

## IMMOBILIER

### Des signaux de reprise encore très fragiles

Si le marché semble à présent avoir repris des couleurs, cela s'analyse par rapport à un niveau très bas des transactions fin 2008 et début 2009. Une nouvelle baisse sur ce terrain n'est pas exclue par les professionnels au regard des conditions économiques et du manque de biens.

S'il est question d'une reprise du marché immobilier, celle-ci reste encore très fragile. Les signaux tantôt positifs tels le relèvement du volume des transactions, les conditions du crédit favorables, tantôt négatifs comme la montée du chômage, l'insuffisance de biens à vendre, troublent la visibilité.

#### Les transactions se relèvent.

Dans la foulée des derniers mois de l'année 2008, le niveau des transactions de logements anciens est resté amorphe au premier trimestre 2009, ce dernier s'effondrant de 40 % par rapport à la même période un an plus tôt (*lire l'avis d'expert*). La crise a engendré beaucoup d'inquiétudes entraînant le blocage du marché sur la première partie de l'année. Puis au fil des mois, les acquéreurs sont réapparus et les transactions ont repris début avril pour la première vague et en septembre-octobre pour la seconde.

« 2009 est une année de stabilisation après la chute des transactions enregistrée en 2008, relève **Joël Boumendil**, président d' **ACE**, société spécialisée dans le courtage en crédit immobilier. Depuis octobre, nous sommes sollicités comme avant la crise de l'année dernière. » Dans ce contexte, les délais de vente des biens immobiliers tendent à diminuer. Selon le réseau Orpi, ils sont passés de 172 jours en juin à 162 jours en octobre pour les mandats simples et de 138 jours à 119 pour les mandats exclusifs.

#### Entre baisse et stabilisation des prix.

Pour l'heure, la baisse des prix n'a pas été aussi importante que celle enregistrée par les transactions en début d'année. D'après les indices Notaires-Insee, au troisième trimestre, les prix ont reculé de 8 % sur un an en moyenne sur l'ensemble du territoire. Toutefois, après quatre trimestres consécutifs de baisse, le troisième trimestre 2009 marque une très légère progression des prix de l'ordre de 0,3 % (*voir le graphique*).

« Au cours des années 2008 et 2009, les prix ont diminué d'environ 12 %. Est-ce que cette baisse correspond au besoin de rééquilibrage du marché pour qu'il reparte durablement ? Je ne le pense pas, estime **Hubert Koch**, directeur général délégué du réseau **Guy Hoquet** »

**L'Immobilier.** *Aujourd'hui, le correctif ne porte pas sur les prix mais sur les taux d'intérêt qui viennent diminuer le coût de l'acquisition. »*

C'est en effet la baisse des taux de crédit qui a rendu à nouveau solvables les ménages qui n'achetaient plus étant donné la conjugaison de prix et de taux de crédit élevés.

« Les clients reviennent en nombre dans nos agences pour connaître le montant qu'ils peuvent emprunter, constate **Raoul Grandhomme**, président du courtier en crédit immobilier **Broker France**. La baisse des taux a amorcé le retour des acquéreurs et, de plus, les banques sont aujourd'hui plus enclines à prêter. »

### Chômage et faible stock.

Même si les agents immobiliers constatent des signes propices à la reprise du marché, ils préfèrent rester prudents. Les facteurs défavorables demeurent principalement la crainte persistante du chômage. « *Les acquéreurs sont désormais davantage prédisposés à souscrire une assurance perte d'emploi, certaines banques les y incitent d'ailleurs vivement* », remarque ainsi **Joël Boumendil**.

De plus, bien que les acquéreurs semblent refaire surface, se pose le problème du faible nombre de vendeurs.

« *La mauvaise visibilité sur le prix n'encourage pas les vendeurs* », considère **Hubert Koch**. Les secundo-accédants, les personnes qui vendent un bien pour en racheter un autre, reviennent à pas comptés sur le marché, demeurant très réservés sur le prêt-relais. Des agents immobiliers déplorent le manque de biens dans leur portefeuille, ce qui pèse sur les prix et restreint le nombre de transactions. Ainsi, le réseau Laforêt enregistre en moyenne 110 biens en portefeuille par agence contre 250 dans les années 1991-1993.

### Effets de l'abandon de projets neufs en 2008.

Même constat sur le marché du neuf, l'offre de logements à vendre diminue. Après un gonflement allant jusque 113.400 biens au troisième trimestre 2008, l'offre commerciale redescend à 74.800 biens. En un an, le délai moyen d'écoulement s'est accéléré, passant de 18 à 8 mois pour les appartements. Cette situation s'explique par la bonne tenue de la commercialisation de logements neufs sur les neuf premiers mois de l'année, celle-ci atteignant 80.110 ventes, en progression de 24 % par rapport à la même période l'an passé. Les effets du dispositif de réduction d'impôt Scellier y sont pour beaucoup, les investisseurs allant jusqu'à représenter plus de 80 % des acquéreurs à Montpellier au troisième trimestre 2009, par exemple. Cependant, les ventes ne devraient pas se maintenir à ce niveau fin 2009 mais plutôt s'amoinrir en raison de la réduction de l'offre commerciale consécutive à un déstockage des lots, notamment auprès de bailleurs sociaux, et à l'abandon de projets en 2008.

« *Des conseillers en gestion de patrimoine nous sollicitent mais nous n'avons plus suffisamment de biens à leur proposer*, explique Eric Bourse, directeur opérationnel Ile-de-France d' **Eiffage Immobilier**. *Aujourd'hui, nous sommes actifs sur le développement de nouveaux programmes. Etant donné que la demande est repartie à la hausse, le prix du foncier ne baisse pas et les prix des logements neufs se maintiennent.* »

### Visibilité brouillée.

Dans ce contexte, les pronostics sont délicats. Dans l'ancien, **Raoul Grandhomme** estime que « *le marché continuera à progresser sur le premier semestre 2010 mais il dépendra notamment de l'évolution des taux et de ce que décidera la Banque centrale européenne au printemps. D'ici là, elle ne devrait pas changer ses taux* ».

Pour 2010, Laforêt n'envisage pas une nette amélioration de la situation concernant le niveau des transactions en 2010 et prévoit que le marché immobilier reviendra à la normale une fois que l'économie retrouvera un rythme de croissance acceptable, soit en 2011, voire 2012. Quant aux prix, le réseau pronostique une stabilité. Bien évidemment, c'est la règle de l'offre et la demande qui dicte la variation du prix, laquelle reste hétérogène selon les régions, les villes, les quartiers et les caractéristiques du bien.

