



Immobilier Tensions sur les prix avec des taux au plus bas

► La hausse se poursuit dans le centre des grandes villes, mais le fossé se creuse avec le reste du pays.

Le marché immobilier résidentiel ancien tourne à deux vitesses, après plusieurs années de hausse des transactions et d'embellie sur les prix (graphiques). L'année 2018 a enregistré 970 000 transactions, après une année 2017 déjà record, à plus de 950 000. Depuis le deuxième semestre 2018 cependant, les volumes de transactions ont commencé à se replier. Les premières baisses de prix se sont fait sentir, sauf dans les centres des grandes villes, notamment à Paris, Lyon ou Nantes. Le décrochage se maintient en revanche pour les zones moins favorisées.

Une situation paradoxale s'est installée dans les principales villes, où la hausse des prix se poursuit pour les plus grandes d'elles, du fait d'un stock désormais moins important de biens disponibles à la vente, conjugué à des taux de crédit toujours au plus bas. Les tensions haussières sur les prix sont particulièrement visibles dans le haut de gamme.

À Nantes, où on dénombre environ 8 000 nouveaux arrivants

chaque année, la demande explose, l'offre se raréfie, et les prix montent sous l'effet d'un début de pénurie de logements. On retrouve le même phénomène que celui constaté à Bordeaux entre 2016 et 2018.

Le haut de gamme en forme

À Paris, le prix moyen au mètre carré, proche de 9 500 euros, frôle ou dépasse 10 000 euros dans de nombreux arrondissements de la capitale, et notamment dans tous ceux du I^{er} au IX^e, ainsi que dans les XVI^e et XVII^e. Le fossé s'agrandit avec le reste du pays. Le réseau d'agences Barnes, spécialisé dans le haut de gamme, constate toujours une relative effervescence dans ses agences des quartiers les plus cotés de la capitale, que Thibault de Saint-Vincent, son président, attribue en partie au Brexit: « Depuis six mois, le profil de clientèle des Français et des Européens qui organisent leur retour de Londres représente plus de 10% des ventes dans certaines de nos agences parisiennes. » Les turbulences sur les marchés financiers au dernier trimestre 2018 ont aussi maintenu l'attention des particuliers pour la pierre, toujours perçue comme une valeur refuge.

Mais selon le baromètre LPI-Seloger, le ralentissement de la hausse des prix s'observe au ni-



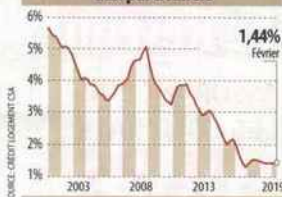
Marseille, du fait de sa grande diversité territoriale, ne parvient pas à atteindre le niveau de prix de Lyon, Bordeaux, Nice et Nantes. Fait rare pour les grandes villes, les prix au centre de la cité phocéenne peuvent être inférieurs de 10% à ceux de la périphérie.

Les prix dans l'ancien

	Variation	
	3 mois ⁽¹⁾	1 an ⁽²⁾
France entière	+1%	+2,9%
Île-de-France	+1%	+3,5%
Province	+1%	+2,7%

(1) Entre le 2^e et le 3^e trimestre 2018.
(2) Entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018. Source : Notaires de France, février 2019.

Évolution des taux de crédit aux particuliers



veau national et dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. À Bordeaux, ce ralentissement relatif a lieu après un épisode haussier de plus de deux ans qui a déstabilisé le marché des logements anciens.

Grenoble et Toulon à la peine

Ailleurs, les prix baissent dans plus de la moitié des grandes villes. Souvent, la demande n'a pas réussi à rebondir en dépit des conditions de crédit très favorables, comme à Amiens, Brest, Le Mans et Mulhouse. Parfois, après un espoir de reprise, les valorisations rechutent comme au Havre, Grenoble, Saint-Étienne et Toulon.

Dans les villes où les prix ont fortement progressé depuis trois ans, les transactions récentes montrent un léger repli. Le recul sur les trois derniers mois est de 2,5% à Bordeaux, 1,3% à Toulouse, 1,1% à Nice et 0,4% à Marseille. Plus prononcé, le repli s'affiche à 4,5% à Grenoble et 4,7% à Montpellier.

Ces observations ne doivent pas faire oublier le mouvement de hausse qui s'est inscrit sur près de deux ans dans de nom-

Indice des prix immobiliers



breuses métropoles. Sur la base des avant-contrats signés, les notaires estiment, à fin février, le recul des prix des logements anciens à 0,2% sur trois mois au niveau national, alors que la hausse moyenne sur un an s'affiche encore à 3,5%.

Les différences de prix sont toujours sensibles entre les zones les plus convoitées et les zones rurales ou intermédiaires. Cette diversité régionale reflète le plus souvent des inégalités dans les équipements collectifs et les transports. Selon le baromètre LPI-Seloger, les marges de négociation sur le prix de vente restent élevées en Haute Normandie et Poitou-Charentes, un facteur qui peut favoriser une baisse du prix des transactions. Dans des régions où la marge de négociation est déjà

La surface que les acheteurs peuvent espérer en remboursant 1 000 euros par mois pendant 20 ans

Ville	Prix de vente moyen au m ² (1)	Pouvoir d'achat (2)	Variation 1 an	
			en m ²	en %
Marseille	2 477 €	85,53 m ²	-2,93 m ²	-3,31%
Lille	2 698 €	78,52 m ²	-3,19 m ²	-3,90%
Montpellier	2 764 €	76,64 m ²	-2,60 m ²	-3,28%
Strasbourg	2 827 €	74,94 m ²	-4,84 m ²	-6,07%
Toulouse	2 928 €	72,35 m ²	-4,04 m ²	-5,29%
Nantes	3 031 €	69,89 m ²	-5,33 m ²	-7,09%
Nice	4 107 €	51,58 m ²	-0,32 m ²	-0,62%
Lyon	4 160 €	50,92 m ²	-4,29 m ²	-7,77%
Bordeaux	4 400 €	48,15 m ²	-1,93 m ²	-3,85%
Paris	9 445 €	22,43 m ²	-1,40 m ²	-5,87%

(1) Source : Meilleursagents.com. Prix des transactions constatés par les agences partenaires en février 2019. (2) Source : Cafpi. En février 2019, pour une mensualité de 1 000 € par mois d'un emprunt de 212 460 euros sur 20 ans à 1,24% hors assurance.

basse (Alsace, Rhône-Alpes), le faible ajustement par les prix ne permet pas d'atténuer le repli de la demande.

Des taux bas qui... baissent

En tout cas, l'immobilier résidentiel bénéficie toujours du soutien des taux de crédits immobiliers, qui persistent à un plus-bas historique. La Banque de France commence même à s'inquiéter de la forte croissance des prêts aux particuliers (+6% en moyenne l'an dernier, pour une croissance du PIB de 1,5%). Tous les analystes attendaient une remontée des taux. Le ralentissement économique mondial en a décidé autrement. «Sous l'effet d'une croissance contrariée à l'international, la banque centrale américaine a stoppé la hausse de ses taux directeurs. De son côté, la Banque centrale européenne a repoussé toute volonté de hausse à au moins 2020, du fait du ralentissement économique de la zone euro. Le loyer de l'argent reste donc faible, et les taux évoluent peu», explique Philippe Tabor, directeur général adjoint du courtier en crédit Cafpi.

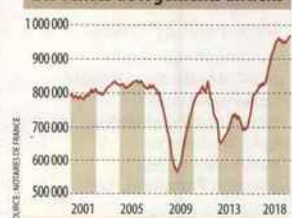
«Après quelques semaines pendant lesquelles les barèmes des banques sont restés quasi inchangés, les grilles tarifaires

reçues fin février et début mars font état de baisses franches, comprises entre 0,05% et 0,15% selon les établissements», confirme Maël Bernier, porte-parole du courtier en crédit Meilleurtaux.com, qui n'anticipe pas de remontée pour le moment (lire ci-dessous).

1,15% sur vingt ans

Selon l'observatoire Crédit Logement CSA, les taux des prêts bancaires hors assurance se sont établis en moyenne à 1,44% en février pour l'accès-

Les ventes de logements anciens



sion dans l'ancien. Il s'agit à nouveau d'un plus-bas sur très longue période, déjà atteint en 2016. Et il ne s'agit que d'une moyenne de marché. En mars, Cafpi a négocié des taux de 1,15% en moyenne, hors assurance, pour ses clients sur 20 ans, après 1,29% sur les deux premiers mois de l'année. Mais le niveau élevé des prix a réduit le pouvoir d'achat immobilier à crédit dans les plus grandes villes (voir le tableau).

La concurrence entre les établissements bancaires profite donc encore au candidat à l'achat à crédit. Hormis des freins liés à la baisse de confiance des ménages, ou à l'IFI pour les plus fortunés, le moment est donc encore opportun pour acheter, mais avec de plus modestes marges dans la négociation, et à des niveaux de prix élevés. Si le candidat acquéreur doit être conscient, c'est un argument qui pourra aussi inciter les vendeurs à prendre leurs plus-values...

Laurent Saillard



Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com

Nous anticipons déjà pour l'année 2019 un maintien des taux de crédit très bas, qui se situent à des niveaux records. La baisse récente des obligations d'État françaises est un argument supplémentaire en faveur de cette prévision.