



**LE FIGARO · fr**

## Spécial immobilier : faut-il attendre avant d'acheter ?

11/04/2008 | Mise à jour : 09:46 | Commentaires 24



Entre propriétaires qui redeviennent locataires et acheteurs moins solvables, le mythe de l'heureux propriétaire bat-il de l'aile ? Crédits photo : Le Figaro

**DOSSIER SPECIAL Le salon national de l'immobilier s'est ouvert jeudi à Paris dans un climat d'interrogations. Le marché est-il encore propice à l'achat ou faut-il craindre un retournement? Un dossier complet pour vous aider à vous faire votre opinion.**

Si 2008 est annoncée comme l'année du retournement du marché après une décennie de hausse ininterrompue, les Français ne semblent plus vouloir devenir propriétaire à n'importe quel prix. **Une étude de l'Observatoire de l'Épargne européenne révèle la force du rêve d'accession à la propriété : 74% des Français aspirent à être propriétaire d'une maison individuelle.** Mais avec les prix élevés des biens immobiliers et la hausse des taux de crédits, acheter rime aussi avec sacrifice pour les ménages qui ne disposent pas d'un salaire et d'un apport conséquents.

### Changement d'époque ?

Si la presse se fait souvent l'écho des professionnels de l'immobilier qui encouragent à l'achat coûte que coûte, les forums immobiliers ouverts aux contributions de tout un chacun donnent une autre image, celle de l'heureux locataire, sûr de son calcul. Dans ces forums libres, où les échanges sont passionnés, il n'est pas rare que les acheteurs soient la risée d'une partie des contributeurs, surtout quand ils s'endettent pour acheter un logement hors de prix.

Car au cœur des interrogations demeure celle de la valeur réelle d'un bien. Les biens immobiliers sont-ils surévalués ? Il faut dire qu'avec des **études chiffrées** qui se suivent et ne se ressemblent pas, difficile de s'y retrouver. Mieux, selon Vincent Renard, directeur de recherche à Polytechnique, **personne n'achète au prix réel** en France, car il n'existe pas d'indice qui peut servir de référence fiable.

Lefigaro.fr vous propose dans ce dossier un regard différent sur l'immobilier. Celui d'un gestionnaire de patrimoine pour lequel il est préférable de **louer que d'acheter** ou encore ces portraits de **propriétaires redevenus d'heureux locataires**. Et un **outil simple** pour répondre à l'éternelle question que vous vous posez : "Ai-je vraiment intérêt à acheter maintenant?"

Y voir plus clair dans la querelle des chiffres

**» Pourquoi les études se contredisent**

Fnam, Notaires, Cnab, Clameur... Les études se suivent et ne ressemblent pas. Décryptage des méthodes des uns et des autres.

**» «Personne n'achète au prix réel»**

Il est difficile, pour ne pas dire impossible, d'obtenir une information fiable concernant les biens immobiliers.

**Les avis divergent****» «Pour retrouver des prix rationnels, la baisse doit atteindre 45%»**

Jean-Michel Pouré, président de l'association Bulle immobilière, pense que la bulle immobilière est une réalité que les professionnels de l'immobilier refusent de voir.

**» «Le marché va corriger ses excès»**

Olivier Eluère, économiste au Crédit agricole, croit à une autorégulation du marché et à une baisse des prix limitée.

**» «Le marché se stabilise»**

René Pallincourt, le président de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), s'attend à une légère hausse des prix en 2008.

**Acheter à tout prix, c'est fini****» Faut-il acheter ou louer ?**

Vieille question à laquelle un conseiller en gestion de patrimoine répond. Grâce à une "table de calcul", faites vous votre opinion en fonction de votre situation.

**» Ces propriétaires qui deviennent d'heureux locataires**

Ils ont jugé qu'il était plus intéressant de louer que d'être propriétaire de leur logement et sont donc passés à l'action : ils ont vendu et sont fiers d'être redevenus locataires. Galerie de portraits.

**» Acheter maintenant ? Non, répondent des internautes**

La Toile regorge de forums thématiques sur l'immobilier. Entre ceux qui démontrent qu'il ne faut pas acheter et leurs détracteurs, le débat est passionnel.

**PRATIQUE****» Emprunter au meilleur coût**

Salon national de l'immobilier, du 10 avril au 13 avril, Porte de Versailles (Hall 5) à Paris. De 10h à 19h, nocturne vendredi 11 avril jusqu'à 21h.

Programme complet sur [www.salonimmobilier.com](http://www.salonimmobilier.com)

**LE FIGARO · fr**