

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 record : celui du 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, en augmentation de 3,1 % pour les appartements et de 1 % pour les maisons, proche des chiffres arrêtés à fin septembre 2019 par Notaires de France, + 4 % pour les premiers, + 2,5 % pour les seconds.

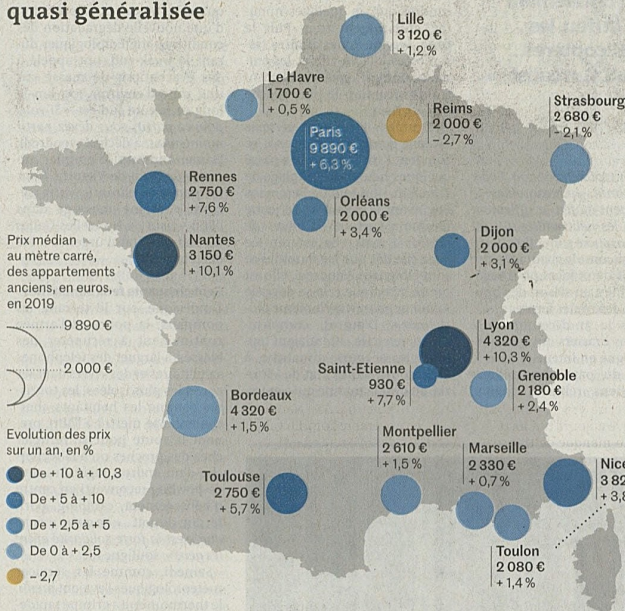
« Presque partout en France, après quatre années de hausse régulière, le prix du mètre carré a dépassé le pic atteint en 2011, commente Laurent Vimont, président de Century 21. Le marché est disputé par les primo-accédants (moins de 40 ans), les plus actifs avec 48 % des transactions, les secondo-accédants et les investisseurs, tandis que le marché de la résidence secondaire recule encore, à moins de 6 % des transactions. » La génération Blablacar 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 : l'emprunt moyen est consenti au taux de 1,12 %, contre 1,44 % en 2018, au-dessous de l'inflation pour le dix-huitième mois d'affilée, et s'étale 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.

À Paris, le prix moyen d'un mètre carré dépasse largement les 10 000 euros, à 10 170 euros observés, en octobre, par les notaires qui anticipent 10 380 euros d'ici à février. Sur un an, Paris se renchérit de 6,6 %, dans un mouvement qui accélère encore en fin d'année 2019. Le nombre de ventes, lui, fléchit, selon les notaires, de 9 %, à environ 34 000 : « Les cadres supérieurs règnent en maîtres dans la capitale, réalisant 48 % des achats, contre moins de 5 % pour les employés et ouvriers, constate M. Vimont, avec une montée fulgurante du rôle des investisseurs, désormais 31 % des transactions, contre 22 % l'an passé. »

Le marché parisien de l'immobilier de luxe – à peine 3 000 ventes de plus de 1 million d'euros dont 500 dépassent les 2 millions d'euros – est en pénurie structurelle, car il ne se construit quasiment pas de tels programmes dans Paris, l'obligation de leur adjoindre 30 % de logements so-

Une augmentation quasi généralisée



Infographie : Le Monde • Source : Notaires de France

ciaux étant jugée rédhitoire. Les beaux appartements familiaux haussmanniens se vendent donc en quelques jours, en quelques heures, entre 12 000 et 14 000 euros le mètre carré, 7 % de plus qu'en 2018. Le secteur est florissant, selon le groupe Daniel Féau, son leader, et toujours animé par les refoulés du Brexit, dont une majorité de nationalité française : « Ce sont les étrangers qui nous le disent : il y a peu de villes aussi belles et attractives que Paris, rapporte Charles-Marie Jottas, président de Daniel Féau, et la pénurie de biens de standing y nourrit l'inflation. »

Tassement du marché

Les trois départements de la petite couronne s'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 de ventes par rapport à 2018. Sur l'année 2019, les prix y flambent d'en moyenne 9 %, selon Century 21. « C'est un marché de report, où les cadres moyens et supérieurs sont désormais majoritaires, et compris en Seine-Saint-Denis, mais aussi, comme à Paris, où les investisseurs

sont de plus en plus présents, concluant entre 20 % et 22 % des achats, observe M. Vimont. Parmi ces investisseurs, des ménages plutôt modestes, employés, ouvriers, qui, faute de pouvoir acquérir un logement pour eux-mêmes, placent leurs économies dans de petites surfaces à moins de 100 000 euros, en vue de leur retraite. 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'aubaine des taux bas et l'immobilier reste décidément 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 contenus, entre 3 % et 4 % sur un an.

Bordeaux, après les folles hausses de ces dernières années, s'assagit : 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,

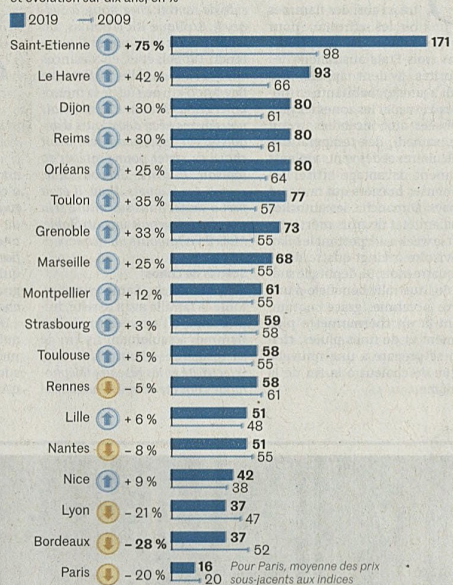
derrière Paris, mesurent les notaires. Lyon est ex aequo à 4 320 euros le mètre carré également, soit + 10,3 % en un an. Des villes de l'Ouest ont le vent en poupe. Nantes, à 3 150 euros le mètre carré, passe, elle, de la 9^e à la 5^e place de ce palmarès, et Rennes, + 7,6 % à 2 750 euros, de la 13^e à la 7^e.

Strasbourg, après une longue torpeur, 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 5,7 % 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 a encore augmenté de 3,8 % en 2019, à 3 820 euros, mais la capitale de la Côte d'Azur cède, au classement national, sa 2^e place pour la 4^e. Montpellier (+ 1,5 %) recule de la 7^e place à la 10^e, Marseille (+ 0,7 %) de la 6^e à la 11^e, Grenoble (+ 2,4 %) de la 8^e à la 12^e et Toulon (+ 1,4 %) de la 11^e à la 13^e.

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

Pouvoir d'achat* pour les appartements anciens, en mètres carrés, et évolution sur dix ans, en %



* Sur la base d'un remboursement de 800 euros par mois sur vingt ans, sans apport, taux d'assurance à 0,36 %, taux de crédit à 4,14 % en 2009 et 1,27 % en 2019

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

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

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 d'effort de l'emprunteur de plus 33 % de ses revenus, ni 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 5 % des crédits dépassent vingt-cinq ans. Le HCSF consent toutefois, avec le souci de ne pas refermer brutalement le robinet, que les banquiers puissent s'écarter 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.

« Dès 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 des dossiers sans apport personnel ou de ménages dont les revenus sont 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 REY-LEFEVRE