Le Monde
SAMEDI 4 AVRIL 2020

La crainte d'un krach immobilier

Le confinement a cassé la dynamique du marché de la pierre, après une année 2019 record

Après une année 2018 qui s'était révélée très bonne pour l'immobilier, 2019 a été un cru exceptionnel. Partout en France, des acquéreurs affluaient pour devenir propriétaires. *« Cette tendance s'est accentuée au dernier trimestre, avec des acheteurs toujours plus nombreux et pressés, face à un nombre de vendeurs de plus en plus faible »*, constate Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt, à Lille.

Même les villes moyennes profitaient de cette euphorie, et les transactions s'y réalisaient à un rythme plus dynamique. *« En 2019, nous avons réussi à écouler tout notre stock de logements à vendre et nous retrouvions un marché serein, avec une offre et une demande qui s'équilibraient »*, constate Anne-Sophie Ansart, directrice de Valeurs sûres à Roubaix. Résultat, les prix ont continué de grimper, et des pics ont été atteints dans les métropoles les plus recherchées, comme Paris, Lyon, Nantes ou Toulouse.

A titre d'exemple, début 2020, le tarif moyen dans la capitale a dépassé les 10 000 euros/m², et frôle les 13 000 euros/m² pour les appartements de qualité. *« Dans les quartiers centraux, les biens haut de gamme se négocient au-delà de 8 000 euros/m² et 25 % de plus s'ils sont extrêmement bien situés et sans défaut »*, précise Sophie Aknine, directrice de Sotheby's International Realty à Lyon.

L'une des raisons de l'appétence pour la pierre en 2019 est à chercher du côté des marchés financiers. En effet, les taux d'intérêt étant restés très bas, *« en moyenne, les ménages ont décroché des prêts immobiliers entre 1,10 % et 1,20 % sur vingt ans, et les très bons dossiers ont même pu atteindre les 0,75 % »*, confie Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurtaux.com. Grâce à cela, le pouvoir d'achat de nombre d'emprunteurs a été augmenté, ce qui a aussi contribué à... entretenir la hausse des prix. A tel point que des experts commençaient à s'interroger sur l'éventualité d'une bulle immobilière.

Eviter tout dérapage

En décembre 2019, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a rendu un rapport critique, qui incitait les banques à prêter avec davantage de prudence pour éviter tout dérapage. Il a été suivi, en janvier, par des recommandations du gouverneur de la Banque de France demandant aux établissements de crédit de respecter des règles plus strictes. Conséquence immédiate : une partie des acquéreurs ont été exclus du marché. Selon Meilleurtaux.com, plus de 200 000 ménages, pour l'essentiel des profils de primo-accédants, emprunteurs modestes et petits investisseurs, qui auraient été financés début 2019 ne l'étaient plus début 2020. Cependant, les ventes continuaient à se réaliser. *« Les deux premiers mois de 2020 ont été assez exceptionnels en matière de compromis signés, ce qui nous laissait espérer un volume de ventes assez proche de celui de 2019 »*, remarque Brice Cardi, président de L'Adresse.

LES PARTICULIERS RISQUENT DE METTRE DE CÔTÉ LEURS PROJETS D'ACQUISITION EN ATTENDANT QUE LA SITUATION FINANCIÈRE SE STABILISE

Cette euphorie a perduré jusqu'à la survenue du coronavirus. Rapidement, les agences immobilières, commerces jugés non indispensables, ont fermé, et les visites de logements sont devenues impossibles. Malgré tout, *« nous avons continué de traiter les avant-contrats en cours, en rassemblant les pièces nécessaires à la rédaction des actes, et en concluant les ventes définitives, quand cela est possible, grâce à des procurations signées à distance »*, explique Laurent Mazeyrie, notaire à Paris.

En revanche, les nouvelles transactions sont devenues difficiles à réaliser. Seule nouveauté pour les professionnels : *« Depuis le début de la crise, nous avons beaucoup de demandes de précisions sur nos annonces en ligne, elles proviennent de particuliers sérieux et motivés »*, assure Patrice Besse, directeur de l'agence Patrice Besse. Constatation corroborée par les courtiers en crédit. *« Malgré le confinement, nous enregistrons toujours des demandes en ligne de calcul d'enveloppes de financement »*, souligne Maël Bernier. Pour le moment, personne ne se risque à annoncer un krach, mais cette crainte est dans tous les esprits. Car mars et avril sont, traditionnellement, deux excellents mois pour l'immobilier.

Problèmes de pouvoir d'achat

Les acheteurs visitent en masse au printemps pour acheter avant l'été et être dans leur nouveau logement en septembre. Les ventes qui n'ont pas été signées pendant le confinement ne seront donc pas rattrapées, et le marché devrait ralentir. *« Il est évident que le volume de transactions sera moins élevé en 2020 qu'en 2019, en revanche, en l'état actuel, il m'est impossible de faire des prévisions sur l'évolution des prix »*, martèle Laurent Vimont, président de Century 21 France. Le scénario de sortie de crise dépendra de la durée du confinement et de son impact sur les acheteurs.

Deux données vont peser sur leur pouvoir d'achat immobilier. D'abord, la dégringolade de la Bourse a largement diminué l'apport d'acquéreurs qui disposaient d'une épargne placée sur les marchés financiers. Ensuite, les mesures de chômage partiel vont réduire leurs revenus. De plus, si le confinement dure longtemps et a un impact sur l'économie, outre ces problèmes de pouvoir d'achat, les particuliers risquent de mettre de côté leurs projets d'acquisition en attendant que leur situation financière se stabilise.

Si les acheteurs anticipent une baisse des prix, ils seront plus nombreux à mettre en vente leur logement avant qu'elle n'arrive. Conclusion : fort recul de la demande et afflux d'offres, normalement, toutes les données sont réunies pour que les prix reculent à moyen terme. Reste à savoir si cette baisse ne sera qu'un simple trou d'air ou le début d'un retournement. ■

MARIE PELLEFIGUE

1 059 000

C'est le nombre de ventes immobilières enregistrées en France en 2019, un record absolu puisque c'est la première fois que le cap du million de transactions est franchi. Autre fait notable : près d'un achat sur quatre a été réalisé en vue d'un investissement locatif. A cause de cette très forte demande de logements, et face à une offre souvent insuffisante, les prix ont augmenté. Selon Meilleursagents, la hausse moyenne a été de 1,8 % en France, avec de fortes disparités entre Paris (+ 8 %), les dix plus grandes métropoles (+ 5,2 %) et les zones rurales (+ 1,6 %).