FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT

CONFÉRENCE DE PRESSE FNAIM
9 décembre 2014

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

SYNTHÈSE DES CHIFFRES CLÉS

UN MARCHÉ PEU DYNAMIQUE ÉQUIVALENT À CELUI DE 2013

Sources : FNAIM, CGEDD, SOeS, ECLN

- **Quasi-stabilité des ventes dans le parc existant : +0,3 % par rapport à 2013**
  - 718 000 ventes en 2013
  - 720 000 ventes en 2014, soit -10 % par rapport à 2011
- **Fort recul des ventes en VEFA* : -6,7 % sur un an au 3e trimestre 2014**
  - 89 315 ventes en 2013
  - 84 220 ventes sur un an au 3e trimestre 2014, soit -20 % par rapport à 2011
- **Légère baisse des prix des logements dans le parc existant, soit -1,7 % par rapport à 2013**
  - 2 499 €/m² en 2013
  - 2 456 €/m² en 2014, soit -3,8 % rapport à 2011

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

UN MARCHÉ PEU DYNAMIQUE ÉQUIVALENT À CELUI DE 2013

Sources : FNAIM, CGEDD, SOeS, ECLN, Banque de France

- **Évolution contrastée des prix de vente des logements en VEFA***
  - 3 886 €/m² pour les appartements au 3e trimestre 2014, soit -0,9 % par rapport au 3e trimestre 2013
  - 259 688 € pour les maisons au 3e trimestre 2014, soit +4,6 % par rapport au 3e trimestre 2013

- **Taux historiquement bas : -9,2 % d'évolution entre 2013 T3 et 2014 T3**
  - 3,21 % en 2013
  - 2,85 % au 3e trimestre 2014, soit -28,2 % par rapport à 2011

- **Légère baisse de la durée d'emprunt des ménages (-0,9 % par rapport à 2013 T3)**
  - 17,5 ans au 3e trimestre 2014, soit -14 mois par rapport à 2011

- **Crédits nouveaux à l'habitat des ménages, soit -5,8 % par rapport à 2013 T3**
  - 150,8 Mds € en 2013
  - 128,7 Mds € au 3e trimestre 2014, soit -10,6 % par rapport à 2011

** Vente en l'état futur d'achèvement/12 mois glissants*

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

- **Les indicateurs économiques du pays sont atones : au 3e trimestre 2014, la croissance économique au 3e trimestre est faible (+0,3%), le taux de chômage se maintient à un niveau très élevé (+10,4%).**
- **En outre, la hausse des prélèvements obligatoires ces deux dernières années pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des Français.**
- **Enfin, en novembre 2014, la confiance des ménages a certes quelque peu augmenté puisque l'indicateur qui la synthétise a gagné 2 points, atteignant ainsi son plus haut niveau depuis mars. Il reste cependant nettement en dessous de sa moyenne de longue période (100), atteinte pour la dernière fois en septembre 2007.**

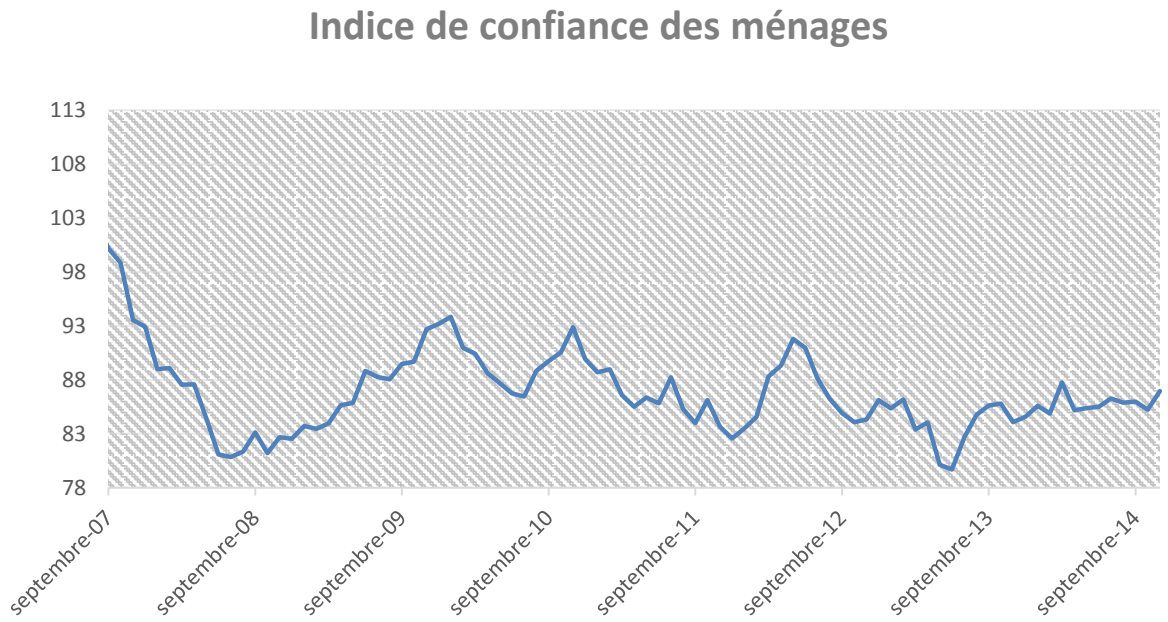
PRINCIPAUX INDICATEURS

CROISSANCE ATONE
+0,3%

INFLATION
+0,5% (oct. 2014/oct.2013)

TAUX DE CHÔMAGE
10,4 % (au 3e trim.)

Source : INSEE



L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique.
Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité d'épargne actuelle et capacité d'épargne future.

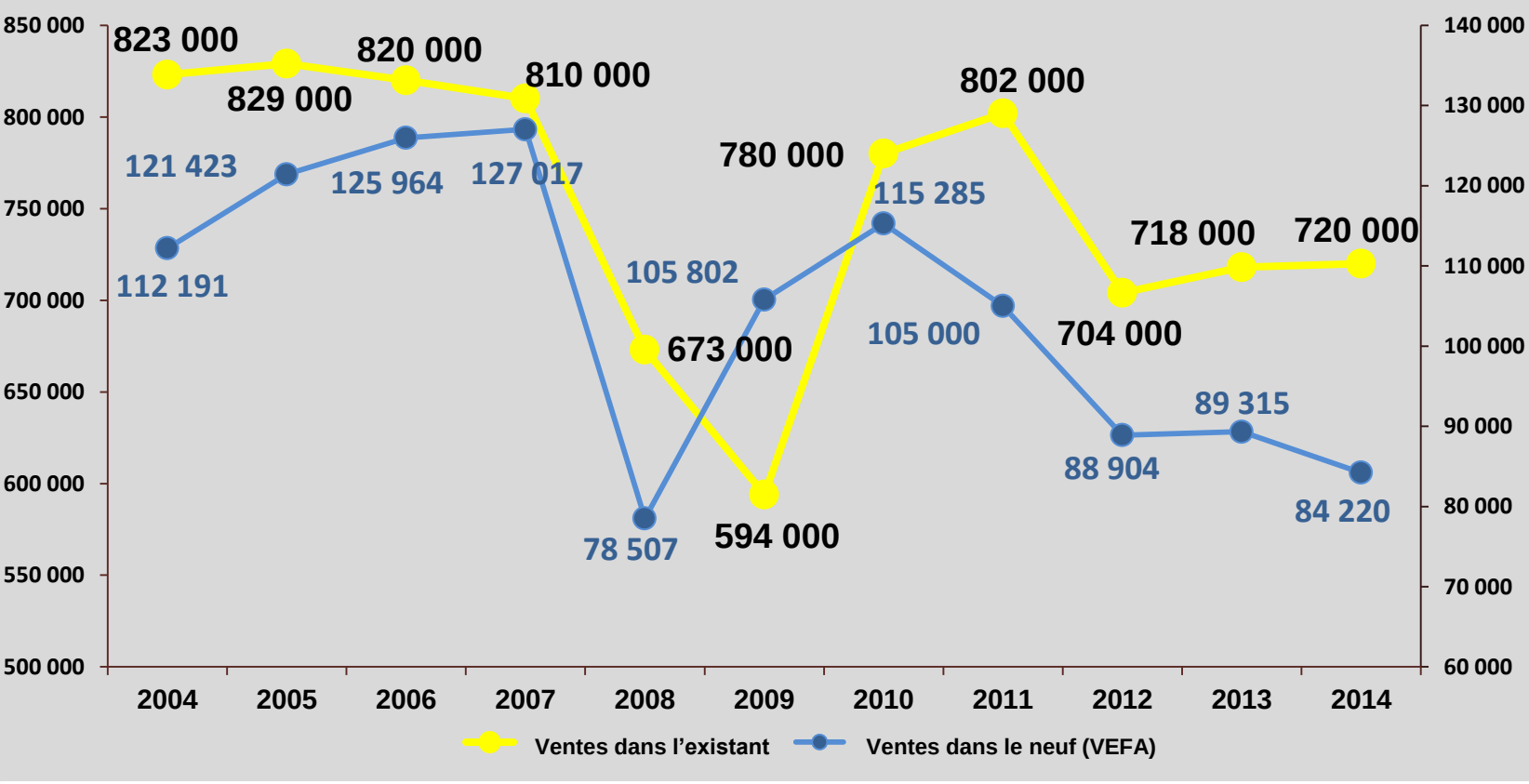
COMPARAISON DES MARCHÉS DU PARC EXISTANT ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

MARCHÉ DU PARC EXISTANT VERSUS LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sources : CGEDD, SOeS, ECLN, estimation FNAIM pour 2014

- **Sur 10 ventes de logements, environ 9 se concrétisent dans le parc existant pour 1 dans le neuf (VEFA), hors construction des maisons individuelles.**

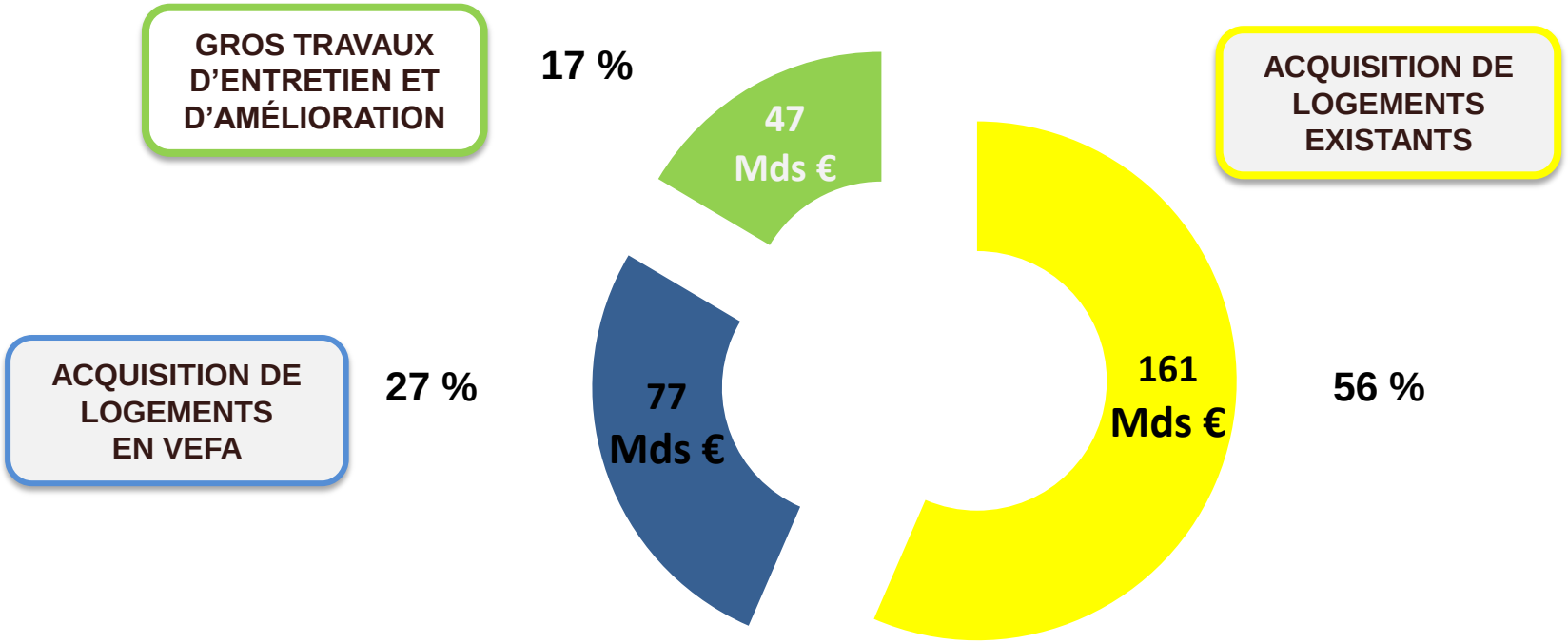
- **Par ailleurs, le nombre de ventes en VEFA rapporté à celui du parc existant n'a jamais dépassé 18 % depuis 2004 ; valeur atteinte en 2009 seulement.**



POIDS DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Source : Compte Satellite du Logement 2013, calculs FNAIM

- **L'acquisition de logements dans le parc existant (161 Mds €) ainsi que les gros travaux d'entretien et d'amélioration (47 Mds €) pèsent 208 Mds € soit environ les trois quarts de l'activité immobilière.**

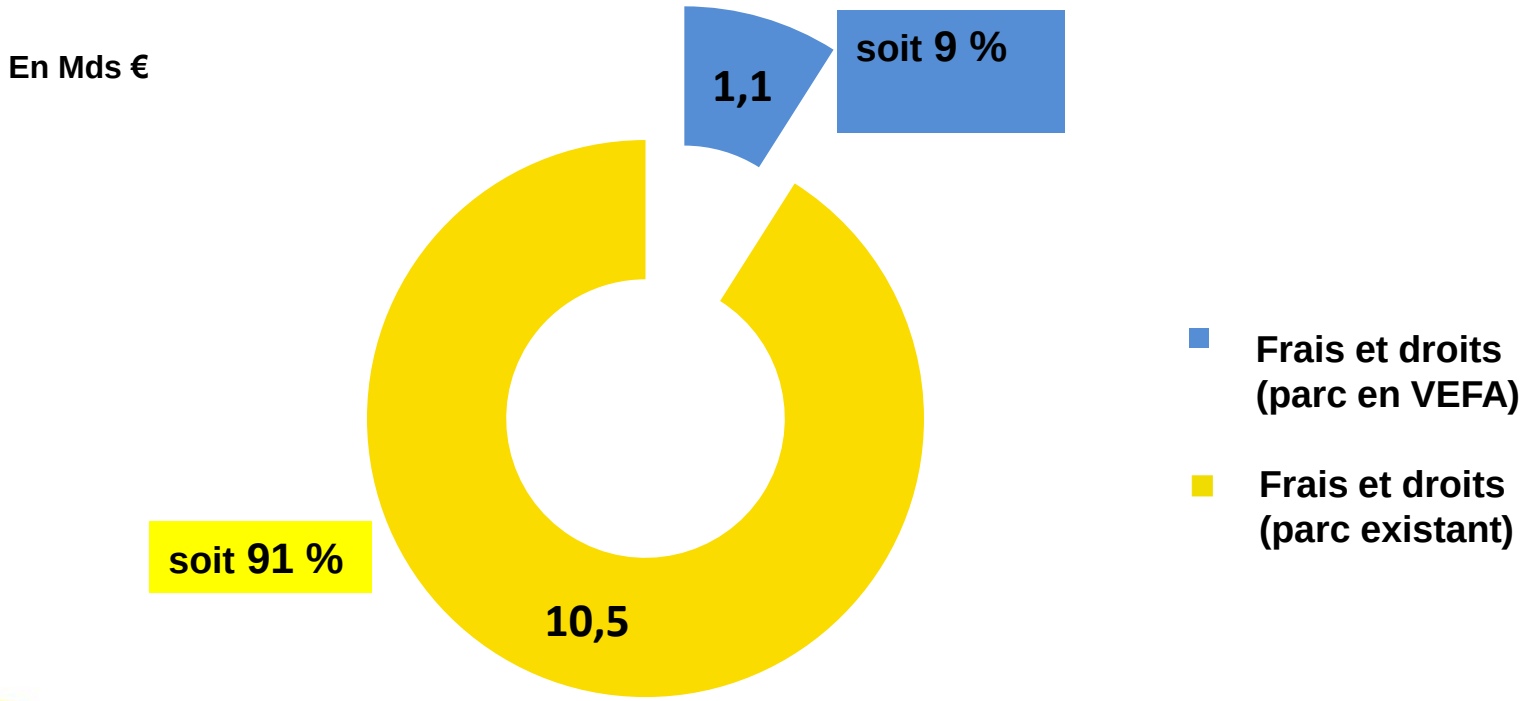


FRAIS ET DROITS DE MUTATION

Source : Compte Satellite du Logement 2013

- **Les frais et droits liés à l'acquisition de logements dans le parc existant représentent 10,5 Mds € tandis que ceux liés à l'acquisition de logements en VEFA atteignent 1,1 Md €.**

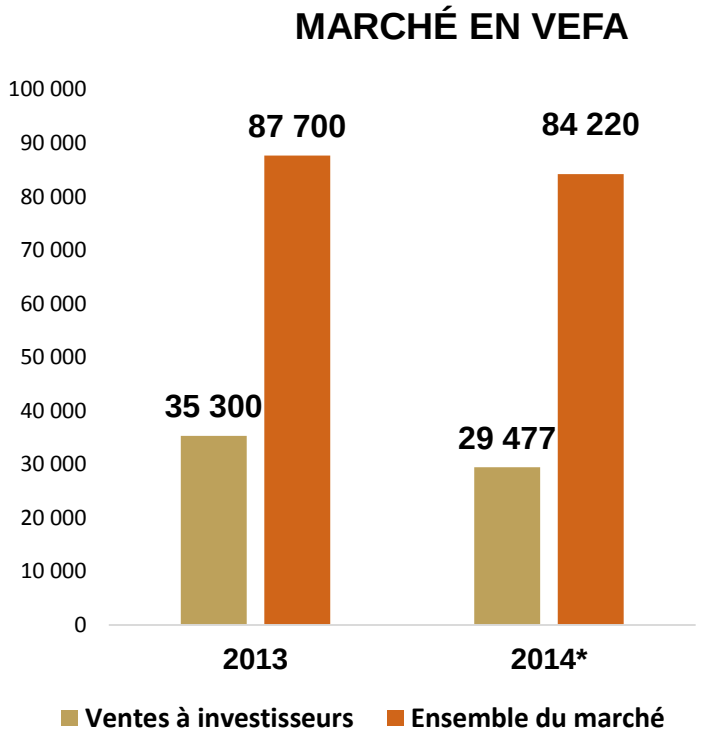
- **La contribution du parc existant dans les recettes des collectivités territoriales liées au logement provient essentiellement du marché du parc existant.**

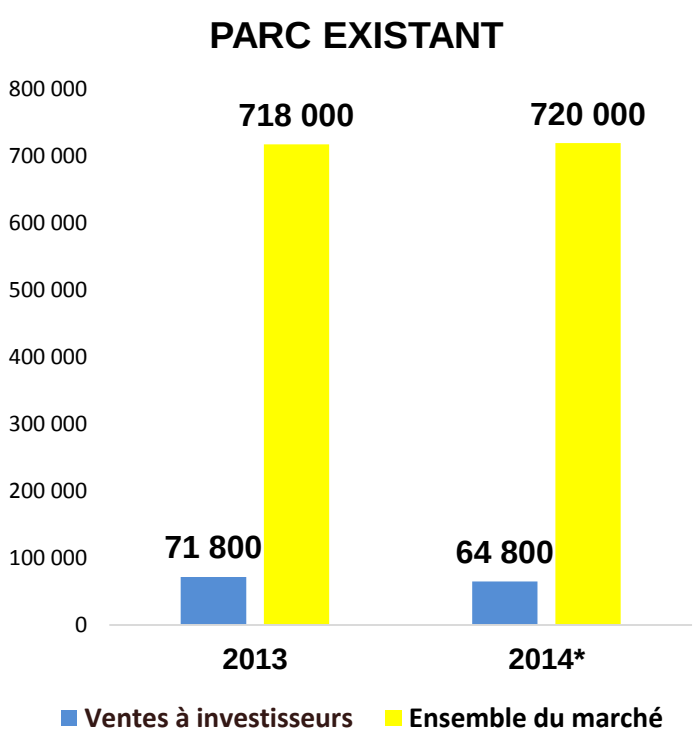


INVESTISSEMENT LOCATIF

Sources : FPI pour le neuf en 2013, estimation FNAIM pour 2014

- **Le volume de ventes à des investisseurs dans le parc existant est deux fois supérieur à celui des investisseurs dans la commercialisation des logements neufs.**
- **La chute des ventes de logements en VEFA à des investisseurs (-16 % au 3e trimestre 2014, sur un an) a sonné l'échec du dispositif Duflot.**
- **D'où la nécessité de mobiliser le parc existant (délai de construction nul) par des incitations (« bail solidaire » FNAIM).**



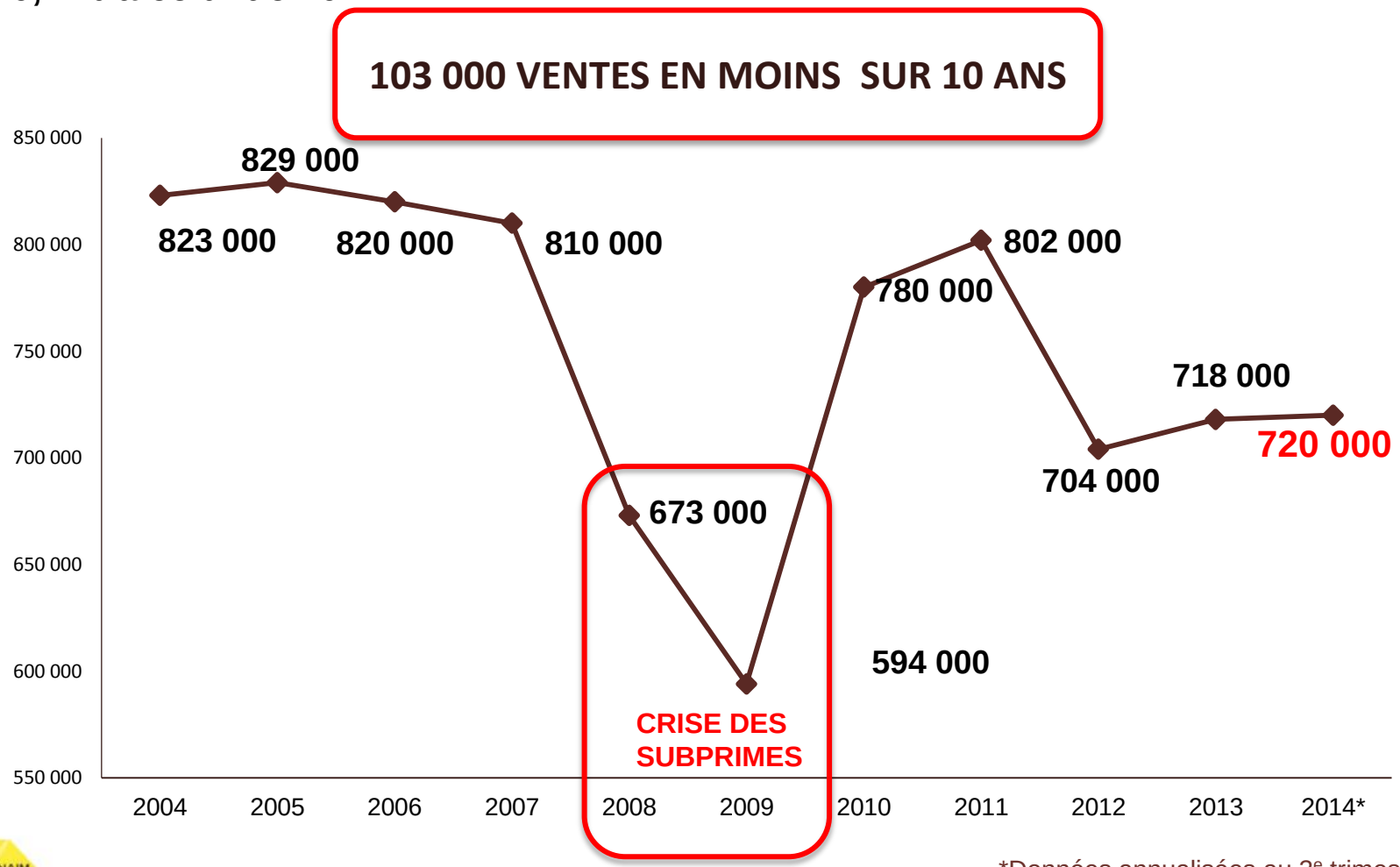


VOLUME DES VENTES DANS LE PARC EXISTANT

QUASI-STABILITÉ DES VENTES DANS LE PARC EXISTANT

Source : CGEDD d'après DGIPF (MEDOC) et estimations FNAIM pour 2014

- **Le nombre de ventes d'appartements et de maisons dans le parc existant devrait atteindre 720 000 ventes en 2014 (+0,3 % sur un an). Cependant, il reste inférieur de 10,2 % à celui de 2011.**



*Données annualisées au 3e trimestre 2014

ÉVOLUTION DES VENTES SUR 10 ANS

Source : FNAIM 2014

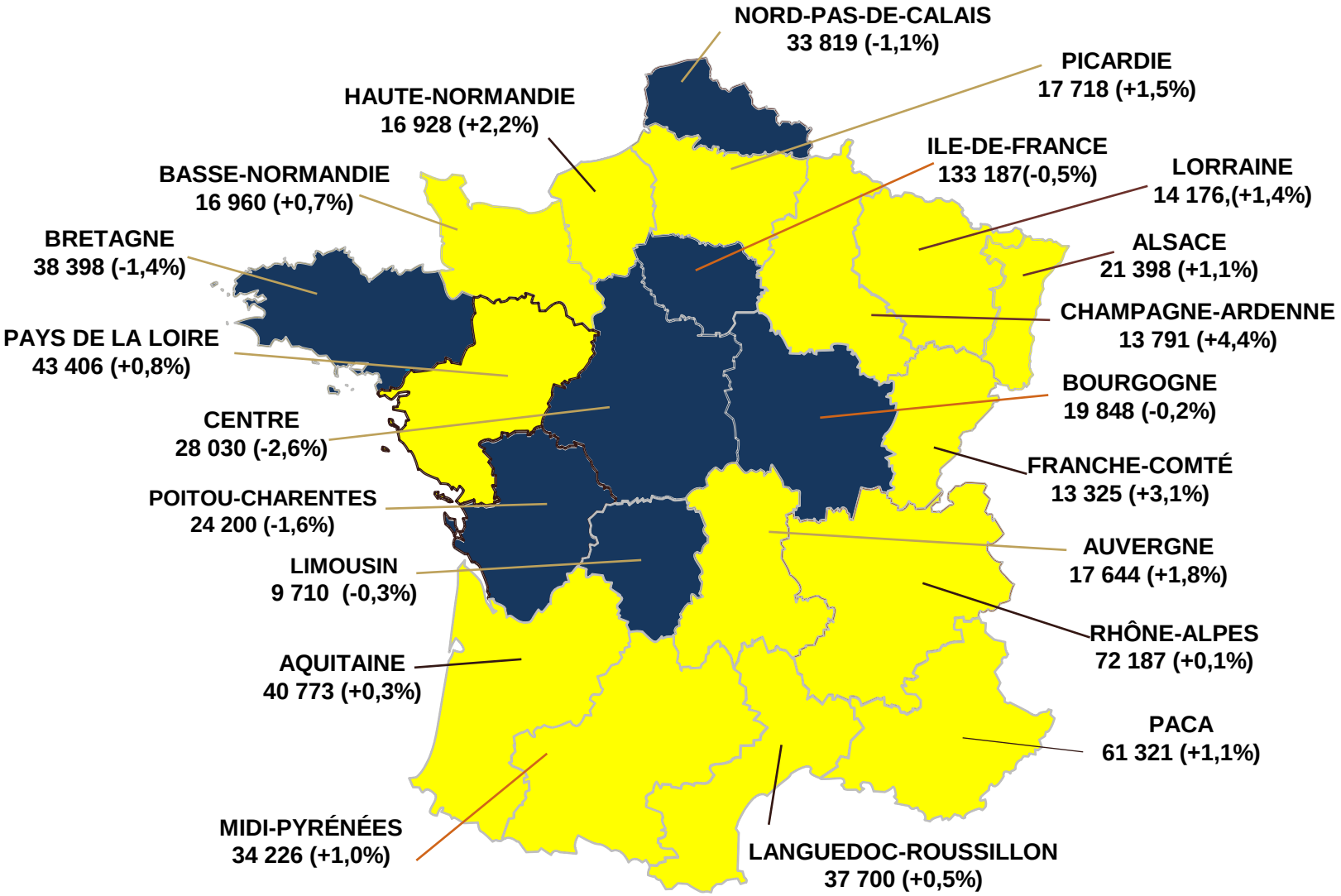
	2014	2004	ÉVOLUTION EN NOMBRE	ÉVOLUTION EN %
FRANCE	**720 000**	823 000	**-103 000**	**-12,5 %**
ILE-DE-FRANCE	**133 187**	179 000	**-45 813**	**-25,6 %**
PROVINCE	**586 813**	644 000	**- 57 187**	**-8,9 %**

VOLUMES DE VENTES DANS LE PARC EXISTANT EN RÉGIONS

Source : estimation FNAIM pour 2014

FRANCE
entière
720 000
(+ 0,3%)

ILE-DE-FRANCE
133 187
(-0,5 %)



< 0%

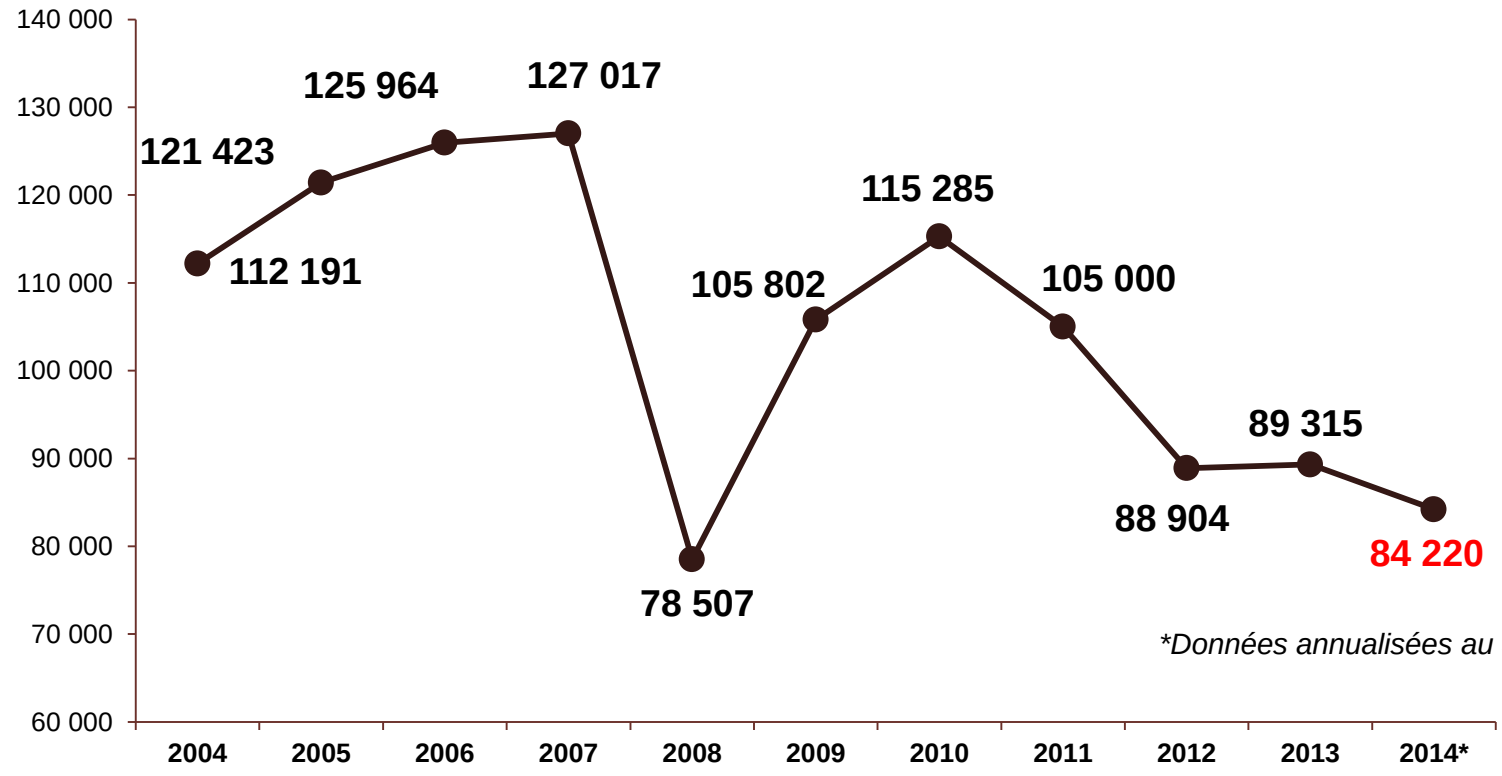
> 0%

VOLUME DES VENTES EN VEFA

FORT RECUL DES VENTES EN VEFA

Sources : SOeS, ECLN

- **Le nombre de ventes annuelles de logements en VEFA est de 84 220 au 3e trimestre 2014, soit un recul de -6,7 % sur un an**
- **Cependant, par rapport au dernier point haut (2010), la chute est encore plus spectaculaire : -27%.**



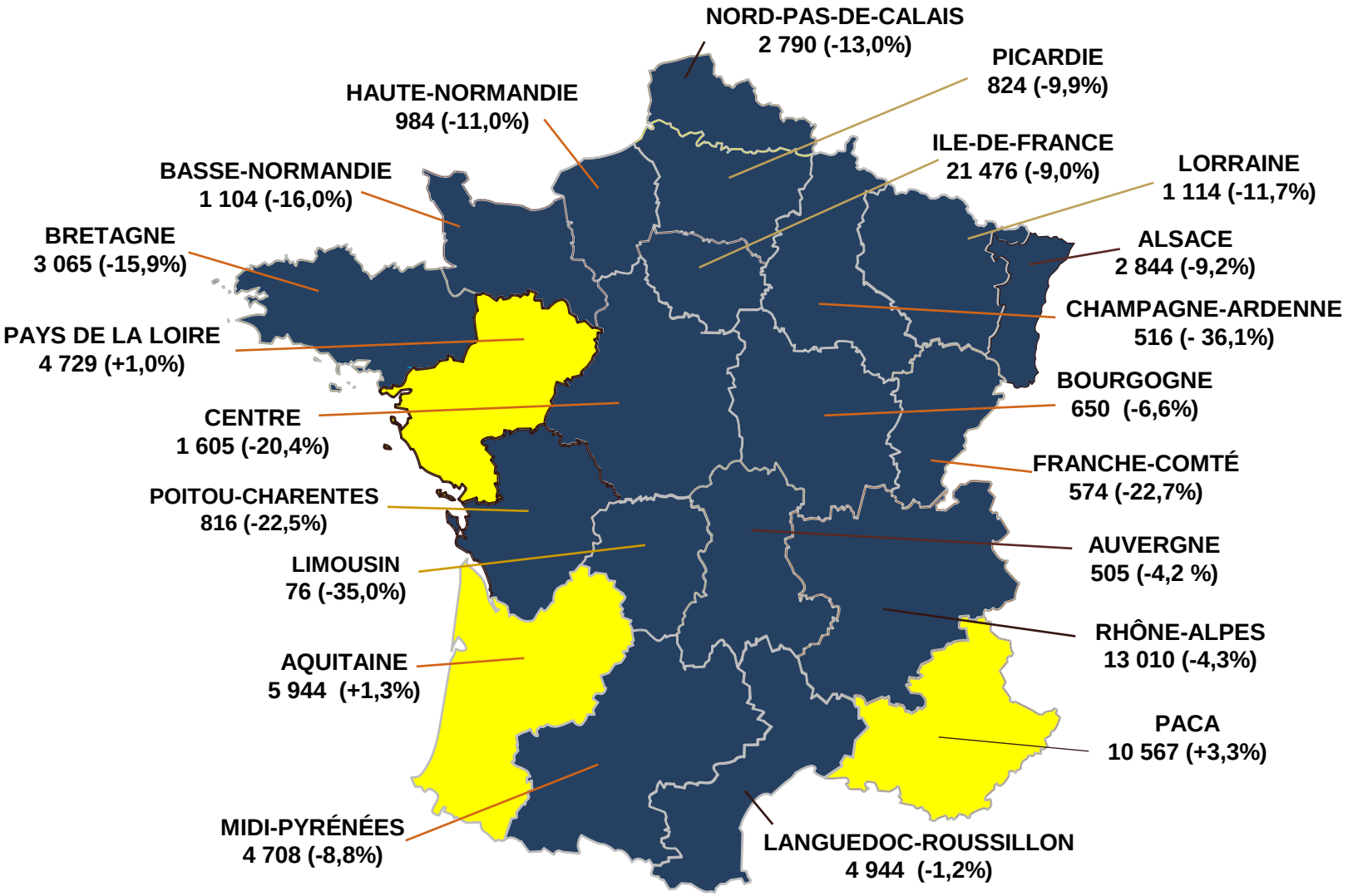
Données annualisées au 3e trimestre 2014

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS EN VEFA EN RÉGIONS

Sources : SOeS, ECLN

FRANCE
métropolitaine
84 220
(-6,7%)

ILE-DE-FRANCE
21 476
(-9,0%)



< 0%

> 0%

Données annualisées au 3e trimestre 2014

CONSTRUCTION

FORT RECUL DES MISES EN CHANT
EN RÉGIO

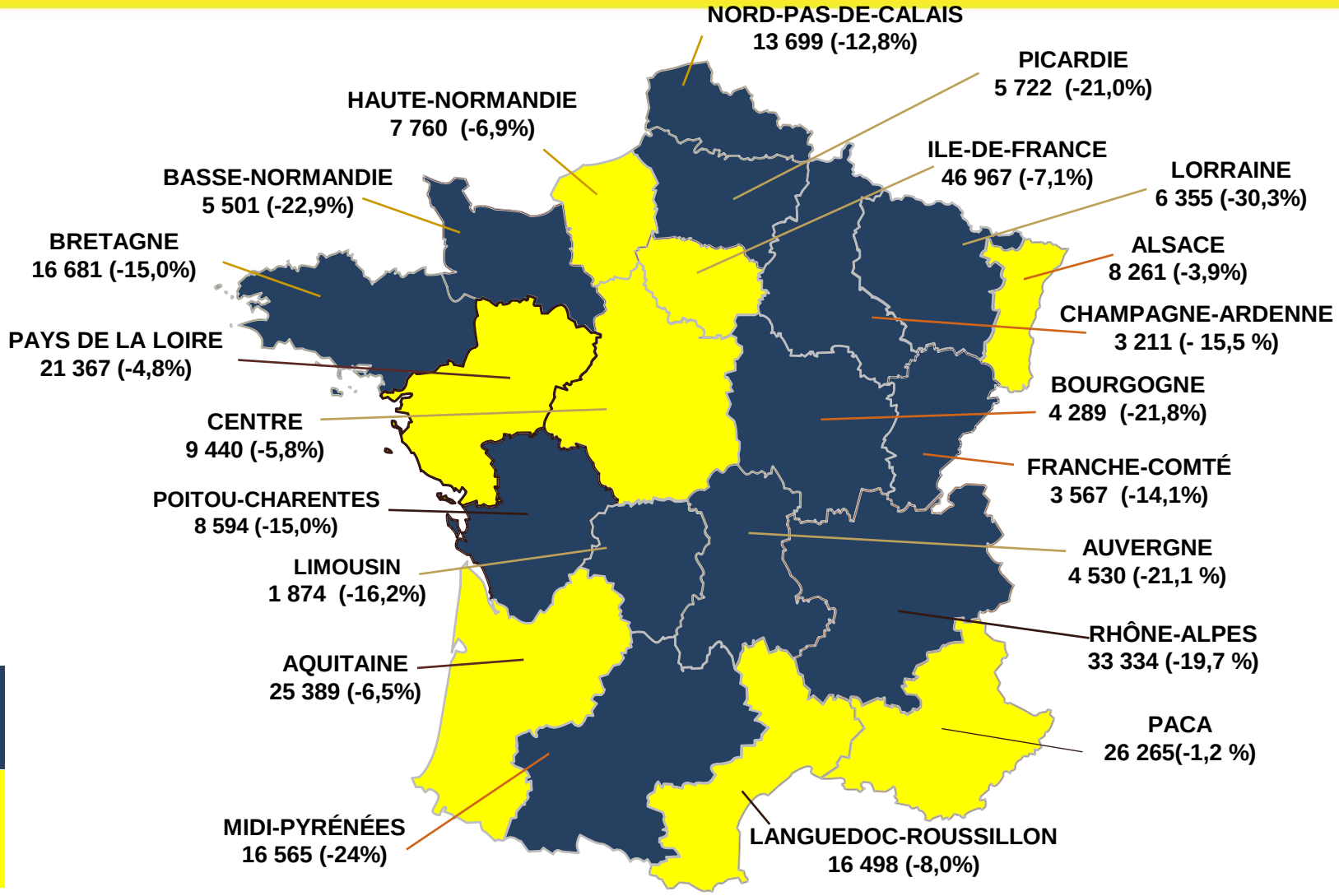
Sources : SOeS, Sit@del2 en date de prise en compte

FRANCE
métropolitaine
301 240
(-11,4%)

ILE-DE-FRANCE
46 967
(-7,1 %)

< -de 20% à-10%

> De – 10 % à 0%



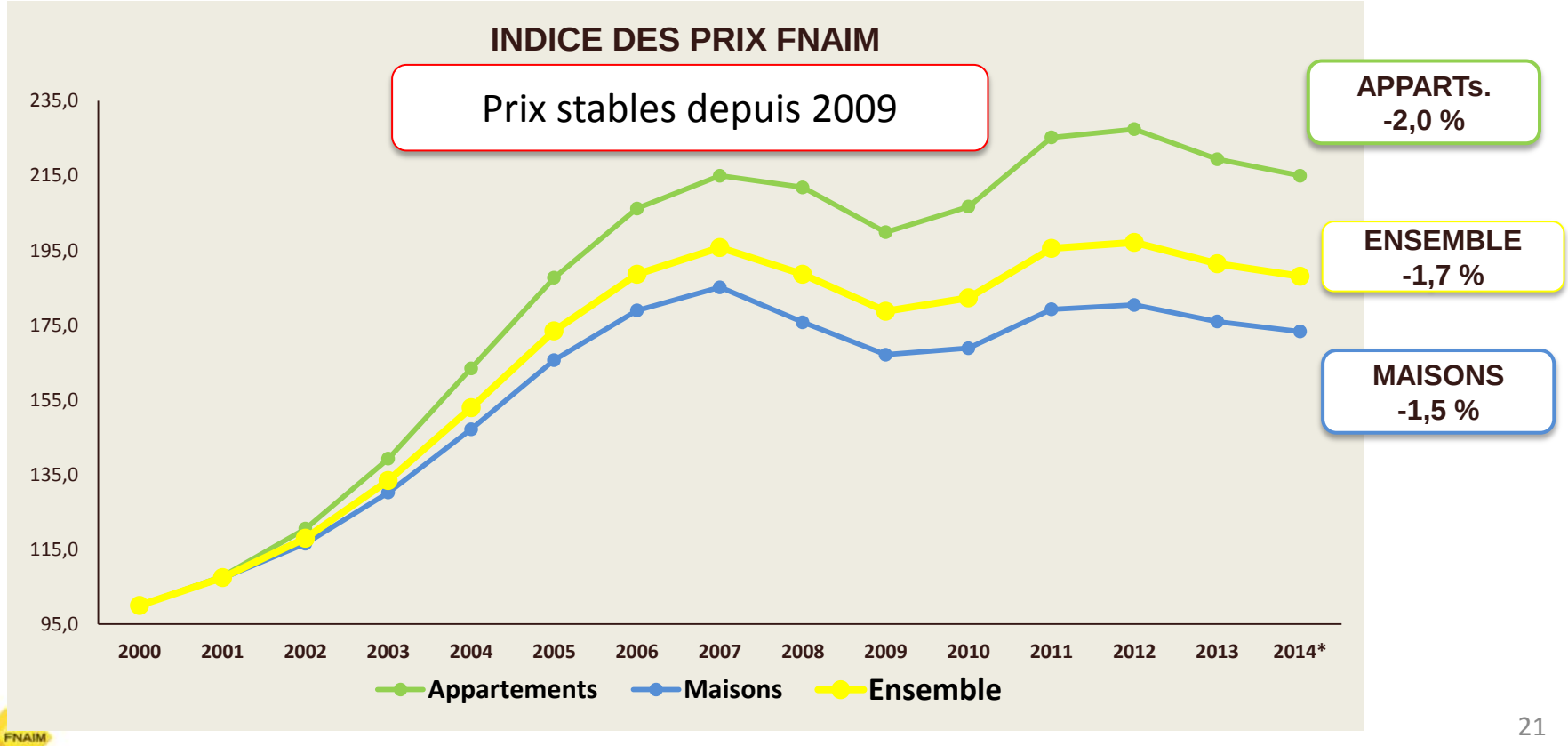
Données annualisées en octobre 2014

TENDANCE DES PRIX DANS LE PARC EXISTANT

LÉGÈRE BAISSE DES PRIX DES LOGEMENTS DANS LE PARC EXISTANT

Source : FNAIM 4e trim. 2014

- **En 2014 (provisoire), les prix FNAIM en France sont en baisse sur un an de 1,7 % dans l'ensemble avec une baisse plus marquée pour les appartements (-2,0 %) que pour les maisons (-1,5 %).**
- **En 2014, l'indice retrouve quasiment son niveau de 2007 pour les appartements, et celui de 2008 pour les maisons.**



LA BAISSE DES PRIX S'ATTÉNUE EN 2014

Source : FNAIM 4e trim. 2014

- **Au niveau national :** le rythme de baisse ralentit par rapport à celui de 2013 (-2,9 %). Par ailleurs, la baisse est plus prononcée pour les appartements (-2,0 %) que pour les maisons (-1,5 %).
- **En Ile-de-France :** la baisse est uniforme sur tous les types de biens, et reste inférieure à celle de 2013 (-2,5 %).
- **En province :** la baisse s'atténue également par rapport à 2013 (-3,0%), mais ce recul cache des disparités régionales (se référer aux cartes de prix).

ZONE	VARIATION ANNUELLE (%) 2014/2013
FRANCE ENTIÈRE	
Ensemble	**-1,7**
Appartements	**-2,0**
Maisons	**-1,5**
ILE-DE-FRANCE	
Ensemble	**-1,8**
Appartements	**-1,7**
Maisons	**-1,9**
PROVINCE	
Ensemble	**-1,7**
Appartements	**-2,1**
Maisons	**-1,5**

APPARTEMENTS : PRIX EN RÉGIONS EN 2014

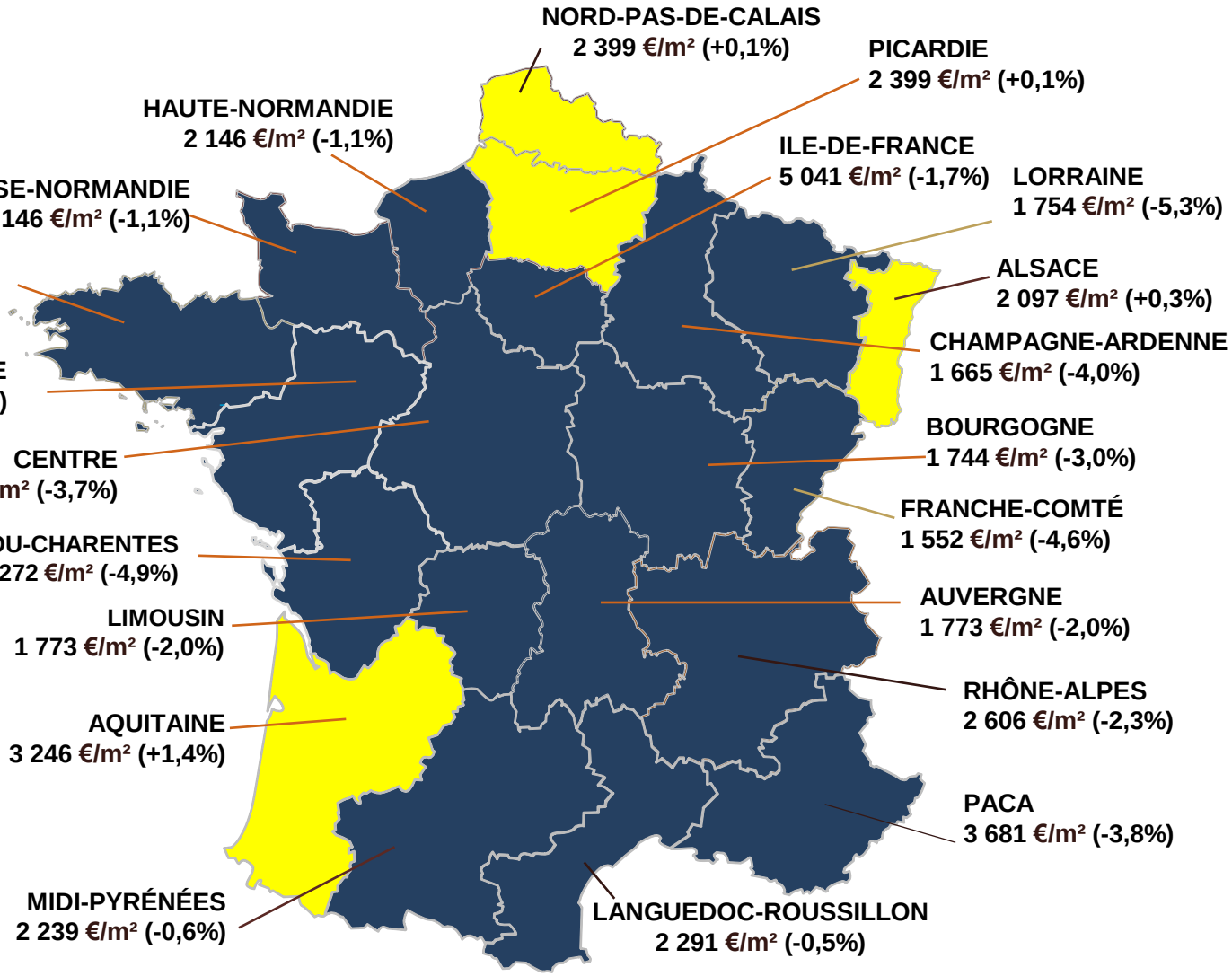
Source : FNAIM 4e trim. 2014

FRANCE
métropolitaine
3 231 €/m²
(-2,0%)

ILE-DE-FRANCE
5 041 €/m²
(-1,7%)

< 0%

> 0%

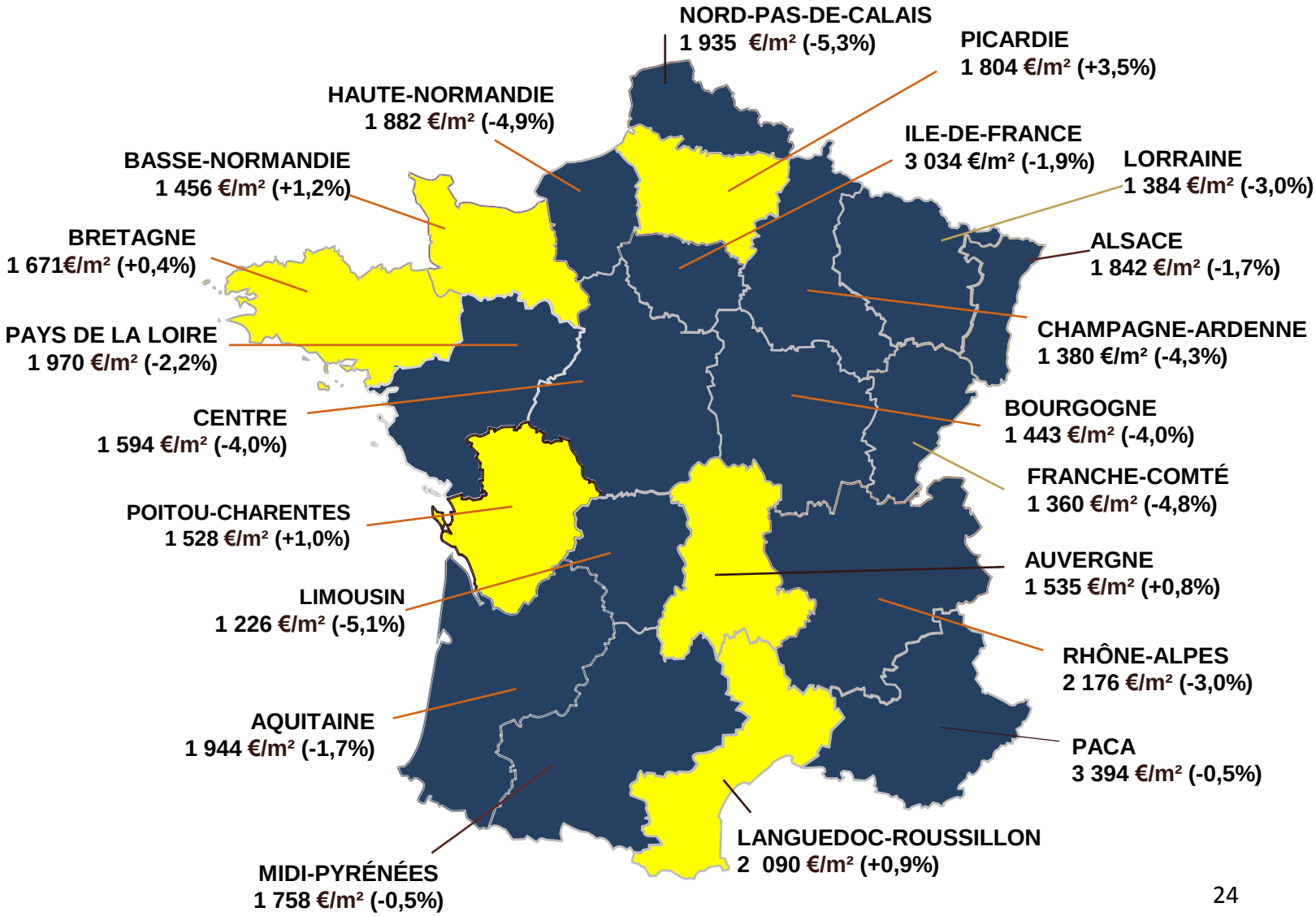


MAISONS : PRIX EN RÉGIONS EN 2014

Source : FNAIM 4e trim. 2014

FRANCE
métropolitaine
2 074 €/m²
(-1,5%)

ILE-DE-FRANCE
3 034 €/m²
(-1,9%)



< 0%

> 0%

FOCUS VILLES (APPARTEMENTS) EN 2014

Source : FNAIM 4e trim. 2014

VILLE	PRIX DES APPARTEMENTS (en €/m²)	ÉVOLUTION 2014/2013	ÉVOLUTION 2014/2013
BORDEAUX	3 571	> 4.%	4,5 %
STRASBOURG	2 593	0 % à 3,0 %	2,5 %
NIMES	2 046		2,0 %
NICE	3 912		1,5 %
CLERMONT-FERRAND	1 907		0,5 %
CAEN	2 414		0,4 %
NANTES	3 071		0,1%
BESANÇON	1 799	-3,0% à 0%	-0,7 %
LYON	3 303		-1,7 %
ANGERS	2 169		-1,8%
TOURS	2 522		-2,1 %
LE MANS	1 698		-2,3%
POITIERS	1 860		-2,6 %
MARSEILLE	2 666		-2,9 %
DIJON	2 214	< -3,0%	-3,6 %
PARIS	8 399		-3,6 %
NANCY	1 790		-4,9 %

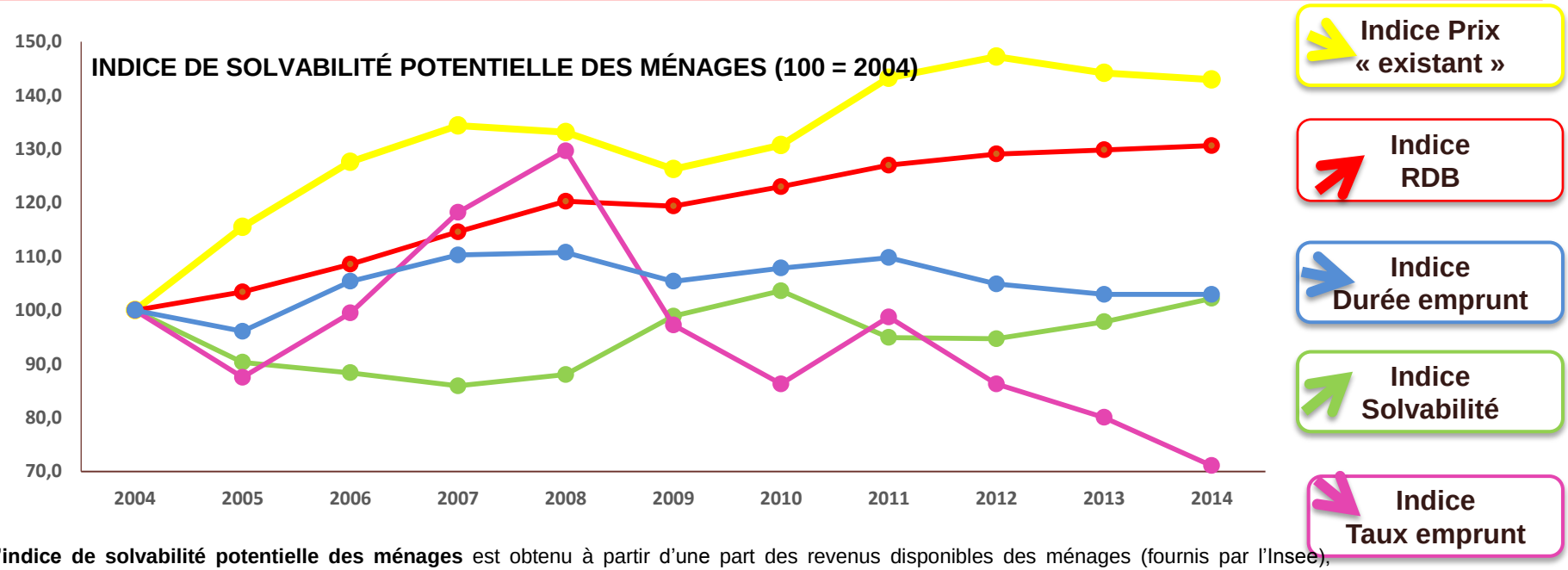
POUVOIR D’ACHAT IMMOBILIER

AMÉLIORATION DE LA SOLVABILITÉ DEPUIS 2011

Source : INSEE, Banque de France, calculs FNAIM

- **Depuis 2011, la basse des prix (-3,8 %) conjuguée à la chute des taux d'emprunt (-112 points de base) ainsi qu'à l'augmentation du revenu disponible (+2,9 %) resolvabilisent les ménages (+ 7,7 %), et ce malgré une légère baisse des durées d'emprunt (-6,3 %).**

- **En termes de surface achetable, le gain est de 5,7 m$^{2.}$**



L'indice de solvabilité potentielle des ménages est obtenu à partir d'une part des revenus disponibles des ménages (fournis par l'Insee), des conditions de crédits (fournis par la Banque de France), et des prix des appartements FNAIM. Cette approche ne tient pas compte des coûts associés à l'acquisition d'un bien immobilier (droit de mutation,...) d'où l'utilisation du terme « solvabilité potentielle des ménages » plutôt que « solvabilité des ménages » qui intègre elle des notions de coût d'acquisition, d'apport personnel, ainsi que de la situation face à l'emploi.

PALMARÈS DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Emprunt : 18 ans / Mensualité fixe : 1 000 €

- **Sur les 3 dernières années, compte tenu de la baisse des prix et des taux, à mensualité et durée fixes, le pouvoir d'achat immobilier s'est amélioré dans la plupart des agglomérations. Il est d'autant plus important que la ville est moins dynamique.**

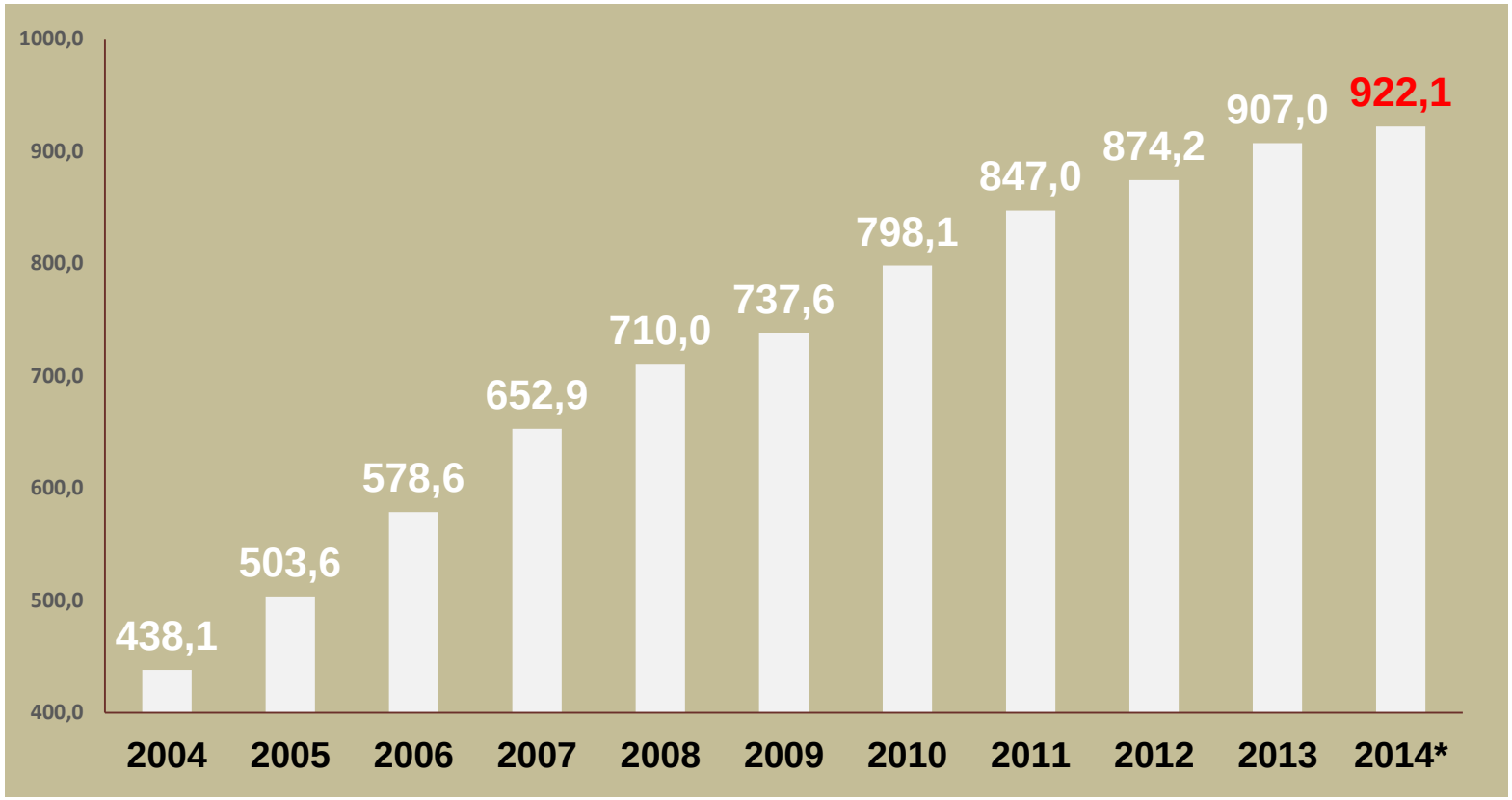
COMMUNE	SURFACE ACHETABLE EN 2014 (EN M²)	SURFACE ACHETABLE EN 2011 (EN M²)	PERTE OU GAIN DE SURFACE (EN M²)
BORDEAUX	47	48	-1
PARIS	20	18	2
NANTES	55	52	3
MARSEILLE	55	52	3
STRASBOURG	65	59	6
LYON	51	45	6
TOULOUSE	63	55	8
LILLE	58	50	8
ORLEANS	74	65	9
MONTPELLIER	69	58	10
DIJON	76	66	11
CAEN	70	58	12
LIMOGES	119	104	15
BESANÇON	94	78	16

CRÉDIT À L'HABITAT DES MÉNAGES

ENCOURS DES CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

Source : Banque de France, calculs FNAIM

- **L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 922,1 Mds € en 2014, soit une progression +2,7 % sur un an.**

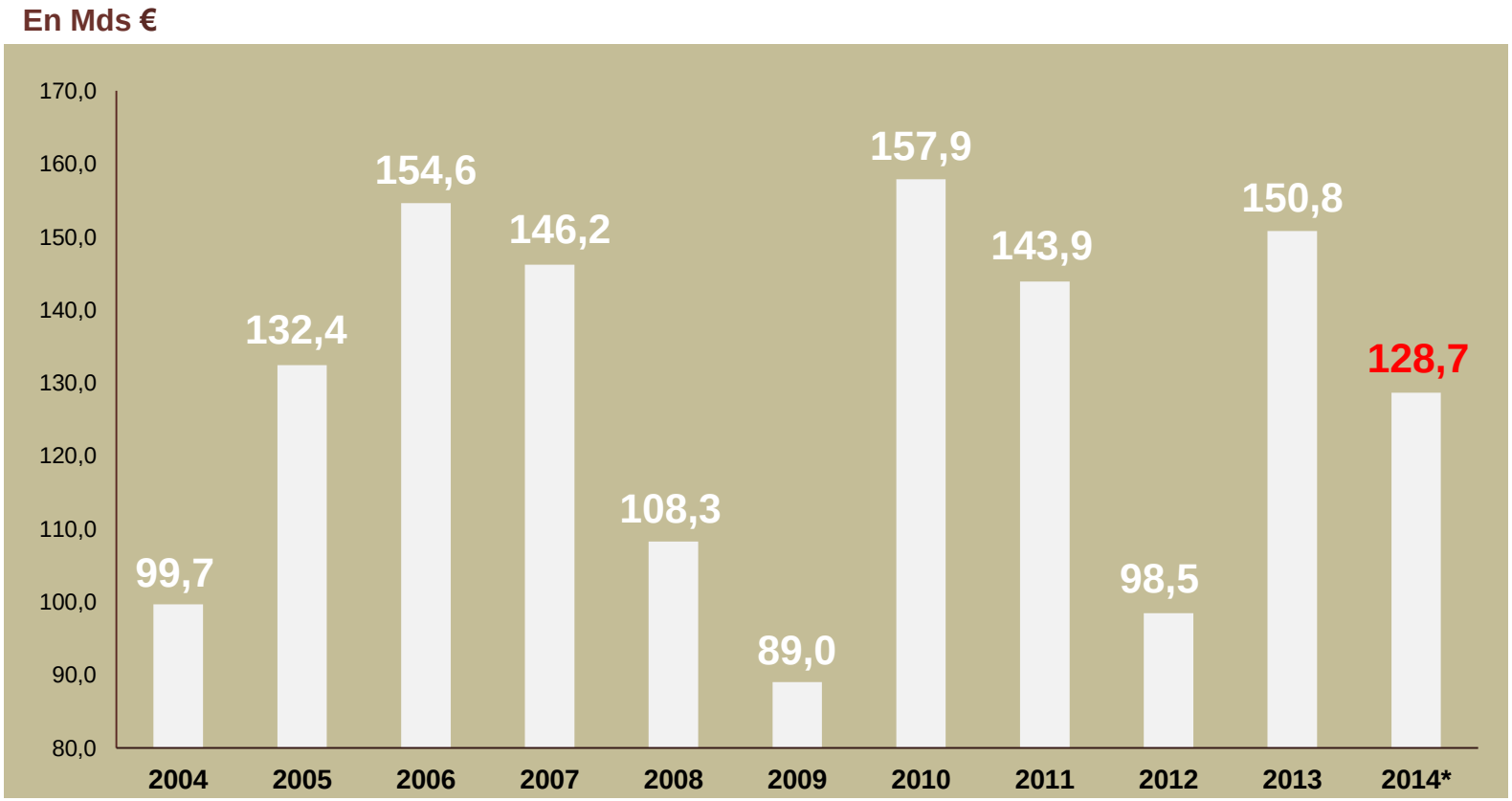


**Données annualisées à septembre 2014*

FLUX DE CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT DES MÉNAGES

Source : Banque de France, calculs FNAIM

- **Le flux des nouveaux crédits à l'habitat des ménages est de 128,7 Mds € en 2014*, soit un recul de 5,6 % sur un an.**



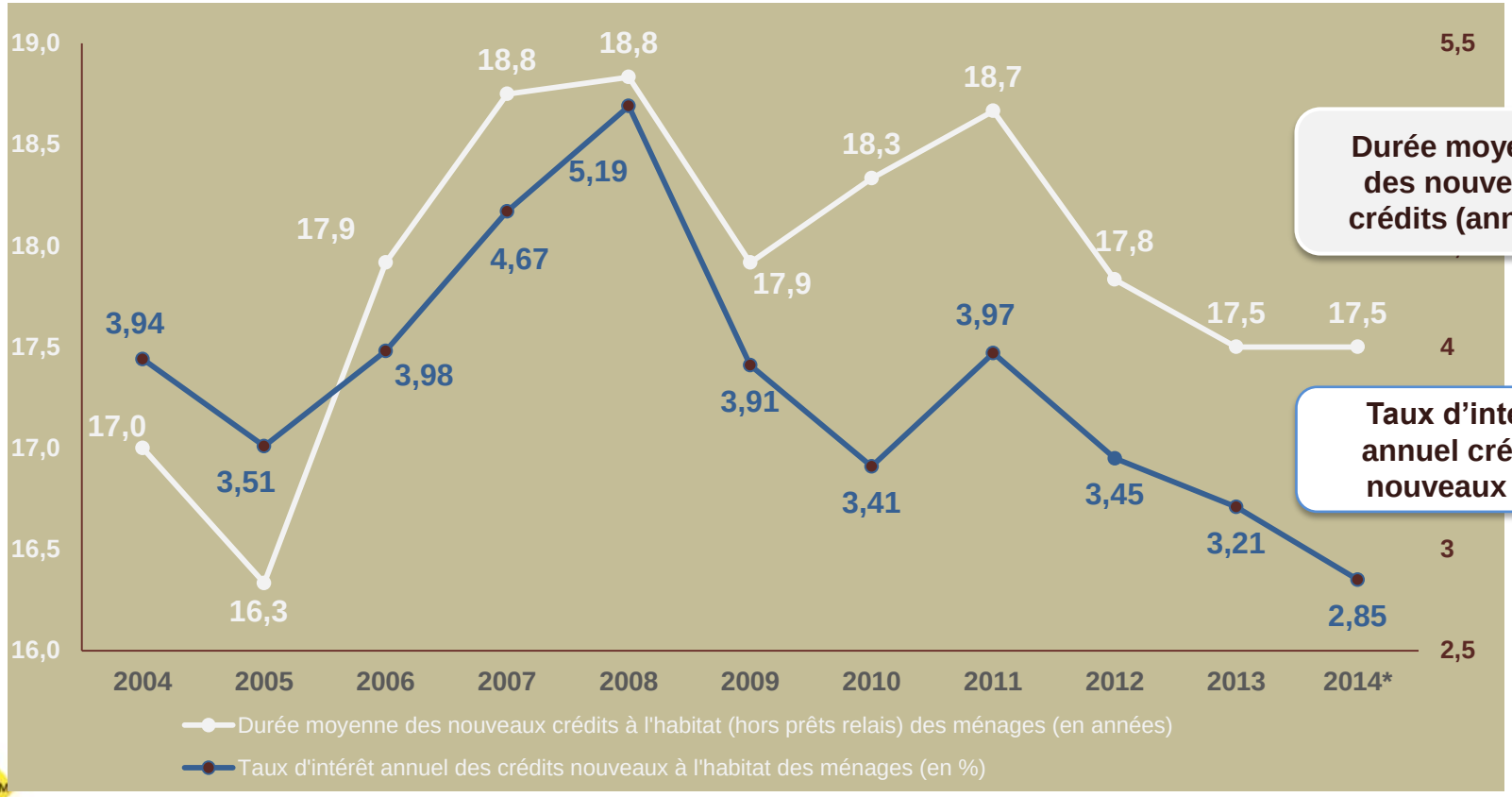
*Données annualisées à septembre 2014

TAUX ET DURÉES DES CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

Source : Banque de France, calculs FNAIM

- **Les taux de crédits nouveaux à l'habitat des ménages chutent à 2,85 % en 2014*, perdant ainsi 29 points de base sur un an (-9,2 %).**

- **Quant aux durées, elles se stabilisent en 2014* à 17 ans et demi, chiffre identique il y a un an.**



*Données annualisées à septembre 2014

ANNEXES

LE PARC EXISTANT

Sources : INSEE 2014

- **Le parc du logement existant au 1er janvier 2014 en France métropolitaine**

- **33,9 millions de logements dont**
  - 19 millions de logements individuels
  - 14,9 millions de logements collectifs

- **28,1 millions de résidences principales dont**
  - 16,2 millions de ménages propriétaires
  - 6,1 millions de ménages locataires du secteur privé
  - 4,9 millions de ménages locataires du secteur social

- **3,2 millions de résidences secondaires**

- **2,6 millions de logements vacants**

DÉTAILS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Sources : Compte Satellite du Logement 2013

ACTIVITÉ	VALEUR (EN MDS €)	STRUCTURE
Construction de logements neufs	60,2	
Terrains d'assise des logements neufs	15,5	
Frais et droits (neuf)	1,1	
INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS (VEFA)	**76,8**	**27 %**
Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	108,1	
Valeur des terrains de logements d'occasion	42,4	
Frais et droits (dans le parc existant)	10,5	
ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	**161**	**56 %**
GROS TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION	**47,4**	**17 %**
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**285,2**	**100 %**

CONTACTS

Document réalisé par la cellule économique de la FNAIM
Julien DUMONT, Chargé d'études
Sidina MEDANI, Chargé d'études

Relations presse - Agence GALIVEL
galivel@galivel.com
Tél. 01 41 05 02 02

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

@JFBuet **@FNAIM** **data-fnaim.fr**