

Immobilier : vers le retour d'un nouveau cycle haussier à partir de 2011

XERFI vient de réaliser une étude :

« l'immobilier de logement à l'horizon 2015 »

Voici les principaux enseignements de cette analyse :

Les vraies questions qui se posent aujourd'hui sont celles du timing de la crise, du niveau et de la durée de baisse des prix, et surtout de la datation du redécollage du marché immobilier en France.

Contacts :

Service

Communication :
Anne-Lore Vinals
alvinals@xerfi.fr
01 53 21 85 60

Expert sectoriel :

Alexandre
Mirlicourtois
amirlicourtois@xerfi.fr

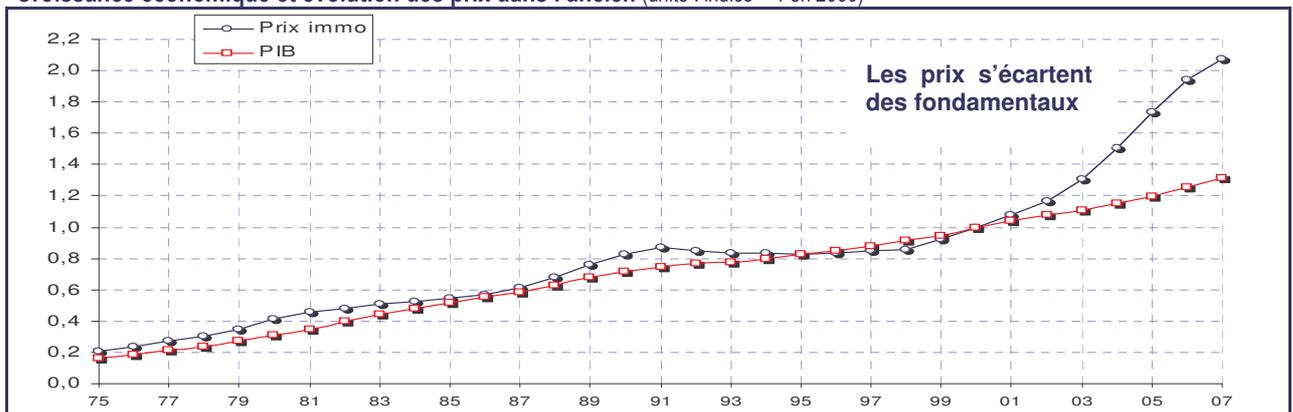
2008, première année du retournement immobilier

Le recul sur les principaux marchés immobiliers mondiaux est déjà enclenché et la France n'échappera pas au mouvement général. Une première alerte sérieuse a déjà été donnée sur le compartiment du neuf au 1^{er} trimestre 2008 avec un effondrement des ventes de près de 30% par rapport à la même période de 2007. Les prix tanguent aussi et devraient suivre un peu plus tard. Un deuxième coup de tonnerre a également retenti quand, le 1^{er} juillet, les Notaires ont annoncé une baisse des prix sur l'ancien de près de 1% sur les trois premiers mois de l'année. Outre l'impact de l'environnement économique et financier, l'ampleur du repli de l'immobilier ne peut s'appréhender sans la quantification de ses excès passés. Or la phase haussière n'est devenue déraisonnable (c'est-à-dire déconnectée de la réalité économique et financière) qu'en fin de cycle, au tournant des années 2002-2003 sur le marché de l'ancien (2004-2005 pour le neuf). En d'autres termes, c'est l'exubérance de la fin de période qui devra être purgée. D'abord erratique (c'est toujours le cas lorsqu'un marché se retourne), la baisse prendra de l'ampleur par la suite. **Après plus d'une décennie de hausse ininterrompue, les prix dans l'ancien reculeraient d'environ 3% cette année et de respectivement 4% et 5% pour les maisons et appartements neufs.**

2011-2012, le marché touche le fond

Une fois le cycle baissier commencé, le reflux est programmé pour plusieurs années. Compte tenu des évolutions passées, c'est dans l'ancien qu'il serait le plus prononcé. La baisse des prix atteindra ainsi 14,5% sur l'ensemble du cycle (le point bas se trouvant en 2011) avec des mutations également en baisse et qui redescendraient à 625 000 unités environ en 2010. Du côté du neuf, les ventes de logements chuteront également pour passer sous le seuil symbolique de 100 000 unités en 2010 (point le plus bas) et 2011. Les prix suivront la même tendance avec une chute plus longue et plus profonde pour les maisons individuelles que pour les appartements avec respectivement un repli qui s'étalerait jusqu'en 2013 pour les premières (baisse totale de 12,5%), contre 2010 pour les seconds (et un repli de 5% seulement). Le découplage (léger) entre les cycles et leur intensité renvoie aux fondamentaux même de ces marchés.

Croissance économique et évolution des prix dans l'ancien (unité : indice = 1 en 2000)



Sources : calculs et prévisions Xerfi (données Friggitt, Insee-Notaires, Reuters EcoWin)

2012-2015, l'immobilier se reprend

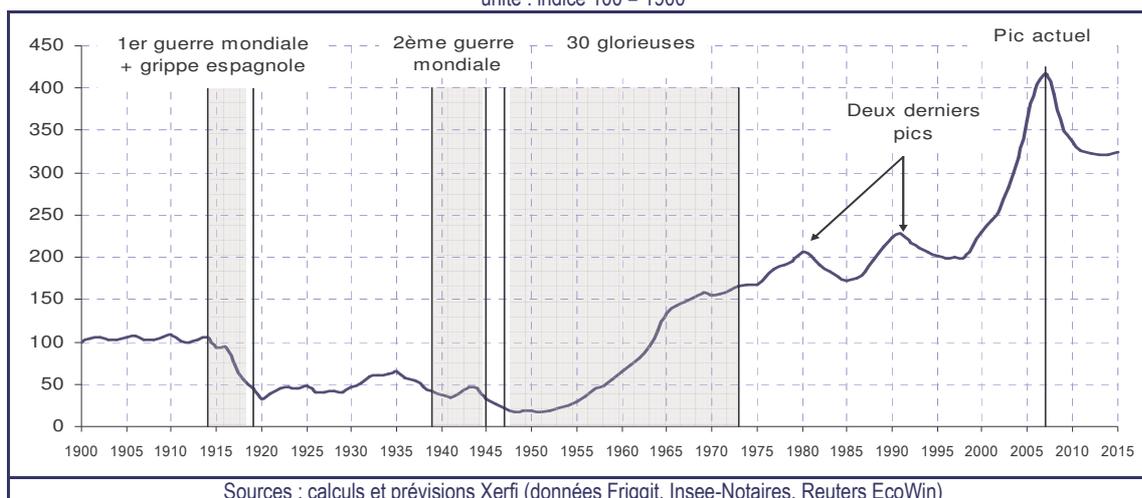
Au-delà de 2012, le contexte économique et financier, sans être ultra-favorable aux marchés immobiliers, ne sera pas non plus un frein à leur expansion. Ce sont donc des soutiens internes propres au marché qui seront à l'œuvre. Trois facteurs (spécificités françaises pour certains d'entre eux) devraient être assez puissants pour stopper, puis renverser le cycle baissier :

- la baisse elle-même. En refluant, les prix vont rendre plus accessible l'accès à la propriété et re-solvabiliser une partie de la demande, notamment celle des primo-accédants qui disposent en général d'un apport modeste : pendant que les prix diminueront de 14,5% entre 2008 et 2011 dans l'ancien, le revenu des Français devrait s'apprécier de plus de 17% ;
- le potentiel de la demande. Le taux de propriétaires est particulièrement bas en France (57%) loin de la moyenne de la Zone euro (67%) ou de pays comme l'Italie (80%). Or, de nombreux Français désirent devenir propriétaires. C'est le signe qu'il existe une demande potentiellement forte. A cela s'ajoute la pression démographique. Certes, à l'horizon de la prévision, elle devrait partiellement se relâcher mais entre 2010 et 2015, 1 million de ménages supplémentaires seront quand même à loger ;
- la situation financière des ménages. Alors que l'endettement des Américains, des Espagnols, etc. atteint des sommets, celui des Français reste sage autour de 70%.

Cycliques, les marchés de l'immobilier repartiront de l'avant. Dans l'ancien, la remontée plus tardive et moins intense sera plus laborieuse mais le mouvement sera enclenché et les prix nominaux progresseraient, selon notre scénario, d'un peu plus de 6% entre 2011 et 2015. Les précédant légèrement, les mutations feront meilleures figures et repasseront la barre des 700 000 unités. Sur le compartiment du neuf, c'est le segment des appartements qui devrait être en pôle position avec des prix en hausse d'un peu plus de 10% entre 2011 et 2015 et des ventes qui retrouveront des sommets. Un ton en-dessous, le marché des maisons individuelles, notamment en périphérie des agglomérations, suivra d'un peu plus loin avec des ventes qui ne parviendront pas à retrouver leurs niveaux de la première moitié des années 2000 et des prix qui resteront inférieurs à ceux enregistrés en 2007

Prix réel de l'immobilier (logement ancien)

unité : indice 100 = 1900



Le **groupe Xerfi** est le leader en France des études sectorielles. Créé en 1993, il publie chaque année plusieurs centaines d'études sur les secteurs et les entreprises, en France et dans le monde. Son autonomie financière (le management est actionnaire majoritaire) et son statut de maison d'édition garantissent une totale indépendance aux travaux qui sont publiés dans ses différentes collections.