

CNAB Infos

La lettre d'information de la CNAB Marseille-Provence-Corse.

Président et directeur de la publication : Michel Colin.

Contact presse : Nicole Calabrese 04.91.37.72.28.

N° 9 – janvier- février 2006

L'Edito

On reproche quelquefois à la CNAB sa discrétion. Et c'est vrai qu'à la **confédération, on préfère éclairer plutôt qu'éblouir.**

On privilégie les analyses sereines, les discours modérés et quelquefois austères aux superlatifs et aux raccourcis dangereux.

Ainsi, quand certains évoquaient l'explosion du marché de l'immobilier, nous avons toujours préféré parler de rattrapage et de juste remise à niveau pour la deuxième ville de France.

De la même manière et selon le même principe de mesure et d'équilibre, nous laisserons les oiseaux de mauvais augures, les magazines parisiens à grand tirage titrer sur le risque d'un crack de l'immobilier.

Il nous apparaît que le marché se stabilise, que Marseille a trouvé son rythme de croisière et que le tassement des prix est plutôt le symbole d'un marché mature que celui d'une mauvaise brise annonciatrice d'une terrible tempête.

Dans le domaine si sensible de l'immobilier, **le choix des mots n'est pas sans conséquences.**

L'augmentation devient euphorie, l'euphorie frise l'emballement et l'emballement se change en une bulle prête à exploser.

A l'inverse, un simple rééquilibrage tel que nous le connaissons aujourd'hui se transforme en chute sensible, puis en

dégringolade, laquelle aboutit au crack annoncé...

La CNAB milite et continuera à prêcher la transparence et la mesure. Il en va de la crédibilité de ses membres. Et si nous disons aujourd'hui que le marché opère un atterrissage en douceur, c'est que le terme traduit avec fidélité les mouvements récents du marché.

Michel COLIN

président de la CNAB Marseille-Provence Corse

L'Interview

Régine Rinaldi, ancienne présidente de la CNAB Marseille Provence

Loyers : « un atterrissage en douceur »

Depuis plusieurs mois, la CNAB annonce un retour au calme sur le marché de la location. Après quatre ans de hausse continue, les prix sont en train de se stabiliser. Les explications de Régine Rinaldi
Le marché de la location serait en train de se « contracter »...

Confirmez-vous la décrue après 5 années de hausse continue des prix ?

Cela fait au moins six mois que les professionnels de la CNAB annoncent un « atterrissage en douceur » du marché. Nous constatons que les délais de mise en location sont plus longs, nous observons aussi que le nombre d'offres de location publiées dans les journaux spécialisés est plus important. Enfin, il est évident pour ceux qui pratiquent sur le terrain que les exigences des candidats à la location sont de plus en plus grandes. Les propriétaires sont obligés de s'adapter aux évolutions désormais tranquilles de ce marché en révisant leurs prétentions à la baisse. On peut dire, sans déformer la réalité, que les prix reviennent progressivement au niveau qu'ils avaient atteint fin 2004/début 2005. Les prochaines études statistiques devraient le confirmer.

Comment expliquer ce que vous appelez un « atterrissage en douceur » ?

J'évoquerai bien évidemment le contexte national marqué par une certaine morosité économique, les incertitudes du marché du travail et par ricochet une baisse très sensible du moral des ménages ... Mais de façon plus spécifique, il m'apparaît incontestable de dire que les prix, à Marseille, avaient atteint un seuil par rapport au revenu moyen des Marseillais. Faut-il rappeler que les prix moyens constatés à Marseille sont désormais supérieurs à ceux enregistrés à Lyon, qu'avec 11,2 €/m² nous devançons également Lille (10,2 €/m²). 2005 a encore été marqué par une hausse des prix de 7,2 %, mais les 120 cabinets adhérents de la CNAB à Marseille nous envoient tous le même signal : le marché s'apaise, les prix se stabilisent quand ils ne baissent pas légèrement.

N'existe-t-il pas un risque de crack, un reflux spectaculaire après l'euphorie ?

Absolument pas. Encore une fois, nous avons connu une période de rattrapage qui était indispensable, puis le marché s'est un peu emballé jusqu'à atteindre un plafond. Aujourd'hui, je crois que Marseille a trouvé dans le domaine de l'immobilier son rythme de croisière. Désormais les fluctuations se feront au cas par cas en fonction des spécificités des produits. Par exemple, on va livrer dans quelques mois de nombreux appartements neufs qui, je crois, auront un peu plus de mal à se louer au plafond prévu dans le dispositif De Robien. Là encore, la raison devra l'emporter et les propriétaires devront modérer leurs exigences sous peine d'être contraints de le faire sous la pression du marché.

Un Statut pour le bailleur privé

Considérer le bailleur privé comme un chef d'entreprise, ne plus le montrer du doigt comme un loueur sans scrupule, ne plus matraquer fiscalement l'investissement immobilier... Michel Colin annonce la couleur : les priorités annoncées par le président national Serge Yvars seront relayées avec vigueur dans le Sud de la France

« **C**ela n'est un secret pour personne : la France en général et Marseille en particulier traversent une crise de l'offre de logements. Le secteur du logement social qui est en difficulté ne peut, seul, résoudre tous les problèmes. Le marché locatif privé doit par conséquent être encouragé. Voilà

pourquoi, la CNAB s'est résolument engagée dans la reconnaissance d'un statut enfin digne de ce nom pour le bailleur privé ». Michel Colin affiche donc la couleur en ce début d'année. Le président de la CNAB Marseille Provence et l'ensemble des adhérents de la confédération relaieront sur leur territoire le leitmotiv décliné au niveau national par le président Serge Yvars. « Concrètement, nous souhaitons que le bailleur soit considéré comme une entreprise qui produit des richesses en l'occurrence, des logements », poursuit le président Colin.

La possibilité pour le bailleur de déduire l'intégralité de ses charges

« Une telle activité génère des charges et des revenus. Nous souhaitons que le bailleur puisse déduire l'intégralité de ses charges avec, en contrepartie, l'engagement de louer son logement pour une durée longue. » Une approche « gagnant/gagnant » où chacun trouve une solution à ces problèmes. La stabilité et la garantie pour le locataire, la possibilité d'entretenir son bien et donc de préserver au mieux son investissement pour le propriétaire. Par ailleurs, les syndicats et les administrateurs de biens en sont convaincus : il faut cesser de considérer les bailleurs privés comme des nantis, prêts à toutes manœuvres pour exploiter le locataire. « Pour être efficace, il est d'une absolument nécessaire que l'immobilier soit enfin considéré à égalité avec les autres types d'investissement, je pense en premier lieu à la bourse. Aujourd'hui, l'investissement immobilier est taxé à l'achat, pendant la détention par des taxes foncières, la CSG, l'ISF, les impôts sur les revenus fonciers, et à la revente par la taxe sur les plus-values et les droits de succession. En fait,

l'immobilier est la vache à lait de l'administration fiscale. Nous souhaitons aussi que son bien soit considéré comme un bien professionnel et de fait, qu'il ne soit pas pris en compte dans le calcul de l'ISF. »

Plus de stabilité sur le marché

Enfin, les professionnels de l'immobilier considèrent que la crise de ne pourra être combattue qu'en introduisant enfin une « dose de stabilité » sur le marché. Un nouveau statut pour le bailleur pourrait contribuer à ce besoin de stabilité, une fiscalité plus adaptée également, mais plus encore, « nous pensons qu'il faut mettre un terme à ce « yo-yo fiscal » que nous imposent les ministres en charge du logement. Méhaignerie, Perissol, Besson, De Robien, Borloo... Tant que chaque ministre voudra marquer son passage en lançant une nouvelle formule de défiscalisation, la visibilité du marché sera insuffisante. Les investisseurs n'évolueront pas dans un climat de confiance et tout cela ne contribuera pas à la reconstitution de l'offre de logement en France. », conclut Michel Colin.

**En
Bref.....**
.....
.....

Le nouvel indice d'indexation des loyers n'a rien changé !

Selon l'INSEE, le changement d'indice d'indexation des loyers n'a rien changé pour les locataires au 3e trimestre 2005. Le calcul avec l'ancien indice du

coût de la construction est équivalent avec celui réalisé avec l'IRL, indice de révision des loyers (+2,33 %). Au delà, l'INSEE ajoute que les locataires ne pourront pas profiter, dans les prochains mois, des baisses prévues sur l'indice du coût de la construction.

Baisse des loyers au 4e trimestre 2005

La hausse des loyers constatée sur l'ensemble de l'année 2005 ne doit pas masquer un léger repli, certes conjoncturel, constaté au cours du 4e trimestre 2005 : -5,3 % à Marseille contre -2 % à Paris ou - 0,9 % à Lyon sur la même période. Au final, il fallait déboursier en moyenne 13,5 €/m² pour un studio ou un T1, 11,8 €/m² pour un T2, 10,5 €/m² pour un T3 , 9,8 €/m² pour un T4 et 9,2 €/m² pour un T5.

La mobilité résidentielle en chute

La mobilité qui traduit la fluidité du marché s'est établie à 27,9 % en 2005

contre 30,1 % douze mois plus tôt. Elle s'élevait à 34,8 % à son plus haut en 2001. Le phénomène reflète un relâchement général de la pression de la demande, il entraîne de la part des propriétaires bailleurs, un effort d'amélioration et d'entretien du parc pour faciliter la remise en location des biens.

Le Chiffre du mois.....

.....

11,2 €/m²

C'est le niveau des loyers de marché sur Marseille, au 4^e trimestre 2005. Sur la même période, il était de 9.5 €/m² sur Lyon, de 10.2 € m² sur Lille et de 20.2 €/m² sur Paris.

-