



SPECIAL IMMOBILIER

LES VENTES DE BIENS ONT RETROUVÉ LEUR NIVEAU D'AVANT LA CRISE

LE MARCHÉ EN PLEINE FORME



© CONCEPT PHOTOGRAPHIESIPA

Plus que jamais, la pierre est une valeur refuge, que ce soit pour se loger soi-même ou pour un investissement locatif.

EN CHIFFRES

3 634 EUROS est le prix du mètre carré moyen pour un bien en France (maison ou appartement) en septembre.

236 MOIS représentent la durée moyenne des prêts immobiliers, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

14 554 EUROS est le prix du mètre carré moyen enregistré à Paris dans le 6^e arrondissement, le plus cher de la capitale. C'est 12,1 % de hausse sur un an.

73 % DE HAUSSE ont été relevés pour les recherches concernant des maisons dans le réseau Orpi depuis le début de la crise.

(Sources : SeLoger)

Porté par des taux de crédit très bas, le secteur affiche un dynamisme à toute épreuve. De nouvelles tendances se dégagent parmi les aspirations des acquéreurs.

La pierre n'a jamais été aussi chère. Alors qu'on semble entrevoir le bout du tunnel d'une crise sanitaire sans précédent, le marché immobilier confirme sa robustesse. Les rebondissements liés aux variants n'ont pas provoqué une explosion de la bulle. Et les transactions sont au rendez-vous. Le cap du million devrait être franchi d'ici à la fin de l'année. En 2020, elles ont totalisé près de 980 000 actes de vente dans l'ancien. Conformément à la loi de l'offre et de la demande, les prix décollent sur l'ensemble du territoire, grandes villes en tête. Si ce scénario rappelle celui de l'avant-crise, peut-on dire cependant que rien n'a changé depuis deux ans dans le marché immobilier ? A y regarder de plus près, les études attestent que de nouvelles tendances ont émergé. Marqués par la succession de confinements, les Français ont pris conscience de l'importance du cadre de vie et aspirent à plus d'espace. Ce peut être un balcon, une terrasse ou plus simplement une maison avec un jardin. D'après MeilleursAgents, leurs prix ont augmenté deux fois plus vite sur un

an que pour ceux des appartements (+6 % contre +3,4 %). Les acquéreurs n'hésitent plus à prendre le large et à quitter des hypercentres jugés trop chers et trop étroits. Les zones périurbaines deviennent les nouvelles destinations à la mode.

Les zones périurbaines ont la cote Il ne faut pas pour autant y voir un début d'exode que d'aucuns ont prêté à plus d'une reprise. «La crise a suscité des envies de changements de cadre de vie. Mais globalement, on ne peut pas vraiment parler d'un réel exode régional : 89 % de ceux qui cherchent à acquérir leur résidence principale comptent rester dans la même région que celle dans laquelle ils habitent actuellement», explique Séverine Amate, porte-parole du groupe SeLoger. Les résidences secondaires connaissent elles aussi un boom. Bretagne, Normandie, Pays de Loire... les régions du littoral ont fait face à un afflux de demandes. Sur un an, la hausse est de près de 10 % dans certaines villes très prisées comme Biarritz ou La Baule. Mais les

petites maisons à retaper au milieu d'un champ ont elles aussi trouvé une foule d'acquéreurs. L'essor du télétravail a ouvert de nouvelles perspectives. Même constat pour les investisseurs. Jamais l'épargne des Français n'a atteint un tel niveau (142 milliards d'euros de plus qu'en temps normal, d'après la Banque de France). Résultat, les projets d'investissements locatifs se multi-

plient dans les grandes villes de province mais aussi dans le Grand Paris où les prix flambent. D'après les experts, près d'un tiers des transactions concernent aujourd'hui un investissement locatif. Porté par des taux de crédit immobiliers historiquement bas, le marché immobilier s'inscrit dans une dynamique qui semble inébranlable. Les menaces d'inflation vont sans doute entraîner quelques moments de répit. Il y aura peut-être une stagnation des prix, voire une baisse dans les zones qui ont atteint des sommets. Mais d'après les professionnels du secteur, ces essoufflements ne pourront constituer un retournement du marché.

L'AVIS DE L'EXPERTE



Estelle Laurent, porte-parole du groupe Credixia

« Le contexte est toujours favorable aux taux de crédits immobiliers. Ils continuent de diminuer. En moyenne, il faut compter 0,85 % sur vingt ans, mais nous n'avons pas de problème à obtenir 0,65 % pour les meilleurs dossiers. Sur vingt-cinq ans, il est de 0,90 %. Il faut tout de même veiller à bien préparer son dossier avec un apport personnel de 10 %. Cette tendance va-t-elle durer ? Avec le retour de l'inflation, les taux devraient logiquement augmenter. Mais en pratique, on sait que pour attirer de nouveaux clients, les banques ont besoin de taux bas. A noter, les acquéreurs qui comptent solliciter un PTZ doivent le faire avant la fin du mois d'octobre. »