



ANNONCES | CLASSÉES

IMMOBILIER

Publi-Reportage

Financer un achat dans le neuf



© drubig-photo Fotolia

Le marché immobilier neuf, s'il a subi un inévitable ralentissement en 2020, reste actif et ouvert aux primo-accédants. Ceux-ci peuvent miser sur des taux toujours aussi faibles et sur des aides gouvernementales prolongées en 2021.

A lors que l'année 2020 touche à sa fin, force est de constater qu'elle aura déréglé le paysage immobilier français. Le sondage BVA commandé par Drimki et dévoilé par Le Parisien le 30 novembre 2020 est éloquent : si les primo-accédants, celles et ceux qui envisagent leur premier achat, étaient 42 % à se sentir prêts à sauter le pas en février dernier, soit avant le premier confinement, ils ne sont plus que 35 % aujourd'hui. Aussi soudain que déstabilisant, le premier confinement avait en effet provoqué une forme de sidération, paralysant

de nombreux secteurs économiques de manière directe par les restrictions qu'il imposait, mais aussi de manière indirecte, en bridant la confiance des consommateurs. D'autant plus - concernant l'immobilier - que la législation n'était alors pas adaptée à la situation, avec par exemple l'impossibilité de signer les actes à distance. « Aujourd'hui, l'aspect technologique des démarches pour accéder à la propriété, de la recherche à la remise des clefs en passant par la recherche du financement, est devenu une norme pour les professionnels, mais aussi pour les acheteurs et vendeurs », es-

time Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi, leader français des courtiers en crédit. Le parcours client est désormais 100% digital, grâce à de nouveaux outils comme la dématérialisation des documents et la signature électronique.

Les taux se maintiennent durablement au plus bas

Qu'en est-il du côté des taux ? Ils restent stables à des niveaux très bas et permettent aux emprunteurs de concrétiser leurs projets immobiliers, pour peu que leur dossier soit suffisamment solide. En octobre CAFPI annonce avoir négocié des taux identiques à ceux de septembre, 0,67% sur 10 ans, 0,88% sur 15 ans, 1,01% sur 20 ans et 1,23% sur 25 ans. Et novembre semble avoir suivi à même voie « On observe peu de mouvements sur le niveau des taux ces derniers mois, poursuit Philippe Taboret. La politique accommodante de la Banque centrale européenne et les prévisions de croissance en baisse nous laissent à penser qu'il n'y aura pas de remontée des taux dans les prochains mois. »

IL FAUT PRÉSERVER CE QUI MARCHE, LE PINEL ET LE PTZ
ALEXANDRA FRANÇOIS-CUXAC, PRÉSIDENTE DE LA FPI.

Le courtier Credixia annonce même, en cette fin d'année plutôt atypique, une baisse des taux d'ici au réveil : si les taux annoncés début novembre semblaient déjà bas, les banques annoncent une baisse consi-

PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS

Régions	3 ^e trimestre 2019	3 ^e trimestre 2020	Variation 2019/2020
Ile-de-France	4 048 €/m ²	4 181 €/m ²	+3,3%
France entière	5 134 €/m ²	5 129 €/m ²	-0,1%
	4 420 €/m ²	4 432 €/m ²	+0,3%

Prix par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal, source FPI

dérable, jusqu'à -0,30 points. Ce qui n'est pas un mouvement de philanthropie de leur part, mais résulte de ce qu'elles-mêmes bénéficient de conditions d'emprunt exceptionnelles et peuvent logiquement prêter à des taux très bas. Un réel avantage pour les emprunteurs qui connaissent des difficultés : avec un taux de refus des demandes de prêts qui avoisine les 12 %, une baisse de taux d'intérêt permet de faire baisser leur niveau d'endettement sur un dossier - un endettement supérieur à 33 % est un motif de refus de financement - et augmenter les chances d'obtenir un financement, explique-t-on chez Credixia.

Le PTZ reprend des couleurs

Autre nouvelle qui réjouira les candidats à la propriété, les députés ont décidé de prolonger l'une des principales aides à l'acquisition d'un logement, le prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'à fin 2022. Le PTZ est un prêt aidé par l'État qui permet aux futurs acquéreurs d'acheter un logement à condition de ne pas avoir été propriétaire de leur résidence principale au cours des 2 dernières années et sous conditions de ressources. Les nouvelles conditions du PTZ

seront prochainement communiquées, mais il devrait y avoir une modification sur le mode de calcul des revenus, prédit Credixia : la réforme prévoit de prendre en compte les revenus de l'année d'émission de l'offre de prêt plutôt que l'année N-2. Concrètement, pour un PTZ contracté en 2020, la banque examinait le revenu de l'année 2018. Avec cet amendement, la banque regardera les revenus de l'année d'édition de l'offre soit ceux de 2021. Autre soulagement du côté du dispositif Pinel, qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts lors d'un investissement locatif. Selon la Fédération des promoteurs (FPI), « Le gouvernement a annoncé son intention donner de la visibilité au Pinel sur 2023 et 2024, au prix d'un rabotage de la réduction d'impôt qui épargnerait les projets verts exemplaires et ceux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette visibilité va rassurer les professionnels et les clients, il faut maintenant que le projet de Loi de Finances 2021 la confirme ». Des mesures qui sont loin d'être anecdotiques en Ile-de-France, dont les prix du neuf sont les plus élevés du pays (tableau ci-dessus).