

La détente des prix de l'immobilier s'amorce

18-03-2009 17:28A la différence de la banlieue, Paris a enregistré une simple "contraction" des prix à la fin 2008. Mais la baisse s'amorce depuis le mois de janvier...



Photo : FS/Metro

Les prix ont-ils bien commencé à baisser ? Pour les acheteurs potentiels encore éligibles au crédit immobilier, c'est le flou artistique, même si les signes se multiplient. Mardi, le courtier en agences immobilières MeilleursAgents.com a annoncé dans son baromètre un net repli des prix sur le mois de février, avec - 3,21%, pour atteindre le niveau d'il y a deux ans (6 173 euros/m²). Selon le courtier, la baisse était déjà de 1,55% en janvier, et de 6% sur les trois derniers mois dans la moitié des arrondissements parisiens, toute la capitale étant touchée par le repli.

Évaluation du site

Version internet du quotidien Metro. Comme dans la version papier, on y trouve quelques dépêches concernant les actualités internationales, nationales et locales pour les grandes villes françaises.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 81

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Dans la même veine, le baromètre du pouvoir d'achat immobilier de l'agence immobilière low-cost Efficity, présenté le 9 mars, annonce une baisse de 150 euros/m² à Paris en février, soit - 3,3% depuis le début de l'année 2009, et la possibilité pour l'acheteur d'acquérir 2,5% de surface en plus. Toujours selon ce baromètre, la baisse pourrait atteindre 15% en rythme annuel. Une aubaine pour les acheteurs, dont le pouvoir d'achat pourrait augmenter de 20% sur l'année si les taux des emprunts continuaient de baisser. Chez les agents immobiliers de la Fnaim Ile-de-France, on veut cependant rester prudent. La dernière étude, présentée cette semaine par l'Observatoire francilien de l'immobilier, conteste l'idée d'une "crise de l'immobilier", et préfère parler d'un "réel attentisme provoqué en grande partie par les médias qui ne cessent de répéter que la chute des prix est incontournable et forte". Son étude portait en l'occurrence sur le dernier trimestre 2008, et non sur les évolutions ultérieures.

Transactions en baisse

Certes, elle admet que l'activité des agences est en berne, avec une violente baisse d'activité en 2008 pour les promesses de vente, de l'ordre de 40% dans la capitale. Selon la Fnaim, "le resserrement des échelles de prix se poursuit à Paris, mais aucune baisse n'est constatée à l'exception des moyennes hautes du parc Monceau". Elle concède cependant des baisses de 3 à 4% au cas par cas, selon la qualité des biens. Cette position prudente n'est pas éloignée de celle des notaires franciliens, dont les projections à partir des actes de vente passés dans leurs études faisaient état, pour le dernier trimestre 2008, d'une variation de + 0,9%, soit une augmentation moyenne de 7% sur l'année écoulée (voir la carte). En janvier, les notaires évoquaient, en revanche, un net repli du volume des transactions au troisième trimestre (de juillet à septembre), de l'ordre de 24,2% (7 427 transactions), confirmant le consensus sur le coup d'arrêt de l'activité immobilière.

Enfin, les spécialistes semblent s'accorder sur un point, même si les estimations divergent du simple au double : la baisse des prix aura bien lieu en 2009 dans la capitale. Pour la Fnaim, elle ne devrait pas dépasser 6 à 9%.