

Edition : 06 juin 2024
P.126-128,130,132
Famille du média : Médias d'information
générale (hors PQN)
Périodicité : Hebdomadaire
Audience : 1727000



Spécial immobilier

Faut-il acheter ?

Dossier dirigé par
Bruno Monier-Vinard

MARCHÉ IMMOBILIER Faut-il acheter ?	126
CRÉDIT Comment profiter de la baisse des taux	136
PHILIPPE BRIAND « Osez réformer ! »	140
NEUF Des promotions !	144
LOCATION Louer pour les JO, une bonne idée ?	146
TRAVAUX Investir dans une passoire thermique	148
PARIS Avec vue carte postale	154

Grand art. Près du jardin du Luxembourg, à Paris, l'atelier rénové (261 m², terrasse de 57 m²) du peintre américain James Whistler (1834-1903) a été vendu 6,5 millions d'euros par le groupe Daniel Féau.

Entre-deux. Prix et taux en baisse, le marché rebondit timidement.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Plus qu'hier, moins que demain ? À l'amorce de l'été, la reprise du marché immobilier se fait attendre, en dépit d'une légère hausse des consultations des annonces et des visites, encouragées par une lente décroissance des prix et des taux de crédit (lire p. 136). « Attention à ne pas confondre l'hirondelle avec le printemps ! Le cancer, c'est la cherté du logement. Elle est alimentée, notamment, par la gourmandise des propriétaires, qui ont pourtant souvent réalisé de juteuses plus-values, les prix toujours aussi élevés du foncier et les coûts de sortie de construction ou de rénovation, dopés par la flambée des matériaux », plaide Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imisi). Côté législatif, on aurait tout à gagner à remplacer les mesures punitives (DPE, taxes, TVA, encadrement des loyers...) par d'autres incitant à investir son argent dans la pierre. »

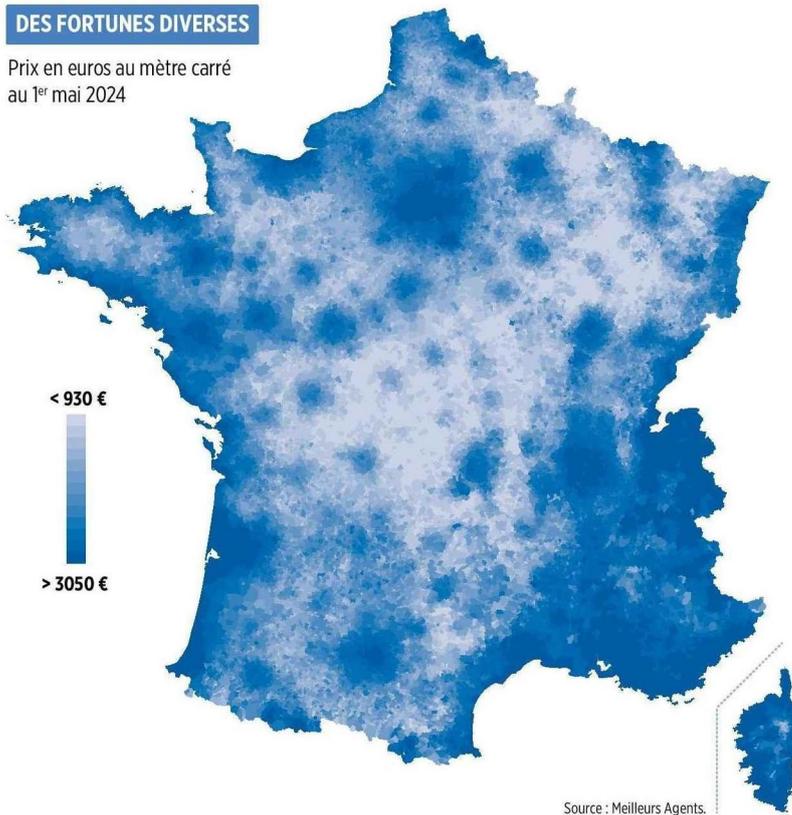
Selon la Fnaim, quelques signaux positifs laissent à penser que le plus dur est peut-être passé : « Mais il va falloir être patient, car ce sont des cycles longs et la capacité d'achat des candidats n'est pas encore restaurée », s'inquiète Loïc Cantin, président de cette fédération, qui pronostique 8 % de recul des ventes dans l'ancien en 2024 (800 000 transactions). « Il faut du temps pour faire bouger le gros paquebot immobilier, mais force est de constater que le marché

s'adapte à la nouvelle demande et revient à la normale », commente Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi. Une étude de SeLoger indique que, malgré la logique érosion des prix (toujours couplée à la baisse des ventes), 10 % des candidats acquéreurs les jugent encore trop élevés. « Le renchérissement des taux de crédit leur a fait perdre 10 à 15 % de pouvoir d'achat immobilier par rapport à début 2022 », observe Caroline Evans de Gantes, présidente d'Aviv France. D'où des bataillons plus clairsemés de prétendants que l'an dernier à la même époque. « Dans un contexte de reprise molle, nous voyons beaucoup d'offres mais aussi beaucoup de rétractations. Les gens ont peur de faire le mauvais choix et espèrent que les taux vont continuer à baisser », indique Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques.

Pénurie d'offre. Pourtant, une partie des propriétaires acceptent aujourd'hui de corriger à la baisse leur prix de vente, soit facialement, soit en négociation. Alors que l'immobilier premium continue d'éviter la houle, le milieu de gamme repart, mais avec un tassement des prix et des rabais consentis. « Si les taux d'emprunt redescendent à 3 ou 2,5 %, les prix risquent fort de remonter. C'est pourquoi certains de nos clients préfèrent acheter au plus bas aujourd'hui, dans l'optique de renégocier leur crédit d'ici un an ou deux », souligne Paolo Fernandes, ■■■

DES FORTUNES DIVERSES

Prix en euros au mètre carré au 1^{er} mai 2024



Une petite folie. Au bord de l'Erdre, près de Nantes, pour 1,89 million d'euros (Espaces atypiques).

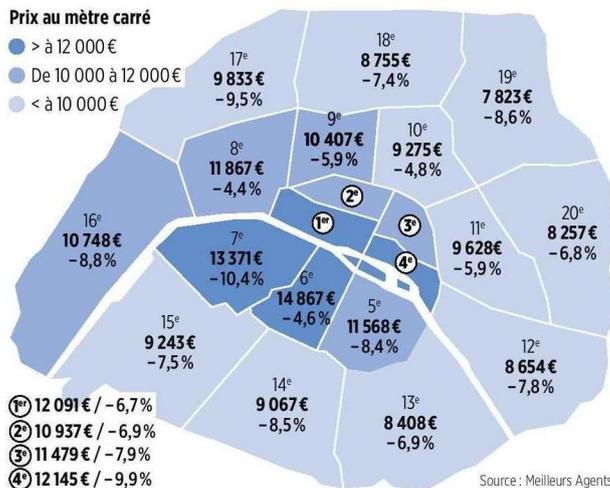
■■■ codirigeant de Paris Ouest Sotheby's International Realty.

En proie à une violente crise immobilière, le secteur de la promotion neuve est victime à la fois d'une pénurie d'offre et d'une moindre demande, contraint à réajuster les prix de ses programmes en cours de commercialisation (lire p. 144). « Notre secteur, qui est parti pour composer avec des ventes annuelles divisées par deux pendant longtemps, n'a pas d'autre choix que de se réinventer, tant en conception qu'en mode de fabrication. Voilà pourquoi nous allons produire davantage de petites unités (studios, 2 et 3-pièces), dont la typologie correspond aux besoins et à la demande de nos concitoyens », indique Vincent Ego, président de Cogedim. Des logements où chaque mètre carré utile sera optimisé et répondra à des enveloppes budgétaires plus abordables, notamment pour les primo-accédants.

« Bagneux, Clamart, Maisons-Alfort... Des collectivités de la première couronne francilienne autorisent des projets de nouvelle génération avec des logements ■■■

À PARIS, CHUTE DES PRIX

Prix moyens au mètre carré affichés à Paris sur l'ensemble des biens d'habitation dans l'ancien au 1^{er} mai 2024 et variation des prix sur un an



8%

Estimation du recul des ventes dans l'ancien en 2024, selon Loïc Cantin, président de la Fnaim.



« Le cancer actuel, c'est la cherté du logement. »

Henry Buzy-Cazaux
(IMS)

ESPACES ATYPIQUES NANTES/SP - SP



« Nous allons produire davantage de petites unités (studios, 2 et 3-pièces). »

Vincent Ego (Cogedim)

■■■ moins grands, mais capables d'évoluer et d'être jumelés dans le futur : un 3-pièces à côté d'un 2-pièces, un 4-pièces accolé à un studio ou à un 2-pièces », explique Olivier Bokobza, président du pôle promotion de BNP Paribas Immobilier. L'absence du « choc d'offre » gouvernemental ne résout pas les besoins de logements liés à la croissance démographique et aux divorces de plus en plus fréquents.

Crise résidentielle. La solution pour renforcer la mosaïque d'habitat ? « Réformer tout le système de fond en comble », selon Philippe Briand, président du groupe Arche, qui regroupe Laforêt, Century 21, Citya immobilier, etc. (lire l'interview p. 140). « Avec le dispositif d'investissement locatif Pinel qui s'éteindra fin 2024, l'immobilier neuf ne sera plus soutenu par aucune aide fiscale pour la première fois en France depuis vingt ans », alerte François de Las Cases, président de Sefri-Cime. Suppressions de postes, dépôts de bilan d'agences... L'État reste droit dans ses bottes et sourd face à la crise ■■■

9 259
EUROS

C'est le prix moyen au mètre carré à Paris (-7,5% en un an).
Source : Meilleurs Agents.

Lumineux. Maison d'architecte de 170 m² à Cestas (Gironde), à vendre 649 000 euros (Espaces atypiques).



UNE BAISSÉ GÉNÉRALISÉE

Prix de vente au mètre carré signé des maisons et appartements anciens au 1^{er} mai 2024

Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an	Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an
Aix-en-Provence	5 482 €	-3,1%	Méridon	3 724 €	-10,6%
Amiens	2 287 €	-6,9%	Metz	2 255 €	-5,8%
Angers	3 171 €	-7%	Montpellier	3 680 €	-0,1%
Antibes	6 138 €	3,2%	Montreuil	6 200 €	-10%
Antony	5 123 €	-4,7%	Mulhouse	1 319 €	-5,4%
Argenteuil	3 207 €	-7,2%	Nancy	2 297 €	-3,9%
Asnières-sur-Seine	6 431 €	-8,8%	Nanterre	5 245 €	-8%
Aubervilliers	3 596 €	-9,7%	Nantes	3 671 €	-9,5%
Aulnay-sous-Bois	3 375 €	4,9%	Neuilly-sur-Seine	9 935 €	-10,2%
Avignon	2 464 €	0,7%	Nice	5 178 €	1,3%
Besançon	2 366 €	-2,8%	Nîmes	2 376 €	-7,4%
Béziers	2 088 €	7,6%	Noisy-le-Grand	4 198 €	-0,4%
Bordeaux	4 620 €	-5,7%	Orléans	2 498 €	-6,1%
Boulogne-Billancourt	8 255 €	-7,1%	Paris	9 259 €	-7,5%
Bourges	1 710 €	6,1%	Pau	2 189 €	-5,6%
Brest	2 300 €	-7,4%	Perpignan	2 091 €	-2,7%
Caen	3 003 €	-1,8%	Pessac	3 646 €	-10,6%
Calais	1 682 €	-2,4%	Poitiers	2 293 €	-1,3%
Cannes	6 180 €	2,2%	Quimper	2 288 €	-2,2%
Cergy	3 061 €	-4,9%	Reims	2 735 €	-2,4%
Champigny-sur-M.	3 683 €	-9,7%	Rennes	4 103 €	-2,6%
Cherbourg	2 213 €	-0,2%	Roubaix	1 801 €	0,9%
Clermont-Ferrand	2 263 €	-2%	Rouen	2 627 €	-3,3%
Colmar	2 373 €	-0,3%	Rueil-Malmaison	5 974 €	-4,7%
Colombes	5 429 €	-3,8%	Saint-Denis	4 002 €	-2,8%
Courbevoie	6 588 €	-7,3%	Saint-Étienne	1 376 €	-4%
Créteil	4 034 €	-2,5%	Saint-Maur-des-F.	6 085 €	-7,4%
Dijon	2 663 €	-3,8%	Saint-Nazaire	3 003 €	-1,8%
Drancy	3 045 €	-11,1%	Strasbourg	3 697 €	-4%
Dunkerque	1 902 €	1,6%	Toulon	3 486 €	-3,4%
Grenoble	2 986 €	-0,9%	Toulouse	3 539 €	-5%
Issy-les-Moulineaux	7 647 €	-5,3%	Tourcoing	1 901 €	1,3%
La Rochelle	4 639 €	0,4%	Tours	2 946 €	-11,7%
La Seyne-sur-Mer	3 931 €	5,8%	Troyes	1 948 €	-4,2%
Le Havre	2 298 €	4,8%	Valence	2 278 €	-7%
Le Mans	1 996 €	-5,9%	Vénissieux	2 837 €	-5,8%
Levallois-Perret	8 596 €	-8,0%	Versailles	7 841 €	-6,3%
Lille	3 464 €	-0,4%	Villeneuve-d'Ascq	3 041 €	0,6%
Limoges	1 705 €	-2%	Villeurbanne	3 763 €	-8,8%
Lyon	4 813 €	-3,9%	Vitry-sur-Seine	4 056 €	-7,2%
Marseille	3 717 €	-1,3%			

Source : Meilleurs Agents.

STANISLAS LEDOUX/ESPACES ATYPIQUES/SP - LAURENCE VON DER WEID/COGEDIM

■■■ résidentielle que traverse notre pays, qui ira sans doute crescendo. Extension du PTZ, réforme partielle de l'interdiction locale des passoires thermiques, coup d'accélérateur sur la production de logements intermédiaires... Les récentes initiatives du nouveau ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, ne

suffiront pas à gommer d'un coup de baguette magique une catastrophe annoncée, déjà visible dans le désert locatif privé. Alors que, rappelons-le, l'immobilier est une belle vache à lait dont l'impact soutient l'économie du pays: taxes diverses, TVA, droits de mutation, sans oublier l'emploi, non délocalisable ■



« Fin 2024, l'immobilier neuf ne sera plus soutenu par aucune aide fiscale. »

François de Las Cases
(Sefri-Cime)

ÎLE-DE-FRANCE : LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Au mètre carré, au 1^{er} mai 2024

	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne*	1 518 €	3 251 €	5 294 €	1 104 €	2 572 €	4 509 €
Fontainebleau	2 660 €	4 867 €	7 420 €	2 877 €	4 873 €	7 688 €
Ozoir-la-Ferrière	3 128 €	4 253 €	5 677 €	2 210 €	3 225 €	4 492 €
Pontault-Combault	2 589 €	3 598 €	5 060 €	2 193 €	3 184 €	4 674 €
Yvelines*	2 157 €	4 657 €	9 590 €	1 831 €	3 934 €	9 750 €
Le Vésinet	4 575 €	6 381 €	8 761 €	5 344 €	8 491 €	13 180 €
Maisons-Laffitte	4 505 €	6 202 €	8 413 €	4 695 €	7 621 €	12 154 €
Versailles	5 187 €	7 670 €	10 538 €	5 765 €	9 196 €	14 208 €
Essonne*	1 534 €	3 104 €	5 595 €	1 702 €	2 959 €	5 082 €
Orsay	3 399 €	4 650 €	6 956 €	2 489 €	3 883 €	6 062 €
Saclay	3 399 €	4 650 €	6 956 €	2 489 €	3 883 €	6 062 €
Verrières-le-Buisson	3 606 €	5 328 €	7 272 €	3 510 €	5 273 €	8 234 €
Hauts-de-Seine*	3 535 €	6 521 €	10 975 €	3 692 €	6 843 €	12 834 €
Boulogne-Billancourt	5 966 €	8 204 €	11 255 €	6 223 €	10 174 €	17 239 €
Issy-les-Moulineaux	5 227 €	7 532 €	9 801 €	4 880 €	9 252 €	16 003 €
Levallois-Perret	6 302 €	8 584 €	10 838 €	5 777 €	9 599 €	13 276 €
Neuilly-sur-Seine	7 280 €	9 849 €	13 815 €	7 795 €	12 578 €	26 534 €
Rueil-Malmaison	3 691 €	5 771 €	7 786 €	4 277 €	6 627 €	10 533 €
Seine-Saint-Denis*	1 959 €	4 060 €	8 312 €	2 078 €	3 489 €	7 950 €
Les Lilas	5 118 €	7 084 €	9 163 €	4 517 €	7 933 €	12 772 €
Montreuil	3 278 €	6 183 €	8 955 €	3 040 €	6 280 €	11 285 €
Pantin	3 356 €	5 930 €	8 061 €	4 058 €	6 725 €	10 755 €
Val-de-Marne*	2 519 €	5 047 €	10 210 €	2 506 €	4 738 €	10 222 €
Charenton-le-Pont	5 307 €	8 122 €	10 422 €	6 090 €	10 671 €	15 567 €
Gentilly	3 868 €	5 345 €	7 534 €	3 116 €	5 908 €	9 932 €
Maisons-Alfort	3 858 €	5 667 €	7 590 €	3 873 €	6 431 €	10 220 €
Nogent-sur-Marne	4 216 €	6 524 €	8 793 €	4 531 €	7 569 €	12 007 €
Vincennes	6 388 €	8 937 €	11 805 €	6 901 €	10 785 €	16 969 €
Val-d'Oise*	1 806 €	3 232 €	5 510 €	1 880 €	3 155 €	5 160 €
Enghien-les-Bains	3 863 €	5 559 €	8 197 €	3 676 €	5 700 €	8 767 €
L'Isle-Adam	2 675 €	4 204 €	6 314 €	2 434 €	3 696 €	5 700 €
Montmorency	2 761 €	4 174 €	5 943 €	2 682 €	4 159 €	6 357 €

* Moyenne / Source : Meilleurs Agents.



Authentique. Dans les Pyrénées-Orientales, mas avec piscine. 785 000 euros (Espaces atypiques).

JOSEP MARTIN RUIZ/ESPACES ATYPIQUES/SP