

Perspectives 2012 : Une activité en recul marquée par une résistance à la baisse des prix.

Après deux années de baisses consécutives, -3.7% en 2008 et -5.2% en 2009, **les prix de l'immobilier ancien ont confirmé leur tendance haussière amorcée en 2010 (+2.0%) et enregistré une augmentation de +7.3% en 2011 sur un an.**

Mais d'apparence soutenue, la hausse annuelle des prix observée en 2011 n'a, pour autant, pas été euphorique et ne doit pas venir masquer l'absence de tensions sur les prix, observée depuis l'automne. Après leur forte progression observée au 1^{er} semestre, (+2.6% et +2.5% respectivement au 1^{er} et 2^{ème} trimestres), les prix se sont en effet stabilisés en fin d'année de façon homogène sur l'ensemble du territoire (+0.5% pour les maisons et -0.7% pour les appartements). **Au total, les hausses observées entre 2010 et 2011 seront tout au plus venues compenser les baisses enregistrées deux ans auparavant.** Et c'est donc « comme si » les prix étaient restés stables depuis 4 ans, après 10 années de hausses ininterrompues entre 1998 et 2007.

De son côté, **l'activité aura pleinement tiré profit de la bonne configuration de son environnement économique et politique.** **Economique** tout d'abord, grâce à une **hausse modérée des taux d'intérêts** (60 points de base) qui n'a que partiellement amputé le bon niveau de la solvabilité (ratio charges de remboursements / revenus en recul de 7.2% par rapport à fin 2007). **Et politique** ensuite, grâce au puissant soutien de la primo-accession apporté par le **PTZ+**. Pour preuve, c'est plus de 300 000 ménages qui devraient avoir bénéficié du dispositif en 2011 dans l'ancien. Au total, l'activité s'est à nouveau établie à un niveau record en 2011 avec déjà 832 000 opérations* en rythme annuel à fin septembre 2011 selon le CGEDD.

Seule zone d'ombre au tableau : le moral des ménages vis-à-vis de la conjoncture immobilière ne se restaure pas. D'après le baromètre, FNAIM-IFOP, seulement 13% des Français considèrent notamment qu'il est facile d'obtenir un financement et 31% jugent les taux attractifs. C'est vrai, la durée des prêts et la production de nouveaux crédits n'augmentent plus, et **les conditions d'accès au crédit immobilier tendent à être de plus en plus strictes** (la crise des dettes souveraines dégrade les bilans bancaires, ce qui conduit les établissements prêteurs à réduire la taille de leurs encours de crédits et plus particulièrement sur le crédit à long terme avec la mise en œuvre de Bâle 3). Par ailleurs, les tensions sur les marchés obligataires (remontée récente de l'OAT 10 ans) commencent à se répercuter partiellement sur les coûts de crédit à taux fixe.

* CGEDD -MEDDTL d'après bases notariales et DGFIP

Au total, dans un contexte économique dégradé, par les perspectives de récession, la hausse du chômage et les faibles gains de pouvoir d'achat, **le marché immobilier ancien ne devrait pas enregistrer de pression sur les prix en 2012**. Néanmoins, compte tenu :

- de conditions de crédits encore favorables par rapport à celles qui prévalaient en 2007,
- de la pression toujours forte de la demande ,
- et de la raréfaction de l'offre en zones tendues,

les prix devraient tout au plus enregistrer **une baisse de l'ordre de 5%** (hypothèse centrale pour 2012) et résister à tout recul de plus grande ampleur.

Côté activité, sans soutien de la primo-accession depuis la disparition du PTZ+, les parcours résidentiels pourraient se gripper en 2012. Avec les conséquences en outre négatives de la **réforme des plus-values immobilières**, tant sur le marché de la résidence secondaire que sur l'investissement locatif, **le nombre d'opérations dans l'ancien pourrait reculer d'environ 15%**.

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