

Les Echos 06/02/2013

Écrit par *Anne-Sophie Vion*

Où vont les prix de l'immobilier en 2013 ?

Par *Anne-Sophie Vion* | 06/02 | 15:30

Les prix de l'immobilier en France devraient cette année se maintenir à un niveau élevé ou, au pire, baisser jusqu'à 6 %, selon deux études récentes dédiées à l'évolution du marché de l'immobilier tricolore.

Les prix pourraient baisser de 6 % en 2013 - AFP

En matière d'évolution des prix de l'immobilier en France, la prévision est un exercice délicat. Coup sur coup, Crédit Agricole et Xerfi ont publié leur analyse de l'évolution du marché de l'immobilier tricolore. « *Globalement, les prix sont toujours assez nettement surévalués*, estime Olivier Eluère, économiste au Crédit Agricole dans sa dernière étude *Eco Immobilier, de l'ordre de 20 % en moyenne dans l'ancien et de 35 % à Paris.* » Le marché résidentiel est certes entré en phase de correction depuis l'an dernier. Les transactions ont chuté dans l'ancien comme dans le neuf. Mais les prix, pour l'instant, résistent au recul des ventes.

Baisse modérée des prix

En 2013, dans un environnement de taux du crédit immobilier au plancher et du fait de la faiblesse de l'offre, Olivier Eluère table sur une baisse modérée des prix de l'ancien de l'ordre de « *-5 % à -6 % en glissement annuel, soit un repli cumulé de 8 % entre fin 2011 et fin 2013.* » Les ventes dans l'ancien reculeraient d'environ 10 % en 2013. Seule une forte remontée des taux de rendement obligataires français, puis dans son sillage des taux de crédit habitat, remettrait en cause le scénario central de l'économiste. Dans cette dernière hypothèse, ventes et prix baisseraient de façon plus prononcée. Dans le neuf, les ventes se stabiliseraient à un bas niveau en 2013.

Rebond de l'activité en 2015

« *Malgré les mesures publiques destinées à freiner leur hausse, les prix de l'immobilier en France se maintiendront à un niveau élevé dans l'ancien comme dans le neuf*, indique pour sa part Xerfi dans une étude approfondie sur l'Immobilier de logement en France et en régions. Dans l'ancien, d'après les experts de Xerfi, les prix ne reculeraient que faiblement en 2013 et 2014, respectivement de -1,1 % et -0,4 %. Le nombre de transactions restera faible, sur une base de 700.000 transactions par an. La situation devrait s'améliorer à partir de 2015, marquée par un rebond plus franc de l'activité.

ANNE-SOPHIE VION