



Immobilier: c'est le moment d'acheter!



Le marché immobilier a subitement retrouvé des couleurs. Mais l'engouement des acheteurs reste fragile.

AFP PHOTO/CLAIRE LEBERTRE

Les taux de crédit restent à un niveau historiquement bas, les prix ont baissé et les vendeurs négocient. Tous les ingrédients sont réunis pour inciter les acheteurs à réaliser leur projet. L'Express les y aide avec ce tour complet du marché.

Ils ont attendu longtemps avant de se décider mais, aujourd'hui, ils ne regrettent rien: ce couple de quadragénaires parisiens vient de vendre son 3-pièces, rue Rambuteau (IVe), à 11000 euros le mètre carré, pour s'offrir un appartement de cinq pièces, négocié à 8500 euros le mètre carré.

Comme eux, de nombreux acheteurs ont repris le chemin des agences, après des années de doute et d'attente. Le niveau historique des taux de crédit, tombés à 2%, la correction des prix, plus ou moins forte selon les régions - mesurée à Paris et dans les grandes métropoles, importante dans les villes moyennes -, ont encouragé les familles à envisager à nouveau un projet de déménagement. "Depuis 2011, le pouvoir d'achat immobilier a augmenté de 25%", affirme Sébastien de Lafond, président de Meilleursagents.com.

Un assainissement bénéfique et nécessaire, qui sort le secteur de sa longue torpeur. "Le marché s'est enfin remis dans le bon sens", analyse Bernard Cadeau, président du réseau d'agences Orpi. Dans l'ancien, le frémissement du printemps et du début d'été est une divine surprise. "Je n'aurais jamais imaginé une si bonne année, avec un tel retour d'activité", s'exclame Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest. Dans le neuf, c'est presque l'euphorie: les ventes, en pleine dégringolade en 2014, ont bondi, au premier trimestre 2015, de près de 15%, en province comme en région parisienne.

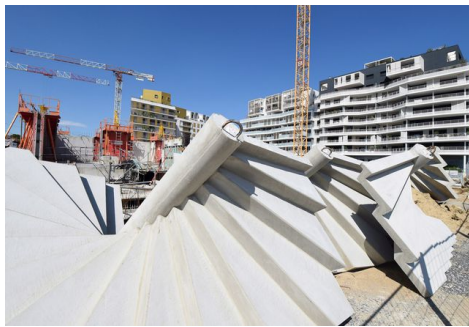
Profiter d'"une petite fenêtre de tir"

Pourtant, en cette rentrée, tout emballement serait prématuré. "L'immobilier est encore en convalescence", prévient Fabrice Abraham, directeur général du réseau d'agences Guy Hoquet. L'équilibre - et l'engouement des acheteurs - reste fragile: la situation économique française et européenne, avec la crise grecque, inquiète, comme l'alourdissement de la fiscalité ou la hausse continue du chômage, et empêche de se projeter trop loin dans l'avenir.

[Visualiser l'article](#)

Le soufflé peut vite retomber, notamment si les taux augmentent un peu trop - ils ont déjà gagné +0,2% en juillet - et si les prix, en voie de stabilisation, repartent à la hausse. Raison de plus pour profiter de "cette petite fenêtre de tir, qui risque de ne pas durer", prévient Brice Cardi, patron du réseau l'Adresse, et de se lancer à la recherche de son nouveau toit. C'est vraiment le moment.

Pour une fois, l'hirondelle a fait le printemps. Après un premier trimestre encore maussade, le marché a subitement retrouvé des couleurs. Dans l'ancien, les agences ont vu revenir des acquéreurs plus décidés que jamais: "Ils débarquent avec un projet précis dans la tête qu'ils comptent absolument faire aboutir", raconte Claude Delannoy, de l'agence Laforêt prestige, dans le VII^e arrondissement de Paris. Les transactions, elles, se réalisent de plus en plus rapidement. Chez Guy Hoquet, par exemple, les délais de vente ont baissé de quinze jours depuis la fin de 2014. Ce trentenaire a signé en huit jours l'achat d'un 37-m², rue de Ménilmontant (Paris XX^e), payé 277000 euros. De quoi dégonfler les stocks d'appartements, parfois en vitrine depuis six mois ou un an!



Dans le neuf, les ventes ont bondi de près de 15 % au premier trimestre 2015.

AFP PHOTO/PASCAL GUYOT

Dans le neuf, le décollage est encore plus flagrant. Partout, les ventes se sont accélérées au printemps. Chez Kaufman & Broad, "elles ont grimpé de 31% entre le premier et le deuxième trimestre", se réjouit son président, Nordine Hachémi. A Maisons- Alfort (Val-de-Marne), relate Gilles Hautrive, directeur délégué de BNP Paribas Immobilier, "59 appartements (sur un total de 100) sont partis à 5 700 euros le mètre carré en un seul week-end"!

Un engouement, essentiellement dû à "un retour en force des investisseurs privés", affirme Guy Nafilyan, patron de Nafilyan & Partners. Lui-même vient de leur vendre presque intégralement un programme neuf situé à Villepinte (Seine-Saint-Denis). Le constat n'est pas différent chez Nexity, où ce type d'acheteurs providentiels est passé de 30% entre 2011 et 2014, à 50% en 2015.

"Le phénomène est encore plus prononcé en province", observe Jean-Philippe Ruggieri, directeur général adjoint du groupe. La volonté du gouvernement de relancer le secteur, accompagnée du dispositif fiscal Pinel, plus souple et plus avantageux que le précédent - "Des signaux forts et clairs", apprécie Stéphane Theuriau, président de Cogedim -, a fait revenir ceux qui veulent acheter pour louer.

Les primo-accédants de retour, mais en nombre insuffisant

Cet élan unanime a fait exploser les demandes de crédits. A la fin du printemps, les banques ont été submergées par un flot de dossiers impressionnant. "Au Crédit foncier, souligne Bruno Deletré, son directeur



[Visualiser l'article](#)

général, le volume des emprunts a grimpé de 30% en un an. C'est le meilleur trimestre depuis 2011", se félicite-t-il. Pourquoi un tel réveil, aussi soudain qu'inattendu? Les raisons ne manquent pas. D'abord, "les acheteurs ne pouvaient plus repousser éternellement leur projet immobilier", observe Nathalie Naccache, directrice des agences Fortis Immo de la capitale.

Après quatre années de retenue, pendant lesquelles seules les ventes contraintes (divorce, mobilité professionnelle) ont alimenté le marché - moins de 700000 transactions pour la France entière en 2014 -, l'attente a soudain paru trop longue, voire impossible. Las de vivre à l'étroit depuis l'arrivée d'un deuxième enfant, ce jeune couple vient de se résoudre à quitter son 3-pièces exigu dans le XII^e arrondissement de Paris pour un 4-pièces plus loin du centre mais à peine plus cher.

Le mouvement a été ensuite amplifié par l'anticipation, de la part des acquéreurs, de la hausse des taux d'emprunt, annoncée depuis quelques mois et effective - mais plutôt limitée - depuis juillet. "Cette perspective a incité les acheteurs à conclure le plus rapidement possible", analyse Olivier Eluère, économiste du Crédit agricole et spécialiste du logement. Avec raison: "Depuis plus d'une décennie, l'immobilier vit sous perfusion des crédits. Elle a fortement contribué à solvabiliser les ménages, souvent incapables de devenir propriétaires sans ce précieux soutien", explique un banquier.

La baisse des prix a enfin été "un vrai élément déclencheur dans la prise de décision", estime Stéphane Imowicz, président d'Ikory, société de gestion d'actifs. Certes, ils n'ont chuté que très progressivement, décrochant davantage en province - jusqu'à 20 à 30% dans certaines villes moyennes au marché sinistré - qu'en Ile-de-France, et particulièrement à Paris (- 6% en moyenne en trois ans). Cette décrue encourage les acheteurs à pousser leur avantage et à négocier sans relâche. Une demande facilitée par l'assouplissement de l'attitude des vendeurs.



Dans les grandes villes (ici, à Toulouse), la fiscalité et la rentabilité en berne ont fait fuir la plupart des investisseurs.

AFP

"Ils ont pleinement pris conscience du marché et acceptent désormais de faire des concessions", analyse Thibault de Saint-Vincent, président du groupe d'immobilier de luxe Barnes. L'un d'entre eux, plutôt pressé, a même consenti un rabais de 1 million d'euros pour son superbe appartement parisien, situé dans un immeuble en pierre de taille du VII^e, passé de 4,5 à 3,3 millions d'euros!

Un équilibre encore précaire

[Visualiser l'article](#)

Ce regain d'activité ne signifie pas, malgré tout, que la reprise est au rendez-vous. "Il est trop tôt pour crier victoire. L'équilibre est encore précaire", souligne Fabrice Abraham. Si les signaux sont au vert, il manque encore beaucoup d'ingrédients pour que l'immobilier retrouve son rythme de croisière. Les primo-accédants ont beau être revenus en 2014, "une tendance qui se vérifie en 2015", affirme Michel Mouillart, leur nombre reste insuffisant dans l'ancien où, faute de coups de pouce comme le prêt à taux zéro (PTZ), certaines villes - Paris en tête - restent interdites aux jeunes acquéreurs.

Même constat dans le neuf: "On ne les voit pratiquement plus dans les bureaux de vente. Et lorsque, par chance, ils signent, ils finissent le plus souvent par se désister", regrette Christian Rolloy, PDG de Promogim. Les secundo-accédants, ceux qui vendent leur bien pour en racheter un autre, font également défaut chez les promoteurs. "Depuis dix ans, ils ne sont plus beaucoup là. Et leur retour est très lent", observe Guy Nafilyan.

De leur côté, les investisseurs ont quasiment disparu du marché de la revente: à Paris, l'encadrement des loyers, mis en place le 1er août, a découragé les dernières bonnes volontés. Dans les grandes villes comme Lyon, Toulouse ou Marseille, la fiscalité et la rentabilité en berne ont fait fuir la plupart des acquéreurs potentiels de studios anciens. Or, explique Yann Jehanno, directeur exécutif du réseau Laforêt immobilier, "il suffit qu'une catégorie d'acheteurs fasse défaut pour que l'ensemble du marché souffre".

C'est dire que l'envolée n'est pas pour demain. Certes, avec l'accroissement de la demande et les efforts déjà consentis, "la baisse des prix semble bel et bien terminée", affirme Laurent Vimont, président de Century 21 France. "Une tendance très nette depuis quelques mois", confirme Fabrice Abraham. Pourtant, même si les valeurs n'affichent, en moyenne, qu'un léger fléchissement (1,7% en 2015, selon la Fnaim), la situation reste contrastée, avec des villes qui n'ont pas fini de purger leurs excès. Comme Marseille, où la demande reste encore inférieure à l'offre, estime Sébastien de Lafond.

La correction n'est pas non plus finie pour les appartements avec défauts, qui poursuivent leur dégringolade: les logements mal situés, biscornus ou trop grands, sont "éjectés" du marché ou ne se vendent qu'à des prix ultra-négociés, comme pour ce rez-de-chaussée du boulevard de Picpus (quartier prisé du XI^e arrondissement de la capitale), cédé à moins de 7000euros le mètre carré. "C'est un juste retour des choses, signifiant que le marché s'assainit peu à peu", confirme Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France & Monaco.



La baisse des prix, plus prononcée en province qu'à Paris, a constitué un élément déclencheur chez les acheteurs.

REUTERS/Benoit Tessier

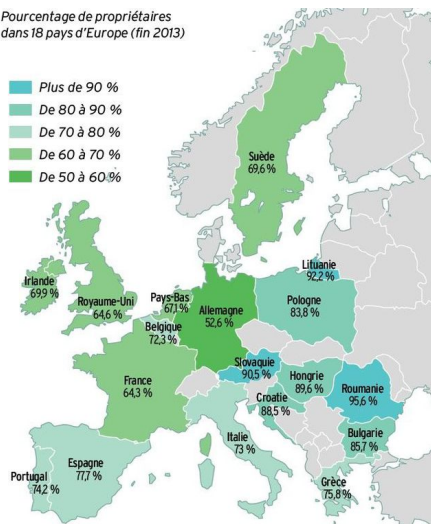
Certes, la chute semble définitivement enrayée pour les appartements recherchés, notamment par les étrangers qui effectuent un retour remarqué - l'un d'entre eux s'est offert ce 150-m² situé dans le quartier Saint-Georges (Paris IXe) pour 1,6 million d'euros -, mais la surenchère semble exclue. Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau Immobilier, spécialiste du haut de gamme, est catégorique: "Le rebond des ventes ne s'accompagne absolument pas d'une hausse des prix", affirme-t-il. Dans cet univers encore chahuté, c'est hors de question. "S'ils augmentent trop rapidement, les ventes s'arrêteront et les acquéreurs repartiront", pronostique Fabrice Abraham.

Les prix ne vont pas s'effondrer

La stabilisation en cours va-t-elle se poursuivre? Tout dépend, encore une fois, de l'ampleur de la remontée des crédits immobiliers. "Si les taux n'augmentent que de 0,3% ou 0,4%, cela ne cassera pas le marché, vu leur niveau historiquement bas", assure Michel Mouillart. En revanche, s'ils grimpent de plus de 1%, "on assistera à un nouveau grippage, avec une chute des volumes, suivie d'une correction des prix, de l'ordre de 10 à 15%", présume Laurent Vimont. Ce scénario est peu probable, en tous les cas, dans un proche avenir.

L'Europe de la pierre

Pourcentage de propriétaires dans 18 pays d'Europe (fin 2013)



Pourcentage de propriétaires dans 18 pays d'Europe (fin 2013) Les Français amoureux de la pierre? Pas si sûr. A bien y regarder, nos compatriotes sont moins souvent propriétaires de leur logement que la plupart des autres Européens, occupant la 25e place du classement Eurostat, juste devant l'Allemagne. Les Européens de l'Est et du Sud achètent plus volontiers leur résidence principale que ceux du Nord. Selon le Crédit foncier, cette comparaison démontre l'absence de corrélation entre le nombre de propriétaires et la richesse du pays.

EUROSTAT, CRÉDIT FONCIER

En l'absence de telles secousses, "la 'vraie' reprise pourrait, elle, intervenir d'ici à deux ans", pronostique Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco. Même analyse pour Olivier Eluère: "Une fois le mouvement de stabilisation achevé, le marché pourrait repartir en 2017." Un retour à la normale

[Visualiser l'article](#)

accompagné, cette fois-ci, d'une hausse du prix des appartements. Sans exagération : "La flambée, la folie et la spéculation, c'est bien fini", affirme un agent immobilier, qui table, lui, sur un renchérissement de 5% au maximum.

En attendant, c'est le moment idéal pour s'engager. Taux et prix bas, possibilité de choix, assouplissement de la position des vendeurs: tous les ingrédients sont réunis pour un bon achat immobilier. "Je ne comprends pas pourquoi les Français ne se précipitent pas tous. On peut trouver des affaires, inimaginables voilà à peine deux ans", s'exclame Brice Cardi. "C'est l'occasion ou jamais", renchérit Emmanuel Launiau, le patron du groupe de promotion Ogic.

Aujourd'hui, attendre, comme cet acquéreur à la recherche, depuis quatre ans, d'un appartement à moins de 8000 euros le mètre carré, dans le XIV^e arrondissement de Paris, ne sert plus à rien: les prix ne vont pas s'effondrer, les taux ne peuvent que grimper et les plus malins auront déjà arpenté les rues de leur ville pour saisir les opportunités et dénicher le logement idéal, comme ce joli 4-pièces en étage élevé avec balcon de l'avenue Félix-Faure, dans le XV^e, à Paris, acheté 680000 euros par une famille ravie. Un exemple à suivre...

Les chiffres du notariat

Pour la quinzième année consécutive, L'Express et les Notaires de France renouvellent leur partenariat afin de vous fournir les derniers chiffres actualisés du marché de l'immobilier. Les notaires disposent en effet d'une mine d'informations d'une valeur sans égale sur le marché français: plus de 12 millions de références pour l'ensemble des départements de province et d'outre-mer avec, en moyenne, 600000 nouveaux enregistrements par an.

Ce sont les seules données incontestables, puisqu'elles sont fondées sur des ventes réelles. Ces informations sont collectées de manière quasi systématique: lors de toute signature, les notaires recueillent près de 80 données précises, dont 25% décrivent le bien vendu (maison neuve ou ancienne, appartement, terrain à bâtir), avec sa surface, le nombre de pièces, le prix de vente réellement pratiqué, etc. Un traitement statistique permet ensuite d'établir, d'une part, des valeurs moyennes (prix au mètre carré médian) et, d'autre part, des indices labellisés par l'Insee.

Le notariat gère et exploite ainsi deux bases de données immobilières, l'une pour l'Ile-de-France (base Bien), l'autre pour la province (base Perval), et L'Express publie le détail des chiffres nationaux, classés par grandes villes, quartier par quartier. Ces informations peuvent être consultées sur les sites des Notaires de France aux adresses suivantes : www.immoprix.com et <http://barometre.immobilier.notaires.fr>