



## Marché immobilier résidentiel 2015 : Nette reprise de l'activité transaction et production. Inquiétude sur la location.

« Sous l'effet des taux de crédit très bas et de prix en repli ou stabilisés, le nombre de transactions dans le logement existant a retrouvé son niveau proche des records historiques de la première partie des années 2000. La reprise se constate aussi dans le neuf, en collectif et en individuel. Ce bon bilan 2015 n'atteint toutefois pas le marché locatif privé dans l'existant, oublié ou... sacrifié », déclare Jean-François Buet, Président de la FNAIM, en introduction de la présentation des résultats du marché immobilier 2015.

### De l'ordre de 800 000 ventes dans l'existant en 2015

Après une stabilité au 1<sup>er</sup> semestre (entre 695 000 et 700 000 sur 12 mois glissants), le volume des transactions a augmenté de façon continue et rapide depuis juin, en même temps que l'indicateur de confiance des ménages. Par ailleurs, la baisse des taux d'intérêt s'étant poursuivie, l'indicateur de pouvoir d'achat immobilier a progressé de 4,3% en 2015. Au final, on pourrait atteindre, voire dépasser, 800 000 ventes sur l'année 2015.

**Un marché encore à deux vitesses.** La reprise des transactions ne concerne pas tous les segments du marché, ou pas au même degré :

- La hausse importante du nombre de ventes a été atteinte dans plusieurs régions : 19,7% en Bretagne, 18,3% en Aquitaine, entre 17% et 18% dans le Centre, la Basse-Normandie et Rhône-Alpes.
- D'un autre côté, certaines régions ne dépassent pas les 13% : Champagne-Ardenne (12,9%), Midi-Pyrénées (12,3%), Franche-Comté (11,2%), et trois régions peinent à redémarrer : Limousin (10,9%), Auvergne (8,8%) et Corse (4,8%).

**Forte reprise également dans le neuf.** Les Français ont retrouvé le chemin des bureaux de vente des promoteurs. Les réservations dans le neuf augmentent de 16,7% par rapport à 2014, à 99 465 unités. Les constructeurs de maisons individuelles ont aussi regarni leurs carnets de commandes de 10% par rapport à l'année précédente, à 111 000 unités.

La construction de ces logements neufs réservés ou commandés laisse présager une relance d'activité dans le secteur du bâtiment en 2016. Car, en 2015, les mises en chantier n'ont pas été supérieures à celle de 2014, à 351 800 unités (tous secteurs confondus, privés et public<sup>1</sup>, individuel et collectif y compris résidences services).

<sup>1</sup> Le 19 janvier 2016, le ministère du Logement a annoncé 108 921 logements publics « financés » en 2015 en métropole, soit 2,3% de plus qu'en 2014, en précisant que les trois-quarts étaient destinés aux classes moyennes (PLUS) ou plus aisées (PLS), un quart seulement étant destiné aux ménages les plus démunis (PLAI).

## Retournement de la tendance des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2015

En moyenne, les prix de vente dans l'existant ont augmenté de 1,9% sur la France métropolitaine au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 : +2,2% en province, +0,7% en Île-de-France. Cette hausse des prix ne compense pas la baisse antérieure. Sur un an, en effet, les prix se sont repliés de -1,9% au niveau national (-2% en province, -1,4% en Île-de-France), avec des disparités par type de logement et par régions :

- Selon l'indice des prix FNAIM (base 100 en 2000), la baisse, de -1,9% en moyenne, a été plus forte pour les maisons (-2,1%) que pour les appartements (-1,5%).
- Au plan géographique, les disparités se constatent entre les régions, même voisines (-1,8% dans les Pays de la Loire, contre -4% dans la région Centre, par exemple). Elles sont évidentes aussi entre les cœurs de villes, les périphéries et les zones rurales.

**Large échelle des prix.** Autre disparité, l'écart entre les villes les plus chères et les moins chères est toujours aussi important. Paris culmine toujours à plus de 8 000 euros en moyenne (8 413 €/m<sup>2</sup> fin 2015). Parmi les grandes villes, Lyon, Bordeaux, Lille et Ajaccio sont à plus de 3 000 €. À moins de 2 000 €/m<sup>2</sup>, on trouve notamment Poitiers, Clermont-Ferrand et Limoges.

**Inadéquation offre/demande ?** En cas de reprise d'un marché immobilier, comme au cours du second semestre 2015, ce sont généralement les produits les plus prisés, et donc les plus chers, qui partent en premier. L'offre de biens en mauvais état ou mal situés, en revanche, cherche encore sa demande. La baisse de prix qu'ils ont déjà enregistrée a-t-elle été suffisante ?

*« Il est probable que, pour ces biens de second choix, une opération « vérité des prix » soit déclenchée par l'extension, sous condition de travaux, du prêt à taux zéro (PTZ) aux logements existants. Les acquéreurs devront, en effet, demander des devis pour appuyer leur demande de PTZ : le coût estimatif des travaux incitera à la négociation du prix d'achat dans de nombreux cas »,* fait observer Jean-François Buet.

## Les inquiétudes sur le marché locatif privé

Les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont en baisse partout en France. Ils se situent à 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%). En soi, ce serait plutôt une bonne nouvelle. Mais il faut en analyser les causes et les conséquences :

**Causes.** L'encadrement des loyers décidé par la loi ALUR et mis en œuvre à Paris depuis le 1<sup>er</sup> août 2015 n'est pour rien dans cette baisse. Les effets du plafonnement de loyer imposé par la réduction d'impôt Duflot sont limités à deux ou trois dizaines de milliers de logements neufs livrés en 2015. La cause provient, pour l'essentiel, d'une paupérisation globale de la clientèle locative : pour louer son bien, le propriétaire doit ajuster le loyer aux capacités financières du locataire.

**Conséquences.** La baisse du loyer entraîne de facto un tassement des rendements. Comparé à l'assurance-vie ou au Livret A (qui profitent d'une fiscalité privilégiée), le rendement locatif brut d'un logement, de l'ordre de 4% à 7%, paraît élevé. Mais il faut en retirer des charges supportées par le propriétaire, en constante augmentation (à l'instar de la taxe foncière) et les impayés, en croissance régulière du fait des difficultés des locataires et de l'allongement des délais de procédure.

**Conclusion de Jean-François Buet :** *« Une fois net de toutes charges et d'impôts, le rendement servi par l'investissement locatif se réduit comme peau de chagrin. Le petit delta qu'il procure par rapport aux placements financiers les plus courants rémunère-t-il suffisamment les risques pris par le bailleur et, surtout, les contraintes auxquelles il doit faire face ? Rien n'est moins sûr, d'autant que la loi ALUR de*

*2014 a, une nouvelle fois, accru les obligations pesant sur les propriétaires et pénalisé ceux-ci un peu plus en rallongeant les délais de procédure en cas d'impayés de loyers. Les locataires y trouveront-ils leur compte ? Là encore, rien n'est moins sûr ! »*

#### **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'Éthique 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. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

---

#### **Contact Presse**

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)