



# Le marché immobilier est en train de repartir

La baisse des taux directeurs annoncée par la Banque centrale européenne va rendre les crédits immobiliers plus attractifs. Les professionnels du secteur s'accordent pour dire qu'une période propice aux acheteurs s'ouvre, d'autant que les prix de certains biens dans l'ancien commencent à baisser.

**I**ne fait pas trop tergiverser", lance d'emblée Jean Mathieu Gallo, fondateur de Buddy's immobilier, une chaîne d'agences immobilières nouvelle génération implantée à Marseille au cœur du Camas et des Catalans, mais aussi à La Clotat. Il constate que "les taux sont repartis légèrement à la baisse mais surtout sont stables et devraient le rester". Le socle est posé. "Ce qui amène à une visibilité à moyen terme du marché. Certains biens, trop chers, baissent. Cela crée des opportunités. Je ne sais pas si

c'est le moment, mais en tout cas il n'y a pas de risques à acheter aujourd'hui". Pour quoi? "Parce qu'on revient à des prix plus raisonnables. Attention, néanmoins, les biens coup de cœur continuent à partir vite et restent chers". Donc, "il ne faut pas trop tergiverser", répète-t-il.

## "Les marges de négociations sont possibles"

Même constat pour Julien Usai, courtier en crédit immobilier, installé à La Penne-sur-Huveaune et dont le parcours

lui permet d'avoir une vision régionale assise. "Concrètement, c'est toujours le moment d'acheter, assure-t-il. Les taux ont un peu baissé, de 0,20. Les conditions de crédit s'améliorent, l'augmentation de capacité d'emprunt aussi". Le professionnel va plus loin: "La concurrence entre les banques va s'installer. Les jeunes cadres dynamiques sont le profil type. Mais, aussi, un jeune trentenaire, par exemple, qui a un profil évolutif". "On note déjà des baisses de prix dans l'ancien. Donc les marges de négociations sont

possibles", poursuit-il. Julien Usai dresse un constat partagé par la majeure partie des professionnels: "Nous sommes confrontés au manque de logements, notamment concernant les programmes neufs qui sont à l'arrêt. Il y a une vraie demande locative, également". Les primo-accédants forment par ailleurs "une vraie clientèle" car ils ont conscience que l'immobilier est "une valeur sûre". Aujourd'hui, "lorsque l'on a un CDI et une vision à 5-6 ans. Il vaut mieux investir", souligne l'expert immobilier (lire par ailleurs).

# Les primo-accédants vont-ils enfin revenir ?

La baisse des taux de crédit qui s'amorce pourrait redonner de l'air aux jeunes acquéreurs. Exclues depuis deux ans, ils pourraient être la clef de relance du marché.

Reprise, le mot est encore fort. Didier Bertrand préfère parler de "frémissement". Pour le président de la Fnaim Paca, la baisse des taux directeurs de la BCE est une "bonne nouvelle", à condition "qu'une véritable politique du logement se mette en œuvre". Pas de quoi s'emballer encore. "D'autant qu'on ne sait toujours pas si un ministre du Logement de plein exercice va être nommé, à la hauteur des enjeux de la crise. Le prochain sera le sixième en sept ans...", soupire M. Bertrand. Mais le plus dur serait derrière nous. Depuis deux ans, les primo-accédants et les investisseurs (re-présentant à eux seuls 40 à 50 % des transactions) ont presque disparu. "La particularité de notre région est que les prix des biens ont continué à augmenter: en bord de mer, à Aix et dans certains quartiers de Marseille notamment. Sur la masse, on note seulement une baisse de 5%."

## Le pouvoir d'achat des primo-accédants a chuté de 25%

Pas de quoi compenser des taux de crédits à plus de 4%. Concrètement, le pouvoir d'achat des primo-accédants a chuté de 25%. "Au même moment, le Haut conseil à la stabilité financière a durci les conditions d'accès en augmentant l'apport minimum entre 10 et 30%", ajoute le président de la Fnaim Paca. Or, les jeunes n'ont pas cet argent. Ils ont donc quitté le marché et sont restés en location alors qu'ils ne devraient plus y être. Cela grippe la chaîne du logement et retarde le début du parcours résidentiel. Avec un atterrissage des taux de crédit autour de 3,5%, certains primos recommencent à s'intéresser au marché et pourraient petit à petit débloquer la situation. Comme Marie, 29 ans. En février 2023, une opportunité professionnelle l'amène à quitter le Var pour s'installer à Marseille. "Quand j'ai vu qu'il fallait déboursier 850 euros par mois pour louer un T2, j'ai vite calculé qu'il était plus intéressant d'acheter. Sauf que les taux étaient au plus haut. En attendant que ça baisse, je suis retournée vivre chez mes parents. À mon âge, ce n'est pas facile mais c'est une



Les annonces de la BCE vont redonner du pouvoir d'achat aux acheteurs qui avaient suspendu leur projet. PHOTO: E.B.

“  
Quand j'ai vu qu'il fallait déboursier 850 euros par mois pour louer un T2, j'ai vite calculé qu'il était plus intéressant d'acheter. Sauf que les taux étaient au plus haut. En attendant que ça baisse, je suis retournée vivre chez mes parents..”  
MARIE, 29 ANS

chance qui me permet de mettre des sous de côté, concrètement. Ces derniers mois, j'ai scruté le marché mais rien ne bougeait. Je me suis lassée, j'ai mis mon projet en suspend. Aujourd'hui, un courtier me suit et je sens qu'une fenêtre s'ouvre. Je veux la saisir car si une nouvelle crise politique ou une guerre se déclare, c'est reparti. Je ne veux pas passer à côté, je pourrais signer à 3,5%.”

## Le bon moment

Avec un budget de 155 000 euros et un apport de 30 000 euros, Estelle n'a pas un choix énorme mais elle peut encher ses critères en s'éloignant du centre-ville: une chambre, un balcon, un garage. "J'ai fait une offre à 10 000 euros de moins il y a deux jours. Je ne sais pas encore si les vendeurs l'acceptent mais l'agent immobilier me demande déjà une tonne de documents. J'ai l'impression de monter un dossier de prêt avant de savoir si je suis retenue! On verra bien, ce n'est pas un coup de cœur mais un compromis." Si ça ne passe pas, Estelle est fataliste: "Cela signifie que ce n'était pas le bon, je reprendrais mes recherches." C'est ce marché, dit de confort, quand l'acquéreur n'est pas pressé, qui fait défaut (des professionnels misent sur une vraie reprise

dans six mois quand les taux seront retombés à 3%). Pour l'instant, les gens observent et seuls ceux qui sont tenus par des obligations (mutation, naissance, divorce, décès...) se lancent vraiment. C'est le cas de Dimitri et sa compagne, parents d'un petit garçon de 18 mois. "On était dans nos 43 m<sup>2</sup> à trois! Déménager est devenu une urgence, il nous faut une deuxième chambre et un extérieur. Au début, on pensait repartir sur une location car on n'est pas crédible face aux banques: ma femme est artiste, moi en CDD, expose le trentenaire, parfaitement laid. Problème: il faut sortir 1 100 euros par mois pour un T3! On se serait précipité alors qu'en achetant, on a une mensualité à 900 euros." Coincé, le couple marseillais a fait appel à la générosité de sa famille pour récolter l'apport qui ferait la différence. "Tout le monde a mis au pot. On arrive désormais avec 160 000 euros pour un projet à 280 000 euros. Avec la baisse des taux qui s'enclenche, on va passer. C'est inspiéré", se réjouit Dimitri qui a signé une promesse de vente la semaine dernière pour un 60 m<sup>2</sup> avec jardin. S'ouvrent alors trois mois pour trouver le financement au meilleur taux.

Audrey AVESQUE

## L'AVIS DE JEAN-SÉBASTIEN DURACHER, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DES B D R

### "Les acquéreurs doivent avoir une idée claire"

Alors que la Banque centrale européenne a annoncé une baisse des taux, quel regard portez-vous sur le marché de l'immobilier ?

Nous étions pendant long temps dans un marché propice aux vendeurs. Ces deux dernières années, on a assisté à une baisse drastique des volumes. Cela laissait présager une baisse des prix pour basculer vers un marché dit acquéreur, générateur de relance. Nous sommes aujourd'hui dans un constat où les volumes baissent encore sur la période 2023-2024, très fortement.

## C'est à dire ?

Les prix sont étonnamment restés soutenus, proches de zéro



Jean-Sébastien Duracher PHOTO: B.R.

en termes de variation de prix. Pour 2025, nous ne croyons pas à une baisse des prix. Y croire ne serait pas forcément un bon signal. Le marché de l'immobilier est en quête de régulation. Les taux vont baisser, jusqu'à la

fin de l'année. On ne retrouvera pas le niveau de prêts qui était anormalement bas. Il ne faut pas se leurrer, c'est synonyme d'une économie qui va mal. On s'attend toutefois à une augmentation des volumes.

## Quels conseils donneriez-vous à des primo-accédants ?

Le climat est excellent. On a une clientèle qui a mis ses désirs d'acquisition durant une année, pour attendre la baisse des prix et celle des taux immobiliers. Les acquéreurs doivent avoir une idée claire de la zone où ils veulent investir. Car, avec l'analyse du marché, les prix sont quand même assez disparates. Il faut tenir compte du projet de vie. Il ne faut pas

attendre une année de plus. Il est temps d'acheter, mais pas à n'importe quelle condition. Profiter des taux, plutôt que perdre des loyers.

## Quels sont les secteurs où il est conseillé d'investir ?

C'est difficile. Nous n'avons pas de boules de cristal. Marseille attire encore. Le bassin d'Autagne attire de plus en plus. Le bassin de Berre est un bassin dans lequel les prix de l'immobilier au mètre carré font partie des prix les plus faibles. Pour autant, les riverains ne quittent pas leur territoire. On privilégiera le bord de mer pour les acquéreurs les plus fortunés.

Prognostic recueilli par B.A.



PHOTO: P. FERRIER - LAURENCE

“  
Les taux sont repartis légèrement à la baisse mais surtout sont stables et devraient le rester..”

La tendance baissière des taux directeurs engagée par la Banque centrale européenne pourrait se poursuivre en septembre ou octobre. Conséquence, les taux de crédit immobilier pourraient enfin flirter avec les 3% d'ici la fin de l'année. Dans le même temps, le stock important de logements à vendre augmente l'offre à disposition et donne plus d'opportunités aux acheteurs pour négocier les prix.

Riétane ACHOIR