



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

CONFÉRENCE DE PRESSE FNAIM 14 JANVIER 2014

BILAN 2013 ET PERSPECTIVES 2014

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

Avec la participation de



INTERVENANTS

- ▶ **Jean-François BUET, président de la FNAIM**
- ▶ **François GAGNON, président ERA France & Europe**
- ▶ **Philippe TABORET, directeur général adjoint CAFPI**

A

INTRODUCTION

**Jean-François BUET,
Président FNAIM**

BASE DE DONNÉES PRIVÉES EN FRANCE

(ventes et locations confondues)



PLUS DE
2 000 000
DE LOGEMENTS
DEPUIS 2000



QUASIMENT
150 000
LOGEMENTS/AN



12 000
ADHÉRENTS

BASE DE DONNEES FNAIM

- ▶ **2 millions de logements**
 - 1 million en ventes
 - 1 million en locations
- ▶ **Près de 150 000 logements supplémentaires par an**
 - 77 000 transactions
 - 67 000 locations
- ▶ **Première base de données immobilières privées**
 - 12 000 professionnels adhérents et contributeurs

LA MÉTHODOLOGIE

Les indices FNAIM sont calculés à partir de prix de transactions net vendeur (hors droits de mutation, frais de notaire), et élaborés sur des modèles hédoniques retenant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les principaux indicateurs se dégradent

(Données INSEE au 3T 2013)

Croissance économique en baisse

-0.1%

Taux de chômage
jamais atteint depuis 15 ans

10.9%

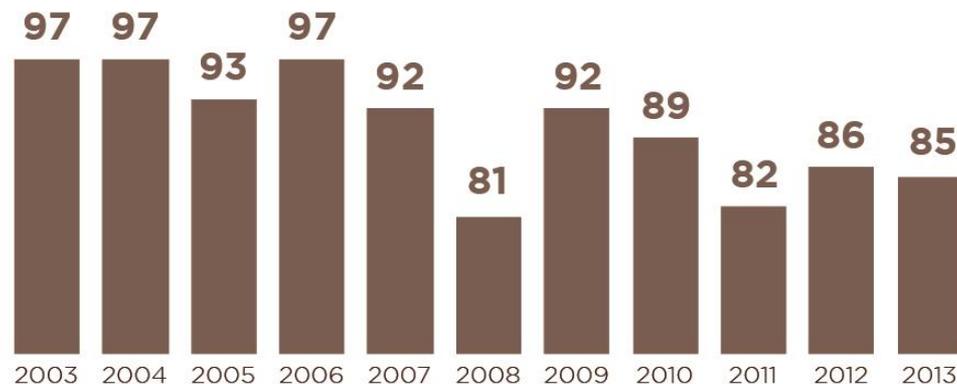
Le pouvoir d'achat
des ménages s'infléchit

-0.1%

La confiance des ménages
se rapprochant du niveau de

2008

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE CONFIANCE DES MÉNAGES

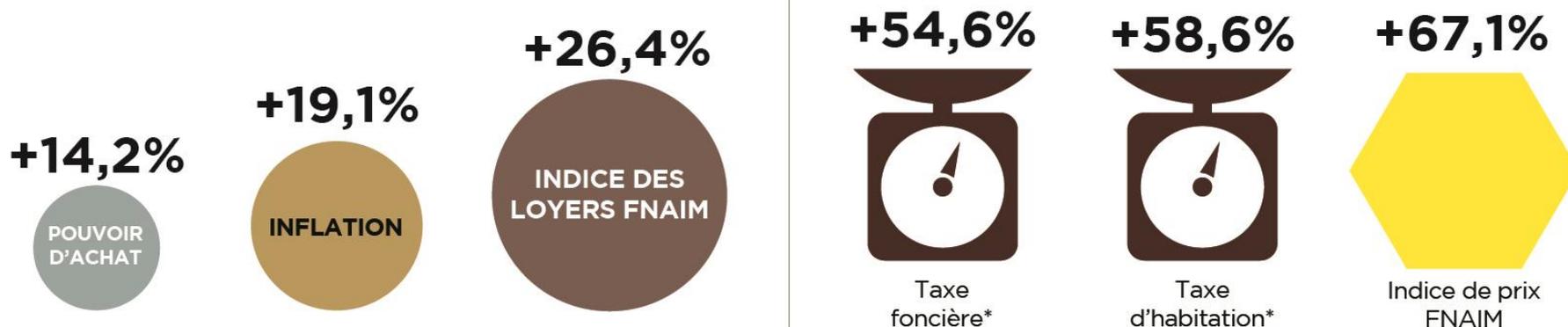


L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique.

Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité d'épargne actuelle et capacité d'épargne future.

EVOLUTIONS COMPARÉES SUR 10 ANS (2002-2012)

(Source : INSEE, DGCL et Compte de logement, calcul FNAIM)



**LA FISCALITÉ LOCALE DIRECTE A AUGMENTÉ
2 FOIS PLUS QUE LES LOYERS ET 3 FOIS PLUS QUE L'INFLATION.**

* Les évolutions sont corrigées de celle du parc de logements

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT



2002-2012

+44%
LOYERS *

+49,3%
CHARGES

+55,2%
ENERGIE



Les charges et l'énergie ont augmenté plus vite que les loyers

* Evolution de la dépense totale des loyers entre 2002 et 2012 à savoir les loyers des locataires, et les loyers imputés aux propriétaires occupants.



Source : Compte du logement

B

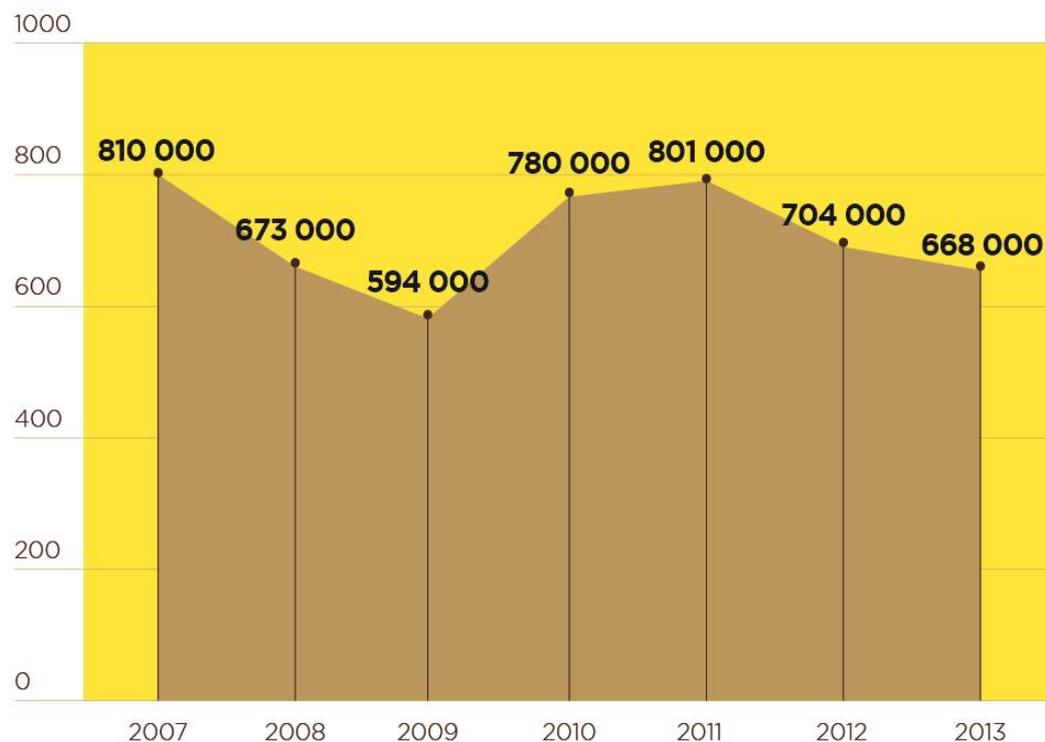
LES TENDANCES DE L'ACTIVITÉ

**Jean-François BUET,
Président FNAIM**

NOMBRE DE VENTES DANS L'ANCIEN

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

APPARTEMENTS ET MAISONS



2013*

668 000

ventes
*estimation FNAIM

2013

-5,1%

C

LES TENDANCES DES PRIX

**Jean-François BUET,
Président FNAIM**

BAISSE ANNUELLE DES PRIX EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014



FRANCE

-2,9 %



PROVINCE

-3,0 %



ILE-DE-FRANCE

-2,5 %

PRIX MOYEN EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014

ENSEMBLE

2 499
—
€/m²

APPARTEMENT



3 298
€/m²

MAISON



2 106
€/m²

BAISSE ANNUELLE DES PRIX DES APPARTEMENTS EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014



FRANCE

-3,5 %



PROVINCE

-3,8 %



ILE-DE-FRANCE

-3,0 %

BAISSE ANNUELLE DES PRIX DES MAISONS EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014



FRANCE

-2,5 %



PROVINCE

-2,6 %

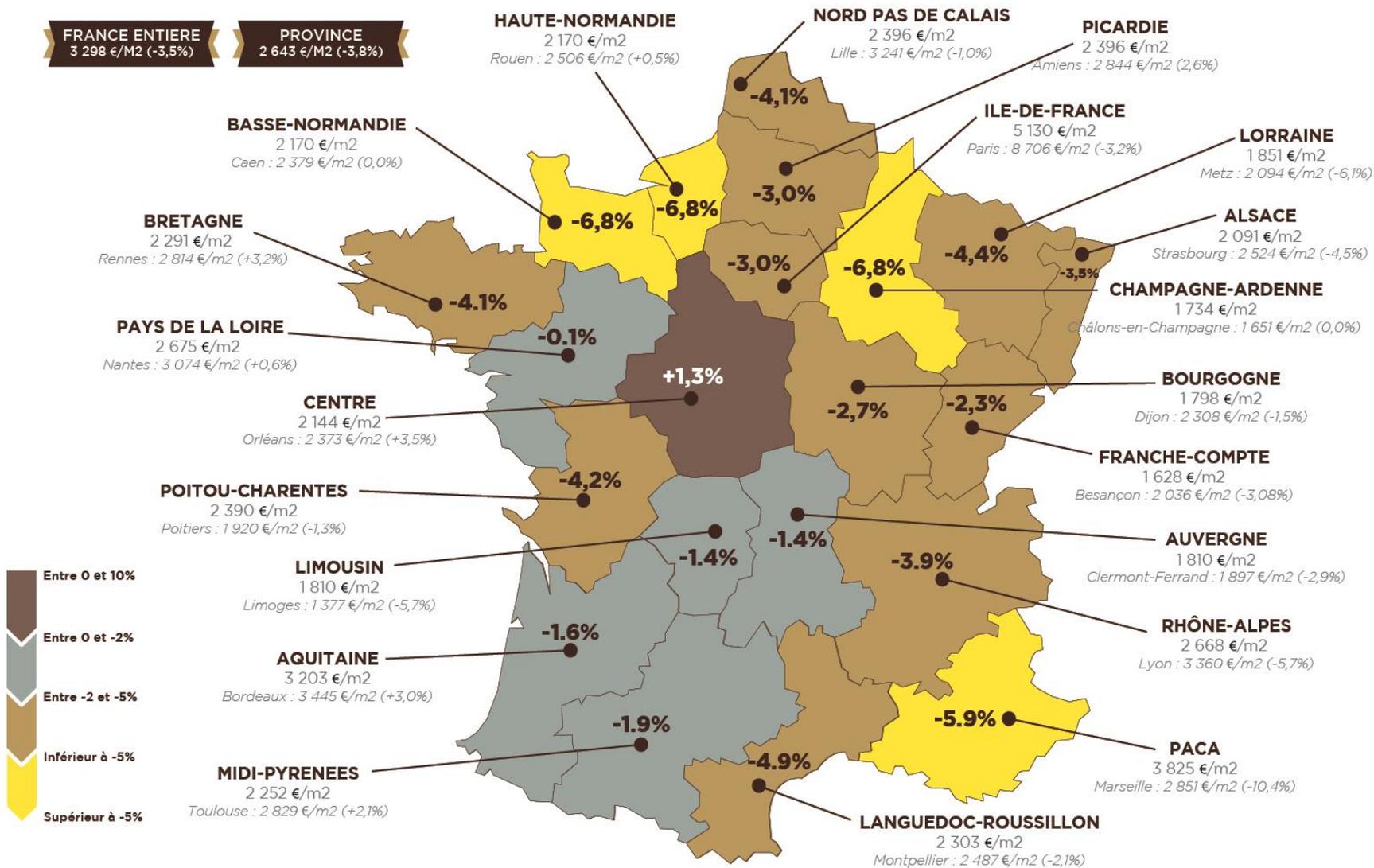


ILE-DE-FRANCE

-1,8 %

PRIX ANNUEL EN RÉGION (APPARTEMENTS) EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014

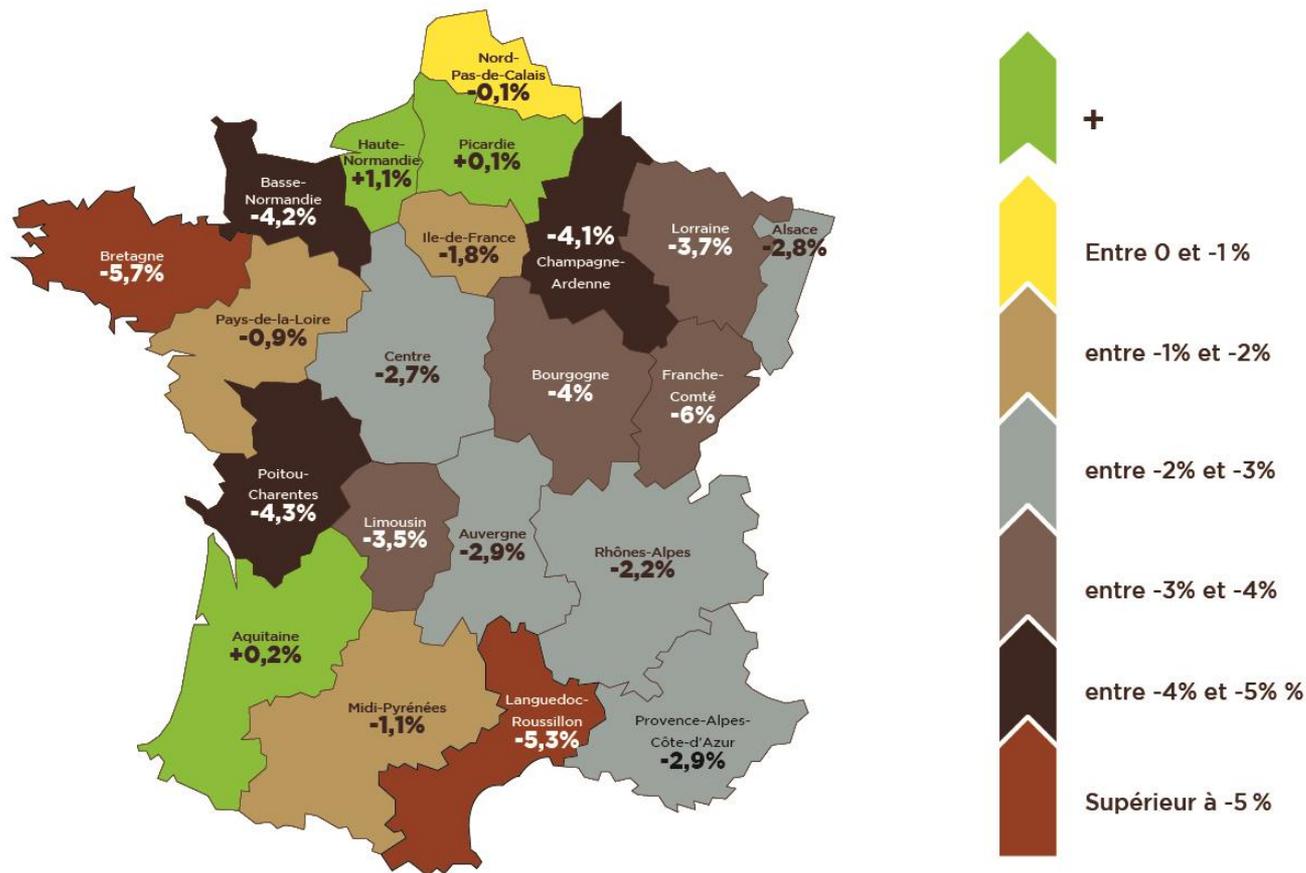


BAISSE ANNUELLE DES PRIX EN RÉGION (MAISONS) EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014

FRANCE
-2,5 %
2 106 €/m²

PROVINCE
-2,6 %
1 952 €/m²



PERSPECTIVES 2014

Beaucoup d'incertitudes pèsent sur le marché immobilier résidentiel :

▶ **Économiques (croissance, chômage)**

▶ **Psychologiques (moral des ménages, confiance)**

▶ **Financières (taux d'intérêt, solvabilité des accédants à la propriété)**

▶ **Juridiques (projet de loi ALUR)**

▶ **Fiscales (plus-values, droits d'enregistrement, etc.)**

VOLUME DES TRANSACTIONS

Un nombre de transactions dans l'ancien qui pourrait encore baisser, sans descendre en-dessous de

650 000

(contre 668 000 en 2013).

PRIX

Les prix dans l'ancien devraient continuer à baisser en 2014 sans toutefois aller au-delà de 4%.



D

LES TENDANCES DES PRIX EN EUROPE

**François GAGNON,
Président ERA France & Europe**



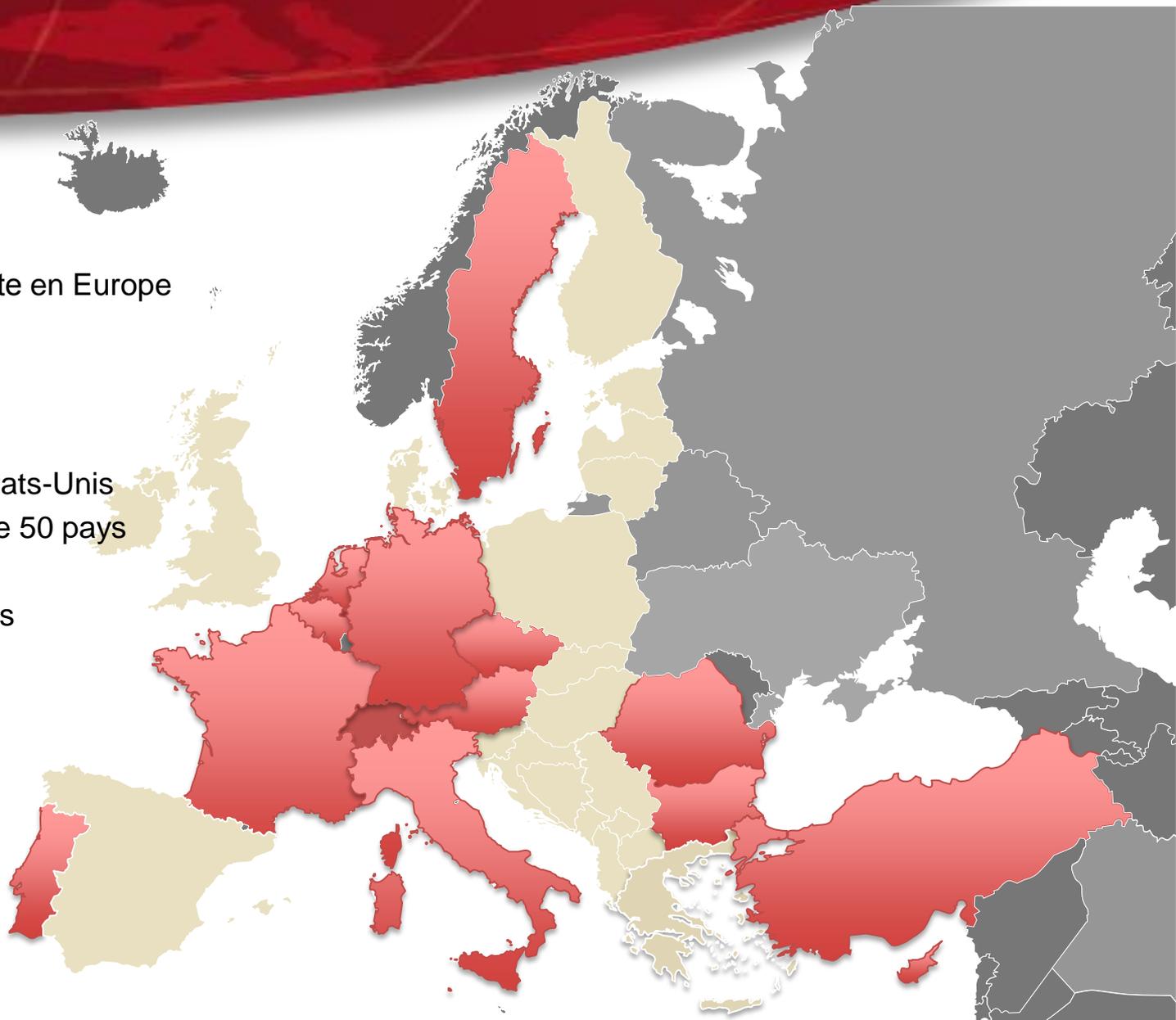
ERA EUROPE

ERA EUROPE

- 1993 : ERA s'implante en Europe
- 14 pays européens
- 1.100 agences

ERA dans le monde.

- Créé en 1972 aux Etats-Unis
- Présent dans près de 50 pays
- 2 500 agences
- 30 000 collaborateurs





ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

Pays	Données nationales 2012/2013						Crédit en 2013		Prix dans la capitale en 2013		
	Tendance de marché en 2013	Ventes* (2012*)	Evolution des ventes 2012-2011	Délai moyen de vente (en jours)	Prix moyen par m ²	Evolution du prix moyen	Taux du crédit	Durée d'emprunt	Capitale	Prix/m ²	Evolution
Autriche	-	90 000	+1,7%	100	3 244	+7,3%	2,0%	10 ans	Vienne	4 858	+7,5%
Suède	+	155 000	+2,2%	65	2 160	+13,6%	2,5%	3 mois	Stockholm	3 655	+5,6%
Suisse	=	55 000	+10%	195	5 575	+9,6%	2,8%	10 ans	Berne	10 971	+18,0%
Allemagne	+	700 000	8,4%	84	1 483	0%	2,3%	10 ans	Berlin	3 500	+41,7%
R. Tchèque	=	100 287	-1,0%	150	795	-1,24%	3,3%	5 ans	Prague	1 450	+1,40%
Bulgarie	+	218 151	-2,1%	120	442	-1,22%	7,5%	20-25 ans	Sofia	739	+0,34%
France	-	704 000	-12,1%	95	2 499	-2,9%	3,09***	17,2** ans	Paris	8 706	-3,2%
Pays-Bas	-	117 261	-7,0%	170	2 745	-9,2%	4,15%	10 ans	Amsterdam	3 024	-0,5%
Turquie	+	708 275	+0,9%	90	573	+7,71%	7,00%	20 ans	Ankara	475	+6,03%
Portugal	-	95 000	-15,2%	395	1 014	-0,7%	5,00%	15 ans	Lisbonne	1 173	-1,8%

* Nombre de ventes dans l'ancien en 2012 (chiffres 2013 non encore disponibles)

** Crédit logement Janvier 2014



ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

L' état des marchés : la reprise se lève à l' Est

Les marchés européens d' immobilier résidentiel ont connu une forte baisse des transactions entre 2007 et 2012, période marquée par la crise financière, à l' exception de l' Allemagne, de la Suède et de la Turquie.

•**2013 : quatre marchés porteurs** : l' Allemagne, la Suède, la Bulgarie et la Turquie. Sur les 5 années précédentes (2007-2012), le nombre de transactions avait progressé de +64,3 % en Turquie, de +36 % en Allemagne et de +9,6 % en Suède, alors qu' il s' était effondré de -33 % en Bulgarie.

•**Deux marchés stables** : la Suisse et la République Tchèque. Sur la période 2007-2012, le nombre de transactions est resté stable en Suisse, alors qu' il avait baissé de -25,7 % en République Tchèque.

•**Cinq marchés en repli** : le Portugal, la France, les Pays-Bas, la Belgique et l' Autriche. Sur la période 2007-2012, tous ces pays ont connu un recul du nombre de transactions : le Portugal à -56,8%, la France à -23,6 %, les Pays-Bas à -42,1 %, la Belgique à -1,9 % et l' Autriche à -5,8 %.



ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

LES PRIX PAR PAYS : LA SUISSE, 12 FOIS PLUS CHÈRE QUE LA BULGARIE

Les prix de vente continuent de décliner dans les pays durement touchés par la crise économique, comme les Pays-Bas, le Portugal et la France. A l'inverse, l'Autriche et la Suisse continuent de voir leur prix progresser. En Allemagne, malgré l'envolée du nombre des transactions, les prix ne bougent pas. En Suède, la bonne santé du marché des transactions entraîne les prix à la hausse.

- **Les pays chers** : la Suisse, l'Autriche, les Pays-Bas, la France, la Suède.
- **Les pays bon marchés** : l'Allemagne, le Portugal, la République Tchèque, la Bulgarie.

LES PRIX DANS LES CAPITALES : BERNE, 13 FOIS PLUS CHÈRE QUE SOFIA

Selon les pays, l'écart de prix est plus ou moins important entre la capitale et les autres villes. Très faible en Suisse et aux Pays-Bas, il est très fort en France et en Suède.

- **Les capitales les plus chères** : Berne et Paris
- **Les capitales encore accessibles** : Vienne, Stockholm, Amsterdam, Berlin
- **Les capitales bon marché** : Prague, Lisbonne, Sofia



ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

Les conditions de crédit : sans surprise, Suisse et Allemagne en tête des taux avantageux

A quelques exceptions près, les taux des prêts immobiliers en Europe sont inférieurs à 4 %.

Toutefois, les conditions d'octroi du crédit peuvent être plus restrictives d'un pays à l'autre et pénaliser l'accès à la propriété des populations modestes.

- **Les pays où le crédit est cher** : la Bulgarie, le Portugal, les Pays-Bas, la Belgique.
- **Les pays à taux de crédit moyens** : la République Tchèque, la France, la Suède, l'Autriche.
- **Les pays à taux de crédit attractifs** : la Suisse, l'Allemagne.



ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE 1/2

En bref, la tendance du marché résidentiel par pays.

•**Autriche.** Les prix ont connu une hausse sensible en 2013 dans un volume de transaction en progression, lui aussi. L'explication est à trouver, notamment, dans les conditions de crédit particulièrement avantageuses.

•**Belgique.** Les prix ont eu tendance à augmenter en 2013, dans un marché globalement stable.

•**Bulgarie.** Les prix sont revenus à leur plus bas niveau depuis la crise de 2008. Comme l'immobilier reste l'un des meilleurs placements du pays, les ventes – et les prix – ont décollé en 2013, malgré des taux de crédit élevés.

•**République Tchèque.** L'année 2013 a été marquée par la stabilisation des prix, en baisse régulière depuis 2008. Il est toutefois trop tôt pour parler de reprise, l'offre étant abondante et la demande plutôt attentiste.

•**France.** Le nombre des transactions continue de baisser. Les mouvements de prix s'avèrent plus contrastés, certaines régions résistant mieux que d'autres. Les délais de vente s'allongent sensiblement.



ERA PRÉSENTE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE 2/2

En bref, la tendance du marché résidentiel par pays.

- **Allemagne.** C'est (encore) le moment d'acheter ! Les prix augmentent, certes, mais les conditions de crédit sont toujours aussi favorables. Conséquence, les délais de vente raccourcissent.
- **Pays-Bas.** Les prix ont probablement touché le fond en 2013. Le marché reste atone, avec un nombre de transactions en baisse, une pénurie d'offre et une demande limitée par des conditions de crédit très exigeantes.
- **Portugal.** La crise économique frappe de plein fouet le marché immobilier portugais : les volumes de transactions et les prix continuent de décliner, tandis que les délais de vente, déjà très longs, augmentent encore. Les prix sont les plus bas de l'Europe de l'Ouest. Le Pays cherche à attirer les retraités de nationalité étrangère par des exonérations d'impôt sur le revenu...
- **Suisse.** Le marché immobilier helvétique ne connaît pas la crise. Il est stable en volume et en légère hausse en prix, déjà très élevés mais toujours soutenus par des conditions de crédit exceptionnelles.
- **Turquie.** Après son explosion au cours de la période précédente, le marché immobilier s'est calmé en nombre de transactions mais les prix ont poursuivi leur progression en 2013.

E

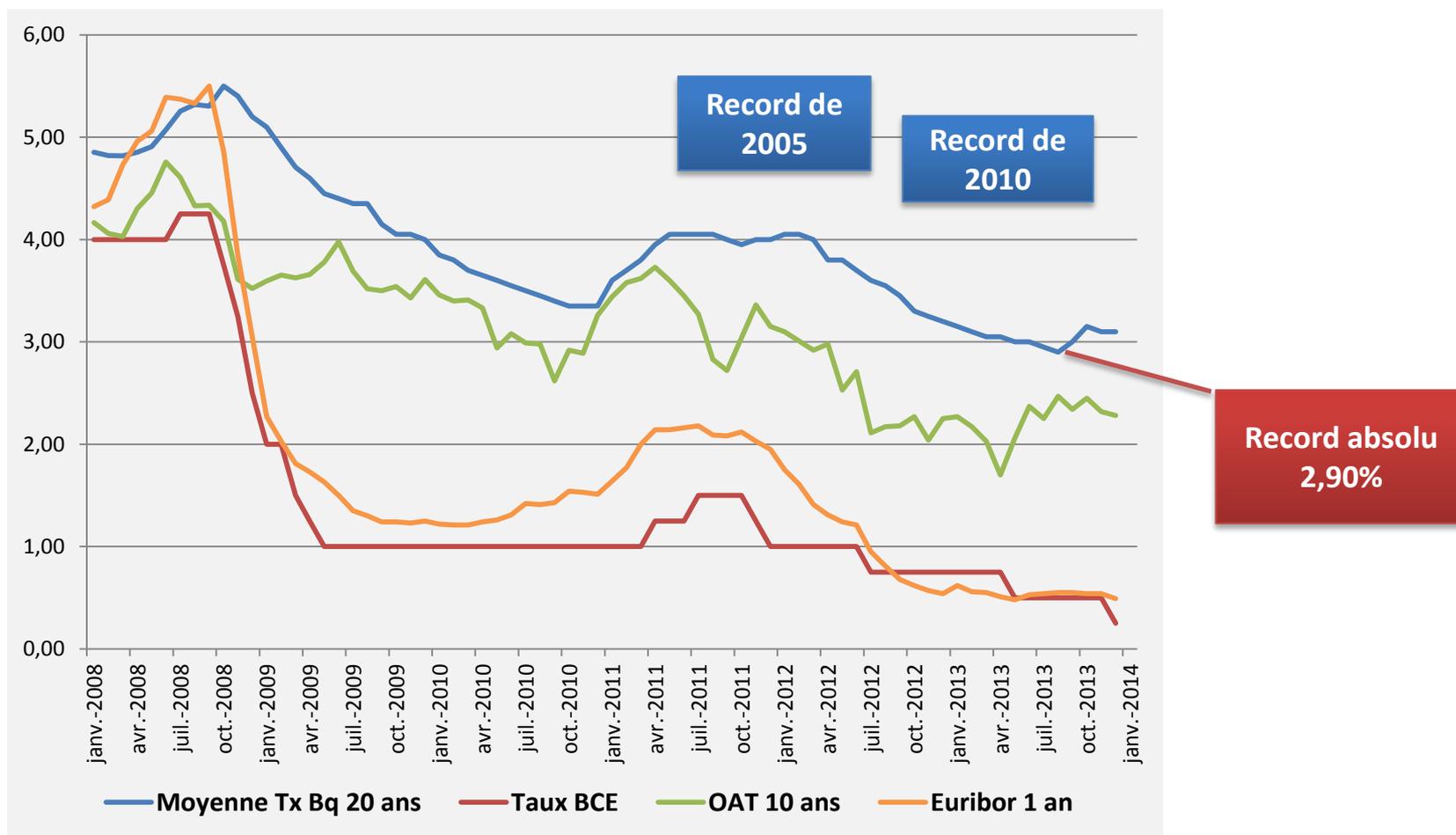
LES TENDANCES DES CREDITS

Philippe TABORET
Directeur Général Adjoint de **CAFPI**

EVOLUTION DES TAUX ENTRE JANVIER 2008 ET JANVIER 2014

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

2012-2013, L'ANNÉE DES RECORDS



LES TAUX VONT-ILS CONTINUER D'AUGMENTER ?

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

DES TAUX TOUJOURS HISTORIQUEMENT BAS

Durée	TAUX		
	Janvier 2012	Record 2013	Janvier 2014
10	3,50%	2,36% (juillet 2013)	2,46%
15	3,80%	2,61% (juillet 2013)	2,79%
20	4,05%	2,90% (août 2013)	3,10%
25	4,30%	3,24% (août 2013)	3,44%

LE CHANGEMENT DE POLITIQUE MONÉTAIRE AUX ETATS-UNIS AURA DES RÉPERCUSSIONS SUR LES TAUX D'INTÉRÊT EN EUROPE

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

EVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT ENTRE JANVIER 2012 ET JANVIER 2014

	JANVIER 2012	JANVIER 2014
Taux (hors assurance)	4,05%	3,10%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	178 693€
Échéance hors assurance	1 000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 8,05%	
Coût total du prêt long terme	75 693€	61 306€
Economie sur coût de crédit	14 387€	

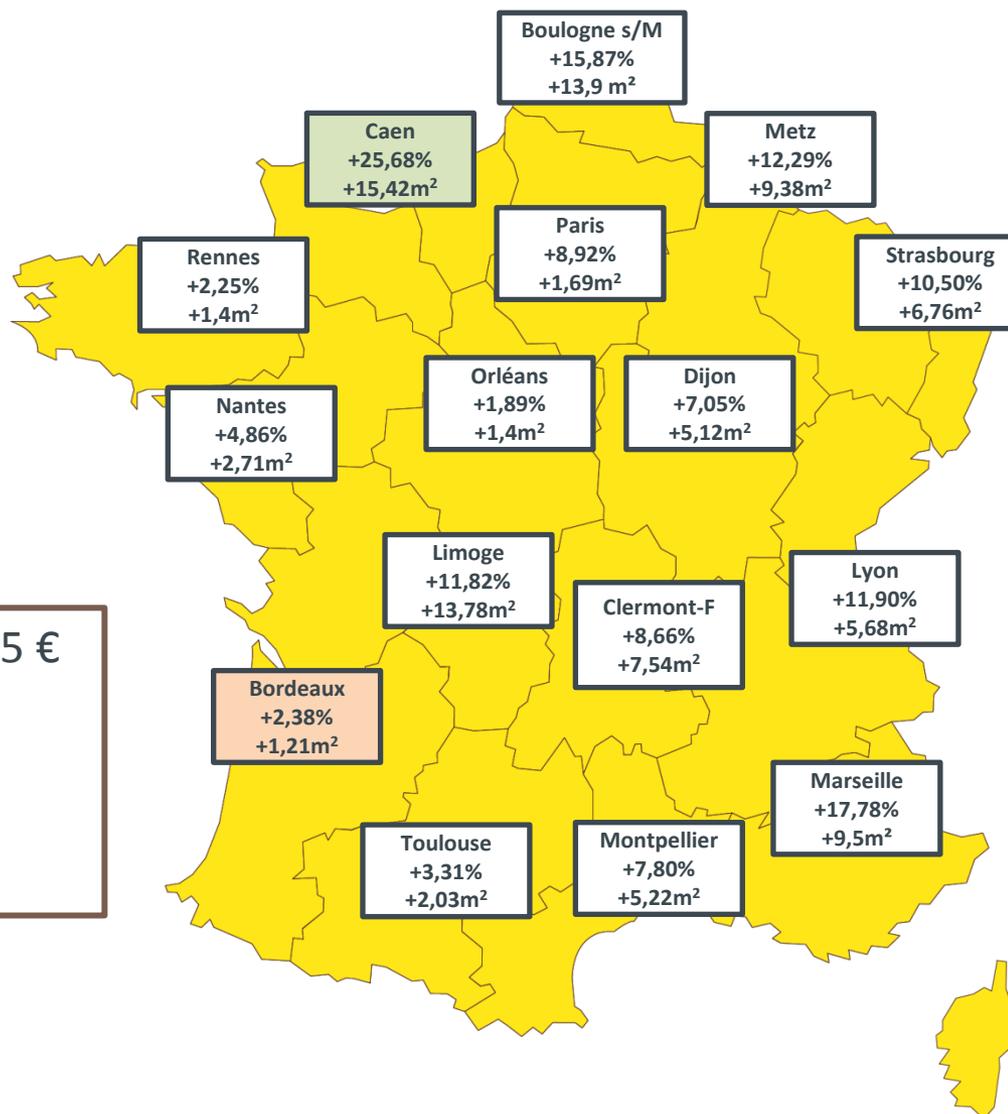
LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

**JUSQU'À 15 m² DE
POUVOIR D'ACHAT
IMMOBILIER EN
PLUS.**

UN MÉNAGE EMPRUNTAIT 164 305 €
EN JANVIER 2012.

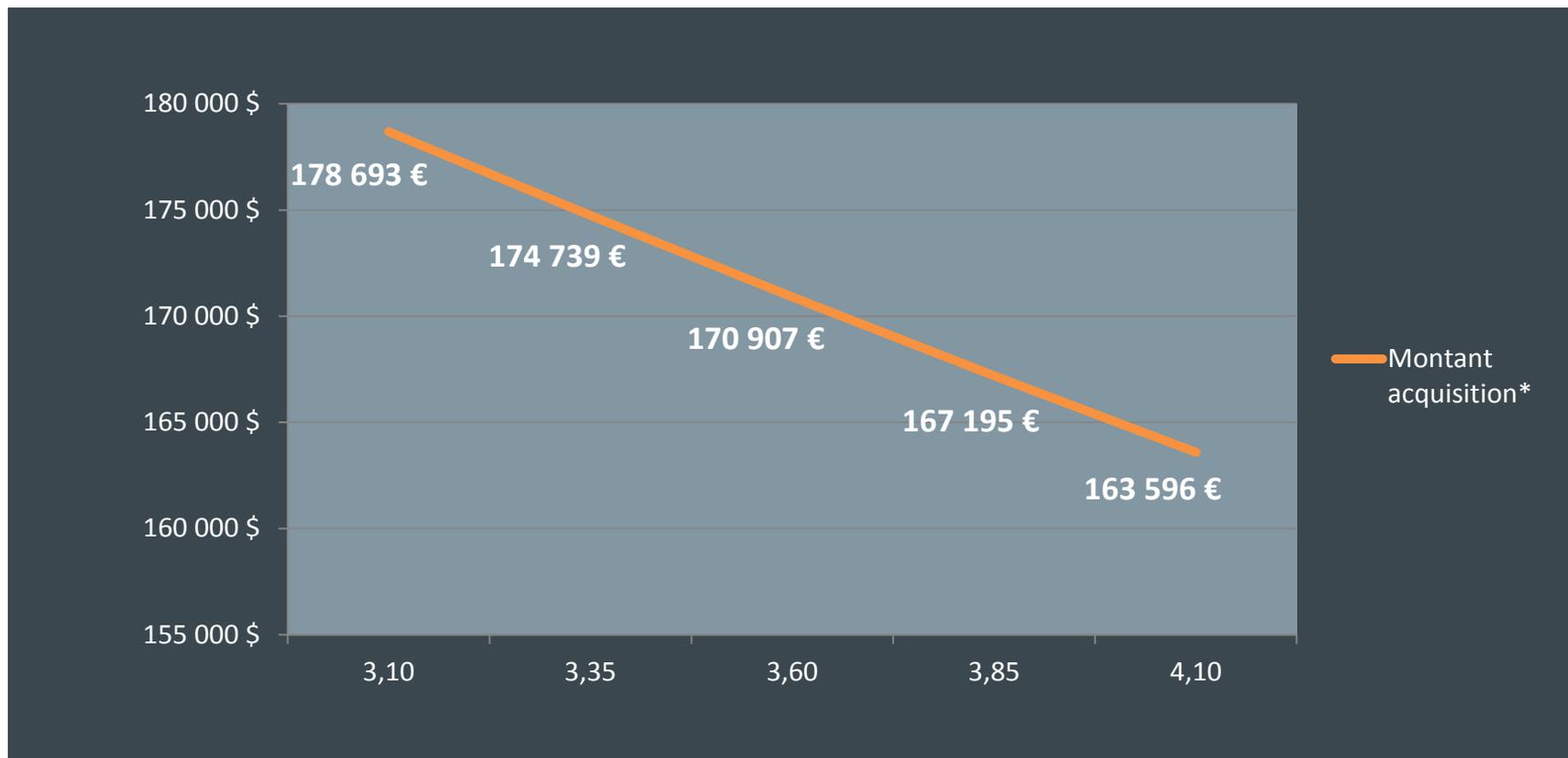
EN JANVIER 2014 CE MÉNAGE
EMPRUNTE 178 693 €.



LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



INFLUENCE DES TAUX SUR LA CAPACITÉ D'EMPRUNT



LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

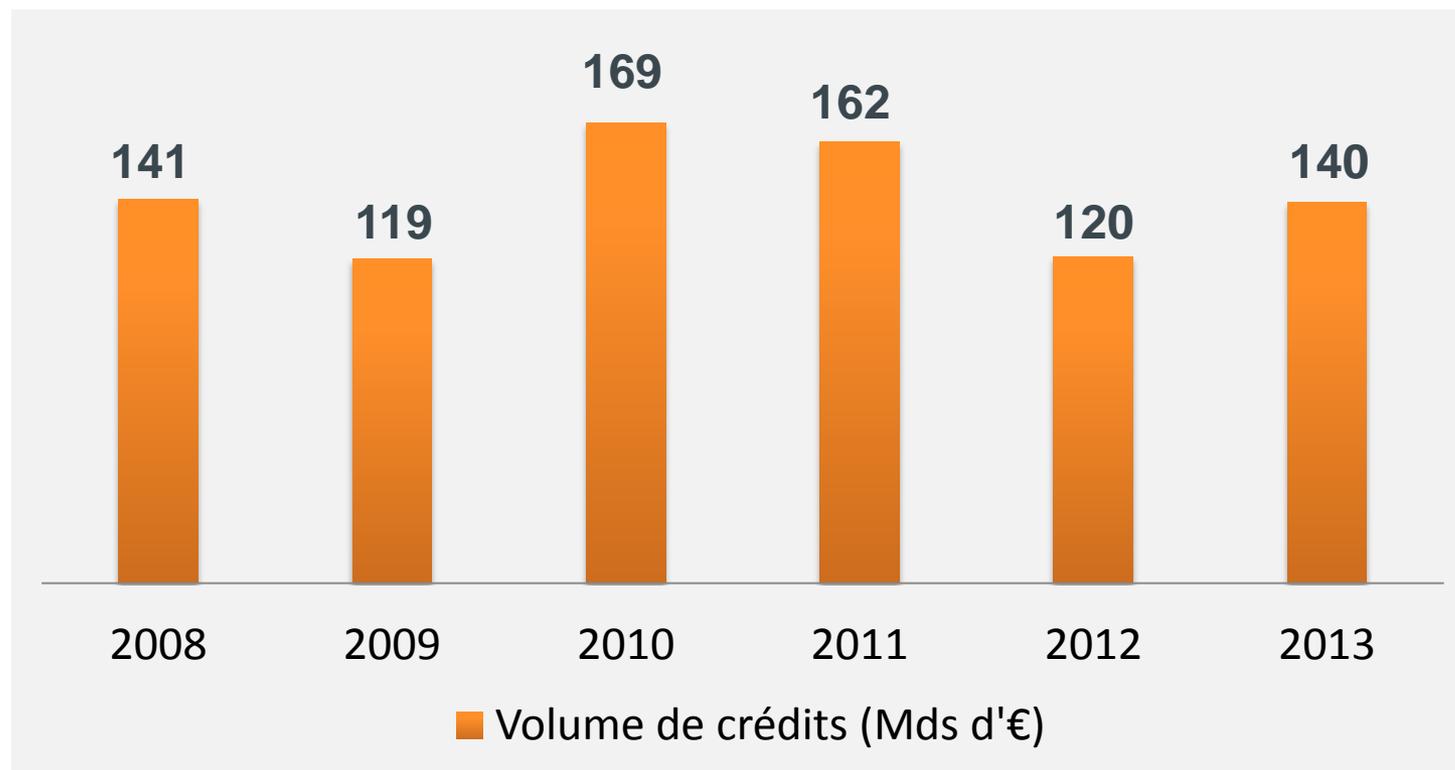
INFLUENCE POTENTIELLE DES TAUX SUR LES PRIX

Evolution possible des taux d'emprunt	25 points	50 points	75 points	100 points
Compensation par la baisse des prix	-2,21%	-4,36%	-6,43%	-8,45%

POUR MAINTENIR LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES ACQUÉREURS, LE PRIX DES BIENS IMMOBILIERS DEVRAIT COMPENSER LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS.

2013 UNE BONNE ANNÉE POUR LE CRÉDIT

VOLUME DE CRÉDITS À L'HABITAT

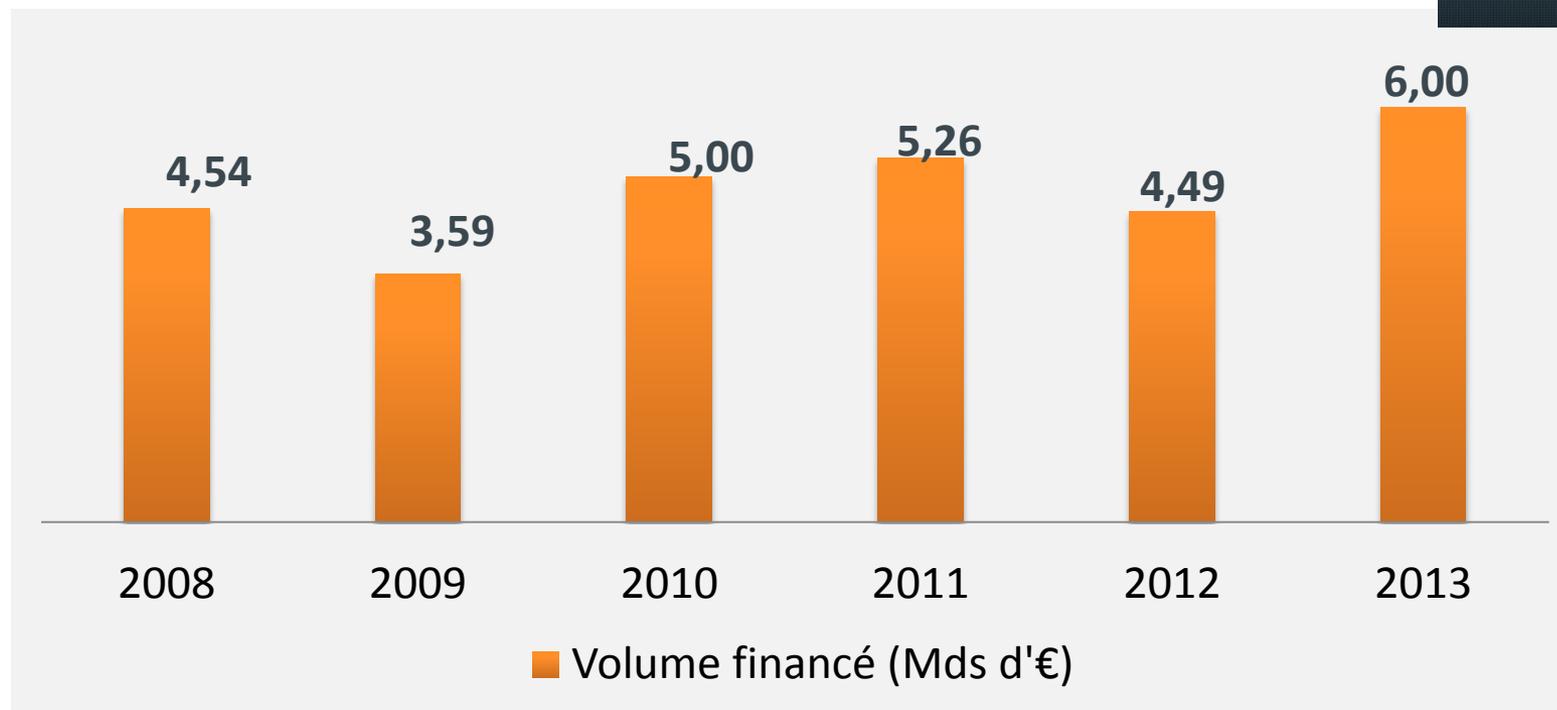


+ DE 30% DE RACHAT DANS LA PRODUCTION 2013

ET UNE EXCELLENTE ANNÉE POUR LE COURTAGE

CRÉDITS DÉBLOQUÉS PAR CAFPI EN MILLIARDS D'€

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers



LES COURTIERS DEVRAIENT DÉPASSER LES 30% DE PDM DE LA DISTRIBUTION DE CRÉDITS CETTE ANNÉE

PRÉVISIONS POUR 2014

CAFPI 
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

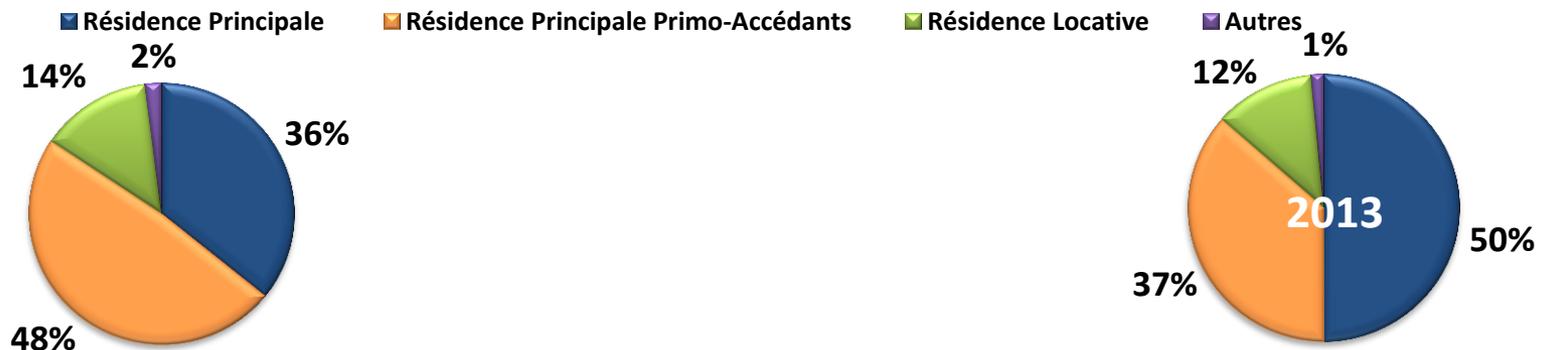
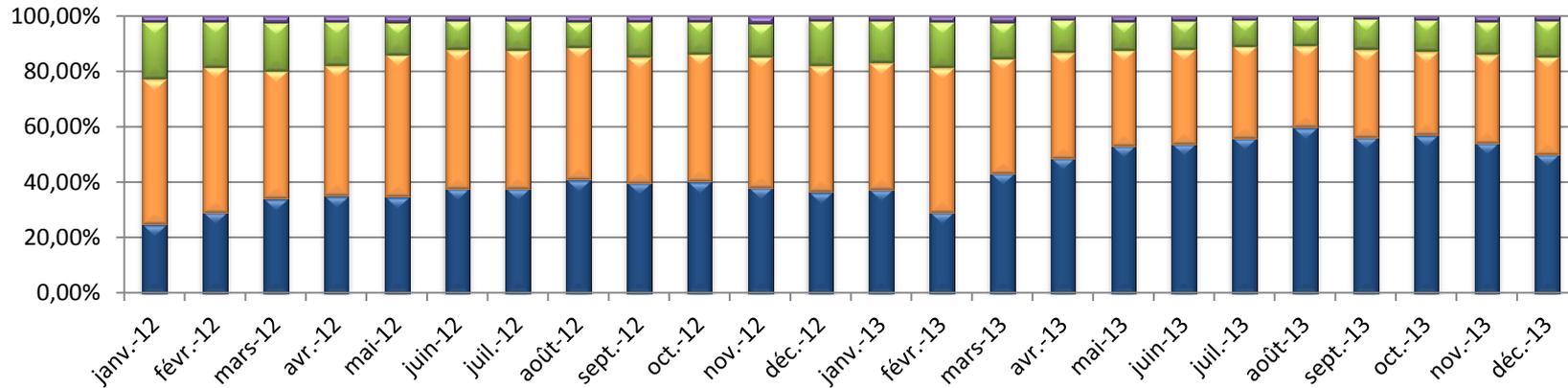
- ◆ Moins de rachats de prêts
- ◆ Risque de remonté des taux
- ◆ Des banques prudentes
- ◆ Hausse des frais de notaire
- ◆ Climat économique et social morose
- ◆ Déficit de la production neuve
- ◆ Des prix dans l'ancien qui ne baissent pas

**CES DONNÉES DÉFAVORABLES, NOUS AMÈNENT À
PRONOSTIQUER UN NET REcul DE LA PRODUCTION DE
CRÉDITS EN 2014**

CHUTE DE LA PART DES PRIMO-ACCÉDANTS

CAFPI %
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

Répartition des Emprunteurs



LE RETOUR D'UN PTZ EST-IL SOUHAITABLE ?



F

LES TENDANCES DE LOYERS

Jean-François BUET
Président de la FNAIM

LOYERS MOYENS & ÉVOLUTION ANNUELLE EN 2013

(APPARTEMENTS)

Source : FNAIM Janvier 2014

LOYERS MOYENS
en €/m²

FRANCE

12,7



PROVINCE

10,7



ILE-DE-FRANCE

20,6



ÉVOLUTION ANNUELLE
en %

-0,3 %



-0,6 %



0,8 %



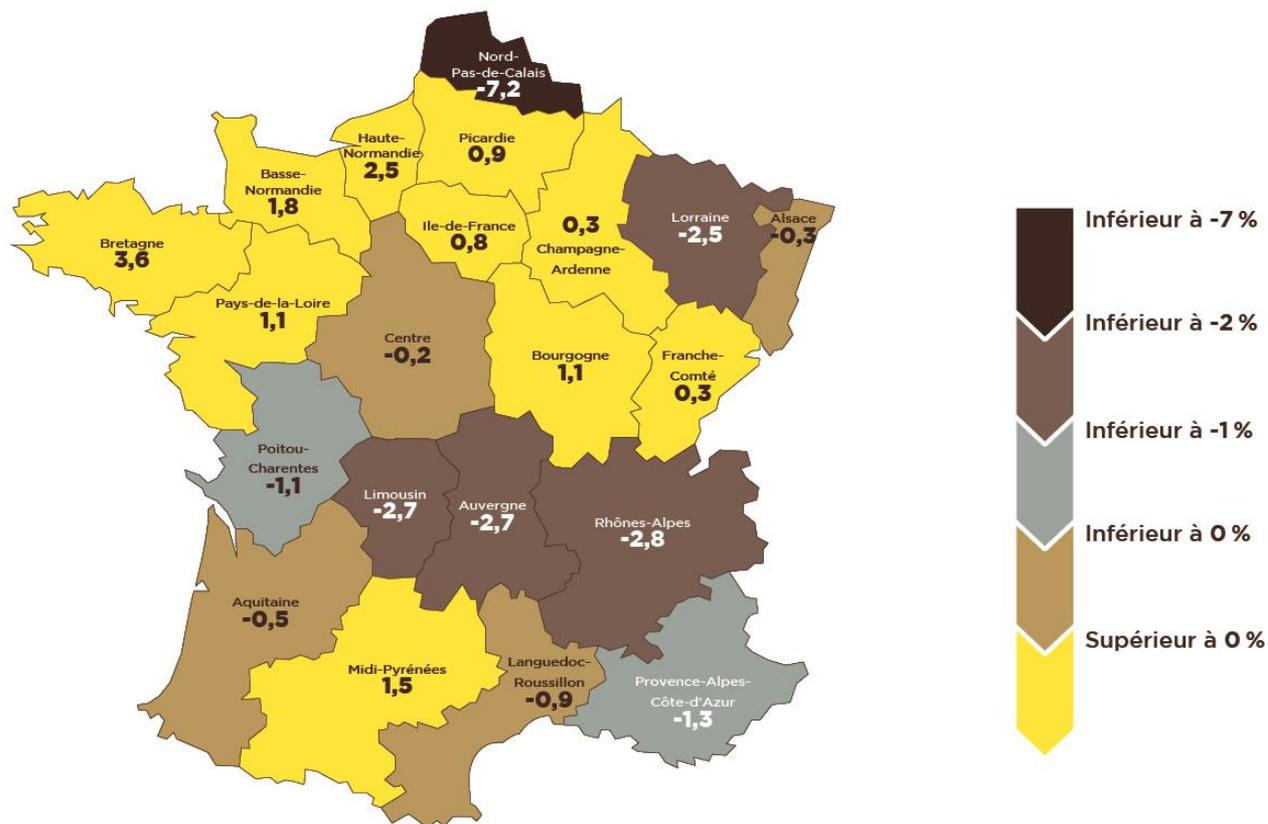
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS EN RÉGION EN 2013

(en %)

Source : FNAIM Janvier 2014

FRANCE
-0,3 %

PROVINCE
-0,6 %



LOYERS ANNUELS DES CAPITALES RÉGIONALES EN 2013

(en €/m²)

(APPARTEMENTS)

Source : FNAIM Janvier 2014

FRANCE

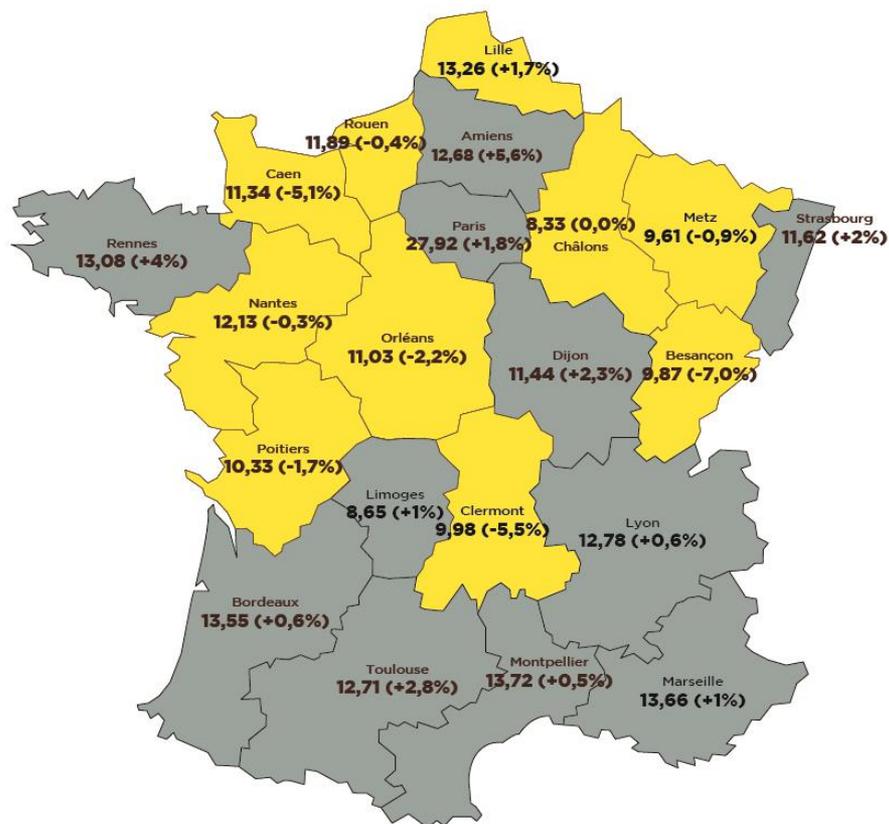
-0,3 %

12,77 €/m²

PROVINCE

-0,6 %

10,71 €/m²

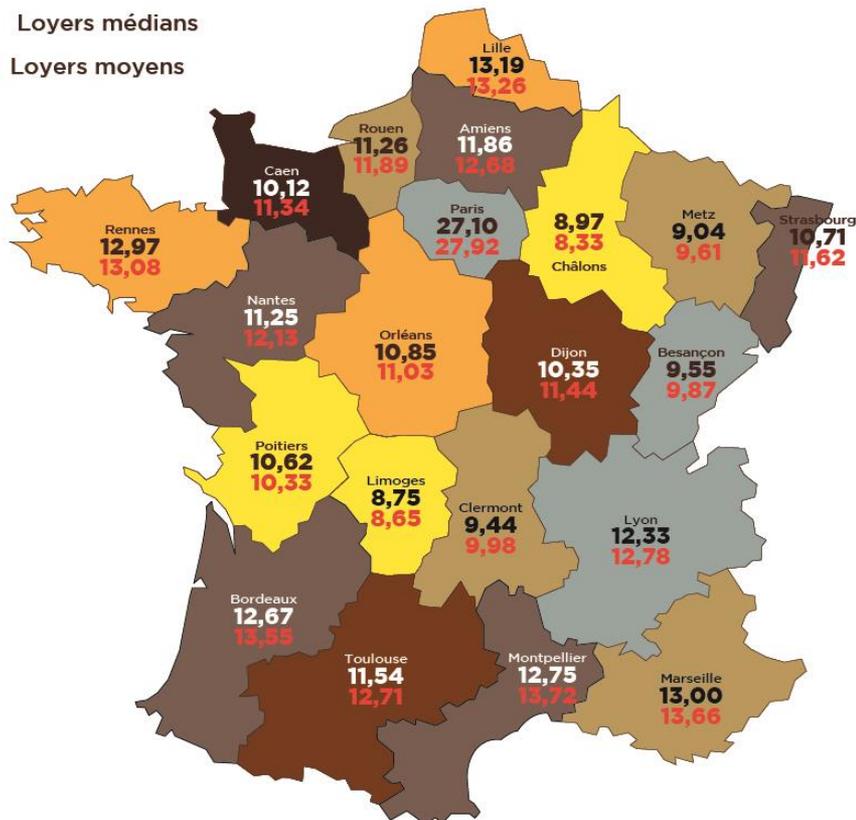


LOYERS MÉDIANS ET LOYERS MOYENS DANS LES CAPITALES RÉGIONALES EN 2013 (APPARTEMENTS)

(en €/m²)

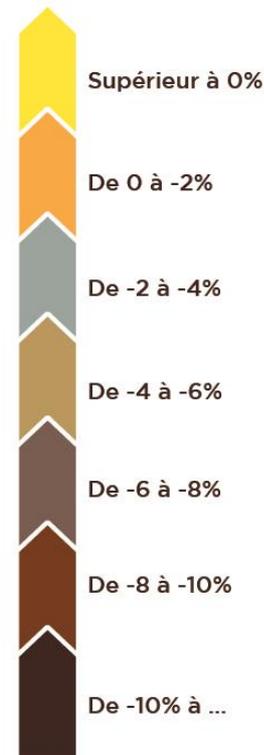
Source : FNAIM Janvier 2014

 Loyers médians

 Loyers moyens


Le loyer médian est le loyer au-dessus duquel se situent 50% des loyers

CAPITALE RÉGIONALE	ÉCART EN %
Amiens	-6,5
Besançon	-3,3
Bordeaux	-6,5
Caen	-10,8
Châlons-en-Champagne	7,7
Clermont-Ferrand	-5,4
Dijon	-9,5
Lille	-0,5
Limoges	1,2
Lyon	-3,6
Marseille	-4,8
Metz	-5,9
Montpellier	-7,1
Nantes	-7,3
Orléans	-1,6
Paris	-2,9
Poitiers	2,8
Rennes	-0,8
Rouen	-5,3
Strasbourg	-7,8
Toulouse	-9,2



RENTABILITÉ LOCATIVE DES APPARTEMENTS EN 2013



FRANCE

4,65 %



PROVINCE

4,86 %



ILE-DE-FRANCE

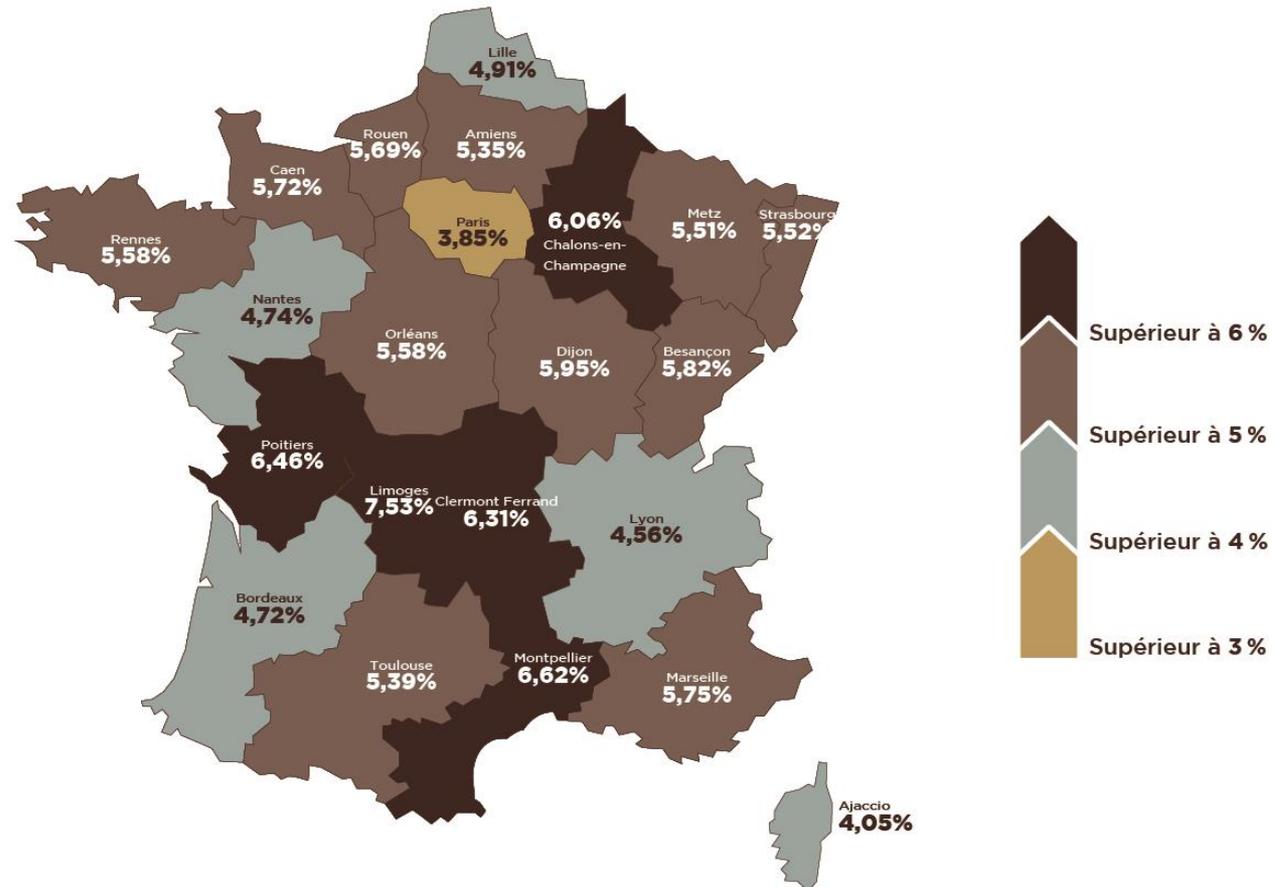
4,83 %

RENTABILITÉ LOCATIVE DES CAPITALES RÉGIONALES (APPARTEMENTS) EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014

FRANCE
4,65 %

PROVINCE
4,86 %



G

FISCALITE

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

DEPUIS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2013, LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SONT EXONÉRÉES D'IMPÔTS (AU TAUX DE 19 %) APRÈS 22 ANS DE DÉTENTION DU BIEN ET DE PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (AU TAUX DE 15,5 %) APRÈS 30 ANS. UNE RÉDUCTION EXCEPTIONNELLE DE 25 % DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE EST APPLICABLE ENTRE LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2013 ET LE 31 AOÛT 2014.

LOGEMENT ACHETÉ LE 1 ^{ER} SEPTEMBRE 2003 À 200 000€, REVENTE À 440 000 € (TRAVAUX RÉALISÉS 30 000 € + FRAIS DE NOTAIRE 15 000 €)			
DATE DE MUTATION	Avant le 1 ^{er} septembre 2013	1 ^{er} septembre 2013 au 31 août 2014	A partir de 1 ^{er} septembre 2014
Impôt sur le revenu	33 345	19 451	23 712
Prélèvements sociaux	27 203	20 799	27 233
Taxe supplémentaire	7 020	2 309	3 744
TOTAL	67 568	42 559	54 689

GAIN DE 12 130 € EN CAS DE VENTE AVANT LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2014

DROIT DE MUTATION À TITRE ONÉREUX

LES VENTES IMMOBILIÈRES DANS L'ANCIEN SONT ASSUJETTIES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT COMPOSÉS D'UNE PART DÉPARTEMENTALE (3,8 % MAXIMUM) ET D'UNE PART COMMUNALE (1,2 % MAXIMUM) SOIT UN TOTAL DE 5 %. LA LOI DE FINANCES POUR 2014 AUTORISE LES DÉPARTEMENTS À AUGMENTER LEUR PART DANS LA LIMITE DE 0,7 % PENDANT 2 ANS (2014 et 2015). DANS LES DÉPARTEMENTS QUI FERONT LE CHOIX D'UNE HAUSSE MAXIMALE, LE TAUX PASSERA DE 3,8 % À 4,5 %, CE QUI PORTERA LES DROITS DE MUTATION À 5,7 %.

DROIT DE MUTATION À TITRE ONÉREUX		
DATE DE MUTATION	2013	2014-2015
Montant d'acquisition	300 000 €	
Part départementale	11 400 €	13 500 €
Surcoût	2 100 €	

SURCOÛT POUR LES ACQUÉREURS : 2 100 € POUR UN PRIX D'ACHAT DE 300 000 €.

CONTACTS

Document réalisé par la cellule économique de la FNAIM

Julien DUMONT, Chargé d'études
Sidina MEDANI, Chargé d'études

Direction de la Communication
Chantal FARANT

Relations presse - Agence Galivel
galivel@galivel.com
Tél. 01 41 05 02 02

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

Merci pour votre écoute.



www.fnaim.fr

 @JFBuet



QUESTIONS / RÉPONSES

www.fnaim.fr

 @JFBuet