

Après des années d'euphorie, les grandes villes sont touchées de plein fouet par une baisse marquée des prix

JORGE CARASSO  @JorgeCarasso

Un changement radical, après sept années de hausse : les prix des logements baissent désormais un peu partout en France. En moyenne, ils reculent de 0,4% sur un an en ce début septembre dans l'ensemble du territoire, selon le site de données immobilières Meilleurs Agents. Une première depuis le précédent creux du marché de la période 2011-2015. « Cette baisse concerne la moitié des communes de France », constate Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Les grandes villes, où le prix du m² est élevé, sont les plus brutalement affectées par ce retourne-

Les vendeurs se rendent enfin compte que le marché a changé. Ils sont plus à l'écoute. (...) Ils savent que le temps joue contre eux

BRICE CARDI, PRÉSIDENT DU RÉSEAU L'ADRESSE

ment : le recul est de 8,6% à Bordeaux (au 1^{er} septembre 2023 comparé au 1^{er} septembre 2022), de 8,1% à Lyon, de 5,2% à Nantes. Des baisses marquées, qui traduisent bien les changements à l'œuvre. Comme un symbole, Paris, qui a été la seule ville à ne pas profiter du boom du Covid avec des prix en recul depuis 2020, voit son prix au m² passer sous la barre des 10 000 euros. Il est désormais à 9 944 euros, ce qui représente une baisse de 4,5% sur un an et de 7,6% sur trois ans. Certaines villes résistent (-0,3% à Strasbourg sur un an, +0,7% à Lille et Toulouse, +2,2% à Marseille...). Mais pour combien de temps? Car un peu partout les volumes baissent. « À Toulouse, les prix n'ont pas reculé. Mais il y a moins de transactions, le marché est beaucoup plus calme », confirme Eric Massat, chasseur immobilier dans la Ville rose.

La sortie du Covid, qui en 2021 a provoqué une euphorie des ventes et dopé les prix dans les grandes villes (hors Paris), les villes moyennes et les campagnes, semble désormais bien loin. Le volume de vente devrait chuter sous la barre des 900 000 transactions (890 000) en 2023, selon Meilleurs Agents. Un niveau que l'on n'avait plus connu depuis 2016, très loin des records de 2021 (1,17 million) et 2022 (1,13 million). « Le printemps a été mauvais comme rarement », constate Brice Cardi, à la tête du réseau L'Adresse. « Même les villes peu chères qui avaient jusqu'à présent été épargnées par le ralentissement sont aujourd'hui touchées. »

À l'origine de ce retournement, la hausse des taux d'intérêt. Le

renchérissement brutal du crédit débuté mi-2022 rebat les cartes. Les ménages désireux d'acheter un logement empruntent désormais beaucoup plus cher, 4% sur vingt ans désormais, ce qui diminue leur budget, les oblige à négocier, voire les oblige à reporter leur projet. Le nombre de prêts a chuté de 50% en juillet sur un an, selon l'observatoire CSA crédit logement.

Les acheteurs ont la main

Même l'immobilier de luxe, épargné en début d'année, est lui aussi affecté par le contexte général. Selon le réseau d'agence Barnes, spécialisé dans la pierre haut de gamme, le volume de vente des biens dont le prix est situé entre 1 million et 3 millions d'euros (soit le gros de l'offre sur ce segment) est en recul de 20% sur un an. « C'est le segment des familles, qui cumulent toutes les dépenses et prennent elles aussi de plein fouet l'inflation », analyse Richard Tspine, directeur général de Barnes. Sans parler du neuf où la crise est encore plus violente, avec une baisse des réservations de l'ordre de 35% à 40% car multifactorielle - désolvabilisation des acheteurs mais aussi manque de terrains constructibles, inflation des matériaux...

Pour les vendeurs, habitués à dicter leur loi, c'est un changement de monde. Ce sont les acheteurs qui ont désormais la main. Et ceux-ci, quand ils ont accès au crédit, sont beaucoup plus exigeants. Les ventes mettent du temps à se sceller. Le stock de logements disponibles (mis en vente mais pas encore achetés) s'envole de près de 42% par rapport à jan-

vier 2022, selon Meilleurs Agents. « Il y a deux ans, on vendait un appartement en trois visites; aujourd'hui, je n'ai plus de place dans ma vitrine pour afficher les appartements à vendre », constate Valérie Boucharlat, directrice de l'agence Laforêt Croix-Rousse, dans le centre de Lyon. Ce trop-plein d'offre force les vendeurs à être conciliants et à accepter une baisse de prix s'ils veulent vendre. « Les vendeurs se rendent enfin compte que le marché a changé. Ils sont plus à l'écoute. On n'a plus trop de clients qui nous disent qu'ils ne sont pas pressés. Ils savent que le temps joue contre eux », estime Brice Cardi.

La baisse globale de la valeur des logements devrait être appelée à se poursuivre. « À cause de la hausse des taux, les acheteurs ont perdu 20% de pouvoir d'achat », explique Thomas Lefebvre de Meilleurs Agents. Le recul actuel des prix n'est pas suffisant pour combler ce manque à gagner. » L'ajustement doit donc se poursuivre. Selon Meilleurs Agents, la baisse des prix devrait atteindre 4% d'ici à un an. Un vrai fléchissement. D'autant que l'augmentation des taux de crédit n'est sans doute pas finie. « Les nouveaux barèmes sont toujours orientés à la hausse », confirme Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vous Financer. On voit des relèvements allant de 0,10% à 0,35% en août par rapport à juillet. » Des taux à 5% sur 20 ans ne sont pas à exclure d'ici le début de l'année prochaine. De quoi laisser un peu plus d'acquéreurs sur le bord de la route, notamment les primo-accédants qui ont peu d'apport. ■

Après sept années de hausse, les prix des logements reculent en moyenne, en France, de 0,4% sur un an en ce début septembre. Les grandes villes sont les plus brutalement affectées par le retournement du marché.

RICCARDO MILANI / HANS LUCAS
VIA REUTERS CONNECT

