



En couverture

IMMOBILIER

Une reprise sous conditions

Avec des taux et des prix qui atterrissent, les acheteurs reviennent peu à peu sur un marché prometteur. Cette année, l'activité devrait repartir là où l'offre s'est assagie. Nos conseils et nos données à Paris, en banlieue et en régions.

PAR
VIRGINIE
GROLLEAU

Après un trou d'air de plus de deux ans, le marché immobilier semble enfin prêt à redécoller. Malgré de nombreuses turbulences ces derniers mois, des signaux positifs sont apparus en ce début d'année. Même si coups de tonnerre et orages se succèdent sur le front géopolitique, le ciel s'est éclairci pour le printemps : ce 6 mars, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé une nouvelle réduction d'un quart de point de ses taux directeurs, les abaissant de 4% en juin 2024 à 2,5% dorénavant. La conséquence pour les candidats à l'achat ? Une baisse significative des taux des crédits, soit un carburant plus abordable pour faire redémarrer les transactions. « On pourrait même avoir des taux légèrement inférieurs à 3% », avance Pierre Chapon, cofondateur du

groupe Pretto.

Gain de pouvoir d'achat

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, les taux moyens avaient bondi de 1,03% en octobre 2021 à 4,20% en décembre 2023. De quoi clouer au sol de nombreux projets immobiliers : en témoigne le nombre de dossiers de demandes de crédit déposés auprès du courtier Meilleurtaux, qui ont chuté de 65 000 en janvier 2022 à 21 300 en novembre 2023 ! Les taux d'intérêt sont redescendus à 3,22% en janvier 2025 et le nombre de demandes est remonté à 54 000. « Ce recul d'1 point a permis aux ménages de regagner de la capacité d'emprunt. Sur 20 ans, cela représente 20 000 euros pour un couple percevant 4 000 euros de revenus mensuels et près de 40 000 euros pour des emprunteurs disposant de 7 000 euros de revenus men-

suels », calcule Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux. De quoi redonner de l'oxygène à un marché de l'ancien qui a subi une forte dépressurisation, les transactions étant passées d'un record d'1,2 million en 2021 à 780 000 l'an dernier.

Dans le neuf, le crash n'a pas pu être évité, d'autant que le dispositif de défiscalisation Pinel, qui contribuait dans les meilleures années à plus de la moitié des ventes d'appartements, a pris fin au 31 décembre dernier. « 164 400 logements collectifs ont été autorisés en 2024, en recul de 12,3% par rapport à 2023. Il s'agit du plus bas niveau depuis des décennies », pointe Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Quant aux maisons neuves, moins de 50 000 ont été vendues en 2024, contre 120 000 en moyenne par an entre 2015 et 2021. En conséquence, les tensions se sont accrues sur le

marché locatif. D'une part, faute de nouveaux biens à louer, la rotation du parc existant a reculé, les ménages restant en place à défaut de pouvoir acheter. D'autre part, les craintes sur le remaniement de la fiscalité (lire page 68) ont découragé les investisseurs.

Augmentations proscrites

Pour autant, « le pire est derrière nous », estime Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de MeilleursAgents. Pour la première fois depuis 2020, l'évolution des prix, appartements et maisons confondus, est stable ou positive depuis le début de l'année, tant au plan national que dans les métropoles et les zones rurales, avec des variations allant jusqu'à +0,2%. De quoi redonner une peu de visibilité tant aux acquéreurs qu'aux vendeurs. « Les prix devraient rester stationnaires ces prochains mois », pronostique Charles Marinakis, président de Century 21. Et il est souhaitable qu'ils n'augmentent pas à nouveau, afin que les transactions retrouvent plus de fluidité. »

Même dans la capitale, le recul a été de 3% en 2024, le m² tombant sous 9500 euros selon la Chambre des notaires du Grand Paris. Les projections font état d'une légère hausse de 1,1% en avril. « Les écarts se sont creusés entre les logements vétustes, nécessitant de gros travaux, et ceux entièrement refaits à neuf, vendus clés en main », souligne Sébastien Kuperfis, président de Maison Junot. Un raisonnement qui se vérifie dans tout le territoire. Les acquéreurs, ayant repris la main, sont très sélectifs sur leur

achat, « avec des offres très agressives, parfois jusqu'à 20% inférieures au prix demandé », note Julien Haussy, président ▶▶▶ d'Espaces atypiques. Ils anticipent surtout les travaux de rénovation énergétique, alors que les obligations s'amoncellent (lire page 66). « Les incessants changements des conditions d'obtention des aides MaPrimeRénov' ont fait oublier à ceux qui veulent faire des travaux qu'ils peuvent aussi bénéficier des certificats d'économie d'énergie, en plus des aides locales, de la TVA à 5,5% et de l'éco-prêt à taux zéro », rappelle Nicolas Moulin, président de PrimesEnergie.fr.

Primo-accédants aidés

Pour 2025, le plan de vol de l'achat immobilier comporte de nouveaux indicateurs, instaurés par la nouvelle loi de finances. A partir du 1^{er} avril, les acquéreurs vont devoir budgéter une augmentation de 0,5% des droits de mutation à titre onéreux dus à chaque transaction, communément appelés frais de notaire. La plupart des départements sont en train de voter cette hausse. A noter : les primo-accédants en seront exonérés. Autre disposition à destination de ces nouveaux entrants, dans le neuf, ils pourront alléger leurs mensualités grâce à l'élargissement du prêt à taux zéro. Conservé à l'identique dans l'ancien avec travaux dans les zones détendues, il est élargi à tout le territoire pour les appartements neufs et réouvert pour la construction de maisons individuelles. Ils pourront aussi améliorer leur apport personnel grâce une mesure spécifique

d'exonération d'impôt « pour les donations faites aux enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants dans la double limite de 100 000 euros par un même donateur à un même donataire et de 300 000 euros par donataire », se réjouit Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB). Ces mesures « vont résoudre les ménages et redonner du souffle à la primo-accession », espère Grégory Monod, président du Pôle Habitat FFB.

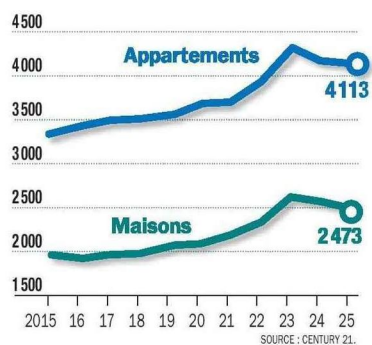
Efforts des promoteurs

S'y ajoutent « des offres promotionnelles de crédit émises par certaines banques ou des prêts bonifiés accordés en partenariat avec certains promoteurs », complète Sandrine Allonier, porte-parole de VousFinancer. Pour attirer les acquéreurs, les promoteurs font des efforts : « Nous avons réétudié certaines opérations pour proposer des logements plus compacts en baissant les prix », indique Julien Jamot, directeur général adjoint de BNP Paribas Immobilier. Enfin, même s'il a momentanément réduit son allure, le luxe bénéficie de vents favorables : « La clientèle étrangère, surtout américaine, est revenue après les jeux Olympiques », note Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France & Monaco. Et sans surprise, ses prix vont continuer de croiser à très haute altitude. ■

« **Le pire est derrière nous. Pour la première fois depuis 2020, l'évolution des prix, appartements et maisons confondus, est stable ou positive depuis le début de l'année.** »

Un horizon qui se dégage doucement

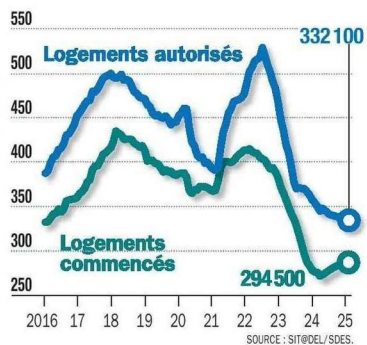
Prix moyen dans l'ancien en France (en euros par m²)



Evolution des taux (en %)



Nombre de logements neufs sur douze mois (en milliers, données brutes)



Des prix en voie de stabilisation, des taux qui devraient continuer à baisser : 2025 s'annonce plutôt favorable aux acheteurs. Seul point noir, l'offre dans le neuf qui repart d'un point bas historique.



Colombes (Hauts-de-Seine). En petite couronne, le prix des maisons a reculé de 6,2% en 2024, permettant au nombre de ventes de repartir à la hausse dans certains départements.

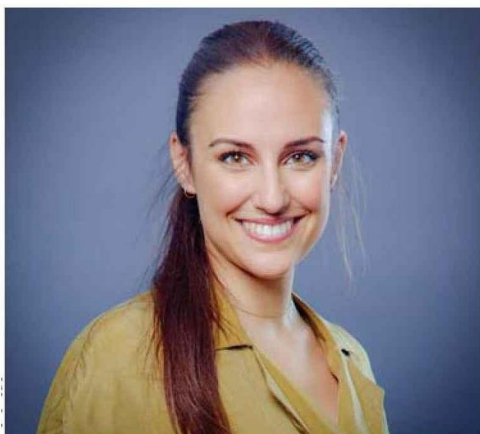
Gilles Targat/Photo12/AP

Les offres de 10 grandes banques pour emprunter 300 000 euros

BANQUE	SUR VINGT ANS			SUR VINGT-CINQ ANS		
	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽³⁾ (en euros)	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽³⁾ (en euros)
Société générale	2,99%	1662,30	98950	3,09%	1436,70	131015
Banque populaire occitane	3,20%	1694	106557	3,30%	1469,90	140965
CCF (ex-HSBC)	3,20%	1694	106557	3,30%	1469,90	140965
LCL	3,23%	1698,50	107651	3,27%	1465,10	139536
La Banque postale	3,25%	1701,60	108381	3,37%	1481	144311
Crédit agricole Centre Est	3,34%	1715,30	111676	3,46%	1495,40	148633
Crédit agricole Ile-de-France	3,38%	1721,40	113145	3,50%	1501,90	150561
BNP	3,40%	1724,50	113881	3,40%	1485,80	145749
Caisse d'épargne Ile-de-France	3,40%	1724,50	113881	3,55%	1509,90	152978
Bred Banque populaire	3,52%	1743	118311	3,60%	1518	155402

(1) Taux hors assurance et garantie, avant négociation. (2) Simulations effectuées pour un prêt de 300000 euros à taux fixe sur 20 ans et 25 ans, avec 20% d'apport, hors coût de l'assurance, pour un couple de moins de 35 ans avec 70000 euros de revenus annuels. (3) Hors coût de l'assurance.

SOURCE : CHALLENGES.



BARBARA CASTILLO RICO,
responsable des études économiques de MeilleursAgents.