

**FRANCE****IMMOBILIER: LES PRIX EXPLOSENT DANS LES METROPOLES**

MATHIAS THEPOT



Les prix de l'immobilier sont en forte hausse dans les grandes villes françaises, malgré la conjoncture économique qui reste morose. Preuve de l'attachement des ménages français à l'achat immobilier dans les grandes villes.

Une nouvelle fois, l'attachement des ménages français à l'achat immobilier est démontré : malgré une activité économique qui reste morose (1,1% de croissance en 2016, un taux de chômage de 9,7% en métropole et une perspective d'inflation de 1% pour 2017), les prix de l'immobilier ancien sont en forte hausse dans les grandes villes françaises. « *A force d'augmenter, les prix retrouvent leurs plus hauts historiques comme à Paris, voire les dépassent comme à Bordeaux ou Lyon !* », constate le dernier baromètre de Meilleursagents.com. Selon le réseau d'agents immobiliers Guy Hoquet, les prix de l'immobilier sont en hausse de 2,3% en province, mais comme l'indique le réseau, « *si les prix augmentent au niveau national, la hausse en province revêt une réalité plus contrastée* ».



DES RÉALITÉS LOCALES DIFFÉRENTES

Cette hausse des prix en régions cache en effet « *des réalités locales différentes* ». Ainsi, des villes très demandées comme Bordeaux, Nantes, La Rochelle, Montpellier, Toulouse, Lyon ou Reims sont marquées par des fortes hausses, tandis que d'autres comme Dijon, Orléans, Perpignan, Aubenas, Orange ou Tours voient leurs prix de l'immobilier stagner ou baisser légèrement.

Ce décalage découle bien souvent des « différences d'attractivité entre les agglomérations, certaines bénéficiant de nouvelles liaisons de transport, d'un dynamisme économique, d'une image positive, où à l'inverse moins positive en raison de la baisse de l'activité, de l'accessibilité, ou des services publics dans d'autres territoires », note Guy Hoquet.

Plus précisément, si l'on observe donc une accélération sensible de la montée des prix dans la plupart 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* », indique les notaires sur leur site immobilier Immonot. « *En revanche, les prix ne décollent pas dans de nombreuses cités provinciales. Souvent mal desservies par les transports publics, elles constituent pourtant une bonne partie du tissu urbain* », ajoutent-ils.

UN PHÉNOMÈNE DE MÉTROPOLISATION FORT

Bref, le phénomène de métropolisation en France concentre désormais la demande de logements des ménages sur certaines grandes agglomérations, ce qui fait pression sur les prix. D'autant que les conditions financières sont aujourd'hui favorables, que ce soit par le biais du niveau des taux d'intérêt nominaux des crédits immobiliers très bas (1,32% en moyenne au dernier trimestre 2016), ou grâce aux aides de l'Etat comme le prêt à taux zéro élargi. Clairement la tension sur ces marchés urbains s'accroît.

Comme le constate le réseau Guy Hoquet, « si les acquéreurs sont plus nombreux de 20% au premier trimestre 2017, les biens à vendre sont moins nombreux de 15%. Ainsi, le rapport de force en faveur de l'offre crée, logiquement, une pression sur l'activité et donc sur les prix. » Et d'ajouter qu'« alors que 2016 était déjà une année record avec 850 000 transactions (dans l'ancien ndlr), on peut s'attendre, dans ce contexte, à un pic d'activité en 2017 ».



Il est donc loin le temps où après la forte hausse des prix en 2010, un rattrapage à la baisse avait été engagé sur tout le territoire lors des années 2012, 2013 et 2014. Désormais, la demande très concentrée dans les zones urbaines, et les conditions financières favorables font contrepoids à la stagnation des niveaux de vie des ménages. Preuve, aussi, qu'il en faut peu pour stimuler l'achat immobilier en France, où la propriété immobilière est ancrée dans les esprits.

RISQUES DE DÉSÉQUILIBRES

Evidemment, comme toujours, l'exemple le plus criant en matière de tension sur les prix est celui de Paris *intramuros* : c'est la grande ville occidentale la plus dense au monde, l'offre de logements y est limitée, et la demande quasi infinie... Ainsi, à Paris, « *c'est du jamais vu, les prix immobiliers parisiens viennent d'établir un record absolu : 8 743 euros le m² !* » s'extasie Laurent Vimont le président de Century 21 France. « *En douze mois, le prix moyen au m² dans la capitale a progressé de 5,1 % pour atteindre un nouveau sommet, près de 700 euros plus élevé qu'en 2015* », ajoute le réseau. La barre des 9.000 euros du mètre carré pourrait être franchie dans les prochains mois...

A Paris, on est très loin de la réalité des marchés immobiliers des villes moyennes de province. Mais aussi de la réalité du budget de la très grande majorité des ménages français. Clairement, les risques que les déséquilibres économiques, sociaux et territoriaux s'accroissent est fort en cette période de reprise de l'activité immobilière.