



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## Le logement existant comme solution majeure

*Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM*

L'année 2014 aura été un bon millésime pour les transactions de logements existants. Avec 710 000 opérations d'achat-revente, les chiffres ont fait mentir les oracles les plus sombres même si, au cours des meilleures années, il s'en concluait un peu plus de 800 000. Mais c'était bien au-delà de la décennie passée. Cette performance, surprenante eu égard au contexte politique et économique, mérite d'être interprétée.

D'abord, le marché du logement a su, depuis trois ans, se rapprocher de la solvabilité des ménages. On ne peut nier que les augmentations des années 1999-2012 (hors les baisses de 2008-2009) avaient éprouvé les capacités contributives des acquéreurs, jusqu'à exclure une forte proportion d'entre eux. Cette réalité est d'autant plus sévère dans les grandes agglomérations, qui ont connu une vitesse de croissance des prix bien plus forte que les villes moyennes ou que les territoires ruraux. Depuis trois ans, l'ensemble du pays a recouvré une certaine modération, qui a résolubilisé la demande.

Le marché dans le parc existant a sans aucun doute également compensé l'impossibilité pour le neuf de réduire ses prix de sortie : la mobilisation foncière, tant pour les terrains publics que pour les propriétés privées, n'a pas eu lieu et la simplification des normes se fait attendre. Du coup, les promoteurs et les constructeurs de maisons individuelles ont joué de tous les curseurs, de l'amélioration de la productivité aux sacrifices sur leurs marges, sans pouvoir atteindre les résultats nécessaires. Les achats de logements existants ont, en quelque sorte, joué le rôle d'amortisseurs au profit des ménages.

Avec le réajustement de ses prix, le marché de l'existant a donc connu un transfert venu des acquéreurs potentiels de logements issus de la promotion neuve, dont les grands gagnants ont été les primo-accédants. Peut-être sommes-nous revenus à des fondamentaux sains : le logement existant, structurellement moins cher que le neuf, est la cible naturelle de ceux qui veulent quitter le statut de locataire ou décohabiter de chez leurs parents. N'oublions pas que c'est avec des aides puissantes telles que le prêt à taux zéro que les politiques publiques ont orienté les jeunes acquéreurs vers le neuf. A cet égard, l'assèchement des moyens de l'Etat remet les pendules à l'heure.

En outre, le logement existant évite aux accédants l'éloignement des centres villes, où l'offre d'emplois est la plus abondante : il a été largement démontré que l'addition entre les budgets transports et logement était insupportable à beaucoup d'accédants. Le constat est le même pour les locataires. C'est la raison pour laquelle l'investissement locatif dans l'existant est resté vigoureux, alors même qu'aucune incitation fiscale n'y est proposée – ce n'est pas faute, pour la FNAIM, de demander une considération particulière pour les bailleurs qui consentent des efforts sur le montant du loyer, aux termes d'un "bail solidaire".

Le parc de logements existants souffre toutefois de moindres performances énergétiques, perceptibles par l'affichage systématique de l'étiquette du diagnostic de performance énergétique (DPE). Mais pour remettre à niveau leur bien, les propriétaires ont à leur disposition de puissants leviers : certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt dédié, TVA réduite, éco-PTZ et, bientôt, éco-PTZ collectif, sans oublier les prêts privés à des conditions extrêmement favorables. Il y a, à la clé, des économies d'énergie auxquelles les ménages sont de plus en plus sensibles.

A ces atouts qui rendent l'existant plus désirable que jamais, correspondent des vertus pour l'économie nationale. Les transactions sur ce marché génèrent des rentrées fiscales immédiates pour l'Etat, les régions, les départements et les communes, par la perception des droits de mutation à titre onéreux. Elles sont aussi l'occasion de travaux : dans les deux années qui suivent une acquisition, les nouveaux propriétaires engagent en moyenne près de 10 000€ de dépenses pour mettre le logement à leur main, sans parler de l'équipement. Ainsi, l'entretien du résidentiel existant est à l'origine de plus de la moitié du chiffre d'affaires des entreprises de bâtiment tous corps d'Etat. (Source FFB)

Il y a fort à parier qu'en 2015 plus encore qu'en 2014, le logement existant sera la solution majeure pour les familles. Les indicateurs avancés concernant le neuf enseignent malheureusement que la production sera bien en-dessous des besoins. Dans ce contexte, il est à souhaiter que le plan de relance en faveur du neuf porte ses fruits, pour les entreprises comme pour les acquéreurs. Pour autant, le parc existant reste une alternative forte, comme le choix des ménages en témoigne.

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>



**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 immobilières (CNTGI).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [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](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>