



Les prix dans l'ancien se sont maintenus en 2012, mais les transactions se sont raréfiées

L'attentisme aura décidément été le maître mot de l'immobilier ancien tout au long de l'année 2012. Les délais de réalisation des transactions se sont considérablement allongés, au point de provoquer une baisse notable du chiffre d'affaires de certaines agences. Dans ce contexte où chacun semble retenir son souffle, les prix se sont néanmoins maintenus. Ils augmentent de 0,8% sur la France entière (après une revalorisation de 7,3% l'année précédente). Mais cette hausse ne doit pas dissimuler la baisse déjà constatée au 4^{ème} trimestre 2012 par rapport à fin 2011 : -0,8% France entière et -1,5% en province.

Pour 2013, la FNAIM anticipe une évolution des prix comprise dans une fourchette entre -2% et 0%. Il est à noter que, ces cinq dernières années, les prévisions publiées à cette époque se sont révélées justes à chaque fois. Une remontée des taux d'intérêts, historiquement bas, est souvent présentée comme une menace pour le marché. Le président de la FNAIM, Jean-François Buet, considère à l'inverse qu'une légère remontée des taux cette année ne pénaliserait pas l'activité. « Car », explique-t-il, elle soutiendrait le marché, en provoquant une réaction chez les particuliers, qui se décideraient à passer à l'acte, de crainte que le coût du crédit n'augmente encore par la suite ».

Un quatrième trimestre dans la continuité des précédents

Les prix ont baissé de 0,8% au quatrième trimestre par rapport à la même période, l'année précédente. C'est une évolution qui confirme la tendance observée depuis dix-huit mois. L'an dernier, les prix avaient baissé de 0,6% au premier semestre par rapport aux six derniers mois de 2011 et cédé à nouveau 0,4% au second semestre 2012. Ce n'est pas un effondrement, mais un glissement doux et régulier.

Cependant, il doit surtout être resitué dans une perspective historique. Entre 1998 et 2007, le prix moyen des maisons a en effet bondi de 130,6%, contre 157,3% pour celui des appartements. Entre 2007 et 2012, les appartements se sont encore revalorisés de 5,8%. Tandis que les maisons connaissent pour leur part une décote de 2,6%.

Bien entendu, ces chiffres synthétiques dissimulent des disparités régionales. Ainsi en région parisienne, les logements collectifs ont continué à voir leurs prix grimper de 16%. A l'inverse, les baisses des maisons dans certaines régions se révèlent bien spectaculaires que la moyenne nationale : -7,9% en Bretagne, -11,7% en basse Normandie.

Il n'en demeure pas moins que, depuis 2002, le placement pierre s'est revalorisé chaque année de 6,6% en Ile de France et de 4,9% en province. Sur cinq ans, la performance est ramenée à 1,7% pour la région parisienne, et elle devient négative dans le reste de la France : -0,3%.

Un marché en apnée

Cependant, ce qui frappe surtout, en ce début 2013, c'est l'extrême attentisme des éventuels acquéreurs. Selon un sondage IFOP réalisé auprès de 400 agents de la FNAIM, le temps de réalisation des transactions s'est considérablement allongé. Pour près d'une opération sur deux, il a fallu de 4 à 6 mois pour finaliser les ventes. Dans un cas sur trois, le délai s'est étalé entre six mois et un an. Il a même été supérieur à un an dans 9% des opérations.

La raison en est simple : les ménages reportent leur décision d'achat. Cette dernière arrive bien avant celle de la difficulté à obtenir un bon prêt (59%), et l'argument selon lequel les prix sont trop élevés (56%). Pour 42% des agents interrogés, cette apnée de l'activité se traduit par une baisse du chiffre d'affaires supérieure à 30%.

Toutefois, plusieurs facteurs pourraient contribuer à décongestionner le marché. Ainsi 77% des vendeurs se déclarent prêts à baisser leurs prix si cela permet de dénouer la transaction. Cet assouplissement des esprits est assez nouveau.

Des acheteurs prêts à des concessions en 2013

De même, les mentalités bougent du côté des acheteurs. Ici, le marché apparaît surtout animé par les ménages de 35 à 45 ans, à la recherche de leur résidence principale. Ces derniers arrivent bien avant les investisseurs (16%), et les acquéreurs de résidences secondaires (17%). Or, pour trouver leur futur toit, 53% d'entre eux se déclarent prêts à élargir leur zone géographique de recherche ; 50% veulent bien assouplir leurs critères (rez-de-chaussée, sans ascenseur, sans balcon) ; 43% achèteraient un bien à rénover, 33% un logement plus petit.

Taux plus hauts, prix plus bas

Une majorité de sondés s'accordent à tabler sur une poursuite de la baisse des prix cette année. De fait, ce scénario est corroboré par les projections établies à partir des anticipations d'un relèvement probable des taux. Il suffirait de 50 points de base en plus pour que le tarif du mètre carré baisse significativement. En outre, cette perspective peut avoir pour le marché l'effet d'un réveil. Ces derniers mois, les acheteurs ont attendu que ça baisse encore. Cette fois, ils s'empresseraient au contraire de signer, avant que les taux ne leur paraissent cette fois inaccessibles...

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.

Retrouvez toute notre actualité sur www.fnaim.fr et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android

