

Communiqué de presse

Le 12 juin 2024

Agir
pour le
logement

Le logement pris en flagrant défi

À la fin du 1^{er} semestre 2024, la situation du marché immobilier demeure extrêmement préoccupante. Le volume des transactions baisse pour la troisième année consécutive et la baisse des prix est devenue une réalité. Les professionnels commencent à ressentir les effets de la crise avec un doublement des faillites d'agences en un an.

Le volume de ventes continue de baisser

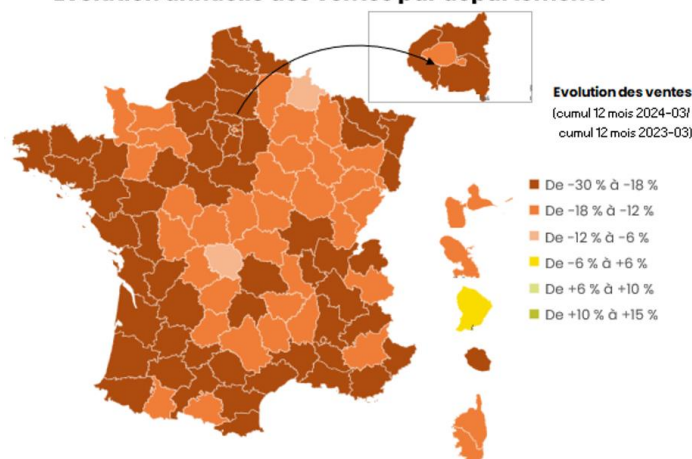
Les ventes sont en chute de 23 % à fin mars sur 12 mois glissants avec 822 000 actes signés. Pour mémoire, on était encore à 869 000 ventes en décembre 2023. L'ensemble du territoire métropolitain est concerné. On note, toutefois, un ralentissement de la baisse ; un plancher pourrait être atteint cette année avec 800 000 transactions.

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)



Évolution annuelle des ventes par département :



Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM (gauche) // estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données IGEDD (droite)



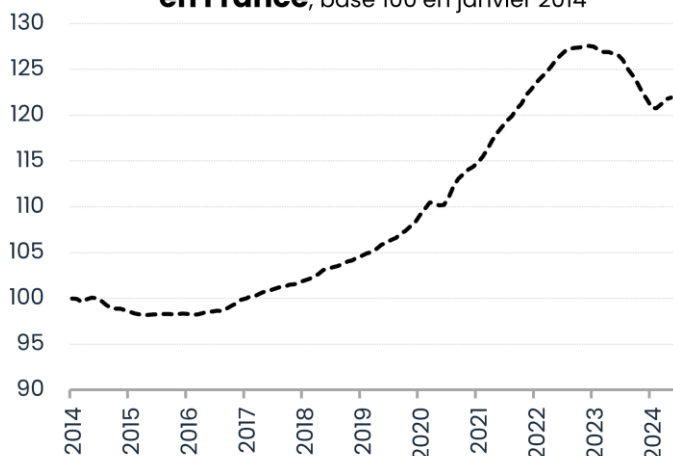
Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galive@galivel.com) - 01 41 05 02 02

La baisse des prix s'est généralisée

En un an, les prix, en moyenne nationale, ont perdu - 3,8 %. Il s'agit de la plus forte chute depuis 15 ans. Amorcée dans les grandes villes, elle s'est progressivement étendue à l'ensemble du territoire. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, la baisse pourrait osciller entre -5 et - 7 % en 2024.

Evolution du prix des logements en France, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-7,7 %	-12,1 %	-5,6 %
IDF hors Paris	-5,3 %	-7,7 %	+5,1 %
Top10 villes Province	-6,1 %	-6,3 %	+13,7 %
Banlieue Top10 Province	-4,9 %	-4,9 %	+13,2 %
Stations de ski	-2,3 %	+4,3 %	+28,4 %
Stations balnéaires	-3,0 %	+1,0 %	+26,9 %
Top100 villes moyennes	-2,8 %	-1,8 %	+21,0 %
Communes rurales	-2,8 %	-1,6 %	+15,9 %
Reste des communes	-3,3 %	-2,1 %	+16,6 %
France	-3,8 %	-3,2 %	+15,2 %

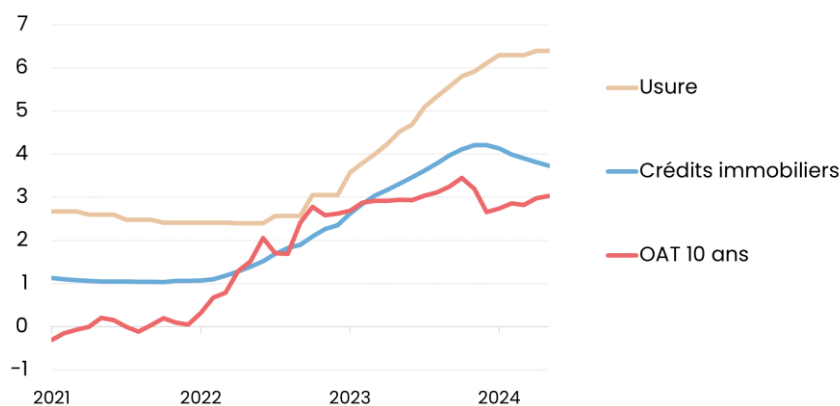
Source : FNAIM (au 1^{er} juin 2024)

À Paris, l'érosion des prix est supérieure à la moyenne : - 7,7 % en un an et - 14 % depuis la crise sanitaire. La chute est particulièrement importante dans les arrondissements périphériques qui avaient vu leurs tarifs fortement augmenter après le confinement.

Léger rebond du pouvoir d'achat immobilier

Après un mouvement baissier des taux d'intérêt des crédits amorcé fin 2023, ils devraient se stabiliser à un palier autour de 3,5 % au cours du 3^{ème} trimestre 2024.

Taux d'intérêt (en %)



Source : Banque de France, Observatoire CSA



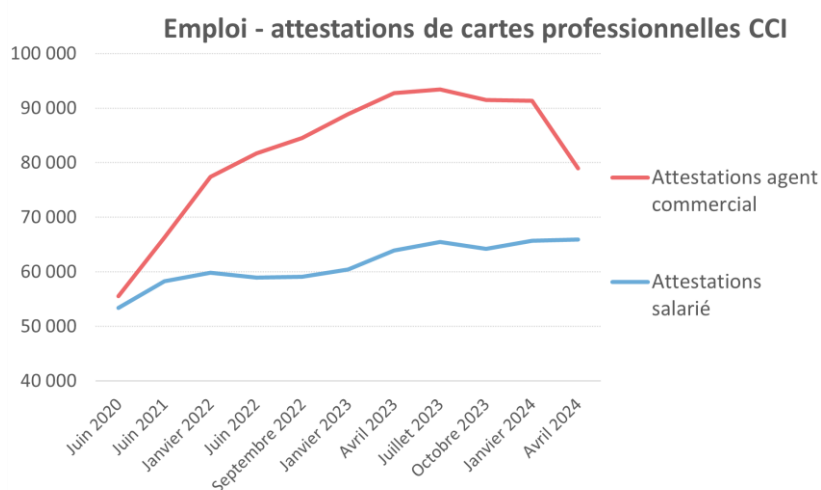
Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Une profession sinistrée

La hausse soudaine des taux d'intérêt conjuguée au remboursement des PGE et des URSSAF a précipité les défaillances d'entreprises. Sur les douze derniers mois, 1 agence immobilière sur 24 et 1 administrateur de biens sur 110 ont fait faillite, soit des hausses respectives de + 112 % et + 35 %.

Si le nombre de collaborateurs « salariés » reste stable, celui des collaborateurs « agents commerciaux » enregistre un fort déclin.



Sources : CCI, URSSAF

La politique du logement, la clé de la sortie de crise

La crise de l'immobilier ne pourra se résoudre qu'avec une politique volontariste des pouvoirs publics.

Certaines des actions dans lesquelles la FNAIM a été partie prenante ont été entendues, à l'image du **Projet de loi « habitat dégradé »**. L'amendement permettant d'assurer que les votes en assemblée générale ne puissent pas engager de lourds travaux de rénovation sans l'accord d'une majorité des copropriétaires a été ainsi adopté.

Par ailleurs, engagée pour la profession, la FNAIM a introduit le 15 mars 2024 un recours devant le Conseil d'État pour lui enjoindre d'édicter le décret d'application de la loi Alur – 10 ans de retard ! – prévu à l'article 4 de la loi Hoguet. Ce texte doit fixer les conditions de compétence INITIALE de tous les collaborateurs habilités par les agents immobiliers, gérants d'immeubles et syndic titulaires d'une carte professionnelle.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

La FNAIM maintient les propositions suivantes qui, souvent, ont trouvé écho auprès des parlementaires :

- **Réactiver la portabilité des prêts**

La portabilité des prêts pour laquelle milite la FNAIM a fait l'objet d'une proposition de loi (n°2583) portée par le député Damien Adam. Certaines banques pratiquent encore la portabilité de manière discrète, mais nous estimons que le droit bancaire doit pouvoir s'appliquer pour tous. La portabilité ne serait possible que durant les 5 ou 7 premières années de remboursement, ce qui correspond au délai moyen de rotation du parc immobilier en France. Nous pensons que les banques, très soutenues par les pouvoirs publics pendant la crise, pourraient ainsi faire un « geste citoyen » ;

- **Suspendre à titre expérimental les normes du HCSF pendant 1 an**

La FNAIM propose de redonner aux banques la liberté d'apprécier leur notion du risque ; ce qu'elles ont toujours su faire avec prudence et discernement.

Les normes du HCSF sont devenues contraignantes à partir de 2022. Elles limitent à 35 % le ratio d'endettement, à 25 ans (exceptionnellement 27 ans sous conditions de travaux) la durée de remboursement et interdisent le calcul différentiel pour intégrer les loyers dans le taux d'endettement.

La possibilité de déroger à ces règles pour 20 % des dossiers est insuffisante pour relancer la production de crédits.

- **Investir aujourd'hui, défiscaliser demain**

Ce dispositif prendrait une forme inédite, en instaurant une exonération d'impôts sur les revenus locatifs pendant une période de 10 ans, limitée à une tranche fiscale à définir et à un maximum de 2 logements par foyer, après une période de détention de 10 ans en location nue. Cette exonération serait étendue à 15 ans en cas d'acquisition dans le neuf ou réalisation de travaux énergétiques conséquents.

Une mesure à même de restaurer la confiance des bailleurs.

- **Exonération du permis de louer pour les professionnels**

Amendement déposé dans le cadre du projet de loi Simplification, visant à permettre à tout détenteur d'une carte professionnelle et assurance RCP d'être dispensé de toutes formalités administratives.

- **Vente en l'état futur de rénovation (VEFRé)**

Là aussi, il s'agirait d'un [contrat de vente inédit](#) qui inclurait un tarif déterminé de travaux de rénovation énergétique dans le prix d'achat d'un bien immobilier. Depuis le 1^{er} avril 2023, la vente de bien en monopropriété (immeuble ou maison individuelle) doit s'accompagner d'un audit énergétique pour tous les logements classés G.

La VEFRé est un nouveau contrat proposé par la FNAIM permettant d'accompagner vendeurs et acquéreurs en incluant les travaux de rénovation énergétique dans le prix de



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

vente. Les travaux de rénovation énergétique sont ainsi inclus dans le financement global de l'opération.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs amendements déposés dans le cadre du projet de loi Simplification ; et d'une proposition de loi du député Guillaume Vuilletet.

- **Rénovation énergétique : sécurisation des baux en cours**

Les exigences de décence énergétique devraient s'appliquer uniquement aux nouveaux baux et aux renouvellements de contrat. Cette mesure a fait l'objet d'une proposition de loi (n°2596) du député Guillaume Vuilletet. Cela permettra de lever l'insécurité juridique pesant sur les propriétaires bailleurs de logements loués classés G à compter du 1^{er} janvier 2025.

Pour faire face à l'enjeu qu'est celui de la rénovation énergétique du parc immobilier français, la FNAIM appelle de toute urgence à augmenter le nombre d'entreprises RGE.

- **Rétablir l'APL accession**

Les APL accession ont été complètement supprimées en janvier 2020, alors qu'elles étaient un fondement de la politique du logement depuis plus de 30 ans. Les rétablir permettrait de relancer l'accès à la propriété. C'est d'ailleurs ce que préconise un rapport de la mission d'information sur la crise du logement remis au Sénat en décembre dernier.

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim
@FNAIM

À propos de la FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02