
Quelles perspectives pour le marché immobilier en 2013 ?

Publié le 10/01/2013

Dans la Note de Conjoncture des Notaires de France de janvier 2013, les notaires présentent les perspectives d'évolution du marché immobilier en France pour l'année 2013, dans le neuf et dans l'ancien.

Dans la Note de Conjoncture des Notaires de France de janvier 2013, les notaires présentent les perspectives d'évolution du marché immobilier en France pour l'année 2013, dans le neuf et dans l'ancien.

Quelles évolutions en 2013 pour le marché immobilier ancien ?

Les volumes de ventes dans l'ancien, qui habituellement s'élèvent à environ 800.000 mutations en moyenne annuelle, devraient s'inscrire pour l'ensemble de l'année 2012 dans une fourchette de 650.000 à 700.000 ventes. Le risque que l'on descende en-dessous de 650.000 mutations semble écarté.

Pour 2013, trois facteurs supplémentaires concourront à une nouvelle baisse du nombre des transactions :

- **les perspectives économiques**, avec une croissance faible entraînant une poursuite inéluctable de la hausse du chômage,
- **l'attentisme des acquéreurs potentiels** sur les marchés où la baisse ne se sera pas franchement enclenchée,
- et **l'absence de toute aide de l'Etat à l'accession** dans l'ancien, à l'exclusion des zones urbaines sensibles.

Dans ces circonstances, on peut être certain que le volume des ventes n'atteindra pas 600.000 ; il pourrait même ne pas dépasser 550.000 transactions en 2013. **Le nombre de biens immobiliers vendus sera d'autant plus faible s'il n'y a pas révision à la baisse des prétentions des vendeurs, ou si ces derniers choisissent de différer la vente de leur bien.** Une nouvelle perte de recettes fiscales pour les départements et les communes est donc à craindre. Elle devrait être globalement de moindre ampleur qu'en 2012 mais les collectivités qui subiront à la fois un recul des volumes et des prix pourraient être plus nombreuses en 2013.

Le scénario d'une baisse rapide et concomitante des prix et des volumes s'est produit en 2009,

mais c'est une exception. **La règle veut au contraire que la baisse des prix soit non seulement décalée par rapport à celle des volumes mais aussi qu'elle s'étale sur plusieurs années.** C'est ce qui s'est passé dans les années 90. C'est aussi le constat qu'a établi l'OCDE à partir de l'observation de plusieurs dizaines de cycles immobiliers dans l'ensemble des pays membres : les prix (en termes réels) ont augmenté en moyenne de 40% pendant 6 ans avant de reculer de 26% pendant 5 ans et demi.

Quelles perspectives d'évolution du marché immobilier dans le neuf en 2013 ?

Le volume des ventes des promoteurs immobilier pour l'ensemble de l'année 2012, devrait être plus proche de 70.000 que de 75.000 biens vendus.

L'effet « portillon » dû à la fin de vie du dispositif fiscal Scellier ne se produira pas en raison du report de l'échéance à fin mars 2013. Il n'aurait d'ailleurs pas été de grande ampleur.

Les perspectives du logement neuf en 2013 n'ont aucun motif pour être plus brillantes que celles de l'ancien. Les prix de sortie subiront l'impact de l'entrée en vigueur de la norme thermique « RT 2012 ». S'y ajoutera celui de la péréquation avec les ventes aux organismes de logements sociaux dont le poids relatif augmentera en raison d'un effet de ciseau entre logement social et secteur libre. Le premier est soutenu par les objectifs gouvernementaux de production et la révision à la hausse du seuil dans les grandes agglomérations. Le second est handicapé par le contexte économique et immobilier décrit plus haut. Quant aux ventes aux investisseurs, leur nombre devrait être inférieur à celui de 2012, l'attrait du nouveau dispositif fiscal « Duflot » restant difficile à anticiper.

Quant à la construction de maisons individuelles, elle est moins sensible à l'environnement fiscal, mais plus à la conjoncture économique et aux aides à l'accession. Les paramètres du « prêt à taux zéro révisé » ne sont pas encore tous connus ; il est donc difficile de se prononcer sur son impact et d'estimer si l'amélioration des conditions de remboursement pour les plus modestes compensera l'abaissement du plafond de revenu (36.000 € au lieu de 43.500 € en zone A).

(Source : Notaires de France)

Photo : ©Fotolia