

Immobilier de logement : faut-il redouter un tassement du marché ?

Après une hausse record des prix de l'immobilier ancien en 2010, les récents chiffres de la profession témoignent d'un coup de frein sur la hausse des prix, voire de premières baisses dans certaines régions.

Ainsi, dans l'immobilier ancien, le réseau des agences Century 21 a constaté au cours du 1^{er} trimestre 2011 une hausse de 2,67% sur la France entière, de 5,52% en Ile de France, et de 1,45% à Paris. Outre le ralentissement de la hausse, le fait nouveau est la baisse constatée dans 7 régions françaises et 2 départements franciliens (Seine Saint-Denis et Yvelines).

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), quant à elle, fait état d'une baisse du volume des ventes de logements neufs de 24% au 1^{er} trimestre 2011 par rapport à la même période en 2010. Chiffres à relativiser puisqu'à périodes comparables, leur offre a baissé de 11%.

Il faut attendre au moins 3 mois pour valider les tendances de fond du marché immobilier dans l'ancien comme dans le neuf.

La profession identifie toutefois des facteurs de ralentissement :

- Après des plus bas historiques en septembre-octobre 2010, les taux d'intérêt ont repris le chemin de la hausse, passant de 3,50 à 3,90% de fin 2010 à mi-mars 2011 pour les prêts à 15 ans, et de 3,70 à 4,10% pour les prêts sur 20 ans. Le grand succès du PTZ + (prêt à taux zéro) témoigne de la vigueur de la demande en primo-accession et joue un rôle d'amortisseur, mais il ne pourra pas compenser une hausse de plus de 0,5% des taux d'intérêt.
- Certaines mesures spécifiques ont été supprimées, tel le Pass Foncier, mais surtout, la plupart des avantages fiscaux ont été rognés, en particulier le taux de réduction du Scellier.

Alors, à quoi faut-il s'attendre pour le reste de l'année ? « Le marché de l'ancien devrait se stabiliser. Nous n'anticipons pas de hausse sensible des prix, mais pas de baisse non plus » déclare le Directeur Général du Crédit Foncier Immobilier. Le Président de Century 21, anticipe quant à lui une hausse de 3% en France et de 5% à Paris. Explication : la hausse des taux va certes se poursuivre et désolvabiliser une partie de la clientèle - notamment les primo-accédants -, mais le besoin de logement demeure si fort sur la Région Parisienne et les grandes villes de Province, et les incertitudes sur les marchés financiers tellement durables, que les professionnels pronostiquent une stabilisation salubre, plus qu'un retournement des marchés.

Particulièrement sensibles au « coup de rabot » fiscal, les promoteurs constatent la fin de la surchauffe et ajustent leurs prix de vente. En majorité, ils anticipent pour le 1^{er} janvier 2012 un nouveau « coup de rabot » sur le Scellier (la déduction pour le Scellier BBC pourrait passer de 22 à 15%)

Quelles conséquences pour les SCPI fiscales ?

Face aux incertitudes qui pèsent sur les marchés financiers, l'immobilier d'habitation, en tant que valeur refuge, soutenue par le manque structurel de logement, conserve tout son attrait. Le ralentissement des ventes sur le marché du neuf, déjà perceptible, va décupler la capacité des SCPI à acquérir aux meilleurs emplacements et aux meilleures conditions ; ce qui se traduira pour les épargnants par une meilleure rentabilité et une espérance accrue de plus-value à terme.

L'investissement en SCPI Scellier « BBC » (Bâtiments Basse Consommation) reste particulièrement pertinent, non seulement parce qu'il permet la réduction d'impôt la plus forte (22%) et qui plus est, au titre de l'année de souscription, mais parce que le BBC est déjà devenu la norme, pénalisant de fait, à terme, les logements moins performants. Enfin, le gouvernement envisageant d'ores et déjà la réduction du dispositif Scellier au-delà de la fin de l'année, 2011 sera la dernière occasion de profiter de cette mesure, à des conditions aussi avantageuses.

Isabelle Rossignol
Directeur Général Adjoint