



SPÉCIAL IMMOBILIER



Rebond. Baisse des prix et des taux : le marché retrouve peu à peu des couleurs.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Les Français n'ont pas perdu leur envie d'acheter. Après des années d'incertitude et d'attentisme, les acquéreurs confirment leur retour sur le marché de l'immobilier amorcé en début d'année. De quoi redonner le sourire aux vendeurs. Les ventes dans l'ancien ont ainsi eu une progression à deux chiffres par rapport à l'an dernier : + 10 % chez Laforêt et L'Adresse (Fnaim), + 12 % pour Guy Hoquet, + 18 % chez Century 21.

Avec, partout, une accélération de cette dynamique au cours du troisième trimestre. « Nous allons commencer à manquer de produits, compte tenu de la reprise du nombre de transactions depuis le premier semestre », s'inquiètent déjà M^{es} Terlin et Mouette, notaires à Honfleur.

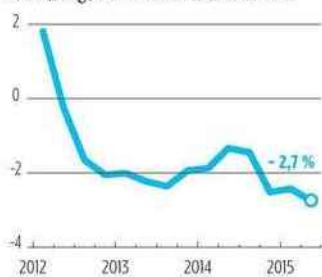
Le haut de gamme n'est pas en reste : « Nous enregistrons notre plus forte activité depuis trois ans », se réjouit Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty. « Notre stock de biens a fondu de 25 %, conséquence de candidats plus actifs et réactifs qui font des offres chiffrées », confirme Thibault de Saint-Vincent, patron de Barnes. « A Pa-

ris, les comportements erratiques de la Bourse et des marchés financiers ont sauvé le soldat immobilier » image Roger Abecassis, président du groupe Consultants Immobilier. Spécialiste des biens de prestige (Côte d'Azur, etc.), le groupe John Taylor observe le net retour de la clientèle anglo-saxonne, qui profite d'une monnaie forte pour cibler les meilleurs lieux de villégiature (voir page 94). « La reprise qui s'amplifie depuis un an n'est pas homogène. Elle concerne



Des valeurs revues à la baisse

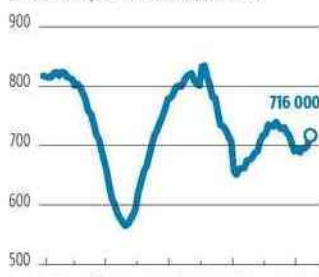
Variations des prix des logements anciens en %, en glissement annuel sur un an



Source : Insee, Notaires d'Ile-de-France Base BIEN, Notaires de France - Perval.

La reprise des ventes dans l'ancien

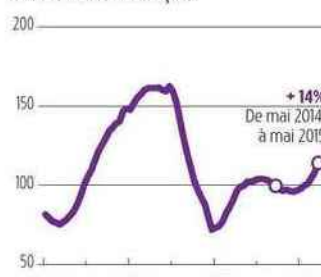
Nombre de transactions de logements en milliers, cumul sur douze mois



CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

Des crédits plus nombreux

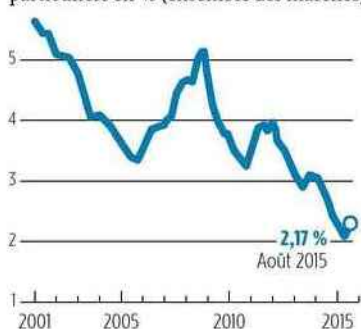
Nombre de prêts immobiliers accordés sur le territoire français



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA.

Des taux d'emprunt très attractifs

Taux de crédits immobiliers accordés aux particuliers en % (ensemble des marchés)



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA.

750 000
C'est le nombre
de transactions dans
l'ancien estimé
par le Crédit Foncier
en 2015.



d'avantage les biens de qualité qui sont revenus à la vente, notamment dans les quartiers les plus convoités», analyse Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris-Ouest, dans le baromètre LPI-SeLoger. Au final, les experts du Crédit foncier tablent sur 750 000 ventes actées dans l'ancien en 2015, pas si loin du pic des 800 000 échanges enregistré en 2010-2011.

Trois en un. Les raisons de cette embellie sont multiples. Tout d'abord, les futurs acquéreurs semblent avoir retrouvé un certain optimisme. « 80 % d'entre eux pensent que c'est le bon moment pour acheter, contre 61 % un an plus tôt », révèle l'observatoire du moral immobilier publié par le portail d'annonces Logic-Immo.com, corroborant les données de l'Insee sur le moral des ménages. Les faibles taux d'intérêt d'emprunt représentent un levier tout aussi majeur dans le passage à

« Nous enregistrons notre plus forte activité depuis trois ans. »

Alexander Kraft,
PDG de Sotheby's
International Realty

Les prix de vente dans 34 villes

Prix de vente au mètre carré des appartements à fin août 2015

Villes	APPARTEMENTS	
	Prix au m ²	Evolution annuelle
Aix-en-Provence	3 890 €	2,5 %
Amiens	2 198 €	0,7 %
Angers	2 015 €	-5,4 %
Besançon	1 927 €	-0,2 %
Bordeaux	3 410 €	1,8 %
Brest	1 585 €	-10,2 %
Caen	2 221 €	-3,4 %
Clermont-Ferrand	1 993 €	-8,8 %
Dijon	2 314 €	0,1 %
Grenoble	2 583 €	0,6 %
Le Havre	2 047 €	-0,3 %
Le Mans	1 594 €	1,8 %
Lille	2 780 €	0,3 %
Limoges	1 446 €	1,1 %
Lyon	3 877 €	0,1 %
Marseille	2 809 €	-2,3 %
Metz	2 001 €	0,9 %

Villes	APPARTEMENTS	
	Prix au m ²	Evolution annuelle
Montpellier	2 818 €	-0,7 %
Mulhouse	1 545 €	-0,3 %
Nantes	2 923 €	-2,3 %
Nice	3 771 €	-4,4 %
Nîmes	1 668 €	-14,6 %
Orléans	2 190 €	1,2 %
Paris	8 332 €	-0,9 %
Perpignan	1 645 €	-10,5 %
Reims	2 130 €	-5,9 %
Rennes	2 906 €	6,8 %
Rouen	2 345 €	-2,7 %
Saint-Etienne	1 292 €	-6,2 %
Strasbourg	2 992 €	-1,0 %
Toulon	2 671 €	-5,9 %
Toulouse	2 824 €	-0,3 %
Tours	2 391 €	-2,3 %
Villeurbanne	2 889 €	1,1 %

Source : www.seloger.com.



l'acte. « A leur plus bas niveau, en mai 2015 (2,30 %), puis en hausse jusqu'à 2,70 % au mois d'août, ils sont redescendus à 2,55 % aujourd'hui, constituant un des principaux moteurs du retour graduel des acheteurs », note le dernier baromètre de MeilleursAgents.

Defait, le niveau historiquement bas des taux a augmenté de 25 % le nombre d'acheteurs solvables. « Pour le même remboursement de mensualité, un ménage empruntant 190 000 euros sur vingt ans à 2 % au lieu de 4 % gagne 35 000 euros de pouvoir d'achat. C'est un vrai coup de pouce pour les primo-accédants, qui ont pu passer du "je veux" à "je peux" acheter », explique Laurent Vimont, président de Century 21 France. « Ces derniers vont aussi profiter de l'extension récente du prêt à taux zéro (PTZ) à 30 000 communes françaises », rappelle Fabrice Abraham, patron des agences Guy Hoquet. « Les secundo-accédants ont aussi profité de l'aubaine pour se relancer progressivement dans un projet d'acquisition », poursuit Yann Jehanno, directeur exécutif de Laforêt. Cela afin d'acheter

plus grand ou mieux placé en utilisant le crédit attractif pour réemprunter à des taux plus bas que le premier achat.

Correction. Enfin et surtout, les prix de vente ont continué de baisser, en un an, d'environ 2,5 % au niveau national, et parfois beaucoup plus dans les secteurs excentrés et/ou malmenés par la crise. *« En deux ans, l'érosion des prix parisiens a pu atteindre 10 %. Cela permet aujourd'hui à ceux qui ont fait des économies pendant cette période de se surclasser en ciblant une meilleure adresse ou en ajoutant une chambre par rapport à leur surface habitable actuelle », indique Paulo Fernandes, chez Sotheby's IR. « Si les vendeurs sont revenus à meilleure raison, certaines offres faites à la casse ne passent plus et les banques ne financent pas si facilement que ça », tempère Patrick Goldberg, chez Consultants immobilier.*

Côté neuf, promoteurs et constructeurs de maisons individuelles ont regonflé leurs carnets de commandes. « A la faveur

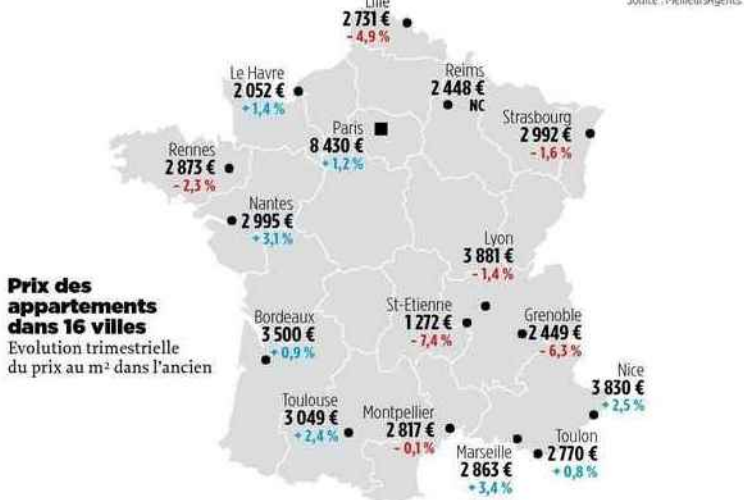
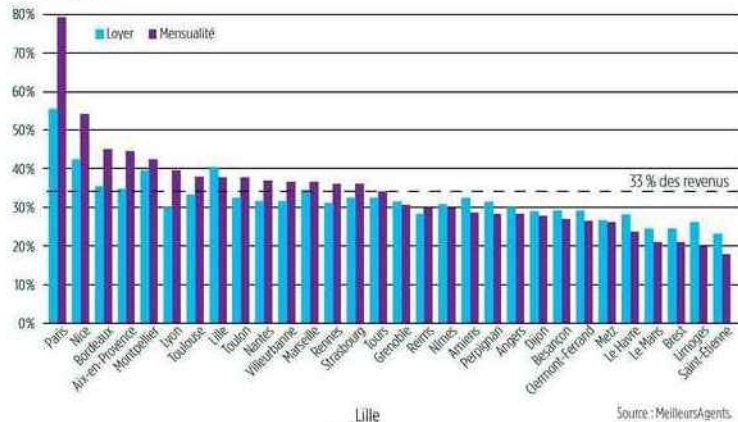


des dispositions prises en faveur du PTZ, nos ventes ont progressé de 6 % sur un an», indique Patrick Vandromme, président de l'Union des maisons françaises (UMF).

Investisseurs « Pinel ». Dopé par le dispositif locatif Pinel, plus souple que son prédécesseur Duflot, le volume des ventes à investisseurs a littéralement bondi, retrouvant un niveau comparable à celui de fin 2011. Selon Promogim, l'investissement est surtout reparti en province, à Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, quatre villes passées de zone B en zone A. « L'achat en résidence principale reste en panne en Ile-de-France, où le PTZ a été supprimé, alors que c'est dans cette région en zone tendue qu'il faut construire », déplore Jean-Philippe Ruggieri, directeur immobilier résidentiel chez Nexity. D'après lui, l'ancien a redémarré sur des fondements de faibles taux d'intérêt et de prix corrigés de 5 à 15 %, alors que « les prix du neuf revus de 3 à 6 % n'ont pas baissé suffisamment ». Le premier promoteur de France agit dans ce sens à travers, notamment, une massification de ses achats à l'échelon national et des systèmes constructifs préfabriqués. « Il faudrait que les collectivités cèdent moins cher leur foncier en échange d'une commercialisation des programmes neufs à des prix maîtrisés », plaide Jean-Philippe Ruggieri. A bon entendeur... ■

Plus difficile d'acheter que de louer dans 14 métropoles françaises

Part des mensualités (avec 10 % d'apport et emprunt à 2,6 % sur vingt ans) pour l'achat d'un appartement de 60 m² ou de son loyer dans le revenu des ménages des 30 plus grandes villes françaises.



Des taux toujours très bas

La remontée des taux estivale n'aura été qu'un feu de paille. La moindre croissance économique chinoise a conduit la Fed à différer le relèvement de ses taux. Les Français empruntent en moyenne à moins de 2,20 % sur vingt ans pour les meilleurs dossiers (voir tableau). « De quoi encourager l'emprunteur qui n'aurait pas encore profité de l'opportunité de renégocier son crédit », note Maël Barnier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

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	sur 20 ans	sur 25 ans
Marseille	1,90%	2,10%	2,65%	195 835 €	2 139 €	92	1,85%	2,05%	2,25%
Strasbourg	1,80%	2,00%	2,60%	197 674 €	2 509 €	79	1,80%	1,95%	2,25%
Toulouse	1,90%	2,10%	2,40%	195 835 €	2 485 €	79	1,80%	2,05%	2,35%
Montpellier	1,90%	2,10%	2,65%	195 835 €	2 455 €	80	1,90%	2,10%	2,55%
Nantes	1,90%	2,08%	2,70%	196 201 €	2 653 €	74	1,90%	2,07%	2,22%
Lille	1,90%	2,10%	2,65%	195 835 €	2 785 €	70	1,90%	2,05%	2,50%
Bordeaux	1,80%	2,10%	2,45%	195 835 €	3 102 €	63	1,80%	2,10%	2,40%
Lyon	1,90%	2,15%	2,65%	194 925 €	3 582 €	54	2,00%	2,20%	2,55%
Nice	1,90%	2,10%	2,65%	195 835 €	3 775 €	52	1,80%	2,05%	2,30%
Paris	1,75%	2,15%	2,55%	194 925 €	8 341 €	23	1,75%	2,10%	2,50%

Source : meilleurtaux.com