



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# CONFÉRENCE DE PRESSE

- **L'IMMOBILIER : BILAN 2017 ET PERSPECTIVES 2018**

*Mercredi 10 janvier 2018*



@fnaim



#confFNAIM

# AU PROGRAMME

www.fnaim.fr

## 1. Le marché de la transaction

- ✓ Activité du marché
- ✓ Tendances des prix
- ✓ Disparités locales
- ✓ Pouvoir d'achat immobilier
- ✓ Crédit à l'habitat des particuliers
- ✓ Perspectives 2018

## 2. Vacance résidentielle

## 3. Le marché de la location : résultats d'OSLO

## 4. Actualités politiques



# ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'EXISTANT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

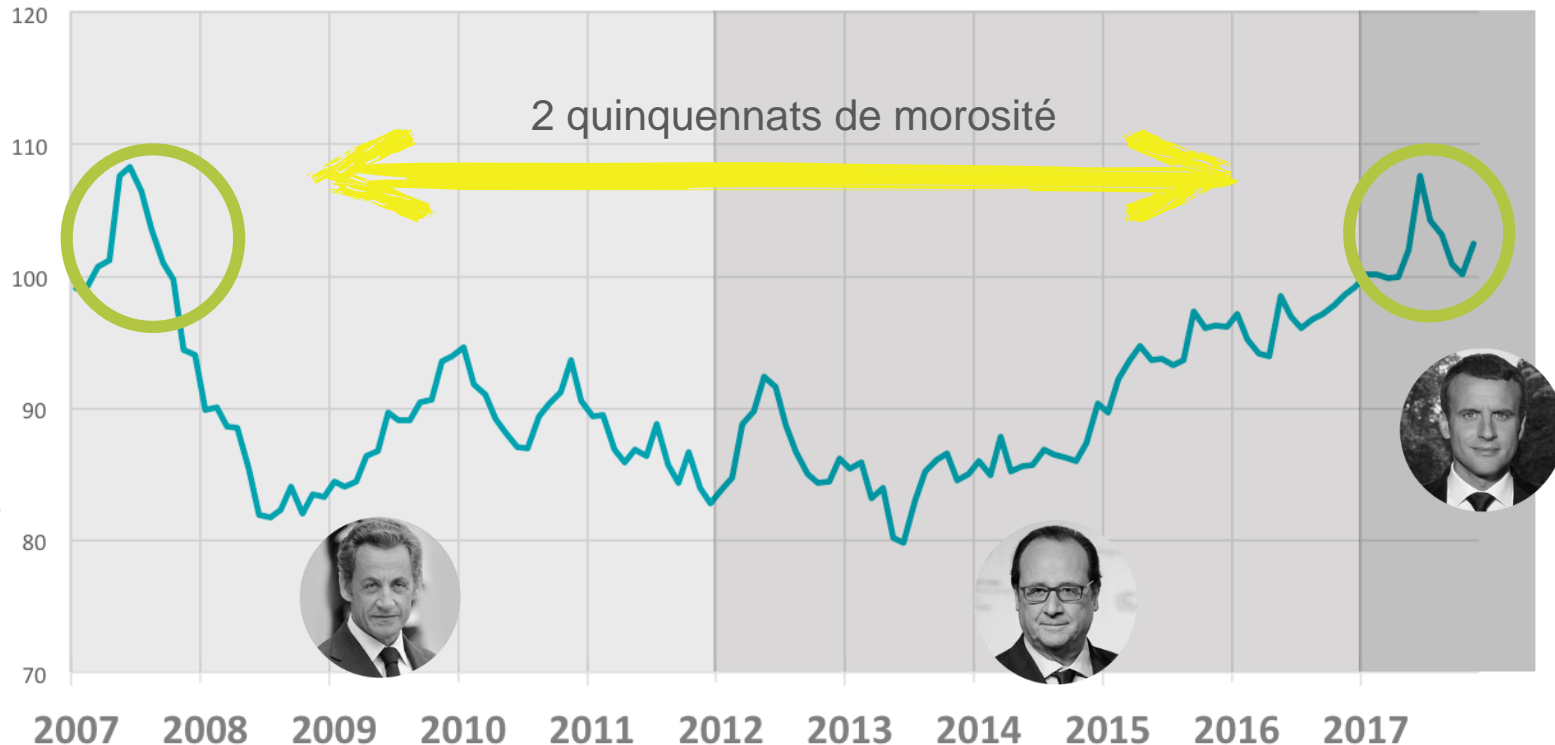


# CONFIANCE DES MÉNAGES AU PLUS HAUT NIVEAU

Source: Insee (novembre 2017), FNAIM

www.fnaim.fr

En 2017, la confiance des ménages dans la situation économique s'est **nettement améliorée** pour retrouver quasiment son **niveau d'avant crise**



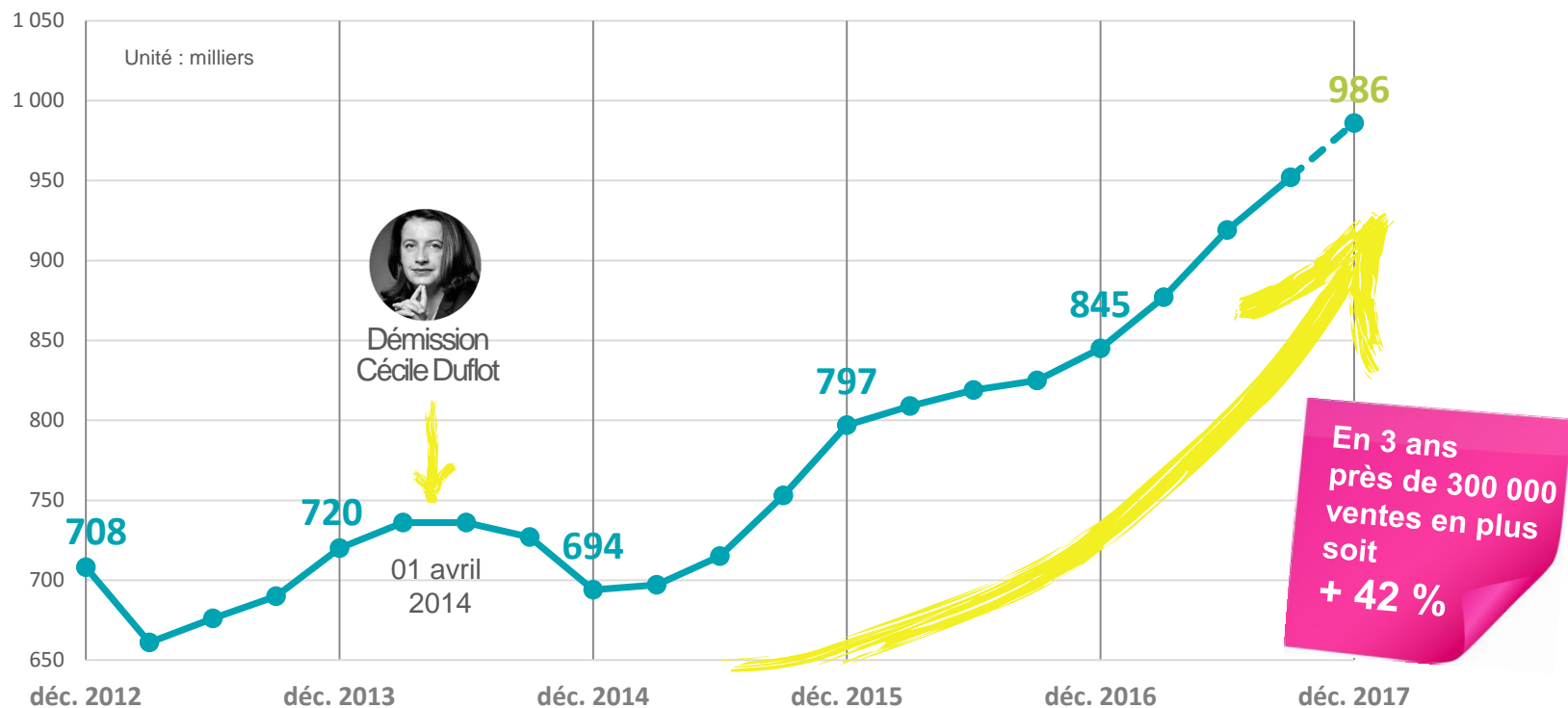
L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique. Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité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

# NOMBRE DE VENTES : UN NIVEAU JAMAIS ENREGISTRÉ 3 ANS DE HAUSSE ININTERROMPUE

Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, estimation FNAIM pour 2017

www.fnaim.fr

## 986 000 ventes en 2017, soit +16,7% par rapport à 2016



# UN NIVEAU JAMAIS ENREGISTRÉ TANT EN ÎLE-DE-FRANCE QU'EN PROVINCE...

Source : estimation FNAIM

www.fnaim.fr

On dépasse largement les niveaux atteints en 2014 et 2007

Zone	Évolution des ventes (en%)	
	3 ans	10 ans
France	42%	22%
Île-de-France	48%	13%
Province	41%	24%

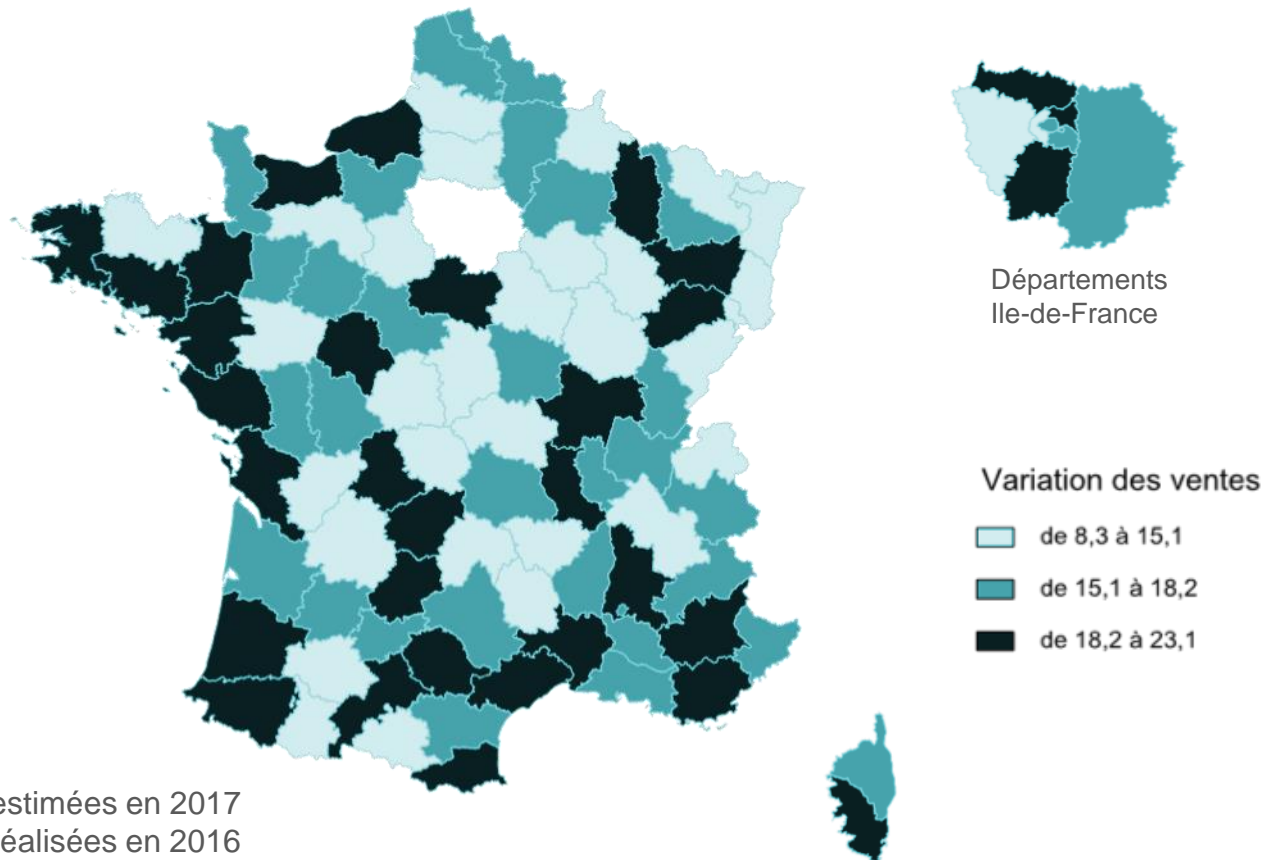
# NOMBRE DE VENTES EN HAUSSE DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

2017 / 2016

Source : estimation FNAIM pour 2017

www.fnaim.fr

La variation du nombre de ventes s'échelonne de +8% dans les Ardennes à +23% en Indre-et-Loire



Rappel :

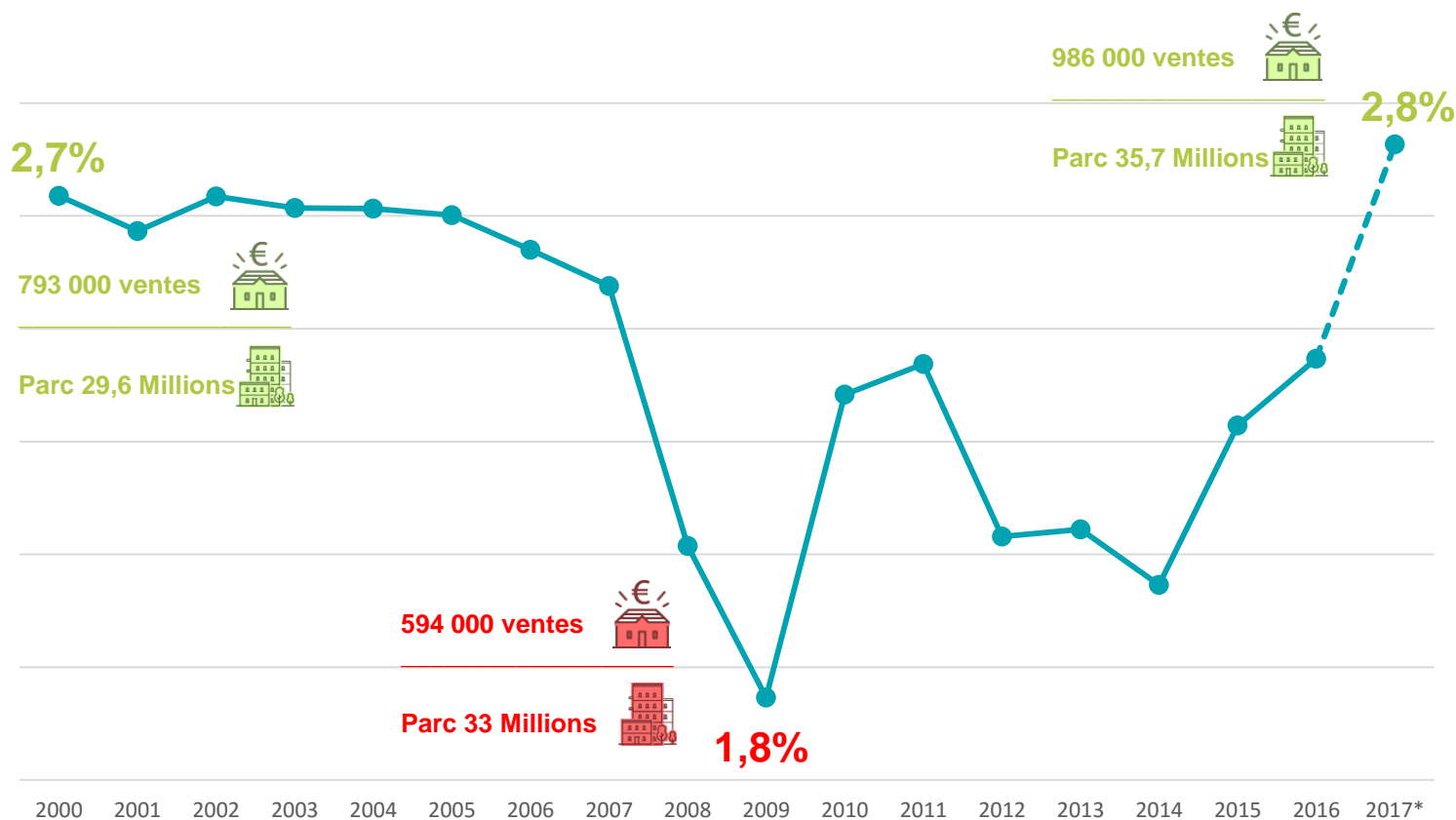
- 986 000 ventes estimées en 2017
- 845 000 ventes réalisées en 2016

# UNE ROTATION RECORD

Source : Insee (parc de logements), FNAIM (estimation des ventes)

www.fnaim.fr

## Le taux de rotation dépasse le niveau atteint au début des années 2000



Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

Conférence presse FNAIM\_ Mercredi 10 janvier 2018\_ 8



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion

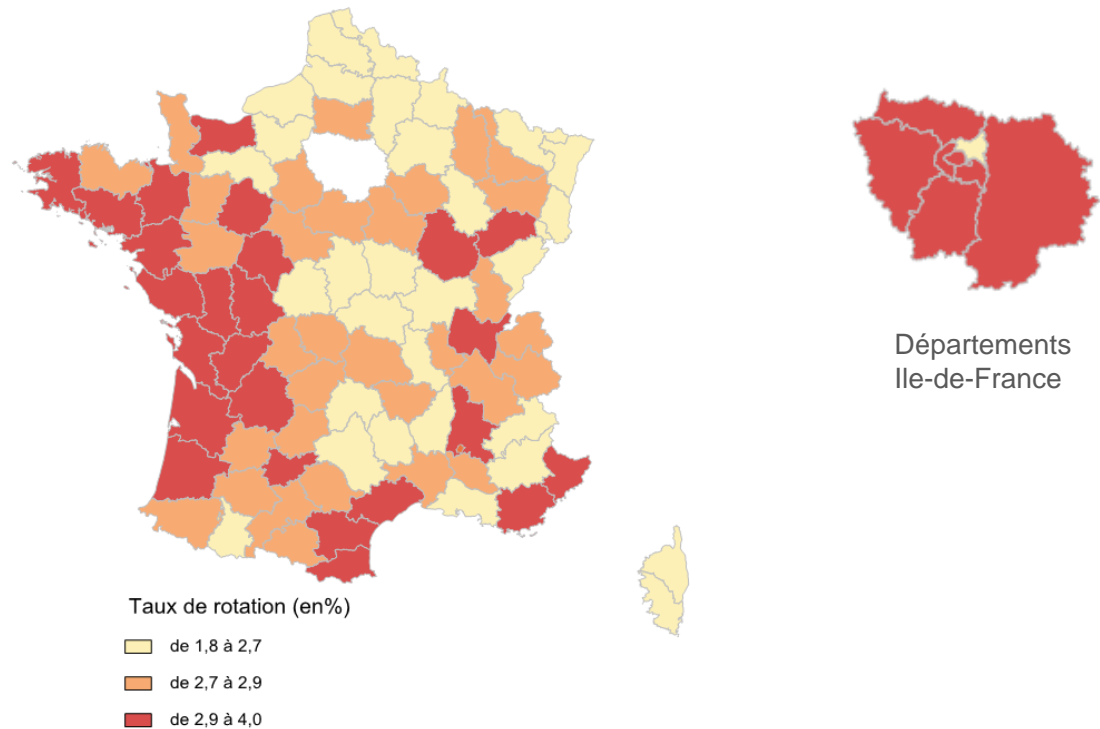


# ROTATION DÉPARTEMENTALE EN 2017

Source : Insee (parc de logements), FNAIM (estimation des ventes)

www.fnaim.fr

Les rotations les plus élevées se trouvent essentiellement sur la façade atlantique et méditerranéenne ainsi qu'en Île-de-France



Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

Conférence presse FNAIM\_ Mercredi 10 janvier 2018\_ 9



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion

# PERCEPTION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

www.fnaim.fr

Une réalité terrain bien **plus flatteuse** que l'image publique



► Aujourd'hui un client ayant véritablement consommé un service immobilier attribue :



*Chez les clients des agents immobiliers utilisant un système d'avis clients contrôlé Opinion System*

# PERCEPTION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Source : Figaro.fr immobilier

www.fnaim.fr

Une réalité terrain bien **plus flatteuse** que l'image publique

« Les Français rêvent de devenir beaux, riches et... **AGENTS IMMOBILIERS !** »



Comment devenir

- comment devenir **riche**
- comment devenir **auto entrepreneur**
- comment devenir **agent immobilier**
- comment devenir **pompier**
- comment devenir **gendarme**
- comment devenir **avs**
- comment devenir **ambulancier**
- comment devenir **acteur**
- comment devenir **atsem**
- comment devenir **psychologue**

Recherche Google    J'ai de la chance    [En savoir plus](#)

► «*Comment devenir agent immobilier ?*»

L'une des questions les plus posées en 2017 dans le moteur de recherche Google

► soit le premier métier cité !

**B**

# TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# LA HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> S'ACCÉLÈRE SUR UN AN...

2017 / 2016

Source : FNAIM (janvier 2018)

www.fnaim.fr

## FRANCE ENTIÈRE



**2 550 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 4,2 %**

Rappel 2016  
**+ 1,5 %**

## APPARTEMENTS



**3 385 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 4,9 %**

Rappel 2016  
**+ 1,3 %**

## MAISONS



**2 143 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 3,7 %**

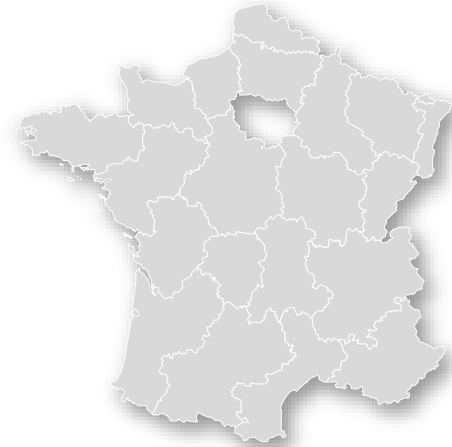
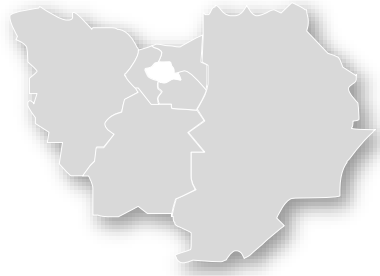
Rappel 2016  
**+ 1,8 %**

# PLUS MARQUÉE EN ÎLE-DE-FRANCE QU'EN PROVINCE...

2017 / 2016

Source : FNAIM (janvier 2018)

www.fnaim.fr



## Île-de-France

Rappel 2016  
**+ 2,1 %**

Ensemble	4 276 €/m <sup>2</sup>	+ 5,0 %
Appartement	5 384 €/m <sup>2</sup>	+ 6,1 %
Maison	3 150 €/m <sup>2</sup>	+2,9 %

## Province

Rappel 2016  
**+ 1,3 %**

Ensemble	2 188 €/m <sup>2</sup>	+ 3,9 %
Appartement	2 671 €/m <sup>2</sup>	+4,4 %
Maison	1 980 €/m <sup>2</sup>	+3,5 %

# MAIS CETTE HAUSSE EST À RELATIVISER...

Source : FNAIM (janvier 2018)

www.fnaim.fr

Hors inflation, les prix 2017 n'ont retrouvé leur niveau d'avant crise de 2008 qu'en Île-de-France

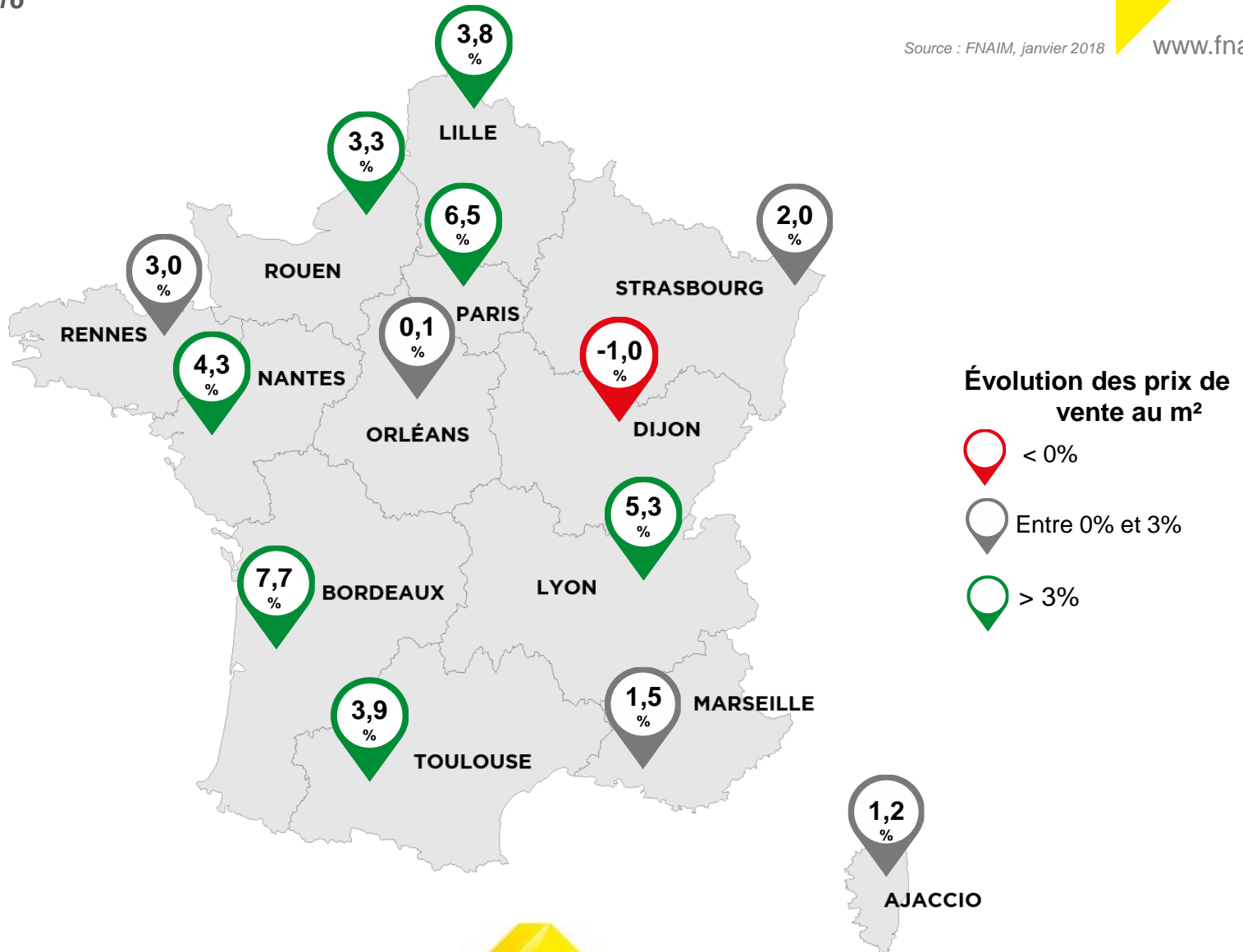
Zone	Évolution des prix courants (en%)		Taux d'inflation (en %)	
	5 ans	10 ans	5 ans	10 ans
France	-0,9	-0,2		
Île-de-France	+1,5	+10,5	+2,7	+10,7
Province	-1,7	-3,0		

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

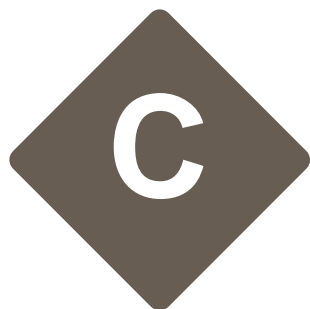
2017 / 2016

Source : FNAIM, janvier 2018

www.fnaim.fr







# DISPARITÉS LOCALES

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# LA FRANCE À PLUSIEURS VITESSES...

Source : CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (MEDOC), FNAIM, janvier 2018

www.fnaim.fr

Les 10 départements les **+** actifs  
représentent **41,4 %** du MONTANT  
TOTAL DES VENTES EN 2017

Département	Montant des ventes (en milliards d'€)
Paris	25,26
Hauts-de-Seine	13,03
Alpes-Maritimes	8,48
Bouches-du-Rhône	8,02
Gironde	7,93
Rhône	7,87
Yvelines	7,44
Var	7,00
Nord	6,71
Val-de-Marne	6,25

Les 10 départements les **-** actifs  
représentent **1,0 %** du MONTANT  
TOTAL DES VENTES EN 2017

Département	Montant des ventes (en milliards d'€)
Haute-Saône	0,36
Indre	0,32
Ariège	0,31
Meuse	0,27
Territoire-de-Belfort	0,27
Cantal	0,22
Haute-Marne	0,21
Creuse	0,15
Guyane	0,13
Lozère	0,10



# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



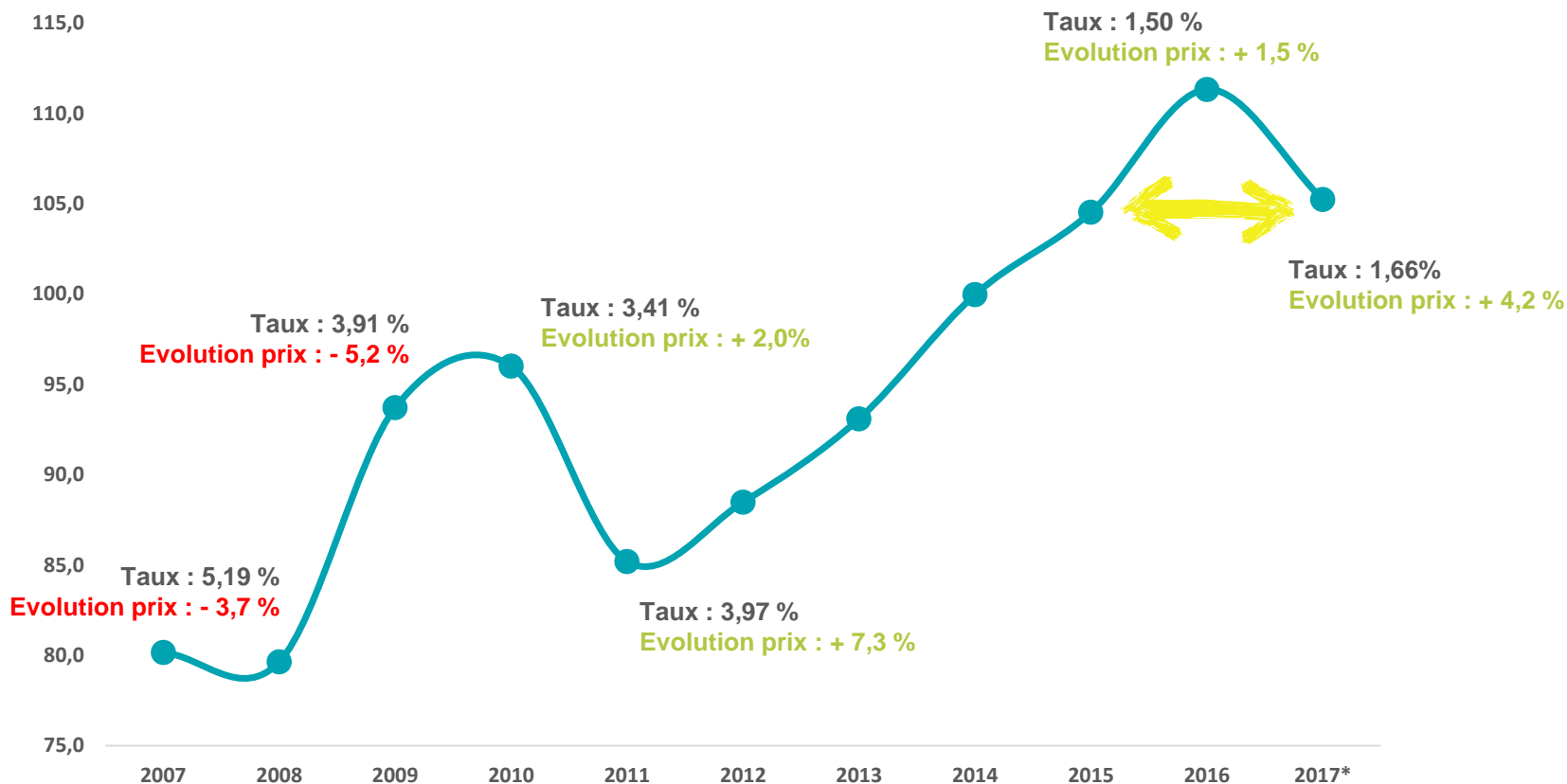
# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Source : Banque de France (taux, octobre 2017), FNAIM (janvier 2018), base 100 en 2005

www.fnaim.fr

En 2017, l'augmentation conjuguée des prix (+4,2%) et des taux (+16 points de base) a diminué la capacité d'achat des ménages, **qui perdent en moyenne 5 m<sup>2</sup>**.

Mais elle demeure bien supérieure à celle de 2007 et 2012.



L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM, reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une mensualité fixe de 1 000 €, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice FNAIM des prix. Cette approche ne tient pas compte des droits de mutation et d'apport personnel.

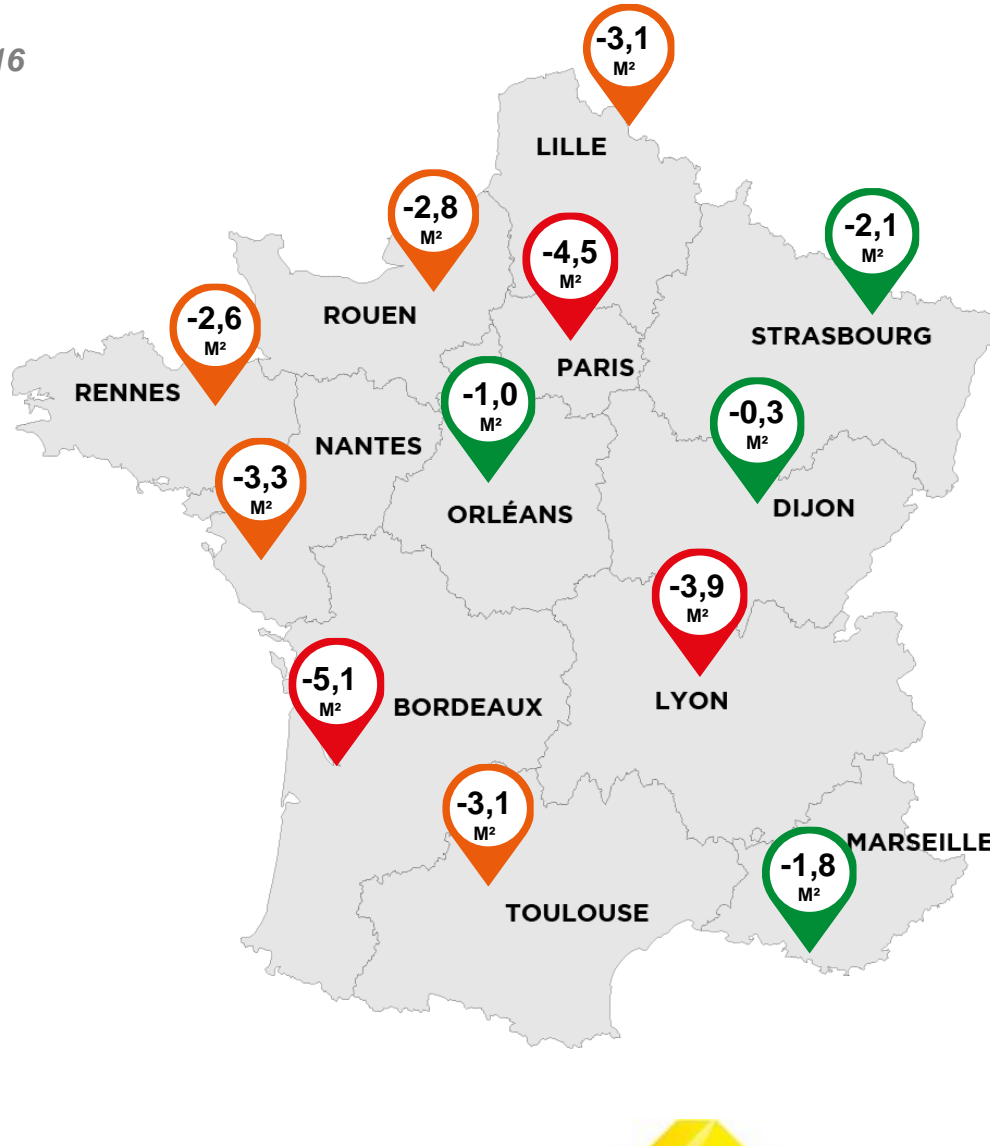
# ÉVOLUTION DE LA SURFACE ACHETABLE SUR UN AN

Emprunt sur 20 ans, montant d'acquisition moyen pour un logement de 60 m<sup>2</sup>


2017 / 2016


Source : FNAIM, janvier 2018


www.fnaim.fr



Evolution (en m<sup>2</sup>)

 > - 2,5 m<sup>2</sup>

 entre -3,5 m<sup>2</sup> et -2,5 m<sup>2</sup>

 < - 3,5 m<sup>2</sup>



# CRÉDIT À L'HABITAT DES PARTICULIERS

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

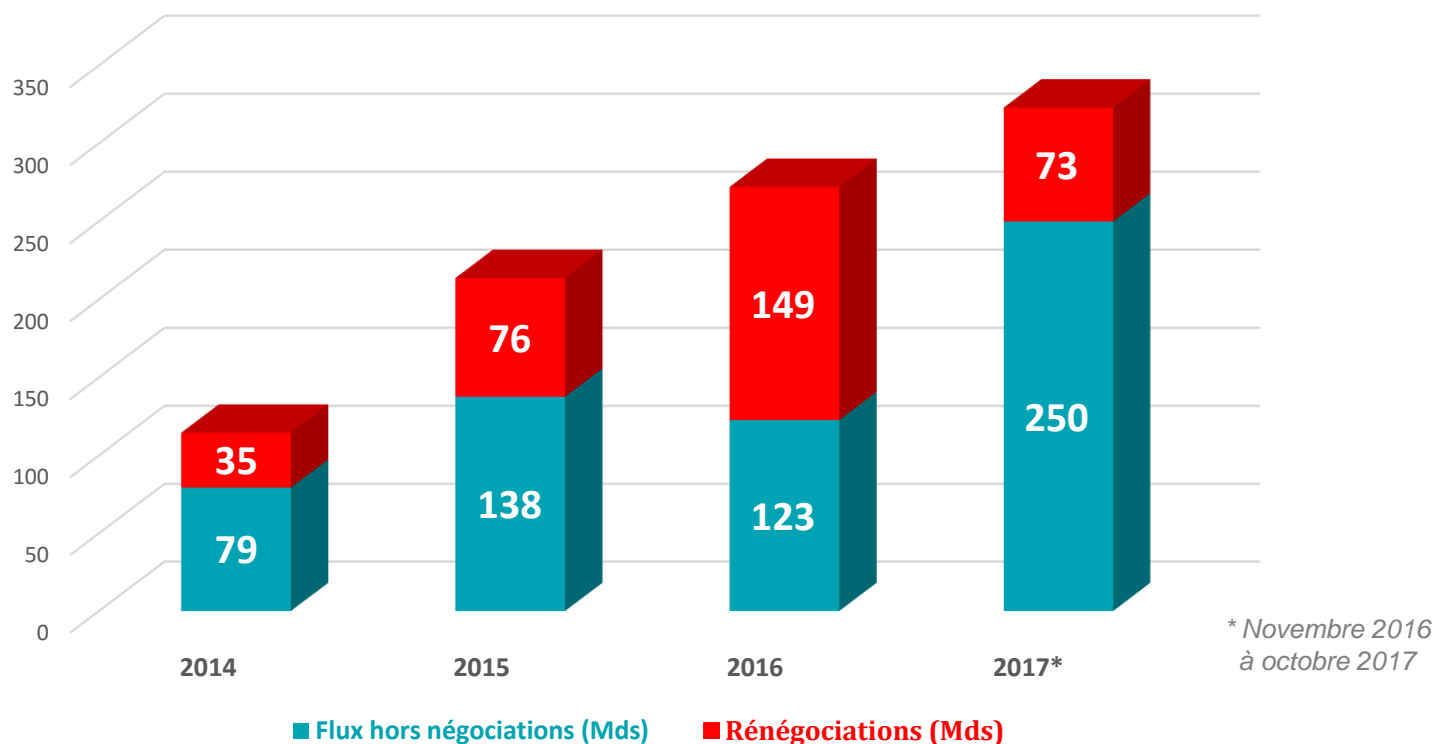


# PRODUCTION DE CRÉDIT À L'HABITAT DES PARTICULIERS

Source : Banque de France (octobre 2017)

www.fnaim.fr

250 Mds (hors renégociations) sur 12 mois à octobre 2017, soit plus du double de la production de 2016

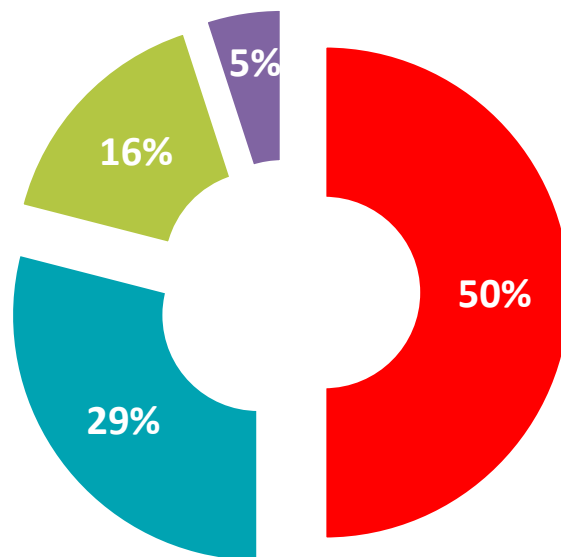


# STRUCTURE DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT (HORS RACHATS)

Source : Banque de France (mars 2017)

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

29% des crédits à l'habitat hors rachats sont souscrits par des primo-accédants



- résidences principales hors primo-accédants
- primo-accédants
- investissement locatif
- autres crédits





# PERSPECTIVES 2018

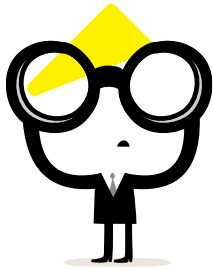
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2018

Source : FNAIM, Janvier 2018

www.fnaim.fr



## 3 indicateurs à surveiller :

- ▶ TAUX
- ▶ CONFIANCE DES MÉNAGES
- ▶ et NIVEAU D'EMPLOI

En 2018, pas de ralentissement du marché mais  
**une hausse des prix de l'ordre de 2%**





# VACANCE RÉSIDENTIELLE

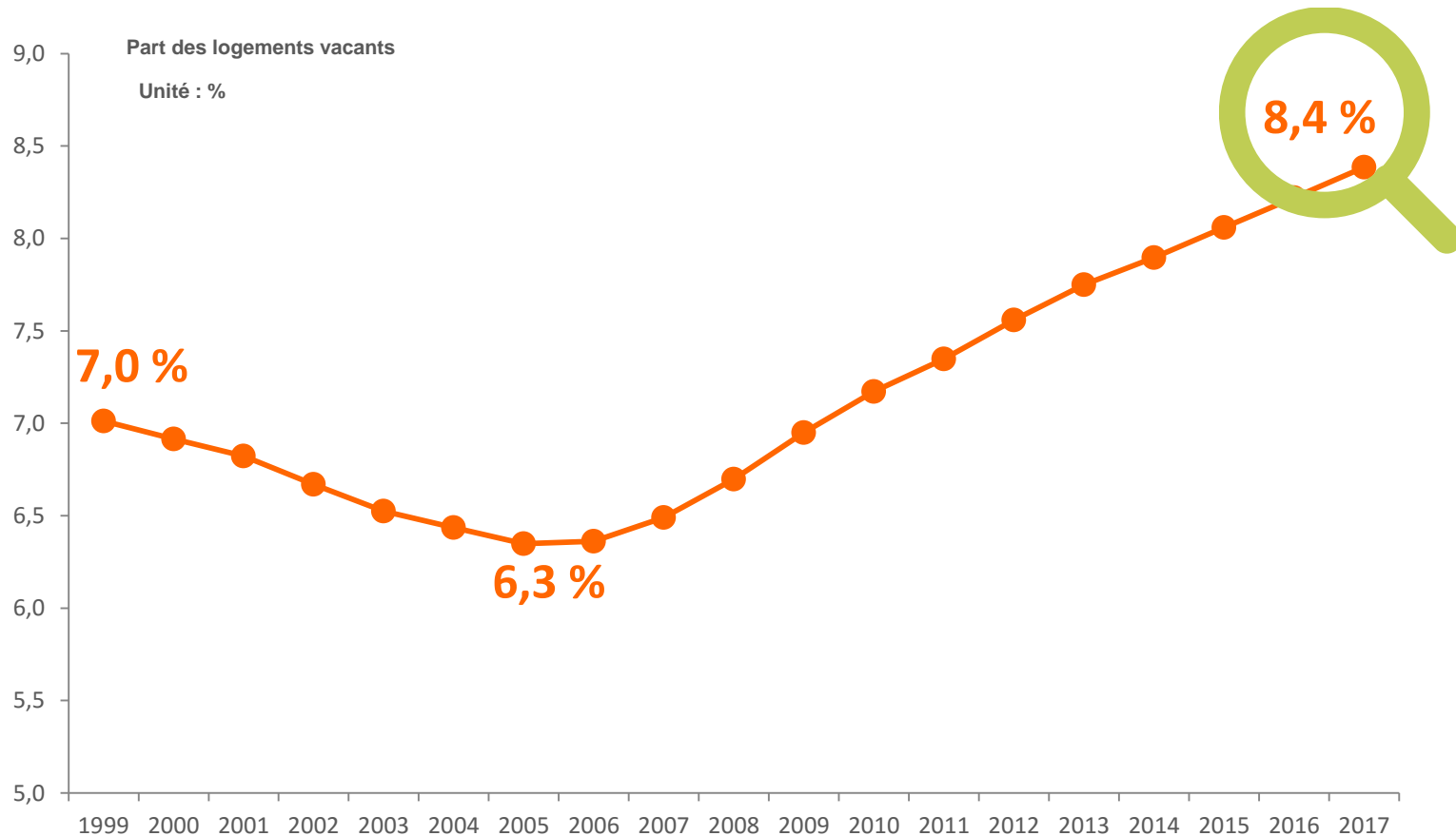
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# 3 MILLIONS DE LOGEMENTS VACANTS EN 2017, SOIT 8,4% DU PARC DE LOGEMENTS

Source : estimation annuelle Insee, France hors Mayotte, calcul FNAIM

www.fnaim.fr



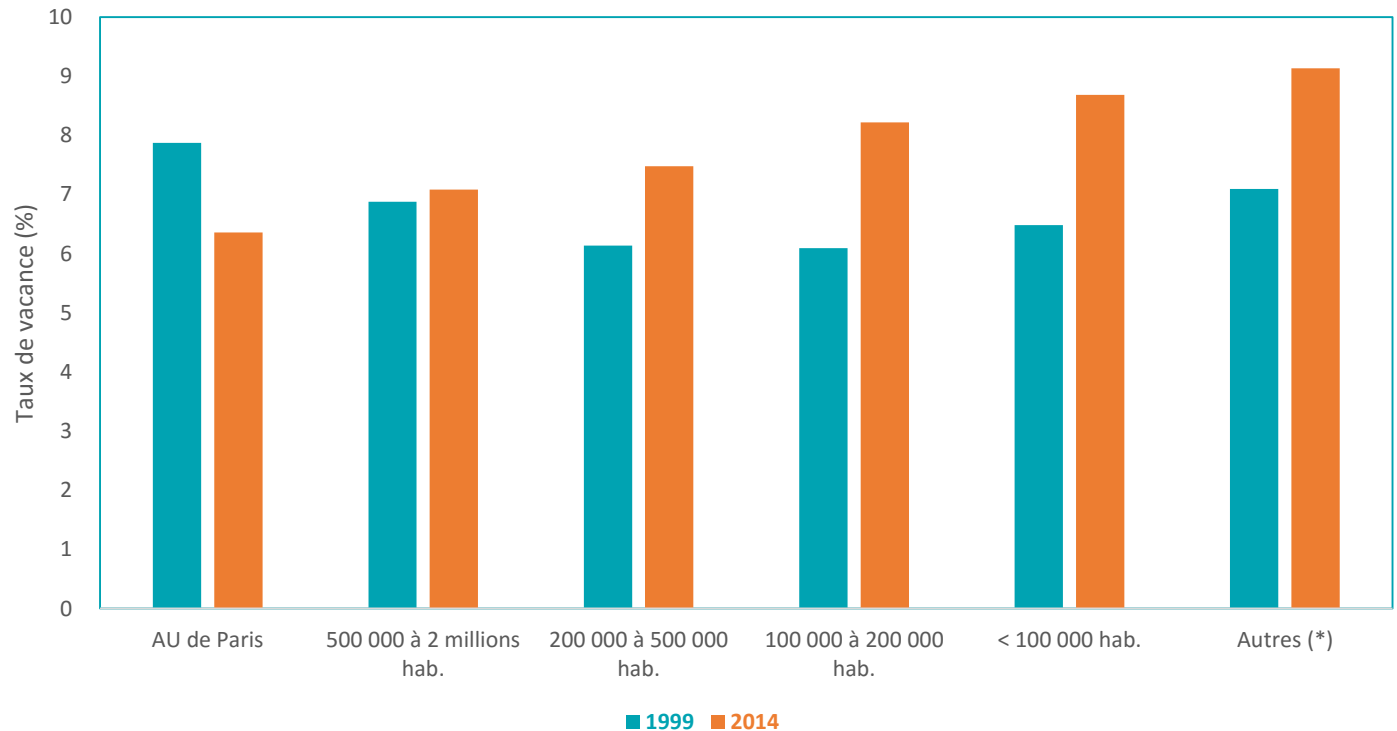
# UNE FORTE AUGMENTATION DANS LES AIRES URBAINES\* DE MOINS DE 200 000 HABITANTS

Source : Insee, recensement 1999 et 2014 et FNAIM

www.fnaim.fr

## 700 000 logements vacants en plus sur 15 ans

Evolution de la vacance entre 1999 et 2014



\* Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 1500 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Source: INSEE

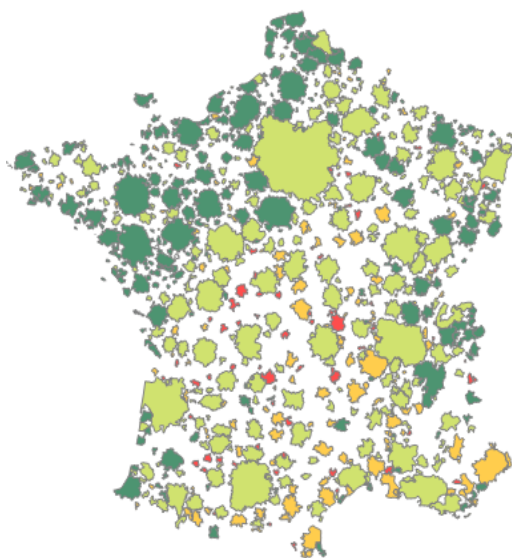
# LA VACANCE : UNE PROGRESSION PRÉOCCUPANTE

Source : Insee, recensement 1999 et 2014 et FNAIM

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

## Taux de vacance par aire urbaine

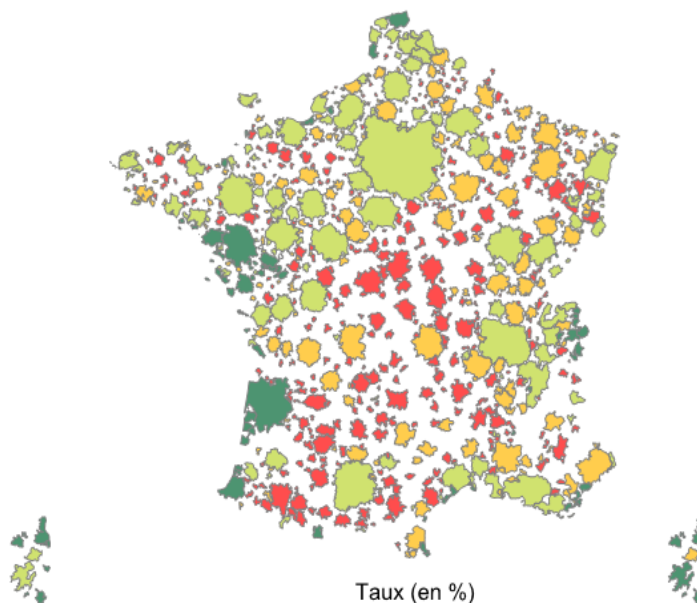
En 1999



Taux (en %)



En 2014



Taux (en %)



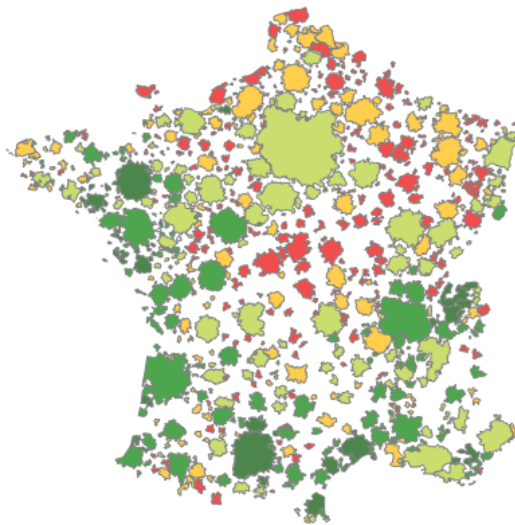
# POPULATION ET PARC DE LOGEMENTS : EVOLUTION SUR 15 ANS

Source : Insee, recensement 1999 et 2014 et FNAIM

www.fnaim.fr

## Evolution de la population et du parc de logements par aire urbaine

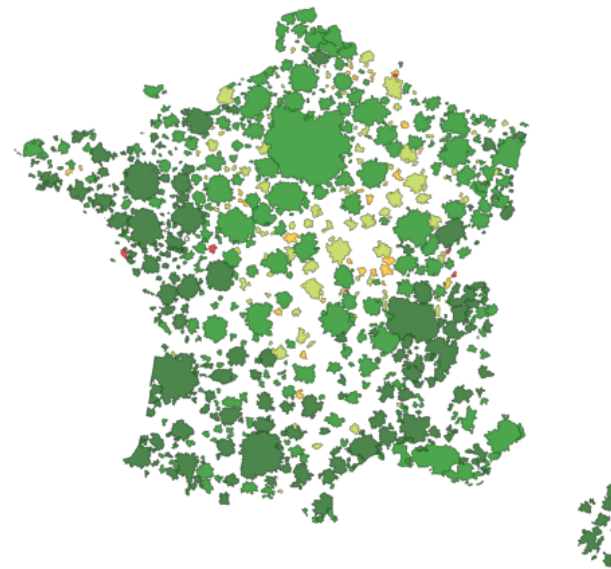
Population



Evolution (en %)



Parc



Evolution (en %)



# PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- ▶ L'augmentation de la vacance concerne pour l'essentiel des **aires urbaines de moyenne et petite taille**
- ▶ **Le dépeuplement des centres urbains** au profit des couronnes péri-urbaines est le facteur principal d'augmentation de la vacance
- ▶ Autre facteur : la **diminution de la population** dans de nombreuses zones en difficulté économique, pour la plupart éloignées des métropoles
- ▶ L'augmentation est **particulièrement forte lorsque les deux facteurs se conjuguent**





# MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# CAPITALES RÉGIONALES : LOYER, DÉLAI ET RENDEMENT

Période : 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr

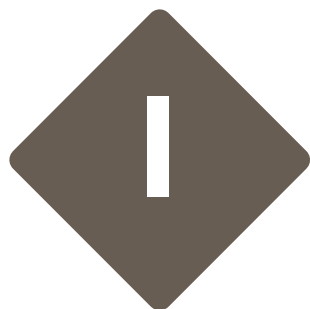
Commune	Loyer médian 3T-2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Délai médian (en jours)	Rendement locatif brut (en %)	Evolution loyers sur un an (en %)
Ajaccio	12,1	79	<b>4,7</b>	0,0
Bordeaux	13,6	33	<b>4,3</b>	0,8
Dijon	11,0	ns	<b>6,4</b>	0,6
Lille	13,8	14	<b>5,1</b>	1,0
Lyon	13,4	36	<b>4,4</b>	2,8
Marseille	12,4	75	<b>5,6</b>	-0,6
Nantes	12,1	33	<b>5,4</b>	0,1
Orléans	10,7	55	<b>5,6</b>	0,7
Paris	29,1	44	<b>3,8</b>	0,9
Rennes	12,6	34	<b>6,1</b>	3,4
Rouen	11,8	42	<b>6,6</b>	1,2
Strasbourg	11,3	58	<b>5,0</b>	-1,9
Toulouse	12,4	64	<b>5,0</b>	1,8

Livret A

0,75 %

Rendement  
Assurance vie :  
selon la GMF :

2,1 %



# ACTUALITÉS POLITIQUES

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM



# ACTUALITÉS POLITIQUES

www.fnaim.fr

- ▶ Point sur la Conférence Consensus Logement
- ▶ Projet de Loi : Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN)
- ▶ L'article 68 de la Loi de Finances
- ▶ L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)





# ANNEXES



# TAUX DE ROTATION ANNUEL

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee, estimation FNAIM pour 2017

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

Année	Nombre de ventes ( en milliers)	Parc de logements (en millions)	Taux de rotation (en%)
2000	793	29,6	2,7
2001	784	30,0	2,6
2002	811	30,3	2,7
2003	814	30,7	2,7
2004	823	31,0	2,7
2005	829	31,4	2,6
2006	820	31,8	2,6
2007	810	32,2	2,5
2008	673	32,6	2,1
2009	594	33,0	1,8
2010	775	33,3	2,3
2011	801	33,7	2,4
2012	708	34,0	2,1
2013	720	34,4	2,1
2014	694	34,8	2,0
2015	797	35,2	2,3
2016	845	35,4	2,4
2017	986	35,7	2,8



# ACHETER OU LOUER ? UN EFFORT PARFOIS COMPARABLE...

Source : calcul FNAIM

www.fnaim.fr



Couple  
avec 2 enfants



Revenu mensuel net  
2 SMICS ( 2 280€)



Souhaite acquérir une maison  
à rénover à Alençon (61)

## ACHETER OU LOUER ?

### STATUT D'OCCUPATION DU COUPLE

Locataire d'un 3 pièces de 70m <sup>2</sup>	500 €
Taux d'effort	22%

### PROJET D'ACQUISITION

Prix maison + travaux	100 000 € + 35 000 €
<b>Montant total l'opération</b>	<b>135 000 €</b>

### PRÊT À TAUX ZÉRO

<b>Montant</b>	<b>54 000€</b>
Durée et différé (en année)	25 ans ( dont 15 de différé )
<b>Mensualité PTZ</b>	<b>450 €</b>

### PRÊT PRINCIPAL

<b>Besoin de financement</b>	<b>81 000 €</b>
Taux et durée	2 % sur 25 ans
<b>Mensualité du prêt principal</b>	<b>343 €</b>
<b>Mensualité lissée (prêt principal + PTZ)</b>	<b>497 €</b>
Taux effort à l'achat	22%

**Ce constat est valable pour des multiples villes en zones C & B2 dont :  
Cahors (46), Vesoul (70), Châtelleraut (86), Vierzon (45) et Tulle (19),...  
Angoulême (16), Nevers (58), Carcassonne (11), Sens (89),...**

# IMPACT D'UNE HAUSSE DES TAUX

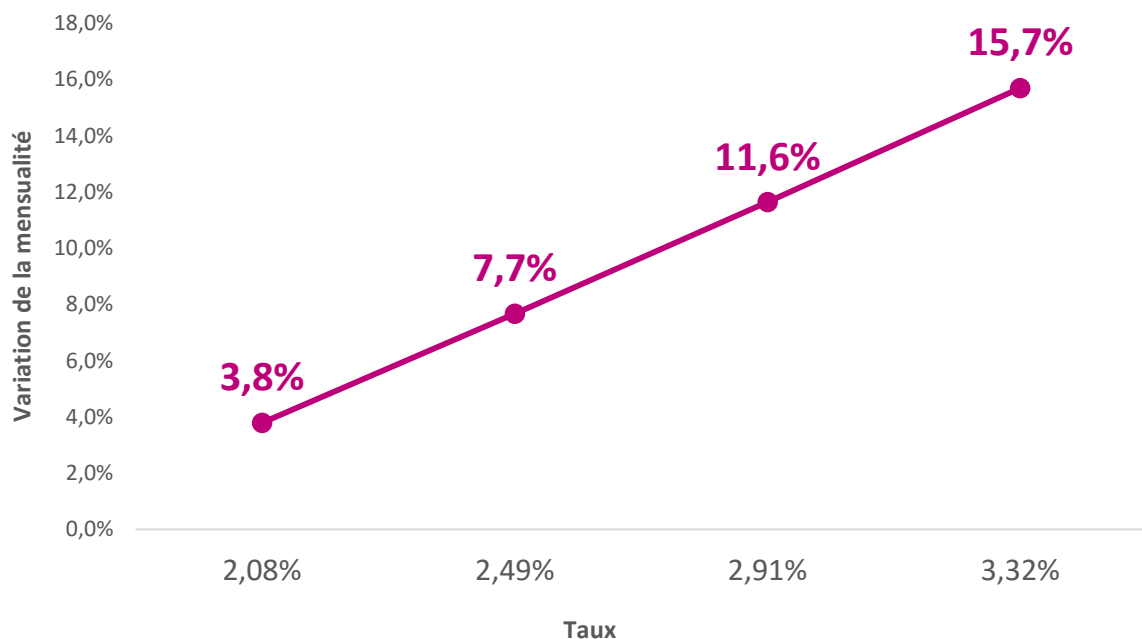
www.fnaim.fr

## Hypothèses:

Montant du prêt moyen : 158 000 €

Taux moyen : 1,66% ; Durée moyenne : 19 ans

Source : Banque de France (taux), calcul FNAIM



Si le taux actuel doublait (3,32%), l'acquéreur verrait sa mensualité passer de 808 euros à 935 euros (+15,7%), toutes choses égales par ailleurs.





| AGIR POUR LE LOGEMENT |

**Document réalisé par la Cellule économique de la FNAIM**  
[cellule.eco@fnaim.fr](mailto:cellule.eco@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* »