



spécial immobilier

N'HÉSITEZ PLUS!

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.

PAR CORINNE SCEMAMA

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 800 000 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 – 122 781 ventes, en progression de 13,6 % – « mettant fin à trois années noires », se réjouit Alain Dinin, PDG de Nexity.

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



F. BÉGIN/ALF. FRANCIS/AP



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 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 450 000 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. 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 : 12 000 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 pro-



Les agents immobiliers pronostiquent une légère remontée des prix, de l'ordre de 1%. Car même amélioré par la baisse historique des taux de crédit, le pouvoir d'achat des Français n'est pas extensible.

gramme à 3 500 euros le mètre carré en un seul week-end. Tout comme ces appartements à Istres (Bouches-du-Rhône), non loin de Marseille, proposés à 3 200 euros le mètre carré. Même succès à Rambouillet (Yvelines), où

Tagerim a cédé en à peine deux mois une centaine de logements à 3 800 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 Ovest. Un tel niveau de modicité permet, en effet, à la majeure partie des acheteurs de se resolvabiliser, rendant leurs rêves plus accessibles. D'autant que les banques se battent pour financer le plus d'acquéreurs (solvable) possible, quitte à allonger la durée des crédits et à accepter de négocier les mensualités à la baisse (voir page 88).

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

Redémarrage dans le neuf



Nombre de transactions par an, en France métropolitaine.

SOURCE : FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS



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 serait à présent 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 1^{er} janvier 2016, le prêt à taux zéro (PTZ) revient en force, plus avantageux que jamais (*voir l'encadré*). 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 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 dyna-



Dans l'ancien, la Fnaim a constaté une accélération des ventes tout au long de 2015, pour atteindre 800 000 transactions au total. Un score impressionnant au regard du passé récent.

Les nouveaux attraits du prêt à taux zéro

C'est, pour les primo-accédants, la bonne surprise de l'année 2016 : le prêt à taux zéro (PTZ) effectue un retour remarqué, avec de nouvelles dispositions nettement plus avantageuses qu'auparavant. Il va ainsi permettre à davantage d'acquéreurs effectuant leur premier achat immobilier de bénéficier d'aides substantielles. Depuis le 1^{er} janvier 2016, en effet, les conditions d'octroi de l'aide gouvernementale envers

les plus modestes sont assouplies : toute la France est désormais concernée par la mesure et non plus seulement les communes rurales, tandis que les plafonds de ressources des emprunteurs ont été relevés de 3 à 13 % : un couple avec deux enfants disposant d'un revenu annuel de 72 000 euros peut, par exemple, utiliser le PTZ pour acheter à Paris (contre 48 000 euros au maximum dans l'ancienne version).

Le montant alloué peut constituer 40 % du coût total du logement (contre 26 % naguère). Surtout, ce prêt remanié par Sylvia Pinel, l'ancienne ministre du Logement, donnera la possibilité aux jeunes couples sans trop de moyens de ne commencer à rembourser le PTZ qu'au bout de cinq, dix ou quinze ans. « La mesure va booster significativement la capacité d'emprunt des primo-accédants »,

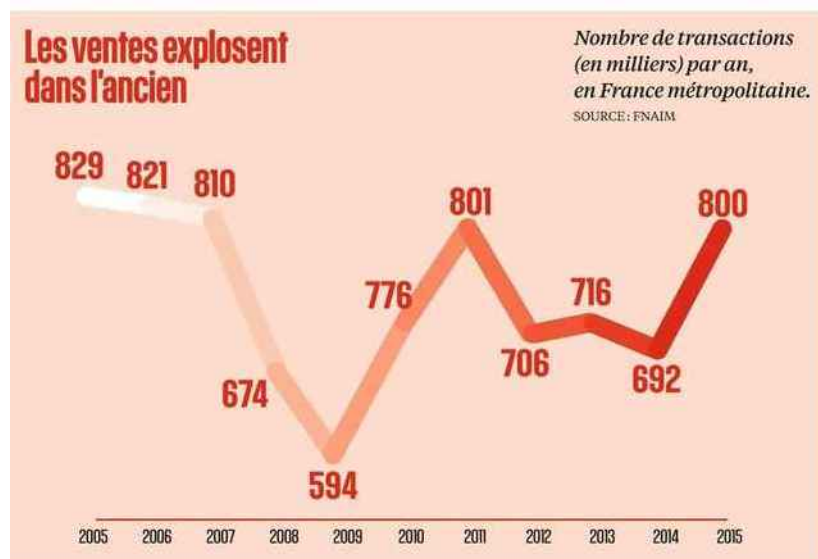
souligne Nordine Hachemi, PDG de Kaufman & Broad. Seul bémol : le PTZ réservé aux logements anciens n'est applicable que si le nouveau propriétaire entreprend des travaux correspondant au moins à 25 % du prix total de l'opération. Une obligation lourde qui va décourager l'achat dans les villes et les agglomérations cotées, déjà chères, au profit de l'acquisition dans les zones rurales.



misme du marché », souligne Philippe Tabet, 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.

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 Fnaïm 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 (voir l'encadré). 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



PH. J. TAUBAU/REUTERS

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

Paris redevient chère aux étrangers

Un émir qui s'offre un appartement de réception de 450 mètres carrés avenue Foch, à Paris (XVI^e), pour lui et sa famille et un 150 mètres carrés, non loin de là, rue Pergolèse, pour ses domestiques, un Américain qui craque pour un duplex de 300 mètres carrés aux Invalides à 9 millions d'euros ou encore un Anglais qui s'achète un pied-à-terre au Champ-de-Mars, avec vue sur la tour Eiffel, pour 6 millions d'euros. Après des années de bouderie, les étrangers font un retour remarqué à Paris, multipliant les achats pour dépenser sans compter. « La capitale

est devenue incontournable pour les riches du monde entier », affirme Thibault de Saint-Vincent, président du groupe Barnes.

La raison de ce soudain empressement, « qui a permis de relancer le marché parisien », estime Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France ? Le « faible » niveau des prix – pour les milliardaires, en tout cas – de Paname : après avoir connu une baisse de 15 à 25 % en 2014, l'ultra-haut de gamme est devenu très compétitif, au regard des autres capitales mondiales. Ainsi, Londres et New York – jusqu'à

150 000 euros le mètre carré ! – sont au moins trois fois plus chères que Paris. Autre atout de la France pour les étrangers en quête de luxe : la parité euro-dollar bascule en faveur de la monnaie américaine et entraîne de sacrées économies. « Entre la chute des prix et la baisse de la monnaie européenne, leur pouvoir d'achat a crû de 35 % », calcule Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau. Seule déconvenue dans ce club très sélect : la pénurie de biens de haute volée réservés aux seuls étrangers et vendus entre 5 et 30 millions d'euros. D'autant qu'en réalité

peu de logements répondent aux exigences de confort des princes saoudiens ou des chefs d'entreprise britanniques et américains, analyse une étude du cabinet de conseil Ikory. Une vraie déception. Même si les acheteurs trouvent parfois la solution : « Certains propriétaires étrangers choisissent de prendre totalement en charge la réfection des parties communes de l'immeuble où ils emménagent ! » confie Philippe Calmon, directeur général de John Taylor. C'est connu, Paris vaut bien une messe et le (petit) sacrifice des millionnaires.



légère majoration des barèmes. « Tant que le marché sera en sous-offre, les prix resteront élevés », confirme Emmanuel Launiau, directeur général d'Ogic.

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 manœuvre 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 Bertière, 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.

« On n'a qu'une seule belle année devant nous »

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. ■

+43%

C'est, en 2015, la hausse des acquisitions réalisées par des investisseurs, encouragés par les réductions fiscales de la loi Pinel.