



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



*En avant-première de la conférence
de presse FNAIM du 13 janvier 2021*



Le marché immobilier en 2020



[@jmtorrollion](#)
Jean-Marc Torrollion



[@Loïc Cantin](#)
Loïc Cantin

Conférence de presse FNAIM

Mercredi 13 janvier à 9h00 à la FNAIM
129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

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





BILAN – ANALYSE

LE MARCHÉ DU LOGEMENT S'EST MONTRÉ RÉSILIENT EN 2020

- La FNAIM tiendra une conférence de presse le mercredi 13 janvier 2021. Il y sera évoqué notamment la conjoncture immobilière, les tendances de marché créées ou accentuées par la crise sanitaire ainsi que l'actualité de la politique du logement (rénovation énergétique, encadrement des loyers, ...).
- En avant-première de cette conférence de presse, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier en 2020.
- En 2020, le marché du logement s'est montré assez résilient avec un volume de transactions en baisse mais très proche du million de ventes et des prix qui résistent, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt. On observe un léger rééquilibrage territorial, avec un marché moins dynamique dans les villes les plus chères. Quelques incertitudes planent sur 2021 durant laquelle l'évolution du marché de l'emploi et le redémarrage progressif attendu de l'économie seront à scruter de près.





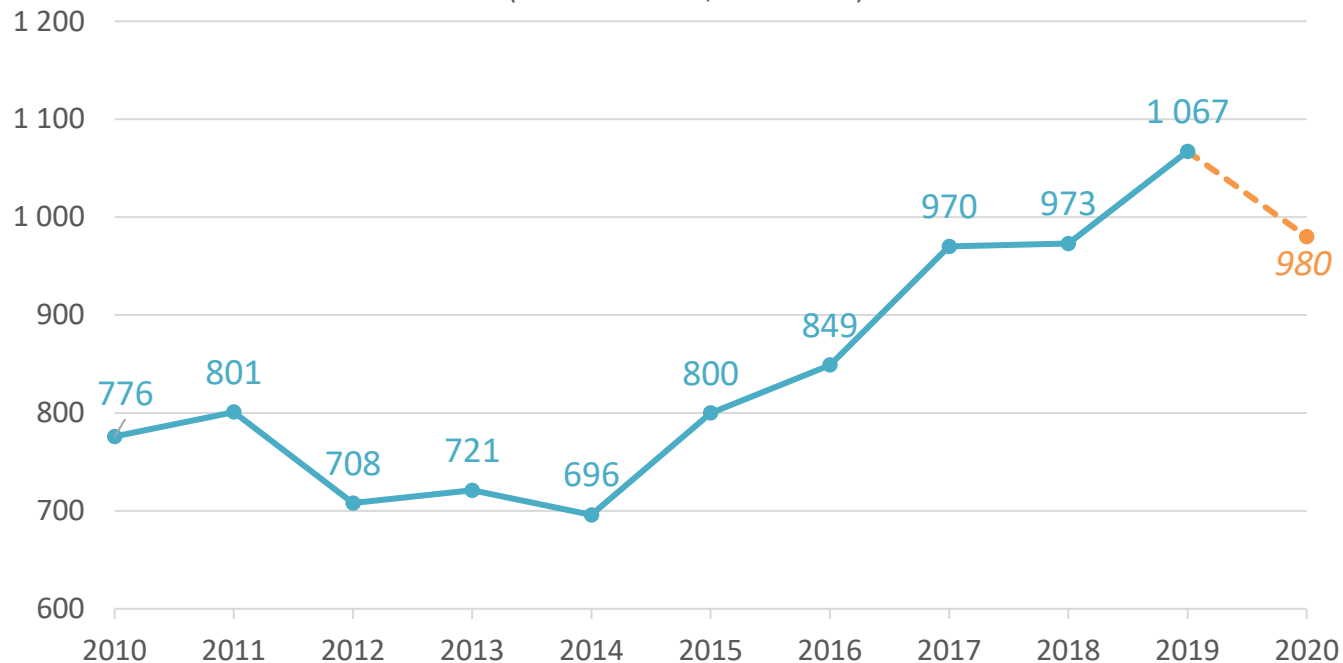
BILAN SUR L'ACTIVITÉ : UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN BAISSÉ APRÈS 5 ANS DE HAUSSE

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

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

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul 12 mois, en milliers)



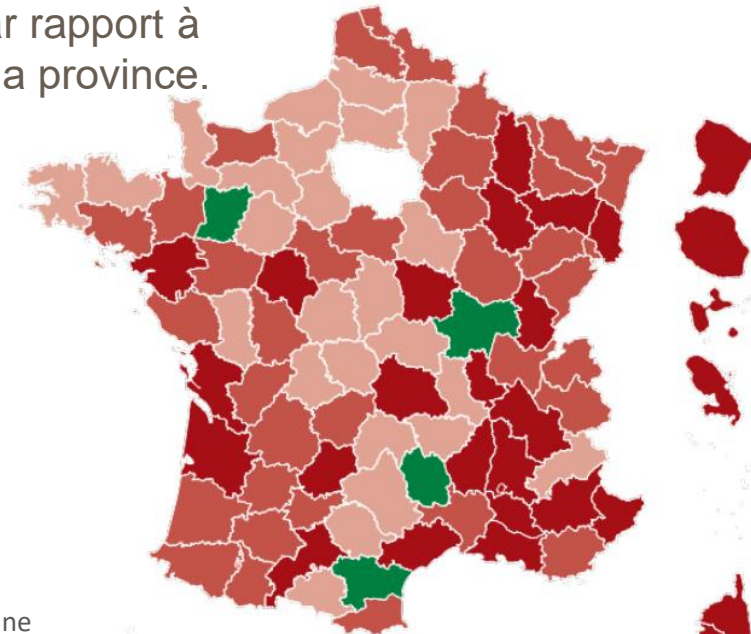
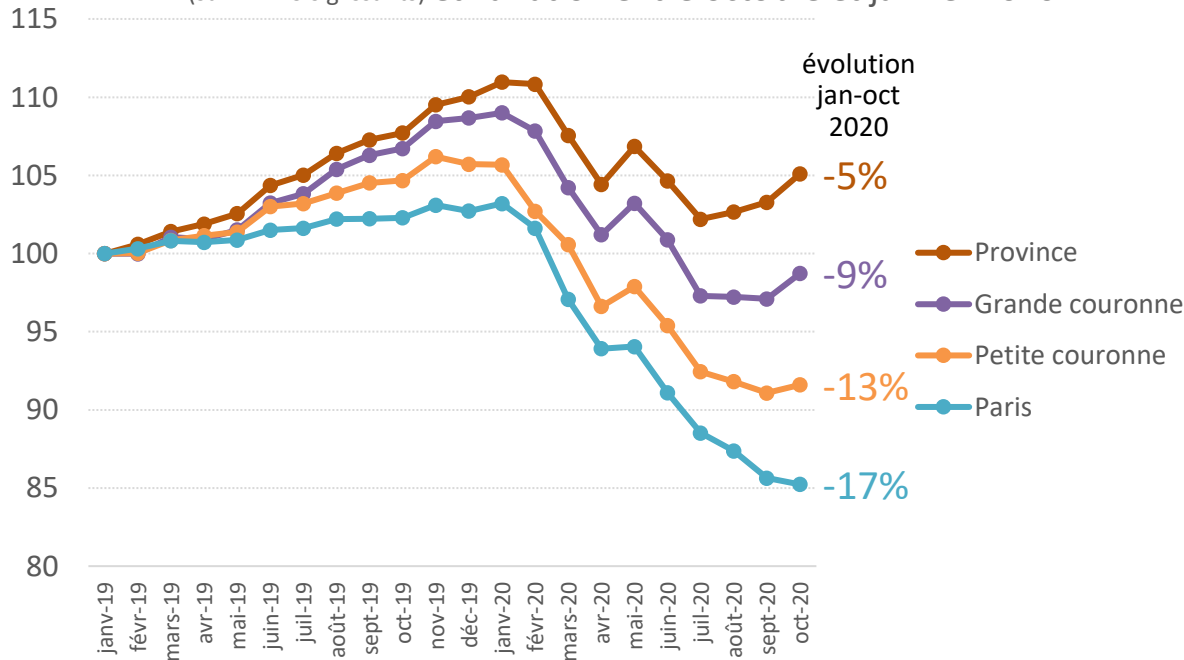
UNE BAISSÉ DES TRANSACTIONS PLUS MARQUÉE À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE

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

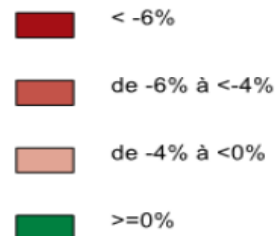
1 006 000 ventes sur 12 mois fin octobre 2020 (-5,7 % par rapport à déc. 2019). Paris (-17%) et l'IDF davantage touchés que la province.

Evolution des ventes de logements depuis 2019

(sur 12 mois glissants) et variation entre octobre et janvier 2020






Variation annuelle des ventes (2019-12 à 2020-10)



LES PRIX : LES PRIX RÉSISTENT JUSQU'À PRÉSENT

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

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

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M² SUR UN AN

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

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

Rappel
2019
+ 4,8 %

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

Rappel
2019
+ 2,3 %

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

Rappel
2019
+ 5,7 %

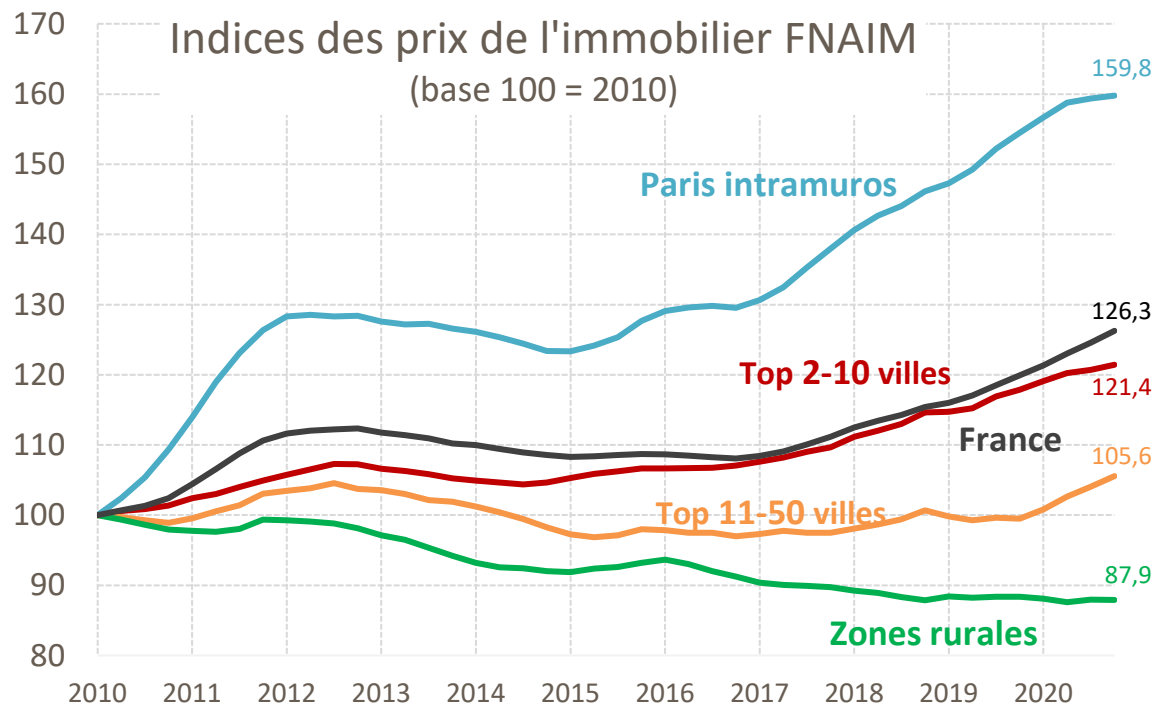
DOM hors Mayotte		
Ensemble	2 648 €/m ²	+ 1,0 %
Appartements	2 635 €/m ²	- 1,7 %
Maisons	2 652 €/m ²	+ 1,9 %

Rappel
2019
+ 2,6 %



UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES JUSQU'À LA CRISE : ET APRÈS ?

La crise sanitaire ainsi que les événements depuis 2 ans (mouvements sociaux, grèves et canicules) peut elle remettre en cause le dynamisme relatif des grandes villes ?



Source : FNAIM au 14 décembre

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

	Représentativité France	
	% population	% ventes
Paris (intra-muros)	3,4%	3,9%
Top 2-10 villes	5,3%	6,5%
Top 11-50 villes	7,7%	8,2%
Zones rurales	22,4%	20,1%

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020), 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. 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 – 2020 / 2019)

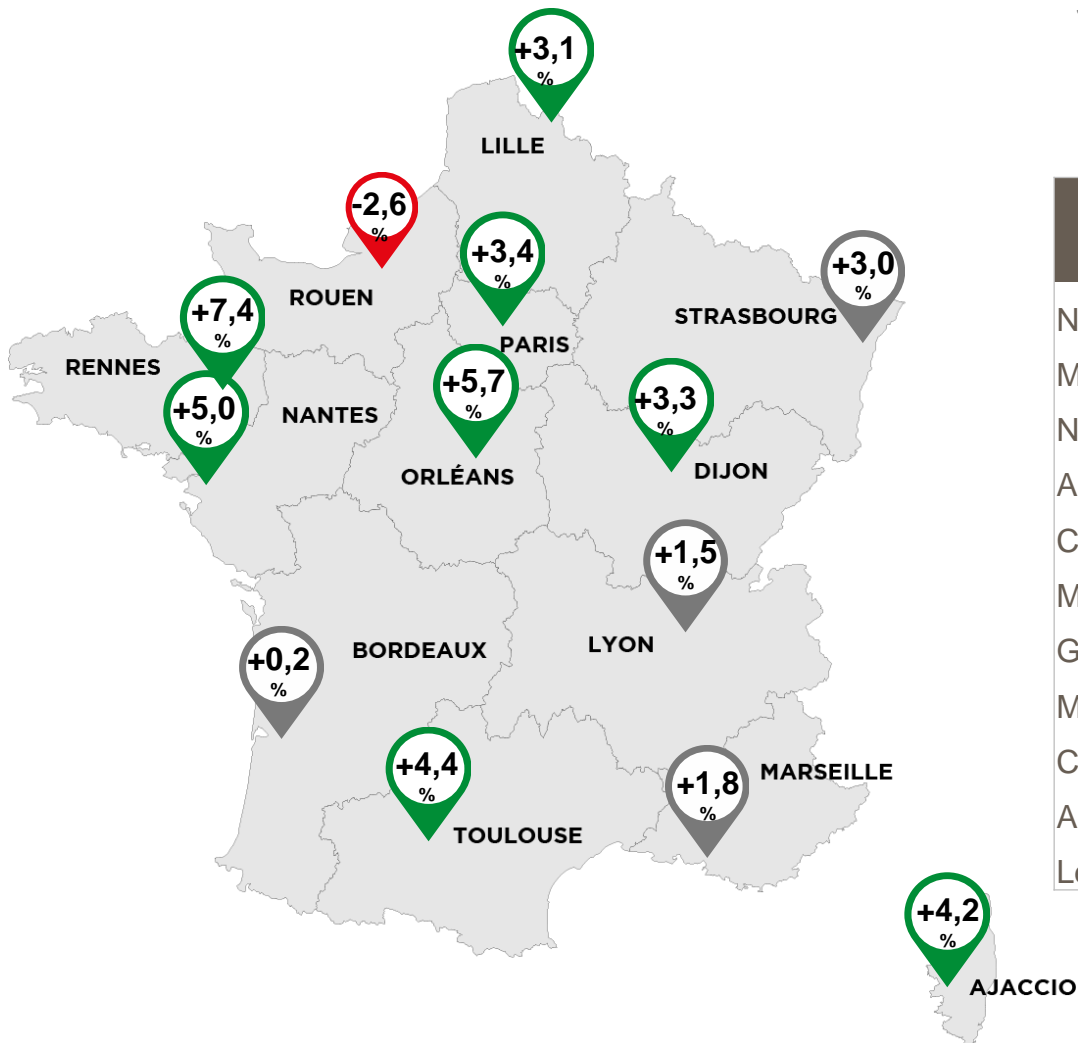
Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

Évolution prix vente au m²

 < 0%

 Entre 0% et 3%

 > 3%



Hors capitales régionales

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




ÉVOLUTION DE LA SURFACE ACHETABLE SUR 1 AN

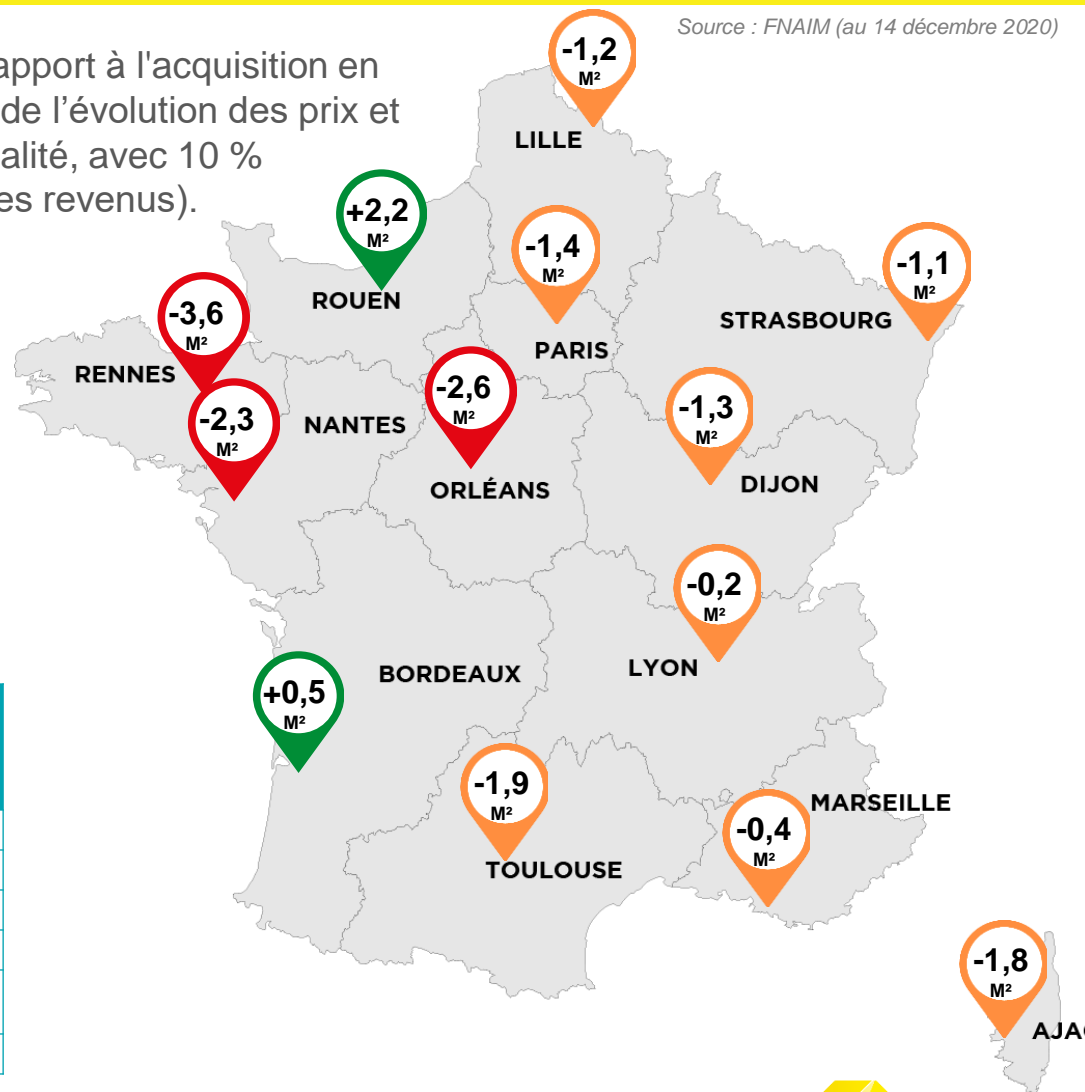


Évolution de la surface achetable en 2020, par rapport à l'acquisition en 2019 d'un logement de 60 m², en tenant compte de l'évolution des prix et des taux pour un crédit de 20 ans (même mensualité, avec 10 % d'apport et sans prendre en compte l'évolution des revenus).

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

2020 / 2019
Evolution (en m²)

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



Exemple d'évolution du pouvoir d'achat entre 2019 et 2020 (à mensualité égale) ville de Nantes	2019	2020
Prix au m ² à Nantes	3 286	3 452
Prix d'un 60 m ² en 2019 et d'un 57,7 m ² en 2020 (euros)	197 146	199 047
Taux de crédit	1,36%	1,25%
Mensualité de crédit sur 20 ans (10% d'apport)	845	845
Surface achetable avec 818 euros de mensualité et le taux de crédit en vigueur (et 10% d'apport)	60	57,7
Ecart entre la surface achetable 2019 et 2020		-2,3

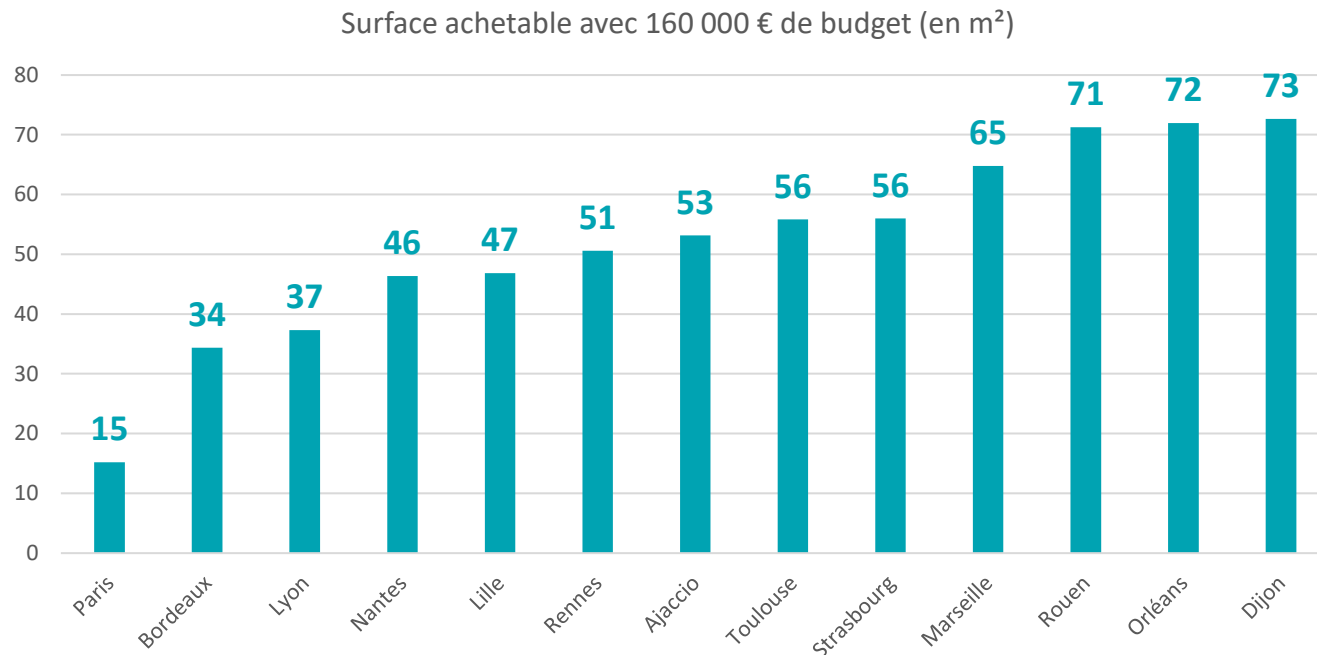


SURFACE ACHETABLE FIN 2020 AVEC 160 000 € DE BUDGET



Source : FNAIM (au 14 décembre 2020)

Fin 2020, avec 160 000 € de budget (prix médian), la surface achetable est très disparate, allant de 15 m² à Paris à 73 m² à Dijon.



CAPITALES RÉGIONALES : NOMBRE DE VENTES, PRIX, LOYER MÉDIAN, ET RENDEMENT LOCATIF BRUT

Source : Loyers : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations, annualisation au 2020T3 - Prix Fnaim au 14/12/2020
Estimation Fnaim pour le nombre de transactions fin octobre 2020 à partir de DVF & CGEDD

Commune	Nombre de transactions à fin octobre sur 12 mois	Prix moyen (en €/m ²)	Loyer médian (d'annonce, en €/m ²)	Rendement locatif brut (en %)
Paris	29 740	10 534	31,5	3,59%
Bordeaux	5 031	4 658	16,0	4,12%
Lyon	7 685	4 293	14,9	4,17%
Nantes	6 062	3 452	13,6	4,72%
Ajaccio	834	3 011	13,1	5,22%
Toulouse	8 876	2 866	13,1	5,48%
Lille	4 552	3 415	15,9	5,59%
Strasbourg	-	2 858	13,4	5,63%
Rennes	4 216	3 164	14,9	5,66%
Orléans	2 134	2 224	12,2	6,56%
Dijon	3 467	2 202	12,1	6,59%
Marseille	13 087	2 470	14,3	6,97%
Rouen	2 548	2 245	13,2	7,05%

Rendement Livret A :
0,5 %

Rendement Assurance vie 2019
(fonds en euros, selon l'ACPR) :
1,46 %

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

Source : Prix FNAIM au 14/12/2020, loyers FNAIM au 2020T3 (OSLO), taux d'intérêt Banque de France en octobre 2020 (1,25 %), crédit sur 20 ans

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

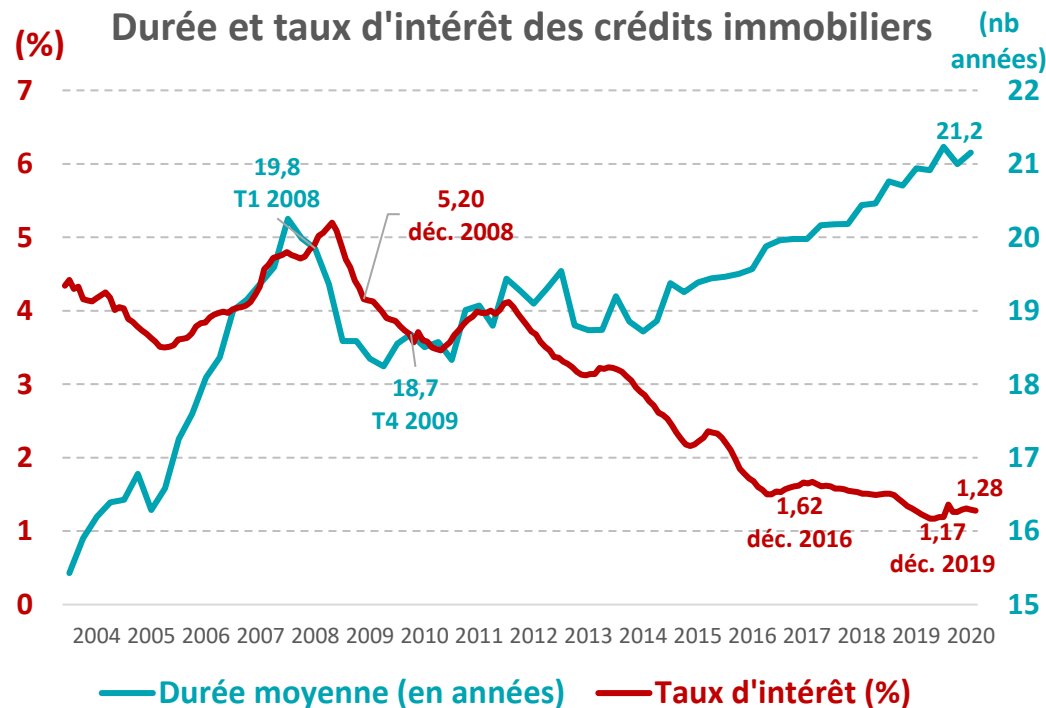
Commune	Surface achetable (m ² , mensualité de 1 000 € /mois)	Surface louable (m ² , loyer de 1 000 € /mois)	Écart (m ²) surface louable - surface achetable	Avantage*
Lyon	49	67	18	Location
Bordeaux	46	63	17	Location
Nantes	61	74	12	Location
Paris	20	32	12	Location
Ajaccio	71	76	6	Location
Toulouse	74	76	2	Equivalent
Lille	62	63	1	Equivalent
Strasbourg	74	75	0	Equivalent
Rennes	67	67	0	Equivalent
Orléans	95	82	-13	Achat
Dijon	96	83	-14	Achat
Marseille	86	70	-16	Achat
Rouen	95	76	-19	Achat

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

CRÉDITS À L'HABITAT : LES TAUX RESTENT À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS, DURÉE MOYENNE ÉLEVÉE

Source : Banque de France (hors rachats et renégociations de crédit, taux assurance incluse, octobre 2020)

La durée moyenne des crédits immobiliers a dépassé 21 ans, afin d'accompagner la hausse des prix que le faible niveau des taux, seul, ne parvient pas à compenser. D'autant qu'on note une légère augmentation des taux de 11 points de base entre fin 2019 et octobre 2020. **La durée devrait toutefois se stabiliser en lien avec les recommandations du HCSF***.



Taux moyen annuel à fin octobre 2020 : 1,25%

Dernier point : octobre 2020 pour les taux, T3 2020 pour les durées.

*Haut Conseil Stabilité Financière, en décembre 2019

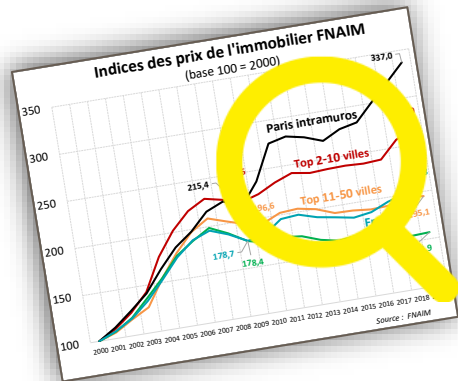


ANNEXES



LISTE DES 40 COMMUNES DU TOP 11_50 VILLES EN COMPLÉMENT DU GRAPHIQUE PAGE 7

Source : Insee, RP 2017



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

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

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
40 000 salariés au 31/12/2018)
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



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

galivel@galivel.com

Tél.: 01 41 05 02 02

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