

Immobilier neuf : vers un atterrissage en douceur ?

À en croire une note d'analyse du département des études économiques du Crédit Agricole, les ventes de l'immobilier neuf devraient reculer de 8 % en 2018, et la baisse devrait s'accélérer pour atteindre 15 % en 2020, par rapport au niveau de 2017.

L'activité des acquéreurs a accéléré début 2017, mais le rebond n'a pas duré

L'année 2017 a très bien commencé pour l'immobilier neuf : les taux bancaires étaient historiquement bas, et les prémices de leur hausse ont poussé les candidats à l'acquisition à l'action. Le PTZ (prêt à taux zéro), qui profite depuis 2016 à davantage de ménages grâce à un plafond de ressources accru, a encore dopé les ventes.

Mais selon Olivier Eluère, économiste au Crédit Agricole, la période d'euphorie est révolue. Le marché a connu un tassement peu après les élections présidentielles et législatives, du fait des incertitudes sur le maintien ou non du PTZ et du dispositif Pinel. Et la tendance devrait se poursuivre.

Immobilier neuf : une multitude de facteurs devraient freiner le rythme des transactions

En 2018, l'analyste prédit un repli de 8 % des volumes de transactions dans le neuf, avant une stabilisation en 2019. Et les premiers signes annonciateurs se manifestent déjà : au quatrième trimestre 2017, les ventes étaient en recul de 3,8 % sur un an. La hausse des encours de crédit habitat a quelque peu ralenti (+5,8 % en février 2018 après +6,2 % en décembre 2017). La production de prêts (hors rachats et renégociations) a quant à elle baissé de 9,5 % sur un an en janvier-février 2018.

L'effritement de la capacité d'achat des emprunteurs, couplée à la légère remontée des taux de crédit, à l'accélération des prix des logements et au recentrage des mesures incitatives (PTZ, Pinel) sur les zones tendues, devrait modérer l'activité des candidats à l'acquisition.