



En couverture

IMMOBILIER

Une embellie incertaine

Avec des banques plus prêtes et des prix en baisse, les acquéreurs sont plus nombreux à sauter le pas. Mais ils gardent la main et négocient fort. Une prudence dictée par un contexte fiscal et réglementaire très mouvant.

Depuis la rentrée, le marché immobilier subit une météo capricieuse, perturbée par l'instabilité politique et les mesures en discussion pour le projet de loi de finances 2026. Dans l'ancien, la reprise de l'activité a été soutenue grâce à la stabilisation des prix et des taux de crédit. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ces derniers sont passés de 3,21% en moyenne en janvier, hors assurance et toutes durées

confondues, à 3,06% en juin, avant de frémir à 3,12% en septembre. De quoi donner de l'élan aux transactions, d'autant que « la durée moyenne de prêt n'a jamais été aussi longue depuis 2001, à 250 mois au troisième trimestre, précise Michel Moullart, économiste et porte-parole de l'Observatoire. Plus de 69% des crédits sont accordés sur 20 à 25 ans, et même 80% chez les moins de 35 ans ».

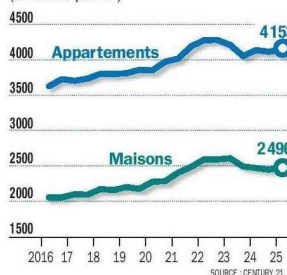
Maintien des taux

Mais le ciel aurait pourtant pu tourner à l'orage, entre la démission de François Bayrou et les gouverne-

ments successifs de Sébastien Lecornu : cette instabilité a entraîné une dégradation de la note souveraine de la France par les agences Fitch et S&P. En conséquence, le taux de l'OAT 10 ans, qui sert d'indicateur pour fixer le niveau des taux d'intérêt des prêts immobiliers, a eu quelques poussées de fièvre, frôlant 3,60%, mais il est retombé vers 3,40% fin octobre. « On observe un retour à plus de stabilité dans les barèmes bancaires, indique Pierre Chapon, PDG et cofondateur de Pretto. Certains établissements ajustent encore leurs taux à la marge, mais la tendance reste à la

Fenêtre encore favorable

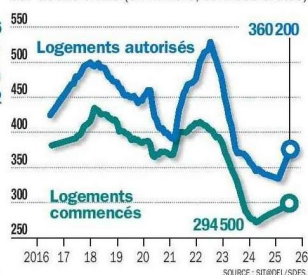
Prix moyen dans l'ancien en France (en euros par m²)



Evolution des taux (en %)



Nombre de logements neufs cumulés sur douze mois (en milliers, données brutes)



Avec une baisse sensible des prix depuis 2022 et une modération des taux de crédit, le marché devient un peu plus accessible pour de nombreux ménages. Mais ceux-ci restent prudents, dans l'ancien comme dans le neuf, encore à l'arrêt après le départ des investisseurs.



modération. Les banques cherchent à retrouver un volume d'activité cohérent, sans prendre de risques excessifs. » D'ici à la fin de l'année, « se dessine un scénario de maintien des taux à leur niveau actuel, en légère progression autour de 3,25 à 3,5% », prévoit Thomas LeFebvre, vice-président data de SeLoger-MeilleursAgents.

Aussi le volume d'activité dans l'ancien devrait-il se positionner « entre 925 000 et 930 000 ventes pour 2025, estime Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Les prix, après une baisse de 5% au niveau national – davantage dans certaines grandes villes –, se redressent timidement et

Place des Martyrs-de-la-Résistance, à Reims. Dans cette ville prisée des investisseurs, l'hypercentre est une valeur sûre, autour de 3 500 à 3 900 euros le m².

devraient finir l'année à +1% ». Sur le terrain, les négociations vont bon train car les acquéreurs ont la main. « Ils sont assez imperméables au contexte ambiant », constate Yann Jehanno, directeur général de Laforêt Immobilier. Tout dépend des projets envisagés.

Négociations fréquentes

Dans le luxe, « si les transactions sont un peu moins nombreuses, les prix sont, eux, plus élevés », constate Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France et Monaco. Peu sensibles aux taux, les acquéreurs fortunés ne le sont guère plus aux attermoissements politiques, surtout les étran-

gers, qui plébiscitent les biens clés en main, notamment les Américains, qui y voient des investissements en euros. Dans le haut de gamme, les acquéreurs aisés mais qui ont recours au crédit font preuve d'un peu d'attentisme : « Ils ne se précipitent pas et sont sélectifs, remarque Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques. Tout dépend s'il s'agit d'une résidence secondaire, où la fiscalité peut jouer, ou principale, lorsqu'il faut revendre un bien acheté avec un emprunt à 1% et s'offrir une pièce en plus à 3% »

De façon plus générale, les acquisitions ne sont pas conclues sans négociations, notamment en cas de rénovation énergétique à ►►►

►►► prévoir : « Les gros travaux sont un véritable repoussoir », souligne Brice Cardi, directeur général de L'Adresse. La réouverture du guichet des aides MaPrimeRénov', après sa suspension décidée en raison de fraudes massives, ne suffit pas à rassurer, d'autant que les aides pour les rénovations d'ampleur sont limitées et réservées aux ménages les plus modestes. « Ces incertitudes ont calmé les prétentions de certains vendeurs qui misaient déjà sur un retour de la hausse des prix », remarque Guillaume Martinaud, président d'Orpi.

Primo-accédants aidés
Les primo-accédants, eux, ont bénéficié d'éclaircies : d'une part, ils sont exonérés de l'augmentation des droits de mutation de 0,5 point autorisée depuis le 1^{er} avril dernier; d'autre part, ils peuvent, sous conditions de ressources, souscrire un prêt à taux zéro partout en France pour acheter un logement neuf et en zone détendue (B2 et C) dans l'ancien avec travaux. « Les acquéreurs sont revenus réserver de petits appartements, il y a moins d'abandons de projets et plus de lancements d'opérations », se réjouit Jean-François Morineau, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate résidentiel & hospitality.



“ Il est urgent de créer un statut du bailleur privé, car les ventes aux investisseurs permettent de lancer les opérations de construction et de répondre aux besoins de location. ”

PASCAL BOULANGER,
président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Les ventes de maisons neuves sont aussi reparties à la hausse, bondissant de 39% à fin juillet selon la Fédération française du bâtiment. Mais pour les promoteurs, la crise perdure, faute de ventes aux investisseurs, consécutive de la fin du dispositif de défiscalisation Pinel.

« C'est un cataclysme, car elles sont passées de 60 000 par an dans les années 2000-2010 à moins de 10 000 cette année, déplore Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Il est urgent de créer un statut du bailleur privé, car elles permettent de lancer les opérations de construction et de répondre aux besoins de location. » Le nouveau ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, a déposé un amendement en ce sens, dans le projet de loi de finances pour 2026, en discussion devant le Parlement jusqu'à fin décembre.

Plus-value menacée
D'autres mesures concernant l'immobilier vont être débattues, dont une réforme de la fiscalité locative (aussi bien pour les locations meublées que nues) et de nouvelles conditions plus restrictives (déten tion minimale de cinq ans sauf rachat d'une résidence principale) pour bénéficier de l'exonération de taxation de la plus-value sur les résidences principales. Un mauvais signal pour les professionnels : « Toucher à l'exonération de la plus-value sur les résidences principales, c'est jeter le pavé dans la mare », redoute Charles Marinakis, président de Century 21.

Virginie Grolleau

Les offres de 10 grandes banques pour emprunter 300 000 euros

BANQUE	SUR VINGT ANS			SUR VINGT-CINQ ANS		
	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽³⁾ (en euros)	Taux fixe ⁽¹⁾	Mensualités ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽³⁾ (en euros)
Banque populaire occitane	3,20%	1 694	106 557	3,30%	1 469,9	140 965
Crédit agricole Centre-Est	3,24%	1 700,1	108 016	3,36%	1 479,4	143 832
La Banque postale	3,40%	1 724,5	113 881	3,52%	1 505,1	151 527
Caisse d'épargne Ile-de-France	3,45%	1 732,2	115 723	3,60%	1 518	155 402
BRED Banque populaire	3,47%	1 735,3	116 462	3,50%	1 501,9	150 561
Crédit agricole Ile-de-France	3,48%	1 736,8	116 831	3,60%	1 518	155 402
CCF (ex-HSBC)	3,50%	1 739,9	117 571	3,50%	1 501,9	150 561
BNP	3,55%	1 747,6	119 423	3,55%	1 509,9	152 978
Société générale	3,55%	1 747,6	119 423	3,60%	1 518	155 402
LCL	3,68%	1 767,8	124 261	3,77%	1 545,7	163 698

(1) Taux hors assurance et garantie, avant négociation. (2) Simulations effectuées pour un prêt de 300 000 euros à taux fixe avec 20% d'apport, hors coût de l'assurance, pour un couple de moins de 35 ans avec 70 000 euros de revenus annuels. (3) Hors coût de l'assurance.

SOURCE : CHALLENGES.