



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 03/07/19



Conférence de presse FNAIM du mercredi 3 juillet 2019,

Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel... et l'immobilier ?

Des prix sans cesse élevés, et des taux toujours au plus bas : dans ce contexte, le nombre de transactions a encore battu un record. Qu'est-ce qui pourrait bien arrêter la tendance ?

Un marché particulièrement dynamique qui conserve la confiance des Français...

A la fin mars, sur douze mois, le nombre de transactions a encore battu un record, à 985 000 ventes. La perspective de 990 000 ventes sur l'ensemble de 2019 paraît atteignable. « *La progression annuelle serait alors de 2,6%* », prévoit Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

La confiance des Français dans la pierre est patente. Selon l'enquête annuelle de l'IFOP, réalisée pour la Fédération nationale de l'Immobilier, 63% des personnes interrogées pensent que la période est favorable à une transaction immobilière, contre 37% seulement qui estiment le contraire. A noter que le climat est aussi bien favorable aux acheteurs (66% des sondés le pensent) qu'aux vendeurs (c'est l'opinion de 49% des sondés).

Ce climat favorable est certes conjoncturel. Le nombre de créations d'emplois s'accroît en France. Les Français ont retrouvé le moral, comme en témoigne le taux de rotation des logements (nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements), qui a battu un record. Il a atteint le score inégalé depuis 2000 de 2,7%. Mais il est aussi porté par un mouvement plus structurel, comme en témoigne l'évolution des fondamentaux sur 18 ans, entre 2000 et 2018, telle que l'a établie la FNAIM.

Sur cette période, l'encours des crédits (rapporté au PIB) a plus que doublé (+131%). La durée moyenne des remboursements s'est allongée d'un tiers (+37%). Les prix



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

du mètre carré ont certes doublé (101%), mais parallèlement, l'inflation n'a progressé que de 27%. De même, le revenu disponible des ménages a beau avoir progressé de 32%, le pouvoir d'achat immobilier a tout de même baissé de 3,8%.

S'agissant de la photographie du marché en 2018, la valeur du mètre carré s'est encore accrue, à un rythme moindre toutefois, et avec quelques exceptions locales de baisse. Il n'en demeure pas moins que sur la France entière, le prix du mètre carré s'établit à 2 646 €, en progression de 2,3% par rapport à la même période l'an dernier. La statistique faisait alors apparaître un bond de 4,3% par rapport à 2017.

... mais qui connaît de fortes disparités

Bien entendu, ce chiffre synthétique ne traduit pas les grandes disparités, entre maisons et appartements, ni entre Paris, l'Île-de-France et les autres régions. Ainsi, dans la capitale, le prix du mètre carré pour les appartements atteint 9 840 €, en progression de 4,6% (contre 6% un an plus tôt). La valeur tombe à 5 838 € en région parisienne, et à 2 723 € dans le reste de la France.

A ce compte, le pouvoir d'achat fait le grand écart. Pour un budget médian de 160 000 €, il n'est possible d'acquérir que 16 mètres carrés à Paris, contre 76 mètres carrés à Orléans.

Certaines métropoles régionales affichent un dynamisme au-dessus de la moyenne, comme Nantes où les prix ont décollé de 8,2%, ou Lyon (5,7%), ou encore Dijon (3%), alors qu'à Ajaccio, ils ont reculé de 1,4%

La pierre, plus que jamais le meilleur investissement

Du côté des investisseurs, même dans les villes où les prix montent en flèche, les rendements locatifs demeurent attractifs. Par exemple, à Marseille, les loyers procurent un rendement locatif brut moyen de 6,4%, à Paris, en dépit des prix records à l'acquisition, le rendement atteint 3,7%.

Un taux d'autant plus appréciable que, parallèlement, l'inflation, à mai 2019, s'est établie à 0,9% et que si l'on considère les placements préférés des Français, le livret A affiche un taux de rendement de 0,75% et les fonds en euros des contrats d'assurance vie 2,1%.

L'aubaine historique de la conjoncture des taux

Cette réalité de la hausse des prix à la consommation doit aussi être mise en perspective d'un autre phénomène. Comme l'explique Jean-Marc Torrollion « les particuliers ont emprunté à des taux inférieurs à l'inflation en 2018 ». Or ces taux pourraient continuer à baisser légèrement dans les prochaines semaines, le taux de référence (OAT 10 ans) ayant poursuivi sa baisse. « La France emprunte gratuitement sur une durée de 10 ans », conclut Jean-Marc Torrollion.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

La parole est aux copropriétaires : quel modèle de copropriété pour demain ?

Dans ce contexte favorable à l'accession ou à l'investissement locatif, l'enquête sur la copropriété réalisée par la FNAIM se révèle encore plus éclairante. Elle a été effectuée auprès de particuliers, clients d'un adhérent FNAIM. Quelque 42 978 personnes ont répondu anonymement à un questionnaire qui comprenait 34 items.

Un chiffre retient d'emblée l'attention : les deux tiers des copropriétaires interrogés (68%) se déclarent satisfaits du fonctionnement de leur copropriété. De même, alors que 51,3% déclarent trouver justifiée la mauvaise image de la profession, véhiculée par les médias, 65% jugent satisfaisantes les prestations de leur syndic.

De même, 70,4% seraient favorables à la création d'un ordre professionnel, disposant de pouvoirs de sanction.

L'obligation de constituer un fonds travaux est aussi approuvée, à 75%. De même que, à 85,7%, la mise en concurrence des syndics, sur l'initiative d'un des copropriétaires, même si là encore, les trois quarts des copropriétaires répondants (74,6%) n'ont pas mis leur syndic en concurrence (comme le prévoit la loi ALUR tous les trois ans). Par ailleurs, dans un souci pratique, 73% des personnes interrogées seraient favorables au vote par correspondance, et 54,8% des personnes approuveraient l'usage de la visio- conférence.

Pour Jean-Marc Torrollion, « *cette enquête confirme que le syndic professionnel est au centre de la réussite de la copropriété en France et de la politique du Logement* » qui précise « *La FNAIM souhaite la mise en place d'un modèle unique de copropriété, avec davantage de souplesse dans la gestion suivant la taille, la situation ou encore l'état du patrimoine de la copropriété. Un modèle dans lequel les concitoyens puissent se retrouver.* »

Tour d'horizon sur la politique du Logement en France et des différents sujets d'actualité et positions de la 1ère Fédération des professionnels de l'immobilier

Rapport Nogal : Jean-Marc Torrollion est revenu sur ce rapport qui « *même s'il dresse une vision objective et juste de la situation, certaines propositions restent à améliorer.* ».

L'établissement d'une grille de vétusté ou de la prise en charge des loyers et charges impayés par les agents immobiliers vont dans le sens des propositions faites par la FNAIM. « *Le rapport aurait pu aller plus loin avec la mise en place d'un fichier national des incidents de paiements comme en disposent les banques* » précise Jean-Marc Torrollion.

Les professionnels de l'immobilier expriment leur inquiétude. La FNAIM ne cautionne pas en l'état le projet de centralisation du dépôt de garantie. « *Cela peut*



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

être un mauvais signal envoyé aux bailleurs » explique Jean-Marc Torrollion, et poursuit « Il aurait été plus clair et sécurisant pour l'ensemble des acteurs que les dépôts de garantie soient centralisés par les agents immobiliers, réels tiers de confiance. »

Encadrement des loyers : Alors que l'encadrement des loyers à fait son retour depuis le 1er juillet à Paris, la FNAIM rappelle le danger d'une telle mesure pour la santé du logement, mais aussi son inefficacité.

« En encadrant les loyers, le gouvernement crée un climat de défiance auprès des bailleurs en les accusant d'être la source des maux du logement en France. Les revenus que les bailleurs étaient censés obtenir par l'intermédiaire d'un marché libre se trouvent en quelque sorte réquisitionnés de manière totalement arbitraire. » déclare Jean-Marc Torrollion, qui rappelle également que la suppression de la mesure en 2018 n'a pas provoqué de flambée des loyers à Paris.

Pour la FNAIM, c'est aussi et essentiellement une mauvaise communication auprès des locataires sur le long terme, car la fuite des bailleurs privés, induite par cette confiscation de leurs revenus, finira par desservir les personnes en recherche d'un logement. En l'absence de secteur privé locatif puissant, ils n'arriveront plus à se loger.

La Fédération Nationale de l'Immobilier prône la création d'un secteur libre de loyer intermédiaire.

Le Permis de louer : Pour la FNAIM, le Permis de louer manque sa cible principale, les marchands de sommeil.

« C'est oublier que les mairies n'ont pour la plupart pas les moyens de leur politique, inspecter le parc locatif nécessite des ressources humaines importantes et formées. En clair, ce permis de louer ressemble à une bonne conscience plus qu'à une mesure efficace et réaliste » déclare Jean-Marc Torrollion.

Les bailleurs de bonne foi, qui ont le souci d'entretenir le logement qu'ils proposent à la location, de le mettre aux normes, bien au-delà de l'impératif de décence, ressentent cette contrainte avec écoëurement. Ils l'éprouvent d'autant plus qu'ils savent que les coupables s'exonèreront à bon-compte de la déclaration administrative et de l'obtention du permis.

Mais surtout, cela traduit une politique incohérente envers les professionnels de l'immobilier, qui sont les garants des règles et qui doivent donc solliciter l'autorisation de faire leur métier selon les règles. « C'est le signe d'une dérive administrative condamnable et insupportable à l'heure où le Président de la République veut libérer les énergies. » déclare Jean-Marc Torrollion.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Télécharger la brève



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion @FNAIM



Les dernières actualités :



La FNAIM défend les agents immobiliers et assigne « De Particulier à Particulier »



Le Permis de louer manque sa cible et met en joue les honnêtes bailleurs



Arrêté « anti-mise à la rue » du maire de Grenoble : une décision inique pour la FNAIM

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 / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02