Presse écrite FRA

Le Point

Edition : **29 fevrier 2024**
P.126-128,130,132,134
Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**
Périodicité : **Hebdomadaire**
Audience : **1727000**

Journaliste : **BRUNO MONIER-VINARD**

Nombre de mots : **1980**

SPÉCIAL**IMMOBILIER**

DIDIER PHILIBERT/ENGEL & VÖLKERS/SP

Contrecoup. Paris et l'Île-de-France accusent une nette réduction de leurs prix immobiliers dans l'ancien.

234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Le Point

Prix, taux, volumes Tout sur la baisse

Edition : **29 fevrier 2024 P.126-128,130,132,134**

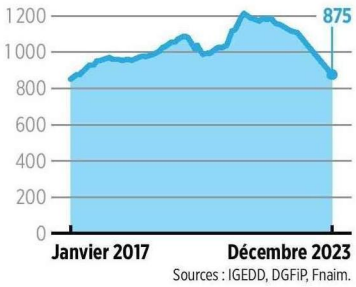
Prix, taux, volumes...
Tout sur la baisse

Trou d'air. Neuf en berne et ancien en recul, sur fond de difficultés de crédit, le marché va-t-il sortir de la crise ?

PAR BRUNO MONIER-VINARD

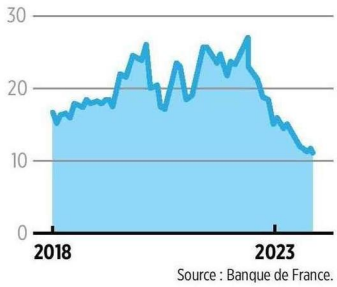
Le coup de gong a sonné. Tel un boxeur sonné qui vacille et fait pâle figure, l'immobilier neuf est KO debout, cherchant de l'air sans réussir à le trouver. Une sévère baisse de régime : à peine 100 000 nouveaux logements collectifs vendus en 2023, contre 160 000 en période normale. Trois fois moins de cessions aux particuliers qu'avant le Covid, des bataillons d'investisseurs privés divisés par deux... Malgré ce plongeon spectaculaire, on n'a toutefois pas encore touché le fond. Car, devant l'ampleur du coup de massue, un airbag gouvernemental s'est déclenché : 45 000 logements neufs achetés en bloc par Action Logement (ex-1 % patronal) et CDC Habitat (logements sociaux et locatifs intermédiaires). « *La construction neuve fait face à un marché sans offres et sans demandes. Et rien n'augure d'un retournement favorable dans les six prochains mois* », alerte Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Sa consœur Véronique Bédague, PDG de Nexity et coanimatrice du récent Conseil national de la refondation (chargé de proposer des contre-feux à la crise résidentielle), partage ce pessimisme : « *Le marché est à l'arrêt, la crise, très profonde. On n'achète pas, on cherche une location, mais il n'y en a pas. Je ne sais pas comment les Français pourront se loger à la rentrée 2025.* » La bombe sociale redoutée par l'ex-ministre du Logement Olivier Klein n'a rien d'une chimère. « *C'est une véritable mine à fragmentation dont les effets rebonds vont faucher tous les métiers du BTP* », avertit Norbert Fanchon, patron du promoteur Gambetta. Et la fin 2024 sonnera le glas du dispositif d'investissement locatif Pinel *(voir p. 144)*. « *Pour la première fois depuis quarante ans, les investisseurs particuliers dans le neuf n'auront plus d'aide fiscale* », note William Truchy, DG ■■■

Trou d'air de l'ancien
Nombre de ventes de logements anciens, cumul sur douze mois, en milliers



Sources : IGEDD, DGFiP, Fnaim.

Chute des crédits
Production de crédits à l'habitat, en milliards d'euros, par mois



Source : Banque de France.

Flambée des taux
Évolution annuelle des taux d'inflation et des taux de crédit, en %

*Taux moyen sur vingt ans. Source : Century 21.

234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Le Point

Prix, taux, volumes Tout sur la baisse

Edition : **29 fevrier 2024 P.126-128,130,132,134**

■■■ de Kaufman & Broad. Trop coûteux pour le budget de l'État ? *« L'immobilier lui rapporte 97 milliards d'euros de taxes partagées avec les collectivités locales, contre 41,5 milliards d'euros d'aides versées. Faites le calcul, qui sort gagnant de ce Monopoly ? L'investissement locatif, synonyme de paradis fiscal, est un mythe élyséen porté par Emmanuel Macron »*, critique Véronique Bédague. Le manque de motivation se double d'un manque d'offres. Siphonnée par le refus, voire l'abandon, de permis de construire stoppés net par des maires plus frileux avant des élections municipales et de nouvelles équipes Vertes dirigeant de nombreuses métropoles. *« A-t-on bien mesuré les effets pervers de la loi climat et résilience ? Ce dogme écologique très parisien qui vise le zéro artificialisation nette des sols* [ZAN] *restreint les possibilités de construction. En raréfiant l'offre de terrains à bâtir, il les renchérit d'autant en les mettant en compétition au plus offrant »*, tempête Loïc Vandromme, patron du groupe Hexaom, leader des constructeurs de maisons individuelles. Il faut dire que, à hauteur de 66 800 nouveaux pavillons, l'activité de ce secteur a dégringolé de 50 % l'an dernier. Une grenade dégoupillée par le surcoût de nouvelles normes environnementales (RE 2020), des taux d'emprunt multipliés par quatre en dix-huit mois *(voir p. 140)*, des matériaux et de l'énergie, sans oublier l'inflation. *« Du bas au milieu de la pyramide, les ménages français doivent renoncer à leur désir de* home sweet home *»*, poursuit Loïc Vandromme. Une difficulté que semble prendre en compte Gabriel Attal parmi les leviers du choc d'offre récemment annoncé pour débloquer la situation : *« J'assume de vouloir continuer à permettre à tous les Français qui le veulent de s'offrir leur propre maison. Ça fait partie du rêve de beaucoup de familles, de classes moyennes qui travaillent dur et aspirent à se loger dans une maison individuelle. »* Inciter les propriétaires de pavillons bâtis sur de grands terrains à les morceler. Au menu, la densification du tissu pavillonnaire mais aussi urbain. *« Vouloir gagner quelques étages supplémentaires en les construisant ou en les surélevant est une bonne idée. Pas sûr, toutefois, qu'elle fasse bon ménage, sur le terrain, avec des plans locaux d'urbanisme interdisant de dépasser le seuil de R + 4 »*, relève William Truchy. Loin de jeter l'éponge et de déclarer forfait, des promoteurs relèvent le gant en accordant des remises tarifaires pour écouler leur production, en bloc et au détail. Des baisses de prix de 10 % chez BNP Paribas Immobilier, cadeaux promotionnels (cuisine équipée, décoration domestique personnalisée, etc.) chez Kaufman & Broad, des remises de 4 000 à 5 000 euros par pièce (plus éventuellement les frais de notaires offerts) du côté de Sefri-Cime. *« Avec l'environnement plus favorable de banques prêteuses à moindres taux, les particuliers ont une fenêtre de tir exceptionnelle. C'est le moment d'acheter ! »* s'exclame Olivier Bokobza, patron de la promotion chez BNP Paribas Real Estate.

Choc. Avec la hausse des taux et du coût des matériaux ou l'inflation des normes environnementales, la maison individuelle est devenue un rêve inaccessible à de nombreux Français.

- 50%

de maisons individuelles

construites en 2023 (66 800 nouveaux pavillons en tout).

« Je ne sais pas comment les Français pourront se loger à la rentrée 2025 »

Véronique Bédague *PDG de Nexity*

Évolution disparate. On oublie souvent que le neuf est l'ancien de demain. Sur ce front, le recul des transactions annuelles atteint 22 %, à hauteur d'environ 875 000 ventes. *« Soit un triste retour de sept ans en arrière,* constate Loïc Cantin, patron de la Fnaim. *Et ce recul des volumes et des valeurs, surtout acté dans les grandes villes, devrait se poursuivre cette année. »* Pour sa consœur Corine Jolly, présidente du groupe De particulier à particulier (PAP), rien de toutefois trop alarmant : *« Il faut relativiser, 875 000 ventes, c'est un marché normal, surtout après des années record. Et des taux d'emprunt à moins de 4 %, ce n'est pas fou. Cette crise, qui pénalise principalement les primo-accédants, ne concerne pas tous les territoires de la même façon. »* La plateforme d'annonces immobilières de PAP enregistre une baisse de 28 % en Île-de-France, 23 % à Paris, 16 % dans les métropoles et 12 % sur les littoraux, qui résistent grâce à l'essor du tourisme et du télétravail. *« Si l'on doit retenir une seule chose de l'année 2023, c'est l'évolution disparate des marchés régionaux,* commente Charles Marinakis, président de Century 21. *Une fois n'est pas* ■■■

SP - FRÉDÉRIC PONROY - OBJECTIF&MOTION/ESPACES ATYPIQUES

234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Le Point

Prix, taux, volumes Tout sur la baisse

Edition : **29 fevrier 2024 P.126-128,130,132,134**

■■■ *coutume, ce sont les couronnes franciliennes qui subissent la plus forte correction, se heurtant de plein fouet à leurs prix forts (en recul annuel de – 5 % à – 8 %) et aux dommages collatéraux du renchérissement des taux d'intérêt d'emprunt.* » Mais tout n'est plus si noir, selon les professionnels, pour qui *« le marché reprend des couleurs ces derniers temps »*. Info, intox, méthode Coué ? *« En gestation pendant quatre mois, l'activité repart de l'avant, notamment alimentée par les ventes contraintes : décès, divorces, mutations professionnelles, etc. »*, confirme Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet. *« Après avoir trop longtemps patienté et payé des loyers à fonds perdu, les candidats primo-accédants ne trouvant pas d'autres solutions locatives, arrivent en embuscade, prêts à passer à l'action »*, poursuit Corinne Jolly, de PAP. Mais leur perte de budget les amène à faire des compromis sur leurs critères de choix et à négocier pied à pied. *« On revoit les prix des offres, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps. Parfois aussi des demandes de gros rabais sont acceptées, à notre grande surprise »*, rapporte Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques. *« Le marché du haut de gamme est plus volatil et plus exigeant. Un logement* ■■■

Exigence. Si le marché du haut de gamme suit ses propres lois, les clients sont de plus en plus attentifs à l'état du bien et à la qualité de sa décoration.

« Du bas au milieu de la pyramide, les ménages français doivent renoncer à leur désir de maison »

Loïc Vandromme *DG de Hexaom*

Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente au mètre carré signé des maisons et appartements anciens au 1er février 2024

Ville	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Aix-en-Provence	5 583 €	+ 0,9 %
Amiens	2 329 €	– 5,8 %
Angers	3 222 €	– 2 %
Antibes	6 060 €	+ 0,6 %
Antony	5 185 €	– 8,4 %
Argenteuil	3 357 €	– 1,1 %
Asnières-sur-Seine	6 998 €	– 0,1 %
Aubervilliers	3 798 €	– 7,2 %
Aulnay-sous-Bois	3 273 €	– 2,4 %
Avignon	2 477 €	– 0,1 %
Besançon	2 389 €	– 4,2 %
Béziers	2 101 €	+ 8,2 %
Bordeaux	4 668 €	– 6,5 %
Boulogne-Billancourt	8 277 €	– 6,8 %
Bourges	1 766 €	+ 5,1 %
Brest	2 362 €	– 0,2 %
Caen	3 147 €	+ 3,1 %
Calais	1 681 €	– 5,9 %
Cannes	6 083 €	+ 1,3 %
Cergy	3 231 €	+ 1,3 %
Champigny-sur-Marne	3 955 €	– 2,8 %
Cherbourg	2 249 €	– 0,3 %
Clermont-Ferrand	2 275 €	– 0,4 %
Colmar	2 407 €	– 3,5 %
Colombes	5 622 €	– 1,2 %
Courbevoie	6 907 €	– 4,6 %
Créteil	4 332 €	+ 5,8 %
Dijon	2 700 €	– 3,5 %
Drancy	3 243 €	– 2,2 %
Dunkerque	1 907 €	– 4,3 %
Grenoble	3 012 €	+ 5,1 %
Issy-les-Moulineaux	7 726 €	– 7,6 %
La Rochelle	4 690 €	+ 4,3 %
La Seyne-sur-Mer	3 945 €	+ 10 %
Le Havre	2 332 €	+ 11,3 %
Le Mans	2 059 €	+ 6,8 %
Levallois-Perret	8 788 €	– 6,9 %
Lille	3 561 €	– 0,7 %
Limoges	1 698 €	– 4,9 %
Lyon	4 825 €	– 4,6 %
Marseille	3 707 €	– 2,5 %

Ville	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Mérignac	3 760 €	– 10,8 %
Metz	2 283 €	– 3,1 %
Montpellier	3 679 €	+ 0,8 %
Montreuil	6 225 €	– 8,7 %
Mulhouse	1 347 €	– 6 %
Nancy	2 359 €	– 2,1 %
Nanterre	5 543 €	– 2,1 %
Nantes	3 746 €	– 5,4 %
Neuilly-sur-Seine	10 387 €	– 7,1 %
Nice	5 090 €	+ 0,1 %
Nîmes	2 402 €	– 5,1 %
Noisy-le-Grand	4 004 €	– 6,1 %
Orléans	2 514 €	– 5,1 %
Paris	9 581 €	– 5,5 %
Pau	2 179 €	– 5,9 %
Perpignan	2 134 €	+ 4,9 %
Pessac	3 812 €	– 10,8 %
Poitiers	2 120 €	– 3 %
Quimper	2 296 €	– 5 %
Reims	2 787 €	– 2,2 %
Rennes	4 119 €	– 4,3 %
Roubaix	1 838 €	– 5,3 %
Rouen	2 657 €	+ 0,9 %
Rueil-Malmaison	5 993 €	– 8,4 %
Saint-Denis	4 169 €	+ 2,4 %
Saint-Étienne	1 399 €	+ 1,7 %
Saint-Maur-des-Fossés	6 048 €	– 9,1 %
Saint-Nazaire	3 035 €	– 4 %
Strasbourg	3 839 €	– 1,4 %
Toulon	3 536 €	+ 8,1 %
Toulouse	3 644 €	– 3,6 %
Tourcoing	1 956 €	– 6,8 %
Tours	3 023 €	– 6,3 %
Troyes	1 995 €	– 7,6 %
Valence	2 352 €	– 4,2 %
Vénissieux	2 876 €	– 11,2 %
Versailles	7 904 €	– 6,5 %
Villeneuve-d'Ascq	3 071 €	– 4,7 %
Villeurbanne	3 922 €	– 2,7 %
Vitry-sur-Seine	4 232 €	– 2,8 %

Source : Meilleurs Agents.

FRANCK LECRENAY/SP - SP

234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Le Point

Prix, taux, volumes Tout sur la baisse

Edition : **29 fevrier 2024 P.126-128,130,132,134**

■■■ *dans son jus, à la déco à revoir entièrement ne fait plus recette »*, détaille Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty. *« Si les vendeurs commencent à entendre l'appel à la raison, la fiscalité assomme aujourd'hui trop d'investisseurs*, plaide Guillaume Martinaud, patron d'Orpi. *Permettons aux petits propriétaires de se constituer un patrimoine, qui ne doit pas être l'apanage des plus riches. »* De quoi aussi renouveler l'offre et redonner de l'air au marché locatif. *« Le propriétaire bailleur privé dont la France a besoin n'est pas particulièrement aidé dans sa prise de risque*, ajoute Olivier Colcombet, aux commandes du réseau d'agents mandataires Optimhome. *Où préféreriez-vous mettre vos gains ? Dans votre retraite ou dans l'amélioration du bien-être de vos locataires ? À 70 ans, allez-vous vouloir, et pouvoir, réemprunter pour financer des travaux ? N'allez-vous pas vendre votre passoire énergétique et garder le cash pour payer votre maison de retraite ? »* Comme un chien dans un jeu de quilles, la cacophonie réglementaire et technique du diagnostic de performance énergétique nouvelle mouture s'apparente à un hold-up. Un changement de paradigme qui n'a rien d'anecdotique. *« Les passoires thermiques sont constitutives du marché français de l'ancien où une annonce sur dix est classée F ou G, voire une sur cinq dans des zones rurales (Normandie, Centre-Val de Loire...), et même une sur trois à Paris »*, recense Cyril Janin, patron de la plateforme d'annonces Bien'ici. Mais, qu'on se rassure, tous ces cancres, les logements locatifs énergivores, ne sont désormais plus logés à la même enseigne. En effet, un arrêté gouvernemental vient de réviser la règle de calcul énergétique du Monopoly français de toutes les passoires thermiques inférieures à 40 mètres carrés. Que leurs bailleurs pourront continuer à louer sans engager de travaux ad hoc. *« Ce rétropédalage va faire gagner de deux à trois lettres au* ■■■

Frémissement. Contraints par un divorce, un décès ou une mutation, les vendeurs ont relancé quelque peu le marché.

140 000

logements

de 40 m² ou moins considérés comme des passoires thermiques vont échapper au classement F ou G pour diminuer la pression locative.

« Pour la première fois depuis quarante ans, les investisseurs particuliers dans le neuf n'auront bientôt plus d'aide fiscale »

William Truchy *DG de Kaufman & Broad*

Île-de-France : prix de l'immobilier au mètre carré au 1er février 2024

Départements et villes	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne	**1 582 €**	**3 263 €**	**5 357 €**	**1 204 €**	**2 677 €**	**4 549 €**
Fontainebleau	2 445 €	4 459 €	6 810 €	3 012 €	5 099 €	8 041 €
Ozoir-la-Ferrière	2 928 €	3 984 €	5 319 €	2 270 €	3 318 €	4 619 €
Pontault-Combault	2 714 €	3 769 €	5 306 €	2 312 €	3 357 €	4 931 €
Yvelines	**2 268 €**	**4 649 €**	**9 390 €**	**1 936 €**	**3 995 €**	**10 198 €**
Le Vésinet	4 293 €	5 971 €	8 184 €	5 359 €	8 518 €	13 267 €
Maisons-Laffitte	4 188 €	5 775 €	7 858 €	5 022 €	8 264 €	13 276 €
Versailles	5 178 €	7 642 €	10 478 €	6 267 €	9 992 €	15 452 €
Essonne	**1 601 €**	**3 123 €**	**5 674 €**	**1 740 €**	**2 991 €**	**5 090 €**
Orsay	3 344 €	4 576 €	6 849 €	2 417 €	3 805 €	5 929 €
Saclay	3 425 €	4 943 €	6 921 €	3 116 €	4 430 €	6 683 €
Verrières-le-Buisson	3 576 €	5 342 €	7 288 €	3 431 €	5 160 €	8 055 €
Hauts-de-Seine	**3 567 €**	**6 667 €**	**11 268 €**	**3 889 €**	**7 168 €**	**13 131 €**
Boulogne-Billancourt	5 981 €	8 219 €	11 289 €	6 440 €	10 480 €	17 714 €
Issy-les-Moulineaux	5 296 €	7 631 €	9 942 €	4 787 €	9 055 €	15 562 €
Levallois-Perret	6 443 €	8 777 €	11 086 €	5 871 €	9 656 €	13 244 €
Neuilly-sur-Seine	7 631 €	10 304 €	14 425 €	8 073 €	12 939 €	26 717 €
Rueil-Malmaison	3 587 €	5 620 €	7 590 €	4 637 €	7 189 €	11 415 €
Seine-Saint-Denis	**1 974 €**	**4 160 €**	**8 438 €**	**2 036 €**	**3 421 €**	**7 325 €**
Les Lilas	5 126 €	7 098 €	9 178 €	4 217 €	7 382 €	11 856 €
Montreuil	3 350 €	6 305 €	9 134 €	2 869 €	5 847 €	10 502 €
Pantin	3 445 €	6 053 €	8 220 €	3 778 €	6 272 €	10 038 €
Val-de-Marne	**2 655 €**	**5 242 €**	**10 328 €**	**2 552 €**	**4 711 €**	**10 133 €**
Charenton-le-Pont	5 635 €	8 606 €	11 050 €	6 444 €	11 325 €	16 520 €
Gentilly	4 376 €	6 043 €	8 524 €	3 118 €	5 936 €	9 907 €
Maisons-Alfort	3 892 €	5 742 €	7 668 €	3 641 €	6 132 €	9 744 €
Nogent-sur-Marne	4 307 €	6 675 €	8 993 €	4 752 €	7 941 €	12 659 €
Vincennes	6 336 €	8 874 €	11 720 €	7 246 €	11 365 €	17 976 €
Val-d'Oise	**1 909 €**	**3 337 €**	**5 617 €**	**1 853 €**	**3 157 €**	**5 136 €**
Enghien-les-Bains	3 814 €	5 456 €	8 076 €	3 619 €	5 634 €	8 701 €
L'Isle-Adam	2 688 €	4 251 €	6 402 €	2 427 €	3 687 €	5 737 €
Montmorency	2 703 €	4 081 €	5 821 €	2 650 €	4 117 €	6 287 €

Source : Meilleurs Agents.

SP - FRÉDÉRIC PONROY-OBJECTIF&MOTION/SP

234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Le Point

Prix, taux, volumes Tout sur la baisse

Edition : **29 fevrier 2024 P.126-128,130,132,134**

■■■ *classement du DPE de 140 000 unités* [11 % du parc immobilier de ces surfaces, NDLR]. *On bricole, on fait reculer le problème sans s'y attaquer. Car ces petits logements très énergivores restent autant de trous dans la raquette dans la lutte contre le réchauffement climatique »*, s'étonne Henry Buzy-Cazaux, président de l'Imsi. Quelle est donc la solution ? Une massification de la rénovation énergétique domestique dopée par l'action des copropriétés (plan pluriannuel de travaux), notamment à travers des incitations financières vertueuses pour tout le monde et la planète. *« Attention aux arbres qui cachent la forêt*, prévient Olivier de Chabot, président du groupe Mercure. *La problématique de la rénovation ne se limite pas aux seuls gains escomptés sur les DPE. Confort, embellissement, agrandissement… sont aussi des travaux qui se heurtent à des coûts renchéris de 40 % en dix-huit mois. »* Mais aussi au manque d'artisans formés et d'entreprises labellisées garantes de l'environnement (RGE), sésame pour obtenir les aides financières MaPrimRenov'distillées par l'Anah *(voir p. 160)*. En d'autres termes, ici aussi, on n'est pas encore sorti de l'auberge ■

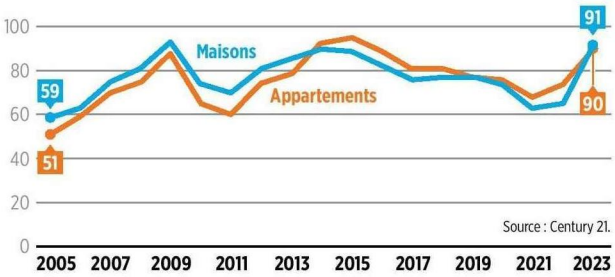
Travaux. Si l'achat du neuf et de l'ancien s'est nettement contracté, les projets d'agrandissement ou d'embellissement sont également touchés par la hausse des taux et l'inflation.

« Dans le haut de gamme, un logement dans son jus, à la déco à revoir entièrement ne fait plus recette »

Alexander Kraft *PDG de Sotheby's IR*

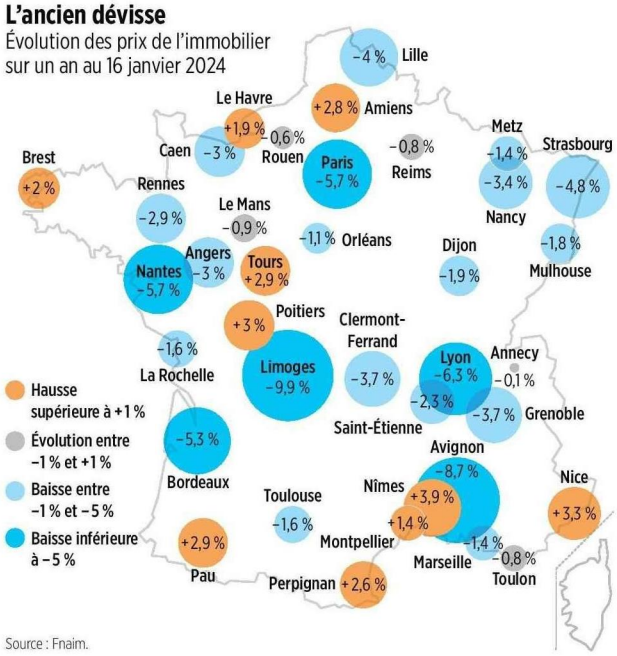
De plus longs délais de vente

Évolution annuelle des délais de vente en Île-de-France, en nombre de jours



L'ancien dévisse

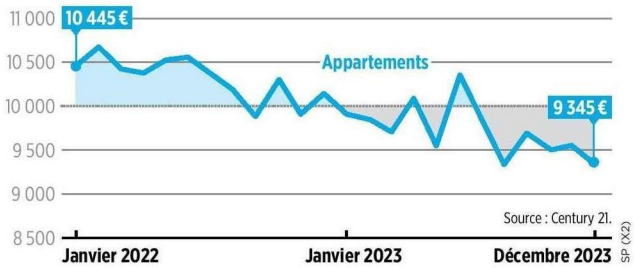
Évolution des prix de l'immobilier sur un an au 16 janvier 2024



Source : Fnaim.

Paris sous les 10 000 €/m²

Évolution mensuelle des prix moyens au mètre carré à Paris



234325 - CISION 6216556600524

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.