



Spécial immobilier

LE FIGARO
MAGAZINE

Spécial immobilier

DES OPPORTUNITÉS À SAISIR



De sacrés défis à relever pour retrouver une forme olympique, p. 120.

La baisse des taux va-t-elle enfin s'accélérer ? p. 128.

Ils ont réussi à acheter leur premier logement, p. 132.

Le logement neuf en pointe pour décarboner l'immobilier, p. 136.

Ces SCPI qui séduisent malgré la crise, p. 140.

L'habitat partagé, un investissement rentable pour l'avenir ? p. 142.

Espagne ou Portugal : où vaut-il mieux acheter ? p. 144.

Surélever son immeuble peut profiter à toute la copropriété, p. 148.

Ces traces laissées par les Jeux dans la ville, p. 150.

Dossier coordonné par Jean-Bernard Litzler avec Jorge Carasso,
Guillaume Errard, Olivier Marin et Marine Richard. Infographie Le Figaro

STOCK ADOBE



Marché

DE SACRÉS DÉFIS À RELEVER POUR RETROUVER UNE FORME OLYMPIQUE

La baisse des prix bien enclenchée et le lent reflux des taux d'intérêt envoient des signes encourageants. Mais la situation reste particulièrement délicate pour les jeunes, les investisseurs, les locataires ou les clients de l'immobilier neuf.

Par Jean-Bernard Litzler

Alors que Paris semble en bonne voie d'assurer dans de belles conditions l'accueil des Jeux olympiques dans 50 jours, certains estiment qu'il est temps de se laisser gagner par un peu d'optimisme et de reléguer au second plan cette aptitude toute tricolore à retenir le mauvais côté des choses. Et si on tentait d'appliquer cet état d'esprit au marché immobilier sans pour autant faire preuve de naïveté ? Objectivement, ces dernières semaines ont envoyé quelques signaux positifs avec une baisse conjointe des taux d'intérêt et des prix dans l'ancien. Est-ce suffisant pour extirper le pays de la sévère crise du logement qu'il traverse ? Sans doute pas, mais cela n'empêche de se mettre en marche pour espérer aller plus vite, plus haut et plus fort – ensemble comme le dit la devise olympique (dans sa version remaniée en 2021 pour ajouter le mot « ensemble »). Il faudrait notamment gagner en rapidité pour diffuser plus largement le crédit (lire p. 128 à 130) ou

permettre le retour des primo-accédants (lire p. 132 à 134). Mais aussi s'élever pour développer la production de logements bas carbone et écologiquement durables (lire pages 136 à 137), faire remonter la part d'investisseurs immobiliers (notamment avec ces SCPI qui séduisent malgré la crise, lire page 140) et tout simplement de manière littérale en développant les surélévations dans les villes denses (lire page 148). Quant à devenir plus forts ensemble, cela pourrait notamment passer par le développement des formes d'habitat partagé (lire p. 142 à 143). En attendant, l'urgence passe par un ajustement des prix capable de satisfaire acheteurs et vendeurs et de ce côté-là, la partie n'est pas gagnée.

« Les prix baissent mais de manière insuffisante, analysait Élodie Frémont, présidente de la commission des statistiques immobilières et notaire à Paris lors de la dernière présentation des chiffres officiels. Il n'y a pas de frémissement du marché. Rien n'augure une reprise. D'autant que

STOCK-ADOBÉ

les Jeux olympiques vont impacter le marché, il va y avoir un attentisme. » Pourtant, début avril, à la faveur de légères baisses de taux et d'un retour de certains acheteurs, des professionnels avaient fait preuve d'optimisme, estimant même parfois que tout allait repartir comme avant. Il a cependant fallu se rendre à l'évidence : ces signaux encourageants sont, pour l'instant, insuffisants.

Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) envisage ainsi « d'atteindre un palier à la fin de cet exercice, ce qui permettrait peut-être d'envisager un démarrage en 2025 ». « Le marché immobilier va mieux mais le logement reste malade, poursuit Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt. Le frémissement actuel est conjoncturel, il résulte de la baisse des taux et des prix et du retour du crédit pour les meilleurs profils. Mais le fond : la pénurie de production de logements neufs, l'aménagement du territoire ou le retour à l'accession à la propriété des ménages modestes... tout cela n'est pas traité. » « Il y a quelques bonnes nouvelles et il faut s'en réjouir mais ce n'est qu'une hirondelle, pas le printemps », surenchérit Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, qui appelle de ses vœux depuis des mois une franche baisse des prix.

« Certains propriétaires restent arc-boutés sur les anciens prix du marché et c'est d'autant plus vrai pour les biens les plus chers, explique Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces Atypiques. À l'inverse, les plus pragmatiques ou ceux qui ont vraiment besoin de vendre peuvent réajuster leur tarif de 10, 15 voire 20 % selon les qualités et défauts du bien. » « Pour les investisseurs, la situation reste très compliquée, souligne pour sa part Marc Foujols, fondateur du réseau du même nom. Et même pour nos autres acheteurs qui n'ont pas de souci de financement, ils trou-

vent les prix encore trop élevés, en dehors des pépites. » Ce haut niveau de correction de prix, le réseau Barnes le constate également dans certains cas particuliers. « Le marché parisien, notamment, est en train de s'autoréguler avec des écarts de prix plus marqués, tout à fait justifiés, souligne son directeur général Richard Tzipine. La baisse est sensible notamment dans les anciens quartiers populaires. Nous observons aussi des difficultés dans les communes des Hauts-de-Seine telles que Garches, Vaucresson, Saint-Cloud, Marnes-la-Coquette et Boulogne-Billancourt qui sont perçues comme étant trop chères. A contrario, dans les Yvelines, Versailles et surtout Saint-Germain-en-Laye, qui vivent de façon autonome sans être entièrement tournées vers Paris, tournent à plein régime. »

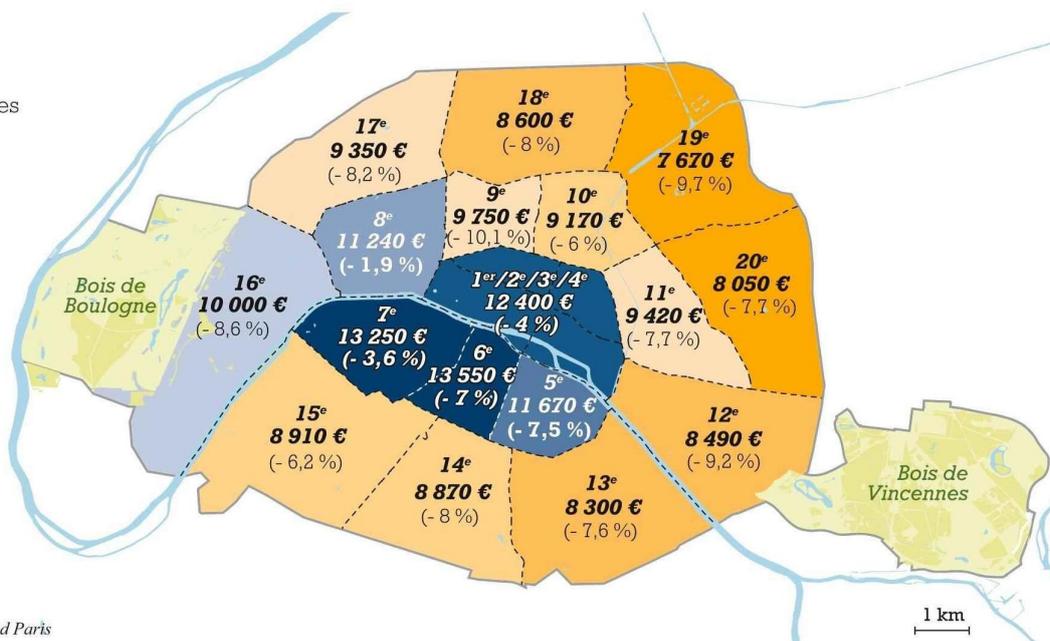
DÉPLACEMENTS PENDANT LES JEUX OLYMPIQUES

« Il y a une certaine reprise de l'activité depuis le deuxième trimestre alors que la fin 2023 était particulièrement déprimée, note Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France. Mais cela reste volatil, les acheteurs veulent faire les meilleures affaires possible et les vendeurs doivent se faire plus flexibles, plus ouverts à la négociation. » Malgré cette reprise d'activité, il estime que l'année 2024 devrait être en recul par rapport à 2023. « Il y a de vraies appréhensions pour l'accès à nos agences durant les Jeux, souligne-t-il. Sur le plus long terme, cela devrait nous apporter des affaires supplémentaires mais il faudra attendre les élections américaines pour retrouver notre clientèle internationale. »

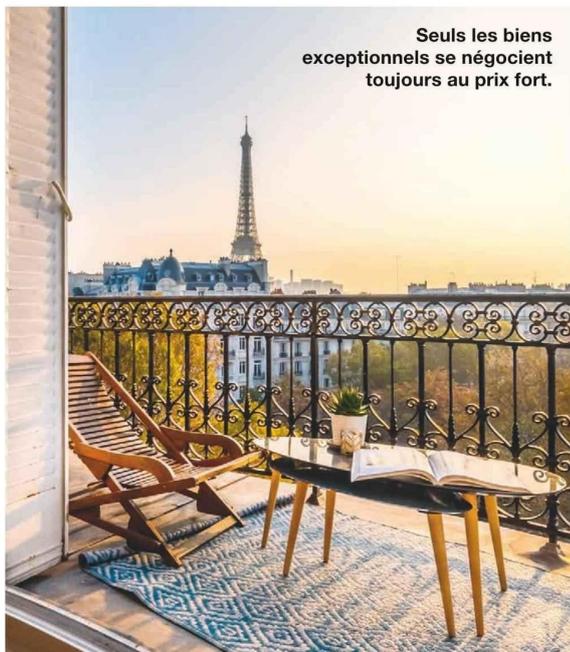
Chez ses confrères de l'immobilier de luxe et haut de gamme, on se montre néanmoins confiant sur l'évolution des prix et des volumes de vente. Pour Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau, « la fluidité normale de notre marché —>

PARIS

Prix en €/m²
(évolutions annuelles des prix en %)



Source : Notaires du Grand Paris



Seuls les biens exceptionnels se négocient toujours au prix fort.

SI LES PRIX CONTINUENT À BAISSER, LES DÉLAIS DE VENTE S'ALLONGENT SENSIBLEMENT

ailleurs, les délais de vente qui avaient bien résisté en 2023, n'augmentant que de 5 %, bondissent désormais de 18,2 % pour atteindre 14,5 semaines. »

Cette difficulté croissante à conclure les ventes est en tout cas une situation que semblent vivre tous les agents immobiliers. « Les acheteurs se montrent particulièrement indécis, confirme Julien Haussy. Les hésitations, rétractations et changements d'avis de dernière minute sont devenus la norme. »

En attendant que l'ajustement des prix se fasse et que le crédit soit plus facilement accessible, il reste quelques éléments psychologiques qui sont particulièrement importants pour le marché. « Nous constatons un signal encourageant : plus d'un Français sur deux, porteur d'un projet, interrogé pour le sondage que nous avons fait réaliser a l'intention de concrétiser un achat immobilier dans le courant de l'année, se félicite Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier. Les Français recommencent donc à envisager d'acheter. » « Nous enregistrons une hausse de 50 % des demandes de renseignements par rapport au dernier trimestre 2023, se félicite pour sa part Olivier Colcombet, président du réseau de mandataires Optimhome. Nos clients se remettent véritablement en mode projet immobilier. »

n'est pas encore là, mais nous sommes en bonne voie ». Et si, en dehors des biens exceptionnels les ventes sont plus longues et plus difficiles, les secteurs traditionnellement les plus recherchés pour cette enseigne (16^e nord, Auteuil, Saint-Germain-des-Prés, Neuilly-sur-Seine) enregistrent une forte reprise des ventes. Il avoue « ne pas croire un instant à un quelconque effet JO sur les prix », mais note que son réseau a comme tout le monde enregistré un recul de ses prix moyens de transaction, passant de 17 799 €/m² l'an passé à 17 236 €/m² désormais.

De son côté, Sébastien Kuperfis, à la tête de Junot, enregistre deux tendances contradictoires : « D'une part, nos statistiques montrent un ralentissement de la baisse des prix. L'an dernier, elle était de 6,6 % alors qu'actuellement, en glissement annuel, elle n'est que de 3,67 %. Mais par

PLANS SOCIAUX

Force est de constater que si certaines barrières commencent à se lever sur le marché de l'immobilier ancien, la situation reste encore bien plus délicate sur le neuf. La Fédération des promoteurs immobiliers a eu beau tirer les sonnettes d'alarme à tout-va, battre le rappel de toute la chaîne immobilière pour obtenir un accompagnement →

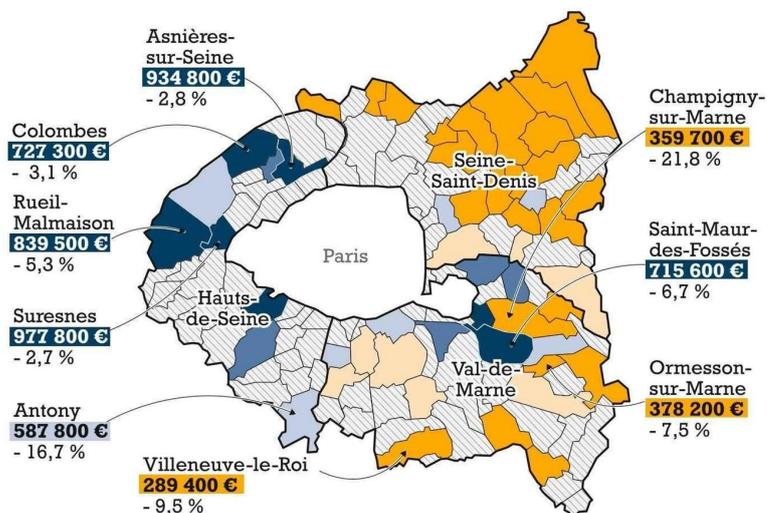
Une baisse généralisée

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2024

- Plus de 700 000 €
- de 600 000 à 700 000 €
- de 500 000 à 600 000 €
- de 400 000 à 500 000 €
- Moins de 400 000 €
- Non significative

- 2,7 % Évolution annuelle des prix

Source : Notaires du Grand Paris





LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION RISQUE D'ÊTRE TRÈS LONGUE

public afin de lever certains blocages, rien n'y a fait. Amer et résigné, alors qu'il présentait des chiffres de mise en vente au premier trimestre 2024 au plus bas depuis 2010, le président de la FPI Pascal Boulanger a intitulé son intervention : « *Tout va mal, ne changez rien !!!* » Avec moins de 12 000 mises en vente, ce premier trimestre ne pèse quasiment qu'un tiers de la même période en 2018.

Une situation qui a débouché sur bon nombre de plans sociaux chez les grands promoteurs et qui devrait menacer l'existence même des plus fragiles. Dans ce contexte très difficile, Kaufman & Broad affiche encore de bons résultats financiers mais doit comme tout le monde réduire la voilure. « *Dès que l'on peut revenir à des niveaux*

de prix soutenables, la demande est là, résume William Truchy, son directeur général commercial. La légère baisse des taux permet de resolvabiliser une partie de la clientèle et si on la combine avec un prêt à taux zéro qui a repris toute sa raison d'être et des offres commerciales complémentaires de certaines banques ainsi que des remises de promoteur, l'empilement de ces briques permet de boucler le projet. »

Mais tout cela ne permet que de finir la commercialisation de programmes déjà lancés et pour l'avenir, les tuyaux de nouveaux projets sont désespérément vides. « *La seule manière de relancer rapidement la machine, c'est de créer une incitation forte pour les investisseurs privés comme cela avait été le cas avec le lancement du Scellier après la crise de 2008, explique Olivier Bokobza, président de BNP Paribas Immobilier Promotion. En l'état, au vu de toutes les contraintes, la relance ne pourra pas se faire avant 2025 et elle se lisse en général sur 3 ans, jusqu'en 2027.* » Une perspective bien peu rassurante lorsqu'on connaît les difficultés immédiates des Français pour se loger. ■

Jean-Bernard Litzler

Un marché atone dans l'ancien

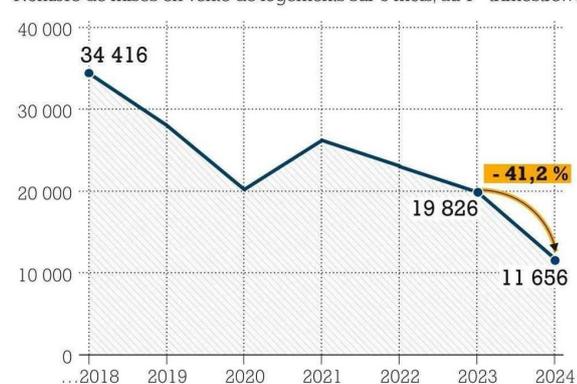
Indices des prix immobiliers (IPI) au 1^{er} juin 2024

	10 ans	5 ans	Depuis le 1 ^{er} janvier 2024	1 mois	Indice en points (100 = janvier 2008)
Paris	+ 13,8 %	- 7,8 %	- 2,3 %	0	144,4
Top 10 grandes villes	+ 36,7 %	+ 15,2 %	- 0,8 %	+ 0,2 %	143
Top 50 grandes villes	+ 31 %	+ 18,2 %	- 0,7 %	+ 0,1 %	129,4
Zones rurales	+ 26,3 %	+ 24,5 %	+ 2 %	+ 0,9 %	111,5
France	+ 25,3 %	+ 17,2 %	+ 0,1 %	+ 0,2 %	123,6

Source : MeilleursAgents

La chute des ventes se poursuit dans le neuf

Nombre de mises en vente de logements sur 3 mois, au 1^{er} trimestre...



Source : FPI

STOCK.ADOBE