



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

LE LOGEMENT EN FRANCE

CELLULE ÉCONOMIQUE FNAIM

2014



TABLE DES MATIÈRES

01 / INTRODUCTION.....	4
02 / LA FNAIM EN CHIFFRES	5
03 / LE PARC DE LOGEMENTS.....	6
04 / CONSTRUCTION	16
05 / MARCHÉ DU NEUF	20
06 / MARCHÉ DE L'ANCIEN	24
07 / MARCHÉ DE LOCATION.....	29
08 / CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES	31
09 / DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT	35
10 / ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE.....	38
11 / LES AIDES ET PRÉLÈVEMENTS SUR LE LOGEMENT.....	41
12 / FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS	44

Avec près de 34 millions de logements, le parc de logements français est l'un des plus importants d'Europe. Il occupe une part prépondérante dans le patrimoine des ménages et pèse d'un poids important dans leurs dépenses. Cette double dimension du logement, à la fois bien patrimonial et indispensable à la satisfaction d'un besoin fondamental, fonde sa spécificité. Elle se retrouve naturellement dans nos activités d'intermédiaires dans le marché immobilier et de gestionnaires. L'ambition du présent document est précisément d'en retracer les éléments essentiels.

Ce parc évolue : il s'est accru de quelques 3,6 millions d'unités au cours des dix dernières années, cette évolution résultant au premier chef de la construction neuve, mais aussi des mouvements affectant le parc existant : démolitions, restructurations et changement d'affectation. On notera à cet égard que les statistiques de la construction neuve ont récemment été revues à la hausse, en raison d'une sous-estimation qui s'était aggravée depuis la réforme des autorisations du droit des sols (1^{er} octobre 2007) qui a conduit à une décentralisation de l'instruction des permis de construire.

Malgré l'amélioration des conditions de logement, et notamment l'augmentation de la surface habitable par personne, il reste qu'un nombre croissant de nos concitoyens éprouve des difficultés à se loger correctement.

Le rapprochement de ces deux constats tend d'ailleurs à montrer que la question de l'accès au logement ne passe pas seulement par l'augmentation de l'offre : c'est avant tout une question de répartition des revenus.

Autre question récurrente : **les logements vacants. Le parc en compte 2,86 millions, soit 7,8 %**. Mais l'existence de logements vacants n'a rien du scandale dénoncé par certains.

Nous sommes mieux placés que quiconque pour savoir que l'inoccupation d'un logement ne résulte pas, sauf exception, d'un choix délibéré du propriétaire. Un logement est en général vacant lorsqu'il est mis en vente, dans l'attente d'un règlement de succession, lorsqu'il doit faire l'objet de travaux, entre deux locataires ou, tout simplement, parce qu'il ne trouve pas preneur en raison de son état ou de sa localisation. En d'autres termes, la vacance est nécessaire à la vie du parc de logements et indispensable à la fluidité du marché.

Au regard de l'activité des marchés, l'année 2014 se caractérise par un tassement des ventes dans l'ancien, mais surtout dans le neuf où seules les ventes d'appartements résistent. Concernant les prix, la tendance est à la modération, avec l'ancien une baisse sensible qui, prolongeant l'évolution enregistrée en 2013, permet de retrouver des niveaux comparables à ceux des années 2006-2007, et une très faible augmentation dans le neuf. Les loyers sont pratiquement stables, y compris en Ile-de-France.

Sur ces sujets, mais aussi sur bien d'autres, notamment les aspects financiers, le présent recueil, que nous nous efforçons d'année en année d'améliorer, apporte des données de cadrage indispensables à tout acteur du logement. Je souhaite qu'il vous soit utile pour vous aider à décrypter les enjeux des politiques du logement et vous donner une vue d'ensemble de l'environnement dans lequel s'inscrit votre activité.

Jean-François Buet,
Président de la FNAIM

02 / LA FNAIM EN CHIFFRES

Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de biens...) adhérents à la FNAIM assument leur mission d'intermédiation sur l'ensemble du territoire. Ils contribuent à la vie économique du pays, ainsi qu'en témoignent ces données statistiques :

- 22 chambres régionales
- 67 chambres départementales
- 1 chambre des Experts Immobiliers de France
- 1 chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers
- FNAIM Entreprises
- École Supérieure de l'Immobilier

7 304 agences principales, nombre auquel il convient d'ajouter 2 192 succursales, ce qui porte à 9 496 le nombre de points de réception de la clientèle sur tout le territoire.

40 % de transactionnaires, 4 % en gérance, et 56 % exerçant les 2 métiers.

25 % de femmes environ parmi les gérants.

9 ans : durée moyenne d'adhésion.

54 ans : l'âge moyen des adhérents.

42 403 salariés en équivalent temps plein.

Activité économique annuelle des adhérents

- 6 millions de personnes reçues
- 500 000 annonces immobilières sur le Fnaim.fr
- 20 % du marché de l'ancien (compromis de ventes signés)
- 16,5 % du marché de relocation
- 121 000 copropriétés gérées représentant plus de 3,3 millions de lots
- 3,6 milliards d'euros de chiffre d'affaires réalisés

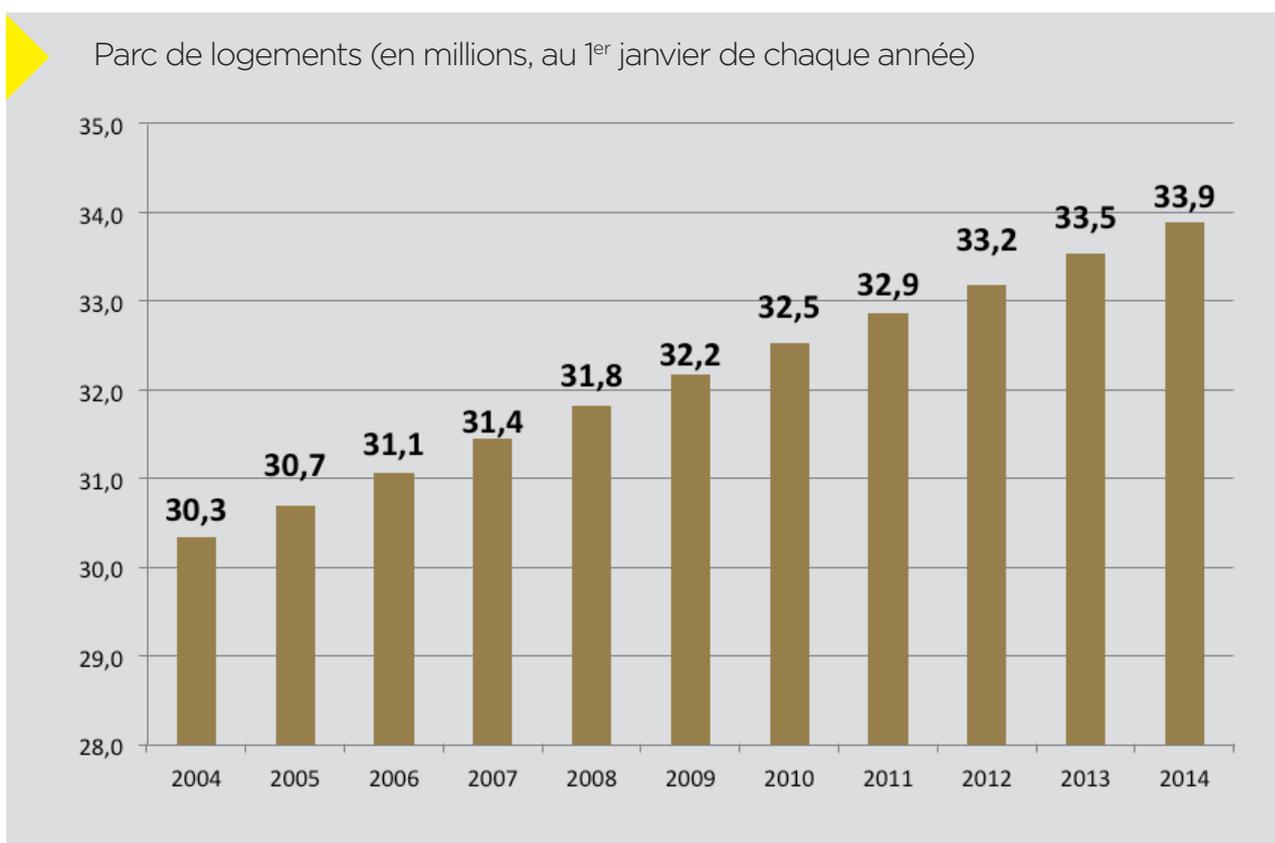
LE PARC DE LOGEMENTS

Source : Insee et SOeS, estimation annuelle du parc de logements, CSL2013, FNAIM

03 / LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} janvier 2014, le parc de logements compte 33,9 millions de logements en France métropolitaine, soit 1,1 % de plus qu'en 2013. Il progresse tendanciellement, sur un rythme d'environ 1 % par an. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 11,7 %, soit 3,5 millions de logements supplémentaires.

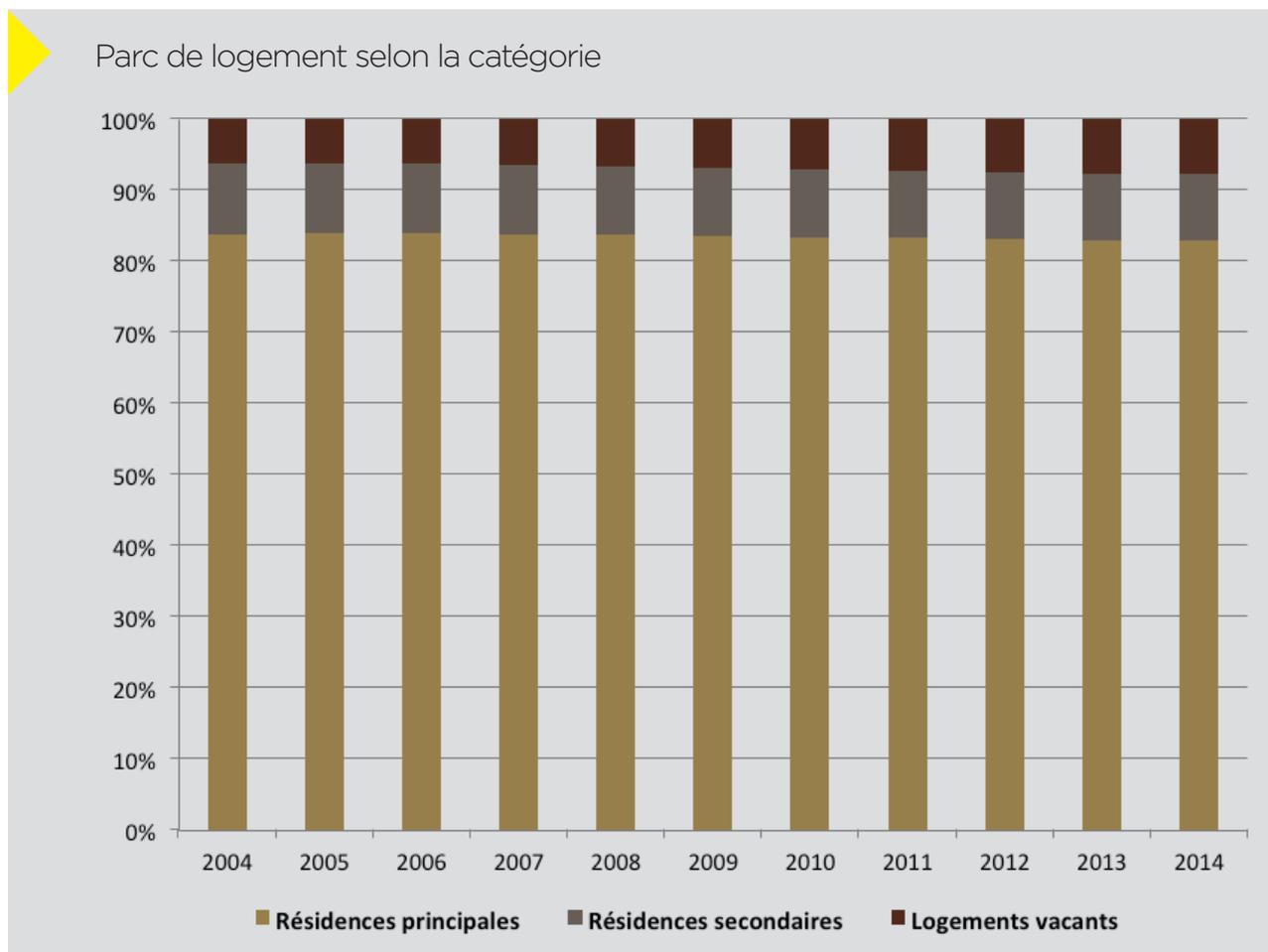
Ce parc paraît relativement abondant en regard du nombre d'habitants : s'il était entièrement habité, un même logement ne serait en moyenne partagé que par deux personnes environ.



Plus précisément, on compte aujourd'hui 530 logements pour 1 000 habitants en France métropolitaine contre 501 logements en 2004. Ces taux doivent toutefois être interprétés avec prudence. Ils sont en effet calculés sur la base du nombre total de logements existants, indépendamment de l'utilisation de ces logements comme résidence principale ou secondaire et du fait qu'ils peuvent aussi rester temporairement inoccupés.

LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE D'HABITAT

Le parc de logements est composé en 2014 de 28,1 millions de résidences principales (82,8 %), de 3,2 millions de résidences secondaires (9,4 %), et de 2,6 millions de logements vacants (7,8 %). Sur les 10 dernières années, le nombre de logements a augmenté de 2,7 millions de résidences principales (+10,4 %), de 184 000 résidences secondaires (+6,1 %), et de 714 000 logements vacants (+37,1 %).



Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne du ménage.

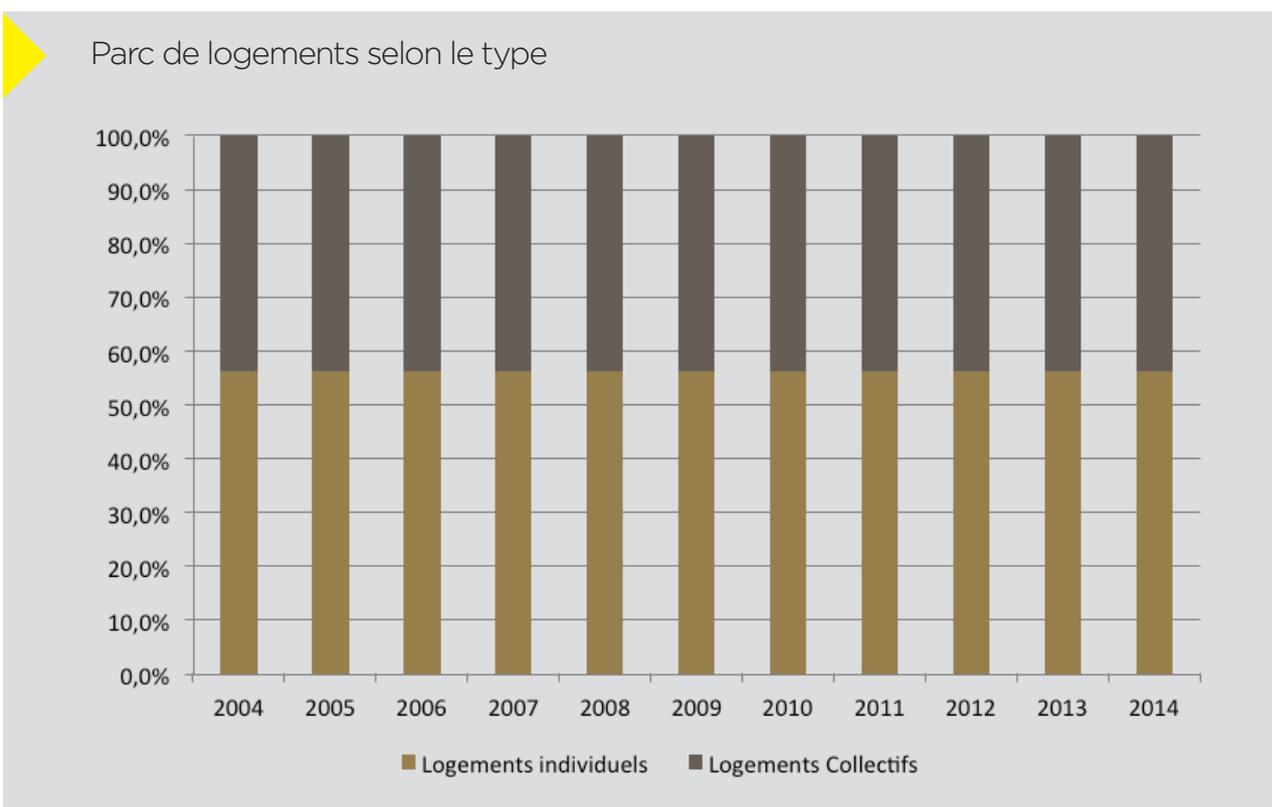
Une résidence secondaire est un logement utilisé occasionnellement, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Un logement vacant est un logement inoccupé, qu'il soit disponible ou non pour la vente ou la location.

LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE TYPE D'HABITAT

Au 1^{er} janvier 2014, le parc de logements est constitué de 19 millions de logements individuels (56,2 %), soit 1,0 % de plus qu'en 2013, et 14,9 millions de logements collectifs (43,8 %), soit 1,1 % de plus qu'en 2013.

Sur les 10 dernières années, le nombre de logements a augmenté de 2 millions de logements individuels (+11,8 %), et de 1,5 millions de logements collectifs (+11,6 %).



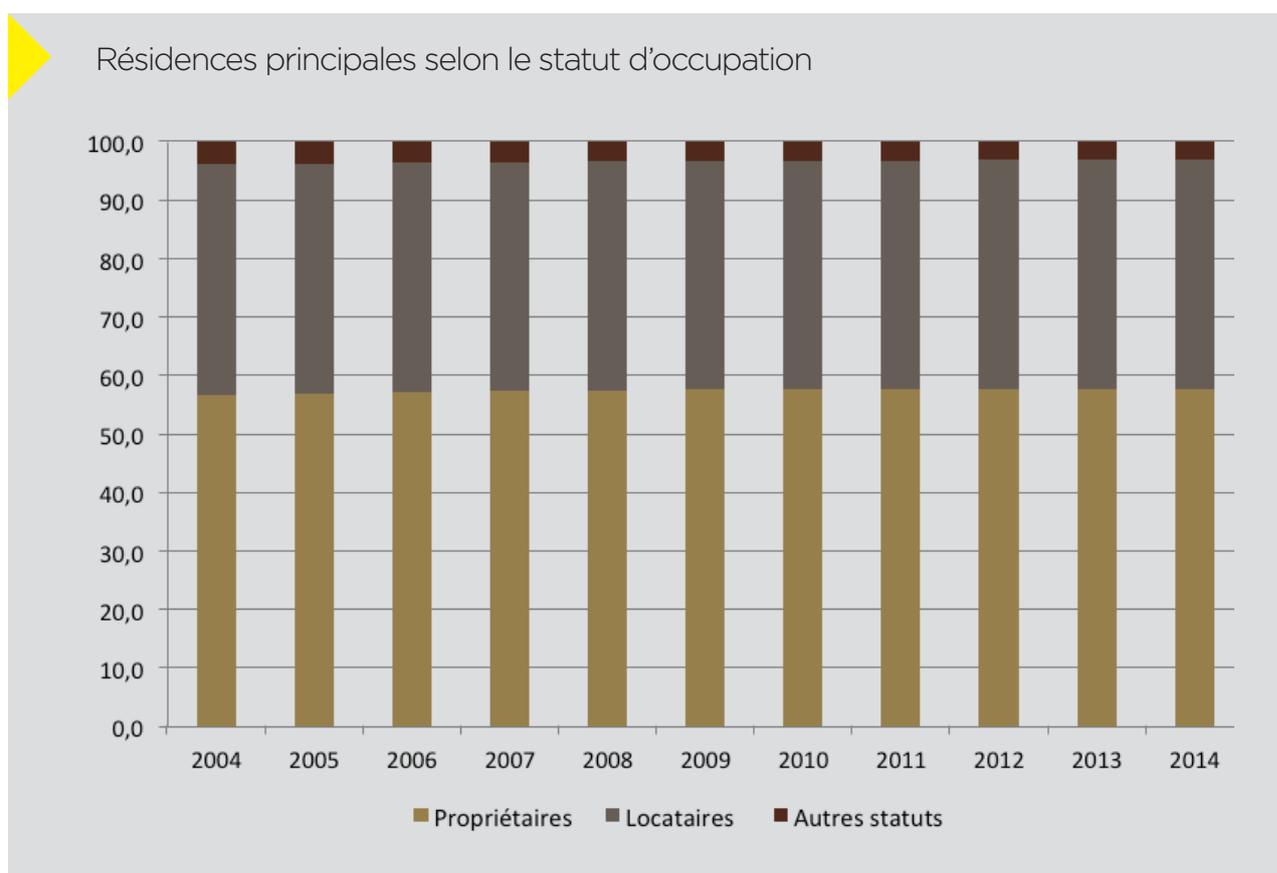
Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement.

Un logement collectif est situé dans un immeuble collectif, c'est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements.

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le parc de logements est composé de **28,1 millions de résidences principales** (82,8 %), soit 0,9 % de plus qu'en 2013. Sur les 10 dernières années, le nombre de résidences principales a augmenté de 2,7 millions d'unités (+10,4 %).

16,2 millions de ménages sont propriétaires (57,7 %) de leur résidence principale, 11 millions en sont locataires (39,3 %), et les autres statuts d'occupation concernent principalement les ménages logés gratuitement qui représentent 835 000 ménages (3,0 %).



Sur les 10 dernières années, le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 1,8 million (+12,6 %), le nombre de ménages locataires de 1 million (+10,1 %), et enfin les autres statuts d'occupation sont en baisse de 166 000 (-16,6 %).

Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

- **le statut de propriétaire** s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété,
- **le statut de locataire**, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent,
- **autres :**
 - le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer,
 - le statut de fermier-métayer s'applique aux agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage.

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

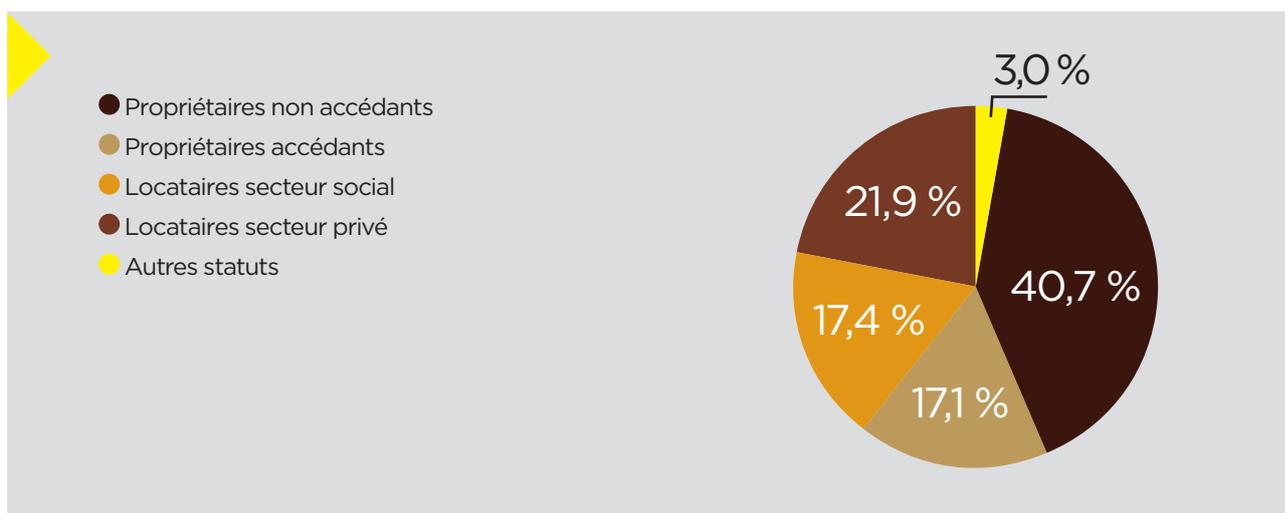
11,4 millions des propriétaires (70 %) sont sans charge de remboursement (non-accédants), et 4,8 millions (30 %) sont accédants (c'est-à-dire qu'ils ont toujours un emprunt immobilier en cours).

En dix ans, le nombre des propriétaires non-accédants a augmenté de 2,2 millions (+24,0 %), et celui des propriétaires accédants a baissé de 404 000 (- 7,8 %).

MÉNAGES LOCATAIRES

11 millions de ménages sont locataires : 55,7 % d'entre eux occupent un logement privé (6,1 millions), et 44,3 % un logement social (4,9 millions).

En dix ans, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 595 000 (+10,7 %), et celui du secteur social remonte de 419 000 (+9,4 %).

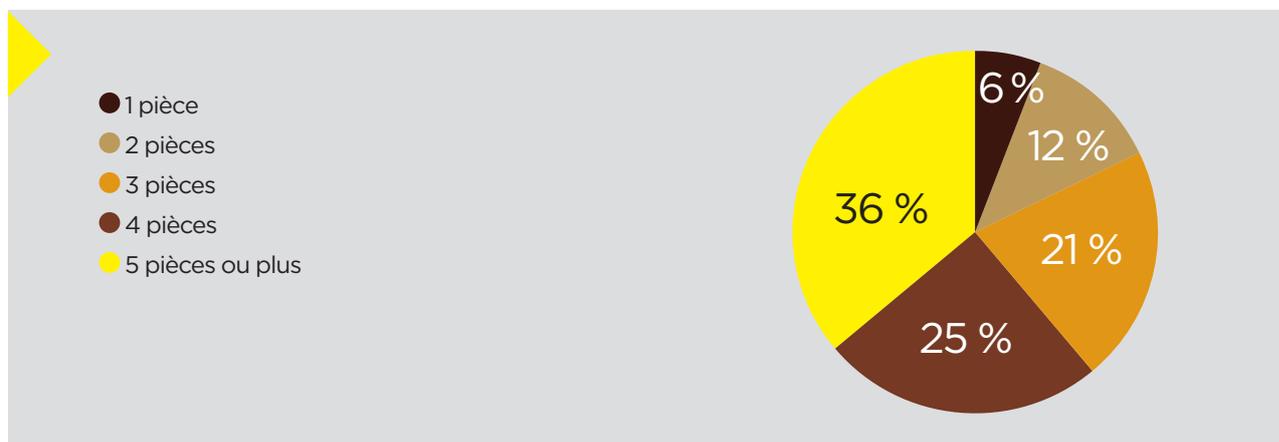


Propriétaires non-accédant : propriétaires de leur résidence principale, sans prêt immobilier en cours.

Propriétaires accédants : accédants à la propriété de leur résidence principale ayant un ou plusieurs prêts concernant cet achat en cours de remboursement.

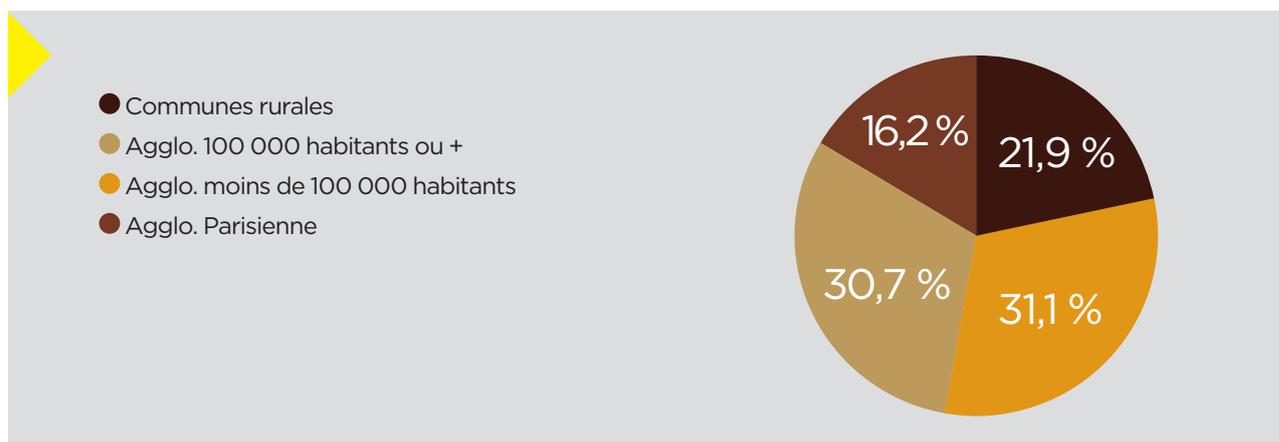
RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE DE BIEN

Près de 2 résidences principales sur 5 disposent d'au plus 3 pièces, 61 % ont au moins 4 pièces et plus.



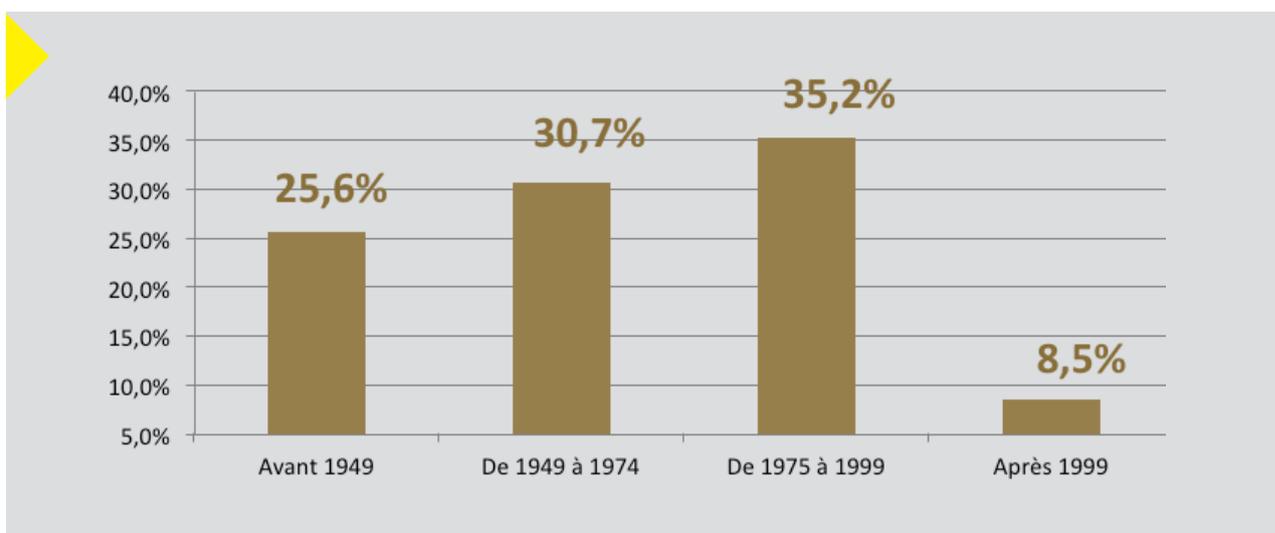
RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA LOCALISATION

21,9 millions des résidences principales se situent dans les agglomérations urbaines (dont 4,6 millions dans l'agglomération parisienne) contre 6,1 millions dans les communes rurales.



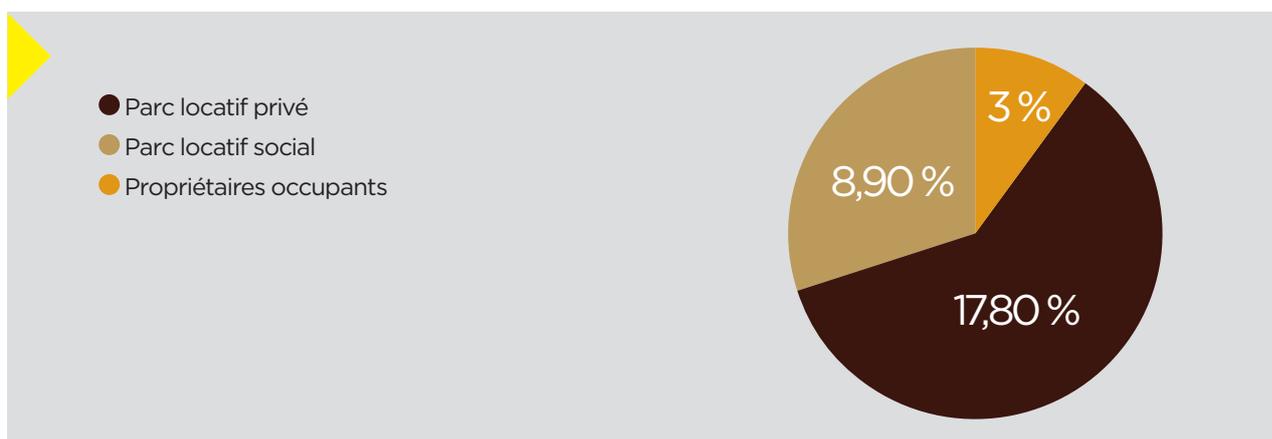
RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Un quart des résidences principales ont été construites avant 1949 et quasiment deux tiers entre 1949 et 1999 et environ 10 % seulement dans les années 2000.



MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2011 et 2013 s'établit à 7,3 %. C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 17,8 %. Il y est de 16,5 % pour les 30-49 ans et atteint 33 % chez les moins de 30 ans. Le parc locatif social enregistre un taux deux fois inférieur (8,9 %). Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Quant aux propriétaires occupants, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, ils présentent un taux de mobilité très bas, à 3 % en moyenne.



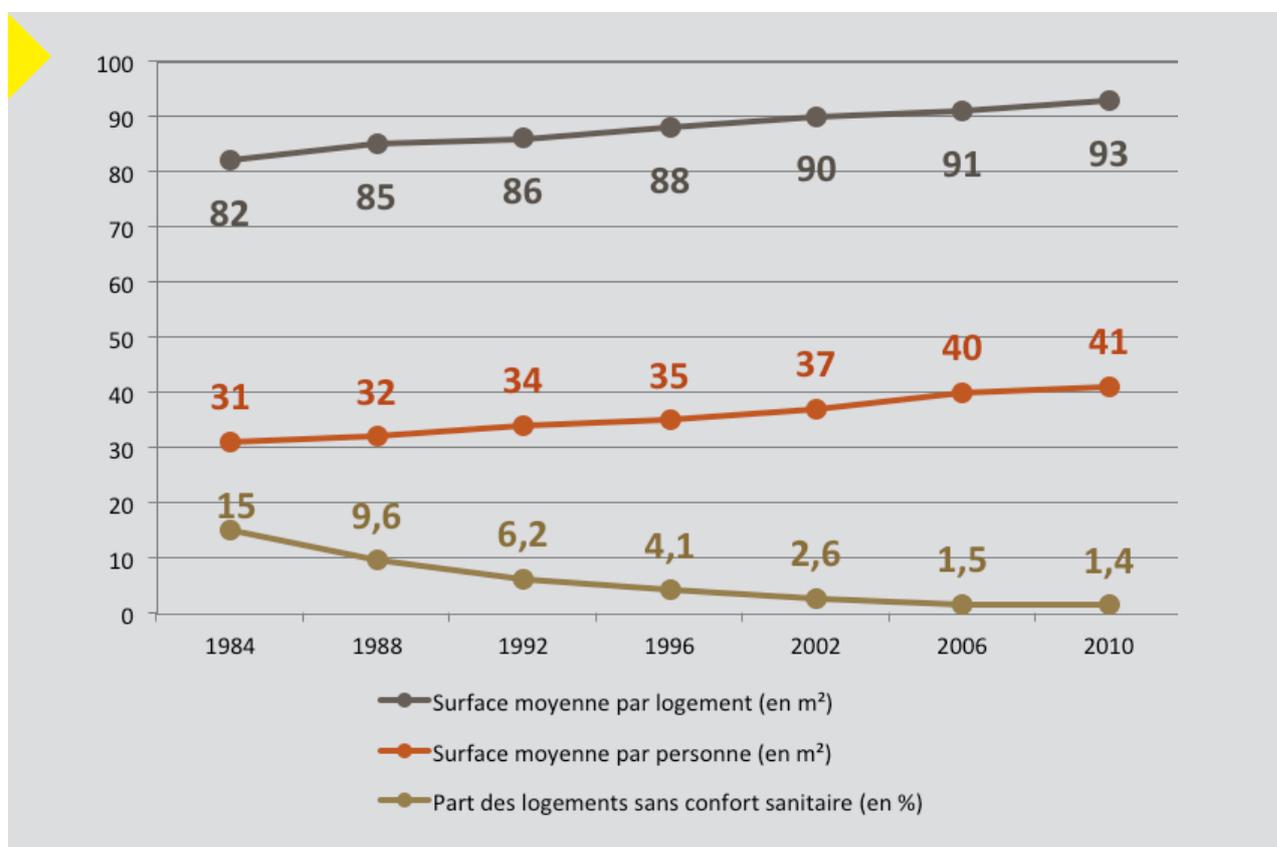
ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE LOGEMENTS

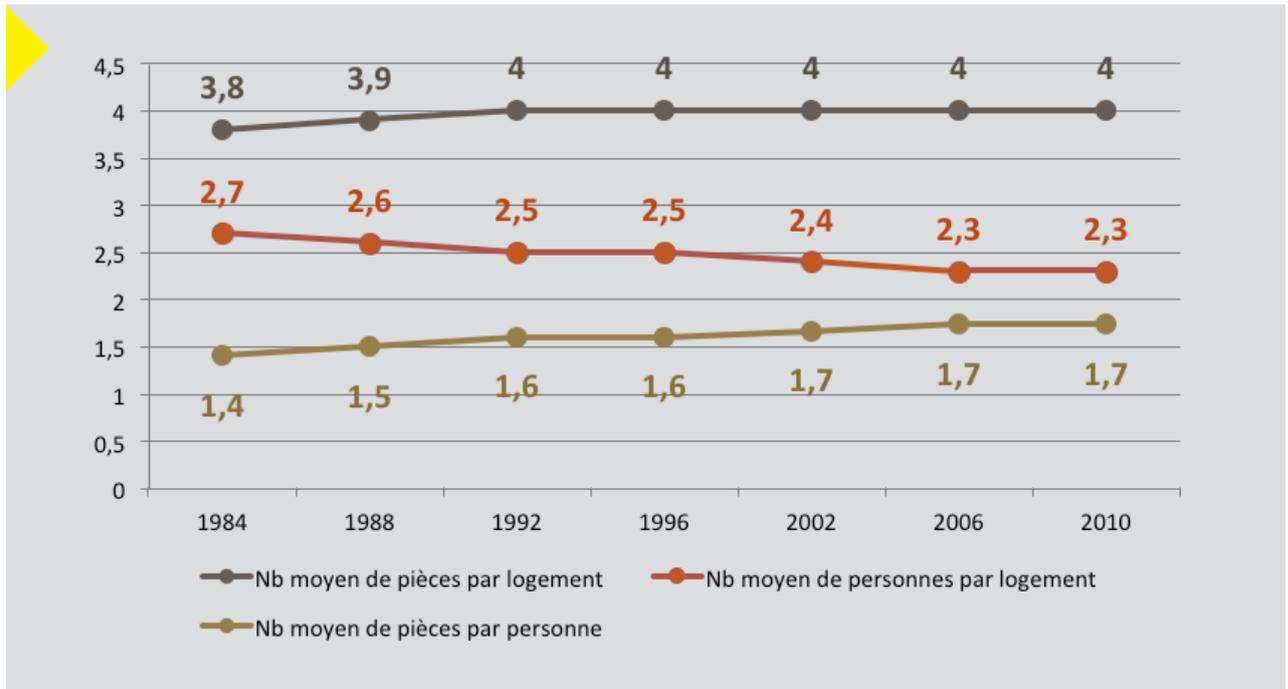
Le vieillissement de la population et l'érosion des modes traditionnels de cohabitation (divorces, familles recomposées, familles monoparentales) ont pour conséquence la baisse du nombre moyen de personne par ménage : il est de 2,26 en 2010 contre 2,70 il y a 30 ans.

La part des logements en situation de surpeuplement a baissé, et est de 9 % en 2006 contre 11,8 % dix ans plus tôt. Le confort sanitaire a lui aussi beaucoup évolué. Seules 1,4 % des résidences principales en 2010 manquent au moins d'un élément de confort que sont l'eau chaude, les WC intérieurs et une installation sanitaire (douche ou baignoire), alors qu'il y a 30 ans, ce ratio était de 15 %. La surface moyenne est de 92,9 m² en 2010 contre 82 m² en 1984.

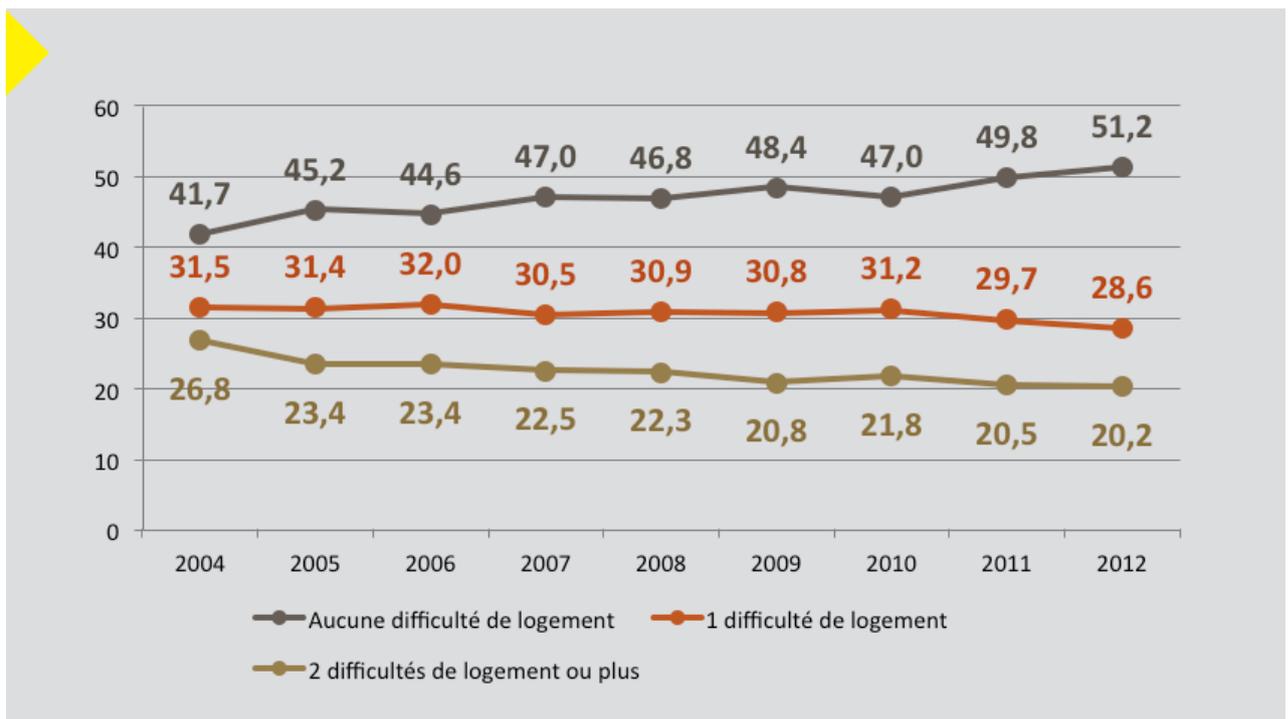
La surface moyenne par personne est de 41 m² en 2010 alors qu'elle était de 31 m² en 1984. L'augmentation de la surface moyenne par personne s'explique à la fois par un accroissement de la taille moyenne des résidences principales, et par une diminution du nombre moyen de personnes par ménage.

Le nombre moyen de pièces par logement est de 4 pièces en 2010 (4,8 pour les maisons et 2,8 pour les appartements). Le nombre moyen de pièces par personne est de 1,8 en 2006 contre 1,4 trente ans plus tôt.





Selon l'enquête statistique sur les ressources et conditions de vie (SRCV) de l'INSEE, la moitié des ménages indiquent n'avoir aucune difficulté de logements parmi les neuf suivantes : surpeuplement, pas de salle de bains, pas de toilettes, pas d'eau chaude, pas de chauffage, logement trop petit, difficulté à chauffer, logement humide, logement bruyant. Près de 30 % des ménages indiquent connaître une seule difficulté de logement tandis que 20 % en déclarent 2 ou plus.



CONSTRUCTION

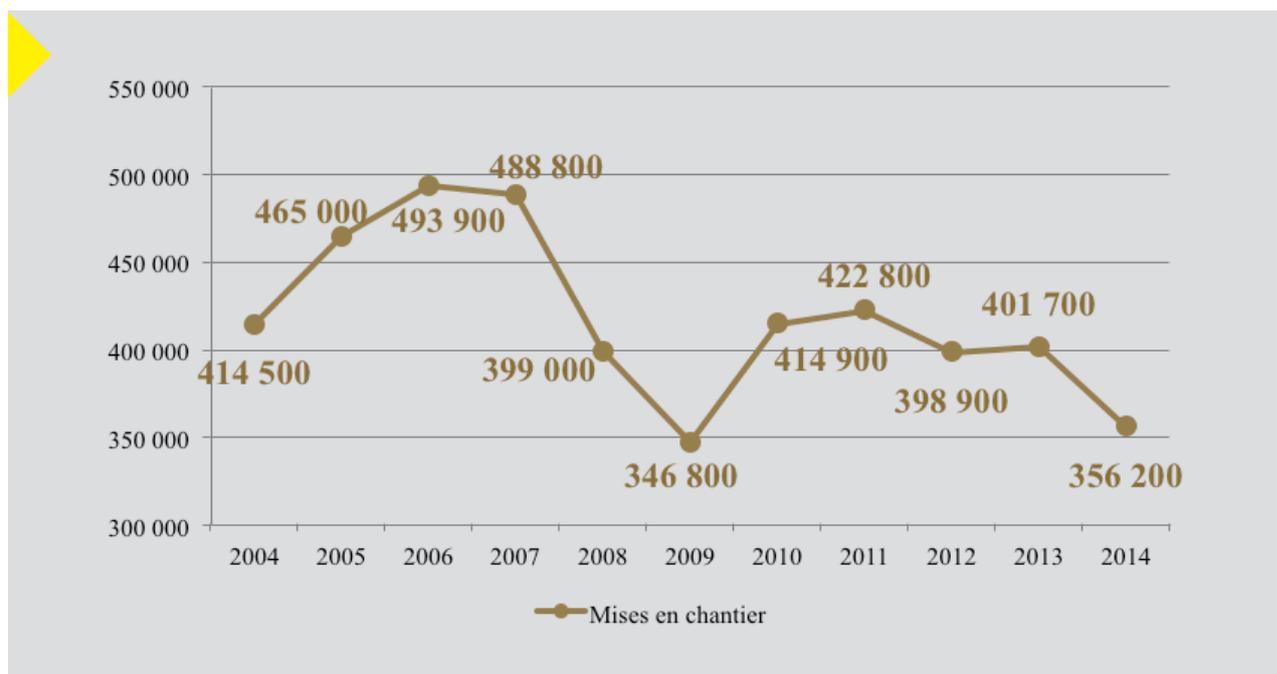
Source: SOeS, Sit@del, FNAIM

Le SOeS diffuse à partir des résultats à fin janvier 2015 de nouveaux indicateurs pour suivre la construction neuve de logements. Le suivi conjoncturel s'appuyait jusqu'à présent sur les informations prises en compte dans la base Sit@del2, intégrant le délai de collecte des informations. Suite à la dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier, il s'est avéré nécessaire de produire des séries s'appuyant sur des estimations en date réelle. Les estimations en date réelle du nombre de logements commencés diffèrent des données en date de prise en compte pour deux raisons : d'une part, elles comptabilisent l'ouverture du chantier à sa date réelle d'évènement ; d'autre part, elles corrigent le défaut d'exhaustivité constaté dans la collecte des déclarations d'ouverture de chantiers. Le nombre de logements effectivement commencés sur le territoire avoisine en 2014 les 356 000 unités, soit une correction à la hausse de 58 600 logements par rapport aux déclarations prises en compte au cours de cette année.

04 / CONSTRUCTION

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le nombre des mises en chantier atteint en 2014, 356 200 unités soit une baisse de 11,3 % par rapport à l'année 2013. Ce chiffre est nettement inférieur à la moyenne des dix dernières années (418 800 unités) et il faut remonter 5 ans en arrière pour retrouver un niveau aussi bas, puisqu'en 2009, 346 800 mises en chantier avaient été dénombrées.



SELON LE TYPE	MISES EN CHANTIER		
	2013	2014	VARIATION
INDIVIDUELS PURS	128 800	104 700	-18,7 %
INDIVIDUELS GROUPÉS	50 800	39 000	-23,2 %
COLLECTIFS	199 900	186 700	-6,6 %
LOGEMENTS EN RÉSIDENCE	22 200	25 800	16,2 %
TOTAL	401 700	356 200	-11,3 %

Individuels purs : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Individuels groupés : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux

Collectif : il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

En résidence : sont des logements construits pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

Les mises en chantier sont en baisse dans l'ensemble des régions à l'exception de l'Alsace (+7,1 %). Le Limousin enregistre la plus forte (-23,2 %), l'Aquitaine la plus faible (-4,1 %).

RÉGIONS	MISES EN CHANTIER			
	2014	2013	ÉVOLUTION ANNUELLE	STRUCTURE
ALSACE	10 500	9 800	7,1 %	2,9 %
AQUITAINE	25 900	27 000	-4,1 %	7,3 %
AUVERGNE	5 400	6 500	-16,9 %	1,5 %
BASSE-NORMANDIE	6 200	7 600	-18,4 %	1,7 %
BOURGOGNE	5 200	6 700	-22,4 %	1,5 %
BRETAGNE	19 400	22 700	-14,5 %	5,4 %
CENTRE	10 300	12 600	-18,3 %	2,9 %
CHAMPAGNE-ARDENNE	4 400	5 600	-21,4 %	1,2 %
CORSE	3 800	4 500	-15,6 %	1,1 %
FRANCHE-COMTÉ	4 100	5 300	-22,6 %	1,2 %
HAUTE-NORMANDIE	8 200	10 000	-18,0 %	2,3 %
ÎLE-DE-FRANCE	56 500	61 600	-8,3 %	15,9 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	19 900	21 800	-8,7 %	5,6 %
LIMOUSIN	2 100	2 900	-27,6 %	0,6 %
LORRAINE	8 200	10 300	-20,4 %	2,3 %
MIDI-PYRÉNÉES	19 900	22 000	-9,5 %	5,6 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	15 900	19 600	-18,9 %	4,5 %
PAYS DE LA LOIRE	22 400	24 800	-9,7 %	6,3 %
PICARDIE	6 500	7 800	-16,7 %	1,8 %
POITOU-CHARENTES	8 900	11 600	-23,3 %	2,5 %
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	32 600	34 700	-6,1 %	9,1 %
RHÔNE-ALPES	45 900	50 400	-8,9 %	12,9 %
DÉPARTEMENT D'OUTRES MER	14 000	15 900	-11,9 %	4,1 %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	342 200	385 800	-11,3 %	96,0 %
FRANCE ENTIÈRE	356 200	401 700	-11,3 %	100,0 %

CONSTRUCTION DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS

25,3 millions de m² de locaux non résidentiels ont été mis en chantier au cours de l'année 2014. Ce volume est en baisse de 8,8 % par rapport à celui observé en 2013.

À l'exception des locaux d'exploitation agricole ou forestière (+2,3 %), tous les secteurs sont orientés à la baisse par rapport à 2013.

TYPE DE LOCAL	VOLUME (EN M ²)	ÉVOLUTION ANNUELLE	STRUCTURE
HÉBERGEMENT HÔTELIER	643 923	-8,0 %	2,5 %
BUREAU	2 946 270	-16,4 %	11,6 %
COMMERCE	3 389 250	-2,3 %	13,4 %
ARTISANAT	907 156	-20,0 %	3,6 %
BÂTIMENT INDUSTRIEL	2 647 994	-9,5 %	10,5 %
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	6 458 943	2,3 %	25,5 %
ENTREPÔT	3 333 821	-5,2 %	13,2 %
BÂTIMENT DE SERVICE PUBLIC	4 978 085	-19,2 %	19,7 %
SURFACE TOTALE DES LOCAUX	25 305 442	-8,8 %	100,0 %

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

Source : SOeS, ECLN, Markémétron, FNAIM

05 / COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

En 2014, le nombre de réservations à la vente atteint 85 821 en France métropolitaine, en baisse de 3,9 % par rapport à l'année 2013. Ce chiffre est le plus faible sur les dix dernières années à l'exception de l'année 2008 pour laquelle 78 507 logements ont été réservés.

Le nombre de réservations de maisons individuelles est en forte baisse de 17,6 % à 7 263 unités. Celui des appartements a légèrement baissé de 2,4 % à 78 558 unités.

APPARTEMENT	VENTES		PRIX (EN €/M ²)	
	VOLUME	ÉVOLUTION ANNUELLE	NIVEAU	ÉVOLUTION ANNUELLE
1 PIÈCE	7 827	-15,2 %	4 657	0,2 %
2 PIÈCES	29 319	-2,8 %	3 895	0,2 %
3 PIÈCES	29 590	0,6 %	3 670	-0,7 %
4 PIÈCES OU PLUS	11 822	1,0 %	4 006	0,0 %
ENSEMBLE	78 558	-2,4 %	3 862	-0,4 %

MAISONS	VENTES		PRIX (EN €)	
	VOLUME	ÉVOLUTION ANNUELLE	NIVEAU	ÉVOLUTION ANNUELLE
MOINS DE 4 PIÈCES	1 482	-24,2 %	208 300	1,4 %
4 PIÈCES	4 316	-11,5 %	244 700	3,7 %
5 PIÈCES OU PLUS	1 465	-26,2 %	320 800	0,7 %
ENSEMBLE	7 263	-17,6 %	252 600	2,0 %

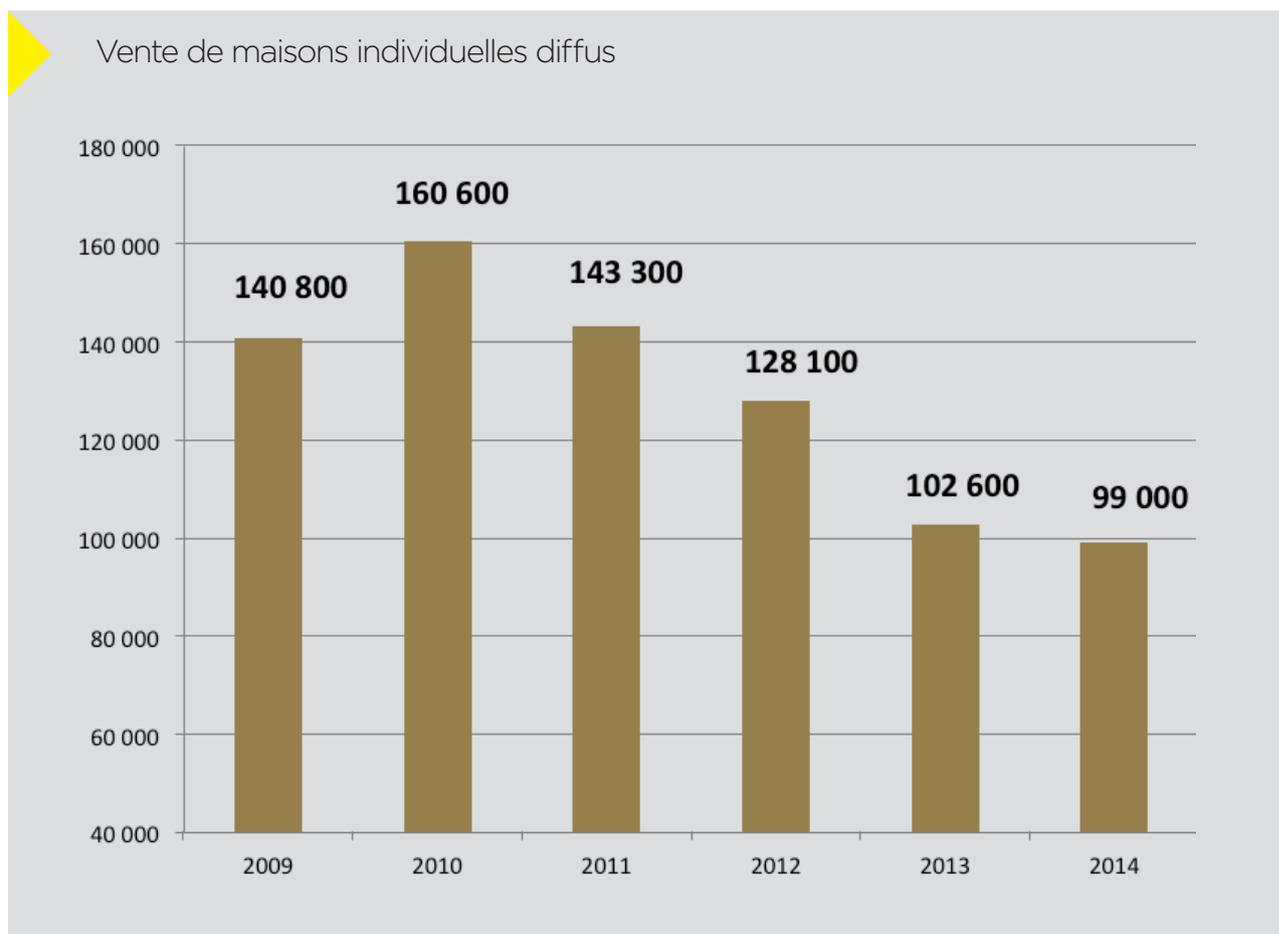
Le prix de vente moyen des appartements est quasiment stable à 3 862 €/m² sur un an. Il se situe entre 3 670 €/m² pour les 3 pièces et 4 657 €/m² pour les studios. Celui des maisons augmente de 2 % sur un an pour s'établir à 252 600 € avec un minimum pour les moins de 4 pièces de 208 300 € et un maximum pour les 5 pièces ou plus de 320 800€.

Le nombre de réservations à la vente (appartements et maisons confondus) enregistre la plus forte baisse en Champagne-Ardenne (-47,1 %) et la plus forte hausse en Bourgogne (+12,8 %). L'évolution des prix moyens des appartements s'échelonne entre -5,2 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur et +6,3 % en Franche-Comté. Quant aux maisons, l'évolution s'échelonne entre une baisse de -6,8 % en Auvergne et une hausse de +27,9 % en Corse.

2014	VENTES		PRIX MOYEN			
	ENSEMBLE		APPARTEMENTS		MAISONS	
	VOLUME	ÉVOLUTION	NIVEAU	ÉVOLUTION	NIVEAU	ÉVOLUTION
ALSACE	3 168	9,2 %	3 301	5,5 %	214 464	-6,0 %
AQUITAINE	5 829	-7,4 %	3 602	-0,3 %	216 551	-1,2 %
AUVERGNE	522	11,3 %	2 907	-0,6 %	197 267	-6,8 %
BASSE-NORMANDIE	975	-33,1 %	3 752	1,9 %	204 755	7,5 %
BOURGOGNE	801	12,8 %	2 949	3,1 %	197 670	3,7 %
BRETAGNE	3 074	-12,4 %	3 202	1,1 %	217 088	3,9 %
CENTRE	1 507	-17,6 %	3 081	-3,0 %	193 754	1,1 %
CHAMPAGNE-ARDENNE	433	-47,1 %	3 151	-4,7 %	207 520	8,1 %
CORSE	1 255	-16,4 %	3 439	-1,7 %	391 682	27,9 %
FRANCHE-COMTÉ	674	-2,0 %	2 952	6,3 %	189 759	1,0 %
HAUTE-NORMANDIE	1 004	-10,0 %	3 148	-1,9 %	201 747	NR
ILE DE FRANCE	22 029	-6,3 %	4 704	0,7 %	328 081	-1,1 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	5 148	1,7 %	3 565	-1,3 %	224 499	4,3 %
LIMOUSIN	89	-19,1 %	2 664	5,3 %	NR	NR
LORRAINE	1 063	-12,6 %	2 678	-0,4 %	186 424	-1,0 %
MIDI-PYRÉNÉES	4 880	-3,3 %	3 377	-1,9 %	227 183	-0,8 %
NORD-PAS DE CALAIS	3 027	3,1 %	3 150	-0,2 %	223 118	3,3 %
PAYS DE LA LOIRE	4 603	-5,5 %	3 431	-0,2 %	203 475	1,1 %
PICARDIE	792	-9,3 %	2 991	-3,6 %	182 744	-4,2 %
POITOU-CHARENTES	899	-7,7 %	3 727	-2,3 %	242 015	-3,8 %
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	10 797	3,3 %	4 015	-5,2 %	276 833	-0,7 %
RHÔNE-ALPES	13 252	2,1 %	3 757	1,2 %	293 702	4,4 %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	85 821	-3,9 %	3 862	-0,4 %	252 614	2,0 %

VENTES DES MAISONS INDIVIDUELLES EN SECTEUR DIFFUS

Selon l'UMF, le nombre de vente de maisons individuelles commercialisées en secteur diffus atteint 99 000 en 2014, en baisse de 4 % par rapport à l'année 2013. Par rapport au point haut atteint en 2010, il est en baisse de 38,4 %, soit quasiment la perte de deux ventes sur cinq.



MARCHÉ DE L'ANCIEN

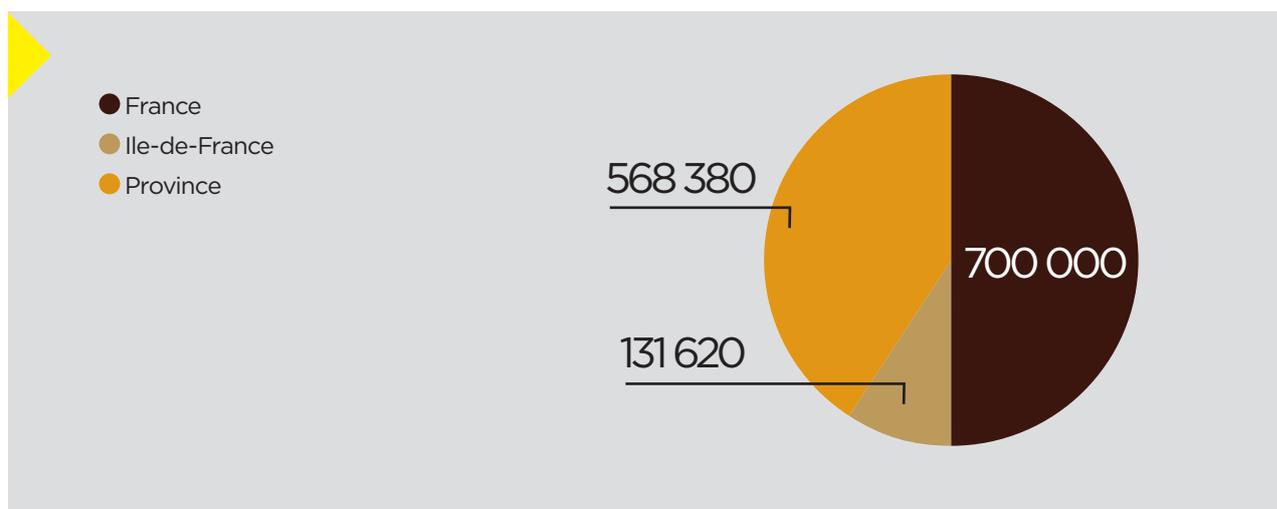
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, FNAIM

06 / MARCHÉ DE L'ANCIEN

VOLUME DE VENTES DANS L'ANCIEN

Le nombre des ventes des appartements et maisons anciens confondus est estimé à 700 000 en 2014, en baisse de 2,4 % par rapport à 2013.

Le marché provincial pèse 82,2 % de l'ensemble des ventes contre 18,8 % en Ile-de-France. En outre, ce marché enregistre une baisse plus marquée (-2,7 %) qu'en Ile de France (-1,1 %).

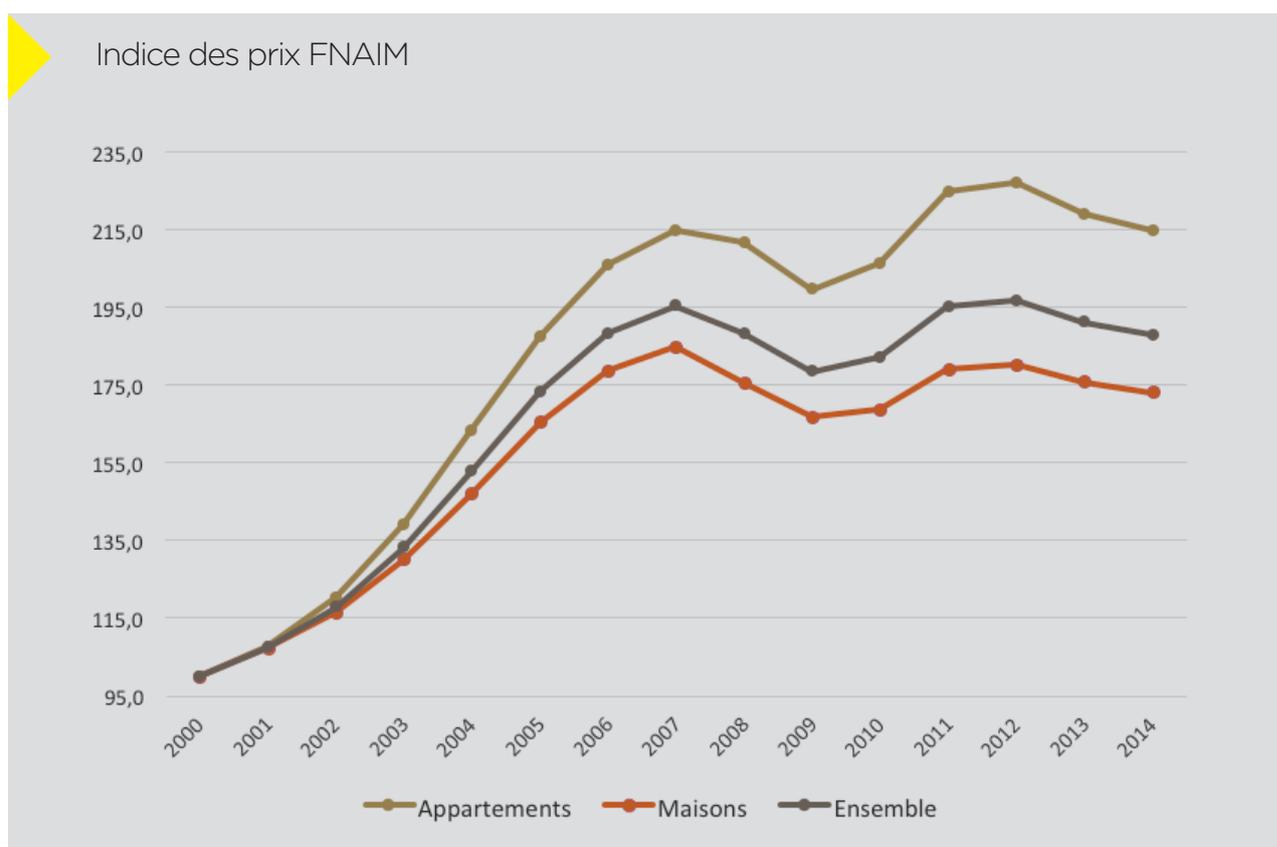


Le nombre total de ventes en région enregistre la plus forte baisse en Poitou-Charentes (-6,7 %) et la plus forte hausse en Corse (+5,6 %).

RÉGIONS	VOLUME DE VENTES EN 2014		
	NOMBRE	ÉVOLUTION ANNUELLE	STRUCTURE
ALSACE-LORRAINE	33 522	-4,6 %	4,8 %
AQUITAINE	38 714	-4,7 %	5,5 %
AUVERGNE	17 310	-0,1 %	2,5 %
BASSE-NORMANDIE	16 643	-1,1 %	2,4 %
BOURGOGNE	19 054	-4,1 %	2,7 %
BRETAGNE	37 392	-3,9 %	5,3 %
CENTRE	27 132	-5,7 %	3,9 %
CHAMPAGNE-ARDENNE	12 977	-1,7 %	1,9 %
CORSE	3 623	5,6 %	0,5 %
DOM	7 690	5,3 %	1,1 %
FRANCHE-COMTE	13 079	1,3 %	1,9 %
HAUTE-NORMANDIE	16 492	-0,4 %	2,4 %
ILE-DE-FRANCE	131 620	-1,1 %	18,8 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	37 137	-0,9 %	5,3 %
LIMOUSIN	9 489	-2,5 %	1,4 %
MIDI-PYRENEES	33 267	-1,8 %	4,8 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	32 884	-3,8 %	4,7 %
PAYS DE LA LOIRE	42 824	-0,5 %	6,1 %
PICARDIE	17 245	-1,2 %	2,5 %
POITOU-CHARENTES	22 951	-6,7 %	3,3 %
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	58 645	-3,3 %	8,4 %
RHONE-ALPES	70 309	-2,4 %	10,0 %
FRANCE ENTIÈRE	700 000	-2,4 %	100,0 %

PRIX DES VENTES DANS L'ANCIEN

En 2014, les prix de l'ancien sont en baisse de 1,7 % sur un an dans l'ensemble, avec une baisse plus marquée pour les appartements (-1,9 %) que pour les maisons (-1,5 %). Les prix franciliens sont également en baisse de 1,5 %, et cette baisse est autant due à l'évolution du prix des appartements (-1,5 %) qu'à celle des maisons (-1,6 %). Les prix provinciaux sont en baisse de 1,7 % : et ce, de façon plus marquée pour les appartements (-2,1 %) que pour les maisons (-1,5 %).



RÉGION	APPARTEMENTS		MAISONS	
	PRIX	ÉVOLUTION	PRIX	ÉVOLUTION
ALSACE	2 101	0,4	1 823	-2,7
AQUITAINE	3 241	1,2	1 948	-1,5
AUVERGNE	1 778	-1,8	1 533	0,6
BASSE-NORMANDIE	2 143	-1,3	1 454	1,1
BOURGOGNE	1 738	-3,4	1 436	-4,5
BRETAGNE	2 191	-4,4	1 672	0,4
CENTRE	2 063	-3,7	1 595	-4,0
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 661	-4,2	1 381	-4,3
FRANCHE-COMTE	1 567	-3,8	1 363	-4,6
HAUTE-NORMANDIE	2 143	-1,3	1 874	-5,3
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 291	-0,5	2 098	1,3
LIMOUSIN	1 778	-1,8	1 235	-4,4
LORRAINE	1 768	-4,5	1 392	-2,4
MIDI-PYRENEES	2 265	0,6	1 753	-0,8
NORD-PAS-DE-CALAIS	2 406	0,4	1 941	-5,0
PAYS DE LA LOIRE	2 622	-2,0	1 965	-2,5
PICARDIE	2 406	0,4	1 791	2,7
POITOU-CHARENTES	2 274	-4,9	1 520	0,5
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	3 682	-3,7	3 398	-0,4
RHONE-ALPES	2 609	-2,2	2 173	-3,2

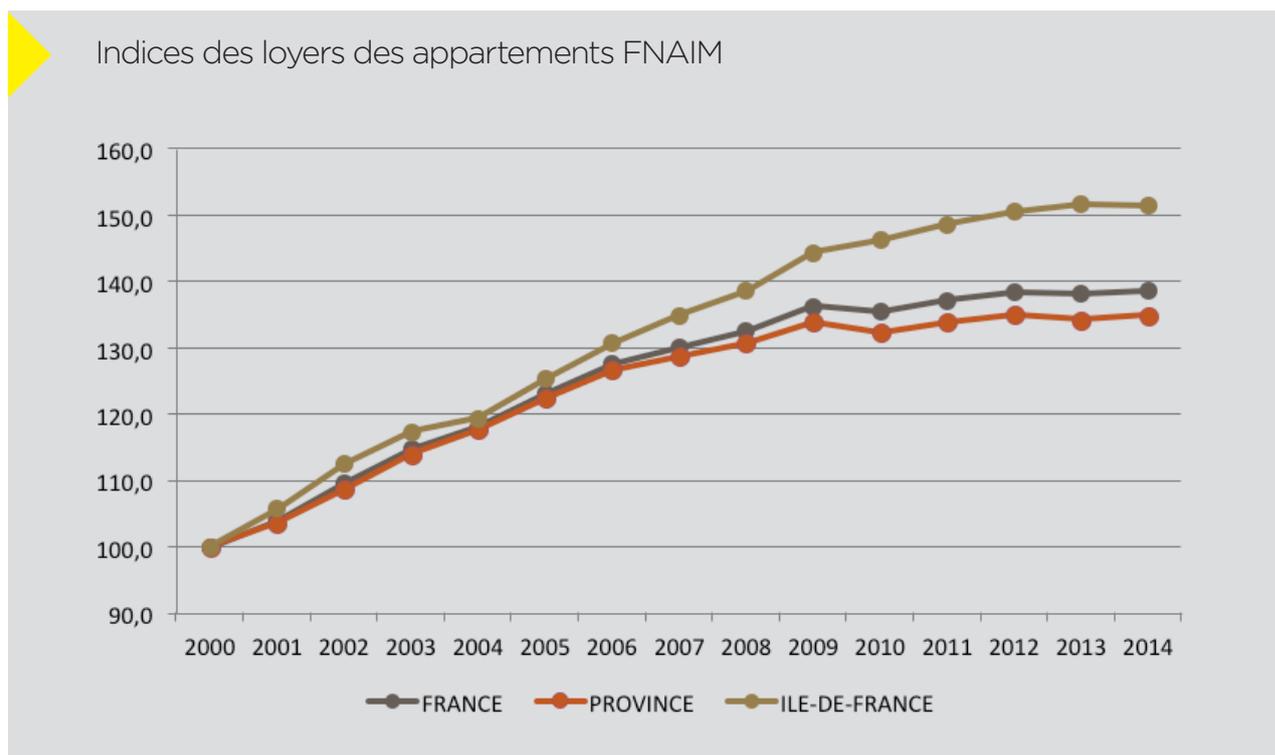
MARCHÉ DE RELOCATION

Source : FNAIM

07 / MARCHÉ DE LOCATION

LOYERS DES APPARTEMENTS

En 2014, le loyer de marché moyen des appartements est estimé à 12,82 €/m² soit une hausse de 0,4 % par rapport à 2013. Cette légère hausse recouvre des situations contrastées : les loyers des appartements diminuent très légèrement en Ile-de-France (-0,1 %), tandis que ceux de Province augmentent de 0,5 %.



Sous l'hypothèse d'un taux de rotation annuel moyen de 17,8 %, le volume de location annuel pourrait être estimé à 1 093 804 unités.

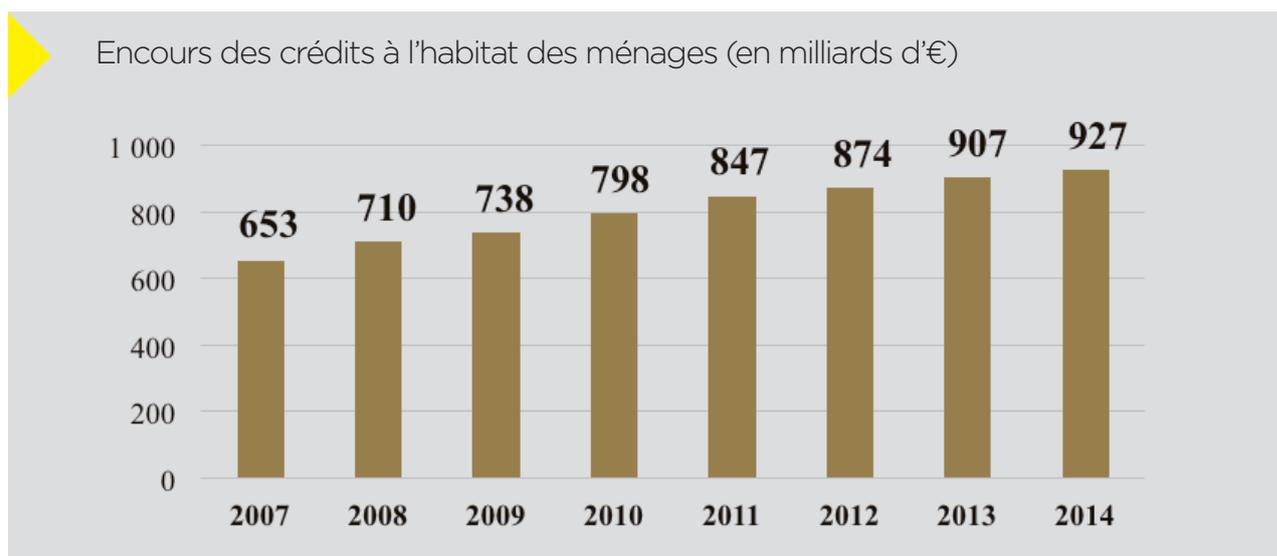
CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

Source : Banque de France, FNAIM

08 / CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

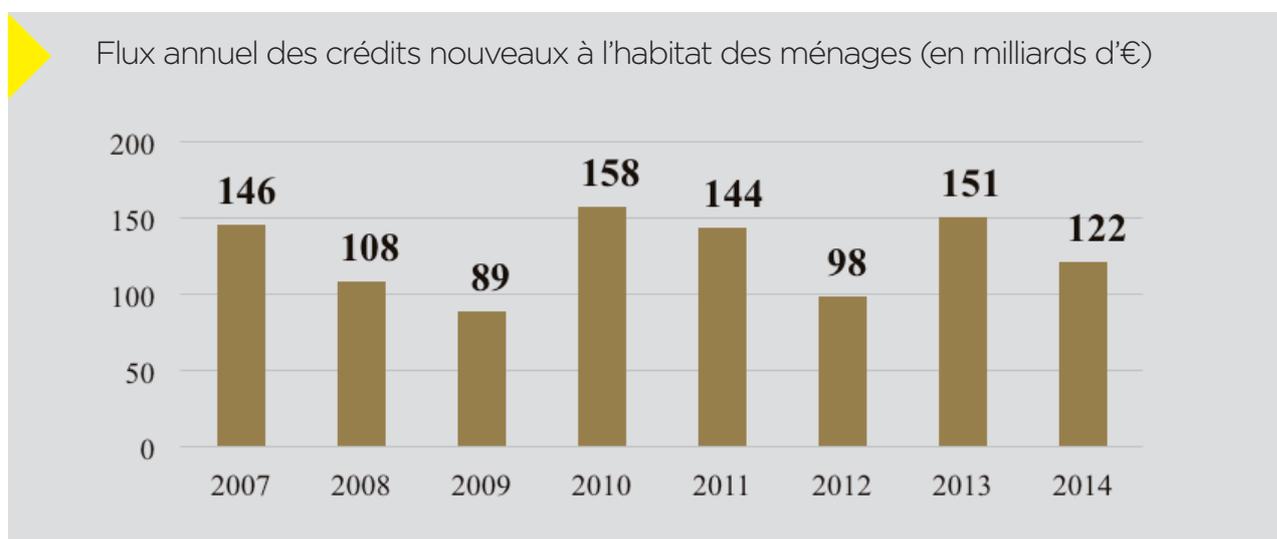
ENCOURS DES CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 927 milliards d'euros en 2014, soit une hausse de 2,2 % par rapport à 2013. À l'exception de l'année 2013, le rythme d'augmentation des encours de crédits n'a fait que ralentir depuis 2010 : +8,2 % en 2010 à +2,2 % en 2014.



FLUX ANNUEL DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT DES MÉNAGES

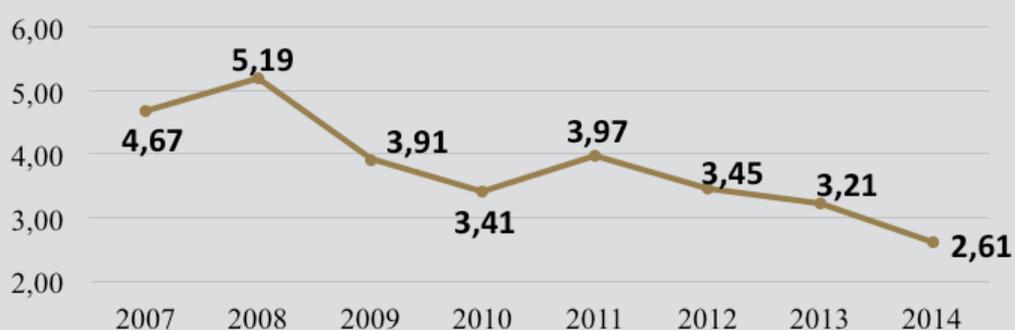
En 2014, le flux annuel des nouveaux crédits (122 milliards d'euros) est en baisse de 19 % par rapport à celui de 2013 (151 milliards d'euros). Sur les 5 dernières années, à l'exception de 2012, c'est la production la plus faible.



TAUX D'INTÉRÊTS DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT DES MÉNAGES

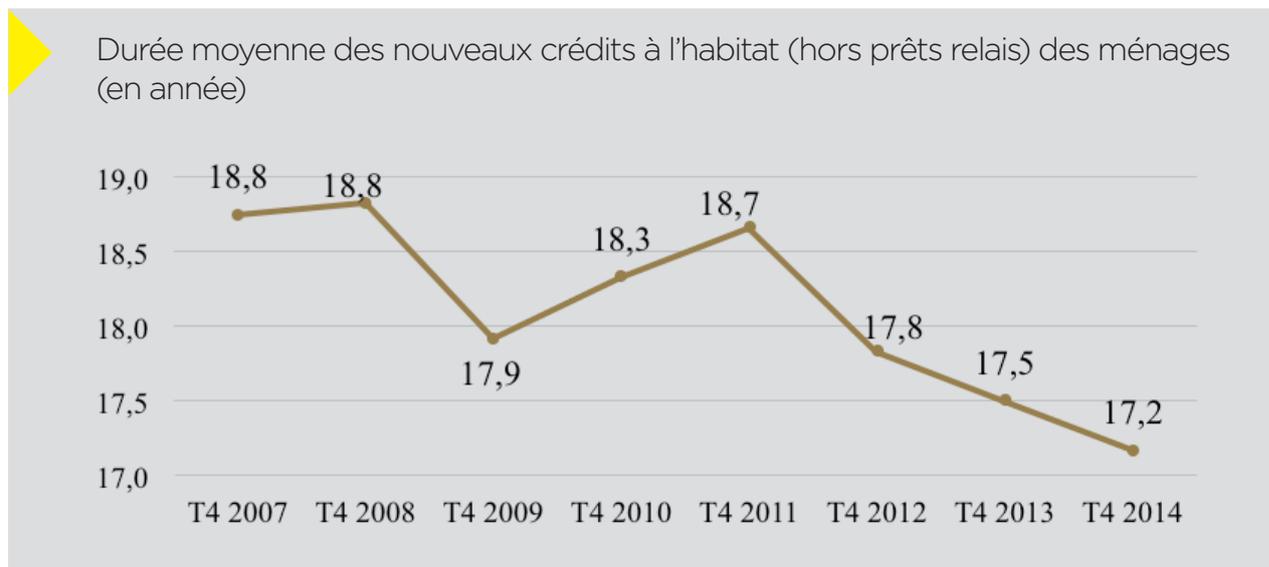
En 2014, le taux d'intérêt annuel moyen des crédits nouveaux à l'habitat des ménages à plus d'un an, est de 2,61 %, soit une baisse de 60 points de base par rapport à celui de 2013. Relativement au point haut de 2008 (5,19 %), la diminution est très sensible : 258 points de base, soit un taux quasiment divisé par 2. La baisse se poursuivait fin 2014 (-9 points de base en décembre par rapport à novembre).

Taux d'intérêt annuel des crédits nouveaux à l'habitat des ménages à plus d'un an



DURÉE MOYENNE DES NOUVEAUX CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

Au 4^{ème} trimestre 2014, la durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat (hors prêts relais) des ménages est de 17,2 années, soit un raccourcissement de la durée de 4 mois par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. La baisse étant d'un an et demi par rapport à la durée moyenne d'emprunt du 4^{ème} trimestre 2011.



DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

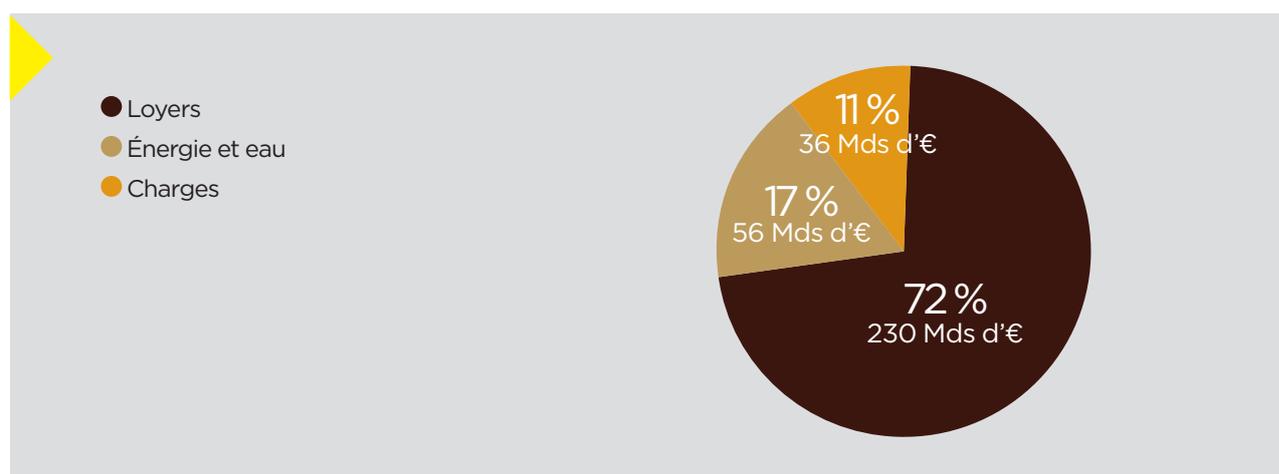
Source : CSL 2013, FNAIM

09 / DÉPENSES DES LOGEMENTS

DÉPENSES COURANTES DES LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2013, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 321,3 milliards d'euros, en hausse de 3 % par rapport à 2012.

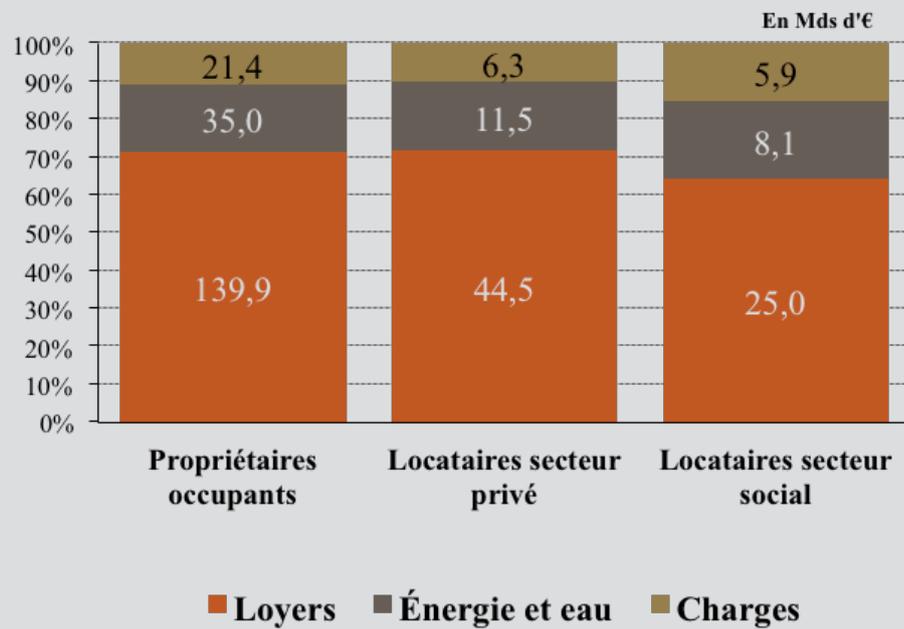
Ces dépenses incluent les loyers réels ou imputés* (230 Mds d'€), les dépenses d'énergie et d'eau (56 Mds d'€) et les charges (11 Mds d'€).



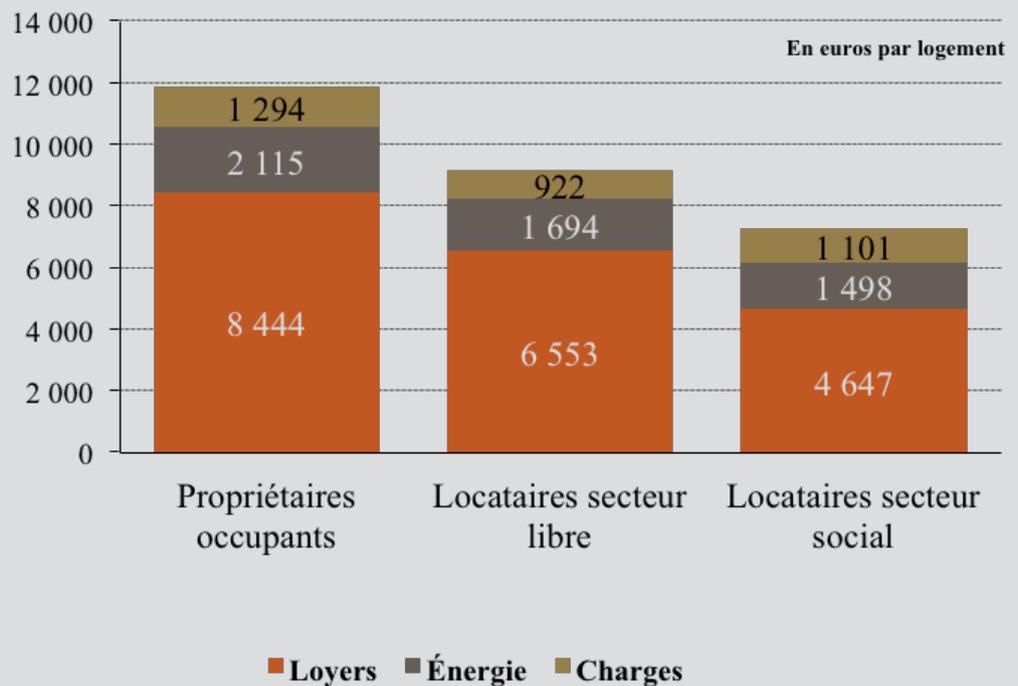
FILIÈRES	MONTANT (MDS D'€)	ÉVOLUTION ANNUELLE	STRUCTURE (EN %)
PROPRIÉTAIRES ACCÉDANT	59	0,4	18,4
PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANT	137	3,8	42,7
LOCATAIRES SECTEUR LIBRE	62	3,1	19,4
LOCATAIRES SECTEUR SOCIAL	39	3,7	12,1
RÉSIDENCES SECONDAIRES	24	2,7	7,3
ENSEMBLE DES DÉPENSES COURANTES	321	3,0	100,0

* Il correspond au loyer fictif que le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé.

Dépenses courantes par filière



Dépenses courantes par logement et filière



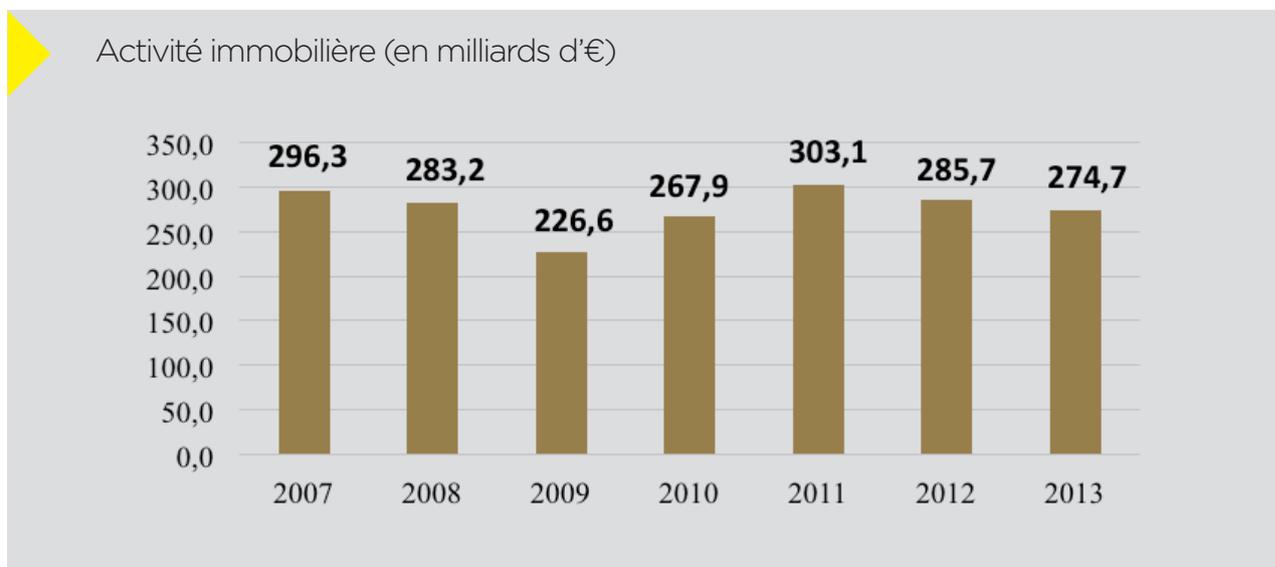
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Source : CSL 2013, FNAIM

10 / ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

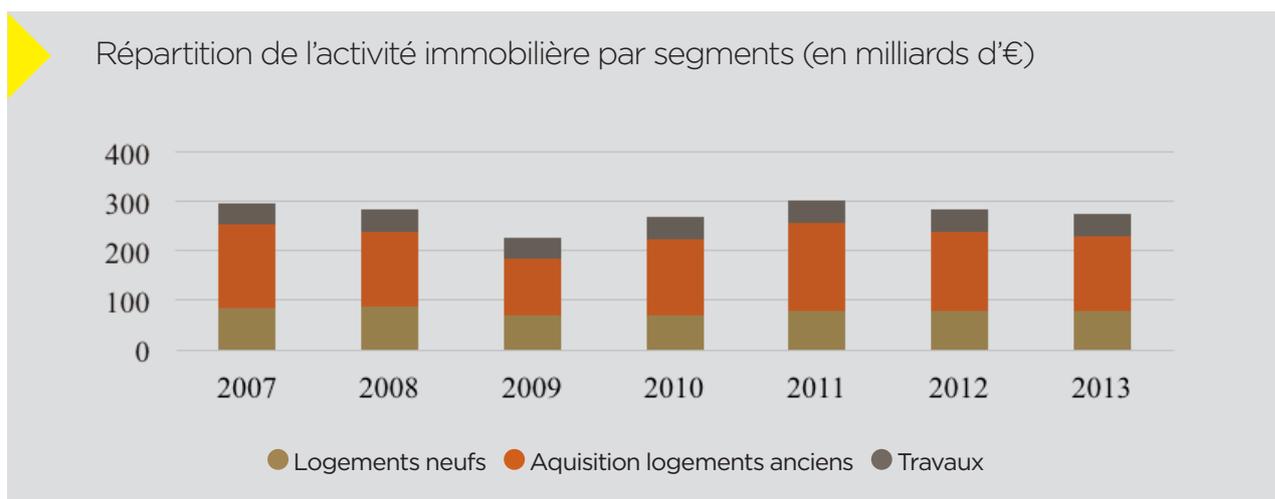
L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière (acquisition de logements neufs, anciens ainsi que les gros travaux) s'élève à 275 milliards d'euros en 2013, soit une baisse de 3,9 % sur un an.



RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE PAR SEGMENTS

Entre 2007 et 2013, la part dans l'activité immobilière des acquisitions de logements anciens passe de 57,3 % à 54,5 %, celle de l'acquisition de logements neufs reste stable en passant de 28,7 % à 28,8 %, et celle des travaux passe de 14 % à 16,7 %.



L'activité immobilière mesure trois types d'opérations :

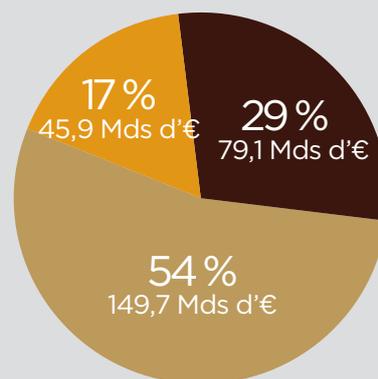
- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur) ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien.
- les acquisitions de logements d'occasion.

Ces opérations s'entendent y compris terrains d'assise pour les logements neufs et anciens et les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

En 2013, l'activité immobilière se répartit pour plus de la moitié dans l'acquisition d'un logement ancien, pour quasiment un tiers dans l'achat d'un logement neuf, et pour presque un cinquième dans des travaux.

Activité immobilière par segments en 2013 (en milliards d'€ et en %)

- Logements neufs
- Aquisition logements anciens
- Travaux



LES AIDES ET PRÉLÈVEMENTS SUR LE LOGEMENT

Source : CSL 2013, FNAIM

11 / AIDES ET PRÉLÈVEMENTS LOGEMENT

LES AIDES AU LOGEMENT

Les diverses formes d'aides au logement représentent, en 2013, un avantage pour leurs bénéficiaires de 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Ces aides sont en baisse de 1,2 % par rapport à 2012 et se répartissent entre consommateurs (21,4 Mds d'€) et producteurs (19,3 Mds d'€).

TYPE	MONTANTS (EN MILLIONS D'€)	STRUCTURE
PRESTATIONS SOCIALES (CONSOMMATEURS)	19 942	49 %
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION (PRODUCTEURS)	214	1 %
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (PRODUCTEURS)	3 411	8 %
AVANTAGES FISCAUX	14 519	36 %
AUX CONSOMMATEURS	1 492	4 %
AUX PRODUCTEURS	13 027	32 %
AVANTAGES DE TAUX (PRODUCTEURS)	2 696	7 %
ENSEMBLE DES AIDES	40 782	100 %

Les prestations d'aide au logement sont des aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement (ALF, APL, ALS,...), ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions de l'Action Logement à la mobilité, ...).

- **Les subventions d'exploitation** sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production

- **Les subventions d'investissement** sont également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements. Elles incluent notamment les aides liées aux investissements des bailleurs sociaux ainsi que celles versées par l'Anru et l'Anah.

- **Les avantages de taux** résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux et en résidences principales des ménages (PTZ).

- **Les avantages fiscaux** résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement et concernent donc avant tout les producteurs de service de logement.

PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement nets des avantages fiscaux s'élève à 63,0 milliards d'euros en 2013, soit 3,1 % du PIB. Ils sont hausse de 1,6 % par rapport à 2012.

PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT	MONTANT 2013 (MILLIONS D'€)	2013/2012	STRUCTURE 2013 (EN %)
PRÉLÈVEMENTS SUR LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT	15 682	5,5 %	24,9 %
TVA	11 353	5,1 %	18,0 %
AUTRES TAXES SUR LES PRODUITS	4 329	6,5 %	6,9 %
PRÉLÈVEMENTS SUR LES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT	26 118	4,1 %	41,4 %
CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS	76	-12,6 %	0,1 %
TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES	19 615	4,1 %	31,1 %
TAXES SUR LES CHARGES	1 918	2,5 %	3,0 %
TAXES SUR LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT	4 509	5,1 %	7,2 %
PRÉLÈVEMENTS SUR L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT	12 803	-1,8 %	20,3 %
TAXES D'URBANISME	504	-27,1 %	0,8 %
TVA SUR TERRAINS (NON RÉCUPÉRÉE)	980	0,0 %	1,6 %
TVA SUR LOGEMENTS NEUFS	7 481	0,3 %	11,9 %
TVA SUR DÉPENSES D'AMÉLIORATION ET GROS ENTRETIEN	2 786	-0,2 %	4,4 %
TVA SUR AUTRES FRAIS	1 052	-5,1 %	1,7 %
PRÉLÈVEMENTS SUR LES MUTATIONS	8 410	-6,9 %	13,3 %
DMTO BRUTS	7 639	-	12,1 %
SALAIRE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES	163	-6,6 %	0,3 %
IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES	608	-10,7 %	1,0 %
ENSEMBLE DES PRÉLÈVEMENTS	63 013	1,6 %	100,0 %

Des prélèvements liés à la consommation associée au service de logement. Depuis la disparition du droit de bail, les loyers payés par les locataires ne font l'objet d'aucune taxe à la consommation, n'étant pas imposés à la TVA. Ainsi, les taxes retenues dans le CSL touchent les autres consommations associées au service de logement : d'une part la TVA pesant sur ces consommations (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables...) ; d'autre part des taxes pesant sur certains produits comme les taxes sur l'énergie, sur l'eau ou sur les contrats d'assurances.

Des prélèvements liés à la production de service de logement. Depuis la diminution de l'assiette de la contribution sur les revenus locatifs (CRL), les taxes pesant sur le service de logement est également quasi-inexistante. Pour autant, d'autres taxes sont dues par les producteurs de service de logement. D'une part des taxes sur la production de ce service : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu, de la CSG (pour les ménages bailleurs) ou de l'impôt sur les sociétés (pour les bailleurs personnes morales), taxes spécifiques sur certains producteurs (taxe sur les logements vacants, prélèvement sur le potentiel financier des HLM). D'autre part des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service : TVA sur les charges des producteurs et taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

Des prélèvements liés à l'investissement en logement. On retrouve dans cette rubrique des taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements (taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels et sensibles, participation pour dépassement du COS, versement pour dépassement du PLD, taxe départementale pour le financement des CAUE). On y inclut aussi l'ensemble des impositions à la TVA pesant sur l'investissement en logement neuf (TVA sur les logements neufs eux-mêmes, sur les terrains à bâtir, ainsi que sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

Des prélèvements liés aux mutations. Droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux, salaire du conservateur des hypothèques (remplacé à compter du 1er janvier 2013 par la contribution de sécurité immobilière) et impôts sur les plus-values immobilières.

Les prélèvements sont retracés nets des avantages fiscaux. Par exemple, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs est net des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (Besson, Borloo, Scellier, Duflot...). De même, la TFPB est nette des exonérations pour les logements neufs ou pour les logements sociaux mis en place depuis 1973 dans le cadre des dispositifs de financement de l'investissement.

FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Source : Ministère de l'Économie et des Finances - DGFIP, données statistiques 2010

12 / FISCALITÉS DES REVENUS FONCIERS

REVENUS FONCIERS

Le régime micro foncier est utilisé par 32,2 % des bailleurs avec 1 482 232 foyers déclarants. Le régime réel représente 67,8 % des bailleurs, dont 2 238 357 déclarant un revenu foncier et 889 118 foyers un déficit.

Les bailleurs non imposables représentent 24,1 % de l'ensemble des bailleurs déclarants. La part de ceux d'entre eux concernés par le régime micro étant de 34,5 %, celle de ceux ayant choisi le régime réel étant de 17,8 %, et enfin celle de ceux déclarant un déficit est de 22,4 %.

CATÉGORIE DE REVENUS		IMPOSABLES		NON IMPOSABLES	
		NOMBRE DE FOYERS	MONTANT DES REVENUS DÉCLARÉS	NOMBRE DE FOYERS	MONTANT DES REVENUS DÉCLARÉS
REVENUS FONCIERS régime micro		970 324	5 574	511 908	2 070
REVENUS FONCIERS régime réel	- revenus	1 839 338	25 279	399 019	2 174
	- déficits	690 395	11 132	198 723	3 189

(montants en millions d'euros)

LA STRUCTURE RÉGIONALE DES FOYERS FISCAUX DÉCLARANTS

La structure régionale des revenus fonciers déclarés fait ressortir nettement 3 régions : l'Île-de-France (21 %), PACA (11 %), et Rhône-Alpes (10 %). Chacune des autres régions pèse environ 3 %.

RÉGION	NOMBRE DE FOYERS DÉCLARANTS		REVENUS DÉCLARÉS (EN M€)	
	REVENUS FONCIERS	DEFICITS	REVENUS FONCIERS	DEFICITS
ALSACE	99 261	31 178	914	573,9
AQUITAINE	202 119	45 080	1 874	681,4
AUVERGNE	91 067	14 825	631	211,8
BASSE-NORMANDIE	97 054	18 021	738	235,2
BOURGOGNE	110 665	18 444	795	252,4
BRETAGNE	209 229	50 622	1 530	665,0
CENTRE	151 037	32 725	1 191	429,2
CHAMPAGNE-ARDENNE	83 379	15 510	705	222,3
CORSE	15 346	3 031	186	45,1
DRESG	73 626	16 991	864	427,8
FRANCHE-COMTE	69 508	15 391	458	220,0
HAUTE-NORMANDIE	82 681	19 968	776	283,7
ILE-DE-FRANCE	547 584	178 810	7 274	3 319,7
LANGUEDOC-ROUSSILLON	167 873	38 273	1 591	601,0
LIMOUSIN	47 390	8 264	325	119,2
LORRAINE	112 221	26 762	902	470,9
MIDI-PYRENEES	192 488	41 610	1 652	644,9
NORD-PAS-DE-CALAIS	169 006	44 093	1 390	725,0
PAYS DE LA LOIRE	224 655	53 242	1 671	669,9
PICARDIE	93 840	21 414	829	322,0
POITOU-CHARENTES	125 110	23 406	926	316,7
PACA	330 574	70 917	3 860	1 246,9
RHONE-ALPES	371 729	90 153	3 324	1 395,5
<i>TOTAL MÉTROPOLE</i>	<i>3 667 442</i>	<i>878 730</i>	<i>34 407</i>	<i>14 079,6</i>
<i>TOTAL D.O.M.</i>	<i>53 147</i>	<i>10 388</i>	<i>689</i>	<i>241,1</i>
TOTAL FRANCE	3 720 589	889 118	35 096	14 320,7



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

129, RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ
75008 PARIS
TÉL. : 01 44 20 77 00
FAX : 01 42 25 80 84
www.fnaim.fr