



ENTREPRISES

Immobilier : les acheteurs reprennent le pouvoir

- Sur un an, le prix moyen du mètre carré en France est resté stable dans le logement ancien.
- Mais dans quelques villes pourtant attractives, les prix dégringolent jusqu'à -8 % selon les indices « Meilleurs Agents – Les Echos » au 1^{er} août.

IMMOBILIER

Marie-Eve Frénay

Après plus d'une année de remontée des taux, l'effet sur la pierre est palpable. Selon la dernière note de conjoncture des Notaires de France, le nombre de transactions dans l'ancien, cumulé sur 12 mois, s'élève à 1,03 million d'opérations à fin mai 2023, contre 1,11 million sur toute l'année 2022. « Depuis août 2022, la contraction mensuelle atteignait en moyenne 5 %, mais depuis le début de cette année, les baisses prennent une plus grande ampleur, de plus du double, avec -12,6 % à fin mai 2023 », rapportent les notaires. De fait, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)

table sur un atterrissage à 950.000 ventes en 2023.

« J'ai du mal à qualifier la situation de crise, peut-être parce que j'ai été profondément marqué par la période 2008-2010 où le robinet du crédit s'était complètement arrêté, nuance Raphaël Renzulli, directeur commercial France et directeur Ile-de-France du réseau haut de gamme Espaces Atypiques. Ce dernier considère que « cela commence à être compliqué en dessous de 700.000 à 750.000 transactions annuelles ».

Plus de biens à vendre

Pour les ménages toujours désireux et en mesure d'acheter, cette moins

dre concurrence entre acquéreurs est positive. Elle leur permet de comparer plus posément les biens présents en quantité sur le marché. « Dans une ville comme Angers, où notre réseau est bien implanté, nous avons doublé les mandats en un an », illustre Brice Cardi, président du réseau l'Adresse. « La fameuse maison "coup de cœur", celle précédemment à peine mise sur le marché mais déjà sous compromis, il est aujourd'hui possible de la visiter, faire une contre-visite avec un architecte, prendre le temps de vous projeter », se réjouit-il.

Du côté d'Espaces Atypiques, les logements à vendre augmentent

également. « Nous connaissons une progression de 23 % sur un an de nos stocks à l'échelle du pays et de +15 % en Ile-de-France », rapporte le directeur commercial France du réseau haut de gamme. Ce dernier explique que cette hausse résulte essentiellement des mandats arrivés avant septembre 2022, soit juste avant que le marché se grippe. « Nous sommes toujours en discussion avec les propriétaires, leur suggérant de réajuster leur prix. Mais ce message n'est pas toujours entendu », indique Raphaël Renzulli. Selon les indices « Meilleurs Agents - Les Echos » au 1^{er} août, le prix moyen du mètre carré en France est plutôt stable sur un mois. Il progresse en effet de 0,1 % par rapport au 1^{er} juillet. Au 1^{er} août, il atteint 3.176 euros pour une maison ou un appartement, soit un prix moyen identique à celui constaté début août 2022.

-8,4 % à Lyon, -7,3 % à Bordeaux

En revanche, dans certaines villes, pourtant habituellement parmi les plus attractives, la correction des prix est bien réelle. C'est à Lyon que l'ajustement est le plus fort avec -8,4 % en un an, à 5.036 euros le mètre carré. La capitale des Gaules est suivie de près par Bordeaux qui accuse au 1^{er} août un repli de 7,3 % par rapport à l'an passé, selon Meilleurs Agents. « L'attraction de Bordeaux, à la suite de l'arrivée de la ligne à grande vitesse [mise en service en 2017, NDLR] et au déménagement de Thales dans l'agglomération [Thales Avs est arrivé à Mérignac début 2017, NDLR], se tasse », explique Raphaël Renzulli.

Mais ce recul fait suite à une décennie exceptionnelle. En effet, en 10 ans, le prix moyen du mètre carré a bondi de 49 % à Bordeaux, contre 29 % en moyenne à l'échelle de la France. A Lyon, aussi, la baisse récente de l'immobilier prend la suite de plusieurs années d'euphorie. Pour cause, les prix lyonnais ont

progressé en moyenne de 40 % entre août 2013 et août 2023. Dernièrement, cet engouement avait été nourri par la période d'après Covid-19 marquée par l'attrait pour les métropoles régionales.

Désormais, le tassement de la demande et sa répercussion sur les prix prennent racine dans un autre phénomène : la hausse du coût du crédit. Celle-ci touche d'abord les primo-accédants qui ne peuvent pas s'appuyer sur la vente d'un précédent bien pour s'autofinancer ou augmenter sensiblement leur apport personnel. Dans une moindre mesure, les villes de Rennes et Nantes sont également confrontées à ces deux contrecoups. A Nantes, le repli annuel s'élève à 3,3 %, pour une progression de 45 % depuis le 1^{er} août 2013. Dans la capitale bretonne, le prix du mètre carré a baissé de 2,4 % en 12 mois. Mais en 10 ans, il a bondi de 53 %, et de 40 % sur les 5 dernières années. De quoi relativiser la récente diminution constatée.

Marges de négociation

« Ce sont dans les villes où les prix ont précédemment le plus augmenté que les vendeurs doivent consentir les plus gros efforts s'ils veulent s'adapter à la baisse du pouvoir d'achat des ménages consécutives à la hausse des taux », résume Brice Cardi. En effet, du côté des candidats acquéreurs, cette raréfaction de la demande redonne des marges de négociation à ceux maintenant leur projet immobilier. Le réseau l'Adresse évoque ainsi des décotes entre 3 et 15 % selon les régions et la qualité du logement. « La fourchette se situe entre 3 et 5 %. Mais, en amont, il y a aussi un réel travail des agents immobiliers pour réajuster les prix », indique Raphaël Renzulli.

Dans le détail, cette marge de négociation s'avère disparate selon les territoires. En effet, certaines villes et quartiers ne sont que peu affectés par la baisse de la capacité d'emprunt. Car, dans ces communes, la demande ne se compose pas uniquement de locaux. « Sur la

Riviera, on assiste depuis la période post-Covid au grand retour de la clientèle étrangère, notamment américaine », explique le président du réseau l'Adresse. Ainsi, à Nice, le prix du mètre carré s'est à nouveau renchéri de 0,6 % en juillet, portant la hausse sur un an à 6,2 %. Mettant en avant son littoral préservé, Toulon continue également à prendre de la valeur, avec un prix moyen en hausse de 8,1 % en 12 mois.

Le luxe préservé

Certains arrondissements parisiens restent également sur une pente ascendante. Ainsi, alors que le mètre carré à Paris a perdu 4,5 % en moyenne sur un an, les 6^e et 8^e arrondissements se sont respectivement appréciés de 3,7 % et 2,4 % au même moment. En repli de seulement 0,4 %, le 16^e reste aussi préservé. Il en va de même pour le 4^e arrondissement où les prix sont quasiment stables (+0,1 % par rapport à août 2022). « Le luxe est préservé comme d'habitude. Les 6^e, 8^e, 16^e et 4^e arrondissements sont recherchés par une clientèle qui n'est pas assujettie aux contraintes du crédit », rappelle le directeur Ile-de-France d'Espaces Atypiques.

« Ce sont des arrondissements rassurants », évoque quant à elle Elodie Frémont, notaire dans le 6^e arrondissement de Paris. Tout comme dans certaines villes de la Côte d'Azur, ces quartiers parisiens bénéficient aussi de la présence des acquéreurs étrangers. « Les Russes ont disparu, mais on retrouve des Indiens, la clientèle asiatique et, sur le retour, des Américains », détaille Raphaël Renzulli. « Nous avons été étonnés de constater qu'il y a près de 25 % d'investisseurs étrangers dans ces quartiers, d'abord américains, italiens et anglais. En fait, en valeur, ils ne sont pas plus nombreux. Mais avec le repli de la demande, ils apparaissent en proportion plus importants », complète Elodie Frémont.



Lire l'éditorial
de Jean-Marc Vittori
Page 12

« C'est dans les villes où les prix ont précédemment le plus augmenté que les vendeurs doivent consentir les plus gros efforts s'ils veulent s'adapter à la baisse du pouvoir d'achat des ménages. »

BRICE CARDI
Président du réseau l'Adresse

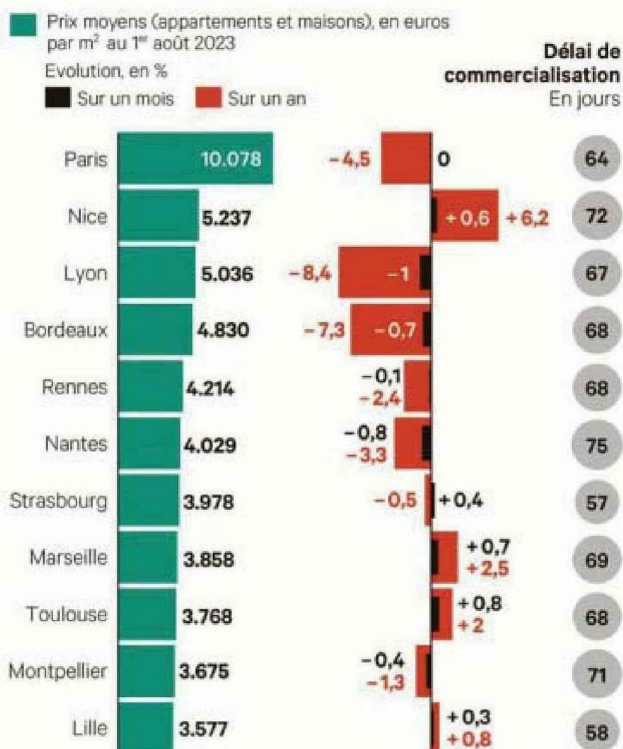


L'indice des prix de l'immobilier
Meilleurs Agents - « Les Echos »

IPI 1 ^{er} août 2023	Progression (en %)				Indice en points
	10 ans	5 ans	Depuis le début de l'année	1 mois	
Paris (10.078 €/m ²)	+22,7	+6,0	-1,9	0	157,1
Top 10 grandes villes	+43,8	+29,8	-0,5	+0,1	151,4
Top 50 grandes villes	+36,3	+30,8	+0,2	+0,2	136,7
Zones rurales	+22,3	+26,8	+2,6	+0,8	111,9
France	+29,1	+25,3	-0,3	+0,1	128,1

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 prix dans les grandes villes



* LES ÉCHOS * / SOURCE : MEILLEURS AGENTS - * LES ÉCHOS * / PHOTO : SHUTTERSTOCK