



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



CONFÉRENCE DE PRESSE

Il faut *aussi* sauver l'immobilier, pour accélérer la reprise



[@jmtorrollion](#)
Jean-Marc Torrollion



[@Loic Cantin](#)
Loïc Cantin



[@ML de Sousa](#)
Marie-Laure
De Sousa



[@Thabore](#)
Philippe Taboret





BIENVENUE !



Depuis la **FNAIM**,
Vos **rédactions** ou votre **maison**



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 du crédit
- D) Synthèse et perspectives du marché



[@Thabore](#)
Philippe Taboret

Les entreprises immobilières

Impact Covid-19 sur l'immobilier d'entreprise



[@ML de Sousa](#)
Marie-Laure
De Sousa

Politique du logement

MACROÉCONOMIE : UN IMPACT TRÈS SIGNIFICATIF DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA SITUATION ÉCONOMIQUE

- 13,3 millions de salariés concernés par le chômage partiel (cumul demandes)
- Une baisse estimée de la consommation de **30 %** pendant le confinement au profit d'une épargne des ménages qui se renforce
- Baisse estimée du PIB de **17 %** au 2^e trimestre (INSEE), soit **8 % à 10 %** sur 2020
- Chute de la bourse et du prix du pétrole pendant le confinement
- Un arrêt brutal des transactions immobilières pendant le confinement



POINT SUR LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT : L'ACTIVITÉ

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





POINT SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

▀▀ Après le confinement, le marché reprend des couleurs

▀▀ Il est aujourd'hui **trop tôt** pour avoir une première tendance précise de l'évolution des prix et du nombre de transactions **post confinement**.

▀▀ Pour avoir le pouls du marché, la FNAIM a donc réalisé 2 sondages :



Sondage auprès des
professionnels

(764 répondants) pour connaître leur point de vue sur le nouvel environnement de la reprise



Sondage auprès des
particuliers

par l'IFOP

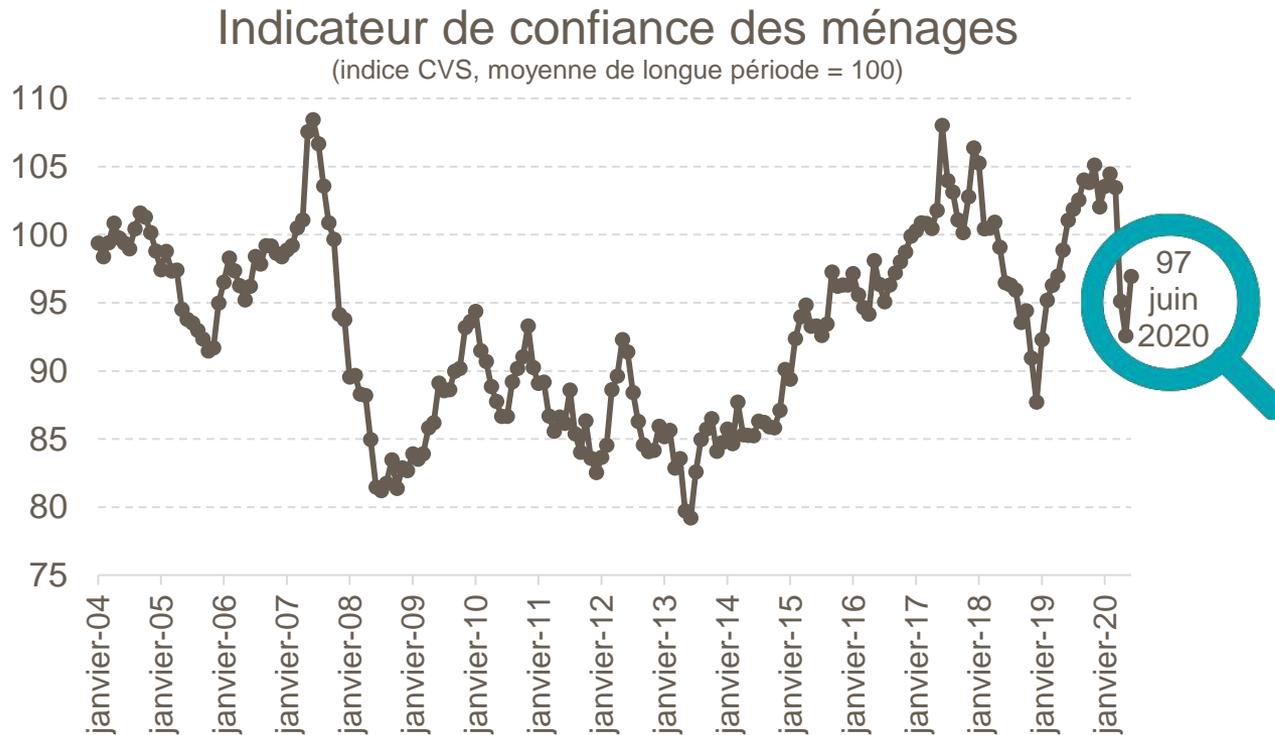




CHOC SUR LA CONFIANCE DES MÉNAGES

Source : Insee

Élément important pour le marché, la **confiance des ménages** est affectée par la crise sanitaire.



Source : INSEE

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

ENQUÊTE ANNUELLE IFOP (PARTICULIERS) : LE MARCHÉ SERA MOINS DYNAMIQUE

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

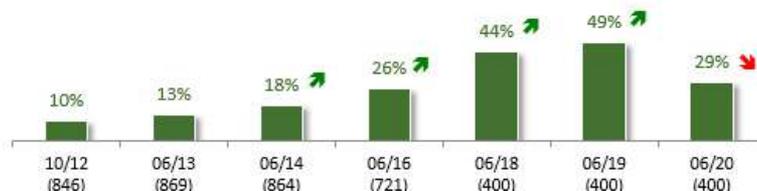
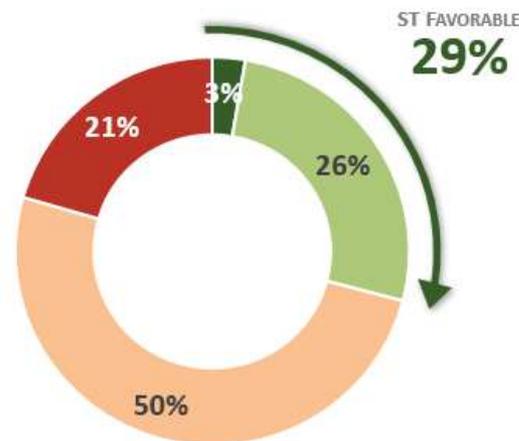
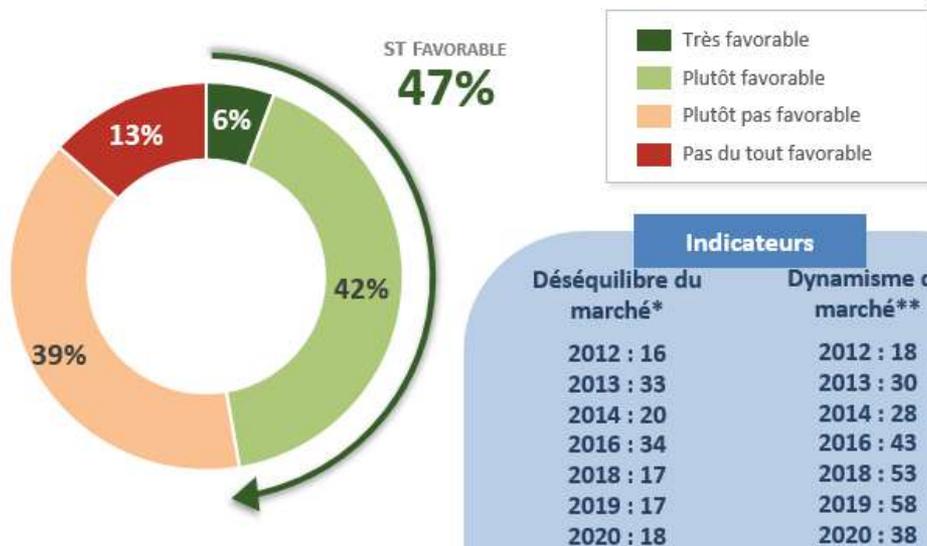
Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020. interviews réalisées du 20 mai au 28 mai 2020.

Q1. Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour acheter un bien immobilier ?
Q2. Et diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour vendre un bien immobilier ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 400

Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier

Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



* 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



CONJONCTURE MOINS FAVORABLE À L'ACHAT, EXCEPTÉ POUR L'ACHAT DE RÉSIDENCE SECONDAIRE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020

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

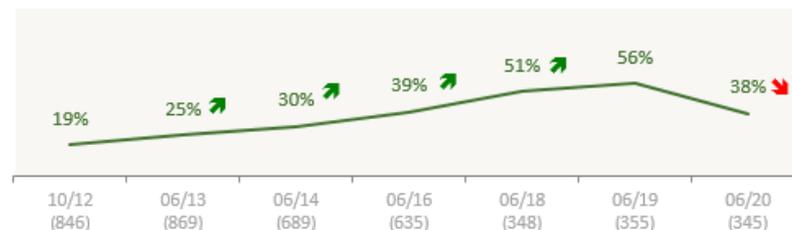
Investir dans l'immobilier locatif

ST FAVORABLE
50%



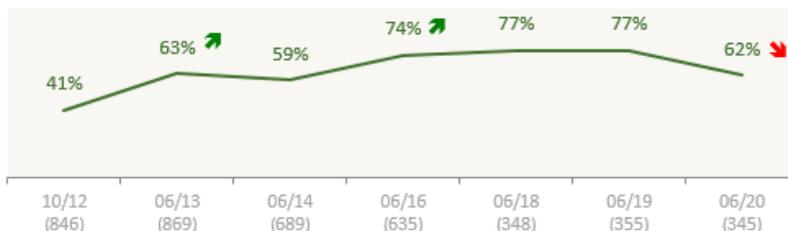
Revendre son logement pour en acheter un autre

(*secundo-accédants*)
ST FAVORABLE
38%



Devenir propriétaire pour la première fois

(*primo-accédants*)
ST FAVORABLE
62%



Acheter une résidence secondaire

ST FAVORABLE
46%



Sondage auprès des particuliers



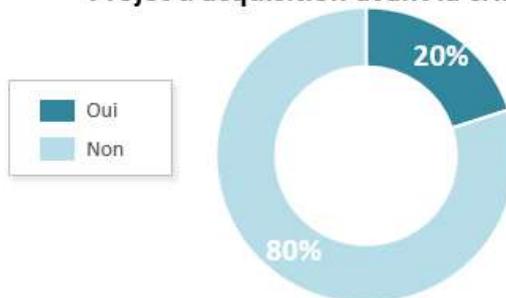
6 RÉPONDANTS SUR 10 QUI AVAIENT UN PROJET D'ACQUISITION AVANT LA CRISE L'ONT MAINTENU ET ONT MAJORITAIREMENT DÉJÀ COMMENCÉ LEUR RECHERCHE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020

- Q21. Avant la crise sanitaire, aviez-vous un projet d'acquisition immobilière pour 2020 ? Base : ensemble nat rep (400)
 Q22. Allez-vous devoir renoncer à ce projet immobilier suite à la crise sanitaire ? Base : avait un projet immobilier (78)
 Q23. Pour quelles raisons ? Base : renonce à ce projet immobilier (32)
 Q26. Avez-vous commencé vos recherches ? Base : avait un projet et n'a pas renoncé (46)

Projet d'acquisition avant la crise sanitaire

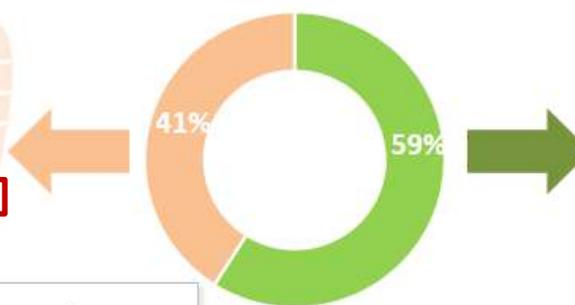


Motifs de renonciation

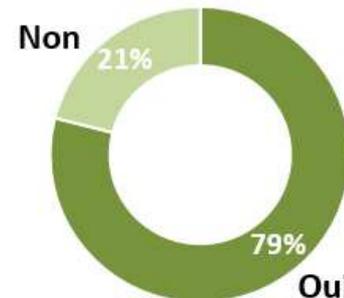
Base faible : 32 répondants

Baisse de revenus, problèmes financiers	25%
Emploi instable	16%
Attends une baisse des prix	16%
Préfère attendre, pas rassuré pour le moment	16%
Banques ne prêtent plus	13%
NSP	16%
Autre	6%

Renonciation au projet immobilier suite à la crise sanitaire



Recherche d'un nouveau logement



Vous allez renoncer à ce projet pour le moment
 Pour le moment vous maintenez votre projet d'acquisition

BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Sondage auprès des particuliers



UNE ENVIE DE CHANGEMENT DE DOMICILE POUR PRÈS D'1 RÉPONDANT SUR 5... CONCRÉTISÉE POUR UN TIERS D'ENTRE EUX (SOIT 6% DES RÉPONDANTS)

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020

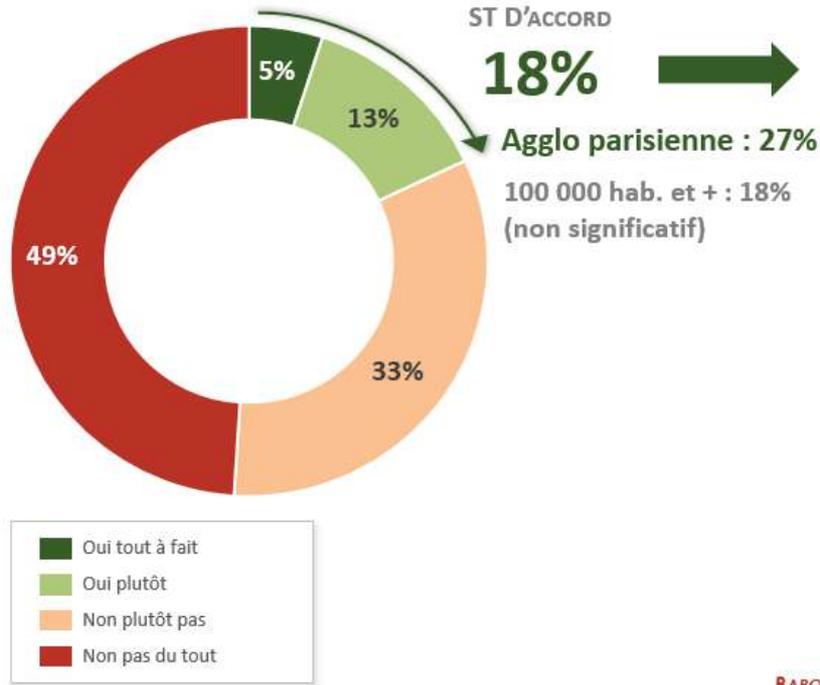
Q24. La crise sanitaire a-t-elle déclenché chez vous une envie de changement de lieu d'habitat ?

Base : ensemble nat rep (400)

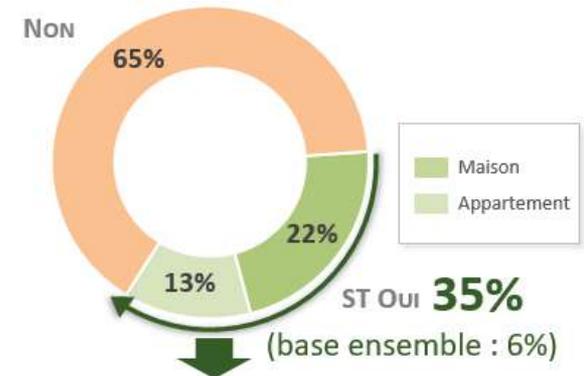
Q25. Cette envie se traduit-elle par un projet d'acquisition immobilière pour 2020 ? Base : (70)

Q26. Avez-vous commencé vos recherches ? Base : envie se traduit par un projet d'acquisition(25)

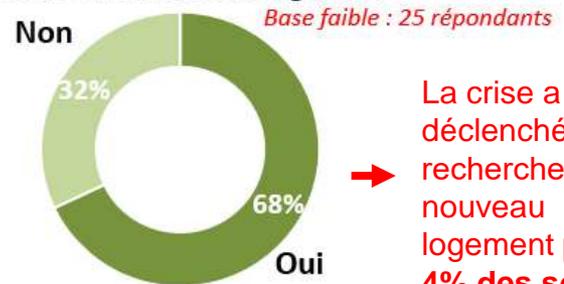
Envie de changement de domicile avec la crise sanitaire



Projet immobilier pour 2020



Recherche d'un nouveau logement



La crise a déclenché la recherche d'un nouveau logement pour **4% des sondés.**

BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Sondage auprès des particuliers





LE POINT DE VUE DES PROFESSIONNELS : RÉSULTATS DU BAROMÈTRE FNAIM TRIMESTRIEL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ

D'après l'enquête réalisée par la FNAIM auprès de plus de **750 professionnels de l'immobilier** en juin 2020 pour connaître leur **perception sur le marché du logement** :

Évolution **OFFRE**



Évolution **DEMANDE**



Sondage auprès des professionnels



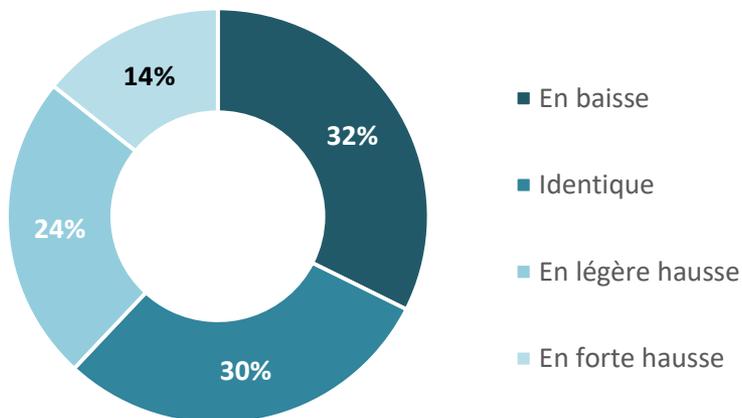
RÉSULTATS DU SONDAGE FNAIM SUR LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ

- **Activité de transaction** (94 % des répondants)
- **Activité de gestion locative** (61 % des répondants)

Pour les agences exerçant une activité de **transaction**, la reprise d'activité est ressentie légèrement plus en hausse (38 %) qu'en baisse (32 %) ou que stable (30 %). Pour les agences exerçant une activité de **gestion locative**, la reprise d'activité est majoritairement perçue en hausse (43 %) ou identique (42 %).

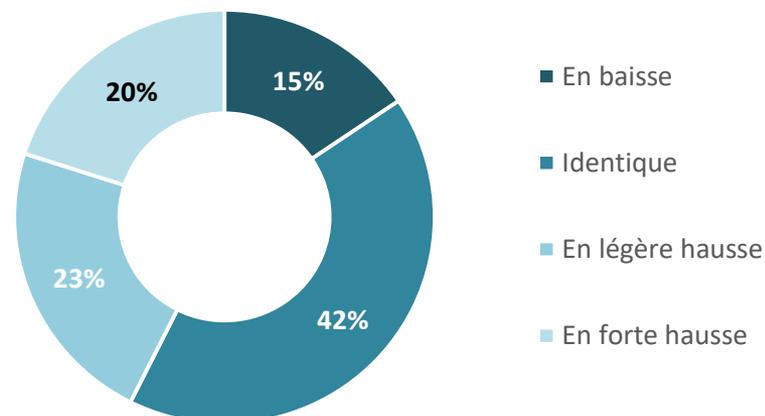
Q12 - Depuis le 11 mai, comment qualifieriez-vous la reprise de vos activités de **transaction** ?

Base : Répondants exerçant une activité de transaction (94%)



Q20 - Comment estimez-vous la reprise d'activités en **location** ?

Base : Répondants exerçant une activité de gestion locative (61%)

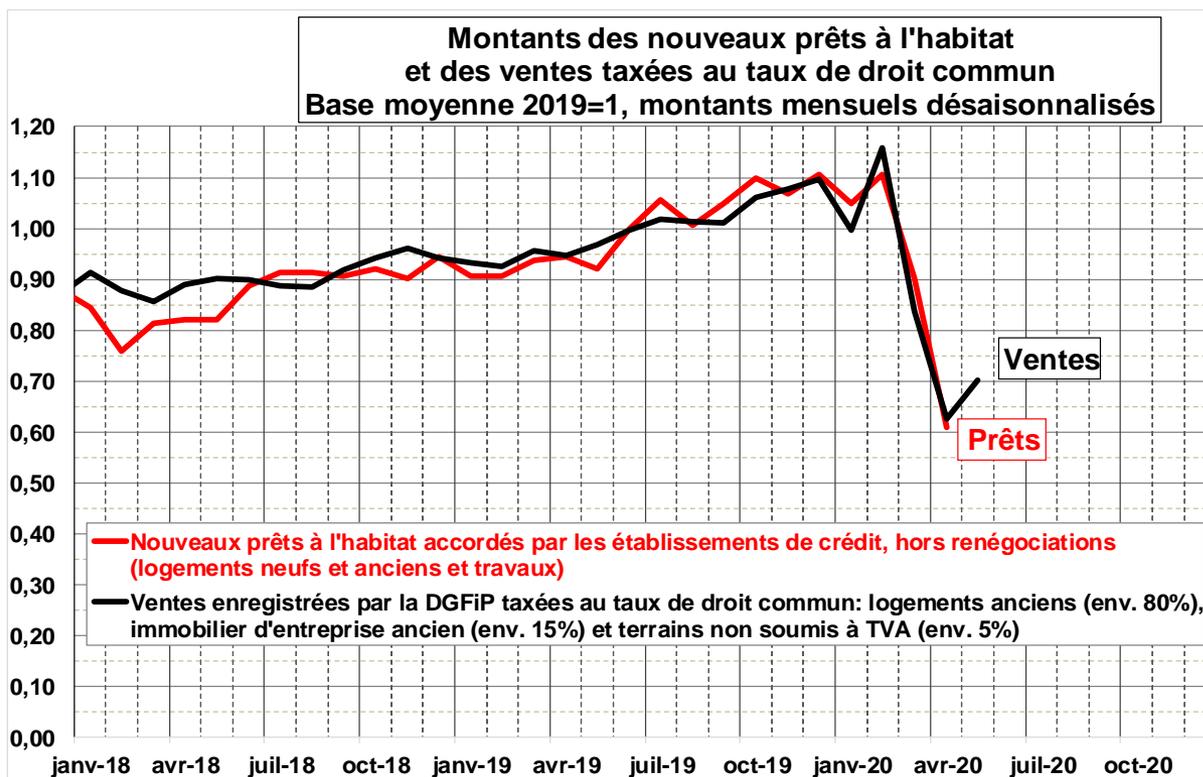




DONNÉES LES PLUS RÉCENTES DISPONIBLES SUR LE NOMBRE DE TRANSACTIONS

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC)

Les données de montants des assiettes de mutations au taux de droit commun (qui ont en moyenne 1 mois de retard sur les ventes réalisées) suggèrent **une forte baisse des transactions durant la période de confinement**. Nous estimons qu'environ **150 000 ventes ont été perdues** par rapport à la même période l'an dernier.



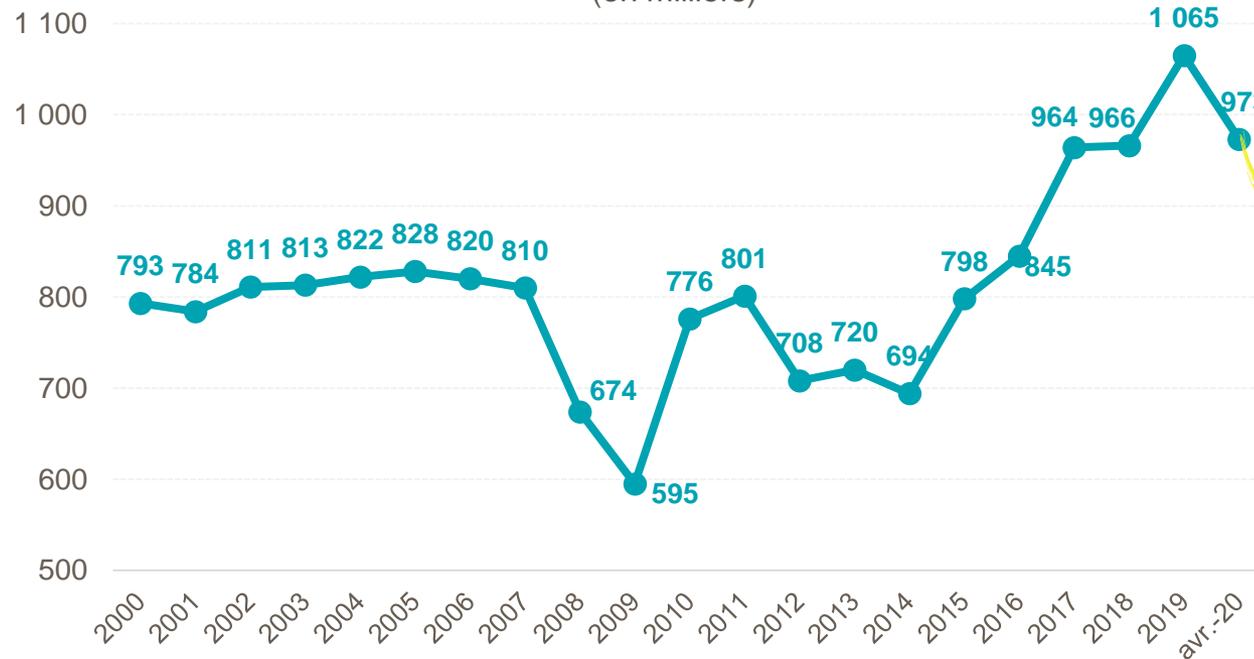


BILAN SUR L'ACTIVITÉ : UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN BAISSÉ APRÈS 5 ANS DE HAUSSE

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC)

973 000 ventes sur 12 mois à fin avril 2020, soit **-8,6 %** vs décembre 2019.

Ventes dans l'existant (en milliers)



Fin 2020 :
800 soit **-25% ?**
750 soit **-30% ?**





LA SITUATION DU MARCHÉ : LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





LES PRIX : LA HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M² A ACCÉLÉRÉ AVANT L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

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

	2020 T2	Rappel 2019 T2	Rappel 2018 T2
FRANCE ENTIÈRE 	2 751 €/m ² + 4,0 %	2 646 €/m ² + 2,3 %	2 586 €/m ² + 4,3 %
Appartements 	3 729 €/m ² + 5,1 %	3 548 €/m ² + 3,2 %	3 439 €/m ² + 5,4 %
Maisons 	2 246 €/m ² 2,6 %	2 189 €/m ² + 1,4 %	2 159 €/m ² + 3,5 %

Inflation annuelle à fin mai 2020 : +0,4%

Inflation 2019 : +1,0%

Inflation 2018 : +1,8%

Source : FNAIM (au 10 juin 2020), INSEE (inflation)



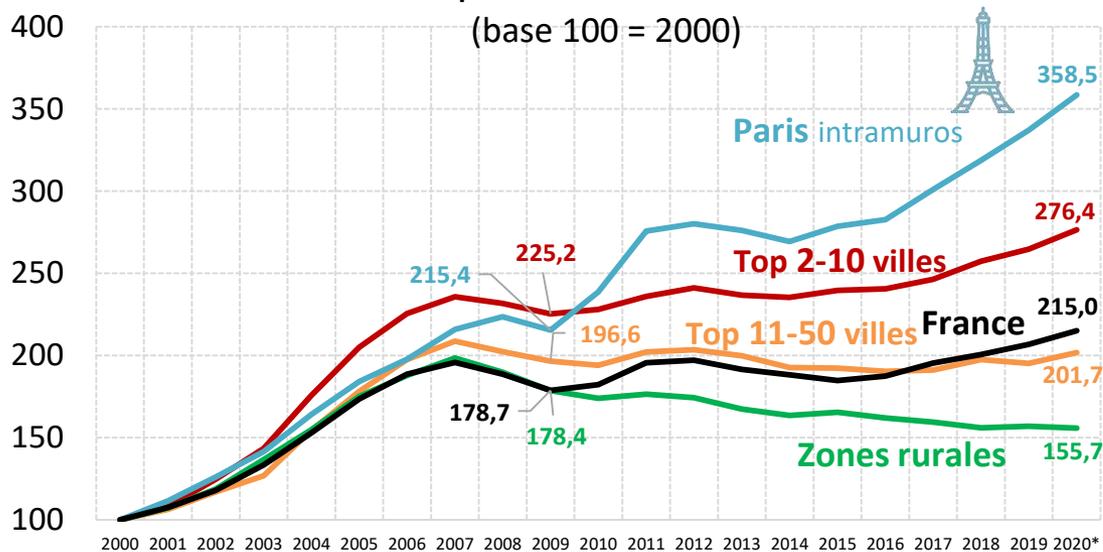
UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES JUSQU'À LA CRISE : ET APRÈS ?

LA CRISE VA-T-ELLE CHANGER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES ?

La crise sanitaire ainsi que les évènements depuis 2 ans (mouvements sociaux, grèves et canicules) peut elle remettre en cause le dynamisme relatif des grandes villes ?

Indices des prix de l'immobilier FNAIM

(base 100 = 2000)



Source : FNAIM au 10 juin 2020

Évolution des prix sur :

	1 an	5 ans	10 ans
France	+4,0 %	+16,4 %	+17,9 %
Paris (intra-muros)	+6,4 %	+28,7 %	+50,3 %
Top 2-10 villes	+4,4 %	+15,3 %	+21,2 %
Top 11-50 villes	+3,4 %	+5,0 %	+4,0 %
Zones rurales	-0,7 %	-5,9 %	-10,5 %

Représentativité France

	% population	% ventes
Paris (intra-muros)	3,4%	3,9%
Top 2-10 villes	5,3%	6,5%
Top 11-50 villes	7,7%	8,2%
Zones rurales	22,4%	20,1%

Source : FNAIM (au 10 juin 2020), 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. 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).



LES PARTICULIERS QUI PENSENT QUE LES PRIX VONT BAISSER SONT PLUS NOMBREUX QU'EN 2019 MAIS RESTENT MINORITAIRES

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020

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



Sondage auprès des particuliers



BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER





LE POINT DE VUE DES PROFESSIONNELS : RÉSULTATS DU BAROMÈTRE FNAIM TRIMESTRIEL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ

Les **750 professionnels de l'immobilier** interrogés en juin 2020 tablent sur une stabilisation des prix dans les 6 prochains mois :

Évolution PRIX à 6 mois



Sondage auprès des
professionnels





LA SITUATION DU MARCHÉ : LE MARCHÉ DU CRÉDIT

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM
Philippe TABORET, Directeur Général Adjoint de CAFPI



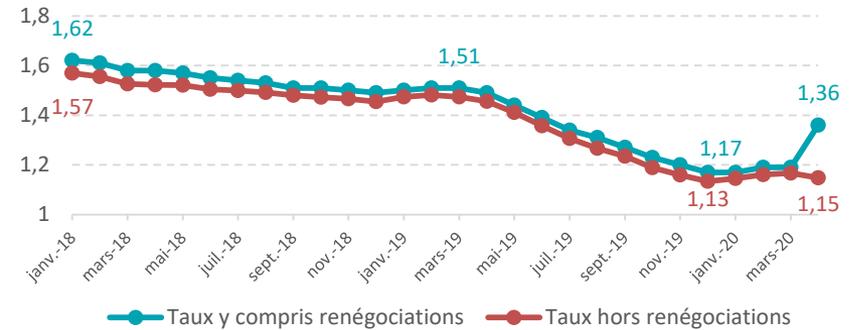
LE MARCHÉ DU CRÉDIT : DES TAUX EN RÉALITÉ STABLES MAIS DES CONDITIONS DE CRÉDITS PLUS DIFFICILES

Source : Banque de France

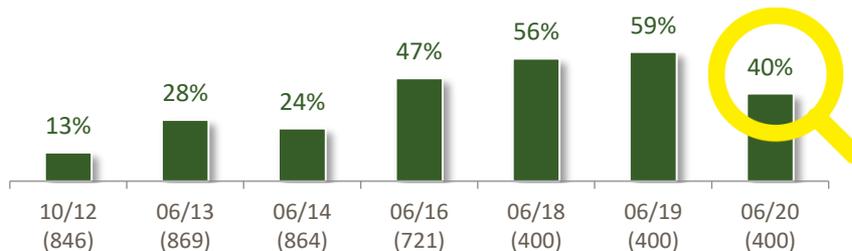
Les taux d'intérêt sur les crédits immobiliers ont augmenté en avril 2020.

Cela s'explique entièrement **par la hausse des renégociations** (49 % en avril 2020 vs 28 % en mars ou 21 % en 2019).

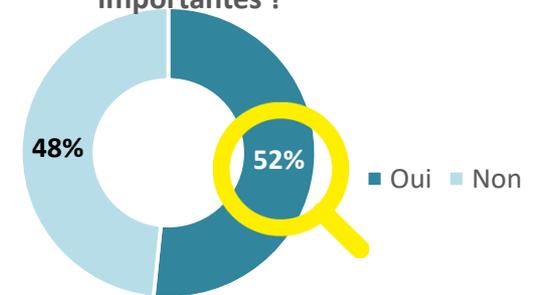
Taux d'intérêt des crédits immobiliers (en %)



Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



Q17 - Vos acquéreurs ont-ils rencontré des difficultés à obtenir un crédit ou constaté des restrictions plus importantes ?



Répondants exerçant une activité de transaction (94%)

Sondage auprès des particuliers

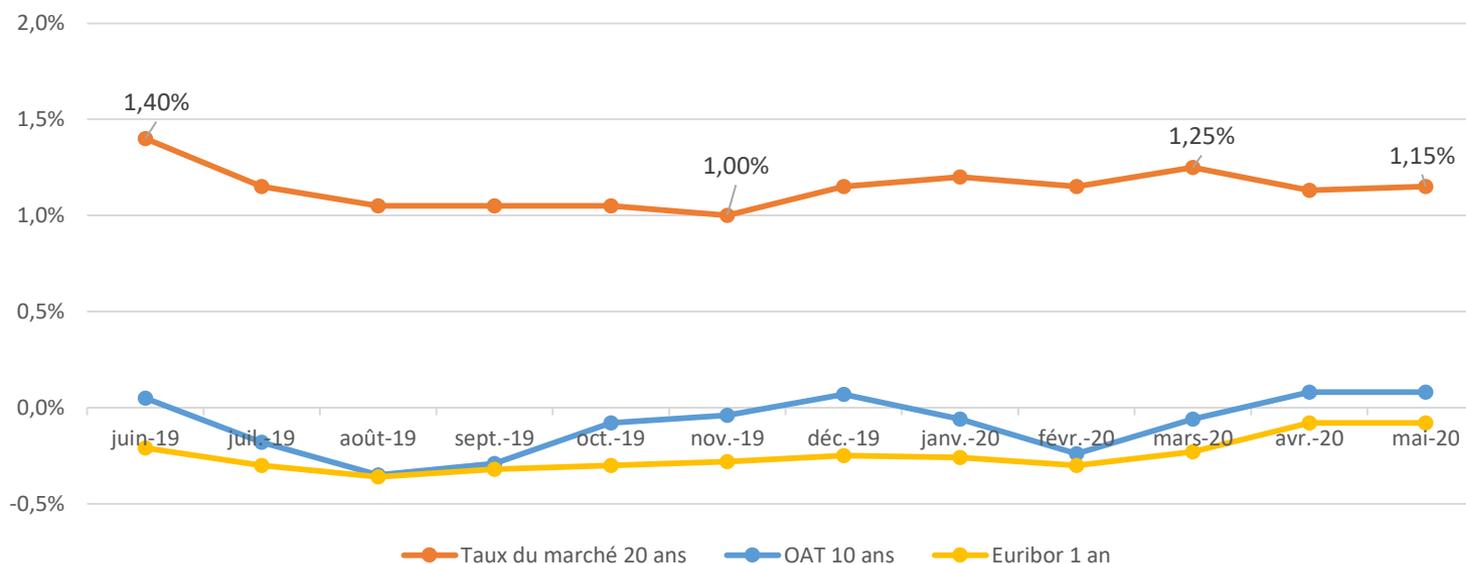


Sondage auprès des professionnels



DES TAUX STABLES JUSQU'À LA FIN DE L'ANNÉE ?

Historique des taux moyens du marché sur 20 ans

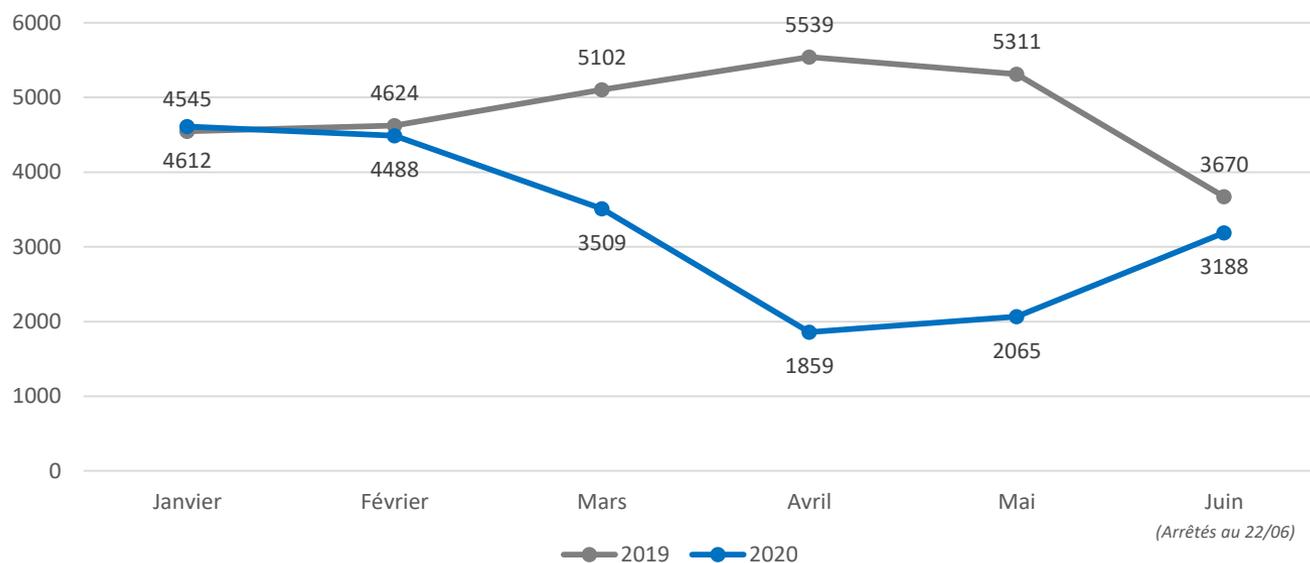


Source : CAFPI

- Baisse des taux jusqu'au record en novembre 2019 : 1 % en moyenne sur 20 ans
- Remontée des taux en décembre 2019 et janvier 2020 suite annonces du HCSF : +0,20 %
- Nouvelle remontée des taux en mars 2020 suite Covid-19 : 1,25 % en moyenne sur 20 ans
- Baisse des taux en avril et mai 2020 suite au déconfinement : 1,15 % en moyenne sur 20 ans
- Stabilisation des Indicateurs (OAT - Euribor - Inflation)

UNE REPRISE MAIS PAS DE RATTRAPAGE !

Évolution des demandes



Source : CAFPI

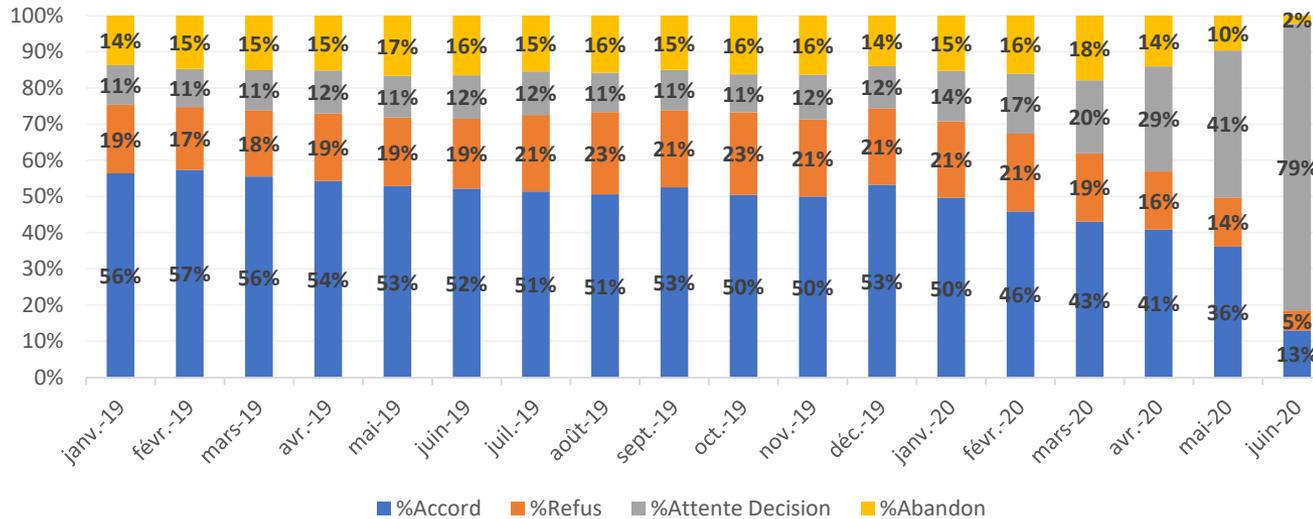
Conséquences du confinement :

- Baisse de plus de 50 % des demandes de crédits entre mars et mai 2020
- Une reprise en juin 2020 mais pas de rattrapage de la demande
- Une perte sèche de 2 mois d'activité sur le premier semestre 2020



UN TAUX D'ACCORD DE CRÉDIT EN BAISSÉ !

Répartition des plans de financement envoyés aux banques
suivant la réponse apportée

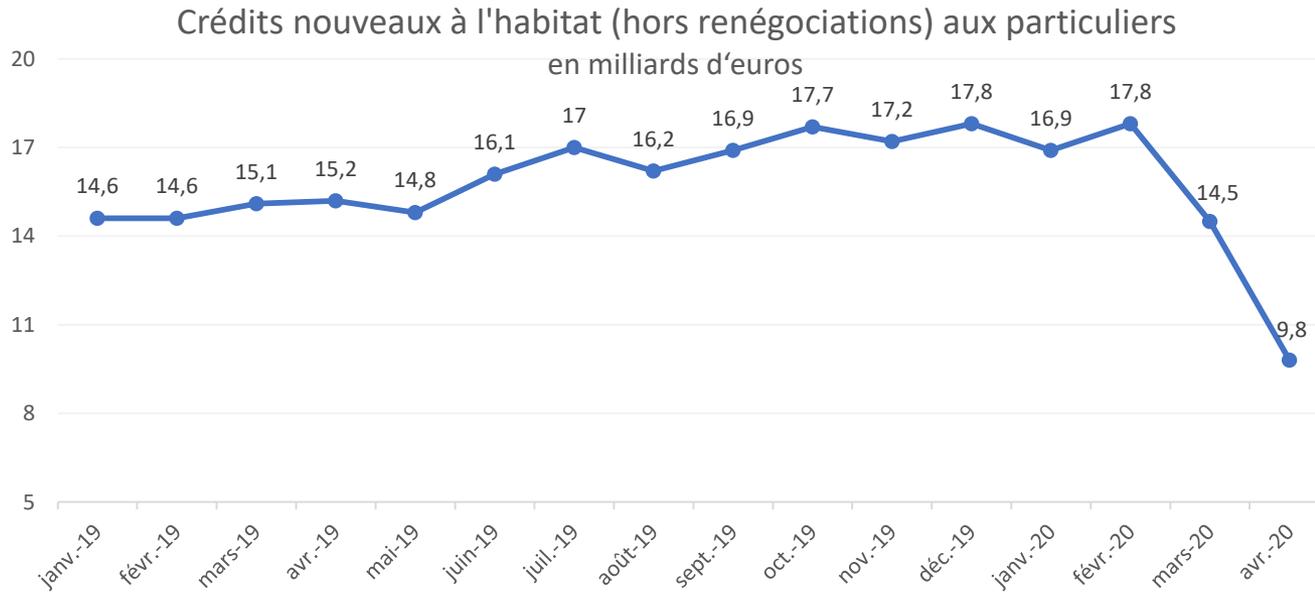


Source : CAFPI

Un taux d'accord bancaire en baisse à cause des critères du HCSF et du taux d'usure :

- Exclusion des primo sans apport
- Des investisseurs endettés au-delà de 33 %
- Et des seniors à cause du surcoût de l'assurance dans le TAEG
- Des délais de traitement des dossiers qui s'allongent à cause du Covid-19

UN PLAN DE RELANCE IMMOBILIER INDISPENSABLE !



Source : Banque de France

Propositions :

- 1- Pour **S2 2020** : Retrait des critères HCSF et suspension temporaire du taux d'usure
- 2- Pour **2021** : Elargissement du PTZ neuf et ancien, retour de l'APL accession, pérennisation du PINEL



LA SITUATION DU MARCHÉ : SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





SYNTHÈSE : L'IMPACT DES PRÉCÉDENTES CRISES ÉCONOMIQUES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

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

Depuis 30 ans, la crise de 2008 a été celle qui a eu le plus d'impact à l'échelle nationale sur le marché du logement.

		 1991 Guerre Golfe	 11 septembre 2001 et bulle internet	 2008 Subprimes	 2012 Dettes souveraines zone euro	 2020 Covid-19	
Croissance économique	PIB	-0,6 %	+0,8 en 2003	-2,9 %	+0,3 en 2012	- 10 % ?	
Bourse	CAC 40	-3,7 %	-50,3 % en 3 ans	-41,6 % en 2 ans	-10,6 % en 2 ans	?	
Logement	Volumes ventes	max sur 1 an	-12 %	-1,1 %	-16,8 %	-11,6 %	- 25 % à - 30 %
		cumul*	-13,7 % en 2 ans	-1,1 %	-26,5 % en 2 ans	-13,4 % sur 3 ans	- 25 % à - 30 %
	Prix France	sur 1 an	-2,4 %	Pas d'impact : poursuite de la hausse des prix	-7,1 %	-2,1 %	0 % ?
		cumul	-4,8% en 4 ans		-7,1 %	-6,2 % en 4 ans	?
		cumul prix réels**	-14,9% en 6 ans		-9,0% sur 2 ans	-9,4 % en 4 ans	?
	Prix Paris	sur 1 an	-10,1 %	Pas d'impact : poursuite de la hausse des prix	-5 %	-1,8 %	?
		cumul	-33, 5% en 6 ans		-5 %	-4,5 % en 3 ans	?
		cumul prix réels	-42 % en 7 ans		-5,1 %	-5,9 % en 3 ans	?

*cumul de la baisse sur plusieurs années **prix réels = corrigés de l'inflation





SYNTHÈSE : PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2020

- ▀▀ Les **taux d'intérêt** devraient rester très bas et continuer de soutenir le marché, mais les **conditions d'octroi** se sont durcies
- ▀▀ L'évolution de la **confiance des ménages** et de leurs **revenus** est incertaine et sera déterminante
- ▀▀ Les tensions sur **l'offre** de logements à vendre s'atténuent légèrement
- ▀▀ Nous prévoyons donc que :
 - ✓ Les **volumes de vente devraient fortement baisser** en 2020 (de 750 000 à 800 000 ventes prévues)
 - ✓ Les **prix devraient tendre vers la stabilité**, sauf aggravation de la crise





LES ENTREPRISES IMMOBILIÈRES

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM





3 000 AGENCES ET 20 000 EMPLOIS MENACÉS

Source : ACOSS, INSEE (données sur les codes activités 68.31Z et 68.32A qui constituent l'essentiel du périmètre des agences immobilières) et CCI avril 2020.

3 000 agences et 20 000 emplois menacés par la crise actuelle.

En 2008-2009, le secteur avait perdu 2 500 agences et 17 000 salariés.

29 200 agences ont au moins un salarié, pour un total de 120 000 salariés.

Les agences ont généré **un CA de 15 milliards d'euros en 2017** :

Activités immobilières	Nombre d'établissements employeurs 2018	Effectif salarié 2018	Chiffre d'affaires 2017 (millions d'€)
Agences immobilières	22 784	77 857	10 078
Administration de biens immobiliers	6 443	43 822	4 905
Total	29 227	121 679	14 982

Au sein du secteur des activités immobilières (50 000 établissements dont 29 200 agences immobilières), **93 % des établissements ont moins de 10 salariés.**

En France, 64 % des détenteurs de cartes professionnelles CCI ne font que de la transaction. Ils font partie des plus exposés, avec les professionnels de la location de vacances.

RÉSULTATS DU SONDAGE FNAIM SUR LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ

– **Activité transaction** (94 % des répondants)

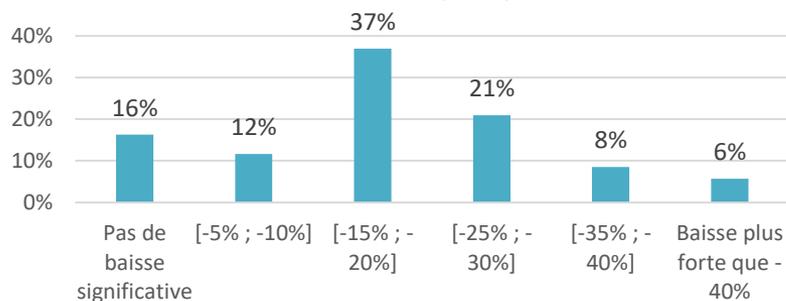
– **Activité location saisonnière** (11 % des répondants)

La majorité de ces agences estiment entre -15 % et -30 % la baisse de leur chiffre d'affaires en transaction sur 2020.

La baisse moyenne est estimée à -21 %.

Q13 - Quel sera l'impact des deux mois de confinement sur votre chiffre d'affaires en **transaction en 2020 ?**

Base : Répondants exerçant une activité de transaction (94 %)

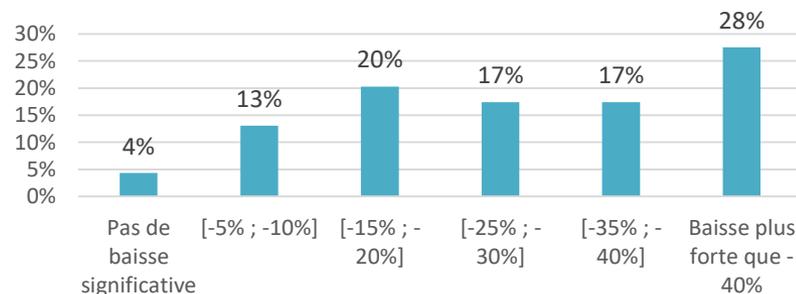


Rappel sondage fin mars 2020 : baisse d'activité moyenne de 80 % pendant le confinement

Plus d'un quart des agences exerçant une activité de location saisonnière estiment à plus de 40 % la baisse de leur chiffre d'affaire annuel.

Q30 - A quel pourcentage estimez-vous la perte de chiffre d'affaires annuel de votre **activité location de vacances à la suite des annulations de réservations reçues ?**

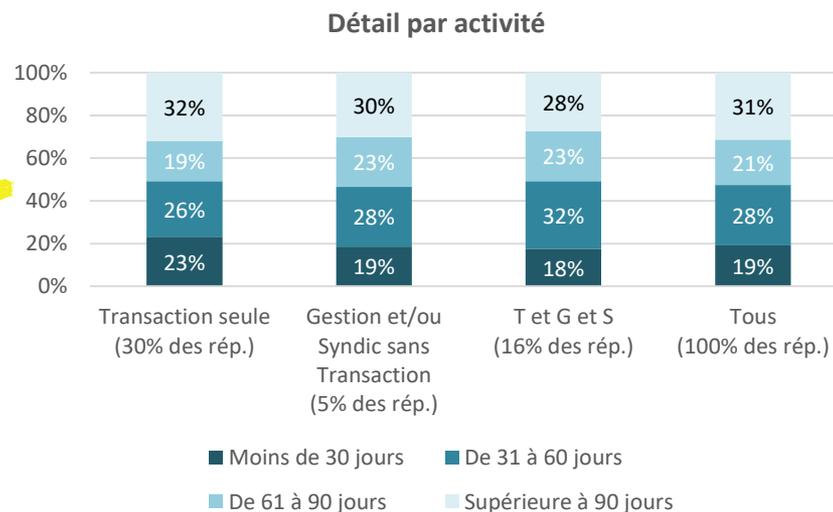
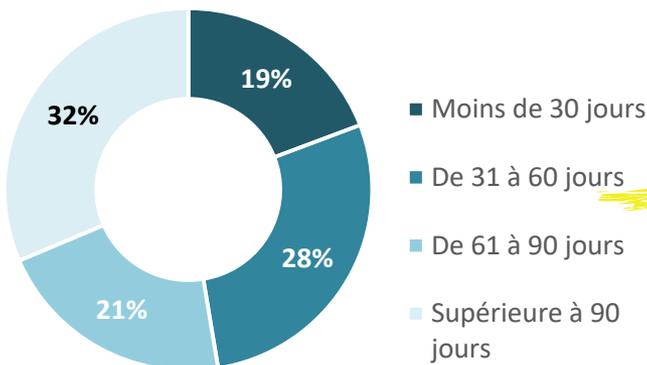
Base : Répondants exerçant une activité de location saisonnière (11 %)



RÉSULTATS DU SONDAGE FNAIM SUR LA REPRISE D'ACTIVITÉ – 750 agents immobiliers ont répondu

D'après l'enquête réalisée par la FNAIM, une agence sur 5 disposait de moins d'un mois de trésorerie au 11 mai, date de reprise possible des visites.

Q4 - Au 11 Mai, date de la reprise possible des visites, vous disposiez d'une trésorerie de ... ?
Base : Ensemble des répondants



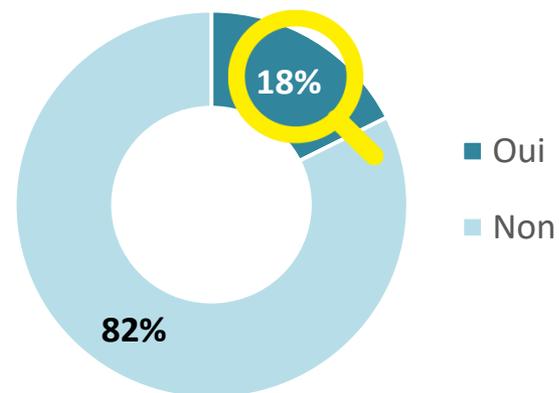
Rappel sondage fin mars 2020 : délai moyen avant d'être confronté à des difficultés financières : **53 jours**

RÉSULTATS DU SONDAGE FNAIM SUR LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ

- ✓ Les 18 % des agences d'au moins 2 salariés envisageraient une réduction de leurs effectifs
- ✓ Contre 30 % en location saisonnière !

Q9 - Envisagez-vous une réduction de vos effectifs d'ici la fin de l'année ?

Base : agences d'au moins 2 salariés





IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Marie-Laure DE SOUSA, Présidente FNAIM Entreprises



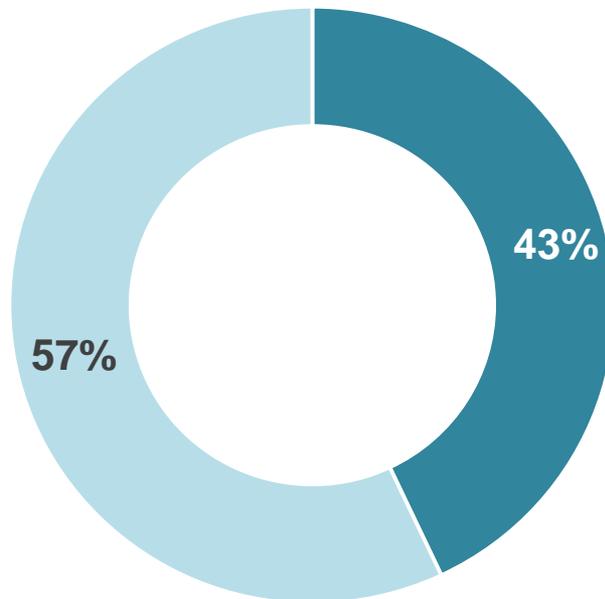
PLUS DE 4 RÉPONDANTS SUR 10 IMAGINERAIENT VIVRE AILLEURS SI LA PRATIQUE DU TÉLÉTRAVAIL LE PERMETTAIT

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2020

Q27. A court terme, si votre entreprise avait recours au télétravail pour 50% de votre temps de travail, imagineriez-vous habiter dans un lieu de résidence plus éloigné de votre travail ? Base : ensemble nat rep (400)

Imagine habiter plus loin du lieu de travail en cas de développement du télétravail



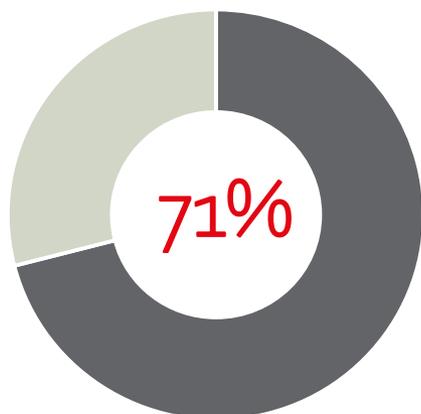
Pour les 25-34 ans : oui = 51 %
Pour l'IDF : oui = 55 %



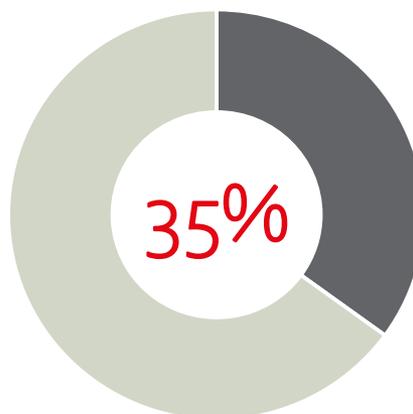
Sondage auprès des particuliers

IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : À L'AVENIR, LES ENTREPRISES PRÉVOIENT DE NAVIGUER ENTRE TÉLÉTRAVAIL ET NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS

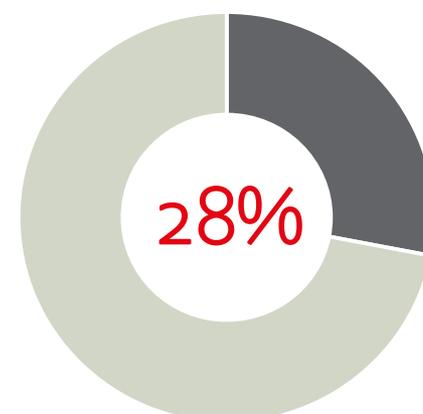
Si le déploiement du télétravail est une piste pour la majorité des entreprises, elles sont **une minorité à envisager une réduction de leurs espaces**.
Les bureaux deviennent de plus en plus un lieu d'échanges.



souhaitent bâtir un nouvel équilibre entre travail sur site et télétravail



ont pour objectif d'améliorer la santé et l'hygiène sur le lieu de travail



pensent réduire leur empreinte immobilière suite au déploiement du télétravail

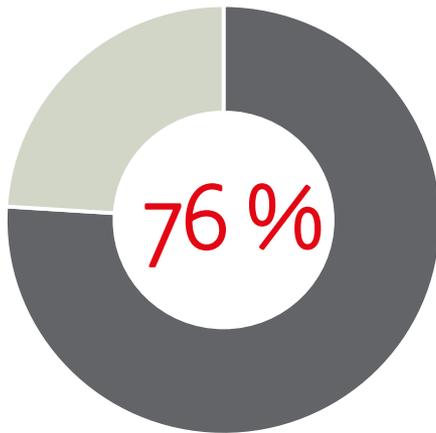
Source : Enquête JLL conduite en avril 2020 auprès de 254 entreprises

Sondage auprès des entreprises

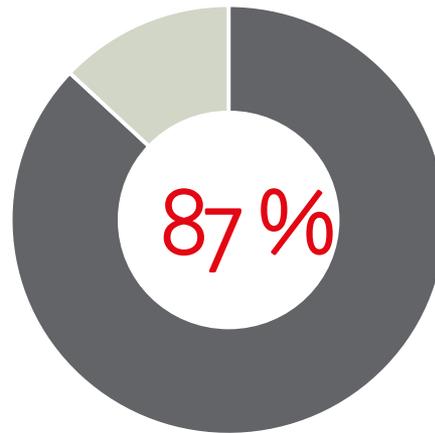


IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LES PROPRIÉTAIRES SONT SUR LA MÊME LIGNE

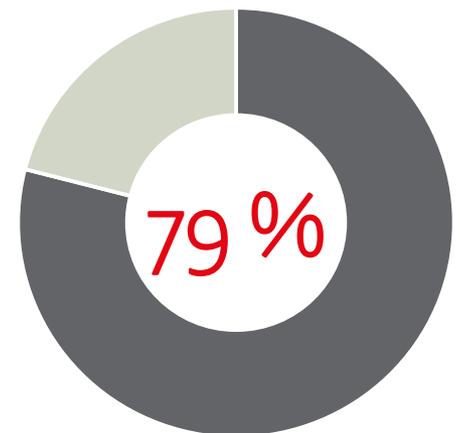
Les propriétaires anticipent **les mêmes tendances que leurs clients**



Anticipent une généralisation du télétravail dans les entreprises



anticipent une attention accrue des entreprises pour la santé et le bien-être de leurs salariés



pensent se focaliser sur des immeubles plus intelligents et capables d'accompagner les entreprises dans leur démarche

Sondage auprès des
propriétaires



IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : DES PROPRIÉTAIRES CONFRONTÉS AUX PROBLÈMES DE TRÉSORERIE DE LEURS CLIENTS

Quelles sont les conséquences immédiates de la crise chez vos clients et vos prospects ?

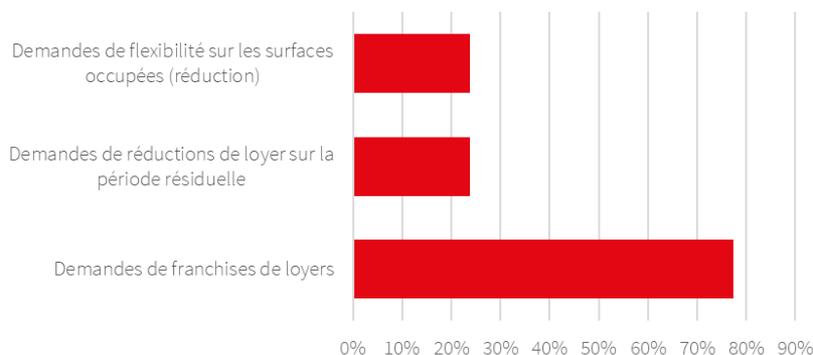
Base : enquête JLL conduite en avril 2020 auprès de 155 investisseurs immobiliers.

Les locataires attendent de leurs propriétaires qu'ils allègent la charge financière liée à l'immobilier. Les projets en cours ont été mis en suspens.

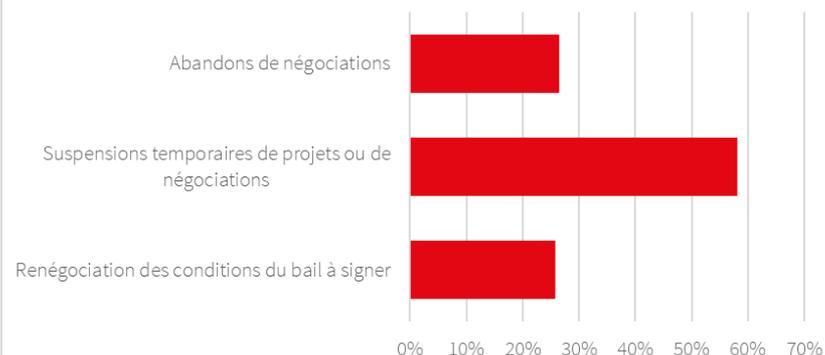
Sondage auprès des
investisseurs



Conséquences de la crise auprès des clients

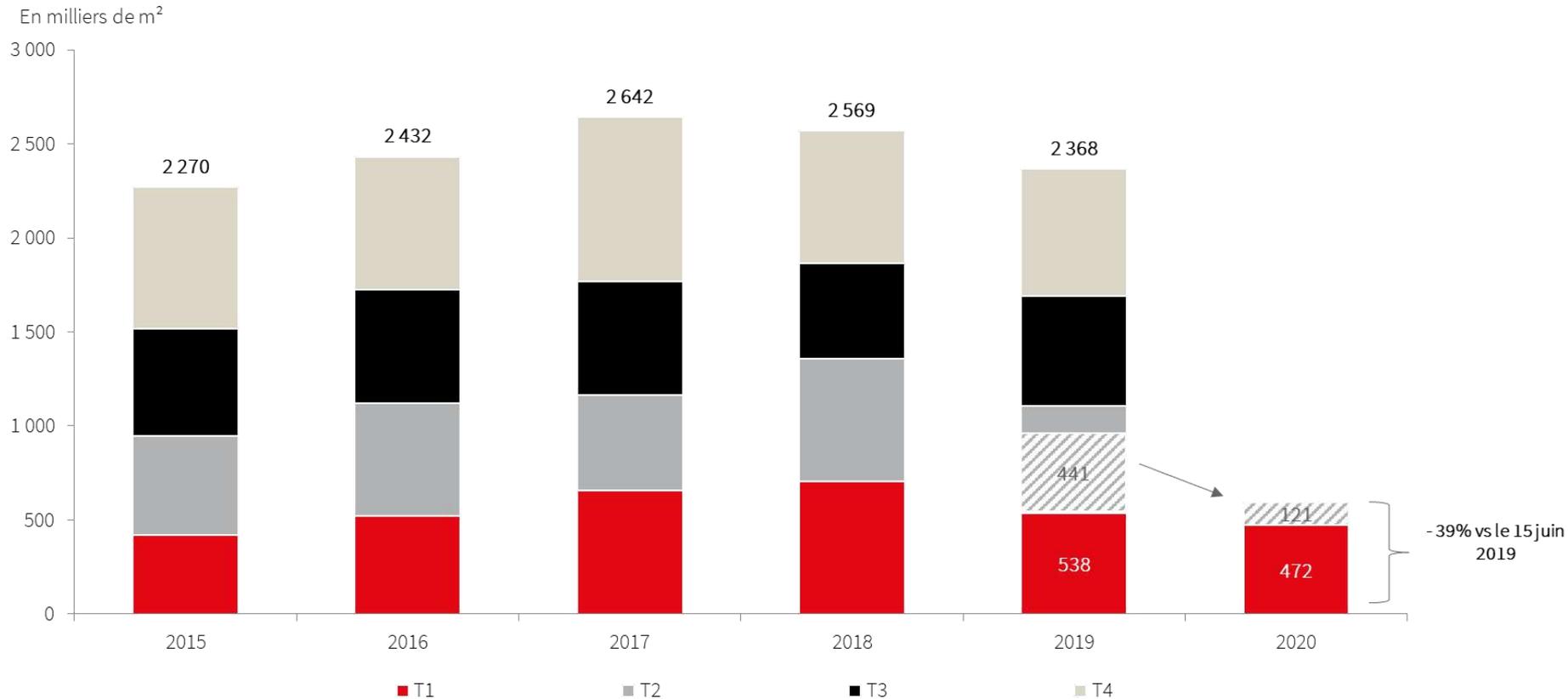


Conséquences de la crise auprès des prospects



IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : DES CHIFFRES DU 2^E TRIMESTRE LOURDEMENT IMPACTÉS PAR LES CONSÉQUENCES DU CONFINEMENT

L'activité locative du 1^{er} semestre se contracte fortement suite au manque de visibilité des entreprises sur leur avenir



Source : Immostat / JLL



POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



SIX MOIS DÉROUTANTS





LA RÉNOVATION, PILIER DE LA RELANCE



LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM
POUR RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

Promouvoir une
politique du logement
équilibrée partout
sur le territoire



LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM
POUR RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

Innover pour donner
les moyens aux ménages
de la **rénovation**
énergétique





ÉVITER LES PIÈGES



LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM
POUR RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

Lever les obstacles
au crédit



LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM
POUR RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

Soutenir
les petits bailleurs





BAILLEURS ET FISCALITÉ – QUELQUES RAPPELS

Sources : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP (données 2018), ANIL

✓ L'immobilier est l'investissement de la classe moyenne :

- 5,1 millions de bailleurs particuliers de logements, de locaux commerciaux, de commerces et de terrains en 2018
- 30 % d'entre eux sont non imposables, soit environ 1,6 million de bailleurs, et perçoivent 20% des revenus fonciers de l'ensemble des bailleurs
- 2/3 des bailleurs louent 1 seul logement et détiennent 1/3 du parc
- Environ 37 % des bailleurs sont des retraités.

- ✓ En 2018, les prélèvements sur le logement ont poursuivi leur hausse, atteignant **100 milliards d'euros en incluant la taxe d'habitation et l'IFI**.
- ✓ Depuis 2007, les variations sur un an de la taxe foncière se sont étalées de +2,4 % (en 2017) à +10,5 % (en 2011).

Montant des recettes fiscales
(milliards d'euros)



Source : Ministère de la Cohésion des territoires, CGEDD





MODERNISER LA CHAÎNE DU LOGEMENT



LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM
POUR RELANCER LA FILIÈRE DU LOGEMENT

Poursuivre et accélérer

La digitalisation de la chaîne immobilière
La création d'un statut de tiers de confiance,
portée par la Proposition de loi Nogal





- ▮ L'entrée en vigueur de la réforme de la copropriété
- ▮ Le retour au sein de l'observatoire des loyers *Clameur*
- ▮ Le Covid-19 a testé notre équipement, notre maîtrise du numérique : formidable accélérateur, le Covid-19 trace le chemin qui reste pour tous les acteurs de la filière immobilière





| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Vos questions?



@fnaim



#confFNAIM



[@jmtorrollion](#)

Jean-Marc Torrollion



[@Loïc Cantin](#)

Loïc Cantin



[@ML de Sousa](#)

Marie-Laure
De Sousa



[@Thabore](#)

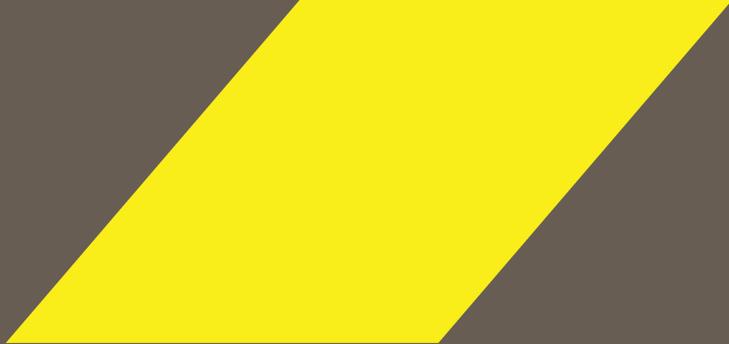
Philippe Taboret



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

Mardi 30 Juin 2020





ANNEXES

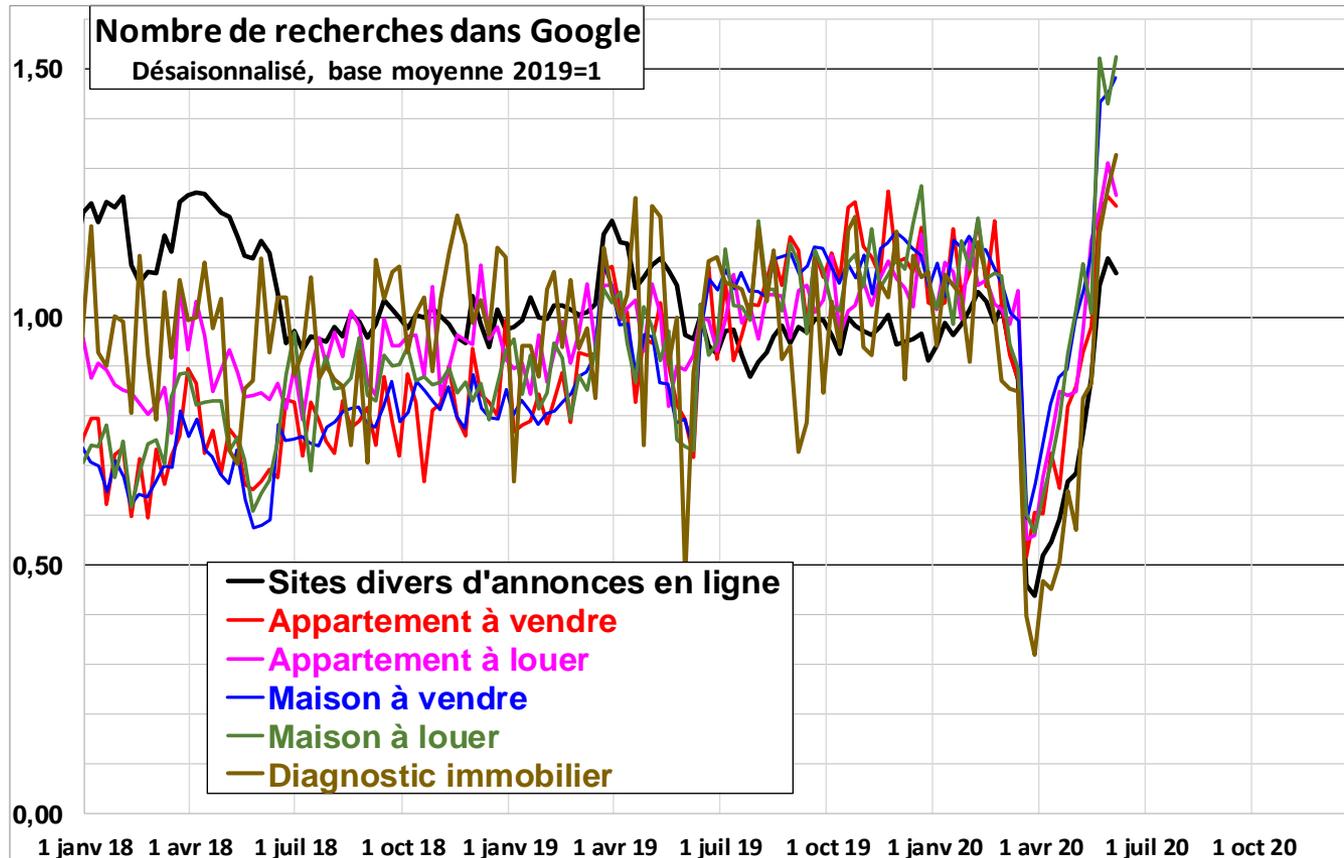




L'APPÉTIT POUR L'IMMOBILIER : RETOUR DURABLE OU FEU DE PAILLE ?

Source : CGEDD d'après Google Trends

Le nombre de recherches Google sur des biens immobiliers retrouve, voire dépasse, son niveau d'avant le confinement :



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

Source : FNAIM (au 10 juin 2020)

Île-de-France

Ensemble	4 832 €/m ²	+ 4,9 %
Appartements	6 164 €/m ²	+ 5,6 %
Maisons	3 361 €/m ²	+ 1,9 %

Rappel
2019T2
+ 4,3 %

Province

Ensemble	2 312 €/m ²	+ 3,5 %
Appartements	2 820 €/m ²	+ 4,7 %
Maisons	2 082 €/m ²	+ 2,8 %

Rappel
2019T2
+ 1,4 %

Paris

Appartements	10 468 €/m ²	+ 6,4 %
--------------	-------------------------	---------

Rappel
2019T2
+ 4,6 %

DOM hors Mayotte

Ensemble	2 657 €/m ²	+ 4,4 %
Appartements	2 664 €/m ²	+ 3,1 %
Maisons	2 656 €/m ²	+ 4,7 %

Rappel
2019T2
+ 1,9 %





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

(APPARTEMENTS – 2020T2 / 2019T2)

Source : FNAIM (au 10 juin 2020), INSEE

Évolution prix vente au m²

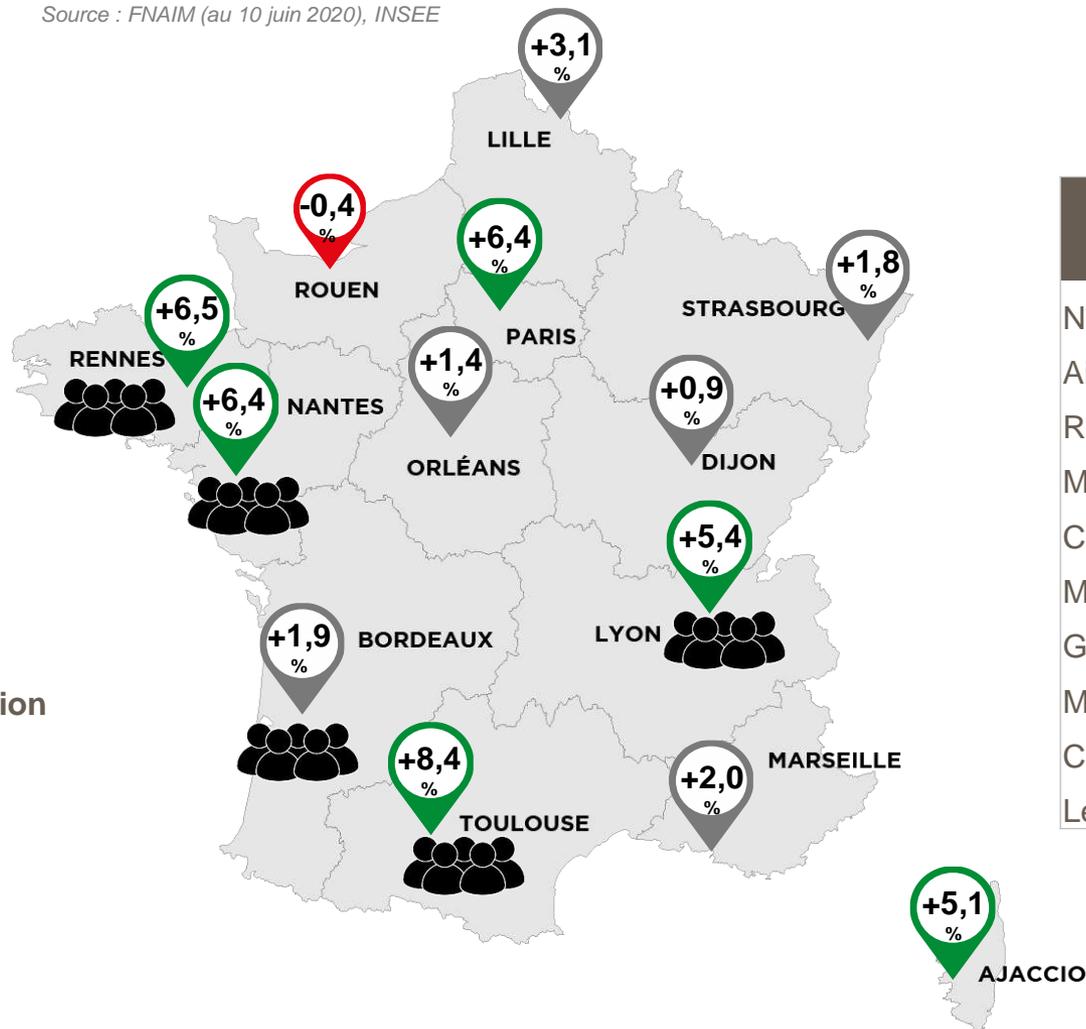
 < 0%

 Entre 0% et 3%

 > 3%

Évolution de la population de 2011 à 2016 :

- Nantes +6,5%
- Toulouse +6,3%
- Bordeaux +5,3%
- Lyon +5,0%
- Rennes +4,0%



Hors capitales régionales

Nîmes	7,2%
Aix-en-Provence	4,1%
Reims	1,8%
Metz	1,7%
Clermont-Ferrand	1,4%
Montpellier	1,3%
Grenoble	0,5%
Mulhouse	0,4%
Caen	-0,1%
Le Mans	-2,3%



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

(APPARTEMENTS – 2020T2 / 2019T2)

Source : FNAIM (au 10 juin 2020)

Capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2019T2	Prix 2020T2	Évolution (en %)
Ajaccio	2 797	2 940	+5,1
Bordeaux	4 563	4 649	+1,9
Dijon	2 122	2 141	+0,9
Lille	3 287	3 388	+3,1
Lyon	4 070	4 289	+5,4
Marseille	2 399	2 447	+2,0
Nantes	3 182	3 385	+6,4
Orléans	2 108	2 137	+1,4
Paris	9 840	10 468	+6,4
Rennes	2 859	3 048	+6,6
Rouen	2 263	2 253	-0,4
Strasbourg	2 743	2 792	+1,8
Toulouse	2 659	2 882	+8,4

Hors capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2019T2	Prix 2020T2	Évolution (en %)
Nîmes	1 718	1 842	+7,2
Aix-en-Provence	4 068	4 236	+4,1
Reims	2 045	2 083	+1,8
Metz	1 970	2 004	+1,7
Clermont-Ferrand	1 843	1 869	+1,4
Montpellier	2 705	2 739	+1,3
Grenoble	2 380	2 391	+0,5
Mulhouse	1 195	1 199	+0,4
Caen	2 055	2 053	-0,1
Le Mans	1 449	1 416	-2,3



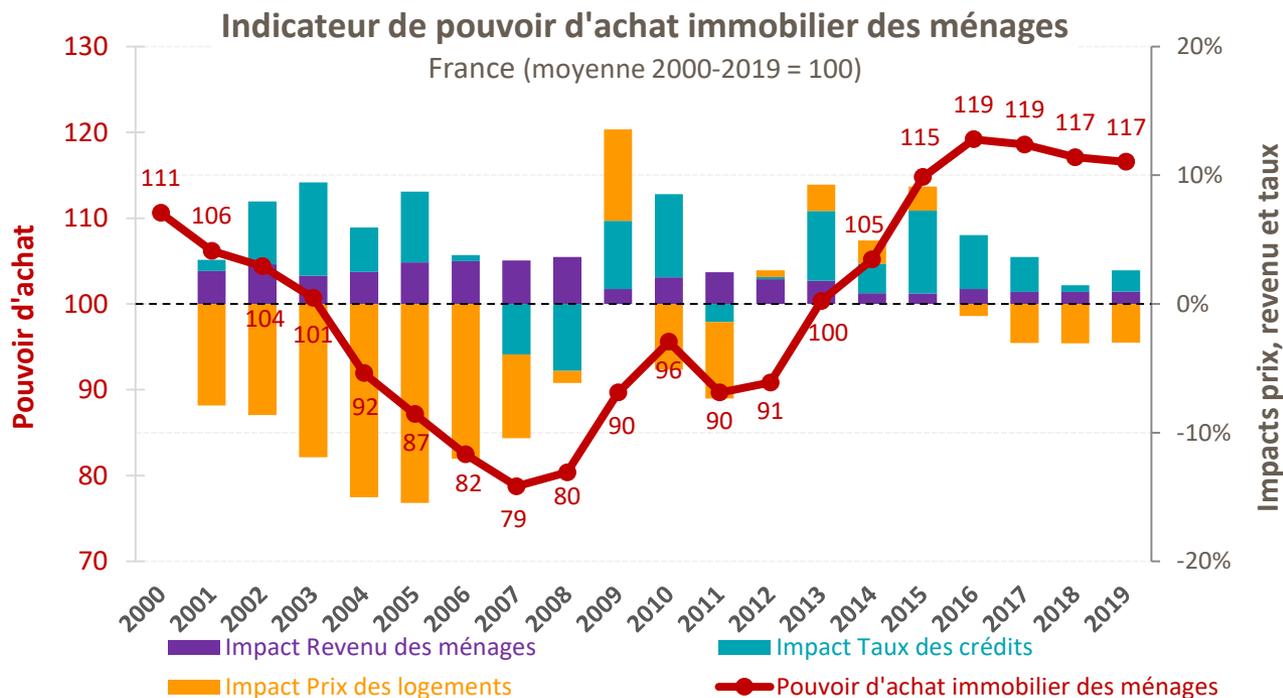


INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2019)

Depuis 2016, le pouvoir d'achat des ménages est assez stable, la hausse des prix étant compensée par la baisse des taux et la hausse du revenu par ménage



Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier est égal à 117, ce qui signifie que le pouvoir d'achat est supérieur de 17 % à la moyenne de la période 2000-2019 (base = 100).

L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice du prix des logements FNAIM. Cette approche prend également en compte l'évolution du revenu (niveau de vie) mais ne tient pas compte de l'évolution des droits de mutation ni de l'apport personnel.

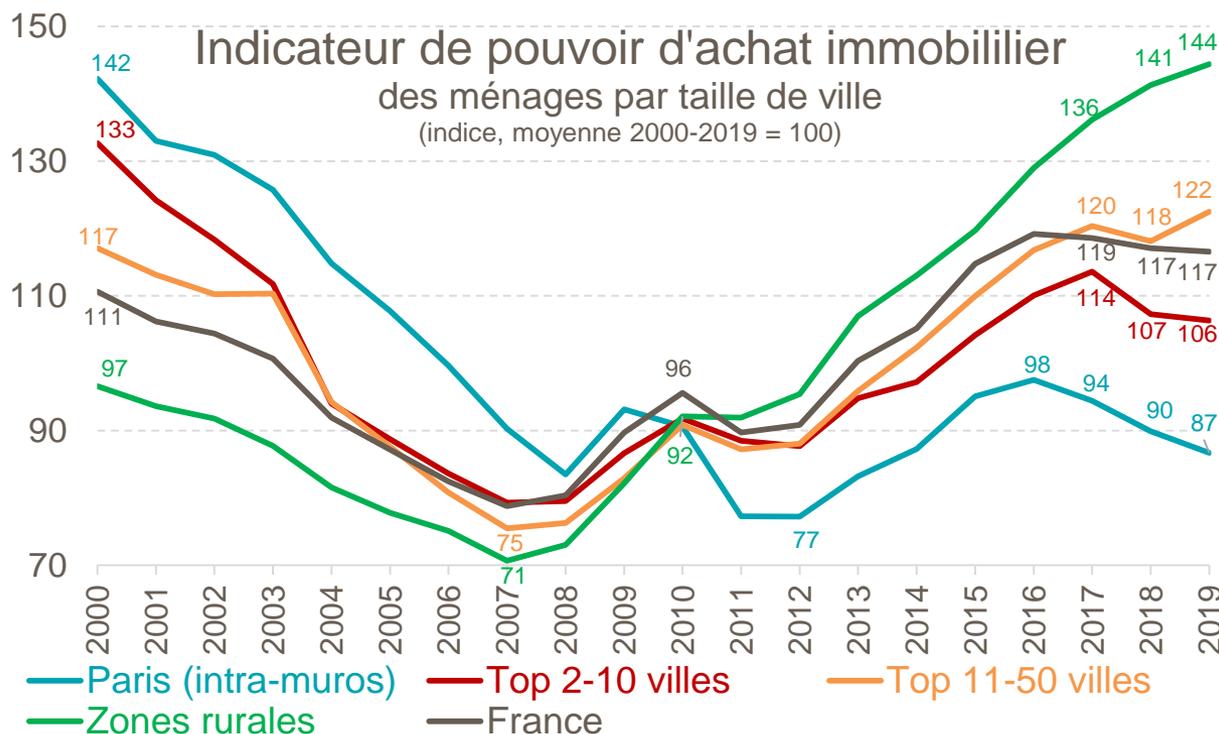




INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER VILLES



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



	Évolution sur 9 ans (2010-2019*)		
	Effet prix	Effet revenu	Effet taux
France	-13 %	+12 %	+23 %
Paris (intra-muros)	-46 %	+13 %	
Top 2-10 villes	-19 %	+12 %	
Top 11-50 villes	-1 %	+10 %	
Zones rurales	+10 %	+15 %	

Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2019)

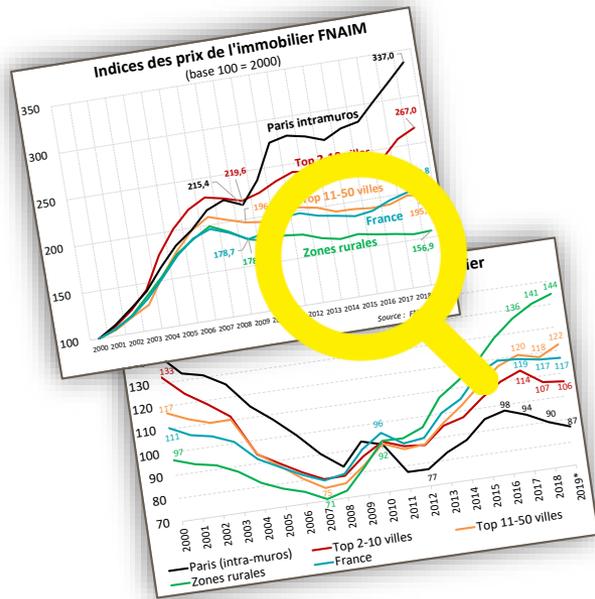
Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier dans les communes rurales est égal à 141, le pouvoir d'achat dans ces communes est donc supérieur de 41% à la moyenne de la période 2000-2019 (base=100)





LISTE DES 40 COMMUNES DU TOP 11_50 VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES PAGES 18 ET 54

Source : Insee, RP 2013



	Commune	Population
11	Rennes	211 373
12	Reims	182 592
13	Le Havre	172 074
14	Saint-Étienne	172 023
15	Toulon	163 760
16	Grenoble	160 215
17	Dijon	153 003
18	Nîmes	150 564
19	Angers	150 125
20	Villeurbanne	147 192
21	Le Mans	144 244
22	Saint-Denis	142 442
23	Aix-en-Provence	141 545
24	Clermont-Ferrand	141 463
25	Brest	139 386
26	Limoges	135 098
27	Tours	134 803
28	Amiens	132 699
29	Perpignan	120 959
30	Metz	118 634

Source : Insee, RP 2013

	Commune	Population
31	Besançon	116 952
32	Boulogne-Billancourt	116 794
33	Orléans	114 375
34	Mulhouse	112 063
35	Rouen	110 755
36	Saint-Denis	109 343
37	Caen	107 229
38	Argenteuil	106 817
39	Saint-Paul	104 332
40	Montreuil	104 139
41	Nancy	104 072
42	Roubaix	95 866
43	Tourcoing	93 974
44	Nanterre	92 227
45	Avignon	90 305
46	Vitry-sur-Seine	90 075
47	Créteil	89 989
48	Dunkerque	89 882
49	Poitiers	87 427
50	Asnières-sur-Seine	86 020

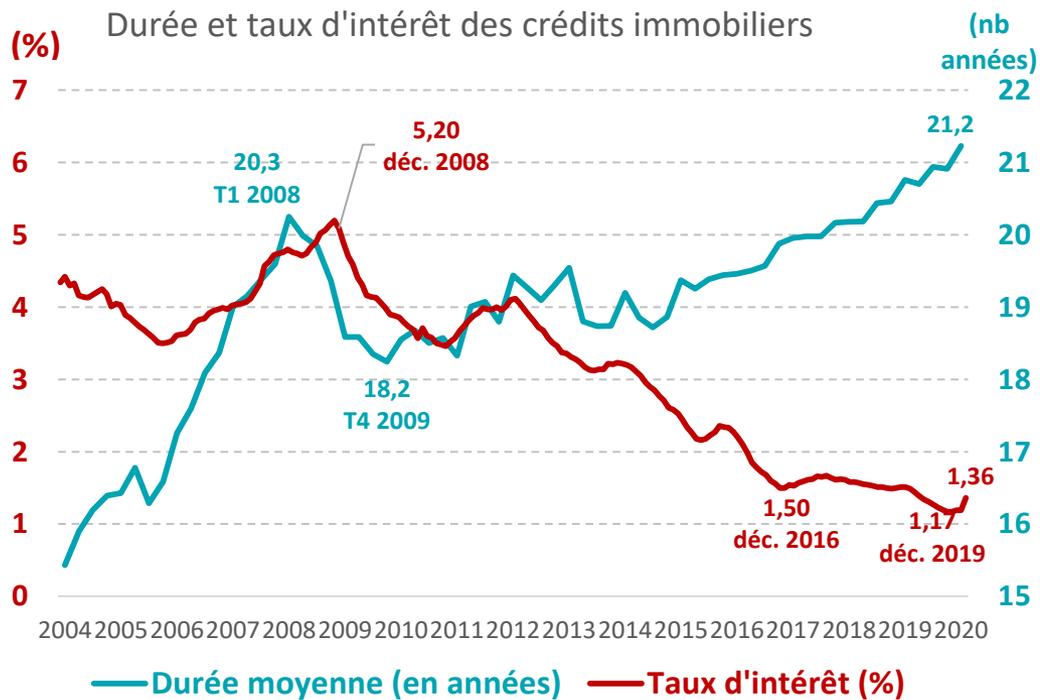
Source : Insee, RP 2013



CRÉDITS À L'HABITAT : LES TAUX RESTENT À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS, DURÉE MOYENNE ÉLEVÉE

Source : Banque de France (hors rachats et renégociations de crédit, taux assurance incluse, avril 2020)

La durée moyenne des crédits immobiliers a dépassé 21 ans, afin d'accompagner la hausse des prix que le faible niveau des taux, seul, ne parvient pas à compenser. D'autant qu'on note une légère augmentation des taux de 19 points de base entre fin 2019 et avril 2020. **La durée devrait toutefois se stabiliser en lien avec les recommandations du HCSF***.



Dernier point : avril 2020 pour les taux, T1 2020 pour les durées.

*Haut Conseil Stabilité Financière, en décembre 2019



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 mandats annuels en moyenne.
- ✓ Dans le courant de l'année 2020, la FNAIM va également exploiter les données de la base DVF* qui contient les prix de vente de la quasi-totalité des ventes de logements en France depuis 2014.

* Demande de Valeurs Foncières (fichier fiscal mis à disposition en open data depuis avril 2019 par la DGFIP qui dépend du ministère de l'action et des comptes publics)

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 »