

**Malgré une embellie au printemps, le marché n'est pas reparti : le nombre de transactions reste faible et l'ajustement des prix se poursuit. Le moment est venu de guetter les occasions à saisir. Un dossier complet de L'Express pour mieux s'y préparer.**

Des creux et puis des bosses. Le marché immobilier, installé dans la crise depuis plus d'un an, a pris des allures de montagnes russes, avec des chutes vertigineuses suivies de hausses tout aussi surprenantes. "Je n'ai jamais vu, en quarante ans de carrière, une telle baisse d'activité et un rebond aussi fort et rapide", s'exclame Jean-François Gabilla, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC).

#### **Les chiffres exclusifs du notariat**

Pour la neuvième année consécutive, L'Express et les Notaires de France renouvellent leur partenariat afin de vous fournir des chiffres exclusifs sur le marché de l'immobilier. Ceux-ci sont tirés de deux bases de données très complètes, l'une pour Paris et sa couronne, l'autre pour la province.

Une situation inédite : en à peine six mois (du dernier trimestre 2008 au premier trimestre 2009), le nombre de ventes, dans l'ancien comme dans le neuf, s'est écroulé de 30 à 40 % dans l'ensemble de la France, tandis que les prix ont en moyenne baissé de 10 %. Avant une (courte) embellie au printemps, surtout dans le neuf, sous l'influence de mesures gouvernementales généreuses et d'une baisse des taux de crédit (voir page 60).

Cependant, l'optimisme de certains professionnels, enivrés par le retour des investisseurs et des primo-accédants, apparaît prématuré. Cette embellie ne signifie pas la reprise. "Il s'agit d'un rattrapage qui ne se traduit en aucun cas par un vrai redémarrage", affirme Michel Mouillart, professeur à Paris X-Nanterre et spécialiste de l'économie du logement.

#### **-36% d'octroi de crédits en un an**

Comment pourrait-il en être autrement ? Signe tangible de la faiblesse de la demande, l'octroi de crédits immobiliers a reculé de 36 % en un an. La situation économique reste préoccupante, et la montée du chômage a créé, selon Olivier Eluère, économiste au Crédit agricole, "un vrai choc de confiance chez les acheteurs". "Une psychose", assure même un agent immobilier. C'est dire qu'en cette rentrée il n'y aura certainement pas de miracle.

Pour preuve, cette affaire qui a capoté pour seulement 5 000 e. Mis en vente à 210 000 e, un charmant 2-pièces situé au coeur du Marais, à Paris, a reçu une offre à 200 000 e. Au bout de trois ou quatre allers-retours qui ont donné le tournis à l'agent immobilier, le vendeur a proposé 205 000 e, tandis que l'acheteur, lui, a refusé tout compromis. Des tractations de cet acabit, les professionnels en voient tous les jours. "Les affaires sont devenues très compliquées, les négociations sont âpres et les comportements, erratiques", résume Bernard Cadeau, président du réseau Orpi.

Les rares acquéreurs encore présents sur le marché « anticipent de fortes baisses de prix et font parfois des propositions indécentes », constate un professionnel dépité. "Au téléphone, ils nous préviennent à l'avance : je ne viens visiter que si l'appartement est négociable", raconte Christine Fumagalli, directrice de l'agence Orpi Alésia Didot. Conséquence : l'écart se creuse entre les prix proposés par le vendeur et les offres de l'acquéreur.

Hormis les biens exceptionnels qui échappent à toute logique, la totalité du marché est touchée par le phénomène. Avec des disparités de plus en plus importantes selon les zones géographiques et "un marché à plusieurs vitesses", observe Claude Sadoun, président du Crédit immobilier de France.

Selon Jean-Michel Ciuch, directeur des études immobilières au Crédit foncier, ce sont les logements situés dans des secteurs semi-ruraux, en périphérie urbaine, qui souffrent le plus, avec des baisses de prix pouvant atteindre 40 % en deux ans !

Tout dépend, bien sûr, de la qualité du bien, puisque "la crise a permis de hiérarchiser le marché", constate Jean-Michel Ciuch, qui se souvient du temps où les différences de prix entre le beau et le médiocre s'étaient estompées. Aujourd'hui, "il peut y avoir de 20 à 30 % d'écart entre un appartement sans défaut et un autre médiocre", confirme Stéphane Atlan, directeur des agences Royalimmo, à Paris.