



AGIR POUR LE LOGEMENT



CONFÉRENCE DE PRESSE

CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

Un marché en surchauffe en 2021, en voie de stabilisation ?



[@jmtorrollion](#)

Jean-Marc Torrollion



[#confFNAIM](#)



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

Janvier 2022





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



1. Le marché du logement



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

2. Politique du logement



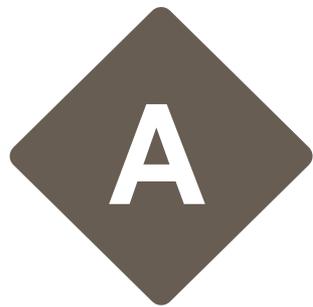
- A. Cinq années de politique du logement
- B. Rapport des jeunes au logement - avec 
- C. Premières pistes pour une présidentielle




1

LE MARCHÉ DU LOGEMENT





L'ACTIVITÉ

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

MACROÉCONOMIE : L'ÉCONOMIE EST REPARTIE

Source : INSEE

Nette amélioration de l'activité économique en France, **le PIB est revenu à son niveau d'avant crise fin 2021** (-0,1 % vs T4 2019), avec une croissance autour de 6,5% en 2021. La crise économique est cantonnée à quelques secteurs (tourisme, ...). En 2022, la croissance attendue est inférieure à 2021 mais supérieure aux niveaux d'avant crise.

Principale menace en 2022 : l'évolution de la crise sanitaire ?



Evolution par rapport aux niveaux d'avant crise

	Evolution vs T4 2019
PIB (au T3 2021)	-0,1 %
Pouvoir d'achat (par UC au T2 2021)	+1,4 %
Emploi salarié (au T3 2021)	+1,0 %



Nombre de défaillances d'entreprises

cumul 12 mois





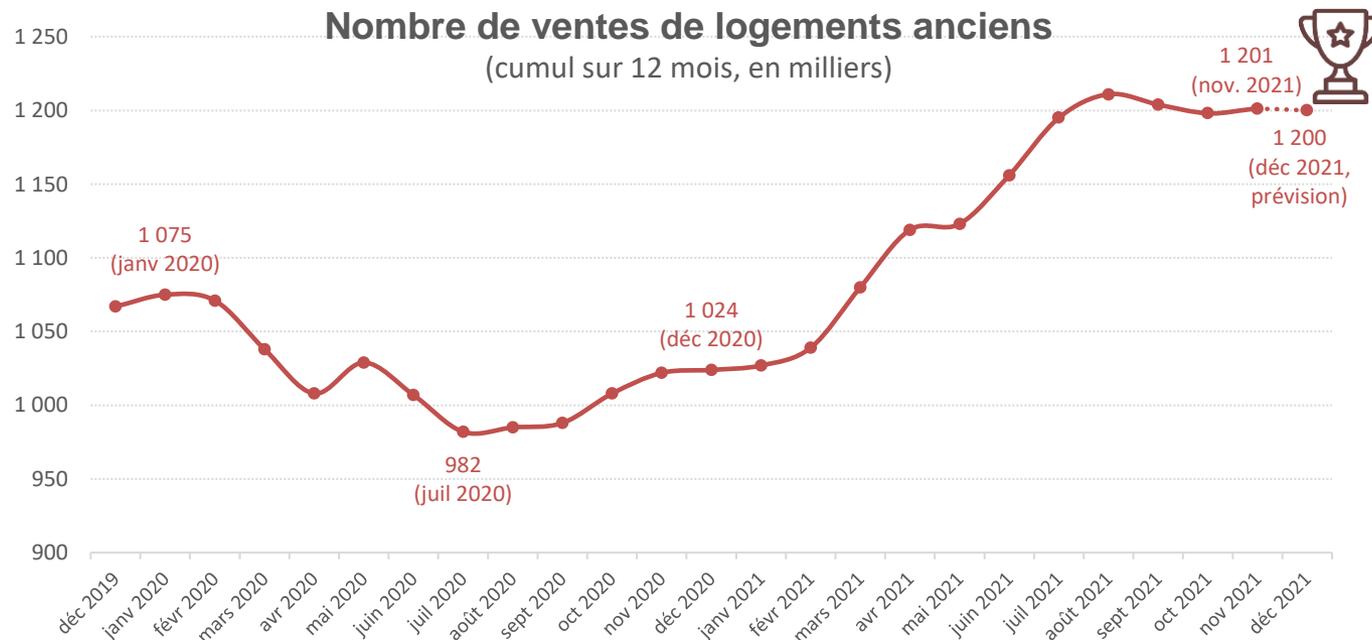
UN NOMBRE DE TRANSACTIONS RECORD EN 2021

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), base DVF, calculs et estimations FNAIM

Le marché immobilier est très dynamique, malgré la crise sanitaire.

Les ventes de logements devraient augmenter de 17 % en 2021, à 1 200 000 ventes, soit un nouveau record sur une année.

A fin novembre 2021, 1 201 000 ventes ont été réalisées sur 12 mois glissants.



La courbe du nombre de ventes est prolongée en faisant l'hypothèse que le nombre de ventes en décembre 2021 sera le même qu'en 2019.



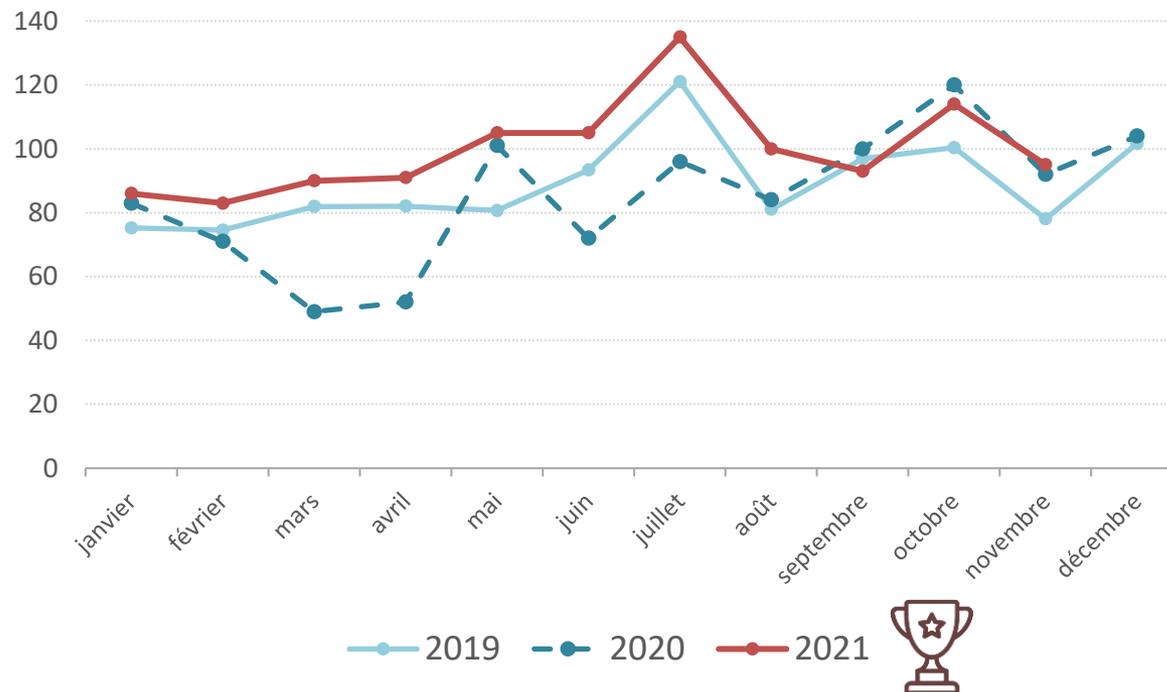
UN NOMBRE DE TRANSACTIONS RECORD EN 2021

ANALYSE MENSUELLE

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

Les ventes en 2021 ont été supérieures à celles de 2019 (ancienne année record) durant les 11 premiers mois de l'année à l'exception du mois de septembre.

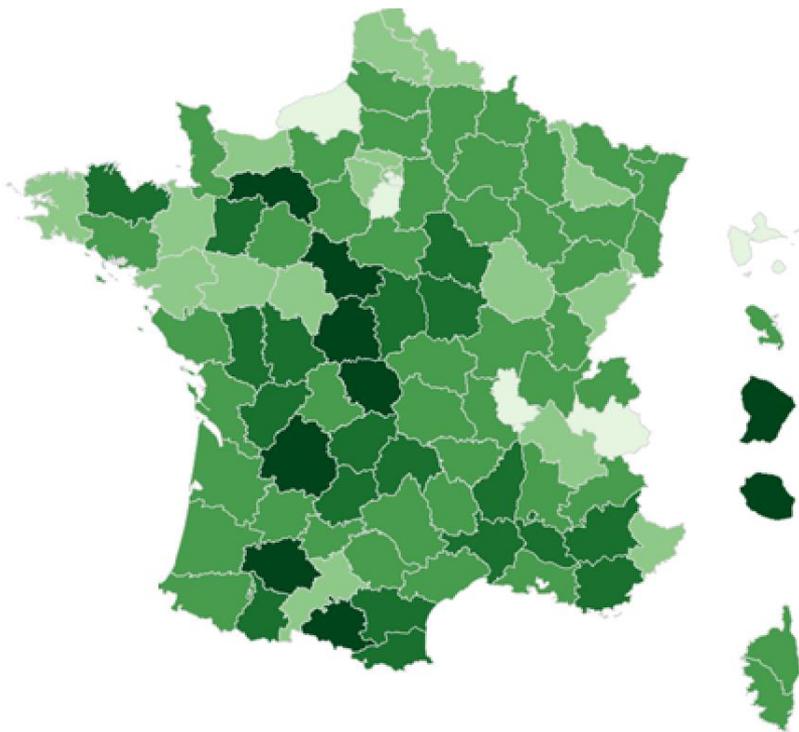
Nombre de ventes mensuelles (en milliers)



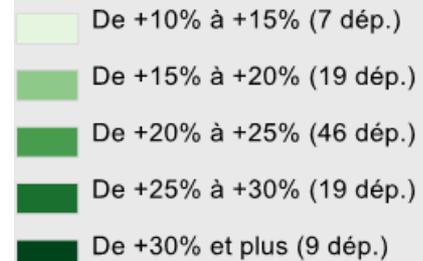
UN NOMBRE DE TRANSACTIONS RECORD EN 2021

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

L'Île-de-France est moins dynamique que la province.



Evolution des ventes
(cumul 12 mois oct 21/
cumul 12 mois oct 20)





LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM
Emmanuel PERRAY, Responsable études et analyses





PRIX : DE NOUVEAUX INDICES DE PRIX FNAIM, ENCORE PLUS FIABLES

NOUVEAU

La FNAIM a enrichi et amélioré ses indices de prix, désormais parmi les plus fiables du marché, d'une qualité comparable avec les indices INSEE/Notaires

- **De nouvelles données : DVF et de la société Yanport**
 - = ~95% des annonces sur Internet soit 4 M d'annonces/ an via 15 grands sites*,
 - = L'ensemble du marché : vente des professionnels **et particuliers**
- **4 à 6 mois d'avance** sur indices INSEE/Notaires (publication chaque mois, sur la temporalité des compromis)
- **Indices trimestriels en glissement mensuel**, prix moyens des logements anciens, corrigés des variations saisonnières

 **Des indices de prix fiables** dans **70 villes**, **100% des départements et régions**

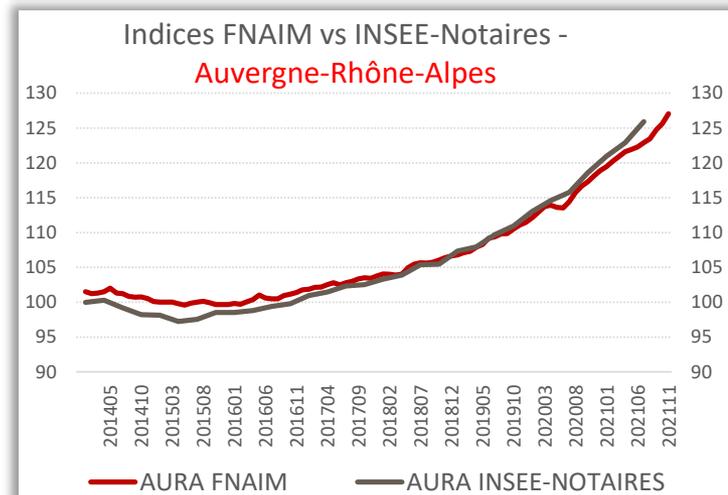
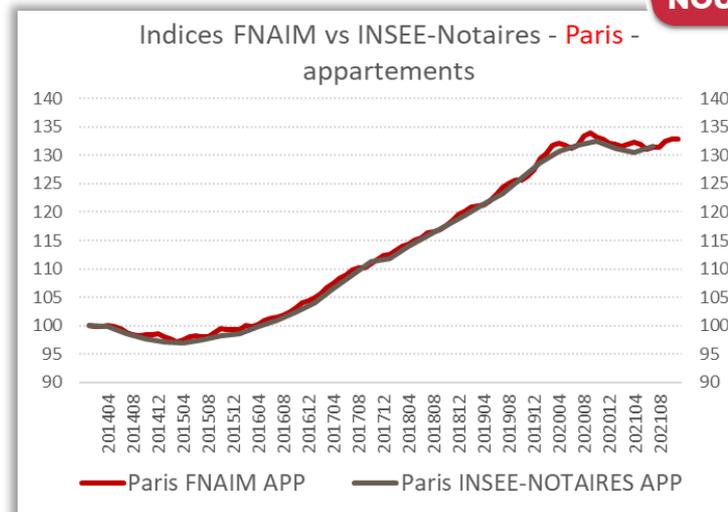
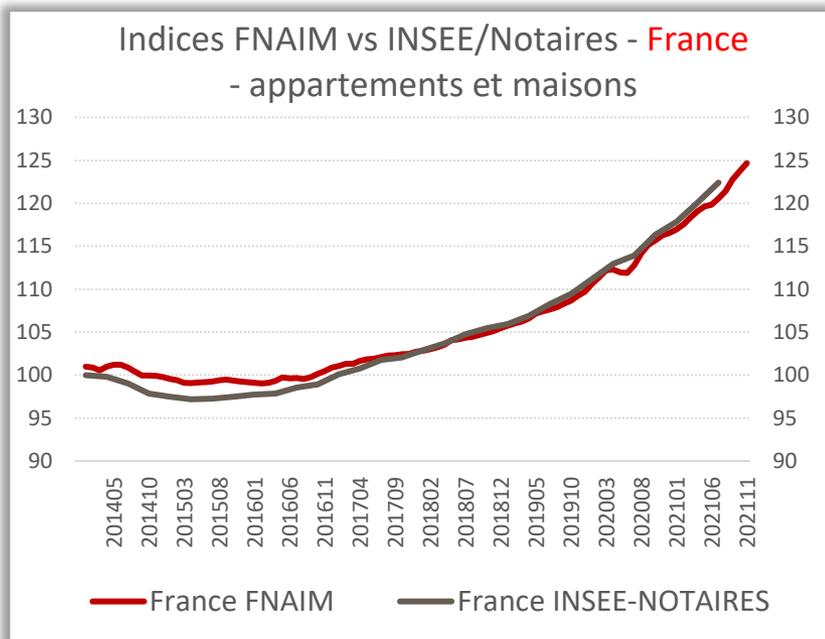
 **Des évolutions de prix plus réactives** : désormais calculées en **glissement annuel** plutôt qu'en **variation annuelle**.

*Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer, Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouest France Immo.



COMPARAISON AVEC LES INDICES DE PRIX INSEE-NOTAIRES

NOUVEAU



Les courbes FNAIM sont très proches et ont entre 4 et 6 mois d'avance sur les courbes INSEE-notaires selon la période de l'année.



FORTE HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M²

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

Source : FNAIM (à fin novembre 2021), INSEE (inflation)

	2021	Rappel 2020	Rappel 2019
FRANCE ENTIÈRE 	2 574 €/m² + 7,2 %	2 401 €/m ² + 6,5 %	2 255 €/m ² + 3,9 %
APPARTEMENTS 	3 171 €/m² + 6,1 %	2 989 €/m ² + 6,3 %	2 813 €/m ² + 4,7 %
MAISONS 	2 113 €/m² + 8,1 %	1 954 €/m ² + 6,6 %	1 833 €/m ² + 3,3 %

Inflation au plus haut depuis 2008

Inflation 2021 à fin novembre : +2,8%

Inflation 2020 : +0,2%

Inflation 2019 : +1,0%

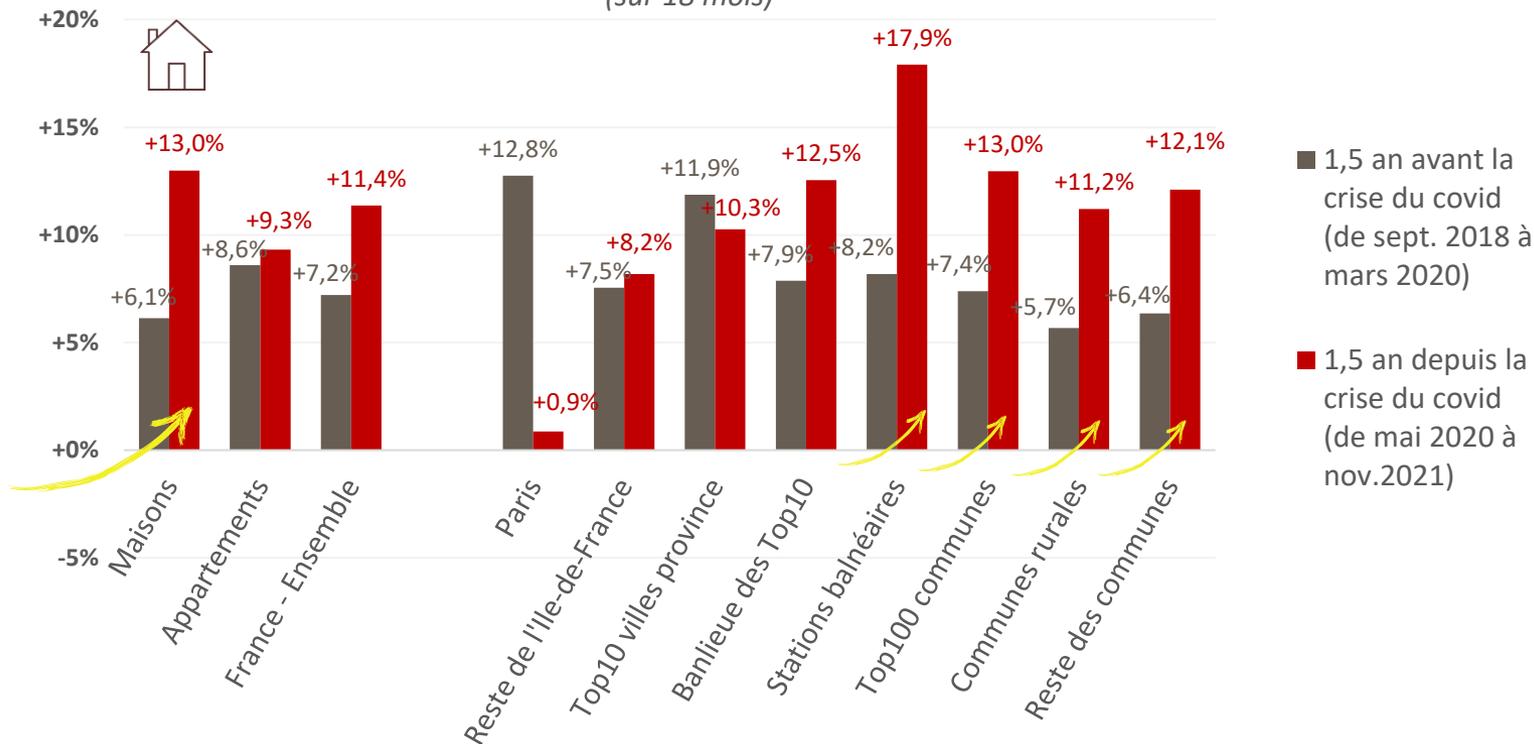
QU'EST CE QUE LA CRISE A CHANGÉ SUR LES PRIX ?

Source : FNAIM

NOUVEAU

- Paris est fortement impactée par la crise. Le reste de l'IDF et les 10 plus grandes villes de province voient **leurs prix ralentir légèrement**. Les « gagnantes » sont les villes moyennes et petites, les maisons et stations balnéaires.

Evolution des prix avant et depuis la crise du covid
(sur 18 mois)



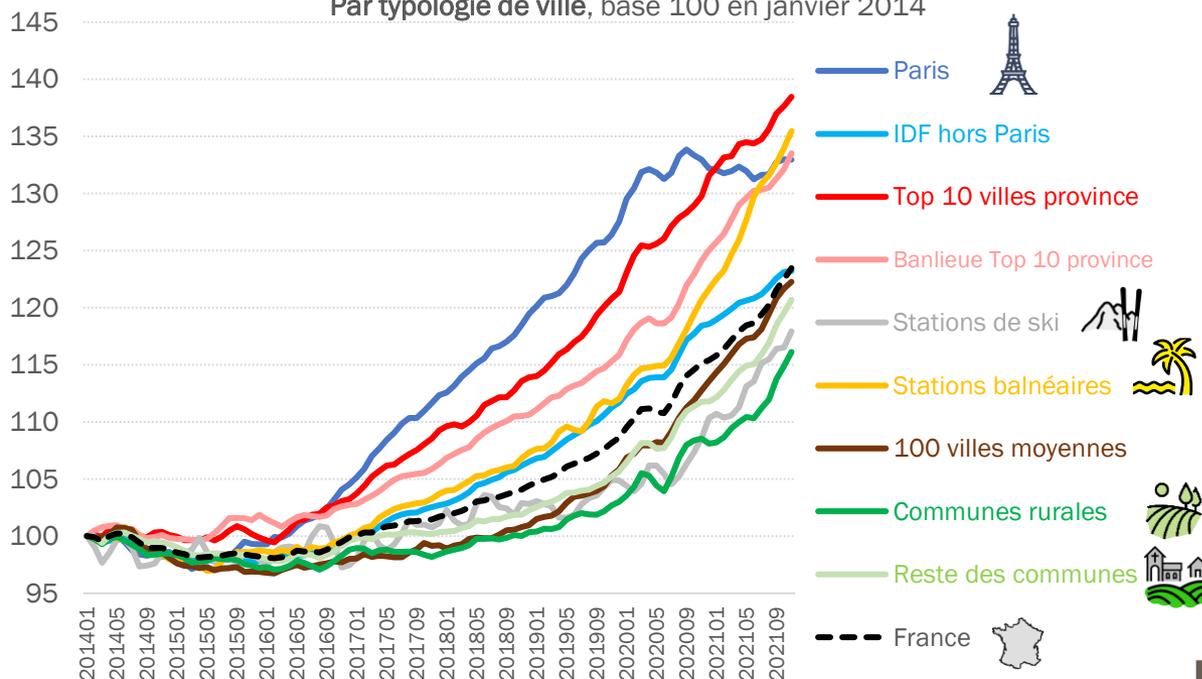
LES PRIX CONTINUENT D'AUGMENTER SAUF À PARIS

NOUVEAU
DÉCOUPAGE EXHAUSTIF
DU TERRITOIRE

Source : FNAIM (à fin novembre 2021)

Evolution du prix des logements

Par typologie de ville, base 100 en janvier 2014



	Evolution prix sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	+0,0 %	+5,2 %	+27,8 %
IDF hors Paris	+4,1 %	+10,8 %	+24,2 %
Top10 villes province	+6,7 %	+14,6 %	+34,4 %
Banlieue top10 province	+7,6 %	+15,8 %	+30,1 %
Stations de ski	+8,6 %	+12,4 %	+21,3 %
Stations balnéaires	+12,2 %	+21,4 %	+36,0 %
100 villes moyennes	+8,4 %	+16,1 %	+25,2 %
Communes rurales	+7,0 %	+13,1 %	+18,1 %
Reste des communes	+8,0 %	+14,7 %	+21,7 %
France	+7,2 %	+14,1 %	+24,1 %

Détail des groupes de villes en annexe



L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors des 11 plus grandes villes et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires (cf. détails des zones en annexe). Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

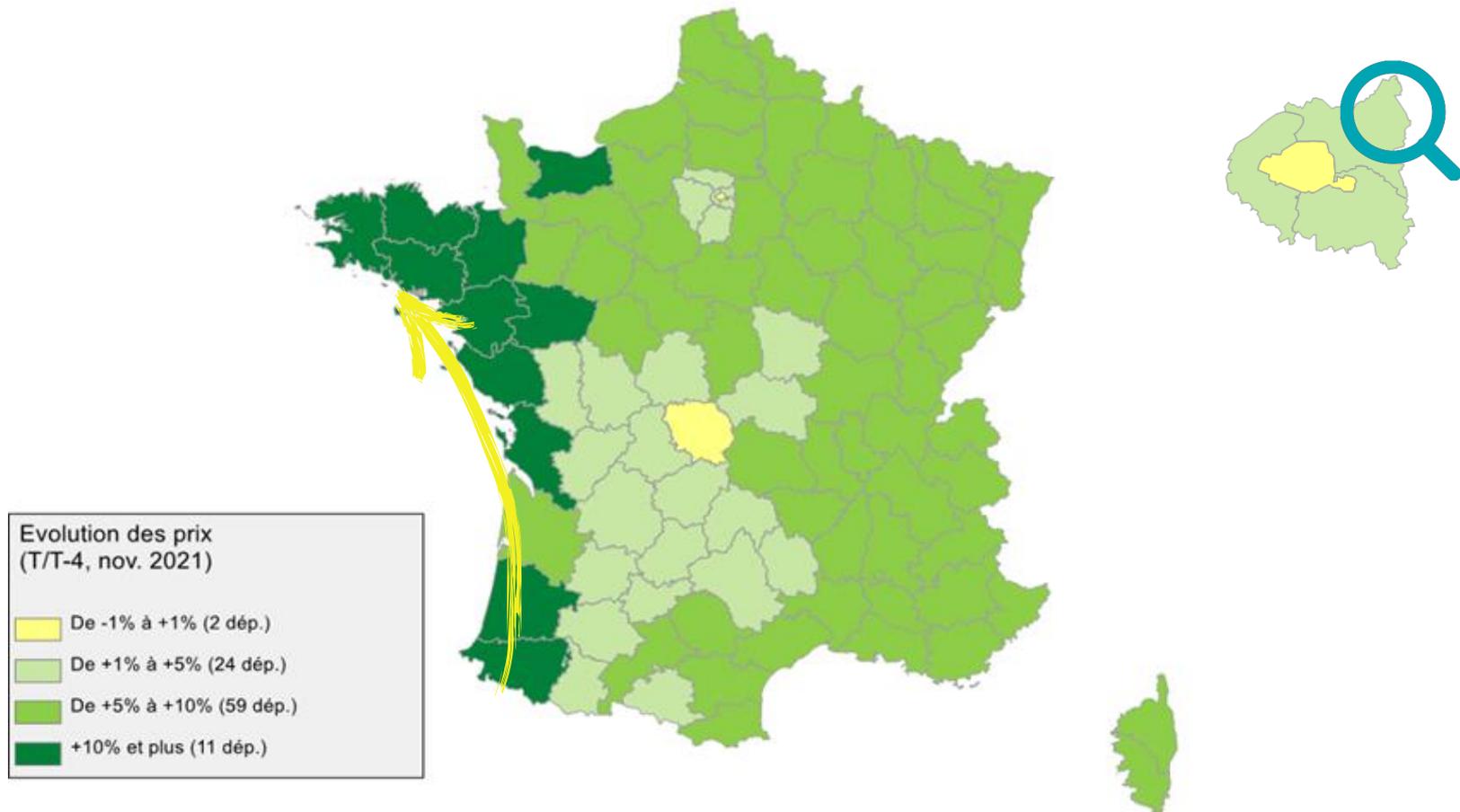


LES PRIX AUGMENTENT DAVANTAGE DANS L'OUEST

Source : FNAIM (à fin novembre 2021)

NOUVEAU

Evolution des prix sur 1 an



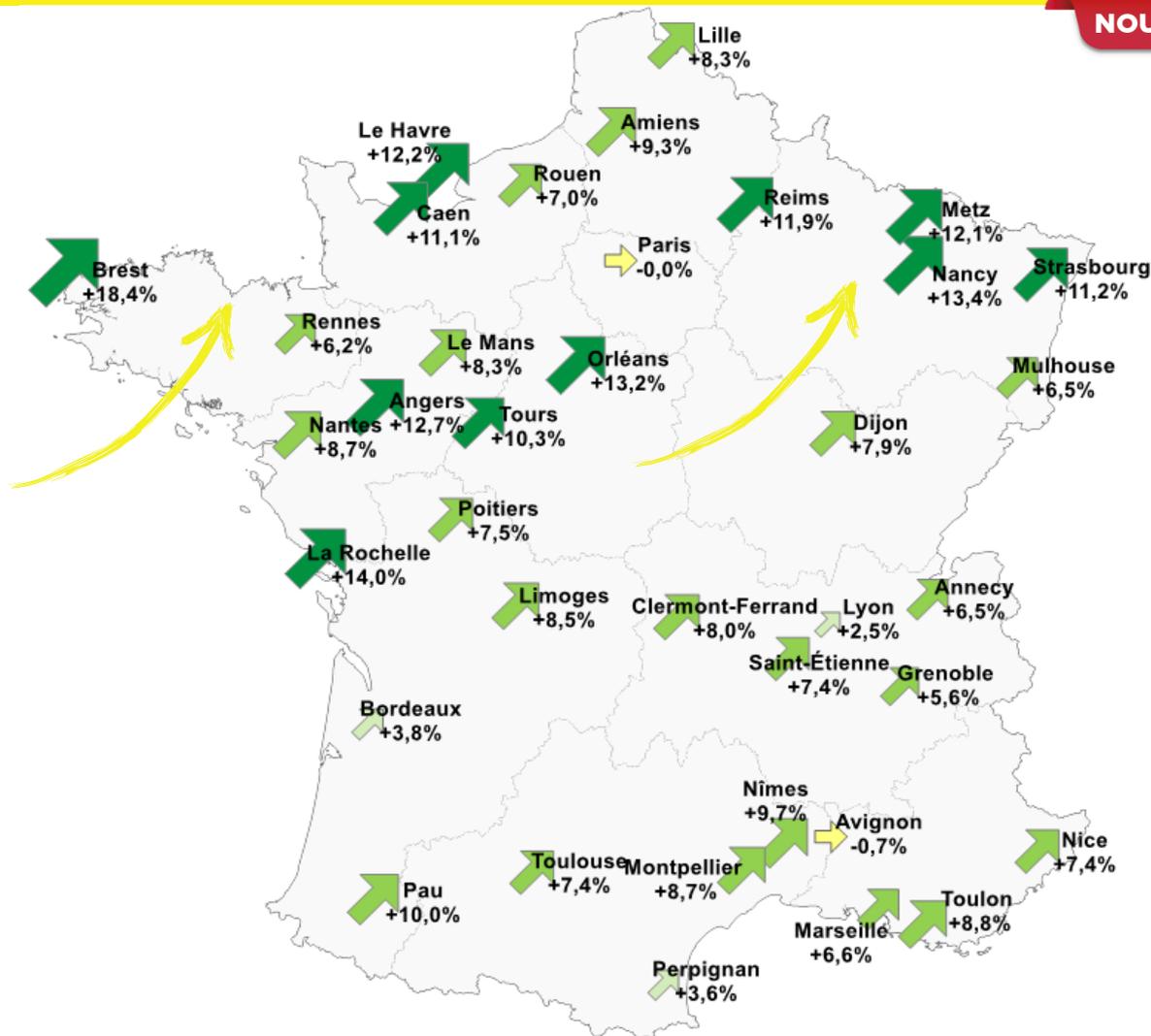


ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

(APPARTEMENTS ET MAISONS SAUF PARIS (APPARTEMENTS) – NOV.2021/NOV.2020)

Source : FNAIM (fin novembre 2021)

NOUVEAU



Fortes hausses dans les villes moyennes, notamment dans la moitié Nord du pays



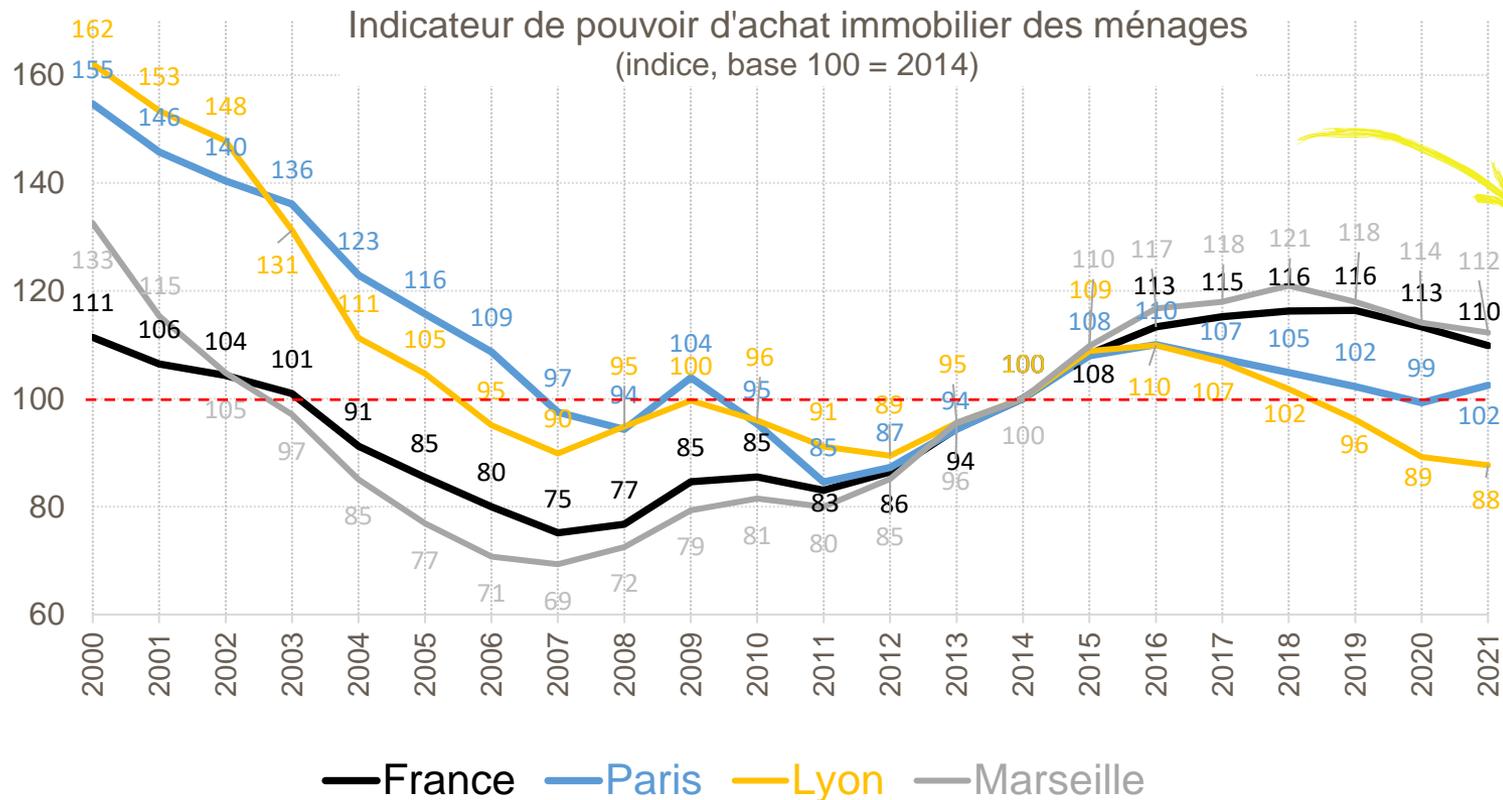


INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie et prix jusqu'en 2013)), prix FNAIM depuis 2014 (base 100 = 2014)

Le pouvoir d'achat immobilier est proche de son plus haut niveau depuis 2000 en France.
En revanche, il est à son plus bas niveau à Lyon.



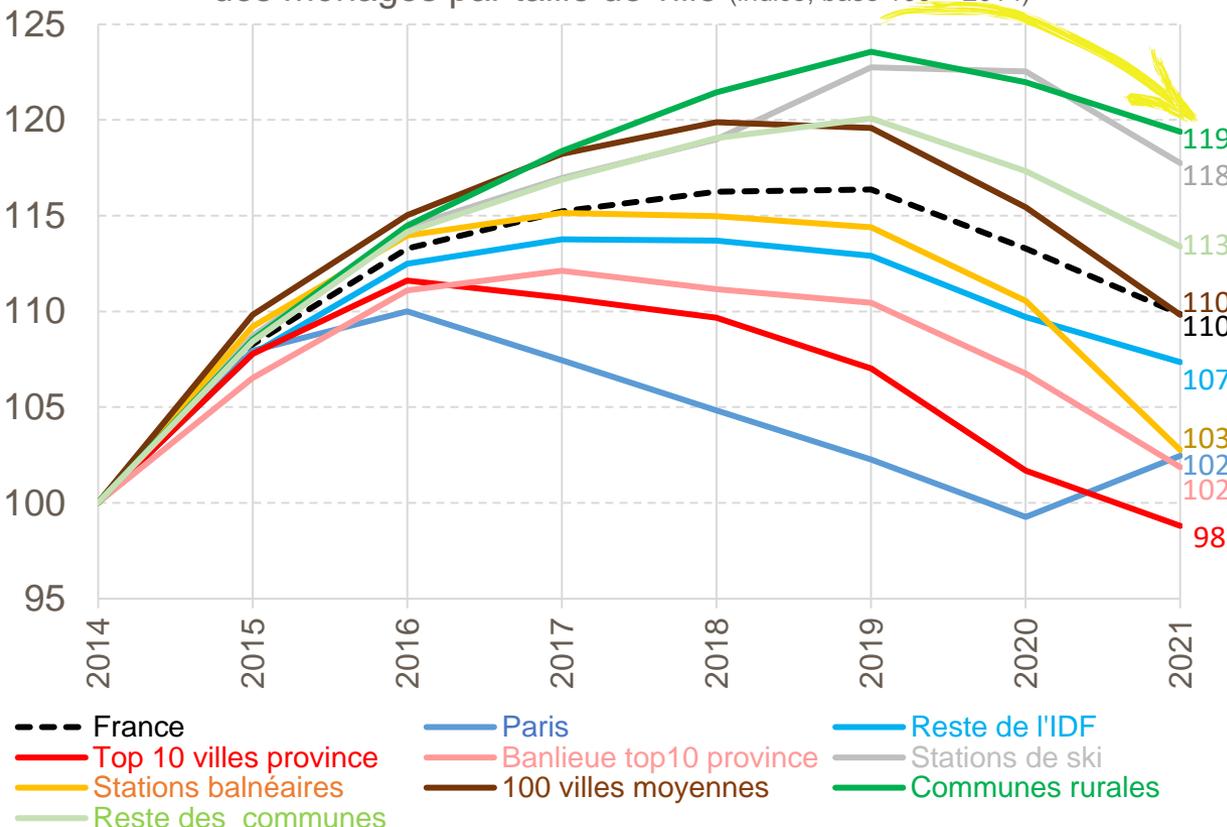


INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Source : FNAIM (prix), Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2020)

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier
des ménages par taille de ville (indice, base 100 = 2014)



Le pouvoir d'achat immobilier est en baisse depuis la crise.

	Evolution sur 7 ans (2014-2021)		
	Effet prix	Effet revenu	Effet taux
France	-21 %	+12 %	+18 %
Paris	-33 %	+15 %	
Reste de l'IDF	-22 %	+11 %	
Top 10 villes province	-36 %	+12 %	
Banlieue top 10 province	-30 %	+12 %	
Stations de ski	-16 %	+16 %	
Stations balnéaires	-31 %	+13 %	
Top 100 hors précédents	-19 %	+11 %	
Communes rurales	-13 %	+14 %	
Reste des communes	-17 %	+12 %	

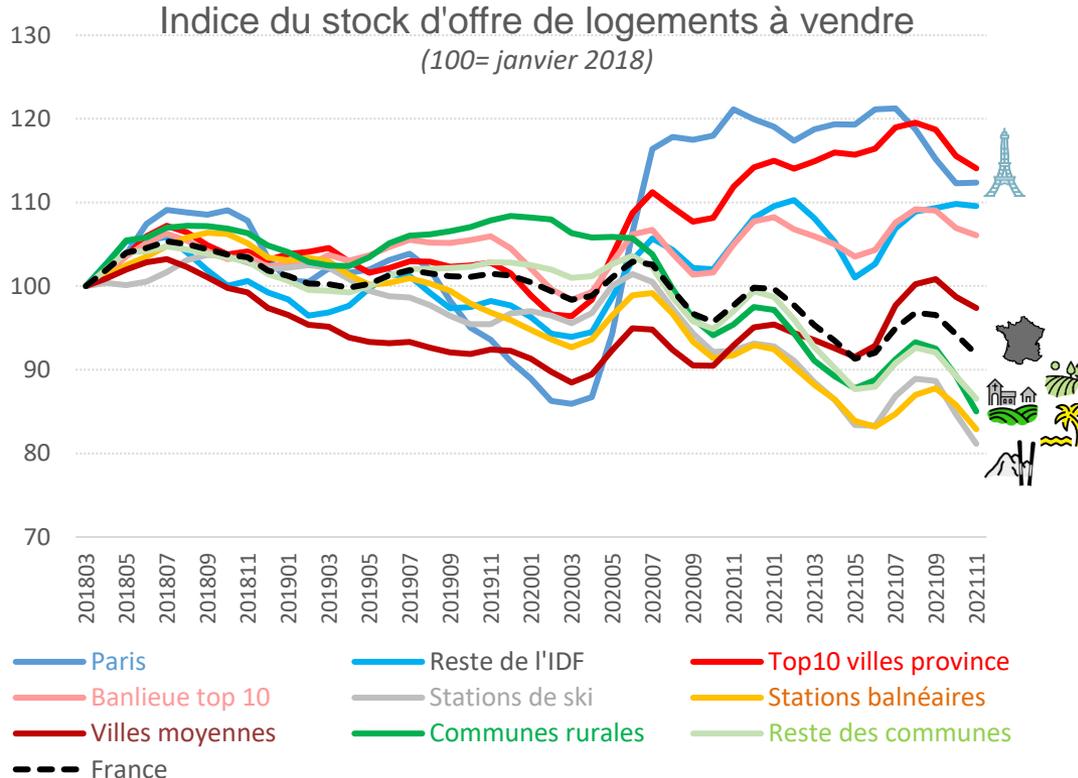
Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier dans les communes rurales est égal à 141, le pouvoir d'achat dans ces communes est donc supérieur de 41% à la moyenne de la période 2000-2019 (base=100)



L'OFFRE DE LOGEMENTS À VENDRE POURSUIT SA BAISSSE

Source : données Yanport, calcul FNAIM

L'offre de logements à vendre (= nombre d'annonces sur 15 grands portails Internet*), est en baisse de 6% en France sur 1 an. La crise a marqué une baisse de l'offre dans les villes petites ou rurales, et une hausse dans les grandes villes, même si cette hausse s'est interrompue ces derniers mois.



	Evolution de l'offre sur	
	1 an	3 ans
France	-6 %	-11 %
Paris	-7 %	+4 %
Reste de l'IDF	+4 %	+9 %
Top 10 villes province	+2 %	+10 %
Banlieue top 10 province	+1 %	+2 %
Stations de ski	-12 %	-21 %
Stations balnéaires	-10 %	-21 %
Top 100 hors précédents	+5 %	-2 %
Communes rurales	-11 %	-20 %
Reste des communes	-11 %	-16 %

*Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer, Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouest France Immo.



LE MARCHÉ DU CRÉDIT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM





DES TAUX AU PLUS BAS HISTORIQUE

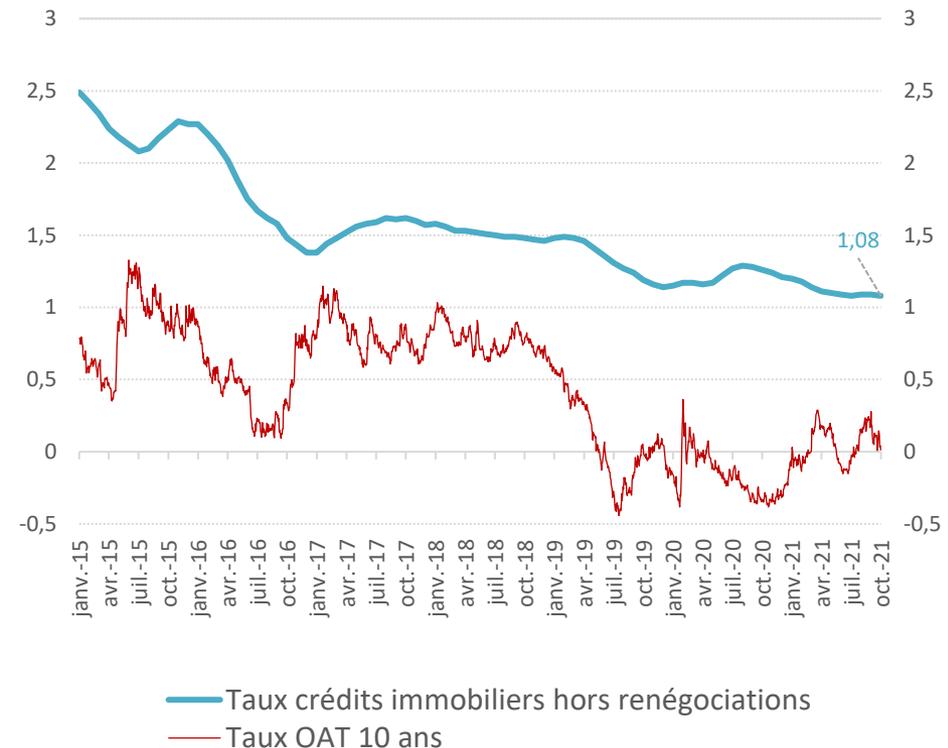


Source : Banque de France

Les **taux d'intérêt** sur les crédits immobiliers se stabilisent à leur **plus bas historique à 1,08 %** fin octobre 2021.

L'inflation, assez élevée actuellement, n'a à ce stade pas d'impact significatif sur les taux longs. Elle rend même les taux bas encore plus attractifs.

Taux d'intérêt des crédits immobiliers (hors renégociations, en %)





TENDANCES DE FOND

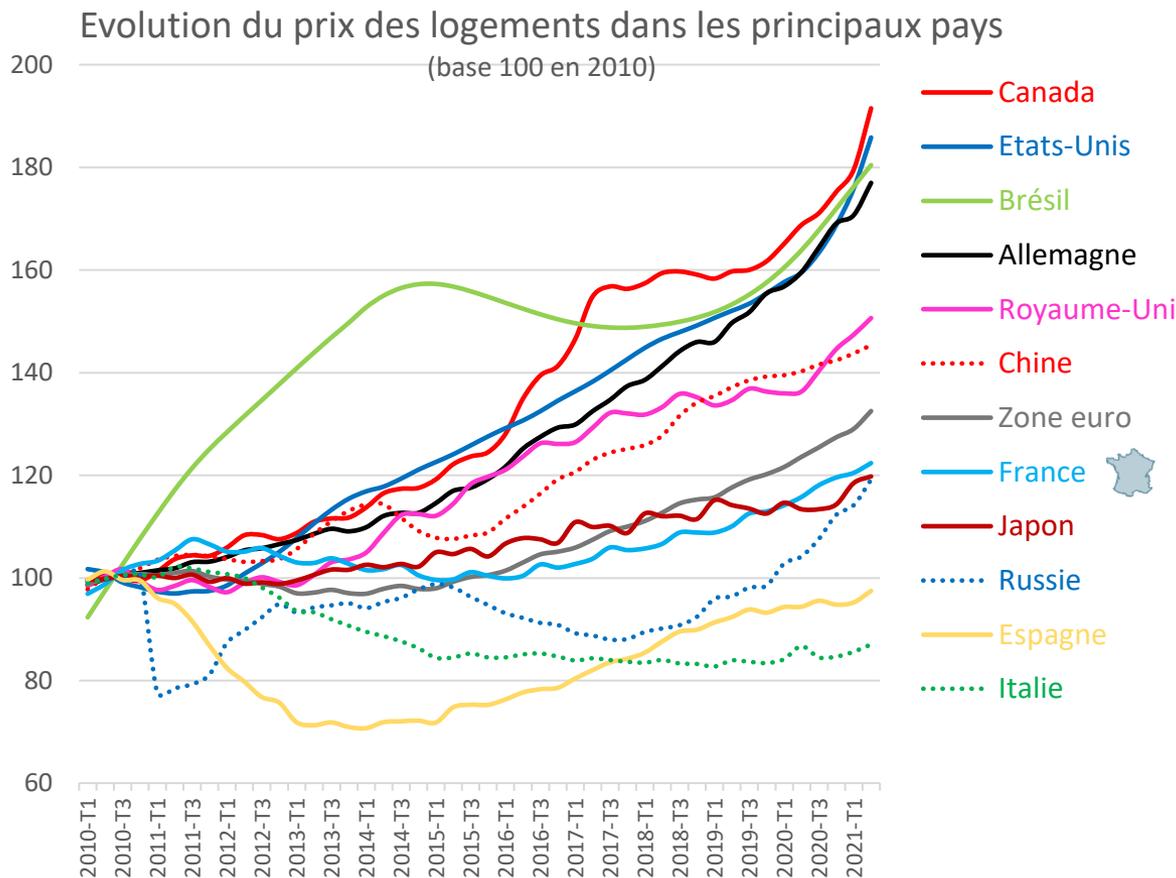
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



COMPARATIVEMENT AUX AUTRES GRANDS PAYS, L'ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE N'EST PAS TRÈS ÉLEVÉE



Source : Banque des règlements internationaux (BRI)



Evolution T2 2021 / T2 2020

Etats-Unis 	+16,5 %
Russie	+14,4 %
Canada	+13,5 %
Allemagne	+10,9 %
Royaume-Uni	+10,5 %
Brésil	+10,1 %
Zone euro	+7,2 %
France 	+5,7 %
Japon	+5,6 %
Chine	+3,6 %
Espagne	+3,3 %
Italie	+0,4 %

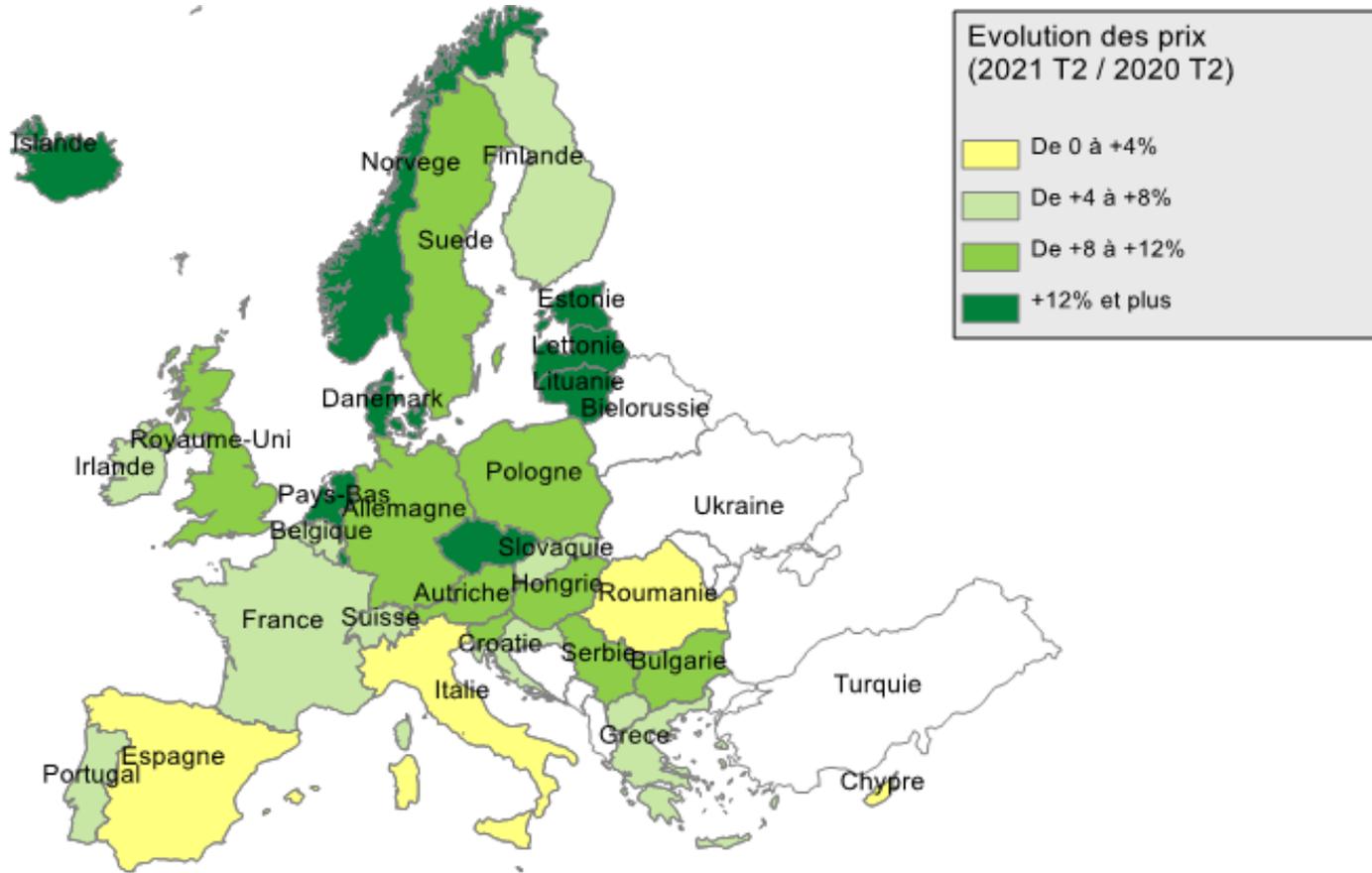
Note : L'évolution des prix en France (+5,7%) ne correspond pas à la même période que l'évolution des prix FNAIM des pages précédentes et n'est pas issue de la même source.



ÉVOLUTION DES PRIX MOINS FORTE EN FRANCE QU'EN EUROPE



Source : Banque des règlements internationaux (BRI)





Le virage 2022 et les questions en suspens

- ✓ Quel impact de la **politique à marche forcée de rénovation énergétique** ?
Comment les consommateurs vont-ils l'intégrer? Verra-t-on une valeur verte ?
- ✓ Ce choix politique sera-t-il confirmé en avril 2022 par les électeurs ?
Un virage en **politique économique / du logement** lors des **élections présidentielles** ?
- ✓ Quel **impact à long-terme de la crise sanitaire** pour nos concitoyens ?
Leurs attentes redessinées se confirmeront-elles à long-terme... ?
- ✓ A venir : crise ou embellie économique? Impact de l'inflation sur taux d'intérêt ?



2

POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM





CINQ ANNÉES DE POLITIQUE DU LOGEMENT

D'UN MINISTÈRE DES TERRITOIRES À UN MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE...

1^{ère} partie du quinquennat : des **réformes d'ampleur** et un **nouveau regard** sur la politique du Logement :

- ✓ Action Cœur de villes & Denormandie dans l'ancien
- ✓ #Loi ELAN - Réforme de la copropriété
- ✓ #Loi ELAN - Reconnaissance des dénominations des professionnels de l'immobilier
- ✗ Inquiétudes croissantes sur l'endettement immobilier des Français formalisées en réglementation par le HCSF
- ✗ Une vision d'immobilier « **rente** » accompagnée de signes défavorables au choc d'offre locative : mise en place IFI, retour expérimental encadrement loyers, explosion taxes foncières - liée à suppression taxe d'habitation.

D'UN MINISTÈRE DES TERRITOIRES À UN MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE...

2^{ème} partie du quinquennat : une **accélération ni préparée ni accompagnée** sur la rénovation énergétique

✘ **2 lois successives sur l'écologie** : Ambitions fortes pour le parc locatif // Un calendrier serré // Accompagnement financier insuffisant et non-anticipé

✘ **1 outil mesure imparfait : Accident industriel du DPE aurait pu/dû être évité** : impréparation déploiement l'opposabilité DPE / Concertation initiale pas assez large

✔ **Mise en place attendu Plan Pluriannuel de Travaux, toutefois ralenti par crise**

✘ **Impact des réorientations fiscales + COVID-19 = 2 années (2020-2021) de construction insuffisante...// Objectif, ZAN -> « Zéro Artificialisation Nette sols »**

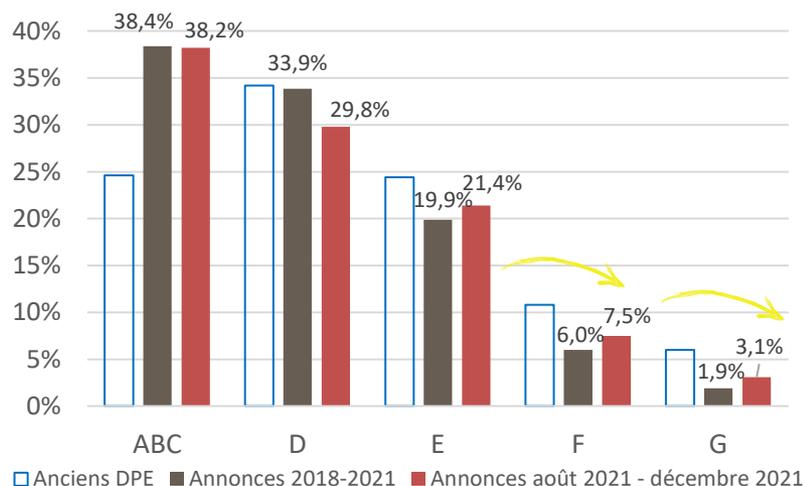
LE NOUVEAU (NOUVEAU) DPE, UNE INCONNUE

Source : FNAIM (à fin décembre 2021)

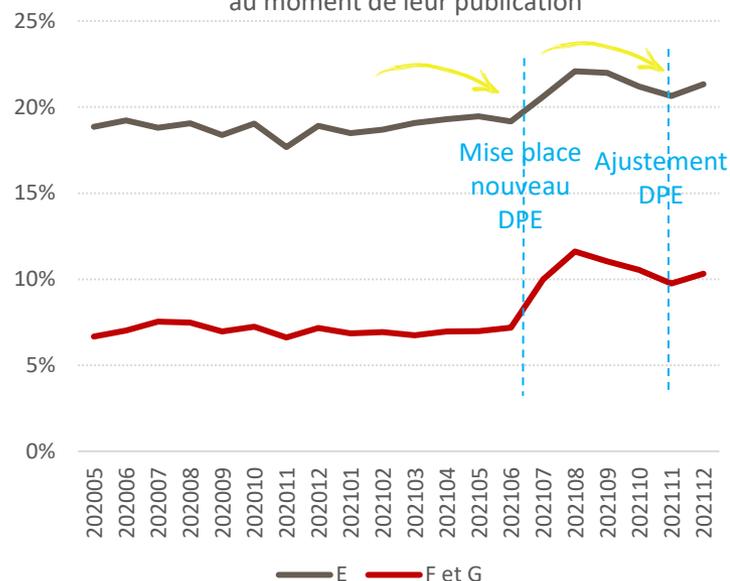
Les DPE annonces sont **en moyenne meilleurs que DPE réels**

... et les DPE annonces se sont **fortement dégradés depuis juillet** (nouveau DPE)

Répartition des DPE



Répartition des DPE des annonces au moment de leur publication



Difficile à ce stade tirer conclusion : Plus biens F et G? **OU** Plus biens F et G vendus?



UN CHOC D'OFFRE LOCATIF ? SYMBOLE DES PARADOXES DU QUINQUENNAT

	2018 23 nov	#Loi ELAN - Collectivités ont 2 ans pour déposer dossier encadrement loyers
	2019 8 nov	#Loi Energie & Climat - Seuils consommation énergétique maximum, évolutifs pour biens d'habitation en location dès 01/01/2023 + mesures encadrement loyers
	2020 1er janv	Lancement MaPrimeRénov' excluant bailleurs
	2020 23 nov	Clôture dépôt dossiers encadrement des loyers > 9 collectivités <u>candidatent</u> > 7 sont <u>acceptées</u>
	2021 10 fév	Présentation #Loi Climat & Résilience confirmant principe interdiction location logements très économes
	2021 1er juil	Éligibilité bailleurs à MPR
	2021 24 août	Promulgation #Loi Climat & Résilience intégrant interdiction location logements économes (classés E) au 1 ^{er} janvier 2034
	2021 15 déc	Adoption PLF 2022 n'incluant aucun signe fiscal spécifique pour bailleurs
	2021 Déc	Examen P JL 3DS : réouverture délais pour candidater encadrement loyers





LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?

Depuis 1984, les dispositifs défiscalisation se sont succédés pour favoriser investissement locatif et construction

- Années 1980 : incitation fiscale pour particulier comme remède au départ investisseurs institutionnels
- Années 1990 : production logements portée par particuliers investissant dans l'immobilier locatif sur incitation fiscale
- 2006 : Réforme dispositif #Robien conduit à recentrage géographique sur zones tendues et à limitation possibilités d'amortissement
- Tous les dispositifs qui ont succédé ont suivi ce schéma...

Conséquences : Réduction coût fiscal et attractivité du dispositif / Recentrage dans zones tendues / Construction logements neufs se recentre / Vacance repart à hausse



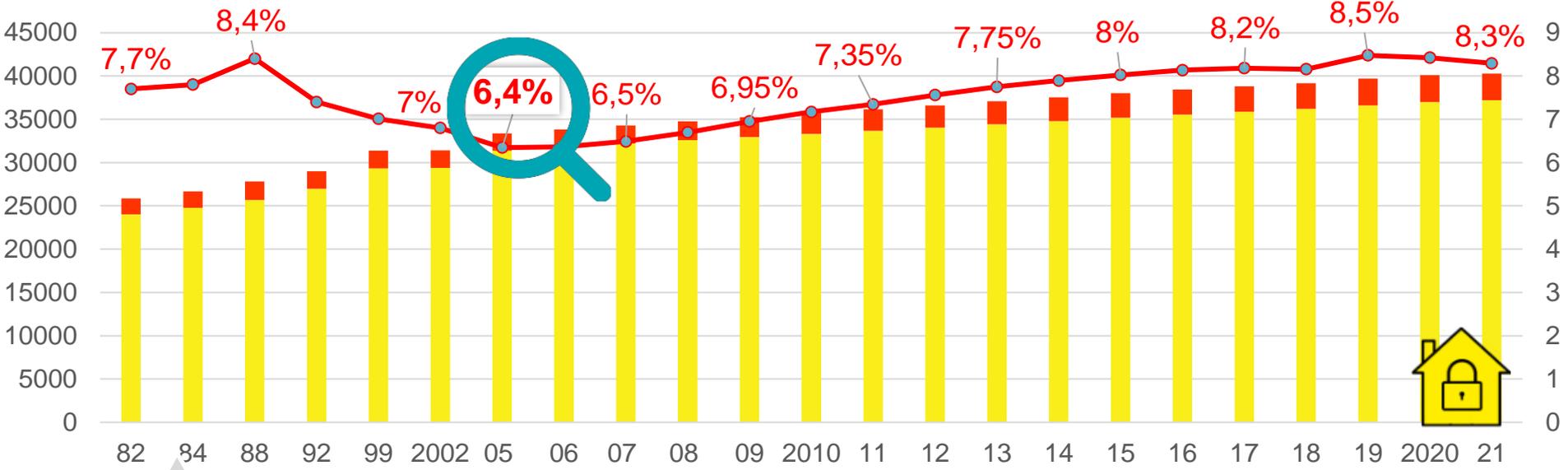
Depuis 15 ans, les politiques publiques **ont conçu un parc pour répondre aux exigences du marché de l'emploi et accompagné la métropolisation de la France, SANS RÉSOUDRE LA CRISE DE L'OFFRE.**



LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?

Source : INSEE

Logements vacants & dispositifs d'incitation à la construction / investissement locatif



Méhaignerie > 1^{ère} défisc. faveur l'investiss. locatif
Robien
Robien et Borloo recentrés sur zones tendues
Duflot et Pinel pour zones tendues
Recentrage progressif Pinel sur habitat collectif

■ Parc total logements (en milliers)
■ Nombre de logements vacants (en Milliers)
●- Part logements vacants dans le parc total (%)





LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?

Depuis 15 ans, les politiques logement ont conforté une **diagonale du vide**, incarnée par la **vacance longue durée**, SANS résorber les tensions en ville.

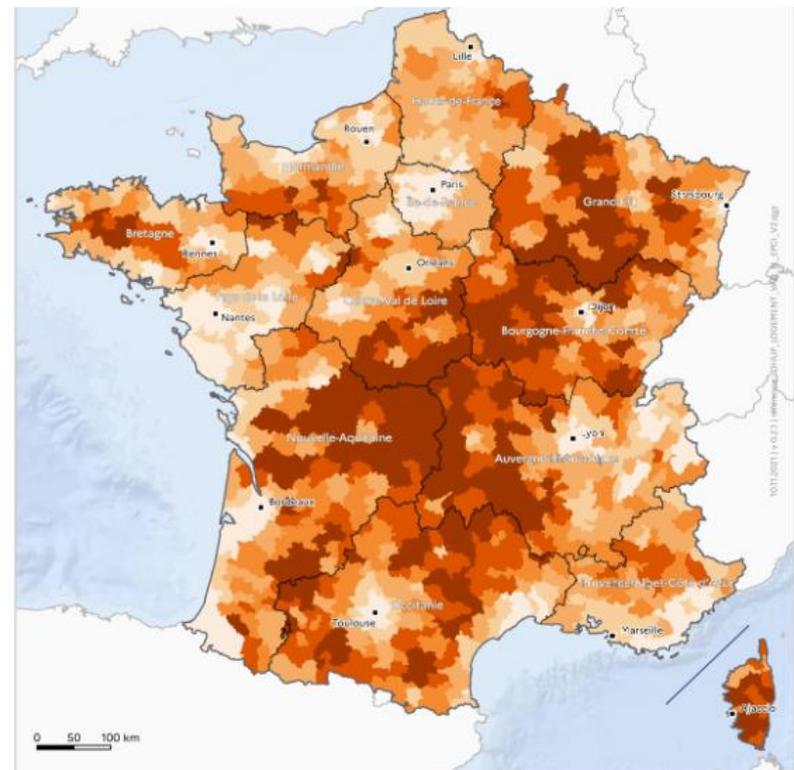


Part des logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019 (%)



Source : Données LOVAC, millésime 2020, croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers, Mayotte non renseigné - <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>
Cartographie : DGALN/ICAPP/MNUM (DD) - 11/2021 .

Taux de vacance structurelle (2 ans) en 2019 dans le parc privé par EPCI



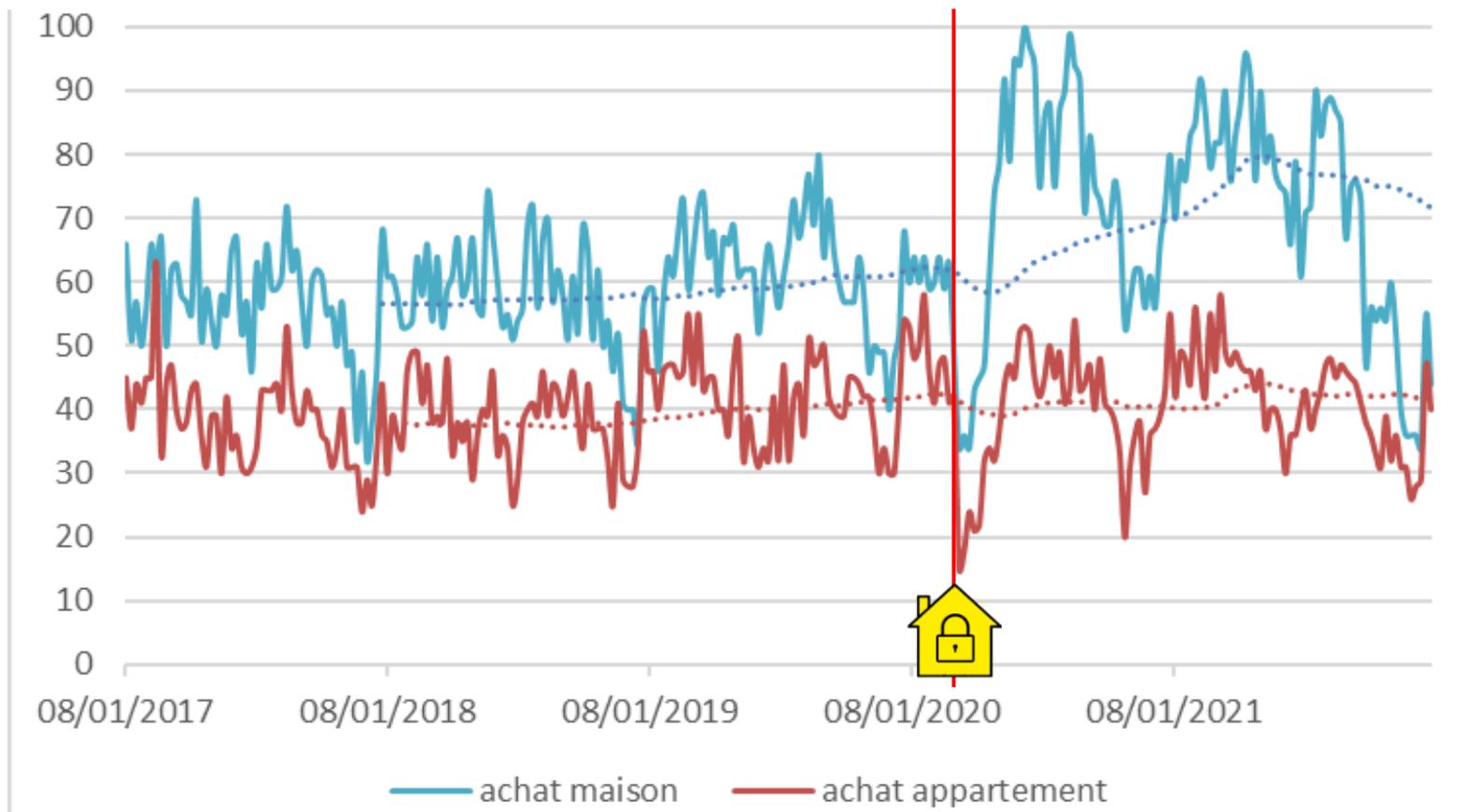
Source : Ministère de la Transition écologique





LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?

Recherche Google Maison vs. Appartement
Indice Base 100 plus haute valeur

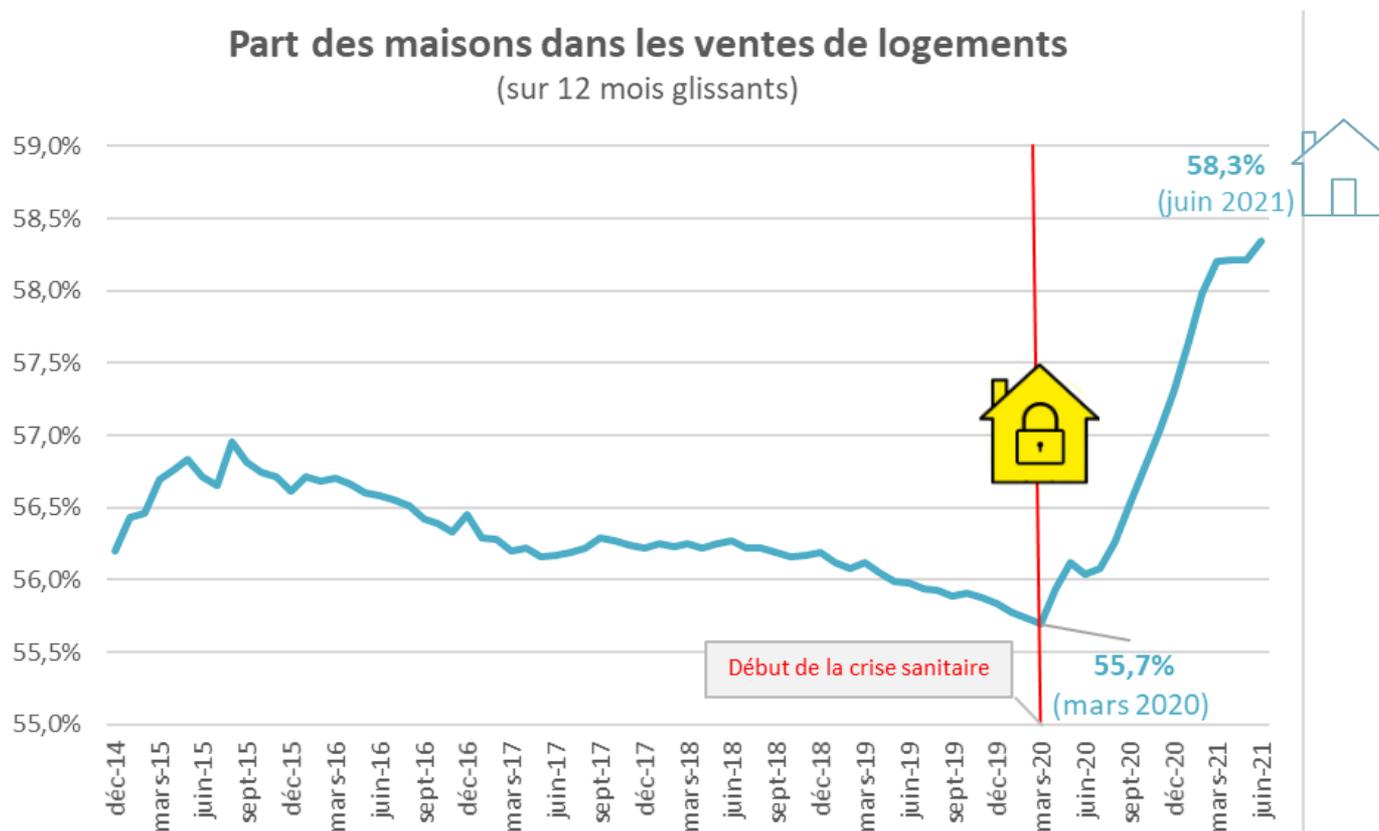




LA FIN D'UN CYCLE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ?

Source : Base DVF, calculs FNAIM

La fin de la maison individuelle ? La part des maisons dans les ventes a fortement augmenté depuis le début de la crise sanitaire.





QUELLES PERSPECTIVES ?

- ✓ Depuis 15 ans, les politiques publiques ont conçu un parc pour répondre exigences marché emploi et accompagné métropolisation France SANS résoudre crise offre.
- ✓ En 2020-21, les Français, citoyens et entreprises, qui ont su accompagner ce mouvement **ont démontré plus d'imagination que les pouvoirs publics: l'emploi ne précède plus nécessairement le logement!**
- ✓ Le marché, reflétant les aspirations des Français, **s'oriente à l'opposé des politiques publiques :**
 - Comment rendre compatible lutte contre l'artificialisation et aspirations des concitoyens à maison avec jardin ?
 - Faut-il continuer à dissuader la construction sur des territoires où les citoyens veulent emménager ?
 - L'encadrement des loyers doit-il s'ancrer dans des territoires que les gens délaissent ?



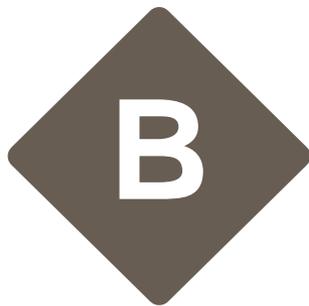


QUELLES PERSPECTIVES ?

La politique du logement doit **urgemment se réinventer**, redevenir **une politique d'aménagement du territoire**, se penser avec zones rurales, petites villes ET collectivités territoriales.

Car le constat que nous faisons est aussi **L'ÉCHEC D'UNE CENTRALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT.**





« LES JEUNES D'AUJOURD'HUI », LE REFLET DES ATTENTES DES FRANÇAIS



La FNAIM leur a donné la parole sur leurs parcours résidentiels, leurs aspirations et leur perception du marché immobilier.

► **Etude IFOP FNAIM** conduite entre le 18 au 30 Novembre 2021, auprès de 1000 interviewés dont 2 sous-cibles (432 étudiants et 508 jeunes actifs)



COMMENT SONT LOGÉS LES 18-30 ANS ?

▀▀ Près de **40% des 18-30 ans habitent chez leurs parents :**

- 56% des étudiants ;
- 1/4 des jeunes actifs (dont 2/3 par nécessité économique)
- ▶ La **colocation** demeure un épiphénomène quantitatif : **seuls 4% des 18-30 ans** sont en colocation, pour moitié par choix, pour moitié par nécessité économique.

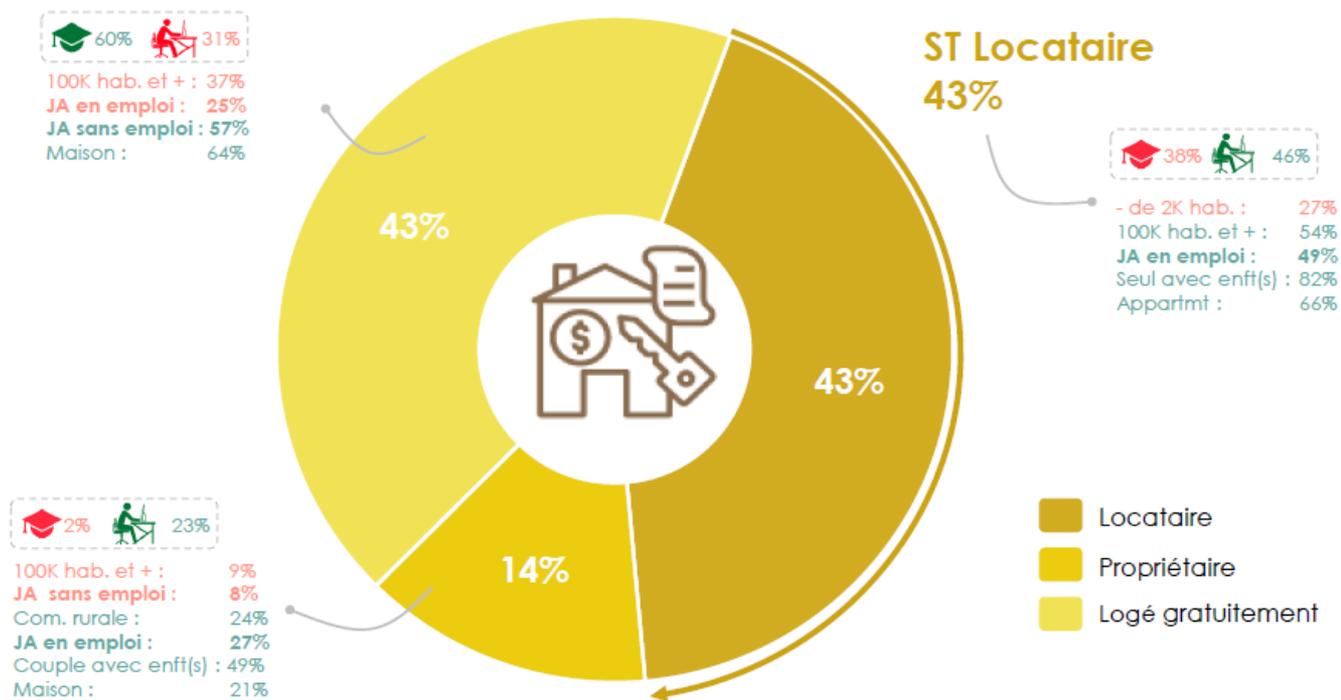
▀▀ Parmi les jeunes qui n'habitent plus chez leurs parents, **près de 70% sont partis avant 21 ans**

▀▀ La **mobilité des jeunes** dans le parc est incontestable : **près de 40% des jeunes ont vécu depuis leur départ dans 3-4 logements** ; et 20% dans au moins 5 logements ou plus.

COMMENT SONT LOGÉS LES 18-30 ANS ?

- < 15% des 18-30 ans sont propriétaires, et sont majoritairement des jeunes actifs
- Près de 50% des jeunes actifs en emploi sont locataires
- 43% des jeunes sont logés gratuitement, principalement les étudiants et jeunes sans emploi

Statut vis-à-vis du logement actuel

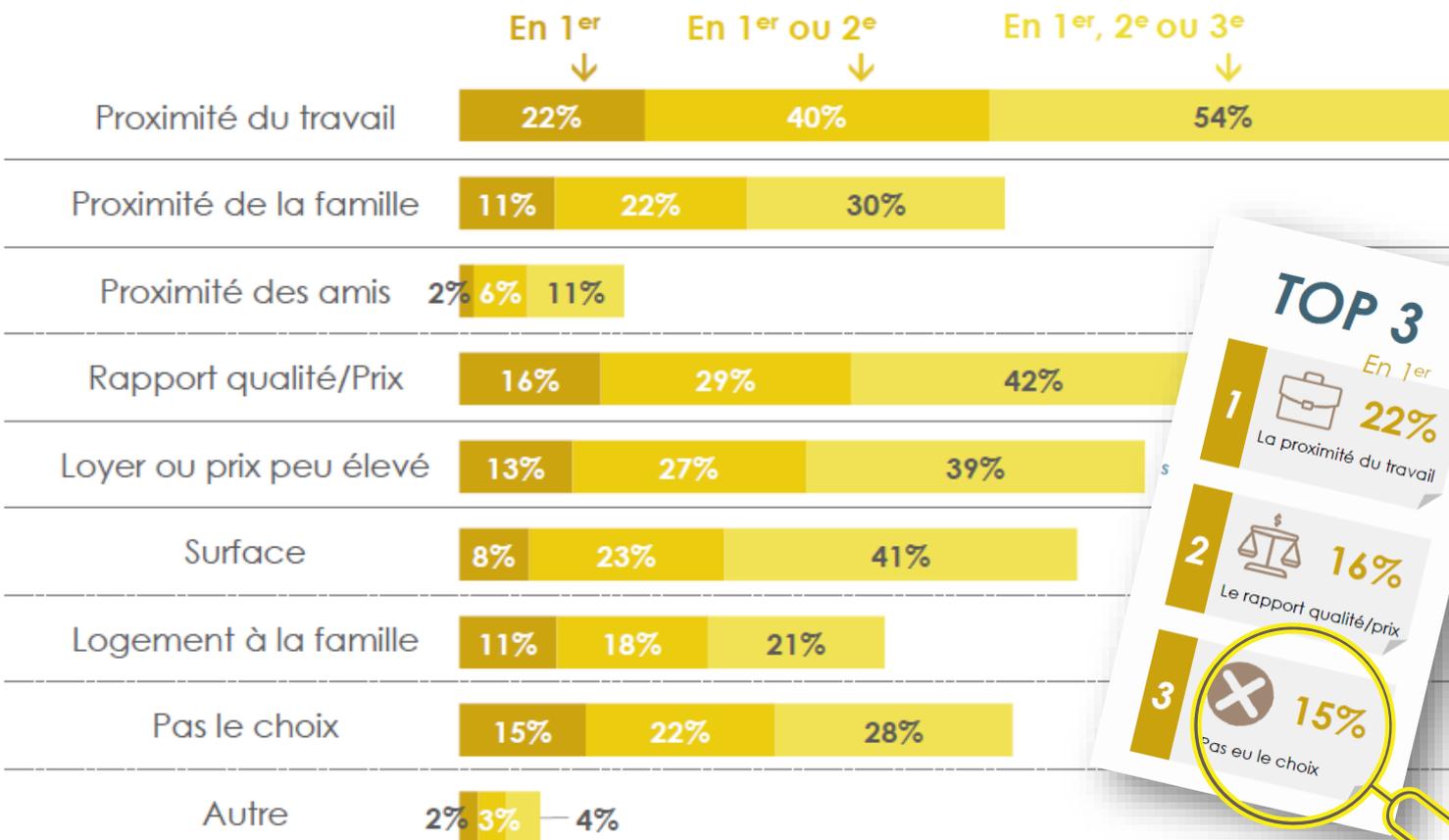


- La moitié des 18-30 ans habite en appartement. Si ceux-ci sont plus souvent locataires, a contrario, 7 propriétaires sur 10 habitent dans une maison.



QUELS CRITÈRES PRÉSENTENT AU CHOIX DU LOGEMENT ACTUELLEMENT OCCUPÉ ?

Critères de choix privilégiés



ST Localisation du logement
75%



ST Caractéristiques du logement
74%



TOP 3

En 1^{er} 22%
1 La proximité du travail

2 16%
Le rapport qualité/prix

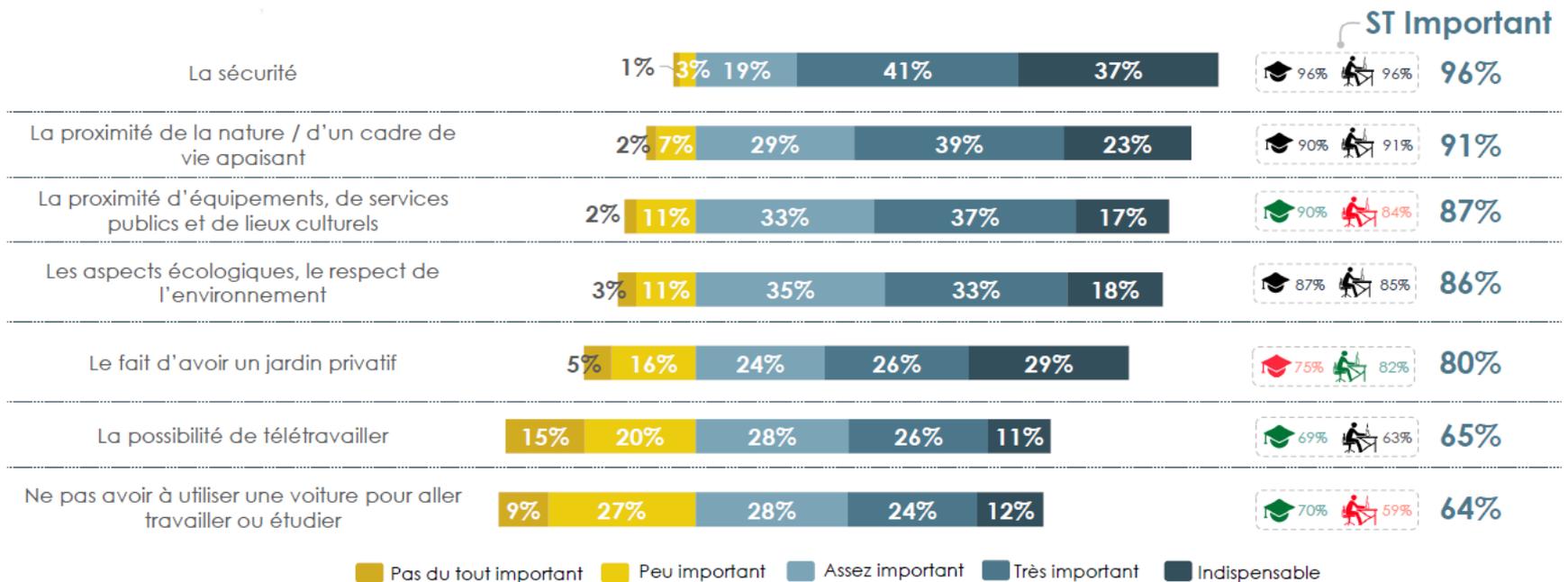
3 15%
Pas eu le choix



COMMENT LES JEUNES CHOISISSENT-ILS LEUR ENVIRONNEMENT DE VIE ?

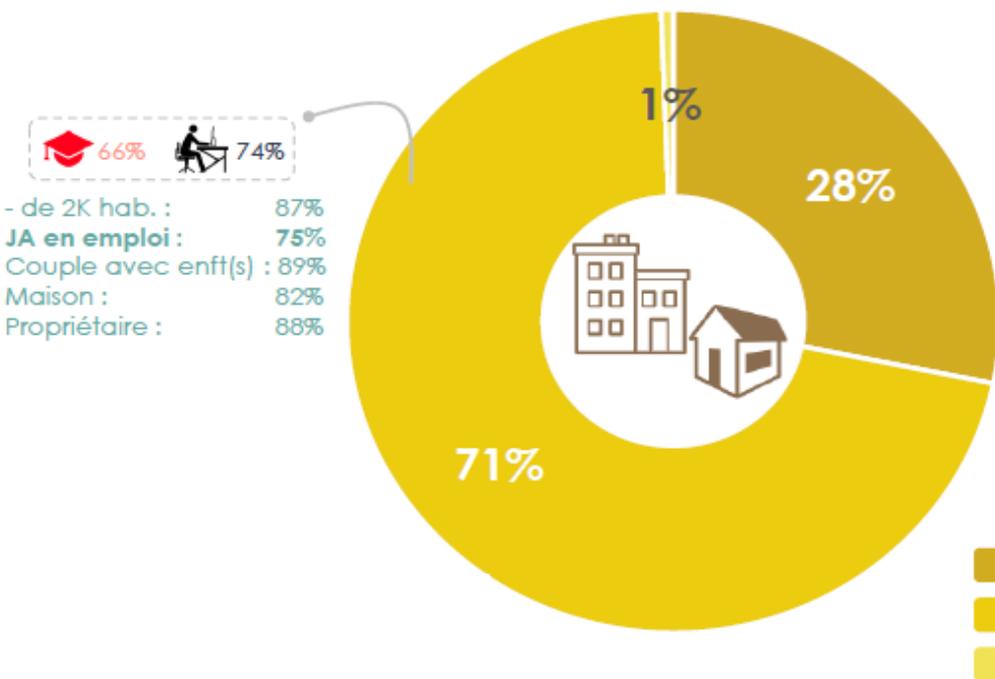
Si le choix du logement est parfois subi, les 18-30 ans estiment la **sécurité** comme **critère indispensable** d'environnement d'habitation. La **proximité de nature**, d'équipements /services publics, la **capacité à avoir jardin privatif** sont considérés comme importants par + de 80% des jeunes, plus que la possibilité de télétravailler!

Le **respect de l'environnement** est un critère important pour 86% d'entre eux, mais ne pas avoir à utiliser sa voiture pour aller travailler ou étudier est un critère *moins* important (d'ailleurs, près de la moitié estiment que l'appartement et la maison peuvent être tout autant écologique.)



ET DEMAIN... À QUEL LOGEMENT ASPIRENT LES JEUNES ?

La maison individuelle reste un idéal : 7 jeunes sur 10 souhaitent vivre en maison



Dans quel type de bien souhaitez-vous de vivre à l'avenir ?



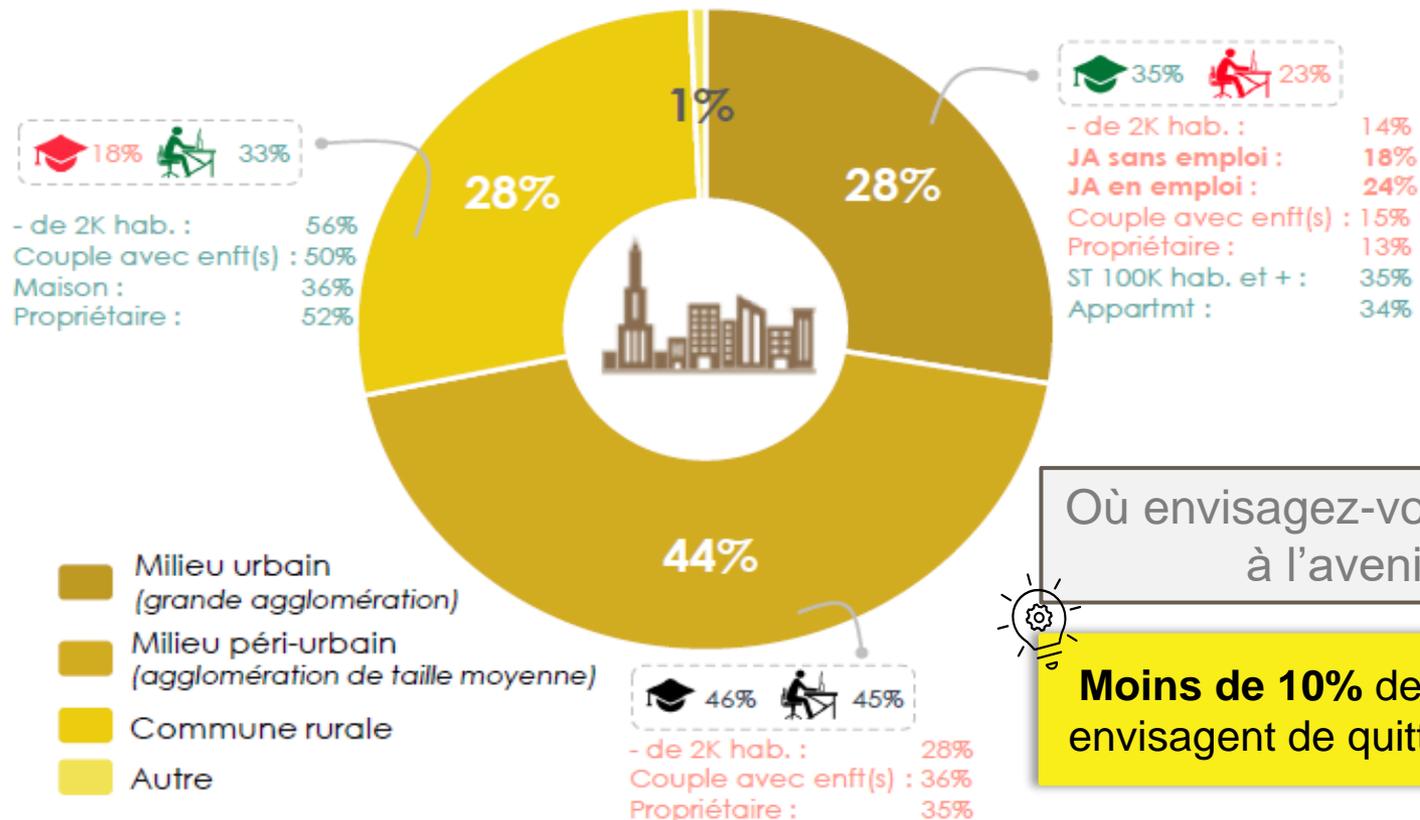
45% des 18-30 ans considèrent que la crise sanitaire a eu un impact sur leurs souhaits en matière d'habitat, les jeunes actifs plus que les étudiants

48% des 18-30 ans considèrent que maison et appartement peuvent être des logements aussi écologiques l'un que l'autre (et **31% qu'une maison est plus écologique**)

ET DEMAIN...

À QUEL LOGEMENT ASPIRENT LES JEUNES ?

La majorité des 18-30 ans envisagent leur futur en **milieu péri-urbain**. Hors du péri-urbain, le **rêve de ruralité** est une aspiration des jeunes **actifs**, qui sont à l'inverse minoritaires dans l'aspiration à rester en métropole



Où envisagez-vous de vivre à l'avenir ?

Moins de 10% des 18-30 ans envisagent de quitter la France



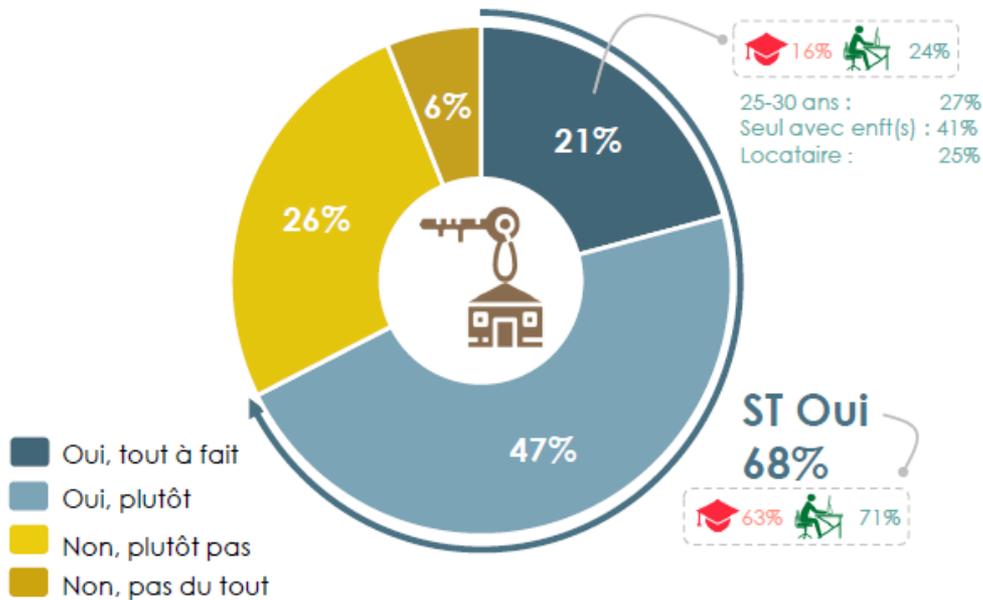
LA PROPRIÉTÉ, UNE ASPIRATION PERSISTANTE

- 8 jeunes sur 10 considèrent le fait de **devenir propriétaire, comme important**, dont la moitié le considère comme **très important**. D'ailleurs être propriétaire reste perçu comme un schéma plus économique pour 85% d'entre eux.
- En plus des 14% de jeunes déjà propriétaires, **6 sur 10 envisagent d'acheter un logement en tant que résidence principale**. Parmi eux, près de 7 actifs en emploi sur 10 prévoient d'acheter d'ici 5 ans.
- Parmi les jeunes qui envisagent d'acheter, **36% des 18-30 ans pensent pouvoir compter sur une aide financière** de leur famille pour l'achat d'un logement. Les étudiants et les jeunes habitant en région parisienne sont plus nombreux dans ce cas.
- Par ailleurs, **plus d'1/3 des 18-30 ans envisage d'acheter un logement comme investissement locatif à l'avenir**. Un résultat davantage marqué auprès des jeunes actifs et particulièrement de ceux occupant un emploi.
- 4 jeunes sur 10 considèrent qu'il est facile d'obtenir un crédit immobilier**. Ce score chute à 24% pour les actifs sans emploi et monte à 45% pour les actifs en emploi.

Même s'ils sont légèrement plus faibles, ces résultats restent proches de ceux observés sur l'ensemble de la population (25 ans et plus) lors du baromètre annuel FNAIM IFOP

« LA GÉNÉRATION SACRIFIÉE » ? LE LOGEMENT N'ÉCHAPPE PAS À CETTE PERCEPTION

Sentiment de faire partie d'une
génération défavorisée dans
l'accès au logement



► Pourquoi ?

L'effort financier nécessaire pour se loger a nettement augmenté par rapport aux revenus

49%

Les générations précédentes ont été moins exposés au chômage et aux emplois non stables

42%

Ils ont profité pleinement d'un marché immobilier favorable

38%

Les générations précédentes ont moins connu de problème de pouvoir d'achat

34%

Leur situation sociale était plus stable

30%

La rénovation énergétique et son coût n'était pas une préoccupation

22%

Plus de 8 jeunes sur 10 pensent que la crise sanitaire va spécifiquement pénaliser leur génération en termes d'économie et d'emploi.

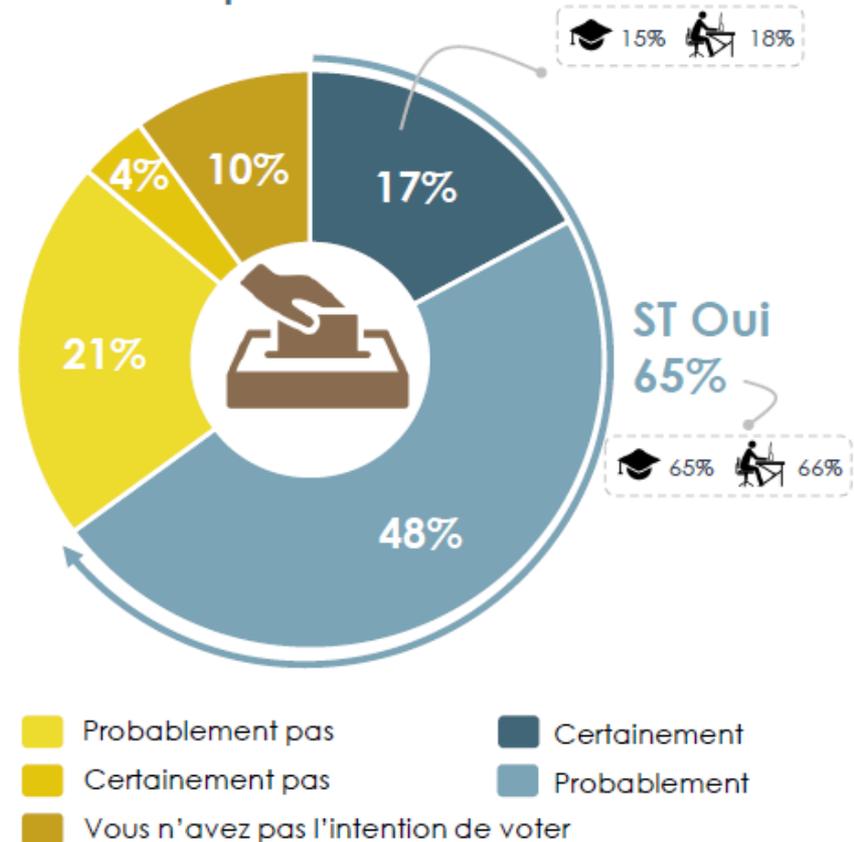
Près de 30% sont **certain**s que cela sera le cas.



LE LOGEMENT EST AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DES JEUNES

65% des 18-30 ans pensent prendre en compte le programme logement pour l'élection présidentielle !

Prise en compte du programme sur le logement lors du vote pour l'élection présidentielle



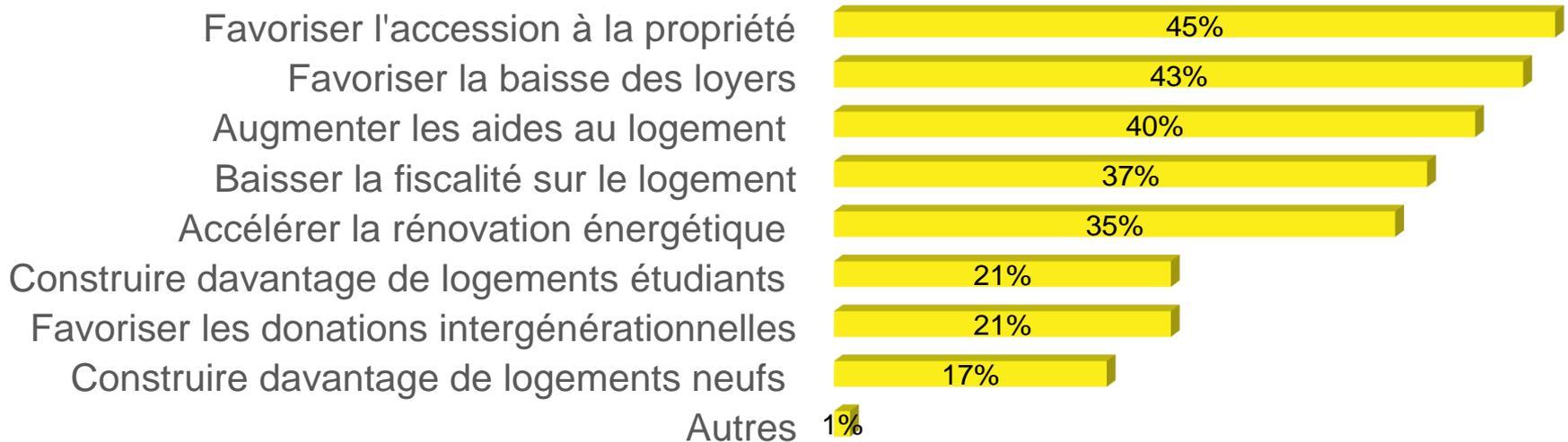


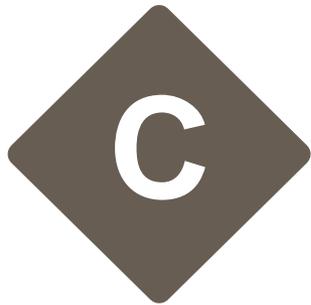
QUELLES PROPOSITIONS POLITIQUES ATTENDUES CONCRÈTEMENT ?

► Pour près de $\frac{3}{4}$ des jeunes, le niveau des prix de l'immobilier est un sujet de préoccupation. Plus précisément, **1/4 des jeunes déclarent que c'est TOUT À FAIT un sujet de préoccupation**, particulièrement les actifs sans emploi

La **réduction du reste à charge du coût du logement** est donc au cœur des attentes des jeunes pour les programmes logement des candidats. Les attentes sont moins fortes sur le traitement des causes ; traiter les causes de la tension – répondre par l'offre – apparaît moins prioritaire.

Quels sont les éléments les plus importants concernant la politique du logement ?





PREMIÈRES PISTES POUR UNE PRÉSIDENTIELLE



FAIRE DU LOGEMENT DE TOUS LES FRANÇAIS UNE PRIORITÉ – LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

Réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisations des sols

1

Imposer dans les PLU(I)s des **zones de densité minimale** au sein desquelles il ne sera pas possible de déroger

2

Abandonner la politique de zonage qui s'oppose à l'aménagement du territoire

3

Revoir la fiscalité locale pour encourager les maires à produire en préservant le lien habitants/communes

4

Dresser une **cartographie des immeubles pouvant être surélevés** dans les PLU(I)s

5

Encourager **l'investissement locatif dans l'ancien rénové** partout sur le territoire

6

Créer **l'instrument de la reconversion du meublé touristique** dans la location loi de 1989



FAIRE DU LOGEMENT DE TOUS LES FRANÇAIS UNE PRIORITÉ – LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

Instituer les conditions d'une approche globale de la rénovation

7

Dresser une **cartographie de l'indécence énergétique** pour anticiper une pénurie de logements en location

8

Concevoir un « **Green deal** » de l'habitat à l'échelle des intercommunalités



9

Faciliter encore le **financement de la rénovation des copropriétés**

10

Faire de la **rénovation de l'immobilier de loisirs productif** un instrument de promotion touristique





FAIRE DU LOGEMENT DE TOUS LES FRANÇAIS UNE PRIORITÉ – LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

Repenser l'immobilier et ses acteurs dans une politique de la ville

11

Créer une **police du logement** dont les syndicats seraient les acteurs

12

Consacrer les **acteurs du marché de la location comme auxiliaires de la politique du logement** et encourager leurs offres de services

13

Achever la construction du **cadre d'autorégulation de la profession**
LOI HOGUET

14

Concevoir un **véhicule de restructuration des cellules commerciales** de pied d'immeuble permettant une remise sur le marché de cellules commerciales viables

15

Favoriser le **retour des gardiens-concierges**, facteurs de cohésion, dans toutes les constructions neuves





FAIRE DU LOGEMENT DE TOUS LES FRANÇAIS UNE PRIORITÉ – LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

Préserver les capacités d'accèsion des Français

16

Encourager l'innovation pour **développer des offres de prêts plus flexibles**

17

Créer un **produit d'épargne "Logement vert"**, pour financer la rénovation au moment de la mutation

18



Rendre les prêts immobiliers « portables » au moment de la mutation pour préserver les capacités d'emprunt et le pouvoir d'achat des Français

19

Simplifier le régime de taxation de la plus-value immobilière, pour **faciliter l'acquisition d'une résidence principale**



ET LEURS PROPOSITIONS ?

- La question du logement est au cœur des préoccupations des Français. C'est la première dépense contrainte des ménages. Au-delà du pouvoir d'achat, c'est un enjeu qui mêle le social, l'économique, l'écologique. Qui plus est, il y a urgence
- Aussi, le 30 novembre, la FNAIM a invité les 6 principales formations politiques à s'exprimer sur le logement. Au cours de ces « **Tribunes présidentielles** », les candidats ou leurs représentants ont présenté des programmes souvent encore partiels, avec quelques idées phares, exprimant même parfois seulement une philosophie générale.
 - Une analyse synthétique de ces propositions vous est remise.
- Cette séquence a contribué à faire émerger une discussion sur le logement qui doit se prolonger et se poursuivre, dans l'espace public et médiatique**





AGIR POUR LE LOGEMENT



Déjà la fin du  LIVE merci et à bientôt!

Vos questions via onglet Q&R



Intéressé par nos conférences de presse LOCALES?

- **Auvergne** : mardi 18 janvier 9h fnaim.auvergne@orange.fr
- **Var** : vendredi 21 janvier 9h contact@fnaim-var.com
- **Savoie Mont-Blanc** : jeudi 27 janvier 10h, hybride fnaim@barret-conseil.com
- **Rhône** : jeudi 27 janvier h.fauvet@fnaim69.com
- **Aix Marseille Provence** : jeudi 27 janvier 10h contact@dixit-com.com



➔ **Mais aussi Association Quali SR** : mercredi 26 janvier





ANNEXES



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

Source : FNAIM (à fin novembre 2021)

		Prix (moyens au m ² à fin novembre 2021)			
Géographie	Zone géographique	Prix de vente	Évolution		
			1 an	2 ans	5 ans
France	France entière	2 574	+7,2%	+14,1%	+24,1%
	France - Appartements	3 171	+6,1%	+12,7%	+24,1%
	France - Maisons	2 113	+8,1%	+15,3%	+24,1%
Province	Province	2 179	+8,1%	+15,1%	+23,9%
	Province - Appartements	2 502	+7,5%	+14,3%	+23,9%
	Province - Maisons	1 981	+8,4%	+15,6%	+23,9%
Île-de-France	IDF ensemble	5 527	+3,1%	+9,4%	+25,0%
	IDF - Appartements	6 972	+2,4%	+8,6%	+25,5%
	IDF - Maisons	4 186	+5,1%	+11,7%	+23,8%
DROM	Dép. et régions d'Outre-mer	2 597	+6,9%	+13,8%	+25,5%
Régions	Île-de-France	5 527	+3,1%	+9,4%	+25,0%
	Centre-Val de Loire	1 641	+8,1%	+12,7%	+16,5%
	Bourgogne-Franche-Comté	1 444	+5,9%	+10,9%	+15,6%
	Normandie	1 985	+9,5%	+18,4%	+25,8%
	Hauts-de-France	1 869	+7,2%	+12,7%	+18,5%
	Grand Est	1 705	+8,1%	+14,8%	+20,8%
	Pays de la Loire	2 348	+11,3%	+21,4%	+35,4%
	Bretagne	2 338	+15,7%	+29,7%	+44,9%
	Nouvelle-Aquitaine	2 099	+7,0%	+13,9%	+26,2%
	Occitanie	2 132	+5,7%	+12,1%	+19,0%
	Auvergne-Rhône-Alpes	2 503	+7,5%	+14,4%	+25,3%
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 592	+7,3%	+13,2%	+21,0%
	Corse	3 247	+6,9%	+10,2%	+21,4%





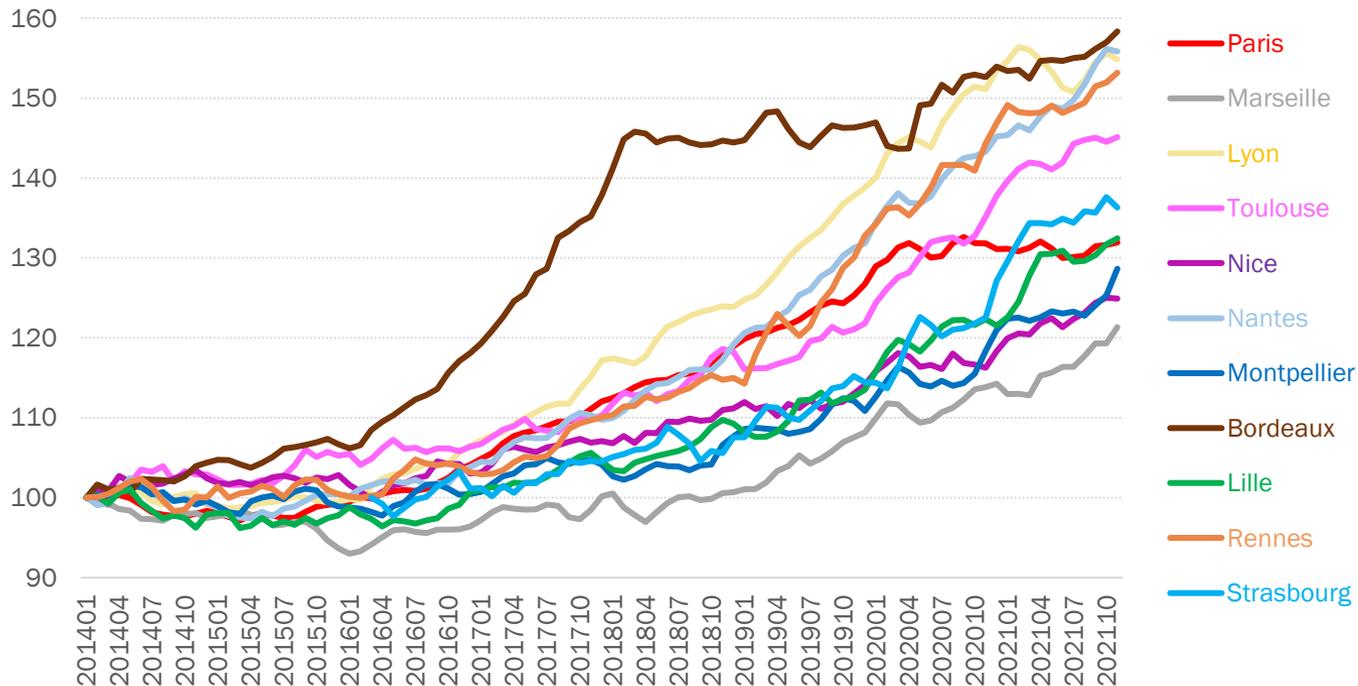
FOCUS SUR LES PRIX DES 10 PLUS GRANDES VILLES : LA DYNAMIQUE DE PARIS EST INTERROMPUE

Source : FNAIM (à fin novembre 2021)

Les prix marquent le pas dans certaines grandes villes.

Prix des logements

TOP 11 villes

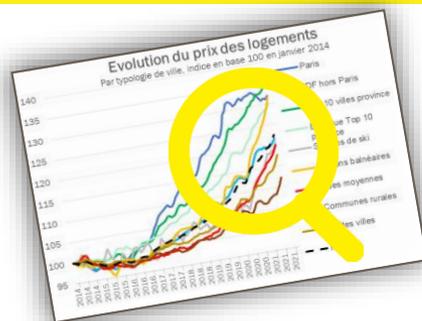


DÉTAIL DES GROUPES DE LA TYPOLOGIE DES VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES DE PRIX PAR TYPOLOGIE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT



Source : Insee, RP 2017

NOUVEAU

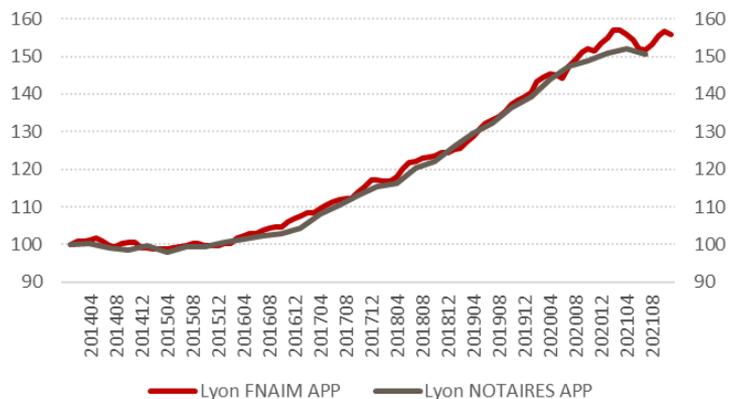


Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule, Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonnaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			



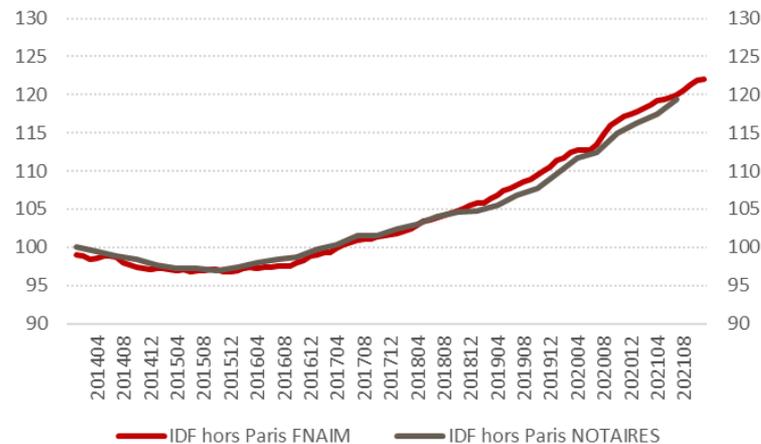
COMPARAISON AVEC LES INDICES DE PRIX INSEE-NOTAIRES (SUITE ET FIN)

Indices FNAIM vs Notaires - Lyon - appartements

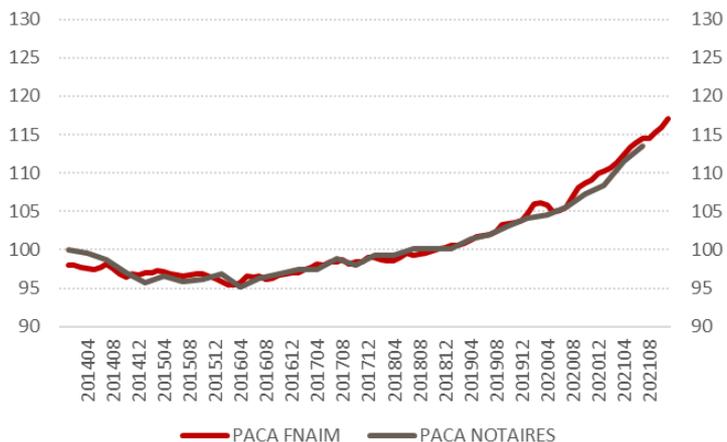


NOUVEAU

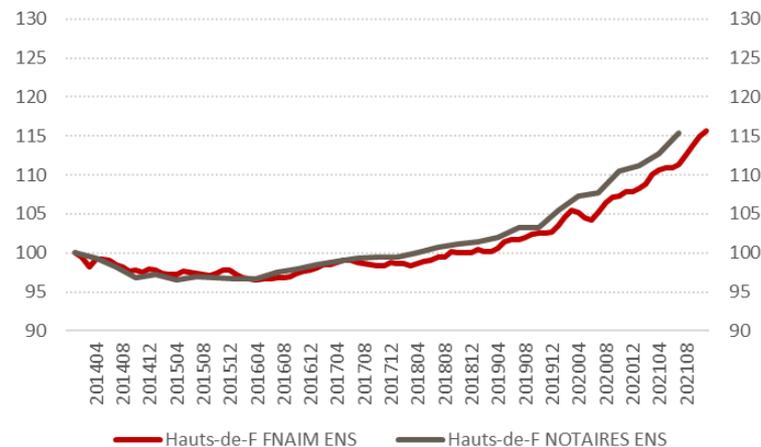
Indices FNAIM vs Notaires - IDF hors Paris



Indices FNAIM vs Notaires - Région PACA



Indices FNAIM vs Notaires - Hauts-de-France



À PROPOS DES INDICES DE PRIX FNAIM...



NOUVEAU

- ✓ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté (refonte des indices de prix en octobre 2021).
- ✓ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
 - ✓ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
 - ✓ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
 - ✓ Les transactions communiquées par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction)

L'évolution sur 3 mois de l'indice mensuel des prix Fnaim correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.



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 235 000
transactions de logements en 2020.

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* »