



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



@fnaim

#confFNAIM



CONFÉRENCE DE PRESSE



# CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

« Entrée en zone de turbulences »



**Jean-Marc Torrollion**

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



Avec la participation de :

**Yannick Ainouche, Président CDI FNAIM**



**Olivier Lendrevie, Président CAFPI**



#confFNAIM @FNAIM @jmtorrollion | [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

**Juin 2022**





# BIENVENUE !



Depuis la **FNAIM**   
vos **rédactions** ou de **chez vous**



**45 minutes**



**Vos questions** en fin de séance  
via le Q&R du chat de la conférence à « *Agence Galivel* »



Pour interagir sur Twitter **#ConfFNAIM**



# AU PROGRAMME



## 1. Le marché du logement

- A. L'activité
- B. Les prix
- C. Inflation et marché du crédit
- D. Tendances de fond et perspectives
- E. Le marché locatif



## 2. Politique du logement

Sondage auprès des particuliers – avec  
auprès de 1000 interviewés.



Etude conduite du 5 au 19 mai 2022,





1

# LE MARCHÉ DU LOGEMENT



FNAIM



# L'ACTIVITÉ

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM





# UN NOMBRE DE TRANSACTIONS ÉLEVÉ MAIS QUI CONNAIT UNE LENTE ÉROSION

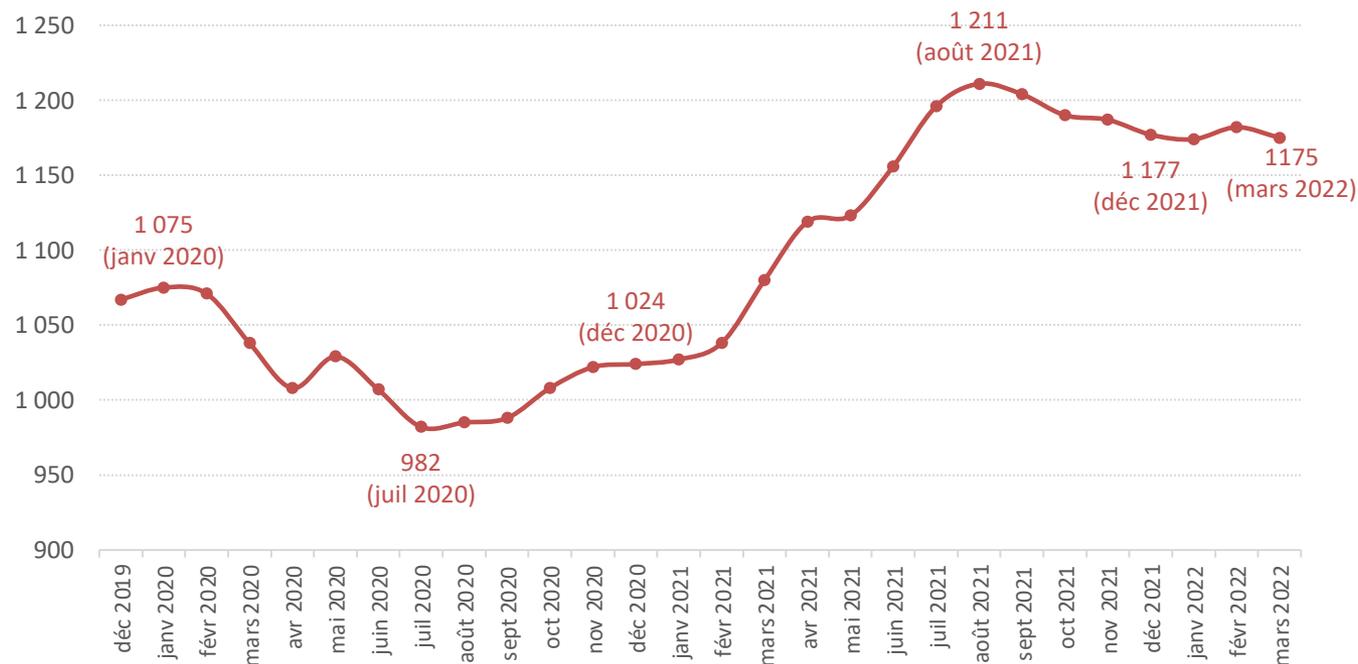
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), base DVF, calculs et estimations FNAIM

Le marché immobilier reste très dynamique, même si l'érosion du nombre de ventes semble se poursuivre en mars 2022.

A fin mars 2022, 1 175 000 ventes ont été réalisées sur 12 mois glissants.

## Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)



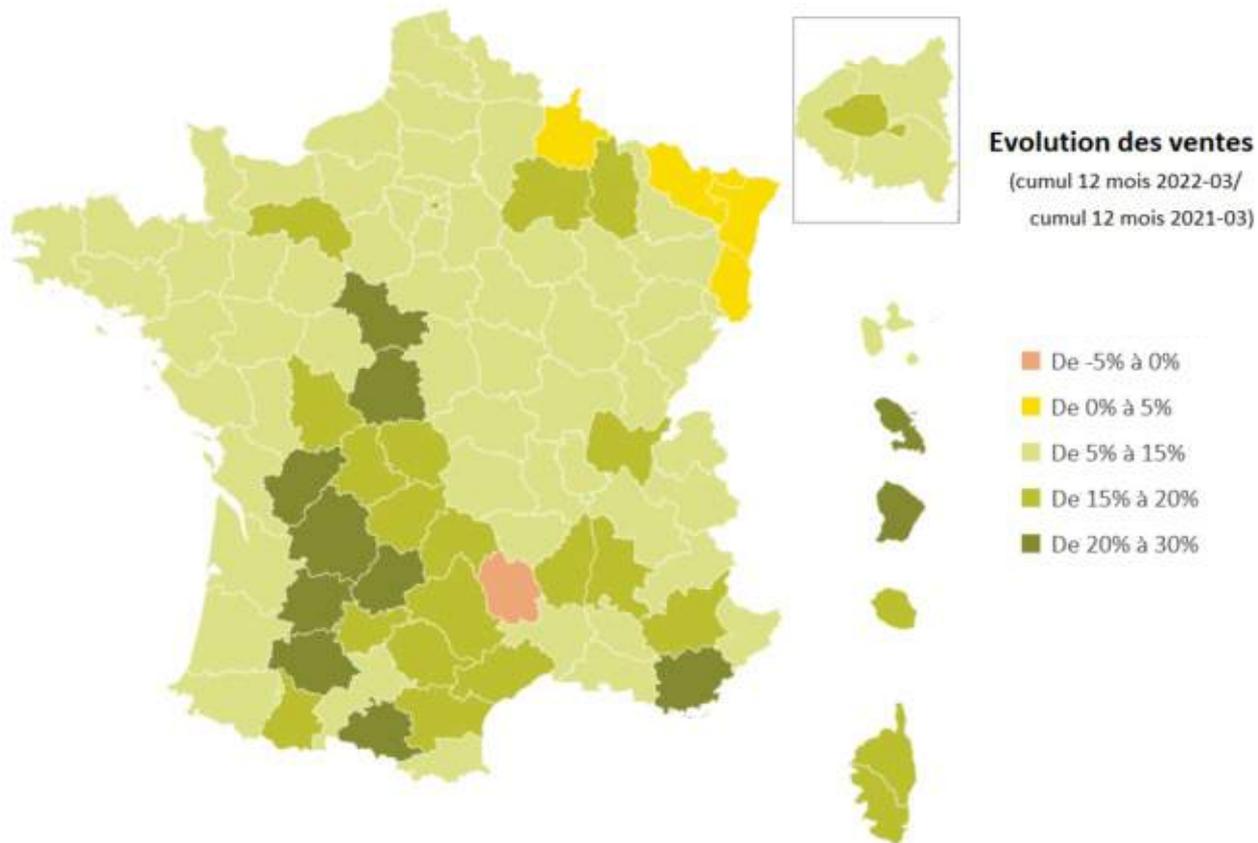


# UN NOMBRE DE TRANSACTIONS TOUJOURS EN HAUSSE SUR UN AN

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

Une grande partie du Sud Ouest est plus dynamique que le reste du territoire.

## Évolution annuelle des ventes par département :



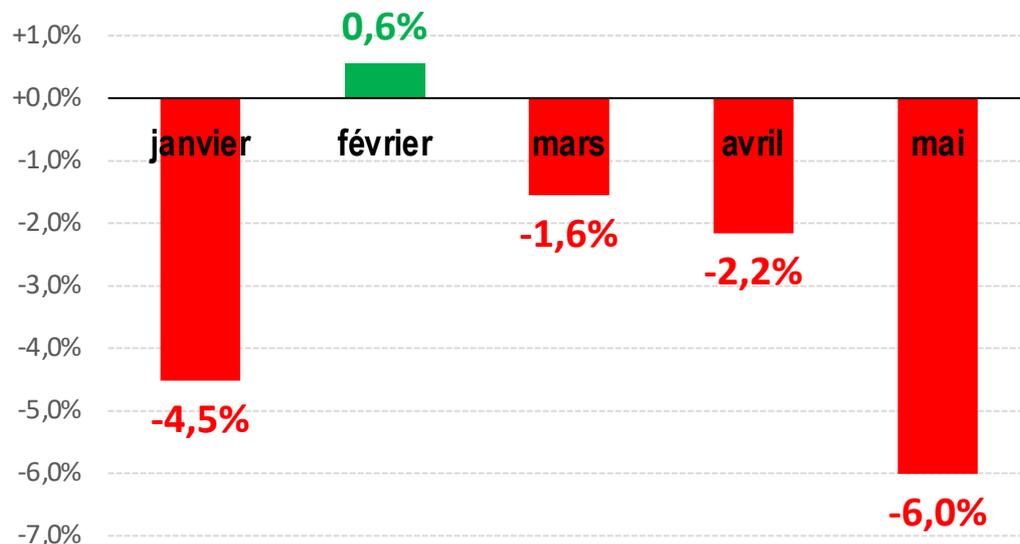
# ... MAIS UNE BAISSSE DU NOMBRE DE COMPROMIS DE VENTE

NOUVEAU

Source : FNAIM

Indicateur avancé des ventes, l'évolution sur 1 an glissant du **nombre de compromis par agence FNAIM** est en baisse depuis mars. Cette baisse des compromis devrait se répercuter sur les ventes cet été.

Activité des agences FNAIM - Evolution sur un an du nombre de compromis par agence (2022 vs 2021; CJO)



**Baisse de 3 % du nombre de compromis par agence sur les 5 premiers mois de 2022.**

*Lecture du graphique : le nombre moyen de compromis de ventes par agence FNAIM était en baisse de 1,6% en mars 2022 par rapport à mars 2021. Ces chiffres ont été corrigés du nombre de jours ouvrés (CJO) et concernent un échantillon de 1 500 agences FNAIM.*

# ENQUÊTE ANNUELLE IFOP (PARTICULIERS) : LE MARCHÉ MOINS DYNAMIQUE, PROBABLE BAISSSE DE LA DEMANDE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2022. Interviews réalisées du 5 mai au 19 mai 2022 auprès de 1000 individus.

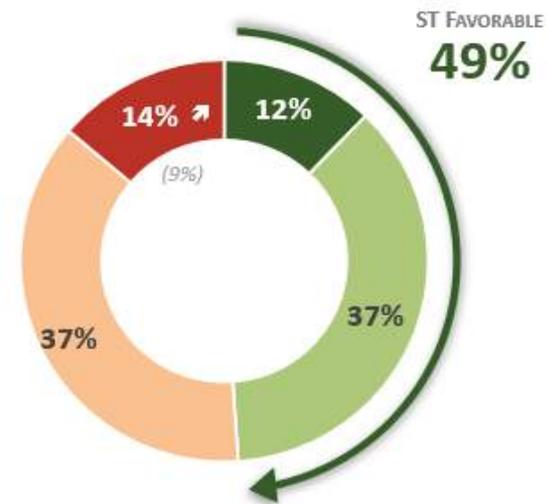
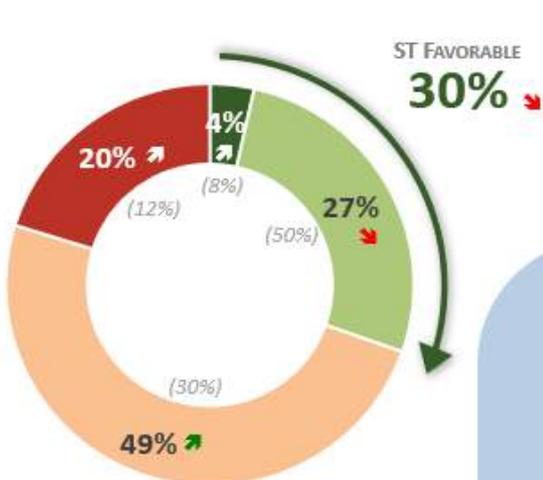
Q1. Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour acheter un bien immobilier ?

Q2. Et diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour vendre un bien immobilier ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 400

## Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier

## Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



### Indicateurs

Déséquilibre du marché\*

Dynamisme du marché\*\*

2012 : 16  
2013 : 33  
2014 : 20  
2016 : 34  
2018 : 17  
2019 : 17  
2020 : 18  
2021 : 3

2012 : 18  
2013 : 30  
2014 : 28  
2016 : 43  
2018 : 53  
2019 : 58  
2020 : 38  
2021 : 57

2022 : -19

2022 : 40



\* Déséquilibre du marché = ST Conjoncture favorable à l'achat – ST Conjoncture favorable à la vente. Un score nul signifie un équilibre parfait. Plus le score est loin de 0 plus il y a un déséquilibre.

\*\* Dynamisme du marché = Moyenne des ST Conjoncture favorable à l'achat et à la vente. Plus le score est élevé plus le marché paraît dynamique.

12

Sondage auprès des particuliers



# CONJONCTURE MOINS FAVORABLE À L'ACHAT, QUEL QUE SOIT L'USAGE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2022

Q3. Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus percevant la conjoncture comme très, assez ou peu favorable à l'achat d'un bien immobilier = 321

## Investir dans l'immobilier locatif

ST FAVORABLE  
**53%**



## Revendre son logement pour en acheter un autre

(*secundo-accédants*)  
ST FAVORABLE  
**49%**



## Devenir propriétaire pour la première fois

(*primo-accédants*)  
ST FAVORABLE  
**44%**



## Acheter une résidence secondaire

ST FAVORABLE  
**34%**



Sondage auprès des particuliers



# L'INFLATION VA RETARDER CERTAINS PROJETS D'ACHAT OU DE VENTE

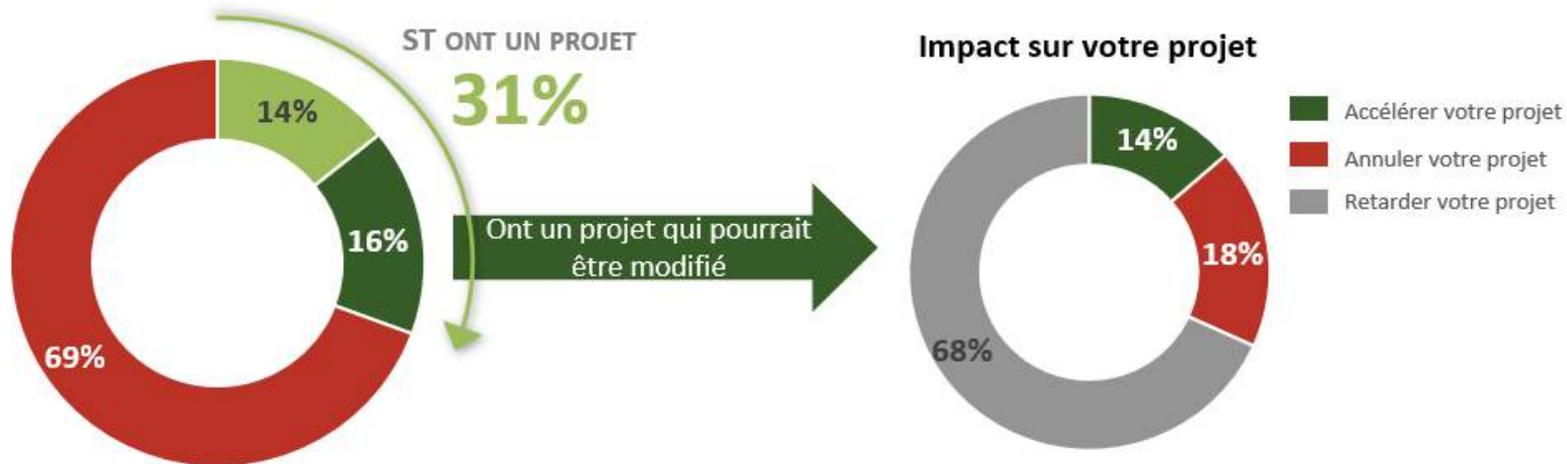
Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2022

NOUVEAU

Q12. Est-ce que la hausse récente de l'inflation pourrait changer vos éventuels projets d'achat ou de vente d'un bien immobilier ? Base : ensemble (400)  
Q14. Est-ce que la hausse récente de l'inflation va ? Base : ont un projet qui pourrait être modifié (68)

## Changement de projet immobilier avec l'impact de l'inflation



- Oui, vous avez un projet qui pourrait être modifié
- Non, vous avez un projet mais vous ne pensez pas le modifier
- Non, car nous n'avez pas de projet d'achat ou de vente d'un bien immobilier

Environ 9% de ceux qui ont un projet pourraient l'annuler à cause de l'inflation

Sondage auprès des particuliers



# LES PRIX

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM  
Emmanuel PERRAY, Responsable études et analyses



# LES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SONT TOUJOURS EN HAUSSE ET DÉPASSENT LES 3 000 €/m<sup>2</sup>

MÊME CORRIGÉE DE L'INFLATION, LA HAUSSE DES PRIX RESTE POSITIVE

Source : FNAIM (prix au 1<sup>er</sup> juin 2022), INSEE (inflation)

		<b>Prix au 1<sup>er</sup> juin 2022</b> <i>Inflation 2022 à fin mai : +5,2%</i>	Rappel 1 <sup>er</sup> Juin 2021 <i>Inflation 2021 : +1,4%</i>	Rappel 1 <sup>er</sup> juin 2020 <i>Inflation 2020 : +0,4%</i>
<b>FRANCE ENTIÈRE</b>		<b>3 020 €/m<sup>2</sup> + 7,7 %</b>	2 803 €/m <sup>2</sup> + 6,7 %	2 626 €/m <sup>2</sup> + 3,9 %
APPARTEMENTS		<b>3 797 €/m<sup>2</sup> + 5,2 %</b>	3 608 €/m <sup>2</sup> + 6,2 %	3 398 €/m <sup>2</sup> + 5,2 %
MAISONS		<b>2 411 €/m<sup>2</sup> + 9,7 %</b>	2 197 €/m <sup>2</sup> + 7,2 %	2 050 €/m <sup>2</sup> + 3,0 %

*Inflation au plus haut depuis 1985*



# LES PRIX CONTINUENT D'AUGMENTER, SAUF À PARIS

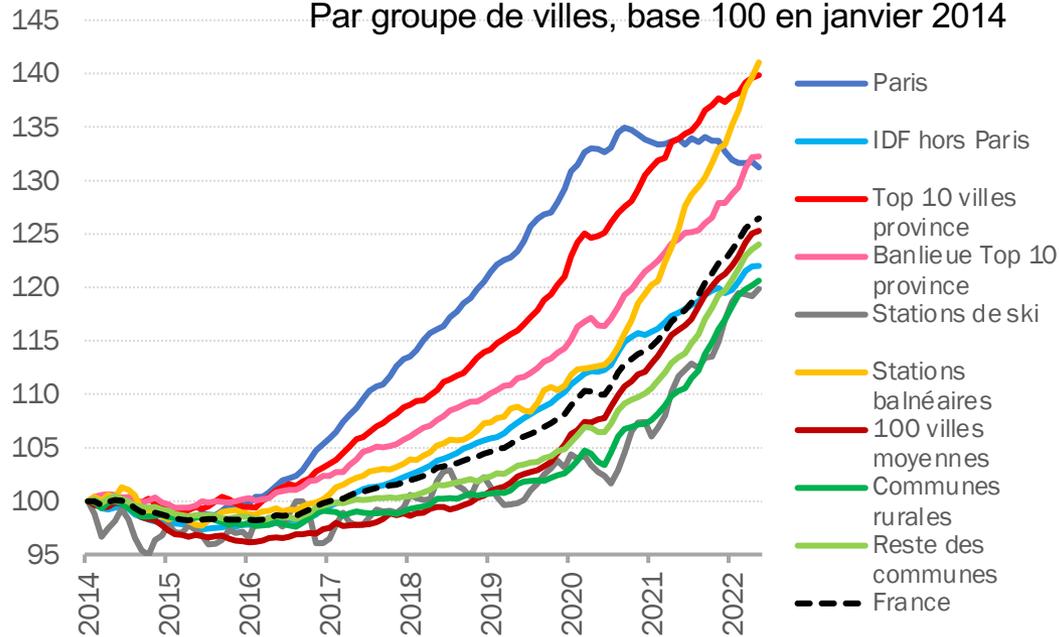
## Les stations balnéaires championnes de la hausse de prix

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

Les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite ! Corrigé de l'inflation, Paris est en baisse de 7%.

### Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution prix sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-2,0 %	-1,3 %	+20,7 %
IDF hors Paris	+3,7 %	+8,9 %	+21,0 %
Top10 villes province	+4,5 %	+12,0 %	+32,2 %
Banlieue top10 province	+6,2 %	+13,6 %	+27,3 %
Stations de ski	+7,3 %	+16,7 %	+22,6 %
Stations balnéaires 	+12,4 %	+25,3 %	+38,1 %
100 villes moyennes	+8,0 %	+16,4 %	+28,1 %
Communes rurales	+9,3 %	+16,3 %	+21,8 %
Reste des communes	+9,3 %	+16,5 %	+23,9 %
France	+7,7 %	+15,0 %	+25,5 %

Détail des groupes de villes en annexe 

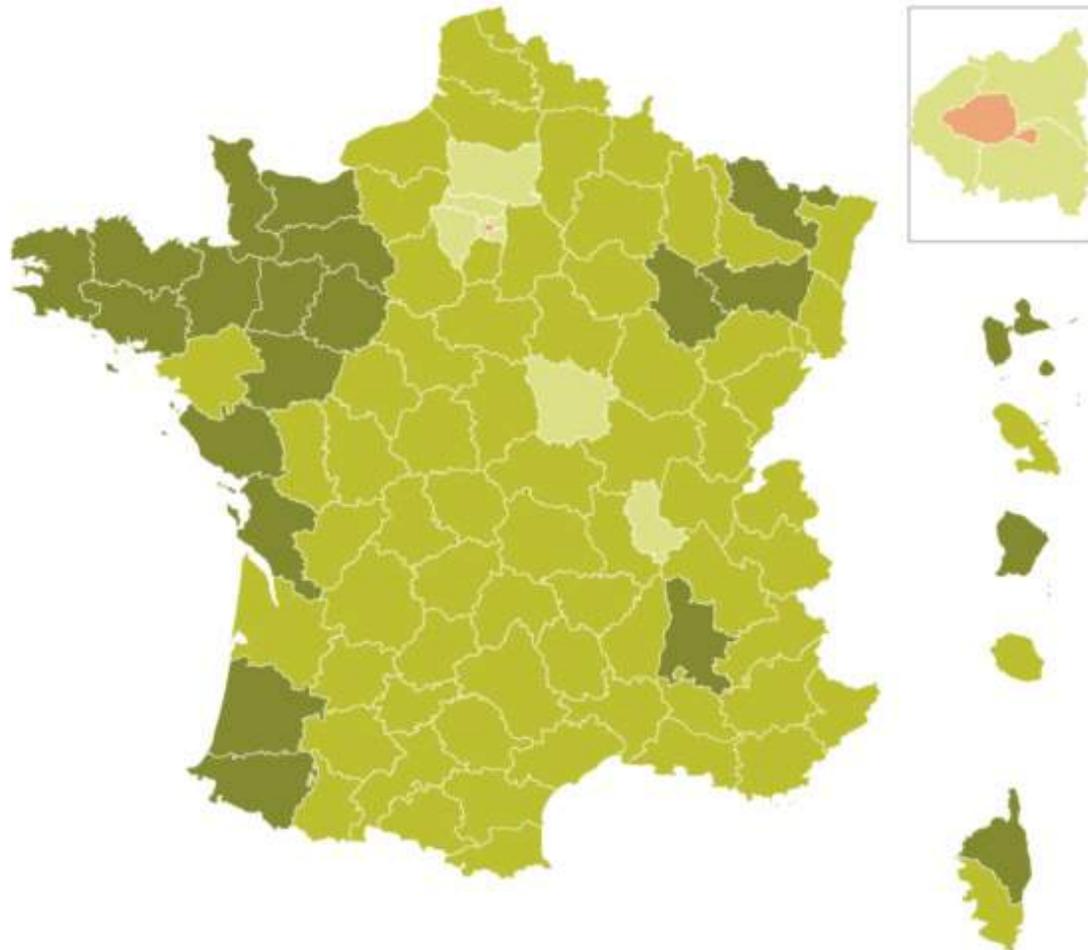
L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors des 11 plus grandes villes et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires (cf. détails des zones en annexe). Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).



# LES PRIX AUGMENTENT DAVANTAGE DANS L'OUEST

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

## Evolution des prix sur 1 an



## Evolution des prix

(1<sup>er</sup> juin 2022 vs  
1<sup>er</sup> juin 2021)

- De -10% à -5%
- De -5% à -1%
- De -1% à 1%
- De +1% à +5%
- De +5% à +10%
- +10% et plus



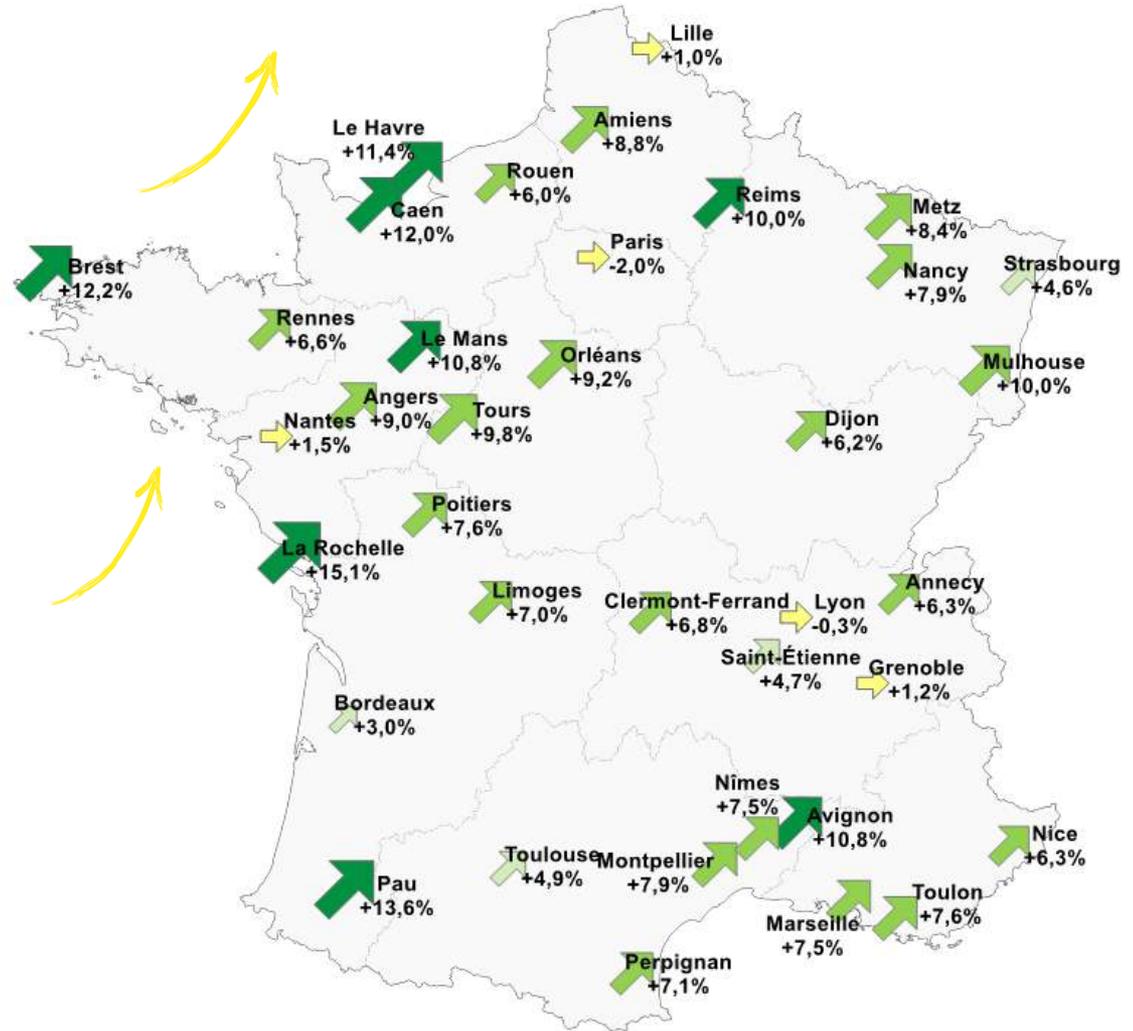
# ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SUR UN AN

(APPARTEMENTS ET MAISONS – JUIN 2022 / JUIN 2021)

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

Fortes hausses dans les **villes moyennes**, notamment dans l'**Ouest du pays**

Certaines grandes villes marquent le pas après des années de forte hausse : Paris, Lyon, Nantes, Bordeaux, Lille

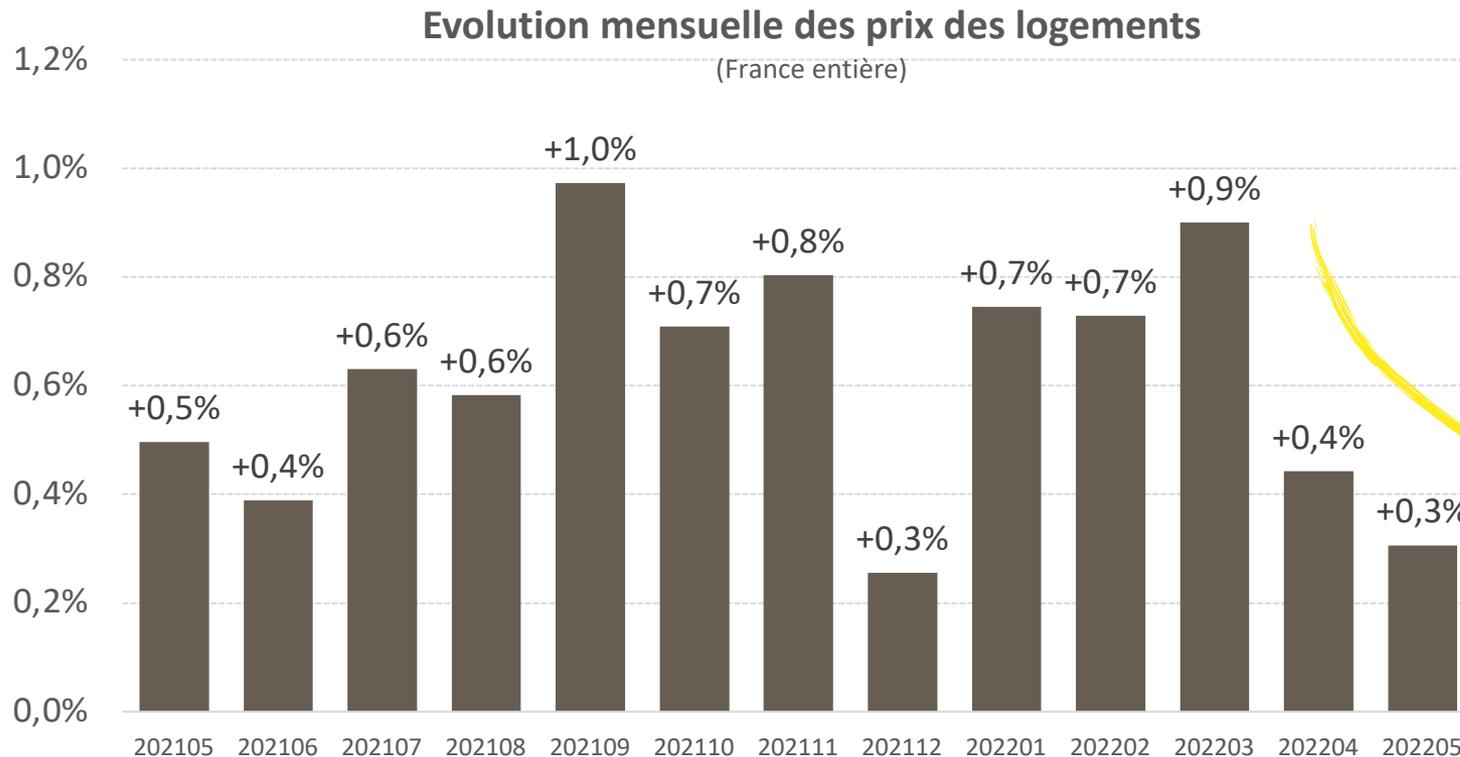


# RALENTISSEMENT TRÈS RÉCENT DES PRIX

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

NOUVEAU

L'évolution **mensuelle** des prix ralentit, mais reste sur un rythme d'environ +4% par an sur les 2 derniers mois.



# LES PRIX MASSIVEMENT PERÇUS PAR LES PARTICULIERS COMME ÉTANT À LA HAUSSE

Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2022

Q7. Au cours des 6 derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix à la vente... ?

Base : Individus âgés de 25 ans et plus = 400

Q8. Et avez-vous le sentiment qu'au cours des 6 prochains mois, les prix à la vente vont... ?

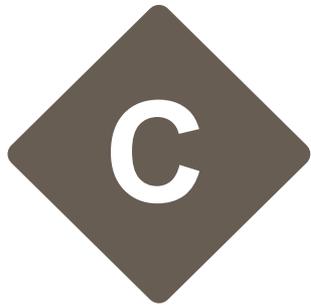
## Prix à la vente au cours...



BAROMÈTRE LE MORAL DES FRANÇAIS FACE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Sondage auprès des particuliers





# INFLATION ET MARCHÉ DU CRÉDIT

Olivier LENDREVIE, Président CAFPI

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

# L'ÉCONOMIE EST FREINÉE PAR LA GUERRE EN UKRAINE ET L'INFLATION

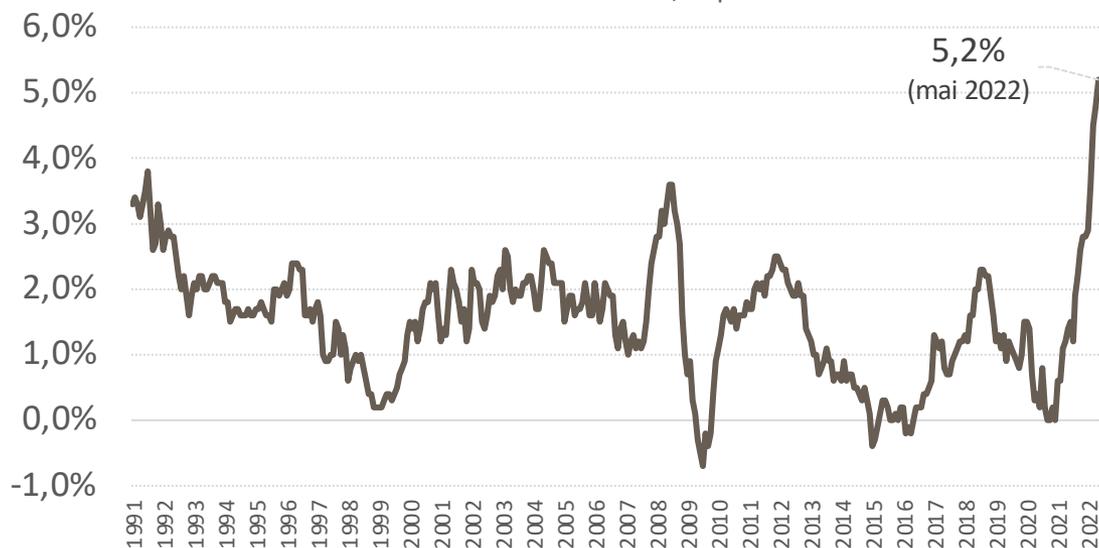
Source : Banque de France, INSEE

Repli du PIB au 1<sup>er</sup> trimestre (-0,2%) et croissance attendue à 2,3% en 2022, selon les dernières prévisions de la Banque de France: un chiffre inférieur aux anticipations de mi-mars (3,4%) en raison notamment de la flambée des prix de l'énergie et des matières premières.

La sortie de crise sanitaire se combine au conflit en Ukraine pour créer un choc d'inflation. **L'inflation est au plus haut depuis 37 ans (+5,2 % en mai 2022 en France, 8,1% en zone euro !)** :

## Inflation mensuelle (en glissement annuel)

France, depuis 1991





# CHANGEMENT DE PARADIGME SUR L'INFLATION ?

Source : INSEE

Pourquoi les taux d'intérêt à long terme augmentent autant ?

L'inflation risque d'être **durablement plus élevée** que ces 10 dernières années

	Facteurs <u>inflationnistes</u> (nouveaux)	Facteurs <u>déflationnistes</u> <b>structurels</b> (anciens)
Facteurs <b>structurels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fin effet déflationniste <b>mondialisation</b> et <b>nouvelles technologies</b></li><li>• <b>Transition énergétique</b></li><li>• <b>Chômage faible</b> et mutation du marché travail</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Faible croissance potentielle</b></li><li>• <b>Viellissement</b> de la population</li></ul>
Facteurs <b>conjoncturels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Guerre</b> en Ukraine</li><li>• <b>Sortie</b> de crise sanitaire</li></ul>	



# TAUX DE CRÉDIT : LA FIN DE L'ARGENT GRATUIT



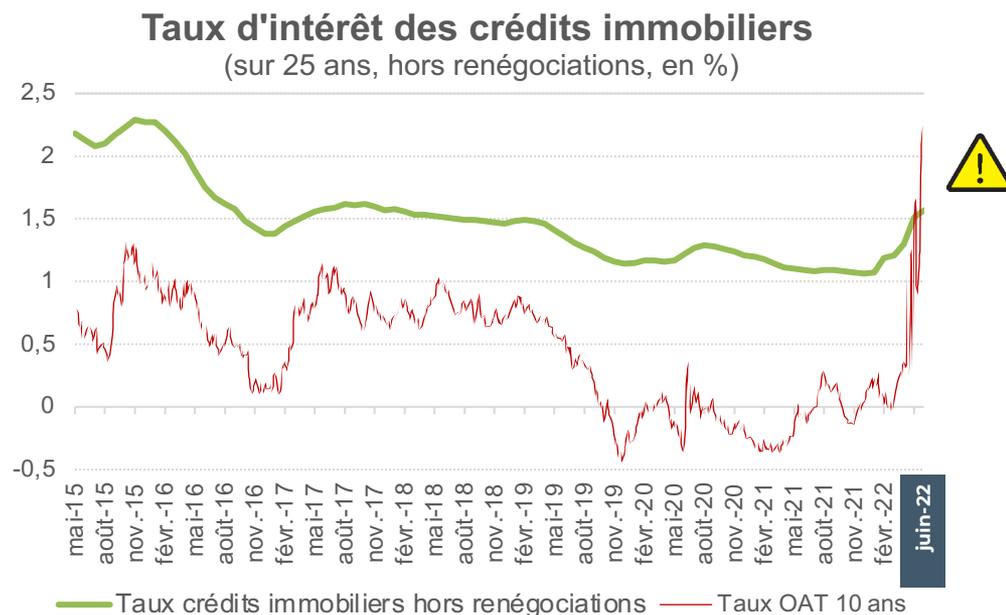
Source : Banque de France, CAFPI

Afin de juguler l'inflation, la Banque Centrale Européenne met fin aux rachats d'actifs et aux taux directeurs négatifs.

Le taux de l'OAT 10 ans, encore négatif en décembre dernier, a touché 2,39% en juin.

Les **taux d'intérêt** sur les crédits immobiliers ont repris 50 à 60 centimes en 6 mois. Le taux moyen à 25 ans atteint **1,57%** en juin.

Cette situation, par laquelle les ménages empruntent à des taux inférieurs à celui de l'Etat français, n'est pas tenable et doit trouver une résolution.



**CAFPI** %  
EXPERT EN CRÉDITS



# IMPACT DE LA HAUSSE DES TAUX DE CRÉDIT



NOUVEAU

Source : CAFPI

Cette hausse des taux de crédit induit une dégradation d'environ 5% de la capacité d'emprunt sur les durées les plus courantes (20 et 25 ans) :

	Taux moyen		Capacité d'emprunt avec une mensualité de 1 000 €		Perte capacité d'emprunt
	déc-21	juin-22	déc-21	juin-22	
10 ans	0,57%	1,17%	116 617 €	113 194 €	<b>-2,9%</b>
15 ans	0,77%	1,29%	169 942 €	163 576 €	<b>-3,7%</b>
20 ans	0,90%	1,42%	219 565 €	208 823 €	<b>-4,9%</b>
25 ans	1,10%	1,57%	262 181 €	247 995 €	<b>-5,4%</b>

**CAFPI** %  
EXPERT EN CRÉDITS



# TAUX D'USURE : LE GARDE-FOU DEVENU FOU



NOUVEAU

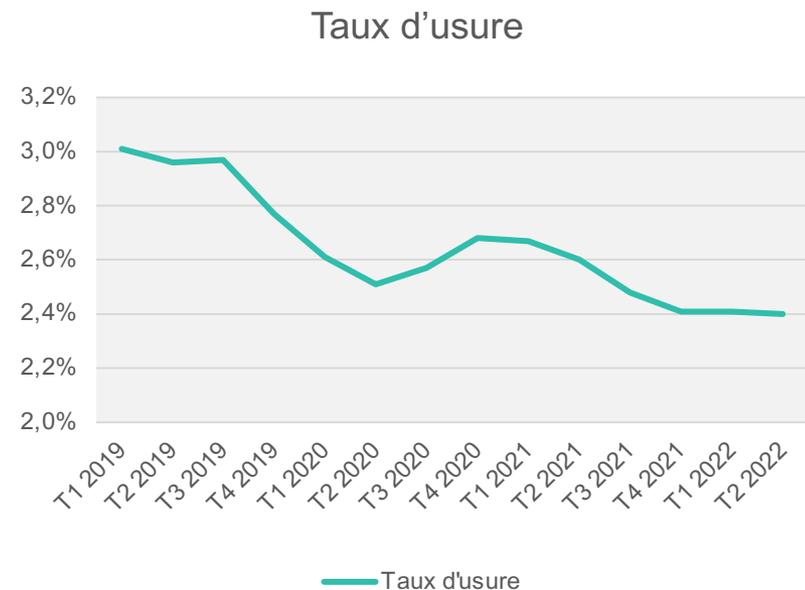
Source : Banque de France

Malgré la dynamique haussière des taux d'intérêt depuis 6 mois, le taux d'usure reste à son plus bas historique : 2,40% pour les crédits à 20 ans et plus (y compris frais annexes et coût de l'assurance-emprunteur).

La formule de calcul du taux d'usure induit un décalage de 6 à 9 mois par rapport à la réalité des taux pratiqués par les banques.

**Depuis début mai, 1 dossier sur 5 est rejeté pour cause de dépassement du taux d'usure.** Le phénomène touche des clients parfaitement solvables.

Le niveau du taux d'usure français est le plus bas en Europe (le deuxième taux d'usure le plus bas est en Italie, à 6,50%).



**CAFPI** %  
EXPERT EN CRÉDITS



# TENDANCES DE FOND ET PERSPECTIVES

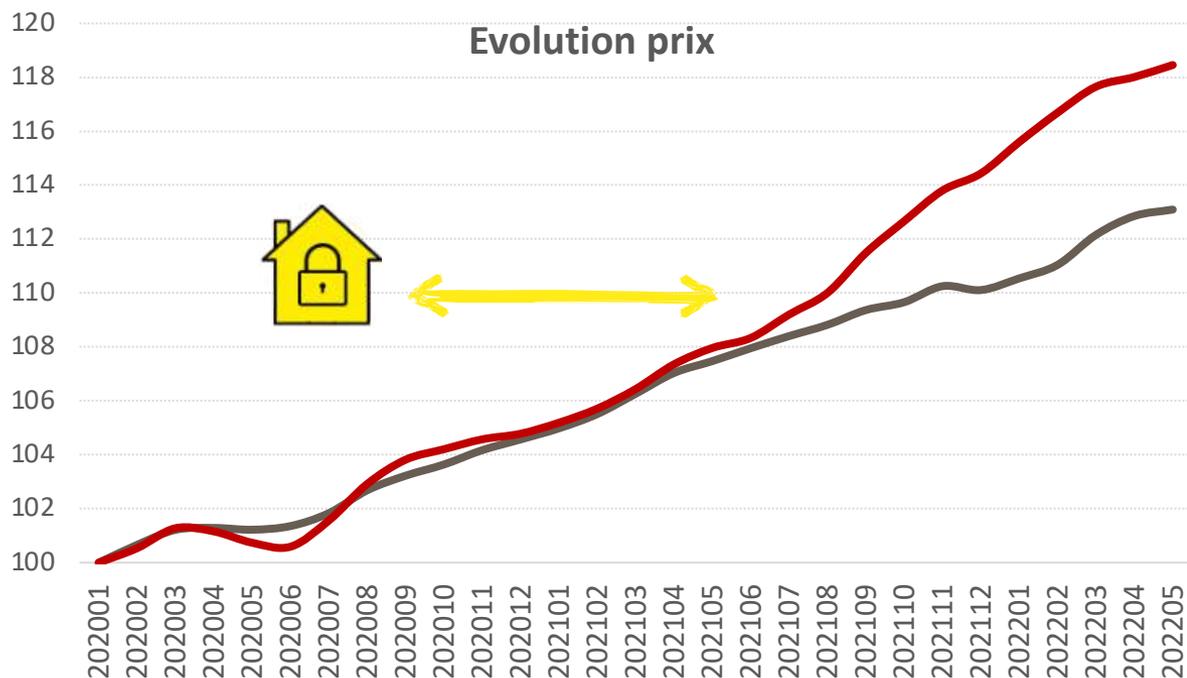
Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

# PRIX DES MAISONS VS PRIX DES APPARTEMENTS

Source : FNAIM

NOUVEAU

L'évolution du prix des maisons a commencé à se détacher de celle du prix des appartements environ 1 an après le premier confinement.



Maisons



Appartements

	Evolution prix	
	1 an	2 ans
Ensemble	+7,7%	+15,0%
Appartements	+5,2%	+11,7%
Maisons	+9,7%	+17,6%





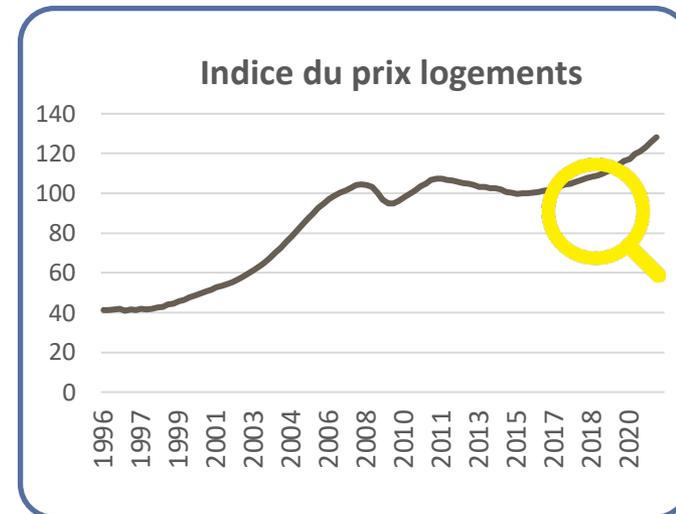
# Y-A-T-IL UNE BULLE IMMOBILIÈRE EN FRANCE ?

Source : INSEE

## Non, il n'y a pas de bulle immobilière en France!

(malgré la hausse des taux)

- ✓ **Hausse des prix plus raisonnable** que d'autres pays depuis Covid, de +20% « seulement » sur 10 ans
- ✓ **Niveau d'épargne élevé** ménages post covid, **endettement raisonnable**, chômage relativement faible
- ✓ **Très peu crédits à taux variable** (~2%)
- ✓ Relativement **peu** (20 %) **propriétaires avec crédit en cours**
- ✓ L'offre de logements reste **faible**
- ✓ Les taux d'intérêt sont **encore relativement bas**
- ✓ **Peu d'alternatives de placements** financiers intéressants





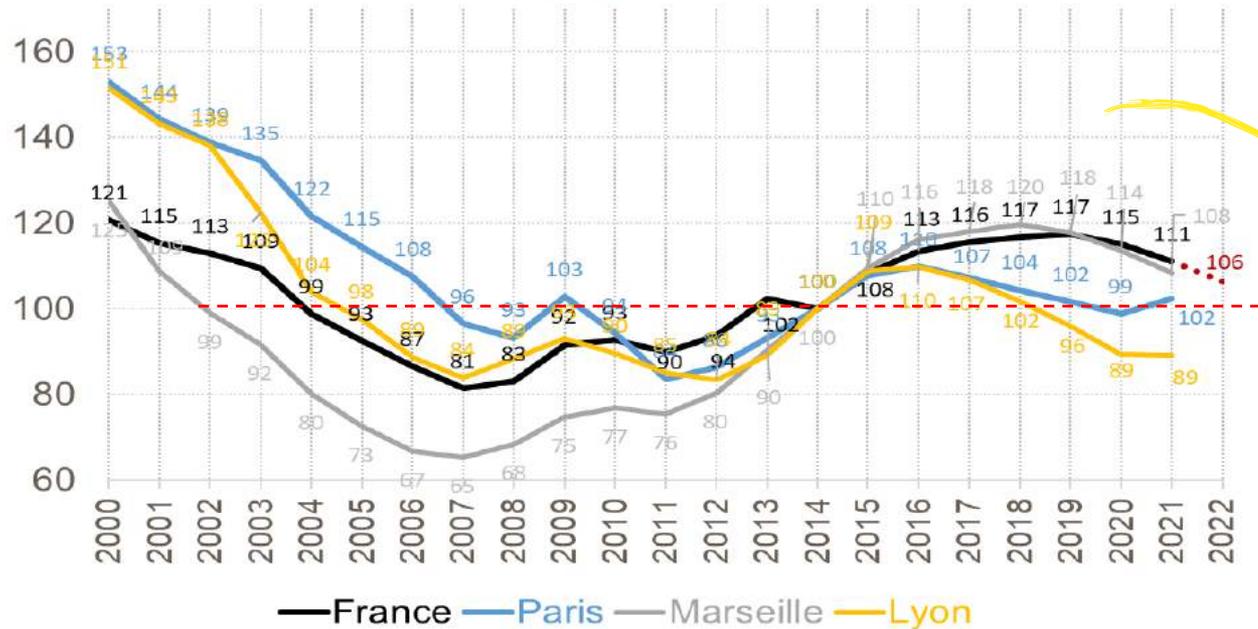
# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Source : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie et prix jusqu'en 2013)), prix FNAIM depuis 2014 (base 100 = 2014)

**Le pouvoir d'achat immobilier** reste élevé en France mais est en baisse depuis 2020. En 2022, il pourrait baisser d'environ 4,3%, soit une **baisse de 9,4% en 3 ans\***. Après avoir baissé à cause de la hausse des prix, il va baisser en 2022 à cause de la hausse des taux.

**Indicateur de pouvoir d'achat immobilier** des ménages  
(indice, base 100 = 2014)



Année	Evolution pouvoir achat immobilier
2019	+0,2%
2020	-2,0%
2021	-3,4%
<b>2022 (prévision)</b>	<b>-4,3%</b>

\* Prévision FNAIM avec hypothèse : hausse prix 3% en 2022, remontée taux à 1,9% en fin d'année et revenus hausse de 2%.





# PROFIL DES ACQUÉREURS DEPUIS 2 ANS

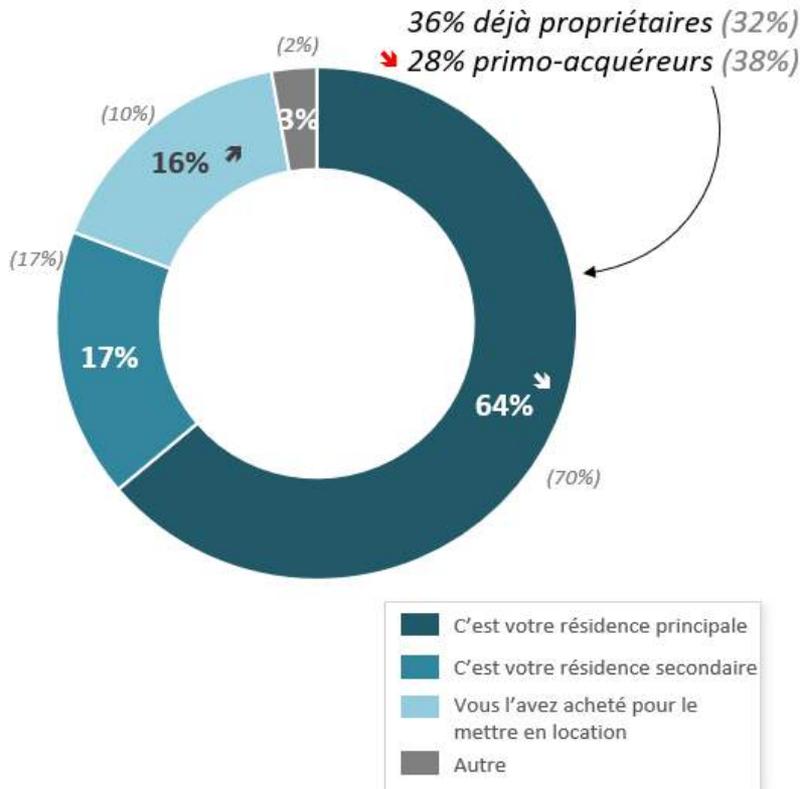
Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM

Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2022

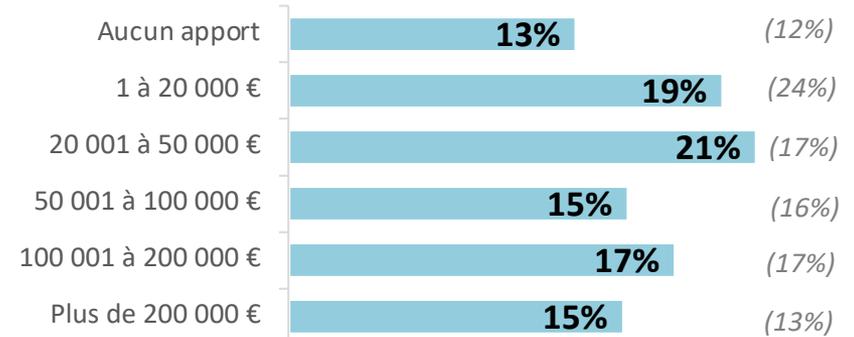
## Augmentation de la part de l'investissement locatif dans les ventes.

(xx%) : Rappel vague mai 2021

### Concernant ce bien ...

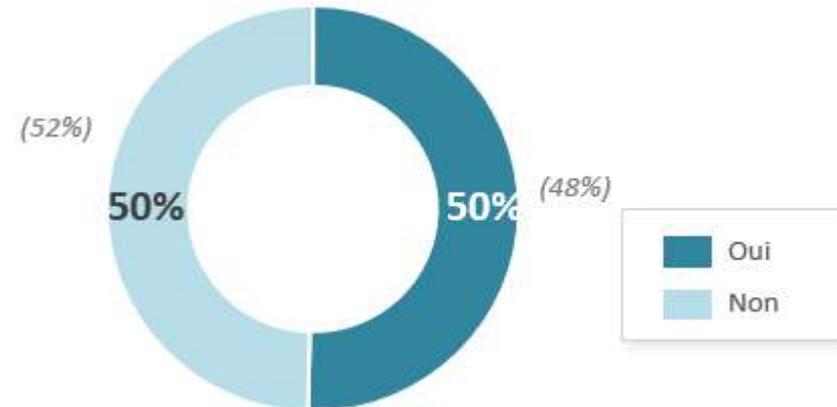


## Montant de l'apport personnel



Moyenne : 106 720 euros (hors NSP)

## Travaux d'un montant supérieur à 10 000 euros



Sondage auprès des particuliers





# PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR LE SECOND SEMESTRE 2022



## ▲ Au second semestre 2022 :



✓ Les **taux d'intérêt** devraient **continuer d'augmenter**



✓ Les **volumes de ventes** devraient **baisser** en 2022 (d'environ 8% à 10%) et revenir au niveau (record à l'époque) de l'année 2019



✓ Les **prix** devraient **continuer d'augmenter**, mais à un rythme inférieur à 2021 (+7,5%) et inférieur à l'inflation. De légères baisses ne sont pas à exclure dans les villes les plus chères.





# COMMENT PRÉSERVER LES CAPACITÉS D'ACQUISITION DES FRANÇAIS

L'aspiration à la propriété reste forte!

8 jeunes sur 10 considèrent le fait de devenir propriétaire comme important\*

\* Sondage IFOP-FNAIM Rapport des jeunes au logement – Nov. 21



Intégrons les nouvelles contraintes bancaires, les hausses taux d'intérêt, les tensions croissantes entre populations actives/ touristiques dans certains territoires, pour :

- Encourager l'innovation bancaire pour des offres de **prêts plus flexibles**
- Rendre les **prêts immobiliers « portables »** au moment de la mutation
- Préserver les capacités d'accession des jeunes actifs dans les territoires touristiques
- Créer un **régime d'exonération de taxation de la plus-value immobilière**, pour les ventes de résidences secondaires si l'acquéreur le fait pour un usage de résidence principale.





# LE MARCHÉ LOCATIF

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

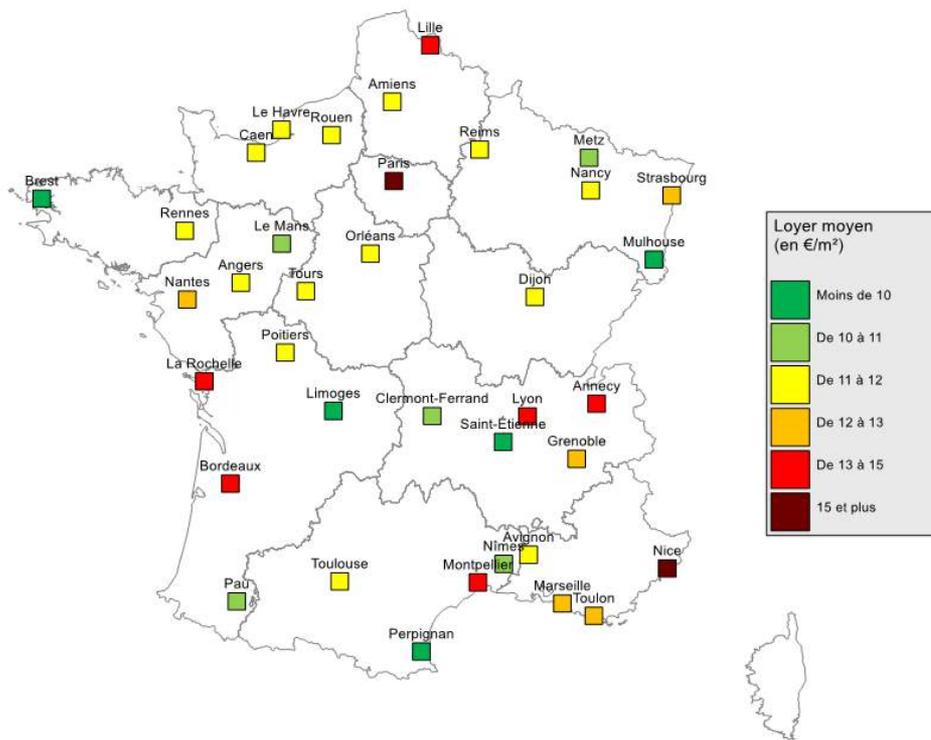
# DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS HOMOGÈNES QUE LES PRIX, HORS PARIS

Source : loyers Clameur appartements T4 2021, prix FNAIM appartements

**NOUVEAU**

Les niveaux de loyers sont **plus homogènes** que les niveaux de prix

L'évolution des loyers montre un très léger rééquilibrage entre les territoires, comme pour les prix (cf conférence presse Clameur 31/05/2022)



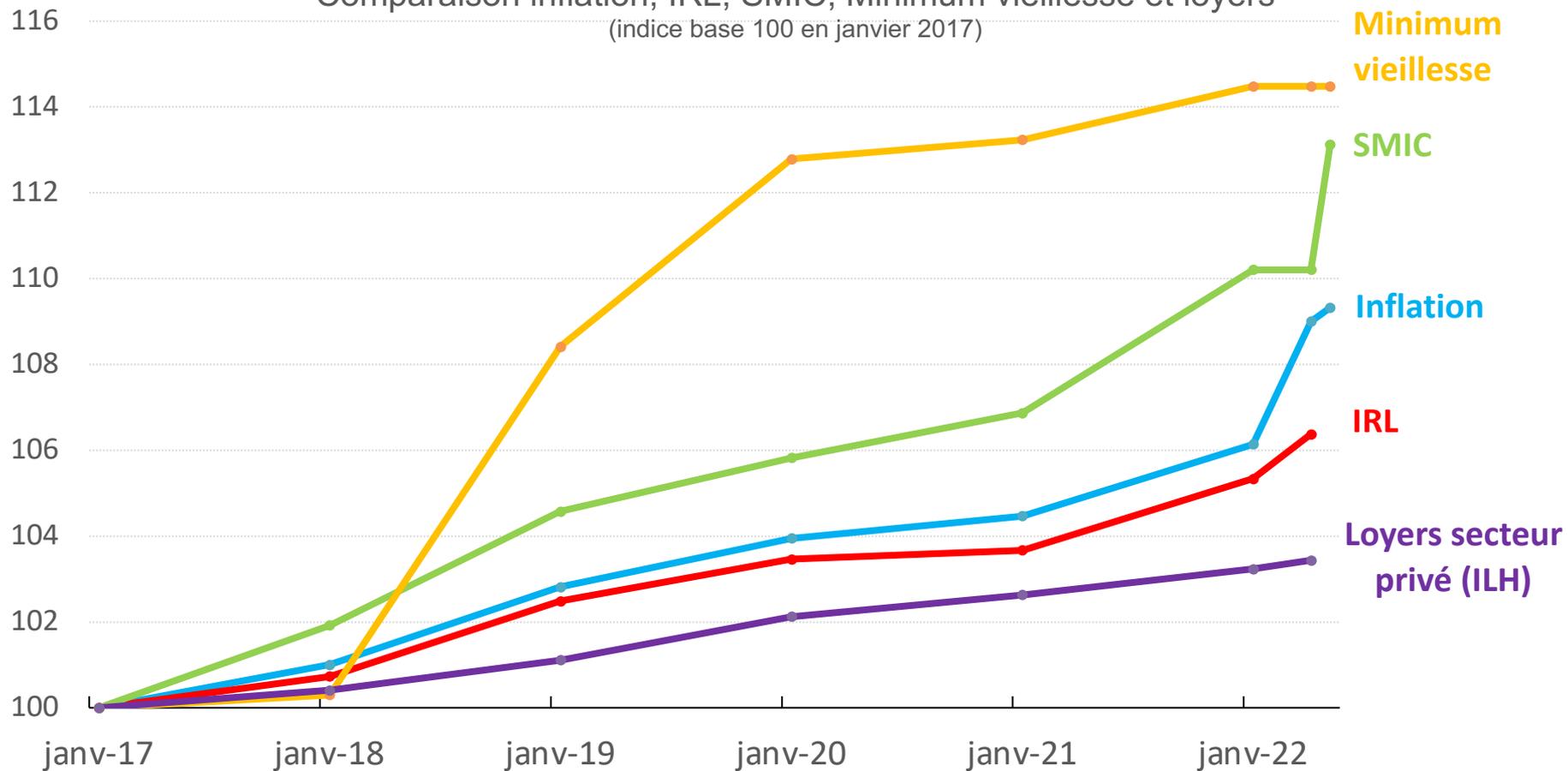
Commune	Loyers (appartements, €/m <sup>2</sup> )	Prix (prix moyens, €/m <sup>2</sup> )	Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	26,5	10 684	3,0%
Nice	16,3	4 638	4,2%
Anne <span>cy</span>	14,7	5 011	3,5%
La Rochelle	14,4	5 363	3,2%
Lyon	13,6	4 981	3,3%
Montpellier	13,5	3 451	4,7%
Bordeaux	13,4	4 768	3,4%
Lille	13,2	3 864	4,1%
Strasbourg	12,6	3 934	3,8%
Marseille	12,5	2 897	5,2%
Grenoble	12,2	2 604	5,6%
Toulon	12,1	2 753	5,3%
Nantes	12,0	3 831	3,8%
Toulouse	11,9	3 619	3,9%
Amiens	11,9	2 497	5,7%
Rennes	11,8	3 819	3,7%
Caen	11,7	2 950	4,8%
Le Havre	11,4	2 469	5,5%
Rouen	11,4	2 813	4,8%
Nancy	11,4	2 440	5,6%
Orléans	11,3	2 718	5,0%
Avignon	11,3	2 434	5,6%
Reims	11,2	2 769	4,9%
Dijon	11,2	2 617	5,2%
Angers	11,1	3 300	4,0%
Tours	11,1	2 949	4,5%
Poitiers	11,1	2 332	5,7%
Nîmes	10,9	2 172	6,0%
Metz	10,9	2 417	5,4%
Pau	10,3	2 100	5,9%
Clermont-F	10,1	2 252	5,4%
Le Mans	10,1	1 877	6,5%
Perpignan	9,9	1 473	8,1%
Limoges	9,6	1 689	6,8%
Brest	9,5	2 155	5,3%
Mulhouse	9,1	1 366	8,0%
Saint-Étienne	7,4	1 273	7,0%





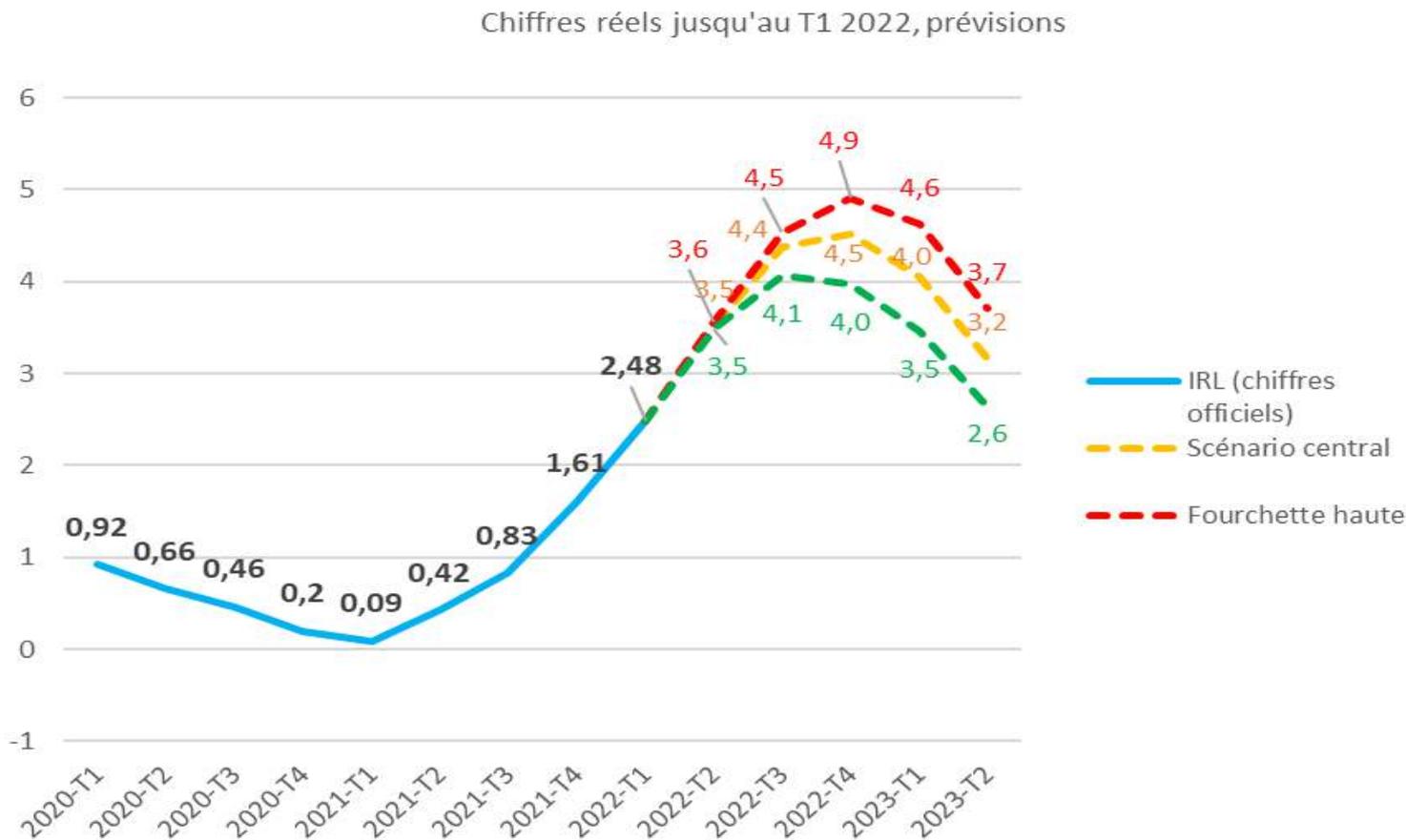
# QUELQUES RAPPELS SUR LES ÉVOLUTIONS DES LOYERS

Comparaison inflation, IRL, SMIC, Minimum vieillesse et loyers  
(indice base 100 en janvier 2017)





# ÉVOLUTION DE L'IRL SELON TROIS SCÉNARIIS





# MODÉRER LES HAUSSES DE LOYER POUR PRÉSERVER LE POUVOIR D'ACHAT

Le Gouvernement a présenté une **disposition du futur Projet de loi de finances rectificatives plafonnant à 3,5% la revalorisation des loyers pendant un an.**

La FNAIM a été entendue :

**Une mesure équilibrée qui permet un effort partagé entre les propriétaires et les locataires dans un contexte général d'inflation, de contraintes croissantes pour le marché locatif, avec en ligne de mire les obligations de la Loi Climat et résilience**




2

# POLITIQUE DU LOGEMENT

Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM

& Yannick AINOUCHE, Président de la CDI FNAIM



# PRIORITÉS

La FNAIM, aux côtés de l'UNIS et PLURIENCE avait positionné **trois priorités dans l'Agenda Logement 2022**, en plus de nommer un ministre de l'Habitat :

1. Réviser le calendrier climat et résilience
2. Réformer l'accompagnement de l'investissement locatif
3. Territorialiser la politique du logement



- ✓ 1<sup>er</sup> Gouvernement : 1 ministre de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires = volonté de **lier écologie et territoire**, et potentiellement rénovation & logement
- ? Mais la place du logement en général, au-delà de la rénovation interroge



# LA PRIORITÉ DES PRIORITÉS : REMETTRE LE LOGEMENT À SA JUSTE PLACE



Nommer dans le nouveau  
Gouvernement un Ministre  
du LOGEMENT

Lancer une nouvelle  
Conférence du consensus

Créer un groupe d'études trans-  
partisan, expert du LOGEMENT  
dans les deux chambres du  
Parlement



# LE PROGRAMME PRÉSIDENTIEL

Un **choix d'organisation initial qui reflétait la place du Logement dans le programme** présidentiel d'Emmanuel Macron

▀▀ Très **peu de mesures** pour le logement

▀▀ Deux propositions **qui nous interrogent** :



- Étendre la caution publique pour les locataires afin de faciliter l'accès au logement tout en sanctionnant les mauvais payeurs
- 700 000 logements par an rénovés avec des solutions proposées à tous les Français, dont certaines sans aucune avance de frais



# CAUTION PUBLIQUE



Étendre la caution publique pour les locataires afin de faciliter l'accès au logement tout en sanctionnant les mauvais payeurs.



Une solution qui **fonctionne** et s'est **installée progressivement** dans l'écosystème de la location :

- 2019 : **9%** des propriétaires sécurisaient leur location via VISALE (sondage IFOP)
- 2021 : nos professionnels la mobilisent plutôt qu'une autre garantie locative dans **1/3 des dossiers** (sondage FNAIM)

La **rentabilité de VISALE ne doit pas être mise en danger** : son ciblage est une mesure de protection pour les jeunes et les salariés les plus modestes.

Et la FNAIM reste *très* fermement opposée à la centralisation des dépôts de garantie, sans distinguer la situation des professionnels et des particuliers en gestion directe





# RÉNOVATION



700 000 logements par an rénovés avec des solutions proposées à tous les Français, dont certaines sans aucune avance de frais

## Une position appuyée dès les premières déclarations du Gouvernement :

« Depuis 2020, nous arrivons à rénover 700 000 logements par an. Si l'on continue à ce rythme-là, dans cinq ans nous aurons quasiment éradiqué toutes les passoires thermiques qui sont mauvaises pour le pouvoir d'achat et pour le climat. » **Amélie de Montchalin – 3 juin 2022**



Oui, la rénovation des logements très énergivores **doit être une priorité écologique**, au service de l'amélioration du pouvoir d'achat.



### **700 000 x MaPrimeRénov' ≠ 700 000 rénovations efficaces**

Constat cinglant de la Cour des comptes, sur les 80 000 espérés, 2 500 logements sortis du statut « passoire thermique » grâce à MaPrimeRénov'



**Combien de logements doit-on rénover pour éradiquer les logements (très) énergivores?** Quelle réalité du parc ?

Les résultats du nouveau DPE promis pour mars restent une inconnue





# LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES SE PRÉCISE ANCIEN DPE VS NOUVEAU DPE

Source : Notaires et <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/dernieres-ventes-immobilieres>, calculs FNAIM

La part de DPE « F » ou « G » dans les transactions est plus élevée avec le nouveau DPE (14,6%) qu'avec l'ancien DPE (11%), dans toutes les régions :

Part de logements F et G  
Ancien DPE, ventes 2020



Part de logements F et G  
Nouveau DPE, ventes T4 2021



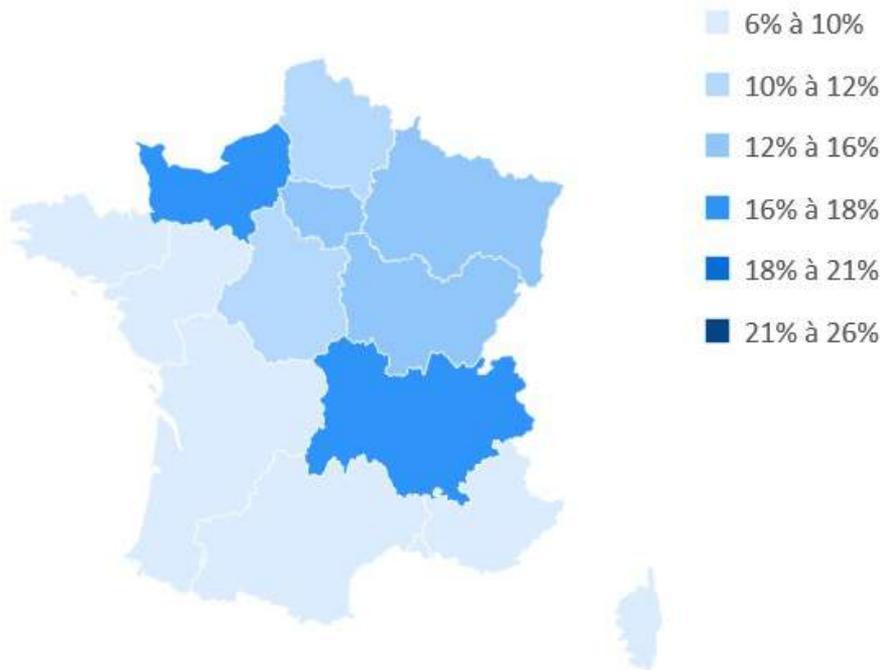


# LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES SE PRÉCISE APPARTEMENTS VS MAISONS

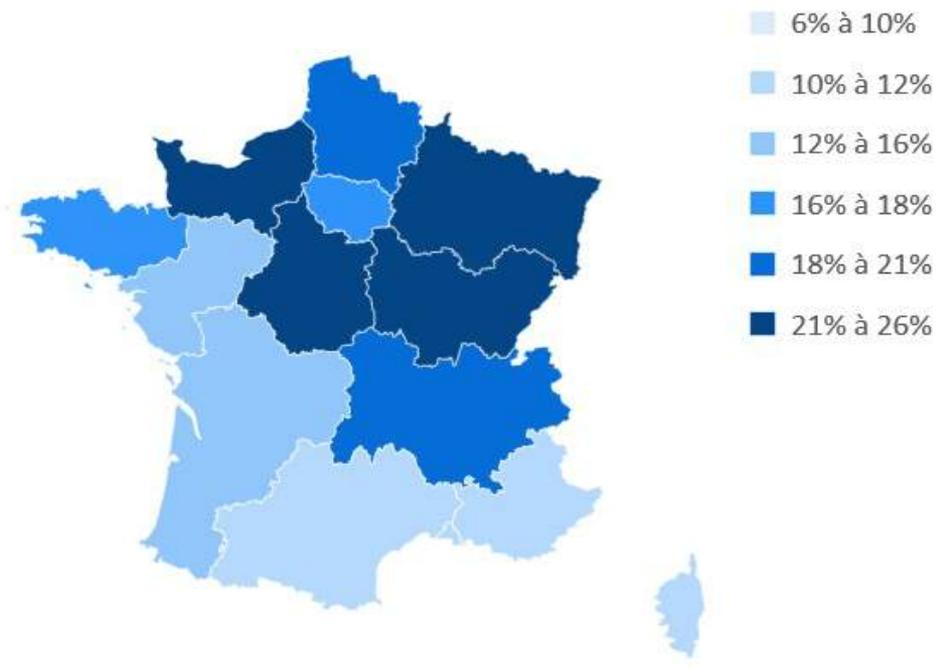
Source : <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/dernieres-ventes-immobilierees>, calculs FNAIM

Les maisons sont plus souvent « F » ou « G » (**16,9%**) que les appartements (**11,5%**) :

Part de logements F et G - **Appartements**  
Ventes au T4 2021



Part de logements F et G - **Maisons**  
Ventes au T4 2021

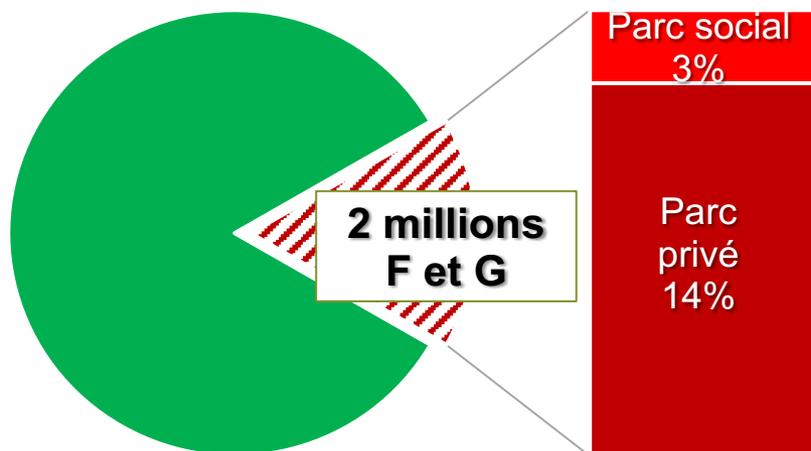
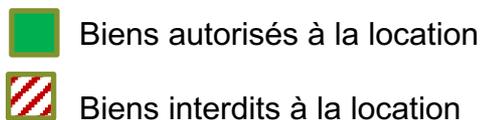




# À DATE, TOUJOURS QU'UNE SEULE PROJECTION GLOBALE

- ▀▀ Nous demandons au Gouvernement de faire très vite la lumière sur la réalité du parc et **exigeons la transparence sur les résultats du nouveau DPE**
- ▀▀ Sans ajustement à très court-terme du calendrier, nous risquons une **perte de 150 000 logements dès le 1<sup>er</sup> janvier prochain** et de voir le parc locatif se réduire considérablement à horizon 2034

## Parc locatif en 2028



## Parc locatif en 2034





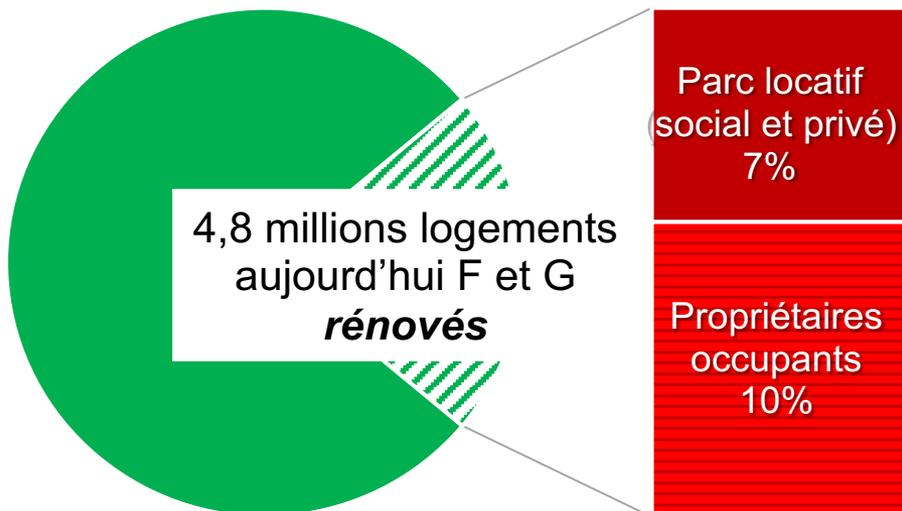
# FRAPPONS VITE ET FORT POUR RÉNOVER *TOUS* LES LOGEMENTS TRÈS ÉNERGIVORES

## 1. Alignons le rythme de rénovation sur le calendrier européen

- Obligation rénovation logements **G** au 01/01/2030
- Obligation rénovation logements **F** au 01/01/2033

Interdiction location  
(ne reposant pas sur  
l'indécence)  
+  
Exigence de rénovation au  
moment d'une mutation

### Notre ambition pour les résidences principales en 2033



Une ambition **tout aussi forte en nombre**, mais **pragmatique, plus rationnelle et efficace écologiquement**



# FRAPPONS VITE ET FORT POUR RÉNOVER *TOUS* LES LOGEMENTS TRÈS ÉNERGIVORES

## 2. Rendons ce calendrier tenable

- **Permettons une planification des travaux en copro**  
Prévoir que l'adoption d'un **Plan Pluriannuel Travaux (PPT)** qui permette des économies d'énergie entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT (10 ans)
- **Poursuivons un effort massif de formation des professionnels :**  
diagnostiqueurs, syndics, administrateurs de biens etc.
- **Mobilisons les territoires :**
  - ✓ **Cartographie de l'indécence énergétique** pour anticiper une pénurie de logements en location via les PLU
  - ✓ « **Green deal** » de l'habitat à l'échelle des intercommunalités , sur la base d'objectifs **régionaux**



# FRAPPONS VITE ET FORT POUR RÉNOVER *TOUS* LES LOGEMENTS TRÈS ÉNERGIVORES

## 2. Rendons ce calendrier tenable

- **Débloquons des moyens financiers**, à la hauteur de l'effort sans précédent à engager (150 Milliards) :
  - ✓ Publics : Conforter MaPrimeRénov' **ET** MaPrimeRénov' Copro
  - ✓ Privés : CEE ; innovation bancaire (hébergement des fonds travaux)
  - ✓ Privés, avec soutien de l'Etat :
    - abondement des CEE
    - garantie de l'Etat aux prêts de rénovation de copro
    - **RÉFORME DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF**





AGIR POUR LE LOGEMENT



# Déjà la fin du Merci!



# On continue avec vos questions



via l'onglet Q&R

## Découvrez nos nouveaux baromètres !





# ANNEXES





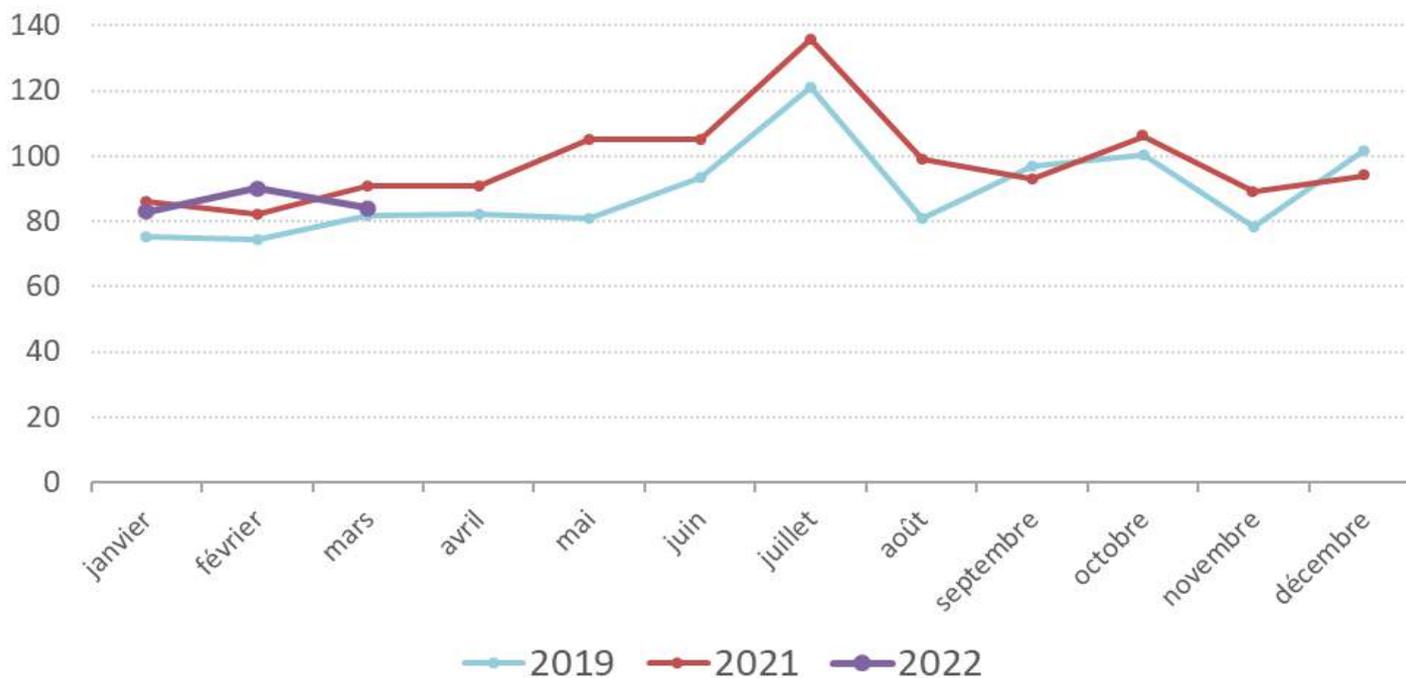
# UN NOMBRE DE TRANSACTIONS ÉLEVÉ AU T1 2022

## ANALYSE MENSUELLE

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), base DVF, calculs FNAIM

L'année 2022 a démarré fort sur les ventes : autant de ventes au T1 2022 qu'au T1 2021

### Nombre de ventes mensuelles (en milliers)





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

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

Prix & Offre au 1<sup>er</sup> juin 2022  
Ventes à fin 2022-03  
Loyers à fin 2021-T4

## Prix

(prix moyens de vente, €/m<sup>2</sup>)

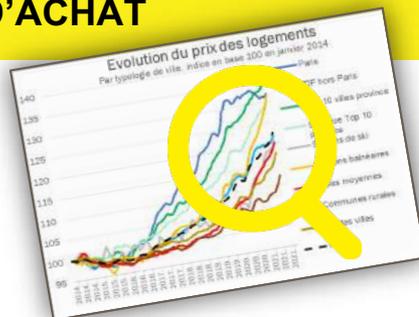
Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
<b>France entière</b> - appart. et maisons		3 020	3 797	<b>2 411</b>	+1,7%	+7,7%	+25,5%
<b>Ile-de-France</b> - Ensemble		6 035	6 618	4 382	+0,9%	+2,2%	+20,9%
<b>Province (hors DROM)</b>		2 424	2 733	2 233	+1,9%	+8,8%	+26,4%
<b>Dép. et régions d'Outre-mer</b>		2 620	2 434	2 708	+0,4%	+9,0%	+25,6%

## Régions

<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	2 803	3 014	2 598	+0,8%	+7,2%	+26,3%
<b>Bourgogne-Franche-Comté</b>	1 559	1 622	1 526	+0,3%	+6,7%	+17,4%
<b>Bretagne</b>	2 411	2 803	2 256	+1,8%	+13,9%	+44,6%
<b>Centre-Val de Loire</b>	1 778	2 042	1 680	+0,6%	+8,0%	+19,2%
<b>Corse</b>	3 469	3 316	3 610	+2,9%	+8,1%	+27,3%
<b>Grand Est</b>	1 844	2 057	1 681	+1,9%	+9,3%	+24,2%
<b>Hauts-de-France</b>	1 920	2 212	1 805	+1,3%	+6,4%	+18,0%
<b>Ile-de-France</b>	6 035	6 618	4 382	+0,9%	+2,2%	+20,9%
<b>Normandie</b>	2 079	2 234	2 005	+2,2%	+9,5%	+27,0%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	2 421	2 999	2 190	+3,2%	+10,4%	+31,7%
<b>Occitanie</b>	2 346	2 573	2 205	+2,2%	+8,2%	+23,5%
<b>Pays de la Loire</b>	2 524	2 991	2 339	+2,2%	+10,5%	+36,7%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	3 786	3 563	4 113	+2,5%	+8,0%	+22,0%



# DÉTAIL DES GROUPES DE LA TYPOLOGIE DES VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES DE PRIX PAR TYPOLOGIE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT



Source : Insee, RP 2017

Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baulle, Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezouvaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			



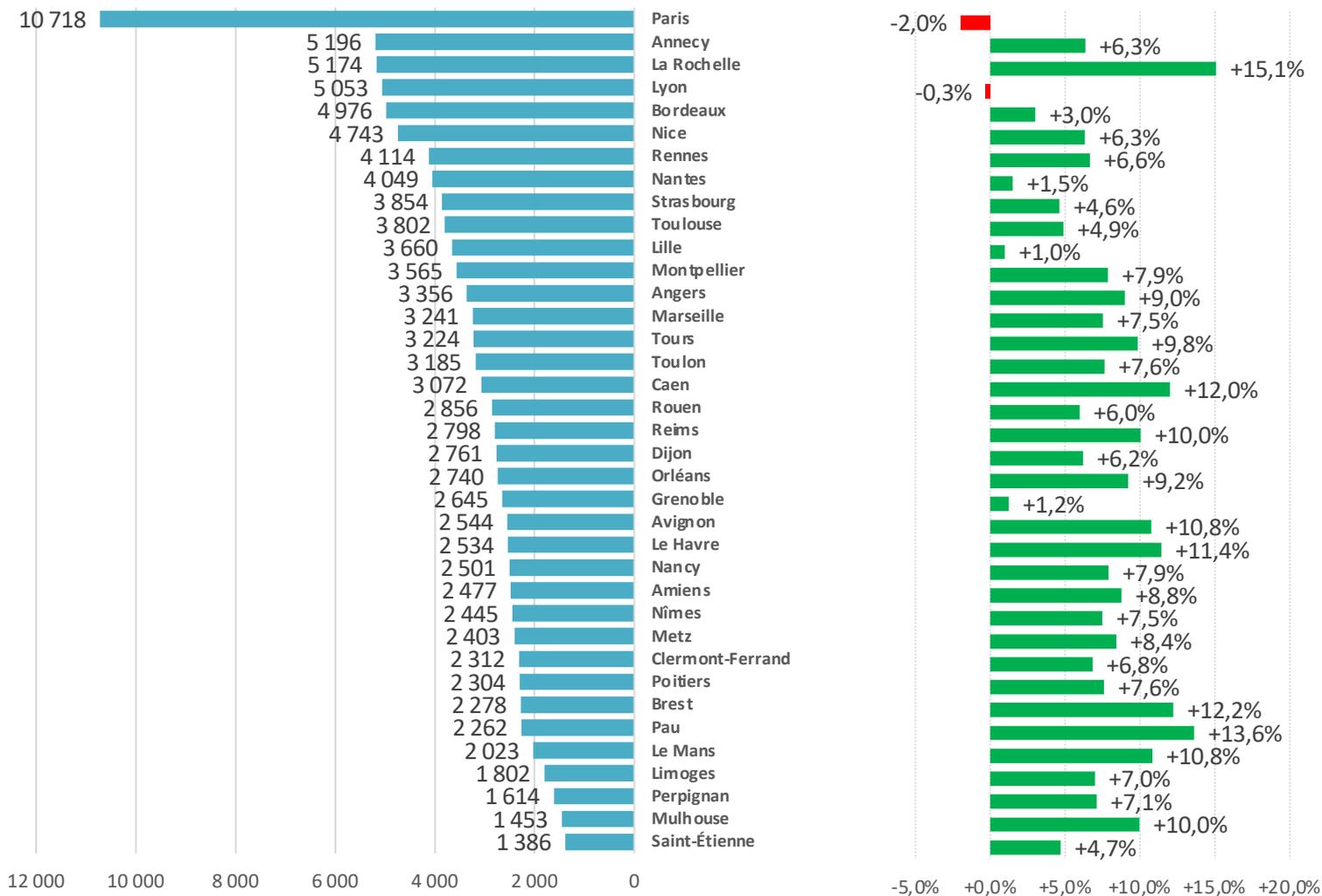


# ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SUR UN AN

(APPARTEMENTS ET MAISONS – JUIN 2022 / JUIN 2021)

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> juin 2022)

**NOUVEAU**

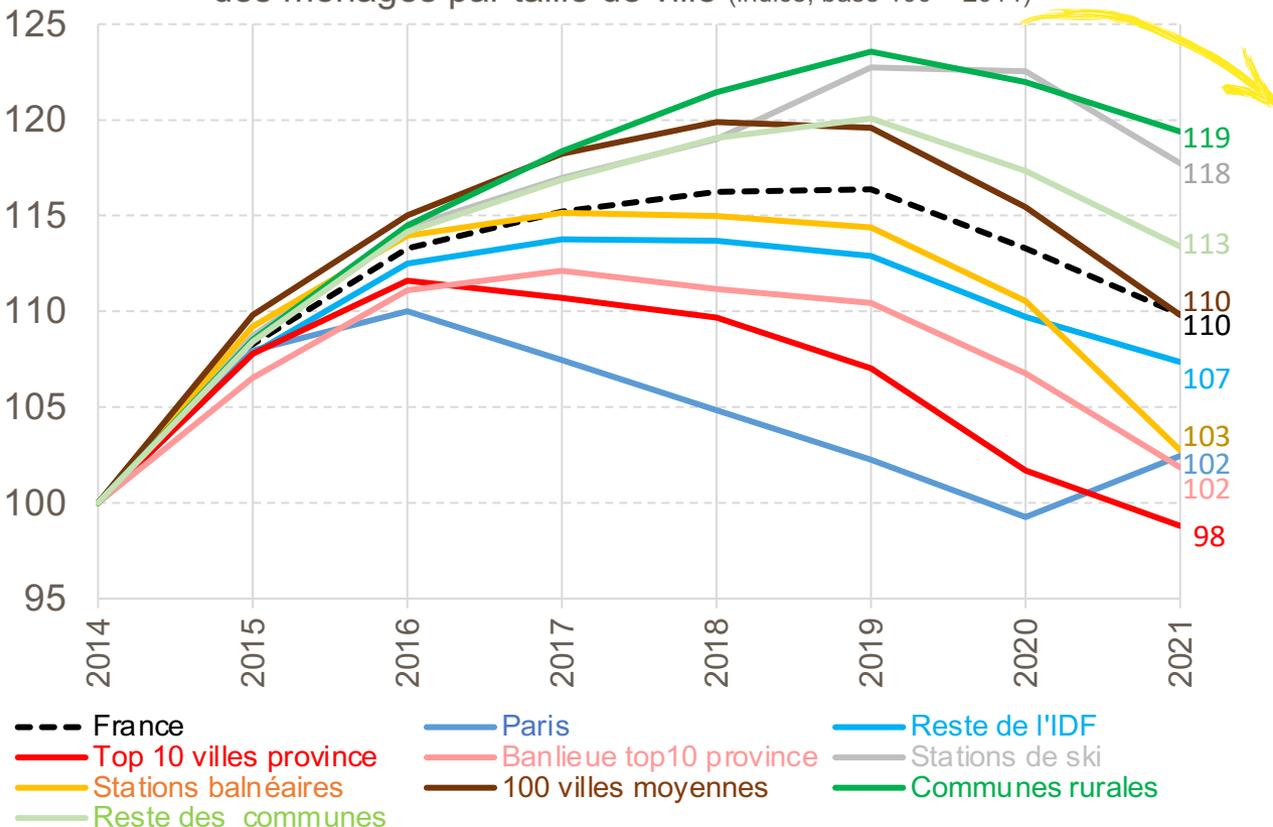


# INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Source : FNAIM (prix), Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie)), calculs FNAIM (base 100 = moyenne 2000-2020)

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier  
des ménages par taille de ville (indice, base 100 = 2014)



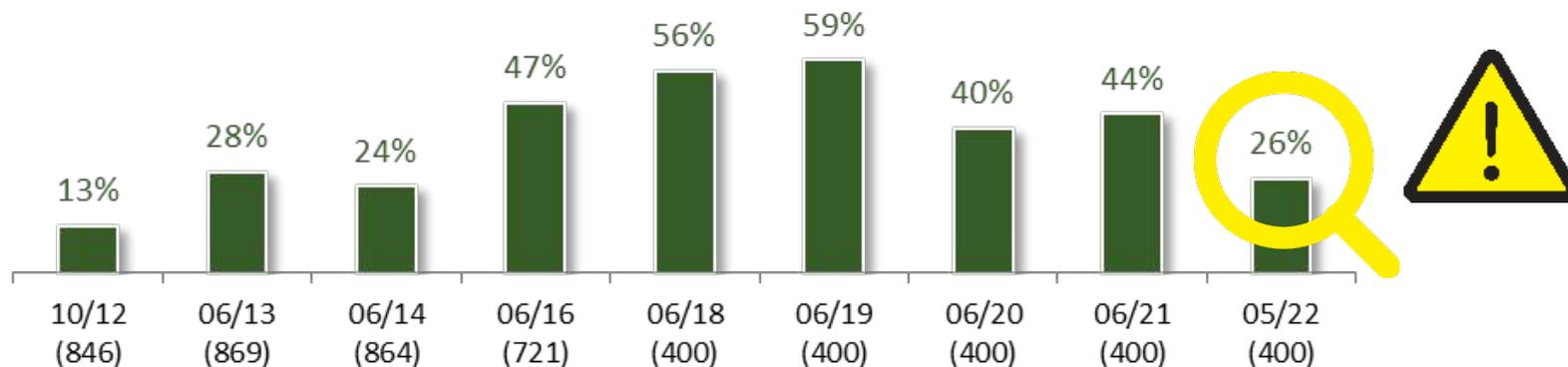
**Le pouvoir d'achat immobilier est en baisse depuis la crise sanitaire.**

	Evolution sur 7 ans (2014-2021)		
	Effet prix	Effet revenu	Effet taux
France	-21 %	+12 %	+18 %
Paris	-33 %	+15 %	
Reste de l'IDF	-22 %	+11 %	
Top 10 villes province	-36 %	+12 %	
Banlieue top 10 province	-30 %	+12 %	
Stations de ski	-16 %	+16 %	
Stations balnéaires	-31 %	+13 %	
Top 100 hors précédents	-19 %	+11 %	
Communes rurales	-13 %	+14 %	
Reste des communes	-17 %	+12 %	

Lecture du graphique : en 2018, l'indice du pouvoir d'achat immobilier dans les communes rurales est égal à 141, le pouvoir d'achat dans ces communes est donc supérieur de 41% à la moyenne de la période 2000-2019 (base=100)



# DES CRÉDITS PERÇUS COMME ÉTANT PLUS DIFFICILES À OBTENIR



Sondage auprès des particuliers





- ✓ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté (refonte des indices de prix en octobre 2021).
- ✓ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
  - ✓ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
  - ✓ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
  - ✓ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction)

**L'évolution** sur 3 mois de l'indice mensuel des prix Fnaim correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.





# RAPPEL, PROJECTION GLOBALE DPE SUR L'ENSEMBLE DU PARC - BASE DPE 2017-2018

En milliers de logements	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
<b>Total parc</b>	525	1 358	5 106	9 699	6 934	3 054	1 704	28 380
<b>Logement social</b>	108	375	1 218	1 802	<b>823</b>	<b>255</b>	<b>73</b>	4 654
<b>Appartement</b>	87	320	1 030	1 543	634	190	58	3 862
<b>MI</b>	22	55	188	259	188	64	15	791
<b>Parc privé locatif</b>	126	305	1 023	2 319	<b>1 887</b>	<b>977</b>	<b>696</b>	<b>7 333</b>
<b>Appartement</b>	77	234	744	1 679	1 329	697	509	4 869
<b>MI</b>	49	71	278	639	558	280	187	2 062
<b>Propriétaires occupants</b>	291	678	2 865	5 578	4 224	1 822	935	16 393
<b>Appartement</b>	55	195	768	1 442	843	302	148	3 753
<b>MI</b>	226	482	2 097	4 136	3 381	1 520	786	12 628

Source : CGDD – Septembre 2020 – « Le parc de logements par classe de consommation énergétique » - **P. 14** / Fidéli, base des **DPE 2017-2018** de l'ADEME - **Statistiques réalisées sur la base du DPE avant 1<sup>er</sup> juillet 2021**



# 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 (environ 9 500 points de  
réception de la clientèle, plus de  
30% des emplois de la branche au  
31/12/2019) ont généré un chiffre  
d'affaires d'environ 5,0 milliards  
d'euros (soit 30,3 % du chiffre  
d'affaires du secteur)  
et réalisé environ 250 000  
transactions de logements en 2021.



**Document réalisé par**

[label@fnaim.fr](mailto:label@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 »**