

En attendant une baisse plus franche des prix, les acquéreurs se résignent à réduire leur surface

« Le cycle va être long, il va falloir être patient », estime le patron de Century 21 France, Charles Marinakis.



EspacesAtypiques

Le réseau d'agences Century 21 (bientôt 1.000 agences en France) avait été un des premiers à constater un retournement des prix immobiliers à partir de la deuxième moitié de l'année 2022, avec une baisse enclenchée pour les appartements. 6 mois plus tard, le constat est pourtant moins tranché : « *Ça baisse mais ça ne baisse pas vite et pas partout* », décrit le patron de Century 21 France, Charles Marinakis. En moyenne nationale, le prix des maisons reste d'ailleurs au plus haut sur le premier semestre 2023 pendant que celui des appartements recule à peine de 1,7% sur 12 mois d'après les estimations de Century 21.

Acheter plus petit

La hausse des taux d'emprunt s'est pourtant accélérée ces derniers mois, ce qui entraîne une situation de blocage dans beaucoup de régions où les acquéreurs ne pouvant pas mobiliser davantage d'apport personnel font face à un dilemme : acheter plus petit ou revoir la localisation de leur logement. Dans l'immédiat, c'est surtout une forte baisse de volumes de transactions qui s'observe avec en parallèle une hausse des délais de vente qui atteignent des niveaux records comme à Paris où Century 21 mesure un délai moyen de 88 jours avec même jusqu'à 90 jours en région PACA.

« Seuls les vendeurs contraints par un fait de vie (divorce, mutation, succession...) acceptent de revoir leur prix à la baisse pour s'ajuster aux nouvelles contraintes économiques des acquéreurs. Les vendeurs qui ne sont pas obligés de vendre à court terme font le choix, soit de retirer leur bien du marché, soit de le laisser au prix initialement escompté, ce qui contribue à allonger les délais de vente », note le réseau d'agences.

Baisse des prix en région parisienne

La situation est bien sûr très contrastée géographiquement. Century 21 note des baisses de prix en région parisienne, Auvergne Rhône-Alpes, Centre Val-de-Loire et Bourgogne Franche-Comté (surtout pour les maisons). Pour autant, la baisse n'est pas assez significative pour resolvabiliser la clientèle.

En Ile-de-France, les prix perdent par exemple -3,9% pour les maisons et -4,2% pour les appartements en un an, ce qui ne suffit pas à enrayer le ralentissement de l'activité, particulièrement fort sur le segment des appartements (-18,2%) quand le nombre de transactions sur le marché des maisons est en retrait de -11%. Pour se loger, les acquéreurs franciliens sont donc contraints de renoncer à quelques m² et la superficie moyenne mesurée par Century 21 recule de -4,3 m² pour les maisons et de -2,1 m² pour les appartements à un plancher jamais observé depuis 10 ans de 56,2 m².

Malgré tout, la Bretagne résiste avec des prix toujours orientés à la hausse. « *La Bretagne est l'archétype de la région très prisée qui souffre assez peu, la demande dépasse toujours largement l'offre car les limites ne sont pas encore atteintes* », relève Charles Marinakis. C'est un peu le cas aussi en région PACA même si la forte baisse des volumes de transactions montre bien que les prétentions des vendeurs sont souvent trop hautes.

Il va falloir être patient

« *Pour que le marché reparte, il n'y a pas d'alternative possible : il faudrait que les prix baissent de l'ordre de 10 à 12% en fonction des territoires-pour compenser la hausse des crédits qui est venue désolvabiliser une partie des acheteurs* », conclut Charles Marinakis. Le dirigeant ne croit pas à un tel ajustement cette année en évoquant une fourchette plus probable de -5% à -7% dans certains départements pour 2023. « *Le cycle va être long, il va falloir être patient* », prévient-t-il...