



Le marché immobilier dans le Nord

Par Emmanuel Di Girolamo – Président de la Chambre FNAIM Nord

| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Zoom sur la Métropole Lilloise

Des ventes « improbables » : reprise des transactions, mais baisse des prix.

Avec une reprise du nombre de transactions et un retour à la normale de l'activité, le premier semestre 2015 s'avère satisfaisant : des contacts qualitatifs suivis de visites, des acquéreurs qui se positionnent et font des offres et des ventes qui se concluent.

Cette reprise est surtout due à l'acceptation des vendeurs de revoir à la baisse leur prétention pour être en phase avec le marché. Les négociations sur le prix restent importantes : de 4 à 5 % à Lille intra-muros et de 10 à 20 % quand on s'éloigne d'une dizaine de Km de Lille.

La plupart des transactions se font sur le stock existant, encore conséquent dans la région. Ce stock de biens en portefeuille depuis plus de 6 mois s'est constitué du fait de vendeurs trop gourmands en termes de prix de vente, et n'acceptant pas de baisser leur prix. Les vendeurs ayant mené leur réflexion, acceptent enfin les négociations. Aujourd'hui, ce que les professionnels de l'immobilier appellent entre eux les « ventes improbables », se réalisent.

Les maisons 1930, un marché à part

Dans la région, les maisons dites « 1930 » continuent à bien se vendre dans des délais assez courts dès lors qu'elles ont bénéficié d'une bonne rénovation leur permettant de belles performances énergétiques. D'une surface d'environ 100 m², elles se composent de 3 chambres et disposent d'un petit jardin. Leurs prix s'affichent autour de 300 000 euros à Lille, et sur les autres agglomérations, entre 180 000 et 230 000 euros.

Un ralentissement des locations et de la vacance

Sur le front de la location, le marché subit un ralentissement. Si la tendance est à une baisse généralisée des loyers, on estime à 10% du parc locatif le nombre de logements vacants. Plusieurs facteurs expliquent cette vacance : des loyers qui restent encore trop chers, des logements mal rénovés aux mauvaises performances énergétiques ou encore des copropriétés anciennes aux charges élevées. Seulement les propriétaires bailleurs ne sont pas encore prêts à baisser leurs prétentions.

En face d'un parc vieillissant, les candidats à la location préfèrent se tourner vers des logements presque neufs, issus de programmes immobiliers Scellier, avec plus de confort, des parkings et de meilleures performances énergétiques.

Le marché de la location se fait essentiellement sur les appartements de petites surfaces jusqu'au T3. A Lille, le loyer d'une petite surface d'environ 25 m² est de l'ordre de 400 euros.

Au-delà du T3, les ménages préfèrent louer une maison. Il y a peu de demandes sur les appartements familiaux et peu de turnover aussi.

La tendance se présente bien pour les bons produits, biens rénovés, loués aux prix du marché.

L'investissement locatif au point mort, la FNAIM contre l'encadrement des loyers à Lille

A Lille, alors que l'offre est importante, le marché locatif est au ralenti, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, impacté par les annonces d'encadrement des loyers.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le marché locatif subit une période d'attente car on ne sait toujours pas si l'application de l'encadrement sera effective au 1^{er} janvier 2016. Le préfet doit se prononcer sur un loyer médian au 4^{ème} trimestre 2015, mais la FNAIM Nord, l'Unis et l'UNPI, ont déposé un recours au tribunal administratif demandant la suspension et l'annulation de l'arrêté ministériel donnant l'agrément à l'ADIL du Nord en qualité d'observatoire lillois. Conclusion, 7 mois d'incertitude où le marché risque de rester au point mort.

Il y a encore quelques mois, les ventes dans le neuf se faisaient essentiellement en investissement locatif. Depuis le début de l'année 2015, on assiste à un total revirement de situation. Aujourd'hui, les ventes se font à 70% à des acquéreurs occupants. Les investisseurs particuliers se sont donc retirés.

Zoom sur les secteurs plus « ruraux » : Maubeuge-Val de Sambre, Cambrais, Douai

Un revirement de situation et des transactions qui subissent la crise

La région souffre d'une activité économique tendue avec des fermetures d'usines et des défaillances d'entreprises. La tendance démographique est plus tournée vers un départ de population que l'inverse. La période où les gens venaient dans les milieux ruraux pour des raisons de confort de vie n'est plus vraie aujourd'hui.

Les répercussions se font ressentir sur le marché immobilier qui devient plus difficile. L'activité est essentiellement tournée vers les primo-accédants, disposant d'un budget restreint de moins de 150 000/200 000 €.

Les ménages qui en ont les moyens (souvent des secondo-accédants), sont plus enclins à se rapprocher de la métropole lilloise. C'est un moyen réel d'économie et de maîtrise du budget « déplacement » et « dépenses énergétiques ». Ils ne veulent plus être obligés de posséder deux voitures, de dépenser en frais de carburant et faire des kilomètres. Dans la métropole, ils trouvent les transports en commun et des logements neufs ou bien rénovés, plus économes en matière de dépenses énergétiques.

Pour info : Roubaix – Tourcoing

Il s'agit essentiellement d'une clientèle de primo-accédants au budget restreint qui ne peut pas acheter dans la métropole. Beaucoup de gens viennent travailler à Roubaix, mais n'y habitent pas. Un regroupement d'agences immobilières, en collaboration avec la ville, organise une journée « information logement » auprès de ces travailleurs afin de les sensibiliser à se loger sur place.

Gestion locative : un bon point

L'activité de la gestion locative se porte bien cette année car il y a moins de sinistralités. Un hiver clément vient en partie expliquer cette tendance. Les locataires n'ont pas eu les mêmes difficultés qu'il y a quelques années où la forte baisse des températures avait engendré des frais énergétiques supplémentaires non prévus venant grever les loyers.

Fonds de commerce (hôtels, cafés, restaurants) : une activité sinistrée

L'activité de ce secteur est en très fort repli.

Beaucoup de biens à la vente, mais peu d'acquisitions. Les financements sont difficiles à obtenir. Il en découle des négociations très fortes.

Ce type de commerce subit un contexte économique tendu avec des résultats faibles et des incertitudes sur le plan législatif (Loi Hamon, Loi Macron).

Concernant plus particulièrement les cessions de tabacs, les prix s'effondrent car ils subissent beaucoup trop la concurrence de la Belgique toute proche où le paquet de cigarettes est beaucoup moins cher.

Les repreneurs de fonds de commerce semblent plus enclins à se diriger vers la création qui nécessite des budgets plus modestes.

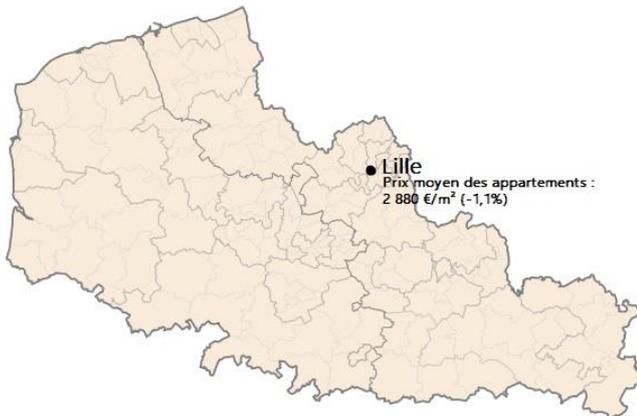


Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

NORD PAS DE CALAIS
JUIN 2015



Volume annuel des ventes en région
Juin 2015 / Juin 2014

34 240 (de -2% à 0% par rapport à 2014)

Prix moyen de la région

2 088 €/m² (de -2% à 0% par rapport à 2014)

Pour les appartements

2 677 €/m² (sup. à 0% par rapport à 2014)

Pour les maisons

2 003 €/m² (de -2% à 0% par rapport à 2014)

Ville	Prix moyens annuels des apt (en €/m ²)	évolutions annuelles du prix des apt (en %)
LILLE	2 880	-1,1

Région	Prix moyens annuels (en €/m ²)			évolutions semestrielles des prix (en %)		
	apt	mai	ens	apt	mai	ens
Nord-Pas-de-Calais	2 677 €	2 003 €	2 088 €	3,8	2,3	2,5

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'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. 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).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur la FNAIM](#)

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

