

Immobilier : les prix baissent au 1^{er} trimestre, selon la FNAIM

Les prix de l'immobilier ancien reculent de -1,4 % au 1^{er} trimestre 2010, selon la FNAIM, qui y voit une stabilisation du marché. La variation des prix sera limitée en 2010.

Qui faut-il croire ? Que les notaires et les agents immobiliers ne soient pas d'accord, c'est assez habituel parce qu'il y a un décalage entre les périodes qu'ils observent (les premiers retiennent les prix de vente définitif, les second celui contenu, trois mois plus tôt dans la promesses de vente, lire sur ce point notre enquête de septembre 2009, intitulée Immobilier : la vérité sur les statistiques de la FNAIM) et qu'ils n'utilisent pas la même méthode statistique. Ce qui est plus inhabituel, c'est que les agents immobiliers annoncent des chiffres divergents. La semaine dernière le réseau Century 21 (900 agences et 8 % du marché) annonçait une légère hausse des prix de l'immobilier ancien au 1^{er} trimestre 2010 (+0,41 %). Ce matin, la FNAIM, la fédération nationale de l'immobilier (10 % du marché), annonce, pour la même période, un recul des prix dans l'ancien de -1,4 %. Notons que dans les deux cas, ce sont les prix annoncés dans les promesses de vente qui sont retenus. La FNAIM sait que ces chiffres sont contestés, au même titre que ceux des autres agents immobiliers. Ce matin, au cours de la conférence de presse trimestrielle, René Pallincourt, le président de la FNAIM a voulu plaider pour la justesse de ces chiffres en arguant qu'ils étaient presque identiques à ceux des notaires...

Le juge de paix, les notaires justement, qui représentent plus de 60 % du marché _ 60 % au niveau national et 80 % en Ile-de-France _, ne publieront leurs chiffres pour les trois premiers mois de l'année, que dans quelques semaines. Le Conseil national de l'information statistique (CNIS) s'est penché sur la question et il a préconisé, dans son rapport publié fin mars, toute une série de mesures pour améliorer les statistiques sur l'immobilier. Les ministères concernés doivent maintenant réfléchir aux suites _bien utiles_, à donner à ces propositions.

Des prix en baisse de -1,4 % au premier trimestre 2010

Selon la FNAIM, les prix de l'immobilier ancien ont reculé de -1,4 % au 1^{er} trimestre 2010. Les prix des appartements baissent de -2,7 % au 1^{er} trimestre et ceux des maisons de -0,1 %.

Du 1^{er} trimestre 2009 au 1^{er} trimestre 2010, ils ont progressé de +1,8 %, mais en variation annuelle moyenne (12 derniers mois/12 mois précédents), ils ont également reculé de -2 %. Que faut-il en conclure ? La FNAIM parle de « *stabilité des indices observés à court terme, qui s'accompagne de nouvelles pressions à la hausse des prix* ». Pour l'ensemble de l'année, ses prévisions restent inchangées : elle table soit sur une légère hausse des prix, soit sur une légère baisse (de -3 % à +3 %). « *Si la baisse des prix semble toucher à sa fin, elle reste en effet acquise. Et même si les prix sont appelés à progresser à nouveau cette année (hypothèse haute), la hausse sera limitée* », conclut la fédération.

Les prix montent pour les grandes surfaces

Pour les maisons comme pour les appartements, « *la baisse des prix est toujours plus vive pour les logements de petite surface : entre -4,5 % et -3,6 % sur un an pour les appartements de type 1 à 3 pièces et -6,4 % pour les maisons de 4 pièces et moins* », selon la fédération. La tendance des biens de grande surface est contraire : +2 % de hausse en moyenne annuelle.

Toujours de fortes disparités régionales

Au premier trimestre 2010, sur douze mois, les disparités sont fortes dans les différentes régions de France : -5,5 % dans le Nord et l'Est, -3,1 % dans le Centre et les Alpes, -0,6 % dans le Sud-Est, mais +2,4 % dans le Sud-ouest, +3,4 % dans l'Ouest, et +7,6 % en Ile-de-France.