

Edition : Du 14 au 20 mars 2024 P.66-68
 Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)
 Périodicité : Hebdomadaire
 Audience : 607000



Journaliste : Virginie Grolleau
 Nombre de mots : 1331

En couverture

IMMOBILIER

TOUT SE NÉGOCIE

Avec le blocage du crédit, les Français ont stoppé leurs projets d'achat. Résultat, les prix baissent, et la correction va se poursuivre en 2024 avec des acquéreurs exigeants. Seul espoir, les taux amorcent un recul. Nos analyses et nos prix à Paris, en banlieue et en régions.

Un chiffre résume sans doute à lui seul la crise que traverse le secteur : le volume des crédits immobiliers a chuté de 41% en 2023, selon les données publiées par la Banque de France, passant d'un volume annuel de 218 milliards d'euros de prêts accordés (hors renégociations) par les banques en 2022 à 129 milliards d'euros en 2023. Soit le plus bas niveau enregistré depuis 2014, où il était de 93 milliards, alors que le pic avait été enregistré en 2021, à 225 milliards. De plus, le taux d'intérêt

PAR VIRGINIE GROLLEAU

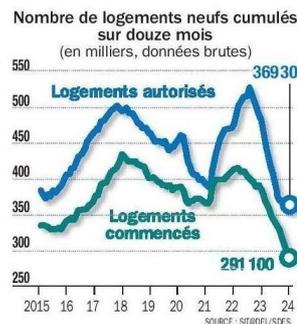
moyen est passé d'à peine plus de 1% en janvier 2022 à 4,17% en janvier 2024, selon la même source.

Primo-accédants bloqués

Résultat, « la capacité d'endettement des ménages a mathématiquement chuté de 28% », calcule Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Cette spectaculaire remontée du loyer de l'argent a pénalisé tous les profils d'acquéreurs : ceux qui voulaient acheter leur premier logement ou faire construire une maison individuelle, ceux qui voulaient déménager à la suite de contraintes familiales ou professionnelles, ceux qui souhaitaient réaliser un investissement locatif... Et aussi l'ensemble des professionnels.

Dans l'ancien, les transactions ont plongé de plus de 22%, passant de 1,115 million de ventes en 2022 à environ 869 000 en 2023, selon l'Insee. « Ce sont bien sûr les primo-accédants, les jeunes et les revenus modestes, sans ou avec un apport très faible, qui ont subi de plein fouet la hausse des taux et la raréfaction du crédit », note Brice Cardi, président de L'Adresse. Ce sont donc les secundo-accédants ou ceux qui pouvaient payer cash qui ont animé le marché. « La part des retraités a bondi de 7% parmi les acquéreurs », relève Charles Marinakis, président de Century 21. Et ils ont pris la main, prenant leur temps pour faire leur choix... et faire baisser les prix demandés.

Correction à l'œuvre



Alors que les taux semblent avoir atteint leur pic et entament une décrue depuis le début de l'année, la baisse des prix est loin d'avoir compensé l'explosion du coût du crédit. Les transactions ont donc chuté, dans le neuf comme dans l'ancien.



« La note énergétique obtenue à l'issue du diagnostic de performance énergétique est devenue un argument de négociation, de même que les défauts de logement, les travaux de copropriété votés payés ou l'achat sans condition suspensive d'obtention de prêt », remarque Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques. Pour les investisseurs, la notation énergétique et les travaux de rénovation sont devenus des critères d'évaluation cruciaux, puisque, malgré un assouplissement annoncé pour les logements de moins de 40 m² par le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, le calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques a été maintenu (lire page 70). Même les biens haut de gamme ne font pas exception : « Les acquéreurs n'hésitent pas faire des offres très agressives, jusqu'à -20%, et les négociations sont alors très longues », confirme Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France.

Bernard Gaudin/Hemis.fr

Parc de Billancourt, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). Les résidences proches des bords de Seine restent prisées, mais la baisse des prix a atteint 10% dans la ville.

Résultat : les prix ont baissé. « Sur-tout dans les secteurs où ils avaient flambé ces dernières années, dans les métropoles ou sur la façade atlantique », constate Thomas Lefebvre, directeur scientifique de SeLoger et MeilleursAgents. Désormais, ils reculent même dans les zones rurales. »

Paris en première ligne

C'est en Ile-de-France, Paris inclus, que le repli a été le plus fort. Selon les Notaires du Grand Paris, les prix de la capitale (lire pages 80 à 90) ont déjà perdu plus de 13% depuis le record de novembre 2020, dont 7% l'an dernier, passant de 10860 euros le m² à, d'après leurs projections, 9410 euros le m² en avril prochain. « Le VI^e arrondissement, le plus cher, est passé sous les 14000 euros le m² et le XIX^e, le plus abordable, sous les 8000 euros le m², cite Elodie Frémont, présidente de la commission des statistiques immobilières et notaire à Paris. Sachant que cinq arrondissements (XII^e,

XIII^e, XVIII^e, XIX^e et XX^e) sont à moins de 9000 euros le m². »

Une partie des transactions de confort, pour trouver un logement plus spacieux ou mieux localisé, a disparu. « Les ventes ont chuté de 26% pour les appartements entre 1 et 3 millions d'euros, cible des familles aisées avec enfants, s'inquiète Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Ceux qui ont réussi à obtenir un emprunt ont réduit les surfaces recherchées de 10 à 20%. » Au-delà du périphérique (lire pages 92 à 101), « les transactions ont chuté de 24% pour les appartements et de 28% pour les maisons, tandis que les prix ont baissé de 7% », relève Olivier Clermont, notaire à Paris. En province (lire pages 102 à 109), si le repli national est estimé à 3%, il varie de 4 à 8% à Lyon, Nantes ou Bordeaux. « Certains vendeurs refusent encore de prendre en compte cette nouvelle configuration du marché et déclarent ne pas vouloir "brader" leur bien, relate Guillaume >>>

▶▶▶ Martinaud, président d'Orpi. *Mais brader, c'est vendre en dessous de son prix d'achat, ce qui est rarement le cas.* »

Dans le neuf, la situation est encore plus difficile. *« C'est catastrophique, déplore Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Le nombre de permis de construire accordés a chuté de 24%, passant sous les 400000 autorisations l'an dernier, ce qui a aussi un impact sur la construction de logements sociaux. »* Les ventes aux particuliers ont chuté de plus de 38% – soit -28% pour les résidences principales et -51% pour les investissements locatifs. Et les plans de rachat par Action Logement et la Caisse des dépôts, pour soutenir le secteur et créer du logement à des loyers plus abordables, ne suffiront pas à compenser la fin prévue du dispositif de défiscalisation Pinel (*lire page 74*).

Refuge des ménages modestes et primo-accédants, la maison neuve s'est écroulée : -39% sur un an, à environ 58500 ventes, contre plus de 118000 en moyenne par an entre 2007 et 2023. *« Même si nous saluons la volonté affichée du Premier ministre Gabriel Attal de soutenir la construction de maisons individuelles, nous attendons des actes forts »*, s'impatiente Grégory Monod, président du pôle habitat de la FFB (Fédération française du bâtiment).

Prudence pour 2024

Seule bonne nouvelle : la légère baisse des taux d'intérêt constatée en ce début d'année. *« Les banques ont reconstitué leurs marges depuis novembre dernier et elles sont prêtes aujourd'hui à accorder des prêts »*, se félicite Pierre Chapon, cofondateur de Pretto. Avec des taux sous les 4% pour les meilleurs profils et sans doute autour de 3,5% en fin d'année. Ce mouvement sera-

t-il suffisant pour relancer l'activité? *« Seulement si les vendeurs restent raisonnables »*, prévient Yann Jéhanno, président de Laforêt. Les professionnels restent très prudents : *« Nous prévoyons un marché encore en repli cette année, avec une baisse des ventes de 10% et un nouveau recul des prix de 4 à 6% »*, estime Loïc Cantin, président de la Fnaim. ■



STRASBOURG

Dégel timide

Petite éclaircie à Strasbourg : le téléphone sonne dans les agences. « Nous avons plus de visites depuis le début de l'année », se réjouit Pierre-Louis Guérin, fondateur d'Ethiqu'Immo. Investisseurs, jeunes couples et familles aisées, qui avaient mis leurs projets en stand-by, sont tous de retour. Il est plus facile d'avoir un projet immobilier quand les taux de crédit sont stables ou en baisse.

Ce frémissement tient aussi à la chute des prix, certes encore timide car certains vendeurs non pressés ne se résolvent pas à réduire leurs prétentions. Mais de petites corrections s'opèrent ici et là. « Nous avons convaincu nos vendeurs de réajuster leurs prix de 5 à 10% », précise Lison Weber, gérante de l'agence Laforêt Orangerie. Et si la chambre des notaires du Bas-Rhin annonçait encore une hausse moyenne de 1,4% sur un an à fin octobre 2023, MeilleursAgents enregistre désormais un repli de 1,4% sur un an au 1^{er} février pour les appartements anciens, ce qui ramène le mètre carré moyen à 3900 euros.

Dans l'hypercentre et à Contades, l'Orangerie ou la Robertsau, il est rare de franchir la barre des 6000 à 7000 euros le m², sauf pour des biens d'exception autour du parc. « Nous venons d'y vendre un duplex bien

renové dans une maison de maître avec jardin et piscine à 1,1 million d'euros », confie Sébastien Gazso, directeur commercial d'Espaces Atypiques. Neudorf, Krutenau et l'Esplanade se négocient plutôt entre 3500 et 5000 euros le m² ; Neuhof, la Meinau ou Cronembourg entre 2500 et 4000 euros le m².

Le moindre défaut (absence d'ascenseur, de parking...) pèse sur les prix. « Les acheteurs sont rebutés par les mauvais DPE et les gros travaux qu'ils sous-tendent », observe Guillaume Munsch, de Christelle Clauss Immobilier. Idem pour les immeubles des années 1970. « Les prix peuvent chuter de 10 à 15% », note Valérie Boos, directrice de Century 21 Etoile. Dans ce contexte, « les biens avec défauts peuvent végéter pendant quatre à six mois si le vendeur n'ajuste pas son prix », prévient Frédéric Bernhard, président de la Fnaim Alsace.

Dans le neuf, le marché tourne au ralenti, et si les prix ne baissent pas encore – selon la FPI, 4600 euros le m² en moyenne hors parking dans l'Eurométropole –, des rabais sont consentis sur les fins de commercialisation. Des opportunités pour les investisseurs désireux de profiter de la fin de la loi Pinel. D'autant qu'ici, comme partout, le marché locatif est sous tension.

Colette Sabarly



Agence Espaces Atypiques

Un duplex dans la Robertsau. La pièce de vie de ce 172-m² avec 4 chambres se prolonge par une terrasse de plain-pied sur la Muhlwasser. Prix: 790 000 euros.

Edition : Du 14 au 20 mars 2024 P.103
 Famille du média : Médias d'information
 générale (hors PQN)
 Périodicité : Hebdomadaire
 Audience : 607000



Journaliste : Elisabeth Lelogeais
 Nombre de mots : 729

LYON

En pente douce

Malgré l'arrivée du printemps, le marché est resté engourdi, dans la continuité de 2023, avec des acheteurs attentistes et des vendeurs frileux. « En 2023, les transactions dans l'ancien ont chuté de 20% et plus, en raison de la difficulté d'accès au crédit pour les primo-accédants mais aussi les CSP+, constate Adrien Verlhac, directeur de Square Habitat Centre-Est. Le desserrement des taux va insuffler un peu d'oxygène, mais le besoin de se loger reste énorme, d'autant que le neuf est au point mort, en recul de 40% sur un an, à la fois pour les réservations et les mises en vente. »

« Marché de besoin »
 Côté prix, malgré la dégringolade de la demande, pas d'effondrement : -5,2% sur un an, selon les notaires. « C'est davantage un faux plat descendant qu'un plongeon », nuance Adrien Verlhac. Le prix de l'ancien est certes passé sous la barre des 5 000 euros le m² dans Lyon intramuros, franchie en 2021, pour tomber à 4 650 euros selon les notaires, un niveau équivalent à celui de 2020. Mais loin de l'euphorie d'alors, « on n'est plus sur un marché d'opportunités et de confort, où tout se vendait à prix fort, mais sur un marché de besoin. Les acquéreurs réfléchissent, tâtonnent, négocient », observe Xavier Moreux,

Et aussi...

SAINTE-FOY
 Dans l'Ouest lyonnais, cette commune connaît un marché à deux vitesses. Celui des appartements, dynamique, enregistre une hausse des prix d'environ 4%, entre 3 400 et 4 200 euros le m², selon les notaires. Mais celui des maisons, qui servent de report à la zone des monts d'Or, piétine. « Même si elles affichent des prix inférieurs à ceux des communes cotées des monts d'Or, elles sont trop

chères », observe Philippe Guilloteau, de l'agence Nestenn. Dans le centre, aux vieilles demeures 1900, ou chemin des Fonts et ses maisons bourgeoises, peu de ventes dépassent les 800 000 euros.

DÉCINES
 Le stade de l'Olympique lyonnais a mis cette cité en lumière. Elle séduit par « son côté ville à la campagne, recherché par les futurs

habitants, explique Carla Ohannessian, de l'agence Stéphane Plaza. Outre ses infrastructures urbaines de qualité, ses espaces verts et le lac du Grand-Large avec ses activités nautiques, elle bénéficie de prix attractifs ». Les studios démarrent à 95 000 euros et les 4-pièces dépassent rarement les 350 000 euros. Un bon plan aussi pour les investisseurs, non soumis à l'encadrement des loyers. ■

Zoom sur...

Jean-Macé
 Ce secteur bohème du VII^e arrondissement, datant des années 1950 à 1980, dispose d'un parc de logements qui tranche avec les immeubles neufs de Gerland. « Sa mixité, les commerces et brasseries, les bonnes écoles primaires, les facultés et la proximité de Part-Dieu en tram ou en métro en font un quartier très vivant et prisé », confie Gaël Fluchaire, de l'agence Guy Hoquet. Les prix, en légère baisse, évoluent de 4 500 à 5 000 euros le m², voire plus en dernier étage sur la place Jean-Macé et la rue Chevreul.

directeur des agences Espaces atypiques de Lyon. Les logements des beaux quartiers de la Presqu'île ou de la Tête d'Or, qui affichent des prix moyens au-delà de 6 000 euros le m²,

Prix en euros par m² pour un logement de plus de cinq ans



n'échappent pas à cette tendance. Comme ce 120-m² rue Boileau, dans le VI^e arrondissement, situé au 2^e étage, proposé à 816 000 euros et négocié de 5%, soit 775 200 euros. Les biens familiaux nécessitant une revente souffrent de l'inertie du marché. En revanche, les 2- et 3-pièces, souvent payés comptant entre 250 000 et 300 000 euros, trouvent facilement preneur dans les secteurs animés de Saint-Louis, Saint-Just, Gorge-de-Loup, Sans-Souci... En périphérie, les transactions sur les appartements restent actives et les prix stables, entre 2 500 et 5 000 euros le m². Le marché des maisons, lui, est en berne, aussi bien dans les communes des monts d'Or telles Saint-Cyr ou Saint-Didier que dans celles plus au sud d'Oullins-Pierre-Bénite et Saint-Genis-Laval, où les prix avaient flambé après la pandémie, même pour des biens de qualité moyenne. « On revient aux fondamentaux en dissociant le haut de gamme du standard », résume Romain Billard, de Sotheby's. L'occasion de profiter de prix plus raisonnables et d'un éventail de biens à choisir. Elisabeth Lelogeais