

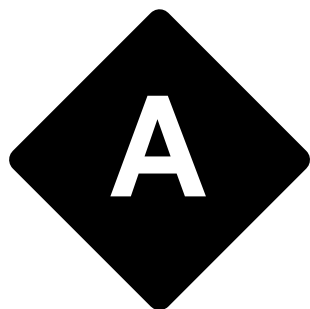


| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# **CONFÉRENCE DE PRESSE**

- **L'IMMOBILIER AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016 : RETOUR À UN MARCHÉ FLUIDE ET ÉQUILIBRÉ**
- **L'ACCÈS DES JEUNES AU LOGEMENT**
- **ZOOM SUR LA COLOCATION**
- **ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**

MERCREDI 29 JUIN 2016



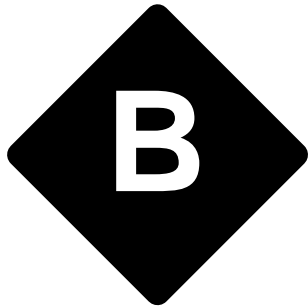
# SYNTHÈSE

**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

# REPRISE CONFIRMÉE

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

- ▶ **Marché de l'Existant plus fluide :**
  - Volume des ventes en forte hausse : +17,3 % sur un an
  - Légère baisse des prix : -1,1% sur un an
  - Stabilité des loyers : +0,5% sur un an
  
- ▶ **Pouvoir d'achat immobilier en hausse:**
  - Indicateur du pouvoir d'achat : +2,7 m<sup>2</sup> sur un an
  
- ▶ **Marché du Neuf plus dynamique :**
  - Nette reprise des mises en chantier : +5,2 % sur un an
  - Forte hausse des ventes en VEFA : +15,2 % sur un an
  - Forte hausse des ventes de maisons individuelles : +13,8 % sur un an
  
- ▶ **Conditions de crédit très favorables:**
  - Des taux à des niveaux bas : 2,10 %
  - Et qui continuent de baisser : -0,2 point sur un an
  
- ▶ **Moral des ménages en nette amélioration**
  - Indicateur synthétique de confiance des ménages : +5 points



# ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'EXISTANT

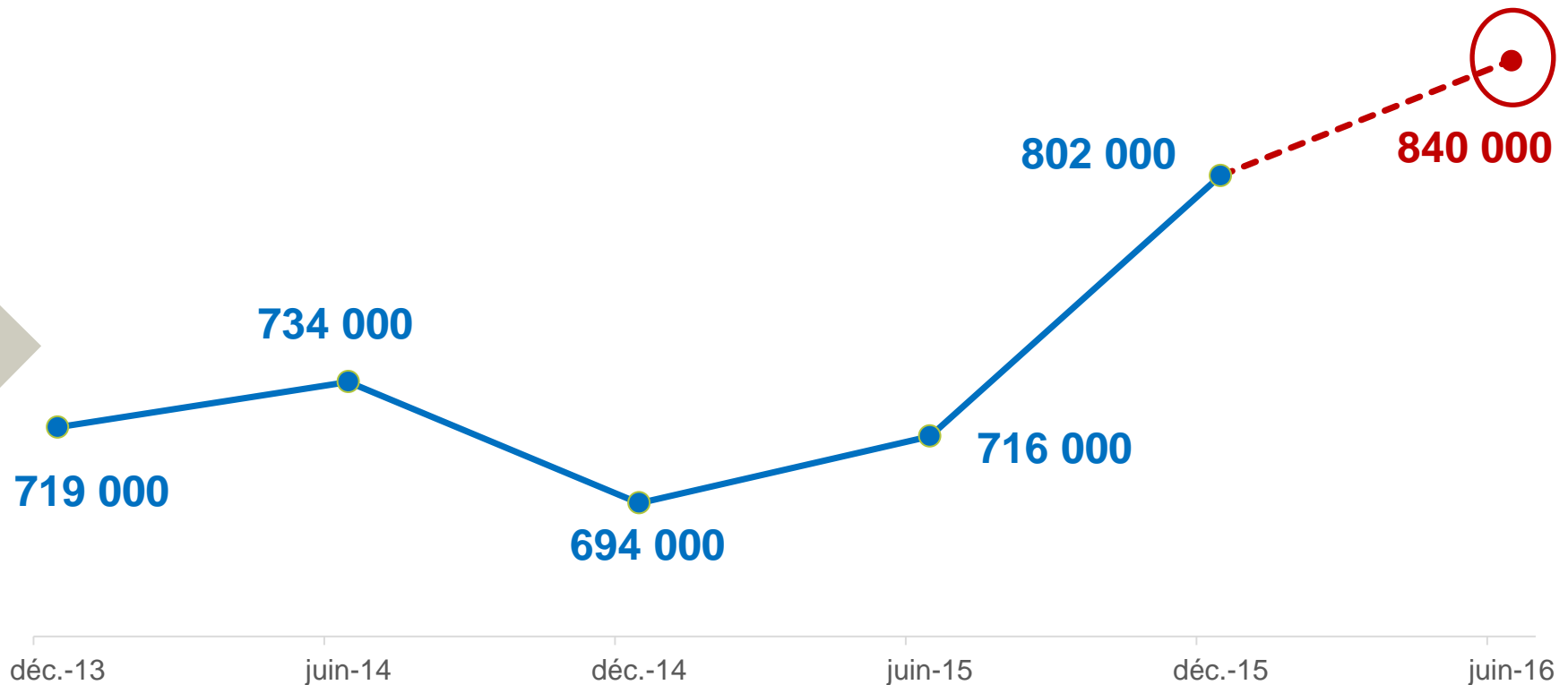
**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

# NOUVEAU RECORD POUR LE VOLUME DES VENTES DANS L'EXISTANT

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2013 à 2015, estimation FNAIM pour juin 2016

www.fnaim.fr

Le nombre de transactions sur 12 mois glissants se rapproche du record de mai 2006 (837 000 ventes). Il pourrait atteindre **840 000 ventes à fin juin (+17,3% par rapport à juin 2015, soit 124 000 transactions de plus)**.



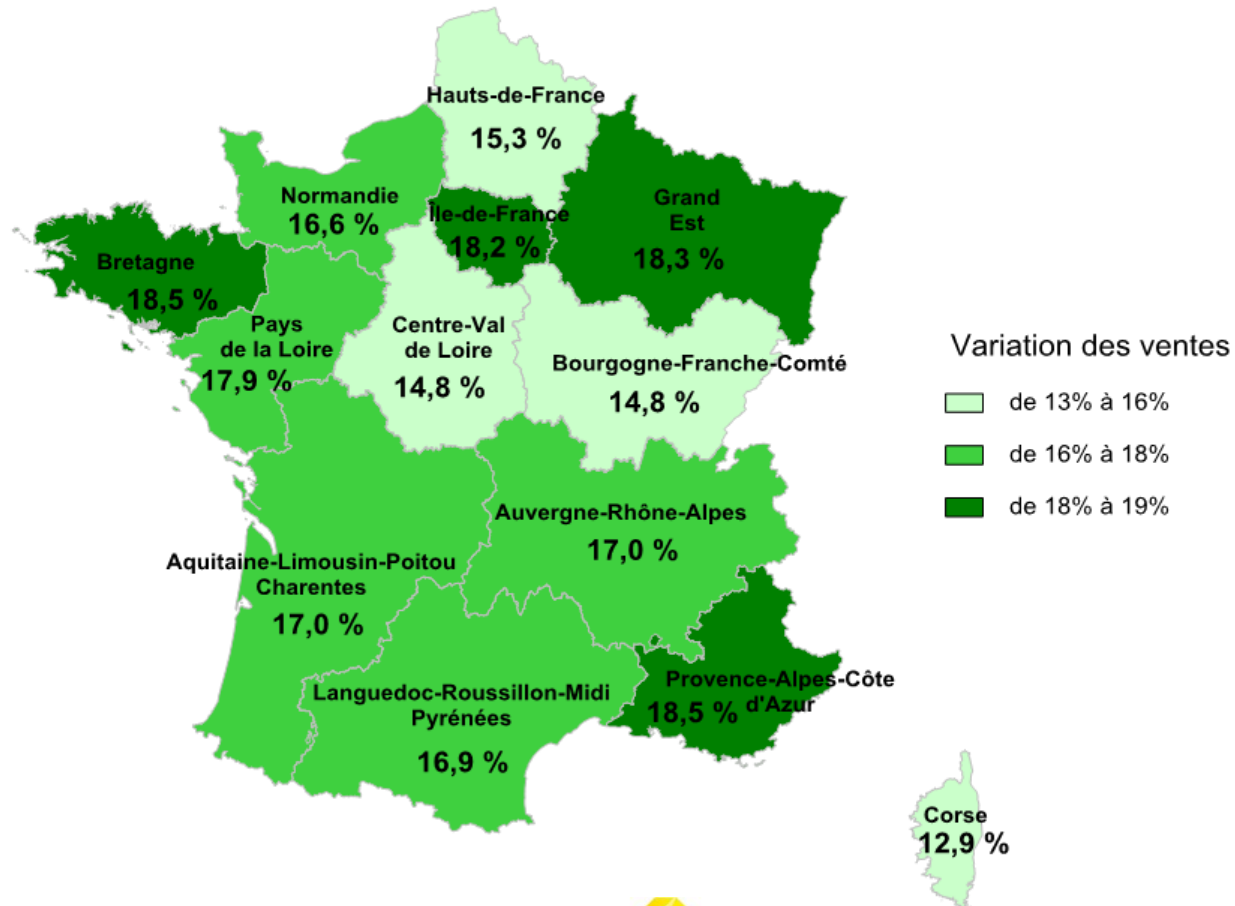
# FORTE PROGRESSION DES VENTES DANS TOUTES LES RÉGIONS

Juin 2016 par rapport à juin 2015

Source : FNAIM juin 2016

www.fnaim.fr

La hausse annuelle des ventes s'échelonne de +12,9% en Corse à +18,5% en Bretagne.

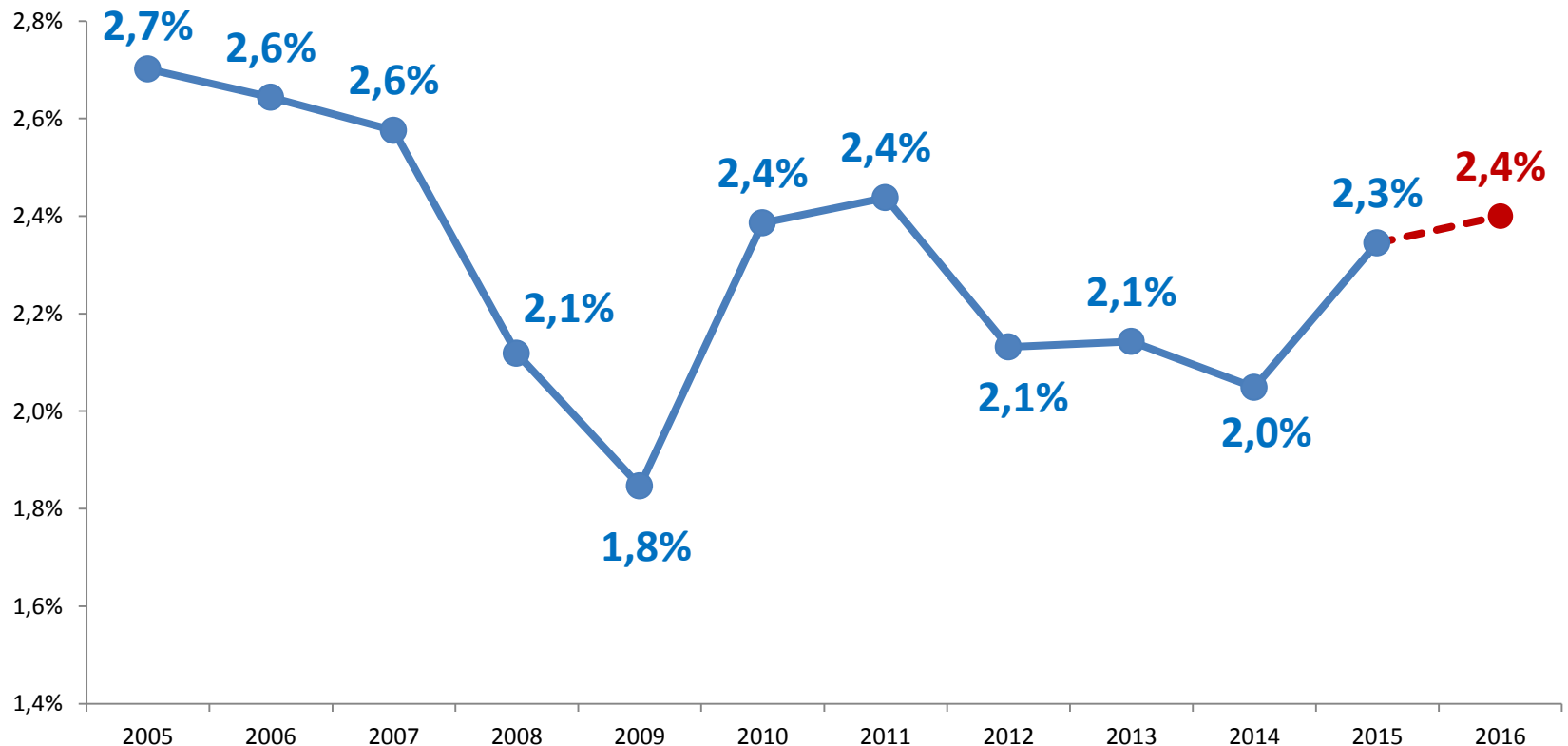


# TAUX DE ROTATION

Source : FNAIM juin 2016, INSEE pour le parc de logements

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

Rapporté au parc de logements (34,2 millions de logements en 2015), le volume des ventes (802 000 logements en 2015) demeure inférieur au maximum historique. Une marge de progression subsiste...



# PERCEPTION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

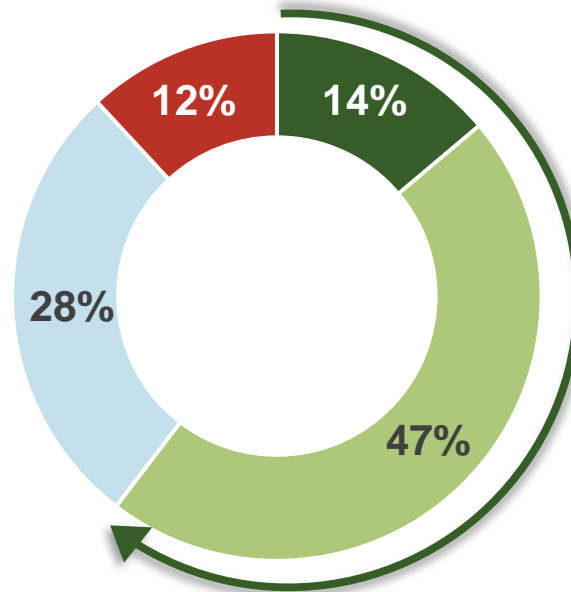
www.fnaim.fr

Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour acheter un bien immobilier ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721

**6 Français sur 10 perçoivent la conjoncture économique comme favorable à l'achat.**

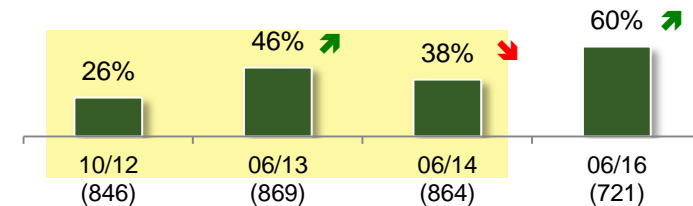
Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier



SONT FAVORABLES

**60%**

- Très favorable
- Plutôt favorable
- Plutôt pas favorable
- Pas du tout favorable





# DES MÉNAGES PLUS ENCLINS À ENVISAGER L'ACHAT

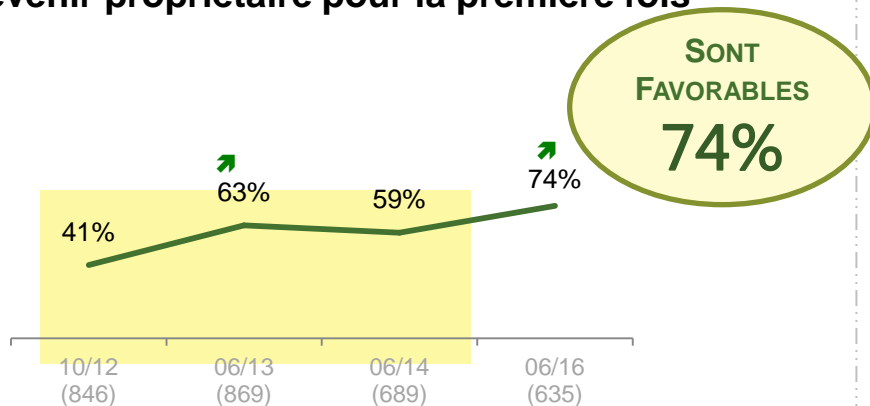
Diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour... ?

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

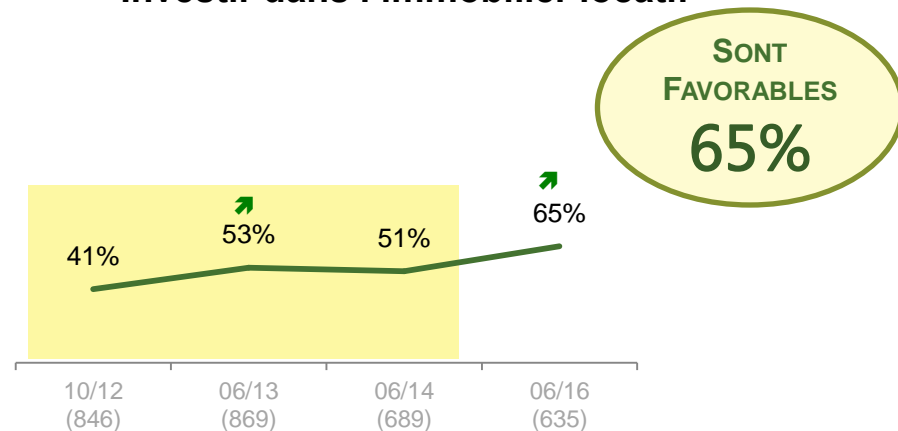
www.fnaim.fr

Base : Individus âgés de 25 ans et plus percevant la conjoncture comme très, assez ou peu favorable à l'achat d'un bien immobilier = 635

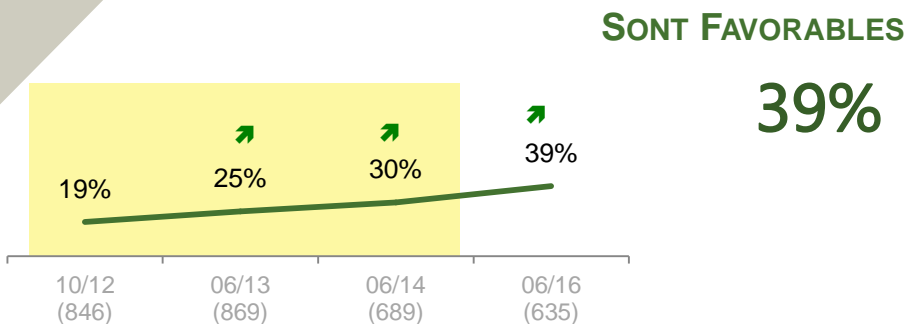
## Devenir propriétaire pour la première fois



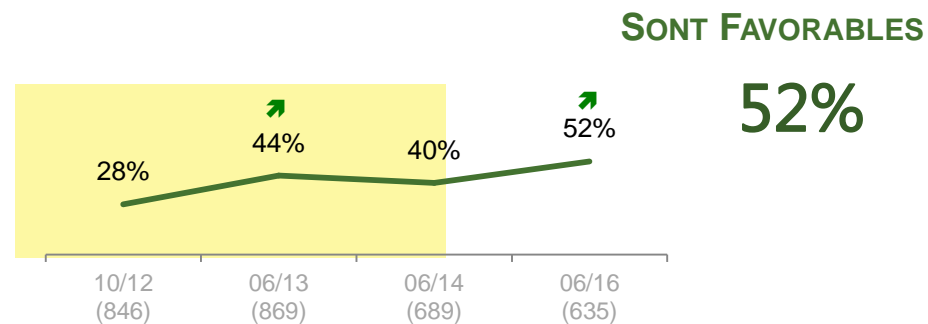
## Investir dans l'immobilier locatif



## Revendre son logement pour en acheter un autre



## Acheter une résidence secondaire



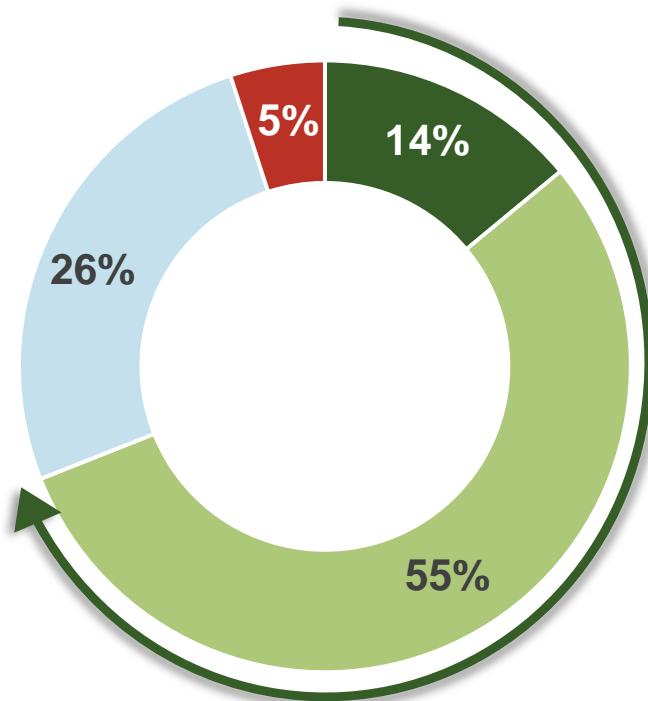
# 7 FRANÇAIS SUR 10 CONSIDÈRENT QUE LA PÉRIODE EST PROPICE À L'ACHAT IMMOBILIER

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

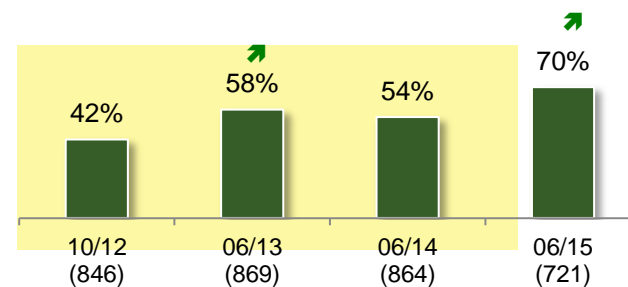
www.fnaim.fr

À propos de l'offre immobilière, si je vous dis que « De façon générale, il y a aujourd'hui plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières », êtes-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout d'accord ?

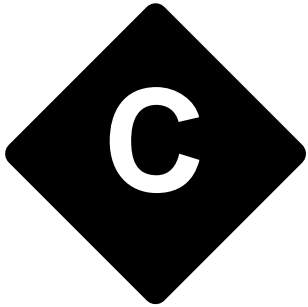
Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721



SONT D'ACCORD  
**70%**



- Tout à fait d'accord
- Plutôt d'accord
- Plutôt pas d'accord
- Pas du tout d'accord



# TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

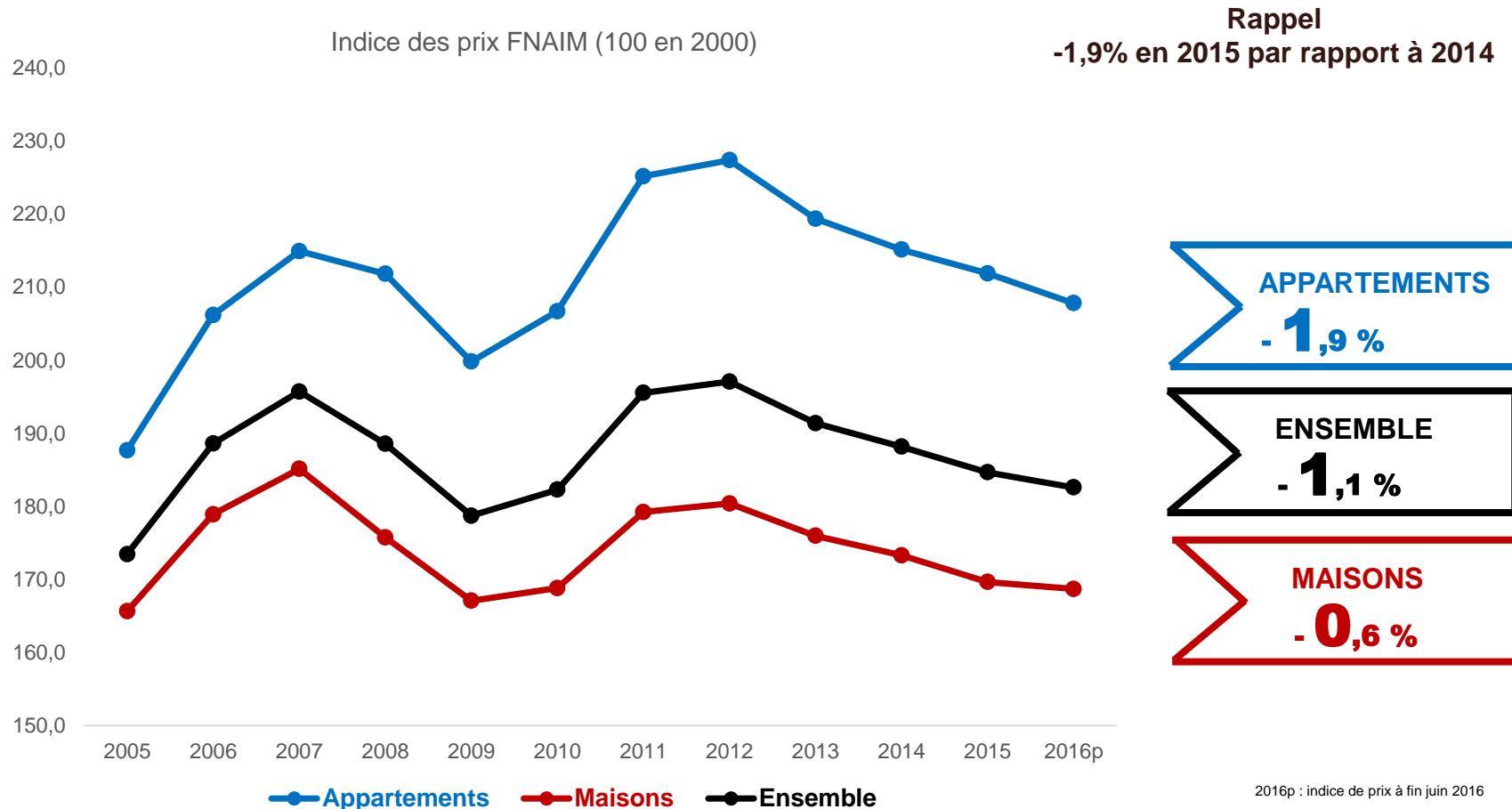
# 4 ANNÉES DE BAISSÉ CONSÉCUTIVES DES PRIX...

Juin 2016 par rapport à juin 2015

Source : FNAIM (juin 2016)

www.fnaim.fr

Malgré la forte hausse du volume de ventes, les prix demeurent en baisse sur un an.



# PRIX DES APPARTEMENTS

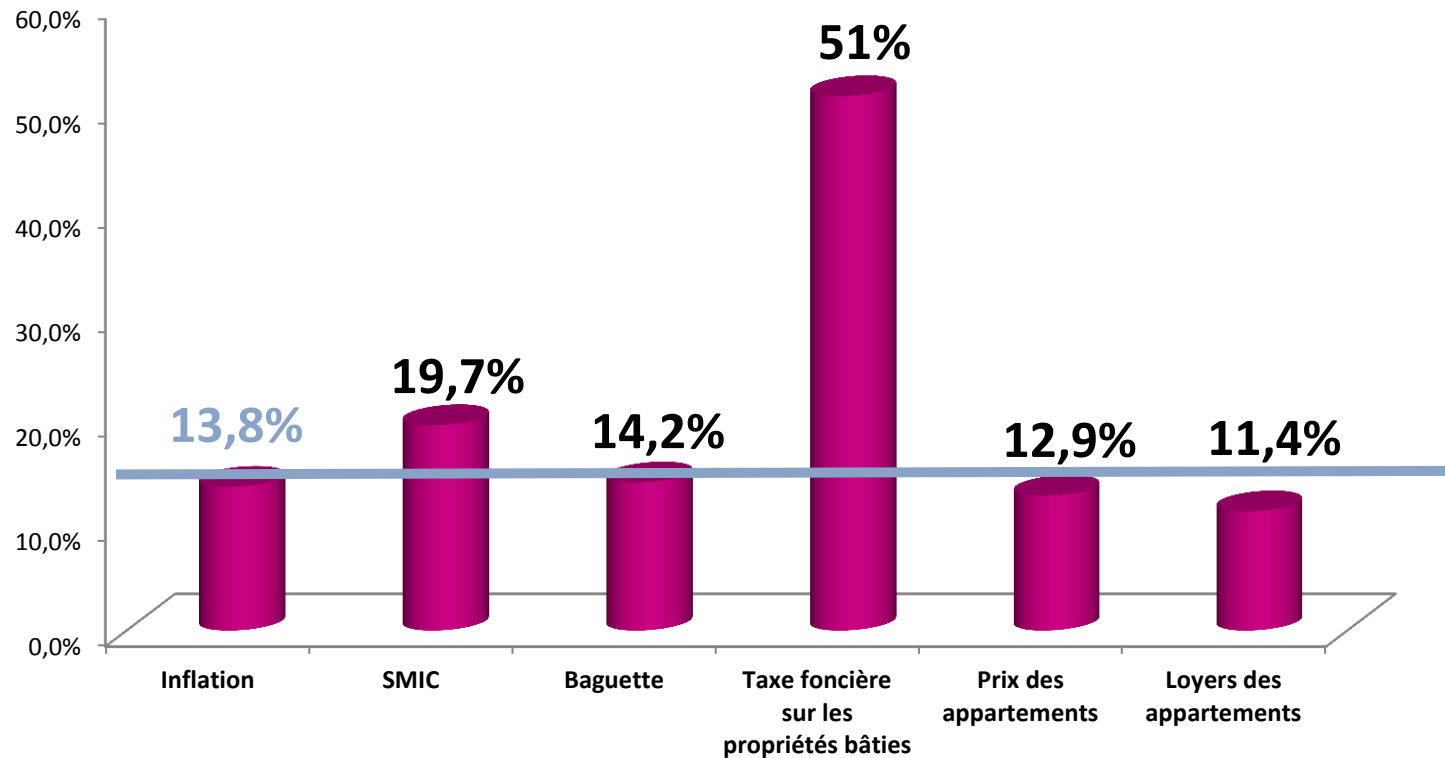
Juin 2016 par rapport à Juin 2015

Source : FNAIM juin 2016

www.fnaim.fr

| Commune     | Prix moyen | Evolution |
|-------------|------------|-----------|
| PARIS       | 8 566 →    | -0,2%     |
| LYON        | 3 449 ↑    | 2,1%      |
| NANTES      | 3 057 ↑    | 1,1%      |
| BORDEAUX    | 3 000 ↓    | -1,2%     |
| TOULOUSE    | 2 818 →    | 0,0%      |
| MARSEILLE   | 2 722 ↓    | -3,2%     |
| STRASBOURG  | 2 704 ↑    | 2,4%      |
| MONTPELLIER | 2 424 ↓    | -3,4%     |
| RENNES      | 2 400 ↑    | 3,0%      |
| AMIENS      | 2 206 ↓    | -7,0%     |
| TOURS       | 2 201 ↓    | -4,5%     |
| GRENOBLE    | 2 200 ↓    | -1,1%     |
| TOULON      | 2 150 ↓    | -3,1%     |
| ORLEANS     | 2 124 ↓    | -4,1%     |
| NIMES       | 2 000 →    | -0,6%     |
| LE HAVRE    | 1 927 →    | -0,8%     |
| METZ        | 1 871 →    | 0,9%      |

## Les prix et les loyers n'ont pas évolué plus rapidement que l'inflation



# PERCEPTION DE L'ÉVOLUTION DES PRIX AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

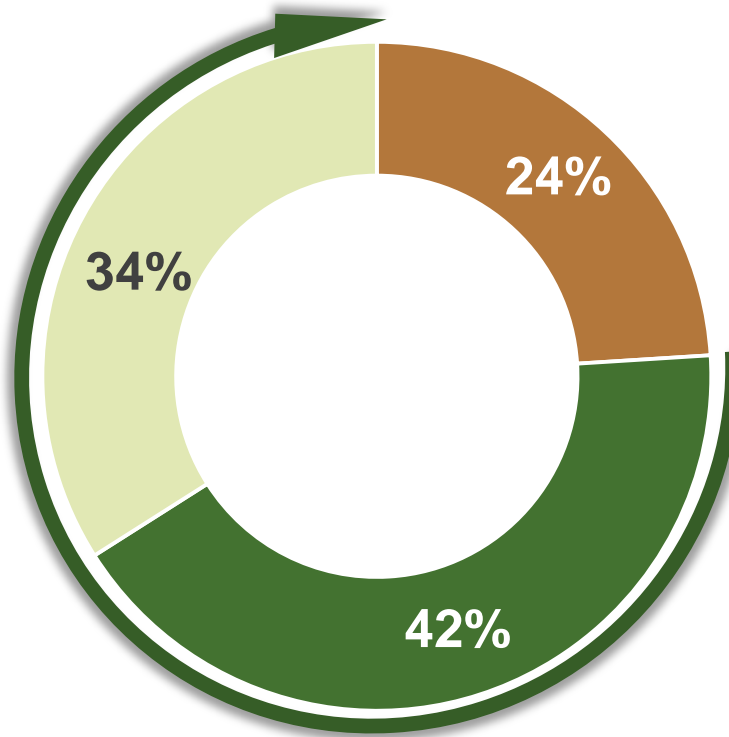
Au cours des 6 derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix à la vente... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721

**Plus de 2 Français sur 5 estiment que les prix ont baissé lors des 6 derniers mois et plus d'un tiers considèrent qu'ils sont restés stables.**

**76%**

estiment que les prix ont baissé ou sont restés stables



Ont plutôt augmenté  
Ont plutôt diminué  
Sont restés stables

# PRONOSTIC DES MÉNAGES SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX AU 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2016

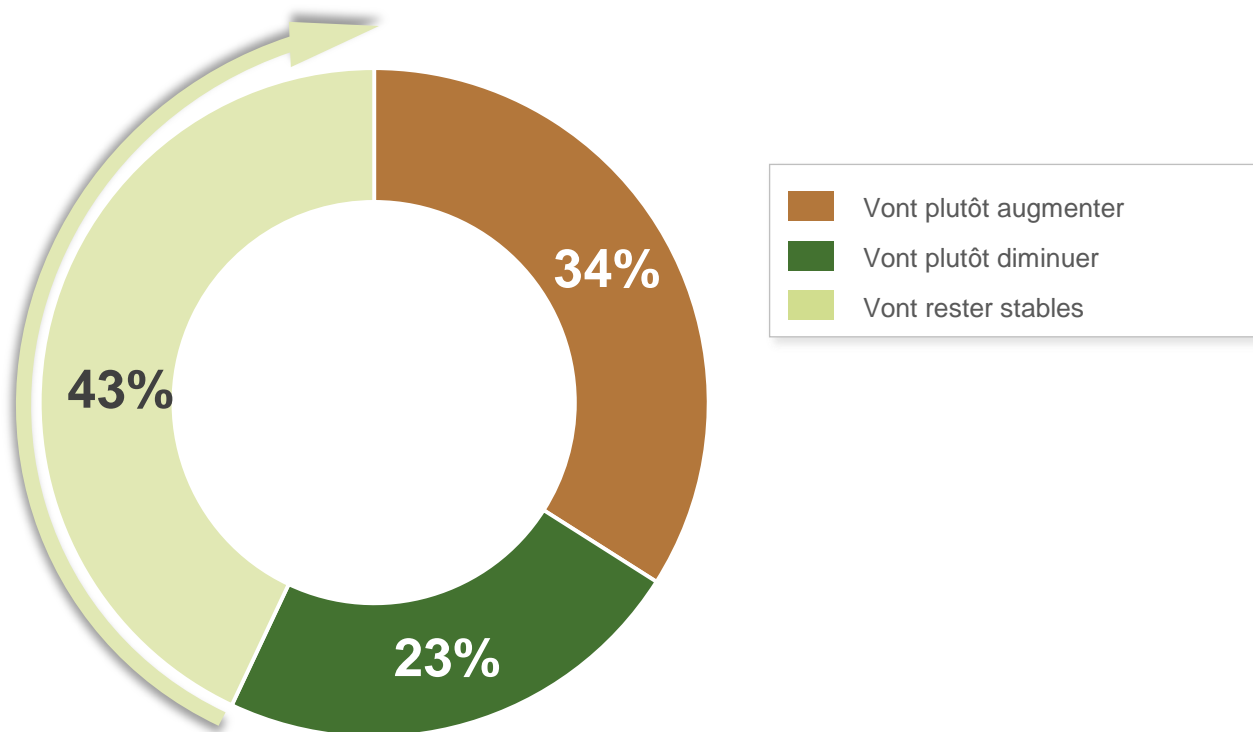
Source : Baromètre FNAIM-IFOP(juin 2016)

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

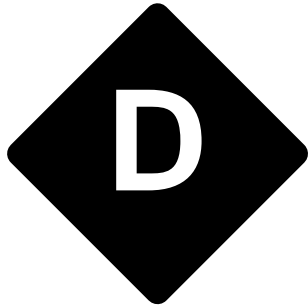
Avez-vous le sentiment qu'au cours des 6 prochains mois, les prix à la vente vont... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721

**43% des Français estiment que les prix vont rester stables au cours des 6 prochains mois.**







# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

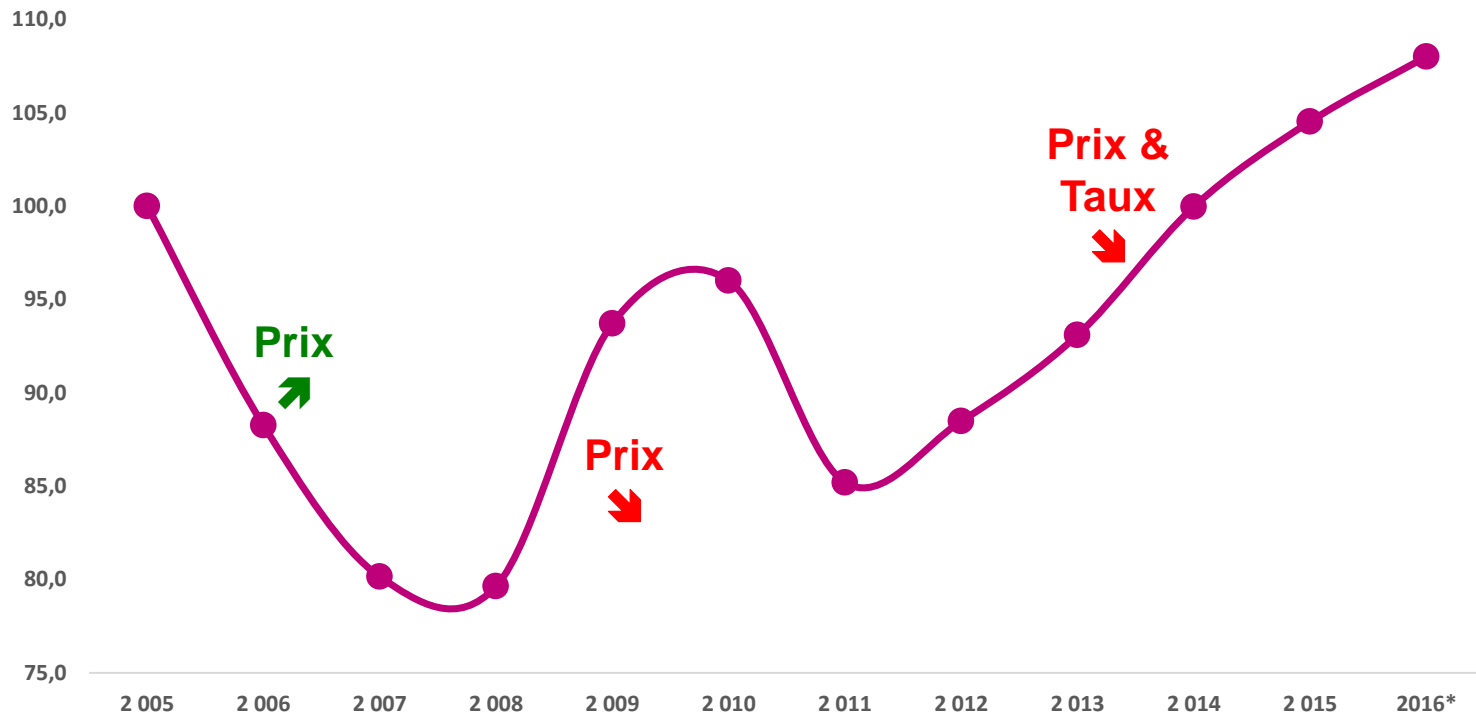
**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Source : FNAIM (juin 2016)

www.fnaim.fr

Entre juin 2015 et juin 2016, la baisse des prix (-1,1%) conjuguée à la chute des taux d'emprunt (-0,2 points), a renforcé la capacité d'achat des ménages (+3,4%), soit un gain moyen de 2,7 m<sup>2</sup>.



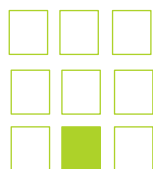
L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM, reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une mensualité fixe de 1 000 €, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice FNAIM des prix. Cette approche ne tient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

# EMPRUNT SUR 20 ANS, MENSUALITÉ FIXE DE 1000 €

Source : FNAIM juin 2016, taux d'intérêt (Banque de France)

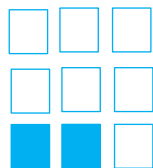
www.fnaim.fr

## Pouvoir d'achat immobilier entre juin 2015 et juin 2016: jusqu'à 8 m<sup>2</sup> supplémentaires



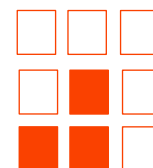
MOINS DE  
**1 m<sup>2</sup>**

STRASBOURG / PARIS /  
NANTES / LYON



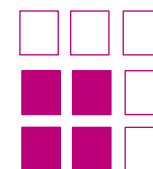
DE  
**1 à 2 m<sup>2</sup>**

TOULOUSE / CAEN / NICE



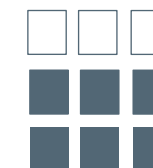
DE  
**2 à 3 m<sup>2</sup>**

DIJON / BORDEAUX / LILLE /  
GRENOBLE / LE HAVRE



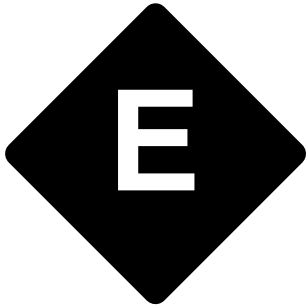
DE  
**3 à 5 m<sup>2</sup>**

MARSEILLE / TOULON / BESANÇON /  
REIMS



Supérieur à  
**5 m<sup>2</sup>**

LIMOGES / AMIENS / POITIERS



# MARCHÉ DU NEUF

**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

# REPRISE CONFIRMÉE SUR LE MARCHÉ DU NEUF

Évolution sur 12 mois

www.fnaim.fr

## 355 600 mises en chantier

Source: SOeS, Sit@del2, estimations à fin mai 2016

### +5,2%

Rappel :  
+0,3% entre 2014 et 2015

## 107 253 réservations en VEFA

Source: SOeS, ECLN , estimations à fin mars 2016

### +15,2%

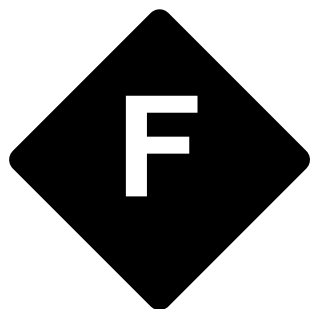
Rappel :  
+17,9% entre 2014 et 2015

## 115 700 ventes de maisons individuelles en secteur diffus

Source: UMF, Markemétron N°201 – avril 2016

### +13,8%

Rappel :  
+11% entre 2014 et 2015



# LE PTZ 2016

**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**

# ACQUISITION + TRAVAUX

## LE PTZ SURTOUT ACCESSIBLE DANS LES ZONES LES MOINS CHÈRES

Source : FNAIM (juin 2016)

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

| Commune          | Prix d'un appartement de 80 m <sup>2</sup> | Montant minimum de travaux |
|------------------|--|----------------------------|
| Mulhouse         | 75 000                                     | 25 000                     |
| Clermont-Ferrand | 129 000                                    | 43 000                     |
| Marseille        | 180 000                                    | 60 000                     |
| Bordeaux         | 240 000                                    | 80 000                     |
| Paris            | 600 000                                    | 200 000                    |



# CRÉDIT À L'HABITAT DES MÉNAGES

**Jean-François BUET, Président de la FNAIM**



# LES TAUX D'INTÉRÊT AU PLUS BAS...

Source : Banque de France (juin 2016)

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

**Taux d'intérêt annuel moyen : 2,10%**  
**Durée moyenne : 213 mois (17,8 années)**  
**Part de renégociation : 30,8%**



# DES CONDITIONS DE CRÉDIT ATTRACTIVES...

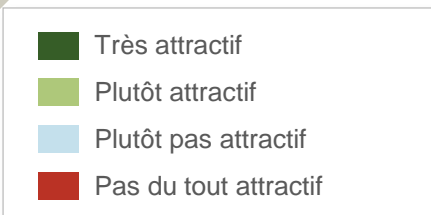
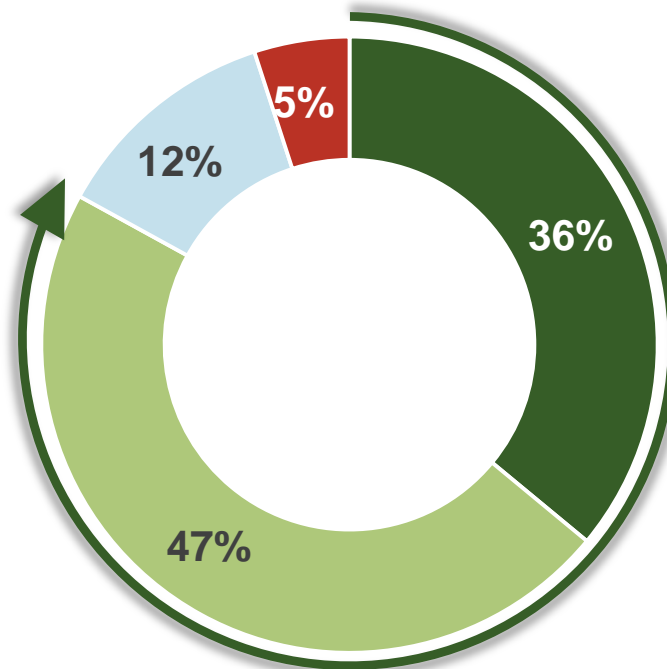
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

Diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs, plutôt, plutôt pas ou pas du tout attractifs ?

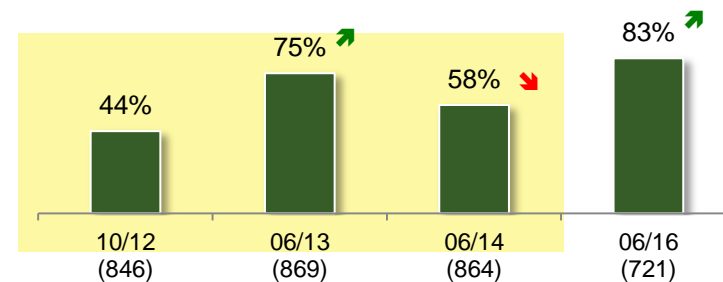
Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721

## Attractivité des taux des crédits immobiliers



SONT  
ATTRACTIFS

83%



# MAIS L'ACCÈS AU CRÉDIT N'EST PAS FACILE POUR TOUS...

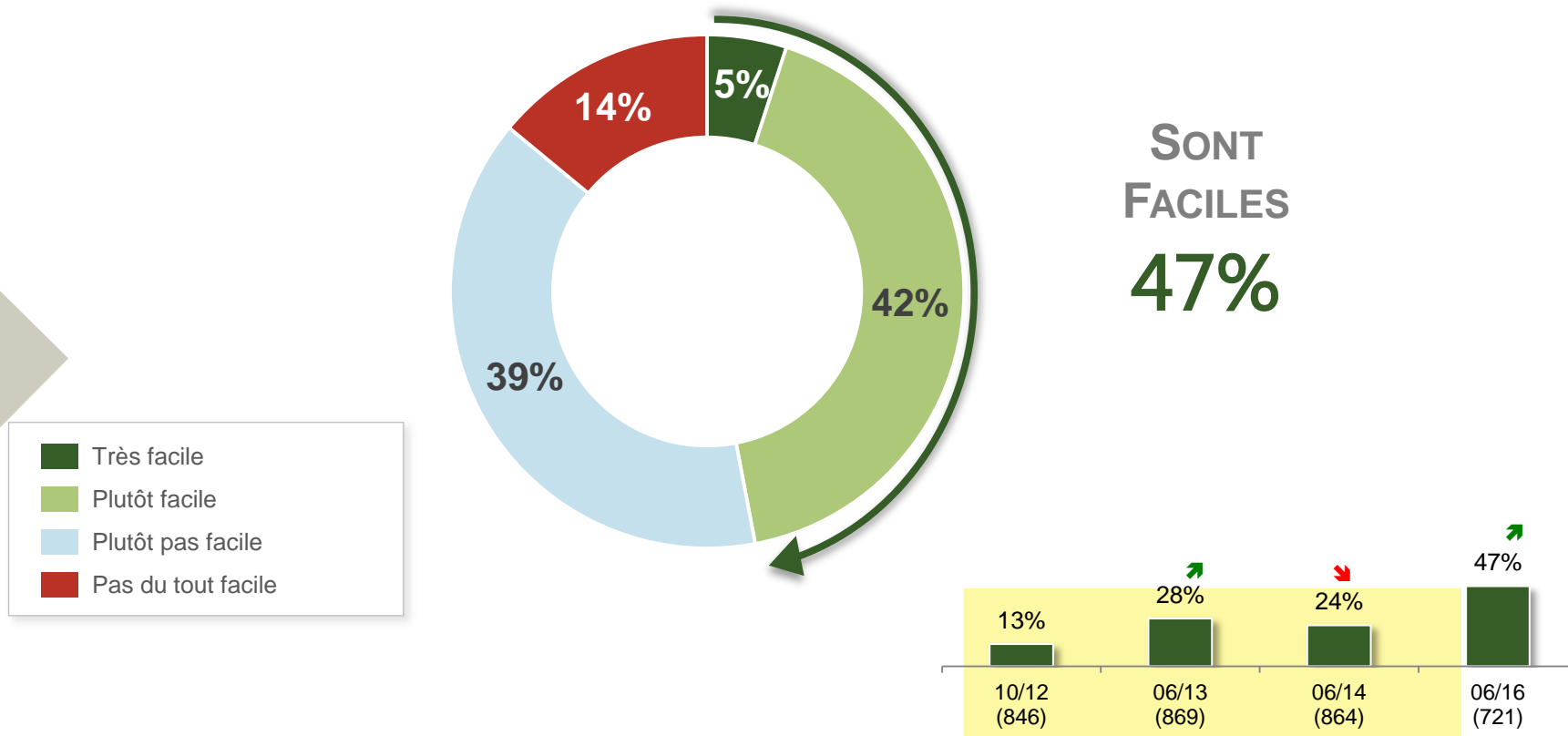
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

Selon vous, actuellement, est-il très facile, plutôt, plutôt pas ou pas du tout facile d'obtenir un crédit pour l'achat d'un bien immobilier ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 721

## Facilité d'obtention d'un crédit immobilier





# MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

# LES LOYERS DES BAUX CONCLUS SUR UN AN SONT STABLES

Source : FNAIM (juin 2016)

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

Juin 2016 par rapport à juin 2015



FRANCE

**12,7 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 0,5%**



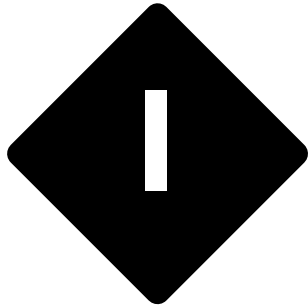
PROVINCE

**11,0 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 0,4%**



ÎLE-DE-FRANCE

**21,3 €/m<sup>2</sup>**  
**+ 0,9%**



# LES JEUNES ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

# UN ACCÈS AU LOGEMENT SOUVENT DIFFICILE

Source : Baromètre FNAIM-IFOP(juin 2016)

www.fnaim.fr

Aujourd'hui en France, diriez-vous qu'il est très facile, plutôt facile, plutôt difficile ou très difficile de trouver un logement pour un jeune de votre génération ? Selon vous, aujourd'hui en France les jeunes de votre génération rencontrent-ils plus, moins ou autant de difficultés que leurs parents quand ils avaient leur âge pour trouver un logement ?

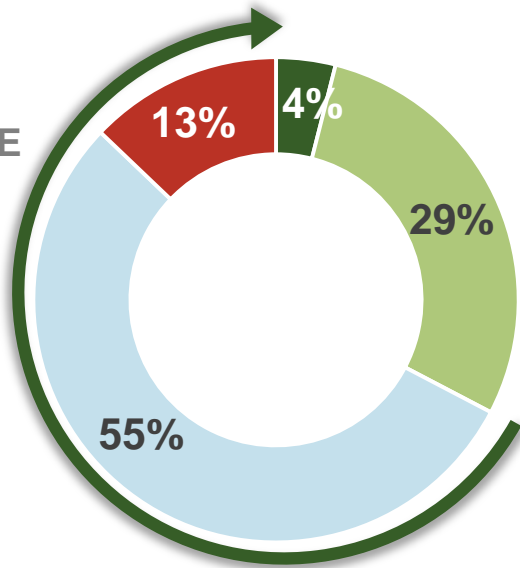
Base : Individus âgés de 25 à 34 ans = 273

## Les jeunes et la facilité à trouver un logement

## aujourd'hui par rapport à leurs parents au même âge

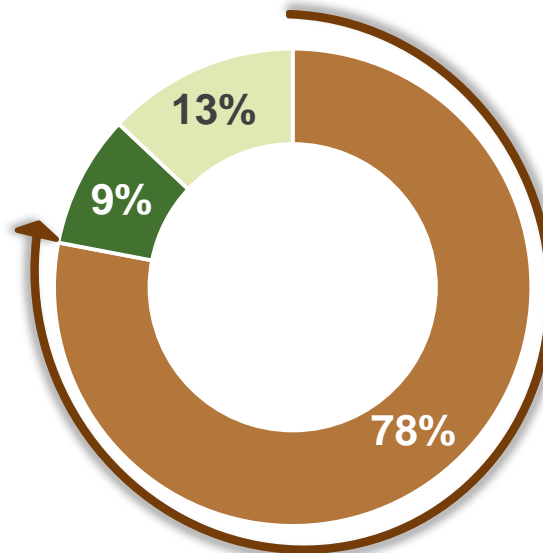
PAS FACILE

67%



PLUS DE DIFFICULTÉS

78%



- Très facile
- Plutôt facile
- Plutôt pas facile
- Pas du tout facile

- Plus de difficultés
- Moins de difficultés
- Autant de difficulté

# PLUS DE 7 JEUNES SUR 10 CONSACRENT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU À LEUR BUDGET LOGEMENT

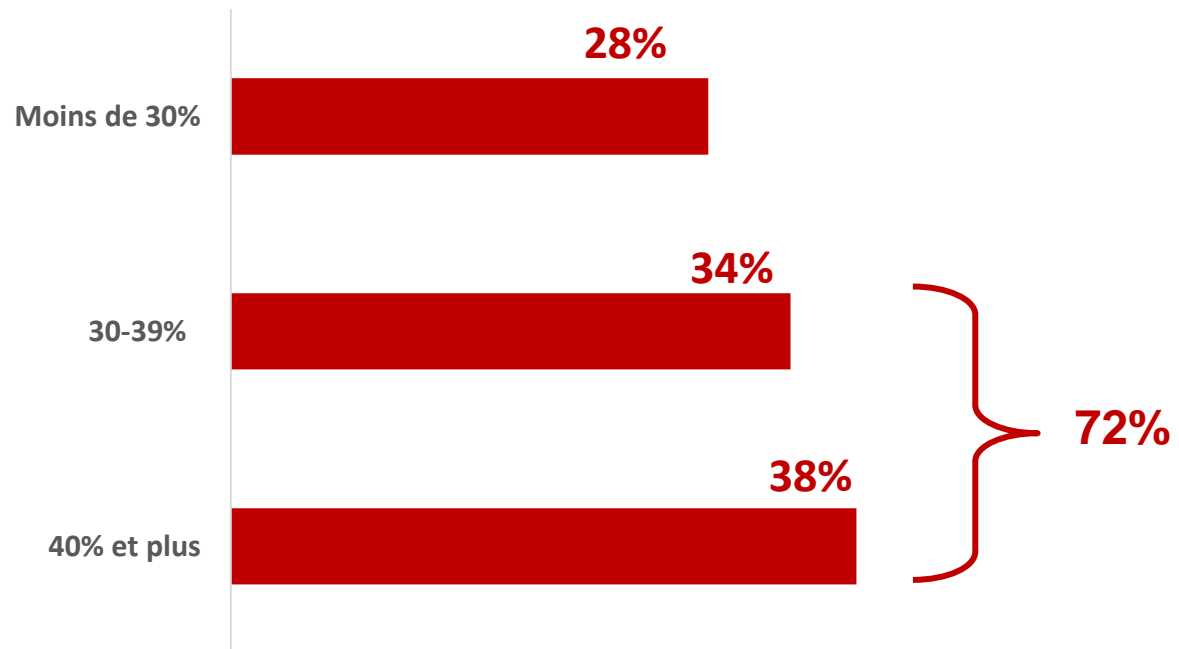
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

Quelle part de vos revenus consacrez-vous chaque mois à votre budget de logement ?

Base : Individus âgés de 25 à 34 ans = 273

## La part des revenus consacrés au logement



Moyenne : 36%



# 39% DES JEUNES RENCONTRENT DES DIFFICULTÉS DE PAIEMENT

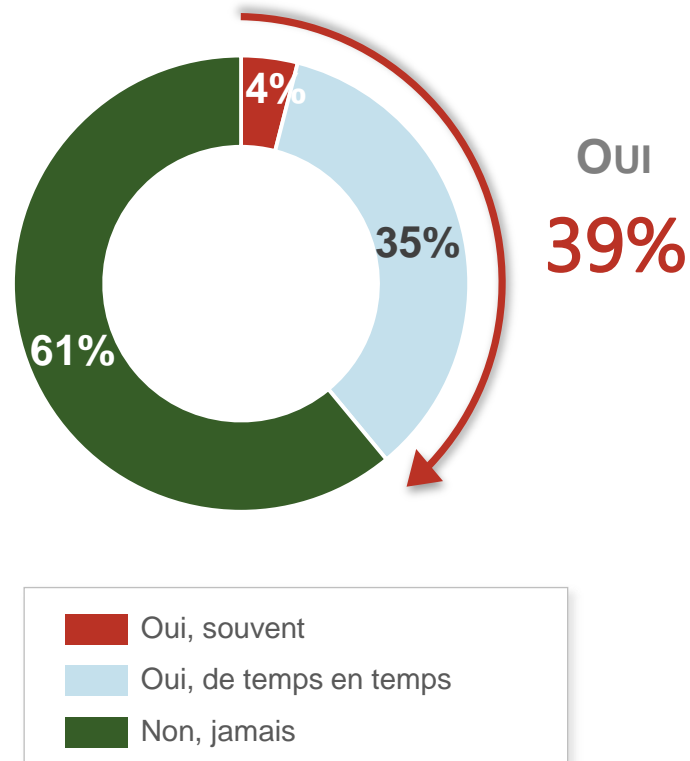
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

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

Rencontrez-vous des difficultés pour payer votre loyer ou votre remboursement d'emprunt immobilier pour votre logement ?

Base : Individus âgés de 25 à 34 ans = 273

## Les jeunes et la difficulté à payer le loyer ou le remboursement d'emprunt immobilier



# ATTRIBUTION DES APL : 3 CHANGEMENTS NOTABLES EN 2016

Source : FNAIM (juin 2016)

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

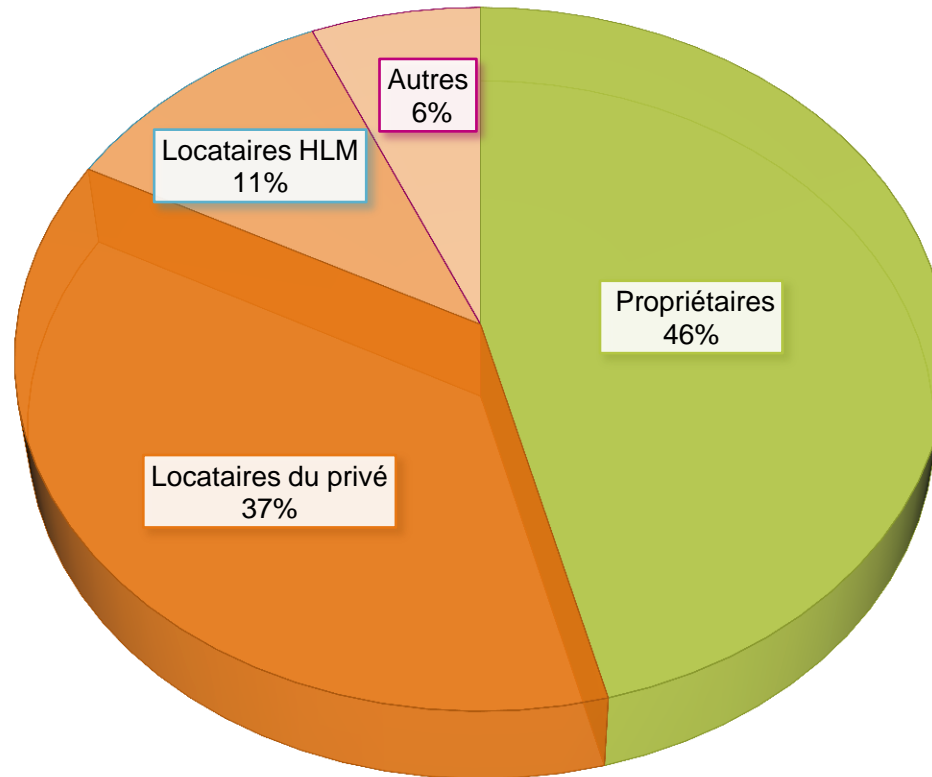
Pris en application de la loi de finances pour 2016, l'octroi des APL pour les locataires va être prochainement modifié :

- ❑ à partir du **1<sup>er</sup> juillet 2016**, un plafond de loyer sera instauré au-delà duquel le montant des APL sera dégressif ;
- ❑ à partir du **1<sup>er</sup> octobre 2016**, les APL ne seront plus accordées aux enfants dont les parents sont assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ;
- ❑ à partir du **1<sup>er</sup> octobre 2016**, la CAF prendra en compte le patrimoine du bénéficiaire – dès lors qu'il excède 30 000 € – pour déterminer le montant de l'allocation.

# PRÈS D'UN JEUNE SUR DEUX EST PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

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



Base : Individus âgés de 25 à 34 ans

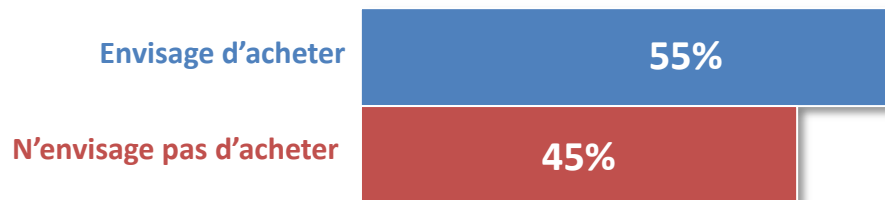
# PLUS D'UN JEUNE NON PROPRIÉTAIRE SUR DEUX ENVISAGE D'ACHETER...

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

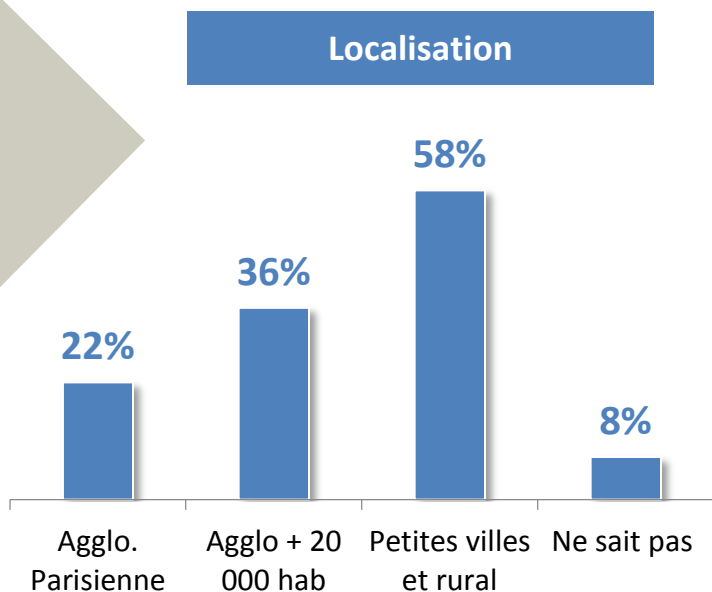
## Envisagez-vous d'acheter pour être propriétaire de votre logement ?

Base : Non-propriétaires âgés de 25 à 34 ans



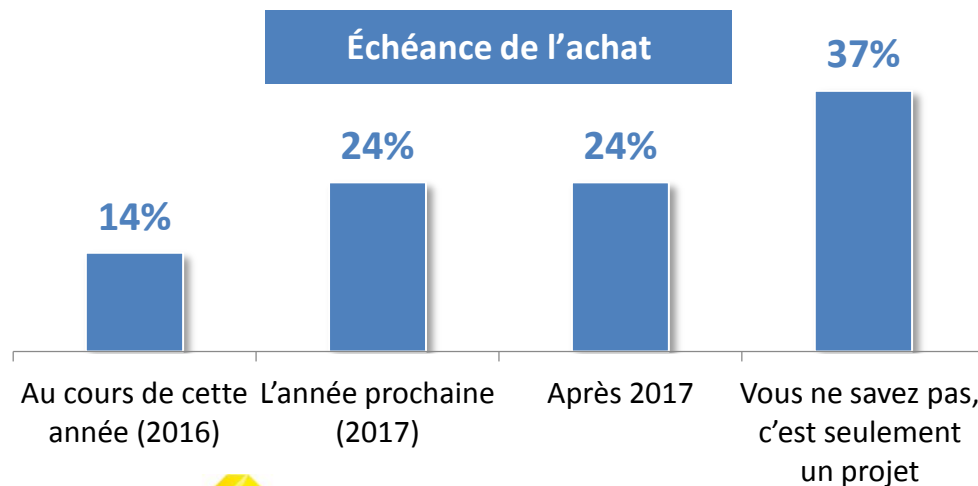
## Vous souhaiteriez acheter plutôt ...

### Localisation



## À quelle échéance envisagez-vous de devenir propriétaire ?

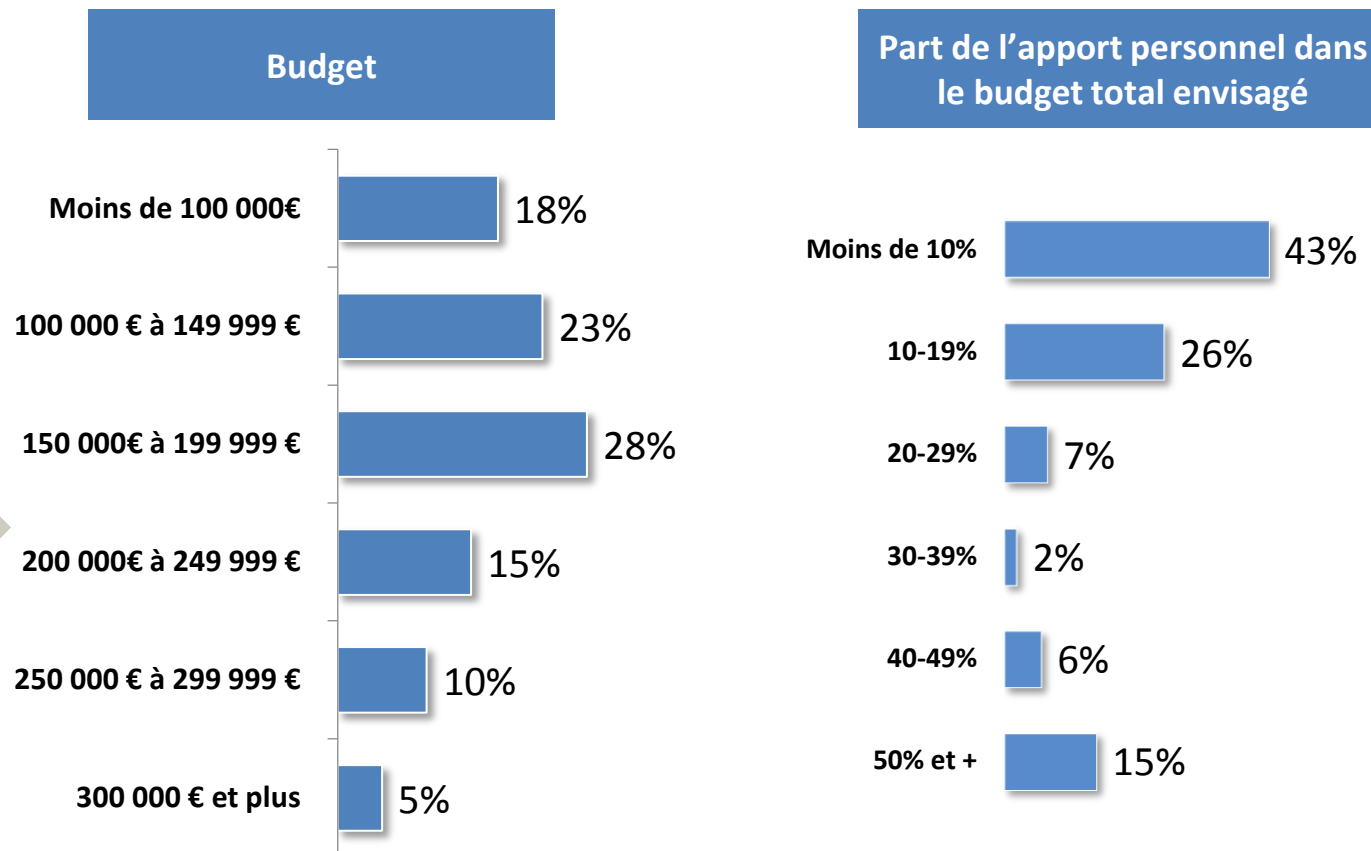
### Échéance de l'achat



# ... POUR UN MONTANT LE PLUS SOUVENT COMPRIS ENTRE 100 ET 200 K€ ET UN APPORT DE MOINS DE 10%

Quel budget envisagez-vous de consacrer à l'achat de ce bien immobilier ?  
Quel est le montant de votre apport personnel pour réaliser cet achat immobilier ?

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)



Base : Non-propriétaires âgés de 25 à 34 ans envisageant l'achat

# POUR LES 55% ENVISAGEANT L'ACHAT, LE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER EST PERÇU COMME L'INTERLOCUTEUR PRIORITAIRE

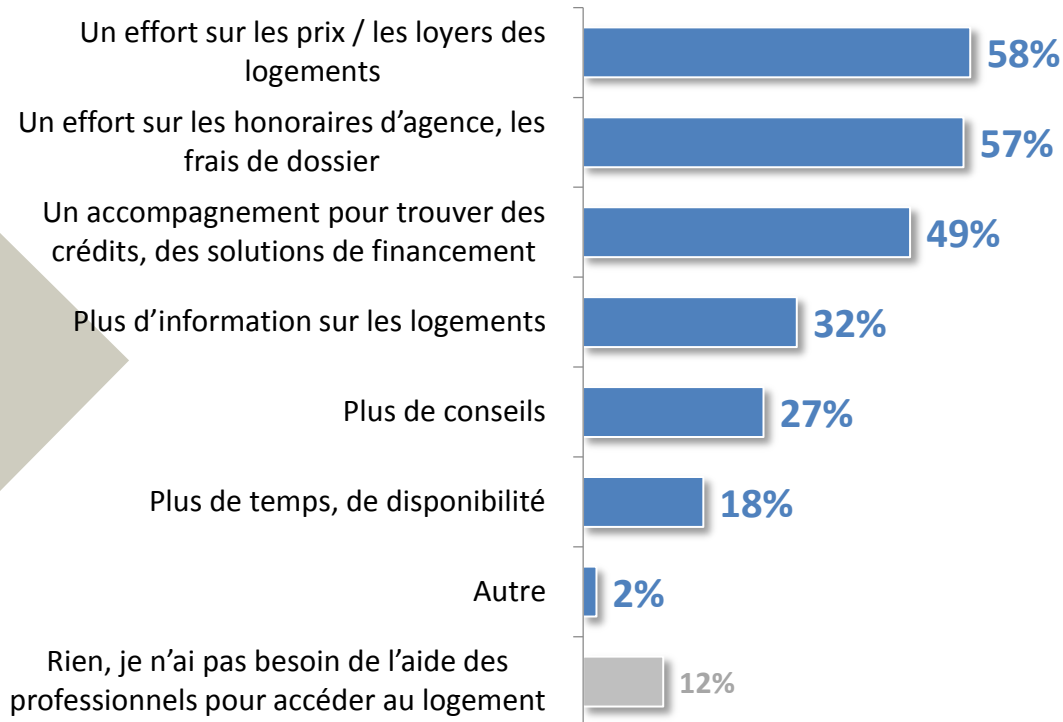
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

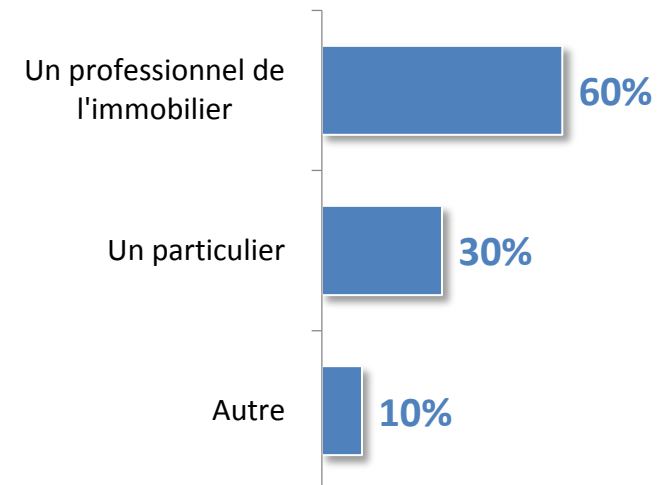
Qu'attendez-vous des professionnels de l'immobilier pour vous aider à accéder au logement ?  
Pour devenir propriétaire, à qui vous adressez-vous en priorité ?

Base : Non-propriétaires âgés de 25 à 34 ans  
envisageant l'achat = 82

## Attentes vis-à-vis des professionnels de l'immobilier



## Interlocuteur prioritaire pour devenir propriétaire

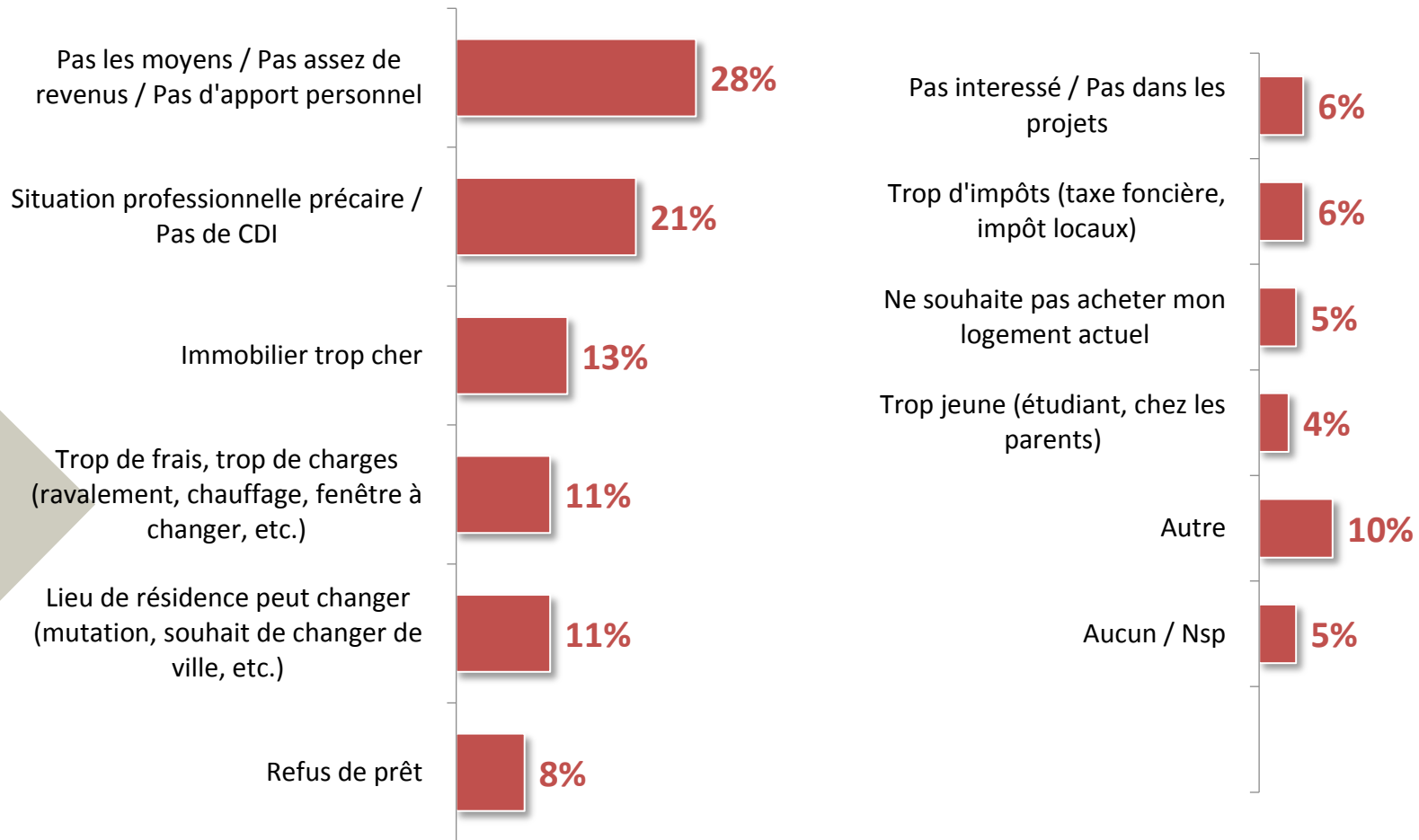


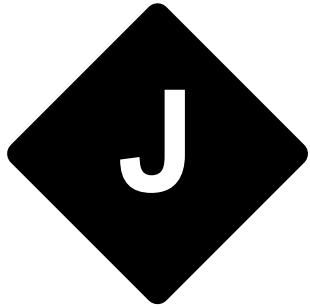
# POUR LES 45% N'ENVISAGEANT PAS D'ACHETER, LES RAISONS SONT AVANT TOUT LIÉES AU REVENU ET À LA SITUATION PROFESSIONNELLE

Pour quelle raison n'envisagez-vous pas d'acheter ?

Base : Non-propriétaires âgés de 25 à 34 ans n'envisageant pas d'acheter = 78

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)





# ZOOM SUR LA COLOCATION

Jean-François BUET, Président de la FNAIM



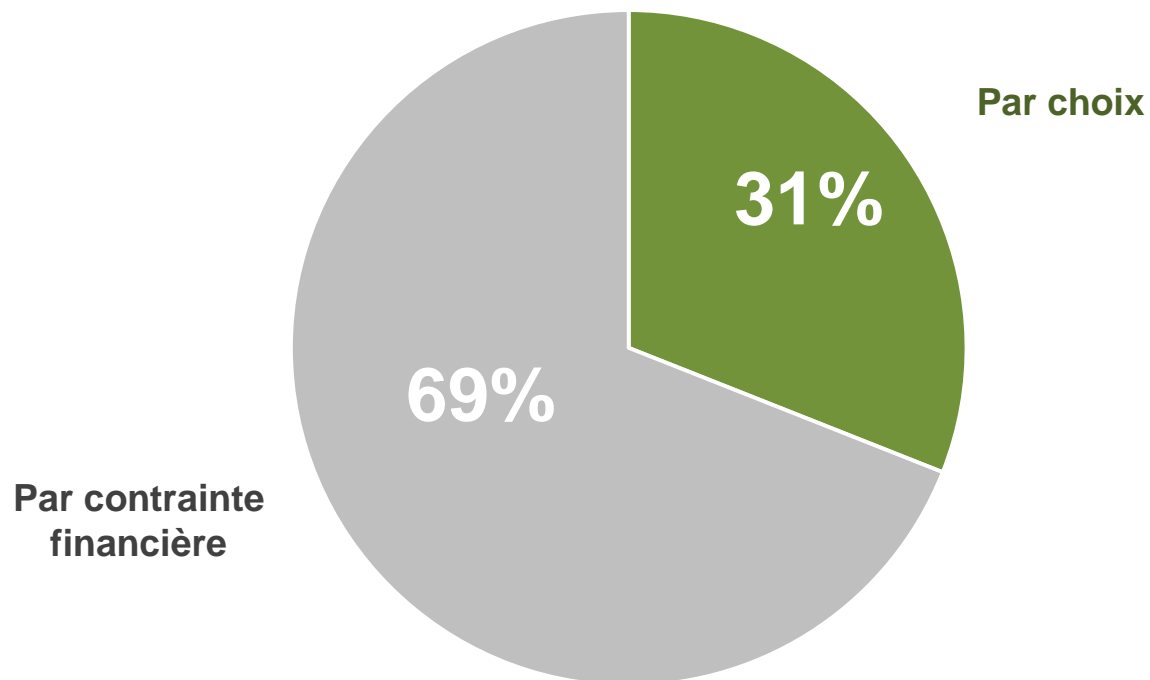
# UN CHOIX LE PLUS SOUVENT CONTRAINT

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

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

21% des ménages sont locataires du parc privé dont environ 5% en colocation, soit 1% des ménages locataires dans le privé.

## Raisons d'habitation en colocation

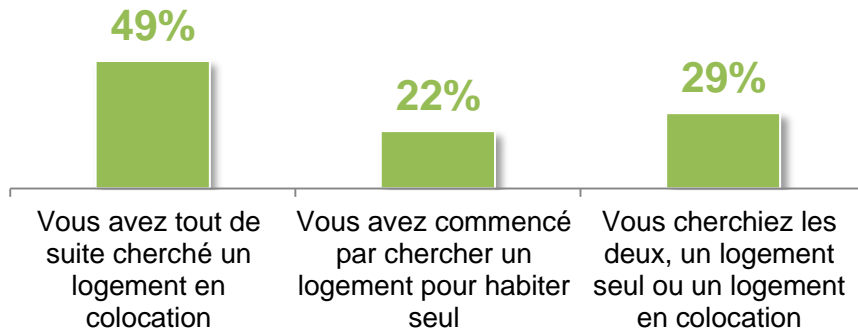


# LE PROCESSUS DE RECHERCHE

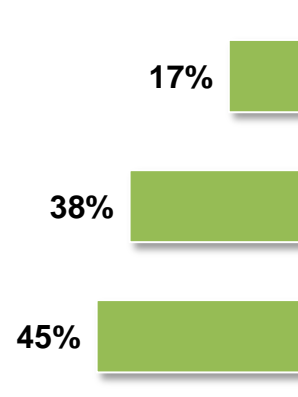
Base : Colocataires âgés de 18 ans et plus

Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

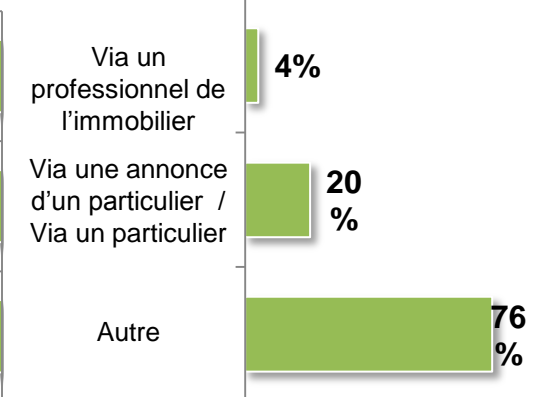
## Recherche avant la colocation



## Méthode de recherche d'un logement en colocation



## Méthode de recherche d'un ou des colocataires



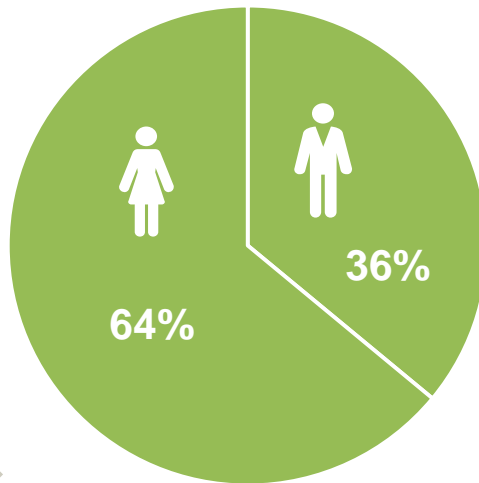
# PROFIL DES COLOCATAIRES

Source : Baromètre FNAIM-IFOP(juin 2016)

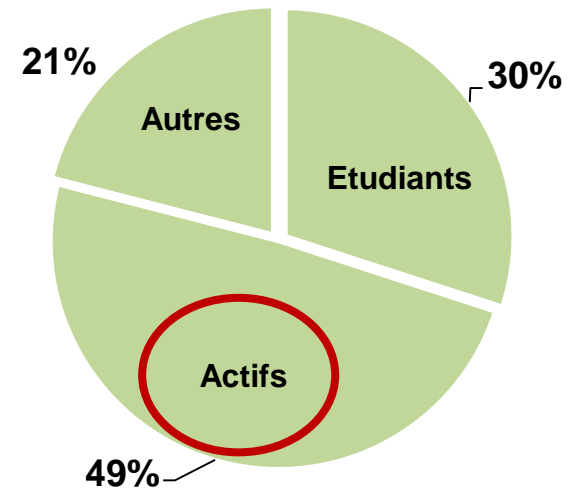
www.fnaim.fr

Base : Colocataires âgés de 18 ans et plus

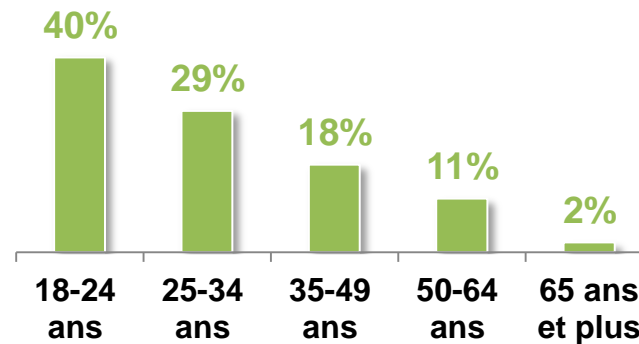
## Les femmes majoritaires



## Près d'une moitié d'actifs



## Une population jeune

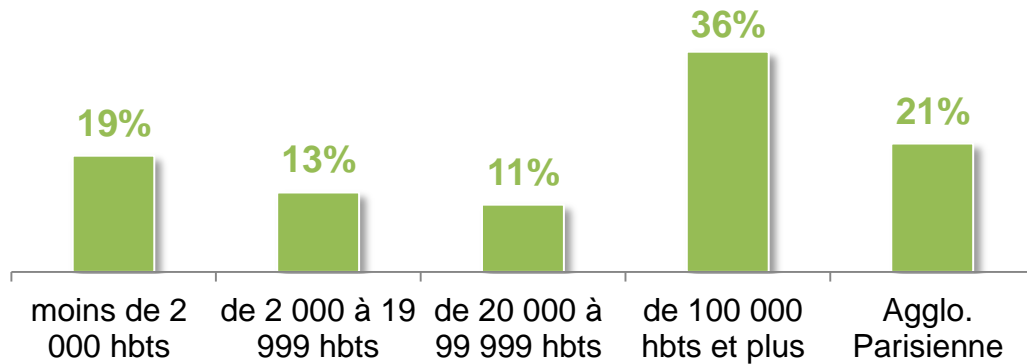


# UNE PRATIQUE FRÉQUENTE DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

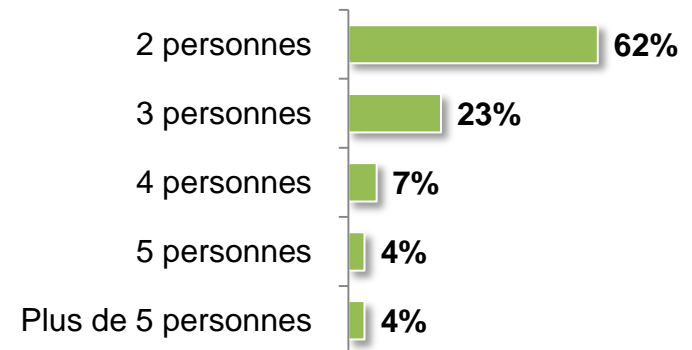
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

www.fnaim.fr

## Taille d'agglomération



## À deux c'est mieux !



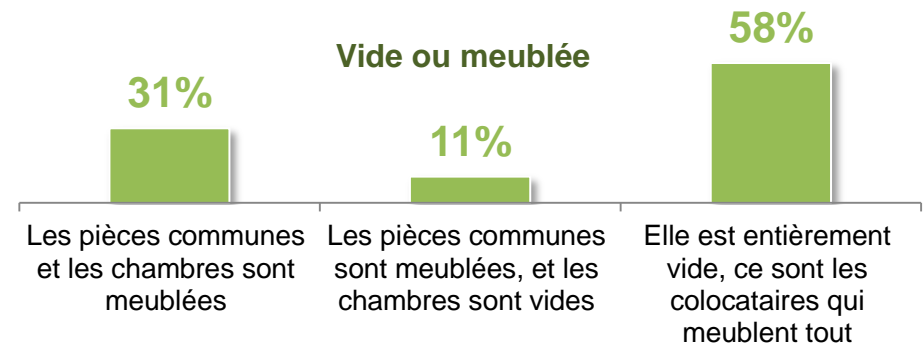
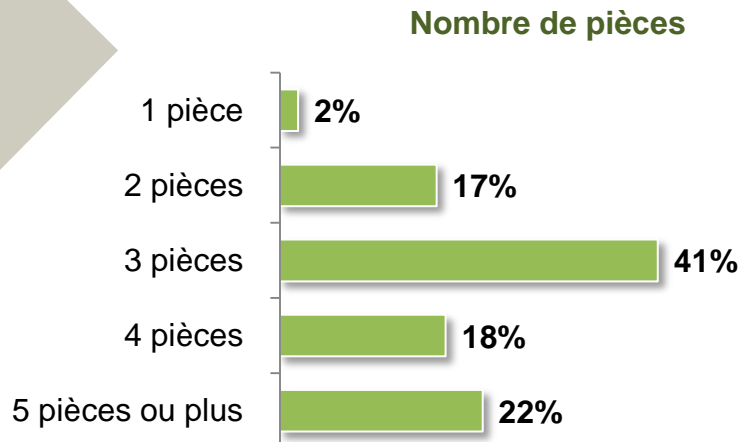
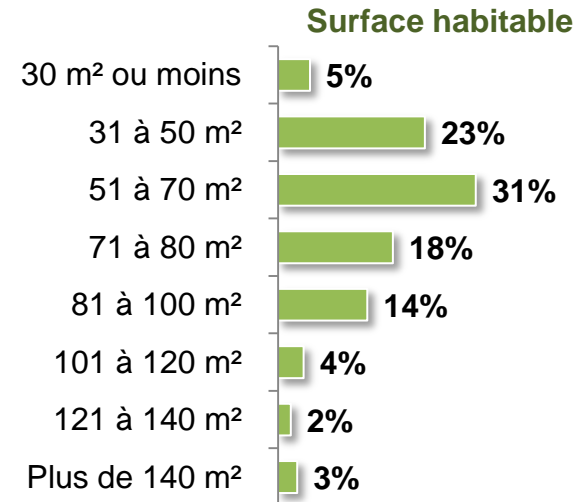
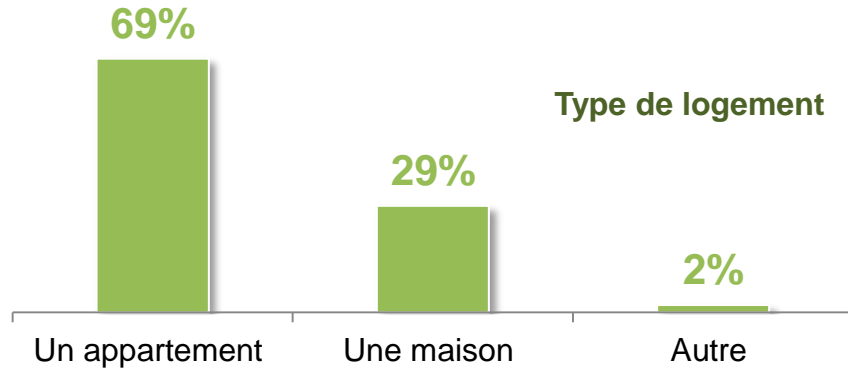
Base : Colocataires âgés de 18 ans et plus

# LOGEMENT DES COLOCATAIRES

Base : Colocataires âgés de 18 ans et plus = 146

Source : Baromètre FNAIM-IFOP(juin 2016)

www.fnaim.fr

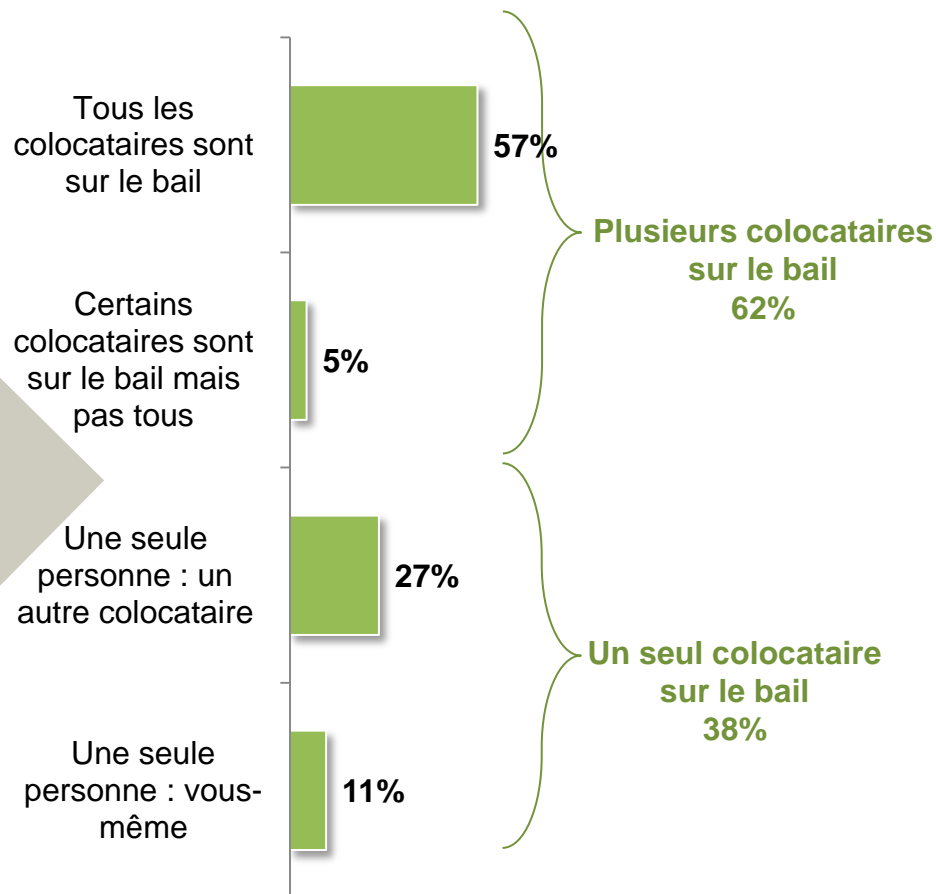


# LA COLOCATION: UN MARCHÉ AU CONTOUR IMPRÉCIS

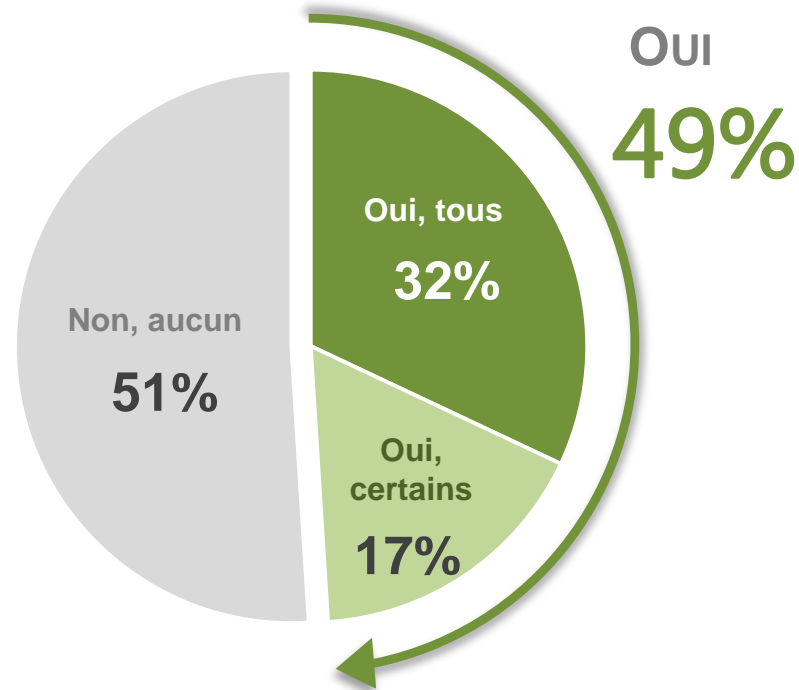
Source : Baromètre FNAIM-IFOP (juin 2016)

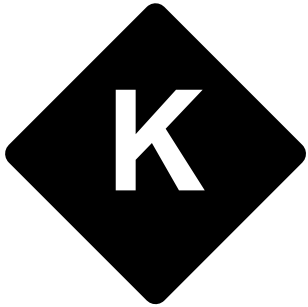
www.fnaim.fr

## Titulaire du bail de la colocation



## Cautions solidaires





# ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

## ▶ **Immatriculation des syndicats de copropriété**

- En cours

## ▶ **Contenu de la fiche synthétique**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Compétences pour réaliser un diagnostic technique global**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Plafond honoraires état daté :**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Arrêté informations financières : et vente de lots de copropriété ...**

- Toujours en attente



## ► Commission de contrôle

- Ordonnance prévue ► voir projet de loi Égalité et citoyenneté

## ► Garants financiers et procédures de contrôles internes

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Décret décence et critère de performance énergétique**

- À l'ordre du jour de la CNC du 30/06/2016 : intégrer le critère de performance énergétique comme condition à respecter pour louer un bien

## ▶ **Décence pour les colocations baux multiples**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Notice explicative à joindre au congé**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Diagnostics installations intérieures électricité et gaz**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Diagnostic amiante**

- Pas à l'ordre du jour

## ▶ **Projet de loi République numérique**

- En cours / procédure accélérée / CMP le 29/06/2016
- Plateformes collaboratives et franchise de 5 000 €

## ▶ **Projet de loi Egalité et citoyenneté**

- En cours / procédure accélérée / séance publique AN du 27.06 au 07.07
- Article 33 pour habiliter le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour :
  - Réformer la commission de contrôle de la loi Hoguet
  - Lever les mentions manuscrites dans les actes de cautionnement de VISALE
  - Corriger la loi ALUR sur les procédures du mandat *ad hoc* et d'administration provisoire applicables aux copropriétés en difficulté

## ▶ **Réforme de l'arrêté de 1990 sur les prix**

- En cours / date d'entrée en vigueur prévue au 1er/07/2016 mais différée sans date précise...



| 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* »