



## L'immobilier en 2016 : Des signaux de reprise dans une France à plusieurs vitesses

**Regain.** Dans tous les segments du marché, les chiffres attestent d'un dynamisme retrouvé. Le raffermissement de 2015 s'est poursuivi l'an dernier. Avec près de 850 000 transactions, le volume des ventes est en hausse de 5,2 %. Les prix ont continué à légèrement progresser, de 1,5%. Les loyers sont restés stables (+ 0,7 %). Dans le neuf, les mises en chantier ont bondi de 11 %, les ventes en VEFA de 17,4 %, et les ventes de maisons individuelles de 18,3 %.

**Aubaine.** Cette bonne tenue s'explique en grande partie par les conditions de financement grandement favorables aux ménages. Les taux déjà bas ont continué de baisser en perdant encore 78 points de base sur un an. Ils se sont situés en moyenne à 1,55 %. Le pouvoir d'achat des emprunteurs s'est amélioré, au point de permettre, pour un même budget, d'acquérir 5 mètres carrés supplémentaires en moyenne. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que le moral des ménages soit en légère amélioration.

**Reprise ou rattrapage ?** Pour autant, assistons-nous à un vrai redémarrage ou à un simple rattrapage ? Il est permis de s'interroger, quitte à refroidir les enthousiasmes. Nous sortons en effet d'une longue période d'attentisme. Depuis deux ans, la stabilisation des prix a permis à des projets jusque-là différés de se réaliser. Mais cette phase de rattrapage semble s'achever, comme le montre le ralentissement de la progression au second semestre 2016.

**Une France à multiples vitesses.** Et puis surtout, la reprise n'a pas été uniforme. Elle n'a pas profité à tout le monde. La France est plus que jamais disparate, entre départements et entre métropoles régionales. Ainsi la progression moyenne de 5,2 % du nombre de ventes : elle ne reflète pas la chute de 3,6 % constatée en Lozère, pas plus que le pic de 13,3 % enregistré en Haute Corse. De même, il n'y a rien de commun entre les dix départements les plus actifs et les dix autres qui ferment la marche. Les premiers totalisent 27,6 % du volume des ventes, quand les derniers en représentent difficilement 2,2 %.

Pareil constat vaut pour les métropoles. Les prix font le grand écart entre Paris (8 665 € le mètre carré) et Limoges (1 301 € le mètre carré). Mais les évolutions moyennes sont elles-mêmes trompeuses. Ainsi quand les prix montent de plus de 3% à Nîmes, ils ne dépassent pas 2 059 € le mètre carré. Alors que s'ils chutent dans les mêmes proportions à Ajaccio, ils se situent encore à 3 040 €. Les rendements locatifs sont également contrastés, entre 7,2 % à Rouen et 4,7 % à Bordeaux.

## A quand la reconnaissance du rôle économique du bailleur privé ?

Ils sont près de 4,8 millions en France, dont 28% ne sont pas imposables. C'est dire s'ils ne sont pas tous des nantis. Sans le volontarisme financier de milliers de particuliers, les besoins en logement des Français seraient encore plus mal pourvus. Il serait temps que soit reconnu le rôle économique du bailleur privé. C'est pourquoi, plus que jamais, la FNAIM réitère ses propositions :

**Pour des investissements déductibles du revenu foncier.** La FNAIM propose de retenir comme assiette la valeur du bien. Le régime de base serait celui où les loyers sont libres. L'amortissement serait de 1% par an, quelle que soit la façon dont il a été acquis (acquisition, héritage) et quelle que soit la date de l'acquisition. Dans les hypothèses où le loyer est réglementé, l'amortissement serait renforcé. A hauteur de 2% par an pour les loyers intermédiaires; 3% par an pour les loyers « sociaux »; 4% par an pour les loyers « très sociaux », pendant la durée de l'engagement, sous condition d'une location effective pendant 6 à 9 ans. Si une vente survient après la période d'engagement, elle serait exonérée de l'impôt sur la plus-value dès lors que le produit de la vente serait réinvesti dans un logement à loyer maîtrisé.

**Pour les collectivités locales.** La FNAIM propose aussi que les logements à loyers sociaux ou très sociaux soient comptabilisés dans les quotas SRU.

**Pour des travaux amortissables.** Dans la même logique économique d'investissement, les travaux importants doivent aussi pouvoir être amortis.

### A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première 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)