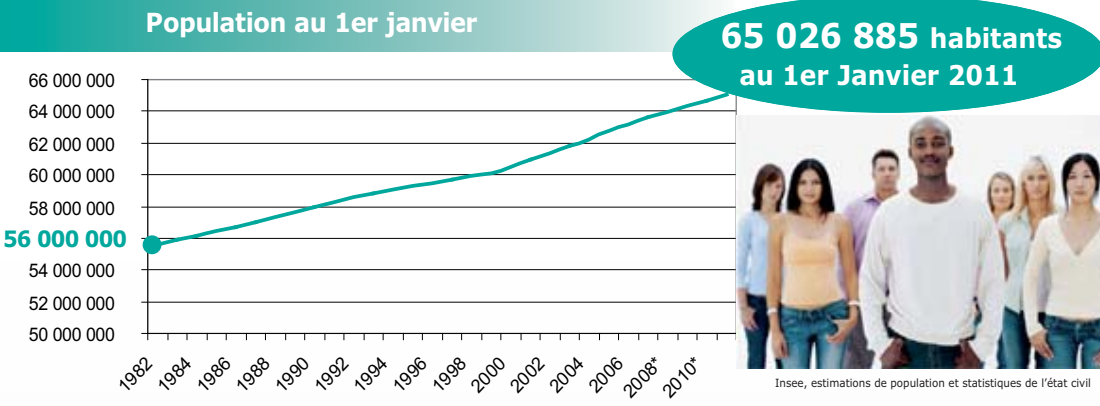


Le marché Immobilier Français



I - REGARD SUR LA DEMOGRAPHIE FRANÇAISE

UNE HAUSSE DE LA POPULATION DYNAMIQUE



*** 319 000 nouveaux habitants par an en moyenne depuis 1982**

12 millions d'habitants en plus en France métropolitaine en 2060

Au 1er janvier 2060, si les tendances démographiques observées jusqu'ici se prolongent, la France métropolitaine comptera 73,6 millions d'habitants, soit 11,8 millions de plus qu'en 2007, date du dernier recensement.

« Le nombre de ménages augmente plus vite que la population »

Le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population :

- + 1,24 % par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1975 et 2005,
- + 0,48 % pour la population.

Le nombre moyen de personnes par ménage tend en effet à baisser :

- 2,9 en 1975,
- 2,4 en 1999
- **2,3 en 2005.**



L'impact du vieillissement de la population sur la taille des ménages

Les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des **ménages plus petits que la moyenne.**

Depuis vingt ans, **les déformations de la structure par âges** expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Cumulées à la croissance de la population, **elles expliquent selon les périodes entre les deux tiers et quatre cinquièmes de la croissance du nombre de ménages.**

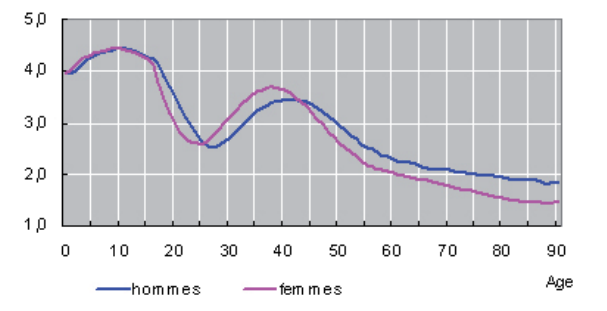
Les générations nombreuses du baby-boom (nées entre 1945 et 1965) arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid.

Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030 (sous les hypothèses de fécondité, de mortalité et de migrations retenues dans le scénario central de la projection de population de l'Insee).



« Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030 »

Taille des ménages par sexe et âge des individus en 2005



Lecture : en 2005, une femme de 30 ans vit dans un ménage de trois personnes en moyenne, c'est-à-dire qu'elle cohabite avec deux personnes.



L'érosion des modes traditionnels de cohabitation



Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de la relative désaffection dont souffrent les modes « traditionnels » de cohabitation.

- En 1982, 83 % des hommes de 35 ans vivaient en couple, en 2005 ils ne sont plus que 71 %

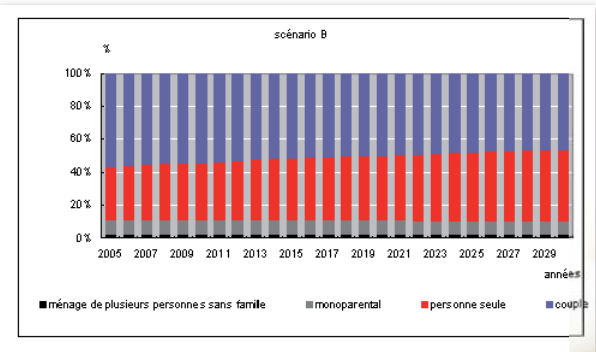
- Chez les femmes, les proportions sont de 85 % en 1982 et 74 % en 2005.

Corrélativement, au même âge, 11,3 % des femmes sont à la tête d'une famille monoparentale et 8,7 % vivent seules, alors qu'elles étaient 6,7 % et 4,5 % respectivement en 1982.

Depuis vingt ans, la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules - excepté toutefois aux âges élevés, où les gains d'espérance de vie ont pour effet de retarder le veuvage.

« Depuis vingt ans, la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules. »

C'est la tranche d'âge 25-50 ans qui est la plus concernée par ce phénomène. Les unions libres, en moyenne plus fragiles que les mariages, concernent une proportion croissante des couples, et si les taux de divorce observés actuellement pour chaque durée de mariage devaient perdurer, ce sont 43 % des mariages qui se termineraient par un divorce et non plus 33 % comme au début des années quatre-vingt-dix.



Source : Insee, projection de ménages



L'indépendance économique des femmes joue plutôt en défaveur de la vie en couple.

En l'absence de modifications brutales et/ou importantes de notre environnement économique, tout laisse à penser que ces tendances devraient se poursuivre à un rythme soutenu. Dans certains pays, la taille moyenne des ménages est déjà plus faible (États-Unis, pays nordiques).

Par conséquent, il est plausible que la désaffection pour la vie en couple, la montée de la vie en solitaire et de la monoparentalité se poursuivent à un **rythme soutenu et régulier jusqu'en 2030**.

Les **personnes seules** représenteraient en 2030 entre **43,2 % et 46,0 % des ménages** suivant les scénarios contre 33,0 % aujourd'hui.

II - UN BESOIN CHRONIQUE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La Fondation Abbé Pierre estime qu'il existe aujourd'hui un déficit global de 900 000 logements



- L'augmentation du nombre de ménages entraîne mécaniquement un besoin de logements neufs.

- 159 000 nouveaux ménages par an minimum selon l'INSEE.

- Selon une étude de l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), il devrait y avoir en moyenne plus de 300 000 nouveaux ménages par an.

(source : IEIF, le marché de l'immobilier Français 2010/2011)

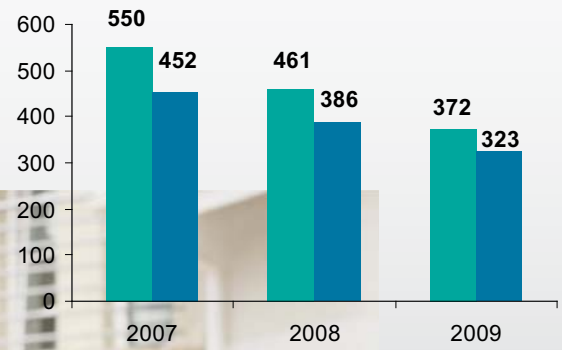
Mais tous s'accordent à dire qu'il existe un besoin compris entre 367 000 et 430 000 nouveaux logements par an.

« ... il faut retrouver un rythme de construction de 500 000 logements par an (niveau de la construction au début des années 1970)... »

Source : Rapport 2011 sur l'état du mal-logement en France

Les mises en chantier de nouveaux logements sont insuffisantes pour combler le déficit existant et répondre à la demande annuelle.

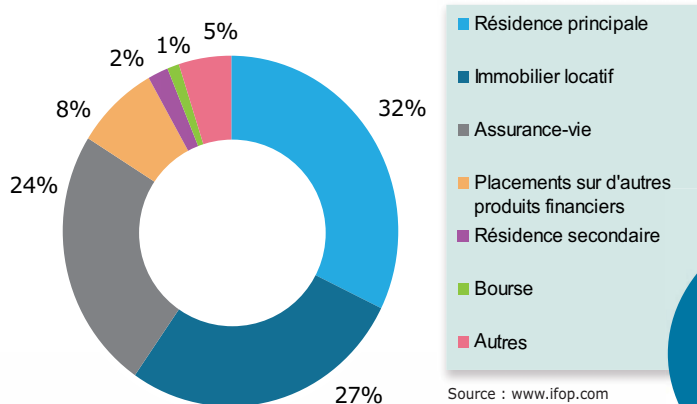
Autorisations et mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Source : IEIF, Le marché Immobilier Français 2010/2011



■ Autorisations de construire
■ Mises en chantier



Parmi les placements
les mieux estimés
pour préparer sa retraite,
61% sont liés à
l'immobilier

D'après un sondage IFOP pour la FNAIM en Septembre 2010, les Français considèrent l'immobilier à 61% comme le meilleur placement pour préparer sa retraite.

Depuis les années 1980, la construction neuve a été inférieure aux besoins en nouveaux logements nés de l'accroissement du nombre de ménages. Le soutien de l'Etat à l'investissement locatif est donc un dispositif clé dans la réduction du déficit de logement.

Plusieurs dispositifs se sont succédés et certains existent encore, tous permettant de procurer différents avantages fiscaux pour les investisseurs. (Méhaignerie, Périssol, Besson-neuf, Robien, Borloo, Malraux, Scellier,...)

Depuis 2009, la loi Scellier est un dispositif fiscal sans précédent mis en place par l'Etat pour répondre au déficit de 500 000 logements par an.

Pour un **investissement en 2011**

Bénéficiez d'une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 32% du prix de revient plafonné à 300 000 euros (soit un montant maximal pouvant aller jusqu'à 7333 euros par an pendant 9 ans, puis 5000 euros par an pendant 6 ans).

Pour cela, il vous suffit d'investir dans un bien immobilier neuf et de le confier en location sur une période de 9 à 15 ans, tout en respectant des plafonds de loyers et de ressources du locataire ; ce dernier devant faire de votre bien sa résidence principale.



Avec la loi Scellier, les dispositifs LMP (Loueur en Meublé Professionnel), LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel), Malraux, LMNP Censi-Bouvard, Scellier Outre-mer, et la Nue propriété sont les principaux dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat afin de favoriser l'immobilier et de soutenir la construction de logement neuf afin de répondre à la forte demande annuelle et de réduire le déficit de logement existant.

Demandez conseil à l'un de nos experts pour en savoir plus ou référez vous à nos fiches fiscalité pour comprendre chaque dispositif.

