FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

3 juillet 2014

Communiqué de presse

« Réalité et pragmatisme »
Le marché immobilier résidentiel au 1er semestre 2014

Les marchés du logement ont perdu leurs repères, ils sont déboussolés. Le neuf a atteint le point d'alerte sur les conséquences du manque de construction pour la croissance et pour l'emploi. L'ancien en profite un peu mais sans dynamisme ni conviction. C'est dans ce contexte très complexe que le Gouvernement cherche à dessiner un plan de relance, sans bien savoir ce qu'il faudrait soutenir en priorité : l'offre ou la demande ?

Dans son analyse semestrielle du marché, la FNAIM, première organisation professionnelle de l'immobilier, fait apparaître, chiffres à l'appui, les dommages collatéraux causés par la politique du logement menée depuis plusieurs années.

L'économie et la construction en berne : les deux sont liés

Dans un climat économique difficile (croissance atone, chômage au-dessus de 10%, pouvoir d'achat et dépenses de consommation en baisse), l'indicateur de confiance des ménages se redresse d'un point mais reste très en-dessous de son niveau moyen sur longue période.

Parmi les causes d'atonie de la croissance, le marasme qui affecte la production de logements neufs tient une place non négligeable. On n'en est plus à évoquer les 500 000 constructions nouvelles par an, ni même les 391 000 nécessaires pour répondre à la demande potentielle de l'année en cours. Le plancher des 300 000 logements neufs sera probablement enfoncé en 2014.

Le manque de logements ne fait que s'accroître. Quasiment toutes les régions sont concernées, à l'exception de trois d'entre elles : Aquitaine, Poitou-Charentes et PACA. Sur un an, les mises en chantier ont baissé de -13,5% en Ile-de-France, région où les besoins sont pourtant les plus criants. Même situation alarmante en Rhône-Alpes (-11,7%), Pays de la Loire (-13,8%) et en Midi-Pyrénées (-16,9%), régions dynamiques sur le plan de l'emploi et de la démographie.

Les ventes dans l'ancien : contre vents et marées

La faiblesse – et les prix – de l'offre dans le neuf déplacent une partie de la demande vers l'ancien, notamment celle des primo-accédants dont les budgets sont trop serrés pour acheter dans le neuf. Résultat, le volume des ventes dans l'ancien résiste : il devrait rester autour du niveau de 2013 à savoir 719 000, contre 704 000 en 2012.

Un marché déprimé, surtaxé, complexifié. Ce chiffre est toutefois à relativiser. Le marché de l'ancien restera, encore cette année, inférieur à la moyenne des 10 dernières années. Par rapport à 2004 le volume des transactions plonge de 12,8% au niveau national et de 21,3% en Ile-de-France. Aucune région n'est épargnée.

Qu'importe ! C'est le moment choisi par l'Etat pour renchérir les frais d'acquisition dans l'ancien. Autorisés à augmenter pendant deux ans la part des droits d'enregistrement qui leur revient, les départements en ont profité dans leur quasi-totalité (88 sur 96 en métropole). Ces droits sont passés, depuis le 1er mars 2014, de 3,8 % à 4,50 % maximum, la Côte-d'Or s'étant contentée de 4,45 %.

Et comme si cela ne suffisait pas, la loi ALUR est venue compliquer les transactions des appartements en obligeant à annexer aux avant-contrats de vente (promesses ou compromis) une quinzaine de documents relatifs à la copropriété. Vouloir garantir l'information de l'acquéreur est louable mais la méthode employée montre à quel point le législateur est déconnecté des réalités du terrain.

Les prix dans l'ancien : des moyennes en trompe-l'œil

Sur un an, la baisse des prix est globale (à l'exception d'une région, l'Aquitaine) : -1,9% sur la France entière, sensiblement plus marquée pour les appartements (-2,5%) que pour les maisons (-1,4%). Ces moyennes ne reflètent toutefois pas les disparités de marché, ni les écarts de prix entre les biens de bonne facture et ceux plus ordinaires.

Appartements : le grand écart. Au premier semestre 2014, le prix moyen au m² était de 3 216 euros sur la France (-2,5% sur un an), en s'étageant de 2 581 euros en province (-2,4%) à 4 988 euros en Ile-de-France(-2,8%) et à 8 527 euros à Paris (-2,2%).

Les régions les plus touchées par la baisse sont Champagne-Ardenne (-5,2%), Lorraine -4,7%) et PACA (-4,3%). Des villes comme Reims (2 195 euros/m²) et Metz (2 042 euros/m²) enregistrent une baisse respective de -5,8% et de -3,8%.

Maisons : des prix plus homogènes. Absentes, ou quasiment, des grands centres urbains, les maisons connaissent, en moyenne, des écarts de prix plus limités que les appartements. Leur prix moyen se situe à 2 076 euros/m² au 1er semestre 2014 (-1,4% sur un an), l'Ile-de-France (3 050 euros/m², -1,4%) restant moitié plus chère que la province (1 924 euros/m², -1,4%).

Le financement toujours aussi attractif, heureusement !

Malgré des taux d'intérêt toujours attractifs, la demande solvable tend à se rétrécir et la peur du lendemain en décourage plus d'un de s'endetter sur le long terme. Telle est la conclusion de l'analyse de la tendance du crédit à l'habitat au cours du 1er semestre 2014 réalisée par CAFPI, premier courtier français de la distribution bancaire en intermédiation.

Des taux historiquement bas. En juin 2014, les taux des prêts immobiliers viennent de battre un nouveau record : 2,70% pour un prêt à taux fixe sur une durée de 20 ans. La politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE) a augmenté la capacité d'emprunt des acquéreurs et elle leur a donné davantage de pouvoir d'achat immobilier, particulièrement dans les secteurs où les prix baissent (jusqu'à 7 m² en Champagne-Ardenne, par exemple).

Les taux devraient rester attractifs pendant quelques mois encore, mais rien n'est acquis par la suite. En cas de hausse des taux, il faudrait une baisse des prix corrélative pour maintenir le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs. Imaginons que le taux fixe moyen sur 20 ans passe de 2,95% à 3,45%, soit une hausse de 50 points de base. L'équilibre du pouvoir d'achat immobilier nécessiterait alors une baisse de -4,42% des prix.

Des primo-accédants encore à la peine. Les ménages qui achètent pour la première fois leur résidence principale constituent, d'ordinaire, le principal moteur des marchés immobiliers, neuf et ancien. Ce n'est plus vrai depuis début 2013. Et si leur proportion croît au 1er semestre 2014, c'est surtout en raison de la baisse du nombre global des ventes (neuf et ancien confondus) et d'une nouvelle plongée des ventes à investisseurs et en résidence secondaire.

Les loyers s'autorégulent logiquement

Les prix des loyers réagissent très vite aux lois de l'offre et de la demande. Confrontés aux restrictions budgétaires des ménages, ils arrêtent d'augmenter, puis baissent, comme actuellement au niveau national (-0,1% à 12,73 euros/mois/m²).

En province, le phénomène est, logiquement, plus marqué (-0,4% à 10,71 euros/mois/m²). Mais en Ile-de-France, où le manque de logements est le plus criant et la demande solvable la plus forte, les loyers continuent d'augmenter (+0,7% à 20,39 euros/mois/m²).

Preuve, s'il en fallait une de plus, que ce n'est pas la fixation autoritaire des loyers qui apaisera le marché, mais bien un apport massif de nouveaux biens destinés à la location dans les secteurs les plus demandeurs. Ce ne sont hélas pas les dernières mesures dissuasives prises par la loi ALUR à l'encontre des propriétaires-bailleurs qui relanceront l'investissement locatif pourtant si nécessaire.

Un plan de relance nécessaire. Sera-t-il suffisant ?

Le 25 juin dernier, le Premier ministre annonce son intention de relancer les marchés immobiliers résidentiels par une série de mesures qu'il laisse le soin à la ministre du Logement de détailler. Celle-ci présente, quelques heures plus tard, un plan de relance articulé autour de quatre priorités :
- favoriser l'accession à la propriété par un redéploiement du prêt à taux zéro ;
- simplifier les règles de construction ;
- poursuivre le soutien de l'Etat à la construction de logements sociaux ;
- renforcer la mobilisation du foncier public

Contre-propositions. La FNAIM salue toute politique active en faveur du logement. Mais elle note que, une fois de plus, les professionnels n'ont pas été consultés pour la préparation de ce plan qui n'apporte pas grand-chose de nouveau et ne produira probablement pas d'effet positif immédiat.

La FNAIM formule trois propositions incitatives qui seraient simples et rapides à mettre en œuvre :

1. Réinstaurer le prêt à taux zéro dans l'ancien, sans travaux mais d'un montant limité et sous conditions de ressources afin d'abonder l'apport personnel des ménages modestes sans craindre d'effet haussier sur les prix.

2. Pour la taxation des plus-values immobilières, unifier les abattements pour durée de détention pour que l'exonération soit acquise au bout de 22 ans, aussi bien pour l'impôt que pour les prélèvements sociaux.

3. Créer une aide intergénérationnelle entre grands-parents et petits-enfants sous forme de donation ou de don manuel non fiscalisé sous condition d'emploi des fonds pour un achat immobilier.

En conclusion, la FNAIM craint que les pouvoirs publics n'aient pas mesuré l'exacte gravité de l'état des marchés immobiliers résidentiels qui souffrent d'un déficit de confiance et que le plan de relance annoncé ne soit pas suffisant et prépare ainsi la crise de demain.

Source statistique : la base de données FNAIM :
- ***2 millions de références***
  - *1 million en ventes*
  - *1 million en locations*
- ***Près de 150 000 logements supplémentaires par an***
  - *77 000 transactions*
  - *67 000 locations*

A propos de la FNAIM
La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com