



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



CONFÉRENCE DE PRESSE

# CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

Immobilier 2021 :  
un marché de cœur et de raison



[@jmtorrollion](#)  
Jean-Marc Torrollion



[@Loïc\\_Cantin](#)  
Loïc Cantin





# BIENVENUE !



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



**45 minutes** de présentation



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



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





# AU PROGRAMME

## Point sur la situation du marché du logement :

- A. L'activité
- B. Les prix
- C. Le marché du crédit
- D. Perspectives et tendances de fond



## Politique du logement

- 2020 : une année marquée par la crise sanitaire
- 2021 : Quelle ligne directrice pour une politique du logement pétrie de contradictions ?



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

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

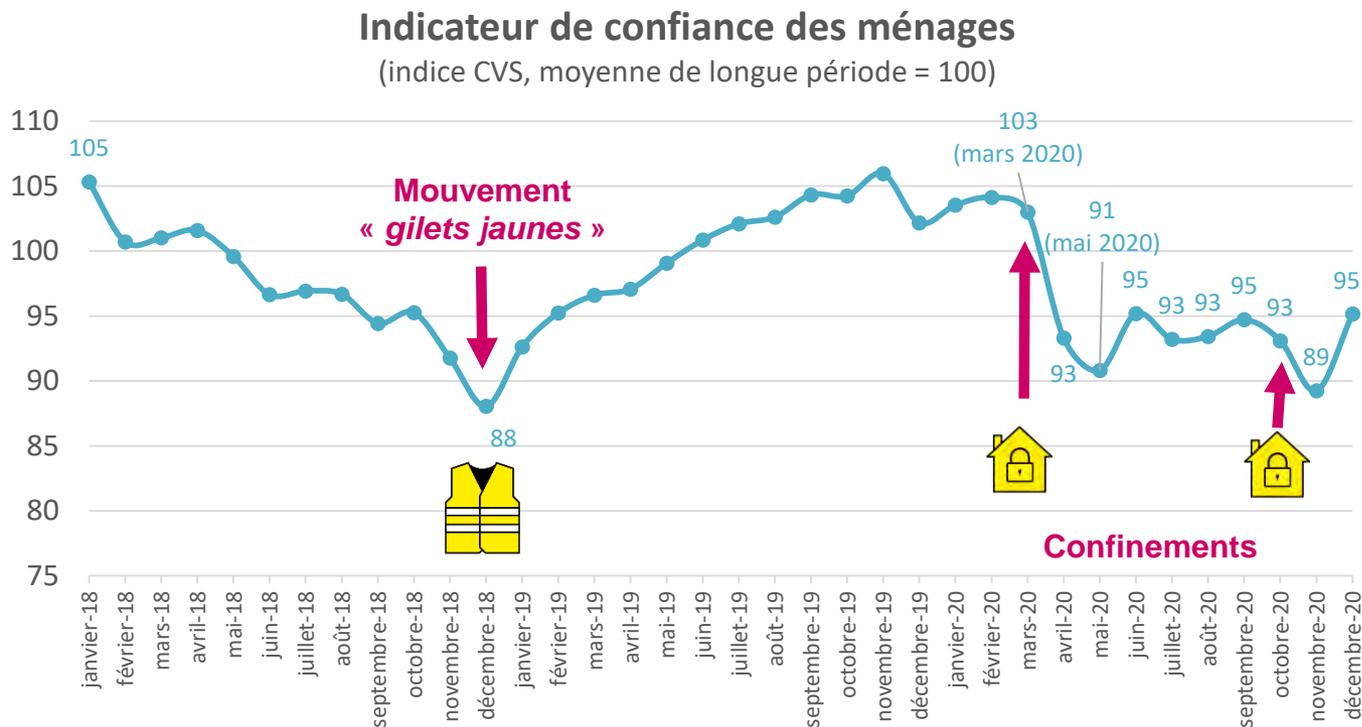
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



# LA CONFIANCE DES MÉNAGES RÉSISTE À LA CRISE SANITAIRE

Source : INSEE

Élément important pour le marché, la **confiance des ménages** résiste à la crise sanitaire.



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

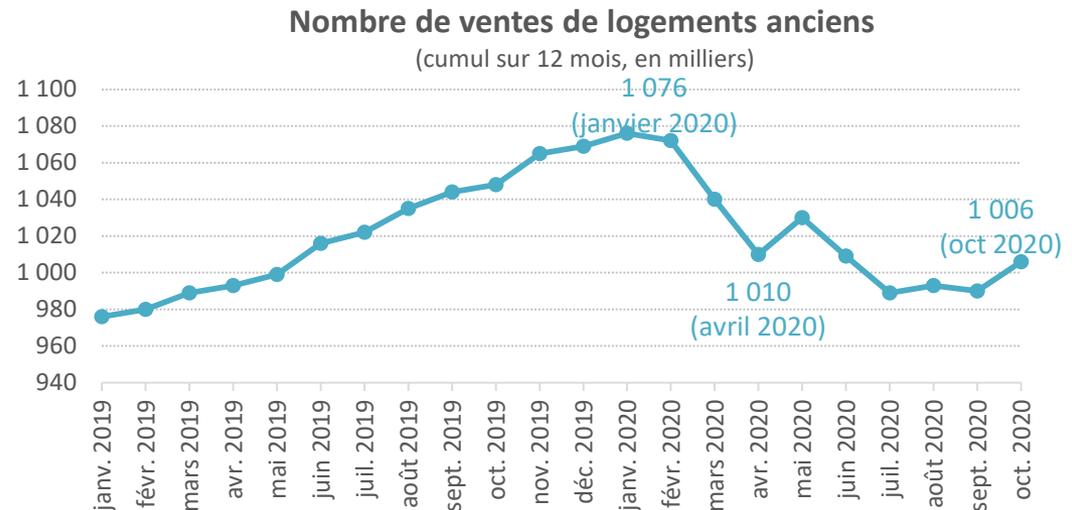
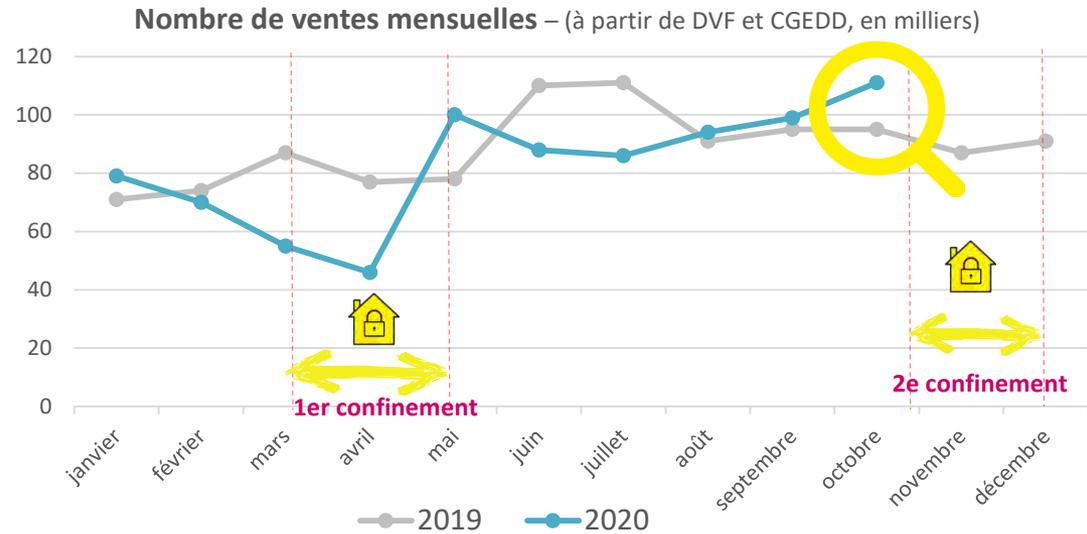




# LE NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE A BIEN RÉSISTÉ AU PREMIER CONFINEMENT

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC)

Le marché immobilier s'est montré **particulièrement résilient** jusqu'à présent, malgré la crise sanitaire.





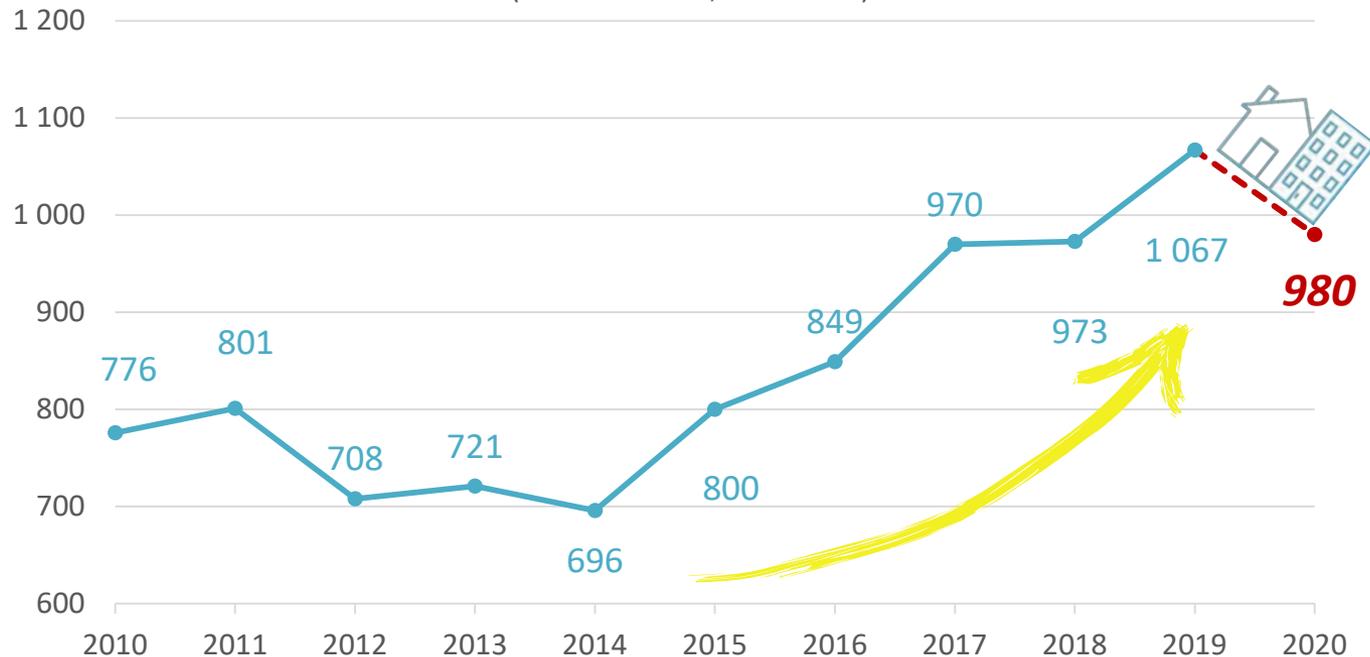
# BILAN SUR L'ACTIVITÉ : UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN BAISSÉ APRÈS 5 ANS DE HAUSSE

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimation FNAIM pour 2020

La FNAIM estime que les ventes de logements **ont baissé d'environ 8% en 2020** (85 000 ventes de moins qu'en 2019), à 980 000 ventes. Soit un niveau équivalent à celui des années 2017 et 2018.

## Nombre de ventes de logements anciens

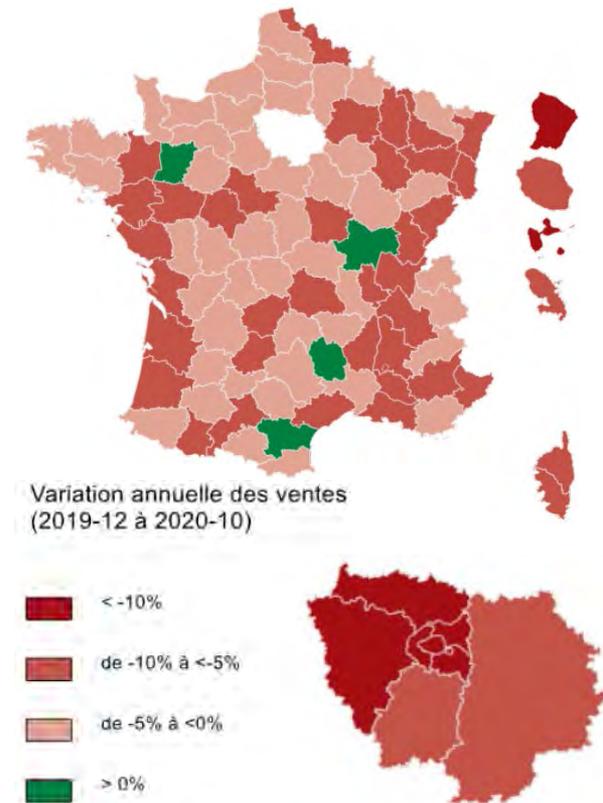
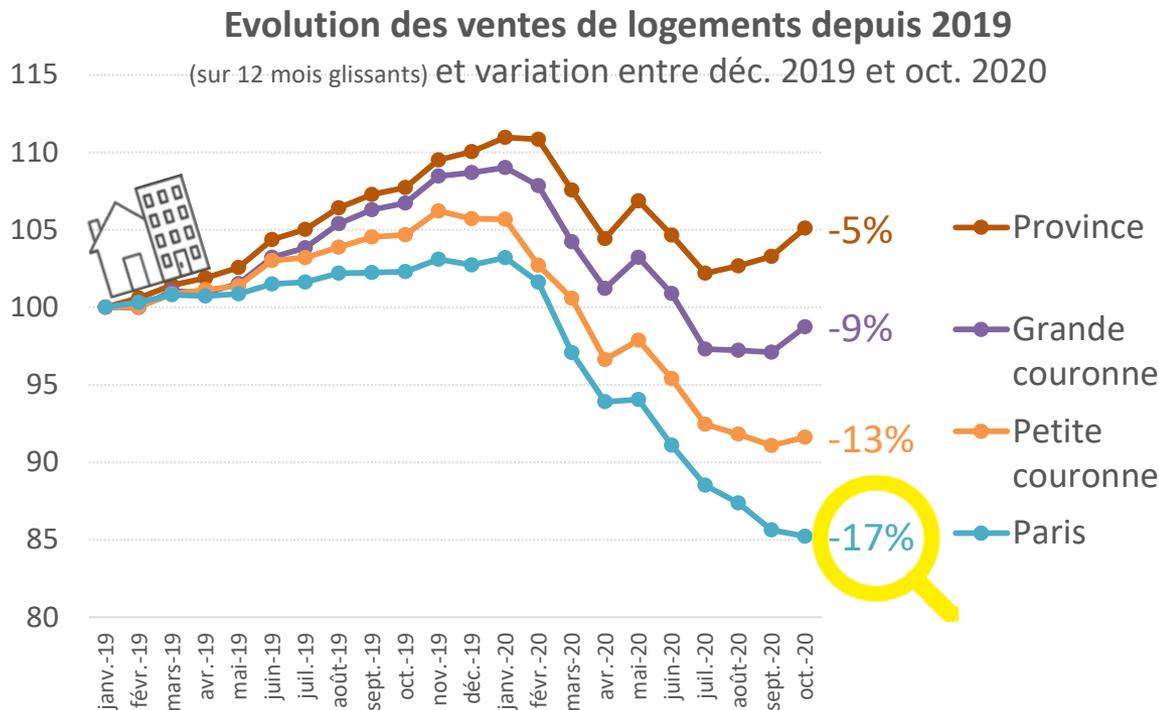
(cumul 12 mois, en milliers)



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

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

1 006 000 ventes sur 12 mois fin octobre 2020 (-5,7 % vs déc. 2019).  
 Paris (-17%) et l'IDF davantage touchées que la province.  
**Les ventes baissent de plus de 5 % dans tous les départements  
 incluant les 12 plus grandes villes de France.**



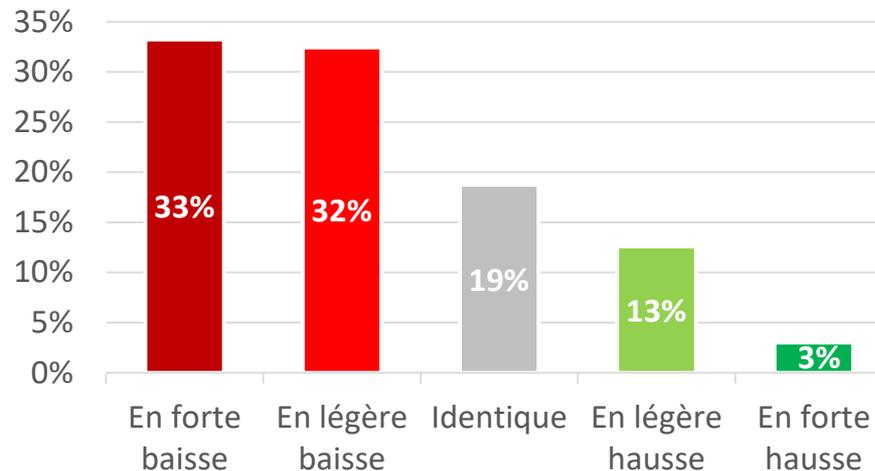
# RÉSULTATS DU SONDAGE FNAIM AUPRÈS PROFESSIONNELLS

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

La FNAIM a réalisé une enquête auprès de 1 082 professionnels de l'immobilier en décembre 2020. **La reprise d'activité post second confinement est ressentie en baisse pour les 2/3 des répondants** (à l'inverse du 1<sup>er</sup> confinement).

Depuis le 28 novembre, date de reprise des visites, comment qualifieriez-vous la reprise de vos activités de transaction vs octobre ?

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





# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



# LES PRIX SE MAINTIENNENT JUSQU'À PRÉSENT

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020) , INSEE (inflation)

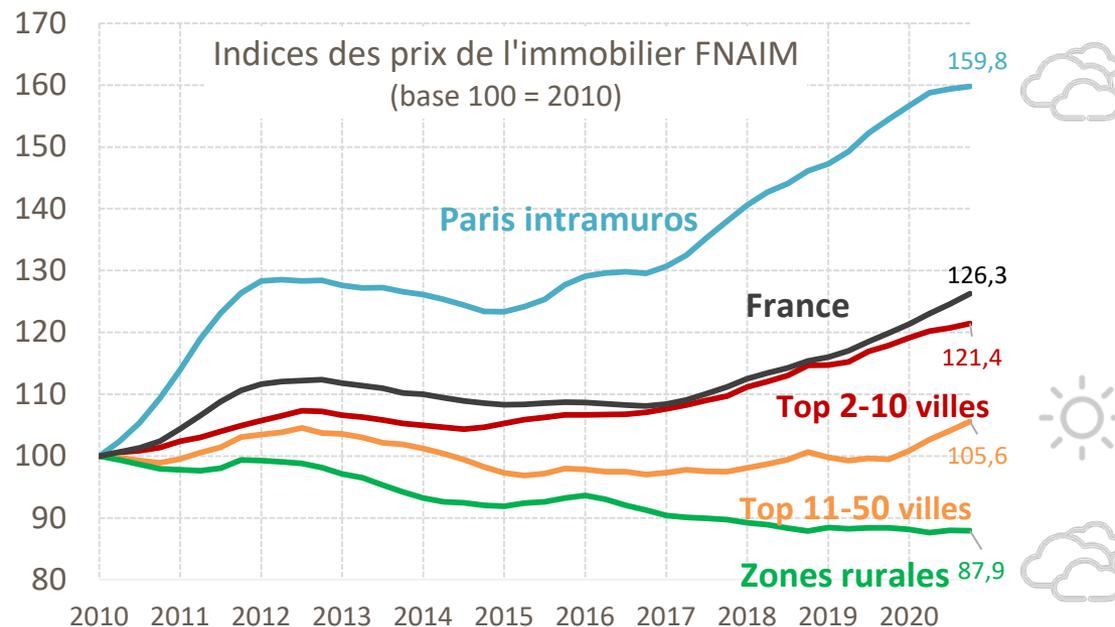
		2020	Rappel 2019	Rappel 2018
		Inflation annuelle à fin novembre 2020 : +0,2%	Inflation 2019 : +1,0%	Inflation 2018 : +1,8%
FRANCE ENTIÈRE		2 807 €/m <sup>2</sup> + 4,0 %	2 700 €/m <sup>2</sup> + 3,1 %	2 620 €/m <sup>2</sup> + 2,7 %
Appartements		3 844 €/m <sup>2</sup> + 5,3 %	3 650 €/m <sup>2</sup> + 3,9 %	3 513 €/m <sup>2</sup> + 3,8 %
Maisons		2 276 €/m <sup>2</sup> + 2,4 %	2 222 €/m <sup>2</sup> + 2,1 %	2 176 €/m <sup>2</sup> + 1,5 %



# UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES QUI TEND À SE RÉÉQUILIBRER

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020), INSEE (population), DVF (ventes)

La crise sanitaire ainsi que les évènements depuis 2 ans (mouvements sociaux, grèves et canicules) semblent entraver le dynamisme relatif des plus grandes villes.



	Évolution des prix sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
France	+4,0 %	+16,4 %	+17,9 %
Paris (intra-muros)	+3,4 %	+25,1 %	+46,1 %
Top 2-10 villes	+3,1 %	+13,8 %	+19,6 %
Top 11-50 villes	+6,1 %	+7,7 %	+6,7 %
Zones rurales	-0,5 %	-5,7 %	-10,3 %

	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%

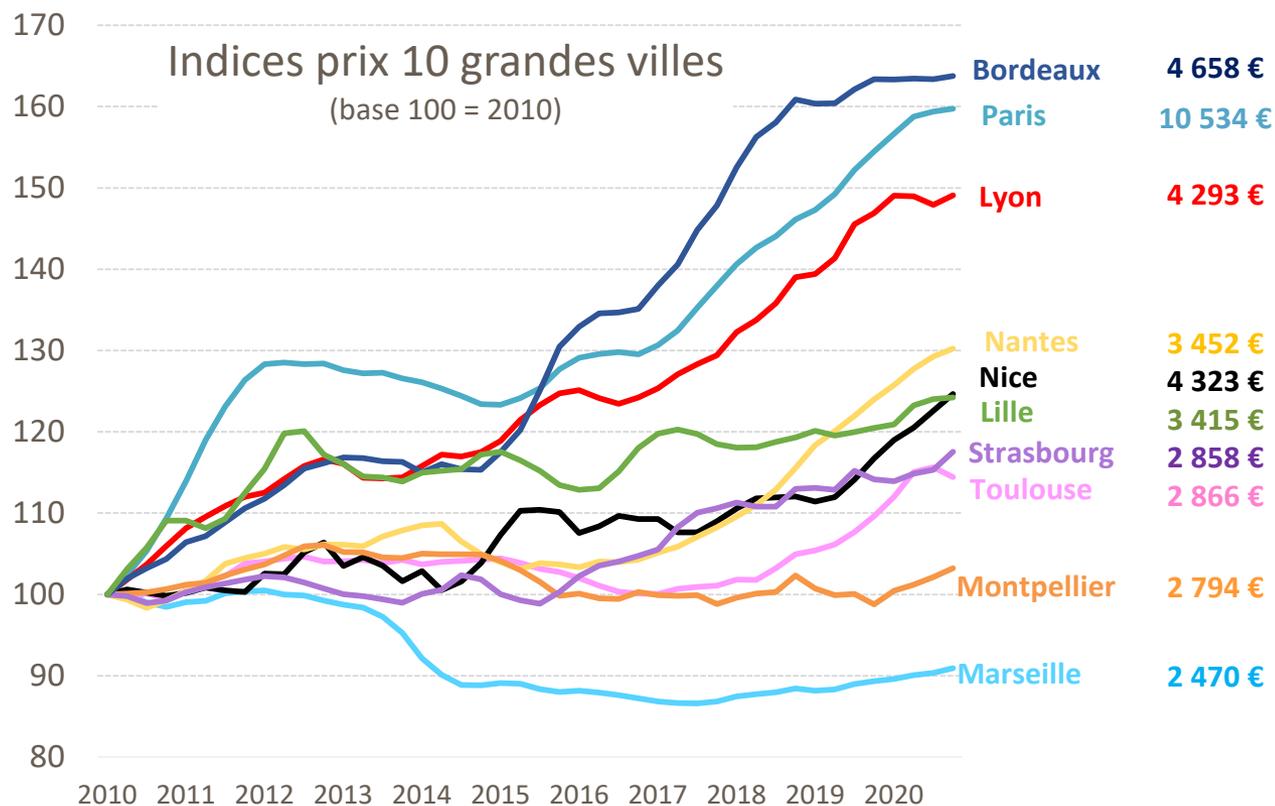
L'indice « top 2-10 villes » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, et Lille). L'indice « top 11-50 villes » regroupe les 50 plus grandes villes de France en dehors des 10 plus grandes villes (cf. liste en 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).



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

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

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



Source : FNAIM au 14 décembre 2020



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

(APPARTEMENTS – 2020 / 2019)

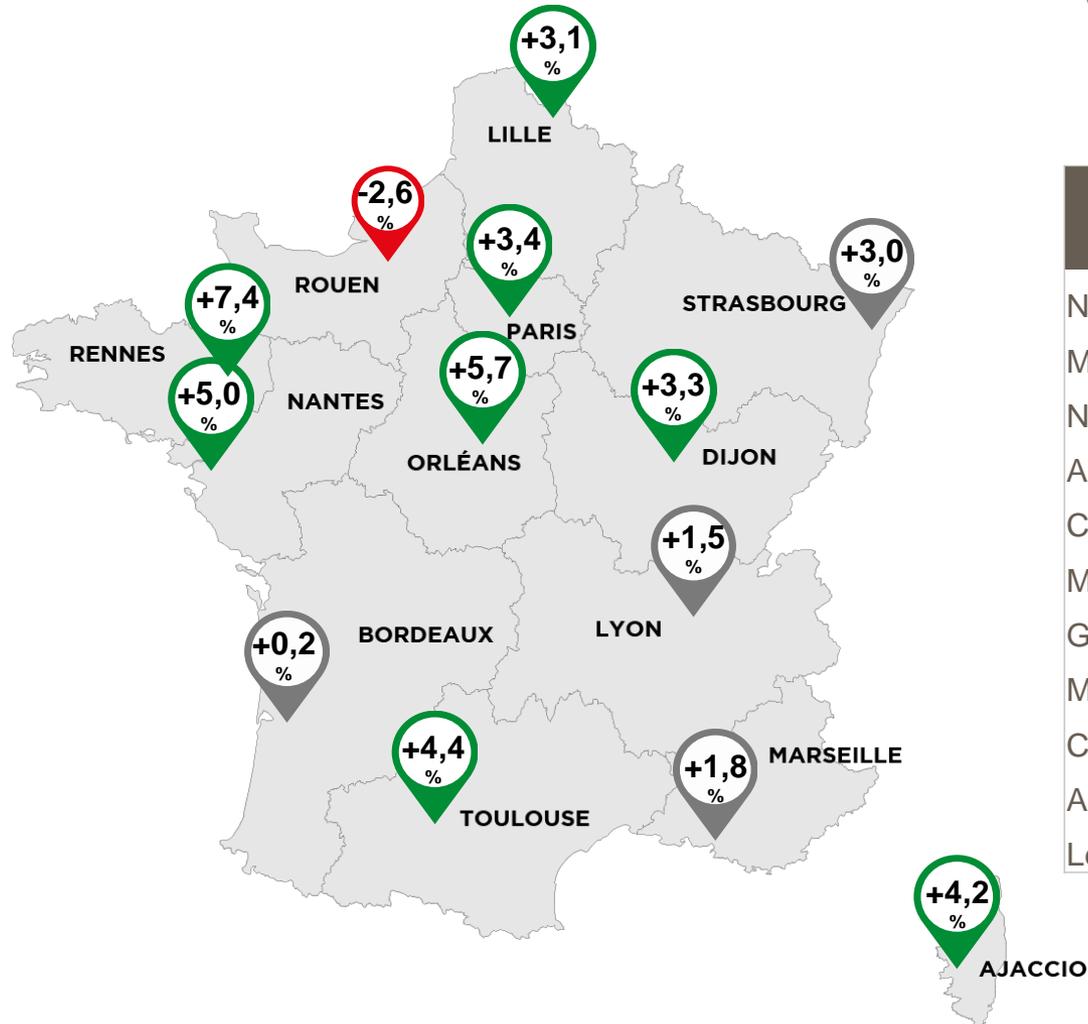
Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

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

 < 0%

 Entre 0% et 3%

 > 3%



## Hors capitales régionales

Nîmes	6,2%
Montpellier	4,5%
Nancy	4,4%
Aix-en-Provence	4,0%
Clermont-Ferrand	3,1%
Metz	2,1%
Grenoble	1,3%
Mulhouse	1,1%
Caen	0,9%
Amiens	-1,2%
Le Mans	-1,9%



# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT **LE MARCHÉ DU CRÉDIT**

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



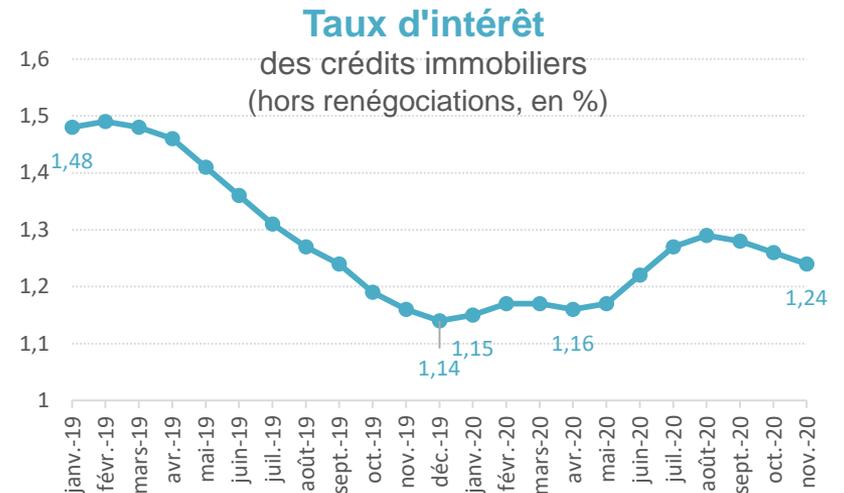


# DES TAUX QUI SE STABILISENT MAIS DES CONDITIONS DE CRÉDITS PLUS DIFFICILES QU'EN 2019

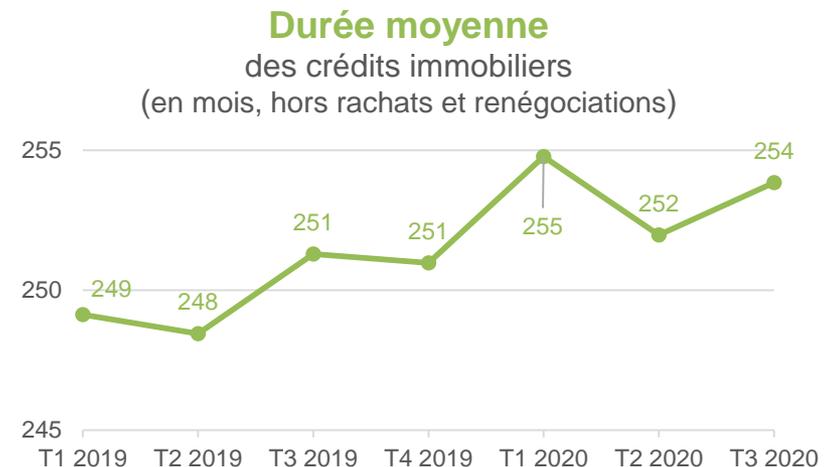


Source : Banque de France

Les **taux d'intérêt** sur les crédits immobiliers ont **légèrement augmenté** sur l'année 2020 passant de 1,15 en janvier à 1,24 en novembre, mais restent **extrêmement bas**.



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



\*Haut Conseil Stabilité Financière

# AUGMENTATION DES REFUS DE PRÊTS ET PRUDENCE DES BANQUES



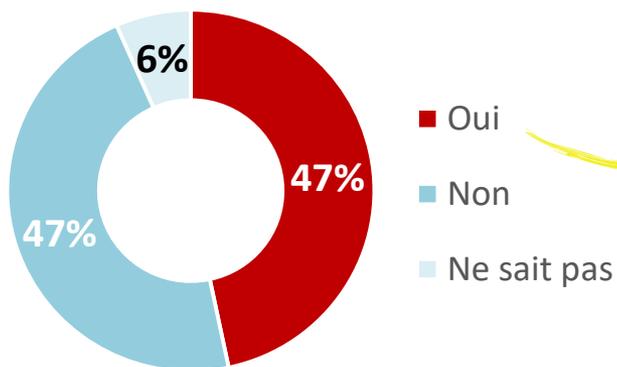
Source : FNAIM

La moitié des agents immobiliers ont perçu une **augmentation des refus de prêts**, qu'ils attribuent davantage **aux restrictions de crédit qu'à la crise sanitaire**.

Alors que l'assouplissement des recommandations du HCSF est le bienvenu, **la prudence des banques** (notamment vis-à-vis des acquéreurs travaillant dans les secteurs touchés par la crise) devrait être un des **principaux freins au marché en 2021**.

## Avez-vous été confrontés à une augmentation des refus de prêt au cours de l'année 2020 ?

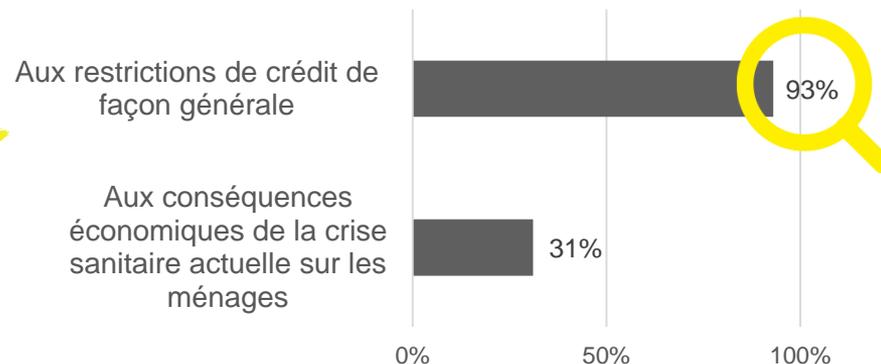
Base : Répondants exerçant une activité de transaction (94%)



## Attribuez-vous ces refus...?

(2 réponses possibles)

Base : Répondants exerçant une activité de transaction et constatant une augmentation des refus de prêt (44%)



Sondage auprès des professionnels





# PERSPECTIVES ET TENDANCES DE FOND

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



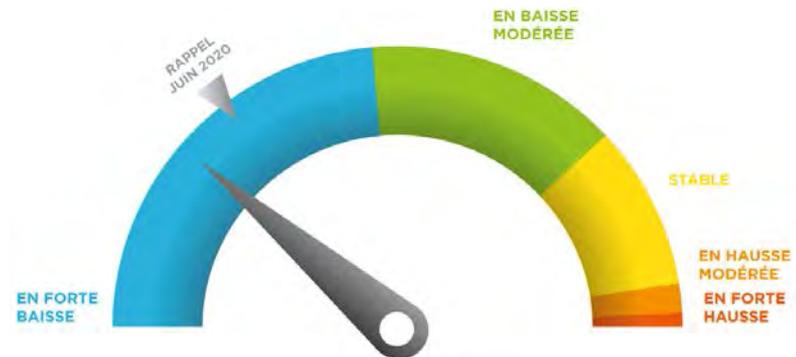


# LE POINT DE VUE DES PROFESSIONNELS : RÉSULTATS DU BAROMÈTRE FNAIM TRIMESTRIEL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

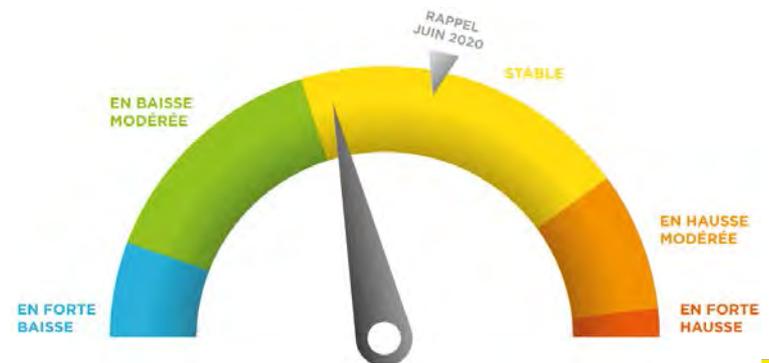
## RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ

D'après l'enquête réalisée par la FNAIM auprès de **1 082 professionnels de l'immobilier** en décembre 2020 pour connaître leur **perception sur le marché du logement** :

### Évolution OFFRE



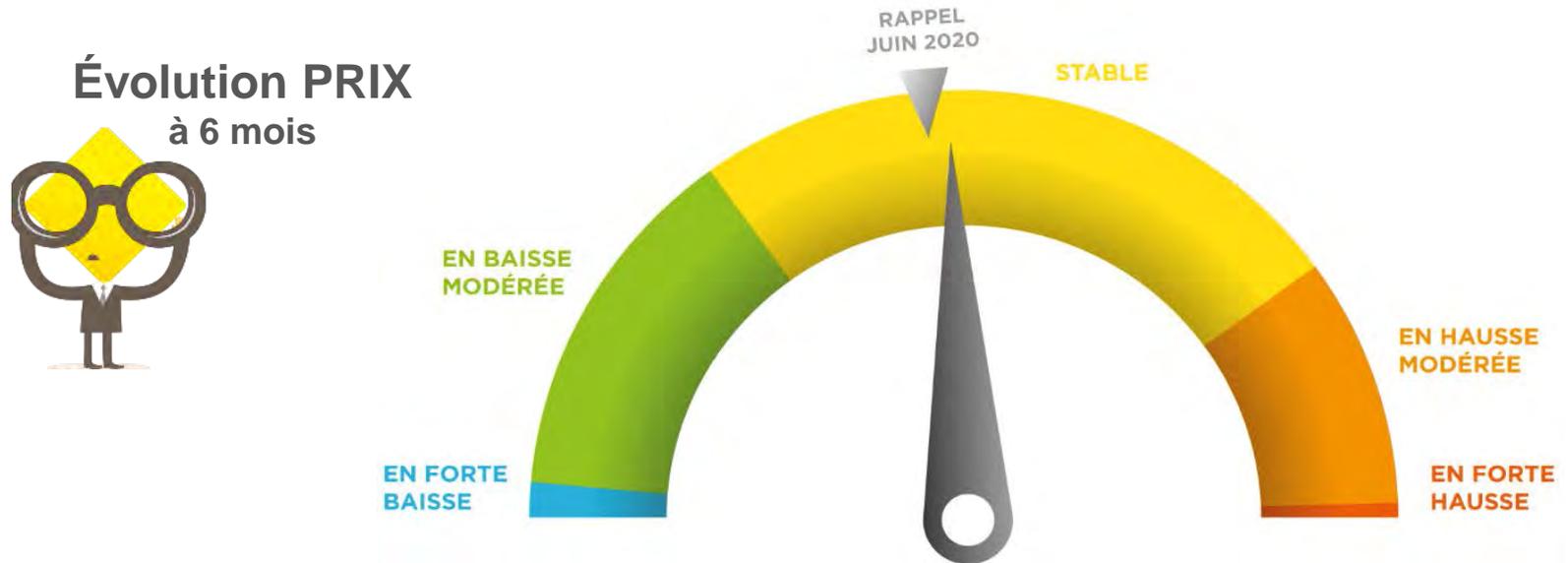
### Évolution DEMANDE



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

## RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ

Les 1 082 professionnels de l'immobilier interrogés en décembre 2020 tablent sur une **stabilisation des prix dans les 6 prochains mois**.



Mais à **Paris**, et dans une moindre mesure en Île-de-France et dans les 10 plus grandes villes, ils prévoient en moyenne une légère baisse des prix.



# RAPPEL DU SONDAGE IFOP DE JUIN 2020 (auprès des particuliers)

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

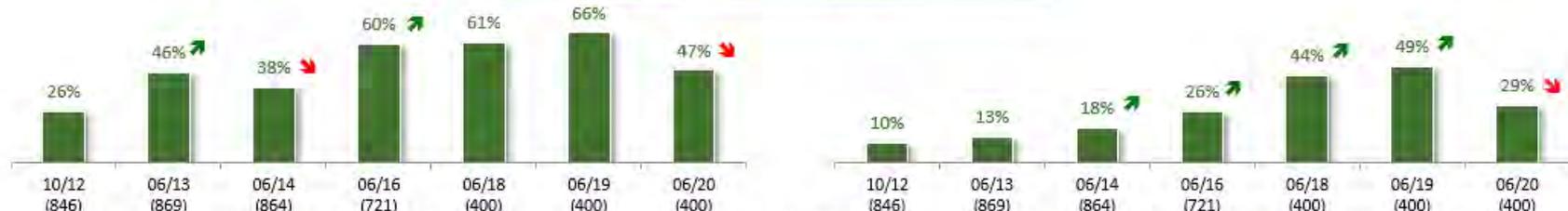
Q1. Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour acheter un bien immobilier ?

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.

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2021

En 2021,

- Les **taux d'intérêt** devraient rester **très bas** et continuer de soutenir le marché, avec des **conditions d'octroi légèrement desserrées** (HCSF)
- L'évolution de la **confiance des ménages** et de leurs **revenus** (chômage, ...) est **incertaine** et sera **déterminante**
- **L'offre** de logements à vendre est **au plus bas**



Nous prévoyons donc que :



✓ Les volumes de vente **devraient baisser** en 2021 (autour de 900 000 ventes)



✓ Les prix **devraient se stabiliser**. De légères baisses ne sont pas à exclure dans les villes les plus chères





# RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL : RALENTISSEMENT VOIRE REMISE EN CAUSE DE LA MÉTROPOLISATION ?

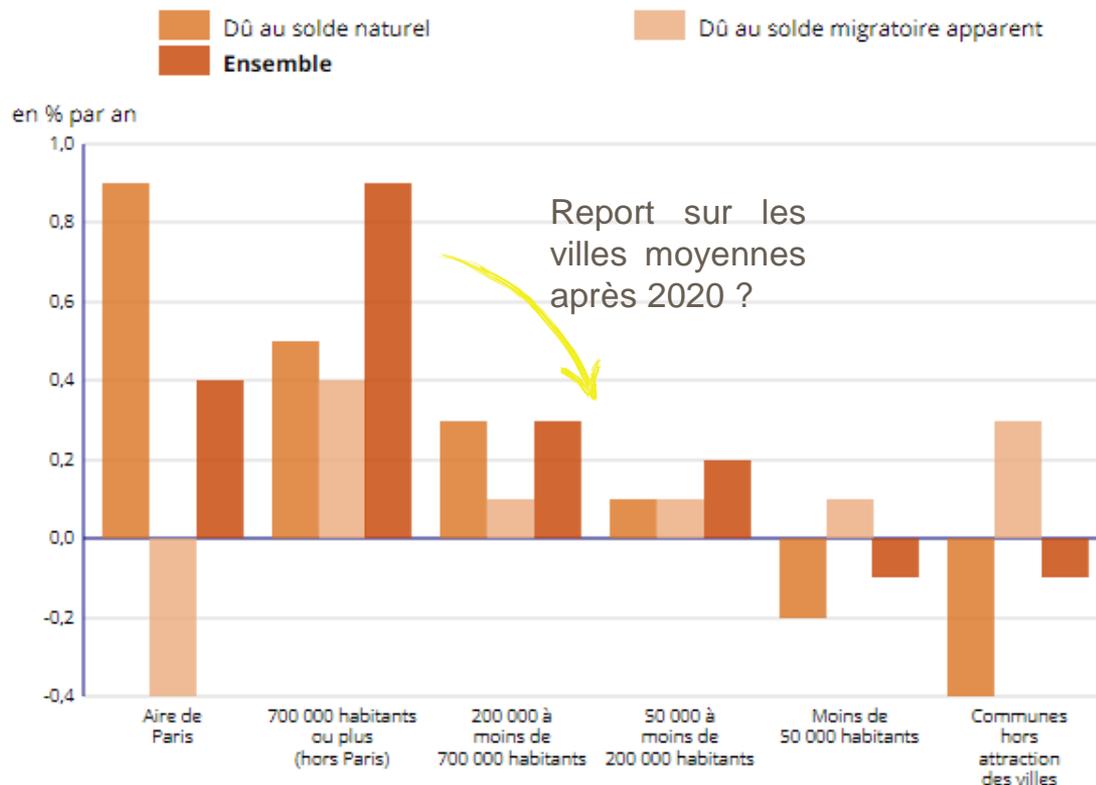
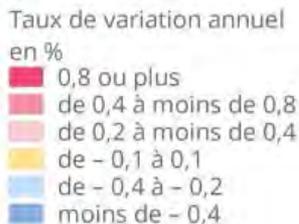
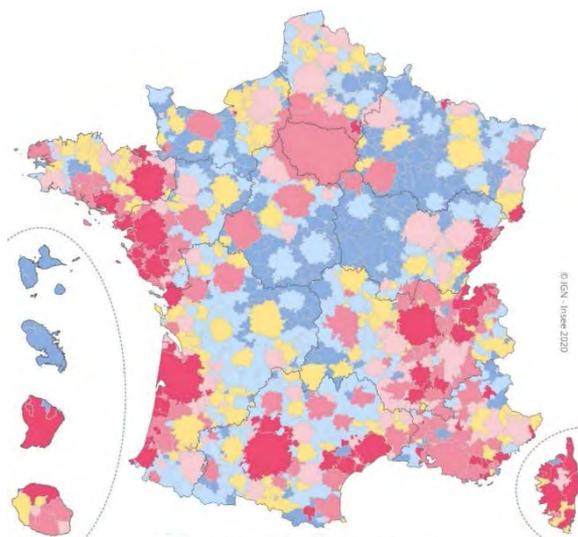


Source : INSEE

Ce rééquilibrage peut-il remettre en cause les dynamiques démographiques observées jusqu'alors ? La population baisse d'au moins 0,2 % par an dans 20 départements.

## Évolution annuelle de la population entre 2013 et 2018

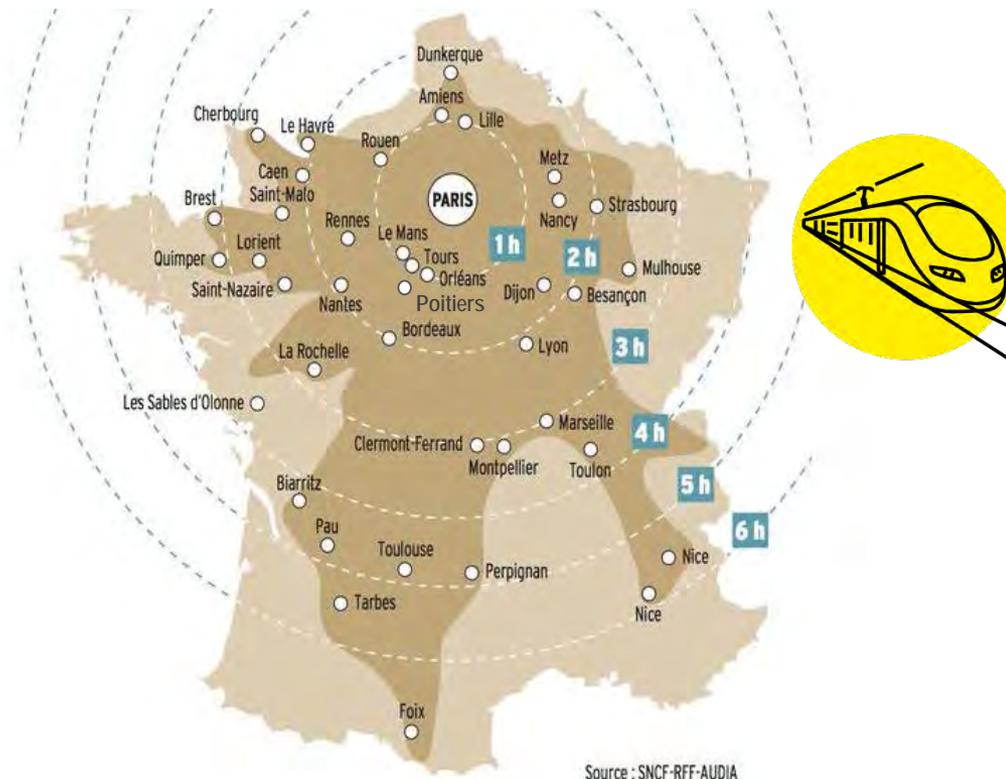
(selon les aires d'attraction des villes et la taille de celles-ci)



# RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL : CERTAINES MÉTROPOLES MOINS ATTRACTIVES, DES VILLES MOYENNES EN PROFITENT

Source : L'Expansion/L'Express (carte isochrone)

L'impact des temps de transport peut être accentué par le **développement du télétravail**. La fin de l'**hyper-concentration territoriale** ?





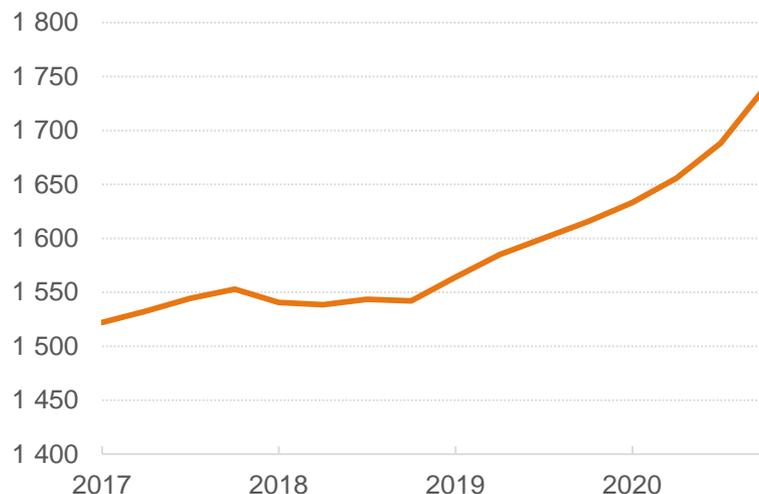
# RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL : ZOOM SUR POITIERS



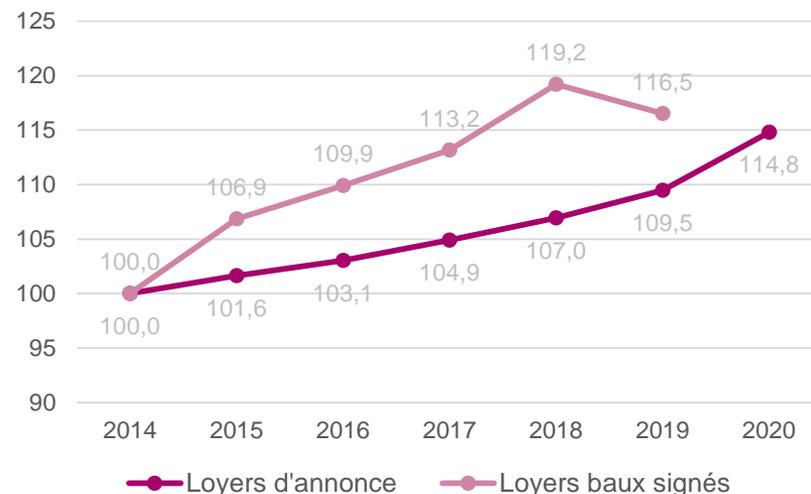
Source : FNAIM, Clameur (baux signés des membres de Clameur, annonces locatives des 15 plus grandes places de marché digitales du secteur)

**Poitiers** n'est plus une capitale régionale depuis 2016 mais fait partie du programme « *Action Cœur de Ville* » depuis 2018. Sa démographie n'est pas très dynamique depuis 10 ans. La ligne LGV Paris-Bordeaux mise en service en juillet 2017 passe par Poitiers. Le marché immobilier y est dynamique :

## Évolution prix à Poitiers (en €/ m<sup>2</sup>)



## Évolution loyers à Poitiers (Indice médian Appartements, base 100 en 2014)



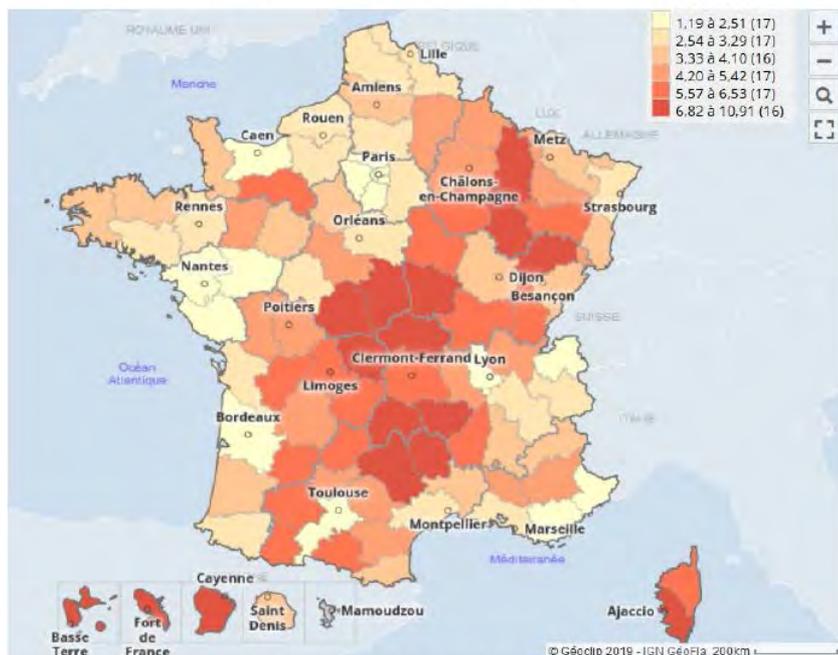
# 1,1 MILLION DE LOGEMENTS SONT STRUCTURELLEMENT VACANTS DANS LE PARC PRIVÉ (3,5% DES LOGEMENTS)

Source : Ministère

- 8,4% des logements sont vacants mais seuls **3,5 % le sont depuis plus de 2 ans** dans le parc privé (cf. carte) : de 1,2 % dans les Hauts-de-Seine à 10,9 % dans la Creuse
- 74% des logements durablement vacants du parc privé sont situés dans les zones détendues B2 et C

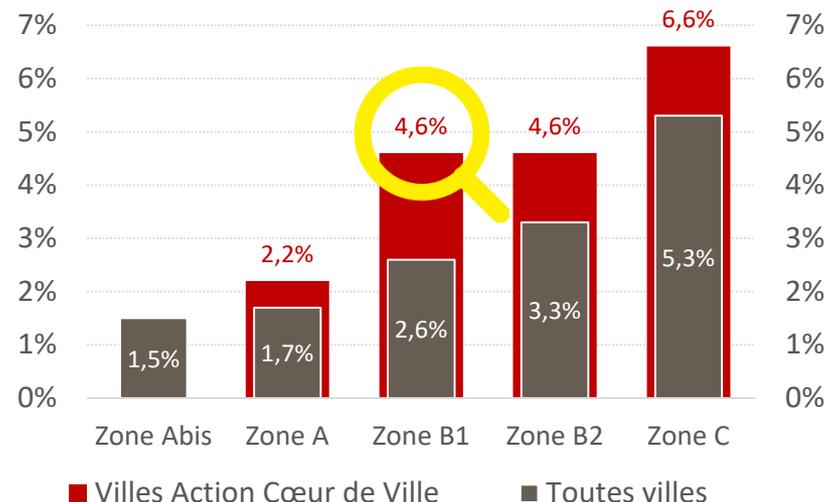
## Vacance > 2 ans

Taux de logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019



Sources : INSEE, recensement 2017 ; traitement LOVAC 2019 ; RPLS 2019.

Taux de vacance structurelle (> 2 ans) par zone



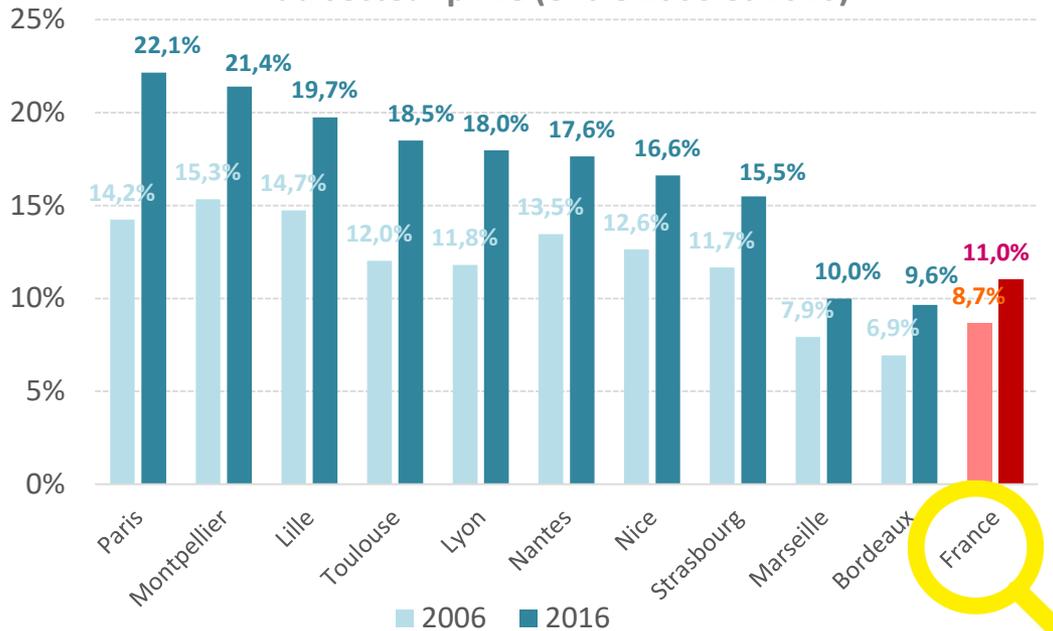


# MARCHÉ LOCATIF : LA CRISE SEMBLE ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DE LA LOCATION MEUBLÉE

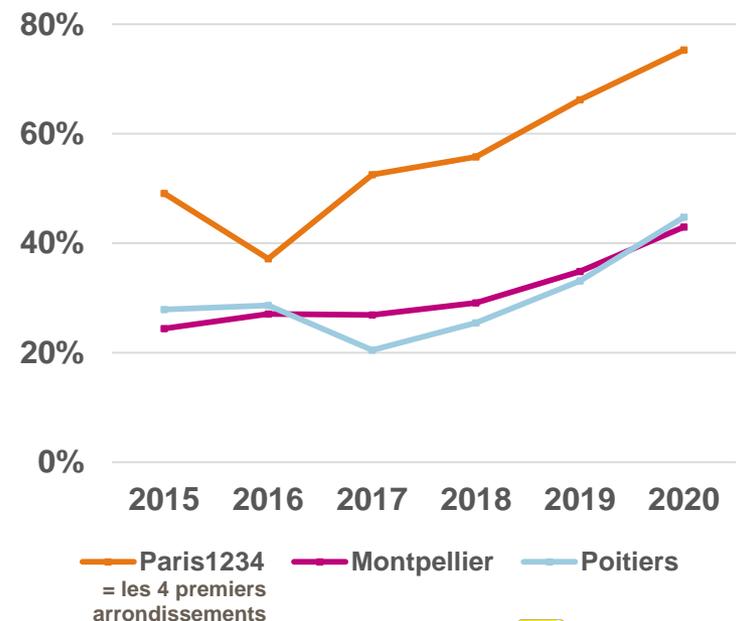
Source : INSEE, Clameur (annonces locatives des 15 plus grandes places de marché digitales du secteur)

La part de la location meublée est **en constante augmentation dans les grandes villes**, et le phénomène est accentué par la mise en place d'encadrements des loyers et par la crise sanitaire (retour de logements loués en courte durée sur des plateformes en ligne vers la location classique meublée).

Evolution de la part des meublés dans les locations du secteur privé (entre 2006 et 2016)



Evolution de la proportion de meublés dans les annonces de loyers (studios)





# POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





# UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE



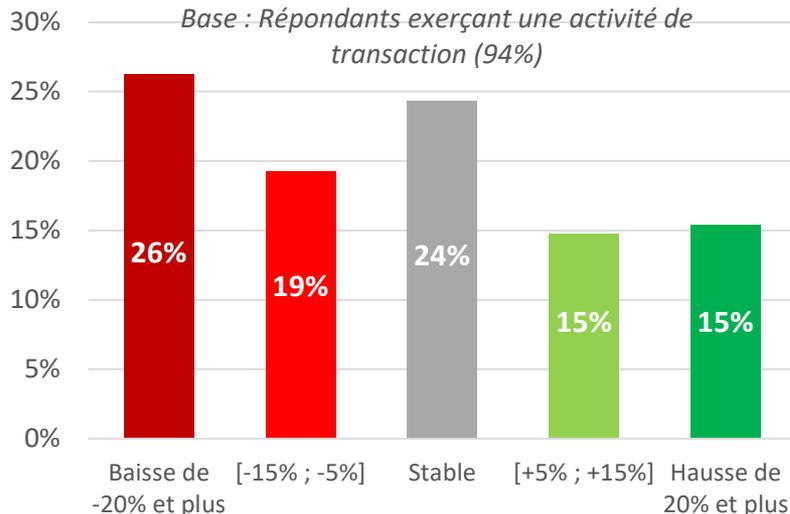
# UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

## Des activités diversement impactées :

- 45% de nos adhérents pratiquant une activité de transaction constatent une baisse de leur chiffre d'affaires, dont 26% une forte baisse (-20% et plus)
- L'impact est plus faible pour l'activité location : 40% de nos adhérents relèvent une stabilité de leur activité ; 38% constatent néanmoins une baisse d'activité.

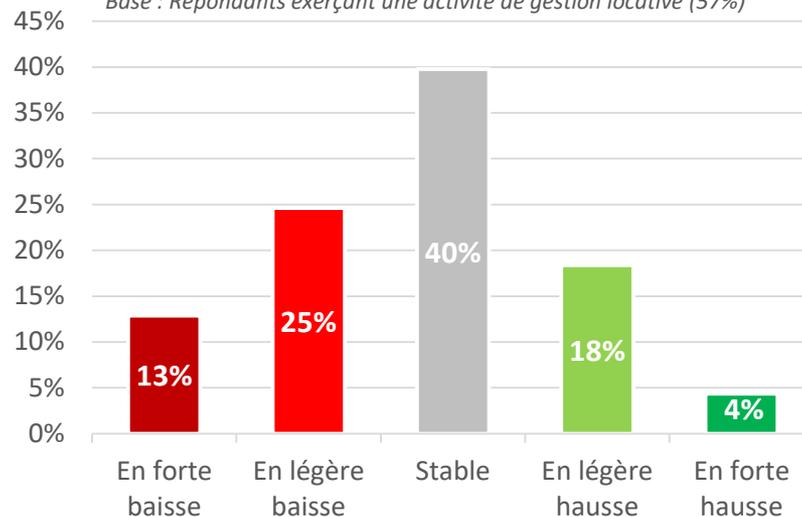
### Comparé à 2019, quelle est selon vous l'évolution de votre chiffre d'affaires « transaction » sur 2020 ?

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



### Comment estimez-vous le niveau d'activité en location en 2020 vs 2019 ?

Base : Répondants exerçant une activité de gestion locative (57%)





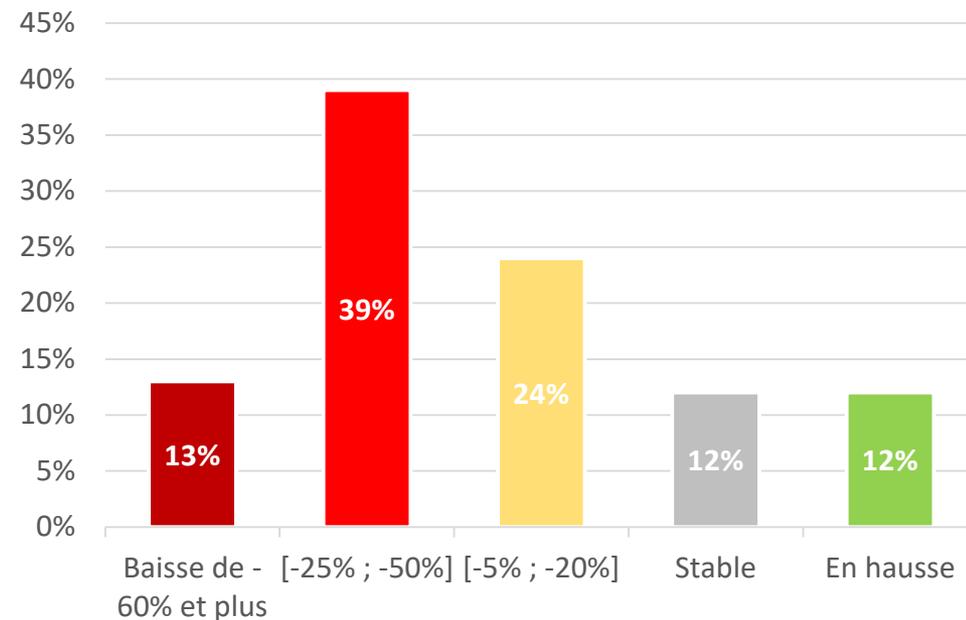
# UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

## Un secteur très touché par la crise : la location saisonnière

Plus de 3 professionnels sur 4 pratiquant cette activité a vu son chiffre d'affaires baisser : 39% d'entre eux subissent un chiffre d'affaires entre 25 et 50% et 13% une baisse de 60% ou plus.

## A quel pourcentage estimez-vous l'évolution de chiffre d'affaires de votre activité « location de vacances » sur 2020 ?

Base : Répondants exerçant une activité de location saisonnière (9%)





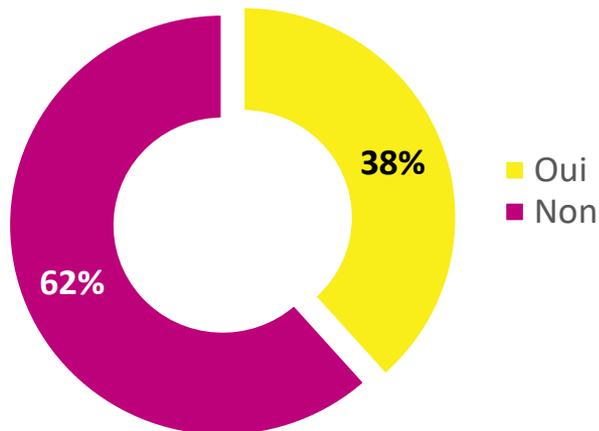
# UN SOUTIEN IMPORTANT FACE À LA CRISE SANITAIRE

## Face à la crise, saluons le soutien exceptionnel apporté par l'Etat à nos entreprises, inégalé par rapport aux crises précédentes

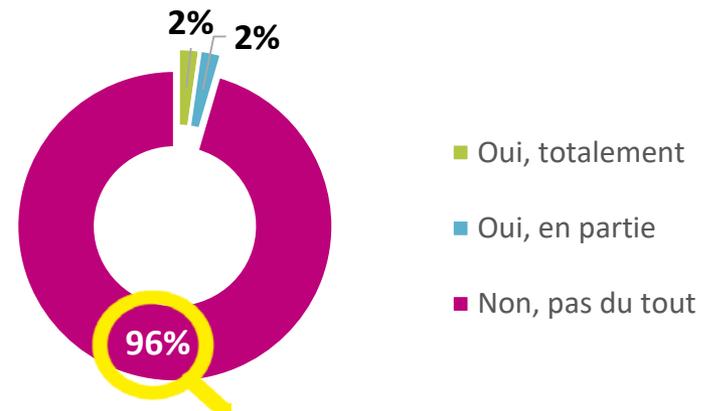
Chômage partiel, PGE, jusqu'à la prise en compte des situations particulières, comme les professionnels de la Location saisonnière en zones de montagne, intégrés au mécanisme de soutien exceptionnel à l'économie de montagne.

Près de 40 % des agences ont contracté un Prêt garanti par l'Etat (PGE), dont 96 % ne l'ont pas du tout remboursé à ce jour.

Avez-vous contracté un prêt garanti par l'Etat ?  
Base : Ensemble des 1082 répondants



L'avez-vous remboursé ?  
Base : Répondants ayant contracté un PGE (38%)



Sondage auprès des professionnels



# UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

- ▶▶ **A cette heure, l'impact de la crise sanitaire, grâce au maintien des revenus des Français, reste toutefois limité sur le paiement des loyers, comme sur celui des charges de copropriété**

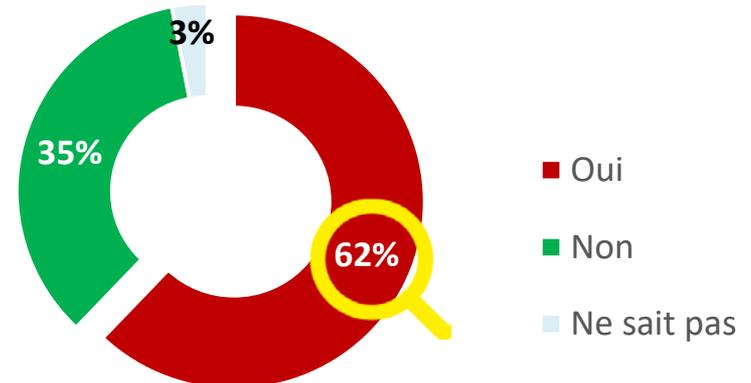


3 professionnels sur 4 n'enregistrent pas de retards de paiement de loyers d'habitation ou de paiement de charges de copropriété, a fortiori d'impayés.

- ▶▶ **La situation est très différente pour les loyers commerciaux**

**Enregistrez-vous des retards de paiements de loyers commerciaux plus importants ?**

*Base : Répondants exerçant une activité de gestion locative (57%)*



- Oui
- Non
- Ne sait pas





2021

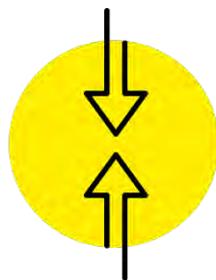
QUELLE LIGNE DIRECTRICE  
POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT  
PÉTRIE DE CONTRADICTIONS ?



# QUELLE LIGNE DIRECTRICE POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PÉTRIE DE CONTRADICTIONS ?

## En 2020, il faut reconnaître **2 mesures positives...**

- Au bout d'un an d'alertes, **l'infléchissement responsable mais indispensable des recommandations du HCSF**
- **La disposition « Kasbarian » de lutte contre les squatteurs**  
Ce délai d'instruction de 48h des demandes de mise en demeure des occupants illicites est un pas majeur en faveur de la protection du droit de propriété



## Mais, **ce qui aurait dû être une bonne nouvelle** - la proposition de loi **NOGAL** - apparaît en **future occasion manquée**

- Un contenu historique, reconnaissant le rôle de l'intermédiaire, tiers de confiance, dans les relations bailleurs-locataires, mais un calendrier inconnu avec le risque de voir ce chantier délaissé par les pouvoirs publics



# QUELLE LIGNE DIRECTRICE POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PÉTRIE DE CONTRADICTIONS ?

## ... 2021 interroge : va-t-on vers une pénurie de logements à moyen-terme ?

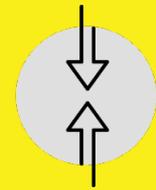
- Une « **politique de l'offre** » se heurtant à une baisse de la construction neuve (crise, élections municipales,...) et à la volonté de **réduire l'artificialisation des sols**
- Une **volonté politique de densifier** en opposition avec les **résistances locales** et les **désirs de la population** amplifiés par la crise (maison, espaces extérieurs).
- Le rabotage à venir du Pinel et du PTZ ne favorisera pas la construction neuve

Recherches Google « achat maison »  
vs « achat appartement »  
(indice base 100 plus haute valeur de la période)



... Et à moins d'un effort considérable d'investissement, l'exclusion à venir (en 2028) de **1,7 million de logements très énergivores du marché locatif privé accentuera cette pénurie d'offre.**

# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA PLUS GRANDE CONTRADICTION ?

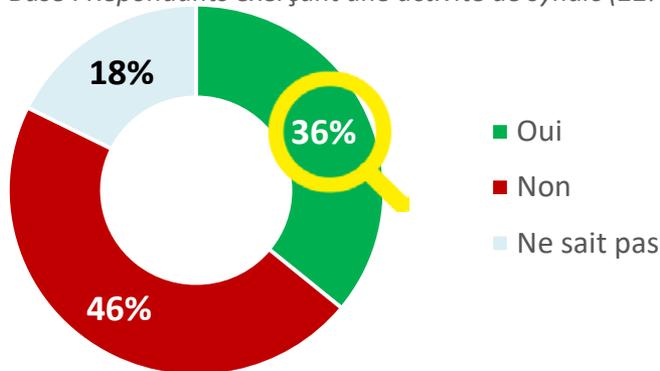


■ Pilier du Plan de relance, la **rénovation énergétique** a fait l'objet de mesures décisives en 2020 pour la copropriété, avec la création de **MaPrimeRénov Copro**.

Ces annonces ont déjà un effet sur les intentions de travaux.

Avez-vous en projet d'inscrire des travaux de rénovation énergétique à l'ODJ de vos AG en 2021 ?

Base : Répondants exerçant une activité de syndic (22%)



- Oui
- Non
- Ne sait pas



■ La FNAIM s'est engagée sur **50 000 copropriétés rénovées en 3 ans**. Aussi, elle sera attentive à la validation par le projet de loi CCC du Plan pluriannuel de travaux.

# UNE POLITIQUE DÉFAVORABLE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF & AU BAILLEUR



Depuis 2017, une **multiplication des messages alarmants** adressés par **l'Etat** ou les **collectivités locales** aux propriétaires-bailleurs :

- **IFI**, mesure symbolique considérant l'immobilier telle une rente non-productive
- **Suppression de taxe d'habitation** qui a conduit à **l'explosion des taxes foncières**
  - + 31,4% de hausse en 10 ans (relevé par l'UNPI). En 2018, la taxe foncière rapportait aux collectivités locales 33,6 Mds €, dont 22,8 aux communes  
(Rappel: l'exonération de TFPB logements sociaux représentait cette même année 1,36 Mds€)
- **Maintien de l'encadrement des loyers**, quoiqu'à titre expérimental, malgré le **risque de désinvestissement des propriétaires-bailleurs**, au détriment de leur locataire et de l'écologie. D'autres collectivités font le choix du permis de louer.
- **Soumission des loueurs en meublé professionnel** aux cotisations sociales de travailleurs non-salariés



# IL FAUT ACCOMPAGNER L'INVESTISSEMENT DES BAILLEURS DE BIENS F & G...



Ne faisons pas l'erreur de croire que la **dynamique de l'investissement locatif sera éternelle !**

## POUR ACCOMPAGNER L'INVESTISSEMENT DES BAILLEURS DE BIENS F&G :

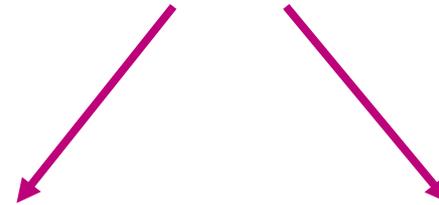
- ▀ **Doubler le plafond des déficits fonciers imputables sur le revenu**, si le montant des travaux est composé pour **40% de travaux d'économie d'énergie** (collectif ou individuel).
- ▀ Prévoir la **déductibilité des travaux de rénovation des revenus fonciers en provenance de locaux professionnels ou commerciaux**, au même titre que les travaux liés à la protection contre l'amiante et les travaux d'accessibilité. (La Loi de finances 2021 a prévu seulement un dispositif pour les exploitants de locaux commerciaux et professionnels)
- ▀ Affecter une part des **fonds du Livret A notamment** au financement **de la rénovation énergétique**, avec une part majoritaire pour le logement privé.



# ...ET EVITER LA SORTIE DES BIENS F & G DU PARC LOCATIF PRIVÉ



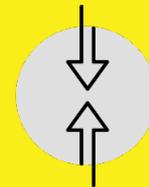
- ▀▀ Mieux utiliser un dispositif méconnu la « **Vente en l'état futur de rénovation** », conditionné par un bouquet de travaux.
- ▀▀ **ET** : pour s'assurer de garder une orientation locative au parc F & G, la FNAIM invite les pouvoirs publics à **prévoir l'extension du Denormandie dans l'ancien à tout le parc F & G.**



## **Rappel : le double corollaire au Denormandie pour les pouvoirs publics**

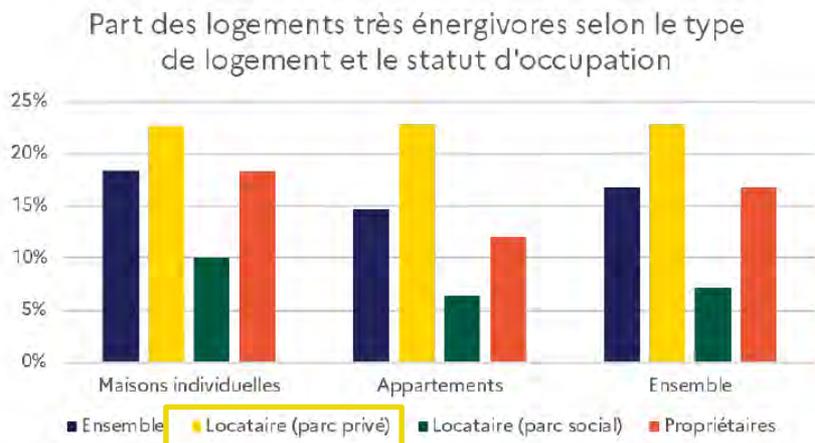
- Un engagement du propriétaire de location dans la durée, supérieure qui sera exigé pour Ma Prime Rénov'
- Un engagement du bailleur sur un loyer intermédiaire

# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA PLUS GRANDE CONTRADICTION ?



Le **parc locatif privé** (6,6 millions de logements) comporte les logements consommant le plus d'énergie

- avec près de **23% de logements d'étiquettes F ou G**,
- alors que les **logements occupés par leurs propriétaires ne sont que 17%** à avoir une telle étiquette.

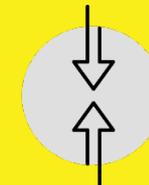


Champ : ensemble des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2018, France métropolitaine.  
Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

Face à ce fléau écologique et social, on comprend un **calendrier d'obligations**, mis en place par la Loi Energie et Climat, **renforcé par le futur PJJL CCC**, jusqu'à l'interdiction des passoires thermiques



# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA PLUS GRANDE CONTRADICTION ?



Source : Enquête 2019-2020 ANIL « Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux »

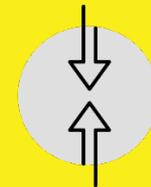
## La rénovation énergétique : des freins identifiés sans ambiguïté

Les 2 principaux freins pour la réalisation des travaux ?	Tous les propriétaires bailleurs	Propriétaires bailleurs louant leur ancienne résidence principale
<b>Financement des travaux</b>	45%	52%
La présence du locataire dans le logement	29%	27%
<b>Peu de retour sur investissement</b>	27%	22%
Difficulté à trouver des artisans compétents	19%	22%
Manque de temps /énergie pour s'en occuper	11%	12%
Conflit avec le locataire	9%	9%
Difficulté à déterminer les besoins en travaux	5%	6%
Mauvais fonctionnement de la copropriété	3%	5%
De précédents travaux se sont mal passés	2%	3%
Aucun frein important	18%	18%





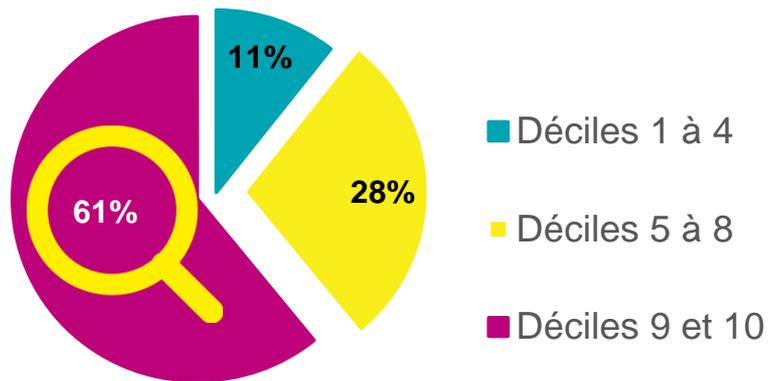
# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA PLUS GRANDE CONTRADICTION ?



Or, malgré les nouvelles obligations qui arrivent, **l'accompagnement financier de la rénovation reste inadapté à la réalité des bailleurs**

S'ils ne sont plus exclus du principal outil de soutien à la rénovation comme ils l'ont été du CITE entre 2014 et 2020, **MaPrimeRénov' reste insuffisante pour les « 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> » déciles de revenus (MaPrimeRénov'Rose)...** ...majoritaires chez les bailleurs!

Répartition du parc de logements locatifs privé par décile de revenus des propriétaires bailleurs (%)



Source : Rapport Groupe travail pour Plan Bâtiment durable 2019 « Parc privé locatif et rénovation énergétique »

## MaPrimeRénov'Rose : à combien ai-je droit ?

Mieux chez moi, mieux pour la planète

	Équipements / Travaux individuels (réalisés en maison individuelle ou à titre individuel en logement collectif)	Forfait MaPrime Rénov'	Estimation du montant des CEE*	MaPrime Rénov' + CEE
	Rénovation globale	3 500 €	7 000 €**	10 500 €
	Bonus sortie de passoire	500 €	-	500 €
	Bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC)	500 €	-	500 €
	Audit énergétique	-	-	-
	Chaudières à granulés	-	2 727 €	2 727 €
	Chaudières à bûches	-	2 727 €	2 727 €
	Chauffage solaire	-	2 727 €	2 727 €
	Pompes à chaleur géothermiques ou solarothermiques	-	2 727 €	2 727 €
	Pompes à chaleur air/ eau	-	2 727 €	2 727 €
	Chaudières à gaz très haute performance	-	655 €	655 €
	Poêles à granulés	-	545 €	545 €
	Poêles à bûches	-	545 €	545 €





| AGIR POUR LE LOGEMENT |



# Merci



On continue avec  
**vos questions**



via le Q&R du chat de conférence à « Agence Galivel »



[@jmtorrollion](#)

Jean-Marc Torrollion



[@Loïc Cantin](#)

Loïc Cantin



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





**ANNEXES**



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

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

Île-de-France		
Ensemble	4 913 €/m <sup>2</sup>	+ 5,4 %
Appartements	6 270 €/m <sup>2</sup>	+ 5,5 %
Maisons	3 416 €/m <sup>2</sup>	+ 4,9 %

Rappel  
2019  
+ 4,8 %

Province		
Ensemble	2 362 €/m <sup>2</sup>	+ 3,3 %
Appartements	2 964 €/m <sup>2</sup>	+ 5,1 %
Maisons	2 096 €/m <sup>2</sup>	+ 2,0 %

Rappel  
2019  
+ 2,3 %

Paris		
Appartements	10 534 €/m <sup>2</sup>	+ 3,4 %

Rappel  
2019  
+ 5,7 %

DOM hors Mayotte		
Ensemble	2 648 €/m <sup>2</sup>	+ 1,0 %
Appartements	2 635 €/m <sup>2</sup>	- 1,7 %
Maisons	2 652 €/m <sup>2</sup>	+ 1,9 %

Rappel  
2019  
+ 2,6 %



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

(APPARTEMENTS – 2020 / 2019)

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

Capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2019	Prix 2020	Évolution (en %)
Ajaccio	2 890	3 011	4,2
Bordeaux	4 647	4 658	0,2
Dijon	2 132	2 202	3,3
Lille	3 312	3 415	3,1
Lyon	4 230	4 293	1,5
Marseille	2 426	2 470	1,8
Nantes	3 286	3 452	5,0
Orléans	2 104	2 224	5,7
Paris	10 187	10 534	3,4
Rennes	2 945	3 164	7,4
Rouen	2 304	2 245	-2,6
Strasbourg	2 775	2 858	3,0
Toulouse	2 746	2 866	4,4

Hors capitales régionales			
COMMUNE	Prix 2019	Prix 2020	Évolution (en %)
Nîmes	1 753	1 862	6,2
Montpellier	2 674	2 794	4,5
Nancy	2 082	2 174	4,4
Aix-en-Provence	4 087	4 250	4,0
Clermont-Ferrand	1 851	1 908	3,1
Metz	1 981	2 023	2,1
Grenoble	2 364	2 395	1,3
Mulhouse	1 232	1 247	1,3
Caen	2 103	2 123	0,9
Amiens	2 211	2 185	-1,2

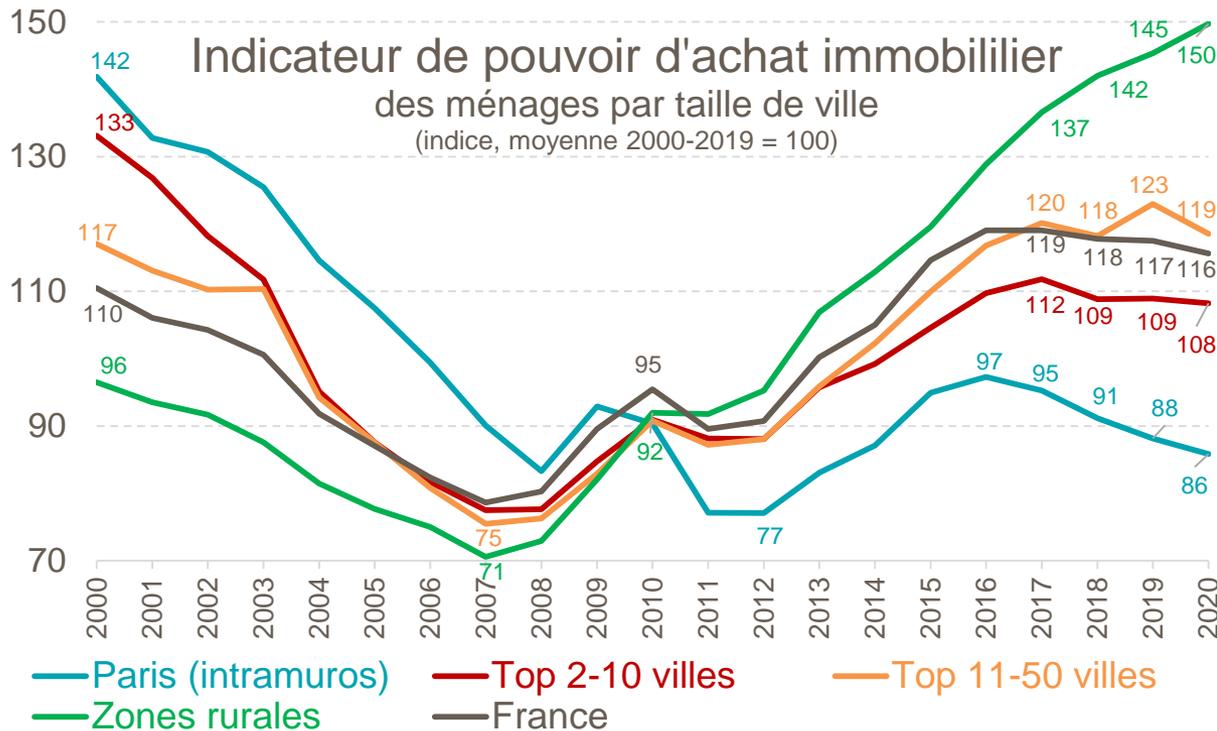




# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



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



	Evolution sur 10 ans (2010-2020)		
	Effet prix	Effet revenu	Effet taux
France	-18 %	+15 %	+23 %
Paris (intra-muros)	-54 %	+17 %	
Top 2-10 villes	-20 %	+14 %	
Top 11-50 villes	-7 %	+12 %	
Zones rurales	+10 %	+17 %	

Source : INSEE, Banque de France, FNAIM

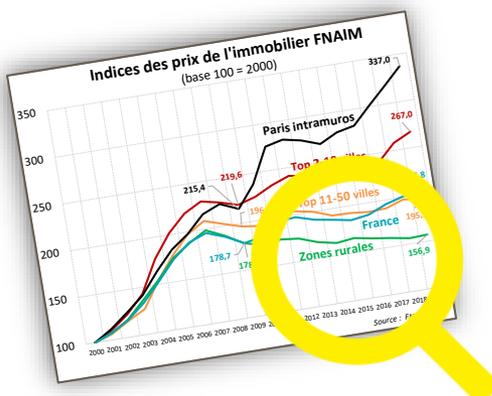
Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2019)

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 DE PRIX PAR TAILLE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT

Source : Insee, RP 2017



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

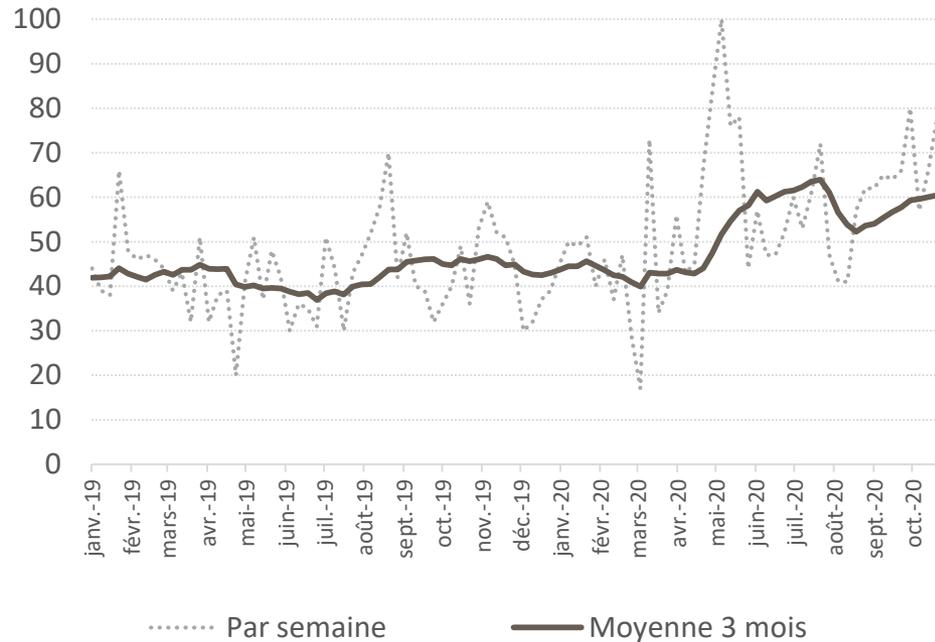
	Commune	Population
31	Boulogne-Billancourt	120 071
32	Orléans	116 685
33	Metz	116 429
34	Besançon	115 934
35	Saint-Denis	111 135
36	Argenteuil	110 210
37	Rouen	110 145
38	Montreuil	109 897
39	Mulhouse	109 443
40	Caen	105 354
41	Saint-Paul	104 519
42	Nancy	104 286
43	Tourcoing	97 368
44	Roubaix	96 990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



# TENDANCE DE FOND : LE MARCHÉ DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE

Le marché de la résidence secondaire semble très porteur :

+50 % de recherches google "résidence secondaire"





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

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

# LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION

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



**30 000**

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



**200 000**

emplois  
(salariés et agents  
commerciaux)



**62 %**

de femmes  
dans la branche



**16,5  
milliards  
d'euros**

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



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



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

**Document réalisé par**

[label@fnaim.fr](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 »**

