

## Crise immobilière : est-ce le moment d'acheter ?



Alors que l'été se rapproche et que la crise immobilière peine à se dissiper, certains propriétaires, conscients de la situation, acceptent de baisser leur prix de vente.

### UN MARCHÉ EN TRANSITION

Le marché immobilier est en plein bouleversement. Malgré une légère hausse des consultations d'annonces immobilières et des visites, la reprise se fait attendre. Dans cette situation, certains propriétaires acceptent de revoir leurs prix de vente lors de la négociation ou directement. Pourtant le problème reste « *la cherté du logement* », indique Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers ([IMSI](#)). La solution ? Le professionnel plaide pour des mesures incitatives afin d'encourager l'investissement dans la pierre. Celles-ci viendraient ainsi en remplacement des dispositifs législatifs punitifs tels que :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- l'encadrement des loyers ;
- la TVA et autres taxes.

### DES SIGNES POSITIFS

Selon la Fnaim, le plus dur semble pourtant être derrière nous. Bien que les cycles immobiliers soient relativement longs, quelques signaux positifs émergent. Ainsi, la capacité d'achat des candidats commence à se restaurer, mais il faudra faire preuve de patience, comme le souligne Loïc Cantin, actuel président de cette fédération. Ce dernier prévoit d'ailleurs un atterrissage du nombre de transactions dans l'ancien à 800 000 en 2024, soit **un repli des ventes de 8 %**. Même constat pour Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi, qui souligne que le marché s'adapte à la nouvelle demande et revient progressivement à la normale. Le renchérissement du coût du crédit a lourdement impacté le marché.

## LES DÉFIS À RELEVER

Malgré le repli des taux de ces derniers mois et l'érosion des prix, 10 % des candidats acquéreurs considèrent **les prix de l'immobilier encore trop élevés**, selon une étude menée par le site SeLogger. Dans ce contexte, certains acheteurs potentiels préfèrent reporter leur projet immobilier en attendant de meilleurs taux malgré la légère correction des prix. C'est le constat de Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques. Si l'immobilier premium reste indemne, le milieu de gamme, lui, se redynamise, mais avec des prix diminués. Mieux vaut « *acheter au plus bas aujourd'hui, dans l'optique de renégocier son crédit d'ici un an ou deux* », conseille Paolo Fernandes, codirigeant de Paris Ouest Sotheby's International Realty. En parallèle, il convient de rappeler que le secteur de la promotion neuve reste en crise avec :

- une pénurie d'offres ;
- des programmes en cours de commercialisation qui sont confrontés à une moindre demande.

Face à ce constat, Vincent Ego, président de Cogedim, suggère de produire davantage de petites unités (studios, 2 et 3 pièces) pour répondre aux besoins des primo-accédants. Autre suggestion de Philippe Briand, président du groupe Arche (qui comprend entre autres Laforêt, Century 21, Citya immobilier) : « *Réformer tout le système de fond en comble* » .