

Immobilier : encore euphorique, le marché peut-il caler ?

Les prix de l'immobilier résidentiel ancien continuent en moyenne de grimper partout en France. Mais des signes de faiblesse se font jour. Les acheteurs sont plus attentistes, l'offre se raréfie et les prix diminuent dans plusieurs grandes villes. Les enseignements de l'indice des prix immobiliers Meilleurs Agents - « Les Echos ».



Chef-lieu du département de la Vienne, Poitiers (photo) a vu ses prix s'envoler de 10,3 % sur un an, au 1er décembre. (Walencienne/Shutterstock)

Rien ne semble vouloir entamer la résilience de l'immobilier tricolore. Malgré plus de vingt mois de crise sanitaire, et alors qu'une [cinquième vague s'affirme un peu plus chaque jour](#), « le marché affiche une santé insolente », s'exclamait dernièrement Cédric Blanchet, président de la Chambre des notaires de Paris. Après les épreuves des confinements, le logement reste au cœur des préoccupations des ménages qui souhaitent disposer de plus d'espace et de verdure. Une tendance qui est renforcée par le [développement du télétravail](#).

« L'immobilier est un miraculé du Covid, corrobore Laurent Vimont, président de Century 21 France. Du premier déconfinement à aujourd'hui, c'est comme s'il ne s'était rien passé. A la suite de la chute des transactions entre le 17 mars et le 11 mai, l'effet rattrapage a été colossal. » Le désir d'être propriétaire reste bien ancré. « On dit souvent des Belges qu'ils naissent avec une brique dans le ventre, rappelle-t-il amusé. L'expression peut aussi s'appliquer à nos compatriotes. »

L'activité [tourne encore à un rythme soutenu](#). Même si « le volume de ventes s'est un peu tassé partout en France après l'été, ce mouvement semble s'être arrêté aujourd'hui », relèvent les notaires du Grand Paris. Pour l'ensemble du territoire, l'année 2021 s'annonce comme un nouveau millésime exceptionnel. L'activité devrait probablement, selon eux, atterrir un peu en dessous du 1,2 million de logements anciens vendus.

Epargne recyclée



Déjouant les prévisions baissières, l'immobilier, toujours fluide, résiste. Pour Thierry Delesalle, notaire à Paris, les explications sont plurielles. L'euphorie prend sa source dans la pandémie. « Les ménages ont eu la volonté de déménager et de changer de vie. Ils ont aussi accumulé de l'épargne et bénéficié, pour certains, de la hausse des marchés boursiers. » Ces liquidités sont pour partie recyclées dans la pierre, « leur placement chéri ». Sans oublier [les taux d'intérêt du crédit](#), qui n'ont cessé de baisser, et qui offrent encore un carburant très peu cher au moteur immobilier.

Les ménages ont eu la volonté de déménager et de changer de vie. Thierry DelesalleNotaire à Paris

Dans ce contexte, la crainte de bulle resurgit. Récemment, la BCE a pointé les risques liés à la flambée immobilière dans la zone euro et alerté sur de possibles corrections du résidentiel. Pour l'heure, les prix de l'ancien dans l'Hexagone continuent de grimper. Selon l'indice des prix de l'immobilier (IPI) Meilleurs Agents - Les Echos, le prix moyen du mètre carré France entière se négocie désormais à 2.997 euros, en hausse de 0,3 % sur un mois et de 5,1 % sur un an, au 1^{er} décembre.

Immobilier, tous résident secondaire

Si l'on regarde dans le rétroviseur, en vingt ans, les prix immobiliers ont grimpé de 153 % en moyenne en France ! « Le niveau important des transactions montre aussi une forme de surchauffe du marché. L'augmentation des prix touche à la fois les territoires déjà tendus et ceux qui ne l'étaient pas du tout », reconnaît Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, s'exprimant au congrès de la Fnaim le 29 novembre.

Le marché peut-il craquer ? « Les ventes pourraient se dégrader et les prix reculer dans les deux mois », estime un panel de notaires interrogés en novembre dans l'enquête [Immonot](#). « Nous ne sommes pas dans une situation de bulle et la dynamique n'est pas la même partout », tempore Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Paris en baisse

Ainsi, l'« ultra-urbain » fait un peu moins recette. Pour preuve, à Paris, où le marché reste actif, les prix ont reculé, d'après Meilleurs Agents, de 1 % sur un mois, au 1^{er} décembre. « Une ampleur jamais vue depuis 2014 dans la capitale », remarque Thomas Lefebvre. Sur douze mois, la baisse atteint 1,8 % et le mètre carré parisien se négocie à 10.275 euros, en moyenne.

De plus en plus de grandes villes régionales sont concernées par l'inversion de tendance. « La demande des acheteurs, plus attentistes, s'y tasse et les stocks de biens à vendre s'épuisent », analyse aussi Thomas Lefebvre. C'est notamment le cas de Lyon, Nice, Nantes, Grenoble, Strasbourg, Bordeaux et Lille qui passent dans le rouge en novembre.

Mais dans des villes plus petites et dans les secteurs périurbains, l'activité ne fléchit pas et les prix s'envolent. Sur un an, au 1^{er} décembre, relève Meilleurs Agents, et alors que, rappelons-le, Paris baisse de 1,8 % dans la période, les dix plus fortes évolutions du Top 50 des plus grandes villes de France (hors Paris) sont emmenées par Poitiers (+ 10,3 %), devant Reims (+ 9,4 %), Quimper et Béziers (+ 8,5 %), Pau et Limoges (+ 7,9 %), Angers (+ 7,5 %), Le Havre (+ 7,4 %), Brest (+ 7,1 %), Tours (+ 6,7 %), Nancy (+ 6,4 %) et Colmar (+ 6,3 %). Et le phénomène fait tache d'huile. « Des villes de sous-préfectures, à proximité de grandes villes, comme Melun ou Bergerac, qui étaient en retard, ont vu leur prix beaucoup progresser »,



confirme Laurent Vimont.

Le Graal de la maison

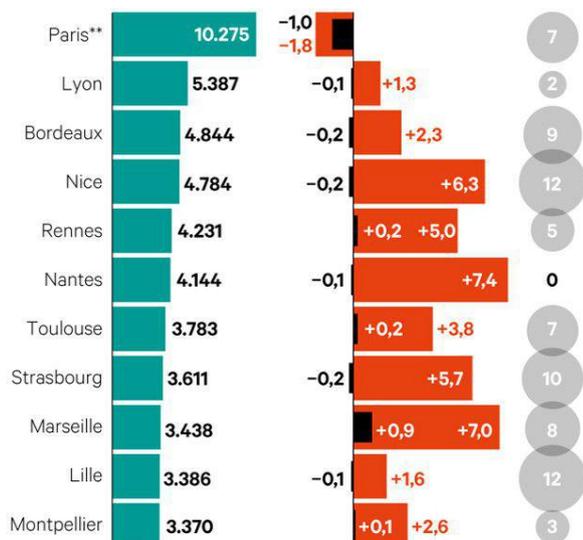
Ce besoin de prix plus doux, de qualité de vie et de mètres carrés supplémentaires dope [le marché des maisons](#), qui redevient le nec plus ultra. Et ce, même s'il faut s'éloigner des centres-villes et augmenter son temps de transport. A tel point que les notaires observent un phénomène inédit en Ile-de-France. Le prix des maisons a, pour la première fois, davantage grimpé en zone rurale qu'en zone urbaine et périurbaine.

Les prix dans les grandes villes

Prix moyens (appartements et maisons), en euros par m² au 1^{er} décembre 2021

Evolution, en % ■ Sur un mois ■ Sur un an

Indicateur de tension immobilière*
En %



*Au-dessus de 0 %, il y a un excès de demandes. **Prix des appartements

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURS AGENTS - « LES ÉCHOS »



L'indice des prix de l'immobilier Meilleurs Agents - « Les Echos »

IPI 1 ^{er} décembre 2021	Progression (en %)				Indice en points
	10 ans	5 ans	Depuis le 1 ^{er} janv. 2021	1 mois	
Paris (10.275 €/m ²)	+ 21,7	+ 25,2	- 1,2	- 1,0	160
Top 10 grandes villes	+ 35,2	+ 35,8	+ 3,9	+ 0,1	144
Top 50 grandes villes	+ 22,6	+ 28,6	+ 4,0	+ 0,2	126
Zones rurales	+ 4,6	+ 16,8	+ 8,3	+ 0,8	101
France	+ 14,9	+ 21,7	+ 4,8	+ 0,3	119

Indices des prix de l'immobilier résidentiel ancien en base 100 au 1^{er} janvier 2008. Les IPI 10 GV et 50 GV regroupent respectivement les 10 plus grandes villes de France et les 50 plus grandes villes de France hors Paris. Les IPI Paris, 10 GV et 50 GV ciblent les appartements. L'IPI France regroupe appartements et maisons. L'IPI rural est calculé sur les prix des maisons.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURS AGENTS - « LES ÉCHOS »

