



# Les Echos PATRIMOINE

**CONJONCTURE** // Le marché immobilier résidentiel a retrouvé des atouts pour les investisseurs : ventes en nette hausse, correction graduelle des prix et taux de crédit toujours très favorables. Ce n'est toutefois pas l'euphorie.

## Les prix de l'immobilier se stabilisent : faut-il investir ?

Anne-Sophie Vion  
asvion@lesechos.fr

**E**n progrès, mais peut mieux faire. A moins d'un mois de la fin de l'année, le bilan 2015 du marché immobilier s'annonce sous de meilleurs auspices que 2014. Mais ce n'est pas l'euphorie.

Côté transactions, le rebond est patent. « Dans l'ancien, rapporte Olivier Eluère, économiste au Crédit Agricole, sur les huit premiers mois de 2015, les ventes de logement ont crû de 10 % sur un an et totalisent 740.000 unités. » L'activité reste bien en deçà des années fastes – près de 800.000 transactions annuelles en 2010-2011 –, mais devrait surpasser 2014, une mauvaise année avec ses 690.000 ventes. « Le nombre de ventes dans notre réseau [450 agences] a augmenté de 12 % depuis le début de l'année, à fin octobre », confirme Fabrice Abra-

ham, directeur général de Guy Hoquet l'Immobilier. Le marché s'est fluidifié avec plus d'acheteurs actifs, tout à la fois prudents et malins, et des vendeurs aux prétentions plus sages.

### La bonne surprise du neuf

En octobre, les ménages ont levé le pied sur leurs recherches, mais rien d'inquiétant, assure le responsable, le dernier trimestre étant traditionnellement assoupi. Plus pessimiste, l'enquête du site immobilier notarial [Immonot.com](http://Immonot.com) atteste un véritable « coup de froid » en octobre. Reste qu'à court terme, les attentats de novembre à Paris ont un impact négatif, notamment sur les biens de luxe, prisés des étrangers.

Dans le neuf – la bonne surprise de 2015 –, le rebond est plus franc. Les ventes des promoteurs ont progressé de 18 % au troisième trimestre 2015 par rapport à la même période de 2014, d'après la Fédéra-



tion des promoteurs immobiliers (FPI). La raison : l'envolée spectaculaire (+56 %) des ventes aux investisseurs en logement locatif grâce au succès du dispositif de défiscalisation Pinel. En revanche, celles au titre de résidences principales sont à la peine (+5 %).

### Perspectives 2016

Pour 2016, les prévisions sont prudentes. Au Crédit Agricole, Olivier Eluère table sur une légère baisse des ventes dans l'ancien et une hausse de 8 % dans le neuf. Le moteur du crédit, toujours puissant, pourrait ralentir au fur et à mesure d'une remontée des taux des crédits au cours des prochains trimestres. Certes, l'amélioration des conditions d'accès au prêt à taux zéro (PTZ), dès le 1<sup>er</sup> janvier prochain et, pendant deux ans, devrait doper l'achat par les primo-accédants de logements neufs. Mais l'impact serait limité pour l'habitat ancien à rénover, car, regrette Fabrice Abraham, « le principal frein à son développement auprès des ménages modestes, à savoir l'obligation de réaliser des travaux représentant au minimum 25 % du prix d'achat, n'a pas été levé ».

Dans ce marché plus tonique, les prix corrigent sans excès. Le mouvement d'érosion lente et mesurée des prix perdure : -1,9 % sur un an, à fin octobre, en moyenne, d'après Guy Hoquet l'Immobilier : -3 % pour le réseau L'Adresse (plus de 250 agences). Le bilan annuel cache en réalité une légère inflexion à la hausse. « La baisse des prix a ralenti considérablement dans notre réseau, détaille Fabrice Abraham. Elle n'est plus que de 0,5 % sur trois mois, à fin octobre. » Chez Guy Hoquet, les prix croissent même de +0,9 % à Paris intra-muros, sur un an, à fin octobre. Dans le reste de l'Hexagone, la

**« La baisse des prix a ralenti considérablement. Elle n'est plus que de 0,5 % sur trois mois, à fin octobre. »**

**FABRICE ABRAHAM**  
Directeur général de  
Guy Hoquet l'Immobilier

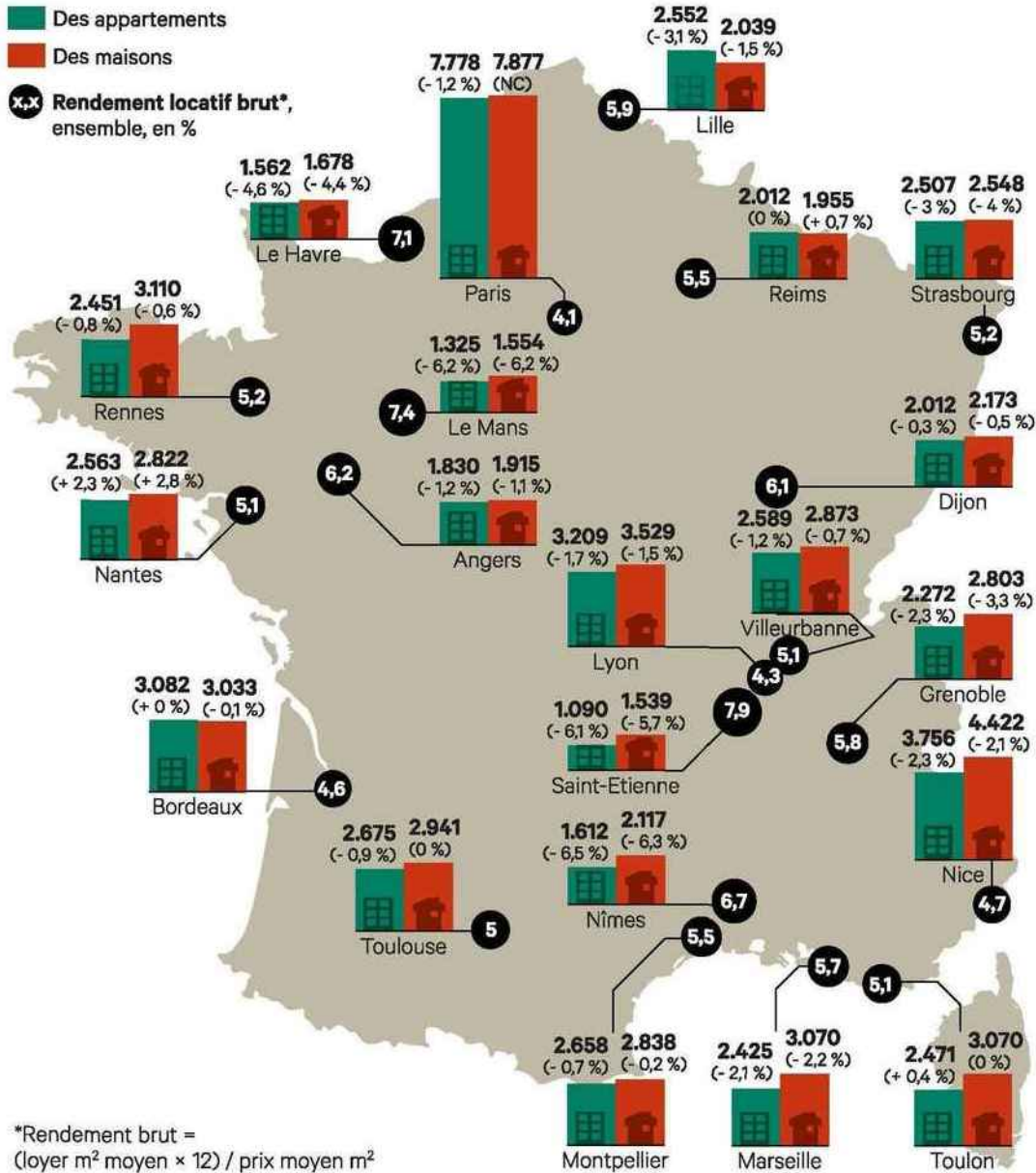
demande est soutenue pour les maisons.

Des remontées sont aussi enregistrées sur un an, au 1<sup>er</sup> décembre, selon Meilleursagents.com, à Nantes, à Reims, à Toulon, à Clermont-Ferrand, à Aix-en-Provence et à Brest (voir carte). Les prix sont quasi stables à Bordeaux et à Toulouse. Le segment de l'investissement locatif dans l'ancien, notamment à Paris, où l'encadrement des loyers s'applique depuis le 1<sup>er</sup> août (voir ci-dessous), reste encastré. « Dans la capitale, appuie Brice Cardi, PDG de L'Adresse, les investisseurs qui achètent des petites surfaces pour les louer ont massivement disparu à cause de l'encadrement des loyers. En quête d'une meilleure rentabilité, certains se reportent sur des communes en petite couronne, comme Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Montreuil, le Kremlin-Bicêtre et Vitry-sur-Seine. » Les résidences secondaires ne sont pas mieux loties. « Ce marché est mort, affirme Franck Sasso, président d'Orpi à Champigny-sur-Marne. Les jeunes ménages ne veulent plus tondre la pelouse le week-end ni s'endetter au maximum de leur capacité, témoigne l'agent immobilier. Ils ne veulent pas se priver. Ils voyagent en Europe le week-end, en profitant des transports low cost. » ■



## De rares grandes villes échappent à la tendance baissière

Prix en euros par m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> décembre 2015 (variation sur un an, en %)



•LES ÉCHOS• / SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM