

Le grand gel du marché immobilier

Article paru dans l'édition du 08.01.13

Les transactions dans l'ancien ont reculé de près de 20 % en 2012, dans un climat général d'attentisme

Quelque 805 000 biens immobiliers avaient changé de propriétaire en 2011, une année record. Pour 2012, on ne connaît pas encore les chiffres définitifs - il faudra attendre les données des notaires dans quelques semaines -, mais les professionnels ont déjà fait leurs calculs. Et à les croire, les transactions ont reculé d'environ 20 % sur le marché de l'immobilier ancien, soit bien moins de 700 000 actes.

Dans le réseau Century 21, on dénombre 16,4 % de transactions de moins sur l'ensemble de la France en 2012, selon des chiffres dévoilés lundi 7 janvier. Chez Orpi aussi, qui doit annoncer son bilan le 9 janvier, on a comptabilisé 16 % de ventes en moins. Chez Guy Hoquet, les transactions ont diminué de 7 % sur l'année 2012.

« Des acheteurs qui ne sont plus prêts à payer n'importe quel prix face à des vendeurs qui ne veulent pas baisser les prix », tel est le résumé que fait Laurent Vimont, président de Century 21, de la physionomie du marché immobilier depuis plusieurs mois déjà.

D'autant que les acquéreurs potentiels ont perdu en pouvoir d'achat en 2012. Et même si les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont baissé - ils ont atteint leur plus bas niveau depuis la Libération à 3,23 % en moyenne en décembre selon l'Observatoire crédit logement/CSA -, cela « n'a pas compensé le resserrement des conditions d'octroi de crédit par les banques : réduction des durées d'emprunt et apport personnel obligatoire parfois de 15 % à 20 % », ajoute Bernard Cadeau, président du réseau Orpi.

Un peu moins d'acheteurs également en 2012 avec la suppression au début de l'année du prêt à taux zéro dans l'ancien : la proportion de primo-acquédants parmi les acquéreurs chez Century 21 a reculé de 7,1 %.

Moins de particuliers aussi qui achètent pour louer, « à cause du triptyque « blocage des loyers, réquisitions et taxation » qui fait fuir les particuliers investisseurs », juge M. Vimont. L'investissement locatif représentait 30 % des biens vendus à Paris et 18,25 % sur l'ensemble de la France dans le réseau Century 21 en 2011. Ces chiffres sont tombés à 27,2 % et à 17,30 % en 2012. Et au dernier trimestre à 22,9 % et 16,30 %.

« Les chiffres sont très inquiétants, constate M. Vimont. A vouloir trop encadrer, on se dirige vers une grave crise du logement locatif en France. Les loyers ne vont peut-être pas augmenter, mais il y aura des files d'attente considérables devant les appartements. »

Les prix, eux, ne s'effondrent toujours pas mais se calment, hormis à Paris, un marché atypique par son offre limitée. Chez Century 21, les prix des biens vendus dans la capitale ont progressé sur un an de 1,48 %. Sur l'ensemble de la France, les prix de vente dans ce réseau ont cédé seulement 1,9 %. Pour mémoire, au niveau national et tous réseaux confondus, les prix avaient progressé de 7,3 % en 2011.

Mais il y a toujours de grandes disparités selon les biens et les régions. « Ce qui baisse, ce sont surtout les biens obsolètes, les passoires énergétiques, les maisons des années 70 ou 80 avec chauffage électrique, les biens mal desservis par les transports ou les commerces », constate Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

Ainsi, explique-t-il, les gens font de plus en plus attention au coût de l'essence et « on a de moins en moins de demande pour les habitations situées loin des villes de province qui nécessitent que les gens aient deux voitures. Dans ma région par exemple, une maison de 100 m² à 15 km de Dijon, autrefois, se vendait à 2 200 euros du mètre carré. Aujourd'hui, il faudrait la vendre entre 1 900 euros et 2 000 euros et je ne la vends pas, car je n'ai pas preneur ». A l'inverse, « les petits biens qui correspondent au budget des particuliers se vendent bien : un petit investissement locatif (studio ou 2 pièces), un 3 pièces en centre-ville en bon état et correctement placé, tout ça, ça se vend. Alors que les 4 ou 5 pièces de 100 m² souffrent ». Les prix restent en apparence élevés, car « on vend beaucoup de petites surfaces et que les données des grandes surfaces, qui ne se vendent pas et dont les vendeurs ne baissent pas les prix, ne participent pas à la moyenne des prix de vente », poursuit-il.

Le flou réglementaire n'encourage pas non plus les particuliers à mettre en vente leurs biens. En douze mois, la réglementation concernant la taxation des plus-values immobilières hors résidence principale a changé 3 fois (avant février, après février, avec le projet de loi de finances pour 2013, dont la mesure pour les terrains à bâtir a été recalée par le Conseil constitutionnel). « Beaucoup se disent : « Comme ça change tout le temps et que ce n'est pas fixé, je vais attendre » », constate M. Buet.

Attendre surtout la future loi sur le logement actuellement en préparation. Elle viendra modifier trois textes de loi : la loi Hoguet sur le métier d'agent immobilier, la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports entre propriétaires et locataires, et la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés. Objectif : qu'elle soit présentée en conseil des ministres avant l'été de manière à ce qu'elle soit votée cet été ou en septembre.

Cécile Prudhomme