



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Janvier 2016

Note de **CONJONCTURE** immobilière

- > **Marchés segmentés**
- > **Marché locatif**
- > **Politique du logement**

La FNAIM

1^{er} organisation professionnelle et syndical patronal du secteur immobilier.

La FNAIM représente un tiers des professionnels en activité.

LA BASE DE DONNÉES FNAIM

La base de données des ventes de la FNAIM s'enrichit annuellement en moyenne d'environ **77 000** références pour compter au total plus de **1 081 862** références depuis 2000. Ces références concernent des **compromis de vente** portant sur des logements anciens (appartements et maisons) et sont collectées sur l'ensemble du territoire (Corse et DOM inclus).

La base de données locations de la FNAIM s'enrichit annuellement en moyenne d'environ **67 000** références pour compter au total plus de **938 192 références** depuis 2000. Celles-ci concernent des baux portant sur des logements privés (appartements et maisons) et sont collectées sur l'ensemble du territoire (Corse et DOM inclus).

Le bilan de l'activité pour l'année 2015 s'inscrit, en les amplifiant, dans le prolongement des tendances décelées en fin de 1^{er} semestre : le redressement du marché du neuf se confirme, qu'il s'agisse des ventes des promoteurs ou de celles des constructeurs de maisons individuelles. Si les mises en chantier tardent à décoller, leur évolution devrait toutefois suivre avec retard celle des ventes, ce qui laisse augurer une reprise en 2016.

La reprise est plus sensible encore sur le marché des logements existants.

Les derniers chiffres de ventes font état d'une forte accélération au second semestre 2015. Après une stabilité au 1^{er} semestre (entre 695 000 et 700 000 sur 12 mois glissants), le niveau augmente de façon continue et rapide depuis juin, de sorte que l'on pourrait atteindre, voire dépasser 800 000 ventes sur l'année 2015. On retrouverait ainsi un volume proche des records historiques de la première partie des années 2000.

Dans le même temps, les prix semblent repartir à la hausse. Si leur évolution sur un an reste négative (-1,9% France entière et -1,4% en Île-de-France), le quatrième trimestre marque en effet un retournement, avec une augmentation sur trois mois de 1,9% pour l'ensemble de la France et de 0,7% en Île-de-France. Cette évolution est cohérente avec celle du volume des transactions : on sait en effet que la hausse de prix coïncide habituellement avec les périodes de forte activité du marché.

L'accélération des ventes traduit le fait que les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et ne sont donc plus enclins à attendre pour réaliser leur projet.

Les conditions de financement des opérations, déjà favorables, se sont encore légèrement améliorées, la baisse des taux d'intérêt s'étant poursuivie. On peut actuellement emprunter à des taux très faibles, de l'ordre de 2,3%. Cette situation reflète le faible coût des ressources de refinancement, elle est aussi la conséquence de la vive concurrence entre établissements prêteurs, qui fait de la France le pays d'Europe dont les taux du crédit à l'habitat sont les plus bas. L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier a progressé de 4,3% en 2015.

La réforme du PTZ devrait contribuer à un renforcement de l'activité, non seulement dans les secteurs de la production et de la vente de logements neufs, mais aussi l'immobilier existant. Outre le fait que l'augmentation de quotité du PTZ diminue le coût du financement, la baisse de l'obligation minimale de travaux ouvre son éligibilité du PTZ à un plus grand nombre d'opérations, notamment dans le champ de l'accession sociale à la propriété. Les accédants les plus modestes se tournent en effet majoritairement vers des logements anciens, mais souvent de qualité médiocre et nécessitant des travaux de modernisation dont les récentes mesures faciliteront le financement.

1

Des marchés segmentés

Il s'agit là d'évolutions d'ensemble qui, selon l'expression consacrée, masquent d'importantes disparités. Cette formule, certes éculée, s'applique pourtant parfaitement à la situation actuelle des marchés de l'immobilier résidentiel. On sait, bien entendu, qu'un prix moyen ne signifie pas grand-chose dans un périmètre aussi vaste et hétérogène qu'une région (surtout depuis la réforme intervenue en début d'année), ou même qu'un département, à l'intérieur desquels coexistent d'une part des zones urbaines concentrant la majorité des activités et des services, et d'autre part des secteurs ruraux n'offrant que peu d'opportunités d'emploi, éloignés des commerces, des établissements scolaires et hospitaliers.

Mais ces disparités ne sont pas seulement géographiques. Une aire urbaine, voire une agglomération, regroupent des maisons et des appartements construits à des époques différentes et offrant des prestations de niveau très divers. Ainsi, les logements construits il y a une cinquantaine d'années ou plus, dont la conception architecturale est datée et la performance énergétique médiocre, sont-ils de moins en moins recherchés, surtout si leur entretien a été quelque peu négligé. On leur préfère le plus souvent des logements plus récents, mieux adaptés aux conditions de vie moderne et nécessitant de ce fait moins de travaux.

Le phénomène est attesté de longue date pour ce qui concerne les logements locatifs : le succès de l'investissement dans le neuf est, certes lié aux avantages fiscaux qui lui sont attachés, mais aussi à ce qu'il rencontre une demande qui, bien souvent, lui donne la préférence par rapport à des logements plus anciens, peut-être moins chers mais desservis par leur vétusté. Les professionnels observent désormais des comportements analogues sur le marché des transactions.

Ainsi, la reprise des transactions ne concerne pas tous les segments du marché, ou pas au même degré. Si le marché parisien se porte bien, de même que celui des grandes villes, la baisse des prix n'est sans doute pas achevée dans les zones rurales, où les vendeurs doivent encore bien souvent accepter de vendre moins cher qu'ils ne l'espéraient.

2

Le marché locatif s'assagit

Pour la seconde fois depuis qu'il existe, l'indice de référence des loyers au 4^e trimestre 2015 affiche une baisse. La diminution est, certes, infime (- 0,01% sur un an), mais le fait est suffisamment rare pour attirer l'attention. Cette évolution n'est pas une surprise, puisque l'augmentation des loyers était en décélération constante depuis le début de 2012. Elle reflète une détente générale des marchés locatifs, détente observée par les professionnels de l'immobilier dans la plupart des grandes agglomérations.

Dans certaines villes, où l'offre excède la demande, les gestionnaires sont conduits à recommander une baisse du loyer en cas de relocation pour éviter au bailleur le risque d'une phase de vacance prolongée entre deux occupants.

Ces observations montrent que la régulation des marchés ne requiert pas des mesures d'encadrement, dont les effets pervers ont par ailleurs été largement démontrés. L'encadrement n'est pour l'heure en vigueur qu'à Paris, à titre expérimental et depuis trop peu de temps pour qu'il soit possible d'en apprécier les effets. Il semble qu'il ne soit plus vraiment à l'ordre du jour dans les grandes villes de province, dont les responsables semblent avoir pris conscience de leur inutilité, voire de leur danger.

Plus que jamais, le principal sujet de préoccupation des bailleurs reste le risque d'impayés. Le nombre de procédures d'expulsion est élevé, il est en augmentation quasi-constante depuis 2005. En 2014, le nombre d'assignations s'élevait à 166 000 et il est à craindre qu'il ait encore augmenté en 2015 avec la poursuite de l'aggravation du chômage. Si l'expulsion est un drame pour le locataire, elle peut également avoir des conséquences graves pour les bailleurs, en particulier ceux pour qui le loyer constitue un complément de revenu indispensable ou, plus encore, pour les investisseurs qui ont financé leur achat à crédit. La longueur de la procédure d'expulsion, encore augmentée par les dispositions de la loi ALUR, ne fait qu'aggraver les choses, car l'effet des délais supplémentaires est en général de faire croître le montant de l'impayé.

3

Quels besoins et quelles politiques ?

Les évolutions récentes conduisent à s'interroger sur un certain nombre de dogmes, à commencer par celui des besoins en construction neuve. Est-il vraiment nécessaire de construire 500 000 logements par an, alors qu'un volume beaucoup plus faible n'entraîne pas, la conjoncture récente le montre, l'aggravation des tensions et que se manifeste au contraire une certaine détente des marchés ? L'état du parc existant ne devrait-il pas être le premier sujet de préoccupation, alors que les objectifs de la transition énergétique sont très loin d'être atteints et ne semblent pas en voie de l'être.

Une interrogation de même nature porte sur le devenir du parc locatif privé. On sait que ce parc comprend un nombre trop important de logements en mauvais état, inconfortables et mal isolés, et que beaucoup de ses locataires sont confrontés à la précarité énergétique. Les aides fiscales à l'investissement locatif ont, certes, contribué à éviter l'érosion de ce parc, mais l'investissement dans les logements existants a chuté et nombre de propriétaires sont tentés de se détourner de la location.

La création d'un statut du bailleur privé qui, au lieu de le traiter comme un rentier, reconnaîtrait, notamment par une fiscalité rénovée, son rôle de producteur d'un service, semble aujourd'hui plus que jamais nécessaire.

Fédération Nationale de l'Immobilier

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

Cellule économique : Jean BOSVIEUX, Sidina MEDANI, Julien DUMONT.
www.fnaim.fr

Copyright : la note immobilière de conjoncture de la FNAIM ne peut être reproduite qu'avec le consentement de la cellule économique de la FNAIM

Janvier 2016



| AGIR POUR LE LOGEMENT |