



Réveil. Davantage de transactions dans l'ancien et surtout dans le neuf, mais les prix baissent encore.

PAR LAURENCE ALLARD
ET BRUNO MONIER-VINARD

Le désamour des Français pour la pierre n'aura pas duré très longtemps. Depuis l'automne et le détricotage de la loi Duflot, les ménages regardent de nouveau l'immobilier avec un œil plus doux. Inquiets du collier de réformes engagées (hausse des droits de mutation, encadrement des loyers, modification du PTZ, augmentation du taux de TVA...), ils avaient choisi d'attendre des jours meilleurs. Et ce d'autant plus que la baisse des prix se confirmait, voire s'accroissait.

Le yo-yo législatif ayant pris fin, les particuliers ne veulent pas rater le coche et souhaitent profiter au mieux dans leurs négociations d'un choix plus large et de taux de crédits immobiliers divisés par deux en trois ans. Du jamais-vu. On emprunte aujourd'hui autour de 2 % sur vingt ans. « En trois ans, les Français ont gagné au moins 18 % de capacité de financement », indique Sandrine Allonier, chez Vousfinancer.com. Concrètement, cela signifie qu'« en rajoutant 2 % de baisse des prix sur cette même période,

la note revient 12,5 % moins cher », souligne Bruno Deletré, patron du Crédit foncier. Merci à la Banque centrale européenne.

Mais pas de rush. Les candidats ne se bousculent pas au portillon. « Beaucoup se demandent s'ils n'achètent pas encore trop cher ou trop tôt », constatent les notaires. La correction des prix est en effet sans commune mesure avec celles qu'ont connues les Américains, les Anglais ou les Espagnols. « Avec des baisses annuelles souvent limitées entre 3 et 5 %, les prix



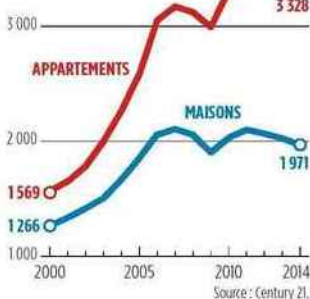
Des taux en chute libre

Evolution du taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers, en % et hors assurance et coût de sûreté



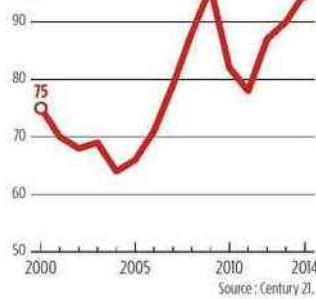
Un habitat moins coûteux

Prix moyen des logements anciens, au m²



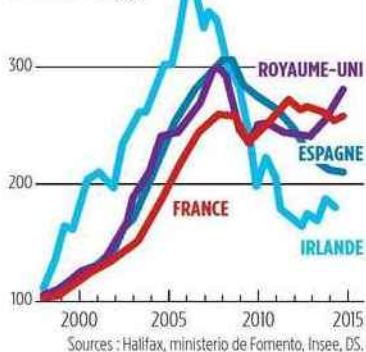
Des ventes plus longues

Délai de vente des logements anciens, en nombre de jours



Des prix stables en France

Prix de l'immobilier résidentiel, base 100 au 1^{er} trimestre 1997



Des ventes moins nombreuses

Nombre de ventes et variation sur un an du prix des logements anciens





donnent toujours l'impression d'être élevés», commente Jean-François Buet, président de la Fnaim. D'autant qu'il faut ajouter des droits de mutation en hausse. Merci aux départements. Et que les prix ont flambé en moyenne de 150 % en quinze ans. Ainsi, 62 % des acheteurs considèrent encore que les tarifs ne reflètent pas la réalité du marché, selon la dernière étude Logic-Immo.com. « Nous sommes dans un marché à deux vitesses dominé par ceux qui veulent mais ne peuvent pas et ceux qui peuvent mais hésitent », analyse Bernard Cadeau, président d'Orpi. La baisse est néanmoins plus forte que les chiffres officiels ne le laissent entendre. A Paris, le prix moyen au mètre carré est repassé sous le seuil symbolique des 8000 €. Dans le 9^e arrondissement, par exemple, la cote s'est effritée de 6,5 % en trois ans. En régions, hormis les cœurs d'agglomérations dynamiques, « le marché a dévié de 15 % à 20 % pour les

produits de piètre qualité et ça passe, observe Laurent Leprévost, directeur général de Galtier Expertises. Dans les petites communes rurales de moins de 5 000 habitants confrontées au chômage et à la cherté de l'essence, les prix plafonnent à moins de 1 800 €/m² ». Mais c'est le segment des résidences secondaires qui a souffert le plus avec des baisses pouvant aller jusqu'à 40 %. A l'inverse, contrairement aux précédentes crises immobilières, les grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux, Strasbourg... s'en tirent beaucoup mieux (voir tableau p. 110), hormis Toulouse et Marseille, qui perdent 5 %. « N'excédant pas - 2 %, l'atterrissage des prix se fait en douceur dans la capitale alsacienne où le prix moyen avoisine 2 400 €/m² », indique la Fnaim locale.

Ce regain de confiance se traduit par un rebond des transactions. « Alors que janvier est traditionnellement calme, nous avons doublé nos compromis de vente

depuis le début de l'année », constate Pauline Pruneau chez Coldwell Banker à Saintes. « C'est ici que nous avons déboursé 500 000 euros et prévu 100 000 euros de travaux pour jouir de cette belle charentaise en pierre de 180 m² plus 400 m² de dépendances », raconte un couple de Parisiens.

Séduisant dispositif Pinel

- Une réduction d'impôt de 12 % si le bien est loué six ans, de 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans dans la limite de 300 000 € d'investissement.
- Possibilité de louer à un ascendant ou descendant.
- Le prix ne peut excéder 5 500 €/m².
- Plafond de loyer de 8,69 à 16,72 €/m² selon l'emplacement.
- Le locataire ne doit pas dépasser un certain plafond de loyer.

Bon choix. La reprise est plus marquée dans le neuf. Cogedim voit par exemple revenir les investisseurs séduits par le dispositif Pinel (voir ci-contre), qui autorise la location à un membre de sa famille. « Le nouveau zonage qui relève le plafond de loyer facilite la vente dans les grandes agglomérations », continue François Bertière, président de Bouygues Immobilier. « Nous avons été nous-mêmes surpris du rythme de commercialisation de nos programmes dans le Sud », confie Jean-Philippe Bourgade, président de Bouwfonds-Marignan. « La pénurie est telle en Ile-de-France que les opérations bien situées et au

Des taux toujours en baisse

Les Français empruntent aujourd'hui à 2 % sur vingt ans et même à 1,75 % sur quinze ans. Merci la BCE. Un taux deux fois moins élevé qu'en janvier 2012 et inférieur de 0,5 point à septembre. Et cette dégringolade n'est pas forcément finie.

« En l'espace de six mois, un acquéreur qui emprunte 200 000 euros sur vingt ans réalise 21 % d'économie. Son prêt lui coûtera 42 824 euros, ce qui représente une mensualité de 1 011 euros au lieu de 54 353 euros (1 060 euros par mois) », indique Maël Bernier, de Meilleurtaux.com. A mensualité

égale, le particulier gagne 4,7 % de pouvoir d'achat. Pour 1 000 euros par mois, il peut désormais emprunter 197 674 euros contre 188 714 euros.

La baisse de la facture ne doit pas rendre les candidats moins vigilants. Il existe en effet un écart de 0,4 % entre les établissements. La Caisse d'épargne Ile-de-France propose par exemple un taux de 1,75 % sur quinze ans quand la Banque populaire Atlantique affiche 2,30 %, le gros des offres se situant entre 1,85 et 2 %. Par ailleurs,

le prix de l'assurance emprunteur prend d'autant plus d'importance que les taux sont bas.

Autre bonne nouvelle : les banques sont un peu plus souples. Rares sont celles qui financent le prix d'achat plus les frais de notaire – sauf La Banque postale vis-à-vis des jeunes dès lors qu'il s'agit d'un bien facile à revendre –, mais elles prêtent désormais quasi toutes 100 % du prix et acceptent de nouveau un taux d'endettement de 33 % ■ L.A.

Les taux d'emprunt les plus favorables

| Ville | Taux sur 15 ans | Taux sur 20 ans | Taux sur 25 ans | Capacité d'emprunt | Prix au m ² | Pouvoir d'achat immobilier en m ² pour 1 000 €/mois | Meilleur taux négocié sur 15 ans | Meilleur taux négocié sur 20 ans | Meilleur taux négocié sur 25 ans |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Marseille | 1,85% | 2,00% | 2,30% | 197 674 € | 2 226 € | 89 | 1,65% | 1,85% | 2,05% |
| Strasbourg | 1,75% | 1,90% | 2,30% | 199 537 € | 2 405 € | 83 | 1,70% | 1,90% | 2,10% |
| Toulouse | 1,75% | 2,00% | 2,30% | 197 674 € | 2 455 € | 81 | 1,65% | 1,85% | 2,10% |
| Nantes | 1,75% | 1,90% | 2,30% | 199 537 € | 2 563 € | 78 | 1,75% | 1,90% | 2,30% |
| Montpellier | 1,85% | 2,00% | 2,30% | 197 674 € | 2 614 € | 76 | 1,75% | 2,00% | 2,30% |
| Lille | 1,83% | 2,00% | 2,19% | 197 674 € | 2 879 € | 69 | 1,55% | 1,79% | 2,20% |
| Bordeaux | 1,75% | 2,00% | 2,30% | 197 674 € | 3 136 € | 63 | 1,75% | 2,00% | 2,30% |
| Lyon | 1,75% | 2,00% | 2,29% | 197 674 € | 3 638 € | 54 | 1,75% | 2,00% | 2,25% |
| Nice | 1,85% | 2,00% | 2,30% | 197 674 € | 3 726 € | 53 | 1,65% | 2,00% | 2,25% |
| Paris | 1,75% | 2,05% | 2,30% | 196 752 € | 8 403 € | 23 | 1,75% | 2,05% | 2,30% |

Source : meilleurtaux.com.



bon prix trouvent vite preneur», commente Jean-François Moreau, directeur général de Promogim. « *Quelle que soit la conjoncture, l'investissement dans la pierre reste un bon choix pour la retraite* », rappelle Patrice Pichet, à la tête du groupe qui porte son nom.

« *Le retour des investisseurs gagne l'ancien* », constate Olivier Bokobza, directeur général de BNP Paribas Immobilier. Mais pas n'importe quoi, n'importe où et à n'importe quel prix. Pour preuve : un studio au cœur du 11^e arrondissement parisien s'est vite vendu sans rabais alors qu'une studette surévaluée dans le 20^e n'est partie qu'après 12 % de ristourne (voir tableau meilleursagents.com). « *Dès que le vendeur ajuste le prix, le logement se vend plus facilement à des acheteurs très exigeants et qui comparent les offres à la loupe* », commente Laurent Vimont, président de Century 21 France.

Signe de cette éclaircie, les étrangers reviennent. « *Prix bas, taux bas, euro bas... Américains et Anglais sont de retour pour faire à nouveau leurs shopping dans l'Hexagone* », se réjouit Alexander Kraft, patron de Sotheby's Real Estate. « *Sur le littoral du Pays basque, les ventes de belles demeures entre 1 et*

Paris / Ile-de-France : des ventes à plusieurs vitesses

| Types de vente | Type | Date début de la vente | Délai de vente (jours) | Prix de départ (FAI) | Prix final (FAI) | Commentaire |
|---|--|------------------------|------------------------|----------------------|------------------|---|
| Rapide au prix • Rue Paul-Bert, Paris 11 ^e | Studio, 41 m ² en rez-de-jardin | 21/01/15 | 11 | 360 000 € | 360 000 € (0%) | Logement sans défaut et bien placé, très recherché |
| • Rue Parmentier, La Varenne-Saint-Hilaire (94) | 2 pièces, 41 m ² à rénover | 09/12/14 | 1 | 163 000 € | 163 000 € (0%) | Prix attractif qui a compensé une situation excentrée |
| Longue et très négociée • Rue de Cambrai, Paris 19 ^e | 4 pièces, 84 m ² 1 ^{er} étage | 04/06/14 | 257 | 489 000 € | 427 500 € (-21%) | Bien surévalué, vendu après 3 baisses de prix successives |
| • Avenue Jean-Jaurès, Paris 19 ^e | Studio, 20 m ² rez-de-chaussée | 02/10/14 | 137 | 130 000 € | 115 000 € (-12%) | Bien surévalué |
| Non réalisée • Avenue Henri-Barbusse, Vigneux-sur-Seine (91) | 5 pièces, 108 m ² 1 ^{er} étage | 15/10/13 | 512 | 215 000 € | 199 500 € (-8%) | Bonnes prestations et prix attractif, mais secteur peu convoité |

Source : meilleursagents.com.

2,5 millions ont repris ces trois derniers mois», constate Philippe Thomine-Desmazures du groupe Barnes.

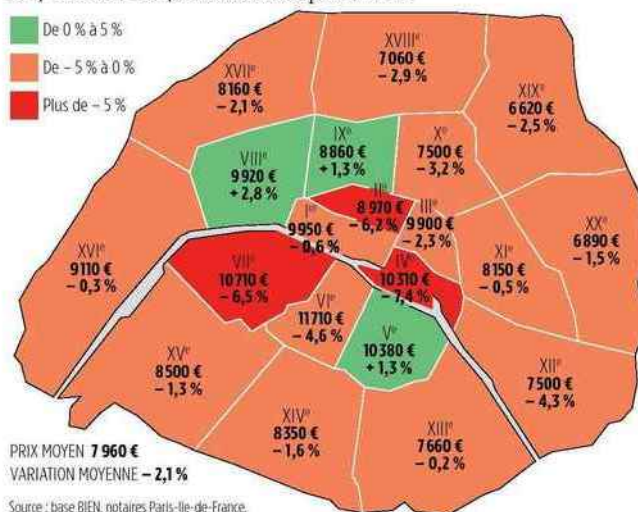
Est-il trop tôt pour revenir et, pour ceux qui n'ont pas saisi le train de hausse des dix dernières années, accrocher le wagon ? Les plus décidés sont face à un vrai dilemme : devenir propriétaire aujourd'hui quitte à acheter plus cher que demain, mais en profitant de

taux de crédits plancher, ou attendre encore en prenant le risque que les taux remontent. « *Nous vivons à Paris et en première couronne ouest sans doute les derniers balbutiements de la baisse des prix. Si les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, la réciproque est aussi vraie* », juge Roger Abécassis, cofondateur de Consultants Immobilier, pour qui s'agrandir dans un marché baissier s'avère très malin ■

« **Investir dans la pierre reste une valeur sûre pour sa retraite.** »
Patrice Pichet, PDG du groupe Pichet

Paris résiste davantage à la baisse des prix

Prix au m² médian des appartements anciens à Paris au 4^e trimestre 2014 et variation des prix sur 1 an



Prix moyen au m² des appartements anciens au 1^{er} mars

| Communes | Prix moyen au m ² |
|----------------------|------------------------------|
| Boulogne-Billancourt | 6 868 € |
| Issy-les-Moulineaux | 6 258 € |
| Saint-Cloud | 5 855 € |
| Neuilly-sur-Seine | 9 091 € |
| Levallois-Perret | 7 497 € |
| Versailles | 5 235 € |
| Montrouge | 5 665 € |
| Châtillon | 5 031 € |
| Sceaux | 5 315 € |
| Antony | 4 207 € |
| Vanves | 5 447 € |
| Saint-Mandé | 7 016 € |
| Vincennes | 6 357 € |
| Maisons-Alfort | 4 270 € |
| Colombes | 3 817 € |
| Les Lilas | 4 725 € |

Source : meilleursagents.com.