



REVUE DE PRESSE

Août 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez si 2019 sera meilleure que 2018, si le million de transactions sera franchi cette année et enfin le retournement du marché à Bordeaux.

Bonne lecture !

ALG CRÉDITS
05 40 00 08 33
contact@algcredits.fr

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Immobilier : cette fois, c'est sûr, 2019 sera meilleure que 2018 !

Quelles sont les perspectives d'évolution du marché immobilier pour la seconde moitié de l'année 2019 ? Les prix vont-ils continuer de flamber à Paris ? Jusqu'où les marges de négociation descendront-elles ? Michel Mouillart, professeur d'économie et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger, nous répond.

La hausse des prix ralentit dans la quasi-totalité des grandes villes ?

Il est effectivement intéressant de souligner qu'en dépit de la reprise du marché immobilier, le ralentissement de la hausse des prix se poursuit. Il se renforce même au fil des mois. **En mai dernier, sur l'ensemble des logements anciens, la hausse des prix atteignait 3,5 %, en rythme annuel. À titre de comparaison, en 2018, à la même époque, les prix progressaient de 3,9 % sur un an. Cela illustre parfaitement le phénomène de ralentissement qui touche le prix de l'immobilier français.** Pour autant, force est de constater que ce ralentissement tend à s'essouffler. On voit d'ailleurs que sur les trois derniers mois, les prix des appartements anciens ont continué de ralentir, avec une hausse de 1,7 %. En revanche, sur le marché des maisons, et comme nous l'avions détecté dès le début d'année, le rythme de progression des prix se renforce. À fin mai, on est à 3,6 % de hausse sur le trimestre.

La tendance au ralentissement pourrait-elle s'inverser ?

Il n'y a aucune raison pour que cette tendance s'inverse en ce qu'elle illustre les limites de la capacité des ménages à absorber des hausses de prix supplémentaires. À défaut de s'inverser, la tendance actuelle au ralentissement de la hausse des prix s'atténue toutefois. Mais c'est, peu ou prou, ce à quoi nous nous attendions. Tout cela nous laisse donc à penser que pour l'année 2019, la hausse du prix de l'immobilier ancien devrait se situer autour de 3 %. Les signaux sont par conséquent rassurants. Au global, force est cependant de constater que la hausse des prix qui a marqué le marché au cours des dernières années a tout de même affecté la solvabilité des nouveaux acheteurs.

La « fièvre acheteuse » et la hausse des prix ont-elles déserté les grandes villes (Bordeaux, Rennes) ?

À fin mai, le ralentissement se poursuit sur Bordeaux et sur Lyon, pour ne citer que ces deux villes. Sur Bordeaux, le ralentissement des prix est même spectaculaire. Fin 2018, la hausse y atteignait 10,2 % et même 16 % au début de l'été 2018. Or, en mai dernier, les prix des appartements bordelais n'ont augmenté que de 2,8 %. **Il s'agit là d'un net coup de frein, comme dans la plupart des grandes villes : Lyon, Nantes, Strasbourg et même Paris.**

En revanche, des tensions apparaissent toujours sur le marché immobilier rennais. Dans cette ville, on est toujours sur une hausse à deux chiffres : + 11,2 % de hausse annuelle et contre toute attente, les prix repartent à la hausse à Brest avec plus de 10 % de hausse. Mais même si les hausses constatées sur Brest sont éphémères, elles ne sont pas sans bouleverser le marché dans sa globalité.

Enfin, sur Paris, la hausse annuelle des prix dans l'ancien est de 6,1 %. Depuis l'été 2018, la progression des prix parisiens que l'on constate d'un mois sur l'autre, tourne autour de 6 % et dans douze arrondissements, les prix au m² dépassent 10 000 €. Ce n'est donc pas parce que le rythme de la hausse ralentit que les mouvements de propagation des prix ont atteint leurs limites pour autant. En clair, la hausse des prix, même si elle tend à marquer le pas, se poursuit. Et ce mouvement ne tient quasiment aucune des villes de plus de 100 000 habitants à l'écart.

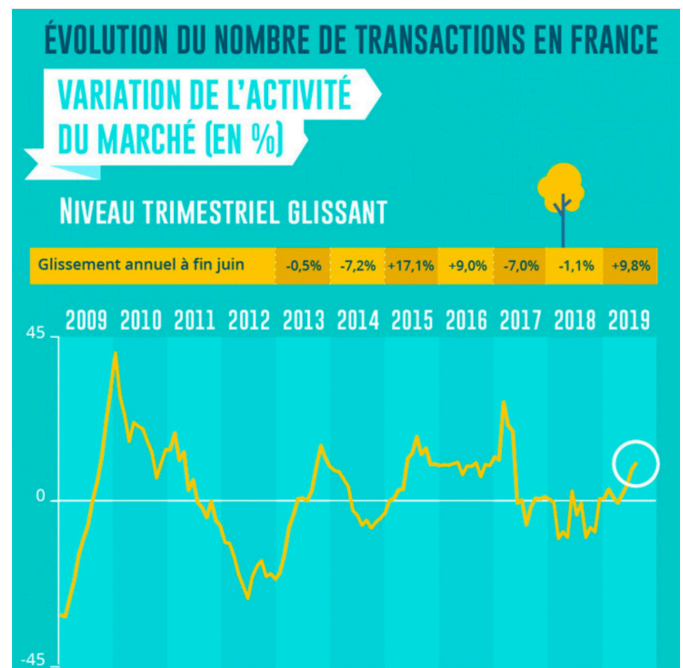
SeLoger®

2// Le million de transactions va être franchi en 2019 !

Affichant près de 10 % de hausse sur les trois derniers mois, le marché de l'immobilier hexagonal redouble d'activité et voit s'envoler le nombre des transactions. 2019 est un millésime historique...

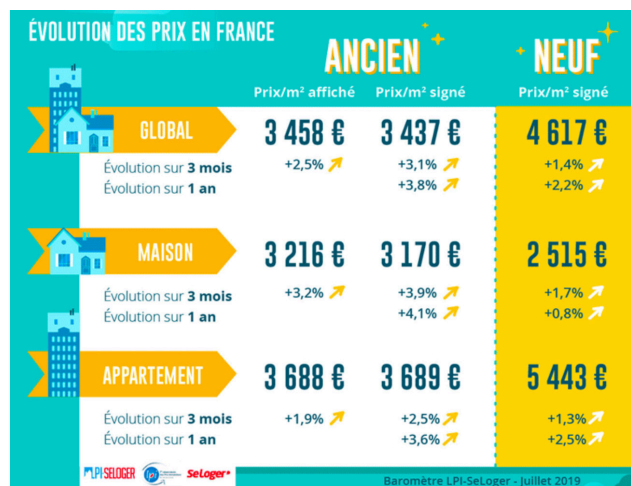
Le million de transactions immobilières en 2019 est en vue

Selon les données récoltées par le baromètre LPI-SeLoger, l'activité du marché immobilier français tourne à plein régime. Jugez plutôt, sur les trois derniers mois, **les transactions ont progressé de 9,8 % !** À ce rythme-là, le million de transactions pourrait même être atteint avant la fin de l'année car à fin juin dernier, ce sont quelque 985 000 transactions que la FNAIM a recensées sur les 12 derniers mois. Plusieurs éléments permettent d'expliquer cette « fièvre acheteuse » qui s'est emparée du marché immobilier hexagonal. Tout d'abord, les conditions de crédit sont exceptionnelles. En effet, la durée des prêts accordés n'a jamais été aussi longue ni le niveau des taux d'intérêt aussi bas. Quant aux apports personnels, leurs montants ont été revus largement à la baisse. Rien d'étonnant, donc, à ce que des ménages, initialement en quête d'un logement ancien à louer optent finalement pour l'achat.



La demande fait monter le prix de l'immobilier : + 3,8 % sur 1 an

Boostés par une demande qui va en augmentant et des taux d'intérêt dont la très basse altitude fait qu'ils passent sous les radars, **les prix des logements anciens enregistrent 3,8 % de hausse annuelle pour atteindre 3 437 €/m²**. Comme l'indiquent les chiffres compilés par le baromètre LPI-SeLoger, si les prix des appartements jouent la carte de la stabilité en poursuivant leur progression (+ 3,6 % en 1 an), ceux des maisons mettent, quant à eux, le turbo en affichant 4,1 % de hausse, « renouant ainsi avec les hausses rapides de prix observées du printemps à l'automne 2017 ».



Chers, très chers centres-villes...

Comme l'indique le baromètre LPI-SeLoger, les prix des logements tendent à augmenter plus rapidement en centre-ville qu'en périphérie. Mais force est de constater que les logements coûtent également plus cher s'ils sont situés dans les centres des métropoles qu'en bordure de celles-ci. De Bordeaux à Toulouse, en passant par Paris, Rouen et Strasbourg, **la surcote constatée oscille ainsi entre 10 et 15 % pour les appartements et sur le marché des maisons, ce différentiel peut même atteindre 30 % !** Cet écart s'explique non seulement par la forte tension immobilière qui règne dans les hyper-centres, la demande y dépassant souvent très largement l'offre disponible, et le foncier faisant figure de denrée rare, mais aussi par la proximité des commerces, services publics, hôpitaux, transports en commun et autres commodités qui, si elles sont présentes dans les centres-villes, font bien souvent cruellement défaut aux communes avoisinantes...



3// Bordeaux résiste encore et toujours au retournement du marché

Les chiffres des notaires sont aussi exhaustifs que formels : les prix de l'immobilier à Bordeaux ont encore augmenté au cours des derniers mois et le mouvement devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année. Pas de retournement à l'horizon donc mais plutôt une hausse des prix estimée entre +2 % et +5 % sur l'ensemble de l'année 2019 !

Les prix restent à la hausse

Contrairement à ce que les chiffres du 1er semestre du réseau Orpi laissaient entrevoir début juillet, les prix de l'immobilier à Bordeaux et dans sa première couronne restent nettement orientés à la hausse sur l'année écoulée. Les données des notaires de Gironde, qui compilent l'intégralité des transactions effectivement réalisées, sont aussi exhaustifs que têtus : **il n'y pas de retournement du marché bordelais. Sur douze mois, à fin avril 2019, les prix des maisons à Bordeaux ont ainsi progressé de +5,9 % tandis que ceux des appartements ont bondi de +10,2 %.**

«C'est la fin de la frénésie, on n'achète plus n'importe quoi à n'importe quel prix. Les acquéreurs ont repris la main, ils attendent et visitent davantage, négocient. Le climat est plus serein. Mais pour autant, il n'y a pas de baisse des prix sur un an, les chiffres sont très clairs», confirme maître Thibault Sudre, notaire à Bordeaux.

Ce dernier explique notamment les différences avec les chiffres des réseaux immobiliers par le fait que ces derniers sont partiels et n'incluent pas les ventes de particulier à particulier qui représentent pourtant un tiers du marché «et sont parfois plus chers que les prix du marché, les acquéreurs se focalisant sur l'absence de commission plutôt que sur le prix net au m²».

Et malgré un léger repli au dernier trimestre 2018, en particulier pour les appartements du centre-ville, le marché de l'immobilier bordelais se montre donc très robuste même si la tendance s'oriente désormais trimestre après trimestre vers une réduction de l'ampleur de la hausse des prix. «Les prix des maisons individuelles avec jardin restent très dynamiques car ces biens restent très recherchés, notamment auprès de la clientèle francilienne», ajoute Thibault Sudre. Conséquence de ces délais de vente rallongés et d'un effet prix qui exclut mécaniquement des ménages du marché, les notaires constatent «une diminution de l'ordre de 8 % du nombre de transactions par rapport à 2018 qui était une très bonne année».

«On devrait terminer l'année entre +2 et +5 % !»

Et le notaire bordelais exclut toute possibilité d'inversion de la courbe des prix d'ici la fin de l'année :

«Au 2e semestre et en 2020 il y aura éventuellement des prix à l'étales, voire des soubresauts ponctuels, mais il me semble impossible que l'on observe une inversion de la courbe, c'est à dire que les prix de l'immobilier baissent globalement à Bordeaux. On devrait terminer l'année entre +2 et +5 % !»

Ce qui reste néanmoins une hausse très inférieure à celles constatées sur les maisons anciennes ces dernières années : +9,6 % en 2018 et +16 % en 2017. Mais les avant-contrats paraphés à fin juin et qui seront donc définitivement signés à la rentrée ne laissent pas non plus entrevoir de retournement avec une tendance à +6 % pour les maisons et +3 % pour les appartements.

Les derniers chiffres du réseau Seloger.com à fin juin 2019, ne disent d'ailleurs pas autre chose. S'ils font état d'un repli du prix au m² à Bordeaux de -3,1 % sur trois mois (à 4.629 €/m²), ils mettent aussi en évidence la robustesse du marché sur un an avec une hausse de +1,1 % des appartements anciens à Bordeaux. «Une hausse qui est cependant onze fois moins rapide qu'il y a un an à la même époque», relativise le réseau immobilier.

Pessac et Mérignac cessent de flamber

Tant en Gironde (+4,2 % pour les maisons et +9,2 % pour les appartements) qu'à Bordeaux Métropole, (+7,7 % pour les maisons et +12 % pour les appartements), les chiffres des notaires sur douze mois à fin avril 2019 restent aussi orientés sans ambiguïté à la hausse.

Enfin, Mérignac et Pessac, où les prix ont littéralement flambé en 2017 et 2018, connaissent une relative accalmie. Les prix des appartements progressent néanmoins de +12,1 % à Mérignac et de +6,2 % à Pessac tandis que ceux des maisons croissent de +6 % à Mérignac et de +10,3 % à Pessac. Des hausses qui restent donc très significatives même si Seloger.com estime qu'à fin juin 2019 les prix des appartements n'ont progressé que de +0,4 % sur un an à Mérignac et même diminué de -1,6 % à Pessac.