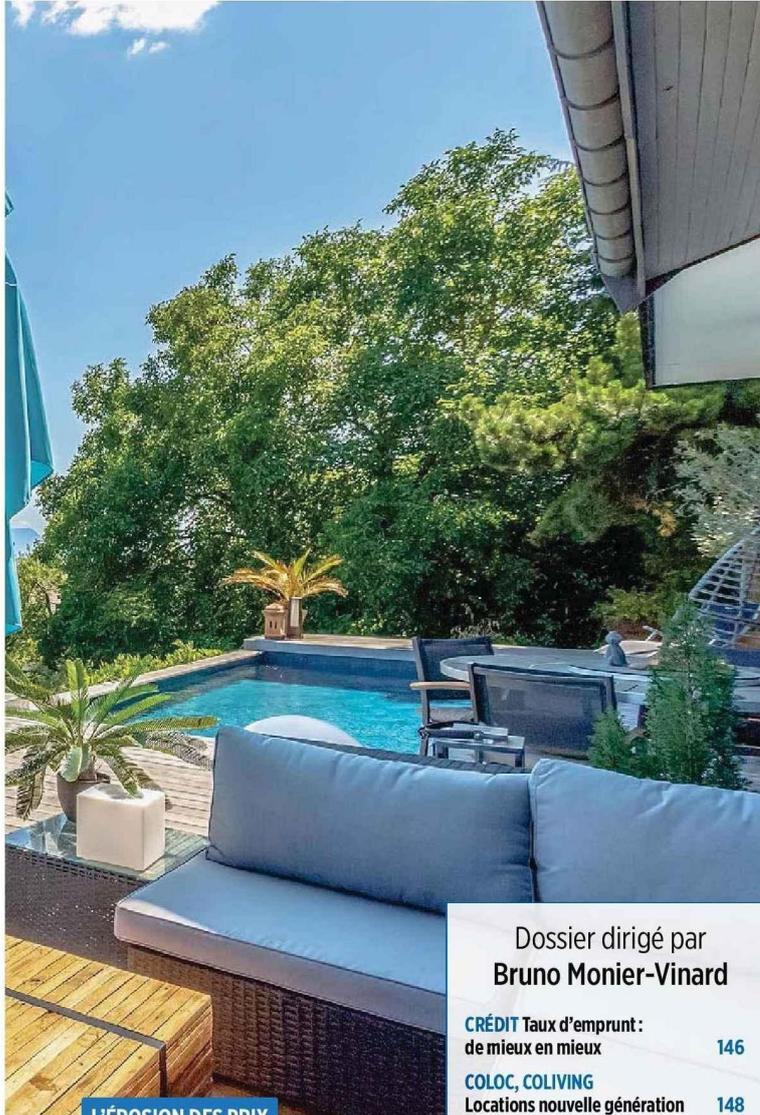
Nombre de ventes de logements anciens cumulé sur 12 mois en France, en milliers



DES TAUX EN REPLI CONSTANT DEPUIS JANVIER

Évolution des taux moyens sur 20 ans, en %





Panoramique.
À Cuvat, au-dessus du lac d'Annecy (74), villa d'architecte de 420 m² avec piscine, à vendre 2,295 millions d'euros (Espaces atypiques).

Rebond. Baisse des prix et des taux, le marché repart.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Un vent d'optimisme ravive les sourires des acteurs de l'immobilier. Une profession confrontée au sérieux trou d'air des transactions. Ses incantations auprès des pouvoirs publics, et une certaine dose de méthode Coué, pourraient bien finir par payer. « *Enfin, le logement semble devenir une réelle priorité pour le gouvernement, Michel Barnier en ayant fait le deuxième de ses sept axes d'urgence* », souligne Loïc Cantin, président de la Fnaim. Au menu de ses déclarations : la simplification du diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'adaptation de son calendrier qui, dès 2025, prévoit d'exclure peu à peu du marché locatif les passoires thermiques. Ensuite, la possible extension du prêt à taux zéro (PTZ) à tous les primo-accédants dans l'ancien avec travaux de rénovation énergétique et pour les logements neufs de l'ensemble du territoire, aujourd'hui exclusivement limités aux zones dites tendues (grandes agglomérations, zones littorales et frontalières). « *Ajoutez-y la volonté de simplifier au maximum les normes qui pèsent sur la construction de logements neufs ou la réhabilitation des anciens... ces excellentes nouvelles sont clairement empreintes de bon sens* », commente Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Un vœu que partage Olivier Salleron, patron de la Fédération française du bâtiment (FFB) : « *Ces premières annonces, notamment le PTZ, constitueraient une vraie bouffée d'air pour le secteur.* » Faut-il rappeler que le yoyo réglementaire et fiscal refroidit les ardeurs des bataillons ■■■

Dossier dirigé par
Bruno Monier-Vinard

CRÉDIT Taux d'emprunt : de mieux en mieux	146
COLOC, COLIVING Locations nouvelle génération	148
ANNE-SOPHIE GRAVE « Le village des athlètes : l'habitat de demain »	152
TGV 4 villes en vogue	156
STYLÉ Clarté, volumes... vive les années 30 !	162
OUEST FRANCILIEN 4 villes à suivre	172
PRÉCAUTIONS Gare aux risques naturels !	176
INNOVATION Les défis de la maison neuve	178

L'ÉROSION DES PRIX DE L'ANCIEN





■■■ d'investisseurs, plus clairsemés. Face au manque de stabilité et de perspective à long terme, ces derniers ne savent plus à quelle sauce ils seront mangés. « Comment penser sérieusement que l'imposition de contraintes toujours plus fortes (DPE, encadrement des loyers, permis de louer...) et la hausse de la fiscalité, y compris pour les locations de longue durée, peuvent profiter aux locataires ? » s'étonne Bertille Marchal, porte-parole du réseau communautaire Gens de confiance. Le portail Meilleurs Agents pronostique 771 000 ventes dans l'ancien en décembre prochain, contre 756 000 cessions fin août 2024. « Le pire est derrière nous, juge Thomas Lefebvre, son directeur scienti-

fique. Les tarifs de la pierre devraient encore baisser de 1 % jusqu'à la fin de l'année. Autre signal positif, l'hypothèse plus que réaliste de poursuite de la baisse des taux pour atteindre 3 % » (voir *Crédit*, p. 146).

Volatil. Tandis que la nomination de Michel Barnier a rassuré le milieu des affaires, qui craignait un matraquage fiscal, les acquéreurs sont de retour sur le terrain. « Nous attendons avec impatience, d'ici à la fin de l'année, la concrétisation de ces prochaines mesures portées par Valérie Létard, première ministre du Logement de plein exercice depuis bien longtemps. En attendant, à la faveur de la baisse des taux d'emprunt et de la hausse des stocks,

Exception.

À Trouville (14), en bord mer, maison de 215 m² sur 1,3 ha de terrain, à vendre 1,380 million d'euros.

le téléphone sonne à nouveau », observe Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet. « Les candidats sont deux à trois fois plus nombreux qu'au printemps, avec des prix qui se sont assagis dans la plupart des grandes villes. Seule exception, les belles villégiatures, notamment au sein des stations balnéaires, qui font de la résistance tarifaire », commente Julien Haussy, président d'Espaces atypiques. Leurs propriétaires ne veulent en effet pas lâcher (trop) de lest sur des biens qu'ils occupent davantage ou peuvent mettre en location saisonnière faute de trouver preneur au prix demandé. « Le net regain d'activité profite aux acheteurs qui font leur choix parmi les biens qui se sont accumulés, n'hésitant pas à faire des offres basses, par-



« DPE, encadrement et permis de loyers ne profitent pas aux locataires. »

Bertille Marchal Gens de confiance

fois trop, mieux acceptées par des vendeurs devenus plus flexibles », indique Alexander Kraft, patron de Sotheby's Immobilier. Pour autant, le marché reste volatil. « Jusqu'à la date de l'acte, on ne sait pas si ça ira au bout », confie un professionnel. « La baisse des taux, combinée à un recul des prix, parfois à deux chiffres, a relancé le marché. Les villes dont la cote avait le plus grimpé corrigent davantage. Tout comme celle des maisons franciliennes qui avaient profité de l'engouement post-Covid », analyse Charles Marinakis, président de Century 21. Il évoque un marché locatif en hypertension. « Certains de nos cabinets immobiliers ne mettent plus d'annonces locatives en ligne, faute de pouvoir gérer les trop nombreuses demandes et d'être capables de recevoir les candidats. »

Dans le neuf, la situation est très critique. « Un marché coupé en deux, avec 50 000 ventes au détail et autanten bloc, au lieu de 100 000 ventes actées par les particuliers en 2018-2019 et 80 000 autres cédées ■■■

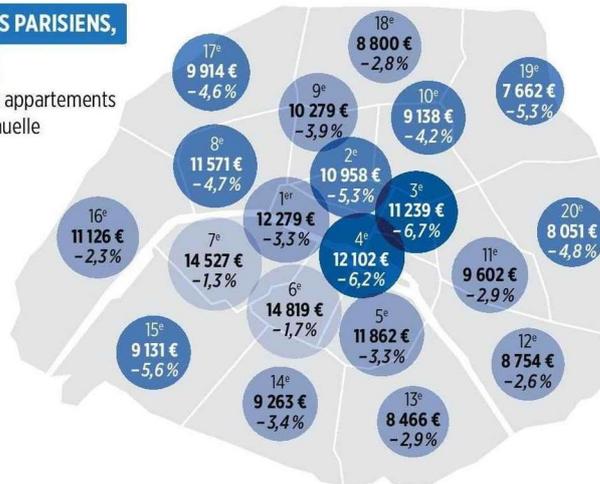
ARRONDISSEMENTS PARISIENS, LE GRAND ÉCART

Prix au mètre carré des appartements à Paris et évolution annuelle au 1^{er} octobre 2024

○ Prix au mètre carré

Évolution annuelle

- De 0 à -2%
- De -2,1 à -4%
- De -4,1 à -6%
- De -6,1 à -8%



Source : Meilleurs Agents.



« Une belle éclaircie de la fréquentation des espaces de vente. »

Olivier Bokobza
BNP Paribas Immobilier

■■■ *en bloc*», analyse Yann Gérard, directeur des études et conseils au cabinet Adéquation. Il faut remonter à 1992-1993 pour retrouver un score de transactions aussi catastrophique. Las, que dire de la fin programmée en 2025 du dispositif de défiscalisation Pinel –notamment pourvoyeur de nouveaux logements sociaux, intermédiaires (LLI) ou contractés en bail réel solidaire (BRS)– à l’heure où la population n’arrive plus à se loger et où les étudiants s’éternisent chez leurs parents ? «*Nous souhaitons que le Pinel, s’il n’est pas renouvelé, soit remplacé par un dispositif équivalent. En tout cas, le secteur de la promotion en a bien besoin. Pour l’heure, nous savourons une éclaircie de la fréquentation de nos sites digitaux et de nos bureaux de vente*», explique Olivier Bokobza, patron des activités de promotion de BNP Paribas Immobilier. Pour lui, et à l’unisson des autres poids lourds de la profession (Cogedim, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Nexity, Promogim, Icade, Vinci, etc.), c’est le moment de se lancer dans l’achat. Prix rabotés, facilités de financement... ■■■

LE NEUF À LA PEINE

Malgré de meilleures conditions de crédit, seulement 9 034 logements neufs ont été vendus en France au cours du 2^e trimestre 2024 à des particuliers occupants (-18,1 %).

Atypique.

À Saintes (17), ancienne grange rénovée de 538 m², à vendre 1,480 million d’euros.



LES PRIX DE VENTE DANS 81 VILLES

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des maisons et appartements anciens au 1^{er} octobre 2024

Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an	Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an
Aix-en-Provence	5 420 €	-3,7%	Mérignac	3 712 €	-7,5%
Amiens	2 324 €	-0,1%	Metz	2 302 €	+4,6%
Angers	3 243 €	+1,6%	Montpellier	3 532 €	-2,4%
Antibes	6 257 €	+1,9%	Montreuil	6 269 €	-1,6%
Antony	5 072 €	-6,5%	Mulhouse	1 349 €	+0,1%
Argenteuil	3 202 €	-2,3%	Nancy	2 347 €	+1,7%
Asnières-sur-Seine	6 669 €	-0,1%	Nanterre	4 964 €	-10,1%
Aubervilliers	3 691 €	-4,8%	Nantes	3 520 €	-6,4%
Aulnay-sous-Bois	3 337 €	-0,4%	Neuilly-sur-Seine	10 451 €	+0,2%
Avignon	2 339 €	-6,2%	Nice	5 207 €	+1%
Besançon	2 366 €	0%	Nîmes	2 416 €	-3,8%
Béziers	2 084 €	+2,5%	Noisy-le-Grand	4 143 €	-0,8%
Bordeaux	4 581 €	-4,1%	Orléans	2 534 €	+6,2%
Boulogne-Bill.	7 930 €	-7,7%	Paris	9 279 €	-3,8%
Bourges	1 793 €	+8,8%	Pau	2 183 €	-1,7%
Brest	2 280 €	-2,2%	Perpignan	1 950 €	-0,8%
Caen	2 873 €	-5,3%	Pessac	3 645 €	-7,5%
Calais	1 754 €	+3,5%	Poitiers	2 186 €	+2,6%
Cannes	6 188 €	+2,2%	Quimper	2 343 €	+3,8%
Cergy	3 050 €	-3,9%	Reims	2 671 €	+5,1%
Champigny-sur-M.	3 828 €	0,5%	Rennes	4 114 €	-1,2%
Cherbourg	2 234 €	+5,6%	Roubaix	1 827 €	-0,2%
Clermont-Ferrand	2 269 €	+1,9%	Rouen	2 584 €	+0,1%
Colmar	2 435 €	+1,7%	Rueil-Malmaison	5 881 €	-6,5%
Colombes	5 295 €	-7,1%	Saint-Denis	4 200 €	+2,8%
Courbevoie	6 718 €	-2,5%	Saint-Étienne	1 375 €	-0,6%
Créteil	3 696 €	-9,0%	Saint-Maur-des-F.	5 972 €	-3,3%
Dijon	2 648 €	+2,4%	Saint-Nazaire	2 997 €	-0,8%
Drancy	3 158 €	-2,5%	Strasbourg	3 715 €	-3,0%
Dunkerque	1 930 €	-2,4%	Toulon	3 366 €	-0,2%
Grenoble	2 704 €	-7,8%	Toulouse	3 543 €	-0,9%
Issy-les-Moulineaux	7 559 €	-4,7%	Tourcoing	1 909 €	+0,7%
La Rochelle	4 671 €	-2,9%	Tours	3 120 €	+2,2%
La Seyne-sur-Mer	3 952 €	-0,2%	Troyes	1 923 €	+0,2%
Le Havre	2 243 €	-1,5%	Valence	2 247 €	-4,3%
Le Mans	1 957 €	-12,0%	Vénissieux	2 697 €	-10,7%
Levallois-Perret	8 780 €	-2,5%	Versailles	7 520 €	-6,4%
Lille	3 431 €	-2,9%	Villeneuve-d'Ascq	3 033 €	+3%
Limoges	1 705 €	+2,6%	Villeurbanne	3 622 €	-8,5%
Lyon	4 704 €	-6,6%	Vitry-sur-Seine	4 101 €	-2,5%
Marseille	3 745 €	+2,7%			

Source : Meilleurs Agents. SR/SP - LAURENCE COMBE/SP

■■■ Il serait judicieux de profiter des meilleures conditions de marché avant que la vapeur ne se renverse, l'offre peinant à se renouveler et nombre d'opérateurs ayant différé leurs achats de foncier. Une problématique qu'analyse Yann Gérard, d'Adéquation: «*Les prises de position d'enchères foncières se sont faites avec des perspectives de hausse des prix qui ne sont plus absorbables par les particuliers (taux d'intérêt élevés, fin du Pinel).*»

Le luxe fait exception. À Paris, où l'on ne construit plus ou si peu, les prix dans l'ancien ont perdu presque 15% depuis la tendance baissière qui a débuté en juillet 2020 (voir *Vive les années 30!*, p. 162). «*On a presque retrouvé un pouvoir d'achat et des prix d'avant Covid, c'est le moment d'y aller*», juge Richard Tzipine, DG de Barnes. «*Seul le segment du luxe, qui n'est pas un marché global, échappe par-ci par-là à une telle correction, obéissant*



Style. À Orléans (45), propriété Directoire de 535 m² sur un parc de 3 ha, à vendre 1,250 million d'euros.

ainsi à la loi de l'offre et de la demande pour les plus belles pierres de la capitale», nuance Nicolas Orłowski, aux commandes des agences immobilières John Taylor. «*Dubitatifs avant l'été, les candidats ne refusent plus l'obstacle, sachant qu'ils pourront négocier leur crédit si les taux baissent encore*», poursuit Laurent Demeure, président de



Coldwell Banker. «*Cette année, le marché a repris fin août au lieu de mi-septembre, ce qui est de bon augure. Les gens qui achètent vendent leur bien, ce qui alimente le cercle vertueux des rotations*», commente Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier. «*Dans ce Monopoly où les acheteurs ont repris la main, on enregistre 18% de demandes d'informations supplémentaires!*» savoure Michaël Zingraf, patron du réseau qui porte son nom. Mais certains vendeurs restent encore accrochés à leurs prétentions. «*Ça dure alors pendant des mois, et ça ne part pas. Seuls les plus raisonnables font affaire*», conclut Alexis Caquet, président de Engel & Völkers ■

«*On a presque retrouvé des prix parisiens pré-Covid.*»
Richard Tzipine Barnes