

La baisse des taux immobiliers va-t-elle relancer le marché ?

Les primo-accédants qui s'étaient mécaniquement retrouvés exclus du marché et les investisseurs qui avaient d'eux-mêmes choisi de se retirer face à la flambée des taux d'intérêt reviennent petit à petit. Décryptage.

Aujourd'hui encore, on ne peut pas vraiment parler de reprise. La baisse des taux de crédit est un signal positif mais il y en a des moins bons, comme l'augmentation des droits de mutation (environ 8% dans l'ancien selon les départements) ou de la taxe foncière (+29%, 27% et 18% à Marseille, Avignon et Aix sur dix ans). Alors, le marché immobilier frémit.

Didier Bertrand évoque "une éclaircie". Pour résumer la conjoncture, le président de la Fnaim Paca emprunte une formule à Aristote : "Une seule hirondelle ne fait pas le printemps." Comprenez qu'il ne faut pas tirer de conclusion hâtive à partir d'un seul élément. Néanmoins, chaque opportunité est à saisir et la baisse des taux d'intérêt qui se confirme en est une. "Entre décembre 2023 et février 2025, ils sont passés de 4,5% sur 20 ans à 3,35%", précise Maël Bernier de Meilleurtaux.com.

Mi-janvier, la hausse des OAT (obligations d'État) entraînait certaines banques à relever leurs taux mais une récente détente les amène à faire marche arrière. Désormais, la tendance

baissière s'observe partout. La concurrence est forte et des établissements vont jusqu'à proposer des promotions. C'est le cas de la Société Générale qui a lancé une offensive jusqu'à la fin du mois avec des taux à 2,99% sur 20 ans et 3,15% sur 25 ans. "C'est un gros coup. Cela montre la volonté d'aller chercher des clients. Quand il y en a une qui tire vers le bas, les autres suivent si elles ne veulent pas être hors-jeu. Il reste toutefois de gros écarts allant de 3 à 3,6%", observe Maël Bernier.

La confiance revient doucement

Les taux baissent mais ils baissent lentement. Dissolution, censure, budget... Le contexte politique a manqué de stabilité ces derniers mois et le marché immobilier s'est figé. Petit à petit, la confiance revient. "Si nous avons un gouvernement qui tient, on peut espérer atteindre un taux moyen à 3% avant l'été mais tomber à 2% d'ici fin 2025 est impossible", prévient la porte-parole de Meilleurtaux.com.

Progressivement, les primo-accédants sont de retour. Leur pouvoir d'achat s'est amélioré



À fin septembre 2024, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois en France est estimé à 780 000 selon la Chambre des notaires, soit une baisse de près de 17% en un an. / AFP

et va encore augmenter : dès le 1^{er} avril, des prêts à taux zéro seront proposés sur tout le territoire. Alors, ils visitent et font des offres. En Paca, l'acheteur moyen a 37 ans et emprunte 244 210 euros sur 22,3 ans.

Depuis septembre 2024, Meilleurtaux reçoit plus de 50 000 demandes de financement par mois contre 20 000 en décembre 2023 (75 000 avant le début de la guerre en Ukraine, en 2022). Tout ça est positif mais

l'offre ne suit pas. Tous ceux qui ont acheté en 2020-2021 à 1% ne bougent pas (sauf divorce, mutation, décès). Et les constructions neuves sont quasiment à l'arrêt. "Cela a créé de grosses tensions. Les Français n'arrivent

plus à se loger", répète le président de la Fnaim Paca.

"Les jeunes et les investisseurs qui avaient disparu reviennent mais il y a toujours aussi peu de biens à la vente. En revanche, nous n'avons jamais fait autant d'estimations depuis un an et demi que sur ces trois dernières semaines, les gens sont en train de mettre en marche leur projet, relève Didier Bertrand. Des biens vont arriver, ça va se détendre mais ça ne sera pas suffisant."

"On retrouve une dynamique"

La stabilité des prix permet une rencontre entre les vendeurs et les acquéreurs. Globalement, le marché avait accusé une baisse de l'ordre de 4%. Marseille, Aix, tout le littoral et la montagne n'avaient en revanche pas varié d'un euro. Attention : si la demande est importante et que l'offre n'augmente pas, les prix risquent de remonter. "Le délai de vente qui avait atteint cent jours est en train d'être divisé par deux ou trois, remarque Didier Bertrand. On retrouve une dynamique."

Audrey AVESQUE

aavesque@laprovence.com

L'ANALYSE DES PROFESSIONNELLS DU SECTEUR

À Marseille, entre acheteurs et vendeurs, ça "matche" à nouveau

La baisse des taux donne de l'élan à un marché marseillais qui retrouve peu à peu un équilibre.

Depuis la fin 2022 et la hausse historique des taux directeurs décidée par la Banque centrale européenne (BCE) pour contrer l'inflation galopante, tout s'est enrayé sur le marché de l'immobilier. "Les banques ne voulaient plus prêter, les primo-accédants se sont retrouvés empêchés, les programmes neufs à l'arrêt, les prix ont grimpé, le marché du locatif s'est bloqué... Bref, il n'y avait plus que les CSP + qui faisaient du business entre eux", résume Olivier Chartier, directeur de l'agence Prado et Chartier (12^e) et adhérent de la Fnaim 13. Le contexte international, l'instabilité du gouvernement... Autant d'éléments qui ont formé "une combinaison mortelle", reprend l'agent immobilier et ses

quelque trente ans d'expérience. Alors c'est encore sous le prisme d'un "mécanisme" qu'il faut analyser le marché immobilier à l'orée d'une baisse des taux de crédit généralisée. Car oui, "les banques rouvrent les vannes", souligne Stéphane Lotto, codirigeant d'Avisofi, enseigne spécialisée dans le courtage en prêts immobiliers, dont le siège est situé sur le Vieux-Port.

La Société Générale a dégainé la première à grands coups de spots publicitaires sur le petit écran, vantant un taux de 2,99% sur 20 ans, avec un objectif clair : rattraper le client désabusé. "La Société Générale a mis le feu aux poudres mais toutes vont lancer leurs ventes privées au mois de mars, c'est le cas du Crédit agricole, LCI, Caisse d'épargne... À côté de cela, certaines banques ont réaugmenté leurs taux en février, il ne faut pas l'oublier", précise le courtier, qui aujourd'hui évoque un taux moyen de 2,90 à 3% sur 20 ans

et de 2,70% sur 25 ans, avec un taux moyen d'endettement à 35%.

Les vendeurs ont revu leur prix à la baisse

Est-ce que le contexte favorable a déjà un impact sur le marché marseillais ? "Oui", poursuit Olivier Chartier. "Aujourd'hui, la demande est plus nombreuse et elle est solvable. De l'autre côté, les vendeurs ont revu leurs prix à la baisse entre 10 et 15%, voire 20% sur certains biens à Marseille." Une baisse des prix qui, selon l'agent immobilier, ne serait qu'un "juste retour à l'équilibre entre l'utilité du vendeur et celle de l'acheteur. Et comme les taux ont baissé, ça repart." Si au 1^{er} février, la Fnaim affiche un prix moyen de 3 086 euros le m² pour les appartements et de 4 269 euros/m² pour les maisons dans les Bouches-du-Rhône, à Marseille, "il faut compter entre 150 000 et 250 000 euros en moyenne pour un petit appartement et entre

400 000 et 600 000 pour une maison", précise Olivier Chartier.

Les professionnels de l'immobilier s'accordent sur une chose : ce qui est valable aujourd'hui ne le sera peut-être plus dans six mois. "On a vu tellement de rebondissements... Aujourd'hui, le marché se détend même celui de la location. Car certains propriétaires ne se sont pas privés et ont augmenté, quand ils le pouvaient, les prix des loyers qui restent beaucoup trop élevés par rapport au pouvoir d'achat, relève l'adhérent de la Fnaim 13. Mais cela aura eu au moins une vertu : celle de pousser certains locataires à devenir propriétaires avec au final un remboursement de crédit inférieur au montant de leur loyer." Certains professionnels du secteur notent même de nouvelles arrivées sur le marché de la location traditionnelle : celles des biens réservés jusqu'à la location de courte durée, sur la plateforme Airbnb notamment. "Cer-

“
Aujourd'hui, le marché se détend, même celui de la location. „

tains se retrouvent coincés, c'est vrai. Mais cela ne sera évidemment pas suffisant pour contrer la crise du logement", prévient l'agent immobilier. "Favoriser la création de logements, faciliter les procédures de permis de construire, adapter les logements aux familles actuelles qui sont souvent des familles recomposées, encourager l'investissement... sont les pistes prioritaires, et c'est au gouvernement de dessiner un chemin."

Christelle CARMONA

ccarmona@laprovence.com