



REVUE DE PRESSE

Janvier 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez si les prix de l'immobilier ralentissent toujours, un point sur les financements des particuliers et un retour sur l'année 2018 à Bordeaux.

Bonne lecture !

ALG CRÉDITS
05 40 00 08 33
contact@algcredits.fr

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Prix immobilier : le ralentissement va-t-il durer ?

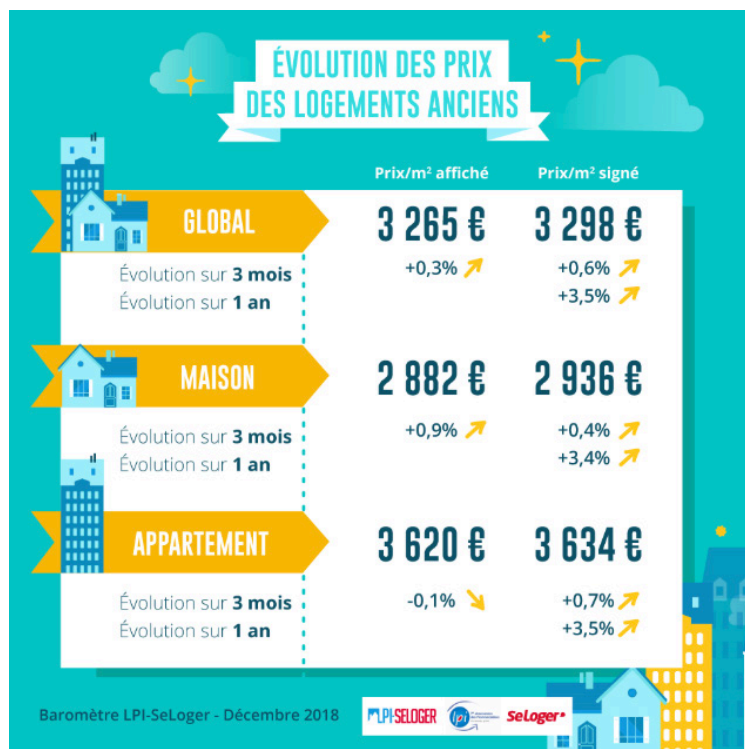
Prix immobiliers qui ralentissent, marges de négociation qui font du rase-mottes, recul du nombre des transactions... Immobilièrement parlant, le moins qu'on puisse dire, c'est que le rythme auquel s'achève cette année 2018 n'a rien d'effréné !

Dans l'ancien, la fin d'année est poussive pour le prix immobilier

En termes de hausse du prix de l'immobilier ancien, l'analyse des données recueillies par le baromètre LPI-SeLoger nous conduit à penser que l'année 2018 aura été placée sous le signe du ralentissement.

Le contraste est d'autant plus marqué que ce ralentissement, dont Michel Mouillart, porte-parole du baromètre LPI-SeLoger, situe le démarrage à l'été 2017, succède à deux années (2015 et 2016) au cours desquelles les hausses des prix des logements avaient été particulièrement rapides.

Sur les douze derniers mois, l'augmentation du prix de l'immobilier se limite donc à 3,5 % et comme le fait remarquer Michel Mouillart, « il n'y a guère de raison pour que les tensions sur les prix réapparaissent dans les prochains mois ». En effet, force est de constater que les propriétaires vendeurs se montrent moins gourmands lorsqu'ils procèdent à l'estimation du prix de vente de leur bien.



Les vendeurs acceptent de réviser leurs ambitions à la baisse afin de ne pas risquer de reporter la réalisation de la vente au printemps prochain ». Michel Mouillart, porte parole du baromètre LPI-SeLoger.

Les prix progressent mollement, voire reculent, dans 70 % des grandes villes

Si l'on scrute l'évolution que connaissent les prix des logements anciens en France, on constate que le pays est scindé en deux. D'un côté, les villes où la hausse reste rapide. C'est le cas à Bordeaux (bien que les prix y augmentent moins rapidement depuis le printemps dernier), à Limoges (+ 12,8 %) ou encore à Rennes (+ 11,1 %). De l'autre, les villes où les prix des appartements baissent sur l'année.

À ce titre, il est intéressant de constater que dans des villes comme Amiens (- 3 %), Brest (- 1,4 %) ou encore à Mulhouse (- 1,3 %), l'amélioration des conditions de crédit n'est pas parvenue à endiguer la baisse de la demande et, partant, le recul des prix des logements anciens... Enfin, si l'on s'intéresse aux prix que le baromètre LPI-SeLoger a relevés dans les métropoles, on constate qu'ils accusent une baisse annuelle à Brest (- 2 %) ainsi qu'à Aix-Marseille-Provence (- 0,3 %) mais qu'ils progressent de 10,7 % à Rennes.

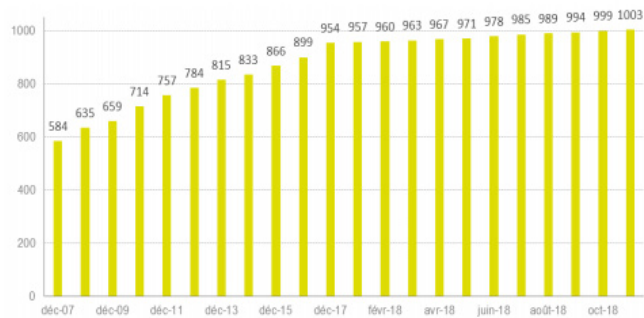


2// Le financement des particuliers

L'achat de logements financé grâce à plus de 1.000 milliards d'euros de crédits

- **1 003 milliards d'euros d'encours de prêts** à l'habitat soit + 5,9% sur un an (Banque de France, crédits aux particuliers à fin novembre 2018). **1/4 des prêts vont à des primo-accédants**
- 17,8 milliards d'euros de nouveaux crédits à l'habitat au mois de novembre 2018 (Banque de France, crédits aux particuliers)
- 5,0% des ménages envisagent de souscrire un crédit immobilier en 2017, contre 5,4% fin 2016 (Observatoire des crédits aux ménages – OCM, janvier 2018)

Encours de crédits à l'habitat aux particuliers en France (en milliards d'euros)
Source : Banque de France



Les emprunteurs bénéficient de taux d'intérêt bas pour l'achat de leur logement

- **Des taux d'intérêt toujours bas : 1,50%** (Banque de France, nouveaux crédits immobiliers, tous montants, long terme et à taux fixe, à fin novembre 2018)
- Depuis 2012, les taux moyens des nouveaux crédits ont été divisés par plus de 2
42 580€, c'est la différence de coût du crédit entre 2012 et 2018, pour 250 000€ empruntés sur 15 ans (hors assurances et garanties). Sur 6 ans, la baisse des taux équivaut à 59% du coût de crédit en moins

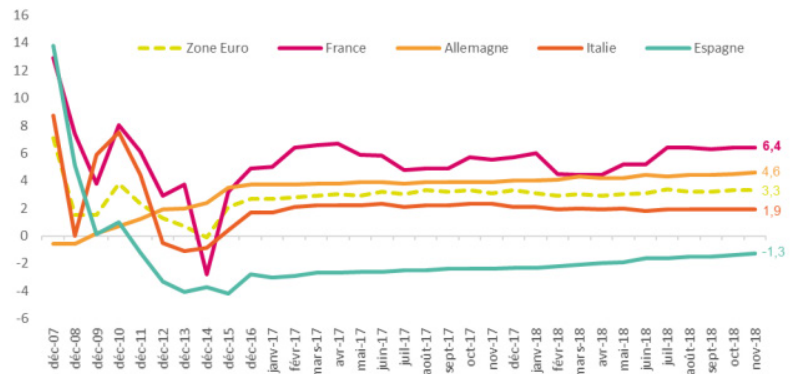
Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers (en pourcentage)
Source : Banque de France



Prêts à l'habitat : la France, première en Europe

- Les crédits à l'habitat sont dynamiques en France : + 6,4%
- La zone euro connaît une croissance plus faible : + 3,3%
- Plus de 27% du total des prêts immobiliers de la zone euro sont accordés par une banque en France

Taux de croissance sur un an des crédits à l'habitat en Europe (en pourcentage)



Un modèle de financement de l'habitat, solide et tourné vers l'emprunteur

Le système français de financement de l'habitat se caractérise par sa solidité :

- des financements majoritairement à taux fixes (98,7% de la production (ACPR 2017)) : chaque mois, l'emprunteur connaît précisément le montant du crédit à rembourser
- une analyse fondée sur la capacité de remboursement de l'emprunteur (situation financière et solvabilité) : un octroi de crédit responsable, fonction de la capacité à rembourser et pas de la valeur du bien immobilier acquis
- des modes de garantie confortant la sécurité de l'emprunteur : le cautionnement et l'assurance emprunteur
- un très faible taux de sinistralité (1,43% en France (ACPR 2017)) aussi démontré lors des stress tests européens

Plus de 9/10 proportion des prêts immobiliers à taux fixes en France

86% des ménages jugent leurs charges de remboursement supportables

3// Immobilier : retour sur une année charnière à Bordeaux Métropole

Alors que les prix immobiliers se sont progressivement stabilisés au niveau national, le marché bordelais est à la croisée des chemins. L'année 2018 devrait ainsi à nouveau s'achever sur une hausse des prix sur un an mais un léger repli a fait son apparition ces derniers mois. Ce relatif ralentissement devrait se poursuivre en 2019.

+0,3 % à 4.636 €/m² sur trois mois à fin novembre 2018 pour les appartements anciens à Bordeaux, selon Seloger.com, et -0,4 % à 4.375 €/m² sur le seul mois de novembre pour l'indice des prix immobiliers de Meilleursagents.com. Les deux réseaux immobiliers confirment le coup d'arrêt récent porté à la flambée des prix immobiliers à Bordeaux Métropole constaté depuis 2015. Cependant, leurs analyses divergent sur un an.

Analyses divergentes

En effet, si Meilleursagents.com relève un marché à l'étal (+0,2 %) depuis le mois de janvier 2018 à Bordeaux, en revanche Seloger.com fait état d'une hausse de +10,2 % sur douze mois glissants à fin novembre à Bordeaux pour les appartements dans l'ancien. **Une évolution qui atteint +9,1 % à Mérignac à 3.101 €/m² et bondit même jusqu'à +20 % à Pessac à 3.073 €/m² !** Pour l'ensemble de Bordeaux Métropole, l'évolution est de +7,7 % sur douze mois glissants à fin novembre pour les appartements et de +9,9 % pour les maisons.

«À Bordeaux, le phénomène de gentrification bat son plein et si l'effet LGV s'y fait sentir, d'autres facteurs contribuent à l'attractivité de Bordeaux : un urbanisme volontaire, une profonde restructuration de l'habitat et une indéniable transformation sociologique. Les ménages aux revenus moyens ont progressivement laissé la place, soit à des ménages à revenus élevés, soit à des ménages à revenus très modestes», explique ainsi Michel Mouillart, le porte-parole du baromètre LPI-SeLoger.

Sur le terrain, une professionnelle de l'immobilier confirme une légère baisse des prix depuis la rentrée de septembre à Bordeaux Nord tout en estimant la progression glissante sur l'ensemble de l'année 2018 autour de +6 %.

Quelles perspectives pour 2019 ?

En ce qui concerne l'année prochaine, Seloger.com table sur une progression de +2,5 % en moyenne nationale à fin 2019, contre +3,8 % à fin 2018 et +4,3 % fin 2017. **A Bordeaux, les deux réseaux immobiliers anticipent la continuité des tendances actuelles et donc une consolidation et une stabilisation des prix à un niveau élevé.**