Paris, le 14 juin 2024

Roy Masliah, Fondateur de decla.fr

Le marché de l'immobilier en France aujourd'hui

Le marché de l'immobilier en France traverse une période de stagnation notable, résultant de plusieurs facteurs clés. J'observe au quotidien les dynamiques et les obstacles rencontrés par les acteurs de ce secteur. Voici une analyse des raisons de cette sclérose et des conseils pour naviguer ce marché complexe.

Des prix élevés malgré un contexte difficile

Tout d'abord, les prix de l'immobilier restent élevés. Les vendeurs continuent d'afficher des prix qui ne reflètent pas la réalité d'un marché en difficulté. Bien que les propriétaires soient aujourd'hui plus ouverts à la négociation qu'il y a six mois ou un an, ils maintiennent des attentes élevées, réticents à baisser significativement leurs prix. Cette situation freine naturellement les transactions.

Difficultés de financement des acheteurs

En parallèle, les acheteurs sont de moins en moins nombreux. La principale raison est la difficulté à obtenir des financements. Bien que la situation se soit légèrement améliorée au cours des deux ou trois derniers mois, il y a encore peu, obtenir un prêt bancaire relevait quasiment de la mission impossible. Cette incertitude sur les capacités de financement continue de peser lourdement sur le volume des transactions.

Deux marchés distincts

Il convient de distinguer deux segments du marché immobilier actuel :

1. **Le marché premium** : Il concerne les biens d'exception destinés à une clientèle étrangère ou très aisée. Ce segment se porte relativement bien, avec une demande stable pour des propriétés de prestige.
2. **Le marché classique** : Pour une clientèle normale avec des biens d'environ 500 000 euros. Ce marché est bien plus compliqué. Les transactions y sont nettement moins nombreuses, et bien que les prix n'aient pas chuté de manière drastique, ils stagnent à des niveaux encore élevés.

Pourquoi n'est-ce pas le moment d'acheter ?

Plusieurs signaux indiquent que ce n'est pas le moment opportun pour acheter de l'immobilier en France.

- **Hausse des taxes** : En 2023, nous avons constaté une augmentation dramatique de la taxe foncière, une tendance qui devrait se poursuivre cette année. Les taxes foncières ont parfois quasiment doublé, impactant fortement la rentabilité des investissements immobiliers. De plus, les propriétaires louant via Airbnb ou possédant des résidences secondaires voient également leurs taxes augmenter.
- **Coût de conservation des biens** : Les coûts liés à la conservation des biens immobiliers augmentent. Avec les nouvelles exigences en matière de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), de nombreux travaux seront nécessaires pour pouvoir louer des biens, augmentant ainsi les dépenses pour les propriétaires.
- **Rendement des investissements** : Contrairement aux années 2000, le rendement des investissements immobiliers est aujourd'hui beaucoup moins attractif. Dans les années 1970, l'achat immobilier n'était pas intéressant en raison de rendements élevés sur les placements bancaires. Aujourd'hui, la situation est similaire, avec une prime de risque insuffisamment rémunérée.

Une attente stratégique

Face à ces constats, il semble plus sage d'attendre une correction des prix pour envisager un achat immobilier. Les signaux actuels montrent une tendance défavorable, et il est essentiel que la prime de risque soit adéquatement rémunérée avant de s'engager dans un achat. En résumé, patience et prudence sont de mise pour ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier en France aujourd'hui.

À propos de Decla.fr :
Decla.fr a été fondée en 2017 par trois associés fiscalistes déterminés à moderniser le processus de déclaration fiscale pour les statuts LMNP et SCI. En proposant une solution en ligne accessible et conviviale, Decla.fr permet à ses utilisateurs de se concentrer sur l'essentiel : la gestion de leurs biens immobiliers et activités professionnelles.