



Immobilier: n'hésitez plus, c'est le moment d'acheter



"Les Français disposent d'une petite fenêtre de tir. Il ne faut absolument pas la rater", conseille Yann Jehanno, directeur exécutif du réseau Laforêt. Ici, la promenade plantée à Paris dans le 12e arrondissement.

AFP PHOTO / Pablo PORCIUNCULA

La reprise est de retour en ce printemps 2016. Raison de plus, pour les acheteurs, de profiter des taux très bas, des prix stables et des mesures gouvernementales. Des conditions quasi idéales... mais pas éternelles. Il règne en ce printemps timide comme une douce atmosphère d'euphorie sur le marché de l'immobilier. Partout en France, les acheteurs redoublent de projets, les établissements de crédit débordent de dossiers, les agences multiplient les visites et les promoteurs passent leurs week-ends à signer des ventes. "Cette fois, ce n'est pas un simple feu de paille. Nous assistons à une véritable reprise", affirme Bernard Cadeau, président du réseau Orpi.

En gestation depuis la fin du printemps 2015, l'embellie s'est amplifiée tout au long de l'année dernière, pour se poursuivre au début de 2016. Selon la Fnaim, la hausse du nombre de ventes dans l'ancien s'est accélérée au second semestre, atteignant 800000 transactions en 2015, un score impressionnant au regard du passé récent. Dans le neuf, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) observe, elle aussi, un solide redémarrage - 122781 ventes, en progression de 13,6% - "mettant fin à trois années noires", se réjouit Alain Dinin, PDG de Nexity.

NOTRE DOSSIER >> Spécial immobilier

Une activité dopée par la baisse historique des taux de crédit - autour de 2% aujourd'hui -, qui redonne aux Français et du pouvoir d'achat et l'envie de réaliser, à nouveau, des projets immobiliers. Sans compter la baisse - certes modérée - des prix depuis 2011, l'amélioration du dispositif Pinel, réservé aux investisseurs, et, depuis le début de 2016, le remaniement du prêt à taux zéro (PTZ) pour les primo-accédants.

"L'immobilier est redevenu une valeur refuge", analyse Guy Nafilyan, PDG de Nafilyan & Partners. Et, même si la situation économique reste difficile, avec un chômage persistant, que la remontée des taux - et sans

[Visualiser l'article](#)

doute celle des prix - semble à moyen terme inéluctable, les Français doivent profiter le plus vite possible d'une "reprise apaisée mais fragile", estime Stéphane Theuriau, président de Cogedim.

Les banques se battent pour financer le plus d'acquéreurs possible

Il a suffi d'une visite pour que ce charmant 3-pièces ensoleillé situé à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne) trouve preneur à 450000 euros, et ce, sans l'ombre d'une négociation: décidé, le couple d'acheteurs n'a pas hésité à signer sur-le-champ, coupant l'herbe sous le pied à de nombreux candidats dépités. Le propriétaire de cet hôtel particulier situé dans le XVI^e arrondissement de Paris, lui, n'y croyait plus. Et pourtant, après six ans d'une mise en vente chaotique, il vient de trouver un (riche) repreneur pour acquérir sa demeure, trop vaste.



Dans l'ancien, la Fnaim a constaté une accélération des ventes tout au long de 2015, pour atteindre 800000 transactions au total. Un score impressionnant au regard du passé récent.

iStock

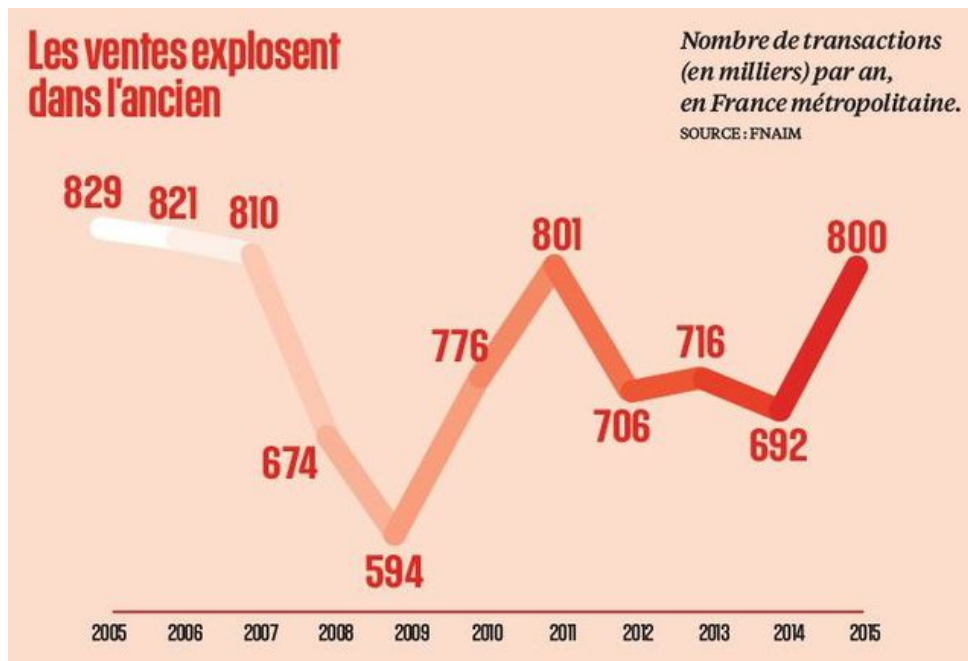
Quant à ce pied-à-terre, refait par un architecte, situé rue Molière (dans le 1^{er} arrondissement de la capitale), il est parti en une journée malgré un prix élevé: 12000 euros le mètre carré. "J'aurais pu le vendre dix fois", s'exclame Nathalie Naccache, directrice des agences Fortis Immo. Aujourd'hui, les acheteurs ont à l'évidence retrouvé l'envie de déménager. Opiniâtres et actifs, ils n'hésitent plus à visiter sans modération pour s'offrir l'appartement idéal. Tel cet acquéreur pragmatique qui a déposé trois offres le même jour pour trois logements, tous à son goût: le soir même, il signait avec le propriétaire le plus rapide sans attendre la réponse des deux autres.

Même empressement du côté des amateurs de neuf: à Montfermeil (Seine-Saint-Denis), Kaufman & Broad a ainsi écoulé l'intégralité de son programme à 3500 euros le mètre carré en un seul week-end. Tout comme ces appartements à Istres (Bouches-du-Rhône), non loin de Marseille, proposés à 3200 euros le mètre carré. Même succès à Rambouillet (Yvelines), où Tagerim a cédé en à peine deux mois une centaine de logements

www.lexpress.fr
Pays : France
Dynamisme : 251[Visualiser l'article](#)

à 3800 euros le mètre carré. "Aujourd'hui, tout se vend très vite", observe Nordine Hachemi, président de Kaufman & Broad.

Pourquoi un tel engouement de la part de Français "peu disposés, désormais, à différer leur achat", selon Jean-François Buet, président de la Fnaim? La raison de ce retour de flamme est "l'extraordinaire baisse des taux". Elle explique, à elle seule, la reprise", analyse Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université de Paris Ouest. Un tel niveau de modicité permet, en effet, à la majeure partie des acheteurs de se résoudre à acheter, rendant leurs rêves plus accessibles. D'autant que les banques se battent pour financer le plus d'acquéreurs (solvables) possible, quitte à allonger la durée des crédits et à accepter de négocier les mensualités à la baisse.



Source: Fnaim

L'Express

Dans le neuf, c'est la conjonction des taux bas et des mesures gouvernementales qui a permis le rebond du marché. Grâce au dispositif Pinel et à ses réductions fiscales, les achats des investisseurs ont grimpé de 43%, pour représenter aujourd'hui plus de la moitié des ventes. "Ils achètent partout, en Ile-de-France, à Lyon, Marseille, Bordeaux ou Toulouse. Certains programmes sont vendus presque intégralement à ce type de clientèle", affirme Jérôme Quentin-Mauroy, président de Tagerim.

85% de la population couverte par le prêt à taux zéro

Et ce n'est pas fini! De nouveaux cadeaux gouvernementaux vont continuer à booster le marché. Depuis le 1er janvier 2016, le prêt à taux zéro (PTZ) revient en force, plus avantageux que jamais. Nexity a calculé que 85% de la population française est désormais concernée! Ce dispositif "puissant", selon Stéphane Theuriau, aura au moins une vertu: faire revenir les primo-accédants, disparus du marché depuis cinq ans. "2016 sera

[Visualiser l'article](#)

vraiment leur année", affirme Guy Nafilyan. Déjà, les promoteurs les aperçoivent dans les bureaux de vente, plus enhardis que jamais, à la recherche de renseignements.

Au fur et à mesure, leur nombre va grimper: "Ce sont eux qui entretiennent le dynamisme du marché", souligne Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Même dans l'ancien, où le dispositif exige un maximum de travaux à effectuer, "le PTZ va, au minimum, permettre aux jeunes couples de se poser à nouveau la question de l'accession", souligne François Gagnon, président d'Era.

Dans le Centre et l'Est, le marché n'est pas reparti

Mais, attention: l'optimisme printanier ne doit pas faire perdre la raison. "La reprise est certes présente, mais elle reste fragile", prévient Olivier Eluère, économiste au Crédit agricole. D'abord, si le nombre de transactions explose en France, toutes les régions et tous les biens ne sont pas logés à la même enseigne. Beaucoup échappent au miracle. Les zones rurales sont encore exclues du marché et doivent se contenter d'une activité au ralenti. Tandis que, dans les départements du Centre et de l'Est, le marché n'est pas reparti. Et que dire des logements avec défauts?

"Les biens médiocres - la majorité de l'offre - ne se vendent pas mieux qu'avant. Au contraire, les acheteurs sont de plus en plus sélectifs et vigilants", affirme Nathalie Naccache. Souvent, pour ce type d'appartement, les clients visitent et repartent sans faire d'offre, ou alors à prix cassé. Le stock d'invendus continue donc à gonfler. "Les premiers étages, par exemple, ont du mal à partir", observe Roger Abecassis, patron du groupe Consultants Immobilier.

Ensuite, si les taux sont extrêmement bas, ils risquent de ne pas demeurer encore très longtemps à un tel niveau, inimaginable voilà à peine deux ans. "Or le rebond dépend en grande partie des conditions de crédit", analyse Olivier Eluère. S'ils remontent, même légèrement, comme certains le prévoient pour la fin de l'année 2016, "le marché risque de s'arrêter net", pronostique un expert.



[Visualiser l'article](#)

De nouveau attractive pour les acquéreurs étrangers, la capitale souffre cependant d'une pénurie de logements répondant à leurs exigences de confort.

REUTERS/Charles Platiau

Enfin, aujourd'hui, les acheteurs ne pourront plus compter sur la lente érosion des prix. "La baisse est bel et bien enrayée", affirme Laurent Vimont, président du réseau Century 21. Après avoir chuté de 8% en quatre ans, le marché semble enregistrer une certaine stagnation. Voire une hausse. Car si, jusqu'ici, "le regain d'activité n'a pas eu d'impact sur le montant des transactions", affirme Bruno Deletré, directeur général du Crédit foncier, la donne pourrait changer.

"La hausse des volumes précède toujours celle des prix", assure Jean-François Buet. Déjà, la Fnaim a enregistré une augmentation de 1,9% au quatrième trimestre de 2015. "Ce mouvement devrait se consolider et s'étendre aux deux tiers des villes de France en 2016", prévoit Michel Mouillart. C'est déjà le cas pour les biens de qualité : "La forte demande, notamment avec l'arrivée des étrangers, fait monter les enchères", observe Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau. A tel point que "les acheteurs semblent commencer à perdre la main face aux vendeurs", estime Roger Abecassis.

Même constat dans le neuf, où l'heure n'est plus aux promotions et aux petits cadeaux, mais au maintien des prix, avec, en vue, une légère majoration des barèmes. "Tant que le marché sera en sous-offre, les prix resteront élevés", confirme Emmanuel Launiau, directeur général d'Ogic.

"On n'a qu'une seule belle année devant nous"

Pour autant, l'inversion de tendance devrait rester modeste. La flambée n'est pas pour demain. "Les prix remonteront faiblement", pronostique Olivier Eluère. Michel Mouillart n'envisage, lui, qu'une hausse de l'ordre de 1%. Car, même amélioré, le pouvoir d'achat des Français n'est pas extensible. "Il n'existe plus du tout de marge de manoeuvre de ce côté-là", reconnaît Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta.

"Le marché est très sensible aux prix. Dès qu'ils dérapent un peu, la sanction est immédiate. Or nous n'avons pas envie de casser le dynamisme", explique François Bertièrre, PDG de Bouygues Immobilier. D'autant plus que, d'une manière générale, "les prix sont encore surestimés et empêchent une vraie reprise durable", analyse Olivier Eluère.

Malgré tout, c'est le moment, pour les acheteurs, toujours peu confiants en l'avenir, de laisser leurs réticences de côté et de se presser, afin de ne pas laisser passer de si belles occasions. "On n'a qu'une seule belle année devant nous", scande Marc Verrecchia, patron du groupe Verrecchia.

La conjonction est idéale: les taux sont bas, les biens "se vendent encore au juste prix", affirme Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes, et l'offre reste relativement abondante. "Les Français disposent d'une petite fenêtre de tir. Il ne faut absolument pas la rater", conseille Yann Jehanno, directeur exécutif du réseau Laforêt. A eux de profiter de cette "parenthèse enchantée", dicit Jean-François Buet, de faire preuve d'opportunisme et de cibler de préférence la période d'avril à juin pour trouver le logement de leurs rêves, et peut-être réaliser l'affaire de leur vie.