
Immobilier francilien : quelles perspectives d'évolution fin 2014 et en 2015 ?

Publié le 27/11/2014



Comme cela avait été prévu par les notaires franciliens, l'activité sur le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France a stagné en 2014, avec des volumes de ventes sans grand changement par rapport à 2013 et une nouvelle baisse des prix de vente.

Comme cela avait été prévu par les notaires franciliens, l'activité sur le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France a stagné en 2014, avec des volumes de ventes sans grand changement par rapport à 2013 et une nouvelle baisse, à la fois modérée et progressive, des prix de vente.

Cette absence d'orientation pour la seconde année consécutive peut surprendre. Elle tient sans doute à un équilibre entre les facteurs favorables et défavorables qui réussissent à maintenir à un niveau bas l'activité immobilière, mais sans autoriser de franche reprise de ventes ni provoquer, à l'inverse, des corrections sévères des prix.

Quels sont les facteurs positifs d'évolution pour le marché ?

Du côté positif, on ne cesse d'annoncer de nouveaux « plus bas historiques » pour les taux des crédits à l'habitat. Ils redonnent du pouvoir d'achat aux acquéreurs comme la légère baisse des prix. L'immobilier apparaît toujours comme une valeur-refuge et une aspiration profonde pour des Franciliens moins propriétaires en Ile-de-France qu'ailleurs, alors que la pénurie de logements locatifs perdure.

Quels sont les facteurs négatifs pour l'évolution du marché immobilier ?

Du côté négatif, l'environnement économique et la situation des ménages ne s'améliorent pas et les perspectives restent peu encourageantes.

Malgré une récente baisse des prix, les prix des logements demeurent historiquement élevés et exigent toujours d'importants efforts financiers pour les ménages.

Les anticipations d'une stagnation au mieux, et plus souvent de baisses des prix, rendent la demande frileuse.

Les nouvelles réglementations découragent les investisseurs immobiliers dans le neuf comme dans

l'ancien.

Enfin, la complexité nouvelle du processus d'achat liée à la loi ALUR allonge les délais de réalisation des ventes et décourage certains acquéreurs.

Comment se comporteront les acquéreurs et les vendeurs ?

Les acquéreurs sont désormais plus avertis (ils s'informent, cherchent et comparent), plus exigeants (ils plébiscitent la qualité des biens et le « sans-défaut ») et surtout plus hésitants (ils prennent leur temps, s'interrogent sur l'opportunité d'acheter ou de reporter leur décision). Les vendeurs peinent encore à acter le durcissement du marché et la baisse des prix. L'attentisme se prolonge donc.

Une année 2015 dans le droit fil de l'année 2014 ?

Pour 2015, des facteurs de détente pourraient être à l'œuvre, particulièrement dans le neuf, avec des assouplissements annoncés du dispositif d'aide à l'investissement. Mais les perspectives de changement et de rebond demeurent limitées. Les tendances actuelles pourraient se prolonger (baisse des prix et activité peu dynamique).

Les prix à Paris devraient ainsi continuer à diminuer légèrement et passer sous les 8.000 euros/m² début 2015, de même pour les prix des maisons qui devraient retomber sous les 300.000 euros en moyenne.

(C) Photo : Fotolia