



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



*En avant-première de la conférence
de presse FNAIM du mercredi 15 janvier*

Le marché immobilier français en 2019 : un marché record qui risque de devenir, en 2020, un marché d'exclusion

Conférence de presse FNAIM

Mercredi 15 janvier à 9h00
à l'Etoile Saint Honoré,
25 rue Balzac, 75008

Inscription auprès de Galivel & Associés :
galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02



La FNAIM tiendra une conférence de presse le mercredi 15 janvier 2020. Il y sera évoqué notamment la conjoncture immobilière ainsi que les sujets politiques actuels (restriction du crédit, proposition de loi Nogal, réforme de la copropriété, ...).

En avant-première de cette conférence de presse, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier en 2019.

En 2019, le marché du logement a bénéficié d'une excellente dynamique avec un volume de transactions et des prix records, soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt. La hausse du nombre de ventes est quasi générale, tandis que les prix augmentent davantage dans les grandes villes.

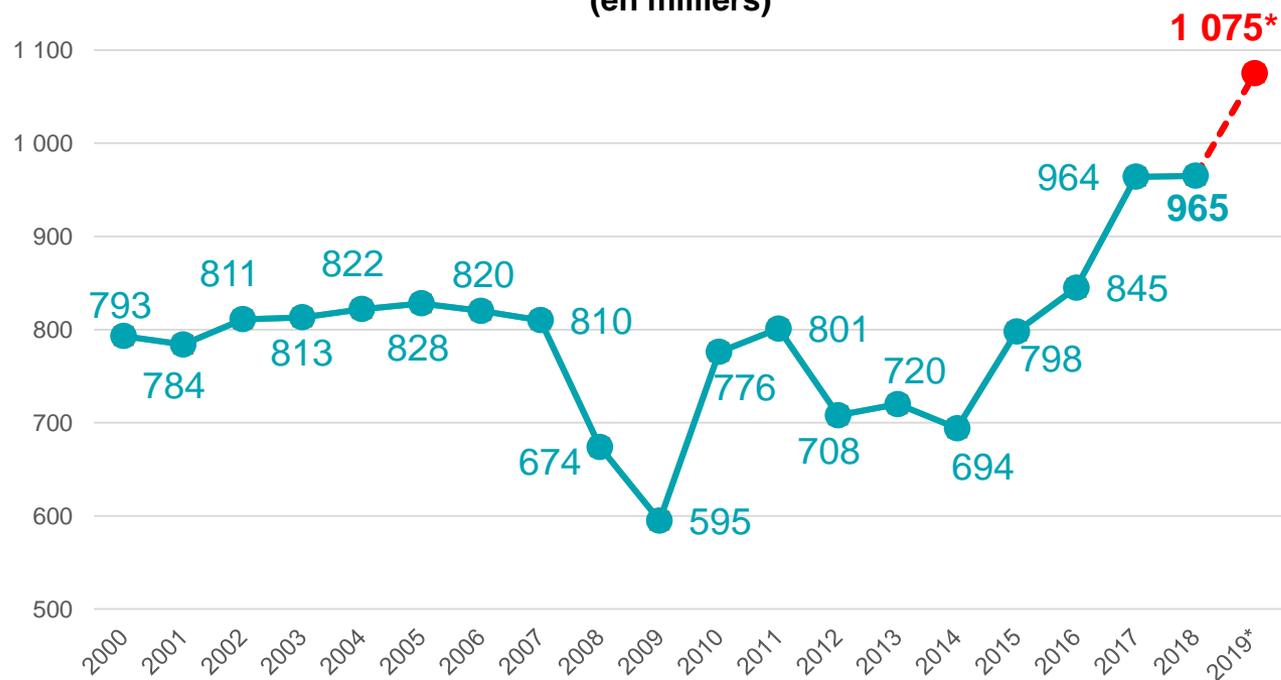
NOMBRE DE VENTES : UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN FORTE HAUSSE EN 2019

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimation FNAIM pour 2019

www.fnaim.fr

1 063 000 ventes réalisées sur un an à fin octobre, 1 075 000 ventes estimées par la FNAIM à fin décembre 2019, soit **+11,4%** par rapport à 2018.

Ventes dans l'existant (en milliers)



En 5 ans
plus de 380 000
ventes en plus
soit
+ 55%

*estimation pour l'année 2019



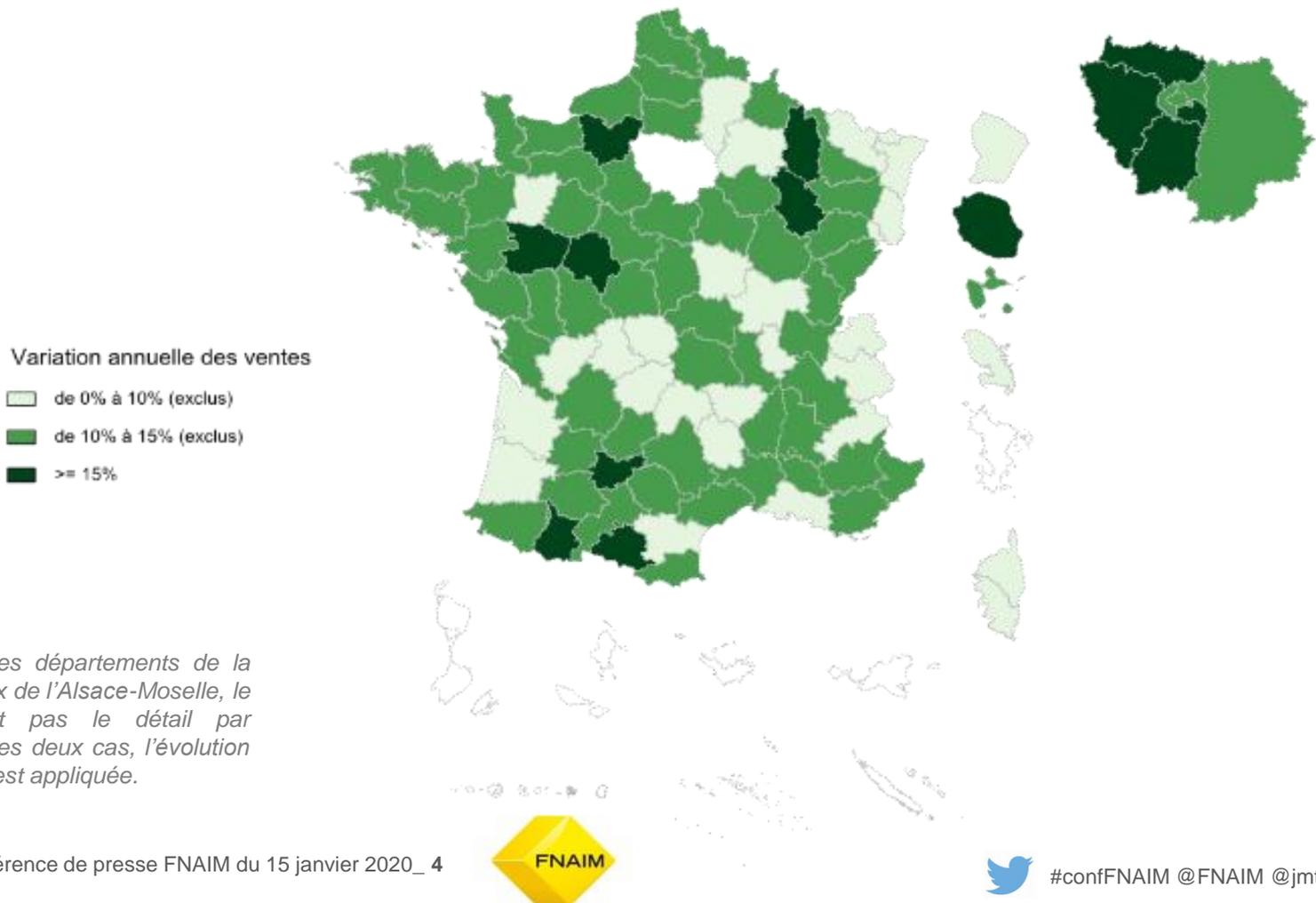
#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion

HAUSSE DES VENTES DE LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Source : estimation Fnaim des ventes annuelles & départementales de logements en 2019 à partir des données CGEDD, et notaires IDF à fin octobre 2019

www.fnaim.fr

1 075 000 ventes estimées pour l'année 2019 (+11,4 % France entière)



Note : concernant les départements de la Corse, ainsi que ceux de l'Alsace-Moselle, le CGEDD ne fournit pas le détail par département. Dans les deux cas, l'évolution agrégée des ventes est appliquée.

LA HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M² SE POURSUIT AU MÊME RYTHME QU'EN 2018

2019/2018

Source : FNAIM (au 10 décembre 2019), INSEE (inflation)

www.fnaim.fr



FRANCE ENTIÈRE



2 700 €/m²
+ 3,1 %



APPARTEMENTS



3 650 €/m²
+ 3,9 %



MAISONS



2 222 €/m²
+ 2,1 %



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

2019 / 2018

Source : FNAIM (au 10 décembre 2019)

www.fnaim.fr



Île-de-France

| | | |
|-------------|------------------------|---------|
| Ensemble | 4 662 €/m ² | + 4,8 % |
| Appartement | 5 944 €/m ² | + 5,6 % |
| Maison | 3 257 €/m ² | + 1,3 % |

Rappel
2018
+ 4,1 %

Paris

| | | |
|-------------|-------------------------|---------|
| Appartement | 10 187 €/m ² | + 5,7 % |
|-------------|-------------------------|---------|

Rappel
2018
+ 5,9 %



Province

| | | |
|-------------|------------------------|---------|
| Ensemble | 2 286 €/m ² | + 2,3 % |
| Appartement | 2 820 €/m ² | + 2,4 % |
| Maison | 2 054 €/m ² | + 2,3 % |

Rappel
2018
+ 2,1 %

DOM hors Mayotte

| | | |
|-------------|------------------------|---------|
| Ensemble | 2 621 €/m ² | + 2,6 % |
| Appartement | 2 681 €/m ² | + 0,5 % |
| Maison | 2 604 €/m ² | + 3,2 % |

Rappel
2018
+ 5,2 %

UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

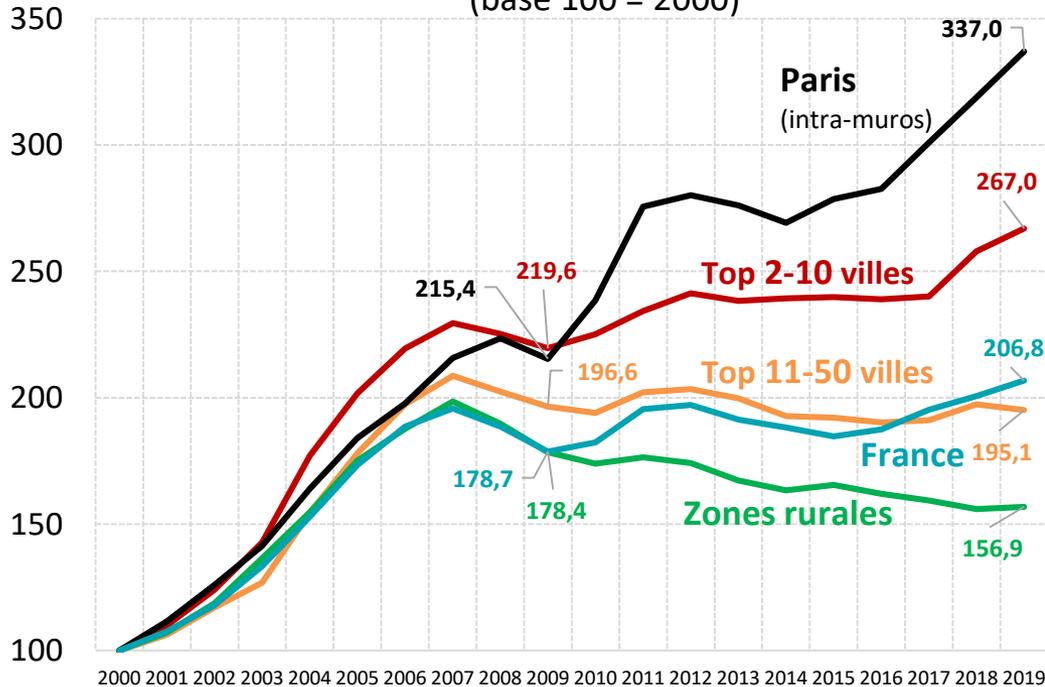
Source : FNAIM (au 10 décembre 2019), INSEE (population), DVF (ventes)

www.fnaim.fr

L'évolution des prix diffère fortement suivant la taille des communes.

Indices des prix de l'immobilier FNAIM

(base 100 = 2000)



Source : FNAIM

Évolution des prix sur :

| | 1 an | 5 ans | 10 ans |
|------------------|--------|---------|---------|
| France | +3,1 % | +9,9 % | +15,7 % |
| Paris | +5,7 % | +25,2 % | +56,5 % |
| Top 2-10 villes | +3,5 % | +11,6 % | +21,6 % |
| Top 11-50 villes | -1,2 % | +1,3 % | -0,7 % |
| Zones rurales | +0,6 % | -4,0 % | -12,1 % |

Représentativité France

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

L'indice « top 2-10 villes » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, et Lille). L'indice « top 11-50 villes » regroupe les 50 plus grandes villes de France en dehors des 10 plus grandes villes (cf. liste en annexe). Il s'agit dans les deux cas du prix des appartements. Pour l'indice « zones rurales », il s'agit du prix des maisons des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population).



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

2019 / 2018

Source : FNAIM (au 10 décembre 2019), INSEE

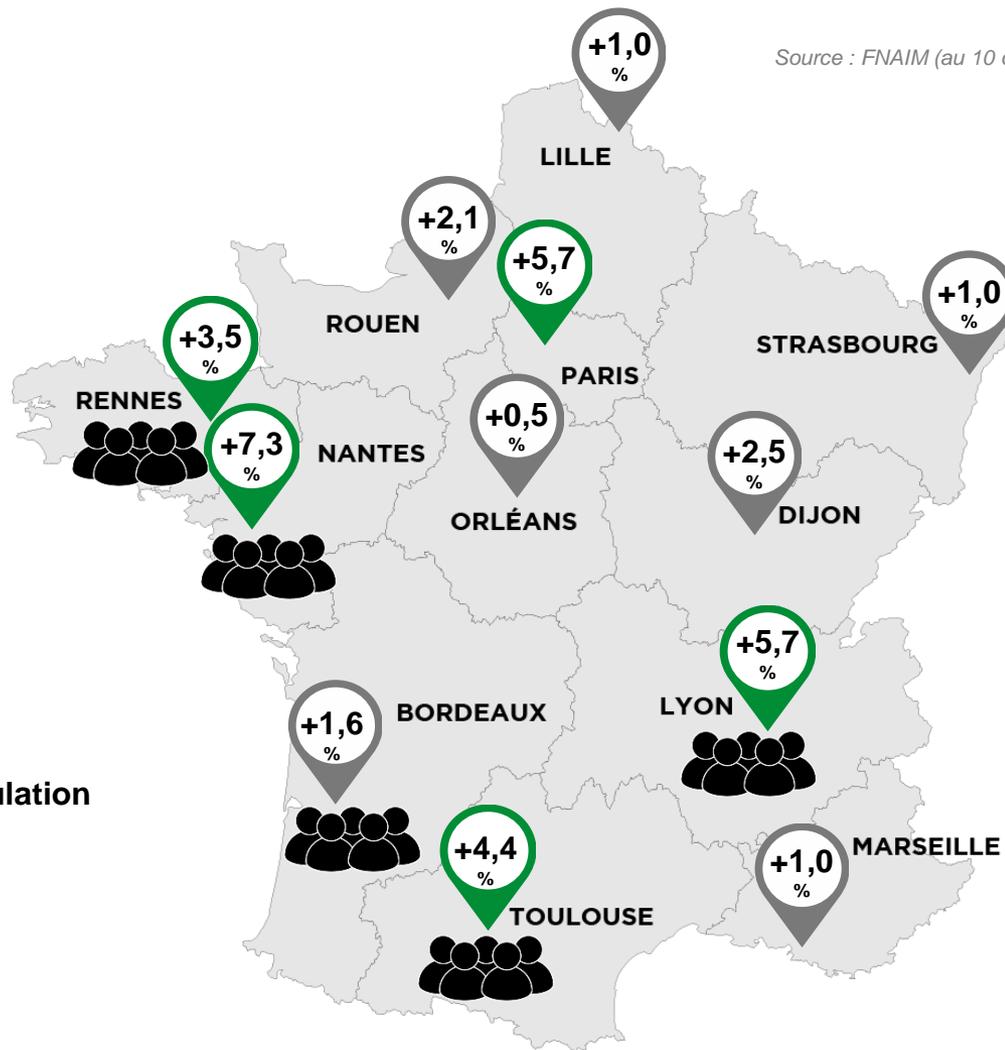
www.fnaim.fr

Évolution prix vente au m²

 < 0%

 Entre 0% et 3%

 > 3%



Hors capitales régionales

| | |
|------------------|-------|
| Caen | 6,3% |
| Tours | 3,3% |
| Nîmes | 2,1% |
| Saint-Etienne | 1,8% |
| Reims | 1,4% |
| Grenoble | 1,1% |
| Le Mans | 0,6% |
| Clermont-Ferrand | -0,1% |
| Metz | -0,4% |

Évolution de la population de 2011 à 2016 :

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

ÉVOLUTION DE LA SURFACE ACHETABLE SUR 1 AN



Évolution de la surface achetable en 2019, par rapport à l'acquisition en 2018 d'un logement de 60 m², en tenant compte de l'évolution des prix et des taux pour un crédit de 20 ans (même mensualité, avec 10 % d'apport et sans prendre en compte l'évolution des revenus).

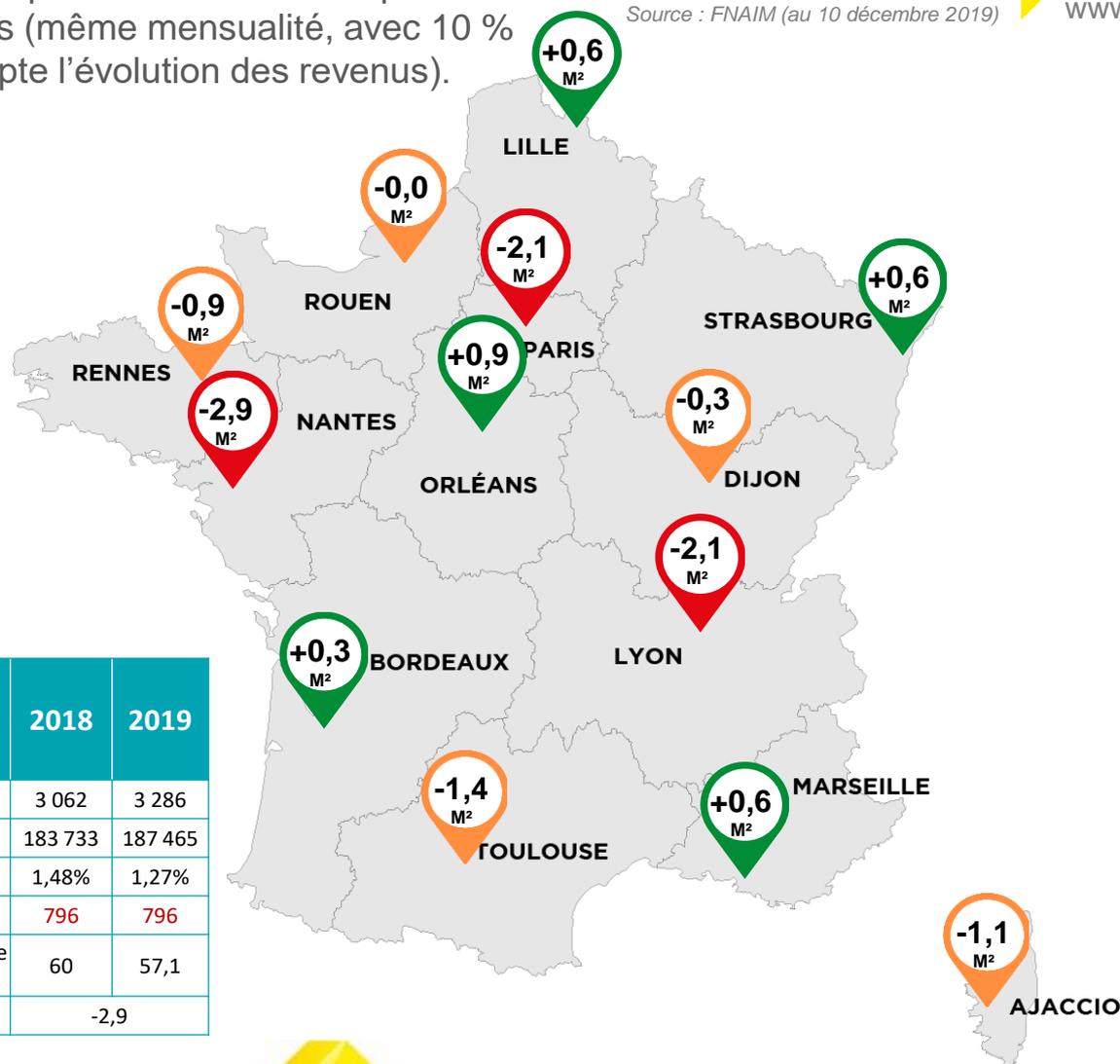
Source : FNAIM (au 10 décembre 2019)

www.fnaim.fr

2019 / 2018

Evolution (en m²)

-  > 0 m²
-  de -2 m² à 0 m²
-  < -2 m²



| Exemple d'évolution du pouvoir d'achat entre 2018 et 2019 (à mensualité égale) : ville de Nantes | 2018 | 2019 |
|--|---------|---------|
| Prix au m ² à Nantes | 3 062 | 3 286 |
| Prix d'un 60 m ² en 2018 et d'un 57,1 m ² en 2019 (euros) | 183 733 | 187 465 |
| Taux de crédit | 1,48% | 1,27% |
| Mensualité de crédit sur 20 ans (10% d'apport) | 796 | 796 |
| Surface achetable avec 796 euros de mensualité et le taux de crédit en vigueur (et 10% d'apport) | 60 | 57,1 |
| Ecart entre la surface achetable 2018 et 2019 | -2,9 | |



SURFACE ACHETABLE EN 2019 AVEC 160 000 € DE BUDGET

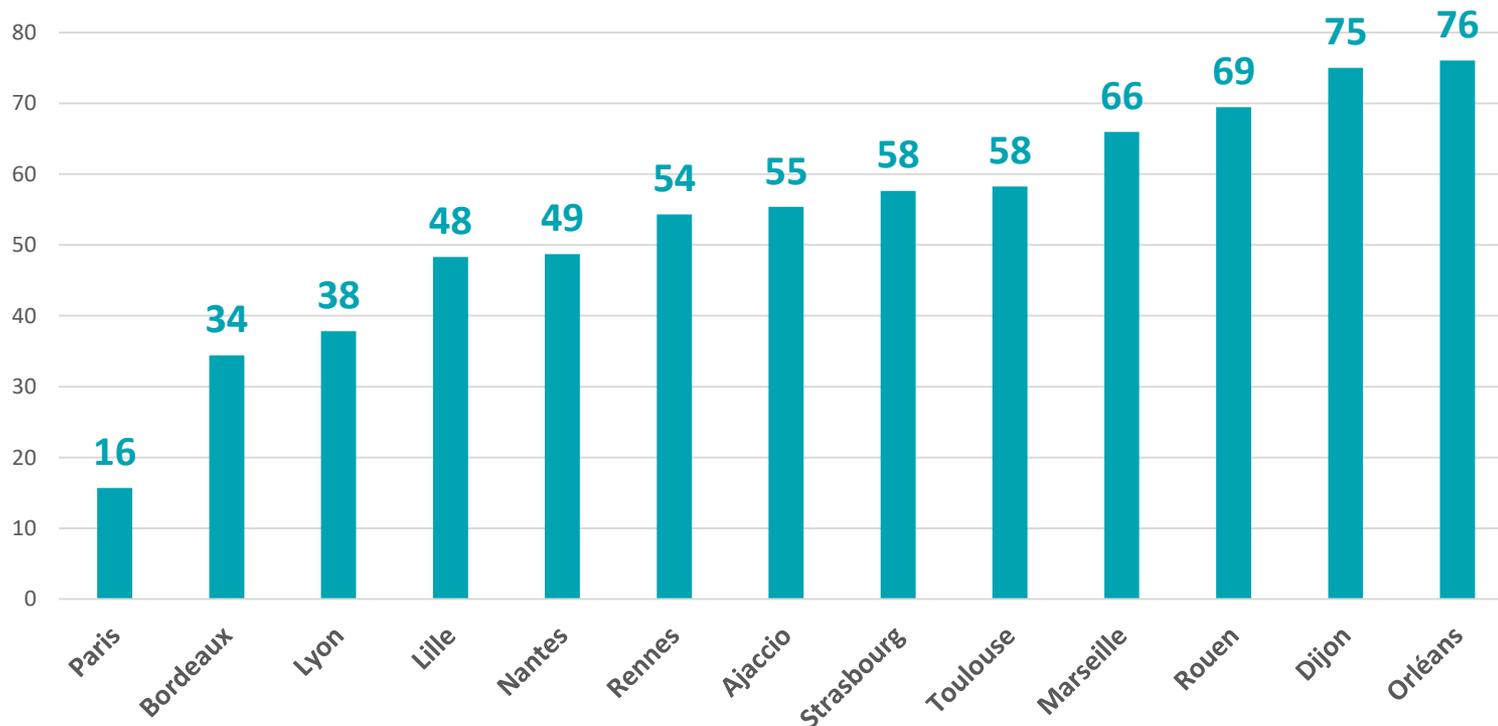


Source : FNAIM (au 10 décembre 2019)

www.fnaim.fr

En 2019, avec 160 000 € de budget (prix médian), la surface achetable est très disparate, allant de 16 m² à Paris à 76 m² à Orléans.

Surface achetable avec 160 000 € de budget (en m²)



CAPITALES RÉGIONALES : LOYER MÉDIAN, DÉLAI DE RELOCATION ET RENDEMENT LOCATIF BRUT

Source : Loyers et délais de location par FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations, annualisation au 2019T3 - Prix Fnaim au 10/12/2019
Estimation Fnaim pour le nombre de transactions en 2019 à partir de DVF & CGEDD

www.fnaim.fr

| Commune | Estimation du nombre de transactions en 2019 | Prix moyen (en €/m ²) | Loyer médian (de relocation, en €/m ²) | Rendement locatif brut (en %) |
|------------|--|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| Bordeaux | 6 104 | 4 647 | 14,4 | 3,72% |
| Paris | 36 832 | 10 187 | 31,7 | 3,74% |
| Lyon | 9 354 | 4 230 | 14,2 | 4,03% |
| Nantes | 6 832 | 3 286 | 12,5 | 4,58% |
| Lille | 4 953 | 3 312 | 14,0 | 5,08% |
| Toulouse | 9 862 | 2 746 | 12,3 | 5,38% |
| Rennes | 4 255 | 2 945 | 13,3 | 5,41% |
| Ajaccio | 838 | 2 890 | 13,1 | 5,44% |
| Strasbourg | n.d | 2 775 | 12,8 | 5,52% |
| Dijon | 3 757 | 2 132 | 11,4 | 6,42% |
| Rouen | 2 657 | 2 304 | 12,4 | 6,44% |
| Orléans | 2 178 | 2 104 | 11,6 | 6,61% |
| Marseille | 14 416 | 2 426 | 13,5 | 6,67% |

Rendement Livret A :
0,75 %

Rendement Assurance vie 2018
(fonds en euros, selon l'ACPR) :
1,83 %

AVEC 1 000 € PAR MOIS, QUE PEUT-ON ACHETER OU LOUER ?

Source : Prix Fnaim au 10/12/2019, loyers FNAIM au 2019T3 (OSLO), taux d'intérêt Banque de France en sept 2019 (1,27 %), crédit sur 20 ans

www.fnaim.fr

Il est parfois moins cher d'acheter que de louer !

| Commune | Surface achetable (m ² , mensualité de 1 000 € /mois) | Surface louable (m ² , loyer de 1 000 € /mois) | Écart (m ²) surface louable - surface achetable | Avantage* |
|------------|--|---|---|-----------|
| Bordeaux | 46 | 69 | 24 | Location |
| Lyon | 50 | 70 | 20 | Location |
| Nantes | 64 | 80 | 15 | Location |
| Paris | 21 | 32 | 11 | Location |
| Ajaccio | 73 | 82 | 8 | Location |
| Lille | 64 | 71 | 7 | Location |
| Toulouse | 77 | 81 | 4 | Location |
| Rennes | 72 | 75 | 3 | Location |
| Strasbourg | 76 | 78 | 2 | Location |
| Rouen | 92 | 81 | -11 | achat |
| Dijon | 99 | 88 | -12 | achat |
| Marseille | 87 | 74 | -13 | achat |
| Orléans | 101 | 86 | -14 | achat |

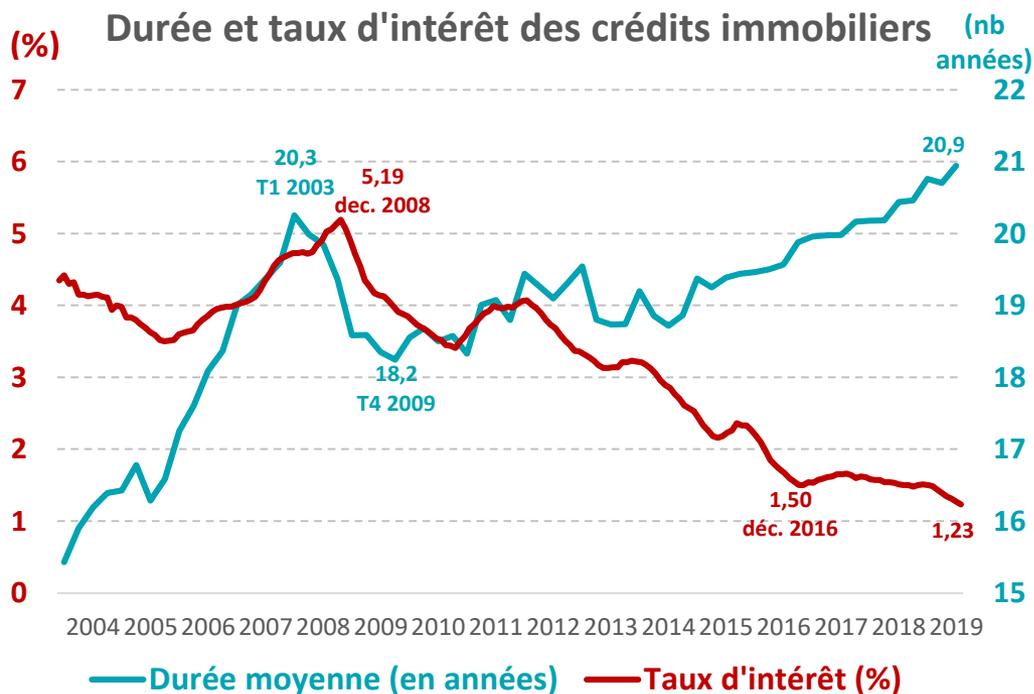
*option qui offre la plus grande surface pour 1000 € /mois.

CRÉDITS À L'HABITAT : TAUX STABILISÉS À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS, DURÉE MOYENNE TOUJOURS EN HAUSSE

Source : Banque de France (hors rachats et renégociations de crédit, taux assurance incluse, octobre 2019)

www.fnaim.fr

La durée moyenne des crédits immobiliers a dépassé 20 ans, afin d'accompagner la hausse des prix de l'immobilier, que le faible niveau des taux ne parvient pas à compenser à lui seul. **La durée des prêts devrait toutefois se stabiliser en lien avec les recommandations de restriction du crédit de décembre du HCSF**.**



*Octobre 2019 pour les taux, T3 2019 pour les durées

**Haut Conseil en Stabilité Financière

ANNEXES



LISTE DES 40 COMMUNES DU TOP11_50

Source : Insee, RP 2013

www.fnaim.fr

| Commune | Code Commune |
|------------------|--------------|
| Rennes | 35238 |
| Reims | 51454 |
| Le Havre | 76351 |
| Saint-Étienne | 42218 |
| Toulon | 83137 |
| Grenoble | 38185 |
| Dijon | 21231 |
| Nîmes | 30189 |
| Angers | 49007 |
| Villeurbanne | 69266 |
| Le Mans | 72181 |
| Saint-Denis | 97411 |
| Aix-en-Provence | 13001 |
| Clermont-Ferrand | 63113 |
| Brest | 29019 |
| Limoges | 87085 |
| Tours | 37261 |
| Amiens | 80021 |
| Perpignan | 66136 |
| Metz | 57463 |

| Commune | Code Commune |
|----------------------|--------------|
| Besançon | 25056 |
| Boulogne-Billancourt | 92012 |
| Orléans | 45234 |
| Mulhouse | 68224 |
| Rouen | 76540 |
| Saint-Denis | 93066 |
| Caen | 14118 |
| Argenteuil | 95018 |
| Saint-Paul | 97415 |
| Montreuil | 93048 |
| Nancy | 54395 |
| Roubaix | 59512 |
| Tourcoing | 59599 |
| Nanterre | 92050 |
| Avignon | 84007 |
| Vitry-sur-Seine | 94081 |
| Créteil | 94028 |
| Dunkerque | 59183 |
| Poitiers | 86194 |
| Asnières-sur-Seine | 92004 |



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Document réalisé par

label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

galivel@galivel.com

Tél.: 01 41 05 02 02



[@jmtorrollion](https://twitter.com/jmtorrollion)

Jean Marc Torrollion



[@Loic_Cantin](https://twitter.com/Loic_Cantin)

Loïc Cantin



LIVE

#confFNAIM @fnaim

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