

IMMOBILIER

# Le marché en pleine évolution

La Banque de France est intervenue pendant l'observatoire.

**Lors du bilan annuel de leur observatoire, les notaires se sont penchés sur les volumes de ventes, impactés par la hausse des taux.**

JOSÉPHINE JOSSERMOZ

«L'appartement ancien a connu une chute des volumes de transactions de 16%, l'appartement neuf et les maisons anciennes de 24%, les terrains à bâtir de 40%. Tous biens confondus, la baisse totale atteint 24% en 2023. Elle correspond à 10800 ventes contre une moyenne de 14300 sur les années 2022 et 2021», explique Alexandra Lecoq, notaire et présidente du réseau de négociation immobilière notariale, le 11 avril, à Saint-Denis-lès-Bourg, lors du bilan de l'observatoire de l'immobilier présenté annuellement par la Chambre des notaires.

## UN RETOUR À LA NORMALE

Toutefois, elle tient à rassurer : il ne faut pas être trop alarmiste sur ces chiffres, les deux années précédentes étaient exceptionnelles. «Finalement, en 2023, nous retrouvons des volumes similaires à la période de 2017 à 2020.»



Du côté des acquéreurs, les capacités d'acquisition ont fortement diminué. «Avec l'augmentation des taux au cours de l'année 2023, nous avons constaté une réduction de pouvoir d'achat immobilier. Un ménage avec 3 000 € de revenus et 10 000 € d'apport pouvait acheter, il y a seulement deux ans, un bien d'une valeur de 238 000 €, contre 168 000 € aujourd'hui. La capacité d'emprunt a été fortement dégradée», développe Grégoire Masure, notaire. Cette situation a remis au goût du jour le système d'entraide familiale pour pouvoir financer les acquisitions. «Les parents ou les grands-parents viennent en aide, par des prêts ou par des donations, pour permettre aux acquéreurs de constituer leur apport personnel», ajoute-t-il. Face à ces évolutions, les prix sur le marché du logement

ancien demeurent tout de même stables. «Malgré une dégradation significative des transactions, les prix se maintiennent dans le département. En tenant compte des avant-contrats en ce début d'année, seuls les appartements anciens sont impactés par une diminution de prix de 5%. Sur le marché collectif neuf, les prix résistent moins bien. Seul le Pays de Gex se maintient avec un prix médian de 5 730 €/m<sup>2</sup>. Le reste du département enregistre une baisse de 6%, soit un prix médian de 3 750 €», précise Alexandra Lecoq. Enfin, les notaires recommandent fortement de se faire accompagner pour vendre sa propriété. «Aujourd'hui, une vente passe nécessairement par une expertise immobilière. Il faut une connaissance du marché local pour déterminer le prix de vente. Les demandes sont moins nombreuses, aussi les courbes de l'offre et de la demande doivent impérativement se retrouver», conclut-elle. ■

## ÉVOLUTION BANCAIRE

Les normes du HCSF (Haut conseil de stabilité financière) limitent le taux d'effort et la durée du prêt pour l'emprunteur. Pour Kathie Werquin-Wattebled, directrice régionale de la Banque de France, bien que très critiquées, ces normes sont à l'origine d'un modèle français très robuste. «Elles permettent de mettre les emprunteurs comme les prêteurs en sécurité. Actuellement, les banquiers sont autorisés à déroger à ces règles jusqu'à un maximum de 20% des dossiers. Dans les faits, ce taux de dérogation n'est pas utilisé à plein. Pour autant, cela ne veut pas dire que les banques ne prêtent pas, c'est leur activité principale. Certes, nous assistons à une baisse record du nombre de prêts, mais elle fait suite à des records à la hausse. L'Ain suit la tendance régionale.» D'après la directrice, face à la baisse de l'inflation, les taux pourraient redescendre à 3% d'ici la fin de l'année et même atteindre un taux neutre de 2 à 2,50%, l'an prochain.