

Immobilier ancien : un marché attentiste à l'égard de l'évolution des prix, de l'activité et des mesures gouvernementales.

Les prix au 2^{ème} trimestre 2012

Le sursaut des prix observé traditionnellement au printemps n'a pas eu lieu. Au cours du 2^{ème} trimestre 2012, les prix des logements anciens sont en effet quasiment restés stables (+0.1% par rapport au 1^{er} trimestre sur le marché des appartements, +0.2% sur celui des maisons). **Au terme de neufs mois consécutifs sans hausse** (+0.0% au 4^{ème} trimestre 2011, -0.6% au 1^{er} trimestre 2012, +0.1% au 2^{ème} trimestre 2012), la variation annuelle des prix s'établit à :

- +5.1% en moyenne annuelle (12 derniers mois / 12 mois précédents) ;
- +2.6% en glissement semestriel (1^{er} semestre 2012 / 1^{er} semestre 2011) ;
- +1.4% en glissement trimestriel (2^{ème} trimestre 2012 / 2^{ème} trimestre 2011).

Le mouvement de stabilisation des prix, qui succède à deux années de hausses (+2.0% en 2010 et +7.3% en 2011), **est donc bien enclenché. Si l'on compare le 1^{er} semestre 2012 au 2nd semestre 2011, les prix ont même enregistré un léger recul de -0.6%**, tant sur le marché des appartements (-0.5%), que sur celui des maisons (-0.6%).

Sur la même période (1^{er} sem. 2012 / 2nd sem. 2011), **l'Ile-de-France ne fait plus figure d'exception. Les prix s'y stabilisent désormais également** (-0.1% pour les appartements, +0.7% pour les maisons), comme sur le reste du territoire où aucun marché n'enregistre d'évolution des prix supérieure en moyenne à 3% en valeur absolue (hausse ou baisse).

Au total, seuls les prix des appartements en Ile-de-France se maintiennent à un niveau élevé, supérieur de 16% par rapport à celui qui prévalait il y a cinq ans. En province, les prix demeurent comparables à leur point haut atteint en 2007.

L'activité et l'environnement du marché

Avec les effets, coup sur coup :

- de la **réforme des plus-values** sur les marchés de l'investissement locatif et de la résidence secondaire,
- de la **suppression du PTZ+ dans l'ancien**,
- d'un **mois de mai ralenti** par les ponts de la fête du travail, des cérémonies du 8 mai et de l'ascension,
- de l'**attentisme pré et post électoral**,

les professionnels enregistrent un **recul d'activité de l'ordre de 15%** en moyenne au 2^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente.

L'activité est par ailleurs impactée par un **durcissement des conditions d'octroi des prêts**, avec un apport personnel plus élevé exigé par les établissements financiers. En témoignent :

- le montant de la production mensuelle de crédits nouveaux de l'habitat de l'ordre de deux fois inférieur à celui de 2011 (6 milliards d'€ en avril contre 12 milliards l'an passé) ;
- le raccourcissement de la durée des emprunts de plus de 7 mois en moyenne (et la disparition des financements sur 30 ans).

Malgré des **taux d'intérêts attractifs** (qui ont enregistré une baisse voisine de 20 points de base dans le sillage des OAT à 10 ans établis à un niveau plancher), et en dépit de la stabilité des prix, **l'indicateur de solvabilité des ménages enregistre un repli de -6.3% sur un an**. Il ne « digère » ni la hausse des prix des 9 premiers mois de l'année 2011, ni le relèvement des taux et la baisse des durées par rapport à leurs niveaux historiquement favorables de fin 2010.

Immobilier et confiance des ménages : les principaux enseignements de la 11^{ème} vague du baromètre FNAIM-IFOP

Malgré la **perception élargie d'une orientation à la baisse des prix de l'immobilier, la conjoncture paraît toujours peu favorable à l'achat aux yeux de trois Français sur quatre**, un score qui se maintient depuis septembre 2011. **La conjoncture apparaît encore moins propice à la vente** (score de 16% seulement de Français qui « jugent la conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier ») **et parallèlement, le moment est perçu comme mal choisi pour « vendre son logement pour en acheter un autre »** (23% contre 32% en mars 2012)

A noter : les Français sont moins nombreux à estimer que les prix ont et vont augmenter. Au contraire, ils sont plus nombreux à constater et tabler sur une baisse des prix. **C'est la première fois depuis octobre 2009 qu'ils sont plus nombreux à envisager une baisse des prix plutôt qu'une hausse pour les 6 mois à venir** (même si la majorité d'entre eux prévoit toujours une stabilité des prix).

Sur un an, **les principaux indicateurs concernant le fait que l'environnement économique est favorable à l'investissement sont en retrait** et ce, quel que soit l'objectif couvert : devenir primo-accédant, revendre son logement pour en acheter un autre, acquérir une résidence secondaire ou réaliser un investissement locatif.

Dans ce contexte et à l'image de l'indicateur FNAIM-IFOP de confiance des ménages dans l'immobilier qui peine à se redresser, **le marché semble toujours faire preuve de plus d'attentisme**.

Perspectives : des mesures gouvernementales très suivies et des attentes vis-à-vis de solutions facilitant l'accession à la propriété

Compte tenu de la stabilité des prix observée au cours du 1^{er} semestre (à l'exception de légères baisses) et de l'absence de hausse des taux d'intérêts (pourtant anticipée et attendue), **tout recul des prix supérieur à 5% pour 2012 peut être définitivement écarté**.

Sans choc sur les taux d'intérêts, ils pourraient même restés stables sur l'ensemble de l'année (contre +7.3% en 2011). **Dans ce cas, les prix accuseront tout de même un repli de l'ordre de -3.5% au 4^{ème} trimestre 2012, lorsqu'ils seront comparés à ceux du 4^{ème} trimestre 2011...**

Le nombre de transactions, quant à lui, sera sans en aucun doute tributaire des premières mesures gouvernementales initiées en faveur du logement. Car si le marché ne connaît pas un regain de confiance et reste favorable à l'attentisme, son activité pourrait retomber sous la barre des 700 000 unités (soit une baisse de 20%) à fin 2012 en cumul annuel.

A cet égard, 89% des Français estiment que le gouvernement devrait réfléchir à des solutions pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété (Ifop pour Fnaim, juin 2012). Une **exonération, totale ou partielle et sous conditions de ressources, des droits de mutations en faveur des primo-accédants** serait, dans ce contexte, bienvenue.

Par ailleurs, pour juguler le risque de pénurie d'offre sur le marché de l'ancien et soutenir l'investissement locatif, le régime actuel des **plus-values** mériterait d'être révisé dans le projet de loi de finances rectificatives pour 2012. Une **restauration du régime en vigueur avant 2004**, avec un abattement de 5% par année de détention au-delà de la deuxième et une imposition des plus-values en majoration du revenu global soumis à l'IRPP, serait, là encore, bienvenue.

Focus : encadrement des loyers

Sans surprise, les Français sont globalement favorables (à hauteur de 62%) **à l'encadrement des loyers, mais expriment tout de même des réticences.**

Parmi ceux connaissant la mesure (77%), un sur deux estime avant tout que cette mesure permettra aux locataires de trouver des logements à des prix leur convenant (47%), l'autre moitié craignant que la mesure soit inefficace, voir préjudiciable :

- découragement des bailleurs à investir dans l'immobilier...
- dissuasion des propriétaires à réaliser des travaux de rénovation et de remise en état nécessaires...
- renforcement de la pénurie de logement à louer...

Au total, c'est un Français sur deux qui pense que la mesure sera défavorable au parc locatif, ces résultats étant confirmés par les derniers sondages de place réalisés auprès des Français, mais aussi, par les bailleurs eux même qui, pour un sur quatre, affirment qu'ils pourraient retirer leur bien de la location ou renoncer à investir en cas d'application du décret (IPSOS pour ORPI Juin 2012).

Toutefois, si le décret portant sur l'encadrement des loyers devrait être circonscrit à la prévention des abus, tout blocage ou toute baisse forcée étant aujourd'hui exclues, certaines craintes pourraient vite se dissiper...

CONTACTS PRESSE

FNAIM
Emmanuelle SAVOY
Tel : 01 44 20 77 31 / 97
Email : presse@fnaim.fr

AGENCE GOLINHARRIS
Amandine PESQUÉ
Tel : 01 40 41 56 17
Email : amandine.pesque@golinharris.com