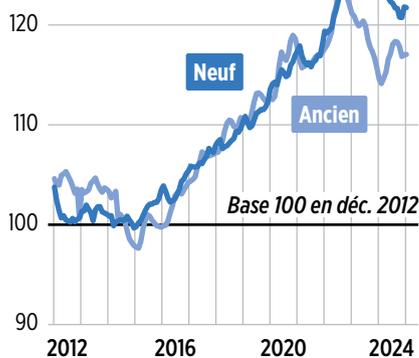


Rebond de marché en terrain miné



RETOUR À LA RAISON

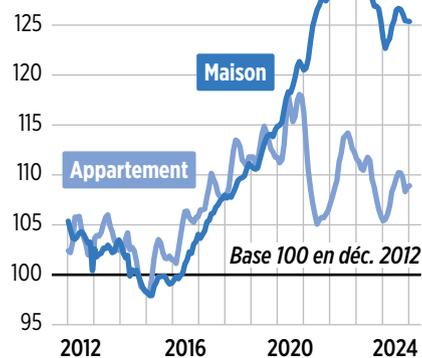
Indice des prix de vente dans le neuf et l'ancien



Source : Baromètre des prix immobiliers LPI - iad.

LA RÉSILIENCE DES MAISONS

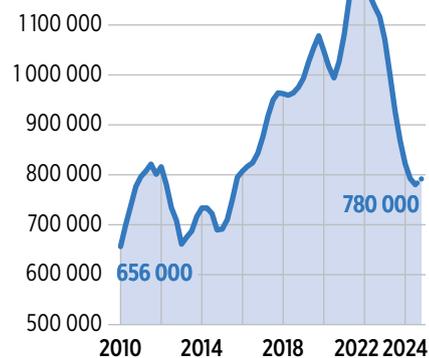
Indice des prix de vente des appartements et des maisons



Source : Baromètre des prix immobiliers LPI - iad.

LE TOBOGGAN DE L'ANCIEN

Évolution du nombre de transactions



Source : Century 21.



Bien d'exception. Logis du XVI^e siècle (345 m² sur 8 000 m² de terrain) en bord de Sèvre, près de Niort (Deux-Sèvres).
Proposé à 790 000 euros par Espaces atypiques.

FLORENT FAUQUEUX/SP

Paradoxe. Le marché repart, mais la loi climat assèche la location et la promotion neuve.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

La protection à marche rapide de l'environnement peut-elle faire bon ménage avec l'accès au logement pour tous dans notre pays? La question mérite d'être posée au vu des difficultés que rencontrent aujourd'hui nos concitoyens pour dénicher un logis à bon prix, voire effectuer un placement locatif, tant dans l'ancien que dans le neuf. Synonyme de valeur refuge longtemps corrélée à de belles plus-values, l'immobilier n'a jamais été un long fleuve tranquille. Ce marché obéit en effet à des cycles (volumes de transactions, prix) plus ou moins marqués, à la baisse ou à la hausse. On se souvient du krach immobilier du début des années 1990, de la crise des subprimes à la fin des années 2000, et, il n'y a pas si longtemps, du yoyo lié à la crise sanitaire du Covid, avec un gel puis un boom spectaculaire de l'activité immobilière.

Résilience. Déjouant les sombres pronostics des cassandres, l'exercice 2024 a fini par retomber sur ses pieds au dernier trimestre, avec un score final d'environ 780 000 achats et reventes comptabilisées dans l'ancien, et des prix réévalués différemment selon les types de biens et leur localisation géographique (*lire page 112* ●●)

LA DÉTENTE DES TAUX

Évolution du taux moyen de crédit (20 ans)



Source : Century 21.

Dossier dirigé par Bruno Monier-Vinard

CRÉDITS Des taux en pente douce	118
LOCATION Le parcours du combattant	120
RÉSIDENCES SERVICES Faire le bon choix	122
PARIS Quand l'immobilier fait le grand écart...	126
ÎLE-DE-FRANCE Nanterre et Villejuif, challengers du GPE	136

●●● *L'interview de Charles Marinakis, président du réseau Century 21. «Le recul global d'environ 5 % de la demande s'explique notamment par une année marquée par des crises politiques majeures et une parenthèse olympique qui ont stoppé les projets immobiliers des Français préférant attendre le retour à la stabilité des institutions», analyse Régis Sébille, responsable des études chez Bien'ici. «Depuis novembre, les échanges du marché parisien ont retrouvé une belle vigueur qui tarde à se concrétiser au sein de nos régions», poursuit Julien Haussy, président du réseau d'agences Espaces atypiques. «Dans un marché nantais qui a enregistré une*

Pleine nature.
Maison contemporaine (323 m² sur 2 500 m² de terrain) à Mauron (Morbihan). Proposée à 631 000 euros.



«Le segment haut de gamme est resté soutenu par une demande constante.»

Thibault de Saint Vincent,
président du groupe Barnes.

baisse globale de 20 % des transactions et une diminution moyenne des prix de 10 %, le segment haut de gamme est resté soutenu par une demande constante. Même résilience du côté de La Baule, le charme des villas de caractère et appartements avec vue sur l'océan continuant d'opérer au sein de cette très chic station balnéaire de l'océan Atlantique», souligne Thibault de Saint Vincent, aux commandes du groupe Barnes. D'une manière générale, les principaux leviers de cette embellie sont multiples. Lassés de patienter depuis deux ans, les candidats sont revenus dans les agences pour trouver chaussure à leur pied dans un stock regarni, négociant la plupart du temps des rabais allant de 5 à 15 % sur les prix proposés, et surtout profitant d'une plus grande ouverture au crédit avec des taux d'emprunt en recul constant (lire «Crédits, des taux en pente douce», page 118).

Mais, à l'opposé de ce regain d'activité, le marché des construc-

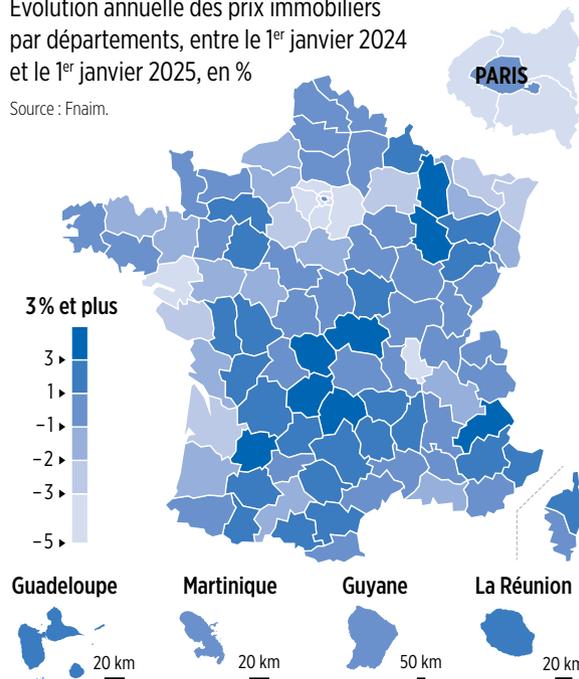
tions neuves, en maisons et appartements, continue son inquiétante chute libre. Elle laisse dans son sillage de nombreuses entreprises sur le carreau, contraintes de fermer boutique ou de tailler à la hache dans leurs effectifs. Alors qu'elles étaient censées contribuer à «redonner aux Français du pouvoir d'habiter, à réconcilier la France avec la production de nouveaux logements et à

faire du logement l'avant-garde de la transition écologique», les propositions des professionnels de la commission du Conseil national de la refondation logement ont fait chou blanc. Imaginez qu'un ballon de rugby introduit dans une mêlée n'en soit jamais ressorti ! Aussi la profession vient-elle de pousser un ouf de soulagement à l'annonce des mesures de soutien enfin actées début février. En effet, après d'interminables attermolements politiques, Valérie Létard, ministre reconduite aux manettes du Logement, a obtenu des avancées à même de sortir de l'ornière le soldat immobilier du parcours du combattant dans lequel il était franchement embourbé.

DES FORTUNES DIVERSES

Évolution annuelle des prix immobiliers par départements, entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, en %

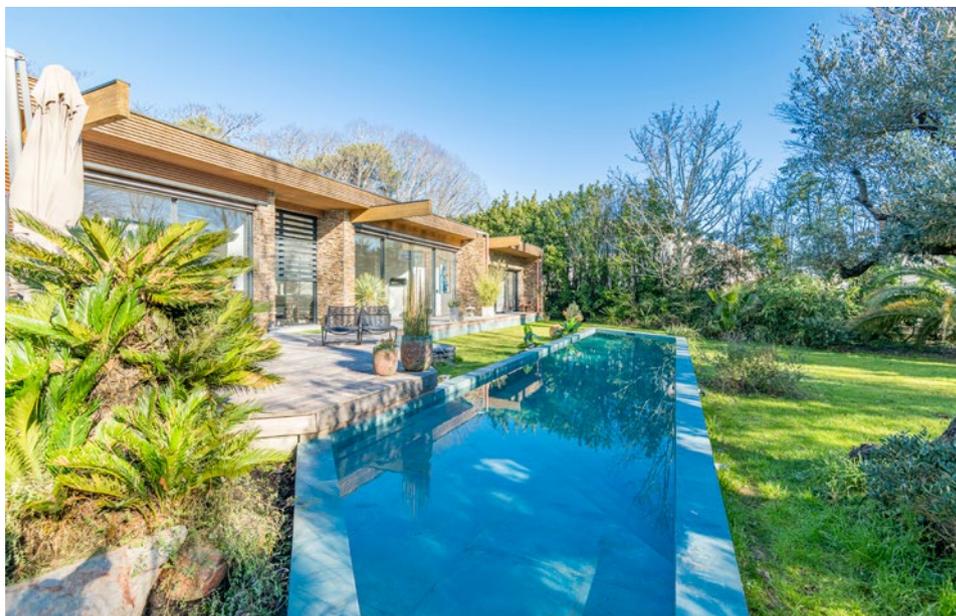
Source : Fnaim.



Retour du PTZ. Au menu : la restauration sur tout le territoire d'un prêt à taux zéro (PTZ) facilitant l'accession à un logement neuf individuel ou collectif pour tous les primo-accédants ; l'exonération temporaire des donations, à hauteur de 300 000 euros au maximum par donataire, en vue de la construction ou de l'acquisition d'une résidence principale ; et une enveloppe de 2,1 milliards d'euros versés à MaPrimeRénov' en 2025. Cependant, les membres de l'Alliance pour le logement (Fédération nationale des agents ●●●

●●● immobiliers, Fédération française du bâtiment, Fédération des promoteurs immobiliers, etc.) déplorent la sortie du dispositif d'investissement locatif défiscalisé Pinel, abandonné sans être remplacé dans le neuf. Ils réclament le dégel des crédits bloqués pour la rénovation du parc privé et du parc social – dans la perspective de trouver une solution durable pour financement des travaux – et, à l’opposé, le gel des seuils d’émissions de carbone plus stricts progressivement mis en place dans la construction neuve en 2025 et 2028.

Le casse-tête des passoires thermiques. De son côté, le calendrier d’interdiction progressive de la location des passoires thermiques (G en 2025, F en 2028, E en 2034) n’a pas été retouché et est resté droit dans ses bottes, au grand dam de nombreux particuliers (pas seulement bailleurs) et de professionnels de l’immobilier. Rappelons qu’il y a environ 600 000 logements classés G sur notre territoire. « *Le sujet de la rénovation énergétique est perçu par les particuliers comme un défi complexe, voire coûteux*, observe Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet. *Sortir tous les appartements classés G du parc locatif ne rend pas service aux budgets les plus modestes,*



dont les étudiants, qui peinent déjà à trouver un logement à bon prix dans les grandes villes. » Ainsi, un sondage mené pour ce réseau national d’agences immobilières indique qu’un quart seulement des bailleurs seraient prêts à effectuer des travaux de rénovation énergétique. Et que 40 % des propriétaires bailleurs de biens classés G envisageraient de vendre leur bien depuis l’interdiction, le 1^{er} janvier 2025, de la mise en location de ces passoires thermiques. Une étude du groupe SeLoger révèle que Paris est le

Caractère. Maison d’architecte (320 m² sur 1 900 m² de terrain) à Mérignac (Gironde). Proposée à 1,890 million d’euros.

plus mauvais élève en matière de renseignement de la classe de DPE dans les annonces locatives. « *Rien d’étonnant : la capitale abrite un tiers de passoires thermiques, contre 17 % en France. Son parc locatif demeure très tendu, ce qui peut amener des*



« Sortir les classés G du parc locatif ne rend pas service aux budgets les plus modestes. »

Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet.

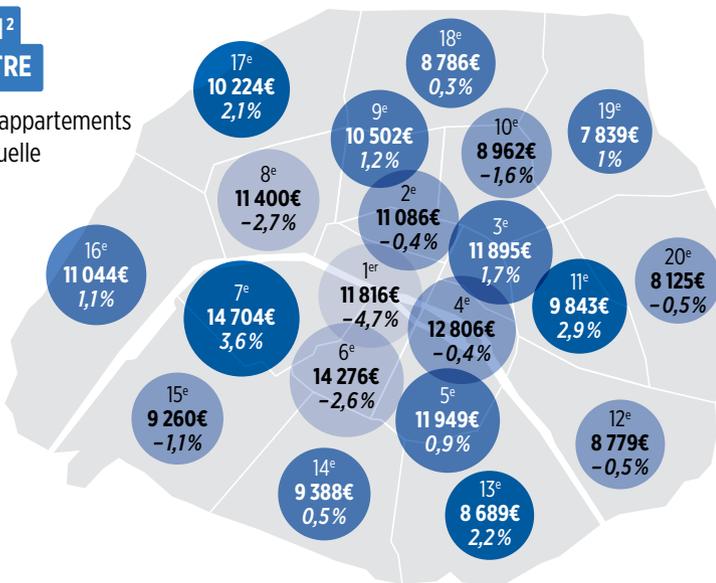
PLUS DE 11 000 €/M² DANS L’HYPERCENTRE

Prix au mètre carré des appartements à Paris et évolution annuelle au 1^{er} février 2025

○ Prix au mètre carré

Évolution annuelle

- De 2,1 à 4 %
- De 0,1 à 2 %
- De 0 à -2 %
- De -2,1 à -4 %
- De -4,1 à -6 %



Source : Meilleurs Agents.

propriétaires à faire fi de la loi par opportunité et des locataires à ne pas en tenir compte par manque de choix», indique Thomas Lefebvre, vice-président data de SeLoger. En raison de la dernière modification du DPE, quelque 140 000 biens ont perdu leur statut de passoire énergétique l’an dernier. Cet ascenseur normatif incessant explique qu’un certain nombre de propriétaires fassent le dos rond, espérant un énième changement leur permettant de louer sans risques punitifs. « *Le système d’aide prévu par l’État n’est pas du tout lisible pour le commun des mortels. Il y a un besoin de*

STANISLAS LEDOUX/SP - SP

●●● *clarté, de visibilité, mais aussi de disposer d'une trésorerie conséquente pour financer le reste à charge,* pointe Corinne Jolly, présidente du groupe De particulier à particulier (PAP). *C'est du grand n'importe quoi quand on sait que, pour respecter le calendrier de la loi climat, il faudrait rénover 1 million de logements par an d'ici à 2028 afin de tenir les objectifs. Moyens matériels, humains, techniques... on peut à peine réaliser 200 000 rénovations par an!*» À la tête de la Fnaïm, son président, Loïc Cantin, est vent debout contre l'encadrement des loyers qui fleurit dans nos grandes villes: «*Le résultat? La proportion du parc locatif en meublé a doublé entre les années 2000 et 2021, passant de 14 à 28,5%. Cette politique risque d'avoir des effets contradictoires en accordant dans le même temps à tous les logements de location touristique de courte durée de type Airbnb un report de la rénovation énergétique jusqu'en 2034.*» Cherchez l'erreur. Et ce paradoxe n'est pas le strict apanage de la capitale parisienne post-Jeux olympiques: l'extrême tension locative de l'offre des baux dits classiques touche désormais la plupart des cœurs des plus grandes agglomérations françaises, transformant les malheureux prétendants éconduits en citoyens de seconde zone contraints de se loger dans de lointaines périphéries, ce qui entraîne des temps de transport quotidiens chronophages.

Nouveaux modèles. Le développement du réseau de lignes de transport en commun du Grand Paris Express (GPE) rebattra-t-il suffisamment les cartes du Monopoly francilien (*lire «Nanterre et Villejuif, challengers du GPE», page 136*)? Président du groupe Procvivis, Yannick Borde observe que «*le coût d'un logement situé en région Île-de-France reste supérieur de 27% à celui de la moyenne nationale*». Cela, dans le contexte socio-économique d'une enveloppe budgétaire des ménages rognée par le retour récent de l'inflation, de taxes foncières qui se sont ●●●

Charles Marinakis*: «Villes, départements, régions: il n'y a pas un marché mais des marchés de l'immobilier»

Le Point: Quels ressorts animent le rebond du marché de l'ancien?

Charles Marinakis: Deux temps totalement distincts ont rythmé l'année 2024. Alors que le marché de l'immobilier ancien continuait de plonger au premier semestre, les volumes de vente sont repartis à la hausse dès l'été, tandis que le dernier trimestre affichait une très forte croissance. Au final, le réseau Century 21 enregistre une légère hausse d'activité (+ 2,8%) dans un marché qui devrait atteindre autour de 780 000 ventes, soit un retrait d'un peu plus de 10% par rapport à 2023. Le rebond du marché est



principalement lié aux baisses successives des taux d'intérêt pour arriver autour de 3%-3,5%, à une maîtrise de l'inflation qui redonne de l'oxygène au pouvoir d'achat des ménages, et à des conditions d'octroi de prêt de nouveau assouplies par les banques. Il s'explique également par la baisse des prix qui s'est traduite par de fortes corrections sur les deux dernières années: -4,1% sur les maisons et -5,6% pour les appartements dans toute la France. Cette baisse est encore plus marquée à Paris, avec -9,9%.

Quels freins faudrait-il lever pour raffermir encore l'activité?

J'ai une seule demande forte à l'adresse du gouvernement concernant le marché de l'immobilier

ancien: ne faites rien qui aggraverait encore la situation! Malheureusement, la mesure qui va permettre aux départements d'augmenter les frais de notaires est confirmée dans le budget 2025. Cette hausse va mécaniquement rendre les Français moins solvables, notamment les primo-accédants. Le vrai régulateur de notre marché, c'est la Banque centrale européenne! Si l'inflation est bien de 1,6% comme l'indique la Banque de France en 2025, les taux devraient se stabiliser autour de 3%-3,25%, ce qui permettrait au marché d'atteindre environ 850 000 ventes.

Territoires, maisons, appartements, sont-ils tous logés à la même enseigne?

Il faut arrêter d'analyser le marché selon un prisme national, cela n'a pas de sens. Je ne cesse de le répéter et je me réjouis de voir que cette analyse est désormais partagée par tous les acteurs, il n'y a pas un marché mais des marchés de l'immobilier. Prenez l'Île-de-France. Cette région avait vu ses prix, notamment ceux des maisons, augmenter artificiellement après le Covid-19, en raison de l'aspiration forte des urbains (qui avaient plus lourdement subi le confinement) de déménager dans des maisons et des lieux plus verts. Logiquement, ce marché a purgé ses excès ces deux dernières années. Le prix des maisons a baissé de 9,6% et celui des appartements de 9,3% en deux ans, sans pour autant retrouver les niveaux de 2019. À l'inverse, en Normandie, les prix n'ont cessé d'augmenter depuis 2019 (+31%) même si cette hausse était plus modérée depuis 2022 (+2,7%). Il est donc nécessaire, pour avoir une vision fine du marché de l'immobilier ancien, d'analyser région par région, département par département et ville par ville ● **PROPOS RECUEILLIS PAR B. M.-V.**

* Président du réseau immobilier Century 21 en France.



« Une offre accrue de petits logements, de deux et trois pièces. »

Vincent Ego, DG de Cogedim et du pôle promotion d'Altarea.

Opération sur mesure.

Le programme Rive Nature de Cogedim à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine) cible les primo-accédants.

Immo. Pour tenter d'amortir cette perte de bataillons d'investisseurs institutionnels et privés – grands pourvoyeurs de précommercialisation des opérations faisant aujourd'hui défaut –, les promoteurs misent sur de nouveaux modèles davantage fléchés vers les primo-accédants. « Nous redéfinissons et réinventons notre modèle en déployant partout en France une offre accrue de petits logements (de deux et trois pièces) cadrant mieux avec les besoins et attentes d'une population française dont la taille moyenne des ménages s'est réduite depuis trente ans, de trois à deux personnes par foyer », indique Vincent Ego, ●●●

●●● renchéries d'un tiers en dix ans, et de charges de copropriété en constante augmentation. Sans parler du feu vert donné aux départements, qui peuvent majorer leur part du gâteau des droits de mutation. A-t-on bien pris la mesure des effets directs et indirects de la politique de zéro artificialisation nette (ZAN), qui bannit toute velléité de programme neuf en dehors des zones déjà bâties ? En aparté, les promoteurs racontent devoir ferrailler avec les nouvelles chartes municipales limitant toute tentative de densification urbaine. « Pas question d'espérer bâtir un immeuble en plus ou un voire deux étages supplémentaires. Dites adieu à ces moyens de pouvoir loger davantage de gens et d'équilibrer des opérations de construction renchéries par l'empilement de normes et le surcoût des matériaux lié à la guerre en Ukraine. Ils seraient à même de faire baisser les coûts du foncier et de prix de sortie pour les acquéreurs », explique l'un d'eux. « Pour améliorer la situation du logement, il faudrait passer de 200 000 unités produites aujourd'hui à 350 000 logements neufs – au minimum – par an », plaide Alain Taravella, président fondateur du groupe Altarea. En Île-de-France, au moins un tiers des nouveaux logements mis en vente manquaient à l'appel l'an dernier (4 300 lots en moins). « C'est le plus

bas niveau depuis près de trente ans, un chiffre divisé par trois par rapport à 2019. La part des investisseurs dans les ventes totales a fondu à hauteur de 21 %, après 28 % en 2023, 37 % en 2022 et 41 % en 2019 », alerte Julien Pemezec, directeur général de Woodeum et Pitch

LES PRIX DE VENTE DANS 36 VILLES

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des appartements au 1^{er} février 2025

Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an	Évol. sur 5 ans	Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an	Évol. sur 5 ans
Aix-en-Provence	5 271 €	2,3 %	14,4 %	Montreuil	6 184 €	-1,1 %	-3,5 %
Angers	3 201 €	3,2 %	27,6 %	Mulhouse	1 296 €	1,7 %	10,2 %
Besançon	2 459 €	6,7 %	23,5 %	Nantes	3 292 €	-6,6 %	-4,7 %
Bordeaux	4 403 €	0,7 %	-1,4 %	Nice	5 131 €	1,9 %	18,7 %
Boulogne-Bill.	8 197 €	2,2 %	-8,2 %	Nîmes	2 157 €	-1,6 %	12,7 %
Brest	2 244 €	2,2 %	32,6 %	Orléans	2 481 €	-0,2 %	11,8 %
Caen	2 669 €	-3,9 %	12,6 %	Paris	9 385 €	0,5 %	-10,4 %
Clermont-Ferrand	2 154 €	4,1 %	16,7 %	Perpignan	1 939 €	-2,2 %	26,2 %
Dijon	2 474 €	-1,6 %	8,4 %	Reims	2 387 €	-3,8 %	9,1 %
Grenoble	2 462 €	-8,5 %	-4,2 %	Rennes	3 824 €	1,3 %	12,3 %
Le Havre	1 980 €	2,6 %	13,5 %	Rouen	2 358 €	-5,6 %	-0,7 %
Le Mans	1 741 €	-5,2 %	20,5 %	Saint-Denis	3 970 €	-5,2 %	6 %
Lille	3 343 €	-0,1 %	4,8 %	Saint-Étienne	1 134 €	-9,6 %	3,3 %
Limoges	1 540 €	-3,2 %	10,1 %	Strasbourg	3 725 €	-1 %	14,1 %
Lyon	4 423 €	-3,8 %	-9 %	Toulon	3 152 €	4,9 %	19,9 %
Marseille	3 624 €	3,8 %	21,4 %	Toulouse	3 463 €	1,2 %	7,6 %
Metz	2 356 €	-1,3 %	22,7 %	Tours	3 038 €	4,7 %	18,8 %
Montpellier	3 391 €	1,9 %	14,6 %	Villeurbanne	3 425 €	-2,8 %	-5,7 %

Source : Meilleurs Agents.

●●● directeur général de Cogedim et du pôle promotion d'Altarea. Un habitat plus compact, optimisant chaque mètre carré d'espace de vie en diminuant notamment la surface des couloirs. *« Parallèlement à cette innovation structurelle, nous accompagnons des ex-locataires voulant devenir propriétaires de leur premier bien. Cela à travers un dispositif ad hoc leur permettant de rembourser chaque mois une somme équivalente à celle qu'ils payaient en loyer auparavant. »*

« Choc d'offre » ? Pour parvenir à résoudre cette équation, différents moteurs sont activés : TVA à 5,5 %, PTZ sur vingt-cinq ans

avec différé d'amortissement, apport minimal de l'ordre de 500 euros, etc. Couronnée de succès dans un programme de Ville-neuve-la-Garenne, cette offre sur mesure fera-t-elle école auprès des élus de tous bords ?

À l'approche des élections municipales, la question prend tout son sens. Faut-il rappeler que le neuf est l'ancien de demain et que seul un véritable « choc d'offre », comme l'avait promis en 2017 le président de la République, Emmanuel Macron, pourra véritablement faire baisser les prix et permettre de loger dignement tous ceux en droit d'y prétendre sur le territoire tricolore ? ●



Paisible. Maison de campagne (300 m² sur 2 hectares de terrain) à Lainville-en-Vexin (Yvelines). Estimée 1,2 million d'euros.

Zahir Keenoo* : « La rénovation énergétique des copropriétés est une puissante réponse aux tensions du marché locatif »

Le Point: Trouver une location en ville relève du parcours du combattant. Pour quelles raisons ?

Zahir Keenoo : Le marché locatif traverse une période de tension marquée par un déséquilibre notable entre la demande et l'offre de logements disponibles. En 2024, cette situation s'est intensifiée à cause de plusieurs facteurs. D'une part, la rotation autrefois naturelle liée aux changements de vie de famille ou aux souhaits d'agrandissement a été ralentie du fait de la hausse des taux d'intérêt qui ont freiné les intentions d'achat des primo-accédants. D'autre part, la crise de la construction neuve a continué d'affecter le marché locatif. En effet, la baisse des mises en chantier, combinée à la fin annoncée du dispositif Pinel, retarde l'arrivée de nouveaux logements sur le marché. De plus, la loi climat et résilience a durci les règles de mise en location avec l'obligation de rénovation énergétique pour les logements classés G depuis le 1^{er} janvier 2025, incitant de nombreux propriétaires à vendre plutôt qu'à investir dans des travaux coûteux. Enfin, cette situation est

exacerbée par des facteurs démographiques comme l'augmentation du nombre d'étudiants qui recherche un logement et celle des familles recomposées.

Quid de la rénovation énergétique des copropriétés ?

C'est une puissante réponse face aux tensions sur le marché locatif. À court terme, elle permet de réintroduire des logements sur le mar-

ché, tandis qu'à long terme elle devient essentielle pour préserver l'accès à un logement décent. C'est pourquoi, chez Foncia, la rénovation énergétique est un chantier prioritaire depuis 2022. Nous sommes pleinement engagés pour faire face à ce défi exigeant une implication collective : pouvoirs publics, entreprises privées, résidents... Nous savons que notre rôle est essentiel pour accompagner les copropriétaires dans la transition énergétique et cela grâce à un travail de pédagogie important, à des outils adaptés et à des partenariats solides. Aujourd'hui, nous avons déjà lancé plus de 400 projets de rénovation énergétique globale, soit l'équivalent de 27 000 logements. En 2024, les 8 000 logements rénovés par Foncia représentaient d'ailleurs 21% du total des logements ayant bénéficié de MaPrimeRénov' Copropriété. Nous poursuivons sans relâche nos efforts en 2025 pour redonner au bâti son rôle de toit protecteur et à l'économie du marché locatif une réelle dynamique ● **PROPOS RECUEILLIS PAR B. M.-V.**

* Président de Foncia ADB.

