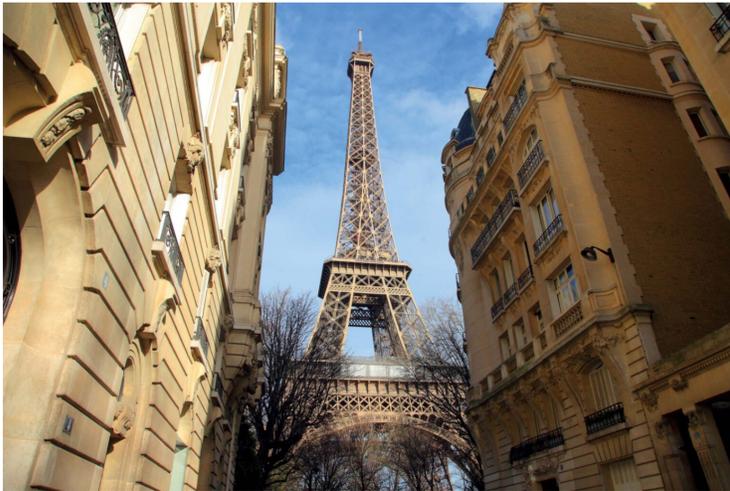


Accueil &gt; Patrimoine &gt; L'immobilier fait de la résistance !

Patrimoine

## L'immobilier fait de la résistance !

18 mai 2021



Temps de lecture estimé : 6 minutes

« La pandémie n'a pas eu raison de l'immobilier d'habitation. En 2020, 1 024 000 transactions ont été conclues, ce qui a limité la baisse des volumes à 4 % sur une année », a révélé fin avril une note de conjoncture des Notaires de France. Malgré le premier confinement de mars, les Français-es n'ont donc pas délaissé la pierre, considérée plus que jamais comme une valeur refuge. Un appétit renforcé par la faiblesse des taux d'intérêt qui se confirme en ce début d'année. Fin février, les notaires décomptaient 1 046 000 transactions fin février 2021, soit -2,3 % sur un an. Pour autant, la demande a évolué. Paris, leader du marché en termes de hausse des prix, a chuté de son piédestal, observent les notaires. Les prix dans la capitale ont marqué une pause dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2020. En avril 2021, le prix moyen du mètre carré dans Paris intra-muros s'établissait à 10 600 euros, contre 10 850 euros en novembre 2020. Ce fléchissement s'étend à la banlieue et même à la province. « Un atterrissage en douceur des prix semble également se dessiner dans les prochains mois en petite et grande couronne : il se lit graphiquement sous la forme d'un plateau qui marque la stabilisation ou une légère érosion attendue des prix », expliquent les notaires. Selon eux, les indicateurs des avant-contrats en province marqueraient un ralentissement de la hausse annuelle des prix des appartements (+3,2 % à fin mai 2021, contre +6,3 % au quatrième trimestre 2020). En revanche, les maisons suscitent l'intérêt d'une part croissante des acheteurs à la recherche de plus de confort de vie. Leurs prix augmenteraient de 6,3 % à fin mai 2021 contre +6,5 % au dernier trimestre 2020. Derrière cette tendance globalement solide, se cachent des disparités. Toujours selon la note des notaires, les prix des appartements accuseraient une chute de 5 % fin mai 2021 à Bordeaux. En revanche, d'autres villes, moins chères, continueraient de voir leurs prix progresser, à l'image de Nantes, Montpellier, Caen, Rouen, Grenoble et Toulouse. Sur le marché des maisons, les prix subiraient un fort ralentissement de la hausse dans les agglomérations de Lyon et du Havre. La raison de cette évolution en ordre dispersé s'expliquerait par la hauteur des prix atteints dans certaines grandes villes ou agglomérations. Face à cette inflation, les acheteurs se reportent sur des villes plus petites mais meilleur marché. « L'effet solvabilisateur des faibles taux d'intérêt des prêts immobiliers atteint aussi sa limite : les taux semblent être arrivés au point le plus bas. Ce qui pourrait signifier qu'ils ne vont plus contribuer davantage à faire entrer de nouveaux acquéreurs potentiels sur le marché. Ceux et celles à qui ils ont permis d'accéder à la propriété y sont déjà entrés pour l'essentiel, poussés par l'appétence naturelle pour l'acquisition immobilière. Les autres en resteront exclus tant que les prix ne s'ajusteront pas », analysent les notaires.



### EN VENTE ACTUELLEMENT



### TRIBUNES LIBRES



5 % de femmes à la tête d'entreprises dans le monde, comment la situation...

Tribunes libres



Une analyse de la Présidentielle 2022 sur... Internet !

Galaxie

### LES + LUS



Vite compris le 23 mars

Vite compris



Selon vous, faut-il conditionner le...



## Crédit immobilier : les emprunteurs retrouvent le sourire

Si les récents sondages témoignent de la prudence des Français vis-à-vis de la conjoncture, nos concitoyen-nes n'en délaissent pas pour autant l'immobilier. Pour preuve, selon les chiffres mensuels de la Banque de France publiés début mai, la production de crédits à l'habitat a rebondi au mois de mars, soutenue par des taux frôlant les plus bas niveaux enregistrés à la fin de l'année 2019. En mars, la production de crédits à l'habitat, hors renégociation, a atteint 17,7 milliards d'euros, selon l'institution. Soit une légère progression après les mois de janvier et février où la production avait atteint 15,5 et 15,6 milliards d'euros. Pour la Banque de France, ce timide rebond s'explique par une nouvelle baisse des taux d'emprunt (une moyenne de 1,18 % en mars, après 1,22 % en février). « Soit un niveau proche de son point bas atteint en décembre 2019 (1,17 %) », souligne la Banque de France. Un constat partagé par Crédit Logement CSA. L'organisme pointe un taux à 1,07 % en avril (après 1,11 % en mars), soit « du jamais observé jusqu'alors ». Résultat, observe Artémis Courtage, les candidats à l'achat sont plus optimistes. Dans son baromètre publié fin mars, le courtier constate que la perception des Français-es des conditions d'accès aux prêts immobiliers s'amélioraient légèrement. Cependant, les économistes s'accordent à penser que la reprise économique combinée au retour de l'inflation devrait conduire à un rebond des taux obligataires dans les prochains mois, et par conséquent des taux immobiliers. À cet égard, Cafpi a noté une hausse de deux points de base des taux moyens obtenus pour ses clients en avril. Son concurrent Vousfinancer observe, lui, « quelques remontées isolées » dans un environnement qui reste « globalement très attractif ». Le courtier explique cette situation par « la volonté de certaines banques de réguler les flux de dossiers de crédits entrants ». Selon les premières grilles communiquées par les banques, les taux de mai sont effectivement en hausse. Les premières estimations des taux moyens sont de 0,89 % sur 15 ans, 1,05 % sur 20 ans et 1,28 % sur 25 ans.

Pour les meilleurs profils, les taux sont de 0,7 % sur 15 ans, 0,9 % sur 20 ans et 1,11 % sur 25 ans. Comme toujours, la hausse des taux pourrait affecter de façon hétérogène les acheteur-ses, et les jeunes ménages risquent d'être les plus affectés. D'autant que les banques restent soumises aux recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Lequel a en effet fixé à vingt-cinq ans la durée maximum d'un prêt et à 35 % le plafond du taux d'endettement des ménages. Or, Artémis Courtage a observé une nouvelle hausse de quatre mois pour les prêts des primo-accédants depuis le début de l'année, à vingt-deux ans et quatre mois. Il s'agit de la plus longue durée d'emprunt jamais constatée par le courtier pour les primo-accédants. En somme, si les taux remontent, toute une frange de jeunes emprunteur-ses pourraient ne plus être éligibles à un prêt.

## Paris a perdu, un peu, de son éclat

Fait nouveau de l'année 2020, l'orientation des volumes de transaction dans l'immobilier résidentiel est hétérogène : le nombre de ventes de logements anciens a chuté de 12 % en Île-de-France, qui n'apparaît plus comme la locomotive du marché, là où la province a tiré le marché, observent les Notaires de France. Cette disparité notable a un impact sur les prix. S'ils se révèlent toujours en nette hausse sur un an pour l'Île-de-France, avec +6,4 % entre le 4e trimestre 2019 et le 4e trimestre 2020, l'homogénéité n'est cependant pas de mise. Ainsi, dans Paris intra-muros, les prix ont marqué une pause dès le 3e trimestre 2020 et le ralentissement semble se confirmer, constatent les notaires. Paris ne ferait donc plus rêver ? La réalité est plus nuancée. Manuel Ravier, cofondateur de la société Investissement-Locatif.com n'observe pas de baisse des prix à Paris et parie même sur une poursuite de la hausse. « Beaucoup de ménages souhaitent encore habiter à Paris et l'offre est tellement contrainte que les prix devraient inéluctablement progresser de nouveau. Certes, Paris a connu un léger fléchissement, mais il s'annonce passager. De plus, le retour attendu des touristes dans les prochains mois va relancer le secteur de la location saisonnière, à l'arrêt depuis plus d'un an. Sans oublier les prochains Jeux olympiques dans la capitale. Certes, certains Parisien-nes ont décidé de fuir Paris en raison des confinements, mais cet exode n'est pas assez significatif pour peser sur les prix. » Une analyse qui semble se confirmer à travers les derniers chiffres des professionnels. Certes, si Paris n'est plus la locomotive de la hausse, la capitale a vu ses prix grappiller 0,3 % en avril, selon le dernier baromètre de MeilleursAgents. De surcroît, en chute libre depuis le début de la pandémie, le nombre d'acquéreurs dans Paris augmente à nouveau (10 % de plus que de vendeurs contre 5 % fin décembre). Quant aux délais moyens de transactions, ils raccourcissent (49 jours en moyenne, soit

4 jours de moins que fin 2020), observe MeilleursAgents. Du côté de l'Île-de-France, les professionnels affichent leur optimisme. De nombreuses villes du 93 annoncent des prix au mètre carré très attractifs mais qui devraient progresser grâce au projet du Grand Paris.

## Les régions superstars

La conjoncture est au beau fixe dans les régions qui profitent de la quête des Français-es pour une vie plus confortable. Selon les Notaires de France, la quasi-totalité des départements afficheraient fin avril des prix médians en hausse, une tendance qui se généralise également pour les maisons. Le constat est identique dans la majorité des plus grandes villes de province où les prix des appartements ne diminuent pas, ainsi que dans les grandes agglomérations où les prix médians de l'habitat individuel poursuivent leur hausse. Les agglomérations de Montpellier, Marseille-Aix-en-Provence et Pau augmentent respectivement de 9 %, 7 % et 6 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, après de légères baisses constatées un trimestre plus tôt. Saint-Étienne, lanterne rouge du classement, bondit même de 14 % sur le dernier trimestre 2020. Un bilan largement partagé par MeilleursAgents qui note de belles envolées dans nombre de métropoles régionales comme Nantes, Rennes ou Lyon alors que Marseille rattrape progressivement son retard. L'engouement pour ces métropoles régionales profite d'ailleurs aussi très nettement à leur périphérie. « Marseille est un cas emblématique. Autrefois peu recherché par les ménages, la ville suscite désormais toutes les convoitises, grâce à son climat bien sûr, mais aussi aux projets de rénovation enclenchés ces dernières années. Résultat, l'offre de logements est devenue très réduite et les biens mis sur le marché partent très rapidement », indique Manuel Ravier. Cette tension est alimentée par l'essor de l'investissement locatif, comme le montre une étude du courtier en ligne Pretto. La fintech du crédit immobilier, s'est associée à Masteos, spécialisée dans l'investissement locatif clé en main, pour analyser le comportement d'investissement des Parisiens locataires : l'année 2020 leur a donné des envies d'achat immobilier. Mais leur projet s'est souvent heurté aux prix élevés de la capitale, phénomène accentué par le durcissement des règles d'octroi de crédit qui a baissé les capacités d'emprunt », analyse Pierre Chapon, président de Pretto. Et pour cause : pour une résidence principale à Paris, le prix du bien moyen est de 510 000 euros. Un budget hors de portée pour bon nombre de locataires, mais l'investissement locatif est aussi un vrai choix pour certains d'entre eux et elles qui auraient les moyens de devenir propriétaires à Paris. Les locataires parisiens intéressés par un investissement locatif sont aujourd'hui 61 % à cibler la province, contre 55 % en 2019, révèle l'étude. « Investir en région plutôt qu'à Paris est une bonne stratégie. L'enjeu est de trouver une ville qui maximise le potentiel financier tout en minimisant le risque locatif. On remarque que les investisseurs ont tendance à ne prendre en compte que l'un de ces deux critères. Or, c'est l'optimisation du couple rendement-risque qui compte vraiment », pense Thierry Vignal, président et cofondateur de Masteos. Lille, en tête des villes qui attirent les investisseurs parisiens ces deux dernières années que le marché est saturé. Même les quartiers les moins bien cotés comme Lille Sud, sont en tension. « À une dizaine de kilomètres, il est intéressant de regarder Roubaix qui offre un taux de rendement nettement supérieur (9,06 % en moyenne) », recommande Thierry Vignal.



## Dans le neuf, les prix ne vacillent pas

Les ménages qui souhaitent s'offrir un bien neuf, souvent plus confortable et moins énergivore qu'un bien ancien, ne doivent pas se faire d'illusion. Les prix ne baisseront pas. « Dans le neuf, les prix ne vont pas descendre tant la pénurie est manifeste. Elle s'explique par le premier confinement, qui a bloqué le marché, et les élections régionales qui ont anesthésié les projets », explique Sébastien Barreau, secrétaire générale d'Anacofi. Selon les chiffres publiés fin mars par le ministère de la Transition énergétique, fin février 2021, 377 000 logements ont été autorisés à la construction, soit 79 500 de moins qu'au cours des douze mois précédents. Un chiffre en chute de 17,4 %. La baisse atteint 9,5 % pour les mises en chantier, à 351 900 unités. Soit 36 900 logements de moins que lors des douze mois précédents. Le coup de frein est particulièrement fort dans certaines régions : l'Île-de-France (-15,6 % de logements commencés sur un an), les Hauts-de-France (-16,6 %), le Grand-Est (-11,2 %), la Provence-Alpes-Côte d'Azur (-10,8 %) et la Corse (-27,7 %). « Selon moi, les prix devraient même continuer de grimper dans les mois à venir, soutenus notamment par la hausse des coûts de la construction. Dopées par la reprise mondiale et l'accélération de la demande chinoise, les matières premières utilisées dans la construction comme le zinc, le cuivre ou le bois flambent. En outre, les nouvelles normes environnementales imposées

par les pouvoirs publics aux promoteurs vont faire irrémédiablement monter les coûts et, in fine, les prix de vente », souligne l'expert.

## Le marché soutenu par l'investissement locatif

Dernier facteur susceptible de justifier le rebond des prix de l'immobilier dans les mois à venir : l'engouement persistant des épargnant-es pour l'investissement locatif dans le neuf comme dans l'ancien. Pour le neuf, le succès du dispositif Pinel ne se dément pas. « Le Pinel est un bon dispositif pour se constituer un patrimoine en prévision de la retraite, par exemple. En utilisant l'endettement, l'investisseur va bénéficier d'un effet de levier significatif. Bien sûr, il faut veiller à acheter à bon prix et dans des bonnes zones, » rappelle Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du Patrimoine. Pour les investisseurs à la fois amoureux des vieilles pierres et rétifs à l'exotisme, le dispositif mis en place dans le but d'aider la rénovation des logements dégradés de centre-ville : le « Denormandie » suscite un intérêt croissant. Ce mécanisme, du nom du ministre actuel du Logement lancé en 2019, procure exactement les mêmes avantages fiscaux que le Pinel dans le neuf. Toutefois, des conditions sont requises. Les travaux à réaliser doivent représenter 25 % du montant de l'opération immobilière, c'est-à-dire le montant de l'achat additionné à celui des travaux. Autre condition : le montant de l'achat ne doit pas dépasser 300 000 euros. Enfin, le logement est loué non-meublé et le loyer proposé est ensuite plafonné ainsi que les ressources des locataires. Ce mécanisme, qui est en fait une extension du Pinel dans l'ancien, revêt plusieurs avantages par rapport au Pinel classique. En premier lieu, le périmètre géographique est bien plus vaste. La loi Denormandie s'applique dans les agglomérations dont les centres-villes se dégradent et comportent de nombreux logements vacants ou en mauvais états. Les 222 villes bénéficiaires du plan Action cœur de ville, ainsi que les villes retenues au titre de la démarche Expérimentation ville patrimoniale sont éligibles au dispositif de défiscalisation Denormandie. En outre, l'épargnant investit au cœur des villes où les prix sont traditionnellement moins volatils que dans les périphéries où l'offre se montre moins pléthorique. Bien sûr, comme pour le Pinel classique, il s'agit d'un investissement réfléchi. Le dispositif concerne donc en priorité les investisseurs immobiliers locaux parfaitement au fait du marché. « Ce dispositif Denormandie est intéressant car il contribue à répondre à l'excès de demande dans les centres-villes. De plus, son taux de défiscalisation est attractif. À terme, les pouvoirs publics auraient tout intérêt à l'étendre à davantage de zones », estime Sébastien Barreau, secrétaire général d'Anacofi. Enfin, les épargnants continuent à s'intéresser aux résidences seniors. Elle offrent également un rendement attractif, souvent supérieur à 3 % pour des risques limités tant la demande est vouée à progresser au cours de ces prochaines années. Preuve du dynamisme de ce marché, Sénioriales a inauguré en avril une nouvelle résidence services seniors à Mordelles dans l'agglomération de Rennes. « Les statuts de la location meublée non professionnelle - LMNP - me poussent à conseiller de privilégier les résidences seniors et les résidences étudiantes, deux segments où la demande restera forte à moyen terme. Je déconseille les résidences de tourisme, dont on a vu la fragilité du modèle durant la crise. »

Pierre-Jean Lepagnot

TAGS ER79

J'aime 0



### À lire aussi PLUS DE L'AUTEUR



Économie & Société

Les droits de succession sont-ils un outil efficace pour réduire les inégalités ?



Patrimoine

Comment apprendre le trading pour débutants ?



Patrimoine

Les clés des placements pour sécuriser son patrimoine



Patrimoine

Des placements gagnants !



Patrimoine

Immobilier résidentiel, un marché en mutation



Patrimoine

Dons, la finance vraiment solidaire

EN VENTE ACTUELLEMENT



## LAISSER UN COMMENTAIRE

Commenter :

Nom :\*

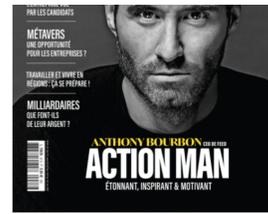
Email :\*

Site :

- Enregistrer mon nom, email et site web dans ce navigateur pour la prochaine fois que je commenterai.
- J'accepte les conditions et la politique de confidentialité
- Prévenez-moi de tous les nouveaux commentaires par e-mail.
- Prévenez-moi de tous les nouveaux articles par e-mail.

[Poster un commentaire](#)

Ce site utilise Akismet pour réduire les indésirables. En savoir plus sur comment les données de vos commentaires sont utilisées.



## TRIBUNES LIBRES



**5 % de femmes à la tête d'entreprises dans le monde, comment la situation...**

[Tribunes libres](#)



**Une analyse de la Présidentielle 2022 sur... Internet ! peut mieux faire !**

[Économie & Société](#)



**L'accélération fulgurante de la deeptech**

[Économie & Société](#)

**ECORESEAU  
BUSINESS**

## À PROPOS

Mensuel économique, EcoRéseau Business décrypte les grands sujets d'actualités économiques, numériques et sociétales au service de l'entrepreneuriat, de l'emploi, de l'innovation et de l'environnement au travers de trois mots-clés: entreprendre, innover et positiver. Le journal se démarque par son positionnement constructif, son traitement de l'économie parfois « décalé » et son état d'esprit entrepreneurial au sens large du terme.

## SUIVEZ NOUS



## PLUS D'ARTICLES



**Des placements qui rapportent ? Chiche...**

[Patrimoine](#)



**Investissement locatif et taux bas, la combinaison gagnante**

[Patrimoine](#)

