



AGIR POUR LE LOGEMENT



CONFÉRENCE DE PRESSE

# CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

Immobilier 2021 : une dynamique en sursis ?



[@jmtorrollion](#)  
Jean-Marc Torrollion



[@Loïc Cantin](#)  
Loïc Cantin



[#confFNAIM](#)



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

Juin 2021





# 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 locatif
- D. Le marché du crédit
- E. Tendances de fond

## Politique du logement



- 1. Nouveau DPE et obligations de rénovation
- 2. Vers une pénurie de logements ?



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

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



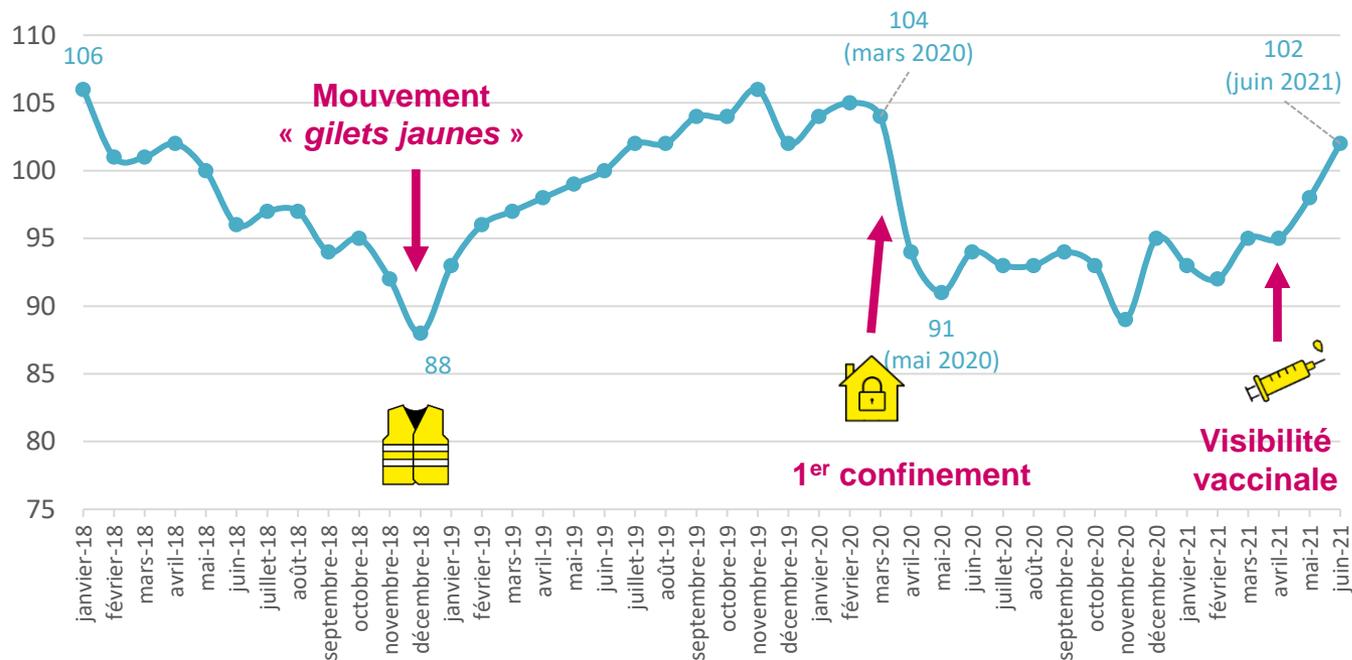
# LA CONFIANCE DES MÉNAGES S'AMÉLIORE

Source : INSEE

Élément important pour le marché, la **confiance des ménages** résiste à la crise sanitaire et repasse au-dessus de sa moyenne de long terme (102 contre 100).

## Indicateur de confiance des ménages

(indice CVS, moyenne de longue période = 100)



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



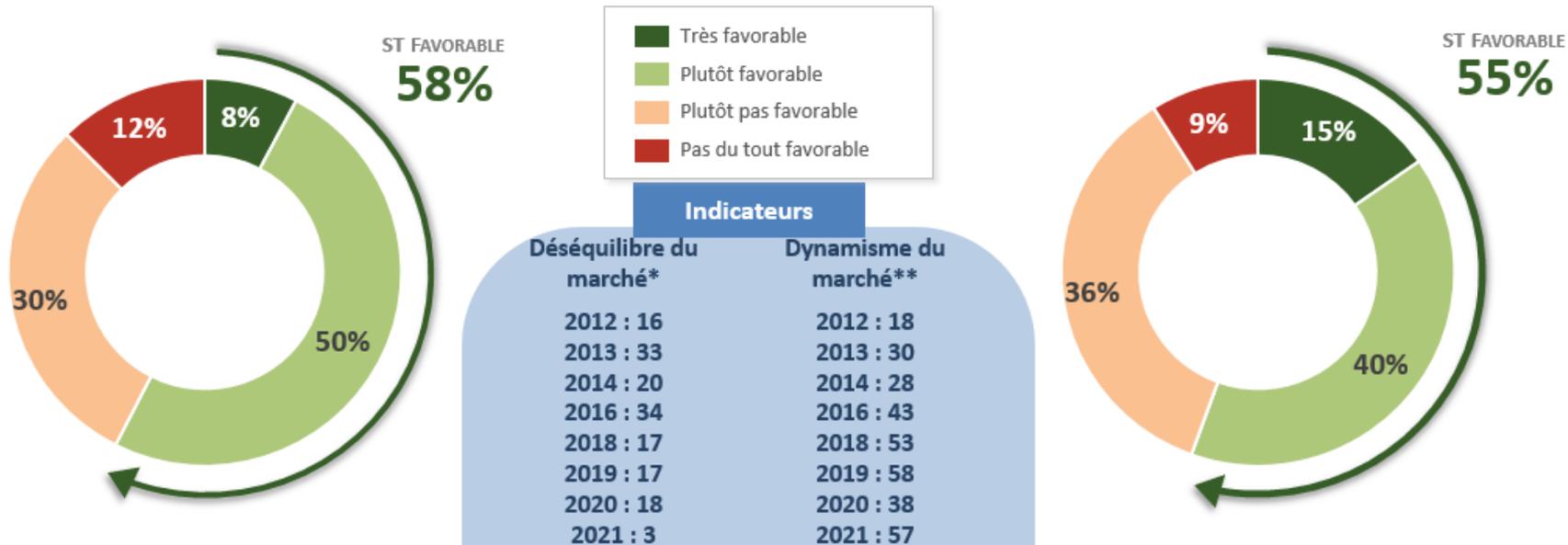
# ENQUÊTE ANNUELLE IFOP (PARTICULIERS) : LE MARCHÉ AUSSI DYNAMIQUE QU'EN 2019 (ANNÉE RECORD)

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

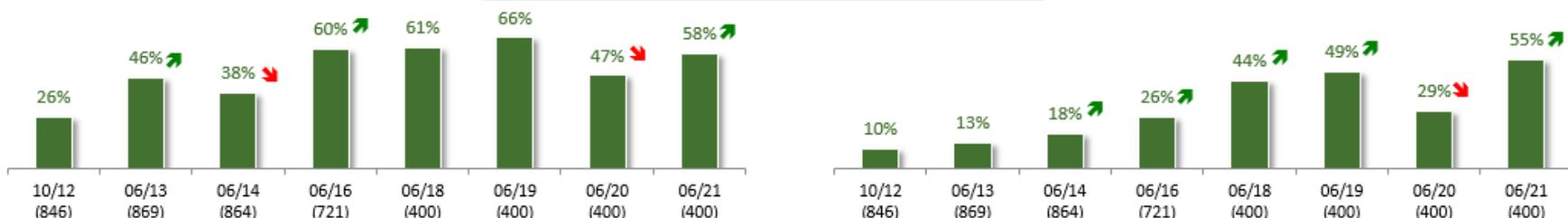
Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021. Interviews réalisées du 7 mai au 19 mai 2021 auprès de 1055 individus.

## Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier

## Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



Sondage auprès des particuliers



\* 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.



# CONJONCTURE FAVORABLE À L'ACHAT, QUEL QUE SOIT L'USAGE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

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  
**59%**



## Revendre son logement pour en acheter un autre

(*secundo-accédants*)

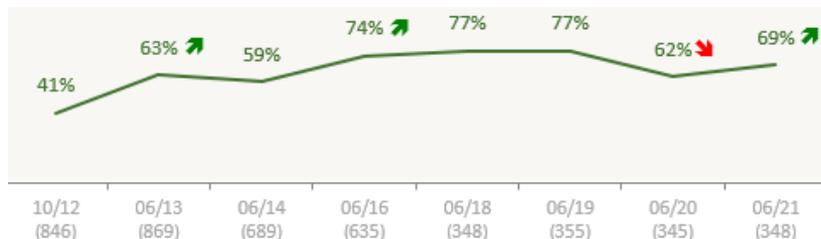
ST FAVORABLE  
**59%**



## Devenir propriétaire pour la première fois

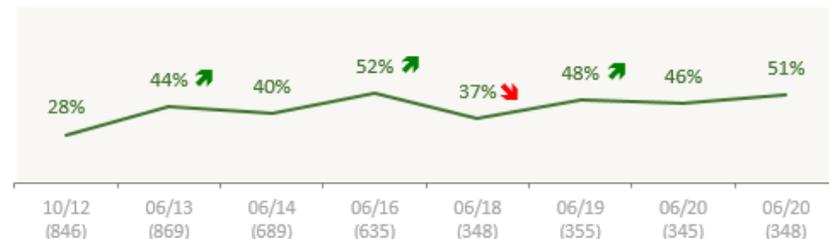
(*primo-accédants*)

ST FAVORABLE  
**69%**



## Acheter une résidence secondaire

ST FAVORABLE  
**51%**



Sondage auprès des particuliers





# LA CRISE A RETARDÉ CERTAINS PROJETS DE VENTE MAIS NE LES A PAS FONDAMENTALEMENT REMIS EN CAUSE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

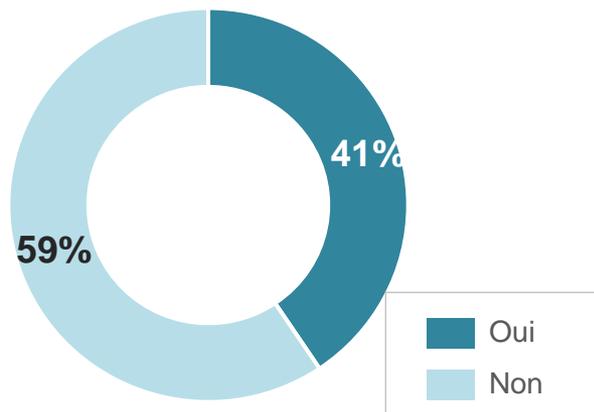
Q23. Avez-vous retardé la mise en vente de votre bien du fait de la pandémie ou de ses conséquences ? Base : répondants qui possédaient un logement et qui envisageaient de le vendre (191)

Q24. Envisagez-vous de reprendre votre projet de vente d'ici 12 mois ? Base : Envisageait de vendre mais pas vendu (77)

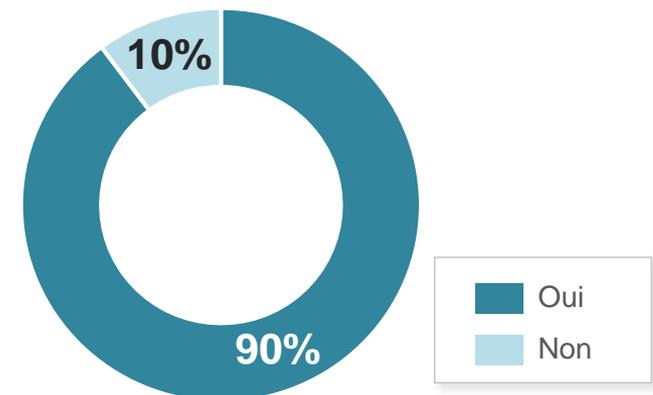
Parmi les répondants qui envisageaient de vendre un logement

Parmi les répondants qui n'ont pas vendu leur bien alors qu'ils en avaient l'intention

A retardé la mise en vente du fait de la pandémie



Envisage de reprendre le projet de vente d'ici 12 mois



Sondage auprès des particuliers



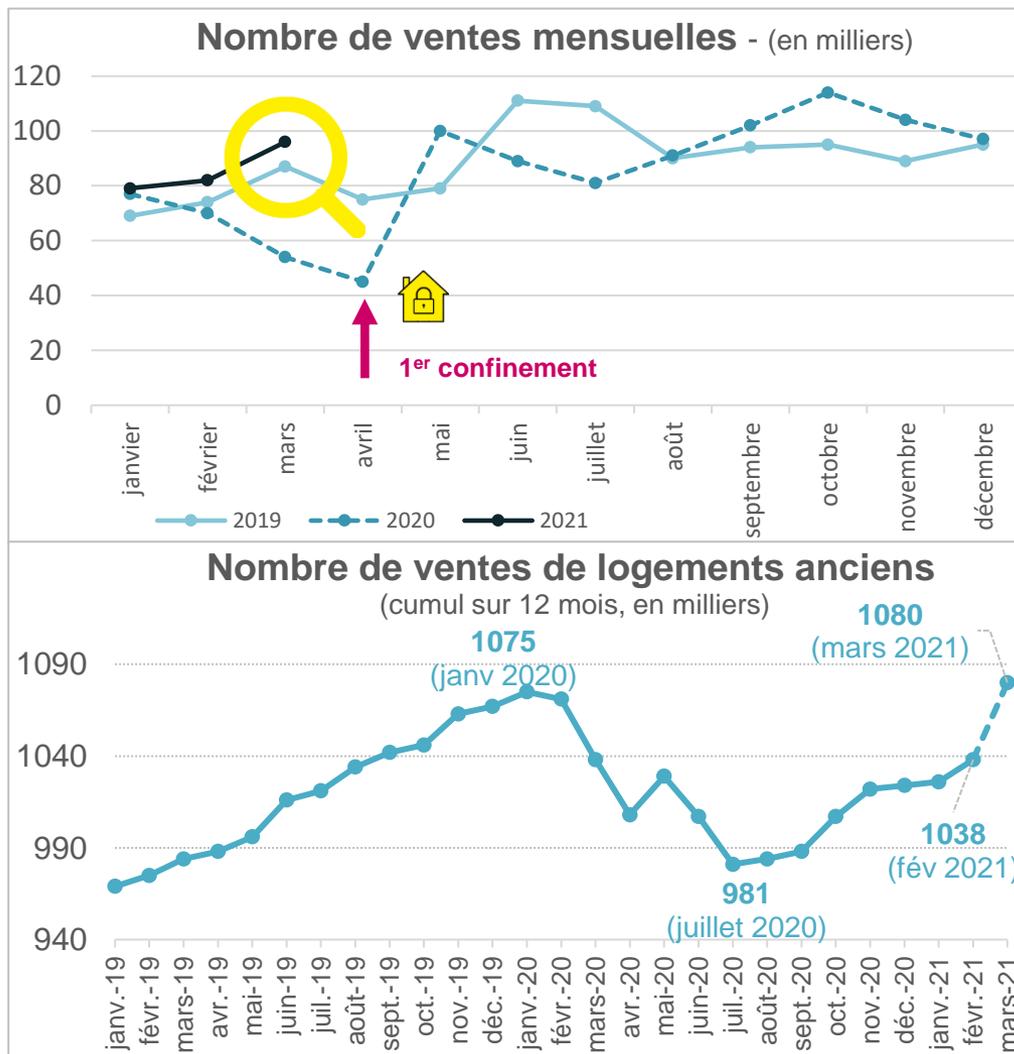
# LE NOMBRE DE TRANSACTIONS SE STABILISE À UN NIVEAU TRÈS ÉLEVÉ (MAIS CHIFFRES SUR 12 MOIS GLISSANTS EN TROMPE L'ŒIL)

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

Le marché immobilier reste très dynamique, malgré la crise sanitaire. **Les ventes de logements ont baissé de 4,2 % en 2020**, à 1 024 000 ventes, soit un niveau inférieur mais proche de l'année 2019, qui était un record (1 067 000 ventes).

**Davantage de ventes sur les 3 premiers mois de 2021 qu'en 2019.**

Le record de ventes sur 12 mois à fin mars 2021 est principalement lié à un effet de base (non prise en compte de mars 2020 mais prise en compte du rattrapage post 1<sup>er</sup> confinement).





# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM



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

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

Effet crise sanitaire :  
Province : +5,7 %  
Maisons IDF : +6,1 %  
(détail en annexe)

|                |   | 2021T2<br>Inflation 2021 à fin mai : +1,4% | Rappel 2020T2<br>Inflation 2020 : +0,5% | Rappel 2019T2<br>Inflation 2019 : +1,1% |
|----------------|---|--|---|---|
| FRANCE ENTIÈRE |    | 2 892 €/m <sup>2</sup><br>+ 5,1 %          | 2 751 €/m <sup>2</sup><br>+ 4,0 %       | 2 646 €/m <sup>2</sup><br>+ 2,3 %       |
| APPARTEMENTS   |   | 3 916 €/m <sup>2</sup><br>+ 5,0 %          | 3 729 €/m <sup>2</sup><br>+ 5,1 %       | 3 548 €/m <sup>2</sup><br>+ 3,2 %       |
| MAISONS        |  | 2 364 €/m <sup>2</sup><br>+ 5,2 %          | 2 246 €/m <sup>2</sup><br>+ 2,6 %       | 2 189 €/m <sup>2</sup><br>+ 1,4 %       |

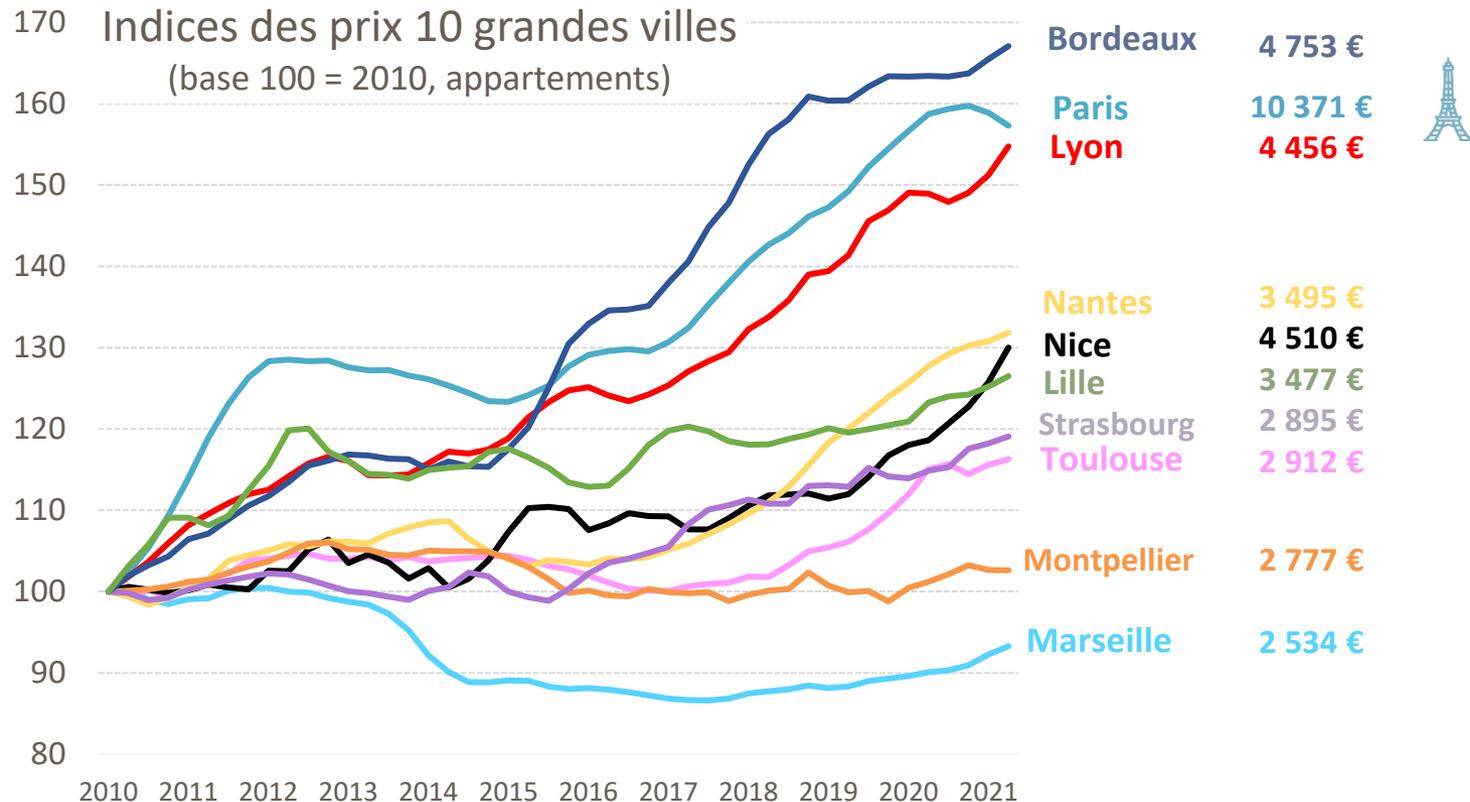
Source : FNAIM (au 10 juin 2021), INSEE (inflation)



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

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

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



Source : FNAIM au 10 juin 2021



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

(APPARTEMENTS – 2021T2 / 2020T2)

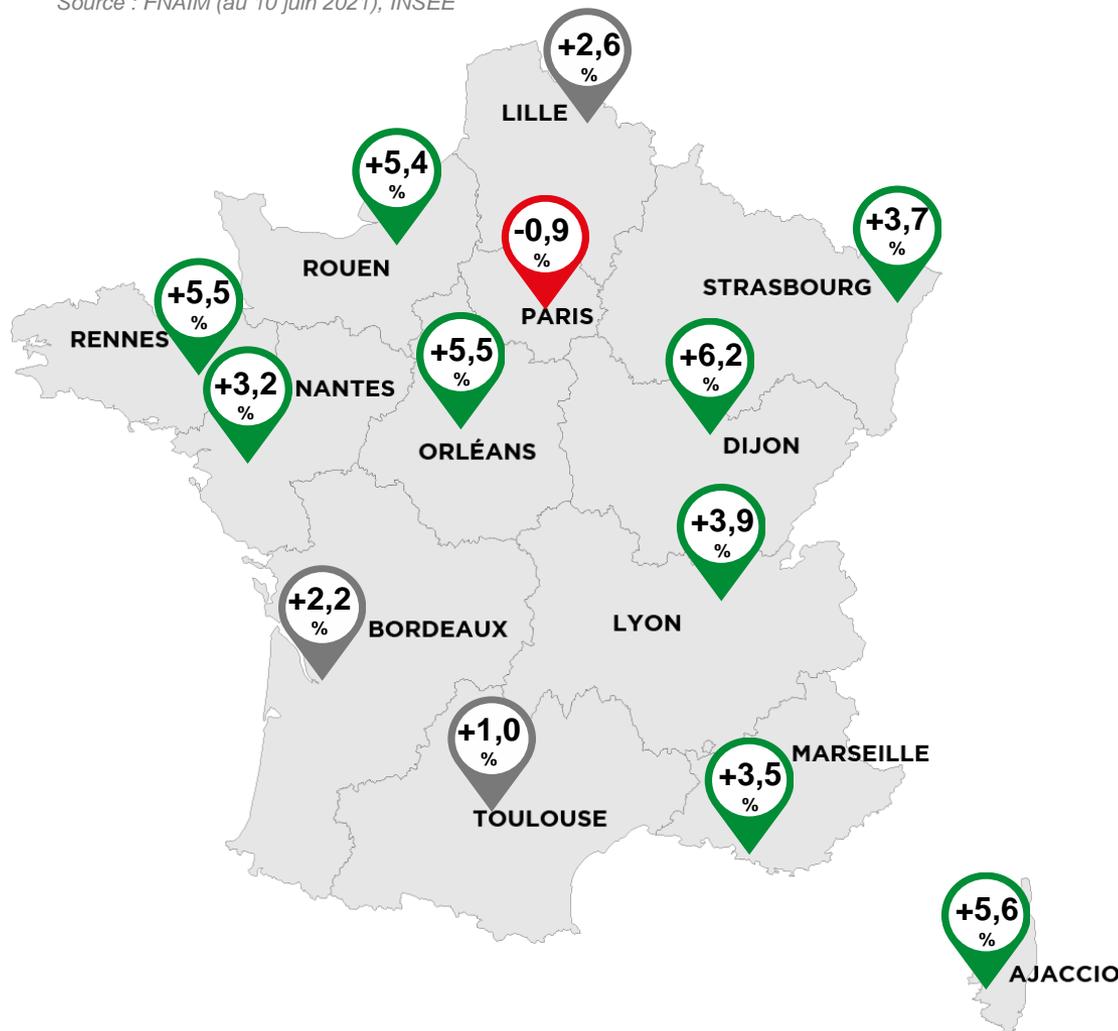
Source : FNAIM (au 10 juin 2021), INSEE

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

 < 0%

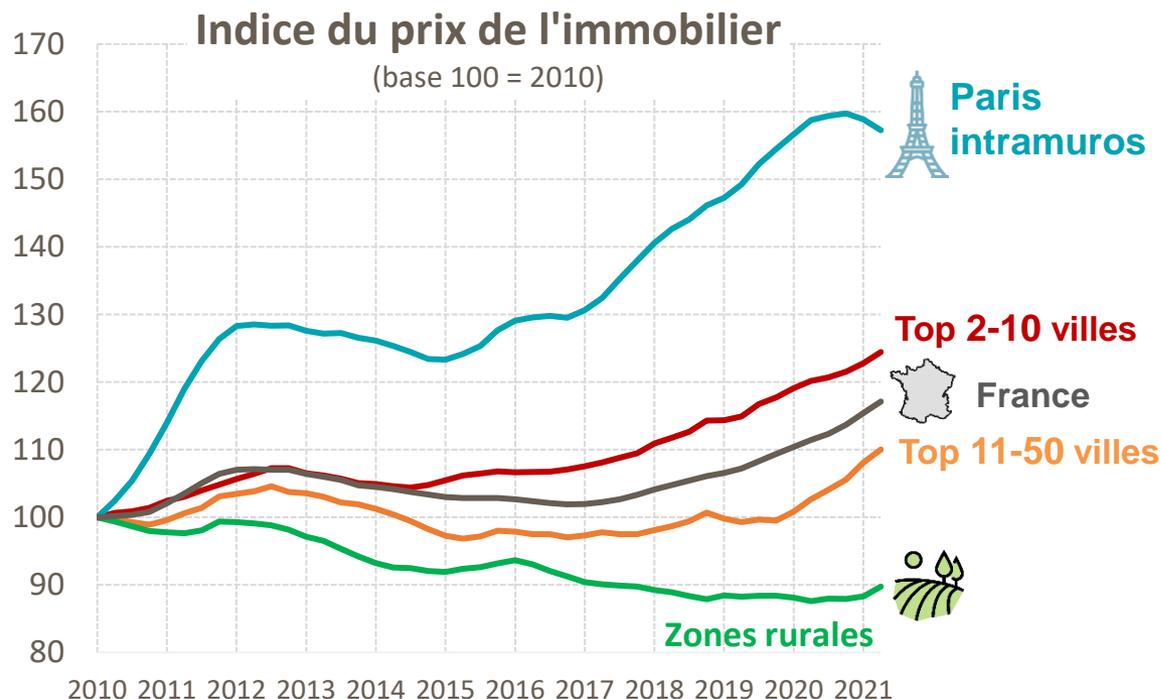
 Entre 0% et 3%

 > 3%



# LE MARCHÉ MAINTIENT SA DYNAMIQUE SAUF À PARIS

LA CRISE A UN PEU REBATTU LES CARTES DANS LES TERRITOIRES



Source : FNAIM au 10 juin 2021

|                     | Évolution prix sur : |         |         |
|---------------------|----------------------|---------|---------|
|                     | 1 an                 | 5 ans   | 10 ans  |
| France              | +5,1 %               | +14,4 % | +13,2 % |
| Paris (intra-muros) | -0,9 %               | +22,4 % | +32,2 % |
| Top 2-10 villes     | +3,6 %               | +16,7 % | +20,8 % |
| Top 11-50 villes    | +7,2 %               | +12,9 % | +9,4 %  |
| Zones rurales       | +2,4 %               | -3,5 %  | -8,1 %  |

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

Source : FNAIM (juin 2021), 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, comme pour Paris. 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). France = indice appartements et maisons.

# LES PRIX MASSIVEMENT PERÇUS PAR LES PARTICULIERS COMME ÉTANT À LA HAUSSE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021,

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

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...



BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Sondage auprès des particuliers





# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## LE MARCHÉ LOCATIF

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

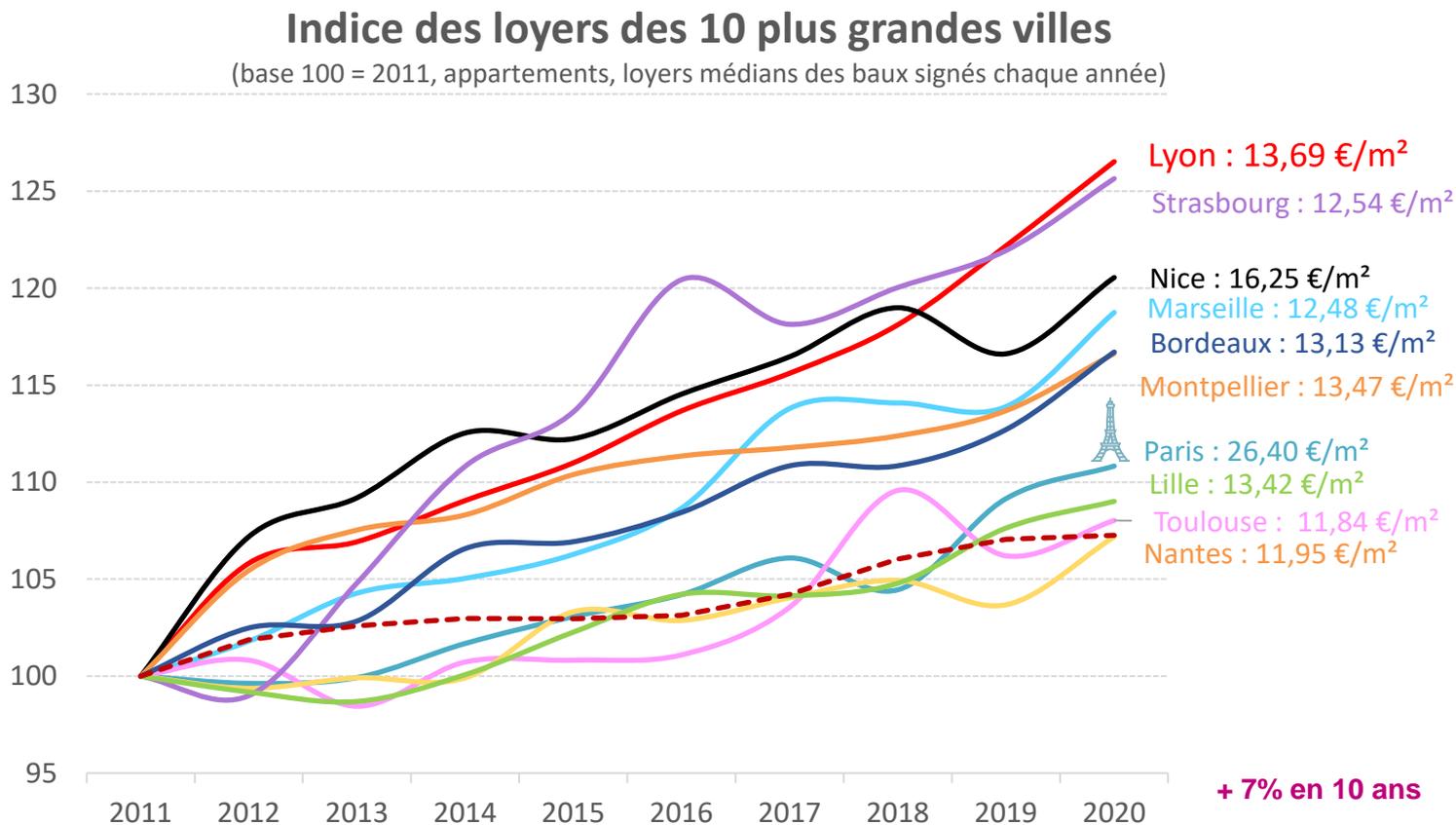
Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





# LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SONT EN HAUSSE CES DERNIÈRES ANNÉES

Source : Clameur, INSEE (inflation)





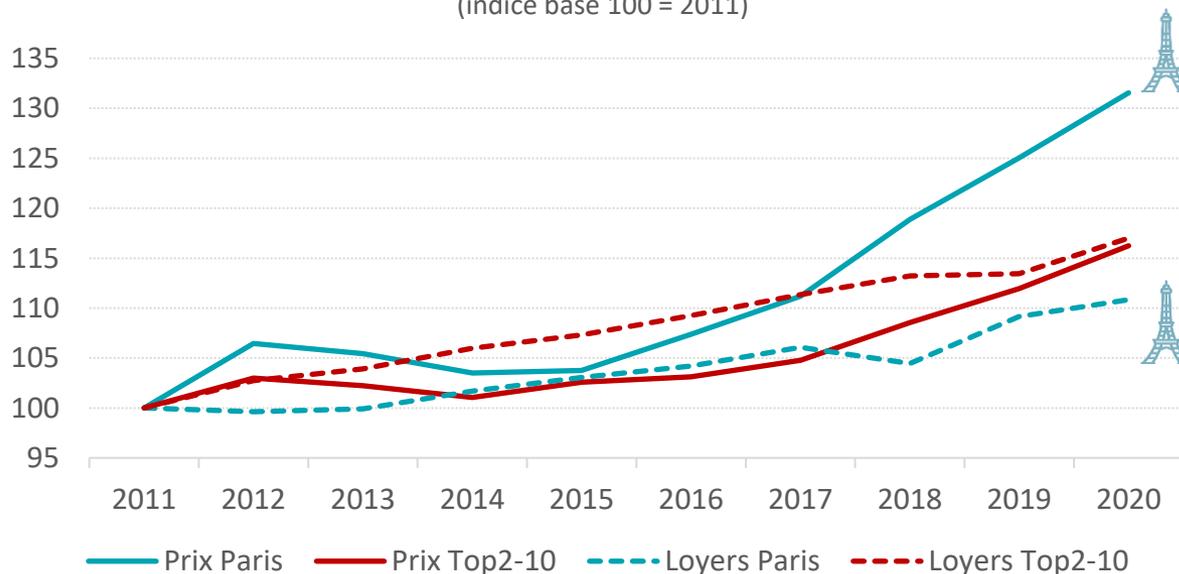
# LES LOYERS AUGMENTENT MOINS VITE QUE LES PRIX DEPUIS 3 ANS DANS LES GRANDES VILLES

Source : Clameur, INSEE (inflation)

Les loyers du parc locatif privé augmentent moins vite que les prix ces 3 dernières années dans les 10 plus grandes villes, ce qui dégrade le rendement de l'investissement.

## Evolution comparée des prix et des loyers

(indice base 100 = 2011)





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

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM

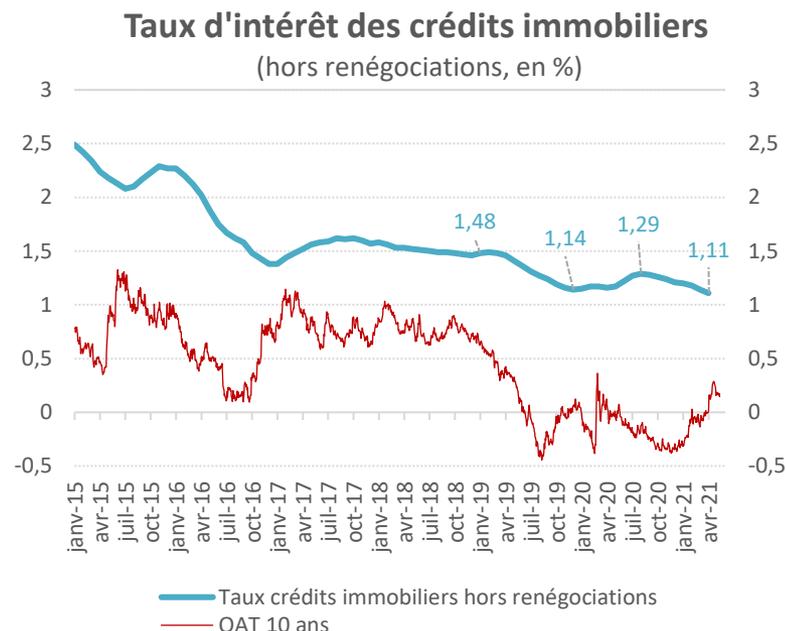


# DES TAUX AU PLUS BAS HISTORIQUE

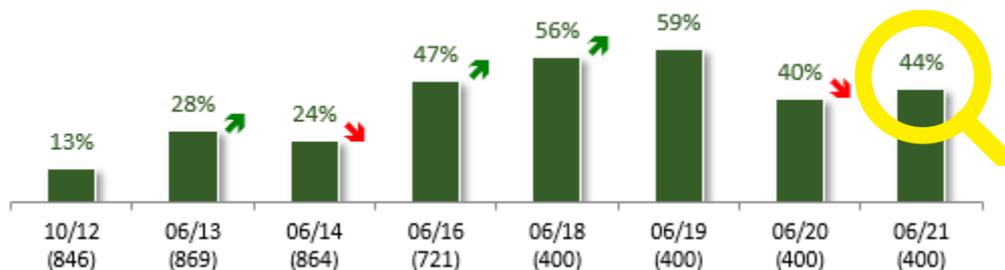


Source : Banque de France

Les **taux d'intérêt** sur les crédits immobiliers ont poursuivi leur baisse pour atteindre un **nouveau plus bas historique à 1,11 %** fin avril 2021.



Facilité d'obtention d'un crédit immobilier :



Sondage auprès des particuliers





# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## TENDANCES DE FOND

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM







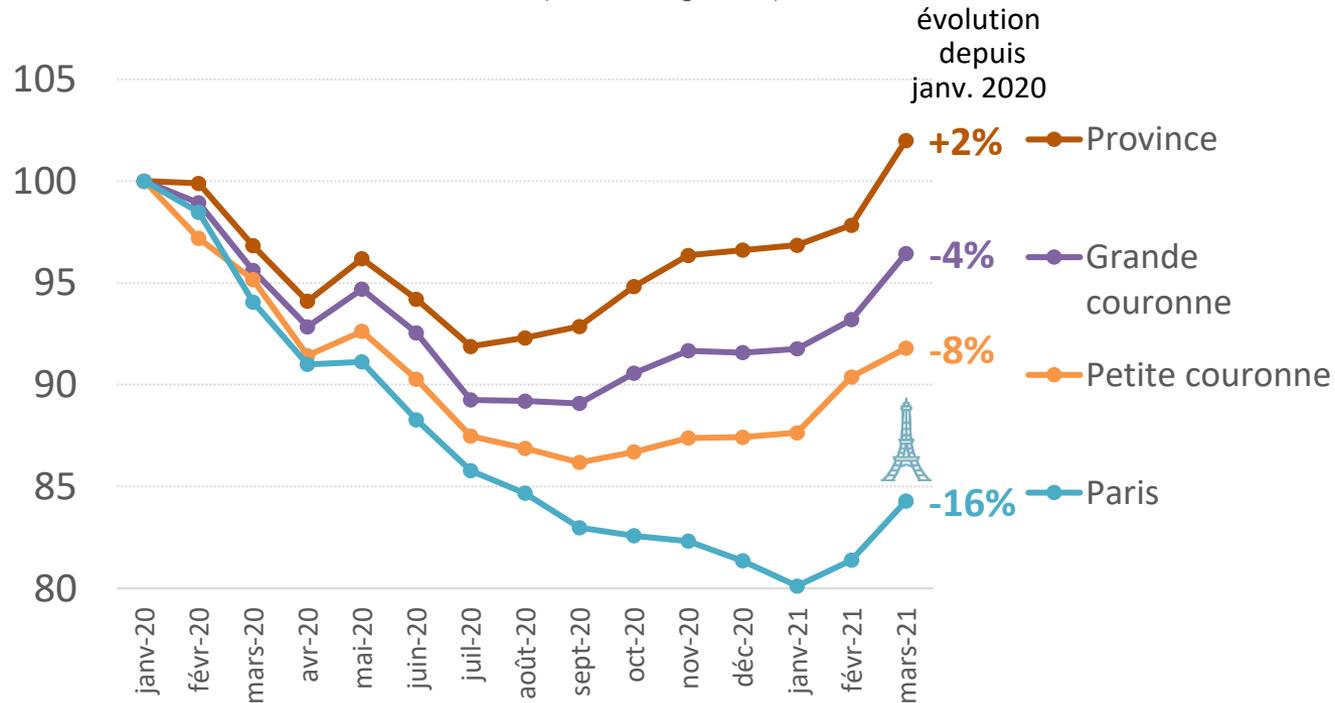
# UNE BAISSÉ DES TRANSACTIONS PLUS MARQUÉE À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE

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

1 080 000 ventes sur 12 mois fin mars 2021 (+0,5 % vs janvier 2020).  
Paris et l'IDF davantage touchées que la province, mais les ventes s'y redressent.

## Evolution des ventes de logements depuis 2020

(sur 12 mois glissants)





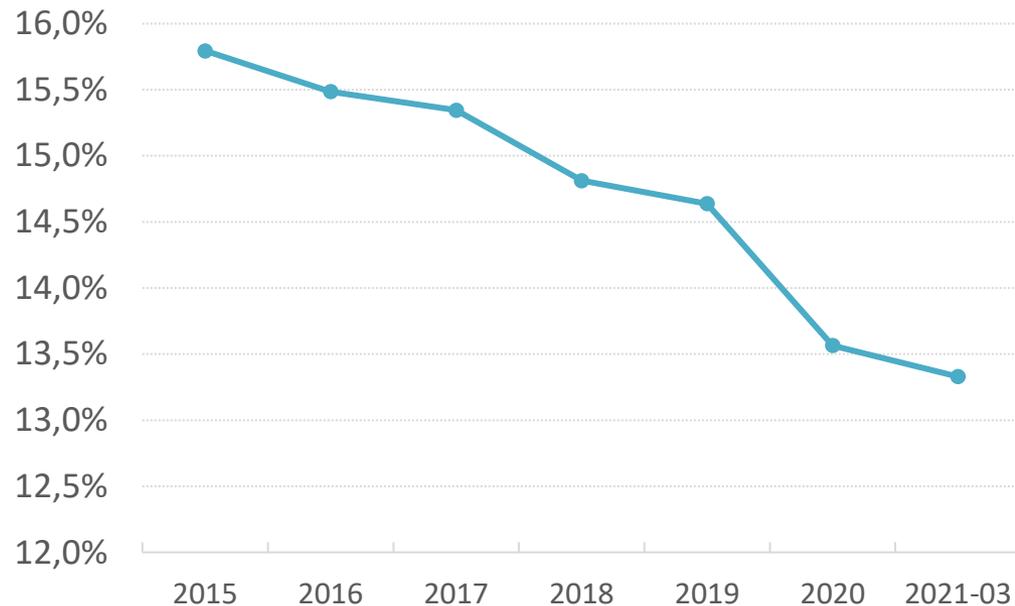
# ÎLE-DE-FRANCE VS PROVINCE : LA CRISE, ACCÉLÉRATEUR DE TENDANCE

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

La part relative des ventes en Île-de-France (vs la province) **baisse en réalité depuis plusieurs années**. La crise n'a fait **qu'accentuer cette tendance**.

(Tandis que la part de la population de l'IDF est stable sur la période à 18,2%.)

Part de l'Île-de-France dans les ventes  
de logements en France



# EXODE URBAIN : UN PHÉNOMÈNE RÉEL MAIS PAS UN RAZ-DE-MARÉE

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

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

**22%** des acquéreurs ont emménagé dans une **ville plus petite**, contre **7%** des acquéreurs qui ont emménagé dans une **ville plus grande** :

Q53bis. Vous avez donc changé de résidence principale. Votre résidence principale précédente était située ?  
Q53ter. Et votre nouvelle résidence principale est située ?

Base : Acquéreurs résidence principale (457)

Sondage auprès des particuliers



## Situation actuelle

| Situation précédente      | région parisienne | ville de + 100.000 hab | ville de 20 à 100.000 hab | ville de - 20.000 hab | zone rurale | Total |
|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|-------|
| région parisienne         | 9%                | 2%                     | 0%                        | 1%                    | 2%          | 15%   |
| ville de + 100.000 hab    | 0%                | 8%                     | 2%                        | 1%                    | 3%          | 15%   |
| ville de 20 à 100.000 hab | 0%                | 1%                     | 16%                       | 3%                    | 3%          | 23%   |
| ville de - 20.000 hab     | 0%                | 0%                     | 2%                        | 15%                   | 5%          | 21%   |
| zone rurale               | 1%                | 0%                     | 1%                        | 1%                    | 23%         | 26%   |
| Total                     | 11%               | 11%                    | 21%                       | 20%                   | 36%         | 100%  |

71% sont restés dans la même catégorie d'agglomération

22% vers ville plus petite,  
dont 13% vers zone rurale

7% vers ville plus grande,  
dont 3% « exode rural »

9% ont changé de ville pour emménager dans une ville plus petite

13% ont quitté la ville pour emménager en zone rurale

4% ont changé de ville pour emménager dans une ville plus grande

3% ont quitté une zone rurale pour emménager en ville

NB : à cause des arrondis, les sous-totaux présentés ici ne correspondent pas exactement à la somme des cases du tableau (il y a des 0% dans le tableau qui sont en réalité des valeurs positives, mais inférieures à 0,5%)



# PRIX DANS LES VILLES MOYENNES : LA RUÉE VERS L'OUEST

Les prix des villes de l'Ouest dopés par la crise : risque de surchauffe.  
Mais la forte hausse des prix ne concerne pas toutes les villes moyennes.

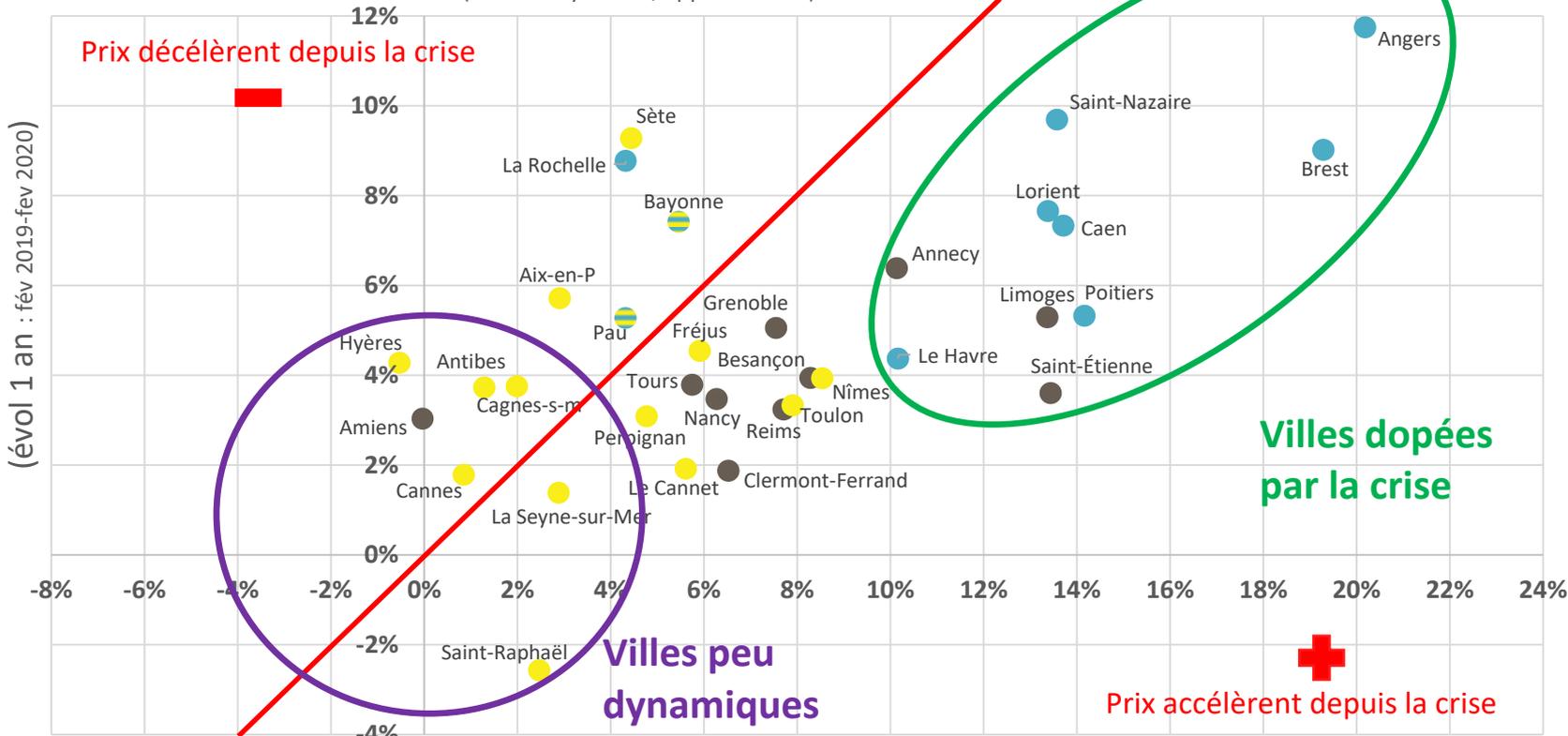
Source : FNAIM

## Evolution des prix avant et après la crise

(villes "moyennes", appartements)

- = Ouest
- = Sud
- = Sud Ouest
- = Autres

Variation des prix avant la crise



Variation prix depuis la crise (évol 1 an : mai 2020-mai 2021)





# UNE ENVIE D'ESPACE QUI NE SE DÉMENT PAS

Source : Base DVF, calculs FNAIM

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

## Part des maisons dans les ventes de logements

(sur 12 mois glissants)





# PROFIL DES ACQUÉREURS DEPUIS 2 ANS

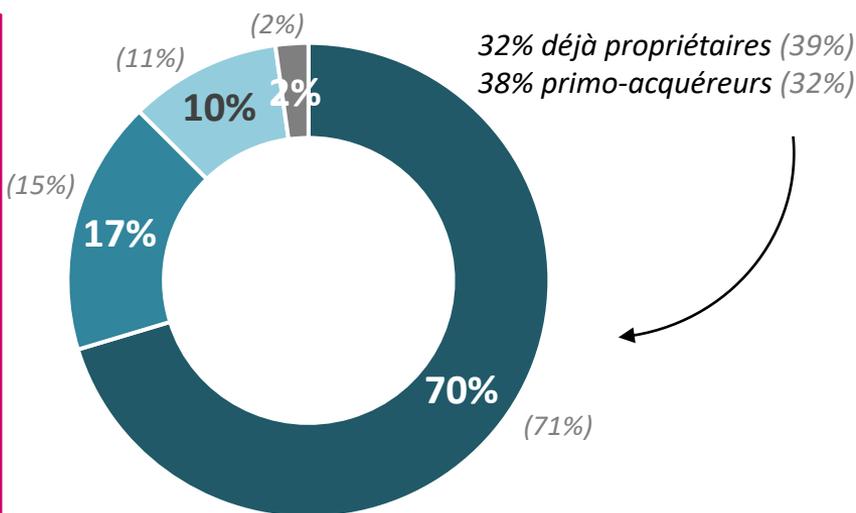
Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, juin 2021

## Augmentation de la part des résidences secondaires dans les ventes.

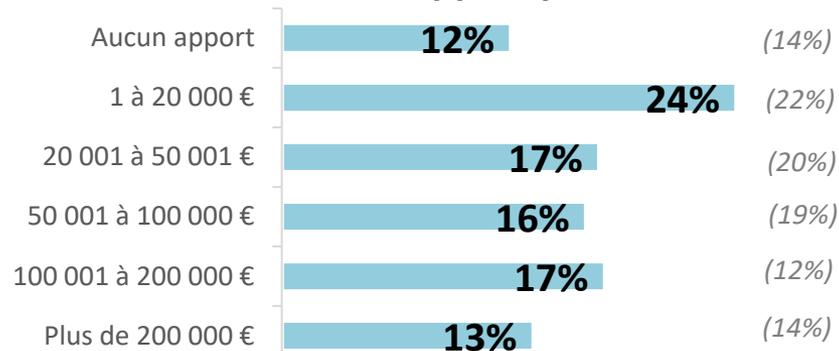
(xx%) : Rappel vague juin 2020

### Concernant le bien acquis :



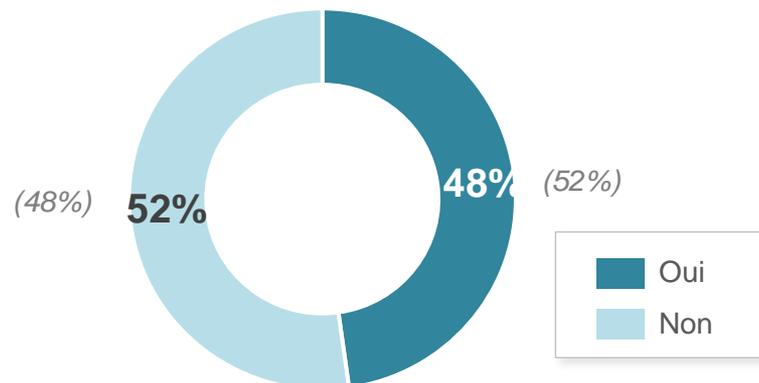
- C'est votre résidence principale
- C'est votre résidence secondaire
- Vous l'avez acheté pour le mettre en location
- Autre

### Montant de l'apport personnel



Moyenne : 99 150 euros (hors NSP)

### Travaux d'un montant supérieur à 10 000 euros



Sondage auprès des particuliers



# POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

Loïc CANTIN, Président Adjoint de la FNAIM





# OBLIGATIONS DE RÉNOVATION, NOUVEAU DPE...

Applicable  
1<sup>er</sup> juillet  
2021

La rénovation énergétique :  
Quels enjeux pour le parc ?



# PROJET DE LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

## BILAN À MI-ETAPE

### ▀▀ L'Assemblée nationale a modifié le PJJ Climat :

- Interdiction de location des logements classés E en 2034 soit une exigence grandissante au fil de l'examen du texte
- Absence de mesure d'accompagnement pour les bailleurs et les copropriétés
- Intégration notion « rénovation performante » : gain de 2 classes de DPE + atteinte classe C du DPE qui semble conditionner l'accompagnement financier des ménages

### ▀▀ Le Sénat a adopté :

- Report de l'interdiction de location des logements classés E de 2034 à 2040
- Des mesures d'accompagnement :
  - **Financières** : doublement du déficit foncier pour les travaux de rénovation énergétique, extension du Denormandie aux logements F et G,
  - **Juridiques** : simplification du Plan pluriannuel travaux en copropriété ; congé pour travaux...
- Durcissement définition de « rénovation performante » : désormais gain au moins 2 classes de DPE + atteinte classe A ou B

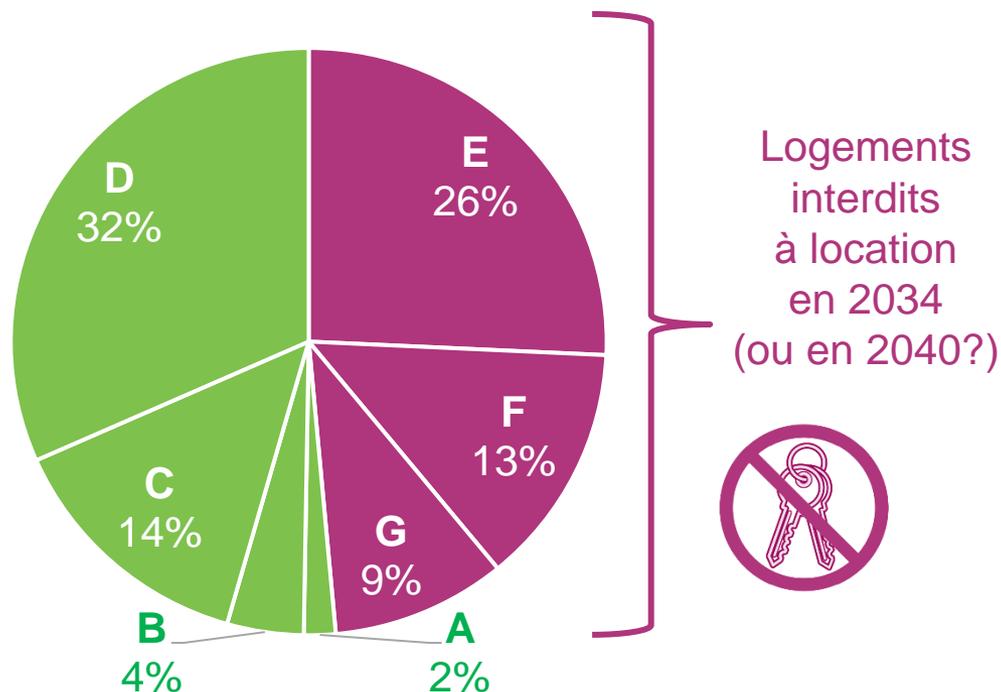


**Prochaine étape: examen en Commission Mixte paritaire, le 12 juillet**



# « LOGEMENTS (TRES) ÉNERGIVORES » MENACÉS PAR LA LOI CLIMAT: DE QUOI PARLE-T-ON ?

## Sur les 7,3 M de logements du parc privé locatif...



## Portrait-robot des logements (très) énergivores, classés E, F ou G

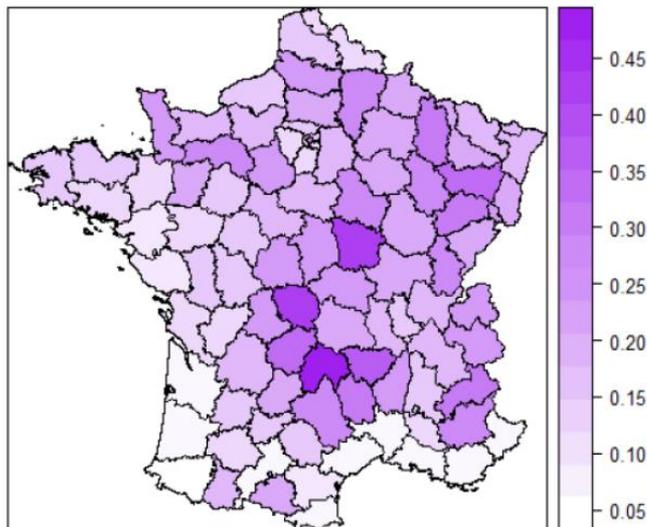
- **60% des résidences principales** (= parc social, parc privé locatif et propriétaires occupants) sont des **maisons individuelles**
- Et dans le seul parc privé locatif, **70%** sont situés en **copropriété**.
- Des logements petits : 60% des **petites superficies (< 30 m<sup>2</sup>)** ;
- Des **logements anciens** :
  - 70% des logements d'avant 1948 ;
  - 55 % des logements construits entre 1949 et 1974

# « LOGEMENTS (TRES) ÉNERGIVORES » MENACÉS PAR LA LOI CLIMAT: OÙ SONT-ILS ?

## Forte proportion :

Départements ruraux et/ou montagneux (+ 40% Nièvre/ Creuse ; 46% Cantal).

Proportion de résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G



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

## Faible proportion :

arc méditerranéen, façade atlantique sud

→ Le nouveau DPE ne devrait pas beaucoup impacter cette carte

→ Ce sont les mêmes populations, les mêmes territoires qui sont touchés par les mesures sur les véhicules

→ Et un risque non neutre de crispation sociale ...



# LES BIENS ÉNERGIVORES NE SONT PAS FORCÉMENT CEUX QUE L'ON CROIT : 40 % DES BIENS VONT CHANGER DE CLASSE ENTRE NOUVEAU ET ANCIEN DPE

## Actuel DPE vs Nouveau DPE (entrant en vigueur 1<sup>er</sup> juillet 2021)

| DPE | Electricité |           | Gaz       |           | Autres    |           |
|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | Actuel      | Nouveau   | Actuel    | Nouveau   | Actuel    | Nouveau   |
| ABC | 1 687 726   | 2 304 112 | 4 049 342 | 3 110 370 | 1 314 244 | 1 241 722 |
| D   | 3 220 837   | 3 348 131 | 4 461 297 | 5 217 632 | 2 109 311 | 1 853 248 |
| E   | 2 948 325   | 2 869 143 | 2 428 902 | 2 441 094 | 1 615 504 | 1 426 917 |
| F   | 1 484 262   | 1 256 160 | 664 821   | 779 896   | 926 960   | 1 195 895 |
| G   | 1 115 360   | 768 237   | 121 296   | 124 270   | 472 162   | 683 520   |

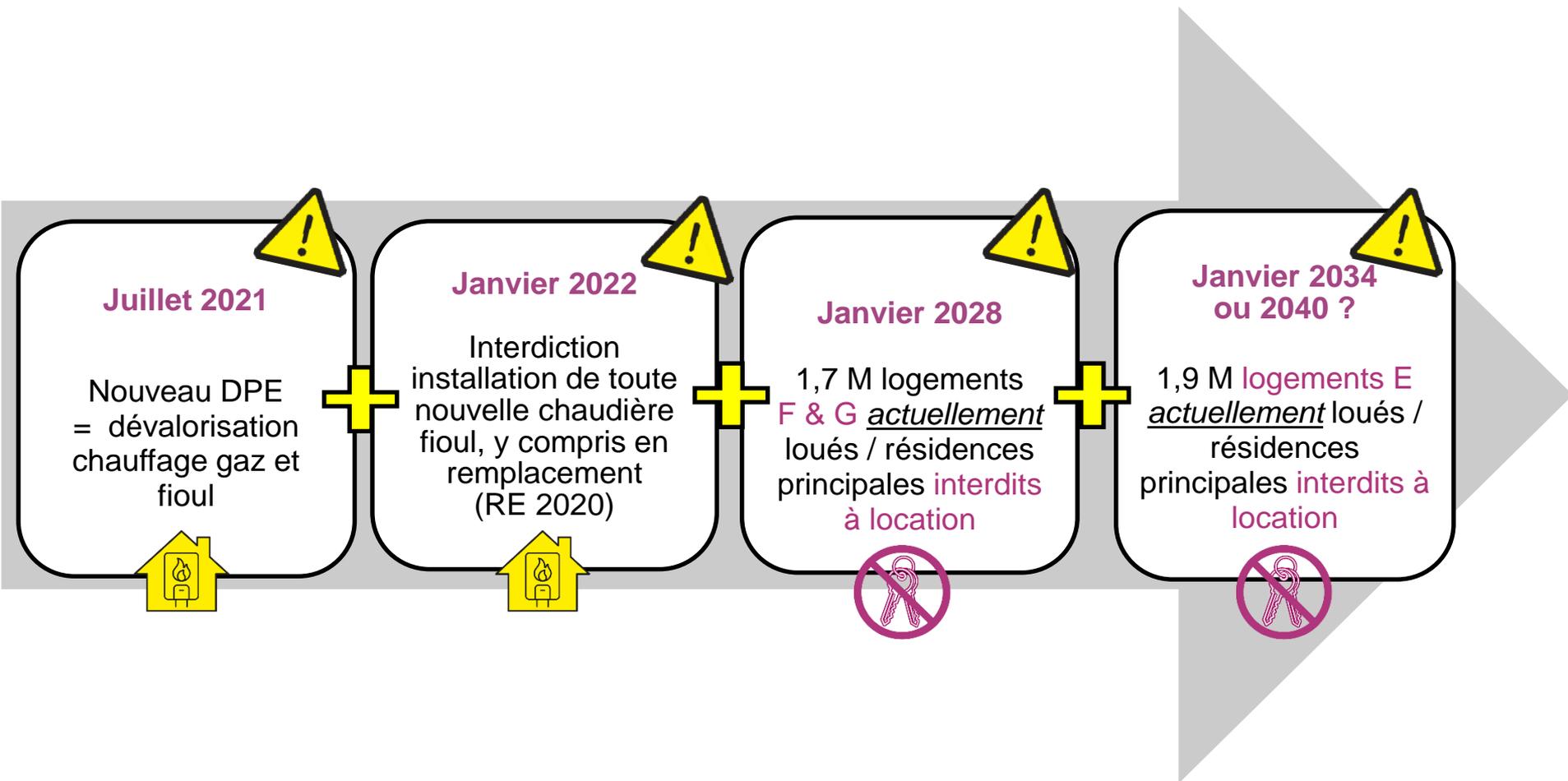


La surprise sera d'autant plus désagréable que la **connaissance par les ménages de la classe énergétique de leur logement est très perfectible.**

D'après un sondage IFOP de 2018, un quart des acquéreurs (**26 %**) ne connaissent pas la classe énergétique du logement qu'ils ont acquis.

De plus, quand ils indiquent la connaître, **ils semblent en surestimer la qualité énergétique.**

# AU TOTAL : UN CADRE CONTRAIGNANT ET DÉVALORISANT POUR LE PATRIMOINE DANS NOS TERRITOIRES



# NOTRE ALERTE : L’AFFICHAGE D’OBJECTIFS CLIMATIQUES NE DOIT PAS L’EMPORTER SUR LE RÉALISME DES MESURES

À la veille de l’examen P JL Climat en CMP, la FNAIM rappelle **3 impératifs**:



1. Il est impossible de **rénover la moitié du parc locatif privé en 12 ans**, et malhonnête de faire croire que c’est techniquement, juridiquement et financièrement possible.
  - ▶ **Maintenons le report d’interdiction de location des logements E de 2034 à 2040!**
2. Il est impossible de **contraindre sans accompagner financièrement** les ménages et copropriétés concernés, à moins d’un risque pour le parc privé locatif
  - ▶ **Maintenons les mesures d’accompagnement votées au Sénat**
  - ▶ **Garantissons à long-terme les dispositifs Ma Prime Rénov, l’Eco-PTZ**
3. Il est décourageant pour les ménages de n’être aidé financièrement qu’à la condition de faire une « *rénovation performante* » trop souvent techniquement irréalisable
  - ▶ **Re-définissons la notion de « *rénovation performante* » : « gagner 2 classes DPE et atteindre au-moins la classe C », comme prévu par l’Assemblée nationale**





# VERS UNE PENURIE DE LOGEMENTS?

Où va-t-on loger les Français demain ?



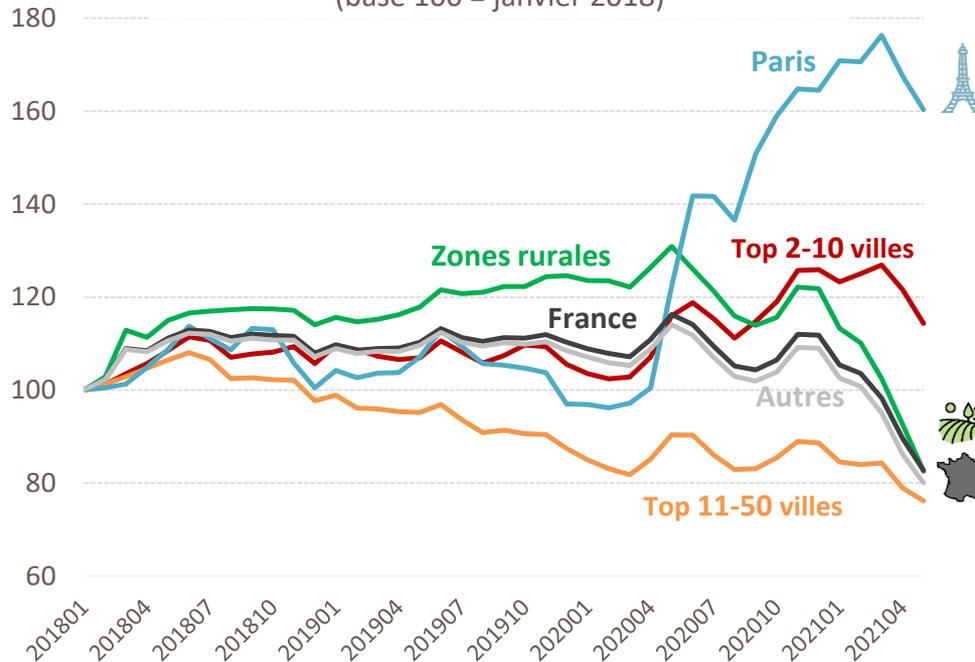
# L'OFFRE DE LOGEMENTS À VENDRE EST EN FORTE BAISSSE

Source : données Yanport, calcul FNAIM

L'offre de logements à vendre (= nombre d'annonces sur 15 grands portails Internet\*), est en baisse de 26% en France sur 6 mois. La crise a marqué une inflexion à la baisse de l'offre dans les villes rurales, et à la hausse à Paris. Dans les grandes villes, la hausse de l'offre liée à la crise sanitaire s'est interrompue ces derniers mois.

## Niveau de l'offre de logements à vendre

(base 100 = janvier 2018)



Source : FNAIM

## Evolution de l'offre sur 6 mois

|                  |      |
|------------------|------|
| Paris            | -3%  |
| Top 2-10 villes  | -9%  |
| Top 11-50 villes | -14% |
| Zones rurales    | -32% |
| Autres villes    | -27% |
| France           | -26% |

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



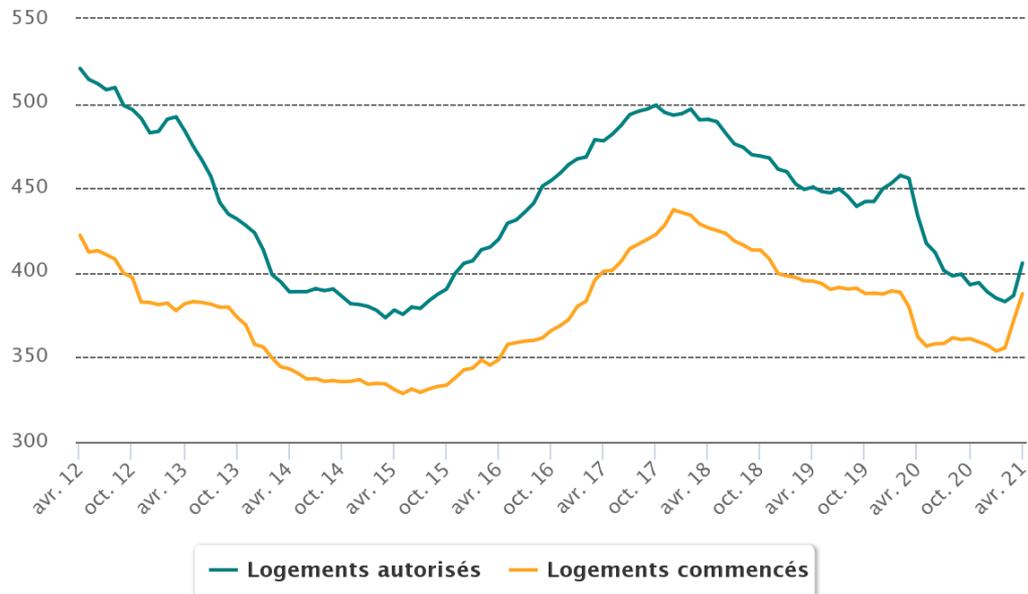
# PÉNURIE D'OFFRE : UNE CONVERGENCE ENTRE LES MARCHÉS DE L'ANCIEN ET DU NEUF

Source : SDES, Sit@del2, avril 2021

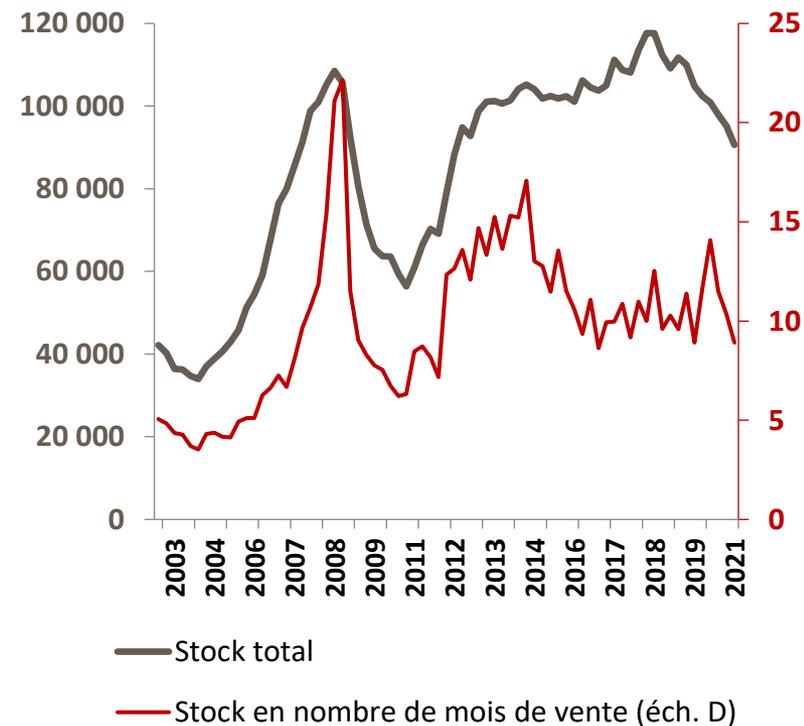
Les **constructions et mises en chantier** ont fortement baissé depuis 2017.  
Le **stock** de logements neufs à vendre est **en baisse continue depuis le T3 2018**.

Nombre de logements cumulés sur douze mois

En milliers de logements, données brutes



Stock de logements neufs à vendre chez les promoteurs





# LE RETOUR DES BIENS AIRBNB DANS LE PARC : UN ÉPIPHÉNOMÈNE DE COURTE DURÉE

- ▀▀ **OUI**, le confinement a entraîné le retour de biens sur le marché de la location longue durée. De janvier à juin 2020, Airbnb avait perdu 5 % de ses annonces au niveau mondial (données AIRDNA)
- ▀▀ **MAIS** en janvier 2021, le nombre d'annonces Airbnb avait retrouvé des niveaux d'annonces supérieurs par rapport aux niveaux d'avant crise (+2,5%).



**La France est le pays qui a connu la plus forte dynamique : + 9% d'augmentation d'annonces, dans presque toutes les régions, en particulier dans la vallée de la Loire et au nord de la Bretagne**



Pour un propriétaire, mettre en location un bien pour une courte durée via une plateforme sera **d'autant plus tentant que les contraintes** s'accroissent : permis de louer, encadrement des loyers, rénovation énergétique...



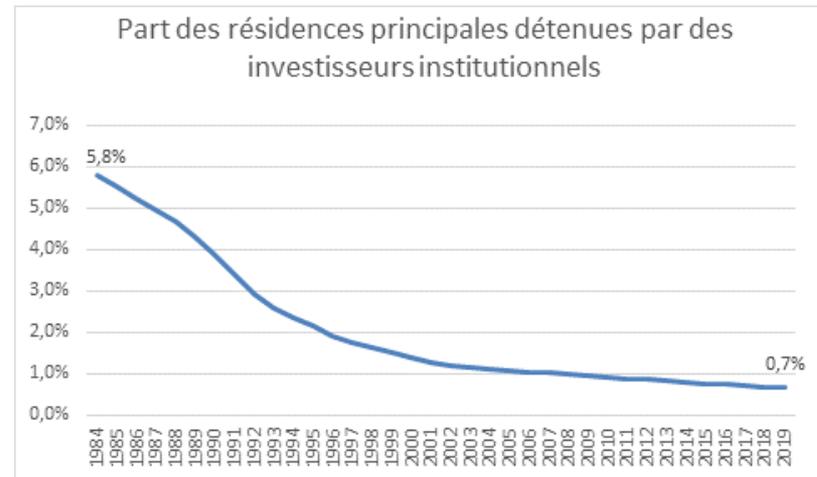
Ce modèle conforte le **risque d'érosion du parc privé!**

# LES RÉFLEXIONS A L'ŒUVRE NE PERMETTRONT PAS D'ANTICIPER UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS

## Le retour des investisseurs institutionnels : un autre mythe

Fin 2019, l'immobilier ne représentait que **6,3% en valeur des actifs détenus par ces personnes morales**, là où la part des valeurs mobilières s'établissait à près de 85%.

À la même date, le poids du résidentiel dans le portefeuille immobilier atteignait à peine **1%** du total de leurs actifs, soit environ 22 Md€.



Cette part est passée de 5,8% des résidences principales à 0,7% entre 1984 et 2019, d'après CSL.

L'Etat peut-il (raisonnablement) compter sur les investisseurs institutionnels (au détriment des petits épargnants) ?

Sont-ils une solution au défi de la rénovation énergétique de logements éparpillés sur le territoire, parfois en copropriété ?

Si même ils revenaient, la faible rentabilité courante de l'immobilier résidentiel n'entraînera-t-elle pas, hors secteur intermédiaire, une augmentation des loyers ?





# LOGER LES FRANÇAIS: UN ENJEU PHARE DE LA PRÉSIDENTIELLE 2022 ?

▀ **OUI**, il appartient à la puissance publique de faciliter la fluidité du marché et la diversité de l'offre. Il est urgent de repenser le marché du logement de façon globale.

➔ La réflexion ne peut se limiter au logement social, ou même au logement intermédiaire !

➔ Il faut simplifier l'investissement locatif du particulier pour garder un parc locatif puissant, sans pertes

- Les **mesures prises par les collectivités** s'additionnent à un paysage déjà particulièrement complexe pour les bailleurs. Le permis de louer est un instrument de plus en plus utilisé par les communes.

- **Besoin d'accompagner financièrement, durablement la rénovation énergétique du parc existant.** Si l'Etat suit l'IGF en élargissant les avantages fiscaux dont bénéficient les investisseurs institutionnels dans le cas de la construction de logements intermédiaires neufs à la rénovation de logements, un tel mécanisme doit s'appliquer aux particuliers bailleurs

- **Statut du bailleur privé locatif à réinventer** : il faut accompagner le rendement de l'investissement !





| AGIR POUR LE LOGEMENT |



---

**Déjà la fin du  
Merci!**



---

**On continue avec  
vos questions**



**via l'onglet Q&R**

---

**Intéressé par le  
MARCHÉ DU RHÔNE?**

**Conférence de  
presse de la  
Chambre, demain  
jeudi 1<sup>er</sup> juillet à 11h30**

**Participer en présentiel?  
Recevoir le dossier presse?**

[j.coulon@fnaim69.com](mailto:j.coulon@fnaim69.com)





**ANNEXES**



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

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

| Île-de-France |                        |         |
|---------------|------------------------|---------|
| Ensemble      | 5 022 €/m <sup>2</sup> | + 3,9 % |
| Appartements  | 6 377 €/m <sup>2</sup> | + 3,5 % |
| Maisons       | 3 566 €/m <sup>2</sup> | + 6,1 % |

Rappel  
2020T2  
+ 4,9 %

| Province     |                        |         |
|--------------|------------------------|---------|
| Ensemble     | 2 442 €/m <sup>2</sup> | + 5,7 % |
| Appartements | 3 033 €/m <sup>2</sup> | + 6,4 % |
| Maisons      | 2 188 €/m <sup>2</sup> | + 5,1 % |

Rappel  
2020T2  
+ 3,5

| Paris        |                         |         |
|--------------|-------------------------|---------|
| Appartements | 10 371 €/m <sup>2</sup> | - 0,9 % |

Rappel  
2020T2  
+ 6,4 %

| DOM hors Mayotte |                        |         |
|------------------|------------------------|---------|
| Ensemble         | 2 711 €/m <sup>2</sup> | + 2,4 % |
| Appartements     | 2 740 €/m <sup>2</sup> | + 4,0 % |
| Maisons          | 2 703 €/m <sup>2</sup> | + 1,9 % |

Rappel  
2020T2  
+ 4,4 %





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

(APPARTEMENTS – 2021T2 / 2020T2)

Source : FNAIM (au 10 juin 2021)

| Capitales régionales |             |             |                  |
|----------------------|-------------|-------------|------------------|
| COMMUNE              | Prix 2020T2 | Prix 2021T2 | Évolution (en %) |
| Ajaccio              | 2 940       | 3 104       | +5,6             |
| Bordeaux             | 4 649       | 4 753       | +2,2             |
| Dijon                | 2 141       | 2 273       | +6,2             |
| Lille                | 3 388       | 3 477       | +2,6             |
| Lyon                 | 4 289       | 4 456       | +3,9             |
| Marseille            | 2 447       | 2 534       | +3,5             |
| Nantes               | 3 385       | 3 495       | +3,2             |
| Orléans              | 2 137       | 2 254       | +5,5             |
| Paris                | 10 468      | 10 371      | -0,9             |
| Rennes               | 3 048       | 3 217       | +5,5             |
| Rouen                | 2 253       | 2 375       | +5,4             |
| Strasbourg           | 2 792       | 2 895       | +3,7             |
| Toulouse             | 2 882       | 2 912       | +1,0             |

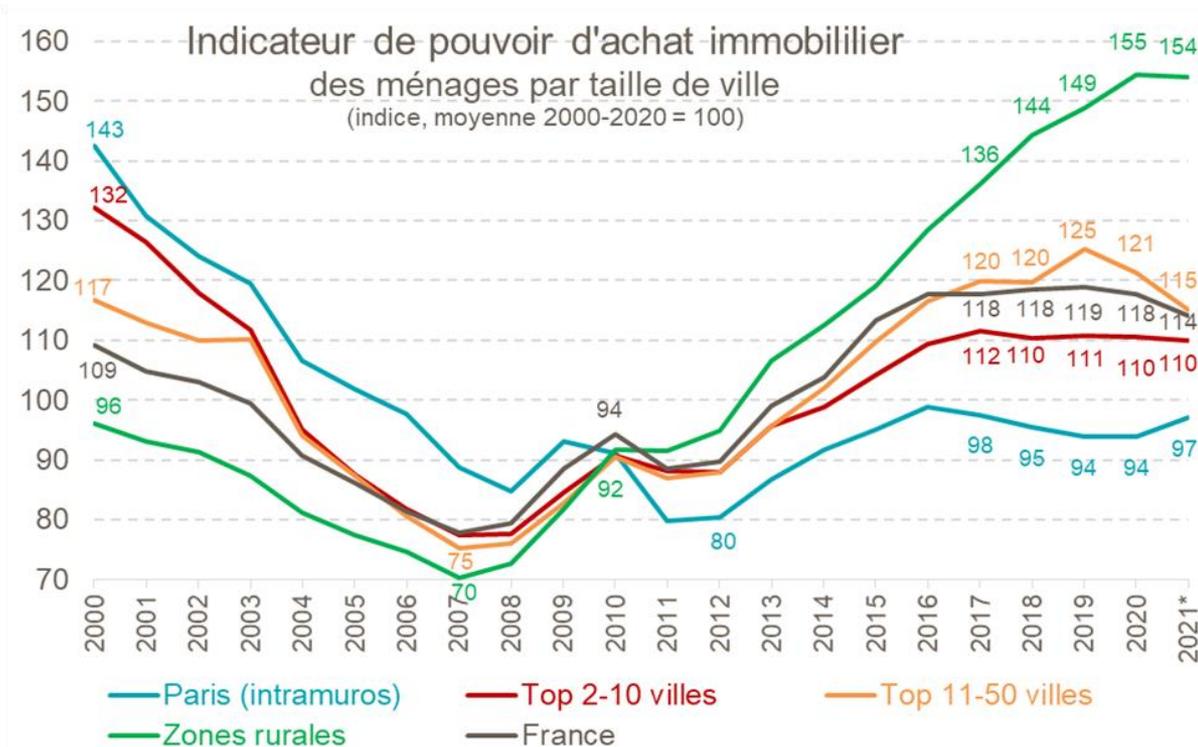




# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



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



|                     | Evolution sur 10 ans (2011-2021) |              |            |
|---------------------|----------------------------------|--------------|------------|
|                     | Effet prix                       | Effet revenu | Effet taux |
| France              | -16 %                            | +18 %        | +27 %      |
| Paris (intra-muros) | -25 %                            | +20 %        |            |
| Top 2-10 villes     | -19 %                            | +17 %        |            |
| Top 11-50 villes    | -10 %                            | +15 %        |            |
| Zones rurales       | +9 %                             | +20 %        |            |

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

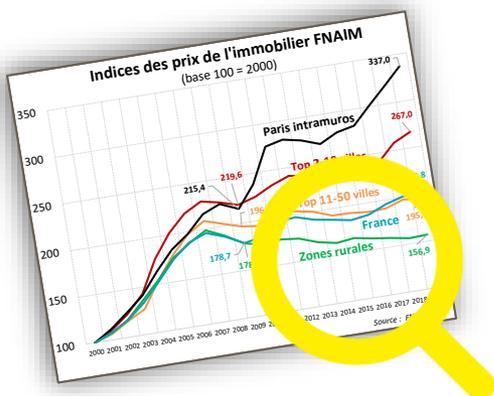
Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier dans les communes rurales est égal à 141, le pouvoir d'achat dans ces communes est donc supérieur de 41% à la moyenne de la période 2000-2019 (base=100)





# 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 | Anancy           | 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     |



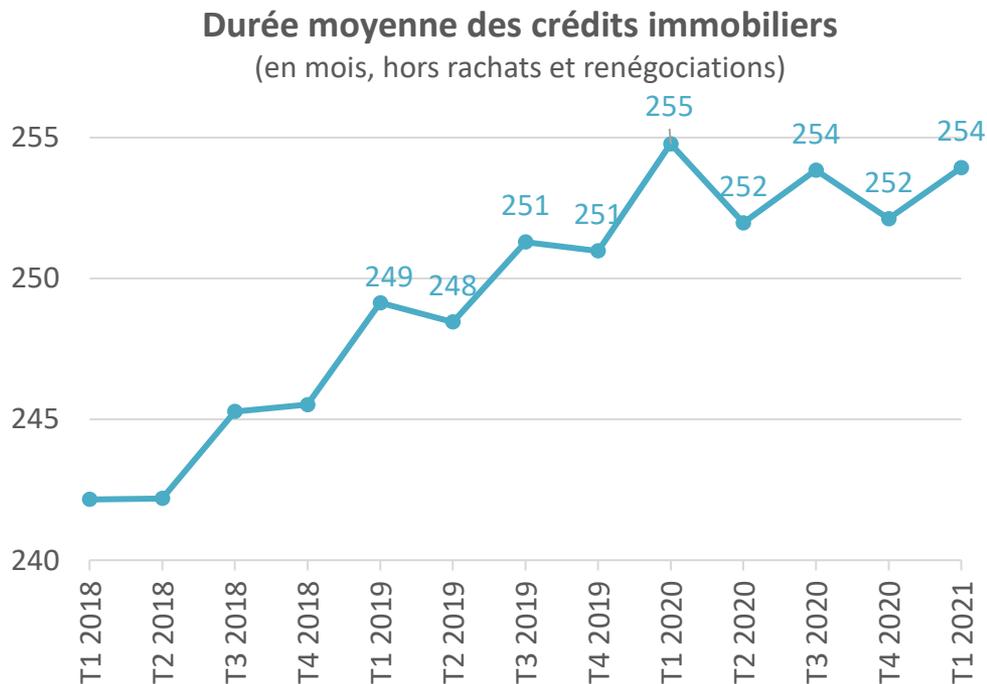


# LES DURÉES DES CRÉDITS SONT STABLES DEPUIS DÉBUT 2020



Source : Banque de France

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



\*Haut Conseil Stabilité Financière





## 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).

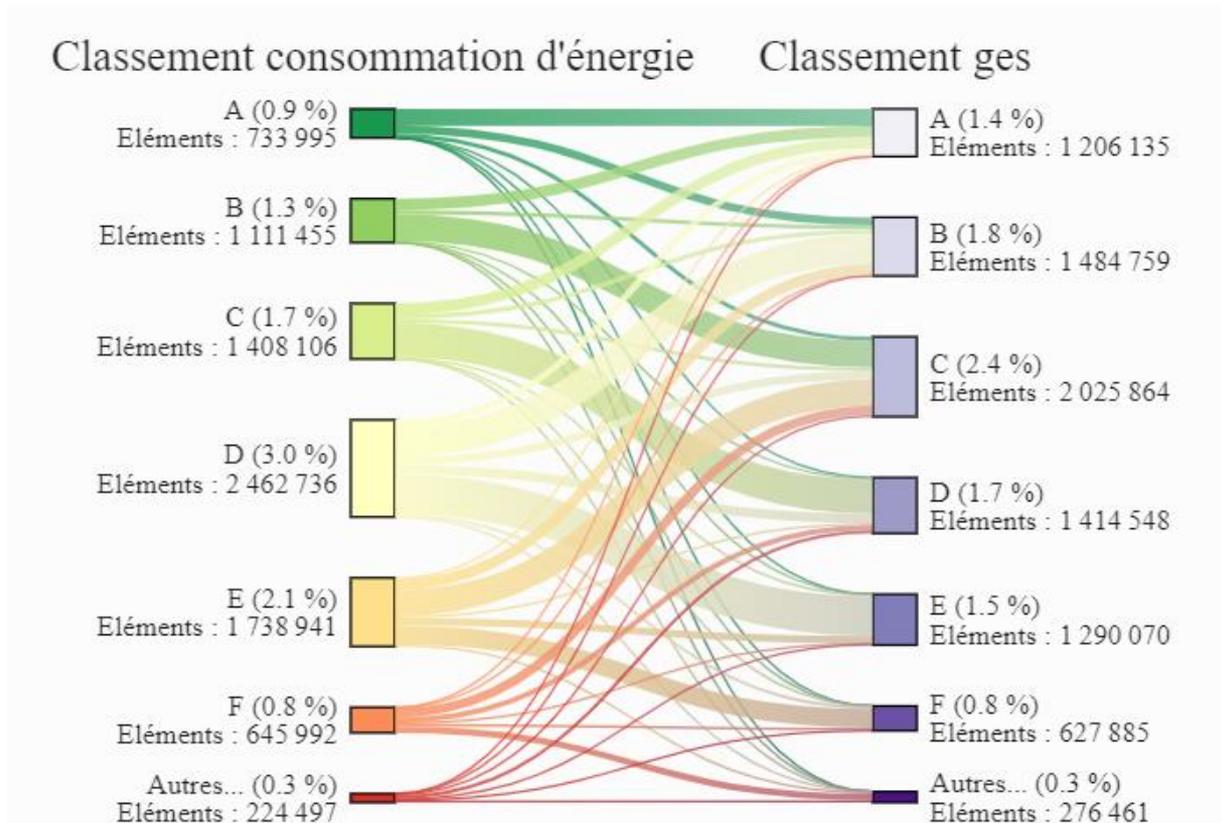




# NOUVEAU DPE – COMPRENDRE LES RELATIONS ENTRE ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET CLIMAT

▀ Dans le DPE « ancien », les relations entre les étiquettes énergie et climat font apparaître de très fortes disparités.

Un bien classé très économe en énergie (classe énergie A) peut ainsi être très émetteur de gaz à effet de serre (Classe GES G) et réciproquement.



Source : ADEME, portail Open Data, DPE pour les logements par habitation, octobre 2020



# LA FNAIM EST PLUS ENGAGÉE QUE JAMAIS POUR FAIRE RÉUSSIR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Retrouvez la **FNAIM** sur **INDÉS**  
en **soutien** à la **rénovation énergétique**.



**75 spots publicitaires**

- Pendant 3 semaines
- 130 radios de proximité
- 1<sup>ère</sup> audience de France



**Les professionnels FNAIM sont prêts  
et vous accompagnent !**



**MaPrimeRénov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE  
D'UN LOGEMENT OU VOUS  
APPRÊTEZ À LE DEVENIR ?**

Rénovez votre logement pour le rendre plus confortable, et réduisez vos factures et votre empreinte carbone grâce à MaPrimeRénov'.



**MaPrimeRénov'** est une aide de l'État pour vos travaux de rénovation énergétique. Juste et efficace, elle s'adapte en fonction de vos revenus et des gains énergétiques permis par les travaux.

**Nouveau à partir de juillet 2021** : les propriétaires bailleurs peuvent déposer leur dossier pour bénéficier de MaPrimeRénov'.

Avec MaPrimeRénov', c'est une démarche simple et un bon geste pour la planète.





# RAPPEL – PROPOSITIONS MISSION IGF / CGEDD

- ▀ Substituer à l'exonération de TFPB dont bénéficie aujourd'hui le logement intermédiaire institutionnel un crédit d'impôt
- ▀ Mettre fin au critère consistant à imposer au moins 25 % de logements sociaux au sein des programmes de logement intermédiaire pour bénéficier du taux réduit de TVA fixé à 10 % dans les communes respectant les quotas fixés par la loi SRU
- ▀ Elargir les avantages fiscaux dont bénéficient les investisseurs institutionnels dans le cas de la construction de logements intermédiaires neufs à la rénovation de logements.
- ▀ Rendre obligatoire l'évaluation des besoins en logement intermédiaire dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) tout en procédant à l'évaluation *ex post* des niveaux de loyers et des impacts du neuf sur la vacance
- ▀ Faciliter le développement de filiales par les bailleurs sociaux déjà présents sur le marché du logement intermédiaire, en facilitant l'ouverture de leur capital et en permettant aux organismes de gérer en direct les logements acquis ou construits par
- ▀ Développer de nouveaux fonds dédiés au logement intermédiaire en construction neuve ou en rénovation de l'ancien, sous la forme d'OPCI



# 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* »