



L'immobilier au 1^{er} semestre 2016 : Le retour à un marché fluide et équilibré

Dans le prolongement de la tendance du début de l'année, l'activité du marché du logement existant demeure orientée à la hausse. 840 000 transactions devraient être enregistrées entre juillet 2015 et fin juin 2016. Rapporté à l'effectif du parc, qui s'accroît d'environ 350 000 logements chaque année, le taux de rotation est de 2,4 %.

Cette reprise prend place dans un contexte de prix stabilisés. Ils ont certes augmenté au 2^e trimestre de +1,7 % sur la France entière (+1,8 % en région et + 0,9 % en Île-de-France) mais ont baissé sur un an de -1,1 % (-1,5 % en région, +0,3 % en Île-de-France).

La tendance est identique pour le marché du logement neuf. Les promoteurs enregistrent un redressement du volume des ventes (+15,2 % au 1^{er} trimestre 2016 par rapport au 1^{er} trimestre 2015) qui s'accompagne d'une diminution des stocks, dans un contexte de quasi-stabilité des prix. Les mises en vente progressent significativement (+18,8 % sur la même période).

De même, le marché de la maison individuelle dans le secteur diffus voit le redressement des ventes amorcé en 2015 se poursuivre à un rythme soutenu (+ 13,8 % en glissement annuel à fin avril 2016). 115 700 ventes brutes ont été enregistrées de mai 2015 à avril 2016.

Dans l'ensemble, c'est l'optimisme qui prévaut. L'indicateur synthétique de confiance des ménages a augmenté de 5 points en un an. 7 Français sur 10 estiment que la période est propice à l'achat immobilier et la même proportion que les prix vont rester stables ou baisser dans les six prochains mois. Dans le détail, ils sont 74 % à estimer que la situation économique est favorable pour devenir propriétaire pour la première fois, 39 % pour revendre son logement, 65 % pour investir dans l'immobilier locatif et 52 % pour acheter une résidence secondaire. 83 %, enfin, sont conscients que les taux actuels des crédits immobiliers sont très attractifs.

Stabilité sur le marché locatif

Calme plat en revanche sur le marché locatif. La période de stabilité des loyers se prolonge. Après avoir connu une très légère baisse à la fin 2015, l'IRL n'augmente au 1^{er} trimestre 2016 que de façon infinitésimale (+ 0,06 % en glissement annuel). Selon l'indice FNAIM, les loyers de relocation n'ont dans le même temps crû que de 0,5 %.

Cette stabilité, qui ne signifie pas l'absence d'activité du marché, traduit un équilibre global entre l'offre et la demande locatives, avec, bien entendu, des disparités géographiques : détente dans de nombreuses villes de province, où le loyer de relocation est parfois inférieur au loyer du précédent locataire, tensions sur certains marchés dont, évidemment, celui de l'agglomération parisienne.

Les jeunes moins optimistes que leurs aînés

Cet optimisme n'est malheureusement pas partagé par les jeunes. Ils sont 67 % à estimer qu'il n'est pas facile pour eux de se loger et 78 % que les difficultés sont plus grandes pour eux que pour leurs parents au même âge. 70 % consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, 39 % rencontrant des difficultés pour payer leur loyer ou leur remboursement d'emprunt. Néanmoins, près d'un jeune sur deux est propriétaire de son logement et, parmi ceux qui ne sont pas encore propriétaires, 55 % envisagent d'acheter. Leur perception des prix semble bonne : 28 % pensent consacrer un budget de 150 à 200 K€ pour un tel achat et 23 % de 100 à 150 K€. Mais, dans tous les cas, leur apport personnel serait faible : 43 % disposeraient alors de moins de 10 % du montant de l'acquisition.

On remarque aujourd'hui que la colocation est devenue un mode de logement à part entière, mais davantage par contrainte financière (69 %) que par choix assumé (31 %). Parmi celles et ceux qui l'expérimentent, 49 % ont tout de suite cherché un logement exclusivement en colocation, 22 % ont commencé à chercher un logement pour y habiter seul(e) et 29 % cherchaient indifféremment à loger seul(e) ou en colocation. Les femmes sont majoritaires (64 % contre 36 % d'hommes), les actifs représentant 49 % des colocataires et les moins de 35 ans 69 %. Les seniors (+ 65 ans) sont une minorité : 2 % seulement. La colocation se pratique surtout dans les grandes agglomérations : 21 % des colocataires se rencontrent dans la région parisienne et 36 % dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

À 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. À 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