

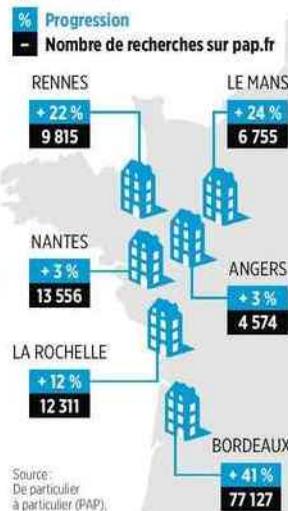


luxueux. 2017 et 2018 ont été dynamiques, mais 2019 a été une année euphorique», se réjouit Thomas Bertin, franchisé Laforêt dans le 17^e arrondissement de Paris. La capitale n'est pas la France. Mais ses 32 500 logements vendus l'an dernier ne sont qu'une goutte d'eau dans le nouveau record du marché de l'ancien dans l'Hexagone: 1,1 million de transactions (+ 10% en un an), soit 100 000 unités supplémentaires. « Depuis quatre ans, les voyants sont au vert, conséquence notamment d'un regain de confiance des Français dans la situation économique du pays, les conflits sociaux n'ayant pas entamé la bonne santé du marché », se félicite Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt. « Tout de même, qui aurait cru que 2019 serait un meilleur cru que les deux millésimes précédents ? » commente Maël Bernier, porte-parole de MeilleurTaux. Il ne faut pas aller chercher bien loin la raison principale de cette reprise: des taux d'intérêt d'emprunt immobilier à des niveaux toujours extrêmement bas (1,13%, en moyenne, hors assurance). Grâce à cet argent très bon marché, tout le monde profite de l'aubaine pour acquérir un bien. Résultat, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) recommande aux banques d'être plus prudentes dans leurs octrois de crédit: 33% de taux d'effort au maximum et une durée de prêt n'excédant pas vingt-cinq ans. « Nous sommes plus sélectifs depuis janvier, avec un peu plus de refus de dossiers. Cela n'a pas grande conséquence sur notre production,



La ruée vers l'Ouest

Progression annuelle de la demande immobilière dans l'ancien (janvier 2020)



nos clients et prospects pouvant souvent augmenter leur apport afin que leur demande de financement soit acceptée», indique Xavier Prin, directeur du marketing et du portail de Boursorama. Des cassandres crient au loup, mais oublient de préciser que le volume des crédits accordés a doublé en dix ans. « Une petite rallonge couvrant les frais de notaire, une réduction de vingt-cinq à vingt-trois ans de la durée d'emprunt, et hop ! l'affaire est jouée, souligne Ari Bitton, patron de CréditLeader. Il est plus judicieux de négocier son assurance, qui représente 30 % du remboursement total. »

Pour l'heure, le soufflé des ventes ne semble pas près de retomber. « Marché exceptionnel en janvier, puis février, l'été sera chaud ! » pronostique Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents. Les prix ont enregistré un rebond no-

Le boom des agglomérations

Indices des prix des appartements anciens, base 100 en 2008



table pour cette période. La pierre poursuit son insolente inflation, principalement dans et aux abords des grandes agglomérations régionales. « Agréable cadre de vie, prix de deux à trois fois moins chers qu'à Paris, essor du télétravail... Plusieurs villes situées à deux heures de train

VENDUS à Lyon

Vaise, 3 pièces, 55 m², parfait état, sous les toits, 255 000 € (4 600 €/m²).

La Part-Dieu, cours Lafayette, 2 pièces, 59 m², 290 000 € (4 900 €/m²).

Bellecour, rue Auguste-Comte, 176 m², 1 Me. (5 700 €/m²).

de la capitale ont vu leurs prix flamber d'environ 10 % en un an», souligne Michel Lechenault, responsable éditorial de SeLoger. « La recherche immobilière a augmenté de 22 % à Rennes, du double à Bordeaux... Les forts bassins d'emploi de ces métropoles expliquent la fièvre qui fait monter fortement leur cote », complète Corinne Joly, présidente du groupe De Particulier à Particulier (PAP). « Deuxième métropole régionale en matière d'emploi, après Lyon, Toulouse est en pleine expansion, les appartements s'y négocient en moyenne à 4 000 €/m² », rappelle Olivier de Chabot-Tramecourt, patron du groupe Mercure. Une véritable ruée vers l'Ouest a valorisé les prix à Nantes, à Rennes et à Brest de 22 % en quatre ans. Balma, Mérignac, Pessac, Villeurbanne, etc. De nombreuses villes moyennes satellites profitent de la tension (offre, prix) en cœur d'agglomération pour entrer dans la danse et mettre en avant leurs valeurs immobilières. « Les centres des grandes villes ne font pas rêver la plupart des jeunes ménages aux revenus modestes, note Laurent Vimont, président du réseau Century 21 France. Ils préfèrent



« Marché exceptionnel en janvier, puis février, l'été sera chaud ! »

Sébastien de Lafond,
président de MeilleursAgents.

SPP - JEAN-CLAUDE ROSCHET/TUREA POUR « LE POINT »



acheter dans leur quartier de naissance, près de leur famille, ce qui limite les frais de garde d'enfants.» Prix et taux bas, ils peuvent passer à l'acte avec des mensualités de remboursement équivalant à leur précédent loyer.

« Dans le neuf, le remboursement différé du prêt à taux zéro (PTZ) pour les ménages primo-accédants aux faibles ressources constitue un apport supplémentaire et un sésame de solvabilité », explique Olivier Bokobza, patron du pôle résidentiel de BNP Paribas Real Estate. Faute de pouvoir acheter leur nid, des bataillons de jeunes locataires se transforment en primo-investisseurs. « Avant, un investisseur était d'abord propriétaire. Désormais, c'est le contraire, remarque Philippe Jossé, président du directoire d'Altearea Cogedim. La revente du bien servira de mise de départ pour acquérir le home sweet home. » De fait, 11 % des investisseurs du réseau Orpi sont encore locataires pour des raisons financières ou de

Alternative. Ville satellite de Bordeaux, Pessac offre des logements à 1000 €/m² de moins.

VENDUS à Lille

Vieux-Lille, rue Gustave-Delory, imm. 1967, studio, 33 m², sans parking, 139 000 € (4 200 €/m²).

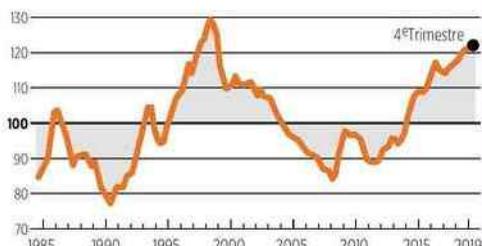
Bois-Blancs, rue de Bergues, imm. années 1920, 3-pièces, 51 m², bon état, caractère, 151 500 € (2 950 €/m²).

Wazemmes, rue Corneille, villa des années 1930, 110 m², travaux, sans extérieur, 272 000 €.

République, rue Jean-Sans-Peur, maison de 1920, 150 m², cour de 12 m², gros travaux, 472 500 €.

Une capacité d'achat préservée

Évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien et le neuf (base 100 : moyenne 1985-2019)



Source : BNP Paribas Real Estate.

Les prix de vente dans 81 villes

Prix de vente signé au mètre carré des appartements anciens à fin janvier 2020

Villes	Prix au m ²	Évolution sur un an	Villes	Prix au m ²	Évolution sur un an
Aix-en-Provence	4 212 €	+0,9 %	Mérignac	3 844 €	+8,8 %
Amiens	2 332 €	+3,8 %	Metz	2 418 €	+10,4 %
Angers	2 433 €	+11,1 %	Montpellier	3 180 €	+4,9 %
Antibes	3 916 €	-1,3 %	Montreuil	6 151 €	+7 %
Antony	5 035 €	+2 %	Mulhouse	1 550 €	+10,3 %
Argenteuil	3 235 €	+11,9 %	Nancy	2 264 €	+3,9 %
Asnières-sur-Seine	6 091 €	+5,6 %	Nanterre	5 008 €	+6,6 %
Aubervilliers	3 489 €	+5,3 %	Nantes	3 815 €	+12 %
Aulnay-sous-Bois	2 764 €	+6,7 %	Neuilly-sur-Seine	11 399 €	+8,4 %
Avignon	2 517 €	+0,7 %	Nice	4 192 €	+2,7 %
Besançon	2 117 €	+3,6 %	Nîmes	1 986 €	-7,1 %
Béziers	1 524 €	+2,6 %	Noisy-le-Grand	3 679 €	+4,3 %
Bordeaux	4 717 €	-1,7 %	Orléans	2 298 €	-2,1 %
Boulogne-Billancourt	8 643 €	+6,3 %	Paris	11 014 €	+5,4 %
Bourges	1 629 €	+12,2 %	Pau	1 784 €	+0,6 %
Brest	2 074 €	+12,1 %	Perpignan	1 637 €	+3,9 %
Caen	2 564 €	+6 %	Pessac	3 311 €	+9 %
Calais	1 531 €	+7,3 %	Poitiers	1 920 €	-9,6 %
Cannes	4 769 €	+4,7 %	Quimper	1 663 €	+7,2 %
Cergy	2 862 €	+3,9 %	Reims	2 503 €	+0,1 %
Champigny-sur-Marne	3 668 €	+4,9 %	Rennes	3 637 €	+9,9 %
Cherbourg	1 827 €	+2,3 %	Roubaix	2 273 €	+11 %
Clermont-Ferrand	2 237 €	+4,3 %	Rouen	2 523 €	+4,6 %
Colmar	2 343 €	+10,4 %	Rueil-Malmaison	5 849 €	+1,6 %
Colombes	4 964 €	+4,1 %	Saint-Denis	3 685 €	+6,2 %
Courbevoie	6 814 €	+5,6 %	Saint-Étienne	1 395 €	+3,1 %
Créteil	3 799 €	-0,5 %	Saint-Maur-des-Fossés	5 529 €	+7,4 %
Dijon	2 601 €	+6,4 %	Saint-Nazaire	2 374 €	+6,3 %
Drancy	2 797 €	+3,6 %	Strasbourg	3 571 €	+4,8 %
Dunkerque	1 810 €	+3,6 %	Toulon	2 547 €	+0,1 %
Grenoble	2 722 €	+5,9 %	Toulouse	3 561 €	+9,2 %
Issy-les-Moulineaux	7 735 €	+5 %	Tourcoing	2 434 €	-10,2 %
La Rochelle	3 568 €	+2,4 %	Tours	2 714 €	+4,1 %
La Seyne-sur-Mer	2 595 €	-3,8 %	Troyes	1 606 €	+4,6 %
Le Havre	2 142 €	+6,4 %	Valence	1 962 €	-2 %
Le Mans	1 853 €	+8,9 %	Vénissieux	2 245 €	+1,7 %
Levallois-Perret	8 773 €	+3,1 %	Versailles	7 116 €	+14 %
Lille	3 303 €	+3,5 %	Villeneuve-d'Ascq	2 669 €	+12 %
Limoges	1 630 €	-1,9 %	Villeurbanne	3 488 €	+13,6 %
Lyon	5 247 €	+9,4 %	Vitry-sur-Seine	3 573 €	+3,4 %
Marseille	3 291 €	+7,1 %			

SEBASTIEN ORTOLA/REA



mobilité. « En attendant le coup de pouce d'un héritage, d'une donation dans le cadre d'une SCI, il est aujourd'hui plus intéressant pour eux d'emprunter que de placer leurs économies sur un Livret A », analyse Christine Fumagalli, présidente d'Orpi. « L'accroissement démographique et le vieillissement de la population rebattent les cartes. Les maires demandent des logements familiaux mais, pour pallier la pénurie de l'offre, il serait beaucoup plus judicieux de construire davantage de petits logements », plaide Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity. Les primo-investisseurs qui ne peuvent pas accéder à la propriété ciblent surtout la province. « Ils déboursent environ 190 000 € pour décrocher un studio de 35 m² de l'une de nos résidences étudiantes », précise Olivier Chatelin-Malherbe, directeur commercial France de Vinci Immobilier. Le mot de la fin ? « Crise sanitaire, crise boursière avec brutale chute des cours, l'investissement dans la pierre reste toujours le placement le plus sûr », vante François Gagnon, président d'ERA France. Difficile, pour l'heure, de le contredire ■



« L'arrivée prochaine du Grand Paris Express bouscule les prix du Monopoly francilien »

Olivier Wignolle, directeur général d'Icade.

Île-de-France

Prix de l'immobilier au mètre carré au 1^{er} mars 2020

VILLES	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS			ÉVOLUTION SUR 1 AN	
	MINIMUM	MOYEN	MAXIMUM	MINIMUM	MOYEN	MAXIMUM	APPARTEMENTS	MAISONS
Seine-et-Marne	1 484 €	3 002 €	4 789 €	1 139 €	2 332 €	3 929 €	3 %	1 %
Fontainebleau	2 470 €	4 216 €	5 891 €	2 208 €	3 933 €	6 336 €	7,1 %	NC
Ozoir-la-Ferrière	2 547 €	3 557 €	4 756 €	2 018 €	2 974 €	4 225 €	0,2 %	3,4 %
Pontault-Combault	2 551 €	3 599 €	5 016 €	2 113 €	3 117 €	4 592 €	-0,4 %	0,2 %
Yvelines	2 247 €	4 482 €	9 133 €	1 807 €	3 602 €	8 284 €	3,5 %	1,6 %
Le Vésinet	4 370 €	6 017 €	8 432 €	4 834 €	7 617 €	11 977 €	-0,4 %	1,5 %
Maisons-Laffitte	4 253 €	5 824 €	7 840 €	3 803 €	6 331 €	10 411 €	2,3 %	-0,7 %
Versailles	5 198 €	7 620 €	10 442 €	4 470 €	7 392 €	11 403 €	3 %	0,7 %
Essonne	1 432 €	2 933 €	5 196 €	1 677 €	2 855 €	4 875 €	2,6 %	0,7 %
Orsay	3 127 €	4 205 €	6 299 €	2 334 €	3 719 €	5 843 €	0,6 %	1,2 %
Saclay	2 047 €	4 369 €	5 989 €	2 956 €	4 241 €	6 830 €	NC	NC
Verrières-le-Buisson	3 178 €	4 801 €	6 289 €	3 403 €	5 137 €	7 839 €	0,8 %	1,2 %
Hauts-de-Seine	3 484 €	6 795 €	12 335 €	3 682 €	6 972 €	12 770 €	6,2 %	3,4 %
Boulogne-Billancourt	6 369 €	8 835 €	12 337 €	5 946 €	9 882 €	17 494 €	6,3 %	NC
Issy-les-Moulineaux	5 722 €	8 234 €	10 807 €	4 942 €	8 902 €	15 298 €	6 %	NC
Levallois-Perret	6 974 €	9 593 €	12 498 €	5 424 €	8 930 €	12 413 €	7,1 %	NC
Neuilly-sur-Seine	8 137 €	11 045 €	15 549 €	7 608 €	12 590 €	26 240 €	4,3 %	NC
Rueil-Malmaison	3 629 €	5 665 €	7 571 €	4 547 €	7 246 €	11 516 €	2,2 %	3,6 %
Seine-Saint-Denis	1 832 €	3 920 €	8 133 €	1 893 €	3 192 €	6 161 €	3,9 %	2,2 %
Les Lilas	4 497 €	6 367 €	8 401 €	3 339 €	6 337 €	10 478 €	4,5 %	NC
Montreuil	3 439 €	6 495 €	9 356 €	2 662 €	5 207 €	9 356 €	10,7 %	2,5 %
Pantin	3 043 €	5 247 €	7 229 €	2 629 €	5 214 €	8 944 €	-1,4 %	NC
Val-de-Marne	2 466 €	4 982 €	10 579 €	2 348 €	4 422 €	9 165 €	3,6 %	0,9 %
Charenton-le-Pont	5 395 €	8 374 €	11 150 €	5 206 €	9 589 €	14 677 €	2,8 %	NC
Gentilly	3 983 €	5 663 €	7 874 €	3 081 €	5 601 €	8 529 €	0,4 %	NC
Maisons-Alfort	3 952 €	5 740 €	7 854 €	3 507 €	6 164 €	9 896 €	4,1 %	5,3 %
Nogent-sur-Marne	4 047 €	6 141 €	8 309 €	4 242 €	7 350 €	12 055 €	-0,1 %	5,8 %
Vincennes	6 478 €	9 116 €	12 217 €	5 317 €	9 655 €	15 273 €	4,5 %	NC
Val-d'Oise	1 757 €	3 133 €	5 388 €	1 749 €	2 930 €	4 753 €	2,4 %	1,2 %
Enghien-les-Bains	3 947 €	5 563 €	7 738 €	3 159 €	5 069 €	7 799 €	5,3 %	NC
L'Isle-Adam	2 544 €	4 034 €	5 867 €	2 227 €	3 396 €	5 225 €	2,4 %	3,3 %
Montmorency	2 511 €	3 747 €	5 346 €	2 276 €	3 531 €	5 389 €	1 %	-0,1 %

Des fortunes diverses

Pouvoir d'achat immobilier* en 2020 et évolution par rapport à 2014, en m²



* Nombre de m² qu'un ménage moyen peut s'offrir. Prêt sur vingt ans à un taux à 1,18 % pour 2020, sans apport et avec un taux d'endettement à 33 %.

Source : MeilleursAgents au 1^{er} mars 2020.

NC : non communiqué. Source : MeilleursAgents. X LAHACHE/SPOLAHACHE