

En France

Cela laisse entrevoir un nouveau record du nombre de ventes en 2019.

Et pourtant, la hausse des prix reste contenue (+0,4%) ; le prix moyen au m² s'établit à 2599€ au 1er semestre 2019, toujours en-deçà du record observé au 1er semestre 2011 (2693€ en moyenne à l'époque).

Grâce aux conditions de crédit historiquement avantageuses, les intentions d'achat sont particulièrement nombreuses. Les ménages sont conscients de l'opportunité qu'ils ont de pouvoir acheter à des conditions exceptionnelles leur permettant d'emprunter à un taux inférieur à l'inflation.

Ce sont avant tout les employés et ouvriers qui bénéficient le plus de cette conjoncture et leur proportion parmi les acquéreurs augmente de 2,5% entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019*. Sur le plan national, ils sont à l'origine de 41% des transactions.

Les cadres supérieurs et professions libérales ne représentent que 15% des acquéreurs et leur proportion est en baisse. Les plus jeunes sont les plus actifs sur le marché : les moins de 40 ans représentent ainsi près de la moitié des acquisitions.

66,6% des transactions sont réalisés afin d'acheter une résidence principale, tandis que la part dédiée à l'investissement locatif explose : +31,8% entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019* (elle avait pourtant déjà progressé de 17,5% sur les douze mois précédents).

En France, les placements représentent désormais 26,5% des transactions.

Les ménages ont compris qu'un investissement locatif est une forme d'épargne forcée qui permet de se constituer progressivement un patrimoine. Quand les inquiétudes sur les retraites sont prégnantes, quand la rentabilité des placements boursiers est incertaine, l'investissement locatif devient pour tous, familles aisées, catégories plus modestes, seniors ou jeunes actifs, LA valeur refuge.

Les ménages n'hésitent donc pas à exploiter pleinement tous les leviers du crédit : les durées d'emprunt s'allongent (+3,4% pour atteindre 21,1 ans en moyenne) et la quotité de crédit mobilisée pour l'achat augmente (+2,2% pour représenter 79,7% de la somme globale).

Ce recours optimisé au crédit permet aux acquéreurs d'augmenter leur enveloppe financière et le montant moyen d'une transaction progresse (+0,8%) pour se situer à 216 190€ tous types de biens confondus (235 182€ en moyenne pour les maisons et 204 923€ pour les appartements). Au niveau national, c'est un record absolu.

A Paris : redoux sur les prix ?

Après avoir franchi le seuil symbolique des 10 000€ le m² au 1er trimestre 2019, le prix moyen au m² a légèrement reculé ces trois derniers mois (-0,9%) pour s'établir au 1er semestre 2019 à 9937€ en moyenne. Ce léger repli des prix n'était plus arrivé dans la Capitale depuis 2015.

L'activité immobilière pâtit de ces niveaux de prix historiquement hauts, et le nombre de transactions dans la Capitale est en retrait de 3,3% sur les douze derniers mois.

Même si les Parisiens sacrifient encore quelques m² pour acheter (-1,9 m² entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019), le montant moyen d'une transaction ne cesse de grimper : il faut désormais déboursier 466 873€ en moyenne pour acheter un bien à Paris. C'est un nouveau montant record.

Comme tous les Français, les Parisiens utilisent à fond le crédit : sur sa durée (qui s'allonge de 4,7%) et sur sa proportion par rapport au montant global (la quotité d'emprunt s'accroît de +2,2%). Sans surprise compte-tenu des sommes considérées, ce sont à 49% les cadres supérieurs et les professions libérales qui achètent et à 35,8% les cadres moyens.

La part des employés et ouvriers à Paris continue de se réduire comme peau de chagrin (ils ne représentent plus que 4,9% des acquéreurs).

Les acquéreurs parisiens achètent à 55,9% pour leur résidence principale, mais la part des acquisitions consacrée à l'investissement locatif continue de grimper (+13,8%) pour représenter 30,5% des transactions parisiennes, soit quasiment les niveaux les plus hauts jamais observés.

En Ile-de-France :

Le marché est porté notamment par le segment des maisons dont le prix moyen au m², stable (+0,6% soit 3051€ le m²), a favorisé les ventes (+11,3%).

Les appartements franciliens ont vu leur prix moyen au m² croître de 5,6% pour se situer à 3887€ le m² en moyenne), et bénéficier d'une activité en progression de 5,9%.

Que ce soit pour l'achat d'une maison ou d'un appartement, jamais le montant moyen d'une transaction n'a été aussi élevé en Ile-de-France : respectivement 337 553€ pour une maison et 227 519 € pour un appartement.

En Ile-de-France plus encore qu'ailleurs, les investissements locatifs voient leur proportion monter en flèche : +38,8% entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019* pour représenter désormais 21,1% des acquisitions, alors que leur part avait déjà progressé de 23,6% l'an passé. Là encore, il s'agit d'un niveau jamais atteint dans la région.

L'Ile-de-France bénéficie à fond du phénomène de gentrification et assiste à l'arrivée en masse des cadres moyens : leur proportion parmi les acquéreurs a augmenté de 12,5% en douze mois et ils réalisent à eux seuls 34,3% des transactions. Certes, les employés et ouvriers sont encore les plus importants en nombre (ils sont à l'origine de 39,3% des acquisitions) mais leur part chute de 6,2% entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019.

Il est clair que dans certains départements, il devient plus difficile d'acheter si l'on perçoit un revenu modeste.

Les Hauts-de-Seine voient le prix moyen au m² des maisons et des appartements augmenter (respectivement de +5,2% et +5,7%) alors même que le département est déjà le plus cher de la région (hors Paris) avec des niveaux de prix atteignant 6371€ le m² pour les maisons et 6168€ pour les appartements en moyenne. A l'autre bout du spectre, la Seine-et-Marne présente le prix moyen au m² le plus bas (2250€ le m² pour les maisons et 2776€ pour les appartements) et la tendance dans ce département est à la baisse des prix (-6,2% pour les appartements et stabilisation pour les maisons). La région francilienne devient de plus en plus hétérogène. A titre d'exemple, un appartement dans l'Essonne s'achète en moyenne à 160 313€ contre 358 400€ dans les Hauts-de-Seine, soit plus du double.

Dans les régions :

Cinq régions voient leur prix moyen au m² progresser (Auvergne-Rhône-Alpes, Grand-Est, Nouvelle-Aquitaine, Pays-de-la-Loire et PACA) quand quatre enregistrent une tendance à la baisse (Bourgogne-Franche Comté, Bretagne, Centre-Val-de-Loire et Normandie) et 2 restent stables (Hauts-de-France et Occitanie).

Le contraste est tout aussi marqué en termes de niveaux de prix (1339€ le m² pour une maison dans les Hauts-de-France contre 3483€ en PACA à titre d'exemple, ou 1715€ le m² pour un appartement en Bourgogne-Franche-Comté contre 3700€ le m² en PACA).

En revanche, le marché est dynamique dans l'ensemble des régions.

Conclusion

L'envie de devenir propriétaire semble assurément partagée par le plus grand nombre.

Le marché, soutenu par des conditions de crédit exceptionnelles, permet à une très large partie de la population d'accéder à la propriété et ainsi d'entrer dans une démarche de sécurisation de l'avenir.

Au-delà même du danger pour l'activité que représenterait une brusque remontée des taux, tout dispositif qui viendrait fragiliser l'accession à la propriété ou la détention d'un bien à titre de placement pourrait être dévastateur. Quand l'avenir des retraites est incertain et les évolutions boursières erratiques, quelles autres valeurs refuges sont proposées ?

Dans ce cadre, quelle conséquence aura le retour de l'encadrement des loyers sur l'investissement locatif et plus généralement sur le dynamisme du marché, à l'heure où les acquisitions réalisées au titre de placement représentent plus d'un quart des transactions France entière ?