

IMMOBILIER

# Le baromètre de

Villes moyennes en hausse, agglomérations en baisse et avenir inc

## LE PRIX AU MÈTRE CARRÉ DANS 36 VILLES...

PAR SÉBASTIEN THOMAS

**SI LES PRIX** de l'immobilier semblent résister au confinement et à la crise économique que le pays traverse, selon le baromètre des prix de notre partenaire MeilleursAgents, il faut se méfier des effets à court terme. L'interdiction des visites au mois de novembre risque de se traduire par des chutes de ventes assez marquées au début du trimestre 2021... Alors qu'attendre de cette fin d'année ?

### Les ménages ont toujours confiance...

Certes, les ventes ont un peu décroché mais pas les prix, en dehors des grandes villes. Ainsi sur les trois derniers mois, seules un tiers des communes ont vu leur prix légèrement baisser, jusqu'à 1,6%. « L'effet de la crise sanitaire est peu marqué, pour le moment, car nous n'assistons pas à l'effondrement des prix, souligne Thomas Lefebvre, de MeilleursAgents. Même si on sait qu'il n'y aura sans doute pas de rattrapage en décembre car les gens ont plus la tête à préparer Noël qu'à déménager. »

Pour autant, l'avenir n'est pas si sombre que cela. « L'annonce d'un vaccin laisse entendre que la situation actuelle ne va pas durer, ce qui permet aux ménages d'envisager l'année prochaine sous de meilleurs auspices », analyse-t-il. Les dispositifs d'Etat permettent également d'amortir la crise comme les prêts garantis ou le chômage partiel. Enfin, les taux bancaires continuent de baisser.

« Une très forte hausse du chômage est attendue en 2021. Cela aura forcément un impact sur les prix et les transactions à venir. »

THOMAS LEFEBVRE, DE MEILLEURSAGENTS.

### ... mais le début d'année sera compliqué

L'immobilier suit de près l'état de l'économie. « Les plans sociaux se succèdent et une très forte hausse du chômage est attendue en 2021, cela aura forcément un impact sur les prix et les transactions à venir, craint-il. Et le problème est global car, on le voit bien, toutes les catégories socioprofessionnelles sont concernées. »

Au vu des délais des transactions, trois mois en moyenne, on sait d'ores et déjà que le premier trimestre sera fragilisé puisqu'en novembre, il y a eu 10 000 ventes en moins. Ajouté à cela l'absence de visites durant près de trente jours, l'impact risque d'être très fort. Et ce dès le mois de janvier.

### Le succès des villes peu chères

Strasbourg (Bas-Rhin), Le Havre (Seine-Maritime), Nîmes (Gard) ou encore Grenoble (Isère), dont les prix hybrides se situent entre 2 000 et 3 000 €, tirent franchement leur épingle du jeu. Sur les trois derniers mois, elles affichent une augmentation, certes faible, mais c'est un symbole en cette période de crise, de +1,7% et 1,8%.

« Strasbourg bénéficie d'une conjoncture économique plus favorable que d'autres villes grâce à sa proximité avec l'Allemagne mais aussi grâce à la présence des fonctionnaires des institutions européennes moins concernés par les plans sociaux, décrypte Thomas Lefebvre. Quant aux autres communes, on assiste à un

rattrapage car leur prix faisait partie des plus faibles. »

### Les grandes agglomérations plongent

Paris, Lyon (Rhône), Bordeaux (Gironde), Toulouse (Haute-Garonne), qui ont, sur cinq ans, affichés des hausses vertigineuses, entre 30% et 43%, subissent aujourd'hui le contrecoup de cette explosion. Elles font notamment parmi de celles qui ont le plus baissé ces trois derniers mois, de -0,6% à -16%.

« Clairement, dans ces grosses villes le prix au mètre carré a augmenté bien plus vite que les salaires des habitants, insiste Thomas Lefebvre. Résultat, ils n'ont plus les moyens de se loger et par-



L'effet de la crise sanitaire est peu marqué pour le moment, mais la situation risque de changer au premier trimestre 2021.

ailleurs. » Là encore, les baisses sont relativement symboliques, mais significatives. Alors qu'en début d'année beaucoup imaginaient que la moyenne des prix à Paris atteindrait les 11 000 €/m<sup>2</sup> en fin d'année,

ce n'est finalement pas le cas (10 476 €).

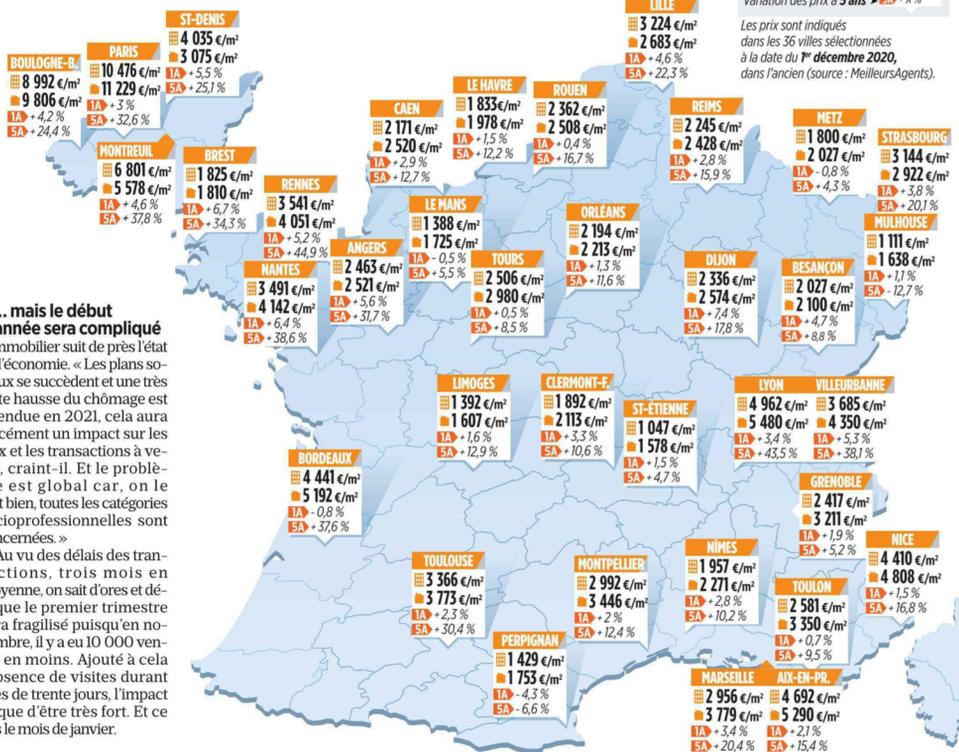
Les villes moyennes, grandes gagnantes ? Depuis le premier confinement, les Français redécouvrent le charme des villes à

taille humaine. « Elles s'en tirent beaucoup mieux que les villes rurales car elles sont mieux équipées, que ce soit en matière de transports et de commerces, affirme Thomas Lefebvre. Et elles sont bien moins chères que les grandes agglomérations, tout en ayant un cadre de vie agréable. »

En fait, selon l'expert, l'évolution des prix dans les villes moyennes et donc de leur succès va beaucoup dépendre du télétravail une fois que la crise sanitaire sera passée. « Si une nouvelle organisation du travail se met en place durablement, alors des villes comme Rennes (Ille-et-Vilaine), Angers (Maine-et-Loire) ou Brest (Finistère) vont continuer d'attirer du monde », estime-t-il.

**VILLE**  
Prix m<sup>2</sup> appartement > XX €/m<sup>2</sup>  
Prix m<sup>2</sup> maison > XX €/m<sup>2</sup>  
Variation des prix à 1 an > 1A + X %  
Variation des prix à 5 ans > 5A + X %

Les prix sont indiqués dans les 36 villes sélectionnées à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2020, dans l'ancien (source : MeilleursAgents).



# l'immobilier



**L'indicateur des taux de crédit immobilier (hors assurances)**

**EXCELLENT**

7 ANS	10 ANS	15 ANS
0,35	0,45	0,58
↓	↓	=

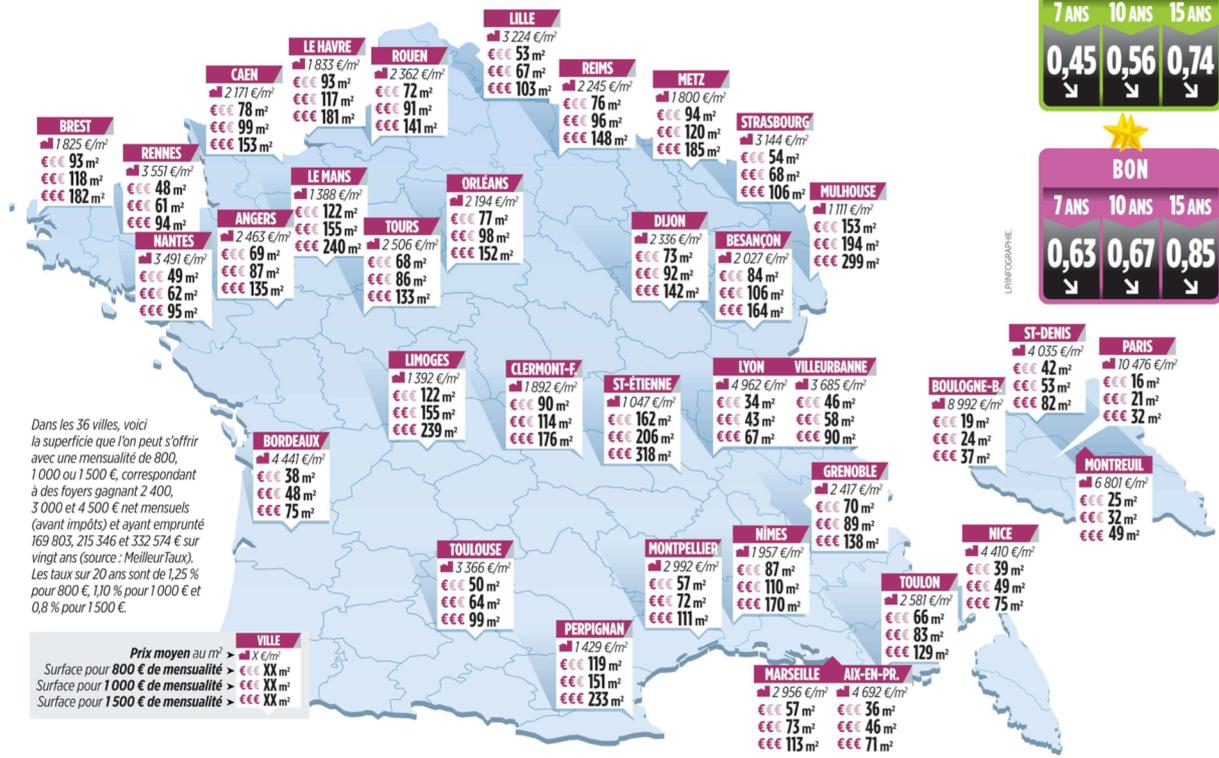
**TRÈS BON**

7 ANS	10 ANS	15 ANS
0,45	0,56	0,74
↓	↓	↓

**BON**

7 ANS	10 ANS	15 ANS
0,63	0,67	0,85
↓	↓	↓

## ... ET LA SURFACE ACCESSIBLE SELON VOS REVENUS



Dans les 36 villes, voici la superficie que l'on peut s'offrir avec une mensualité de 800, 1 000 ou 1 500 €, correspondant à des foyers gagnant 2 400, 3 000 et 4 500 € net mensuels (avant impôts) et ayant emprunté 169 803, 215 346 et 332 574 € sur vingt ans (source : Meilleurtaux). Les taux sur 20 ans sont de 1,25 % pour 800 €, 1,10 % pour 1 000 € et 0,8 % pour 1 500 €.

**Prix moyen au m²** > X €/m²  
**Surface pour 800 € de mensualité** > X m²  
**Surface pour 1 000 € de mensualité** > X m²  
**Surface pour 1 500 € de mensualité** > X m²

## « L'accès au crédit s'est beaucoup durci »

Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com



**L'EXPERTE**  
 Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com.

**PROPOS RECUEILLIS PAR ST**  
**MAËL BERNIER**, de Meilleurtaux.com, analyse l'évolution des emprunts bancaires.  
**Comment les taux ont évolué ces derniers mois ?**  
 Ils ont tous baissé. Avec un revenu de 3 000 €, si vous remboursez 1 000 € sur vingt ans, vous étiez à 1,35 % en septembre contre 1,10 aujourd'hui. Avec un revenu à 4 500 € et un remboursement à 1 500 €, vous étiez à 1,2 % en septembre contre 0,8 aujourd'hui. Mais ce sont surtout les ménages les plus aisés qui sont favorisés.

**Pourtant les taux ont baissé...**  
 Oui, mais les conditions d'accès se sont durcies. Il y a un an, tout le monde pouvait avoir des taux très bas. Aujourd'hui, si vous ne respectez pas les limites de 33 % d'endettement et si vous n'avez pas d'apport, vous serez retoqué, comme 15 à 20 % des dossiers.  
**Quels sont les profils qui sont acceptés ?**  
 Il faut avoir environ 10 % d'apport. Sans cela, aucune chance de décrocher un crédit. Ensuite, il faut être en CDI et pas dans un secteur menacé. Dans ce cas, si vous achetez en couple, la banque ne tiendra pas

compte de votre revenu. Et le taux d'endettement ne doit pas dépasser 33 %.  
**Est-ce des contraintes raisonnables ?**  
 Oui et non car, à salaire équivalent, si cela est compréhensible pour un couple de fonctionnaires avec deux enfants, cela l'est moins pour un célibataire. J'ai eu l'exemple d'un fonctionnaire qui gagnait 5 000 € net par mois et qui souhaitait faire un emprunt. Ça a été refusé car il dépassait de 200 € par mois le seuil des 33 %. Les banques ne font pas la différence entre les situations car sinon elles se font

per sur les doigts par le Haut Conseil de stabilité financière. C'est dommageable car nous avons en France l'un des systèmes d'emprunt les mieux garantis au monde grâce à de multiples assurances.  
**Quelles sont les conséquences de cette politique ?**  
 Les gens vont rester en location plus longtemps. Les plus jeunes deviendront propriétaires plus tardivement, du moins ceux qui ne peuvent pas compter sur un apport des parents. La bonne nouvelle, c'est que les taux devraient rester bas au moins jusqu'à la fin du premier trimestre 2021.

