

Élections présidentielles et marché immobilier : quel impact ?

Référendum sur la sortie du Royaume-Uni de l'Europe, élection de Donald Trump aux États-Unis... à chaque événement politique, les compteurs de la finance mondiale s'affolent et le marché immobilier est régulièrement impacté. Depuis plusieurs décennies, les élections présidentielles en France ont également un effet sur les transactions immobilières – et un effet négatif, par ailleurs. Peut-on d'ores et déjà estimer l'impact des élections de mai 2017 sur le marché ?

Dans quelle mesure une élection présidentielle peut-elle impacter frontalement le marché immobilier ? La réponse est à chercher du côté de l'émotion. Au même titre que les marchés financiers, le secteur de la pierre est sensible aux variations de cette devise intangible qu'on appelle « la confiance ».

Les investissements immobiliers ont besoin de stabilité dans la conduite de leurs affaires – exactement comme les entreprises, d'ailleurs. Toute forme d'instabilité, même si elle n'est que supposée, va donc impacter négativement sur leur volonté de faire des affaires. C'est vrai des grands investisseurs et des promoteurs immobiliers, qui comptent sur la stabilité législative pour lancer des projets d'envergure. Mais c'est vrai également des particuliers, qui peuvent choisir de différer un [achat immobilier](#) par crainte d'un changement dans la fiscalité de la pierre à la faveur de l'élection d'un candidat dont le programme serait, à ce titre, ambigu, voire problématique.

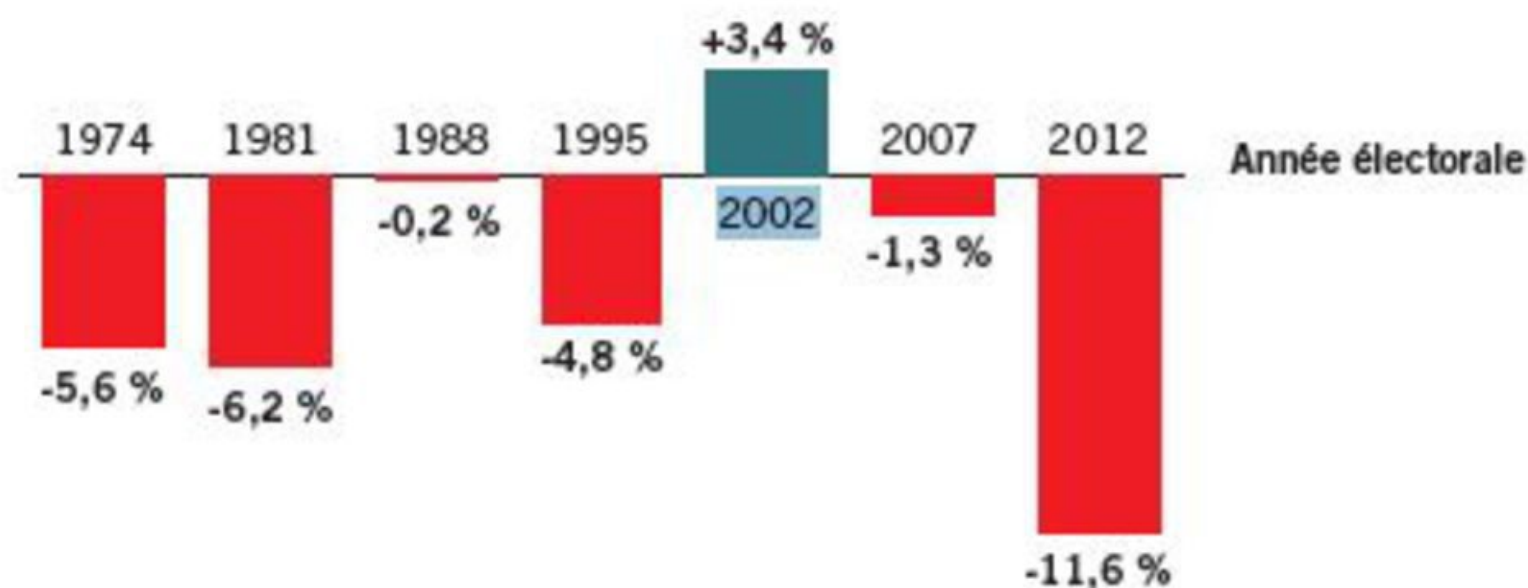
Ces craintes peuvent être vraies ou fausses, fondées ou infondées, réelles ou fantasmées – en 1981, après l'élection de François Mitterrand, certains imaginaient déjà l'Armée rouge débarquer à Paris ! Peu importe sur quels arguments s'appuient ces peurs : elles peuvent mettre à mal, en quelques mois, les bonnes années successives du marché immobilier. Par exemple, l'arrivée au pouvoir de François Hollande en 2012 a eu pour effet une chute

de 11,6 % du volume des transactions ! Le « moi, président » n'aura donc pas servi de ciment pour rassurer les investisseurs immobiliers.

Focus sur les élections présidentielles passées

Le [Crédit Foncier](#) a publié une étude récente passionnante sur la question. L'établissement bancaire s'est penché sur la corrélation entre les élections présidentielles de la Ve République et les évolutions du volume des transactions immobilières pour chaque année de scrutin. Le résultat est frappant.

Évolution annuelle des transactions dans l'ancien



On constate que toutes les élections présidentielles – à l'exception, étrangement, de celle qui s'est tenue en 2002 – ont eu un effet négatif sur le volume des transactions. La baisse dans l'immobilier ancien est en moyenne est de 3,8 % l'année du scrutin. Mais il est encore plus intéressant de remarquer que ce recul est encadré par des hausses : l'année qui précède l'élection, le volume des ventes augmente en moyenne de 4,6 % ; l'année d'après l'élection, il reprend à + 2,3 %. L'année électorale marque donc une véritable rupture avec les résultats qui précèdent et ceux qui suivent.

La baisse la plus importante est celle qui a accompagné l'entrée à l'Élysée de François Hollande en 2012. Curieusement, le scrutin de 2002 a, lui, été accompagné d'une hausse de 3,4 %. Faut-il y voir une forme de confiance

des milieux de l'immobilier à l'égard du président en exercice, Jacques Chirac, qui avait décidé de se présenter à sa propre succession ; l'action du gouvernement socialiste qui était aux commandes depuis 1997 ; ou est-ce là un simple hasard du calendrier ?

À quoi faut-il s'attendre pour 2017 ?

Pour de nombreux spécialistes de l'immobilier, 2017 sera l'année où [les taux d'intérêt](#) vont enfin commencer leur remontée, après un an et demi de baisse presque continue. Mais ce sera également une année électorale, qui plus est forte d'enjeux importants pour les acteurs du marché : voilà deux ans que l'immobilier se porte bien en France, avec une reprise des constructions et un accroissement du volume de transactions, deux bonnes nouvelles qui s'appuient aussi bien sur les taux attractifs que sur les mesures mises en place par le gouvernement pour favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Le scrutin du mois de mai pourrait-il rompre le charme qui opère jusqu'à maintenant ?

Le manque de confiance des acteurs du marché

Toujours dans cette étude, le Crédit Foncier a interrogé environ 400 professionnels du secteur – agents immobiliers, promoteurs, lotisseurs, constructeurs de maisons individuelles, commercialisateurs et gestionnaires de patrimoine, partout en France, afin de recueillir leur avis sur les effets à attendre de la prochaine messe politique.

Résultat :

- Ils sont 53 % à prévoir un impact négatif,
- Et 32 % seulement à entrevoir un avenir radieux.

À noter que cette étude a été menée avant le mois de novembre. Elle ne prend donc pas en compte les évolutions récentes quant au futur scrutin présidentiel, avec la valse des candidats et des cartes qui ont été complètement rebattues.

D'ailleurs, l'étude révèle autre chose : une estimation du volume des

transactions attendu de 810 000 unités construites (contre 840 000 en 2016), ce qui serait une excellente année immobilière malgré tout.

Pourquoi il faut se montrer optimiste

De fait, il est prématuré de se laisser aller au négativisme. Même si l'issue de la prochaine élection est impossible à déterminer à l'avance, elle se partage comme d'habitude entre deux possibilités – un président de droite ou un président de gauche. Or, dans la mesure où les [dispositifs d'aide](#) ont été pour la plupart reconduits en 2017 (notamment les plus attractifs du point de vue de l'accession à la propriété et de l'investissement immobilier), et où la prochaine majorité, même si elle inclinait à le faire, ne pourrait rien y changer avant de nombreux mois (au mieux), il y a tout lieu de rester résolument optimiste pour l'année à venir.

Si l'on ajoute à cela le fait que les taux d'intérêt encore historiquement bas offrent des conditions idéales pour souscrire un [crédit immobilier](#), au moins durant tout le premier semestre 2017 (pour la suite, on attendra de voir), nous sommes catégoriques : il n'y a aucune raison pour les candidats à l'acquisition de différer un projet d'achat ou d'investissement immobilier. Et ce, malgré les craintes éventuelles qui pourraient surgir au détour d'un programme présidentiel ou d'un autre.

Et même si l'année 2017 voyait une baisse du volume des constructions et des transactions, cette étude nous inviterait tout de même à l'optimisme : ne voit-on pas que les « mauvaises » années électorales sont toujours suivies d'un rebond du marché ? De sorte que, si 2017 n'est pas votre année, 2018 le sera sans aucun doute !