

LE FIGARO
MAGAZINE

UN REGAIN DE CONFIANCE

CONJONCTURE Une reprise en pente douce, p. 62.

CRÉDIT La fin de l'été signe le début de la remontée des taux, p. 66.

PRIX Découvrez ce que vaut actuellement le mètre carré à Paris, en Île-de-France et en régions, p. 70.

TECHNOLOGIE Le secteur immobilier peine à négocier le virage de l'IA, p. 90.

NEUF Est-ce le bon moment pour se lancer dans un achat ?, p. 92.

INVESTIR Le logement étudiant ne manque pas d'atouts pour séduire les bailleurs, p. 94.

Dossier coordonné par Jean-Bernard Litzler, avec Pierre Chevillard, Ludovic Clerima, Guillaume Errard, Olivier Marin, Marie Pellefigue, Marine Richard et Anne Rovan.
Infographies : Le Figaro.



Conjoncture

UNE REPRISE EN PENTE DOUCE

Sur tout le territoire, les volumes de ventes repartent à la hausse. Mais en douceur avec beaucoup de prudence et de discernement pour acheter au bon prix. La confiance revient avec des tarifs assagis qui repartent légèrement à la hausse.

Par Jean-Bernard Litzler

Si l'Assemblée nationale a refusé d'accorder la confiance à François Bayrou, le 8 septembre dernier, les Français choisissent quant à eux de plus en plus clairement de renouveler leur confiance dans la pierre. Pas d'effusion ni de frénésie, plutôt une «*reprise douce et certaine*», comme la décrit Loïc Cantin, président de la Fnaim, avec «*des prix qui se sont désormais stabilisés voire qui repartent légèrement à la hausse par endroits*». De son côté, Thomas Lefebvre, vice-président data de SeLoger-Meilleurs Agents parle lui aussi de reprise mais «*moins forte qu'attendu*». Après un creux à moins de 850 000 transac-

tions fin 2024, il en attend 925 000 pour cette année soit tout de même 8 % de mieux. Ce qui a manqué selon lui pour faire le plein ? Des taux qui ont baissé mais moins que prévu, puisque la plupart des observateurs les attendaient sous les 3 % dès cet été et des secundo-accédants qui désertent le marché.

FIN DE LA BAISSE DES PRIX

En effet dans le cas de figure assez classique d'une jeune famille propriétaire qui souhaite s'agrandir, un achat/revente après 5 ans est le pire cas de figure. Non seulement ces acheteurs n'ont pas amorti les frais de notaires, mais ils se retrouvent souvent en moins-value nette.

Et par-dessus ça, ils devraient troquer leur prêt à 1 % contre un crédit à plus de 3 %. Pas étonnant qu'ils ne se pressent pas au portillon.

Malgré cela, du côté des réseaux immobiliers on retient surtout la croissance et un retour à la normale, même si subsistent de légitimes interrogations sur l'avenir. «*La baisse des prix est terminée et l'activité a repris fortement*», se félicite ainsi Richard Tzipine, directeur général de Barnes. *Au vu des promesses de ventes, nous savons déjà que 2025 sera une très bonne année avec des secteurs qui ont surperformé notamment le 16^e arrondissement à Paris, le nord des Hauts-de-Seine de Rueil à Asnières, Neuilly qui se maintient ou*

Versailles qui repart. » À la tête du réseau espaces atypiques, Julien Haussy note des évolutions assez contrastées. « *Le marché des grandes villes et de la région parisienne est dynamique, explique-t-il, le recul du télétravail n'y est pas forcément étranger. Pour les résidences secondaires, c'est plus difficile avec des clients qui prennent tout leur temps et se positionnent souvent seulement 2 à 3 mois après une première visite.* »

Les réseaux comptant une proportion importante de clients étrangers se félicitent de leur retour en nombre, Américains en tête, malgré l'affaiblissement du dollar. « *Pour la clientèle étrangère et même française, Paris reste la plus belle ville du monde quels que soient les soubresauts de l'actualité, souligne Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau. Avec la remontée du niveau des transactions nous avons retrouvé une fluidité normale du marché qui a commencé à se dessiner à la fin de l'année dernière.* » De la fluidité pour un marché bien spécifique cependant puisque le réseau revendique un prix moyen de vente de 18 400 €/m² contre 9 500 €/m² sur le marché parisien global, selon les notaires.

UNE ANNÉE VOLATILE

Plus optimiste encore que ses confrères, Patrice Besse avec son réseau spécialisé dans les demeures de caractère entrevoit même une année record. « *Nos demandes de renseignements et nos mandats ont dépassé les pics de la période post-covid, explique Patrice Besse. Et les ventes suivent, à tous les niveaux de prix. Mais il faut reconnaître que nous recrutons en ce moment pour augmenter notre présence sur tout le territoire, donc ce ne sont pas des chiffres à périmètre constant.* » « *Nous vivons une année assez volatile, estime pour sa part Alexander Kraft, PDG de Sotheby's international realty France, avec des alternances de séquences très actives puis beaucoup plus calmes. Globalement, nous réalisons un peu moins de transactions mais à des prix plus élevés ce qui nous permettra de boucler une année 2025 en hausse. C'est une année de confirmation des valeurs ultra-classiques, en résidence principale comme en villégiature ce sont des destinations qui étaient déjà appréciées par les grands-parents des acheteurs.* »

Et si le printemps n'a pas toujours été aussi bon qu'escompté, les dernières semaines ont été particulièrement fructueuses. « Cette année, la reprise de la rentrée s'est faite dès la fin août alors qu'il faut généralement attendre la mi-septembre, relève Nathalie Garcin, codirigeante du réseau Émile Garcin. Avec ce dynamisme retrouvé, nous en revenons à notre problème habituel : le manque de biens remarquables. C'est particulièrement le cas pour les beaux appartements de 200 à 250 m² sur la rive gauche. » De son côté, le réseau Junot se retrouve lui aussi confronté à une pénurie sur les biens les plus recherchés. « Nous avons une clientèle familiale de locataires gagnant bien leur vie et disposant d'une solide épargne qui pense que c'est le bon moment pour acheter, explique Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Junot. Ils souhaitent de beaux immeubles dans des quartiers recherchés avec de bonnes écoles et un plan parfaitement optimisé avec 120 m² pour 3 chambres ou 140 m² pour 4. » Une pénurie qui s'explique d'autant mieux que ces biens souvent situés dans des immeubles construits à partir des années 1920 sont rares et que la clientèle augmente. D'ailleurs, le réseau estime qu'il va boucler une année record, à nombre constant d'agences.

Malgré cette envie retrouvée et ces éléments positifs, difficile de ne pas s'inquiéter de l'instabilité politique, de l'absence de budget et du mauvais état des finances publiques. En son temps, la dissolution avait eu un impact négatif immédiat sur le marché mais les Français semblent déjà s'être habitués à la nouvelle donne. « *Le mauvais contexte politique n'a pas réellement d'effet sur la clientèle qui achète sa résidence principale, estime Jean-François Morineau, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate. En revanche, les investisseurs se montrent beaucoup plus hésitants entre le statut du bailleur privé en suspens et les changements réguliers autour du DPE.* » Une situation que Loïc Cantin, à la tête de la Fnaim voit d'un plus mauvais œil encore, quel que soit le public concerné. « *L'immobilier, c'est du long terme, résume-t-il. Il faut pouvoir se projeter vers l'avenir avec l'image d'une France dynamique... Or, ce que nous voyons, c'est une politique de stop-and-go où l'on rétropédale plus que l'on avance. C'est la pire image que l'on puisse donner aux Français.* » Une chose est sûre : si l'instabilité gouvernementale et le mauvais état des comptes public devaient impacter sensiblement les taux d'intérêt à la hausse, l'impact sur le marché immobilier serait majeur.

ÉPÉE DE DAMOCLÈS

Mais la plupart des professionnels interrogés n'y croient pas vraiment. « *On peut imaginer grimper encore un peu et s'approcher de 3,5 % mais pas au-dessus, estime Julien Haussy, d'Espaces atypiques. Les marchés ont déjà intégré une prime de risque liée à la situation du pays.* » Chez Barnes, Richard Tzipine reste lui aussi plutôt confiant sur la situation nationale et internationale. « *Au vu du profil du premier ministre, il n'y a pas de grosses inquiétudes à avoir, pense-t-il, même si l'éventualité d'un retour de l'ISF ou d'une taxation des super-riches peut faire office d'épée de Damoclès.* » Finalement, certains de ses professionnels comme une partie des Français en viennent à penser qu'un gouvernement sans pouvoir qui n'agit pas n'est pas une si mauvaise chose que cela. « *On m'a fait remarquer un jour que ce qui pose problème en France, ce ne sont pas nos mauvaises lois, c'est qu'on en change à tout bout de champ* », résume Jean-François Morineau. ■ Jean-Bernard Litzler