

# Immobilier : faut-il encore attendre, ou acheter maintenant ?

Ceux qui ont un projet d'achat immobilier se demandent, et c'est légitime, si c'est le moment d'acheter ou au contraire, s'il est préférable d'attendre. Le même dilemme taraude ceux qui envisagent de vendre. Pour autant cet attentisme récurrent peut avoir un réel impact financier.

Si 2014 est annoncée comme l'année du retournement du marché immobilier, après plus d'une décennie de hausse ininterrompue du marché, les Français ne semblent pas pour autant vouloir devenir propriétaire à n'importe quel prix. Selon une récente étude IPSOS, seulement 46 % des français jugent les conditions réunies pour concrétiser leur projet immobilier. Mais une proportion conséquente, 38 %, estime encore que « le moment n'est pas opportun ».

Baisse du pouvoir d'achat, crainte du chômage et de l'avenir... face à ce qui reste l'investissement le plus important de sa vie, les raisons objectives ne manquent pas pour expliquer la peur de s'engager dans un achat immobilier. Sans parler des ménages, qui repoussent sans cesse leur projet d'acquisition dans l'espoir de faire une plus belle affaire. Résultat : l'attentisme est plus que jamais de mise avec comme conséquence, un marché immobilier atone.

Immobilier : Attendre une baisse des prix qui ne vient pas

Pourtant, comme le disait si bien l'humoriste Pierre Dac, « Il faut une infinie patience pour attendre ce qui n'arrive jamais ». Car les français sont aujourd'hui nombreux à attendre une baisse des prix qui ne vient pas. Et cet attentisme n'est pas sans conséquence. Plus qu'un ultime pari sur l'avenir, il s'agit bien souvent d'une véritable perte de temps... et donc d'argent.

Car la plupart des experts du secteur immobiliers s'accordent à dire que la période est au contraire plutôt propice à l'investissement immobilier. « Les taux de crédit immobiliers sont encore très avantageux. C'est le moment d'en profiter avant qu'ils ne remontent. C'est également de moment de concrétiser son projet d'achat car les droits de mutation, inclus dans les frais de notaire, devraient augmenter dès le mois de janvier et pendant deux ans, en 2014 et 2015 » précise Jacques Daboudet, PDG de CAPIFRANCE, premier réseau de conseillers immobiliers indépendants, de France .

Une position que soutien Sylvain Lefèvre, intimement convaincu que les Français doivent au contraire « se prendre en mains sans plus attendre et saisir les opportunités du marché actuel ».

Calculer le coût de l'attente

Pour leur permettre de reprendre confiance et de concrétiser rapidement leur projet immobilier, Sylvain Lefèvre a souhaité lever le principal frein : la désinformation ! « L'envie d'acquérir une résidence principale est souvent anéantie par l'environnement (familial et professionnel) qui considère que l'attente est souvent la meilleure solution, mais sans la calculer ! ».

Pour savoir si c'est le bon conseil, La Centrale de Financement a ainsi imaginé une calculatrice du coût de l'attente. « Il s'agit de permettre à un ménage de comparer le coût de l'emprunt et celui de

l'attente, si celui-ci décide de maintenir son loyer actuel en fonction de l'évolution attendu du marché immobilier et des taux d'intérêt » explique Sylvain Lefèvre. Pour ce faire, il suffit de renseigner sur le site de la Centrale de Financement le montant du loyer actuel, le montant de l'emprunt et enfin les hypothèses d'évolution du prix de l'immobilier et des taux d'intérêt pour savoir en quelques clics s'il faut ou non rester locataire et repousser ou pas son projet d'acquisition.

Par exemple :

Vous êtes locataire et payez un loyer mensuel de 750 euros.

Vous souhaitez différer d'un an votre achat d'un bien qui vaut aujourd'hui 190 000 euros, avec l'intuition que le prix de l'immobilier sera alors inférieur de 5 % (soit 180 500 euros).

Dans un an, vous visez un emprunt sur 20 ans à un taux d'intérêt qui devrait croître, selon vous, de 0,50 %. Résultat : votre attente vous coûtera 16 549 euros (12 Mois loyer à 750 € + et un surcoût de crédit de 9000 € !) alors que vous espériez économiser 9500 € sur le prix d'achat de votre bien !!!

Comme quoi vous avez intérêt à acheter maintenant !

L'Etat doit soutenir le marché immobilier

En parallèle de ce nouvel outil, il est essentiel selon le Président de La Centrale de Financement, que l'Etat soutienne le marché immobilier par « une fiscalité stable, que ce soit pour les droits d'enregistrements ou pour le calcul des plus-values d'une part et nouveau PTZ dans l'ancien pour favoriser les primo-accédant et soutenir le marché de l'ancien. Par ailleurs, s'agissant du marché du neuf, il existe un véritable manque en la matière, bien loin de l'objectif de la création des 500.000 logements nécessaires par an. L'Etat doit prendre des mesures fortes pour faire revenir les acquéreurs sur ce segment ».

Enfin, pour que 2014 soit véritablement l'année de retournement du marché Sylvain Lefèvre compte sur « un maintien des taux globalement bas et une ambiance générale orientée vers la reprise avec des messages forts des médias pour encourager les projets immobiliers des Français »