



Bilan FNAIM 2013 du marché français du résidentiel ancien

Un secteur qui souffre et des perspectives marquées par l'incertitude

14 janvier 2014

Une conjoncture économique dégradée, une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté..., 2013 fut une année difficile pour l'immobilier, heureusement soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas.

2014 s'ouvre sous les mêmes auspices avec, en plus, une crainte de remontée prochaine des taux de crédit immobilier. Telles sont les grandes lignes de la conférence de presse tenue conjointement, le 14 janvier 2014, par la FNAIM, le courtier en crédit immobilier CAFPI et le réseau international d'agences ERA.

« La FNAIM, 1^{er} syndicat professionnel de l'immobilier avec ses 12 000 adhérents, fort de sa connaissance des marchés, de sa base de données et de l'expertise de ses services statistiques, dresse un bilan sincère des marchés du logement ancien dans notre pays, dénué de toute arrière-pensée corporatiste », tient à préciser Jean-François BUET, son Président, qui ajoute : « Ce bilan n'est pas enthousiasmant. Il confirme la nécessité d'agir ou de réagir si l'on veut redresser un secteur d'activité essentiel à notre économie ».

Baisse généralisée des transactions en 2013

Le marché immobilier résidentiel ancien connaît une nette dégradation depuis 2012. Le nombre des transactions rejoint, en 2013, le niveau de 2008, date de l'éclatement de la crise des subprimes. Cette baisse d'activité s'explique à la fois :

- Par la faiblesse de l'offre. Des vendeurs potentiels renoncent à leur projet par manque de confiance en l'avenir et par crainte de l'impôt sur la plus-value. La production insuffisante de logements neufs accentue encore le manque d'offre ;
- Par la diminution de la demande. De nombreux candidats acquéreurs, en particulier les primo-accédants, n'ont plus les moyens d'acquérir leur logement ou hésitent à s'endetter par crainte pour leur situation professionnelle.

La FNAIM estime à 668 000 le nombre des transactions de logements anciens conclues en France en 2013. C'est -5,1 % par rapport à 2012 (704 000 ventes) et de -15 % à -20% par rapport aux années d'avant-crise des subprimes, intervenue en 2008. D'après l'étude européenne d'ERA, la France se situe au 3^e rang des marchés immobiliers en repli, après le Portugal et les Pays-Bas.

La baisse du marché national se retrouve dans toutes les régions, sans exception. Elle est particulièrement forte en Champagne-Ardenne (-8,7 %), Alsace (-8,6 %), Languedoc-Roussillon – région particulièrement touchée par la mévente des résidences secondaires – (-7,6 %), Basse-Normandie (-7,4 %), Haute-Normandie (-6,8 %), Ile-de-France (-6,6 %).

Baisse quasi générale des prix des ventes en 2013

Paradoxalement, la dégradation du nombre de transactions ne se traduit pas par une chute importante des prix. Jusqu'à présent, semble-t-il, le retrait parallèle de l'offre et de la demande ont empêché la formation de stocks importants à la vente et ont limité la baisse des prix. Celle-ci est toutefois à nuancer sur le plan géographique : elle est davantage perceptible dans les bassins d'emploi les plus affectés par la crise économique.

Sur la France entière, tous logements anciens confondus, les prix ont reculé de -2,9% par rapport à 2012. Le repli est plus marqué en province (-3,0 %) qu'en Ile-de-France (-2,5 %). La baisse est plus accentuée dans l'habitat collectif que dans l'individuel :

- Les appartements accusent une baisse de -3,5 % sur la France entière, plus forte en province (-3,8 %) qu'en Ile-de-France (-3,0 %).
- Les maisons sont en recul de -2,5 % sur la France entière, avec la même tendance plus marquée en province (-2,6 %) qu'en Ile-de-France (-1,8 %).

Région par région, l'érosion des prix s'avère aussi globalement plus forte en collectif qu'en individuel :

- En appartement, à l'exception du Centre (+1,3 %) et des Pays de la Loire (-0,1 %), toutes les régions voient leurs prix diminuer de façon plus ou moins importante : -6,8 % en Basse-Normandie, Haute-Normandie, Champagne-Ardenne ; -5,9 % en PACA ; -4,9 % en Languedoc-Roussillon, etc.
- En maison, deux régions restent en – légère – hausse : la Haute-Normandie (+1,1 %) et l'Aquitaine (+0,2 %). Les autres baissent, fortement pour certaines d'entre elles : la Franche-Comté (-6,0 %), la Bretagne (-5,7 %), le Languedoc-Roussillon (-5,3 %), Poitou-Charentes (-4,3 %), la Basse-Normandie (-4,2 %), etc.

Quelques repères de prix. Sur la France entière, en 2013, le prix moyen au m² est de 3 298 euros en appartement (-3,5 %) et de 2 106 euros en maison (-2,5 %). Avec des écarts très prononcés entre les régions. Ainsi, aux deux extrêmes, l'Ile-de-France, avec un prix moyen des appartements à 5 130 euros/m², est trois fois plus chère que la Franche-Comté (1 628 euros/m²).

Les capitales régionales connaissent, elles aussi, d'importants écarts de prix entre elles : Paris, à 8 706 euros/m² (-3,2 %) est 6 fois plus chère que Limoges, à 1 377 euros/m² (-5,7%). Dans la plupart des métropoles régionales, les prix se situent entre 2 000 et 3 000 euros/m².

- A plus de 3 000 euros/m², on trouve Bordeaux à 3 445 euros/m² (+3,0 %), Lyon à 3 360 euros/m² (-5,7 %), Lille à 3 241 euros/m² et Nantes à 3 074 euros/m² (+0,6 %).
- A moins de 2 000 euros/m², on trouve Poitiers à 1 920 euros/m² (-1,3 %), Clermont-Ferrand à 1 897 euros/m² (-2,9 %), Châlons-en-Champagne à 1 651 euros/m² et Limoges à 1 377 euros/m² (-5,7 %).

Baisse ou stabilisation des loyers en 2013

Directement corrélé au niveau de vie des Français locataires de leur logement, les loyers du secteur privé se sont assagis : ils baissent de 0,3 % au niveau national et de 0,6 % en province, tandis qu'ils progressent moins que l'inflation en Ile-de-France (+0,8 %).

En régions, le loyer moyen par mois et par m² se situe entre 10 et 12 euros, à quelques exceptions près :

- l'Ile-de-France, à 20,64 euros/m² (+0,8 %) et PACA, à 14,43 euros/m² (-1,3 %).
- Restent en dessous de 10 euros la Bourgogne, à 9,96 euros/m² (+1,1 %), la Basse-Normandie, à 9,74 euros/m² (+1,8 %), la Lorraine, à 9,32 euros/m² (-2,5 %), le Limousin et l'Auvergne, toutes deux à 8,68 euros/m² (-2,7 %).

Dans les capitales de région, les loyers, sensiblement supérieurs à la moyenne régionale, sont généralement compris entre 11 et 13,50 euros par mois et par m². Paris culmine à 27,92 euros/m² (+1,8 %) tandis que Châlons-en-Champagne ferme la marche à 8,33 euros/m².

Rendements locatifs. Le rapport entre le loyer annuel et le prix des appartements dans les principales métropoles régionales permet de dégager une estimation des rendements locatifs. Compris, pour la plupart, entre 5 % et 6 %, ils situeraient l'immobilier locatif résidentiel dans le haut du classement actuel des placements. Une performance à relativiser.

Il s'agit, en effet, de rendements bruts qui ne tiennent pas compte des charges et contraintes spécifiques à l'immobilier : travaux d'entretien, gestion locative, frais d'entrée élevés, revenus et plus-values lourdement taxés.

« C'est bien là toute la problématique actuelle de l'investissement locatif dans le logement : une fois les charges déduites, son rendement net souffre désormais de la comparaison avec certains placements financiers qui, eux, ne demandent aucun effort de gestion à l'investisseur. Il ne faut donc pas s'étonner du découragement éprouvé par de nombreux propriétaires bailleurs », souligne Jean-François BUET.

Prévisions de la FNAIM pour 2014

En ce début d'année, beaucoup d'incertitudes pèsent sur le marché immobilier résidentiel, dans tous les domaines : économique (croissance, chômage), psychologique (moral des ménages, confiance), financier (taux d'intérêt, solvabilité des accédants à la propriété), juridique (loi ALUR), fiscale (plus-values, droits d'enregistrement), etc. L'étude CAFPI le confirme : le risque de remontée des taux, la hausse des frais de notaire et le déficit de construction de logements neufs l'amène à pronostiquer un net recul de la production de crédits en 2014.

« Ces évolutions du marché immobilier ont un impact sur l'emploi et l'activité. En 2013, en se basant sur le nombre de cartes professionnelles délivrées ou renouvelées par les préfetures, ce sont plus de 3 000 agences qui ont fermé et, en conséquence, près de 10 000 emplois qui ont été détruits. Les métiers de la transaction et de l'administration de biens ont été très affectés par une économie française en berne », explique Jean François BUET.

Dans ces conditions, prévoir ce que sera l'année 2014 relève de la gageure. Néanmoins, la FNAIM, qui a vu ses prévisions régulièrement confirmées dans le passé, avance deux tendances fortes pour cette année.

- Un nombre de transactions dans l'ancien qui pourrait encore baisser, sans descendre en-dessous de 650 000 (contre 668 000 en 2013).
- Des prix de vente dans l'ancien qui devrait encore baisser, sans aller au-delà de -4 %.

Source statistique : la base de données FNAIM :

- **2 millions de références**
 - o 1 million en ventes
 - o 1 million en locations
- **Près de 150 000 logements supplémentaires par an**
 - o 77 000 transactions
 - o 67 000 locations
- **Première base privée de données immobilières**
 - o 12 000 professionnels adhérents et contributeurs

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

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

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