

L'immobilier a flambé en 2019

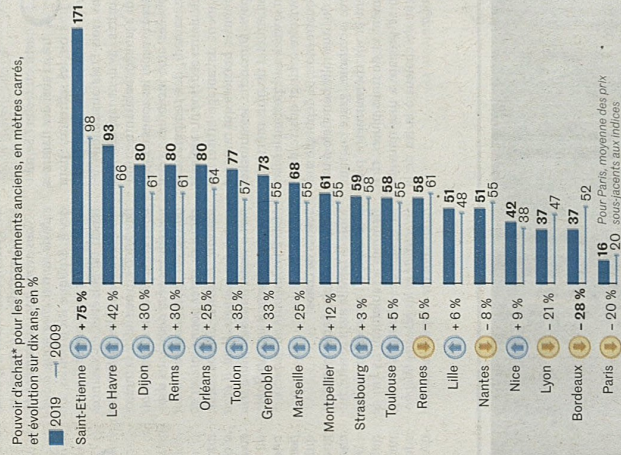
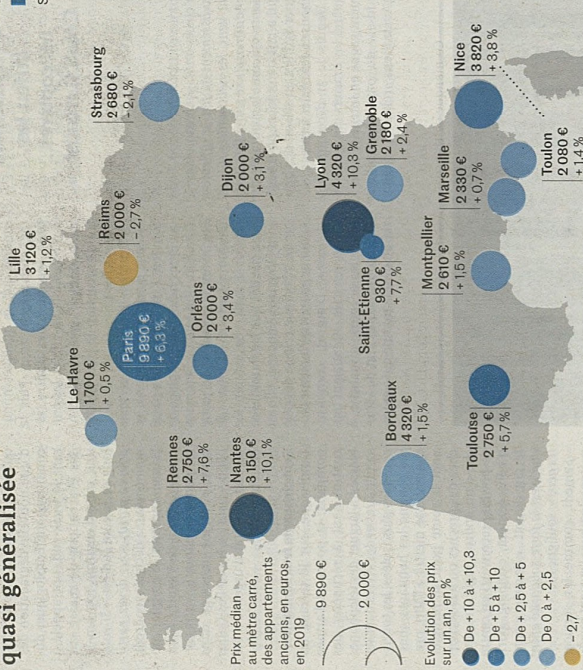
La hausse des prix a été poussée par des taux d'intérêt au plus bas, mais la situation devrait se tasser en 2020

L'année 2019 aura fait voler le marché de l'immobilier ancien de record en nombre de transactions, 1,059 million, selon les notaires, soit 100 000 de plus qu'en 2018, en hausse de 10,4 %; celui du prix au mètre carré, selon le réseau Century 21 de 902 agences qui publie son bilan 2019 le 6 janvier, est augmenté de 31 % pour les appartements et de 1 % pour les maisons, proche des chiffres atteints à fin septembre 2019 par Notaires de France, +4,9% pour les premiers, +2,5 % pour les seconds.

« Presque partout en France, après quatre années de hausse régulière, le prix du mètre carré a dépassé le pic atteint en 2011, confirme Laurent Vimont, président de Century 21. Le marché est disputé par les primo-accédants (moins de 40 ans), les plus actifs avec 48 % des transactions, les secondo-accédants et les investisseurs, tandis que le marché de la résidence secondaire recule encore, à moins de 6 % des transactions. La génération Blabla et Airbnb est passée par là.

Ces performances s'expliquent en bonne partie par le coût de l'argent qui ne cesse, lui, de chuter: le emprunt moyen est consenti à un taux de 1,12 %, contre 1,44 % en 2018, au-dessous de l'inflation pour le dix-huitième mois d'affilée, et s'évalue sur deux cent trente mois (dix-neuf ans), une durée elle aussi inédite, stabilisée depuis le début de l'année. Cet avantage financier ne compense cependant plus la hausse irrésistible des prix dans les grandes villes, comme Paris, Bordeaux, Lyon, Nantes ou Rennes.

Une augmentation quasi généralisée



Infographie: Le Monde • Source: Notaires de France

ciaux étant jugés réductible. Les beaux appartements familiaux chahutés observés M. Vimont, parmi ces investisseurs des ménages plutôt modestes, employés, ouvriers, qui, faute de pouvoir acquiescer un logement pour eux-mêmes, préfèrent les économies dans de petites surfaces à moins de 100 000 euros, en vue de leur revente. Ils sont à l'origine de plus d'un quart des investissements locatifs», observe M. Vimont. «25 % de notre clientèle est composée d'emprunteurs investisseurs, confirme Sandrine Allonier, du courtier en crédits Vousfinancer.com. Ils profitent de l'oubain des taux bas et l'immobilier reste décidé-ment une valeur refuge.»

La grande couronne bénéficie, elle, de l'effet centrifuge de Paris et sa petite couronne: le nombre de ventes y est en hausse, et les prix sont globalement contents, entre 3 % et 4 % sur un an.

Bordeaux, après les folles hausses de ses dernières années, s'assagie: enfin et le prix du mètre carré n'y a gagné, en 2019, que 1,5 % à 4 320 euros, mais la ville est tout de même passée, entre 2009 et 2019, du 5^e au 2^e rang des villes les plus chères de France,

Tassement du marché
Les trois départements de la petite couronne se assimilent de plus en plus à la capitale, matérialisant le rêve du Grand Paris, avec la même tendance à la baisse de 5 % du nombre des ventes par rapport à 2018. Sur l'année 2019, les prix y flambent tout moyen marché de repères, ont les cadres moyens et supérieurs sont désorientés, mais majoritaires, y compris en Seine-Saint-Denis, mais aussi, comme à Paris, où les investisseurs

derrière Paris mesurent les notaires. Lyon est ex aequo à 4 320 euros le mètre carré également soit +10,3 % en un an. Des villes de l'Ouest ont le vent en poupe. Nantes, à 3 150 euros le mètre carré, passe, elle, de la 9^e à la 5^e place de ce palmarès, et Rennes, +7,6 % à 2 750 euros, de la 13^e à la 7^e. Strasbourg, après une longue torpente, se réveille, et le prix du mètre carré y gagne 2 %, à 2 680 euros, ce qui lui fait gagner trois places, de 12^e à 9^e. Toulouse, avec un mètre carré en progression de 57 % sur l'année, remonte de deux places, en 8^e position.

Plusieurs villes descendent dans le classement malgré des hausses de prix substantielles. A Nice, par exemple, le mètre carré est encore augmenté de 3,8 % par rapport à la Côte d'Azur cède, au classement national, sa 2^e place pour la 4^e. Montpellier (+15 %) recule de la 7^e place à la 10^e. Marseille (+0,7 %) de la 6^e à la 11^e. Grenoble (+1,4 %) de la 8^e à la 12^e et Toulon (+1,4 %) de la 11^e à la 13^e.

Out attendre de 2020 ? Deux signes préfigurent un tassement du marché: d'une part, l'écart entre le prix espéré par le vendeur et

Les banques pourraient devenir plus prudentes dans l'octroi de crédits

celui conclu. Celui-ci augmente pour atteindre -6,2 % en 2019, contre -5,3 % l'année précédente. Et d'autre part, le ralentissement des ventes à Paris et pé-

rienne. Les banques pourraient devenir plus prudentes dans l'octroi de crédits, suivant les recommandations du Haut Conseil à la stabilité financière (HCSF) qui a élevé d'un cran ses mises en garde, dans une alerte du 12 décembre 2019, menaçant même de rendre obligatoires, pour les organismes prêteurs, dès le second semestre 2020, deux règles prudentielles: ne pas consentir de crédit qui entraîne un taux déficitaire de plus de 33 % du coût de la dette, et ne pas consentir de crédit qui dépasse la durée de vingt-cinq ans.

Or, constate cet organisme, 27 % des emprunteurs, surtout parmi

les investisseurs locatifs, supportent un taux d'effort de plus de 35 % et 6 % des crédits dépassent vingt-cinq ans. Le HCSF consent toutefois avec le souci de ne pas réformer brutalement le robinet, que les banquiers puissent sélectionner de ces critères dans 15 % des cas et dans la limite d'un endettement maximal de sept années de revenus, pour des achats de résidences principales, sous-entendant qu'il faut être plus ferme dans les autres cas.

«Des octobre 2019, les banques, en particulier celles ayant atteint leurs objectifs, ont commencé à limiter l'accès au crédit, raconte Sandrine Allonier, et refusé de financer le dossier sans apport personnel ou de ménages sans revenus soit inférieurs à 40 000 euros par an. Une telle politique devrait infléchir la production de crédit», anticipe-t-elle. Une autre préoccupation du HCSF concerne les marges des banques et leurs taux, trop faibles à son goût, notamment à l'occasion d'une renégociation de crédit, ce qui augure une certaine stabilité des taux et du marché immobilier. ■

ISABELLE BEY-LEFEBVRE