



Edition n° 2681 du 24 au 30 mars 2016

L'OBS

Avec les conseils de **Stéphane Plaza**

IMMOBILIER 2016
LES BONS PLANS

Un dossier réalisé par Yves Le Grix et Virginie Grolleau avec Dominique Thiébaud et Mehdi Benyazzar

Avec **Europe 1**

L'immobilier en France

© 2016 Europe 1. Tous droits réservés. Photo: JACQUES BOURGEOIS / SPA



SPÉCIAL IMMOBILIER

Avec plus de 800 000 transactions dans l'ancien selon la Fédération nationale de l'Immobilier (Fnaim), plus de 120 000 ventes d'appartements neufs d'après la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) et 110 000 ventes de maisons neuves selon l'indicateur Markemétron, 2015 aura été un bon millésime. Et un soulagement pour les professionnels du secteur de l'immobilier qui n'en espéraient pas tant après des mois marqués par la frilosité des ménages. Malgré la persistance du chômage et une pression fiscale, notamment locale, importante, les Français se

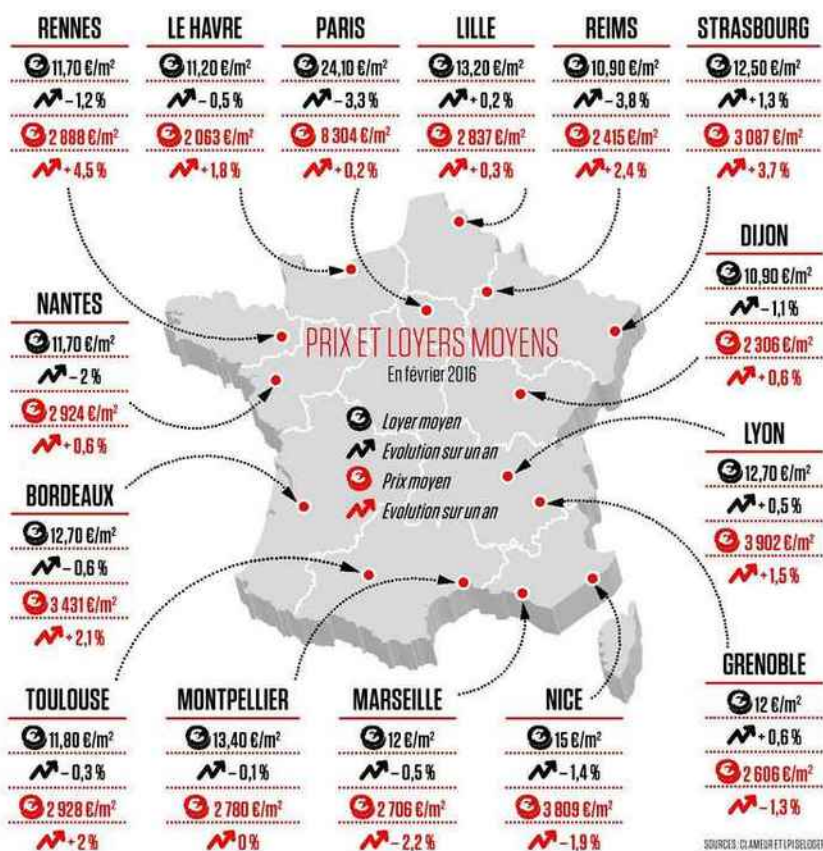
sont remis à acheter. « Les primo-accédants ont timidement repris le chemin des bureaux de vente », constate François Bertièrre, PDG de Bouygues Immobilier. « On observe une baisse du montant de l'apport personnel moyen des acquéreurs, ce qui montre qu'ils sont plus jeunes. Et, comme les taux de crédit se maintiennent à des niveaux historiquement bas, les acheteurs plus aisés qui le peuvent préfèrent emprunter davantage plutôt que puiser dans leur épargne », analyse Jean-Marc Vilon, directeur général de l'organisme de caution Crédit Logement.

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux d'intérêt ont atteint

en juin 2015 leur plus bas niveau jamais enregistré, à 2,01 % en moyenne, toutes durées d'emprunt confondues. Et, malgré un frémissement en octobre 2015 à 2,23 %, le taux moyen s'est de nouveau établi à 2,09 % en février dernier. « L'accélération des ventes traduit aussi le fait que les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et ne souhaitent plus attendre pour réaliser leur projet », estime Jean-François Buet, président de la Fnaim. De fait, les prix dans l'ancien ont reculé en moyenne de 1,9 % en France et de 1,4 % en Ile-de-France. Toutefois, « le quatrième trimestre marque un retournement, avec une hausse de 1,9 % sur trois mois pour l'ensemble de la France et de 0,7 % en Ile-de-France », souligne-t-il. Des tendances qui entretiennent un lien direct avec l'activité économique locale et l'attrait de la qualité de vie de certaines agglomérations. « Les prix ont progressé de 3 % à Bordeaux, mais ont baissé de 7 % à Perpignan », indique Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet. Le regain d'activité varie aussi selon le profil de l'acquéreur. Les primo-accédants ont bénéficié des premiers assouplissements du prêt à taux zéro (PTZ) décidés fin 2014 et profitent « des programmes à prix maîtrisés ou construits dans les zones de renouvellement urbain, dites zones Anru, où les logements sont vendus avec une TVA à 5,5 % », précise Jean-Philippe Bourgade, président de BPD Marignan. Dans le neuf, « les investisseurs ont plébiscité le dispositif de défiscalisation de la loi Pinel, avec des ventes qui ont augmenté de près de 44 % », souligne Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI. Les prix du neuf sont restés stables l'an dernier (+0,8 %), et les promoteurs « ajustent en permanence les prix des programmes », dévoile Philippe Jossé, directeur général de Cogedim. Car, à quelques dizaines d'euros près, les mensualités des acquéreurs risquent d'être trop élevées pour accéder au crédit ». Dans l'ancien, « la part des investisseurs est en hausse de près de 6 % pour la première fois depuis 2012 », remarque Laurent Vimont, président de Century 21. Sauf à Paris, où ils ont été dissuadés par l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement des loyers. Dans la capitale en revanche, pour les acquéreurs disposant d'un fort pouvoir d'achat, le marché du luxe a retrouvé

Des évolutions régionales contrastées

En dépit de la reprise de l'activité (+12 %) du marché locatif constatée en 2015, le niveau des loyers de marché (nouveaux baux signés après un changement de locataire et premières mises en location) hors charges a baissé dans plusieurs grandes villes, dont Paris, Nantes, Toulon, Nice et Reims. Il est resté stable dans la majorité des cas, sauf à Strasbourg, où il a augmenté. En revanche, les prix dans l'ancien sont repartis à la hausse, avec notamment un bond de plus de 12 % à Saint-Etienne et de près de 7 % à Nîmes. Mais ils reculent à Marseille, Grenoble, Angers, Nice et Toulon, et sont restés inchangés à Paris, Lille, Dijon, Montpellier ou Nantes.





son attrait : « *Les prix ont diminué de 15 % en moyenne depuis 2012, indique Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau. Mais la baisse est terminée.* » Le marché du haut de gamme dans toute la France a aussi regagné les faveurs des acquéreurs étrangers, « *notamment les Américains et les Anglais, qui ont bénéficié en plus de la baisse du cours de l'euro* », souligne Thibault de Saint-Vincent, président du groupe Barnes. Seule une partie du marché reste toujours boudée par les acquéreurs, celle de la résidence secondaire, en recul de 19 % selon Century 21. « *Nous conseillons à nos clients de mettre en location leurs biens pour les aider à faire face aux frais et aux impôts* », indique Olivier Alonso, président des réseaux Solvimo et Avis Immobilier.

Malgré cela, 2016 devrait conforter la reprise amorcée en 2015. « *Cette année, nous prévoyons de 105 000 à 110 000 réservations nettes* », conjecture Alain Dinin, PDG de Nexity. Principal facteur

de soutien du marché, les taux des crédits immobiliers devraient rester très bas, notamment grâce à la décision inattendue de la Banque centrale européenne, le 10 mars dernier, de baisser son taux directeur à 0 %. Du jamais-vu ! « *Les banques, qui se financent à bon compte, ont tout intérêt à prêter* », estime Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Le coût du crédit est ramené à la portion congrue pour les primo-accédants, qui peuvent également bénéficier de la nouvelle mouture du PTZ en vigueur depuis le 1^{er} janvier. Celui-ci permet de financer jusqu'à 40 % du prix du bien dans le neuf sans intérêt, et autant dans l'ancien, à condition de réaliser des travaux à hauteur de 25 % du coût d'acquisition. S'il est soumis à des plafonds de ressources, afin de favoriser les classes moyennes et les ménages modestes, il devrait concerner tout de même près de 120 000 acquéreurs cette année, selon les estimations du ministère du Logement. « *D'autant que les prix des*



Le dispositif Pinel booste le marché du neuf.

logements neufs devraient rester relativement stables, notamment en Ile-de-France», souligne Christian Rolloy, PDG du groupe Promogim. Toujours dans le neuf, les investisseurs vont pouvoir aussi continuer à profiter du dispositif Pinel jusqu'à la fin de l'année, et du dispositif Censi-Bouvard pour les résidences gérées (étudiants, seniors, etc.). Reste à savoir si tous ces dispositifs seront reconduits l'an prochain par la nouvelle ministre du Logement, Emmanuelle Cosse. En attendant, les Français restent vigilants au moment de passer à l'acte. « Il n'est pas rare de voir des acquéreurs effectuer plus d'une trentaine de visites avant de se décider, remarque Bernard Cadeau, président du réseau Orpi. Certains d'entre eux continuent même de visiter des biens après la signature d'un compromis! » Parmi les facteurs d'aide à la décision, le niveau des loyers, même s'il est tendancielle-ment en recul dans les grandes villes selon l'Observatoire Clameur (-1,1 % en 2015), est un bon indicateur : « Il faut

bien faire ses calculs car certains ménages peuvent devenir propriétaires pour un montant équivalent à celui d'un loyer », plaide Nordine Hachemi, PDG de Kaufman & Broad. Et surtout anticiper l'en-

semble des dépenses à venir (frais, travaux, impôts, etc.) une fois que l'on est propriétaire. Sans doute la meilleure manière de sécuriser son patrimoine et son avenir. □

Bataille d'annonces sur la Toile

Pour tenter de retrouver la maîtrise de la diffusion des annonces immobilières en ligne, la Fédération des Promoteurs immobiliers, les trois principaux syndicats des réseaux d'agences immobilières (Fnaim, SNPI et Unis) et la plupart des promoteurs et réseaux d'agences immobilières adhérents viennent de lancer le site Bienici.com qui revendique 1,2 million d'annonces de logements neufs et existants (dont environ 200 000 offres de location). Une partie d'entre elles, sous mandat exclusif, sont précisément géolocalisées. En parallèle, le réseau Orpi innove avec un nouveau site, en service dès le mois de juin, qui offre la possibilité aux particuliers de diffuser leur annonce, de tester l'intérêt des acquéreurs avec un module de prévente et de bénéficier d'un « pack » d'aide à la vente avec photos, services et plans, dont le montant sera remboursé en cas de signature ultérieure d'un mandat exclusif. Enfin, le site SeLoger.com vient de mettre en ligne Louervite.fr qui propose aux particuliers de diffuser leurs offres de location en même temps que celles des professionnels. Un service similaire à ce que propose Leboncoin.fr, devenu en quelques années leader sur le secteur avec 1,6 million d'annonces (vente et location).

BRUNO LEVESQUE/IFPS