



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



# CONFÉRENCE DE PRESSE

23 janvier 2019



#confFNAIM @fnaim



[@jmtorrollion](#)  
Jean Marc Torrollion



[@Loïc\\_Cantin](#)  
Loïc Cantin

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2018

www.fnaim.fr

- ✓ Activité du marché de l'ancien
- ✓ Tendances des prix dans l'ancien
- ✓ Pouvoir d'achat immobilier & dispositif Denormandie
- ✓ Marché du neuf
- ✓ Perspectives 2019
- ✓ Le marché de la location : résultats d'OSLO
- ✓ Propositions politiques de la FNAIM
- ✓ Annexes



# QUI SOMMES-NOUS?

## **# Communauté FNAIM =**

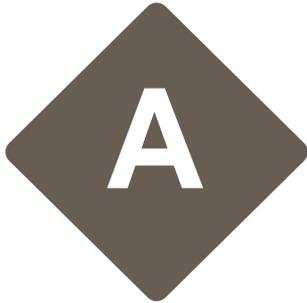
- ✓ 1<sup>ère</sup> communauté européenne de professionnels de l'immo avec 10 000 adhérents

## **# Part de marché et reconnaissance des professionnels**

- ✓ 70% des transactions en France (source CGEDD)
- ✓ Des acteurs aux métiers / titres protégés depuis ELAN

## **# Satisfaction clients**

- ✓ **7,1** /10 satisfaction selon Ifop\_Opinion System ; en hausse depuis 3 ans
- ✓ **73 %** d'intentions de recommandation



# ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

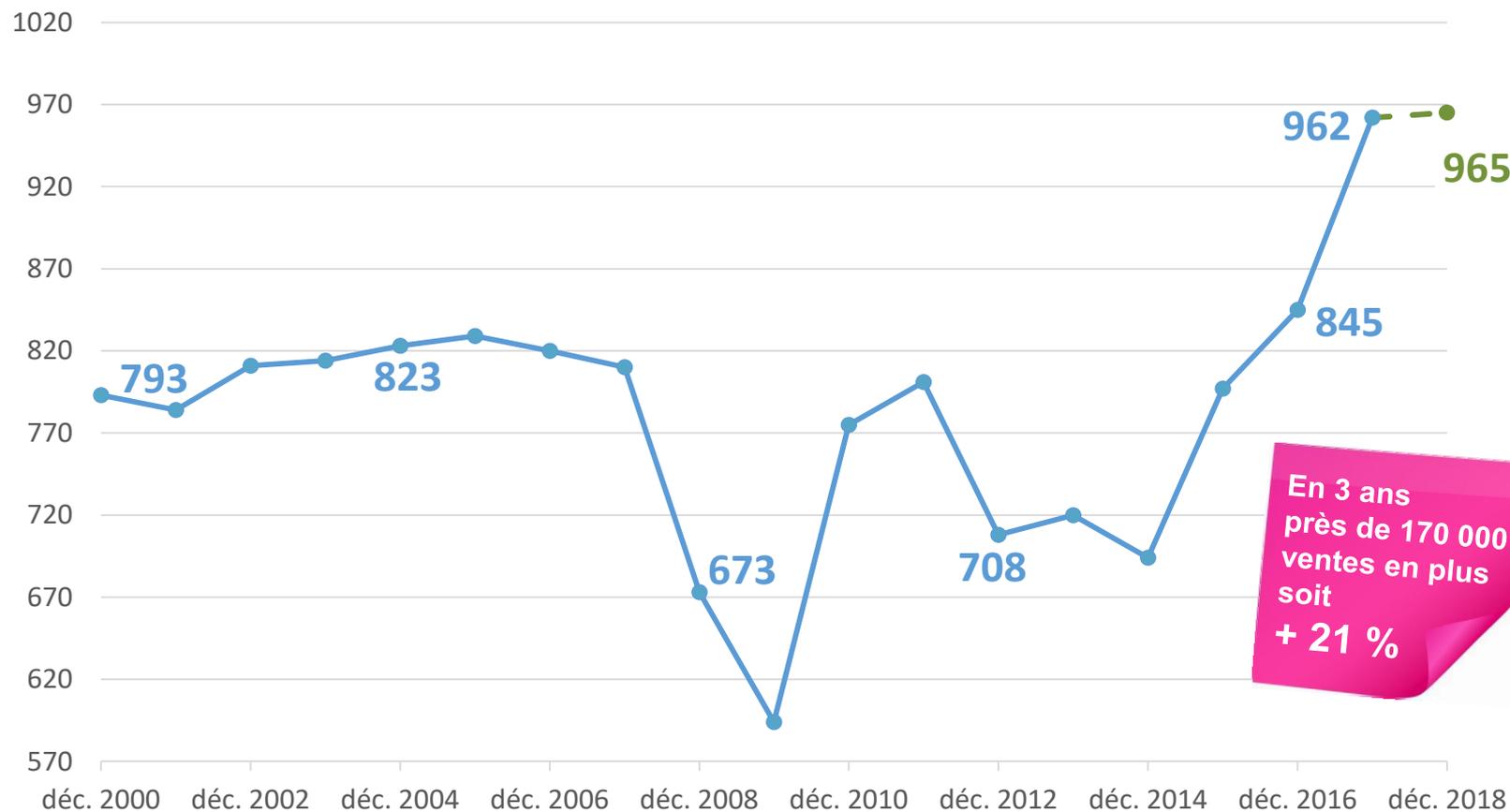


# NOMBRE DE VENTES : APRÈS 3 ANS DE HAUSSE ININTERROMPUE, LE VOLUME DE TRANSACTIONS SE MAINTIENT DURANT L'ANNÉE 2018

www.fnaim.fr

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimation FNAIM pour 2018

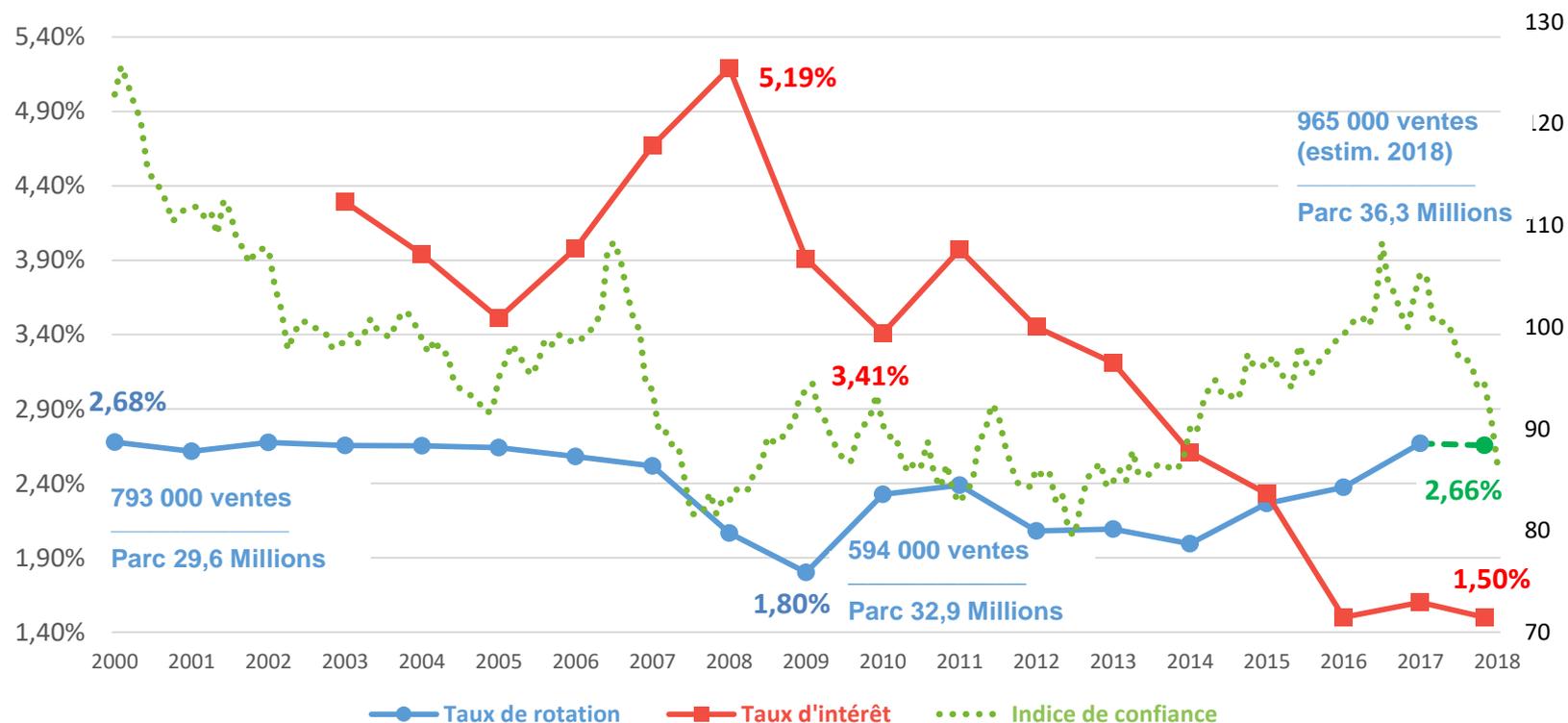
965 000 ventes estimées en 2018, soit **+0,3%** par rapport à 2017



# UNE ROTATION DU PARC TOUJOURS TRÈS ÉLEVÉE

Source : BDF, novembre 2018 (taux d'intérêt), Insee (parc de logements & Indice de confiance des ménages), FNAIM (estimation des ventes à partir des données CGEDD arrêtées à fin novembre)

Le **taux de rotation** se stabilise autour du niveau record du début des années 2000, profitant des **taux d'intérêt** historiquement bas. Néanmoins, la **perte de confiance des ménages** en 2018 laisse présager un début d'inflexion.



Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.



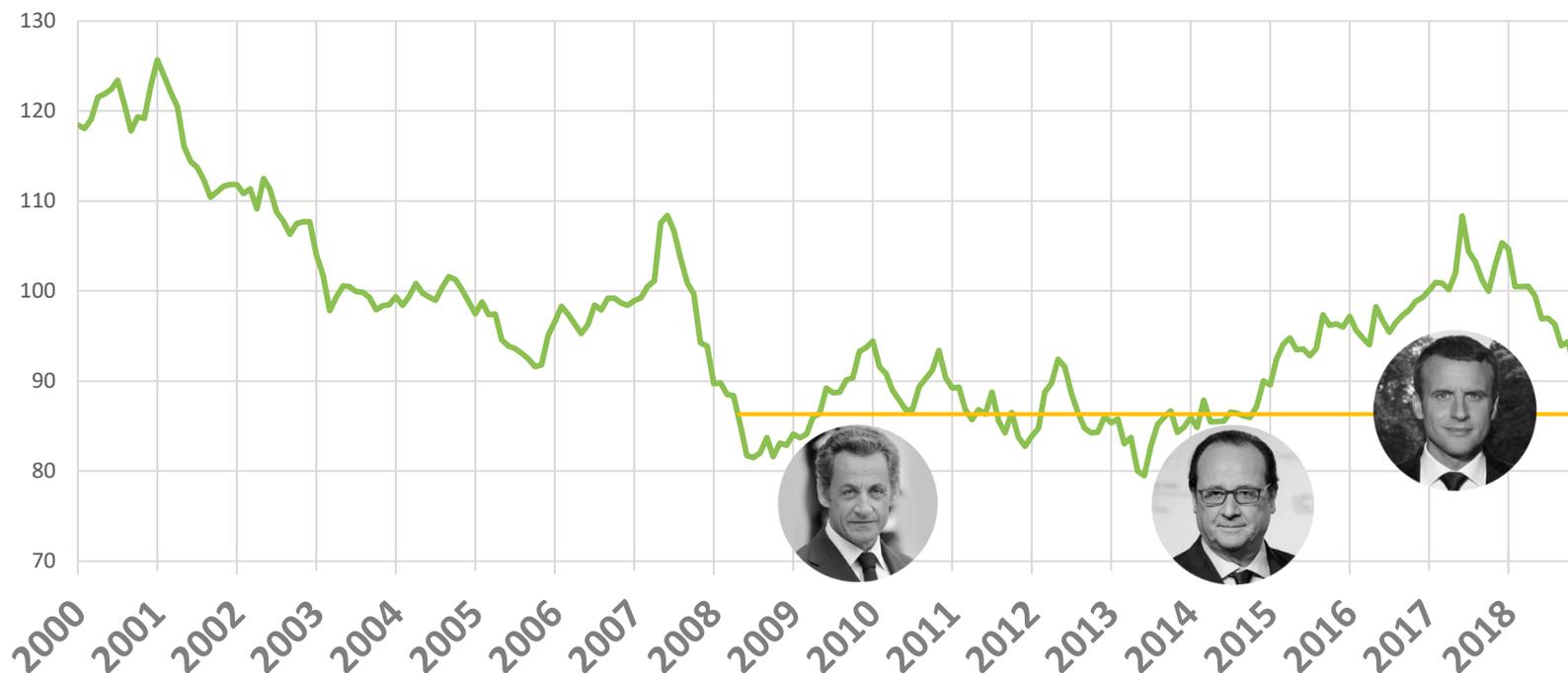
# LA CONFIANCE 2018 DES MÉNAGES EN BAISSSE

Source: Insee (novembre 2018), FNAIM

www.fnaim.fr

En décembre 2018, la **confiance des ménages** dans la situation économique **baisse fortement**. Elle perd 18 points sur l'année 2018.

Elle se rapproche **des valeurs de la période 2008 à 2015**.



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 future.

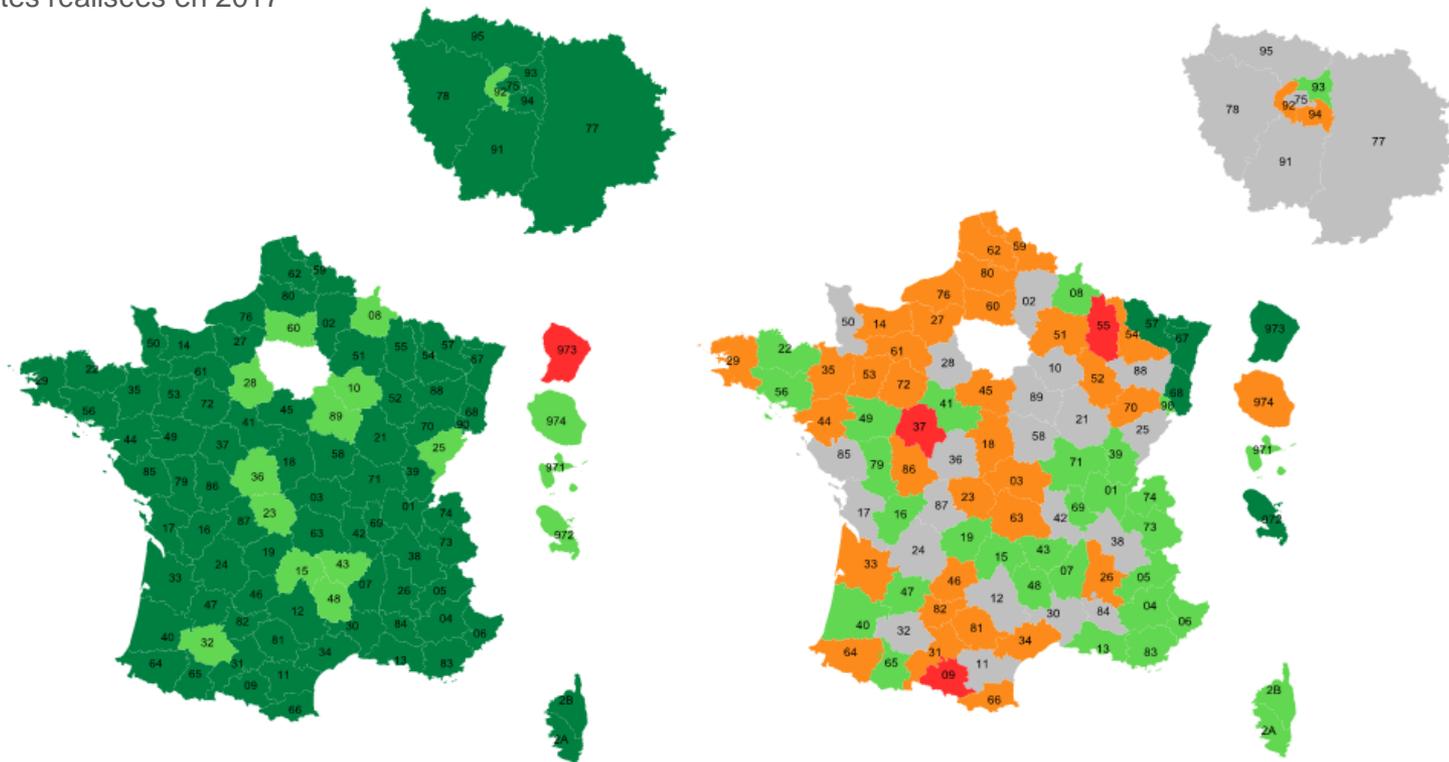
# DES ÉVOLUTIONS DISPARATES

Rappel :

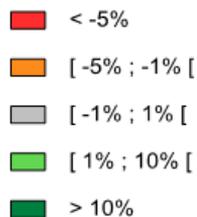
- 965 000 ventes estimées en 2018
- 962 000 ventes réalisées en 2017

Source : FNAIM (estimation des ventes à partir des données CGEDD arrêtées à fin novembre)

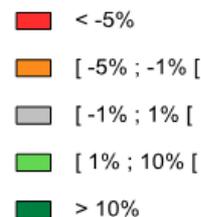
[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)



Variation annuelle des ventes en 2017 (+13.8%)



Variation annuelle des ventes en 2018 (+0,3%)





**B**

# TENDANCE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# DÉCÉLÉRATION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup>

2018/2017

Source : FNAIM (au 31 décembre 2018), INSEE (inflation)

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

  
Inflation  
annuelle : +1,9 %  
(Déc 2018)

  
Rappel inflation  
2017 :  
+1,2 %

## FRANCE ENTIÈRE



**2 620 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 2,7 %**

Rappel 2017  
**+ 4,2 %**

## APPARTEMENTS



**3 513 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 3,8 %**

Rappel 2017  
**+ 4,9 %**

## MAISONS



**2 176 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 1,5 %**

Rappel 2017  
**+ 3,7 %**

# UNE HAUSSE PLUS MARQUÉE EN ÎLE-DE-FRANCE QUE SUR LE RESTE DU TERRITOIRE...

2018 / 2017

Source : FNAIM (au 31 décembre 2018)

www.fnaim.fr



Rappel 2017  
**+ 5,0 %**

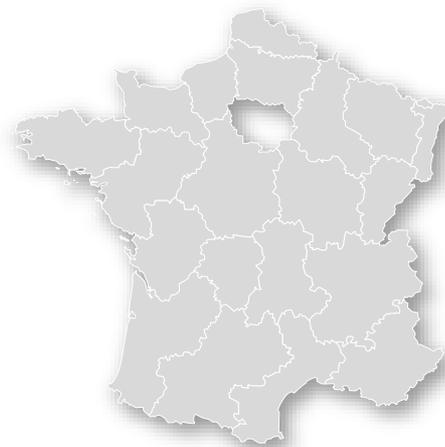
## Île-de-France

Ensemble	4 450 €/m <sup>2</sup>	+ 4,1 %
Appartement	5 628 €/m <sup>2</sup>	+ 4,5 %
Maison	3 216 €/m <sup>2</sup>	+2,1 %

Rappel 2017  
**+ 6,5 %**

## Paris

Appartement	9 636 €/m <sup>2</sup>	+ 5,9 %
-------------	------------------------	---------



Rappel 2017  
**+ 3,9 %**

## Province

Ensemble	2 234 €/m <sup>2</sup>	+ 2,1 %
Appartement	2 754 €/m <sup>2</sup>	+3,1 %
Maison	2 008 €/m <sup>2</sup>	+1,4 %

# ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SUR UN AN CAPITALES RÉGIONALES (APPARTEMENTS)

2018 / 2017

Source : FNAIM (au 31 décembre 2018)

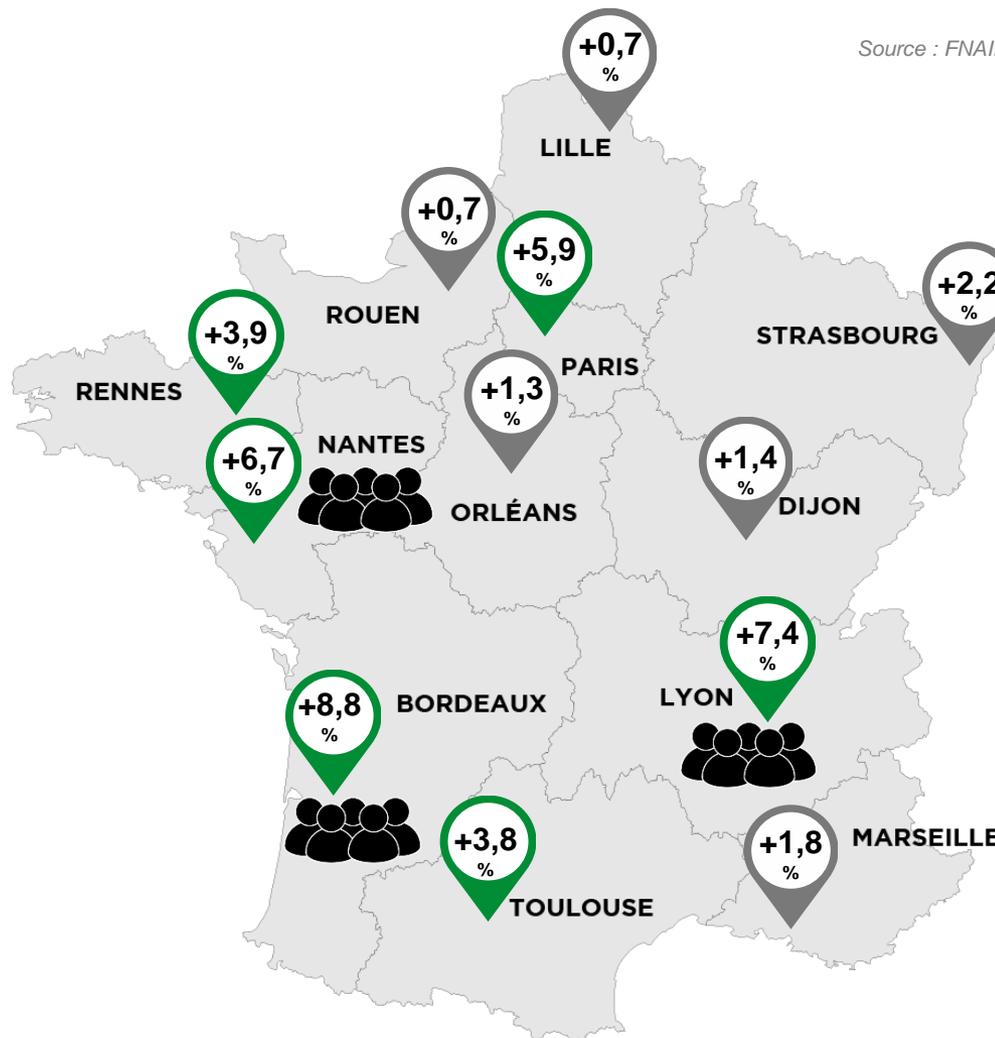
www.fnaim.fr

## Évolution prix vente au m<sup>2</sup>

 < 0%

 Entre 0% et 3%

 > 3%



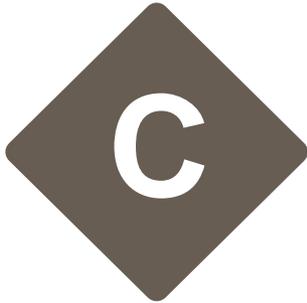
## Hors capitales régionales

Montpellier	3,6%
Nancy	3,0%
Nice	2,8%
Toulon	0,7%
Grenoble	0,1%
Clermont-Ferrand	0%

## Évolution population de 2010 à 2015:

- Nantes +6,5%
- Lyon +6,0%
- Bordeaux +4,4%

 -1,6%  
AJACCIO



# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER & DISPOSITIF DENORMANDIE

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# INDICATEUR DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

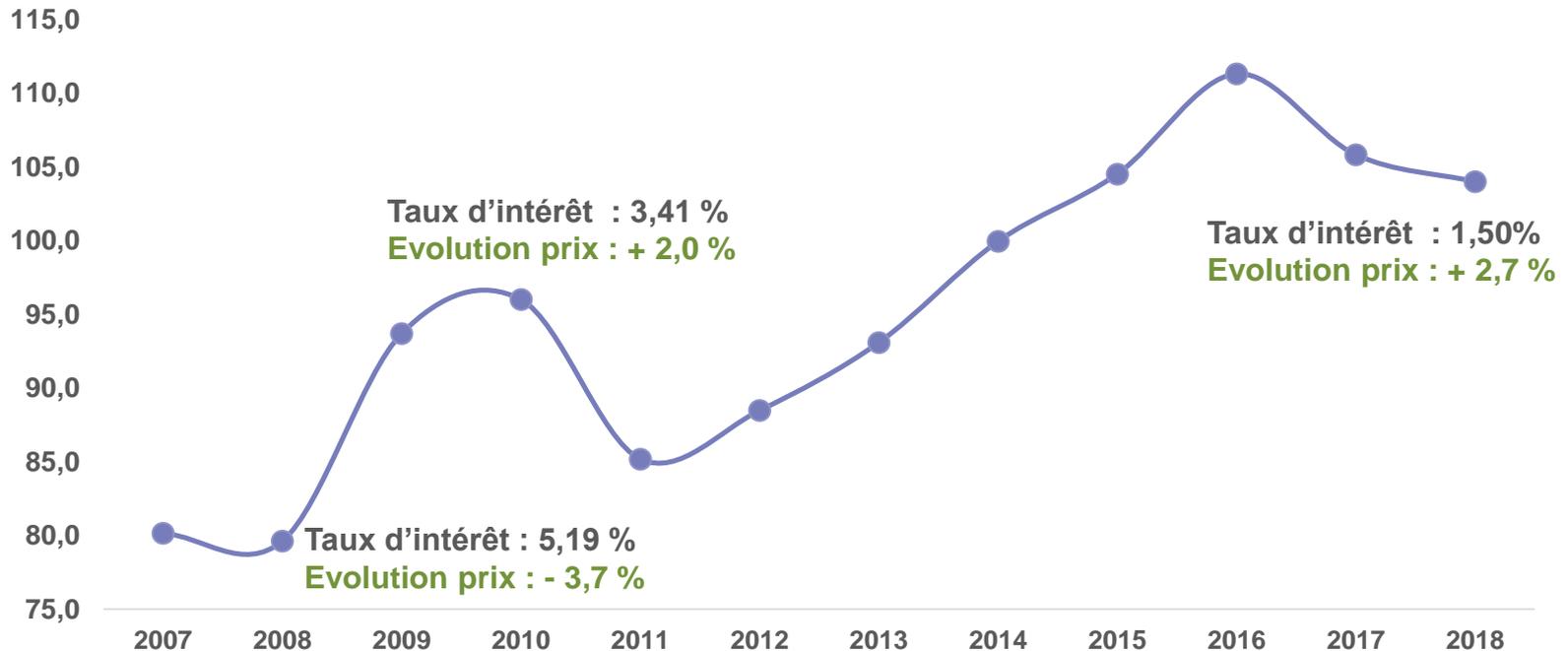


Source : Banque de France (taux, novembre 2018), FNAIM (décembre 2018), base 100 en 2005

www.fnaim.fr

En 2018, la poursuite de l'augmentation des prix (+2,7%) s'est traduite par une baisse de la surface achetable **d'1,4 m<sup>2</sup> en moyenne**, que la baisse des taux (-10 points de base) n'a pas réussi à compenser. Le pouvoir d'achat des ménages demeure cependant bien supérieur à celui de 2010.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages, base 100 = 2005



L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM, reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une mensualité fixe de 1 000 €, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice FNAIM des prix. Cette approche ne tient pas compte des droits de mutation et d'apport personnel.

# ÉVOLUTION SURFACE ACHETABLE SUR 1 AN



Surface achetable en 2018, avec la mensualité permettant en 2017 d'acquérir un logement de 60 m<sup>2</sup>, en tenant compte de l'évolution des prix et des taux pour un crédit de 20 ans

Source : FNAIM (au 31 décembre 2018)

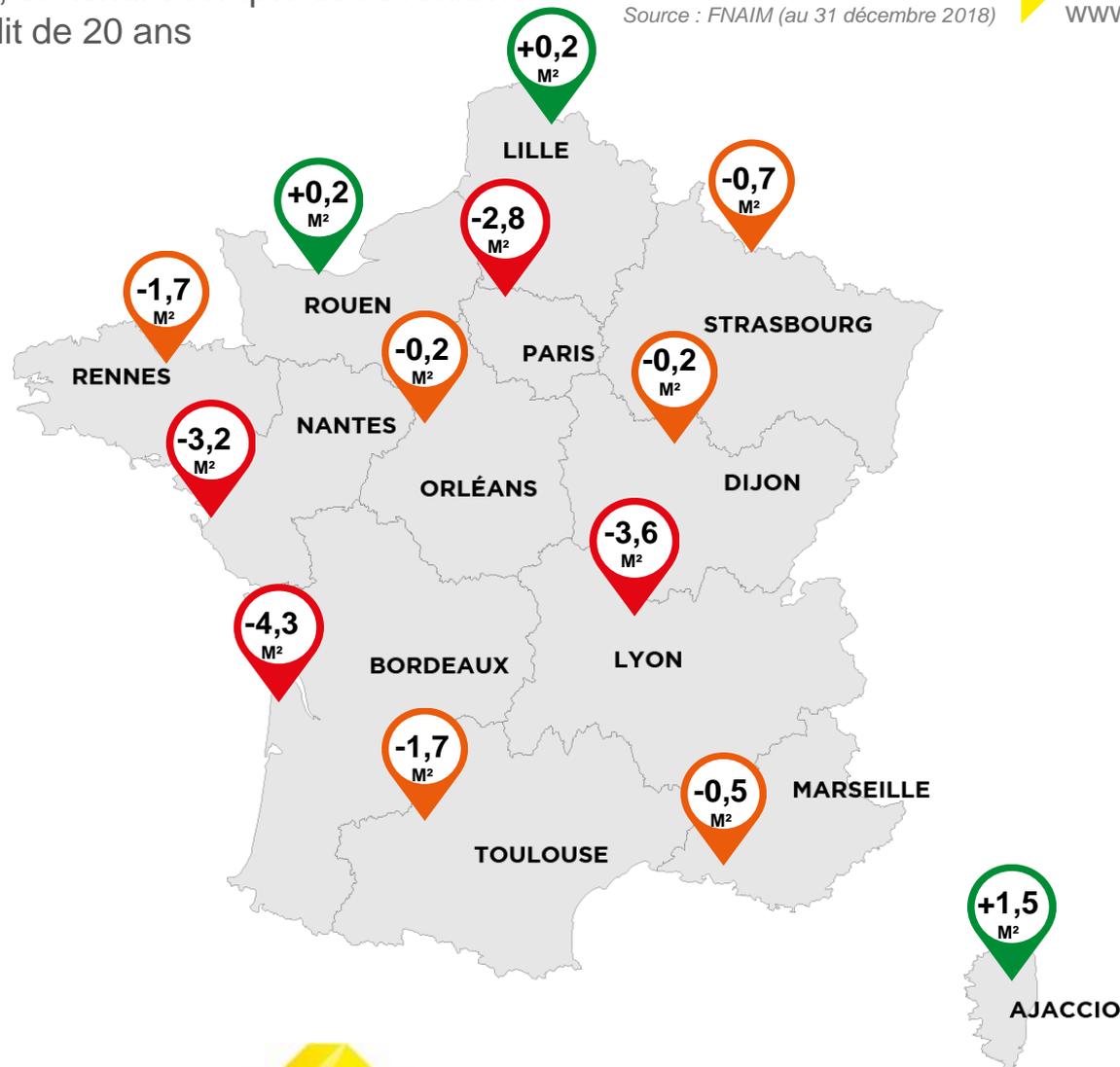
www.fnaim.fr

2018 / 2017

## Evolution (en m<sup>2</sup>)

-  > 0 m<sup>2</sup>
-  de 0 m<sup>2</sup> à -2 m<sup>2</sup>
-  < -2 m<sup>2</sup>

Notons qu'à Lille et Rouen, la baisse des taux (-10 pts de base) a plus d'impact sur la surface achetable que la faible hausse des prix (+0,7%)



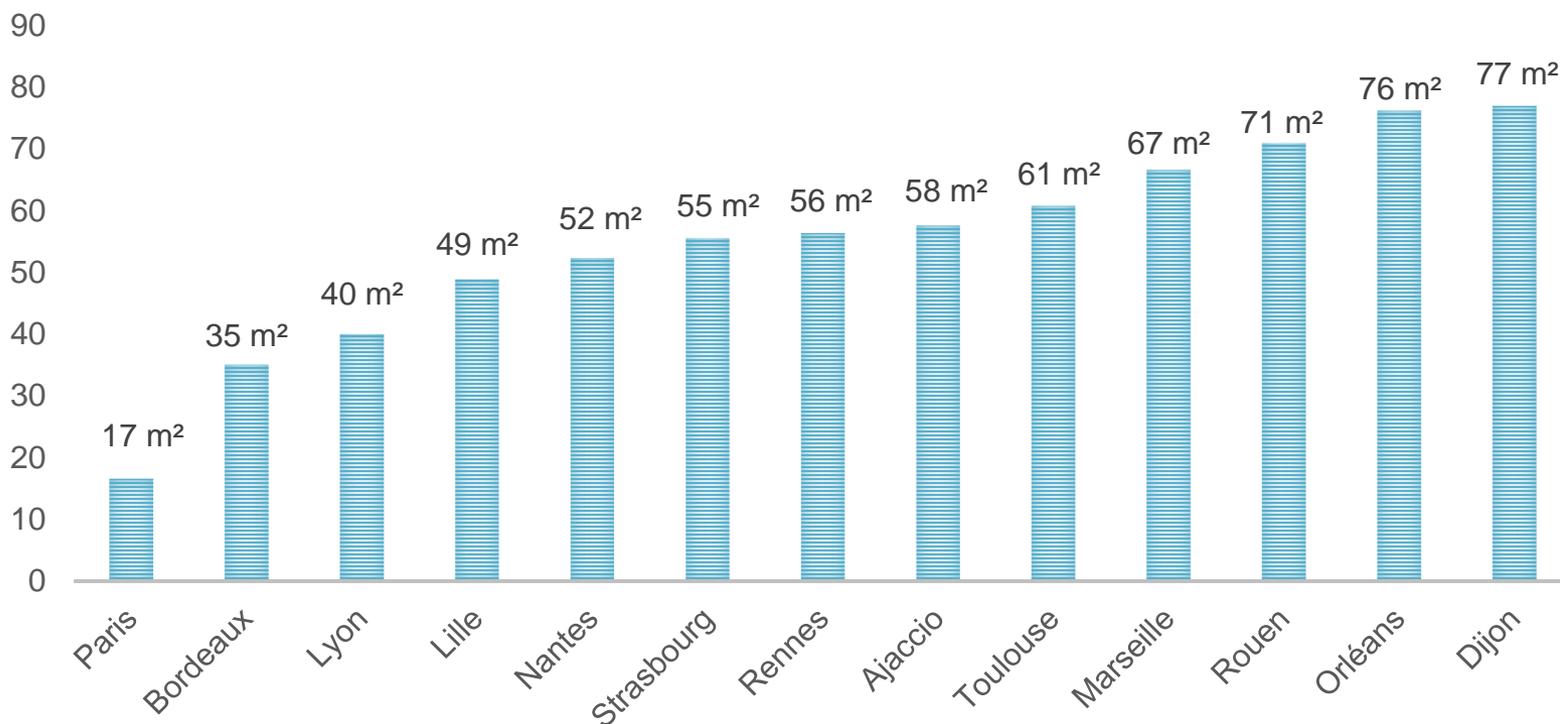
# SURFACE ACHETABLE EN RÉGION EN 2018 AVEC 160 000 € DE BUDGET



Source : Fnaim au 31 décembre 2018

www.fnaim.fr

En 2018, avec 160 000 € de budget (prix médian),  
la surface achetable varie, allant de 17 m<sup>2</sup> à Paris à 77 m<sup>2</sup> à Dijon



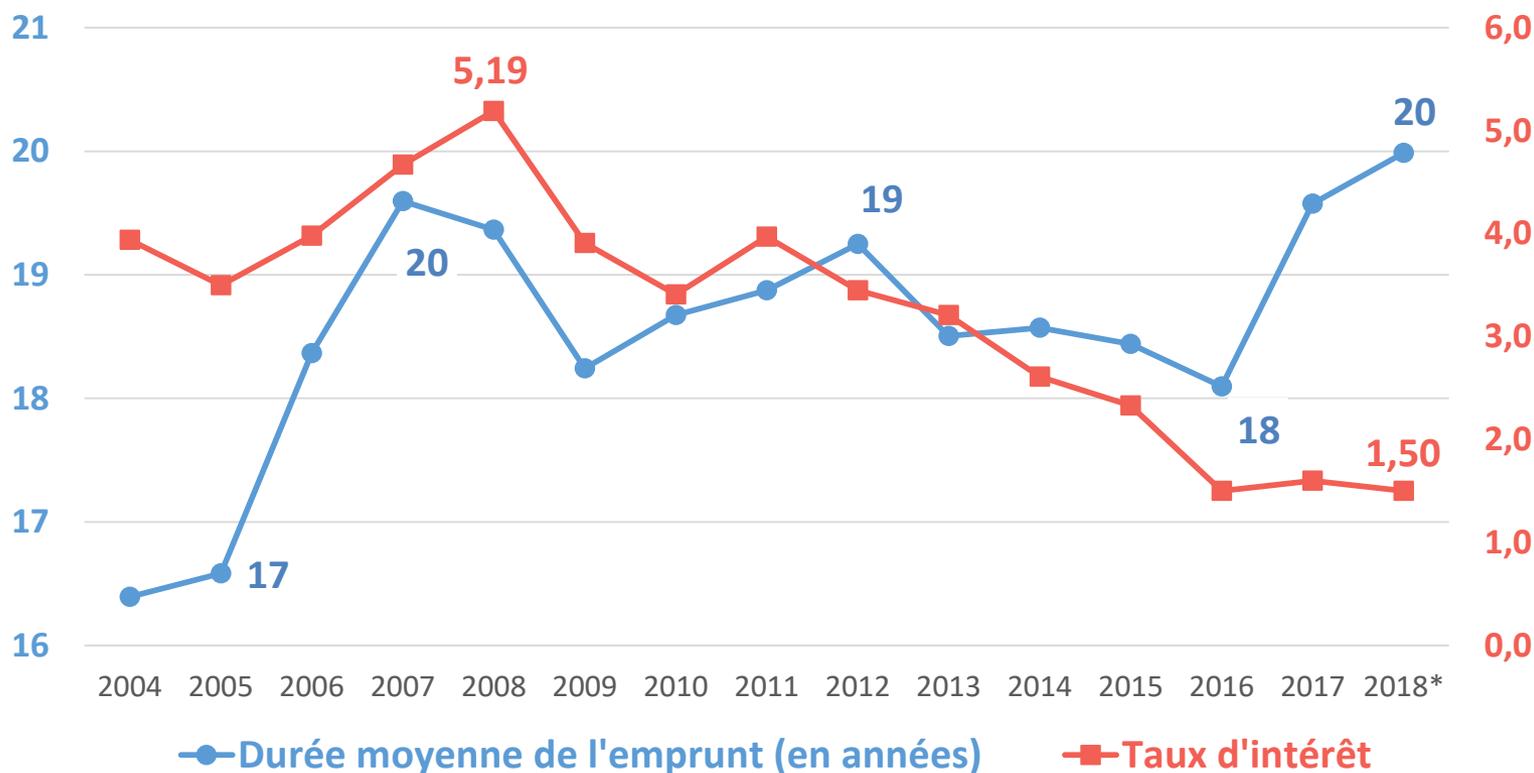
# DURÉE MOYENNE DES CRÉDITS À L'HABITAT DES PARTICULIERS



Source : Banque de France - Le financement de l'habitat en 2017 (juillet 2018)

www.fnaim.fr

La durée moyenne des crédits immobiliers est aujourd'hui de 20 ans, afin d'accompagner la hausse des prix de l'immobilier, que **le faible niveau des taux ne parvient pas à compenser à lui seul.**



\*Novembre 2018

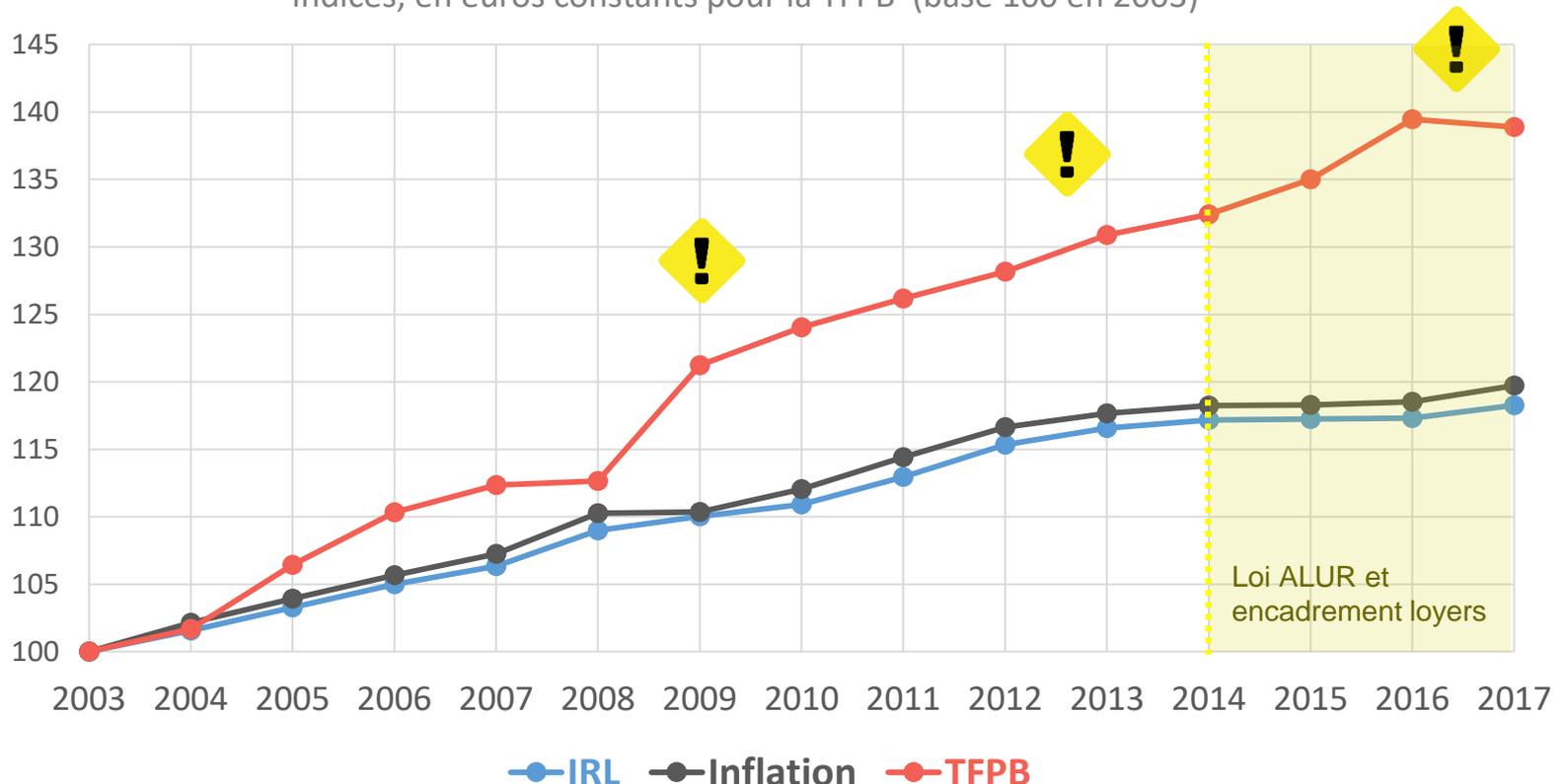
# ET SI LA TAXE FONCIÈRE, EN AUGMENTATION RÉGULIÈRE DEPUIS 2003, FREINAIT L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

Source : Compte du Logement 2017, INSEE, FNAIM

www.fnaim.fr

Alors que l'Indice de Référence des Loyers (**IRL**) et l'**inflation** évoluent au même rythme, la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (**TFPB**) par logement évolue de façon nettement supérieure, avec une progression de **38,9% depuis 2003!**

Indices, en euros constants pour la TFPB (base 100 en 2003)



# AMENDEMENT DENORMANDIE : UN EFFET POSITIF SUR LES RENDEMENTS



Source : FNAIM

www.fnaim.fr

Sélection de 6 villes sur les 222 du programme « Action Cœur de Ville »

- Mise en location d'un logement de 60m<sup>2</sup> pendant **6 ans** : les rendements sont tous supérieurs à 5%.

	Période : 6 ans				
	Loyers perçus sur la période	Réduction d'impôts sur la période (12 %)	Loyers + réduction d'impôts par an	Coût de l'opération (prix du bien hors frais de notaire + travaux*)	Rendement brut annuel
Carcassonne	32 616	10 431	7 174	86 923	<b>8,2%</b>
Auxerre	37 584	14 254	8 640	118 784	<b>7,3%</b>
Pau	41 256	17 672	9 821	147 264	<b>6,7%</b>
Voiron	40 248	20 488	10 123	170 731	<b>5,9%</b>
Saint-Nazaire	41 904	24 060	10 994	200 504	<b>5,5%</b>
Grasse	53 568	29 225	13 799	243 545	<b>5,7%</b>



\*: 25% du coût total de l'opération, en attente du décret sur le détail des travaux

# AMENDEMENT DENORMANDIE : UN EFFET POSITIF SUR LES RENDEMENTS



Source : FNAIM

www.fnaim.fr

- Mise en location d'un logement de 60m<sup>2</sup> pendant **9 ans** : Le taux de réduction d'impôts et la durée d'engagement étant proportionnels lorsque l'on passe de 6 à 9 ans, les rendements restent identiques.

	Période : 9 ans				
	Loyers perçus sur la période	Réduction d'impôts sur la période (18 %)	Loyers + réduction d'impôts par an	Coût de l'opération (prix du bien hors frais de notaire + travaux*)	Rendement brut annuel
Carcassonne	48 924	15 646	7 174	86 923	<b>8,2%</b>
Auxerre	56 376	21 381	8 640	118 784	<b>7,3%</b>
Pau	61 884	26 508	9 821	147 264	<b>6,7%</b>
Voiron	60 372	30 732	10 123	170 731	<b>5,9%</b>
Saint-Nazaire	62 856	36 091	10 994	200 504	<b>5,5%</b>
Grasse	80 352	43 838	13 799	243 545	<b>5,7%</b>



\*: 25% du coût total de l'opération, en attente du décret sur le détail des travaux

# AMENDEMENT DENORMANDIE : UN EFFET POSITIF SUR LES RENDEMENTS



Source : FNAIM

www.fnaim.fr

- Mise en location d'un logement de 60m<sup>2</sup> pendant **12 ans** : les rendements sont tous supérieurs à 5% pendant 12 ans de location.

Période : 12 ans					
	Loyers perçus sur la période	Réduction d'impôts sur la période (21 %)	Loyers + réduction d'impôts par an	Coût de l'opération (prix du bien hors frais de notaire + travaux*)	Rendement brut annuel
Carcassonne	65 232	18 254	6 957	86 923	<b>8,0%</b>
Auxerre	75 168	24 945	8 343	118 784	<b>7,0%</b>
Pau	82 512	30 925	9 453	147 264	<b>6,4%</b>
Voiron	80 496	35 853	9 696	170 731	<b>5,7%</b>
Saint-Nazaire	83 808	42 106	10 493	200 504	<b>5,2%</b>
Grasse	107 136	51 144	13 190	243 545	<b>5,4%</b>



\*: 25% du coût total de l'opération, en attente du décret sur le détail des travaux

# AMENDEMENT DENORMANDIE

Source : Registre des copropriétés

www.fnaim.fr

Le parc de logements à rénover demeure conséquent...

	Part de copropriétés construites <u>avant 1974</u>
Carcassonne	45%
Auxerre	38%
Pau	56%
Voiron	55%
Saint-Nazaire	50%
Grasse	58%



# MARCHÉ DU NEUF

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



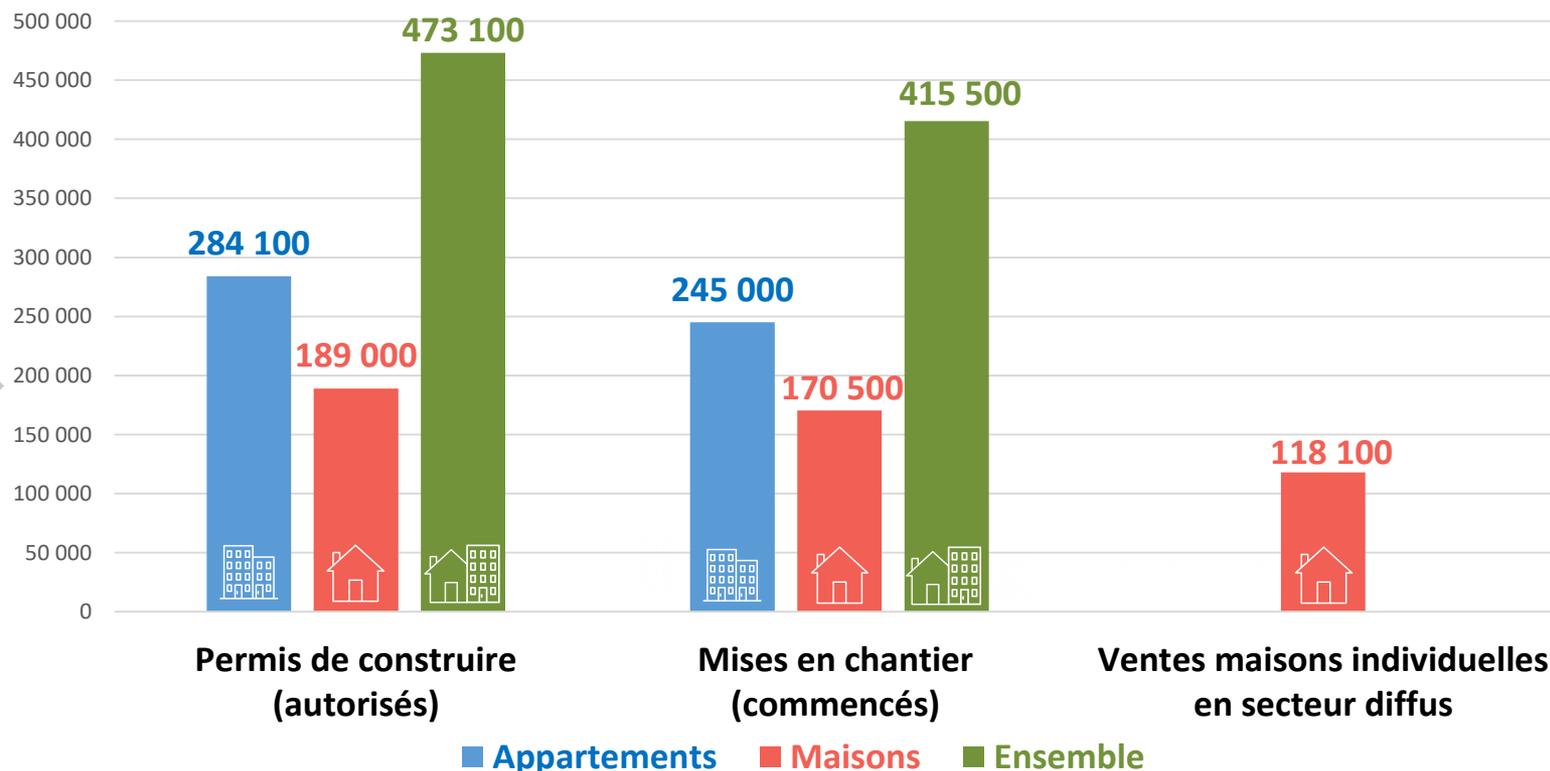
# NIVEAU DU MARCHÉ DU NEUF

Sources : SOeS, Sit@del2, Markémétron (secteur diffus), novembre 2018

www.fnaim.fr

En 2018, on constate environ 415 000 mises en chantier par les promoteurs et environ 118 000 ventes de maisons individuelles en secteur diffus

## Niveau de la construction neuve (2018)



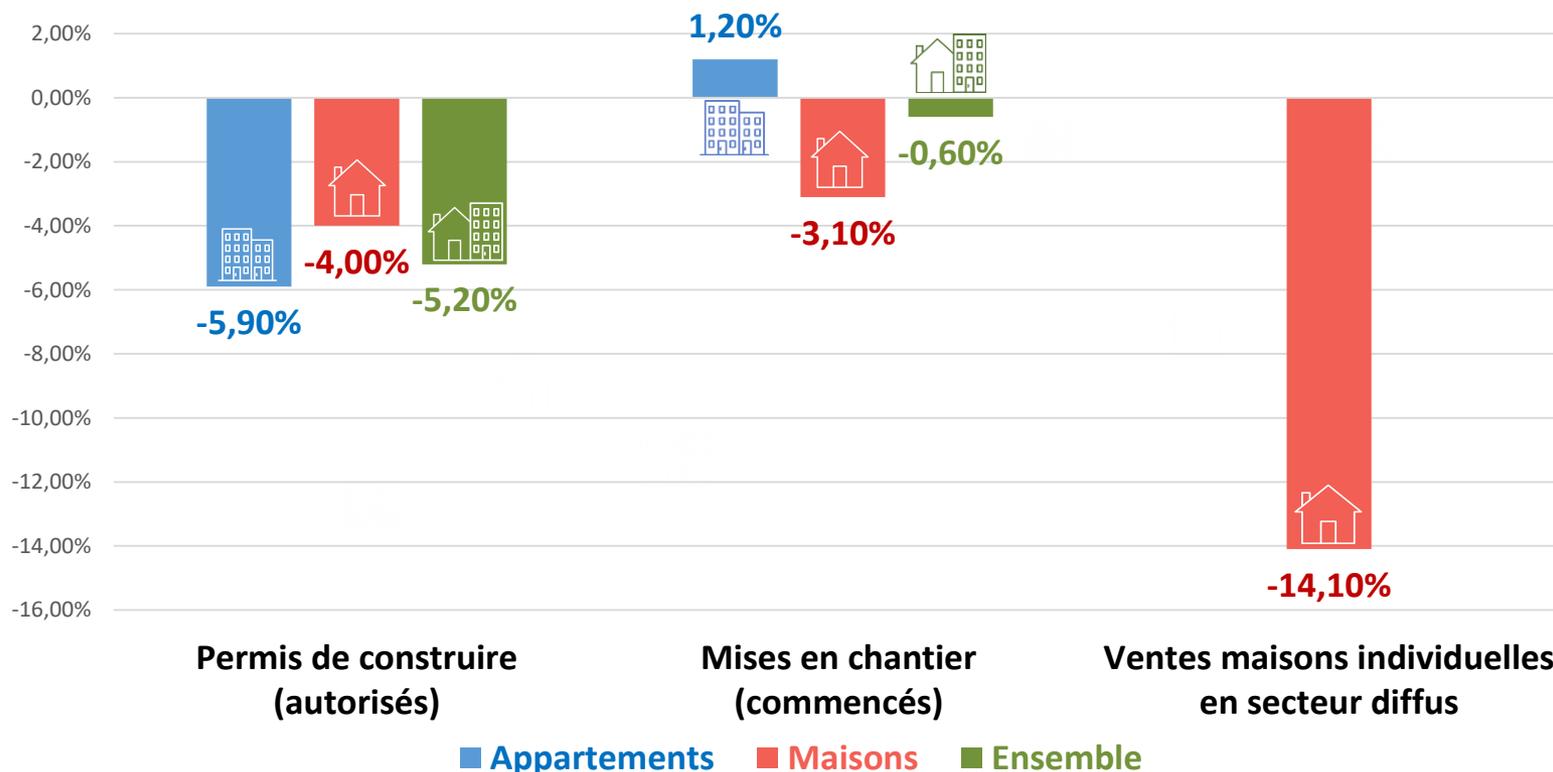
# UN MARCHÉ DU NEUF EN LÉGÈRE BAISSÉ

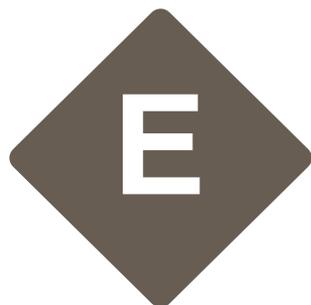
Sources : SOeS, Sit@del2, Markémétron (secteur diffus), novembre 2018

www.fnaim.fr

Les permis de construire sont en baisse dans l'individuel et dans le collectif.  
Les mises en chantier sont soutenues par le collectif...  
Les ventes de maisons individuelles en secteur diffus chutent

## Evolution de la construction neuve (2017/2018)





# PERSPECTIVES 2019

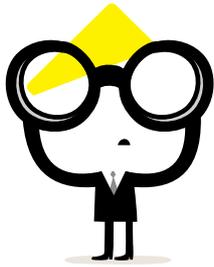
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2019

Source : FNAIM, janvier 2019

www.fnaim.fr



## 3 indicateurs à surveiller :

- Taux d'intérêt et niveau de crédits
- Confiance des ménages fragilisée en 2018
- Niveau de l'emploi

**En 2019**, une inflexion du marché est à prévoir





# MARCHÉ DE LA LOCATION : RÉSULTATS D'OSLO

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# CAPITALES RÉGIONALES : LOYER MÉDIAN, DÉLAI DE RELOCATION ET RENDEMENT LOCATIF BRUT

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations, 2018 – Prix Fnaim au 31/12/2018)

www.fnaim.fr

Commune	Loyer médian 2018 (en €/m <sup>2</sup> )	Délai médian (en jours)	Rendement locatif brut (en %)
Bordeaux	14,0	52	<b>3,7%</b>
Paris	30,2	61	<b>3,8%</b>
Lyon	13,5	44	<b>4,0%</b>
Nantes	12,2	49	<b>4,8%</b>
Strasbourg	11,8	60	<b>4,9%</b>
Lille	13,8	41	<b>5,0%</b>
Rennes	12,6	31	<b>5,3%</b>
Ajaccio	12,3	ns	<b>5,3%</b>
Toulouse	12,0	94	<b>5,5%</b>
Rouen	11,5	79	<b>6,1%</b>
Orléans	10,9	82	<b>6,2%</b>
Dijon	10,9	129	<b>6,3%</b>
Marseille	12,7	84	<b>6,3%</b>

Livret A  
**0,75 %**

Rendement  
Assurance vie  
selon la GMF :  
**2,1 %**



# PROPOSITIONS POLITIQUES DE LA FNAIM

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# LA POLITIQUE DU LOGEMENT

www.fnaim.fr

- Décryptage de l'amendement DENORMANDIE : Quels impacts?
- Réforme de la copropriété, les premières pistes
- L'article 68 sur le plafonnement des honoraires en PINEL toujours combattu
- Les décrets fondamentaux de la loi ALUR qui ne sont toujours pas sortis
- L'encadrement des loyers : la position de la FNAIM
- Le bail mobilité : décryptage
- Le permis de louer
- La réforme des agences immobilières : la mission de Mickaël NOGAL
- La reconnaissance du titre d'agent immobilier



# ANNEXES

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SUR UN AN

Source : FNAIM (au 31 décembre 2018)

www.fnaim.fr

Capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2017	Prix 2018	Évolution
Ajaccio	2 824	2 780	-1,6%
Bordeaux	4 205	4 576	8,8%
Dijon	2 052	2 081	1,4%
Lille	3 258	3 280	0,7%
Lyon	3 727	4 003	7,4%
Marseille	2 359	2 403	1,8%
Nantes	2 869	3 062	6,7%
Orléans	2 068	2 094	1,3%
Paris	9 098	9 636	5,9%
Rennes	2 738	2 844	3,9%
Rouen	2 242	2 257	0,7%
Strasbourg	2 830	2 891	2,2%
Toulouse	2 532	2 629	3,8%

Hors capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2017	Prix 2018	Évolution
Clermont-Ferrand	1 853	1 853	0,0%
Grenoble	2 336	2 338	0,1%
Montpellier	2 675	2 770	3,6%
Nancy	1 943	2 001	3,0%
Nice	3 782	3 887	2,8%
Toulon	2 366	2 383	0,7%

# EXEMPLE D'ÉVOLUTION DE LA SURFACE ACHETABLE

- ✓ Prix moyen d'un 60 m<sup>2</sup> à Ajaccio en 2017 : 169 413 €
- ✓ Hypothèse 10% d'apport, donc emprunt 2017 : 152 472 €
- ✓ Mensualité 2017 sur 20 ans à 1,60% : 743 €
- ✓ Emprunt 2018 sur 20 ans à 1,50% correspondant à cette mensualité : 153 930 €
- ✓ Montant 2018 d'acquisition correspondant (hypothèse 10% d'apport) : 171 033 €
- ✓ Prix 2018 : 2 780 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Surface achetable en 2018 pour 2 780 €/m<sup>2</sup> : 61,5 m<sup>2</sup>
- ✓ Ecart de surface : +1,5 m<sup>2</sup>

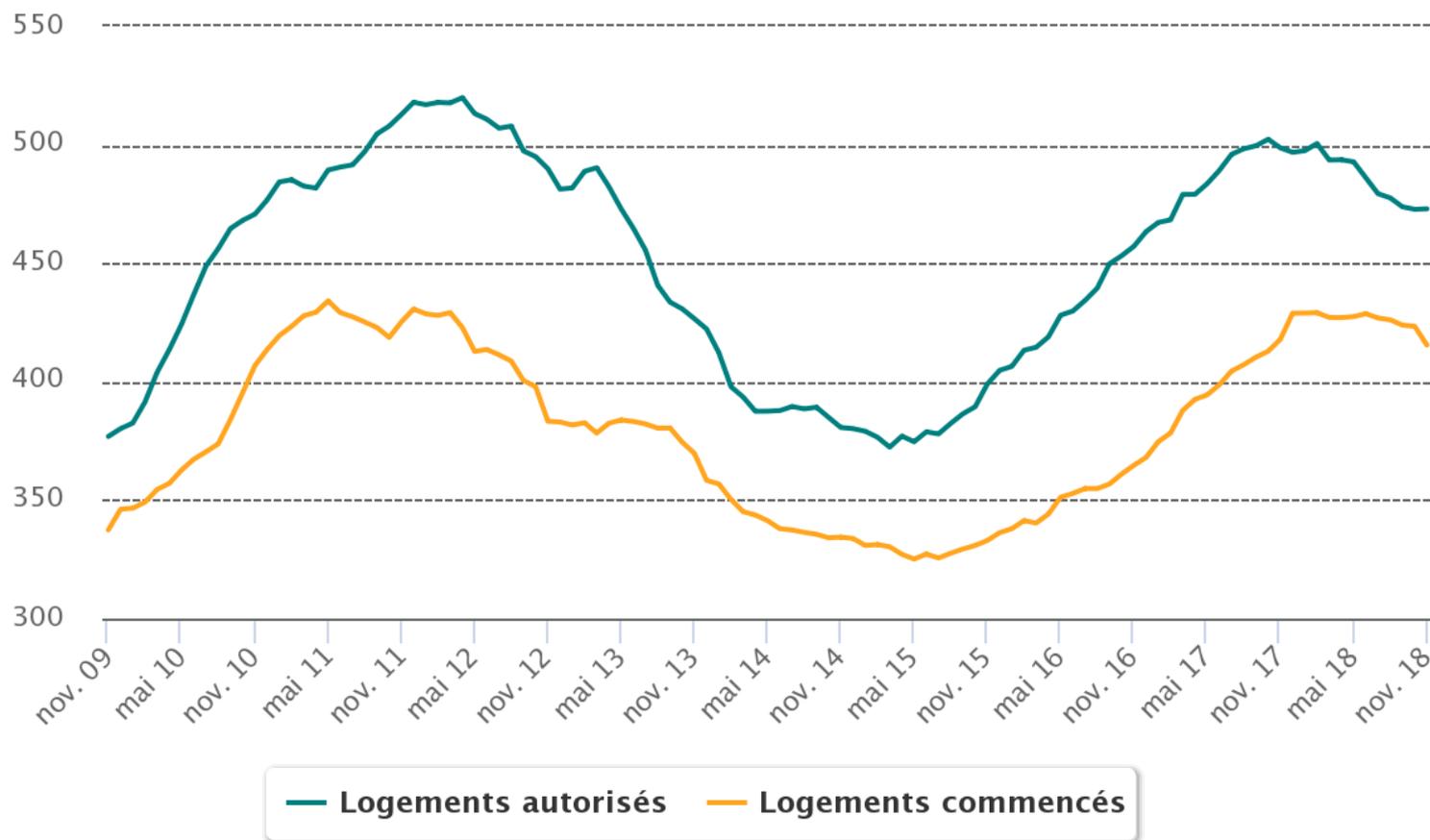
# CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

Sources : SOeS, Sit@del2, estimations à fin novembre 2018

www.fnaim.fr

## Nombre de logements cumulés sur douze mois

En milliers de logements, données brutes



# RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS EN FONCTION DES SOMMES RESTANT DUES

Source : Registre des copropriétés

www.fnaim.fr

## Sommes restant dues

Nombre de copropriétés qui ne sont pas dans leur 1er exercice comptable	Inférieures à 8%	Entre 8% et 15%	Entre 15% et 25%	Entre 25% et 50%	Supérieures à 50%	Copropriétés qui ont réalisé des travaux
243 752	136 236	39 647	25 102	19 457	13 934	105 892
	56%	16%	10%	8%	6%	



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Document réalisé par

[label@fnaim.fr](mailto:label@fnaim.fr)



Relations presse : Agence **GALIVEL & Associés**

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

Tél.: 01 41 05 02 02

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