



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 23/01/19

Les transactions toujours au plus haut, mais attention à la perte de confiance des ménages

La FNAIM réitère ses propositions en matière de réhabilitation de l'ancien et de réforme de la profession d'agent immobilier



Avec 965 000 ventes en 2018, l'activité s'est maintenue à ses sommets (+0,3% par rapport à 2017). En trois ans, ce sont 170 000 transactions supplémentaires qui ont été finalisées. Le taux de rotation est resté aussi élevé que lors de la période record du début des années 2000. Les taux d'intérêt historiquement bas ont certainement motivé les ménages pour passer à l'acte, mais la confiance est par nature fragile. Or en novembre, une baisse a été constatée. Il faudra surveiller ce facteur en 2019, même si, en l'état actuel des choses, l'indice reste plus élevé que sur la période 2008 à 2015.

Une décélération des prix de vente au m²

Les chiffres synthétiques des prix font apparaître une décélération : ils ont augmenté de 2,7% dans la France entière contre 4,2% en 2017. Mais avec combien de disparités !

D'abord, entre types de biens : la hausse est de 3,8% pour les appartements (contre 4,9% en 2017) et de 1,5% pour les maisons (contre 3,7% l'année précédente).

Ensuite entre Paris, l'Ile de France et le reste du territoire. Dans la capitale, les prix ont augmenté de 5,9% (contre 6,5% en 2017). En Ile-de-France, la progression est de 4,1% (5% l'année précédente). Et dans le reste de la France, elle est de 2,1% (au lieu de 3,9% en 2017).

Mais là encore, les écarts sont considérables, entre une augmentation de 6,7% à Nantes, contre un petit 0,7% à Rouen ou Lille, et une baisse de 1,6% à Ajaccio. Du coup, la statistique se traduit sur le terrain par des réalités contrastées d'une ville à l'autre.

Une baisse générale du pouvoir d'achat

L'augmentation des prix s'est traduite par une baisse de la surface achetable d'1,4 m² en moyenne. C'est un fait évident. Mais parallèlement, la baisse de dix points de base en matière de taux a parfois réussi à compenser la valeur accrue des biens. C'est en particulier le cas à Lille et Rouen.



Contact Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel/Rémi Demolière
01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Et puis, tout dépend de l'hypothèse de départ, comprenant des prix déjà plus ou moins élevés. Dès lors, pour 160 000 euros empruntés sur vingt ans, on peut acheter 17 m² à Paris, 49 m² à Lille, 52 m² à Nantes, 58 m² à Ajaccio, et jusqu'à 71 m² à Rouen. Voilà qui relativise les hausses et baisses évoquées plus haut.

Marché de la location

L'impact des prix d'achat sur la rentabilité d'un investissement locatif fait voir les choses différemment. Ainsi, le taux de rendement varie de 3,7% à Bordeaux, à 6,3% à Dijon et Marseille. À comparer avec les 2,1% que rapporte l'assurance vie, ou les 0,75% du Livret A. C'est un critère à retenir dans l'hypothèse d'un placement sûr et attractif pour son épargne.

À cette réserve près que le choix de la localisation est primordial. En effet, la taxe foncière évolue différemment d'une ville à l'autre. Et cela, de manière décorrélée des prix. Depuis 2003, elle a significativement progressé de 39%. C'est sans aucune mesure avec l'inflation ou l'indice de référence des loyers.

Le potentiel bénéfique de l'amendement Denormandie

En revanche, une nouveauté législative mérite d'être analysée attentivement, car son potentiel d'efficacité dans l'ancien est réel : c'est l'amendement Denormandie. Il devrait procurer un triple effet : maintenir un habitat de qualité, assurer un rééquilibrage entre l'existant et la construction neuve, accélérer la réhabilitation des logements anciens. Cela permettrait de régénérer les investissements, mais également de ramener les populations dans les centres-villes localisés.

Dans bon nombre de villes où le parc ancien est important et nécessite des travaux de mise aux normes, la réduction d'impôt de 18% permise par l'amendement Denormandie ferait apparaître des rendements hautement attractifs : 8,2 % à Carcassonne, 7,3% à Auxerre, 6,7% à Pau, 5,5 % à Saint Nazaire et 5,7% à Grasse (en attente du décret sur le détail des travaux).

Ce regain d'intérêt pour l'ancien est d'autant plus pertinent que l'activité dans le neuf s'essouffle. Les 400 000 mises en chantier en 2018 se traduisent concrètement par une baisse de 5,9% des permis de construire autorisés pour le collectif.

Perspectives du marché résidentiel en 2019

Dans ce contexte, même si le pouvoir d'achat immobilier devrait rester supérieur à la moyenne historique de ces dernières années, une inflexion du marché est à prévoir. Trois voyants devront être particulièrement surveillés en 2019 : les taux d'intérêt, la confiance des ménages et le niveau de l'emploi.

Reconnaître le rôle économique des agents immobiliers

L'expérience d'un expert et d'un conseiller sera plus précieuse que jamais, Dans ce contexte, il conviendra d'aplanir le différend né de l'article 68 de la loi de Finances qui tente de plafonner les honoraires des agents immobiliers dans le cadre des ventes en PINEL. La FNAIM a démontré que ce texte est inapplicable. Le gouvernement l'a tout de même modifié afin de l'imposer, mais la profession reste unie et attaquera systématiquement tout ce qui bride les contrats et les tarifs.

La Fédération attend beaucoup de son audition avec le député Mickaël Nogal en préfiguration du projet de réforme des agences immobilières dont l'objectif serait de faciliter l'intermédiation en gestion locative. La FNAIM, souhaiterait élargir le débat à la transaction et au syndic.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel/Rémi Demolière
01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

ELAN pour le pire ...

Sinon, parmi les sujets qui fâchent, la FNAIM dénonce une fois de plus l'encadrement des loyers qui perpétue une politique de zonage improductive. Elle propose un encadrement de la taxe foncière qui, elle, évolue de manière totalement décorrélée des prix.

...et pour le meilleur

En revanche, la Fédération soutient le Bail mobilité contenu dans la loi ELAN. Le gouvernement veut le promouvoir, car il espère un transfert des biens Airbnb vers le bail mobilité. Grâce à un amendement proposé par la FNAIM, le bail mobilité ne nécessite aucune autorisation de changement d'usage, ce qui est d'une grande aide en zone tendue. Concernant le nouveau CNTGI dont le rôle avait été safeguardé grâce aux propositions de la FNAIM, la Fédération attend toujours sa mise en place car son rôle sera indispensable pour une concertation saine sur la réforme de la copropriété.

La FNAIM propose d'encourager l'épargne des copropriétés et l'amortissement des dépenses liées à la transition énergétique

De même, la FNAIM veut rappeler sa force de proposition. Ses experts ont réfléchi à une nouvelle approche de l'aide publique en repensant l'accompagnement des copropriétaires dans le cadre des travaux de rénovation énergétique. Deux leviers pourraient être utilisés : l'encouragement à l'épargne des copropriétés et l'amortissement des dépenses liées à la transition énergétique.

Quatre chiffres éclairent l'acuité de cette réflexion :

- L'aide publique ne représente que 1,6% des 22,7 milliards d'euros de travaux annuels de rénovation énergétique.
- Les travaux de rénovation énergétique représentent 47% des travaux du parc des logements existants.
- Les deux tiers de l'activité du bâtiment concernent des travaux dans le logement existant.
- La facture énergétique s'élève à 44 milliards d'euros par an dont 86% du coût ne concerne que le secteur privé du logement.

Il faut donc encourager l'épargne des copropriétés pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique en copropriété. Or les fonds de travaux, nécessaires au financement de la rénovation énergétique, sont obligatoires dans toutes les copropriétés de plus de 10 lots. Les fonds abondés par ces dernières représentent, chaque année, près de 380 millions d'euros en France.

La proposition de la FNAIM consiste à ce que l'ANAH (l'Agence Nationale de l'Habitat), qui accorde des aides financières pour travaux aux propriétaires, puisse abonder les fonds travaux des copropriétés à hauteur de 20% de leur montant lors de leur utilisation pour une rénovation énergétique.

Pour le logement individuel, un livret d'épargne transition énergétique pourrait parfaitement permettre le même mécanisme d'abondement.



Contact Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel/Rémi Demolière
01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Par ailleurs, la FNAIM constate que tous les propriétaires n'ont pas accès aux déductions fiscales. Cela représente un frein à la rénovation énergétique des copropriétés. Un frein doublé d'une iniquité puisque les bailleurs peuvent déduire de leurs revenus fonciers, le coût des travaux, et imputer sur leurs revenus globaux le déficit dans la limite de 10 700€ par an. À l'inverse, le propriétaire occupant ne bénéficie d'aucun levier fiscal.

La FNAIM préconise une politique d'amortissement d'une partie du coût dû à la rénovation énergétique (pour la seule partie qui n'est pas déjà subventionnée). Une quote-part de ce coût serait déductible du revenu imposable de tous les propriétaires sur 10 ans.

ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Télécharger le dossier



@jmtorrollion @FNAIM



Entamons une discussion !

À 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. 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/Rémi Demolière
01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com