



Bilan FNAIM des marchés du logement en 2014 : « Une année peu dynamique où les écarts de prix se sont creusés »

« Nos professions ont connu une année 2014 chahutée. Il leur a fallu batailler ferme pour que soit amendé le projet de loi ALUR. Mais, au final, le pire a sans doute été évité et des avancées significatives ont été obtenues pour nos métiers, notamment avec la création du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) et l'extension de la formation professionnelle », rappelle en introduction Jean-François BUET, président de la FNAIM.

« Pour les marchés du logement, poursuit-il, 2014 aura été une année peu dynamique où les écarts de prix se sont creusés. Le nombre de ventes est resté faible dans le parc existant et s'est effondré dans le neuf. Côté prix, si les villes à forte attractivité tirent leur épingle du jeu, les autres accusent un net repli, encore accentué dès que l'on s'éloigne du centre vers la périphérie ».

Ventes : stables dans l'existant, en chute dans le neuf

Quasi stabilité dans le parc existant. Environ 720 000 logements existants ont été vendus au cours de l'année 2014. C'est un peu mieux qu'en 2013 (718 000) mais bien en retrait par rapport à 2011 (802 000) et surtout 2004 (823 000). A l'exception du trou noir des années 2008 et 2009, consécutif à la crise des subprimes aux Etats-Unis, le nombre de ventes a été supérieur à 800 000 presque chaque année entre 2002 et 2011. Sur les 33,9 millions de logements existants (19 millions de maisons et 14,9 millions d'appartements), c'est donc entre 2,1% et 2,4% du parc qui s'échange annuellement.

Fort recul des ventes en VEFA. Dans le neuf, le nombre d'appartements et de maisons de promoteur¹ vendues sur plan (c'est-à-dire en l'état futur d'achèvement) ne devrait pas dépasser 85 000 en 2014, contre 89 315 en 2013, 115 285 en 2010 et 127 017 en 2007. Ces ventes en VEFA n'atteignent donc, cette année, que 67% de celles du pic de 2007. Elles représentent, par ailleurs, moins de 12% des ventes du parc existant, contre 15,7% en 2007.

Des taux de crédit pourtant favorables. En 2014, les marchés immobiliers ont bénéficié de taux exceptionnellement bas : en moyenne, le taux fixe était à 2,85 % au 3e trimestre 2014, soit -9,2% sur un an et -28,2 % par rapport à 2011.

- Les acquéreurs en ont profité pour réduire la durée de leur crédit (17,5 ans au 3e trimestre 2014, soit -14 mois par rapport à 2011) et pour acheter des m² supplémentaires dans les secteurs où les prix ont baissé. Ainsi, par rapport à 2011, le pouvoir d'achat immobilier s'est accru de 8 m² à Lille et Toulouse, 10 m² à Montpellier, 15 m² à Dijon...
- Ces conditions avantageuses ont toutefois été bridées par le défaut de confiance des ménages, dû à la faible croissance de l'économie et au fort taux de chômage. Ainsi, le flux des nouveaux crédits à l'habitat des ménages est de 128,7 milliards d'euros au 3ème trimestre 2014, soit un recul de 5,6 % sur un an.

¹ Les statistiques de la construction de maisons individuelles pures (non traitées ici) ne s'annoncent pas brillantes non plus.

Contact Presse

Prix : évolutions contrastées selon les biens et leur localisation

Légère baisse dans l'existant. En 2014, les prix des logements du parc existant ont poursuivi leur repli (-1,7%) mais à un rythme ralenti en comparaison avec 2013 (-2,9%). Par rapport à 2011, la baisse moyenne globale est de -3,8%. Collectif et individuel confondus, le prix moyen ressort à 2 456 euros/m² en 2014 contre 2 499 euros/m² en 2013. L'Indice des prix FNAIM retrouve, cette année, quasiment son niveau de 2007 pour les appartements et celui de 2008 pour les maisons.

- La baisse est plus prononcée pour les appartements (-2,0 %) que pour les maisons (-1,5 %). En Ile-de-France (-1,8%), elle est quasi-uniforme sur tous les types de biens et reste inférieure à celle de 2013 (-2,5 %). En province (-1,7%), elle s'atténue également par rapport à 2013 (-3,0%) mais ce recul est plus net dans les appartements (-2,1%) que dans les maisons (-1,5%)
- Les disparités sont néanmoins importantes selon les villes. Une seule connaît une forte hausse : Bordeaux (+4,5% entre 2014 et 2013). Les autres villes en progression sont Strasbourg, Nîmes, Nice et Clermont-Ferrand (entre +2,5% et +0,5%) ainsi que Caen (+0,4%) et Nantes (+0,1%). A l'opposé, des villes connaissent une baisse supérieure à 3% sur l'année : Dijon, Nancy et... Paris !

Variations plus nuancées dans le neuf. Le prix de vente des appartements en VEFA s'est contracté de -0,9 % au 3e trimestre 2014 par rapport au 3e trimestre 2013, s'établissant à 3 886 euros/m². Les maisons de promoteur, au contraire, sont en hausse de +4,6 % sur la même période, le prix moyen atteignant 259 688 euros.

Investissement locatif : recul généralisé

Alors même que notre pays souffre d'une vive déficience de logements locatifs, acheter pour louer fait de moins en moins recette. En 2014, les investisseurs ont été moins de 65 000 dans le parc existant (contre près de 72 000 en 2013) et moins de 30 000 dans le neuf (contre plus de 35 000 en 2013). La chute des ventes de logements en VEFA aux investisseurs (-16 % au 3e trimestre 2014, sur un an) a sonné l'échec du dispositif Duflot, désormais remplacé par le Pinel.

Le volume de ventes à des investisseurs est ainsi deux fois supérieur dans le parc existant que dans le logement neuf. « Cela montre l'importance du secteur du logement existant, qui représente également 9 ventes de logements sur 10 et 56% du chiffre d'affaires de l'activité immobilière. C'est aussi la preuve que la construction ne constitue pas la seule réponse au manque de location. Il est indispensable de mobiliser aussi le parc existant, immédiatement disponible, par des incitations juridiques et fiscales, comme le Bail Solidaire conçu par la FNAIM », conclut Jean-François BUET.

A 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'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 immobilière (CNTGI).

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