



Après sept ans de crise, la reprise du marché du logement se confirme

Le neuf va mieux. La Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) a annoncé, jeudi 27 août, une progression des ventes pour cette catégorie de logements de 23,1 % au deuxième trimestre, avec un total de 30 764 réservations. Les chiffres de la FPI confirment les statistiques rassurantes publiées deux jours plus tôt par le ministère du logement, qui faisait état d'une hausse de 21,8 % des ventes dans le neuf sur la même période.

Lire aussi : [Le gouvernement simplifie les transactions immobilières](#)

« Il s'agit du troisième trimestre d'affilée de hausse », fait remarquer Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI depuis le 1^{er} juillet. Les ventes à des investisseurs, qui ont bondi de 66,7 %, expliquent l'essentiel de cette amélioration. En vigueur depuis le 1^{er} janvier, le dispositif de défiscalisation Pinel séduit davantage que le Duflot, son prédécesseur, qui avait fait un flop. Plus flexible car il permet au souscripteur de choisir entre trois durées (six, neuf ou douze ans), ce régime d'incitation à l'investissement locatif offre aussi la possibilité de louer le bien à un proche (parent ou enfant). « A fin août, nos ventes de programmes Pinel sont bien supérieures à celles réalisées en Duflot en 2014 à la même époque », se réjouit Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de THESAURUS, un spécialiste de la gestion de patrimoine. La demande a été d'autant plus stimulée par le niveau très bas des taux d'intérêt que leur cycle de baisse semblait toucher à sa fin.

« Rebond des réservations »

Par ailleurs, les efforts du gouvernement pour permettre à davantage de ménages de bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ) et du prêt à l'accession à la propriété (PAS) semblent porter leurs fruits. Selon la FPI, les ventes en accession à la propriété ont progressé de 10,4 % au deuxième trimestre. « En tant que premier prêteur aux ménages modestes, nous constatons l'efficacité des mesures engagées fin 2014 », reconnaît Nicolas Pécourt, directeur de la communication du Crédit foncier. Au premier semestre, le volume de PAS accordés par cet établissement bancaire a augmenté de 32 % par rapport à la même période de 2014. Et la distribution de PTZ a progressé de 30 %, selon la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS). « Ces dispositifs sont importants car un primo-accédant sur quatre parvient à concrétiser son projet grâce au PAS ou au PTZ », précise Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB).

Pour autant, ce professionnel souligne que la reprise des ventes de logements neufs n'aura pas d'effet positif sur la construction avant le premier semestre 2016. « Pour le moment, on observe un rebond des réservations et une diminution des stocks, dit-il. Mais il faudra attendre au moins huit mois pour que le lancement de nouveaux programmes entraîne une reprise de l'activité dans le bâtiment. »

« La confiance revient peu à peu »

L'année 2015 sera donc de nouveau un mauvais millésime pour la construction. La FFB estime que 45 000 emplois pourraient être détruits dans ce secteur. Les dernières statistiques sont, il est vrai, inquiétantes. Au deuxième trimestre, le nombre de mises en chantier a encore baissé de 7,4 % sur un an, à 86 100 logements. Fin juin, le rythme annuel de production de logements est tombé à 344 000 unités, loin de l'objectif gouvernemental de 500 000 unités. Mais le pire semble passé. « *Après sept ans de baisse d'activité, la chute de la construction de logements en France a atteint son plancher* », estime Alexandre Mirlicourtois, responsable de la conjoncture et de la prévision chez Xerfi.

Une remontée des taux d'intérêt pourrait-elle doucher les espoirs de reprise ? « *Je ne pense pas*, estime Olivier Trit, secrétaire général du groupe Cerenicimo. *Le climat est meilleur, la confiance revient peu à peu.* » Il souligne que les taux des crédits immobiliers, s'ils ont légèrement remonté depuis juin, passant en moyenne de 2,20 % à 2,50 % pour un emprunt sur vingt ans selon le courtier Meilleurtaux.com, restent à des niveaux historiquement bas. Une situation que la chute des Bourses mondiales devrait figer jusqu'à la fin de l'année. « *Elle va inciter la Réserve fédérale américaine à retarder le relèvement de ses taux directeurs*, estime M. Mirlicourtois. *Un afflux de liquidités vers les marchés obligataires des pays réputés les plus sûrs pourrait même provoquer une nouvelle baisse du taux de l'OAT [obligations assimilables du Trésor].* »

[Jérôme Poirier](#)

Journaliste au Monde