

LE LOCATIF : LA BULLE DANS LA BULLE ?

Il vous est proposé cette fois de découvrir ou de re-découvrir les indicateurs d'activité immobilière de l'INSEE.

Ces indicateurs sont sans doute les plus importants pour lire la tendance de fond du marché immobilier au niveau national (loin de l'objectif de rechercher l'évolution du prix de l'immobilier sur un marché local particulier).

Ces indicateurs statistiques sont Corrigés des Variations Saisonnières (CVS) et Corrigés du nombre de Jours Ouvrables (CJO), et sont remis à jour tous les mois. Ainsi, à la mi-octobre 2005, on dispose des données jusqu'à fin juillet 2005 (soit moins de 3 mois de délai).

Ces indicateurs semblent précieux à plus d'un titre :

- Ils sont remis à jour tous les mois et sont bien actualisés (vieux de moins de 3 mois),
- Ils reflètent une activité chiffrée, c'est-à-dire à la fois des prix et des volumes,
- Ils sont le fruit de la compilation d'une quantité très importante d'informations et sont donc très « robustes » statistiquement,
- Ce sont des chiffres publiés par l'INSEE et ont donc, j'imagine, une diffusion automatique dans les Ministères.

Toutefois, pour un non spécialiste (comme l'auteur), leur définition n'apparaît pas clairement, même en fouillant un peu sur le site de l'INSEE. Ce que l'auteur croit avoir compris est que l'activité indiquée est compilée à partir de formulaires déclaratifs, que les entreprises de secteur du logement et de la construction, et les sociétés foncières, font parvenir à l'administration. Il s'agit essentiellement pour elles de déclarations de TVA.

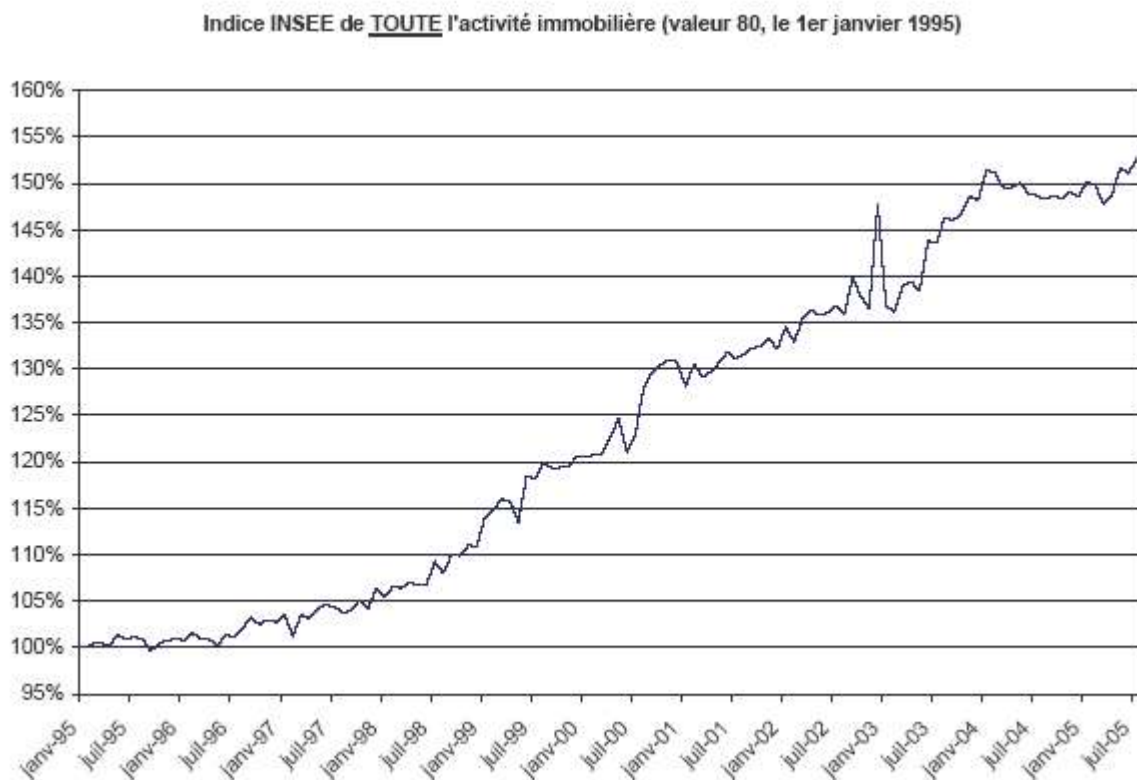
Quoi qu'il en soit, tout commentaire pour clarifier la façon dont sont calculés ces indices est le bienvenu.

1) Activités Immobilières – Ensemble

Lien pour voir la courbe depuis 1995 :

http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_SERIE&ONGLET=1&BS_IDBANK=085535408&BS_MOTCLE=immobilier

La même courbe (arrêtée en juillet 2005) en % de variation depuis 1995 :



L'examen de cette courbe montre une activité immobilière en hausse linéaire continue.

Les dernières données sont toujours compatibles avec une poursuite de la hausse dans le couloir ascendant formé depuis 1997.

Mais, à bien y regarder, les dernières données sont aussi compatibles avec la formation d'un plafond (palier de résistance autour de la valeur 150%) que la courbe semblent à avoir du mal à franchir depuis le début de l'année 2004.

Cette résistance graphique peut peut-être s'expliquer par la variation d'une composante particulière de l'indice d'activité globale, à savoir l'indice d'activité locative.

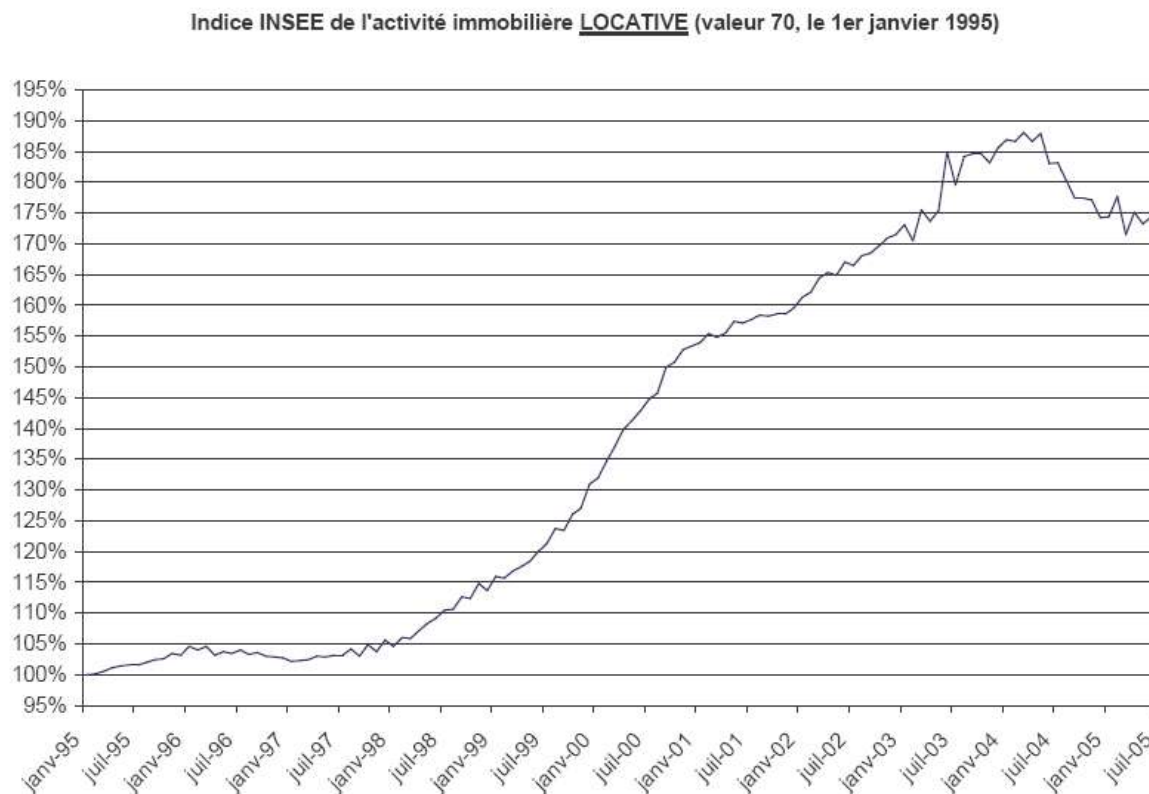
C'est l'objet du paragraphe suivant.

2) Activités Immobilières – Location de biens immobiliers

Lien pour voir la courbe depuis 1995 :

http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_SERIE&ONGLET=1&BS_IDBANK=085535509&BS_MOTCLE=immobilier

La même courbe (arrêtée en juillet 2005) en % de variation depuis 1995 :



L'examen de cette courbe montre une activité locative également en forte hausse depuis 1995.

Mais on constate très clairement un retournement net et rapide à la mi-2004 (mai-juin 2004 exactement).

Ce retournement s'est opéré légèrement sous les niveaux de 100% d'augmentation (soit un doublement de la valeur par rapport à 1995).

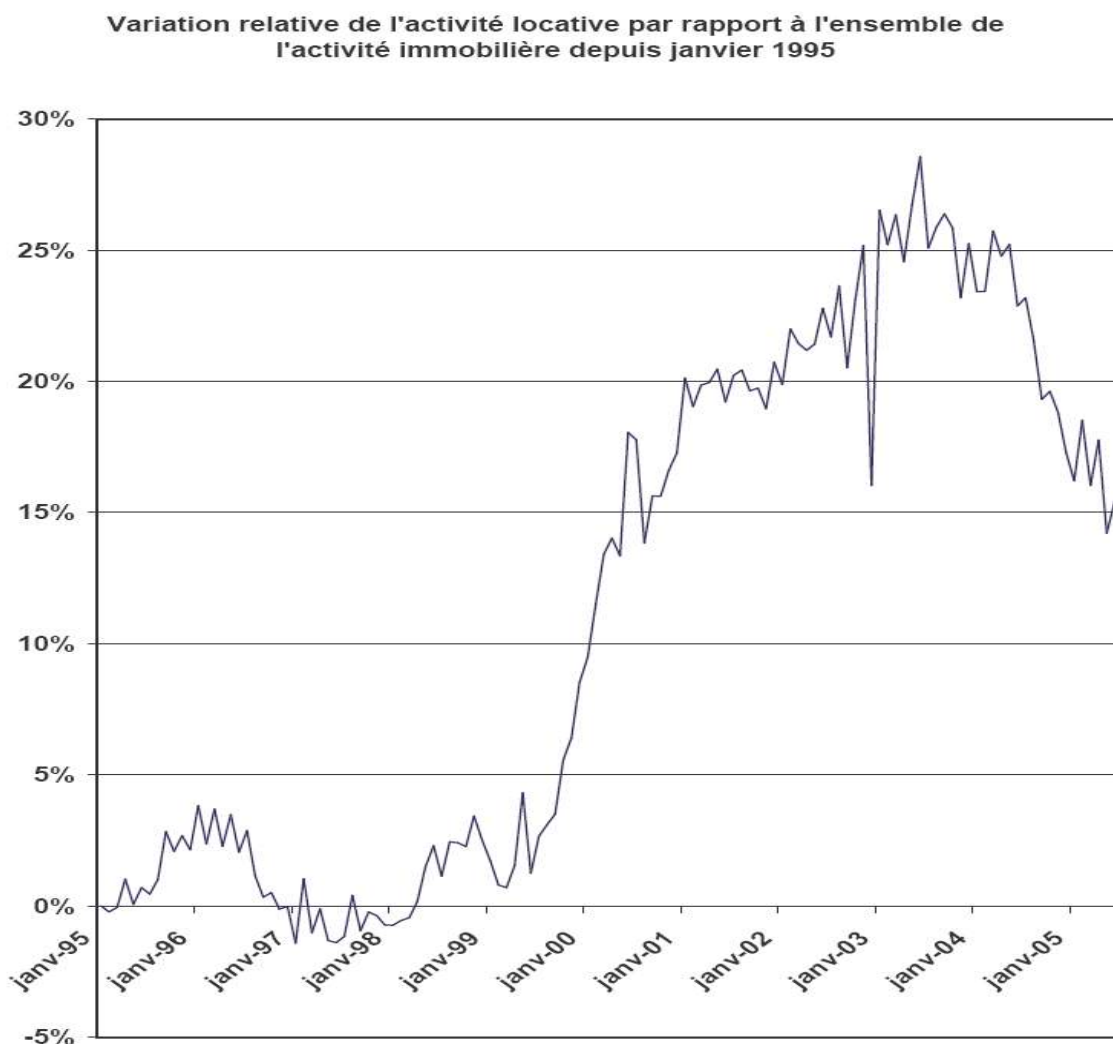
En juillet 2005, la baisse par rapport au plus haut est de 9,3%. Le dernier observatoire FONCIA constate d'ailleurs une tendance à la baisse pour les locations, à Paris au moins (Cf. http://www.foncia.fr/guide_des_prix_observatoire.htm).

La hausse générale de l'activité locative a démarré (vers 1998) un peu après la hausse de l'ensemble de l'activité, mais elle a ensuite progressé beaucoup plus vite.

C'est ce que montre le paragraphe suivant.

3) Etude des variations relatives de l'activité locative dans l'ensemble de l'activité immobilière

Il est en effet très intéressant d'examiner la courbe que l'on obtient lorsque l'on rapporte la variation de la courbe « Locatif » à celle de la courbe « Ensemble » :



La forme de cette courbe rappelle furieusement la formation puis le dégonflement de certaines bulles, tel que Kurt l'a déjà montré dans d'autres sujets :

<http://www.immobilier-bulle-krach.com/article-834894.html>
et <http://www.immobilier-bulle-krach.com/article-956790.html>.

C'est pourquoi il apparaît naturel de qualifier l'activité locative de :

« bulle, dans la bulle ».

Cette bulle a gonflé brutalement à la mi-1999 et a véritablement éclaté à la mi-2004 (maximum atteint à la mi-2003). Si elle achève sa descente aussi vite qu'elle a amorcé sa montée, la résorption complète est pour bientôt (à la mi-2006).

Reste à savoir ce qui va advenir ensuite, et si l'éclatement de cette bulle interne au marché immobilier pourrait provoquer l'éclatement de la première bulle, c'est-à-dire celle du marché immobilier en général.