

Maintien des prix de l'immobilier à un niveau élevé

XERFI vient de publier une étude approfondie, après plusieurs semaines d'enquêtes et d'analyses, sous le titre :
« Immobilier de logement en France et en régions – Bilan complet de l'exercice 2012 et prévisions à l'horizon 2015, enjeux et axes de développement des opérateurs ».

Auteur de l'étude : **Vincent Desruelles.**

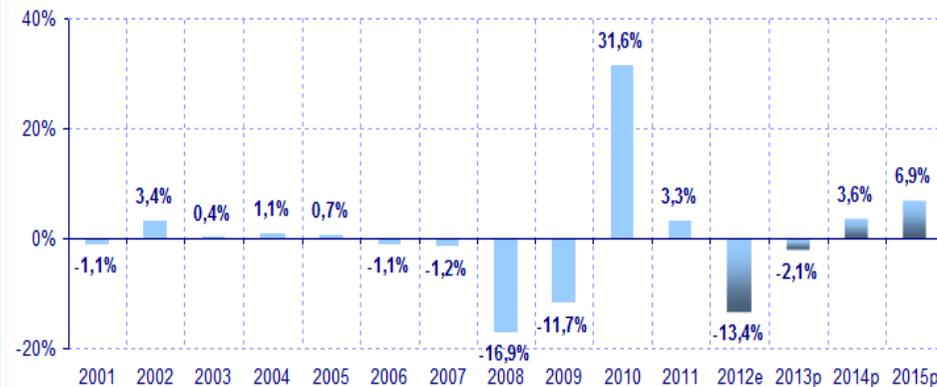
Voici quelques-uns des principaux enseignements de cette analyse de 110 pages :

Malgré les mesures publiques destinées à freiner leur hausse, les prix de l'immobilier en France se maintiendront à un niveau élevé, dans le neuf comme dans l'ancien. Les ajustements s'effectueront donc toujours sur les volumes. En clair, **le nombre de ventes restera modeste. Après une chute de plus de 13% en 2012, les transactions dans l'ancien (90% des opérations dans le logement) fléchiront ainsi en 2013 pour rebondir plus franchement à l'horizon 2015 sur une base moyenne de 700 000 unités par an, selon les prévisions des experts de Xerfi. Les prix demeureront eux pratiquement stables avec un recul de seulement 1,1% en 2013 et de 0,4% en 2014.**

Même si les taux d'intérêt immobiliers sont historiquement bas (proches de 3% fin 2012), **la situation financière des ménages est trop fragile pour permettre un redémarrage des transactions.** Et malgré la réorientation vers le neuf du PTZ+, principal outil de solvabilisation de la demande des ménages fa-

Les ventes de logements anciens

unité : en % des variations annuelles



Traitement, estimation et prévisions Xerfi / Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Les mises en chantier de logements

unité : millier de mises en chantier



Traitement, estimation et prévisions Xerfi / Source : SOeS

-ce aux prix élevés, **les mises en chantier ne dépasseront pas la barre des 400 000 en 2015, d'après les prévisions de Xerfi.** La tendance sera plutôt à une lente remontée de la construction de logements. A 385 000, les mises en chantier se rapprocheront en effet de la moyenne des années 2000. Loin de l'objectif du gouvernement de 500 000 logements par an, **ce niveau ne permettra pas de combler le déficit structurel de logements et contribuera à limiter les baisses de prix.**

Sans surprise, la moyenne nationale masque toujours d'importantes disparités régionales. **L'Île-de-France et Paris conserveront ainsi des niveaux de prix élevés en raison de la faiblesse de la construction neuve et de l'attractivité économique du territoire.** Le même mécanisme affectera les grandes agglomérations de province. Si les transactions dans l'ancien se sont elles aussi contractées dans l'ensemble des régions, **le dynamisme de la**

construction neuve de logements est restée fort (1) dans les régions littorales et du Sud (Pays de la Loire, Midi Pyrénées, Rhône-Alpes, etc.) **ainsi qu'en Alsace.**

La situation générale devrait toutefois s'améliorer à partir de 2015 avec une croissance française plus dynamique, ce qui freinera la progression du chômage. **L'amélioration de l'environnement économique favorisera le retour de la confiance des ménages et la réactivation des projets immobiliers.** Les facteurs structurels de soutien au marché (déficit de logements, volonté de se créer un capital en prévision de la retraite, évolution des modes traditionnels de cohabitation qui entraîne une hausse du nombre de ménages) joueront un rôle moteur.

L'impératif de la diversification en période de crise

Face à l'actuelle dégradation de leurs conditions de marché, les professionnels de l'immobilier s'adaptent. Les experts de **Xerfi** ont identifié les principaux enjeux et les initiatives de chaque catégorie d'acteurs :

- **les promoteurs immobiliers et constructeurs de maisons individuelles doivent composer avec la hausse des coûts de la construction** liée à la mise en place de la RT 2012. Il est possible d'évaluer celle-ci à travers les différences de prix entre logements BBC et non BBC. Dans ce contexte, ces opérateurs accélèrent la formation de leurs équipes et explorent des pistes pour limiter l'augmentation des coûts. Dans le domaine de la construction de maisons individuelles, Trecobat cherche ainsi à améliorer le sourcing et à collaborer plus étroitement avec les industriels ;
- **les promoteurs visent aussi à diversifier leurs sources de revenus pour être moins dépendants du seul marché de l'accession à la propriété.** Bouygues Immobilier, Nexity ou Cogedim se positionnent ainsi sur le marché des résidences services, soutenu par un avantage

fiscal (Censi-Bouvard). La vente en bloc aux bailleurs sociaux est également un débouché qui prend de l'importance en période de baisse du marché du neuf ;

- **les agences immobilières sont confrontées à une mutation profonde de leur métier, liée à l'émergence des réseaux mandataires** (Optihome, Capi France, etc.). Pour améliorer leur image, les agences traditionnelles militent pour une réglementation plus stricte de leur profession. La diversification vers la gestion locative et l'administration de biens, activités aux revenus plus récurrents, est aussi une voie explorée.

¹ Mesurée par rapport à la population, car les mises en chantier ont baissé dans l'ensemble des régions.

BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS ?

Un dossier de presse est à votre disposition, sur demande.

Contact presse :

presse@xerfi.fr

ou standard 01.53.21.81.51

QUI SOMMES-NOUS ?

Le groupe Xerfi est en France le leader des études économiques sectorielles. Il présente le plus grand catalogue de travaux sur la France et l'International.

Editeur indépendant, il apporte à ses clients par son expertise professionnelle, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, l'accès rapide, fiable, clair, à la connaissance actualisée des évolutions sectorielles, des stratégies des acteurs économiques et de leur environnement.

www.xerfi.fr
