

1. Immobilier : dans le logement ancien, la hausse des prix se poursuit.

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter au deuxième trimestre 2021, de 5,9 % sur un an, tirés par une hausse en région, selon l'indice établi en commun par les notaires et l'Insee publié jeudi.

Au premier trimestre 2021, les prix avaient progressé en moyenne de 6 % dans le logement ancien, comparé à 2020. La tendance se confirme au second trimestre avec une hausse qui s'établit à 1,6 %, contre 1,2 % au trimestre précédent.

Si en région l'envolée des prix se poursuit (+7%), elle ralentit en Île-de-France avec +3,1 % sur les douze derniers mois.

Nombre De Transactions Record.

La hausse générale des prix est également portée par celle des prix des maisons, plus forte que celle des appartements, ce qui ne s'était pas produit depuis 2018. Dans le détail, le prix des maisons augmente de 5,1 % sur un an en Île-de-France, contre 2,1 % pour les appartements. En province, il prend 7,1 %, alors que le prix des appartements augmente de 6,7 %.

Avec plus de **1,15 million de logements anciens vendus entre juin 2020 et juin 2021** en France, le nombre de transactions a augmenté pour le troisième trimestre consécutif et dépasse le pic observé fin 2019, avant le début de la crise sanitaire.

« Le marché immobilier confirme son dynamisme au 2e trimestre 2021 avec un nouveau record pour le volume des transactions », a commenté David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat.

2. Crédit immobilier : les banques trop souples seront bel et bien sanctionnées

Le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a confirmé ce 14 septembre que les banques ne respectant pas les nouveaux critères d'octroi de crédit immobilier seront sanctionnées à partir du 1er janvier 2022.

Le couperet est tombé pour les banques. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui associe entre autres le ministère de l'Économie et la Banque de France, a décidé le 14 septembre de **rendre contraignantes les règles d'octroi de crédit immobilier**, sous peine de sanctions. Les critères, jusqu'ici de simples recommandations, avaient été assouplis l'an dernier, mais les autorités financières avaient dans le même temps prévenu qu'elles avaient l'intention de les rendre obligatoires, ce qui sera le cas le 1er janvier 2022.

«Comme prévu depuis décembre 2020, le HCSF transforme donc sa recommandation en norme juridiquement contraignante, sans en changer les critères», a-t-il souligné dans sa décision. Ces règles consistent en un taux d'effort, c'est-à-dire le montant total des dépenses liées à l'habitation rapporté aux revenus, de 35% maximum, une durée d'endettement de 27 ans au plus dans certains cas et la possibilité de déroger à ces critères pour 20% des crédits. Ces dérogations devront concerner à 80% l'acquisition d'une résidence principale et à 30% des primo-accédants.

La durée maximale de 27 ans, pour sa part, concernera les ménages qui auront par exemple des travaux à effectuer avant de pouvoir emménager. Ils auront alors la possibilité de s'endetter sur 25 ans et de différer de deux ans le début de leur remboursement.

«L'encadrement plus strict est désormais entériné, et cela va sans aucun doute entraîner un accès beaucoup plus compliqué à la propriété pour les jeunes acquéreurs, plus modestes et ne disposant pas d'épargne pour compléter leur achat» regrette Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurtaux.

En moyenne, 20,9% des prêts accordés par les grands réseaux bancaires sont non conformes aux recommandations, selon le HCSF, qui relève donc que ces établissements «respectent aujourd'hui ce plafond (de 20%) ou sont en voie de le respecter rapidement».

C'est le gendarme du secteur financier, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), qui sera chargé de la vérification et, le cas échéant, des sanctions, à partir de comptes rendus mensuels partagés par les établissements financiers.

The word 'Capital' is written in a bold, blue, sans-serif font.

3. Immobilier à Bordeaux : « Le développement va s'opérer sur la rive droite »

Bordeaux et la Gironde traversent plutôt bien la crise, avec des prix toujours à la hausse, et une attractivité de la rive droite, dans et en dehors de la ville, qui se confirme.

- Le prix de vente moyen, à la fin du premier semestre, se situe autour de 340.000 euros à Bordeaux, en hausse de 1 % par rapport à 2020.
- « On observe deux flux en 2021, qui vont vers la rive droite » analyse Catherine Coutellier de l'Union des syndicats de l'immobilier.
- Directeur général de Human Immobilier, Benjamin Salah voit de son côté « de plus en plus de promoteurs sortir de la métropole pour lancer des programmes en deuxième couronne. »

Comment le marché de l'immobilier à Bordeaux et en Gironde, réagit-il à la crise sanitaire ?

Plutôt bien, analysent les professionnels, alors que certains s'attendaient à une correction des prix à la baisse en 2021.

« Il y a eu des rectifications sur de gros produits qui présentaient des prestations qui n'étaient pas à la hauteur de leur prix, mais hormis cela Bordeaux n'a pas baissé » assure Catherine Coutellier, dirigeante du groupe Oralia, et membre du bureau Unis (Union des syndicats de l'Immobilier).

Une étude de Se Loger évoque un prix de vente moyen, à la fin du premier semestre, autour de 340.000 euros à Bordeaux (317.000 euros pour un appartement et 480.000 euros pour une maison), en hausse de 1 % par rapport au premier semestre 2020, et de 6 % par rapport à 2019.

« Des Bordelais qui ont envie de quitter la ville »

Catherine Coutellier dit observer « deux flux » en 2021, « vers la rive droite. » « On voit l'arrivée de néo-Bordelais, qui sont toujours séduits par le centre-ville, notamment Pey-Berland, mais aussi par les nouveaux quartiers autour de la gare et rive droite, comme le Belvédère. Ces quartiers commencent à attirer, entre autres, des cadres qui peuvent faire des allers-retours à Paris et viennent habiter à Bordeaux deux ou trois jours. Le développement de Bordeaux va s'opérer sur la rive droite, avec toutefois un risque d'encombrement pour traverser la Garonne » prévient-elle. La livraison du pont Simone-Veil est attendue pour 2024.

Deuxième phénomène, poursuit-elle, « il y a un flux de Bordelais qui ont **envie de quitter la ville** et qui se dirigent aussi vers la rive droite, mais en deuxième couronne, avec pour conséquence une montée des prix à Latresne, Cénac, Camblanes-et-Meynac, Saint-Sulpice-et-Cameyrac... Il y a beaucoup de demande pour des maisons avec espace vert et une vue. »

La crise est « évidemment passée par là » analyse Catherine Coutellier, « mais pas seulement. » « Bordeaux pâtit aussi de problèmes d'embouteillage, et d'insécurité dans le centre-ville, ce qui est nouveau. Le cours Victor-Hugo et Saint-Michel perdent par exemple un peu de vitesse, à cause de certaines dérives. Mais je relativise ce phénomène, et je pense que ce n'est qu'une parenthèse, car les nouveaux Bordelais disent qu'il fait bon vivre à Bordeaux et que par rapport à d'autres agglomérations l'insécurité y reste moindre. »

La Dordogne et le bassin d'Arcachon gagnent de la vitalité

Directeur général de Human Immobilier (ex-La Bourse de l'immobilier), Benjamin Salah note pour sa part « un regain d'attractivité pour la province au détriment de Paris - un marché en légère baisse pour la première fois depuis des années - même si les Parisiens étaient déjà attirés par Bordeaux depuis des années. »



Pour lui, « ce sont surtout la campagne, notamment la Dordogne, et les marchés de la résidence secondaire, comme le bassin d'Arcachon et le littoral, qui gagnent de la vitalité » en raison de la crise.

Autour de Bordeaux, il voit « de plus en plus de promoteurs sortir de la métropole pour lancer des programmes en deuxième couronne à Ambarès, Fargues, Martignas, Cestas, voire jusqu'à Créon. » Pour Se Loger, c'est la ville d'Eysines dans la métropole de Bordeaux qui « tire son épingle du jeu » en ce moment. « Situé dans la banlieue bordelaise, **le quartier Vigean notamment attire les acheteurs parce qu'il est situé à 8 minutes du centre-ville en tramway** et qu'il se compose de nombreuses maisons traditionnelles, avec des façades en pierre. »

D'une manière générale, « **le marché de l'immobilier en France se porte très bien avec une hausse globale de 8 %**, ce qui est gigantesque » analyse encore Benjamin Salah. « Cela ne nous ravit pas, assure-t-il, car il faut bien comprendre que **la demande reste stable, tandis que l'offre diminue**. Les stocks de logement à la vente ont été divisés par trois en dix ans. Les gens gardent de plus en plus leur immobilier, convaincus que c'est l'actif qui ne baissera pas, alors qu'il y aura forcément des corrections à la baisse à un moment donné, comme on l'a connu en 2008. »

