COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 avril 2013

Baisse du prix des logements : un signal incontestable

Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

Le mouvement est confirmé sur l'essentiel du territoire : les prix des logements sont désormais orientés à la baisse, et l'histoire s'est accélérée ces derniers mois. A Paris, au premier trimestre 2013, un recul de 3,3% a été observé par rapport au dernier trimestre 2012. Ainsi donc, le seul marché en hausse forte depuis quinze ans a lui aussi cessé de résister.

Pour autant, la tendance lourde demeure. Des dizaines de milliers de ménages ont besoin de se loger. Ils y avaient renoncé parce que les prix s'étaient éloignés de leurs possibilités financières. La question, maintenant, est de savoir si cette baisse de prix conjuguée à la faiblesse des taux va redonner de la vigueur au marché.

Pour ma part, je n'ai pas de doute sur la réalité de ce ressort. Dans l'immobilier résidentiel, l'équation est redevenue favorable aux acquéreurs, sur fond de taux d'intérêt bas.

La vitesse et l'intensité de la reprise seront certes variables selon les régions. Mais sur un point, en tout cas, un motif d'inquiétude peut être écarté : en aucune manière, des prémices de remontée du coût du crédit ne compromettront la reprise.

Les ménages français attendaient depuis si longtemps l'accalmie sur les prix ! Ils vont en profiter sans tarder… De même, une courbe ascendante des taux encouragerait les familles à passer à l'acte, avant que le coût du crédit cesse d'être une aubaine. Les deux phénomènes d'anticipation se cumuleront, même si le renchérissement des taux a toutes chances de rester contenu.

Quand une baisse des prix est constatée, les pensées vont tout de suite aux acquéreurs. Mais les vendeurs ont leur mot à dire. Depuis un an, beaucoup d'entre eux ont manqué à l'appel. Pris de doutes, ils ne savaient pas comment fixer leur prix. Ils ont désormais la meilleure réponse qui soit : la correction des prix reconstitue le pouvoir d'achat immobilier des acheteurs, mais elle n'appauvrit pas les propriétaires dans leur parcours résidentiel.

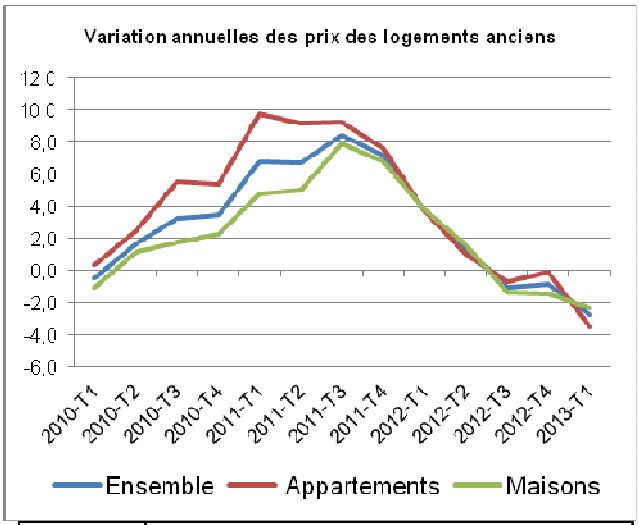
Une chute brutale des prix n'était pas souhaitable: le sentiment de dévalorisation du patrimoine aurait eu des conséquences terribles pour l'économie nationale. Alors qu'une baisse significative et mesurée procure à tout le monde une bouffée d'oxygène.

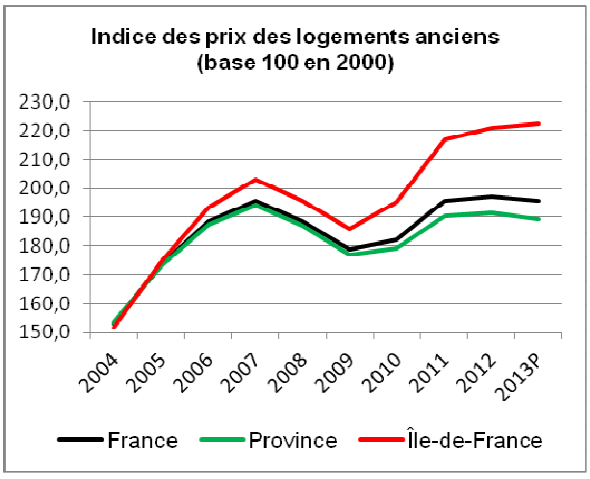
À ce sujet, les investisseurs doivent aussi tirer parti au plus vite de cette situation inédite. Puisqu'eux ont le choix total de la localisation, doivent-ils distinguer les zones ou les produits à privilégier ? De fait, la question peut avoir de la pertinence. Des marchés devenus inaccessibles, à l'exemple des grandes agglomérations, leur sont de nouveau ouverts qui présentent une rentabilité redressée grâce à la baisse des valeurs vénales et un espoir de plus-value importante à moyen terme. En outre, les biens qui enregistrent la plus forte baisse sont les produits plus grands, les trois pièces et plus, et ils correspondent parfaitement à la demande locative.

Contact presse :
Galivel & Associés
Carol Galivel / Pascale Pradère – Tél : 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Enfin, à cette analyse économique, il convient d'ajouter une grille de lecture politique. Ce Gouvernement, comme le précédent, a fait le pari de ne pas aider le marché de l'ancien, afin de provoquer plus sûrement la correction des prix. Certes, les acquéreurs sont ainsi redevenus solvables et cela peut suffire à relancer l'activité, en particulier en Ile-de-France, où vit le tiers de la population du pays. Pour autant, les pouvoirs publics ne pourront pas se soustraire à leurs responsabilités. L'action publique devra relayer celle du marché. Cette exigence est particulièrement forte pour l'investissement locatif, dont j'évoquais la séduction retrouvée grâce à la baisse des prix: si une amélioration du régime fiscal du bailleur intervenait, en contrepartie d'un engagement de maîtrise des loyers, il est certain que la relance serait au rendez-vous et que les investissements locatifs iraient bon train, alors qu'ils ne constituent que 10% des achats dans l'ancien chaque année.

Les agents immobiliers avaient pu être injustement accusés de participer à la hausse. Ils viennent d'administrer la preuve qu'ils étaient au contraire des modérateurs. Notre intervention a payé. Pourtant, elle était difficile, face à des vendeurs conditionnés par des années de hausse. Force est d'admettre que nous avons collectivement catalysé la prise de conscience.



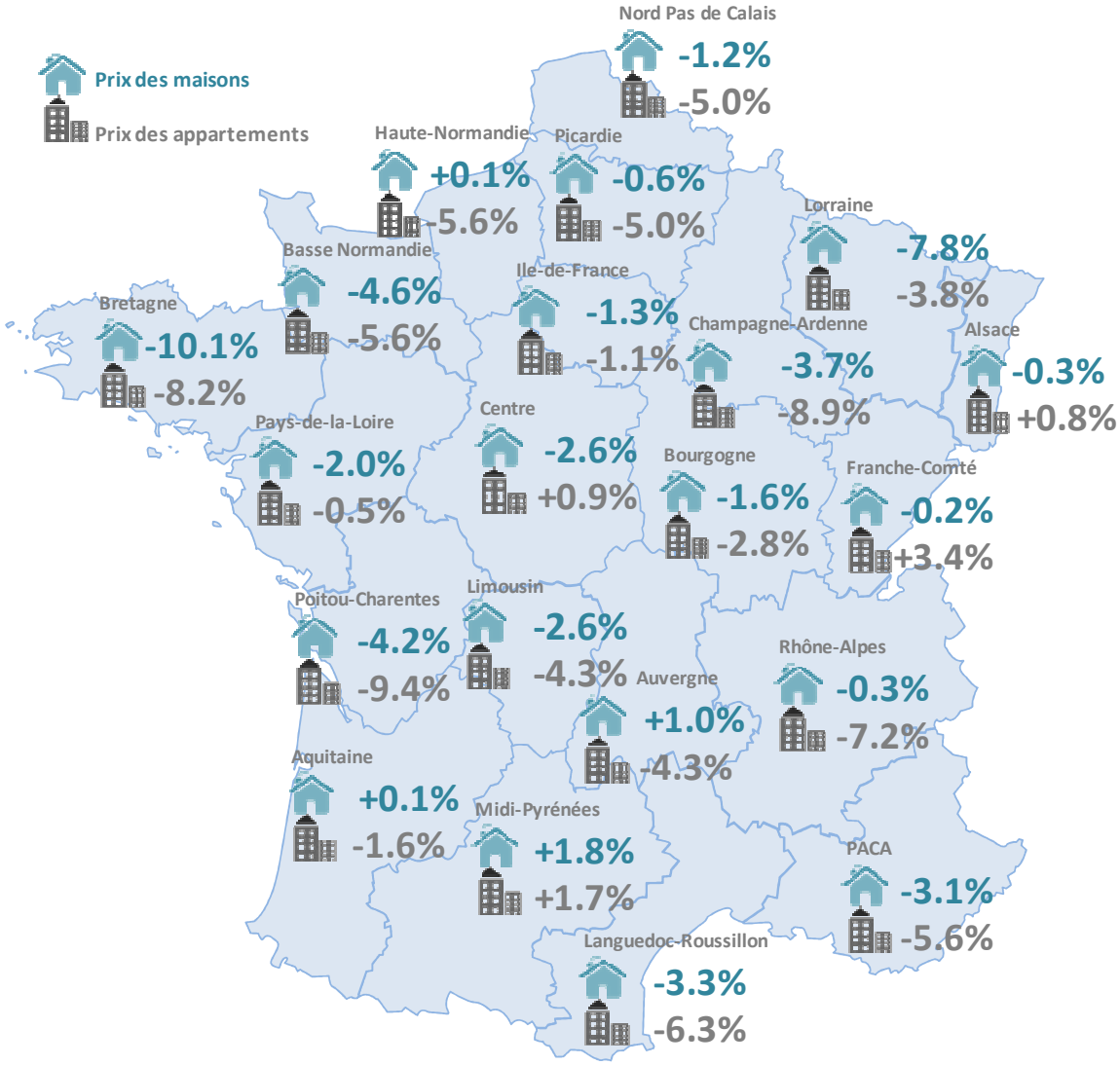


	Variations (en %)					
	trimestrielle			annuelle*		
	2012-T3	2012-T4	2013-T1	2012-T3	2012-T4	2013-T1
Ensemble	**-0,6**	**0,2**	**-2,6**	**-1,1**	**-0,8**	**-2,8**
Appartements	0,2	-0,1	-3,6	-0,7	-0,1	-3,5
Maisons	-1,1	0,5	-1,8	-1,3	-1,4	-2,3

* *Trimestre donné par-rapport au même trimestre un an avant*

Contact presse :
Galivel & Associés
Carol Galivel / Pascale Pradère – Tél : 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Evolution des prix en Région
(1er trimestre 2013 par rapport au 1er trimestre 2012)



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

Contact presse :
Galivel & Associés
Carol Galivel / Pascale Pradère – Tél : 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com