

**TENDANCES ACTUELLES, EN FRANCE**

Nombre de ventes dans l'ancien <sup>1</sup>	↓
Nombre de ventes dans le neuf <sup>1</sup>	↑
Prix de l'ancien <sup>2</sup>	↑
Prix du neuf <sup>2</sup>	↑
Loyers <sup>2</sup>	↑
Constructions <sup>2</sup>	↓
Encours de logements neufs <sup>2</sup>	↓
Investissements	↑

<sup>1</sup> Évolutions annuelles par rapport à 2008  
<sup>2</sup> Évolution annuelle par rapport au 1T 2009

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

L'économie française peine à reprendre son souffle. Les bonnes et les moins bonnes nouvelles se succèdent depuis plusieurs mois. La situation semble globalement s'améliorer. Toutefois, de fortes incertitudes pèsent sur la vigueur et la pérennité de ce léger mieux économique.

Sur le plan de l'activité, la production industrielle semble stabilisée. Dans l'ensemble, les carnets de commandes sont mieux fournis. Dans les services, l'embellie est plus nette et l'activité augmente. Malgré tout, le marché de l'emploi reste déprimé et le taux de chômage ne devrait pas baisser à moyen terme. L'investissement des entreprises restera grippé cette année malgré les gains de compétitivité à l'exportation (hors Europe) engendrés par la baisse de l'euro.

Dans ce contexte, le moral des consommateurs reste affaibli. Les inquiétudes liées au chômage, au devenir des systèmes de retraites et aux problèmes des finances publiques n'y sont pas étrangères. La consommation enregistrera des performances médiocres en 2010, d'autant que l'inflation se redresse.

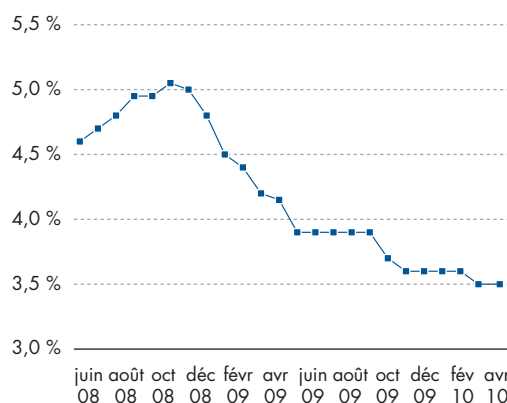
Pour finir, les taux d'intérêt restent à un niveau extrêmement bas, malgré la plongée

des places boursières internationales début mai et les craintes sur la solvabilité de certains États, notamment européens. Parallèlement, l'accès au crédit est toujours contraint.

Au final, le retour à la normale sera long et heurté en France. Les perspectives de croissance se situent aujourd'hui autour de + 1,4 % pour 2010 et à moins de 2 % pour 2011.

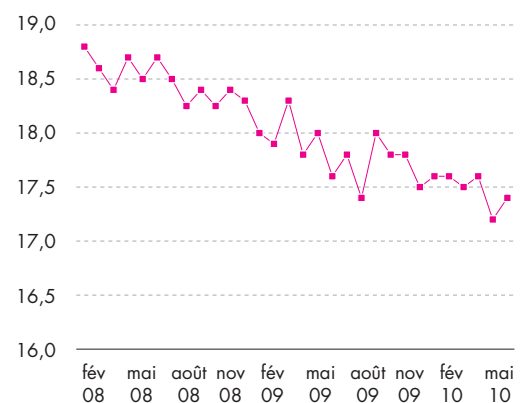
Cet environnement explique les derniers résultats de l'enquête trimestrielle de conjoncture dans la construction immobilière de l'INSEE (environ 1 000 entreprises interrogées) et ce, malgré le déficit de logements en France. À fin avril 2010, la demande de logements neufs à acheter ralentit nettement, contrairement à la demande de logements neufs à louer qui elle, augmente. Dans le même temps, les promoteurs interviewés déclarent que l'apport personnel des candidats à l'acquisition et les moyens de financement ont baissé au cours des derniers mois. Ainsi, tout se profile comme si le marché résidentiel avait connu un sursis de santé en raison des perfusions fiscales et qu'aujourd'hui les ajustements attendus (et salutaires pour certains) arrivaient.

**Évolution du taux d'emprunt**  
 (taux fixe pour un excellent dossier sur 15 ans)



Source : Meilleurtaux.com

**Durée moyenne des prêts immobiliers**  
 (en années)



Source : Observatoire du Financement des marchés Résidentiels

## LA VENTE AUX PARTICULIERS

### Le neuf

#### La construction encore en baisse

L'année 2009 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 s'inscrivent toujours dans une tendance décroissante en termes de construction. Les mises en chantier **entre mars 2009 et mars 2010 diminuent de 14,8 % comparativement à celles enregistrées entre mars 2008 et mars 2009**. Ainsi, 312 465 logements ordinaires, individuels et collectifs, ont été mis en chantier en 12 mois, avec une baisse des logements collectifs (- 12,5 %) plus modérée que celle des logements individuels (- 21,2 %). Le dispositif Scellier, qui **maintient la demande de construction collective** surtout, explique certainement en partie la différence entre ces deux segments de marché.

En régions, hormis la Bourgogne, la Haute-Normandie et la Picardie qui affichent des croissances respectives de 10,8 %, 8 % et 7,6 %, les mises en chantier diminuent, de **- 1,3 % en Ile-de-France à - 40,6 % dans le Limousin**. Les baisses annuelles les plus significatives sont enregistrées en Auvergne (- 30,8 %), en Lorraine (- 34,4 %) et dans le Limousin (- 40,6 %). Les plus modérées se trouvent en Ile-de-France, Pays de la Loire, Champagne-Ardenne, Corse, Languedoc-Roussillon et Centre, comprises entre - 1,3 % et - 10 %.

#### Un marché pourtant toujours dynamique

En **2009**, le nombre de ventes de logements neufs en France s'élève à 106 282 (contre 79 359 en 2008) ce qui représente **une hausse annuelle de 34 %**. Les ventes réalisées au **1<sup>er</sup> trimestre 2010** (26 666) marquent, en revanche, **une stabilisation** par rapport aux 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2009.

2010 pourrait être l'année où se feront ressentir les premières conséquences du recul de la construction qui a commencé avec la crise et a engendré une réduction de l'offre alors que l'activité commerciale s'est maintenue ou a progressé.

Les stocks, estimés à 67 475 logements neufs en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, continuent de baisser et le délai d'écoulement d'un logement, qui s'écourte chaque trimestre, est à moins de 8 mois.

Les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et PACA demeurent les plus actives avec respectivement 18 727, 17 544 et 14 842 logements vendus en 2009. **La région capitale et les régions frontalières du Sud et du Nord-Ouest de la France témoignent une fois de plus d'une activité commerciale plus intense**. Toutefois, en 2009, le Centre, les Pays de la Loire, le Nord-Pas de Calais, la Franche-Comté et la Bourgogne enregistrent des ventes supérieures de 50 % à celles de 2008.

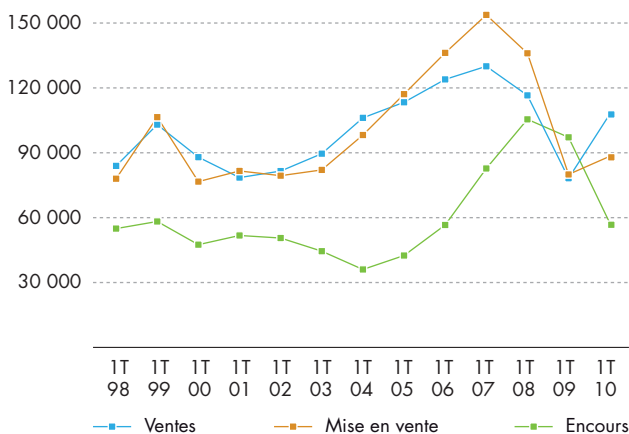
#### Des prix repartis à la hausse !

Malgré la crise, le **prix moyen** des appartements neufs en France a **augmenté de 6,8 % entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2009 et 2010**, contre + 0,27 % entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2008 et 2009. Cette croissance pourrait se maintenir voire s'amplifier dans certaines zones compte tenu :

- de la pression croissante sur le foncier sur les marchés les plus tendus comme Paris et les centres-villes des capitales régionales ;

### Mises en vente, ventes et encours de logements neufs en France

(en nombre, en glissement annuel)



Source : MEEDDM/SESP : SOeS, ECLN

### Conjoncture de la promotion immobilière

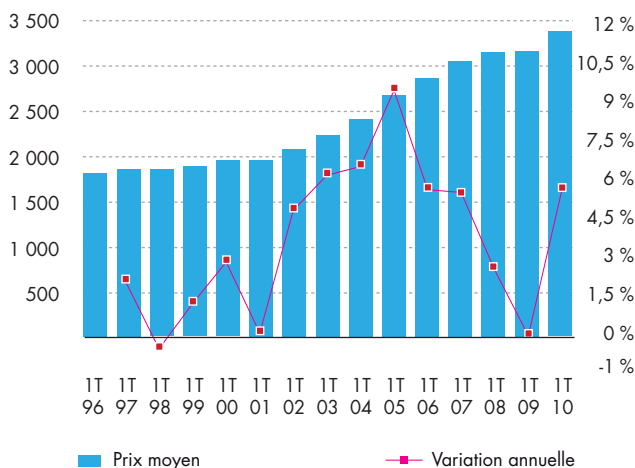
(soldes d'opinion, en %, CVS)

	Juillet 2009	Octobre 2009	Janvier 2010	Avril 2010
Demande de logements à acheter	- 42	- 27	- 15	- 33
Demande de logements à louer	+ 8	+ 7	+ 4	+ 16
Stock/invendus	- 57	- 49	- 53	- 34
Prix moyen des logements à vendre	- 25	- 27	- 8	- 10
Apport personnel	- 35	- 23	- 13	- 24
Perspectives d'évolution des moyens de financement	- 30	- 16	- 9	- 28

Source : INSEE, Enquête trimestrielle, Information Rapides 23 avril 2010

### Prix moyen des appartements neufs en France

(en €/m<sup>2</sup>)



Source : MEEDDM/SESP : SOeS, ECLN

### Crédits à l'habitat (flux en milliards d'euros)

Janvier 2010	Février 2010	Mars 2010	Variation annuelle février 2010	Variation annuelle mars 2010
737,9	739,5	745	+ 4,50 %	+ 4,80 %

Source : Banque de France

### Fin du doublement du Prêt à Taux Zéro en juillet 2010

Le PTZ a été instauré par le décret du 29 septembre 1995 et modifié par la Loi de Finances 2005 (art. 93 du Code général des impôts, art. 244). C'est dans le but de relancer l'économie que le Prêt à Taux Zéro avait vu doubler son montant en 2009 pour l'achat dans du neuf et majorer pour l'ancien. Les français ont été attirés par ce dispositif qui a connu un réel succès et contribué à relancer l'activité immobilière, en berne fin 2008.

La Loi de Finances 2010 a reconduit le principe du PTZ, pour 3 ans, jusqu'à la fin 2012. Ainsi, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010, le PTZ demeurera toujours en vigueur mais son montant ne sera plus doublé. Il sera toutefois possible de le majorer de 50 % jusqu'au 31 décembre 2010. Ainsi, une famille de 4 personnes qui achèterait un bien neuf en Zone A pouvait bénéficier d'un prêt pouvant atteindre 55 050 €. À partir du 1<sup>er</sup> juillet ce montant ne sera plus que de 41 250 €.

Des majorations cumulables entre elles peuvent s'ajouter à ces montants de base plafonds (comme la majoration en cas d'aide d'une collectivité locale prévue par la Loi ENL (Engagement National pour le Logement), la majoration en ZUS (Zone Urbaine Sensible) et ZFU (Zone Franche Urbaine) et la majoration « BBC »).

Sources : Communiqué de presse Cyber prêt, cbanque.com

- de l'évolution de la Réglementation Thermique (RT 2012) ;
- de la capacité d'achat, indirectement améliorée, de certains ménages investisseurs grâce à la défiscalisation du dispositif Scellier (le nombre de prêts accordés pour un projet immobilier au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 est proche de celui de 2004) ;
- des taux d'emprunt qui sont bas et devraient le rester encore plusieurs mois (3,5 % pour un remboursement sur 15 ans) ;
- du déséquilibre persistant entre l'offre et les besoins en logements en France.

La bonne tenue du marché des logements neufs en France en 2009 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 peut s'expliquer à la fois par :

- le **dispositif Scellier** qui est favorable au propriétaire car il permet une défiscalisation, la constitution d'un patrimoine avec une rentabilité modeste mais sécurisée et la constitution d'un revenu minimum pour sa retraite assurant un « futur » pouvoir d'achat dans un contexte où les inquiétudes grandissent concernant ce sujet. Par ailleurs, ce dispositif est favorable au secteur de la construction grâce aux nombreuses commandes qu'il génère. Enfin, il alimente le marché locatif et le fluidifie avec des loyers plafonnés ;
- le **niveau très bas des taux d'emprunt** qui continue à contrebalancer la progression des prix ;
- le **besoin récurrent de logements à l'achat comme à la location**.

Les **prix croissants ne bloquent pas encore le marché** dans la mesure où l'offre est insuffisante, les taux d'emprunt bas et l'inflation absente. Le retour potentiel de l'inflation, qui entraînera une remontée des taux d'emprunt, pourrait marquer le début d'un nouveau cycle, caractérisé par l'attentisme dû à une baisse de solvabilité des ménages. Dès lors, les banques pourraient jouer un rôle décisif sur le marché par le biais de conditions de financement ou en proposant de nouveaux services et accompagnements pour les projets immobiliers.

Bien que le marché des logements neufs soit « artificiellement » soutenu par des dispositifs fiscaux et diverses aides depuis plusieurs années et que la part des ventes « Scellier » représente près des deux tiers des ventes totales, la pierre reste une valeur sûre, chère aux Français qui continuent de placer une partie de leurs capitaux dans ce type de biens afin de se prémunir face aux aléas conjoncturels.

Les **fondamentaux du marché devraient évoluer en 2010**, pouvant aboutir à une situation moins favorable aux mouvements (remontée des taux, baisse des prix, arrêt du doublement du PTZ, augmentation des contraintes pour bénéficier pleinement des avantages du dispositif Scellier à partir de 2011...). Toutefois, plusieurs mois devraient s'écouler avant de voir poindre des évolutions notables.

## L'ancien

### Le marché de la revente se débloque

Contre toute attente, le nombre de ventes de logements anciens a conservé un **niveau correct en 2009 avec 575 000 transactions réalisées**. Cela représente - 8,7 % par rapport à 2008. Après un 1<sup>er</sup> semestre difficile où l'attentisme prévalait, l'activité a repris progressivement fin 2009 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Visiblement, la légère amélioration du contexte économique et des conditions de financements des projets immobiliers a incité les ménages à avoir de nouveau des intentions d'achat et de vente. Quelques offres reviennent sur le marché, le rendant légèrement plus fluide qu'il y a un an ou six mois.

Toutefois, **des incertitudes pèsent sur la durabilité de cette embellie**. Le taux de chômage reste important et la probabilité d'une nouvelle dégradation du contexte international demeure. À cela s'ajoutent le manque récurrent d'offres et une difficile gestion des crédits relais.

En régions, la timide reprise de l'activité se limite à certains quartiers prisés des métropoles, surtout les centres-villes, où l'offre et la demande peuvent s'accorder.

### Des prix également en progression

**L'épisode court de la décroissance des prix s'est achevé en 2009** pour laisser place à une nouvelle phase de croissance. Déjà, mi-2009 de légères hausses des prix dans les beaux quartiers parisiens étaient actées. **Le prix moyen de l'ensemble du marché de l'ancien en France enregistre également une augmentation, qui s'élève à 1,8 % (+ 1 % pour les appartements)** entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2009 et 2010.

Bien que la situation soit contrastée, cette tendance se confirme sur l'ensemble du territoire français avec + 5,7 % en Ile-de-France et respectivement + 3,4 % et + 2,4 % dans l'Ouest et le Sud-Ouest de la France par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Les **conditions de financement** en ce début d'année 2010 sont particulièrement intéressantes car les **prix atteignent le niveau de fin 2005** (la hausse actuelle, modérée, n'ayant pas encore effacé l'effet des baisses enregistrées depuis 2008) et la **récente baisse des taux d'emprunt** redonne de la capacité d'achat aux ménages.

## LE MARCHÉ LOCATIF

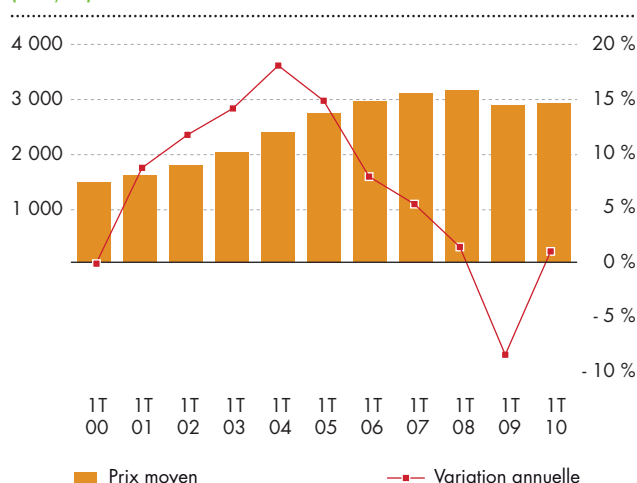
### Une activité qui ralentit

La mobilité des Français a atteint son plus bas niveau depuis 10 ans, à 25,8 % en 2009. Même s'il remonte légèrement début 2010 (+ 0,6 point), le nombre de transactions tend à la baisse. Il s'agit pour 2009 de **5,8 % de locations en moins** qu'en 2008. Face à un climat **d'incertitudes** et un chômage croissant, les Français préfèrent éviter les déménagements.

Ainsi, le marché locatif se trouve affecté par une **baisse de sa fluidité**. Toutefois, les situations sont divergentes car sur certains **micromarchés** l'offre à loyers plafonnés augmente avec l'arrivée de logements neufs issus des investissements Scellier qui eux favorisent les mouvements.

### Prix moyen des appartements anciens en France

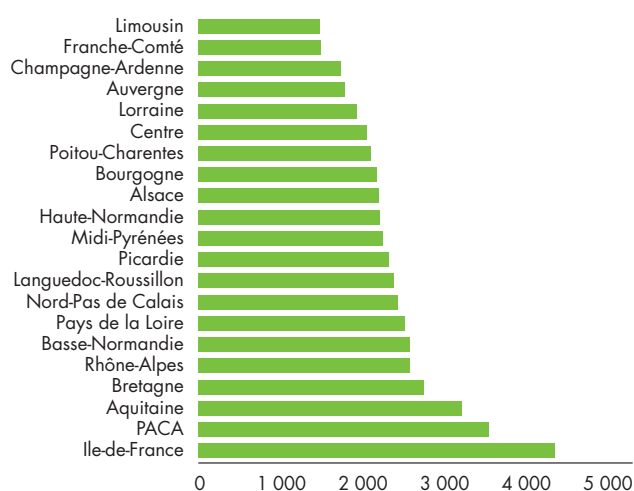
(en €/m<sup>2</sup>)



Source : FNAIM

### Prix moyen des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

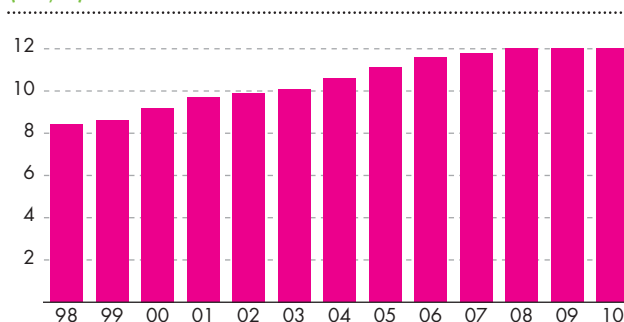
(en €/m<sup>2</sup>)



Source : FNAIM

### Loyers moyens des appartements anciens en France

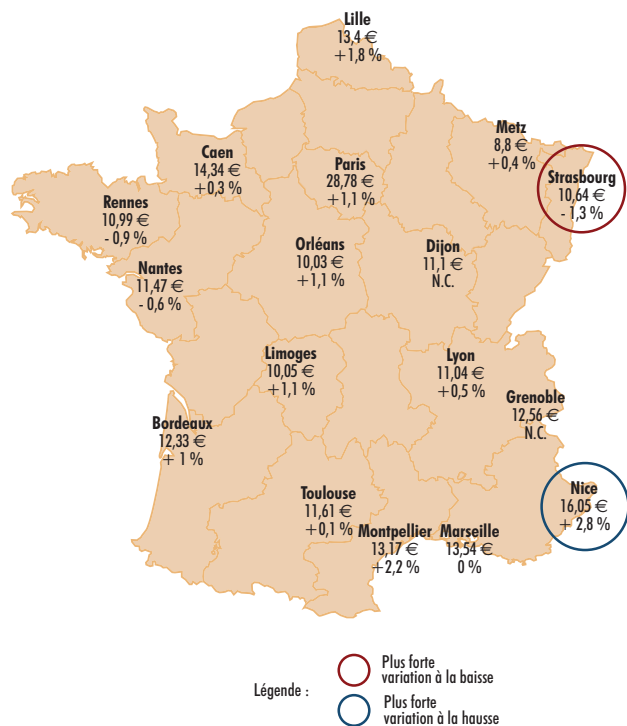
(en €/m<sup>2</sup>)



Source : Fnaïm

## Loyers moyens de relocation demandés en France en mai 2009

(en € TTC/m<sup>2</sup>, variation annuelle)



N.C. : Non Communiqué

Source : Seloger.com

## Évolution de l'indice de référence des loyers

(en indice, base 100 = 4T 1998)



Source : INSEE

## Les loyers augmentent pourtant légèrement

L'évolution des loyers moyens en France, contenue en 2009, le restera probablement encore en 2010. La faible mobilité explique en partie ces minces évolutions.

Les variations de loyers moyens demandés sont comprises entre - 1,3 % (Strasbourg) et + 2,8 % (Nice). Paris, Nice et Caen figurent parmi les villes les plus chères de France avec des loyers allant de 28,78 €/m<sup>2</sup> à 14,34 €/m<sup>2</sup> alors que Limoges, Orléans et Metz comptent parmi les moins chères avec des loyers moyens qui vont de 10,05 €/m<sup>2</sup> à 8,8 €/m<sup>2</sup> (Cf. carte).

Malgré une certaine détente des marchés, notamment ceux concernés par la livraison de **nouvelles offres** « Scellier » et une **relative accalmie de l'évolution des loyers**, le marché locatif français est **un marché de crise**. Il demeure caractérisé par une offre et des mouvements limités.

Parallèlement au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'IRL s'établit à 117,81, confirmant sa tendance à la stabilisation avec + 0,3 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 et + 0,09 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

## SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Les marchés du résidentiel se trouvent dans une situation très **différente** de celle du début de l'année 2009. Certaines craintes se sont progressivement estompées, notamment celle d'un effondrement des prix, permettant un regain d'activité. Les indicateurs de croissance, en changeant de tendance, ont indiqué que la France s'orientait vers la fin de la crise et permis à chacun de se tourner davantage vers l'avenir et d'envisager de nouveaux projets.

Le **marché des logements neufs**, dynamique, se caractérise par des conditions de financement et un dispositif fiscal favorables à la construction, à la transaction et à la location. Ce marché se dirige vers un nouveau changement avec l'application, à partir de janvier 2011, de la RT 2012 et la modification du dispositif Scellier dès cet été.

Sans évoquer un rebond, le **marché de l'ancien** bénéficie d'un nouvel élan certes limité, mais qui aboutit néanmoins à des hausses de prix parfois importantes. Ces dernières pourraient à nouveau pénaliser l'activité.

Le **marché locatif** a tiré parti de la bonne tenue du marché du neuf caractérisé par l'abondance des ventes à investisseurs.

Néanmoins, l'ajustement des prix nécessaire à une « vraie » reprise n'a pas eu lieu. Il aurait peut-être été salutaire pour assainir le marché qui a connu une période de 10 ans de hausse des prix et dont l'activité dépend principalement des aides de l'État.

## LA VENTE EN BLOC

Du début de l'année 2008 jusqu'à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2009 le marché de l'immobilier a connu un trou d'air. Le retrait des acquéreurs a provoqué la chute des mouvements et la baisse des prix.

L'effondrement de la bourse a débouché sur un regain d'intérêt pour les actifs résidentiels qui a entraîné, depuis mi-2009, le « réveil » du marché immobilier. Il existe aujourd'hui une forte demande aboutissant à une réévaluation des prix, ponctuellement supérieure à 10 % par rapport à début 2009 pour les immeubles « prime ». Nous connaissons un marché à 2 vitesses, celui des immeubles « prime » parisiens, prisé et sécurisé, dont l'évolution des prix tend à s'accélérer, et celui du reste de la France plus dynamique qu'en 2008 mais moins enclin aux tensions, notamment sur les valeurs.

L'accroissement du nombre et de la variété des investisseurs est dû à la fois au faible coût de l'argent et à sa disponibilité et à la désaffection des valeurs boursières au profit de la pierre.

Les principaux acteurs du marché sont :

- les **institutionnels** : ils vendent toujours une partie de leur patrimoine mais souhaitent désormais investir davantage ;
- les **marchands de biens et asset managers** : très présents sur le marché qu'ils jugent porteur, ces deux types d'investisseurs bénéficient de bonnes capacités de financement, soit par la banque soit en travaillant pour le compte d'investisseurs privés. Leurs stratégies se rejoignent notamment en raison d'une revente par lots plus lente depuis la loi Aurillac, introduisant une notion de portage obligatoire chez les marchands de biens, ainsi que la création plus fréquente de foncières permettant de conserver une partie des opérations immobilières qui s'auto-financent par ses recettes locatives ;
- les **privés ou « family offices »** : depuis la crise des « subprime », ils sont de plus en plus présents sur le marché « prime » en raison de l'incertitude et de la relativité des marchés boursiers. Ils restent concentrés sur les beaux immeubles parisiens ;
- les **opérateurs sociaux** : ils ont été actifs sur le marché, même pendant la crise. Leur importance relative baisse compte tenu du retour d'autres catégories d'investisseurs depuis mi-2009 ;
- quelques **fonds étrangers** : notamment moyen-orientaux ou asiatiques, auprès de qui la capitale française conserve des atouts inégalables en comparaison de ses voisines européennes, souvent plus rudement touchées par la crise ;
- les **promoteurs** : ils alimentent le marché en immeubles neufs vendus par lots essentiellement. Toutefois, des parties de programmes d'envergure sont vendues en bloc ponctuellement, même si leur part s'amenuise depuis le début 2010.

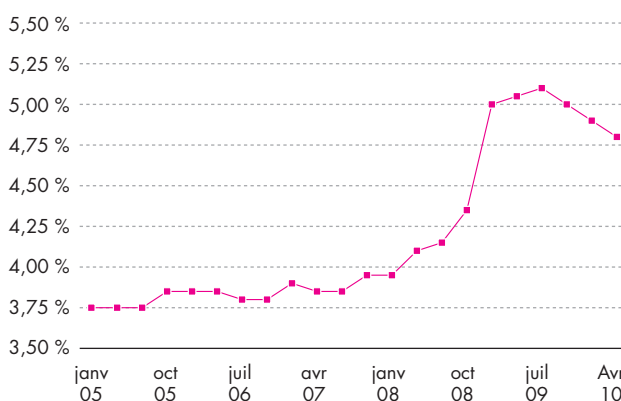
## Taux de rendement « prime\* » par produit

	Avril 10	Avril 09
Bureaux Paris QCA	5,25 % - 6,00 %	6,25 % - 6,50 %
Bureaux La Défense	6,00 % - 7,00 %	6,50 % - 7,00 %
Bureaux Régions	6,35 % - 8,50 %	7,00 % - 8,50 %
Logistique classe A	7,75 % - 8,75 %	8,25 % - 9,00 %
Locaux d'activités	9,25 % - 12,00 %	9,25 % - 12,00 %
Centres commerciaux	5,00 % - 7,15 %	5,50 % - 7,25 %
Magasins (emplacements n°1)	5,00 % - 7,50 %	5,75 % - 7,50 %
<b>Résidentiel</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,5 %</b>

\*Actifs bien situés, loués aux conditions de marché.  
Grille établie en partie à dire d'experts.

Source : CB Richard Ellis

## Taux de rendement net immédiat « prime\* » en résidentiel



\*Actifs bien situés, loués aux conditions de marché.  
Grille établie en partie à dire d'experts.

Source : CB Richard Ellis

## Empreinte carbone, normes et reconversions

Dans la phase actuelle où chaque entreprise est appelée à mieux évaluer son empreinte carbone, certains investisseurs résidentiels commencent à étudier des bureaux de seconde main, jugés trop éloignés des moyens de transports, qu'une remise aux normes thermiques ne rendrait pas forcément rentables mais qui conviendraient à une reconversion en logements. Sans que ce soit pour l'instant une réalité, des questions se posent sur ces fonciers intéressants pour faire du logement. Ce pourrait être un gisement de nouveaux sites sur certains marchés en pénurie.

Cette stratégie de reconversion est une solution qui pourrait être efficace pour lutter contre les friches urbaines dont font état certains débats et articles de presse.

Toutefois, une plus grande souplesse devrait être envisagée dans le changement des affectations et usages des sols prévus dans les PLU (Plan Local d'Urbanisme).

## Réforme de la TVA immobilière

La réforme de la TVA applicable aux opérations immobilières, texte d'initiative parlementaire, est entrée en vigueur dès le 11 mars 2010, lendemain de sa publication au journal officiel. Quelque peu précipitée, elle a pour objectifs la mise en conformité de la TVA applicable aux opérations immobilières avec la directive TVA (2006 / 112 / CE) et la simplification de ce régime.

Parmi les dispositions de la réforme notons :

- la suppression des régimes spéciaux de TVA immobilière et des TVA des marchands de biens et l'extension du régime TVA de droit commun ;
- la nouvelle définition, désormais objective, du terrain à bâtir ;
- que le redevable de la TVA est toujours le vendeur ;
- que la TVA grevant les VEFA est exigible au fur et à mesure des versements lors de l'encaissement ou à la livraison ;
- qu'en dehors du cycle de construction de l'immeuble, l'application de la TVA est désormais une option.

L'entrée en vigueur rapide de ces dispositions n'a pas encore permis à l'administration de préciser toutes les modalités d'applications. Les instructions fiscales à venir seront utiles pour comprendre ce nouveau régime et ses conséquences.

Sources : FNAIM, revuefiduciaire.groupef.com, village-justice.com

## Le haut de gamme à Paris ne connaît pas la crise

C'est le segment de marché le moins impacté par la crise. Les biens concernés se vendent à plus de 12 000 €/m<sup>2</sup>.

La progression continue en termes de prix s'explique par l'intérêt pérenne d'une clientèle internationale ou nationale très aisée séduite par Paris, emblème fort, moins chère et plus stable que la plupart de ses voisines européennes.

Le taux de rendement « *prime* » en hausse de 95 points de base entre mi-2008 (4,15 %) et mi-2009 (5,10 %) a commencé à baisser sous l'effet de la concurrence, pour atteindre 4,8 % en avril 2010.

Le marché de la vente en bloc a évolué depuis mi-2009. Il s'est soit stabilisé, soit légèrement redynamisé selon les régions. Des interrogations apparaissent quant à son évolution à moyen terme, car la rareté de l'offre est significative, surtout sur les immeubles « *prime* ». Par ailleurs, la bonne tenue du marché dépend beaucoup du coût de l'argent et des disponibilités en liquidités.

## LA VENTE PAR LOTS

Le marché de la vente par lots connaît les **mêmes tendances**, à savoir une progression des ventes, essentiellement concentrée sur Paris et l'Ile-de-France et une hausse plus rapide des valeurs « *prime* ».

Ce marché souffre d'une **pénurie récurrente d'offres de logements anciens**, surtout à Paris où il existe une forte demande, aujourd'hui renforcée par la faiblesse des taux d'emprunt. Les **institutionnels** et les **opérateurs sociaux**, qui ont adopté une stratégie de revente d'une partie de leur patrimoine depuis quelques années, continuent toutefois d'alimenter le marché de l'offre par lots.

En **régions**, les villes s'inscrivent dans un **cycle différent**, avec un ralentissement des ventes encore d'actualité et des évolutions de prix plus modérées. Contrairement à Paris, certains propriétaires d'immeubles remettent leurs biens à la location.

Toutes les typologies d'acquéreurs par lots bénéficient de conditions favorables en ce début d'année 2010 :

- les **locataires** qui combinent taux d'emprunt bas et décote spécifique dont ils peuvent jouir pour l'achat du logement qu'ils occupent ;
- les **accédants** d'un bien vacant comme résidence principale, qui recherchent des logements de taille moyenne en Ile-de-France ;
- les **investisseurs** d'un bien occupé qui privilégient l'investissement patrimonial (pour les enfants, la famille) à la recherche focalisée sur la rentabilité. La notion de valeur refuge reprend actuellement tout son sens.

Cette **phase ascendante en termes de valeurs « *prime* »** pourrait **s'essouffler** suite aux évolutions prévisibles des taux, au contexte économique encore instable et à l'euro faible. À cela devrait s'ajouter une période de politique « moins favorable » susceptible de bouleverser les fondamentaux du marché.

## ZOOM...

## Le dispositif Scellier et ses évolutions

Le gouvernement prévoit de modifier le dispositif Scellier mis en place en 2008 pour les investissements immobiliers neufs (ou réhabilités) réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Ce dispositif permet actuellement de déduire 25 % (37 % pour du Scellier social) de la valeur du bien acquis, loué à un loyer plafonné, sous forme de réductions d'impôts pendant 9 ans. Deux évolutions sont en cours en 2010 : l'apparition de contraintes environnementales pour bénéficier de la meilleure défiscalisation et l'évolution des plafonds de loyers et zones géographiques concernées.

### Ne pas confondre « éco-conditionnalité » et « Scellier BBC »

En effet, le principe d'éco-conditionnalité adopté fin 2009 (cf. BOI 5B -17- 09) se définit par l'obligation de respecter la réglementation en vigueur au jour du dépôt du permis de construire selon des modalités qui seront définies par décret après le Grenelle II, sans quoi l'investisseur ne bénéficiera pas de la réduction d'impôt « Scellier ».

Par ailleurs, et afin d'inciter la construction de logements à faibles besoins énergétiques, capables de contribuer à la réduction des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre), le gouvernement souhaite un « verdissement » du dispositif. Ainsi, pour bénéficier des meilleures défiscalisations du dispositif à partir de 2011, une démarche supplémentaire, volontaire, sera nécessaire. En 2011 et 2012 un différentiel de 10 points est prévu entre les logements BBC et les non-BBC. Concrètement, la réduction d'impôts sera de 25 % en 2011 et 20 % en 2012 pour les logements BBC et de 15 % en 2011 et 10 % en 2012 pour les logements non-BBC.

### Modification du dispositif demandée par le Ministre pour l'été 2010

Afin de protéger les investisseurs locatifs et d'éviter de reproduire avec la loi Scellier les mêmes dérives que celles observées avec le dispositif Robien, le Secrétaire d'État au logement a déclaré qu'il ferait un certain nombre de propositions au gouvernement avant la fin de l'été concernant notamment la révision des plafonds de loyers et l'exclusion de certaines villes du dispositif Scellier.

En effet, les loyers présentés aux futurs investisseurs sont parfois trop élevés par rapport à la réalité du marché local. Ce qui revient à diminuer, voire supprimer, la rentabilité de certains investissements immobiliers.

Par ailleurs, la proposition est faite d'exclure du dispositif Scellier certaines villes où la demande locative est trop faible pour éviter que des investisseurs se retrouvent en difficulté de paiement de leur emprunt car privés du crédit d'impôt faute de trouver un locataire. Au total 170 villes pourraient être exclues du dispositif dont Alès, Béziers, Clermont-Ferrand, Dijon, Le Mans, Montauban, Mulhouse, Valence...

D'autres villes, actuellement en zone C et pour autant manquant de logements locatifs pourraient devenir éligibles. L'agrément Scellier de ces communes se ferait au cas par cas.

### Plafonds de loyers en vigueur

	Scellier Classique	Scellier Social
Zone A (Paris et nombre de communes d'Île-de-France)	21,72 €/m <sup>2</sup>	17,38 €/m <sup>2</sup>
Zone B1 (Agglomérations > 250 000 habitants et certaines communes jugées coûteuses)	15,10 €/m <sup>2</sup>	12,08 €/m <sup>2</sup>
Zone B2 (Villes > 50 000 habitants, zones littorales et frontalières)	12,35 €/m <sup>2</sup>	9,88 €/m <sup>2</sup>

Sources : guide-loi-scellier.fr, partenaire-europeen.fr, immobilier-neuf-investir.fr

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique  
Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## CONTACTS

### Études et Recherche

#### Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

Fax : 33 (0) 1 53 64 40 00

aurelie.lemoine@cbre.fr

#### Marie-Josée LOPES

Chargée d'études - Résidentiel

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78

Fax : 33 (0) 1 53 64 40 00

mj.lopes@cbre.fr