



16 Octobre 2012

L'attentisme a conditionné le marché immobilier ancien au 3^{ème} trimestre 2012.

Les nombreuses annonces fiscales, pas toujours très clairement définies pour certaines ont une influence sur les tendances du marché de l'immobilier.

D'un point de vue statistique, les prix ont baissé en moyenne de 0,6 % au troisième trimestre 2012 dans le continuum de la tendance observée depuis le début de l'année. Une attitude nouvelle est observée chez les vendeurs qui s'inquiètent des fluctuations de la fiscalité immobilière. Ils doivent composer avec un marché en apnée, car les acheteurs retiennent leur souffle. Eux aussi attendent d'y voir plus clair dans les annonces du Gouvernement.

Par ailleurs le discours alarmiste sur la frilosité supposée des banques finit par décourager des demandes de prêt.

Cet arrêt marqué des transactions va peser lourdement sur l'emploi dans les agences immobilières.

Jean-François Buet, président élu de la FNAIM prévient « *si l'absence de visibilité se prolonge, ce ne sont pas 5 000 emplois qui risquent d'être perdus, mais plutôt 10 000* ».

1- Des prix en légère baisse

Les prix ont baissé de 0,6% au troisième trimestre par rapport aux trois mois précédents. Toutefois, ce chiffre cache une certaine disparité entre la province (-0,4%) et la région parisienne (-1,1%).

Sur un an, au niveau de la France entière, les prix affichent un recul de 1,1% (-0,7% pour les appartements et -1,3% pour les maisons) . Sur les neuf premiers mois, du 1^{er} janvier au 30 septembre, c'est la même baisse de 1,1% qui est enregistrée. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Il n'y a donc pas d'effondrement. Les prix devraient se maintenir au même niveau que celui qu'ils avaient atteint au deuxième trimestre 2007, avant que n'éclate la crise financière.

2- Une activité ralentie

Cette année, le nombre de transactions devrait être inférieur à 700 000, alors qu'il avait atteint les 808 000 en 2011. La baisse est de 15% et ramène l'activité au niveau de 2008.

Ce phénomène explique aussi le recul du chiffre d'affaires des agences immobilières, de l'ordre de 20% (les petites transactions résistent mieux, car elles sont portées par les primo accédants qui ont besoin de trouver un logement)

Mécaniquement, la production de crédits immobiliers s'en ressent : elle fond, pour sa part, d'un tiers sur un an.

Cette mauvaise conjoncture aura aussi un impact sur les finances locales : de nombreuses collectivités territoriales vont être privées de recettes fiscales.

Cependant, les taux d'intérêt restent bas. La conjoncture demeure avantageuse pour les acquéreurs qui disposent d'un apport personnel.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

3 - Un moral dégradé

La méfiance des ménages à l'égard de la conjoncture immobilière est persistante. Le moral ne parvient pas à se relever de son point bas observé l'an dernier. Seuls 20% des Français considèrent que la conjoncture est favorable à l'achat (deux fois moins que fin 2011). Parallèlement, 14% seulement, estiment que la conjoncture est favorable à la vente (contre 33% en juin 2011). La désaffection porte sur l'investissement locatif et sur l'achat de résidences secondaires.

Toutefois, un gros tiers (35%) estime toujours que le moment est bon pour accéder à la primo accession (mais ils étaient près de 50% début 2011). Si les particuliers jugent les taux attractifs, ils n'en perçoivent pas les bienfaits au niveau de l'obtention des prêts.

Près de la moitié des personnes interrogées (44%) tablent sur une stabilité des prix au cours des six prochains mois. Comme l'an dernier, 41% jugent que les opportunités sont plus nombreuses aujourd'hui qu'hier et que les conditions sont réunies pour réaliser de bonnes affaires immobilières.

4 - Des opportunités à saisir et des pistes pour l'avenir

Malgré la morosité ambiante, il faut avoir conscience que le marché est accessible. L'absence de pression à la hausse accroît le pouvoir de négociation des acheteurs. Pour autant, les vendeurs ne sont pas perdants, car les prix sont proches du meilleur niveau atteint au cours des dix dernières années (c'était en 2007).

Les taux d'intérêt attractifs permettent de financer à bon prix des opérations. La durée plus courte des remboursements réduit les coûts de financement, puisque la charge des intérêts est moindre.

Il faut cependant trouver des solutions pour les primo-accédants, car ce sont eux qui disposent des ressources les plus faibles pour réaliser leurs projets. Une restauration du prêt à taux zéro permettrait d'apporter une réponse à leur épargne insuffisante ou inexistante.

Il est aussi nécessaire de motiver l'investissement locatif privé afin de garantir aux ménages les plus modestes l'accès à des logements de qualité.

Par ailleurs, une déclinaison du dispositif « Duflot » dans l'ancien serait souhaitable. Dans la conjoncture actuelle, aucun placement n'offre de rendement plus sécurisé que l'immobilier. Dès lors, des bailleurs privés peuvent être motivés par la perspective de percevoir des loyers, même intermédiaires.

Enfin, il faut cesser d'alourdir la fiscalité sur le logement, car elle attaque directement le budget des ménages. Il faut au contraire encourager la rotation du parc et consolider l'activité du secteur dans toutes ses composantes (habitations principale, investissement locatif, résidences secondaires).

N.B. Les indices pour le troisième ont été établis à partir d'un échantillon de 15 443 références concernant des compromis de vente de logements anciens, signés entre le 1er juillet et le 30 septembre dernier. Ces références ont été collectées sur l'ensemble du territoire auprès d'un échantillon représentatif des adhérents de la FNAIM, de 1 231 agences. Depuis le 4e trimestre 2011, les indices sont établis suivant la méthode dite des prix hédoniques, qui permet de corriger les disparités de qualité des biens, rencontrées dans les données.

Le champ des indices concerne les logements anciens (appartements ou maisons) vendus par l'intermédiaire d'un professionnel FNAIM. Il exclut les transactions réalisées entre particuliers, de même que les habitations de loisir et les viagers.

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com