



# LOGEMENT RETOUR DE LA CONFIANCE DANS LA PIERRE

*Le marché repart, les professionnels de l'immobilier sont optimistes. Et espèrent que la nouvelle ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, ne cassera pas cette nouvelle dynamique.*

PAR CAROLE PAPAIZIAN

**T**out va mieux. Tout semble même aller bien. C'est le constat que font aujourd'hui les agents immobiliers, les notaires et les promoteurs. Quand on les interroge, tous semblent sereins. Ils estiment que le marché s'est assaini et que les clignotants sont passés au vert. Les acheteurs sont de retour, les vendeurs ont compris que leurs appartements et leurs maisons ne se vendraient pas s'ils continuaient à fixer leurs prix en anticipant une hausse incessante de la valeur. Résultat, le volume des ventes s'est nettement accru. En 2015, dans l'ancien, ce sont plus de 800 000 transactions qui ont été enregistrées. Et, signe important, cette reprise n'est pas cantonnée à la capitale où « le marché a retrouvé une fluidité normale », estime Charles-Marie Jottras, le président de Féau pour qui « la demande est soutenue sur les appartements familiaux offrant un bon rapport chambres-sur-face ». En régions, les ventes sont aussi reparties, que ce soit pour les résidences principales ou pour les investissements locatifs (sauf à Paris). Même sur le marché des résidences secondaires, il y a du mieux. Cette reprise des volumes est importante, car c'est elle qui permet au marché de retrouver sa fluidité. Les ménages qui

vendent un bien le font plus facilement qu'il y a un ou deux ans, pour autant qu'il soit à son prix, et ils enclenchent naturellement plus vite un nouvel achat. L'argent circule plus vite, on négocie moins. Selon le baromètre Orpi-Le Figaro, l'écart entre le prix de mise en vente et le prix final de transaction est désormais réduit (à 4,5 %), les acquéreurs et les vendeurs sont sur la même longueur d'onde. « Le réajustement des prix a été suffisant pour que les acheteurs se remettent en marche », note Philippe Calmon, directeur général de

John Taylor France. « Les Français reviennent sur le marché, attirés par la baisse des prix et les faibles taux des crédits. Ils ont raison, il y a de bonnes affaires à faire sur tous les types de biens actuellement », confirme Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco. « Les acquéreurs internationaux ont fortement augmenté à Saint-Tropez, Monaco et Cannes, ainsi qu'à Megève et Courchevel. Les Français non résidents sont de retour à l'achat à Biarritz, au Pyla, à l'île de Ré, en Corse notamment, grâce au réajustement des prix à la baisse », ajoute Thibault de Saint Vincent, le président de Barnes.

Autre bonne nouvelle, cette reprise s'est faite de manière mesurée, sans emballement, avec des prix qui sont restés sages. Mieux, ils devraient le rester. Après des années d'érosion, plus ou moins importante selon la localisation, les prix sont dans une phase de stabilisation. Alors, oui, la photographie générale du marché montre une réelle embellie. Evidemment, certains marchés peuvent demeurer plus tendus, soit parce que les vendeurs n'ont pas voulu revenir à des prix raisonnables, soit parce qu'ils sont situés dans des villes en proie à des difficultés économiques où les acheteurs manquent.

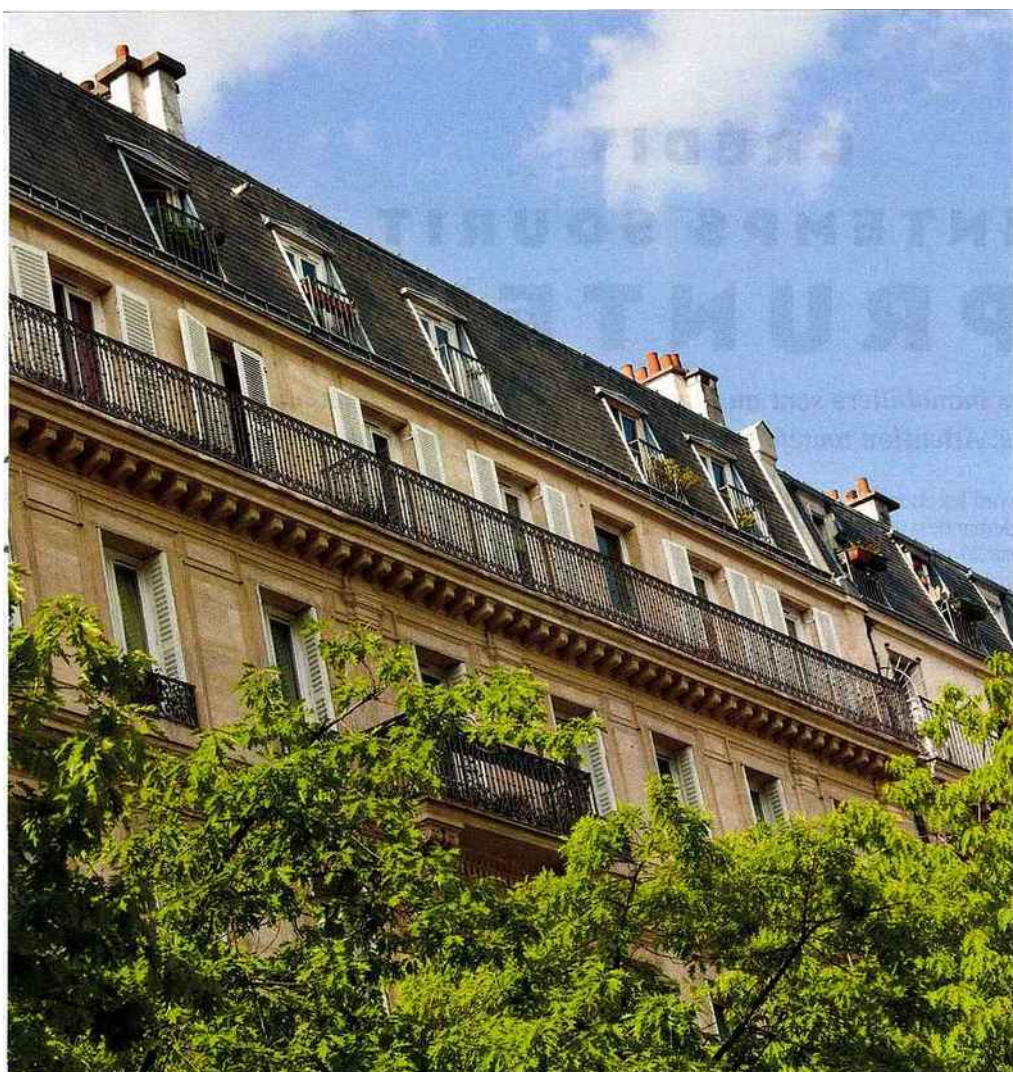


**La reprise  
s'est faite  
de manière  
mesurée,  
sans emballement  
des prix**



L'évolution des prix de l'immobilier et la vitesse des transactions donnent le pouls de l'activité économique d'une ville, d'une région. Et la France a changé, le territoire est de plus en plus tiré en avant par les grandes métropoles (*trep. 112*). Le ralentissement de certaines villes est en revanche réel, sur fond de fermeture d'hôpitaux de proximité, de casernes, d'arbitrages de la politique d'aménagement du territoire qui pèsent sur l'immobilier local.

Ce qui soutient le marché français du logement, c'est aussi la pente des taux d'intérêt. Les Français qui veulent acheter de la pierre sont grandement aidés par la formidable baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers. Une évolution que tous les observateurs si-



gnalaient il y a un an déjà, mais qui s'est poursuivie. Les taux des crédits ont atteint des niveaux que peu auraient prédits il y a un ou deux ans. Aujourd'hui, il est possible d'emprunter à moins de 2 % (lire p. 98). Les acquéreurs ont retrouvé du pouvoir d'achat. Et de nouveaux ménages ont pu, grâce à la refonte du PTZ, le prêt à taux zéro, avoir accès à la propriété. Quant aux investisseurs, ils ont été rassurés par le nouveau calibrage du dispositif d'investissement locatif, le Pinel, qui a succédé au Duflot. « *Le Pinel est équitable et se révèle à la fois attractif pour les investisseurs et pour l'Etat* », résume Olivier Bokobza, directeur général du pôle résidentiel de BNP Paribas Immobilier. Le tout sans effet négatif sur le marché immobilier,

**A la fin de l'année,  
Paris ne sera  
plus la seule ville  
où s'appliquera  
l'encadrement  
des loyers ;  
Lille suivra**

puisqu'il n'y a pas eu d'effet pervers de hausse artificielle des prix. Ces aménagements ont relancé la construction. « *2016 débute sur une nouvelle amélioration générale des indicateurs de la construction : depuis six mois, le nombre de permis de construire progresse, et les mises en chantier sortent progressivement de la zone rouge* », constate la FPI, la Fédération des promoteurs immobiliers. Les constructeurs de maisons individuelles, particulièrement touchés les années précédentes, ont eux aussi de nouveau le sourire. « *Après quatre années de baisse, les ventes de maisons neuves ont rebondi de 11 % en France l'an dernier et elles progressent en janvier, selon les chiffres de Marké-*

*métron* », explique Patrick Vandromme, président de LCA-FFB, le syndicat des constructeurs et aménageurs. « *Nous ressentons clairement les effets positifs de la loi Pinel et du nouveau PTZ alors que les taux restent bas : 2016 devrait être une année de croissance tant en termes de ventes que de mises en chantier* », résume Stéphane Theuriau, président du directeur de Cogedim (lire également p. 100).

Alors que la Bourse est très volatile depuis le début de l'année, l'image de la pierre en France s'est redressée, même aux yeux des étrangers. Ceux-ci ne représentent, certes, qu'une toute petite partie des transactions, mais ils sont très présents sur les ventes les plus prestigieuses. Il y a quelques années, les avocats de certaines grandes fortunes étrangères leur déconseillaient parfois d'investir en France en raison d'un risque fiscal supposé. Aujourd'hui, le pays fait de nouveau figure de havre pour les acheteurs. Le marché français de l'immobilier de luxe paraît rassurant, notamment parce qu'il évolue avec moins d'à-coups qu'ailleurs.

A l'orée d'une année électorale, le monde de l'immobilier espère ne pas être à nouveau pris en otage d'une stratégie politicienne. Il est vrai que le calendrier politique ne permettra pas de beaucoup infléchir les choses, mais parfois, de simples effets d'annonce peuvent peser sur un marché. La nouvelle ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, vient d'ailleurs de souffler le chaud et le froid. Elle a en effet annoncé pour fin 2016 l'encadrement des loyers à Lille, soulignant que d'autres villes étaient intéressées et que, dans l'agglomération parisienne, « *le débat est réel* » alors que, pourtant, les loyers n'augmentent plus. Tout en laissant espérer que le dispositif Pinel soit prolongé au-delà de la fin de l'année : « *Des arbitrages sont en cours.* » ■ C.P.