

Immobilier : 2014 sous quelle influence ?

Partant du constat que l'année écoulée aura été difficile, les interprétations des chiffres sont toutes plus ou moins pessimistes. Alors à tort ou à raison ?

Avant de faire quel pronostic que ce soit il est essentiel de prendre en considération chacun des éléments susceptibles d'impacter de près ou de loin le marché immobilier. Or, en ce début d'année 2014, de nombreuses incertitudes persistent, notamment la hausse du chômage (10,9 %), la baisse du pouvoir d'achat (-0,1 %), l'évolution du moral des ménages, les craintes d'une hausse des taux d'intérêt, le durcissement de la fiscalité sur l'immobilier et les nouvelles charges imposées aux propriétaires. Sans compter des incertitudes d'ordres juridiques depuis l'introduction de la loi Alur.

Il est donc fondamental de considérer le marché immobilier comme un marché influençable.

Qui détient les clés du marché, les Français ?

La première influence du marché vient des acquéreurs eux-mêmes. Selon une enquête Ifop réalisée fin 2013, 56 % des Français déclaraient "préférer attendre" avant de se décider à acheter ou vendre un bien immobilier. Devant une conjoncture économique toujours morose, les acquéreurs potentiels sont également plus exigeants. C'est sans doute ce qui explique qu'un réseau comme CAPIFRANCE, affiche un résultat positif de +6 % en 2013. Nous leur apportons un service des plus complets mais également un accompagnement sur mesure tout au long de l'avancée de leur projet immobilier.

Mais bien que peu impacté, nous remarquons qu'un nombre grandissant de Français continue à espérer une baisse des prix et sont plus fermes dans leur négociations ! Ils sont également nombreux à attendre de meilleures conditions de crédit.

L'influence des banques à ne pas négliger

Concernant l'évolution des taux, certains professionnels du financement estiment qu'ils devraient rester bas, pour soutenir le marché autour de 2,90 % sur 20 ans. D'autres tablent au contraire sur une augmentation progressive de 0,20 %. De quoi rajouter encore des doutes au Français mais également aux banques qui restent encore trop frileuses à accorder un financement. On estime entre 15 à 20 % les dossiers de financement rejetés en 2013. Or, ce sont autant de Français évincés du marché immobilier faute d'avoir accès au financement de leur projet ! Donc évidemment, les banques ont une influence certaine sur le marché de l'immobilier, à travers la politique des taux qu'elles pratiquent, mais surtout à travers leur politique de risque.

La responsabilité évidente des politiques !

Dans la même logique, l'Etat, pour des raisons de restrictions budgétaires, a décidé de revoir les conditions d'éligibilité du prêt à taux zéro. Aujourd'hui, ce prêt s'adresse essentiellement aux investissements dans le neuf, mais paradoxalement, le seuil d'accès au neuf, c'est-à-dire le niveau de prix, ne permet pas suffisamment aux primo-accédants d'en profiter parce que leur capacité d'endettement reste limitée et qu'ils peuvent difficilement emprunter !

Autre phénomène qui pèse sur le marché : la politique erratique qui pénalise clairement la construction de logements neufs, car d'une part, la demande en matière d'investissement locatif n'est pas favorable, mais en plus les lois de défiscalisation ne sont pas stables. Donc clairement les politiques ont une influence importante sur le marché de l'immobilier. D'autant plus en ces temps d'élections municipales, où selon le scrutin, il n'est pas impossible que l'on assiste à un remaniement ministériel et donc à de nouvelles évolutions des lois de défiscalisation, impactant de près ou de loin le secteur...

Or, il ne faut pas oublier que c'est en fonction de la direction qui est fixée par l'Etat, à travers sa

politique de logement en France, et la politique de financement de ces mêmes logements, que le marché (particulier de neuf) pourra se développer. Pourtant, et malgré le projet de loi ALUR en discussions actuellement à l'Assemblée et Sénat, on a le sentiment que nos politiques sous estimes le poids de l'immobilier en France, dans la reprise de l'économie. Ils oublient à mon sens que quand l'immobilier va, tout va !