



INDUSTRIE & SERVICES

L'ascension des prix des logements anciens s'accélère

IMMOBILIER

Vu la tension du marché, la moitié des notaires recommande d'acheter avant de revendre.

Myriam Chauvot
mchauvot@lesechos.fr

Rien ne semble en mesure de calmer la surchauffe du marché immobilier des logements anciens. La hausse des prix devrait se poursuivre et même s'amplifier, estime le dernier baromètre national Immonot des Chambres notariales. « Les notaires sont de plus en plus nombreux à croire que les hausses actuelles constatées dans les grandes villes peuvent se généraliser », indique la note de conjoncture.

Le marché connaît une tension croissante, car la demande s'accélère tandis que l'offre se réduit. Comparé à fin mars 2016, « les acquéreurs sont 20 % plus nombreux au premier trimestre 2017, tandis que les biens à vendre sont moins nombreux de 15 % », remarque-t-on dans le réseau Guy Hoquet. La Fnaim note, elle aussi, une offre inférieure « d'au moins 15 % » sur un an, confirme son président Jean-

François Buet. Un discours d'agent immobilier ? Pas seulement. « A Laval, Limoges ou Bordeaux, nos correspondants signalent qu'une certaine pénurie de biens à la vente commence à se faire sentir », renchérrissent les notaires, qui en jettent leur prudence aux orties. Vu la tension du marché, « 48 % d'entre eux (contre 29 % en décembre) privilégient l'achat d'un nouveau logement avant la revente d'un bien existant », observe Immonot.

Accélération du nombre de transactions

Le nombre de transactions s'accélère également au fil des mois, « probablement sous l'effet de trois facteurs : l'anticipation d'une remontée de 40 à 60 points de base des taux d'intérêt, l'attrait du prêt à taux zéro qui doit s'achever à la fin de l'année et les incertitudes sur l'avenir, que ce soit sur les retraites ou les avantages accordés à l'assurance-vie », analyse Jean-François Buet. France entière, le nombre de transactions avait augmenté de 11,5 % en 2016 et affiche désormais +15 % sur un an au 25 mars, voire +17 % à Paris (contre +9,6 % en Ile-de-France et +15,5 % en province), estime Guy Hoquet. « Les transactions n'ont cessé de s'accroître depuis le point bas atteint fin 2014, poursuit Jean-François Buet. Or leur augmentation précède



toujours la hausse des prix. Cette dernière était donc prévisible » et devrait se poursuivre.

Selon Guy Hoquet, au 25 mars, le prix au mètre carré sur un an affichait +5,2 % dans la capitale (8.550 à 8.700 euros le mètre carré, estime la Fnaim) contre +1,7 % en Ile-de-France et +2,3 % en province. Les notaires confirment ce renchérissement rapide d'une partie des grandes villes. « C'est particulièrement vrai sur l'arc atlantique, où l'arrivée prochaine de la nouvelle ligne à grande vitesse (LGV) semble booster le marché », remarquent-ils.

Mais « le marché français est à deux vitesses », prévient Jean-François Buet. Tandis que la palme de la

surchauffe revient à Bordeaux (+2,3 % au 1^{er} mars après +9 % en 2016, selon MeilleursAgents) suivie de Paris, où la barre symbolique des 9.000 euros le mètre carré se rapproche, les prix sont stables, voire reculent légèrement en milieu rural, dans les villes moyennes et même dans une partie des grandes, à l'instar de Lyon, Lille, Grenoble, Orléans, Tours, Perpignan, Aubenas, Orange, ou encore Dijon, recense Guy Hoquet. Dans la région des monts du Lyonnais, « le marché immobilier apparaît, d'après un notaire local, proche du marasme, commente Immonot. Les biens "au prix" se vendent, mais les prix auraient tendance à baisser... » ■



Le marché du logement ancien connaît une tension croissante, car la demande s'accélère tandis que l'offre se réduit.

Photo Nicolas Tavernier/REA