

Immobilier ancien au 1er trimestre 2012 : L'orientation à la baisse des prix et de l'activité se confirme

Les prix...

Au cours du 1^{er} trimestre 2012, les prix de l'ancien ont enregistré une baisse de 0.6%, avec un recul plus marqué sur le marché des maisons (-0.9%) que sur celui des appartements (-0.2%). Seuls les prix des appartements en Ile-de-France semblent avoir résistés à un premier trimestre orienté significativement à la baisse. Après avoir connu un repli de -2.4% au 4^{ème} trimestre 2011, ils se sont en effet légèrement redressés de +0.4% à fin mars 2012.

Après avoir enregistré deux années de hausses consécutives (+2.0% et +6.5% en 2010 et 2011), l'évolution des prix cède désormais la place à plus de stabilité. **Le quasi équilibre des prix observé depuis octobre 2011 se traduit en effet par une progression annuelle des prix, de 3 points inférieure à celle qui prévalait au début de l'année dernière** (+3.8% sur un an au 1er trimestre 2012 contre +6.8% sur un an au 1er trimestre 2011). Le ralentissement de la hausse des prix est d'autant plus net à Paris et en Ile-de-France où, il est vrai, les prix avaient connu une véritable flambée depuis fin 2010.

L'activité...

Avec 858 200 opérations et une hausse des transactions de +13.9% en Province selon les derniers chiffres des notaires, **le marché de l'ancien aura connu un record d'activité en 2011**. En sortie de crise financière et après avoir accusé un repli des transactions de -26.6% (2009/2007), le marché de l'ancien a formidablement rebondi avec une activité en hausse de +44.5% entre 2009 et 2011 et supérieure au point haut qu'elle avait quitté en 2007 (+6.0%).

Toutefois, **ce bon résultat ne doit pas venir masquer le recul de l'activité imprimé sur l'ensemble des autres segments de marché** : hors transactions dans l'ancien en Province, les ventes ont en effet reculé de près de 10% en moyenne nationale (marché du neuf + ancien IDF), se traduisant déjà par un recul de la production de crédits, en rythme annuel de -18.6% sur la seconde moitié de l'année 2011.

Dans ce contexte, **l'ampleur de la contraction de la production de crédits nouveaux à l'habitat observée par la Banque de France, -41.1% entre janvier 2012 (12.4 Mds d'€) et février 2012 (7.3 Mds d'€) est sans appel** : la chute de l'activité du marché de l'ancien anticipée pour cette année est désormais amorcée.

Les perspectives...

Les évolutions observées au 1er trimestre 2012 plaident en faveur d'un maintien de notre scénario central : une baisse des prix en 2012 d'une amplitude inférieure ou égale à 5.0% pour compenser :

- l'absence de soutien de la primo-accession ;
- le relèvement possible des taux d'intérêts (une hausse de 50 points de base des taux d'intérêts se traduirait par une baisse de la capacité d'endettement de l'ordre de 4 %) ;
- le resserrement des conditions d'octroi des prêts ;
- les faibles gains de pouvoir d'achat en fin d'année en raison notamment de l'entrée en vigueur de la TVA à 21.6%, du resserrement probable des prélèvements obligatoires et d'une inflation soutenue par la hausse des prix des matières premières.

Par ailleurs, si la brutalité du recul de la production de crédits au cours des premiers mois de 2012 ne trouve pas son origine dans un effondrement des prix, **il est désormais certain que le marché subira en 2012 le renforcement de la fiscalité immobilière et l'abandon du PTZ+** dans l'ancien. Dans ce contexte, les perspectives de rebond de l'activité ne pourront être anticipées qu'à l'échéance des élections présidentielles.

Nous devrions connaître, dans un mois, les aides nécessaires qui pourraient être données à l'investissement locatif privé et à l'accession à la propriété. Ces dernières, **conjuguées :**

- **à l'absence de fortes tensions sur les prix** (un français sur deux pense d'ailleurs que les prix vont rester stables au cours des 6 prochains mois, 20% pensent qu'ils vont baisser, 30 % qu'ils vont augmenter),
- **au léger regain de confiance dans l'immobilier** dans le sillage du redressement récent du moral des ménages ; selon le baromètre FNAIM-IFOP, **si la conjoncture paraît peu favorable à l'achat de biens immobiliers, elle semble un peu plus avantageuse pour la vente,**

devraient permettre au marché de l'ancien de résister à toute baisse d'activité supérieure à 20%.

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