

Les biens au prix du marché se vendent en un à trois mois

Notaire à Lille, M^e Frédéric Roussel fait le point sur l'évolution du marché immobilier français.

Comment se porte le marché immobilier français ?

M^e Frédéric Roussel : Le marché immobilier français est en train de vivre ce que vit plus généralement l'économie française: une certaine atonie, des prix stables voire en légère baisse, sauf dans les marchés tendus et s'agissant de petites surfaces, à Paris et les grandes villes de province dynamiques. Les taux d'intérêts étant historiquement bas depuis des mois, et ayant franchi récemment un nouveau plancher à la baisse, cela soutient quelque peu le marché, mais insuffisamment en direction des primo et plus généralement des jeunes accédants.

Combien de temps faut-il compter, en moyenne, pour vendre un bien ?

M^e Frédéric Roussel : C'est une question qui n'appelle qu'une réponse crédible: soit le bien est vendable et est mis en vente au prix de marché (l'expertise d'un notaire, qui dispose des "bases immobilières" PERVAL et BIEN, semble aujourd'hui plus que jamais nécessaire), et un délai de un à trois mois est habituel; dans le cas contraire, il ne se vend pas.

L'élargissement du PTZ va-t-il, selon vous, favoriser un retour des primo-accédants sur le marché immobilier ?

M^e Frédéric Roussel : Oui, si et seulement si le volume des prêts et leur pourcentage par rapport au couple prix + frais d'achat permet au primo-accédant de n'avoir à supporter que le montant des frais (qui n'est pas un investissement mais bien un coût), et une faible part du prix. Les banquiers devraient pouvoir - si le bien est vendu à son prix d'expertise - prêter, grâce au PTZ, pour des montants plus importants, pouvant aller jusqu'à 100%

L'acheteur francilien a en moyenne 43 ans

Le niveau élevé des prix de l'immobilier en région parisienne ne facilite pas l'accès à la propriété. Courtier en prêt immobilier, Imoprêt a dressé le portrait type du primo-accédant en Ile-de-France. Présentation de l'étude par Ulrich Maurel, fondateur du groupe.

Affichant des prix immobiliers élevés, la région parisienne n'est pas accessible à toutes les bourses. Quel âge a, en moyenne, l'acquéreur francilien ?

Ulrich Maurel : L'achat se fait en moyenne à 43 ans en Ile-de-France ! Les prix bien plus élevés que dans les autres régions contraignent les acquéreurs à attendre plus avant que leur projet ne soit réalisable... Pour comparaison, on achète à 31 ans dans le nord de la France, 36 ans dans le sud et dans l'ouest, et 32 ans dans l'est.

Quelle est sa situation financière ?

Ulrich Maurel : En moyenne, il a un revenu mensuel net de 3.641€ et un apport de 77.836€.

Combien emprunte-t-il et sur combien d'années ?

Ulrich Maurel : En moyenne, il emprunte 262.661€ sur 219 mois, soit 18,25 années.

du prix (le PTZ n'était-il pas conçu, lors de sa création comme une alternative à l'apport personnel?). Cela vaut-il pour autant encourager les jeunes, primo-accédants, à revenir vers l'achat...? C'est parfois faute de pouvoir louer dans des conditions acceptables que la décision est prise d'acheter.

La France manque cruellement de logements locatifs. Le marché locatif social est insuffisant, et le marché locatif privé, en panne. Les professionnels attendent depuis tant d'années que le Législateur, par des mesures justes, reconnaissent au bailleur privé une forme de statut...

Un rapport de l'Inspection générale des Finances préconise un changement des règles de rémunération des notaires pour faire baisser les prix de l'immobilier. Que pensez-vous de cette mesure ?

M^e Frédéric Roussel : C'est tout à fait paradoxal d'évoquer une telle mesure qui ne ferait baisser le montant des frais et droits perçus par le notaire lors d'un achat que d'une somme de l'ordre de 0,20% du prix de vente alors qu'avec effet au 1^{er} mars dernier, l'Etat a permis aux Conseils généraux - sans se poser cette question - de relever les droits de mutation à titre onéreux (l'essentiel de ces frais maladroitement appelés "frais de notaire") de 0,80%, pour rééquilibrer leurs comptes, alors même que le déséquilibre de leurs budgets est la conséquence directe de la baisse du nombre de muta-

tions constatée depuis plus de deux ans...! Est-ce cela redonner du pouvoir d'achat à nos concitoyens? L'impôt tue l'impôt ce n'est pas une nouveauté. Cette "baisse" n'aurait donc évidemment aucun impact sur les prix de l'immobilier. Seule la mise sur le marché de foncier disponible de l'Etat, des collectivités, de RFF, la remise à plat de certaines normes de construction neuve et de rénovation lourde, et bien entendu la construction de centaines de milliers de nouveaux logements auraient pour conséquence à moyen terme une baisse de l'immobilier ancien. Ça, c'est une certitude.

Par contre, cette baisse des émoluments des études de notaires, évoquée par l'IGF, mettrait certainement en péril des centaines d'emplois dans la profession de notaires, qui est déjà touchée de plein fouet par la situation économique sur le marché de l'immobilier notamment. On peut donc se poser légitimement la question de la pertinence de cette préconisation...

Quels conseils donneriez-vous aux vendeurs ?

M^e Frédéric Roussel : D'aller voir leur notaire pour un examen de leur situation patrimoniale. Cet examen du patrimoine, et l'évaluation objective de leur bien immobilier, leur permettra de prendre une décision en toute sérénité. Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire dans vos colonnes, dans un marché stable voire baissier, il n'y a aucune raison de ne pas voir plus grand pour héberger une famille qui s'agrandit, ou tout simplement pour préparer sa retraite !

Les notaires disent non au projet de loi des professions réglementées

Les notaires contestent le projet de réforme des professions réglementées qui concerne également les huissiers, les architectes ou encore le corps médical. Notaire à Paris, M^e Delesalle nous explique les raisons de leurs désaccords.

De nombreuses études notariales, chambres départementales et conseils régionaux de notaires ont exceptionnellement fermé le 17 septembre dernier. Ce mouvement de grogne intervient dans le cadre du projet de réforme des professions réglementées. En quoi menace-t-il la profession ?

M^e Thierry Delesalle : Le projet envisage que certains actes puissent être rédigés par d'autres professionnels (vente, donation, contrat de mariage...) tout en maintenant l'obligation du contrôle de légalité de ces actes par le notaire pour pouvoir être publiés au service de la publicité foncière. Ce double travail ne peut qu'entraîner un surcoût pour le consommateur.

Pour comparaison, combien aurait-il emprunté pour un bien équivalent en province ?

Ulrich Maurel : Dans le nord, les acquéreurs empruntent 135.348€ sur 251 mois, ont un apport de 19.613€ et gagnent 2.238€. Dans le sud, les acquéreurs empruntent 174.137€ sur 239 mois, ont un apport de 46.074€ et gagnent 2.493€. Dans l'ouest, les acquéreurs empruntent 154.511€ sur 232 mois, ont un apport de 30.333€ et gagnent 2.313€. Dans l'est, les acquéreurs empruntent 158.638€ sur 243 mois, ont un apport de 25.012€ et gagnent 2.344€.

Quels impacts aurait cette réforme sur le marché immobilier et sur le montant des frais de notaire ?

M^e Thierry Delesalle : L'obligation de résultat à laquelle est tenue le notaire et sa responsabilité assurent une sécurité quasi absolue à la vente immobilière en France ou moins d'une transaction sur mille se termine par une procédure (comparé aux pays Anglo-Saxons où le ratio est une vente sur trois). Cette réforme va apporter un développement des contentieux judiciaires ; ce n'est peut-être pas le moment d'aggraver les frais de la Justice de ce pays, ni de créer des facteurs de blocage du marché immobilier.

Quels conseils donneriez-vous aux primo-accédants qui vivent en Ile-de-France et qui souhaitent acheter pour devenir propriétaire ?

Ulrich Maurel : Préparez bien votre projet en amont ! Attention aux découverts, les établissements bancaires n'aiment pas et prévoient un apport. Sur la région Ile-de-France l'apport est plus que conseillé, contrairement à la province où les dossiers sans apport sont beaucoup plus courants. Pensez à vous faire accompagner par un courtier gratuit, il pourra vous conseiller sur les options à négocier suivant votre profil et votre projet.

Aucun risque de remontée de taux d'ici la fin de l'année

Tant que les taux directeurs resteront sous la barre des 1,50%, les taux immobiliers resteront à des niveaux exceptionnels selon Maël Bernier, Directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

Les taux immobiliers ont enregistré un nouveau record à la baisse. A combien s'établissent-ils en moyenne ?

Maël Bernier : Les taux moyens se situent autour de 2,55% sur 15 ans, 2,75% sur 20 ans et 3,15% sur 25 ans. Mais il s'agit ici des taux moyens, les banques pratiquent de nombreuses décotes et les dossiers solides peuvent facilement obtenir des taux inférieurs de 0,10% à 0,20%, allant même jusqu'à -0,40% pour les excellents profils.

Selon vous, les taux peuvent-ils remonter d'ici la fin de l'année ?

Maël Bernier : Non et il n'y a aucun risque de remontée de taux. Tant que les taux directeurs (OAT notamment) resteront sous la barre des 1,50% et que l'inflation sera quasi-nulle, les taux des crédits aux particuliers resteront à des niveaux exceptionnels.

La baisse des taux a jusqu'à présent surtout profité aux ménages déjà propriétaires selon l'Observatoire Crédit Logement du 2nd trimestre. Pensez-vous que les banques vont faciliter l'accès au crédit des primo-accédants avec l'élargissement depuis le 1^{er} octobre du prêt à taux zéro (PTZ) ?

Maël Bernier : Je ne suis pas d'accord, la baisse des taux profite à tous et redonne du pouvoir d'achat immobilier à l'ensemble des emprunteurs. Concernant maintenant l'élargissement du prêt à taux zéro, il ne va pas modifier beaucoup la donne pour les primo-accédants car s'il est réintroduit dans l'ancien, il ne l'est que dans les centres-bourgs en zone rurale. En d'autres termes, loin des réels besoins des jeunes qui s'installent plutôt dans les centres des grandes villes là où se trouve l'emploi.

La loi Hamon est en vigueur depuis le 26 juillet dernier. Qu'apporte-t-elle aux emprunteurs ?

Maël Bernier : C'est un progrès considérable pour les emprunteurs car elle confirme l'existence d'une alternative aux assurances dites «groupes» lors de la souscription d'un crédit, mais surtout ils disposent désormais d'un délai d'un an après la mise en place du prêt pour changer d'assurance-crédit pour une autre moins coûteuse à condition toutefois qu'elle présente des garanties équivalentes. A ce propos, nous avons mis en place chez Meilleurtaux, lors de l'entrée en vigueur de la loi, un comparateur de garanties unique sur le marché qui permet à un particulier de comparer son assurance-crédit avec les autres assurances du marché, une aide précieuse pour se repérer dans les contrats.