



Le 5 juillet 2017

Le marché immobilier au premier semestre 2017

Moral des ménages, volume des transactions et niveau des prix alignés à la hausse

Les années de scrutin présidentiel ont-elles une influence bénéfique sur le moral des Français ? Toujours est-il qu'en mai 2017 (élection d'Emmanuel Macron), l'indicateur de confiance des ménages a retrouvé son plus haut niveau depuis août 2007 (été de l'élection de Nicolas Sarkozy). Le nombre de transactions et le niveau des prix sont, eux aussi, alignés à la hausse.

Nombre de ventes record. En volume, le cap des 900 000 ventes annuelles a été franchi en juin. C'est un chiffre sans précédent, qui se traduit par une progression de 9,9% sur douze mois. Le record doit être relativisé cependant, car depuis 2000, le parc immobilier s'est accru de 20%. De leur côté, les ventes n'ont progressé que de 13%. Pour égaler la rotation maximale observée l'année du millénaire, il aurait fallu parvenir à 950 000 transactions. Autre ombre au brillant tableau, le chiffre synthétique dissimule des disparités régionales. Certes, les deux tiers des départements ont connu des progressions des ventes supérieures à 10%. Mais près de la moitié des transactions (46%) se sont concentrées sur vingt départements.

Prix : une moyenne de 4% souvent explosée. La hausse s'est confirmée, voire amplifiée. En juin, elle atteint un niveau de 4% sur douze mois. Le prix des appartements a augmenté de 4,4%, et celui des maisons, de 3,4%. Mais là encore, tout le monde ne se retrouvera pas dans ce constat. Limoges, Clermont-Ferrand, Dijon, Saint-Etienne ou Le Havre voient, au contraire, leurs prix baisser, de 1 à 3%. Tandis que Marseille, Lyon, Lille ou Paris explosent la moyenne, avec des hausses comprises entre 4,8 et 5,9%. Le record en la matière est détenu par Bordeaux : 7,1%. Ces hausses de prix impactent le pouvoir d'achat immobilier des particuliers. Ces derniers ont perdu 1,7 mètre carré au premier semestre. Mais sur douze mois, ils restent gagnants d'1,5 mètre carré, voire davantage dans certaines villes comme Poitiers, Limoges, Le Havre et Clermont-Ferrand.

Marché du neuf : tous les indicateurs au vert. Le nombre de mises en chantier s'est accru de 14,6 %, les réservations en VEFA ont progressé de 22,6%, les ventes de maisons individuelles en secteur diffus de 18%.

Marché locatif : les premiers enseignements de l'OSLO. L'observatoire des Statistiques des Locations (l'OSLO), mis en place en début d'année, poursuit sa montée en puissance. Nourri par les 250 000 références locatives enregistrées chaque année sur l'ensemble du territoire, il permet de diffuser les principales informations sur les loyers dans près de 200 communes. Des loyers médians apparaissent ainsi, tout comme les délais moyens de relocation. Pour les locataires et les investisseurs privés, il s'agit là d'informations précieuses, car elles font apparaître les prix locaux de marché, les villes les plus et les moins chères, celles où le marché est tendu, celles où le rendement locatif est le meilleur. C'est en l'occurrence Dijon, avec un rendement locatif de 6,3%, à comparer avec Paris, la moins rentable avec 3,4%.

Les préconisations réitérées de la FNAIM. Il importe que la rentabilité demeure motivante. C'est ce qui fait qu'un propriétaire décide de maintenir son bien en location plutôt que de le mettre en vente. Mais au préalable, encore faut-il que le particulier ait eu envie de devenir investisseur, en achetant un bien locatif. Il accomplit là une vraie mission de service public de logement. Son rôle économique doit être reconnu par les gouvernements. C'est pourquoi la FNAIM réitère sa demande de voir dans le bailleur un producteur qui, de ce fait, doit pouvoir amortir fiscalement son bien.



Simplifier, fluidifier, alléger. Il faut aussi que les rapports locatifs soient débarrassés de contrôles pesants, notamment au moment du cautionnement. C'est comme cela que les opérations pourront être fluidifiées. Mais les actes de vente peuvent être aussi améliorés, de même que les diagnostics.

L'immobilier a besoin de stabilité, qui permet le retour de la confiance. Celle-ci explique en grande partie la série de bons chiffres observée au premier semestre. Parmi les mesures qu'il faut actuellement pérenniser, figurent le PTZ et le dispositif Pinel. La FNAIM est également favorable à un allègement de la pression fiscale sur les transactions immobilières.

Rencontrez vite les 1 600 professionnels FNAIM spécialistes de la location saisonnière !

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'Ethique 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).

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Charlotte Roussel– 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com