



## Immobilier au 1er semestre 2016 : le retour à un marché fluide et équilibré

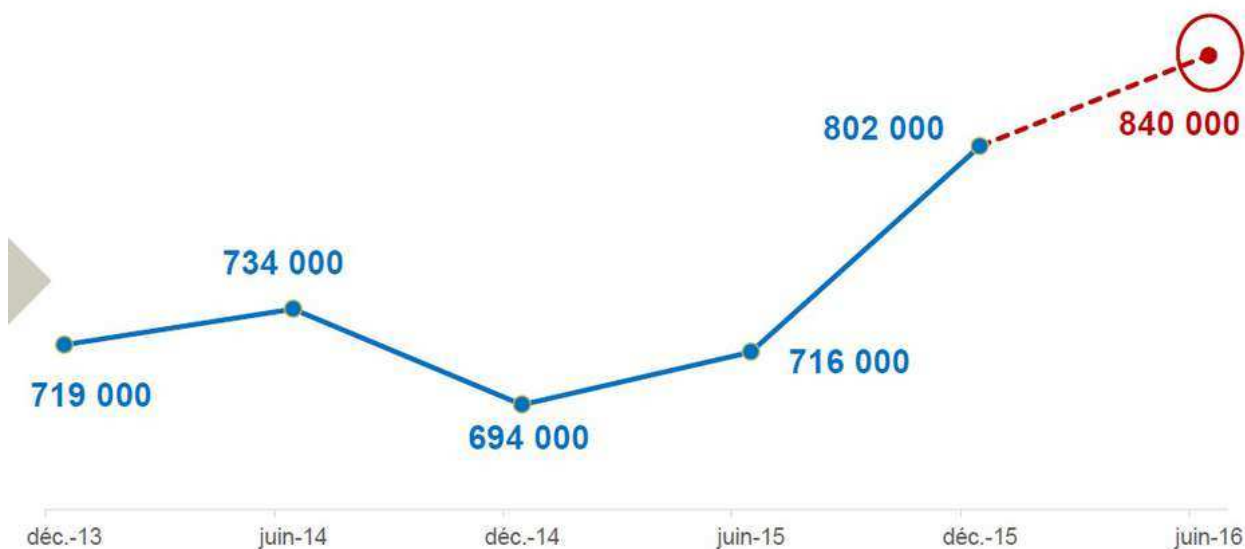
**Volume des ventes, prix, pouvoir d'achat, crédit, marché locatif, marché du neuf, etc. : retour sur la conjoncture du 1er semestre 2016.**

Dans le prolongement de la tendance du début de l'année, l'activité du marché du logement existant demeure orientée à la hausse.

**840 000 transactions devraient être enregistrées entre juillet 2015 et fin juin 2016.**

Rapporté à l'effectif du parc, qui s'accroît d'environ 350 000 logements chaque année, le taux de rotation est de 2,4 %.

### VOLUME DES VENTES DANS L'EXISTANT



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2013 à 2015, estimation FNAIM pour juin 2016

Cette reprise prend place dans un contexte de prix stabilisés.

**Ils ont certes augmenté au 2<sup>e</sup> trimestre de 1,7 % sur la France entière (+1,8 % en région et +0,9 % en Île-de-France), mais ont baissé sur un an de -1,1 % (-1,5 % en région, +0,3 % en Île-de-France).**

# PRIX DES APPARTEMENTS

Juin 2016 par rapport à Juin 2015

Source : FNAIM juin 2016

Commune	Prix moyen	Evolution
PARIS	8 566 →	-0,2%
LYON	3 449 ↑	2,1%
NANTES	3 057 ↑	1,1%
BORDEAUX	3 000 ↓	-1,2%
TOULOUSE	2 818 →	0,0%
MARSEILLE	2 722 ↓	-3,2%
STRASBOURG	2 704 ↑	2,4%
MONTPELLIER	2 424 ↓	-3,4%
RENNES	2 400 ↑	3,0%
AMIENS	2 206 ↓	-7,0%
TOURS	2 201 ↓	-4,5%
GRENOBLE	2 200 ↓	-1,1%
TOULON	2 150 ↓	-3,1%
ORLEANS	2 124 ↓	-4,1%
NIMES	2 000 →	-0,6%
LE HAVRE	1 927 →	-0,8%
METZ	1 871 →	0,9%

La tendance est identique pour le marché du logement neuf.

**Les promoteurs enregistrent un redressement du volume des ventes (+15,2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2015) qui s'accompagne d'une diminution des stocks, dans un contexte de quasi-stabilité des prix.**

**Les mises en vente progressent significativement (+18,8% sur la même période).**

**MARCHÉ DU NEUF**  
(Évolution sur 12 mois)

**355 600 mises en chantier**

Source: SOeS, Sit@del2, estimations à fin mai 2016

**+5,2%**

Rappel :  
**+0,3% entre 2014 et 2015**

# 107 253 réservations en VEFA

Source: SOeS, ECLN, estimations à fin mars 2016

## +15,2%

Rappel :  
+17,9% entre 2014 et 2015

# 115 700 ventes de maisons individuelles en secteur diffus

Source: UMF, Markemétron N°201 – avril 2016

## +13,8%

Rappel :  
+11% entre 2014 et 2015

De même, le marché de la maison individuelle dans le secteur diffus voit le redressement des ventes amorcé en 2015 se poursuivre à un rythme soutenu (+ 13,8% en avril 2016 par rapport à avril 2015). 115 700 ventes brutes ont été enregistrées de mai 2015 à avril 2016.

**Dans l'ensemble, c'est l'optimisme qui prévaut. L'indicateur synthétique de confiance des ménages a augmenté de 5 points en un an.**

7 Français sur 10 estiment que la période est propice à l'achat immobilier et la même proportion que les prix vont rester stables ou baisser dans les six prochains mois.

Dans le détail, ils sont 74 % à estimer que la situation économique est favorable pour devenir propriétaire pour la première fois, 39 % pour revendre son logement, 65 % pour investir dans l'immobilier locatif et 52 % pour acheter une résidence secondaire.

83 %, enfin, sont conscients que les taux actuels des crédits immobiliers sont très attractifs.

## Stabilité sur le marché locatif

Calme plat en revanche sur le marché locatif. La période de stabilité des loyers se prolonge. Après avoir connu une très légère baisse à la fin 2015, l'IRL n'augmente au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 que de façon infinitésimale (+ 0,06 % en glissement annuel). Selon l'indice FNAIM, les loyers de relocation n'ont dans le même temps crû que de 0,5 %.

### LOYERS DES BAUX CONCLUS SUR UN AN

(Juin 2016 par rapport à juin 2015/ Source : FNAIM juin 2016)





Cette stabilité, qui ne signifie pas l'absence d'activité du marché, traduit un équilibre global entre l'offre et la demande locatives, avec, bien entendu, des disparités géographiques : détente dans de nombreuses villes de province, où le loyer de relocation est parfois inférieur au loyer du précédent locataire, tensions sur certains marchés dont, évidemment, celui de l'agglomération parisienne.

## Les jeunes moins optimistes que leurs aînés

**Cet optimisme n'est malheureusement pas partagé par les jeunes. Ils sont 67 % à estimer qu'il n'est pas facile pour eux de se loger et 78 % que les difficultés sont plus grandes pour eux que pour leurs parents au même âge. 70 % consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, 39 % rencontrant des difficultés pour payer leur loyer ou leur remboursement d'emprunt.**

**Néanmoins, près d'un jeune sur deux est propriétaire de son logement** et, parmi ceux qui ne sont pas encore propriétaires, 55 % envisagent d'acheter.

Leur perception des prix semble bonne : 28 % pensent consacrer un budget de 150 à 200 K€ pour un tel achat et 23 % de 100 à 150 K€. Mais, dans tous les cas, leur apport personnel serait faible : 43 % disposeraient alors de moins de 10 % du montant de l'acquisition.

**On remarque aujourd'hui que la colocation est devenue un mode de logement à part entière, mais davantage par contrainte financière (69 %) que par choix assumé (31 %).**

Parmi celles et ceux qui l'expérimentent, 49 % ont tout de suite cherché un logement exclusivement en colocation, 22 % ont commencé à chercher un logement pour y habiter seul(e) et 29 % cherchaient indifféremment à loger seul(e) ou en colocation.

Les femmes sont majoritaires (64 % contre 36 % d'hommes), les actifs représentant 49 % des colocataires et les moins de 35 ans 69 %. Les seniors (+ 65 ans) sont une minorité : 2 % seulement.

La colocation se pratique surtout dans les grandes agglomérations : 21 % des colocataires se rencontrent dans la région parisienne et 36 % dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.