

PHOTO PHILIPPE  
LAURENSON

# L'immobilier va-t-il enfin voir le bout du tunnel ?

Alors que le marché de la pierre semblait se relancer timidement, après une année particulièrement difficile pour tout le secteur du logement, l'instabilité politique et la censure du gouvernement ont rebattu les cartes. Entre amendements validés, annulés ou suspendus, l'immobilier reste dans le flou. Peut-être plus pour très longtemps.

**I**nstabilité, incertitude qui conduisent à l'inquiétude. Les mots sont tous les mêmes chez les professionnels de l'immobilier, du logement et du bâtiment pour décrire les maux de ces secteurs étroitement liés et frappés par une crise qui semble ne jamais pouvoir s'arrêter.

"Quotidiennement, un apprenant qu'un de nos adhérents est en défaut lance, qu'il n'arrive plus à se payer, déplore Patricia Blanchet Bhang, présidente de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) des Bouches du Rhône et vice-présidente régionale. Nous devons être vigilants. On fait tous beaucoup d'efforts pour rester à flot mais on a l'impression que dès que l'on fait un pas en avant, on en fait un autre en arrière. À chaque jour suffit sa peine."

## La baisse des taux d'intérêt en guise de "starter"

Pour Didier Bertrand, président Paca de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), "nous sommes dans un épais brouillard

à travers lequel on ne voit rien. Or, notre secteur a besoin de visibilité pour fonctionner".

Une lueur d'espoir avait semblé pointer à l'horizon 2025 : la baisse des taux d'intérêt devait redonner du pouvoir d'achat aux ménages et relancer la machine. Celle-ci se poursuit d'ailleurs, puisque la Banque centrale européenne a de nouveau abaissé, ce jeudi, le taux de dépôt de 0,25 point, le faisant passer à 3%.

Problème : le gouvernement Barrière a été censuré, les mesures amendées à son projet de loi de finances ont été suspendues et le smog s'est densifié. "On se focalise sur la censure, mais ça a commencé en juillet, avec la dissolution de l'Assemblée nationale, poursuit Didier Bertrand. Le comportement des vendeurs et des acheteurs a changé, le marché a perdu sa fluidité. La censure a rajouté de l'incertitude. Et tout le monde est paumé."

La nomination du nouveau Premier ministre apportera-t-elle un peu de clarté aux différents acteurs du marché de l'immobilier ? "Le Es-

pire, car on a tous les ingrédients pour que cela fonctionne", répond le représentant de la Fnaim. Le nouveau chef de gouvernement devra se lancer sur de nombreux chantiers pour ficeler un budget qui soit approuvé par les parlementaires.

## "Il faut de la confiance"

Pour qu'il le soit par les professionnels de l'immobilier dans son ensemble, il devra faire du tri. Car si certaines mesures souhaitées par le précédent exécutif avaient été froidement accueillies, à l'instar de l'augmentation des frais de notaire ou du non remplacement du dispositif Pinel, d'autres prenaient des airs de catalyseurs, comme l'élargissement du prêt à taux zéro ou de la loi anti-Airbnb.

Cette dernière, votée hors du Projet de loi de finances, reste d'ailleurs d'actualité, tout comme le maintien de l'aide MaPrimeRénov', cependant dans des conditions revues à la baisse. "Pour que la rénovation énergétique fonctionne, il faut de la confiance, prévient Florent Péloux,

directeur adjoint de l'Agence locale de l'énergie et du climat. On nous avait parlé de continuité, de maintien des aides, c'était une bonne chose. Mais avec les nouveaux changements, on envoie le signal inverse."

Cette continuité, attendue, pourrait malgré tout prendre forme à travers la reconduction de Valérie Létard comme ministre du Logement et de la Rénovation. "Tout le monde pense que ce serait une bonne chose, acquiesce Didier Bertrand. C'est une ministre de plein exercice, ça faisait longtemps qu'on n'en avait pas eu, elle est professionnelle et connaît nos métiers. Et elle a rapidement compris les enjeux. Les mesures ébauchées pourraient être relancées, cela nous permettrait de ne pas recommencer à zéro et de perdre de nouveau six mois."

Hier soir, l'Élysée a annoncé que le nouveau Premier ministre serait nommé ce matin. Valérie Létard fera-t-elle partie du futur gouvernement ? L'équation reste soumise à de multiples incertitudes.

Mathias LIORÉ

“  
Nous sommes dans un épais brouillard à travers lequel on ne voit rien. Or, notre secteur a besoin de visibilité...”

PRÊT À TAUX ZÉRO, MAPRIMERÉNOV...

## Ces mesures envisagées, activées ou annulées

Plusieurs amendements au projet de loi de finances restent en suspens après la censure du gouvernement. Certaines mesures liées au secteur de l'immobilier envisagées pourront encore être discutées en vue d'une adoption dans le prochain budget, d'autres, en revanche, pourraient être définitivement enterrées.

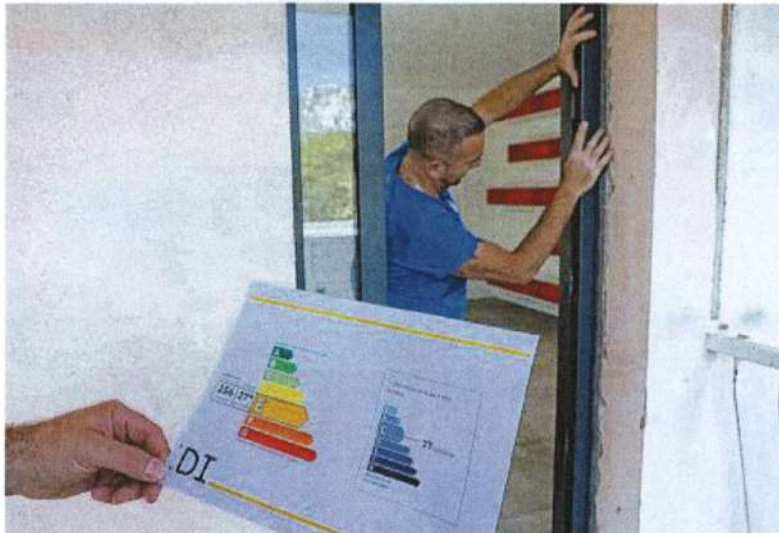
### LE PRÊT À TAUX ZÉRO NE SERA PAS ÉLARGI

Un prêt à taux zéro accessible par tout même pour acheter une maison ? C'était la promesse de l'élargissement du PIZ. Elle ne sera donc pas tenue. Le prêt à taux zéro reste uniquement éligible pour l'achat d'un appartement neuf en zone tendue ou, en zone déten due, pour un logement ancien devant subir de gros travaux de rénovation énergétique (au moins 25% du coût total d'acquisition). "C'était un signe fort car le PIZ est primordial pour le primo accédant, même s'il ne recherche pas spécialement une maison, quoique cela dépende du territoire, estime Didier Bertrand, président Paca de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). J'ai rencontré un jeune couple qui cherche à se loger à Embrun, avec le PIZ chargé, ils avaient pu acheter une petite maison. C'est donc un mauvais signal qui est envoyé."

### MAINTIEN MAIS BAISSE DE MAPRIMERÉNOV

Un arrêté et un décret, publiés le 4 décembre, ont entériné le maintien de MaPrimeRénov' pour la rénovation par geste, y compris pour les maisons classées F et G. Une bonne nouvelle, pour les professionnels du bâtiment. Sauf que l'arrêté va "diminuer le taux d'aide du Passivhaus accompagné des ménages aux ressources supérieures de 30% à 16% pour les projets permettant un gain de deux classes au DPE, de 35% à 15% pour les projets permettant un gain de 3 classes et 35% à 20% pour les projets permettant un gain de quatre classes ou plus".

"Baisser les aides pour la rénovation globale aux ménages les plus aisés n'est pas bon, car ce sont eux qui continuent de rénover, regrette Florent Pidoux, directeur adjoint de l'Agence locale de l'énergie et du climat à Marseille. Près de 45% des particuliers qui font appel à nous sont des ménages supérieurs.



Les passoires énergétiques étiquetées G (1,5 million en France), ce sera fini au 1<sup>er</sup> janvier 2025. / PH. DAVID ROSSI

Ceux qui peuvent terminer leur dossier avant 2025 le font mais beaucoup mettent leur projet en stand-by. Garder le montage, c'est bien, ça apporte un peu de stabilité, mais il faut encourager la rénovation globale, ou en baissant ces aides, on envoie le signal inverse". Par ailleurs, les avances faites aux ménages les plus modestes passeront de 70% à 50% et les aides diminueront pour le chauffage au bois.

### FIN PRÉCIPITÉE DU DISPOSITIF PINEL

Députés et sénateurs avaient obtenu un sursis de trois mois, jusqu'à fin mars 2025. Le dispositif Pinel va finalement bien s'arrêter ce 31 décembre jusqu'à ce que les investisseurs puissent, lors de l'achat d'un logement neuf dans certaines zones, décaisser en s'engageant à le louer à des ménages intermédiaires.

Si 48% des logements neufs ont été vendus en Pinel entre 2014 et 2017 en France, "l'État n'y voit que la niche fiscale qui lui coûte 38 milliards d'euros alors que ça lui rapporte entre 50 et 60 milliards de plus", soulignait Isabelle Lonchamp, présidente Paca de la Fé-

dération française du bâtiment. "Cela déstabilise encore le secteur et le plonge un peu plus dans la crise, estime Patricia Blanchet Ithang, vice présidente Paca de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment. Il faudrait un autre dispositif, adapté aux contraintes écologiques actuelles, mais qui soit aussi avantageux pour les investisseurs". Parmi lesquels il y a de "petits propriétaires" qui "ont joué un rôle social en palliant le manque de logements neufs", note Didier Bertrand. "Nos artisans vont devoir se tourner davantage vers l'ancien et la rénovation où la concurrence sera encore plus rude et où on court le risque d'une ubérisation du secteur", prévient la représentante de la Capeh.

### LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : PAS DE G DES JANVIER

Les passoires énergétiques étiquetées G (1,5 million en France), ce sera fini au 1<sup>er</sup> janvier 2025, conformément à la loi climat et résilience votée en 2021. Les loueurs ne pourront plus mettre ces biens-là sur le marché, dans le cadre de la signature de nouveaux baux. Une simplification et une adap-

tation de ce calendrier étaient au programme, en vain donc. "C'est dommage car plusieurs situations étaient prises en compte, comme quand le propriétaire ne peut pas faire de travaux, ceux-ci de pendant de la copropriété, ou quand les travaux ont été votés en assemblée générale", souligne Florent Pidoux. Surtout, en 2028, les logements classés F

### LES FRAIS DE NOTAIRES N'AUGMENTENT PLUS

Afin de compenser le ralentissement du marché immobilier, une partie des frais de notaires devait augmenter de 0,5%. Il s'agissait des droits de mutation à titre onéreux, reversés aux départements. Les primo accédants et acquéreurs d'un logement neuf en étaient exemptés. Une mesure plutôt mal accueillie alors qu'une leur d'esprit se dessinait à l'horizon 2025 avec la baisse des taux d'emprunt.

"Étais affligé, ce n'est pas ce qu'il fallait pour relancer l'immobilier, se souvient Sandra Rosano, de la Chambre des notaires des Bouches du Rhône. Ça nous avait filé un coup. C'est donc forcément une bonne chose que ça ne soit pas maintenu."

“ Nos artisans vont devoir se tourner davantage vers l'ancien et la rénovation où la concurrence sera encore plus rude et où on court le risque d'une ubérisation du secteur. ”

### LES LOUEURS DE MEUBLÉS POUR L'INSTANT SATISFAITS

Les loueurs de meublés non professionnels (LMNP) n'étaient pas très contents de voir que leurs avantages allaient être rabotés. Car le gouvernement Barrot devait supprimer l'une de leurs niches fiscales : désormais, les amortissements réalisés par la déduction de certaines charges (afin de payer moins d'impôts) allaient être intégrés dans le calcul de leur plus value à la revente. De quoi rendre leur statut considéré comme favorisant la prolifération des Airbnb en pleine crise du logement moins attrayant, alors même que, selon PAP (Particulier à particulier), 68% d'entre eux ne sont pas imposables sur leurs revenus locatifs, contre seulement 14% en régime fiscal. Projet en pause, donc. "Ce sera discuté quand même, nuance David Pouvill, conseiller en pédagogie financière et budgétaire à Marseille. Dans ce contexte, cette niche fiscale n'a aucune logique et ça fait tellement longtemps que l'on en parle que je ne serais pas surpris que le nouveau gouvernement maintienne cette mesure. Même si elle relevait plus d'un signal envoyé que d'une réelle efficacité."

## CONJONCTURE

# La reprise freinée par l'incertitude politique

Si le troisième trimestre 2024 a semblé plutôt positif pour le marché immobilier, le dernier de l'année risque de voir cet élan ralenti par les nombreuses incertitudes liées à l'actualité politique.

"En deux mois et demi, j'ai fait mes plus gros chiffres de l'année" Kevin Siksik, directeur d'une agence immobilière à Marseille, estime que "le marché repart". "On était arrivé à un point où les vendeurs surabondaient leur bien et où les acheteurs préféraient attendre, soutient le géant implanté dans le 7<sup>e</sup> arrondissement et membre

du réseau des agents indépendants Interkab. Les propriétaires ont attendu raison et les projets des acquéreurs peuvent aboutir, notamment grâce à la baisse des taux et du prix des biens."

À Marseille, le prix moyen au mètre carré (3562 €) a baissé de 5% au 4<sup>e</sup> trimestre par rapport au précédent, selon des statistiques d'Interkab. Confirmées par la Fnaim, qui évalue à 4% la baisse sur un an. "Mais on a atterri, nuance Didier Bertrand, président de la Fédération nationale de l'immobilier Paca. Au 1<sup>er</sup> novembre, on est à 0,1% dans la région sur les trois derniers mois et 0,6% sur un an. En Île de France, c'est 3,5%...". Les deux agents s'accordent sur la spécificité

marseillaise : si dans certains quartiers le prix ne baisse pas (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> arrondissements, 6<sup>e</sup> et 1<sup>er</sup> en partie), ce n'est pas le cas dans les quartiers Nord, où même près du Vieux Port. "Les Paillolons, avec une jolie vue, ont toujours la cote, mais ça a baissé dans le Panier ou à la Joliette", note Kevin Siksik. Chez le voisin aixois, le prix du m<sup>2</sup> est en hausse : 5.157 € en moyenne, + 1% par rapport au troisième trimestre, selon Interkab. À l'échelle départementale, même constat : + 2% dans les Bouches du Rhône (4.100 €) et le Vaucluse (2.553 €) et même + 10% dans les Alpes de Haute-Provence (2.544 €). Alors même que l'offre

est en + 17,7% sur un an en Paca selon la Fnaim, quand Interkab détaille par rapport au 13<sup>e</sup> + 7% dans le 13 (+ 9% à Marseille et + 6% à Aix), + 3% dans le 84 et une stabilisation dans le 04. "Ça reste fragile, tempère Kevin Siksik. Le contexte politique en France, mais aussi aux USA, génère des interrogations chez les vendeurs et les acheteurs, et je crains un nouveau coup d'arrêt". Didier Bertrand est à peine plus optimiste : "Sans visibilité, on restera dans ces petites variations. Mais dans toutes ces incertitudes, on a une microcertitude : c'est le bon moment pour vendre ou acheter."

M.L.L.