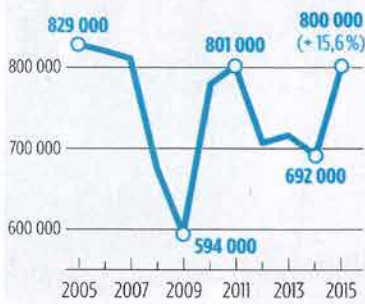


# Le retour des



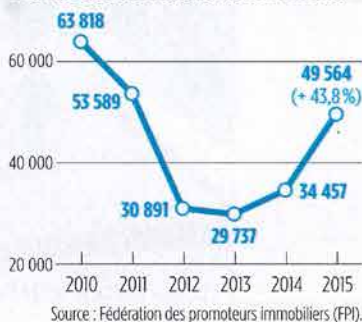
## Le rebond dans l'ancien

Nombre de ventes en milliers



## L'envolée des ventes de neuf aux investisseurs

Nombre de transactions en milliers



## Des emprunts attractifs

Taux des crédits immobiliers accordés aux particuliers\*, en %



# acheteurs

**Reprise.** La hausse des ventes se confirme dans l'ancien et le neuf.

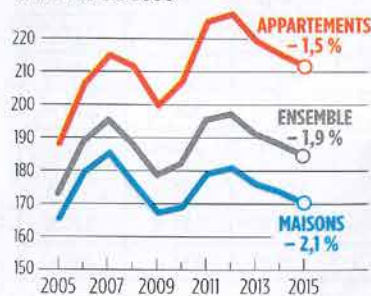
PAR BRUNO MONIER-VINARD

C'est reparti. Alors qu'il était sérieusement grippé en 2014, le marché immobilier a repris des couleurs à partir de l'été 2015 et affiche aujourd'hui une belle santé. Après trois années de recul des prix et des volumes des ventes, le nombre des transactions a rebondi l'an dernier : plus de 800 000 reventes de logements anciens (+15,6%) et pas loin de 123 000 achats dans le neuf (+13,6%). «*Le montant total annuel des emprunts immobiliers s'est envolé de 30%, à hauteur de 156 milliards d'euros de crédits accordés en 2015 (hors rachats)*», se réjouit Bruno Deletre, directeur général du Crédit foncier. «*Des prix ajustés à la baisse, des taux d'intérêt attractifs, une demande résolue, des propriétaires plus raisonnables... Tout cela nous laisse espérer un bel été de l'immobilier caractérisé par une activité soutenue et des valeurs assez stables*», pronostique Laurent Vimont, président du réseau Century 21. Le rythme des échanges n'a pas faibli au cours de cet hiver. En janvier 2016, l'activité a de nouveau progressé rapidement, +10,5%, en niveau trimestriel glissant, contre +0,1% il y a un an, analyse le baromètre LPI-Seloger.

«*Une telle vivacité ne se constate habituellement qu'en été*», souligne Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris-Ouest. «*Les Français n'ont pas perdu leur envie d'acheter et tout laisse à penser que 2016 sera aussi belle, voire meilleure que 2015*», s'enthousiasme Brice Cardi, à la tête du réseau L'Adresse. «*2016 a bien mieux démarré que 2015, aussi bien cette fois-ci en Ile-de-France qu'en région*», affine Yann Jehanno, directeur exécutif des agences Laforêt. Mais, ■■■

## Des valeurs en pente douce

Evolution des prix dans l'ancien, base 100 en 2000



Source : Fnaim.

## +13,6%

C'est le nombre de ventes en plus dans le neuf établi par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) en 2015.

**Des fortunes diverses**

Palmarès du pouvoir d'achat immobilier, pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans

**m<sup>2</sup>** Pouvoir d'achat immobilier en février 2016, en m<sup>2</sup>

**%** Evolution par rapport à janvier 2016



60 m<sup>2</sup> et plus

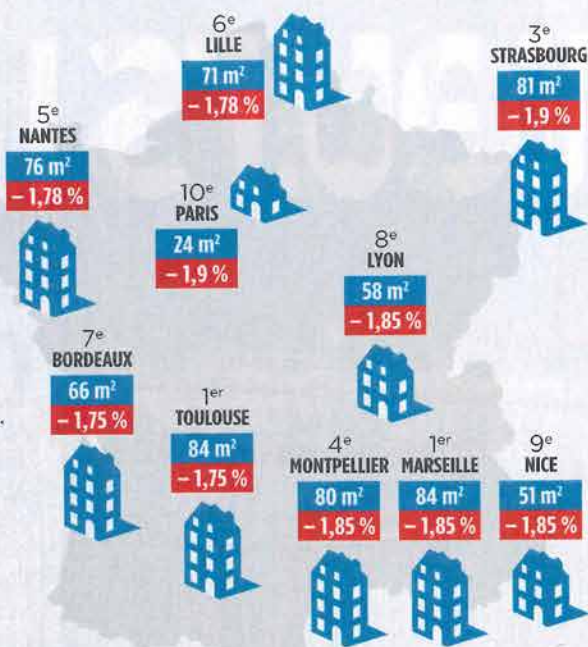


Entre 30 et 60 m<sup>2</sup>



Entre 0 et 30 m<sup>2</sup>

Source : meilleurtaux.com



Embellie. A Paris (ici dans le 20<sup>e</sup>) comme en province, les ventes progressent.

■ ■ ■ à y regarder de plus près, on constate qu'en province la confiance est surtout revenue dans les régions et les villes les plus dynamiques sur le plan économique. « Sur les douze derniers mois, les prix moyens de Lille ont baissé de 3,8 % tandis que ceux de Nantes ont augmenté en moyenne de 3,7 %. Cet écart de presque 8 % démontre bien les différences d'attractivité et le poids des décisions politiques locales avérées ou anticipées », indique Sébastien de Lafond, aux commandes du site MeilleursAgents.com. Et dans certaines zones rurales et secteurs géographiques frappés par le chômage, l'encéphalogramme de l'activité reste plat, entraînant une véritable chute libre des prix immobiliers. Ailleurs, les tarifs ne se sont le plus souvent effrités que de 5 à 10 % en quatre ans, une correction financière trop faible pour expliquer à elle seule la relance du marché.

**Aides gouvernementales.**

La plupart des professionnels jugent que le boom des acquisitions résulte avant tout des niveaux extrêmement bas des taux d'intérêt : entre 2 et 2,20 % sur quinze ou vingt ans. Cet argent à

bon marché a permis de resolvableiser de nombreux candidats éconduits auparavant. « A durée et mensualité identiques, un particulier a gagné 25 % de pouvoir d'achat en sept ans », indique une récente étude du Crédit foncier. L'autre levier majeur ? Les différentes aides de l'Etat portant sur l'accession et l'investissement locatif. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier et pendant deux ans, un PTZ plus généreux permet de nouveau aux primo-accédants de

devenir propriétaires d'un logement ancien, sous condition de travaux, partout en France. « Ces candidats profitent d'un plafond de ressources relevé et d'un allongement de différé du remboursement qui est au minimum de cinq ans. Grâce à ce super-PTZ, ils peuvent financer jusqu'à 40 % de l'achat de leur résidence principale contre moitié moins en 2015 (18 à 26 %) », détaille Jacky Chapelot, président adjoint de Fnaim. ■ ■ ■

**Les taux d'emprunt les plus favorables**

VILLE	Taux sur 15 ans	Taux sur 20 ans	Taux sur 25 ans	Capacité d'emprunt	Prix au m <sup>2</sup>	Pouvoir d'achat immo. en m <sup>2</sup> pour 1 000 €/mois	Meilleur taux négocié sur 15 ans*	Meilleur taux négocié sur 20 ans*	Meilleur taux négocié sur 25 ans*
Marseille	1,65 %	1,85 %	2,24 %	200 477 €	2 391 €	84	1,65 %	1,85 %	2,24 %
Toulouse	1,50 %	1,75 %	2,10 %	202 376 €	2 413 €	84	1,50 %	1,75 %	2,10 %
Strasbourg	1,65 %	1,90 %	2,30 %	199 537 €	2 453 €	81	1,60 %	1,85 %	2,15 %
Montpellier	1,65 %	1,85 %	2,24 %	200 477 €	2 508 €	80	1,60 %	1,85 %	2,19 %
Nantes	1,60 %	1,78 %	2,07 %	201 804 €	2 658 €	76	1,55 %	1,85 %	2,15 %
Lille	1,52 %	1,78 %	1,98 %	201 804 €	2 858 €	71	1,60 %	1,85 %	2,20 %
Bordeaux	1,50 %	1,75 %	2,10 %	202 378 €	3 046 €	66	1,60 %	1,80 %	2,15 %
Lyon	1,65 %	1,85 %	2,25 %	200 477 €	3 436 €	58	1,70 %	1,95 %	2,35 %
Nice	1,65 %	1,85 %	2,24 %	200 477 €	3 957 €	51	1,65 %	1,80 %	2,10 %
Paris	1,65 %	1,90 %	2,30 %	199 537 €	8 293 €	24	1,60 %	1,95 %	2,15 %

\* Meilleur taux négocié dans les villes par le réseau Meilleurtaux. Source : meilleurtaux.com - Mars 2016