



AGIR POUR LE LOGEMENT



CONFÉRENCE DE PRESSE

CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

Immobilier 2021 : une dynamique en sursis ?



[@jmtorrollion](#)
Jean-Marc Torrollion



[@Loïc Cantin](#)
Loïc Cantin



[#confFNAIM](#)



[#confFNAIM](#) [@FNAIM](#) [@jmtorrollion](#) | www.fnaim.fr

Juin 2021





BIENVENUE !



Depuis la **FNAIM**,
vos **rédactions** ou de **chez vous**



45 minutes de présentation



Vos questions en fin de séance
via le Q&R du chat de la conférence à « *Agence Galivel* »



Et toujours, pour interagir sur Twitter **#ConfFNAIM**





AU PROGRAMME



Point sur la situation du marché du logement



- A. L'activité
- B. Les prix
- C. Le marché locatif
- D. Le marché du crédit
- E. Tendances de fond

Politique du logement



1. Nouveau DPE et obligations de rénovation
2. Vers une pénurie de logements ?





SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT **L'ACTIVITÉ**

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



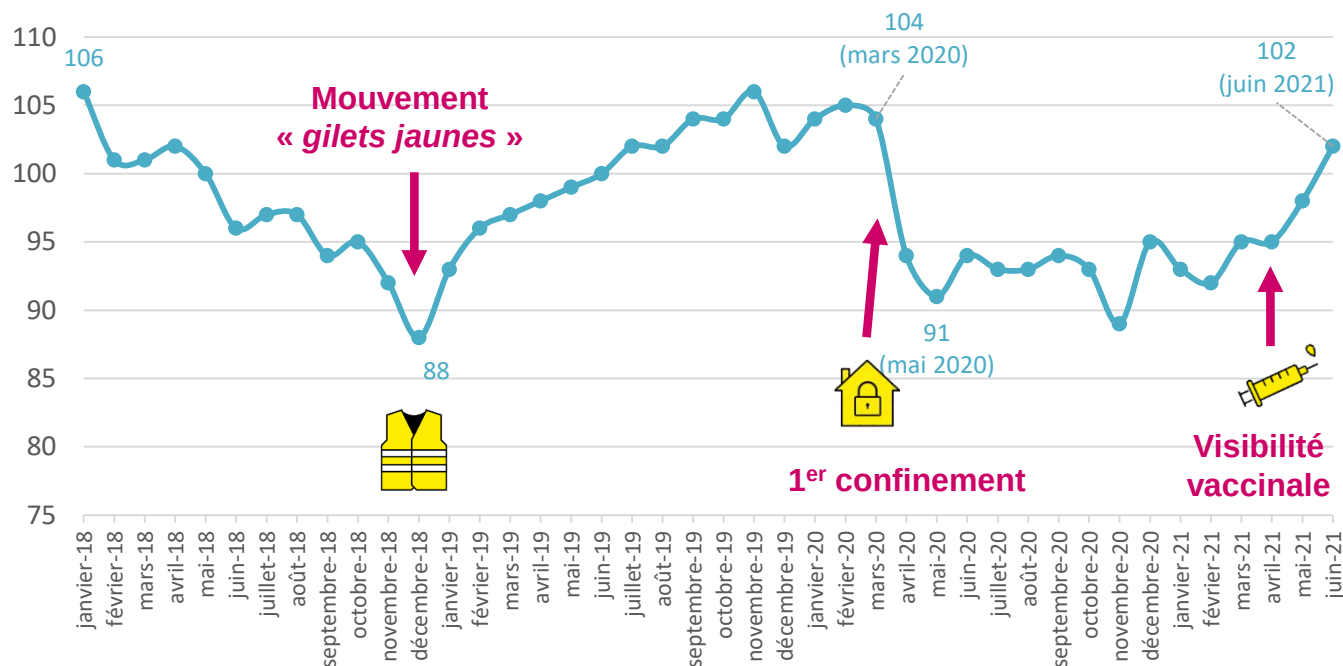
LA CONFIANCE DES MÉNAGES S'AMÉLIORE

Source : INSEE

Élément important pour le marché, la **confiance des ménages** résiste à la crise sanitaire et repasse au-dessus de sa moyenne de long terme (102 contre 100).

Indicateur de confiance des ménages

(indice CVS, moyenne de longue période = 100)



L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique.

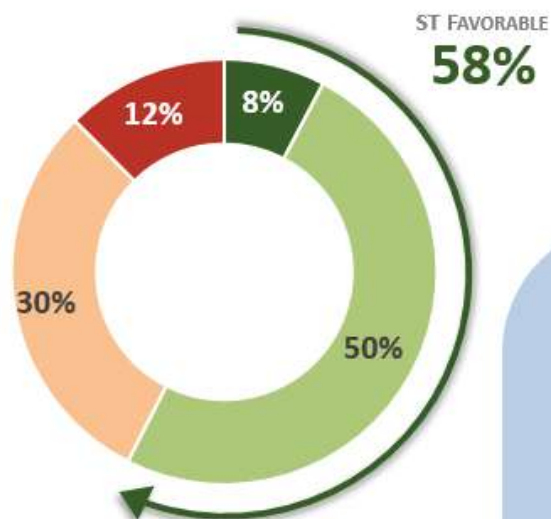


ENQUÊTE ANNUELLE IFOP (PARTICULIERS) : LE MARCHÉ AUSSI DYNAMIQUE QU'EN 2019 (ANNÉE RECORD)

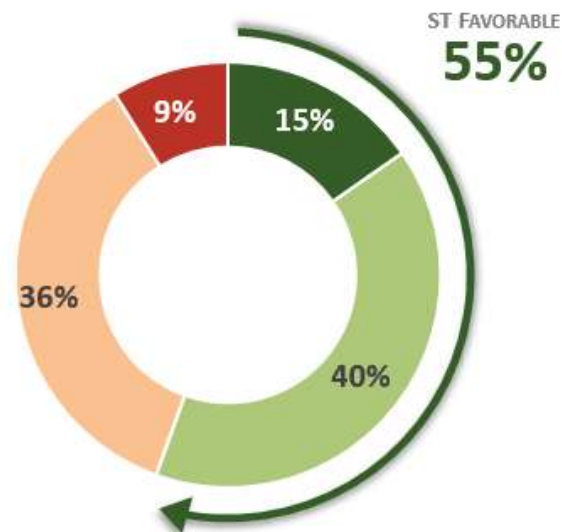
Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021. Interviews réalisées du 7 mai au 19 mai 2021 auprès de 1055 individus.

Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier



Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



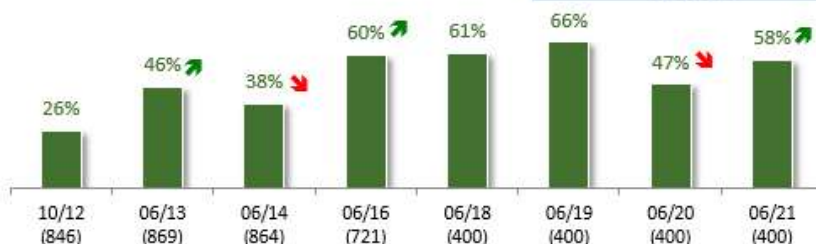
Indicateurs

Déséquilibre du marché*

2012 : 16
2013 : 33
2014 : 20
2016 : 34
2018 : 17
2019 : 17
2020 : 18
2021 : 3

Dynamisme du marché**

2012 : 18
2013 : 30
2014 : 28
2016 : 43
2018 : 53
2019 : 58
2020 : 38
2021 : 57



* Déséquilibre du marché = ST Conjoncture favorable à l'achat – ST Conjoncture favorable à la vente. Un score nul signifie un équilibre parfait. Plus le score est élevé plus il y a un déséquilibre.

** Dynamisme du marché = Moyenne des ST Conjoncture favorable à l'achat et à la vente. Plus le score est élevé plus le marché paraît dynamique.

Sondage auprès des particuliers



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion | www.fnaim.fr



CONJONCTURE FAVORABLE À L'ACHAT, QUEL QUE SOIT L'USAGE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

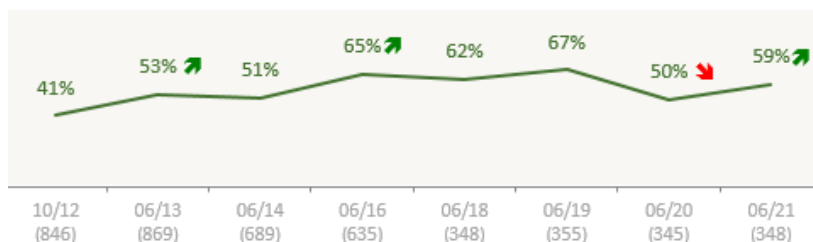
Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

Q3. Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus percevant la conjoncture comme très, assez ou peu favorable à l'achat d'un bien immobilier = 355

Investir dans l'immobilier locatif

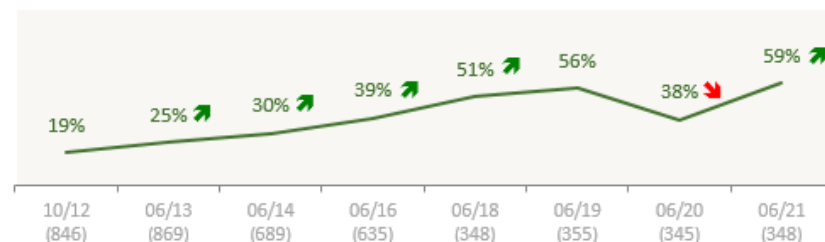
ST FAVORABLE
59%



Revendre son logement pour en acheter un autre

(secundo-accédants)

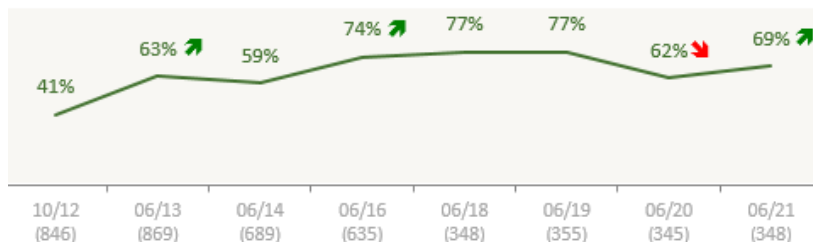
ST FAVORABLE
59%



Devenir propriétaire pour la première fois

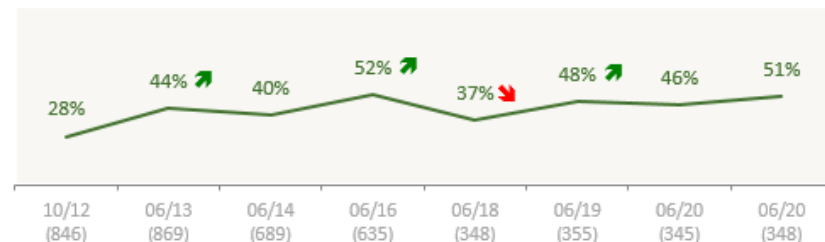
(primo-accédants)

ST FAVORABLE
69%



Acheter une résidence secondaire

ST FAVORABLE
51%



Sondage auprès des particuliers





LA CRISE A RETARDÉ CERTAINS PROJETS DE VENTE MAIS NE LES A PAS FONDAMENTALEMENT REMIS EN CAUSE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

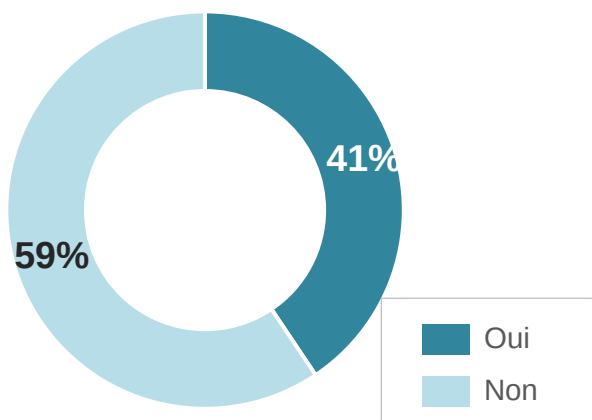
Q23. Avez-vous retardé la mise en vente de votre bien du fait de la pandémie ou de ses conséquences ? Base : répondants qui possédaient un logement et qui envisageaient de le vendre (191)

Q24. Envisagez-vous de reprendre votre projet de vente d'ici 12 mois ? Base : Envisageait de vendre mais pas vendu (77)

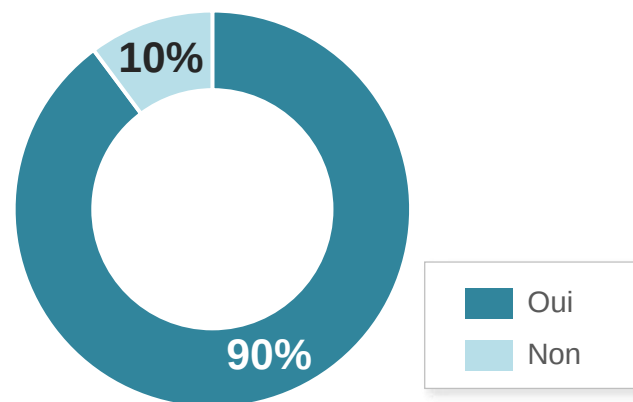
Parmi les répondants qui envisageaient de vendre un logement

Parmi les répondants qui n'ont **pas vendu** leur bien alors qu'ils en avaient l'intention

A retardé la mise en vente du fait de la pandémie



Envisage de reprendre le projet de vente d'ici 12 mois



Sondage auprès des particuliers





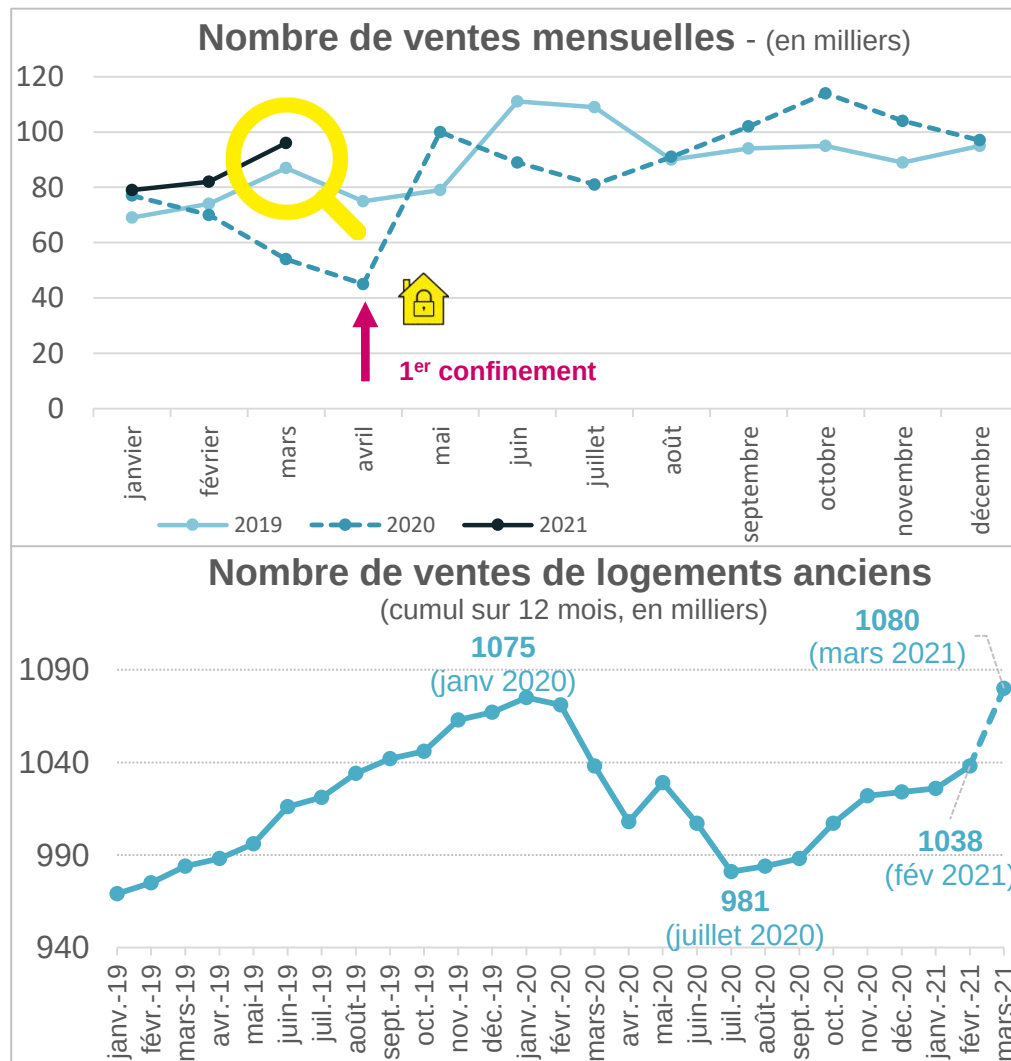
LE NOMBRE DE TRANSACTIONS SE STABILISE À UN NIVEAU TRÈS ÉLEVÉ (MAIS CHIFFRES SUR 12 MOIS GLISSANTS EN TROMPE L'ŒIL)

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), base DVF, calculs FNAIM

Le marché immobilier reste très dynamique, malgré la crise sanitaire. **Les ventes de logements ont baissé de 4,2 % en 2020**, à 1 024 000 ventes, soit un niveau inférieur mais proche de l'année 2019, qui était un record (1 067 000 ventes).

Davantage de ventes sur les 3 premiers mois de 2021 qu'en 2019.

Le record de ventes sur 12 mois à fin mars 2021 est principalement lié à un effet de base (non prise en compte de mars 2020 mais prise en compte du rattrapage post 1^{er} confinement).





SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



FORTE HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M²

MÊME CORRIGÉE DE L'INFLATION, LA HAUSSE DES PRIX EST SIGNIFICATIVE

		2021T2	Rappel 2020T2	Rappel 2019T2
FRANCE ENTIÈRE 		2 892 €/m² + 5,1 %	2 751 €/m² + 4,0 %	2 646 €/m² + 2,3 %
		3 916 €/m² + 5,0 %	3 729 €/m² + 5,1 %	3 548 €/m² + 3,2 %
		2 364 €/m² + 5,2 %	2 246 €/m² + 2,6 %	2 189 €/m² + 1,4 %

Effet crise sanitaire :
Province : +5,7 %
Maisons IDF : +6,1 %
(détail en annexe)

Inflation
2021 à
fin mai :
+1,4%

Inflation
2020 :
+0,5%

Inflation
2019 :
+1,1%

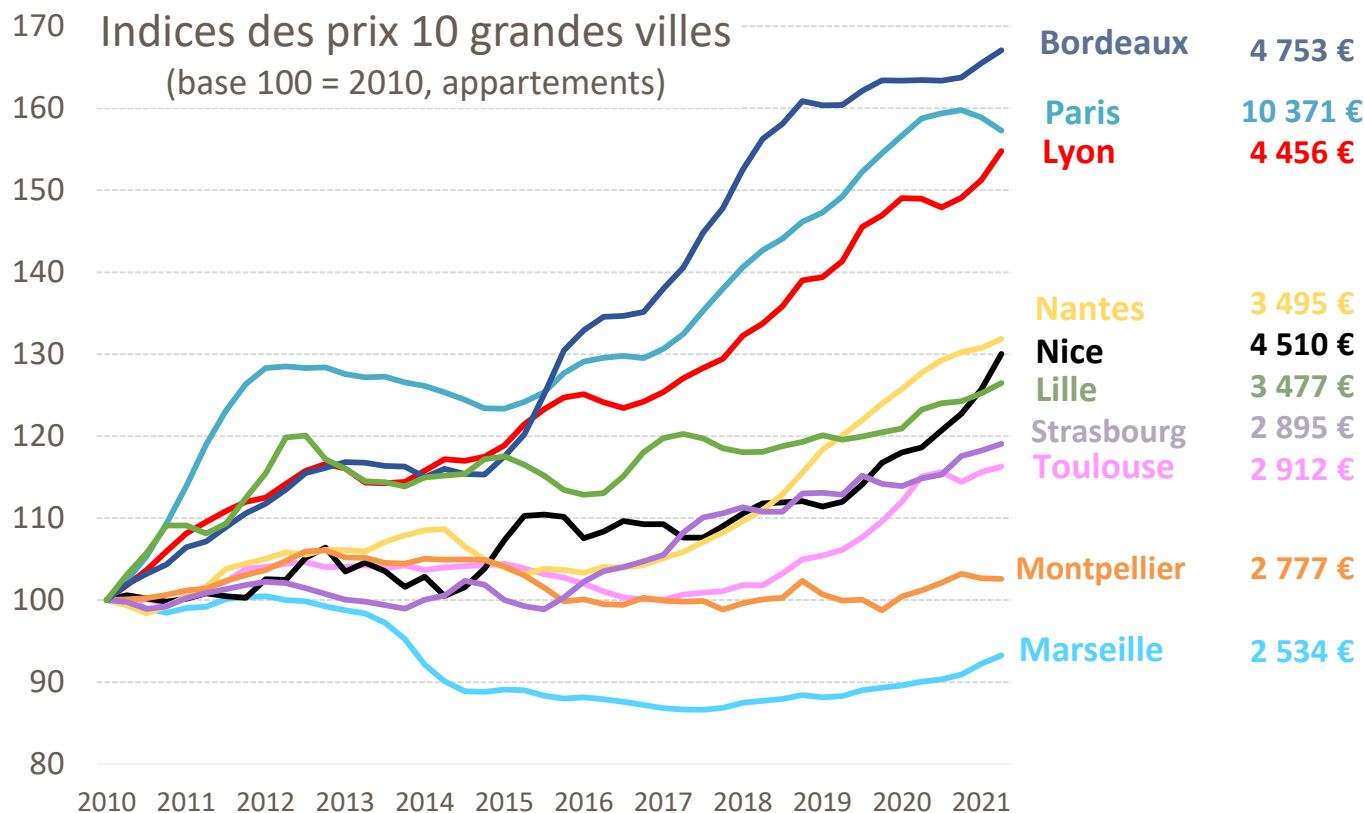
Source : FNAIM (au 10 juin 2021), INSEE (inflation)



FOCUS SUR LES PRIX DES 10 PLUS GRANDES VILLES : LA DYNAMIQUE DE PARIS EST REMISE EN CAUSE

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

Les prix marquent le pas dans les villes les plus chères (Paris et Bordeaux).



Source : FNAIM au 10 juin 2021





ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN DANS LES CAPITALES RÉGIONALES

(APPARTEMENTS – 2021T2 / 2020T2)

Source : FNAIM (au 10 juin 2021), INSEE

Évolution prix vente
au m²



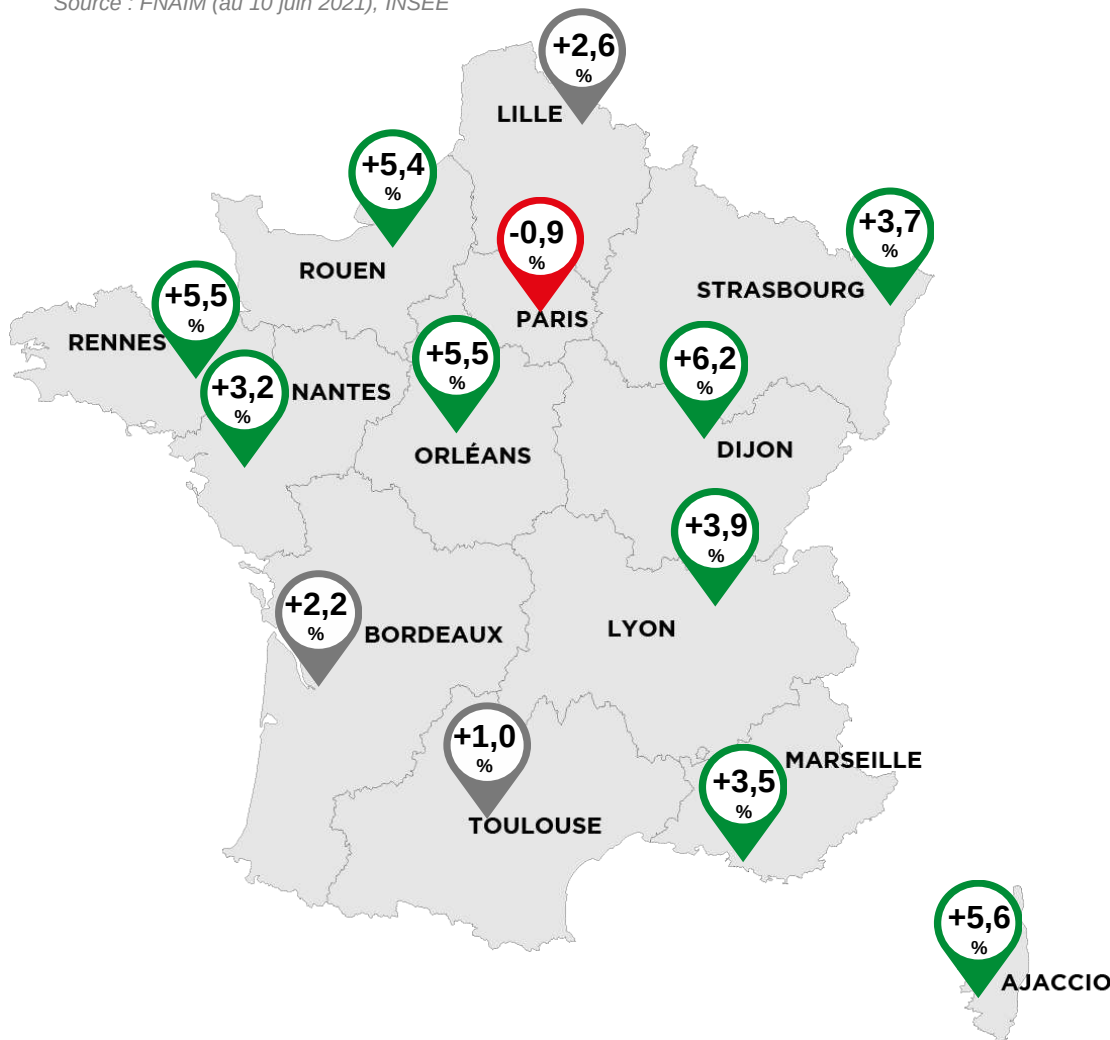
< 0%



Entre 0% et 3%



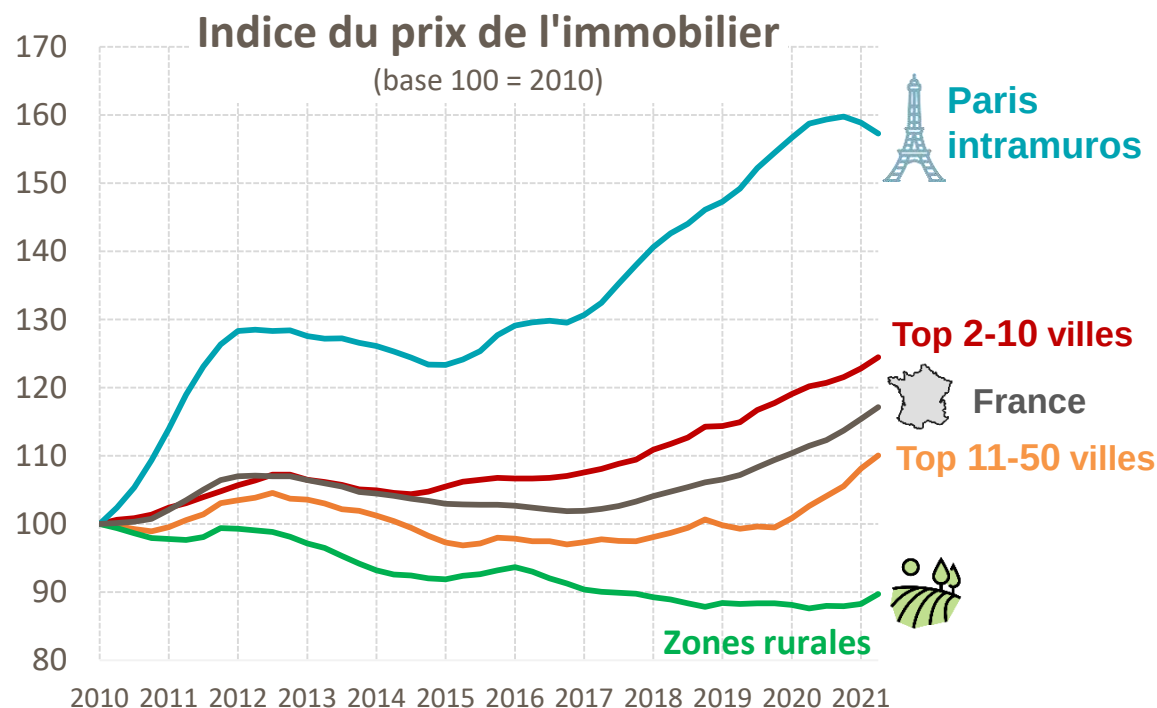
> 3%





LE MARCHÉ MAINTIENT SA DYNAMIQUE SAUF À PARIS

LA CRISE A UN PEU REBATTU LES CARTES DANS LES TERRITOIRES



Source : FNAIM au 10 juin 2021

	Évolution prix sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
France	+5,1 %	+14,4 %	+13,2 %
Paris (intra-muros)	-0,9 %	+22,4 %	+32,2 %
Top 2-10 villes	+3,6 %	+16,7 %	+20,8 %
Top 11-50 villes	+7,2 %	+12,9 %	+9,4 %
Zones rurales	+2,4 %	-3,5 %	-8,1 %

	Représentativité France	
	% population	% ventes
Paris (intra-muros)	3,4%	3,7%
Top 2-10 villes	5,3%	6,4%
Top 11-50 villes	7,7%	8,3%
Zones rurales	22,4%	20,1%

Source : FNAIM (juin 2021), INSEE (population), DVF (ventes)

L'indice « top 2-10 villes » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, et Lille). L'indice « top 11-50 villes » regroupe les 50 plus grandes villes de France en dehors des 10 plus grandes villes (cf. liste en annexe). Il s'agit dans les deux cas du prix des appartements, comme pour Paris. Pour l'indice « zones rurales », il s'agit du prix des maisons des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). France = indice appartements et maisons.

LES PRIX MASSIVEMENT PERÇUS PAR LES PARTICULIERS COMME ÉTANT À LA HAUSSE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021,

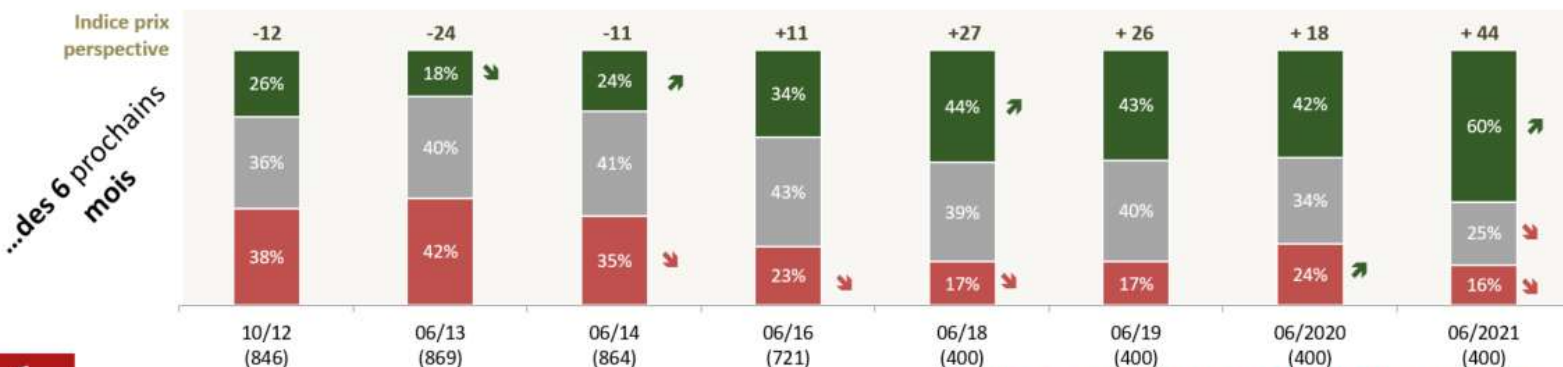
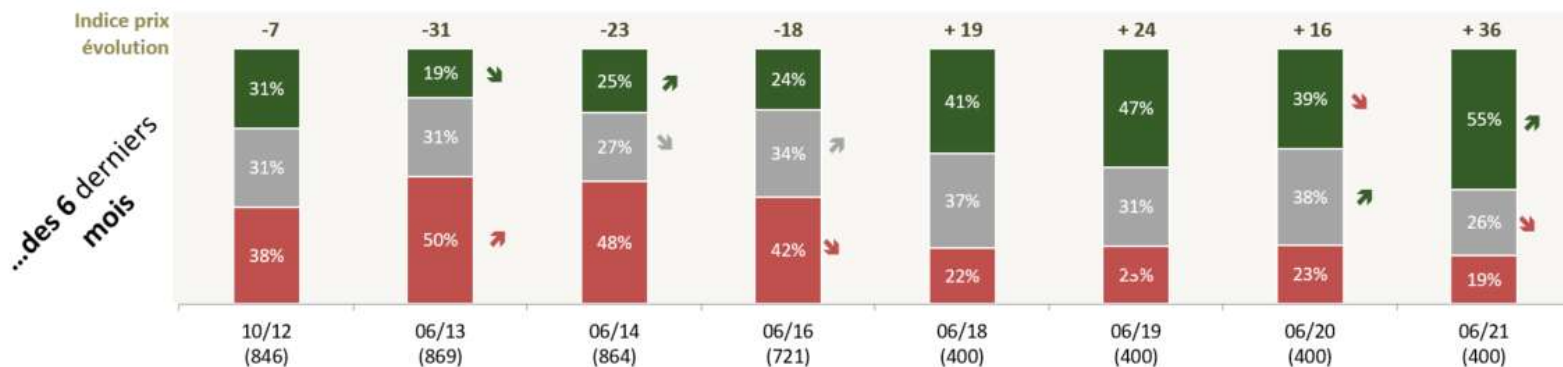
Q7. Au cours des 6 derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix à la vente ont... ?

Q8. Et avez-vous le sentiment qu'au cours des 6 prochains mois, les prix à la vente vont... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 400

Prix à la vente au cours...

Augmentation Stabilité Diminution



BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER





SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LE MARCHÉ LOCATIF

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

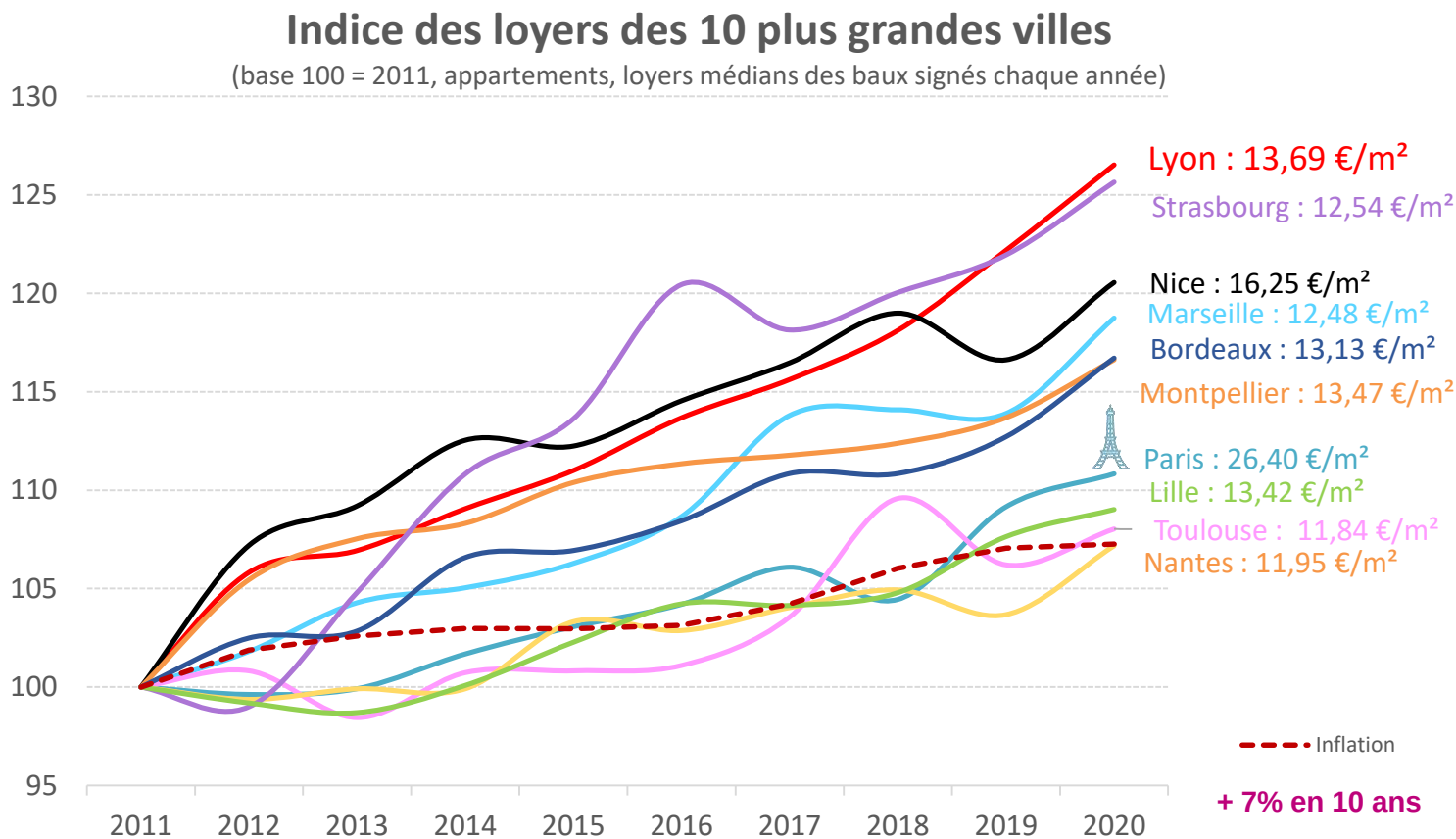
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SONT EN HAUSSE CES DERNIÈRES ANNÉES

Source : Clameur, INSEE (inflation)





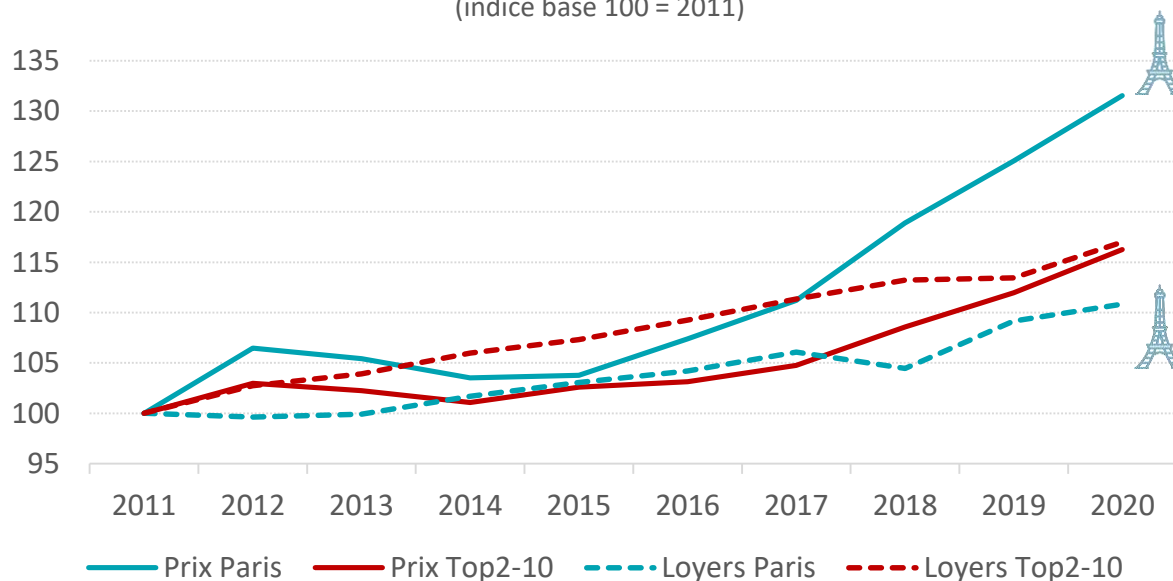
LES LOYERS AUGMENTENT MOINS VITE QUE LES PRIX DEPUIS 3 ANS DANS LES GRANDES VILLES

Source : Clameur, INSEE (inflation)

Les loyers du parc locatif privé augmentent moins vite que les prix ces 3 dernières années dans les 10 plus grandes villes, ce qui dégrade le rendement de l'investissement.

Evolution comparée des prix et des loyers

(indice base 100 = 2011)





SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LE MARCHÉ DU CRÉDIT

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



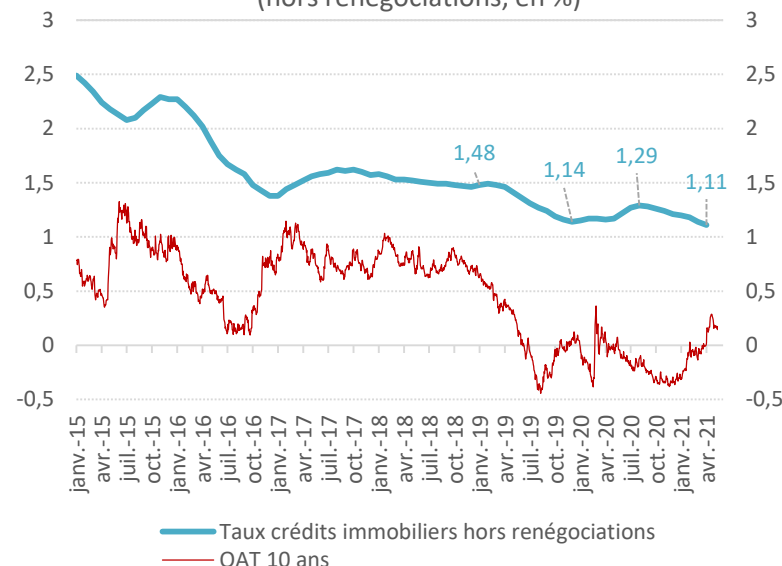
DES TAUX AU PLUS BAS HISTORIQUE



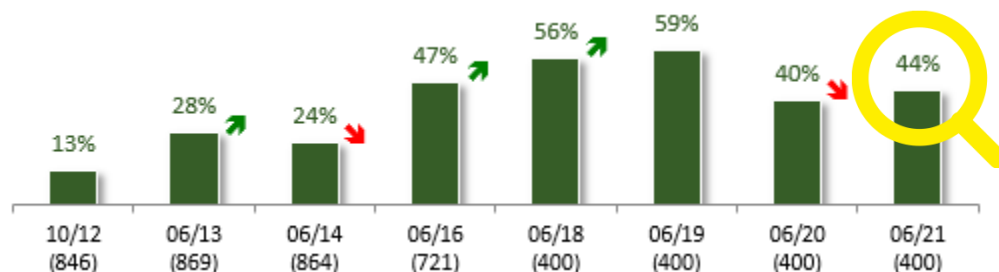
Source : Banque de France

Les **taux d'intérêt** sur les crédits immobiliers ont poursuivi leur baisse pour atteindre **un nouveau plus bas historique à 1,11 %** fin avril 2021.

Taux d'intérêt des crédits immobiliers
(hors renégociations, en %)



Facilité d'obtention d'un crédit immobilier :



Sondage auprès des particuliers



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion | www.fnaim.fr





SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

TENDANCES DE FOND

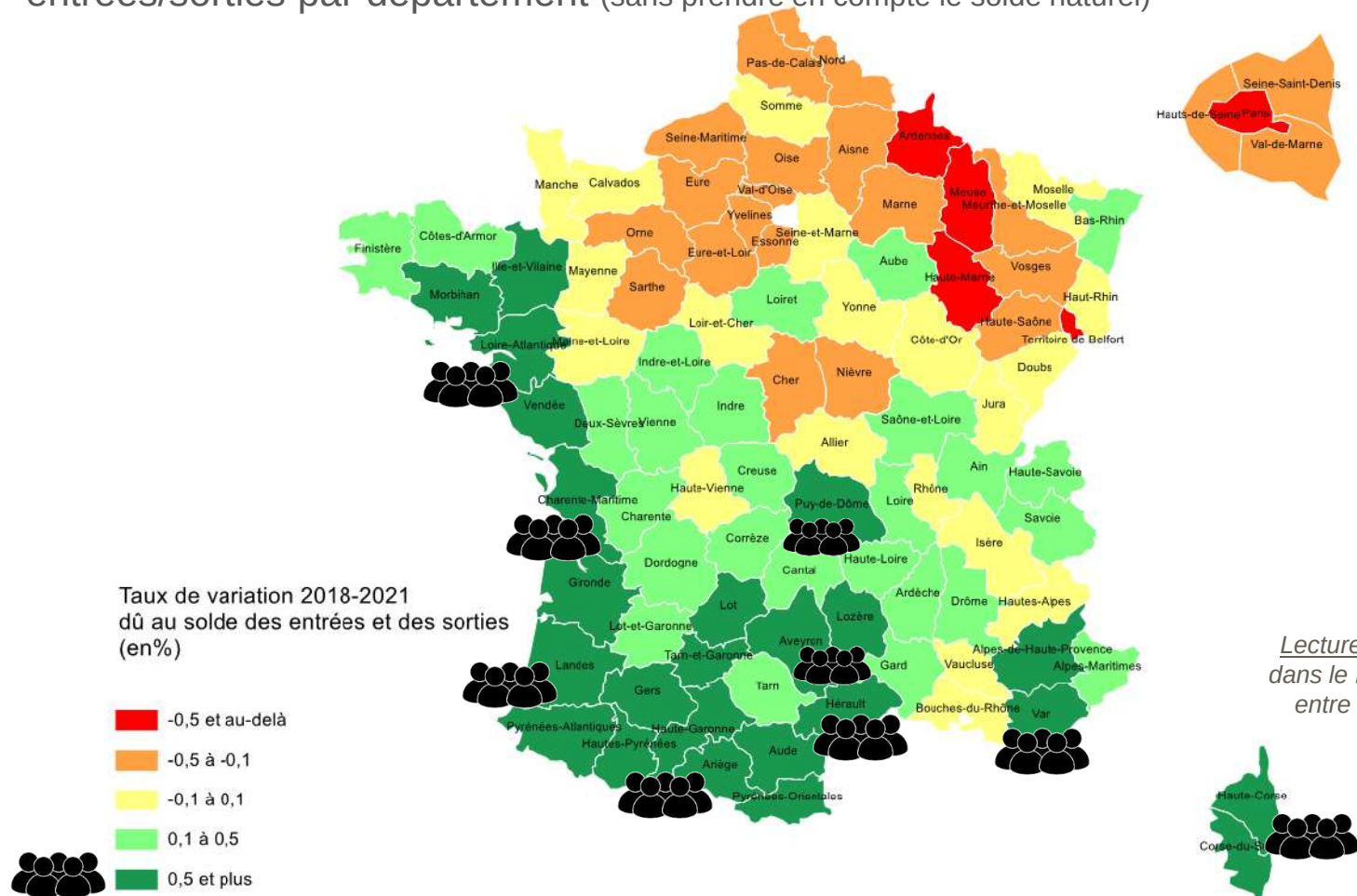
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



EXODE URBAIN / MIGRATIONS : RUÉE VERS L'OUEST ET LE SUD

Taux de variation de la population entre 2018 et 2021 dû uniquement au solde entrées/sorties par département (sans prendre en compte le solde naturel) Source : INSEE



Lecture : Le solde des entrées/sorties dans le Finistère sur 3 ans est compris entre 0,1% et 0,5% de sa population





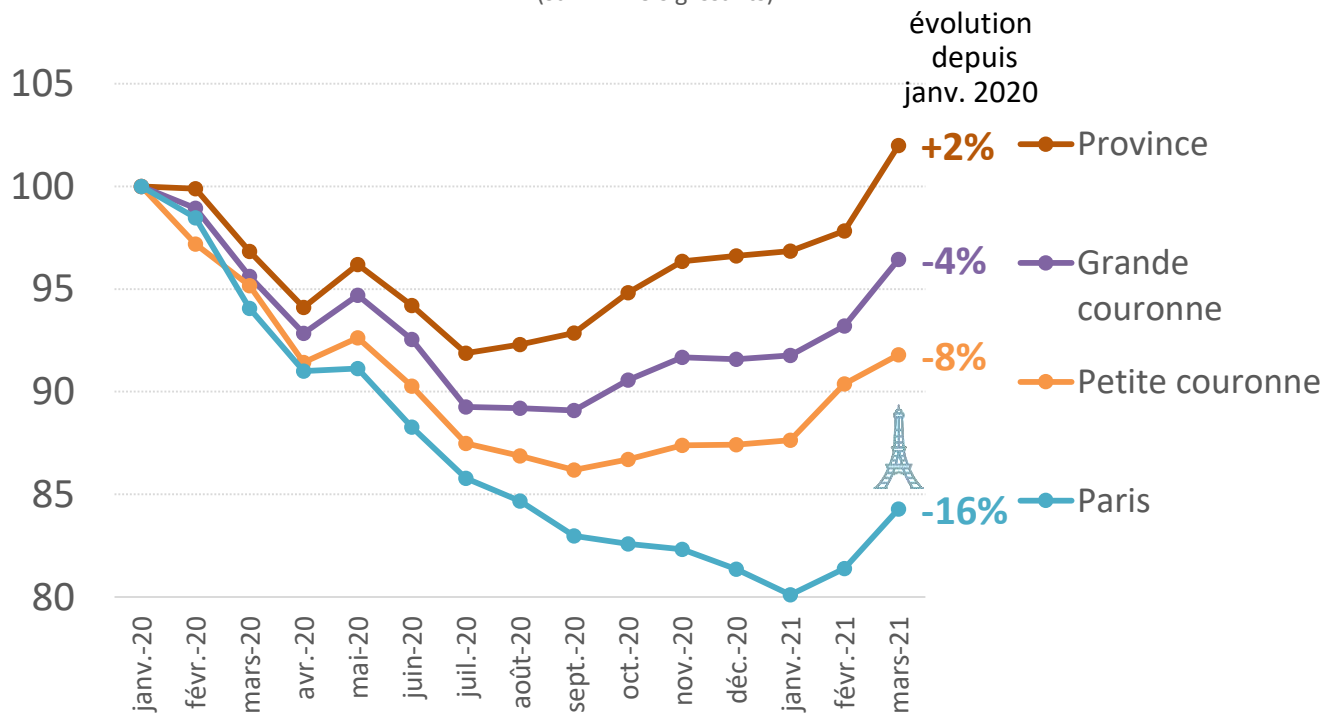
UNE BAISSÉ DES TRANSACTIONS PLUS MARQUÉE À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE

Source : estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données CGEDD

1 080 000 ventes sur 12 mois fin mars 2021 (+0,5 % vs janvier 2020).
Paris et l'IDF davantage touchées que la province, mais les ventes s'y redressent.

Evolution des ventes de logements depuis 2020

(sur 12 mois glissants)





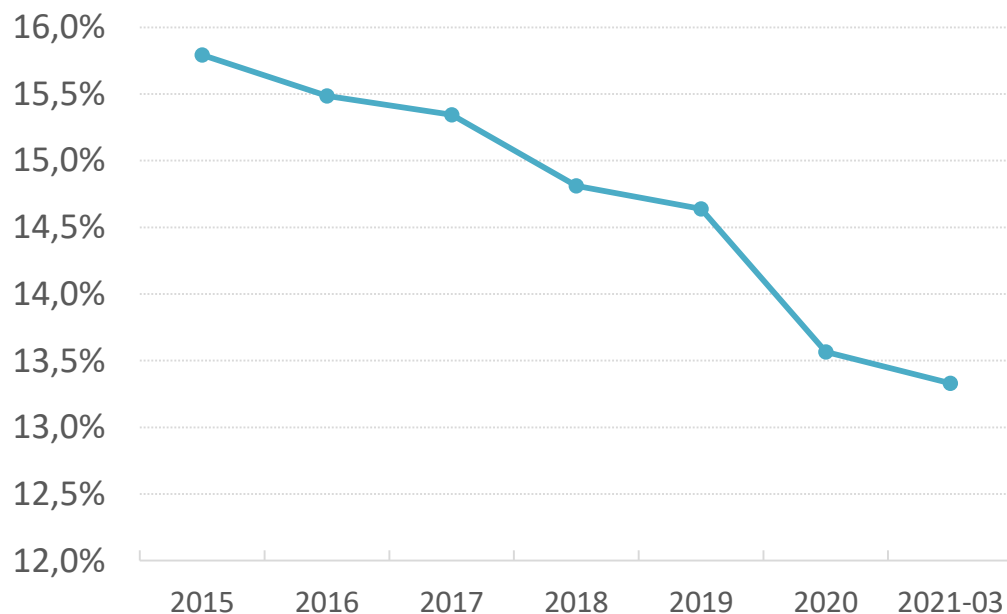
ÎLE-DE-FRANCE VS PROVINCE : LA CRISE, ACCÉLÉRATEUR DE TENDANCE

Source : estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données CGEDD

La part relative des ventes en Île-de-France (vs la province) **baisse en réalité depuis plusieurs années**. La crise n'a fait **qu'accentuer cette tendance**.

(Tandis que la part de la population de l'IDF est stable sur la période à 18,2%.)

Part de l'Île-de-France dans les ventes
de logements en France



EXODE URBAIN : UN PHÉNOMÈNE RÉEL MAIS PAS UN RAZ-DE-MARÉE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

22% des acquéreurs ont emménagé dans une **ville plus petite**, contre **7%** des acquéreurs qui ont emménagé dans une **ville plus grande** :

Q53bis. Vous avez donc changé de résidence principale. Votre résidence principale précédente était située ?

Q53ter. Et votre nouvelle résidence principale est située ?

Base : Acquéreurs résidence principale (457)

Situation précédente	Situation actuelle					Total
	région parisienne	ville de + 100.000 hab	ville de 20 à 100.000 hab	ville de - 20.000 hab	zone rurale	
région parisienne	9%	2%	0%	1%	2%	15%
ville de + 100.000 hab	0%	8%	2%	1%	3%	15%
ville de 20 à 100.000 hab	0%	1%	16%	3%	3%	23%
ville de - 20.000 hab	0%	0%	2%	15%	5%	21%
zone rurale	1%	0%	1%	1%	23%	26%
Total	11%	11%	21%	20%	36%	100%

71% sont restés dans la même catégorie d'agglomération

22% vers ville plus petite,
dont 13% vers zone rurale

9% ont changé de ville pour emménager dans une ville plus petite

13% ont quitté la ville pour emménager en zone rurale

7% vers ville plus grande,
dont 3% « exode rural »

4% ont changé de ville pour emménager dans une ville plus grande

3% ont quitté une zone rurale pour emménager en ville

NB : à cause des arrondis, les sous-totaux présentés ici ne correspondent pas exactement à la somme des cases du tableau (il y a des 0% dans le tableau qui sont en réalité des valeurs positives, mais inférieures à 0,5%)

PRIX DANS LES VILLES MOYENNES : LA RUÉE VERS L'OUEST

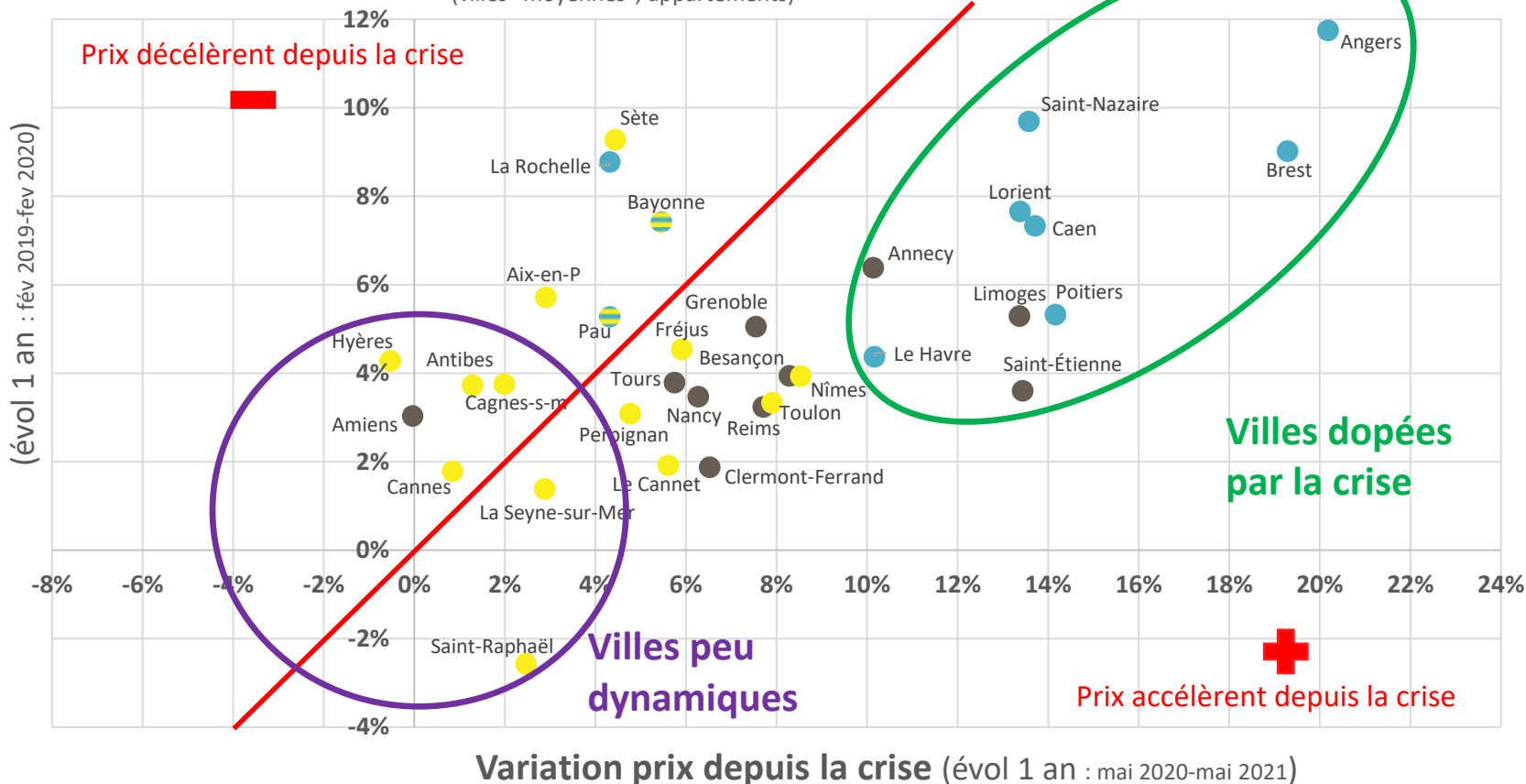
Les prix des villes de l'Ouest dopés par la crise : risque de surchauffe.
Mais la forte hausse des prix ne concerne pas toutes les villes moyennes.

Source : FNAIM

Evolution des prix avant et après la crise

(villes "moyennes", appartements)

Variation des prix avant la crise
(évol 1 an : fév 2019-fév 2020)

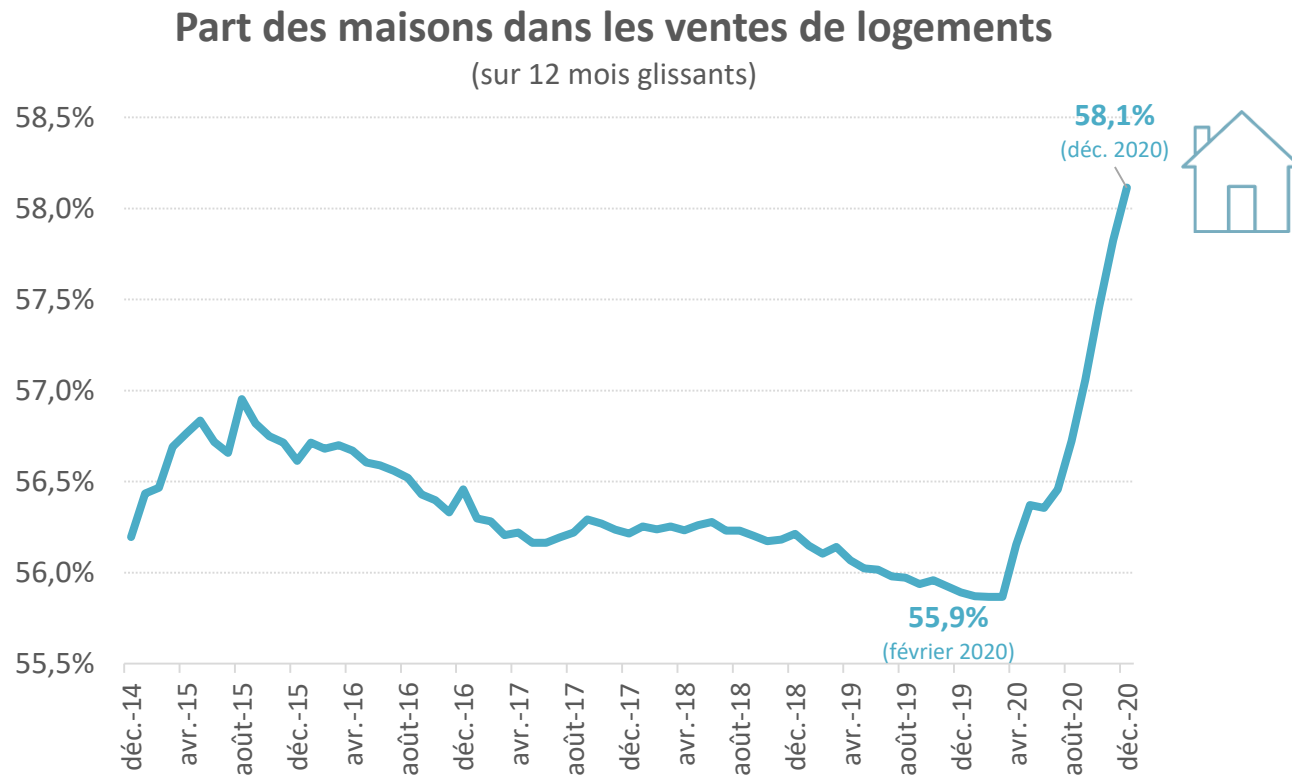




UNE ENVIE D'ESPACE QUI NE SE DÉMENT PAS

Source : Base DVF, calculs FNAIM

La part des maisons dans les ventes a fortement augmenté depuis le début de la crise sanitaire.





PROFIL DES ACQUÉREURS DEPUIS 2 ANS

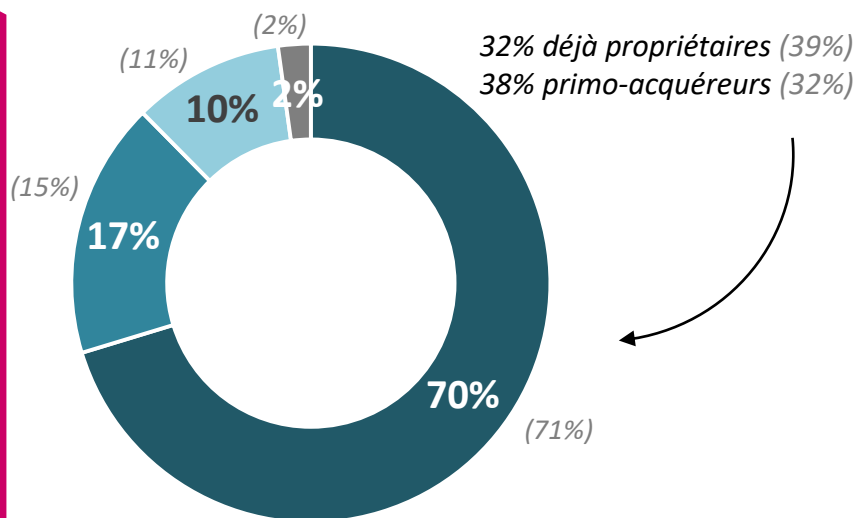
Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

Augmentation de la part des résidences secondaires dans les ventes.

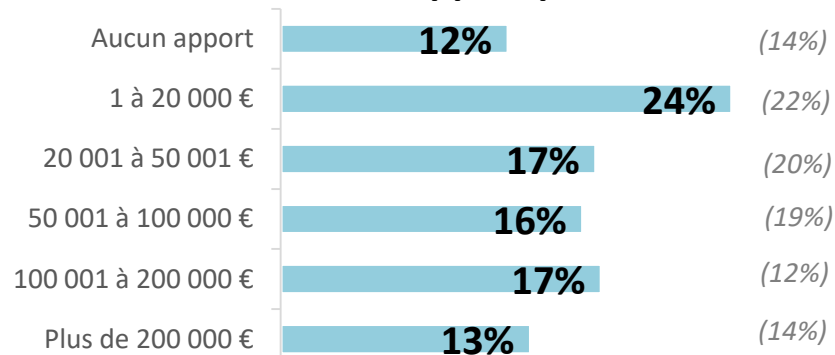
(xx%) : Rappel vague juin 2020

Concernant le bien acquis :



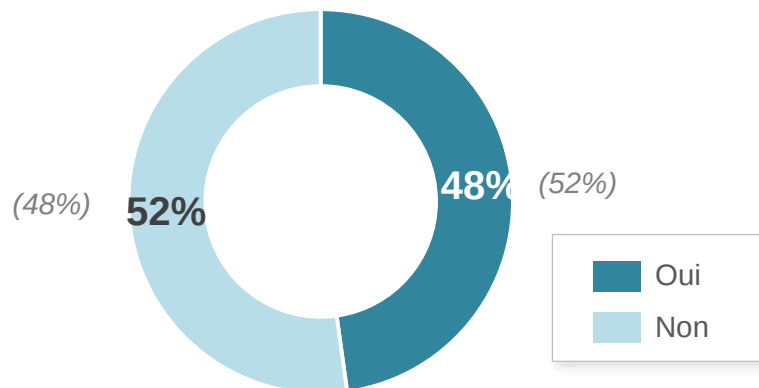
- C'est votre résidence principale
- C'est votre résidence secondaire
- Vous l'avez acheté pour le mettre en location
- Autre

Montant de l'apport personnel



Moyenne : 99 150 euros (hors NSP)

Travaux d'un montant supérieur à 10 000 euros





POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





OBLIGATIONS DE RÉNOVATION, NOUVEAU DPE...

Applicable
1^{er} juillet
2021

La rénovation énergétique :
Quels enjeux pour le parc ?





PROJET DE LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

BILAN À MI-ETAPE

🔱 L'Assemblée nationale a modifié le PJJ Climat :

- Interdiction de location des logements classés E en 2034 soit une exigence grandissante au fil de l'examen du texte
- Absence de mesure d'accompagnement pour les bailleurs et les copropriétés
- Intégration notion « rénovation performante » : gain de 2 classes de DPE + atteinte classe C du DPE qui semble conditionner l'accompagnement financier des ménages

🔱 Le Sénat a adopté :

- Report de l'interdiction de location des logements classés E de 2034 à 2040
- Des mesures d'accompagnement :
 - **Financières** : doublement du déficit foncier pour les travaux de rénovation énergétique, extension du Denormandie aux logements F et G,
 - **Juridiques** : simplification du Plan pluriannuel travaux en copropriété ; congé pour travaux...
- Durcissement définition de « rénovation performante » : désormais gain au moins 2 classes de DPE + atteinte classe A ou B



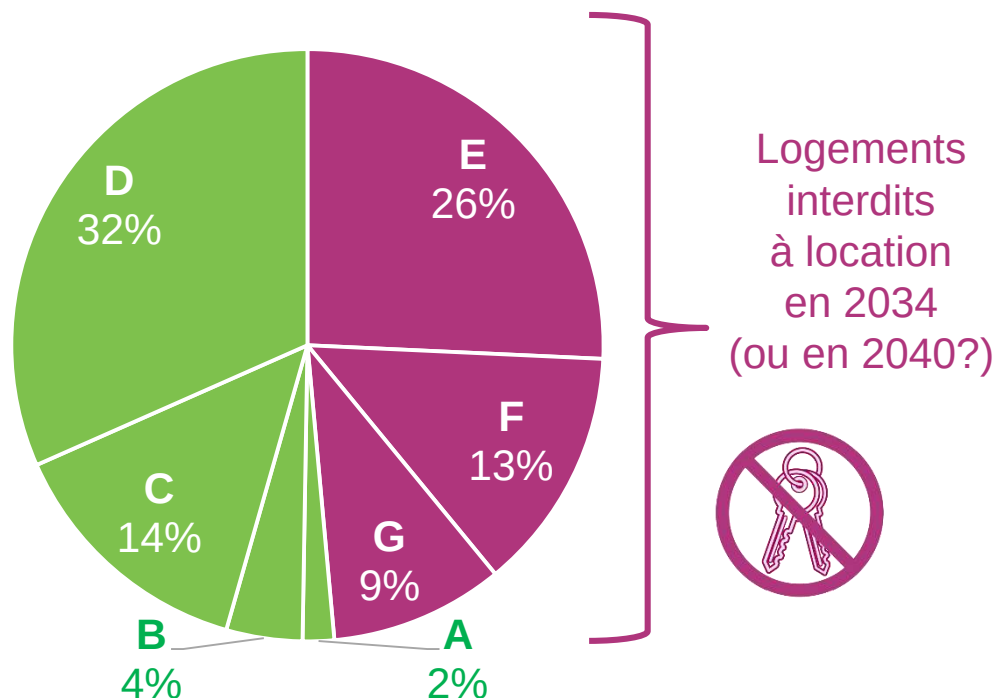
Prochaine étape: examen en Commission Mixte paritaire, le 12 juillet





« LOGEMENTS (TRES) ÉNERGIVORES » MENACÉS PAR LA LOI CLIMAT: DE QUOI PARLE-T-ON ?

Sur les 7,3 M de logements du parc privé locatif...



Portrait-robot des logements (très) énergivores, classés E, F ou G

- 60% des résidences principales E, F ou G (= parc social, parc privé locatif et propriétaires occupants) sont des **maisons individuelles**
- Mais dans le seul parc privé locatif, **70% des E, F et G** sont situés en **copropriété**.
- Des logements petits : 60% des **petites superficies (< 30 m²)** sont E, F ou G;
- Des **logements anciens** :
 - 70% des logements d'avant 1948 = E, F ou G;
 - 55 % des logements construits entre 1949 et 1974

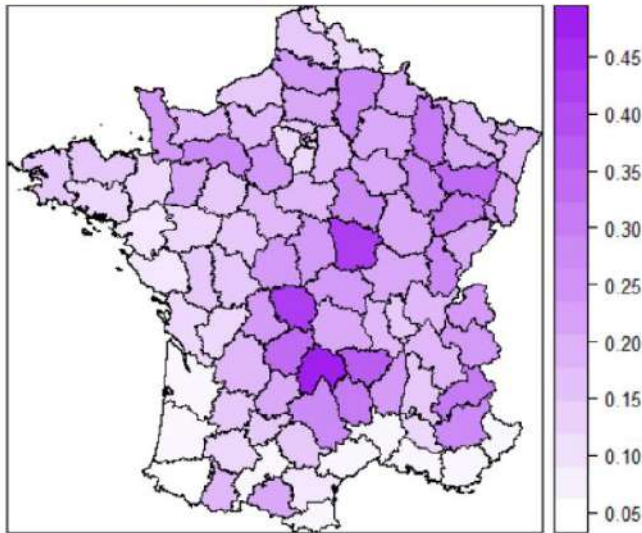


« LOGEMENTS (TRES) ÉNERGIVORES » MENACÉS PAR LA LOI CLIMAT: OÙ SONT-ILS ?

Forte proportion :

Départements ruraux et/ou montagneux (+ 40%
Nièvre/ Creuse ; 46% Cantal).

Proportion de résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France continentale.
Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

Le nouveau DPE ne devrait
pas beaucoup impacter cette carte

Ce sont les **mêmes populations,**
les mêmes territoires qui sont
touchés par les mesures sur les
véhicules

Et un **risque non neutre**
de crispation sociale ...



Faible proportion :

arc méditerranéen, façade atlantique sud





LES BIENS ÉNERGIVORES NE SONT PAS FORCÉMENT CEUX QUE L'ON CROIT : 40 % DES BIENS VONT CHANGER DE CLASSE ENTRE NOUVEAU ET ANCIEN DPE

Actuel DPE vs Nouveau DPE (entrant en vigueur 1^{er} juillet 2021)

	Electricité		Gaz		Autres	
DPE	Actuel	Nouveau	Actuel	Nouveau	Actuel	Nouveau
ABC	1 687 726	2 304 112	4 049 342	3 110 370	1 314 244	1 241 722
D	3 220 837	3 348 131	4 461 297	5 217 632	2 109 311	1 853 248
E	2 948 325	2 869 143	2 428 902	2 441 094	1 615 504	1 426 917
F	1 484 262	1 256 160	664 821	779 896	926 960	1 195 895
G	1 115 360	768 237	121 296	124 270	472 162	683 520



La surprise sera d'autant plus désagréable que la connaissance par les ménages de la classe énergétique de leur logement est très perfectible.

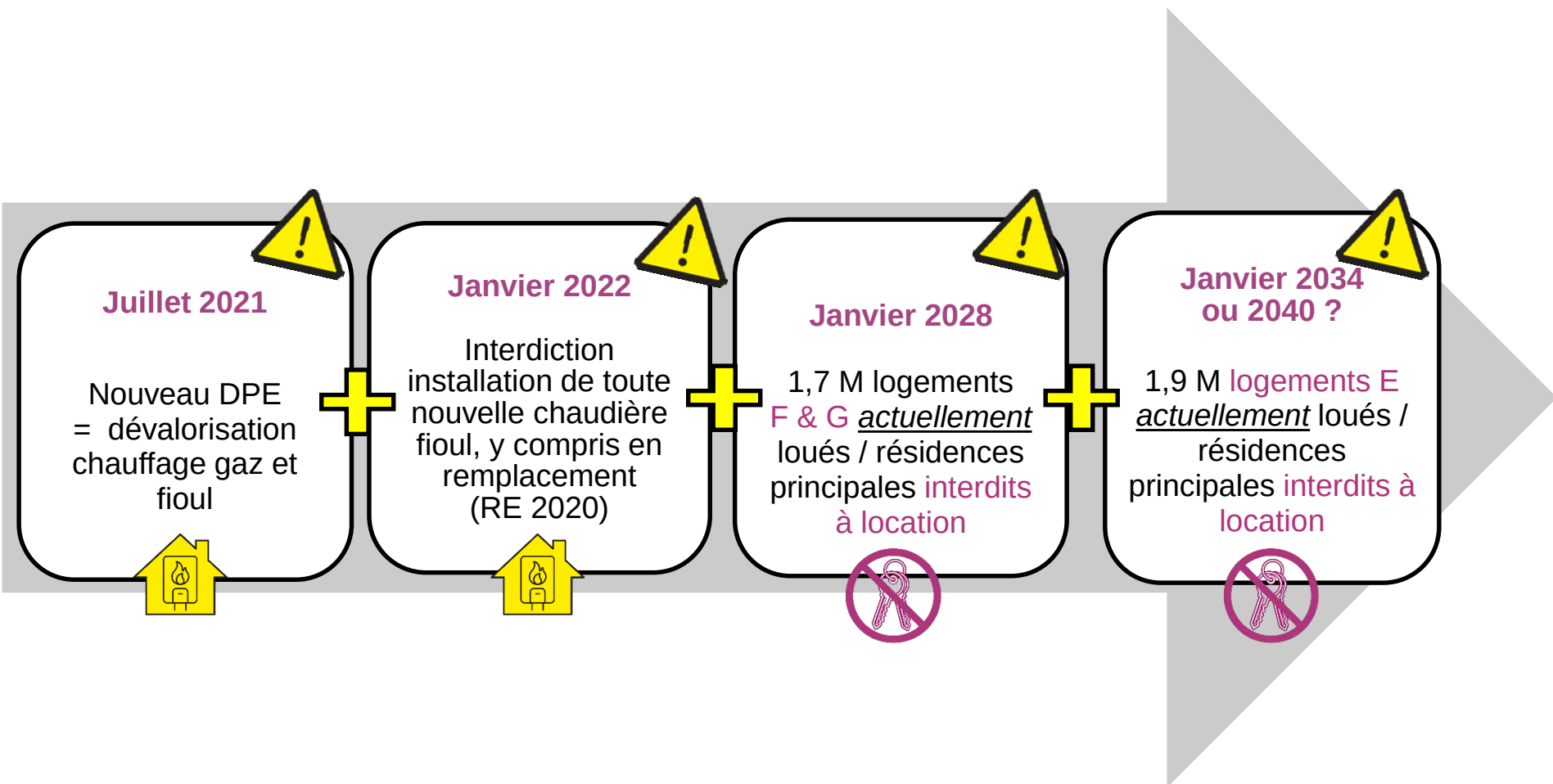
D'après un sondage IFOP de 2018, un quart des acquéreurs (26 %) ne connaissent pas la classe énergétique du logement qu'ils ont acquis.

De plus, quand ils indiquent la connaître, ils semblent en surestimer la qualité énergétique.





AU TOTAL : UN CADRE CONTRAIGNANT ET DÉVALORISANT POUR LE PATRIMOINE DANS NOS TERRITOIRES



NOTRE ALERTE : L’AFFICHAGE D’OBJECTIFS CLIMATIQUES NE DOIT PAS L’EMPORTER SUR LE RÉALISME DES MESURES

À la veille de l’examen PJJ Climat en CMP, la FNAIM rappelle **3 impératifs**:



1. Il est impossible de **rénover la moitié du parc locatif privé en 12 ans**, et malhonnête de faire croire que c’est techniquement, juridiquement et financièrement possible.
 - ▶ **Maintenons le report d’interdiction de location des logements E de 2034 à 2040!**
2. Il est impossible de **contraindre sans accompagner financièrement** les ménages et copropriétés concernés, à moins d’un risque pour le parc privé locatif
 - ▶ **Maintenons les mesures d’accompagnement votées au Sénat**
 - ▶ **Garantissons à long-terme les dispositifs Ma Prime Rénov, l’Eco-PTZ**
3. Il est décourageant pour les ménages de n’être aidé financièrement qu’à la condition de faire une « *rénovation performante* » trop souvent techniquement irréalisable
 - ▶ **Redéfinissons la notion de « *rénovation performante* » : « **gagner 2 classes DPE et atteindre au-moins la classe C** », comme prévu par l’Assemblée nationale**





2

VERS UNE PENURIE DE LOGEMENTS?

Où va-t-on loger les Français demain ?



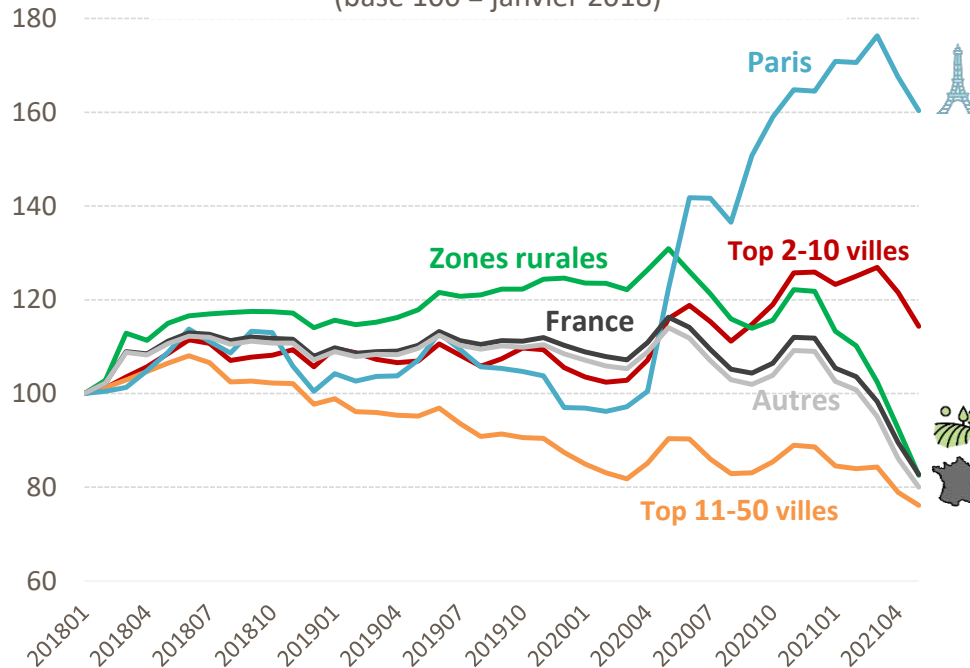
L'OFFRE DE LOGEMENTS À VENDRE EST EN FORTE BAISSSE

Source : données Yanport, calcul FNAIM

L'offre de logements à vendre (= nombre d'annonces sur 15 grands portails Internet*), **est en baisse de 26% en France sur 6 mois**. La crise a marqué une inflexion à la baisse de l'offre dans les villes rurales, et à la hausse à Paris. Dans les grandes villes, la hausse de l'offre liée à la crise sanitaire s'est interrompue ces derniers mois.

Niveau de l'offre de logements à vendre

(base 100 = janvier 2018)



Source : FNAIM

Evolution de l'offre sur 6 mois

Paris	-3%
Top 2-10 villes	-9%
Top 11-50 villes	-14%
Zones rurales	-32%
Autres villes	-27%
France	-26%

* Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer, Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Residence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouest France Immo.





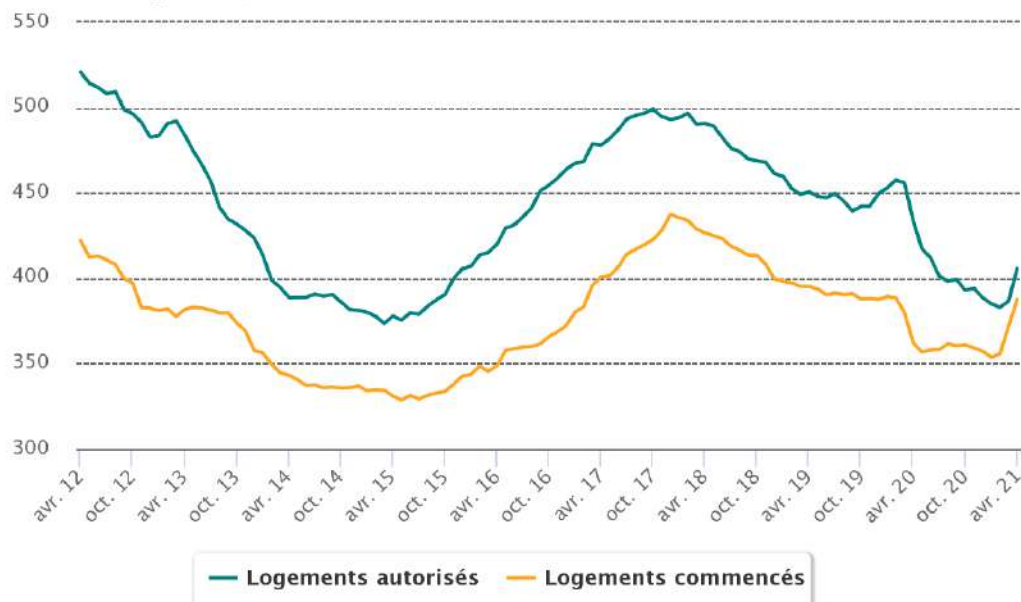
PÉNURIE D'OFFRE : UNE CONVERGENCE ENTRE LES MARCHÉS DE L'ANCIEN ET DU NEUF

Source : SDES, Sit@del2, avril 2021

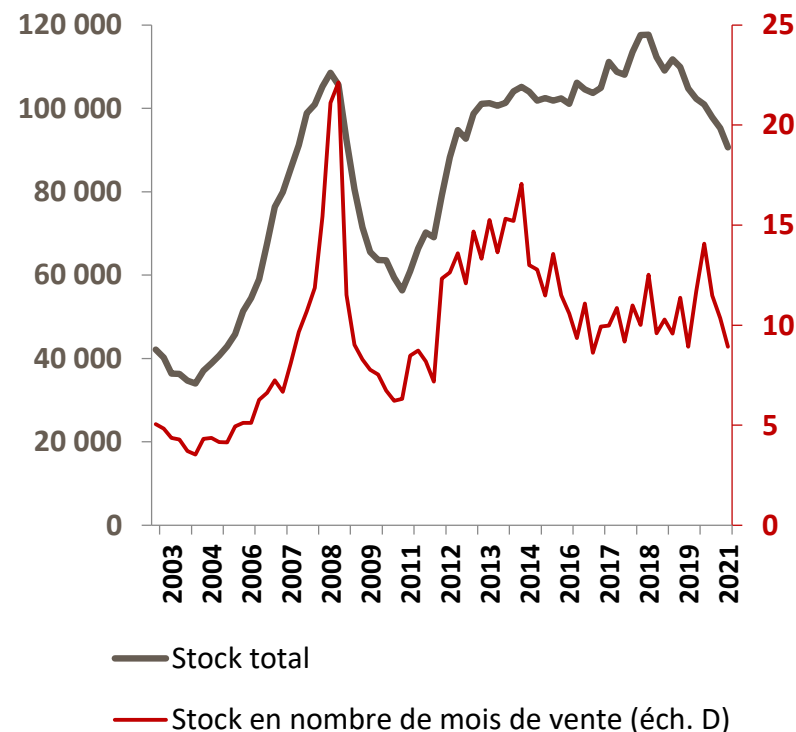
Les **constructions et mises en chantier** ont fortement baissé depuis 2017.
Le **stock** de logements neufs à vendre est **en baisse continue depuis le T3 2018**.

Nombre de logements cumulés sur douze mois

En milliers de logements, données brutes



Stock de logements neufs à vendre
chez les promoteurs





LE RETOUR DES BIENS AIRBNB DANS LE PARC : UN ÉPIPHÉNOMÈNE DE COURTE DURÉE

▀ **OUI**, le confinement a entraîné le retour de biens sur le marché de la location longue durée. De janvier à juin 2020, Airbnb avait perdu 5 % de ses annonces au niveau mondial (données AIRDNA)

▀ **MAIS** en janvier 2021, le nombre d'annonces Airbnb avait retrouvé des niveaux d'annonces supérieurs par rapport aux niveaux d'avant crise (+2,5%).



La France est le pays qui a connu la plus forte dynamique : + 9% d'augmentation d'annonces, dans presque toutes les régions, en particulier dans la vallée de la Loire et au nord de la Bretagne



Pour un propriétaire, mettre en location un bien pour une courte durée via une plateforme sera **d'autant plus tentant que les contraintes** s'accroissent : permis de louer, encadrement des loyers, rénovation énergétique...



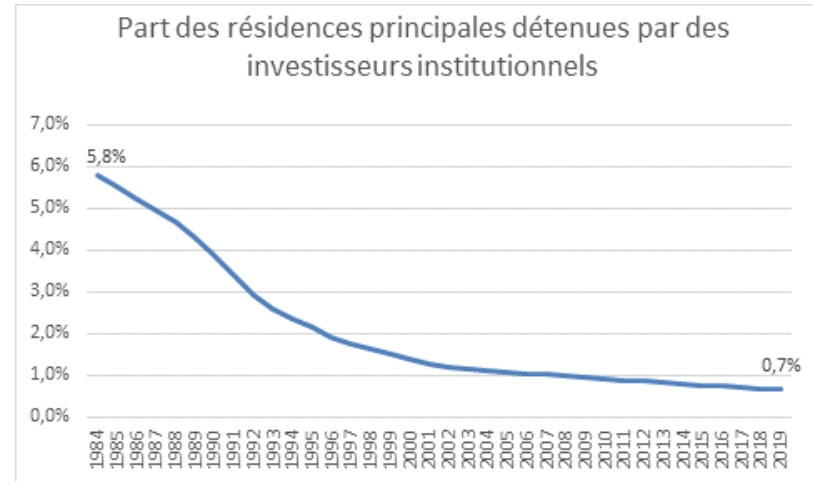
Ce modèle conforte le **risque d'érosion du parc privé!**

LES RÉFLEXIONS A L'ŒUVRE NE PERMETTRONT PAS D'ANTICIPER UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS

Le retour des investisseurs institutionnels : un autre mythe

Fin 2019, l'immobilier ne représentait que **6,3% en valeur des actifs détenus par ces personnes morales**, là où la part des valeurs mobilières s'établissait à près de 85%.

À la même date, le poids du résidentiel dans le portefeuille immobilier atteignait à peine **1 %** du total de leurs actifs, soit environ 22 Md€.



Cette part est passée de 5,8% des résidences principales à 0,7% entre 1984 et 2019, d'après CSL.

L'Etat peut-il (raisonnablement) compter sur les investisseurs institutionnels (au détriment des petits épargnants) ?

Sont-ils une solution au défi de la rénovation énergétique de logements éparpillés sur le territoire, parfois en copropriété ?

Si même ils revenaient, la faible rentabilité courante de l'immobilier résidentiel n'entraînera-t-elle pas, hors secteur intermédiaire, une augmentation des loyers ?





LOGER LES FRANÇAIS: UN ENJEU PHARE DE LA PRÉSIDENTIELLE 2022 ?

■ **OUI**, il appartient à la puissance publique de faciliter la fluidité du marché et la diversité de l'offre. Il est urgent de repenser le marché du logement de façon globale.



La réflexion ne peut se limiter au logement social, ou même au logement intermédiaire !



Il faut simplifier l'investissement locatif du particulier pour garder un parc locatif puissant, sans pertes

- Les **mesures prises par les collectivités** s'additionnent à un paysage déjà particulièrement complexe pour les bailleurs. Le permis de louer est un instrument de plus en plus utilisé par les communes.

- **Besoin d'accompagner financièrement, durablement la rénovation énergétique du parc existant.** Si l'Etat suit l'IGF en élargissant les avantages fiscaux dont bénéficient les investisseurs institutionnels dans le cas de la construction de logements intermédiaires neufs à la rénovation de logements, un tel mécanisme doit s'appliquer aux particuliers bailleurs



- **Statut du bailleur privé locatif à réinventer** : il faut accompagner le rendement de l'investissement !





| AGIR POUR LE LOGEMENT |



**Déjà la fin du
Merci!**



**On continue avec
vos questions**



via l'onglet Q&R

**Intéressé par le
MARCHÉ DU RHÔNE?**

**Conférence de
presse de la
Chambre, demain
jeudi 1^{er} juillet à 11h30**

**Participer en présentiel?
Recevoir le dossier presse?**

j.coulon@fnaim69.com



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion | www.fnaim.fr





ANNEXES





ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

Île-de-France		
Ensemble	5 022 €/m ²	+ 3,9 %
Appartements	6 377 €/m ²	+ 3,5 %
Maisons	3 566 €/m ²	+ 6,1 %

Rappel
2020T2
+ 4,9 %

Province		
Ensemble	2 442 €/m ²	+ 5,7 %
Appartements	3 033 €/m ²	+ 6,4 %
Maisons	2 188 €/m ²	+ 5,1 %

Rappel
2020T2
+ 3,5 %

Paris		
Appartements	10 371 €/m ²	- 0,9 %

Rappel
2020T2
+ 6,4 %

DOM hors Mayotte		
Ensemble	2 711 €/m ²	+ 2,4 %
Appartements	2 740 €/m ²	+ 4,0 %
Maisons	2 703 €/m ²	+ 1,9 %

Rappel
2020T2
+ 4,4 %





ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

(APPARTEMENTS – 2021T2 / 2020T2)

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

Capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2020T2	Prix 2021T2	Évolution (en %)
Ajaccio	2 940	3 104	+5,6
Bordeaux	4 649	4 753	+2,2
Dijon	2 141	2 273	+6,2
Lille	3 388	3 477	+2,6
Lyon	4 289	4 456	+3,9
Marseille	2 447	2 534	+3,5
Nantes	3 385	3 495	+3,2
Orléans	2 137	2 254	+5,5
Paris	10 468	10 371	-0,9
Rennes	3 048	3 217	+5,5
Rouen	2 253	2 375	+5,4
Strasbourg	2 792	2 895	+3,7
Toulouse	2 882	2 912	+1,0

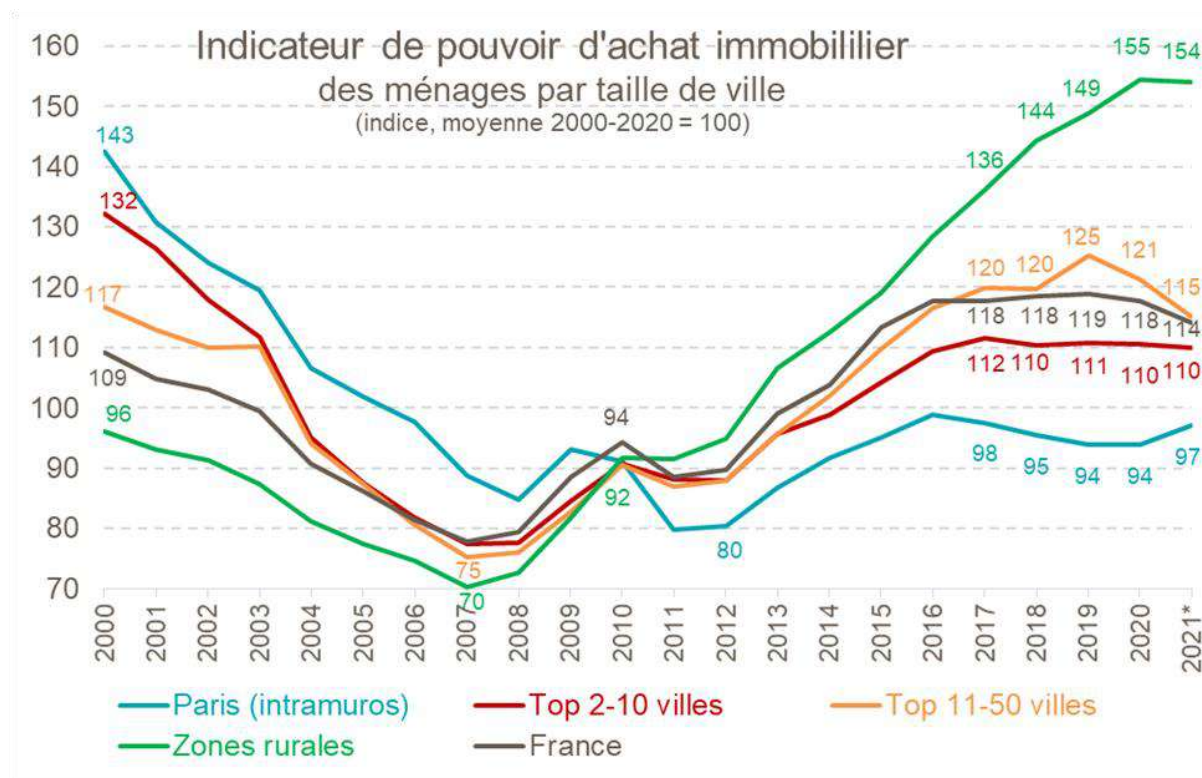




INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



L'ÉVOLUTION NATIONALE DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER MASQUE D'IMPORTANTES DISPARITÉS



Evolution sur 10 ans (2011-2021)			
	Effet prix	Effet revenu	Effet taux
France	-16 %	+18 %	+27 %
Paris (intra-muros)	-25 %	+20 %	
Top 2-10 villes	-19 %	+17 %	
Top 11-50 villes	-10 %	+15 %	
Zones rurales	+9 %	+20 %	

Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2020)

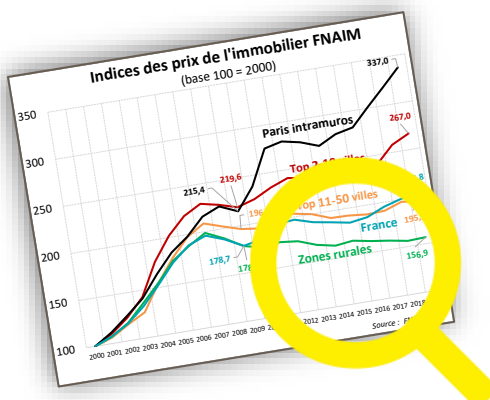
Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier dans les communes rurales est égal à 141, le pouvoir d'achat dans ces communes est donc supérieur de 41% à la moyenne de la période 2000-2019 (base=100)





LISTE DES 40 COMMUNES DU TOP 11_50 VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES DE PRIX PAR TAILLE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT

Source : Insee, RP 2017



	Commune	Population
11	Rennes	216 815
12	Reims	182 460
13	Saint-Étienne	172 565
14	Toulon	171 953
15	Le Havre	170 147
16	Grenoble	158 454
17	Dijon	156 920
18	Angers	152 960
19	Nîmes	150 610
20	Saint-Denis	147 931
21	Villeurbanne	147 712
22	Clermont-Ferrand	143 886
23	Le Mans	142 946
24	Aix-en-Provence	142 482
25	Brest	140 064
26	Tours	135 787
27	Amiens	134 057
28	Limoges	132 175
29	Annecy	126 924
30	Perpignan	120 158

	Commune	Population
31	Boulogne-Billancourt	120 071
32	Orléans	116 685
33	Metz	116 429
34	Besançon	115 934
35	Saint-Denis	111 135
36	Argenteuil	110 210
37	Rouen	110 145
38	Montreuil	109 897
39	Mulhouse	109 443
40	Caen	105 354
41	Saint-Paul	104 519
42	Nancy	104 286
43	Tourcoing	97 368
44	Roubaix	96 990
45	Nanterre	95 105
46	Vitry-sur-Seine	93 557
47	Avignon	91 921
48	Créteil	90 605
49	Poitiers	88 291
50	Dunkerque	87 353



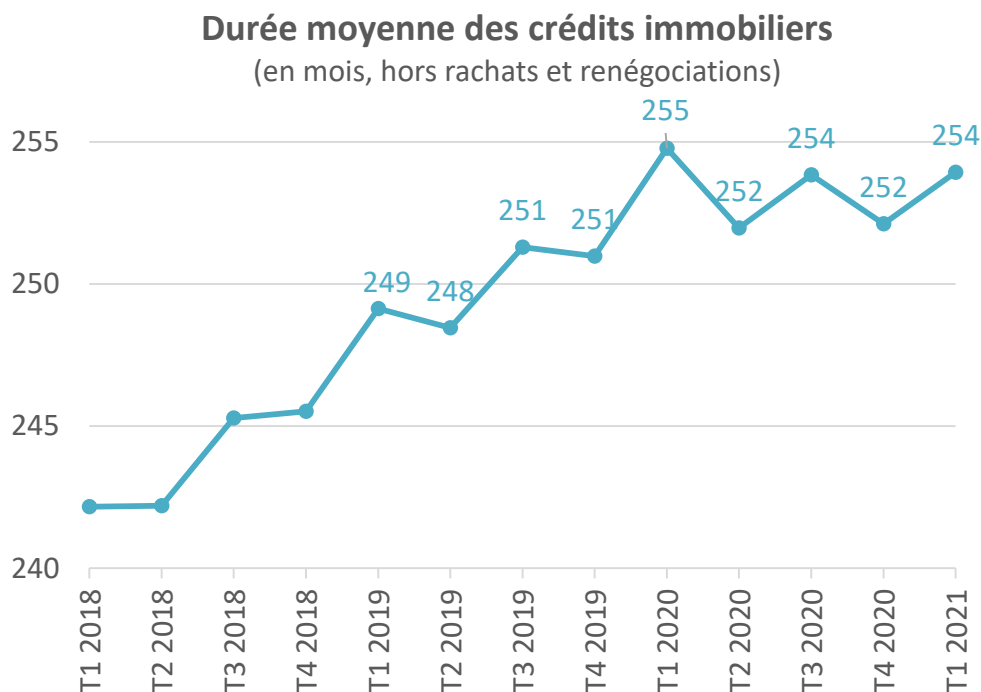


LES DURÉES DES CRÉDITS SONT STABLES DEPUIS DÉBUT 2020



Source : Banque de France

La **durée moyenne** des crédits **s'est stabilisée** depuis début 2020, à la suite des **recommandations du HCSF***.



*Haut Conseil Stabilité Financière





VOLUME DE DONNÉES EXPLOITÉES DANS LE CALCUL DES INDICES DE PRIX FNAIM

- ✓ Depuis 2000, le volume annuel moyen des ventes de logements en France est de 805 000. Les professionnels de l'immobilier représentent environ 500 000 ventes annuelles. L'ensemble des adhérents FNAIM effectuent environ 215 000 ventes annuelles (27 % du marché).
- ✓ Le volume annuel moyen de références de prix de vente de logements exploité par la FNAIM depuis 2000 est d'environ **60 000** (données complètes). En complément, la FNAIM exploite également les données de 460 000 prix d'annonces annuels en moyenne (annonces du site fnaim.fr).

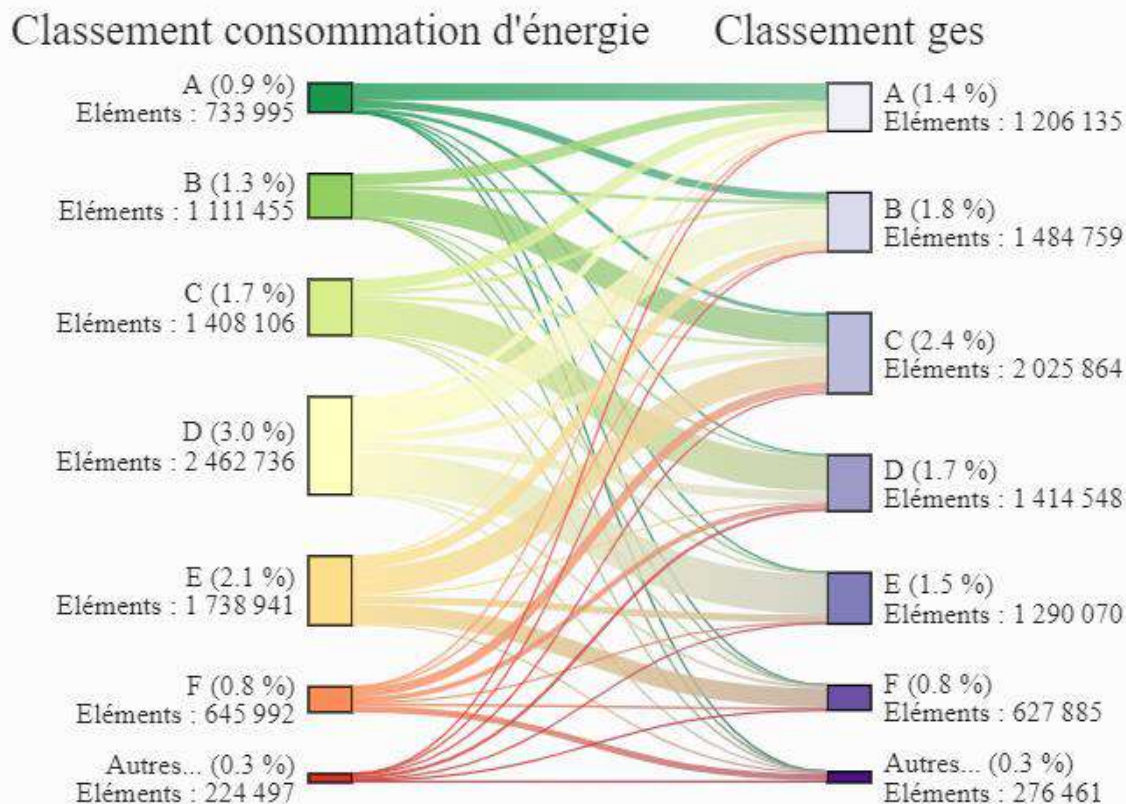




NOUVEAU DPE – COMPRENDRE LES RELATIONS ENTRE ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET CLIMAT

■ Dans le DPE « ancien », les relations entre les étiquettes énergie et climat font apparaître de très fortes disparités.

Un bien classé très économe en énergie (classe énergie A) peut ainsi être très émetteur de gaz à effet de serre (Classe GES G) et réciproquement.



Source : ADEME, portail Open Data, DPE pour les logements par habitation, octobre 2020



LA FNAIM EST PLUS ENGAGÉE QUE JAMAIS POUR FAIRE RÉUSSIR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Retrouvez la **FNAIM** sur **INDÉS RADIOS**
en **soutien** à la **rénovation énergétique**.



75 spots publicitaires

- Pendant 3 semaines
- 130 radios de proximité
- 1^{re} audience de France



**Les professionnels FNAIM sont prêts
et vous accompagnent !**



MaPrimeRénov'
Bonne affaire, mieux pour la planète



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE
D'UN LOGEMENT OU VOUS
APPRÊTEZ À LE DEVENIR ?**

Rénovez votre logement pour le rendre
plus confortable, et réduisez vos factures
et votre empreinte carbone
grâce à MaPrimeRénov'.

MaPrimeRénov' est une aide de l'État pour vos travaux
de rénovation énergétique. Juste et efficace, elle s'adapte
en fonction de vos revenus et des gains énergétiques permis
par les travaux.

Nouveau à partir de juillet 2021 : les propriétaires bailleurs
peuvent déposer leur dossier pour bénéficier
de MaPrimeRénov'.

Avec MaPrimeRénov', c'est une démarche simple
et un bon geste pour la planète.





RAPPEL – PROPOSITIONS MISSION IGF / CGEDD

- Substituer à l'exonération de TFPB dont bénéficie aujourd'hui le logement intermédiaire institutionnel un crédit d'impôt
- Mettre fin au critère consistant à imposer au moins 25 % de logements sociaux au sein des programmes de logement intermédiaire pour bénéficier du taux réduit de TVA fixé à 10 % dans les communes respectant les quotas fixés par la loi SRU
- Elargir les avantages fiscaux dont bénéficient les investisseurs institutionnels dans le cas de la construction de logements intermédiaires neufs à la rénovation de logements.
- Rendre obligatoire l'évaluation des besoins en logement intermédiaire dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) tout en procédant à l'évaluation *ex post* des niveaux de loyers et des impacts du neuf sur la vacance
- Faciliter le développement de filiales par les bailleurs sociaux déjà présents sur le marché du logement intermédiaire, en facilitant l'ouverture de leur capital et en permettant aux organismes de gérer en direct les logements acquis ou construits par
- Développer de nouveaux fonds dédiés au logement intermédiaire en construction neuve ou en rénovation de l'ancien, sous la forme d'OPCI



LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION

Source : ACOSS, INSEE, CCI, CGEDD, ANIL, DARES, FNAIM



30 000

agences immobilières
et administrateurs de biens en
France ont au moins un salarié



200 000

emplois
(salariés et agents
commerciaux)



62 %

de femmes
dans la branche



**16,5
milliards
d'euros**

de chiffre d'affaires
(2/3 sur le métier
de transaction,
1/3 sur celui de
l'administration de
biens), soit autant
que le secteur
de la publicité
et davantage que
le secteur de
la poste
et du courrier



Les professionnels
de l'immobilier
réalisent 62 %
des transactions
de logements
et gèrent environ
35 % des locations
vides du secteur
privé



L'ensemble des adhérents de la
FNAIM (plus de 9 000 points de
réception de la clientèle, plus de
30% des emplois de la branche au
31/12/2019) ont généré un chiffre
d'affaires d'environ 5,2 milliards
d'euros (soit 31,5 % du chiffre
d'affaires du secteur)
et réalisé environ 250 000
transactions de logements en 2019.



Document réalisé par

label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

galivel@galivel.com

Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « Source : FNAIM »

