



Conjoncture janvier 2017

Raffermissement

L'année 2016 a vu se confirmer la reprise amorcée l'année précédente. Dans tous les secteurs l'activité est à la hausse, dans un contexte de bon augure pour l'évolution dans les prochains mois.

Transactions

Le nombre de transactions dans l'existant a continué à progresser, pour atteindre 844 000 sur douze mois fin novembre et probablement frôler 850 000 sur l'ensemble de l'année 2016 : un chiffre supérieur au record de 2004, mais qu'il convient de relativiser. L'effectif du parc de logements s'est en effet accru depuis lors de plus de 3 millions, de sorte que le taux de rotation reste inférieur à celui de 2005. Faut-il, pour autant, s'attendre à la poursuite de la progression ? Restons prudents à cet égard, car la remontée du niveau des transactions a été nourrie, pour partie, par le rattrapage consécutif à l'attentisme qui avait prévalu les années précédentes. La stabilisation des prix a ainsi permis à des projets qui avaient été différés de se réaliser. Cette phase de rattrapage semble s'achever, comme le montre le ralentissement de la progression au second semestre 2016. En outre, l'effet bénéfique de l'assouplissement des conditions d'éligibilité au PTZ pour l'acquisition de logements anciens avec travaux ne jouera plus en 2017.

Logements neufs

La hausse de l'activité touche également tous les segments du marché des logements neufs : les ventes des promoteurs, portées notamment par la demande des investisseurs, progressent fortement (+17%), de même que les ventes de maisons individuelles (+18%), et la construction de logements locatifs sociaux se maintient à un haut niveau. Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre devrait dépasser 380 000 en fin d'année.

* *

*

Le contexte économique incite à un optimisme modéré : les taux d'intérêt restent très bas (moins de 2%), le moral des ménages s'améliore et une baisse du chômage semble s'esquisser. Les prévisionnistes tablent sur une légère accélération de la croissance. Le niveau des prix des logements a, certes, enregistré une remontée, mais celle-ci est bien trop modeste (+ 1,5%) pour inciter les ménages à modifier leurs anticipations. En outre, le très faible rendement des placements financiers contribue à renforcer l'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs potentiels.

L'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le niveau des transactions devrait au moins se maintenir ; dans le neuf, l'activité devrait, dans les différents secteurs, poursuivre sa progression, à un rythme toutefois moins soutenu qu'en 2016. La suite est plus incertaine du fait de l'élection présidentielle, qui pourrait susciter une certaine prudence dans l'attente des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière fiscale.

Locatifs : des marchés fluides

La détente des marchés locatifs se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6%), l'indice de référence des loyers est pratiquement stable (0,2% sur un an) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Cette détente, confirmée par les observations des professionnels, s'observe sur la plupart des marchés. Dans cette situation, les projets de mise œuvre du plafonnement permis par la loi ALUR, heureusement peu nombreux, paraissent incongrus. La stabilité des loyers traduit le fait que l'offre s'est adaptée, quantitativement et qualitativement, à l'évolution de la demande : il faut sans doute y voir les conséquences bénéfiques des incitations fiscales à l'investissement locatif.

Cela ne signifie pas pour autant que tous les logements se louent facilement : selon les gestionnaires, certains biens ont en effet du mal à trouver preneur, notamment dans le centre de certaines villes moyennes.

Des marchés à plusieurs vitesses

Ces tendances générales doivent être modulées selon les territoires. Si l'activité progresse sur la majeure partie de la France, certaines zones font exception : il s'agit pour l'essentiel de départements ruraux. Des disparités de prix considérables existent en fonction du degré d'urbanisation, mais aussi entre des villes d'importance comparable. La hiérarchie se creuse : le prix du mètre carré est ainsi près de dix fois plus élevé à Paris qu'à Saint-Etienne.

L'éventail des loyers s'étage selon un ordre semblable à celui des prix, mais avec des écarts bien moins importants. De ce fait, les conditions du choix du statut d'occupation diffèrent fortement selon la localisation. Dans les marchés les moins tendus, il est souvent possible de financer une acquisition moyennant une mensualité de remboursement inférieure au loyer d'un logement équivalent, alors que dans les zones les plus chères, l'accession à la propriété n'est possible sur place que pour une petite minorité de locataires.

Cette dichotomie se vérifie notamment avec la distribution du PTZ dans l'ancien, qui connaît un succès certain en zone C mais n'est guère utilisé dans les marchés plus tendus.