

G. - RASSEGNA IMMOBILIARE

Proseguendo i rapporti avviati con la FIABCI, si dà notizia di una iniziativa promossa dalla stessa organizzazione denominata « Giornate di studio del Mercato Comune: FIABCI 1981 » nel corso della quale saranno esaminati alcuni interessanti aspetti del mercato immobiliare in Europa.

La manifestazione si svolgerà a Venezia - Isola di S. Giorgio - Fondazione Cini, dal 22 al 24 ottobre prossimi.

Per eventuali informazioni rivolgersi alla FIABCI Italia - Via Conservatorio, 17 - Milano.

* * *

Lo scritto appresso riportato è di Jean-Claude Amselle, V. Presidente della Commissione del Mercato Comune della FIABCI e Presidente della FIABCI Francia, apparso su « FIABCI-reporter » vol. 32, n. 1 del febbraio 1981.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 1980 DANS LES PAYS DE LA COMMUNAUTÉ ÉCONOMIQUE

Il appartenait, de par sa fonction, à la Commission du Marché Commun de la FIABCI de créer le premier service d'Études Immobilières de l'Europe Occidentale.

Inauguré à Strasbourg en 1978, nous avons poursuivi notre projet à Bruxelles en 1979 et modifié cette année sa présentation, en distinguant nettement la Conjoncture de la Prévision.

La première reflète nécessairement le passé, parce qu'il faut attendre plusieurs mois pour connaître indices, index et statistiques de toutes natures indispensables à la publication d'un rapport basé sur des faits rigoureux. L'inconvénient de cette méthode, parfaitement objective, tient précisément au délai qui rend caduques certaines informations.

Pour y pallier, il convenait de s'assurer que les données antérieures n'étaient point périmées et profiter des connaissances de nos confrères, pour tenter de comprendre les évolutions du marché immobilier dans la Communauté Economique Européenne.

Tels sont les motifs de cette étude portant sur le marché immobilier en 1980.

Pour ce premier essai, nous avons résolu de nous en tenir à l'évolution:

- des activités de la construction,
- de la clientèle,
- et du marché immobilier de l'habitation.

Six pays, l'Allemagne, la Belgique, la France, l'Italie, les Pays-Bas et le Royaume-Uni, ont participé à cette enquête.

1^{re} Partie:

La promotion immobilière

Trois grandes questions ont été posées à nos correspondants:

- La première*, très large, concernait les raisons de l'évolution de la construction.
- La seconde* portait sur le rôle respectif de l'habitat collectif et de la maison individuelle.
- La troisième* visait à savoir si l'implantation ou, plus souvent, la suppression d'entreprises industrielles influençait sensiblement le rythme de la construction.

1. *L'évolution de la construction*

D'une façon générale – à l'exception de l'Italie – on constate un ralentissement du rythme, sinon des prix, de la construction.

Cette diminution en nombre touche davantage l'habitat collectif que la maison individuelle. Quant à la situation en matière de bureaux, commerces et industries, elle est très difficile à cerner et reflète des disparités évidentes. Certes, un tassement – sauf en Italie – est plus ou moins constaté dans chaque pays, mais ses causes varient de l'offre trop abondante à une diminution de la demande consécutive à la crise, à moins que les prix et l'augmentation des charges financières consécutives à la hausse des taux d'intérêts ne découragent utilisateurs et investisseurs.

Ce surcroît d'agios pèse d'ailleurs lourdement sur l'ensemble des activités de la promotion et de la construction immobilières, avec des *conséquences sociales* parfois graves sur l'industrie du bâtiment.

Fin juillet, l'Europe des 9 comptait 6 675 000 personnes inscrites au chômage, soit une augmentation de 12% en un an. Plus de 6% de la population active est maintenant concernée. L'accroissement du chômage depuis 1979 n'épargne aucun pays, même si la France, la R.F.A., l'Italie et la Belgique, avec des taux de 6 à 8%, endiguent mieux la crise que le Royaume-Uni, dont le pourcentage de chômeurs a augmenté de près de 30% en un an.

Plus intéressant que les raisons d'ordre général bien connues du public et des pouvoirs publics, il importe de noter certaines particularités de l'évolution du marché de la construction.

- dans le domaine de l'habitat, l'individualisme et l'attentisme devant une situation économique incertaine;
- dans le domaine industriel, une demande plus poussée de bâtiments à finalités très spécifiques.

Il semble bien que, dans la mesure où le stock n'était plus adaptable aux besoins normaux, une rénovation s'opère par substitution, parfois avec déplacement géographique d'une région à une autre. Le caractère pas trop vétuste d'un certain nombre d'immeubles européens décourage les utilisateurs industriels qui préfèrent du neuf à de l'ancien plus ou moins réhabilité.

2. L'habitat collectif et l'habitat individuel

Une régression sensible de ce type de construction est – sauf en Italie – partout constatée. Elle frappe moins la maison individuelle que les appartements.

Ce goût traditionnel ou ce revirement en faveur de la maison individuelle s'explique sans doute par le rejet d'un urbanisme souvent trop dense et une isolation acoustique parfois insuffisante mais plus facile à supporter dans une maison individuelle en raison de l'absence de voisins.

Cependant l'augmentation du coût de l'énergie, donc des transports et du chauffage individuel entraîne déjà l'arrêt du mouvement de désurbanisation précédemment constaté. Il n'est pas interdit de penser qu'une meilleure isolation thermique de l'habitat collectif permettra de sauver le cœur des villes.

3. L'implantation ou la suppression d'industries

L'un ou l'autre de ces facteurs n'influence, pas sensiblement le marché.

Cette règle suppose naturellement des exceptions en particulier dans les régions durement frappées par la récession: l'Est de la France et la Wallonie notamment.

2° Partie: La clientèle

Nul n'est mieux placé qu'un professionnel immobilier pour connaître les goûts, les besoins et les possibilités de sa clientèle.

Pour notre profession, le public n'est pas un animal mythique mais une réalité vivante. Aucun jour ne se passe sans contacts person-

nels avec locataires et propriétaires, acheteurs et vendeurs, prêteurs et emprunteurs, dont les ressources sont aussi variables que les intentions.

A priori, aucune commune mesure entre un investisseur institutionnel – une caisse de retraite par exemple – et un jeune ménage à la recherche de son premier studio. Pourtant, l'un et l'autre font confiance au professionnel immobilier, à la pierre et à la brique, qui leur apportent une garantie de sécurité contre l'érosion monétaire et l'espoir, sinon d'une plus-value, au moins du maintien de leur pouvoir d'achat.

Pour permettre une certaine *prospective*, deux groupes de questions ont été posés à nos spécialistes: le premier sur le goût actuel de la clientèle, la second sur leur propre opinion.

1. La demande actuelle

Elle se répartit entre sept secteurs principaux:

L'accession à la propriété, le logement locatif, l'immobilier de loisir, le placement, l'immobilier commercial, les bureaux et enfin l'investissement financier.

Les réponses obtenues ne nous permettent pas de dégager des lignes directrices suffisamment fiables. Aussi, nous nous proposons à l'avenir d'augmenter sensiblement le nombre des personnes interrogées, afin d'établir des données plus précises.

L'expérience nous a prouvé que nos correspondants répondaient en fonction de *leur* clientèle et non de *la* clientèle. Or, les marchés immobiliers sont tellement variés qu'il serait présomptueux pour un seul professionnel de vouloir tous les connaître.

Il nous faudra donc impérativement disposer de sources de renseignements plus diversifiées afin de comparer efficacement les modifications dans les comportements de la clientèle.

2. Le point de vue des professionnels

Il est significatif de constater que, dans l'ensemble, nos confrères européens ne croient plus à la construction massive d'immeubles collectifs à usage d'habitation. Par contre de leur point de vue, les besoins dans l'immobilier commercial et industriel sont loin d'être satisfaits.

Ils restent persuadés de la vogue de la maison individuelle et estiment que la réhabilitation des immeubles anciens bénéficiera longtemps encore de la faveur du public.

Quant à l'immobilier de loisir, il constitue sans aucun doute dans certains pays un secteur appelé, sinon à une forte expansion, du moins au maintien d'une demande solvable.

3^e Partie: Le marché

Depuis le 1^{er} janvier 1980, les pays de la Communauté ont connu une inflation monétaire relativement importante. Les prix de l'immobilier en général et plus particulièrement de l'habitat ont-ils suivi un mouvement parallèle. Le nombre de transactions s'est-il maintenu à un niveau comparable à celui de 1979?

1. La tendance

A cet égard, les réponses diffèrent sensiblement.

Dans l'ensemble, les prix sont stables ou en hausse maximum de 10%, ce qui signifie que les acheteurs et les preneurs n'acceptent plus actuellement de supporter intégralement les augmentations réclamées par les vendeurs et les propriétaires.

Ceci est dû pour l'essentiel au poids des emprunts et des charges locatives.

Le nombre des transactions automatiquement diminue, car les propriétaires préfèrent conserver leur bien plutôt que de vendre à des prix inférieurs au coût de remplacement.

A titre particulier, il convient de signaler:

- en Belgique: un marché en baisse de 5 à 10%;
- en France: un marché en hausse de prix de l'ordre de 10%, mais un ralentissement sensible du nombre des appartements vendus;
- en Italie: un marché stable ou en augmentation en raison d'une offre très insuffisante. A cet égard, la taxation des loyers a découragé l'investissement, aggravant la pénurie de logements;
- aux Pays-Bas: un marché en baisse générale tant pour la vente que pour la location;
- en R.F.A.: un marché relativement soutenu;
- au Royaume-Uni enfin: la hausse des prix inquiète les professionnels qui constatent les perturbations du marché.

2. Differences tenant a l'emplacement

	Zones très urbanisées	Zones touristiques
Allemagne	+	+
Belgique	+	-
Italie	+	+
Pays-Bas	-	-
Royaume-Uni	-	

Les tendances constatées précédemment se retrouvent aussi bien dans les zones fortement urbanisées que dans les zones touristiques.

Il n'est pas exclu que les secondes se trouvent précisément occupées par les habitants des premières, compte-tenu du développement prodigieux de la résidence secondaire.

3. Evolution des stocks.

	<i>Apparte- ments</i>	Maisons
Allemagne	—	—
Belgique	Augment.	Augment.
France	— 20%	—
Italie	—	—
Pays-Bas	Augment. considér.	Augment. considér.

Ceux-ci suivent des mouvements consécutifs au prix et aux réactions nationales.

Chute des stocks en France — Maintien en Italie et en Allemagne — Augmentation considérable en Belgique et aux Pays-Bas.

4. Difference entre les prix du neuf et de l'ancien.

Pour la commodité du raisonnement, nous avons supposé des prestations *identiques* de confort et de qualité. Nous constatons que la prime de neuf ou encore l'abattement pour vétusté varie considérablement d'un pays à l'autre.

De 15% pour la France, 20% pour l'Allemagne, ce chiffre dépasse 30, voire 35% en Italie et aux Pays-Bas.

5. Tableau des prix comparatifs

Deux tailles d'appartements, 50 m² et 90 m², ont été retenues pour ce test qui compare dans cinq pays les prix des appartements neuf, récents ou anciens. En lisant ce rapport, vous pourrez en consulter le détail. Les prix ont été convertis en Francs français pour la facilité de la compréhension.

Nous insistons sur le caractère *moyen* de ces prix, car pour ne citer que la France, il existe des différences variant du simple au triple, de région à région, de ville à ville ou même de quartier à quartier.

De pays à pays, les prix moyens constatés sont les suivants:

	<i>Appartements de 50 m2</i>	<i>Appartements de 90 m2</i>
Immeuble neuf	de 181 000 à 341 000 F	de 362 000 à 631 000 F
Immeuble récent	de 159 000 à 298 000 F	de 289 000 à 536 000 F
Immeuble ancien	de 145 000 à 213 000 F	de 217 000 à 383 000 F

TABLEAU COMPARATIF
APPARTEMENT 2 PIECES (50 m2)

<i>Allemagne</i>	<i>Belgique</i>	<i>France</i>	<i>Italie</i>	<i>Pays-Bas</i>
<i>Neuf</i> 289 000	181 000 et +	300 000 et +	294 000	341 000
<i>Récent</i> 254 000	159 000 et +	250 000 et +	245 000	298 000
<i>Ancien</i> 173 000 et +	145 000	200 000 et +	196 000	213 000

APPARTEMENT 4 PIECES (90 m2)

<i>Allemagne</i>	<i>Belgique</i>	<i>France</i>	<i>Italie</i>	<i>Pays-Bas</i>
<i>Neuf</i> 499 000	362 000	540 000 et +	539 000	631 000
<i>Récent</i> 437 000	289 000	450 000 et +	441 000	536 000
<i>Ancien</i> 291 000 et +	217 000	360 000 et +	343 000	383 000

Le tableau est purement *indicatif*.

Seuls trois critères ont été choisis:

- le nombre de pièces principales,
- la superficie,
- la date de la construction.

A l'avenir trois autres critères seront retenus:

- l'emplacement (ville de 50 000 habitants, 200 000 habitants et la capitale ou une très grande ville),
- la qualité de la construction,
- le niveau de confort.

Cependant, il apparaît nettement que:

- les prix en Belgique sont inférieurs à ceux pratiqués dans les autres pays,

- l'abattement de prix entre les immeubles neufs et les immeubles récents est moins élevé en Allemagne qu'ailleurs (ce qui s'explique par le phénomène de reconstruction),
- l'abattement pour des immeubles de *qualité identique* reste partout élevé, atteignant même des écarts considérables aux Pays-Bas,
- l'abattement de prix consécutif à l'importance de la superficie n'est pas encore sensible au niveau des 90 m², ce qui démontre que pour un *européen occidental* une telle surface n'est pas un luxe!

Conclusion

Au terme de ce rapport, il importe de se garder des affirmations péremptoires et des déductions hâtives.

- Sans doute, la gestation d'un *Marché Commun Immobilier* a-t-elle débuté. Mais comment ce marché existerait-il en l'absence de marchés nationaux?

Lyon et Paris,

Liège et Bruxelles

ou Volterra et Milan ont des marchés bien différents en fonction de la loi de l'offre et de la demande. Il n'est donc pas surprenant de constater des disparités considérables de pays à pays. Pourtant, l'immobilier de loisir devient de plus en plus un marché européen.

- *La liberté de mouvement des capitaux* et donc la suppression du contrôle des changes devraient permettre de régulariser les cours. A cet égard, il n'est pas indifférent de noter que les prix les plus élevés se pratiquent dans les pays (France-Italie) où l'interdiction aux résidents d'exporter des capitaux entraîne une augmentation de la demande provoquée par la concurrence entre nationaux et étrangers, amateurs des mêmes biens immobiliers.
- *La liberté des loyers* non seulement ne provoque aucun effet inflationniste, mais encore coïncide avec l'intérêt du consommateur, car elle incite à la production donc à l'abondance sur le marché immobilier. L'exemple de la Belgique, longtemps très libérale, révèle d'une façon éclatante que les prix des loyers et des ventes y sont sensiblement moins élevés qu'en France, apôtre des « surfaces corrigées » ou qu'en Italie, patrie de « l'Equo Canone ».

Si la crise de l'industrie n'a pas encore lourdement pesé sur le marché immobilier, cela tient à la relative compétitivité des secteurs de pointe. Il existe encore actuellement, notent en particulier nos confrères italiens, un *certain esprit d'initiative*, qui doit être attribué à l'artisanat, à la petite et à la moyenne industrie.

Il équilibre un peu le marasme et la crise des grandes industries. Mais la situation ne s'est pas encore éclaircie et à la reprise du travail, après les vacances d'été, il faudra vérifier si cet équilibre, même précaire, existe encore, ou si l'on est tombé dans une récession plus complète.

1980 fut une année charnière. Nos chers et vieux pays sont aujourd'hui confrontés à une crise grave économique sans doute, mais aussi politique, sociale et même morale. Aucun d'eux ne dispose seul des moyens d'y faire face. Mais, ensemble, ils peuvent éviter la colonisation économique et l'asservissement idéologique. Le remède existe non dans la disparition de nos nations, mais dans une mise en commun de leur potentiel intellectuel, industriel, commercial et agricole.

Puissent ces études de la Commission du Marché Commun contribuer à renforcer cette politique communautaire et favoriser la communication entre professionnels immobiliers européens.