

**CONCOURS EXTERNE
DE CONTRÔLEUR DES FINANCES PUBLIQUES**

ANNÉE 2016

ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ N°1

Durée : 3 heures - Coefficient : 4

**Réponse à des questions et /ou cas pratique
à partir d'un dossier composé de documents à caractère économique et financier**

Toute note inférieure à 5/20 est éliminatoire.

Recommandations importantes

Le candidat trouvera au verso la manière de servir la copie dédiée.

Sous peine d'annulation de sa copie, le candidat ne doit porter aucun signe distinctif (nom, prénom, signature, numéro de candidature, etc.) en dehors du volet rabattable d'en-tête.

Il devra obligatoirement se conformer aux directives données.



Tournez la page S.V.P

Le candidat devra compléter l'intérieur du volet rabattable des informations demandées et se conformer aux instructions données

Nom de naissance

Prénom usuel

Jour, mois et année

Signature obligatoire

Numéro de candidature

Nom : _____
Prénom : _____
Date de naissance : _____
N° de candidature : _____
(si absence de code barre)
Signature : _____



Faire comme ceci



Ne pas faire



ÉTIQUETTE D'IDENTIFICATION



Axe de lecture code à barres candidat

À compléter par le candidat

Ne rabattre le cache qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance

Concours externe - interne - professionnel - ou examen professionnel ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Rayer les mentions inutiles

Externe

Pour l'emploi de : **Contrôleur des Finances publiques**

Épreuve n° : **1**

Préciser éventuellement le nombre d'intercalaires supplémentaires

Matière : **101 – Analyse de dossier**

Date : **07/12/2015**

Nombre d'intercalaires supplémentaires :

À L'ATTENTION DU CANDIDAT

En dehors de la zone d'identification rabattable, les copies doivent être totalement anonymes et ne comporter aucun élément d'identification tel que nom, prénom, signature, paraphe, localisation, initiale, numéro, ou toute autre indication même fictive étrangère au traitement du sujet.

Il est demandé aux candidats d'écrire et de souligner si nécessaire au stylo bille, plume ou feutre, de couleur noire ou bleue uniquement. Une autre couleur pourrait être considérée comme un signe distinctif par le jury, auquel cas la note de zéro serait attribuée. De même, l'utilisation de crayon surligneur est interdite.

Les étiquettes d'identification codes à barres, destinées à permettre à l'administration d'identifier votre copie, ne doivent être détachées et collées dans les deux cadres prévus à cet effet qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance.

Suivre les instructions données pour les étiquettes d'identification

NOTE / 20

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'ATTENTION DU CORRECTEUR

Pour remplir ce document :
Utilisez un stylo ou une pointe feutre de couleur NOIRE ou BLEUE.

EXEMPLE DE MARQUAGE :

Faire comme ceci



Ne pas faire



Pour porter votre note, cochez les gélules correspondantes.

Reportez la note dans les zones **NOTE / 20** et dans le cadre **A**

En cas d'erreur de codification dans le report des notes cochez la case **erreur** et reportez la note dans le cadre **B**.

Cadre A réservé à la notation

20	19	18
17	16	15
14	13	12
11	10	09
08	07	06
05	04	03
02	01	00
Décimales		
,00	,25	,50
		,75

Cadre B réservé à la notation rectificative

20	19	18
17	16	15
14	13	12
11	10	09
08	07	06
05	04	03
02	01	00
Décimales		
,00	,25	,50
		,75
Erreur		

NOTE / 20

EN AUCUN CAS, LE CANDIDAT NE FERMERA LE VOLET RABATTABLE AVANT D'Y AVOIR ÉTÉ AUTORISÉ PAR LA COMMISSION DE SURVEILLANCE

SUJET

Aucun document ou matériel n'est autorisé

À partir des documents joints, vous traiterez les questions suivantes relatives à la situation du marché de l'immobilier en France en 2015.

Question 1

Quelles sont les caractéristiques de la situation actuelle du marché immobilier ?

Question 2

Quels sont les différents dispositifs d'accession à la propriété ?

Question 3

Commentez et analysez de manière structurée le graphique n°1 du document 5 "Les volumes de ventes".

Liste des documents

- Document 1 :** "Le marché immobilier de l'ancien verra-t-il le retour des primo-accédants en 2015 ?", Le Parisien, 9 avril 2015 (2 pages)
- Document 2 :** "Immobilier : la baisse est plus forte qu'on ne le croit", Les Echos, 3 décembre 2014 (2 pages)
- Document 3 :** "Immobilier : "D'ici deux ans, les prix sur l'ancien pourraient diminuer de 10 à 15 %", L'Expansion, 2 juillet 2014 (2 pages)
- Document 4 :** « Le marché immobilier repart sur de nouvelles bases en 2015 », Challenges.fr, 28 mars 2015 (3 pages)
- Document 5 :** « Immobilier : les 10 grandes tendances du marché selon les notaires », Challenges.fr, 4 décembre 2014 (6 pages)
- Document 6 :** « Immobilier : qui achètera en 2015 ? », La Tribune, 17 octobre 2014 (2 pages)
- Document 7 :** « Indice de prix, nombre et montant des ventes de logements anciens et indice des loyers, rapportés à leur tendance longue respective », Conseil général de l'environnement et du développement durable, publication du 7 octobre 2015 (1 page)
- Document 8 :** « Accession à la propriété : les aides des collectivités locales en 2014 », Agence nationale pour l'information sur le logement, janvier 2015 (1 page)

Le fonds documentaire comporte 19 pages.

Le marché immobilier de l'ancien verra-t-il le retour des primo-accédants en 2015 ?

Le Parisien, 9 avril 2015

Des prix en légère érosion et des taux historiquement bas favorisent un retour des primo accédants sur le marché immobilier de l'ancien, mais celui-ci demeure encore cher et peu accessible sans épargne.

"Le marché immobilier se porte mieux en ce début d'année", observe jeudi Yann Jehanno, directeur exécutif du réseau d'agences immobilières Laforêt, grâce à "des prix au niveau de l'année 2010 et des conditions de crédit particulièrement favorables".

De fait les transactions de ce réseau ont progressé de 1% au premier trimestre, sur un an, mais "traditionnellement, cette période de l'année profite au marché immobilier", car les familles espèrent "concrétiser un achat en période estivale, avant la rentrée scolaire", souligne Laforêt.

De leur côté, les taux d'intérêt des crédits immobiliers accordés aux particuliers par les banques continuent à baisser, grâce à la politique monétaire accommodante menée par la Banque centrale européenne (BCE): ils sont tombés à 2,11% en mars, selon l'observatoire Crédit Logement/CSA. Ces taux bas résolabilisent une partie des primo-accédants, "grands absents ces derniers mois", qui font en ce début d'année une "amorce de retour" sur le marché immobilier de l'ancien, a noté mardi le réseau Guy Hoquet.

Ils ont été à l'origine de 35% des transactions enregistrées dans ce réseau de 450 agences immobilières au premier trimestre, contre 31% l'an dernier.

Mais "des taux bas, sans croissance ni perspectives économiques positives, et donc sans volonté d'emprunt de la part des acquéreurs potentiels, ne peuvent maintenir le marché", estime Philippe Tabet, directeur général adjoint du courtier en prêts immobiliers CapiPouvoir d'achat immobilier en baisse de 23%. De plus, "du point de vue d'un accédant à la propriété, la faiblesse des taux d'intérêt - au plus bas depuis 50 ans -, ne suffit pas à compenser le niveau élevé du prix des logements", observe de son côté jeudi le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Car "le pouvoir d'achat immobilier est inférieur de 23% à ce qu'il était en 1965 ou 2000 et, pour acheter le même logement, toutes choses égales par ailleurs, un primo-accédant doit s'endetter sur 23 ans, contre 15 ans en 1965 ou 2000", souligne le CGEDD.

En outre, à la fin de l'an dernier en France, "le prix des logements anciens rapporté au revenu par ménage, était supérieur de 69% à la tendance longue qu'il avait suivie sur la période 1965-2001", selon cette source.

Toutefois les primo-accédants bénéficient aussi d'une "flexibilité accrue des vendeurs", estime le courtier Immobilier.

Ceux-ci acceptent un peu plus souvent de "réduire leurs prétentions financières", sur un marché aux "fortes disparités régionales", parfois franchement baissier dans des villes de moins de 20.000 habitants au faible dynamisme économique, note Laforêt.

"Les négociations sont fermes", observe jeudi le courtier en crédit ACE, selon lequel "les acquéreurs peuvent escompter une moyenne de 15% de négociation entre le prix de vente affiché et le prix d'achat final".

Mais globalement, la cherté des logements explique que les primo-accédants qui concrétisent leur achat dans l'ancien - plus accessible que le neuf, où les programmes abordables sont rares - ont le plus souvent pu mobiliser une "épargne familiale conséquente", rapporte Laforêt. Accéder à la propriété demande "un effort toujours croissant, ce qui exclut les ménages les plus modestes", souligne Cafpi.

Ainsi 68% des primo-accédants ont-ils financé leur acquisition par un apport personnel, de 31.200 euros en moyenne, selon une enquête CSA pour le réseau Guy Hoquet, publiée mardi.

Mais six primo-accédants sur dix bénéficient aussi d'un dispositif d'aide public, Prêt à taux zéro (PTZ+) le plus souvent, mais aussi Prêt épargne logement (PEL), Prêt à l'accession sociale (PAS), etc.

Et près de neuf sur dix (87%) ont recours à un emprunt immobilier, selon l'étude CSA. Plus aisés, ils ont des revenus moyens en nette progression, +15% l'an dernier comparé à 2013, au sein de la clientèle du courtier Empruntis.

Immobilier : la baisse est plus forte qu'on ne le croit

Les Echos, 3 décembre 2014

Hippolyte D'albis/ professeur à l'université Paris-I - Le Cercle des Economistes

Les notaires viennent de rendre publiques les estimations de prix immobiliers qu'ils établissent avec le concours de l'Insee. En France, entre octobre 2013 et octobre 2014, les prix des appartements anciens ont baissé de 1,7 %. En compilant les promesses de vente du trimestre, il est possible d'estimer avec précision l'évolution du marché au cours de l'année. Aussi, à Paris, les prix des appartements anciens auront perdu 2 % entre janvier 2014 et janvier 2015.

Cette évolution est qualifiée de « légère baisse » par les notaires, et par l'ensemble des commentateurs dont les appréciations se déclinent sur une gamme très réduite allant de « lente érosion » à « quasi-stabilité ». Il est vrai que, en comparaison des évolutions des indices boursiers où le CAC peut perdre 2 % dans la journée sans que ce soit un drame national, la dynamique du marché immobilier peut paraître atone.

Pour juger de l'ampleur de la baisse que l'on observe et la comparer de façon adéquate, il est tout d'abord nécessaire de la ramener à une mesure commune ; on utilise habituellement l'inflation, soit l'évolution des prix des biens de consommation. Cette dernière atteindra probablement 0,5 % en 2014, ce qui conduit à une baisse des prix immobiliers de 2,5 % une fois l'inflation retranchée. On parle alors d'évolution réelle des prix immobiliers.

Une dynamique de marché bouleversée

Avec 2,5 % de baisse réelle, le marché immobilier a atteint un seuil critique. Selon l'excellente étude de Stéphane Gregoir et Tristan-Pierre Maury, ce 2,5 % était également le rendement locatif réel à Paris en 2004. Leur estimation est à la fois plus faible et plus fiable que celles qui circulent habituellement car les deux chercheurs se basent sur une évaluation microéconomique et prennent en compte les périodes de vacance des biens mis en location. Etant donné l'évolution jointe des prix et des loyers depuis dix ans, ce rendement a peut-être même diminué.

Lorsque la baisse des prix est supérieure au rendement locatif, la dynamique du marché est totalement bouleversée. Il devient plus rentable pour un propriétaire bailleur de vendre son bien que de le laisser à la location. A l'inverse, un locataire souhaitant acquérir un bien a intérêt à différer son achat et à rester dans un bien loué, cette stratégie étant même renforcée par des anticipations de taux d'intérêt qui ne sont pas haussières.

Dans un contexte de baisse des prix, et a fortiori lorsqu'elle est supérieure au rendement locatif, le rapport de force entre les acheteurs et les vendeurs est inversé. Le temps est du côté de l'acheteur, qui fait le prix. Le vendeur devient pressé et accepte les remises qui lui sont demandées.

La comparaison historique est particulièrement éclairante. Depuis 1975, les prix immobiliers corrigés de l'inflation ont connu deux grandes phases de baisse en France. Pendant dix-neuf trimestres consécutifs, les prix réels ont baissé en rythme annuel entre le second trimestre de 1981 et le quatrième trimestre de 1985. Pendant vingt-deux trimestres, les prix ont à nouveau baissé entre le premier trimestre de 1992 et le quatrième trimestre de 1997. A la suite de la crise de 2008, les prix en France n'ont baissé que pendant sept trimestres.

La phase actuelle de baisse a débuté au deuxième trimestre de 2012, et il n'y a pas de raison qu'elle s'arrête. Car, en paraphrasant Carmen Reinhart et Kenneth Rogoff, il ne faut pas croire que « cette fois, c'est différent », une expression qui revient toujours lorsque, au sommet d'une bulle, les experts sont aveuglés et les investisseurs proches d'être ruinés.

Non, il n'y a pas de raison objective, ni économique ni démographique, au niveau encore très élevé des prix immobiliers. Le rapport entre les prix immobiliers et le revenu disponible des ménages est toujours de 32 % supérieur à sa moyenne entre 1975 et 2001. De même, il n'y a pas de spécificité française qui serait imputable à telle ou telle politique. La plupart des pays développés ont connu une hausse exubérante des prix entre 2002 et 2008. La seule différence, c'est la date à laquelle les prix ont commencé à baisser.

Une intervention publique pour contrer la baisse qui s'est enclenchée n'est pas souhaitable. Des prix immobiliers trop élevés drainent une part trop grande de l'épargne des ménages vers la pierre et privent les entreprises d'une source naturelle de financement. Ils réduisent également la mobilité géographique et renforcent la reproduction intergénérationnelle des inégalités. Une intervention serait, en outre, inefficace car elle ne ferait que retarder et amplifier la correction.

Hippolyte d'Albis

Hippolyte d'Albis est professeur à l'université de Paris-I et à l'Ecole d'économie de Paris, membre du Cercle des Economistes.

Immobilier: "D'ici deux ans, les prix sur l'ancien pourraient diminuer de 10 à 15%"

L'Expansion, 2 juillet 2014

Propos recueillis par Julie Thoin-Bousquié

Le marché immobilier souffre de l'attentisme des acheteurs qui jugent les prix trop élevés. Mais, selon le directeur général de Crédit Foncier Immobilier, Stéphane Imowicz, la tendance à la baisse pourrait s'accélérer d'ici deux à trois ans. Entretien.

La tendance est à la baisse des prix dans l'immobilier ancien. Mais, ils pourraient augmenter dans le neuf.

Les taux d'intérêt ont beau être au plus bas historique, les acheteurs continuent de bouder le marché de l'immobilier. Dans l'ancien, notamment, 30% des biens ne trouvent pas preneurs parce qu'ils sont jugés trop chers, selon les derniers chiffres publiés par Guy Hoquet. Le nombre des transactions est ainsi parti pour stagner en 2014 au niveau bas de l'année dernière, autour de 730 000, renchérit ce mercredi le Crédit Foncier à l'occasion de la présentation de son bilan semestriel. Le paradoxe, c'est que les prix font de la résistance. A la fin avril, ils n'ont diminué que de 1,6% à Paris, et de 1,3% en province fin mars, selon le Crédit foncier. Mais il s'agit d'une stabilité en trompe l'oeil pour le spécialiste du crédit immobilier. La demande, désormais en position de force, devrait faire les prix de manière de plus en plus nette. C'est en tout cas l'avis du directeur général de Crédit Foncier Immobilier, Stéphane Imowicz.

Quelle est la situation du marché immobilier résidentiel?

Stéphane Imowicz. La situation est sensiblement différente selon qu'il s'agisse du marché immobilier neuf ou ancien. Dans le premier cas, l'heure est à un maintien, voire à une très légère diminution des prix. Concernant l'immobilier ancien, la tendance à la baisse, qui a débuté il y a deux ans, se poursuit. Sur l'ensemble du marché, les prix ont diminué en moyenne de 2 à 3%. Les grandes surfaces accusent la baisse la plus importante. Dans certains cas, la diminution peut atteindre 15 à 20%. Les petites surfaces semblent moins touchées en apparence, mais le phénomène de sélectivité joue à plein. En ce qui concerne Paris notamment, la hausse générale des prix, observée ces dix dernières années, avait tiré l'ensemble du marché. Y compris, les biens moins qualitatifs. Désormais, les biens mal agencés, par exemple, sont lourdement sanctionnés.

Cependant, le marché reste bloqué.

Effectivement, les marchés de l'accession et de l'investissement locatif sont tout, sauf fluides. Les prix jouent un rôle de premier plan dans ce phénomène. Mais, la loi Alur a amplifié le phénomène. La Garantie universelle des loyers (GUL), l'encadrement des loyers, ou encore l'augmentation du nombre de documents nécessaires en cas de vente d'un bien en copropriété, ont contribué à décourager les potentiels investisseurs. Toutefois, les dernières annonces faites par le gouvernement vont dans le bon sens. Le retour du Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien, ainsi que l'avantage fiscal prévu pour les bailleurs qui garderont plus longtemps leurs locataires avec un loyer plafonné, ne peuvent que jouer en faveur d'une amélioration.

Les prix peuvent-ils baisser encore d'ici quelques années?

Là encore, il faut distinguer immobilier neuf et ancien. Les terrains sont rares, donc chers. En parallèle, le nombre de mises en chantier ne cesse de diminuer. Selon nos estimations, environ 320 000 logements neufs devraient être construits en 2014. Il en faudrait 500 000 pour répondre aux besoins actuels en matière de logements. Si cette tendance se maintient, on se dirige vers une pénurie d'ici deux à trois ans, et donc une augmentation des prix du neuf. En revanche, pour l'immobilier ancien, il n'est pas inenvisageable que d'ici deux à trois ans, on assiste à une diminution des prix beaucoup plus forte, de l'ordre de 10 à 15%.

Le marché immobilier repart sur de nouvelles bases en 2015

Challenges.fr, 28 mars 2015

Par Eric Treguier

Les prix immobiliers sont revenus à leur niveau de 2009. Combinée à des taux d'emprunt toujours plus bas, cette chute a rendu de nouveau solvable une grande partie des Français qui n'avaient plus accès à la propriété.

Une bulle n'éclate pas toujours, il arrive qu'elle se dégonfle. C'est exactement ce qu'il se passe depuis bientôt quatre ans sur le marché immobilier français. Le volume des prêts accordés – un bon indicateur de l'activité – est passé de 160 à 119 milliards d'euros depuis 2011, et les prix ont peu à peu reflué. "Ceux de nos logements neufs ont baissé de plus de 10 à 12%. Parce que nous avons reconfiguré tous nos projets en cours de route, pour les adapter à la demande, par nos clients, de logements moins chers", reconnaît Jean-Philippe Bourgade, PDG de BPD Marignan. S'y ajoutent ce que les promoteurs appellent pudiquement les "aides à la vente", ces petits cadeaux (frais de notaires, cuisine équipée...) que Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier, évalue "entre 4 et 4,5% du prix de vente".

Dans l'ancien, même glissement : pour Laurent Vimont, président du réseau d'agences immobilières Century 21, "les prix ont baissé de 2,8% l'an dernier, après - 1,1% en 2013 et - 2,9% en 2012". Ce qui fait, en trois ans, une baisse de 7,7%... Et encore davantage, soit - 12%, si l'on retire l'inflation, autrement dit si l'on calcule en euros constants. En fait, les prix d'aujourd'hui sont revenus à leur niveau de 2009. Et, prévient Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents, "il n'y a aucune raison qu'ils remontent cette année..."

Campagne désertée

Cette chute a été un peu moins forte dans les grandes villes comme Lyon, Toulouse, Bordeaux et Paris... même si les prix de la capitale sont repassés pour la première fois depuis quatre ans sous la barre des 8.000 euros le m². Elle a en revanche été plus sévère dans les agglomérations moyennes, davantage touchées par le chômage, et dans les campagnes. Là, les acheteurs ont disparu, dégoûtés par l'introduction d'une nouvelle fiscalité (la sixième en six ans) sur les plus-values. A Clamecy, à 40 kilomètres d'Auxerre, par exemple, une maison d'une soixantaine de mètres carrés se vend environ 20.000 euros : moins cher qu'une petite Classe A de Mercedes ! Le phénomène touche aussi la maison de campagne de luxe : "Aujourd'hui, on retrouve à 1,2 million de belles maisons avec vue mer sur le bassin d'Arcachon qui avaient été vendues 2,4 millions il y a trois ans", reconnaît Laurent Demeure, président du réseau haut de gamme Coldwell Banker France.

Propriétaires schizophrènes

Pourtant, les besoins sont énormes. Il faut loger chaque année entre 250.000 et 300.000 Français supplémentaires et renouveler un parc inadapté aux nouvelles exigences environnementales. "Il y a eu jusqu'à 850.000 acheteurs dans l'ancien et 470.000 dans le neuf. Aujourd'hui, ils ne sont plus que 700.000 dans l'ancien et 350.000 dans le neuf. Ceux qui manquent ne reviendront pas d'un coup", constate Philippe Tabet, directeur général du courtier en prêts Cafpi.

Mais leur absence a suffi à entraîner le marché dans une spirale de baisse des prix. Et il a profondément modifié le profil des acquéreurs. Le client qui avait fait les beaux jours des hausses des années 2000, celui qui achetait après avoir vendu, est devenu une denrée rare. Dans le neuf, il ne représente plus que 20% des clients. Parfois moins : pour le PDG de Kaufman & Broad, Nordine Hachemi, "cet acheteur, que nous appelons dans notre jargon le secundo-accédant, ne pèse plus aujourd'hui que 8 à 10% de nos ventes..." Et dans l'ancien, sa part a reculé de 15 points. La raison est simple, ce propriétaire est schizophrène : le vendeur qui est en lui refuse de baisser le prix du bien qu'il met en vente, alors que le même, quand il cherche à acheter, s'efforce d'obtenir un rabais.

Cela explique l'allongement continu, depuis trois ans, des délais de vente : "94 jours en 2011, 107 jours aujourd'hui, et même 115 jours en région", reconnaît Elix Rizkallah, président du réseau Laforêt. Pour avoir confondu rêve et réalité, certains vendeurs sortent complètement du marché. A Saint-Tropez, plus de 400 maisons sont à vendre à plus de 2 millions d'euros. Des prix du passé : aujourd'hui, les Russes ont déserté la Riviera et la jet-set a les yeux ailleurs. "L'an dernier, à Saint-Tropez, il ne s'est vendu que huit villas. Au rythme actuel, il faudra donc cinquante ans pour écouler le stock !" résume Thibault de Saint-Vincent, président du réseau d'agences Barnes.

Campés sur leurs certitudes, ces vendeurs ne sont pas près de vendre. Beaucoup n'ont pas forcément besoin de le faire et tablent sur un hypothétique retour des prix d'avant. Mais il faut qu'ils se méfient : "Plus ils attendent, pire ce sera", prédit Laurent Vimont. Déjà, l'introduction de la notation énergétique a créé une nouvelle hiérarchie dans les prix. Dans les zones où le marché est équilibré, une note basse ("E", par exemple) fait baisser le prix de 10 à 15%. Et le projet d'introduire une obligation d'isoler ne pourra que dévaluer davantage les biens mal entretenus...

Investisseurs rassurés

Les investisseurs avaient, eux aussi, disparu. En trois ans, presque 400.000 (200.000 dans l'ancien, plus de 150.000 dans le neuf) avaient choisi d'aller placer leur argent ailleurs. "Depuis l'automne, ils font leur retour", constate Christian Terrassoux, PDG de Pitch Promotion et président de la Fédération des promoteurs (FPI) d'Ile-de-France. Ont-ils vraiment le choix ? La pierre rapporte entre 3 et 5% net, alors que les rendements des assurances-vie ou des livrets plafonnent de 1 à 2,5% par an.

De plus, depuis le 1er septembre 2014, ces investisseurs peuvent bénéficier du "Pinel". Ce dispositif permet une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% en échange de loyers plafonnés plus proches de ceux du marché. "C'est un dispositif plus intéressant que le Duflot, sauf en proche couronne parisienne", analyse François Payelle, président de la FPI. Voilà qui explique en partie la forte hausse (+12,5%) des ventes de logements neufs au dernier trimestre 2014.

Aides renouvelées

En partie seulement, car les jeunes acheteurs sont, eux aussi, de retour. Ils s'étaient écartés du marché à cause de la suppression du prêt à taux zéro (PTZ), que le gouvernement préférait appeler un "recalibrage". Le nombre de PTZ était alors passé de 260.000 à... 40.000. Alerté, le Premier ministre, Manuel Valls, l'a remis en selle. Et les résultats n'ont pas tardé, constate Bruno Deletré, le directeur général du Crédit foncier, spécialiste des prêts aidés : "Les demandes de PTZ et de prêts d'accession sociale (PAS), deux formules réservées aux primo-accédants modestes, sont en forte hausse."

Leur retour est aussi favorisé par des conditions de crédit particulièrement favorables : un point de baisse en un an. Aujourd'hui, il est possible d'emprunter à moins de 2% sur quinze ans. Les jeunes en profitent... à leur manière. "Nous constatons un allongement de la durée des nouveaux crédits et une baisse des apports personnels, signe d'un rajeunissement des emprunteurs", analyse Jean-Marc Vilon, le directeur général de Crédit Logement, principal organisme de cautionnement du marché.

Combinée à un prix stagnant ou en baisse, la chute des taux a en effet resolvabilisé une grande partie de ceux qui, depuis des années, regardaient passer les trains. "Les jeunes et les primo-accédants en général représentent, en ce début d'année, plus de 65% de nos emprunteurs : un record !" confirme Maël Bernier, porte-parole du courtier en prêts MeilleurTaux.com.

Dossiers resolvabilisés

Pour comprendre comment baisse des taux et baisse des prix ont transformé des dossiers "difficiles" en opérations parfaitement acceptables, il faut se livrer à un petit calcul. En 2011, un acheteur d'un bien à 210.000 euros (prix moyen constaté) pouvait espérer se faire financer 160.000 euros grâce à un prêt sur vingt ans. Il lui fallait donc trouver 50.000 euros d'apport personnel pour boucler son achat. Aujourd'hui, le prix moyen n'est plus que de 194.000 euros. Et le même acheteur pourra obtenir un prêt de 189.000 euros. Cela signifie qu'il n'a plus qu'à trouver... 5 000 euros pour boucler son dossier. Dix fois moins qu'il y a quatre ans : ça change tout.

Et s'il est malin, explique François Bertièrre, PDG de Bouygues Immobilier, "il pourra aussi bénéficier des aides et des prêts mis en place par les collectivités locales", comme ceux instaurés par Marseille, Lyon, Metz, Lorient, Toulouse... Edouard et Moïra Jumont ont ainsi profité du "Plan 3A" lyonnais pour boucler l'achat d'un 3-pièces neuf dans le quartier Gerland : "Sans lui, nous n'aurions pas pu nous lancer." Un agrandissement pourtant bien nécessaire : ils attendent leur premier enfant.

Immobilier: les 10 grandes tendances du marché selon les notaires

Challenges.fr 4 décembre 2014, 4 décembre 2015

Les Notaires de France ont présenté leur nouvel étude sur l'état du marché immobilier en France et à Paris. Voici ce qu'il faut en retenir.

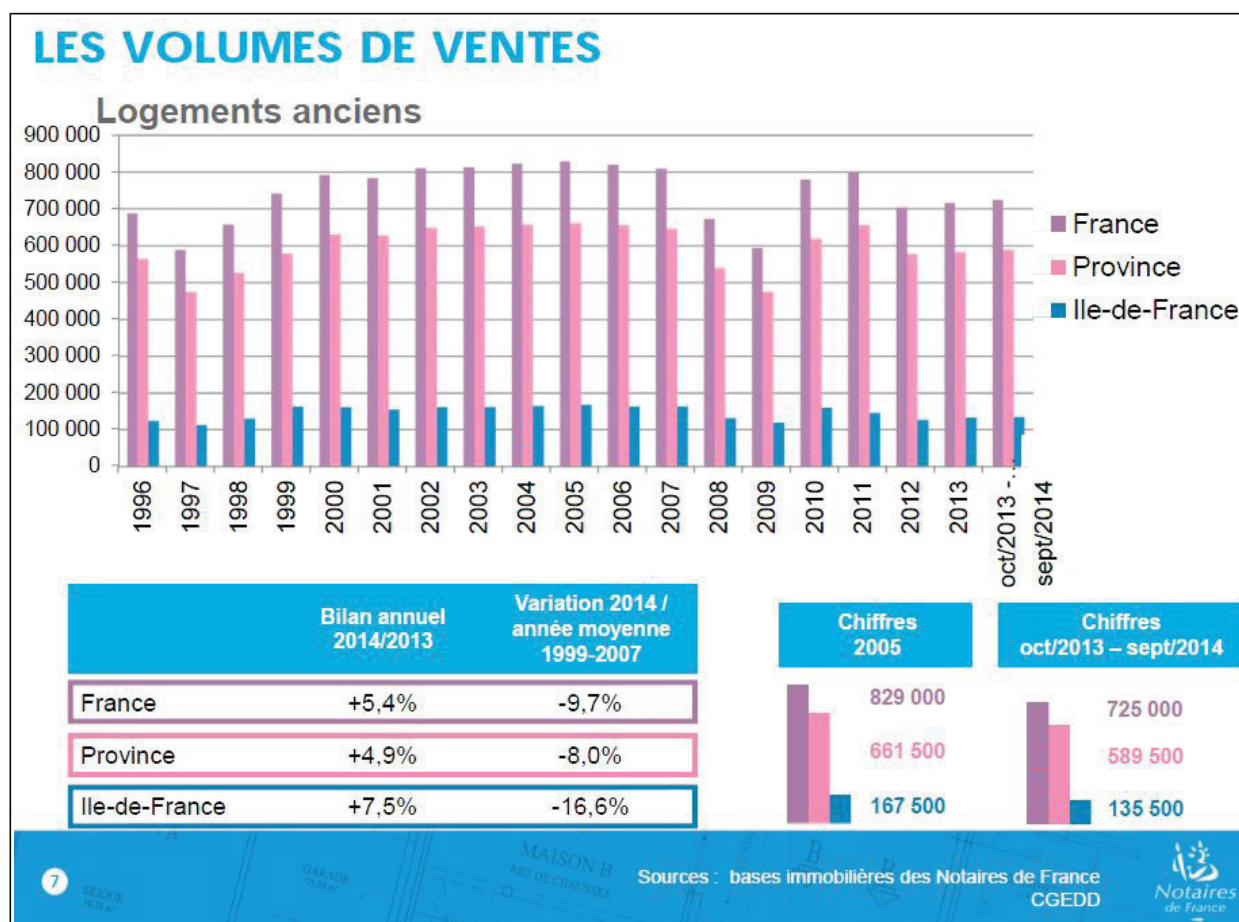
1. Le nombre de transactions progresse

Le nombre de transactions de logements anciens en France a progressé sur les douze derniers mois, à fin septembre, selon les chiffres publiés jeudi 4 décembre par les notaires.

D'octobre 2013 à fin septembre 2014, quelque 725.000 ventes ont été enregistrées par les notaires de l'Hexagone, dont 589.500 en province et 135.500 en Ile-de-France, selon les chiffres compilés par les Notaires de France. Cela représente une progression de 5,4% sur un an pour les transactions sur la France entière, et même +7,5% pour l'Ile-de-France.

Toutefois ces niveaux de ventes annuelles demeurent en recul de 9,7% comparé à la moyenne des années qui ont précédé la crise financière de 2008, c'est-à-dire de 1999 à 2007.

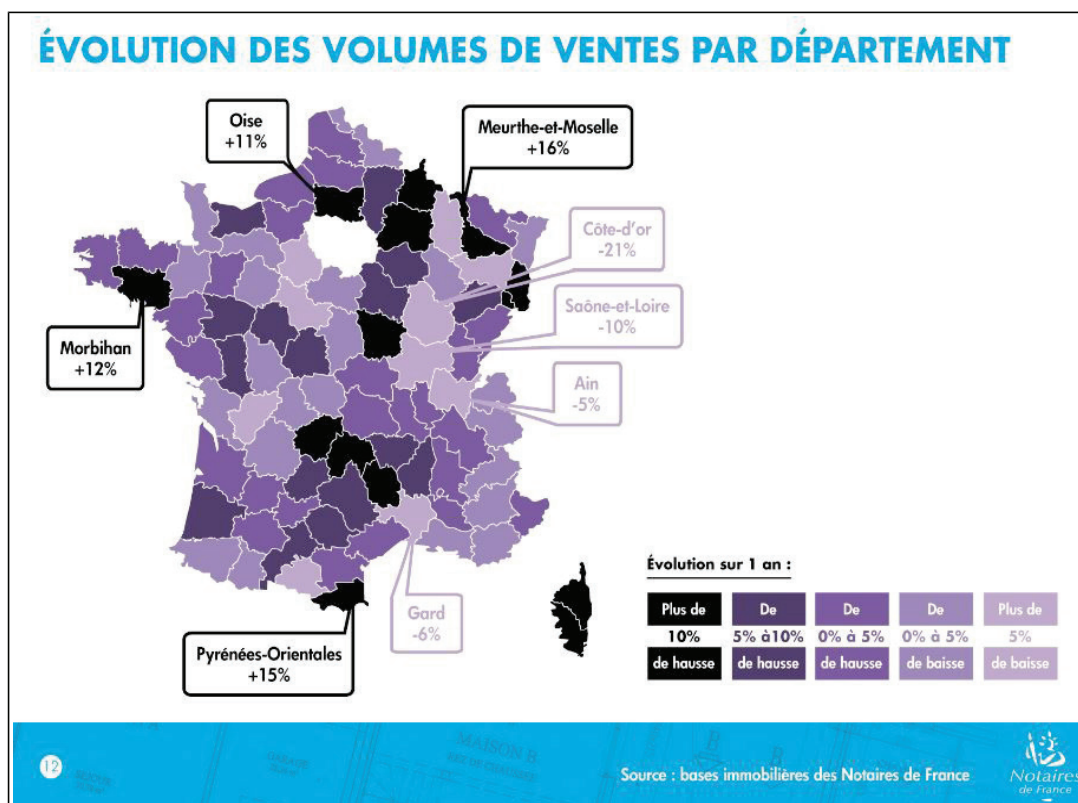
Graphique n°1



2. De fortes inégalités régionales

Dans une poignée de départements, le nombre de transactions sur le marché immobilier de l'ancien a progressé beaucoup plus vite que la moyenne nationale. Ce dernier a bondi de 16% en Meurthe-et-Moselle sur les douze mois écoulés à fin septembre, de 15% dans les Pyrénées-Orientales, de 12% dans le Morbihan et de 11% dans l'Oise.

Graphique n°2 :



A l'inverse, les ventes se sont fortement contractées en Côte-d'or (-21%) et en Saône-et-Loire (-10%), tandis qu'elles reculaient de 6% dans le Gard et de 5% dans l'Ain.

3. Les prix baissent encore en province

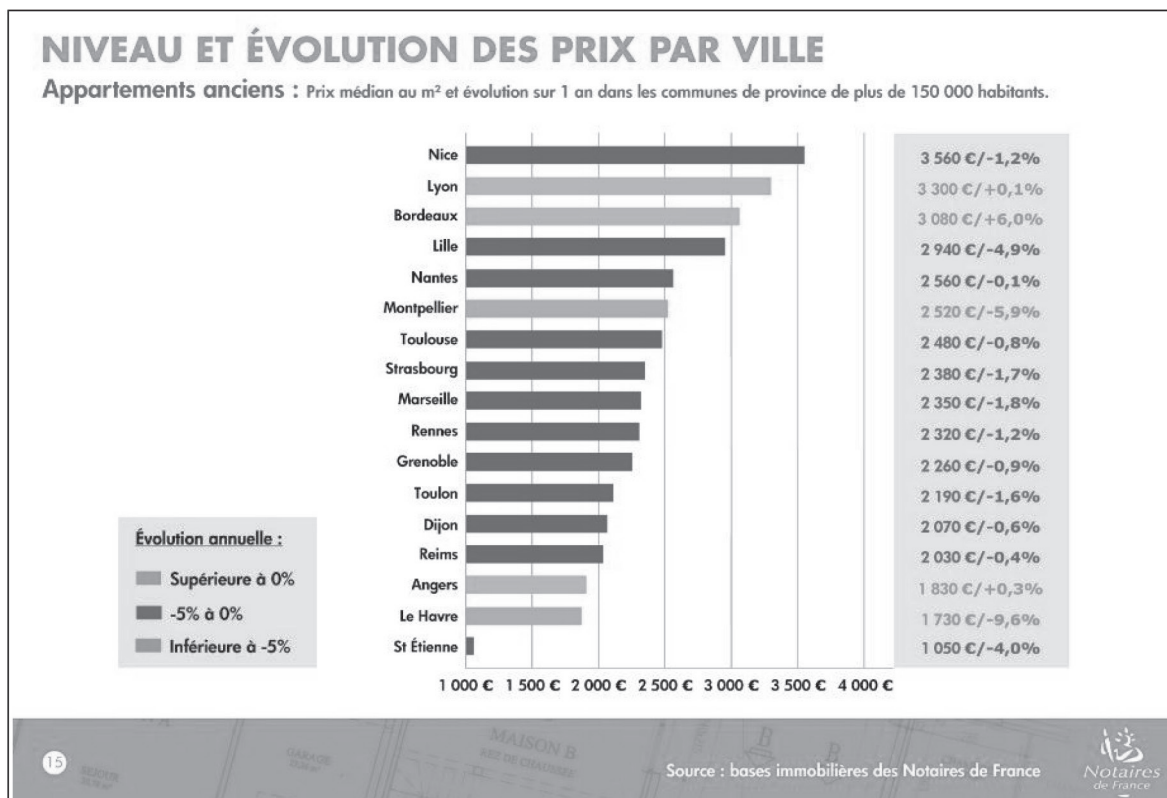
En province, les prix des appartements anciens affichent un recul de 1,7% à fin septembre sur un an, tandis que ceux des maisons se stabilisent (-0,3%).

Ce recul devrait légèrement s'accroître, à fin janvier 2015, pour les prix des appartements anciens en province, selon les indicateurs avancés des notaires, basés sur les avant-contrats de vente, tandis que ceux des maisons resteraient inchangés.

Au sein des communes de plus de 150.000 habitants, Le Havre et Montpellier sont celles où le prix médian au m2 des appartements anciens a le plus reculé à fin septembre sur un an, respectivement de 9,6% à 1.730 euros, et 5,9% à 2.520 euros.

En revanche ce prix médian a bondi de 6% à 3.080 euros le m2 à Bordeaux, seule grande métropole française où il a progressé de manière conséquente.

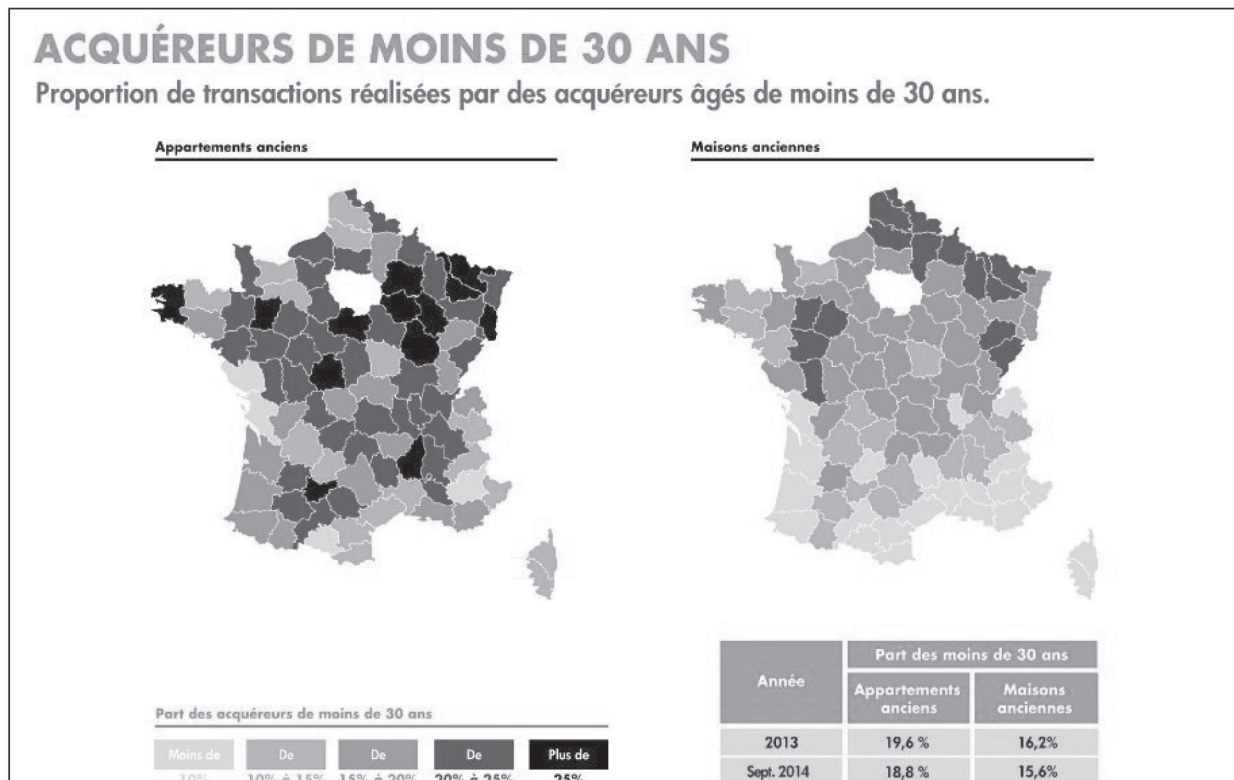
Graphique n°3 :



4. Les moins de 30 ans peinent pour acheter

De moins en moins présents sur le marché, les acquéreurs âgés de moins de 30 ans ont été à l'origine de 18,8% des ventes d'appartements anciens sur la période, contre 19,6% en 2013. Ils ont réalisé 15,6% des transactions sur les maisons anciennes, contre 16,2% un an plus tôt.

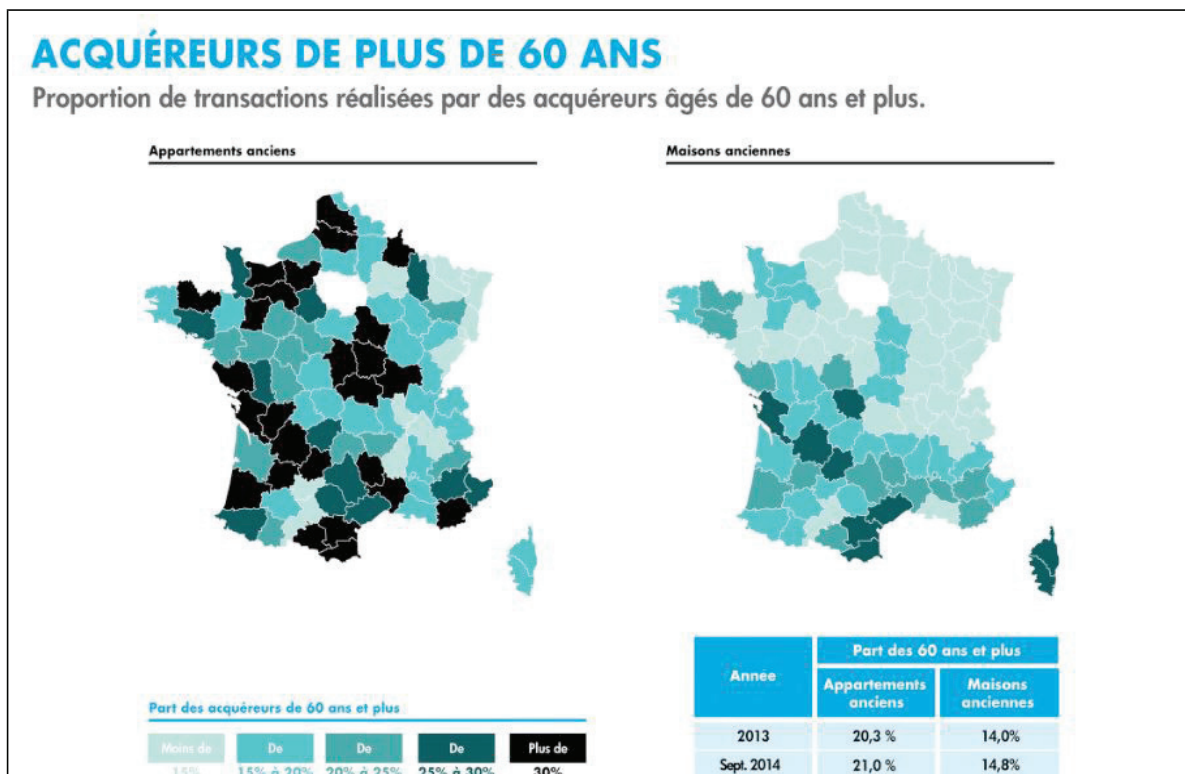
Graphique n°4 :



5. Les plus de 60 ans achètent davantage

A contrario, les acheteurs âgés de 60 ans et plus, se sont renforcés, en étant à l'origine de 21% des ventes d'appartements anciens et 14,8% de celles des maisons anciennes, contre respectivement 20,3% et 14% un an auparavant.

Graphique n°5 :

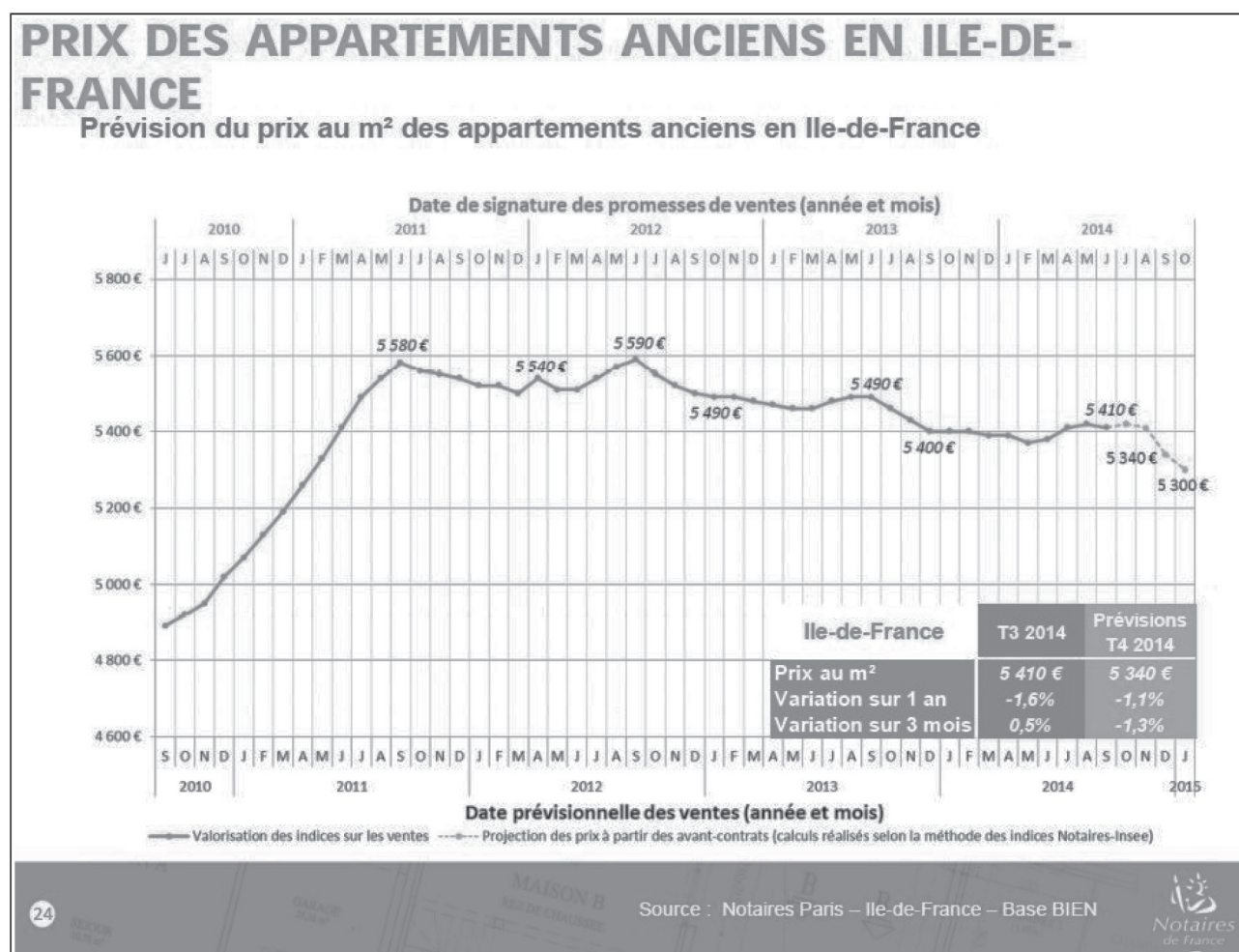


6. Les prix en Ile-de-France baissent un peu

Le prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France étaient de 5.410 euros au troisième trimestre 2014, soit une baisse de 1,6% sur un an mais une hausse de 0,5% sur trois mois. Il devrait par contre passer à 5.340 euros au 4e trimestre, selon les prévisions de notaires.

Le prix de vente des maisons ancienne en Ile-de-France est quant à lui de 303.300 euros au troisième trimestres, soit une baisse de 0,5% sur un an mais une hausse de 3,3% sur 3 mois. Il devrait terminer à 296.700 euros au 4e trimestre.

Graphique n°6 :



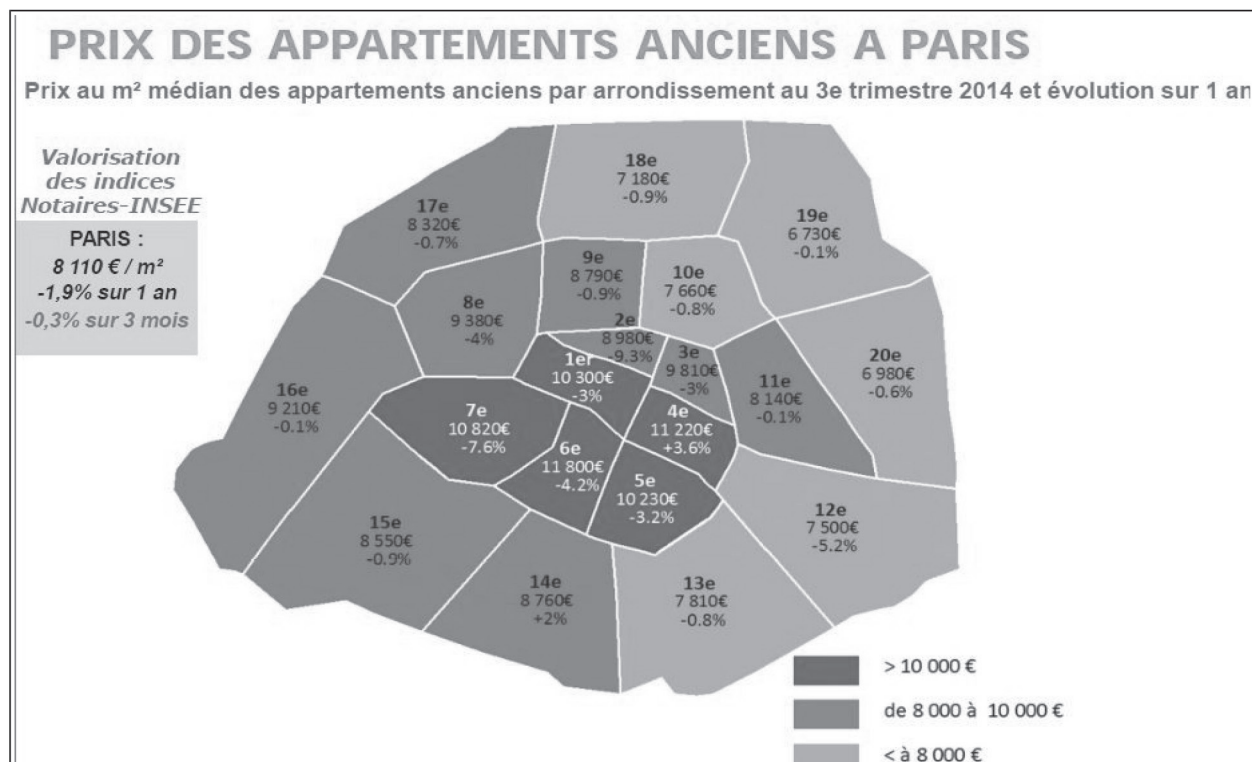
7. Il se vend plus de biens immobilier à Paris

Le volume des ventes est à la hausse à Paris depuis le 1er trimestre de l'année. Au troisième trimestre les notaires ont enregistré 7.990 ventes. C'est 7% de plus qu'au troisième trimestre 2013, mais c'est 21% de moins qu'en 1999.

8. A Paris, le m2 coûte 8.110 euros

Le prix moyen au m² s'établit à Paris à 8.110 euros du m², un prix en baisse de 1,9% sur un an et de 0,3% sur trois mois. Tous les quartiers s'inscrivent à la baisse sur un an sauf le 4e et le 14e avec des hausses respectives de 3,6% et de 2%. Le quartier qui enregistre la baisse la plus forte est le 2e arrondissement avec un recul de 9,3%.

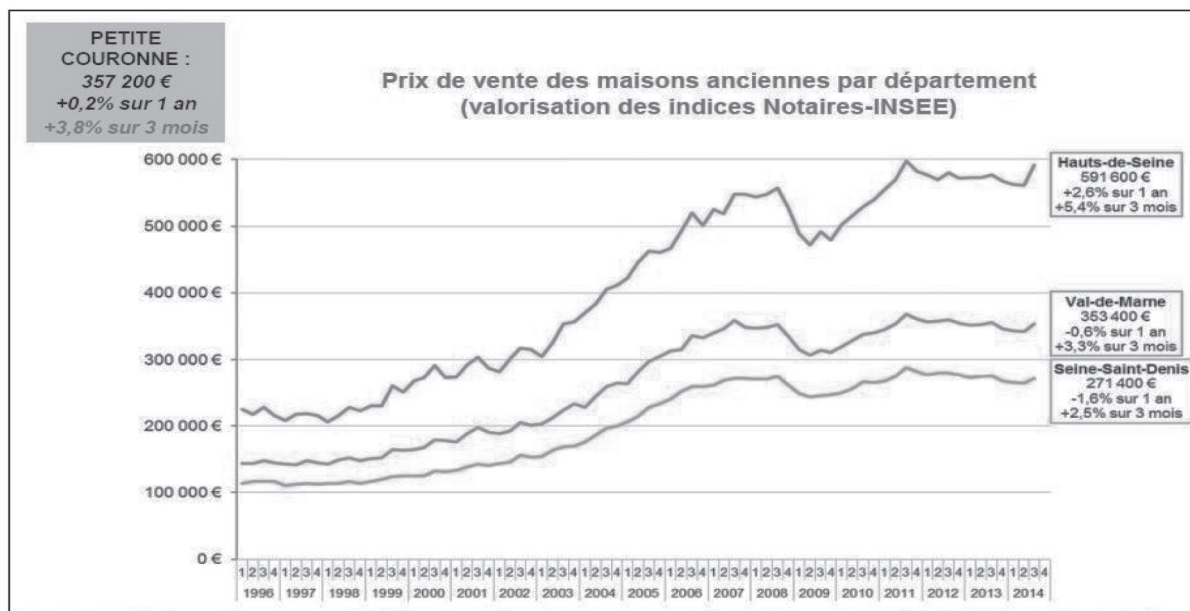
Graphique n°7 :



9. Le prix des maisons en petite couronne remonte

Le prix moyen des maison en petite couronne est de 357.200 euros, soit une très légère hausse sur un an de 0,2% mais de 3,8% sur trois mois.

Graphique n°8 :



10. Ce qu'on peut s'offrir pour 500.00 euros en Ile-de-France

Pour 500.000 euros, un acheteur peut s'offrir un trois pièces au coeur de Paris ou bien une maison de 6 pièces à Montreuil. Par contre avec 150.000 euros il faudra se contenter d'un studio dans le 18e arrondissement.

Immobilier : qui achètera en 2015 ?

La Tribune, 17 octobre 2014

Ce sont les investisseurs privés qui devraient revenir sur le marché de l'acquisition grâce aux nouvelles mesures fiscales.

En matière de logement, certaines catégories d'acheteurs souffrent plus que d'autres dans le contexte actuel.

Primo-accédants et investisseurs privés se sont en effet, pour différentes raisons, détournés de l'acquisition immobilière ces derniers temps. Mais leur situation respective pourrait s'améliorer en 2015, principalement du fait des mesures fiscales récemment annoncées et qui vont être discutées dans le cadre de l'élaboration de la loi de finances 2015.

En fait jusqu'ici, "le marché a été porté majoritairement pour les ménages qui n'en sont pas à leur premier achat, les secondo-accédants", constate le réseau d'agents immobiliers Guy Hoquet. Ils souffrent il faut dire moins de la crise car ils ont par définition des revenus plus élevés en moyenne et souvent un patrimoine déjà constitué. Globalement dans l'ancien, le nombre de transactions devrait avoisiner les 700.000 unités en 2014, contre 720.000 en 2013. Alors que dans le neuf, il risque de passer sous la barre des 300.000 unités.

Les primo-accédants dans le dur

La faute notamment au retrait des primo-accédants qui ont souffert lors de la période récente. Cible de toutes les attentions des professionnels de l'immobilier, ils devraient malheureusement continuer à subir le contexte économique difficile qui obère leur niveau d'apport personnel dans les opérations. Ce qui les empêche d'obtenir les financements bancaires. Chez Guy Hoquet, la part des primo-accédants dans les acquéreurs immobiliers a par exemple chuté à 31% au premier semestre 2014 contre 40% en 2011.

Pourtant "chez les primo-accédants, l'envie d'acheter est toujours là", assure Nordine Hachemi, le président directeur général du promoteur immobilier Kaufman and Broad. Une lueur d'espoir pourrait venir de l'élargissement récent du prêt à taux zéro dans le neuf qui devrait permettre selon le ministère du Logement "de passer de 44 000 à 75 000 PTZ par an et de bénéficier à un plus grand nombre de ménages modestes et de classe moyenne". Même dans l'ancien, le PTZ -supprimé le 1er janvier 2012- a été réintroduit, mais à la marge "sur quelques zones ciblées pour favoriser la revitalisation des bourgs ruraux", indiquait aussi le ministère.

Des mesures fiscales pour les investisseurs privés

Du côté des investisseurs-locatifs privés, le ciel devrait s'éclaircir davantage si les déclarations de la fin août de Manuel Valls pour relancer la construction sont transposées dans la loi de Finances. Quasiment débarrassés de la loi sur l'encadrement des loyers, les investisseurs-locatifs dans le neuf pourront ainsi jouir du nouveau dispositif fiscal "Pinel", qui remplace le "Duflot", loin d'avoir connu le succès escompté. Le "Pinel élargit concrètement" les durées possibles des engagements de location (6, 9 ou 12 ans contre 9 ans en loi Duflot) et permet sous conditions la location aux ascendants ou descendants", explique le Crédit Foncier. Les taux de réduction d'impôt sont fixés à 12% pour la période la plus courte, à 18% pour un engagement de 9 ans, et à 21 % pour 12 ans.

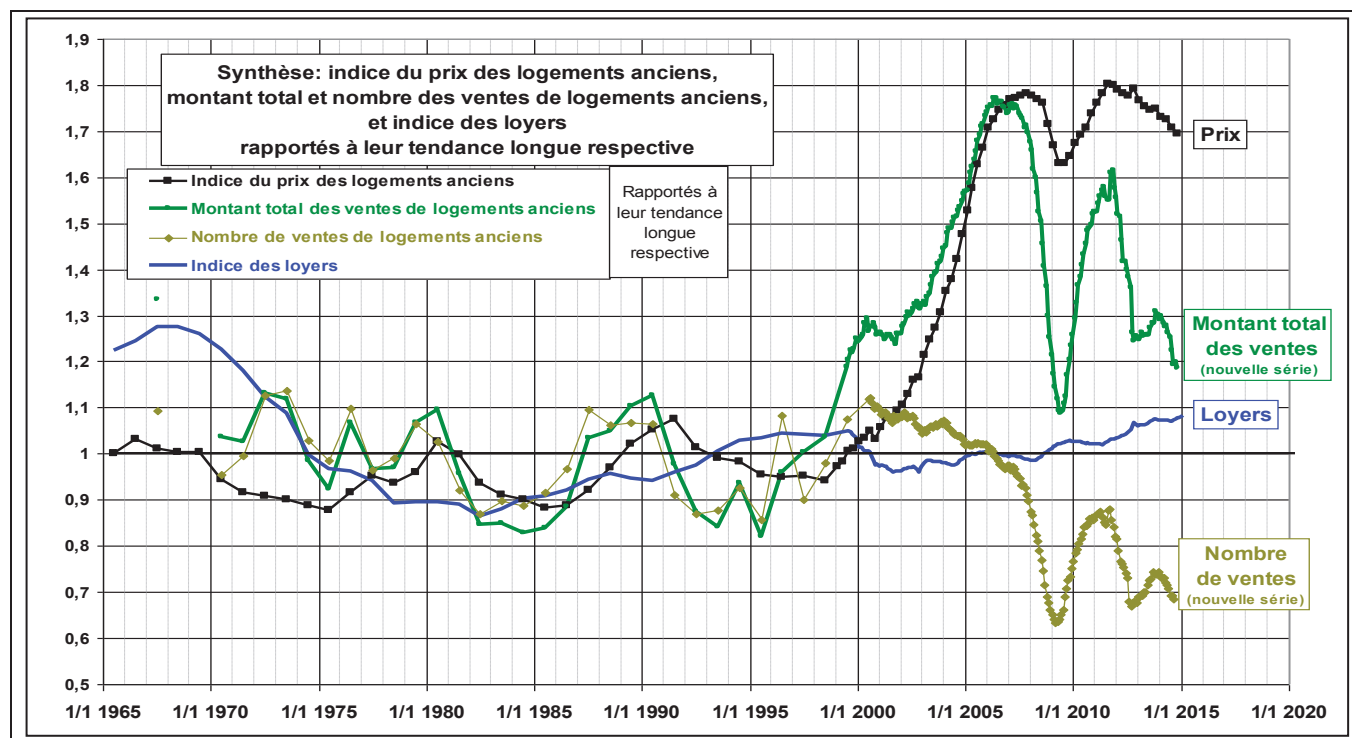
Deux des nouvelles mesures les plus importantes seront, selon Nordine Hachemi, la possibilité de bénéficier du dispositif Pinel tout en louant "aux ascendants ou aux descendants". En effet "l'incertitude liée aux revenus locatifs est davantage acceptée lorsque le locataire est un parent ou un enfant, que quand il est un tierce personne", explique-t-il. Le droit de louer pour un délai de seulement 6 ans tout en bénéficiant d'un avantage fiscal est également "intéressant pour les ménages qui sont à quelques années de la retraite et qui investissent dans des zones tendues pour avoir un pied-à-terre après l'arrêt de leur activité", ajoute-t-il.

Le retour des zinzins

Enfin les investisseurs institutionnels (zinzins), qui s'étaient éloignés de l'immobilier résidentiel seront aussi de la partie grâce notamment à des avantages fiscaux votés dans la loi de finances 2014 (exonération de taxe foncière pendant 15 ans et TVA à 10%). La filiale de la Caisse des dépôts SNI s'attèle ainsi à monter un projet pour construire 10.000 logements à destination des classes moyennes. Elle a d'ores et déjà bouclé un premier tour de table auprès de zinzins qui lui assure de construire 5.000 logements dits "intermédiaires". Et elle vient de lancer une nouvelle levée de fonds dont le closing est prévu en mars 2015.

Indice de prix, nombre et montant des ventes de logements anciens et indice des loyers, rapportés à leur tendance longue respective

Conseil général de l'environnement et du développement durable





ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

information, documentation, études sur le logement



Accueil > Publications et études > Etudes et Eclairages > Etudes et Eclairages 2015 > Accession à la propriété : les aides des collectivités locales en 2014

Accession à la propriété : les aides des collectivités locales en 2014

ANIL - janvier 2015

Depuis dix ans, les aides des collectivités locales dédiées au soutien à l'accès social à la propriété ont considérablement évolué, parallèlement aux évolutions des dispositifs nationaux, et tout particulièrement du prêt à taux zéro de l'État. Les différentes études et articles publiés par l'ANIL, fondés sur l'analyse des aides locales à l'accès présentées sur le site de l'ANIL, témoignent de ces évolutions. Le soutien à l'accès social est devenu un domaine d'actions à part entière des politiques publiques locales du logement. Il figure explicitement dans les orientations de nombreux Programmes locaux de l'habitat (PLH) ou Plans départementaux de l'habitat (PDH). Les actions possibles des collectivités relèvent alors des aides financières directes allouées aux ménages ou d'aides indirectes afin que les opérateurs proposent des programmes à un coût inférieur au prix du marché.

Alors que depuis 2012, le PTZ+ est réservé au logement neuf, à l'exception de la vente HLM, que le contexte économique a conduit de nombreux ménages à différer leurs projets et que les collectivités locales sont toujours plus soucieuses de leurs budgets, qu'en est-il des aides locales à l'accès fin 2014, soit deux ans après la dernière analyse publiée par l'ANIL ?

Les ADIL ont interrogé, de septembre à novembre 2014, les conseils généraux, communautés urbaines et communautés d'agglomération de leurs départements respectifs afin de mettre à jour les aides à l'accès allouées par les collectivités locales. Si l'enquête porte sur les seules aides directes aux particuliers (prêts et subvention), certaines collectivités ont mentionné leurs aides indirectes, notamment lorsque les candidats à l'accès peuvent bénéficier de ces deux types d'aides conjuguées.

Après une présentation globale des aides allouées par les collectivités locales, un distinguo est opéré entre aides à la construction ou l'acquisition d'un bien neuf et aide à l'acquisition ou l'acquisition-amélioration d'un bien ancien, tant les logiques d'octroi ont tendance à se différencier au fil du temps. En conclusion, sont esquissées les perspectives 2015, du fait des modifications de dispositifs nationaux en faveur de l'accès, ainsi que de la définition de nouvelles modalités d'actions par de nombreuses collectivités.

