

Pas de retournement en 2007. La plupart des professionnels ne prédisent pas de baisse de prix pour 2007 mais un atterrissage en douceur. « *Le marché immobilier est sain, constitué*

de particuliers et non de spéculateurs, note Laurence Chieze-Devivier, économiste responsable de la zone euro d'Axa IM. *La demande est soutenue par l'accroissement du nombre de ménages et le besoin de logements. Par ailleurs, même si les prix de l'immobilier ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus, cette contrainte a été gérée par les banques qui ont proposé des taux d'intérêt bas et ont allongé la durée des crédits.* »

Pour étayer la prévision de bonne tenue du marché en 2007, la Fnaim s'appuie également sur une reprise de la croissance, une amélioration du pouvoir d'achat et l'impact de la revalorisation du barème du prêt à taux zéro qui améliorerait la solvabilité des ménages. Elle table ainsi sur une progression des prix entre 3,5 et 5 % pour 2007. « *Les prix vont continuer à s'assagir et ce d'autant que les périodes électorales sont traditionnellement un facteur de ralentissement du marché* », prévoit Hervé Bléry, directeur général de Century 21 France, qui envisage également une hausse inférieure à 5 % en 2007.

Diminution attendue des transactions dans l'ancien. En termes d'activité, Century 21 constate une augmentation de 5 jours du délai moyen de ventes, qui s'établit à 71 jours, et un gonflement des stocks en 2006. Hervé Bléry envisage donc une diminution du nombre de transactions qui devrait être inférieur à 600.000 en 2007.

Le réseau d'agences souligne également la chute de la proportion des acquisitions réalisées par les cadres supérieurs et les professions libérales (de 16,9 % en 2005 à 9,7 % en 2006). Toujours selon Century 21, « *les investisseurs se sont reportés sur les marchés financiers ou se sont tournés vers l'investissement dans le neuf, incités par les dispositifs Robien recentré et Borloo* ».

Le neuf. Sur le marché de l'immobilier neuf, les prix ont atteint en moyenne 3.240 euros/m² en 2006, contre 3.026 euros/m² en 2005 (voir graphique). « *Les prix restent dépendants de la valeur du terrain et de sa constructibilité. Ils ont augmenté en raison de la vente de terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs au prix par mètre carré constructible, alors qu'auparavant, le prix retenu était celui par mètre carré de surface de terrain comme pour la construction d'un pavillon*, constate Francis Ebel, directeur général de Stradim, promoteur immobilier. *A cela s'ajoutent la hausse des prix des matières premières, différentes réglementations et une augmentation des marges des entreprises sous-traitantes.* » L'augmentation a atteint un seuil.

Niveau record en immobilier d'entreprise.

Du côté du marché de l'immobilier d'entreprise, les investissements réalisés par les foncières, les fonds étrangers, les SCPI, les assureurs ou encore les banquiers ont atteint un niveau record qui devrait dépasser les 25 milliards d'euros en 2006. « *Sur les neuf premiers mois de l'année, 19,2 milliards d'euros ont été investis, contre 17 milliards d'euros sur toute l'année 2005. Cette ascension s'explique par l'importante liquidité présente sur le marché et est constituée à la fois par la collecte et par l'endettement*, explique Fabrice Allouche, directeur général adjoint d'Atisreal. *A titre de comparaison, les investissements en Grande-Bretagne et en Allemagne avoisinent respectivement 100 milliards et 50 milliards d'euros, ce qui laisse à la France une marge de progression.* » Il n'empêche que cet afflux de capitaux engendre une baisse des rendements incitant les investisseurs à se diversifier dans le commerce, l'hôtellerie, les résidences médicalisées ainsi que la logistique et les locaux d'activité. ◀

Pélagie Terly

La Fnaim s'appuie sur 140.000 références restituées par plus de 6.500 transactionnaires. www.fnaim.fr

Century 21 se base sur 49.400 compromis de vente enregistrés en 2006 auprès de 900 agences.

Le marché immobilier parisien s'est calmé en 2006

Dans sa note de conjoncture, Laforêt Immobilier observe une accalmie sur le marché parisien en 2006. Le nombre de contacts acquéreurs baisse de 20 % par rapport à 2005. Seuls les acheteurs disposant d'un apport important ou revendant leur bien restent sur ce marché. Les investisseurs semblent également moins présents ou s'orientent sur des locations meublées et saisonnières.

Par ailleurs, les délais de vente s'allongent et les négociations sur les prix d'affichage sont devenues presque systématiques. Les acheteurs négocient désormais sur une fourchette entre 5 % et 6 % de moins par rapport au prix de départ. Selon le réseau d'agences, « *la concurrence entre acquéreurs, qui était à l'origine de certains prix records, n'existe plus* ». Pour autant, la hausse des prix, qui se modère, perdure. Laforêt Immobilier note les plus fortes progressions sur le 19^e et le 20^e arrondissement (de 12 à 14 %), mais n'enregistre plus d'augmentation de prix de l'ordre de 20 % comme en 2005.

Quant au marché locatif parisien, les loyers s'établissent en moyenne à 24 euros/m².