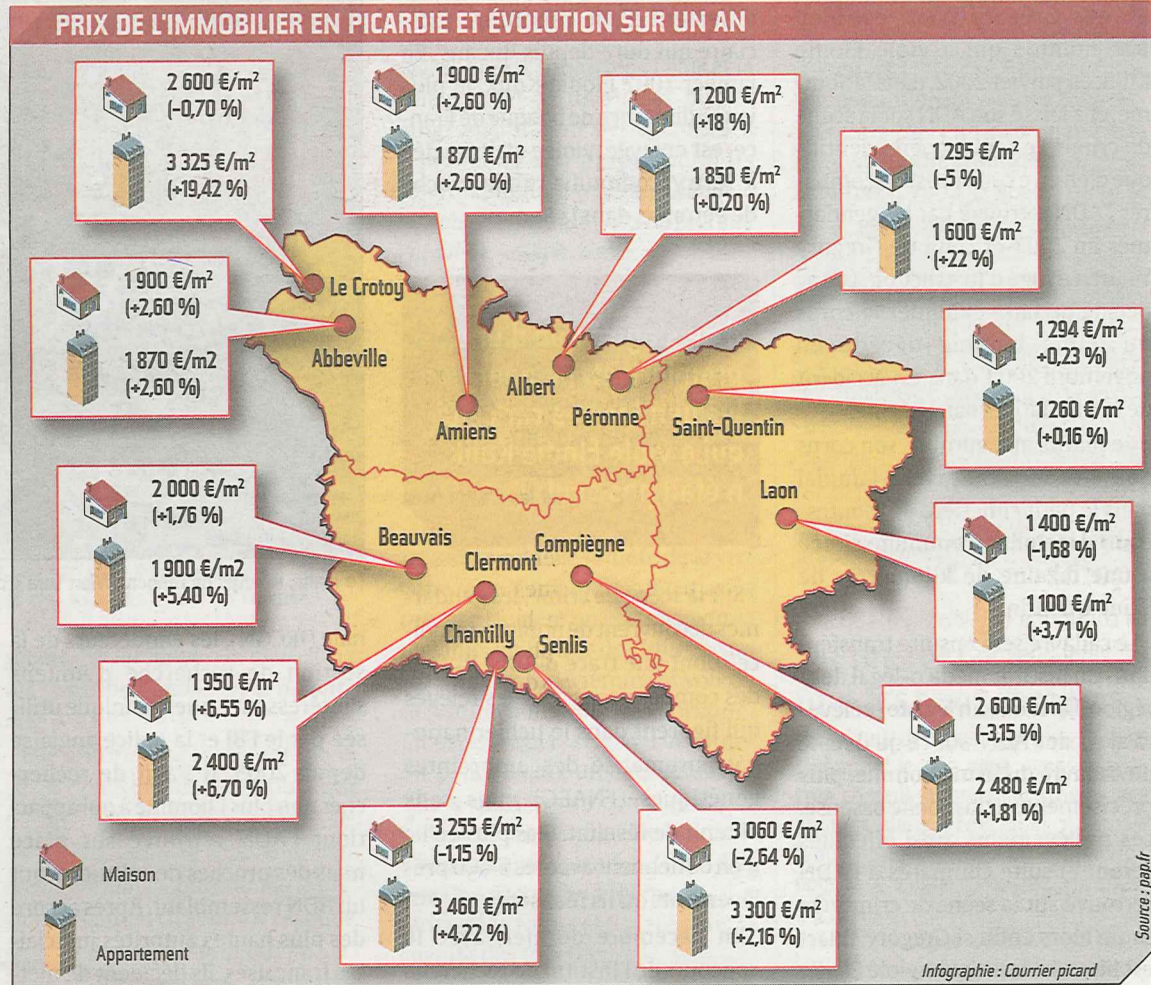


# Les prix commencent à baisser

Les spécialistes annoncent une baisse des prix de l'immobilier de l'ordre de 5 à 10% en 2012. Une des conséquences de la crise, qui limite le nombre d'acheteurs potentiels.



Visite d'un bien immobilier la semaine dernière à Abbeville dont le prix de vente est de 137 000 euros. Probablement surévalué, comme beaucoup d'autres biens, encore, en Picardie.



**B**onne nouvelle pour les acheteurs potentiels de biens immobiliers. Après une stagnation observée en 2011, les prix ont amorcé une baisse au cours du dernier trimestre, qui semble se confirmer dans les trois départements picards. Même timide et inégale selon les secteurs, la tendance est tout de même significative. «*Toute une clientèle qui ne pouvait acheter, principalement des primo accédants aux faibles revenus, revient nous voir*», constate Mme Belvalette, gérante de l'Immobilier du centre, à Abbeville.

**« Les vendeurs sont encore trop gourmands. Pour les raisonner, nous convertissons les prix en francs »**  
Mme Belvalette

Plusieurs facteurs (crédits plus difficiles à obtenir, hausse des taux d'intérêt ou encore suppression du prêt à taux zéro) expliquent cette baisse. Le volume des transactions se réduit et les acheteurs sont davantage en position de force. «*Ceux qui veulent vendre sont obligés de faire des efforts, les acqué-*

*reurs ont la main*, analyse Olivier Saillant, gérant de l'agence Guy Hoquet à Beauvais (Oise). *C'est une bonne nouvelle pour les acheteurs, un peu moins pour les vendeurs.* Surtout pour ceux qui ont acquis leur bien en 2007, au moment où les prix de l'immobilier étaient au plus haut.

Une raison pour laquelle les prix affichés restent malgré tout relativement élevés. «*Les vendeurs n'ont pas encore intégré la baisse*», souligne Arnaud Roquette, gérant de l'agence Immo à Amiens. «*Ils sont encore trop gourmands*, insiste Mme Belvalette. *Pour les raisonner, nous convertissons les prix en*

*francs, c'est souvent très parlant.* »

Pour exemple, cette maison vétuste visitée dans le vieil Abbeville proposée à 137 000 euros, soit près de 900 000 francs ! «*C'est hors de prix, l'électricité n'est même pas aux normes*», s'étonne cette retraitée de Forest-L'Abbaye, en quête d'un petit logement en ville.

**« Les prix vont continuer de baisser »**

Malgré la baisse, l'accession à la propriété est encore impossible pour certains ménages. Les prix, en Picardie, ont quasiment doublé au cours de la décennie 2000 et la bulle est encore loin d'éclater.

«*En 2012, les prix vont continuer de baisser, mais essentiellement sur les petits produits, les biens d'exception, eux, ne baisseront pas*», affirme Arnaud Roquette.

Néanmoins, à plus long terme, la tendance pourrait se confirmer. «*Le resserrement des conditions de crédit et les menaces sur le pouvoir d'achat des ménages pourraient générer un processus de baisse sur plusieurs années*», projette le Bipe, société d'études économiques spécialisée dans la prévision. En 2012, tous les grands réseaux d'agences immobilières, hormis Century 21, prévoient une baisse des prix de l'ordre de 5 à 10%.

FABRICE JULIEN

**POURQUOI LES PRIX PEUVENT ENCORE BAISSER**

- ▶ Accès restreint au crédit : les banques durcissent les conditions d'obtention des prêts et les taux d'intérêt remontent légèrement.
- ▶ Suppression du prêt à taux zéro (PTZ +) dans l'ancien : la mesure

risque de désolvabiliser 80 à 100 000 candidats à l'achat.

- ▶ L'attentisme avant la présidentielle : une période habituellement peu propice au marché.

**LE CHIFFRE**

**105 %** C'est la hausse enregistrée sur le prix des appartements, en Picardie, entre 2000 et 2007 et 77 % de hausse sur le prix des maisons.

**LA PHRASE**

«*Selon nos calculs, la suppression du prêt à taux zéro va désolvabiliser 80 000 à 100 000 candidats à l'achat qui ne pourront donc plus passer à l'acte* »

René Pallincourt, président de la Fnaim