

Bilan Marché de l'immobilier ancien dans les BdR

1^{ER} TRIMESTRE 2011

CONJONCTURE NATIONALE

Si les professionnels paraissent plus optimistes qu'en juin 2010 à l'égard du dynamisme de l'activité, la clientèle n'apparaît pas, pour autant, plus déterminée : seul un client sur cinq qui pousse la porte d'une agence l'est effectivement.

Les premiers mois de l'année 2011 ont certes annihilé tout emballement des prix à la hausse, mais la tendance des prix n'est cependant pas à la baisse. En conséquence, toute remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers affectera mécaniquement la solvabilité des ménages.

Cela a déjà été le cas au cours du premier trimestre : le relèvement des taux de 40 points de base a entraîné un recul de 3% de la solvabilité. Et le mouvement devrait se poursuivre sous l'effet d'un relèvement inéluctable des taux directeurs de la BCE pour désamorcer les pressions salariales et le déclenchement d'une boucle prix-salaire (répercussion des pressions salariales sur les prix pour garantir les profits des entreprises). Les crédits à taux variables suivront la remontée de l'EURIBOR 3 mois et les taux fixes devraient subir encore davantage la remontée de l'OAT 10 ans, déjà commencée, depuis les fortes tensions enregistrées sur les finances publiques des Etats européens et la remontée de la prime inflationniste (les taux d'intérêts de long terme intégrant désormais une prime de risque et une anticipation d'inflation positive).

Au total, dans un contexte de pénurie d'offre de plus en plus marqué, la pression de la demande devrait se traduire par de nouvelles poussées des prix. Mais il ne fait aucun doute aujourd'hui que ce mouvement naturel sera contrarié par la remontée des taux d'intérêts et la baisse de la solvabilité des ménages, déjà impactée par une inflation anticipée pour 2011 de 2.5% (les augmentations des prix de matières premières entraînent des tensions importantes sur les factures énergétiques de pétrole déjà, mais l'électricité et le gaz vont suivre - et alimentaires et suffisent déjà à ponctionner le pouvoir d'achat de façon significative).

Les prix devraient donc se stabiliser au cours des mois (hypothèse basse de notre scénario). C'est du moins le sentiment partagé par l'ensemble des professionnels : 61% d'entre eux pensent que les prix vont rester stables, 20% estiment qu'ils peuvent encore augmenter et 19% anticipent de nouvelles baisses (là où la demande est excédentaire).

CONJONCTURE DEPARTEMENT 13

MARSEILLE

La conjoncture internationale crée un climat d'inquiétude. On note un manque de sérénité chez nos clients. La suppression de la déduction des intérêts d'emprunts pour la résidence principale, l'augmentation des taux bancaires et l'éventualité de taxer de plus value la résidence principale, ont influencé le marché. L'inflation en légère augmentation, mais en augmentation quand même, perturbe le pouvoir d'achat des ménages. De ces phénomènes découlent un coup de frein significatif dans différents secteurs.

Le 1^{er} trimestre 2011 demeure donc inférieur au 1^{er} trimestre 2010. Toutefois la demande reste présente. Le marché immobilier actuel est un marché de besoins, comme le précise JP ROUAS, Président de la FNAIM 13.

Les gens ont besoin de se loger. Il reste, pour la majorité, un marché de résidence principale. Les quartiers aux prix attractifs, aux charges moindres, bénéficiant de structures (crèches, écoles, commerces, transports...) demeurent actifs. Souvent, les acquéreurs de ces quartiers sont primo accédants et bénéficient du PTZ + (coup de pouce à leur achat, compensant l'augmentation des taux d'intérêts).

Paradoxalement, dans les secteurs Sud, les biens de standing restent prisés dans la réalité des prix du marché. Les délais de réalisation se sont allongés du fait de l'attentisme de nos clients.

En conclusion: un marché quelque peu capricieux mais un marché quand même!

PAYS AIXOIS

Durant ce premier trimestre 2011 :

- Demande de primo accédants dans des budgets entre 160 & 230 000 euros avec possibilité de stationnement privatif ou commun, principalement hors centre ville intra muros
- Demandes d'investisseurs pour des petits produits entre 60 & 130 000 euros dans le centre ville intra muros et proche facultés.
- Demande d'une clientèle entre 50 & 70 ans d'appartements entre 80 & 120 M2 en centre ville avec stationnement, ascenseur ou maisons de ville.

Les professionnels ont pu satisfaire de nombreuses demandes mais, néanmoins les mandats sont difficiles à rentrer surtout au prix des évaluations proposées par les professionnels de l'immobilier qui ne correspondent pas à celles souhaitées par les propriétaires.

Les biens rentrés en exclusivité se vendent dans un délai moyen de 2 mois car ils sont au prix du marché et sans concurrence déloyale.

Les professionnels sont encore confrontés aux biens mis à la vente de particulier à particulier via internet à des prix hors marché, ce qui a pour conséquence directe de fausser les prix moyens au M/2.

Contact presse FNAIM 13

Emmanuelle Emran Antoniotti

Portable : 06 18 07 18 96- e.antoniotti@orange.fr

OBSERVATOIRE DES MARCHES DE L'ANCIEN- FNAIM

Prix des appartements – 4^{ème} trimestre 2010

	Prix moyen (en €/m ²) au 1 ^{ème} trim. 2011	Taux de croissance annuel (en %) au 1 ^{ème} trim. 2011
AIX EN PROVENCE (13)	3 826	9.1
CANNES (06)	4 522	12.2
HYERES (83)	3 815	5.5
MARSEILLE (13)	2 921	6.7
NICE (06)	3 721	1.4
ST RAPHAEL (83)	4 334	13.3
TOULON (83)	2 824	8.0