

Le marché immobilier dopé aux taux bas

Le nombre de transactions dans l'ancien a atteint des records en 2016, et le neuf retrouve un peu d'éclat



L'année 2016 laissera aux agents immobiliers un bon souvenir. *" Notre réseau de 840 agences a enregistré un record historique du nombre de transactions, en hausse de 15 % par rapport à 2015, déjà une très bonne année "*, se réjouit Laurent Vimont, président de Century 21, à l'occasion de son point de conjoncture, mardi 3 janvier.

Les notaires confirmaient, lors de leur conférence trimestrielle, mi-décembre, qu'à fin septembre, sur un an, 838 000 transactions étaient déjà comptabilisées. Ils projetaient d'en réaliser 850 000 pour 2016, un niveau jamais atteint, dépassant l'année 2006 et ses 832 000 ventes. La dynamique entraîne autant l'Ile-de-France que la province.

" Depuis 2015, nous observons un effet de rattrapage pour des ménages qui, jusque-là, attendaient un signal : la baisse inédite des taux des prêts immobiliers, jusqu'à atteindre 1,4 % pour un prêt sur vingt ans, a déclenché l'afflux d'acheteurs ", analyse Thierry Delesalle, notaire à Paris.

Le Crédit foncier a ainsi calculé qu'en huit ans, entre 2008 et 2016, la baisse des taux a procuré 29 % de pouvoir d'achat supplémentaire. Il est désormais possible, moyennant une mensualité de 1 000 euros par mois durant vingt ans et sans apport initial, d'acquérir un bien de 200 000 euros.

" Toutes les clientèles sont présentes, observe M. Vimont, les moins de 30 ans, 22 % de nos clients franciliens, les seniors, près de 20 % au plan national, alors qu'ils n'étaient que 14 % en 2013, les investisseurs... Seul le marché des résidences secondaires reste sinistré, se cantonnant à 5,5 % des ventes quand il représentait encore 10 % en 2005 : la hausse de l'impôt sur les plus-values, qui ne s'efface qu'après trente ans au lieu de quinze ans avant la réforme Sarkozy de 2012, a contribué à plomber le secteur. "

Tous en profitent pour acheter plus grand, en moyenne 84,4 mètres carrés soit 3 de plus qu'en 2015, selon Century 21. Les délais de vente raccourcissent de quatre-vingt-dix-sept à quatre-vingt-treize jours en moyenne. *" L'immobilier est plus que jamais la valeur refuge, qui constitue quasiment 60 % du patrimoine des Français "*, selon M. Vimont. Même la hausse des droits de mutation, passés, à partir de mars 2014, de 3,8 % à 4,5 % du prix de vente, n'a pas freiné le marché.

L'année écoulée montre qu'un gain de pouvoir d'achat fait revenir en nombre les acheteurs. Mais celui-ci a été obtenu par l'endettement des ménages, ce qui grève leur consommation et la croissance. La dette immobilière des Français atteint aujourd'hui 65 % du revenu disponible, contre 30 % en 2000.

A l'inverse, une baisse franche des prix, comme cela s'est produit en Espagne, en Pologne,

a, comme l'a mesuré le Crédit foncier, amélioré le pouvoir d'achat des ménages de, respectivement, 86 % et 53 %, tout en soutenant ces économies.

Coup de fièvre à Paris

L'autre bonne nouvelle, c'est que les prix, en France, n'ont peut-être pas baissé, mais se sont contenus à + 1,7 % sur l'année, toujours selon Century 21 (+ 1,4 % pour les appartements et + 2 % pour les maisons, selon les notaires). Seule la capitale connaît un coup de fièvre, avec un prix moyen du mètre carré qui, début 2017, devrait, sur la foi des promesses de ventes déjà signées, atteindre 8 490 euros, soit 6,2 % de mieux qu'en 2015 et ainsi dépasser les niveaux atteints en 2012.

Cette hausse se propage à la petite couronne parisienne, où les appartements gagnent 4,5 %, puis à la grande, avec un gain de 4 % pour les appartements et de 5,4 % pour les maisons, selon les données des notaires.

L'évolution des prix est loin d'être uniforme sur le territoire. Huit régions (ancien découpage) sont toujours à la baisse, comme le Limousin (- 8,3 %), Poitou-Charentes (- 6,6 %), Rhône-Alpes (- 3,3 %), Midi-Pyrénées (- 3,2 %) ou la Bourgogne (- 1,1 %), selon Century 21.

Les notaires se sont, eux, intéressés aux quinze villes de plus de 150 000 habitants pour y constater des évolutions bien contrastées.

La palme de la hausse revient à Bordeaux (+ 4,1 % pour les appartements de septembre 2015 à septembre 2016 et + 42 % en dix ans).

Lyon suit, avec un prix moyen du mètre carré de 3 370 euros, en progression de 2,6 % sur un an, et de 29,5 % en dix ans.

Nantes rivalise, avec un mètre carré estimé à 2 560 euros (+ 3,2 % depuis 2015 et une valorisation de + 11,7 %, en dix ans). Strasbourg, Toulouse et Rennes retrouvent leurs niveaux de 2011.