



# De la crise à la reprise ?

## Conjoncture et politique du logement



Conférence presse du mercredi 15 janvier 2025



Suivez-nous    [fnaim.fr](https://fnaim.fr)

**Agir  
pour le  
logement**

# 2024 : un marché en phase de reprise pour une reprise en 2025 ?



*Le marché reprend des couleurs/ atterrit en douceur / se redresse/ se redynamise peu à peu/ repart*

*les affaires reprennent ?*

*Les signes positifs*

*Un printemps immobilier précoce*

## **Embellie sur le marché immobilier?**

*Reprise des mises sur le marché*

*le grand rebond de l'été*

*Rebond significatif*

*La situation tend à s'améliorer*

*Frémissement*

*Amélioration rapide des intentions des ménages*

# Au programme



## 01 Marché du logement

- A. *L'activité*
- B. *Les prix*
- C. *Le marché du crédit*
- D. *Les perspectives 2025*
- E. *Le marché locatif*

## 02 Politique du logement



FNAIM

01

# Marché du logement

Agir  
pour le  
logement



# ***A. L'activité***

**Agir  
pour le  
logement**

# Des volumes en voie de stabilisation

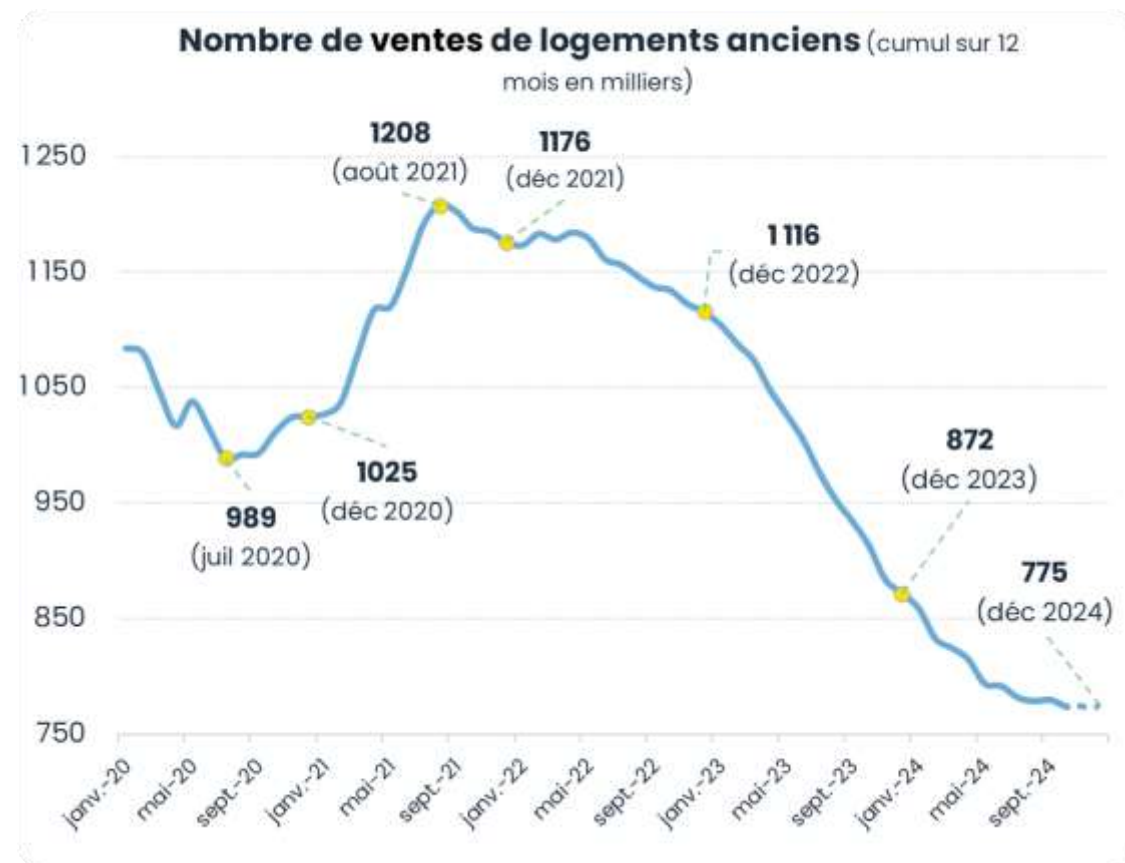
## Un palier semble atteint

**Ventes :  
-11% sur 1 an**

Les ventes sont en baisse de 11% en 2024, à **775 000 actes signés**, au plus bas depuis 2015.

En décembre 2023, on était encore à 872 000 ventes.

**Par rapport au pic de ventes** (1,2 million en août 2021), **la baisse est de 36%**. C'est la plus forte baisse depuis 50 ans.



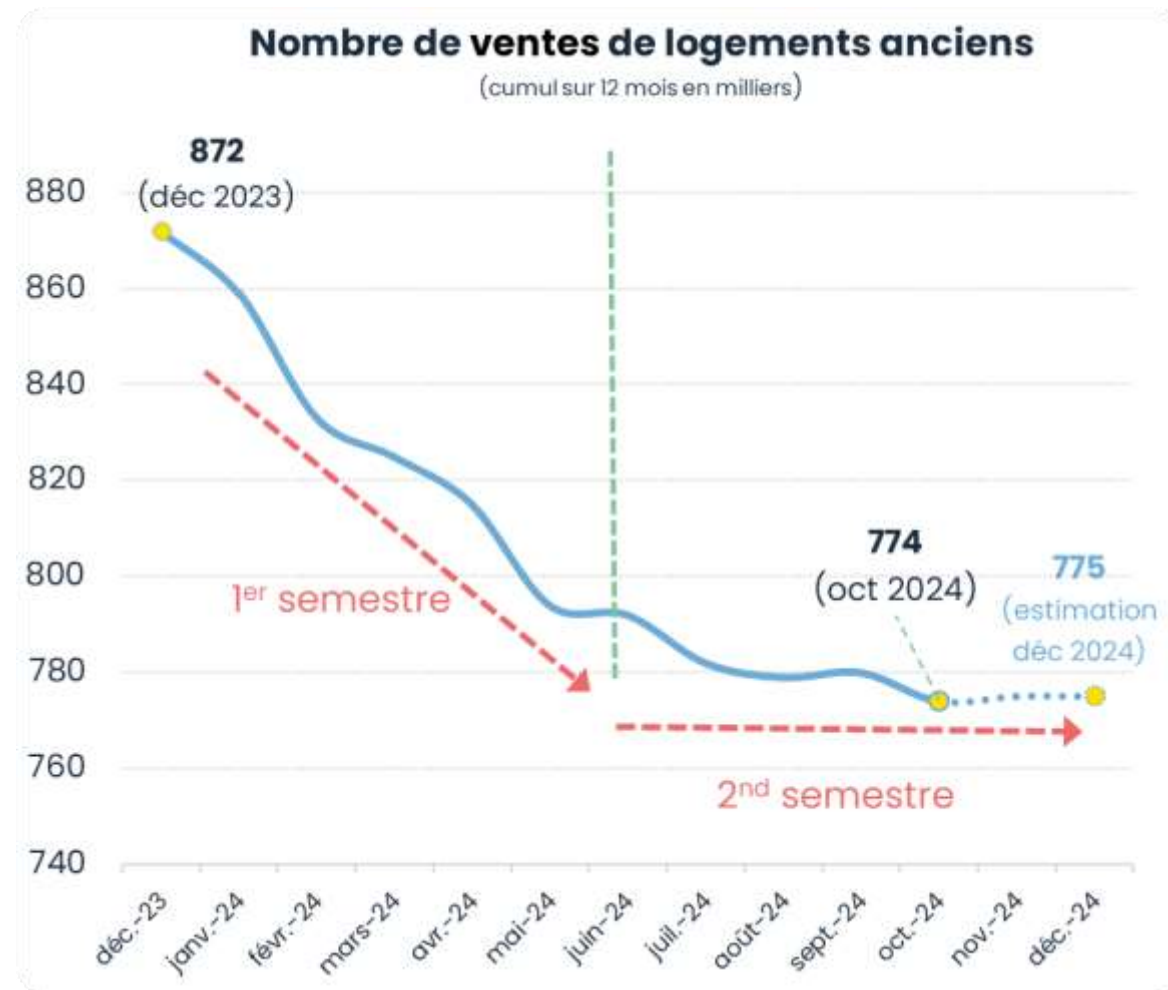
Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM

# Une année en demi-teinte

## *Un palier semble atteint*

Un **1<sup>er</sup> semestre** dans la continuité de 2023 avec une **poursuite de la baisse des volumes**.

Un **2<sup>nd</sup> semestre** avec **stabilisation** des volumes. La chute des volumes est enrayée.

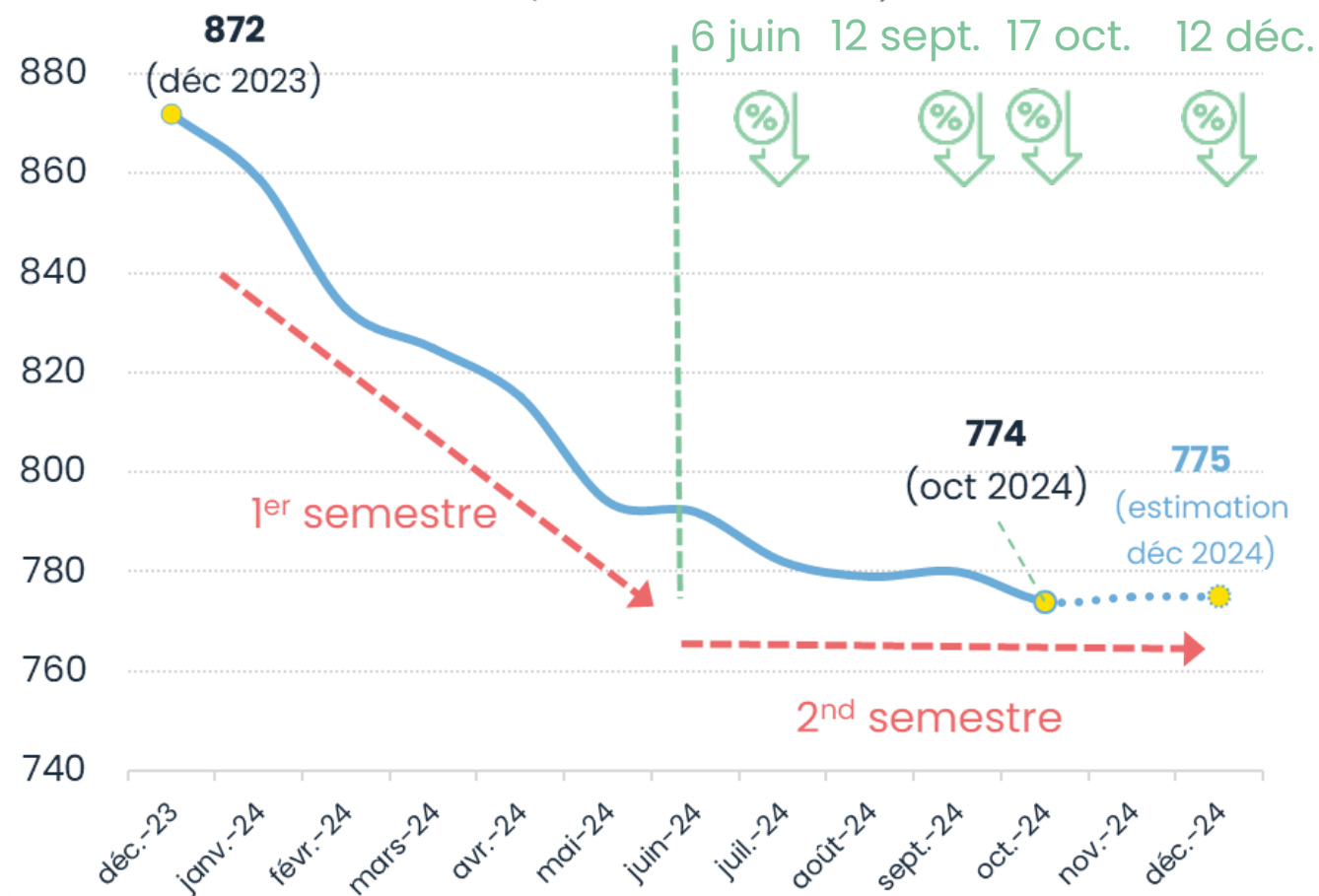


Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM

 = baisse de  
taux de la BCE

## Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois en milliers)



Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM



# 3<sup>ème</sup> année consécutive de baisse

Avec 775 000 ventes (-11% sur un an), l'année 2024 devrait être une **3<sup>ème</sup> année consécutive de baisse des volumes**.

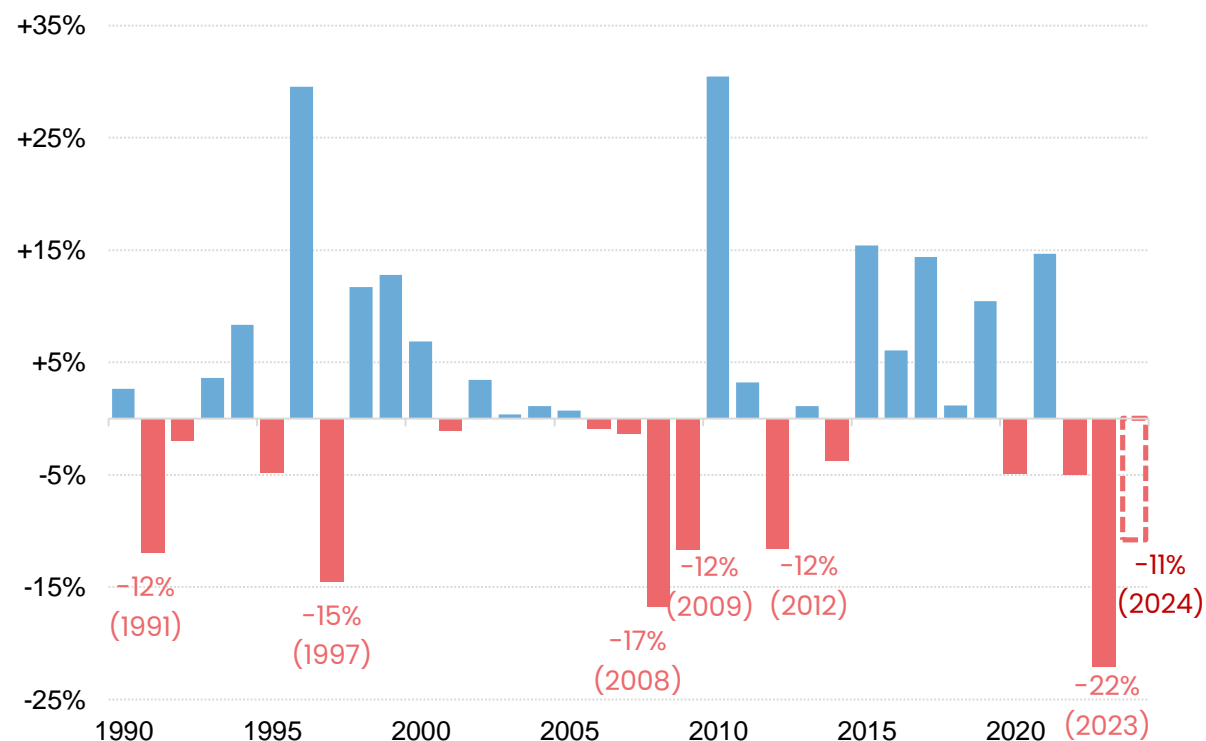
Un phénomène qui n'est arrivé qu'une fois en 50 ans (en 2008-2009).

Baisse cumulée des ventes :

- 1991-1992 : -14%
- 2008-2009 : -28%
- 2022-2024 : -36% (en cours)

C'est la 1<sup>ère</sup> fois depuis plus de 50 ans que les ventes **ET** les prix baissent simultanément deux années de suite

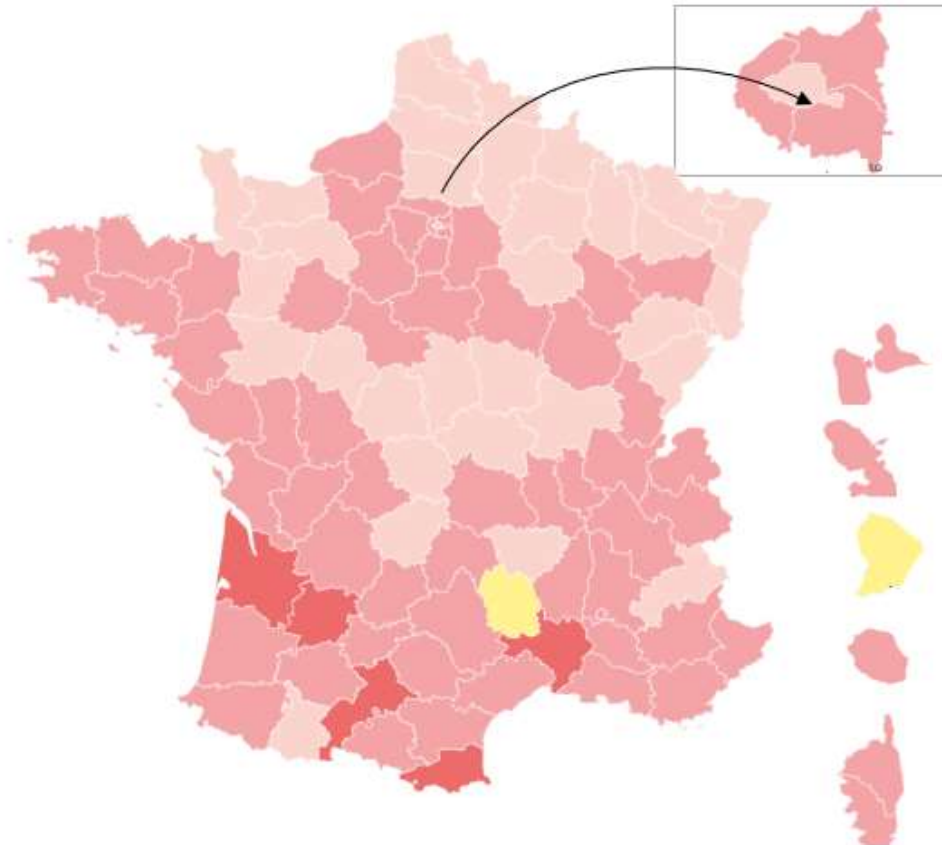
Evolution annuelle des ventes depuis 1990 (%)



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale

# Des transactions en recul sur l'ensemble du territoire

Évolution annuelle des ventes par département :



**Evolution des ventes**  
(cumul 12 mois 2024-10/  
cumul 12 mois 2023-10)

- De -30% à -18%
- De -18% à -12%
- De -12% à -6%
- De -6% à +6%
- De +6% à +10%
- De +10% à +15%

Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, calculs FNAIM

# Où en sommes-nous ?

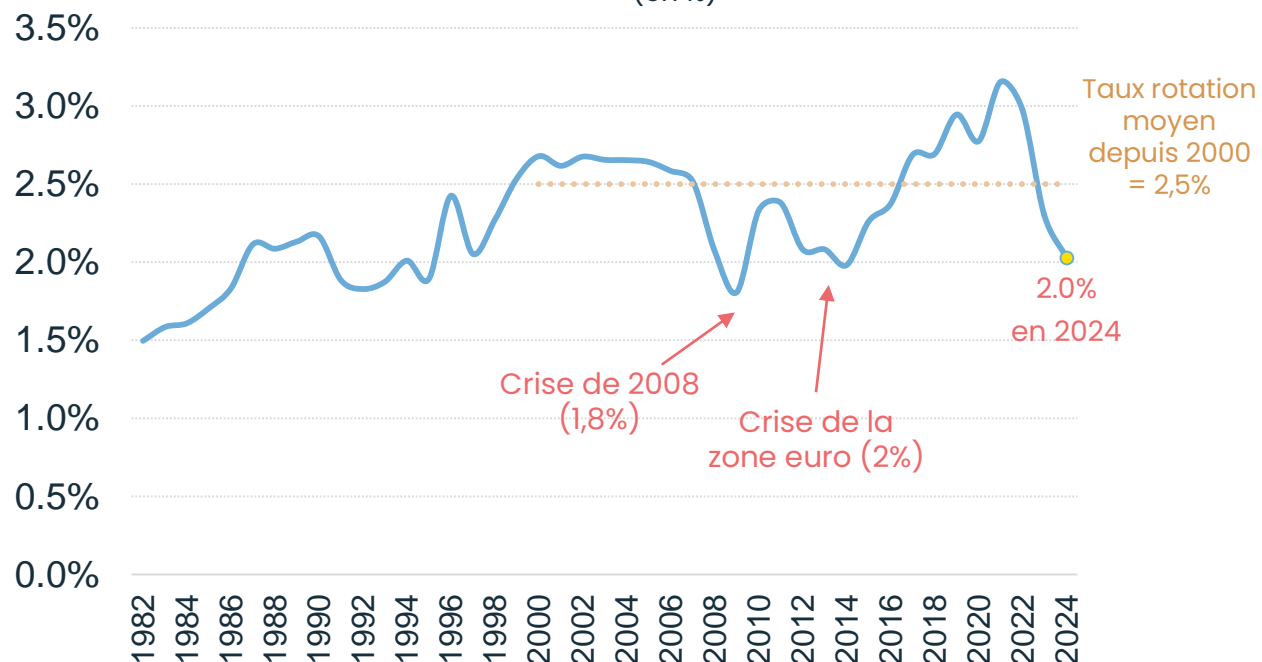
Un atterrissage prévu à 775 000 ventes en 2024.

Le taux de rotation moyen du parc (nb ventes / parc) de 2,5% depuis 2000 traduit un équilibre du marché. En 2024, le taux de rotation a été de 2%, au niveau de celui de la crise de la zone euro.

Il est 20% plus bas que dans les années 2000.

Depuis 2008, il n'y a pas eu de période de stabilité.

## Taux de rotation des ventes de logements (en %)






Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, Insee, estimations FNAIM



## ***B. Les prix***

**Agir  
pour le  
logement**

# La baisse des prix se modère et semble enrayerée

	Prix au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Rappel 1 <sup>er</sup> janvier 2024	Rappel 1 <sup>er</sup> janvier 2023
 <b>France entière</b>	<b>2 930 €/m<sup>2</sup></b> - 0,8% sur 1 an	<b>2 954 €/m<sup>2</sup></b> - 4,1%	<b>3 082 €/m<sup>2</sup></b> + 4,0%
 <b>Appartements</b>	<b>3 668 €/m<sup>2</sup></b> - 1,3% sur 1 an	<b>3 718 €/m<sup>2</sup></b> - 4,0%	<b>3 874 €/m<sup>2</sup></b> + 3,3%
 <b>Maisons</b>	<b>2 345 €/m<sup>2</sup></b> - 0,4% sur 1 an	<b>2 356 €/m<sup>2</sup></b> - 4,2%	<b>2 459 €/m<sup>2</sup></b> + 4,5%
	Inflation fin déc. 2024 : <b>+1,3%</b>	Inflation fin déc. 2023 : <b>+3,7%</b>	Inflation fin déc. 2022 : <b>+5,9%</b>

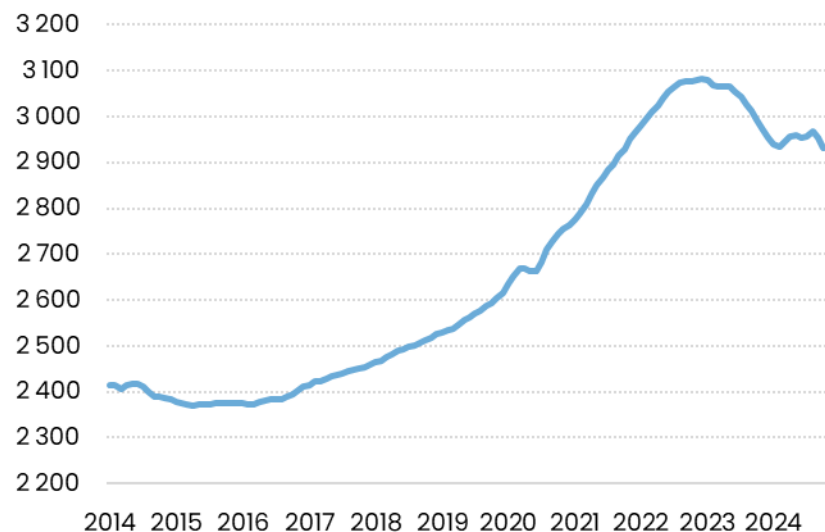
Sources : FNAIM (prix au 1<sup>er</sup> janvier 2025), INSEE (inflation)

# La baisse des prix semble *enrayée*

**Prix :  
-0,8% sur 1 an**

Les prix se stabilisent depuis février 2024 après avoir connu la **plus forte baisse depuis 15 ans**.

Prix des logements en France



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
<b>Paris</b>	-0,4%	-7,9%	-7,6%
<b>IDF hors Paris</b>	-3,8%	-10,6%	-1,4%
<b>Top10 villes Province</b>	-2,7%	-8,3%	+7,4%
<b>Banlieue Top10 Province</b>	-2,5%	-7,9%	+7,7%
<b>Stations de ski</b>	+2,5%	+0,8%	+26,2%
<b>Stations balnéaires</b>	-0,9%	-2,2%	+24,7%
<b>Top100 villes moyennes</b>	-1,3%	-4,9%	+15,7%
<b>Communes rurales</b>	+0,8%	-2,8%	+15,1%
<b>Reste des communes</b>	-0,0%	-3,4%	+14,9%
<b>France</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-4,9%</b>	<b>+12,0%</b>

Source : FNAIM (au 1er janvier 2025)

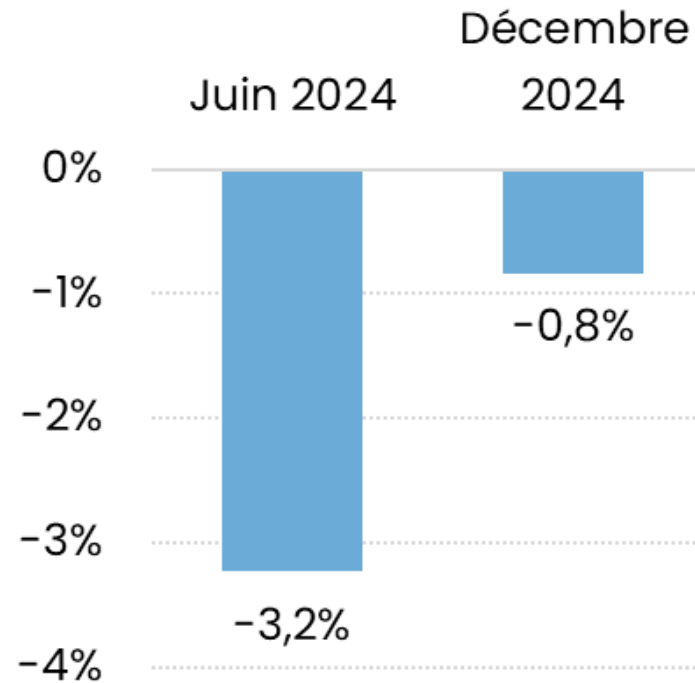


Détail des groupes de villes en annexe

L'indice « top 10 villes province » : 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. 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 se sont stabilisés au 2<sup>nd</sup> semestre

## Evolution des prix (sur 12 mois)

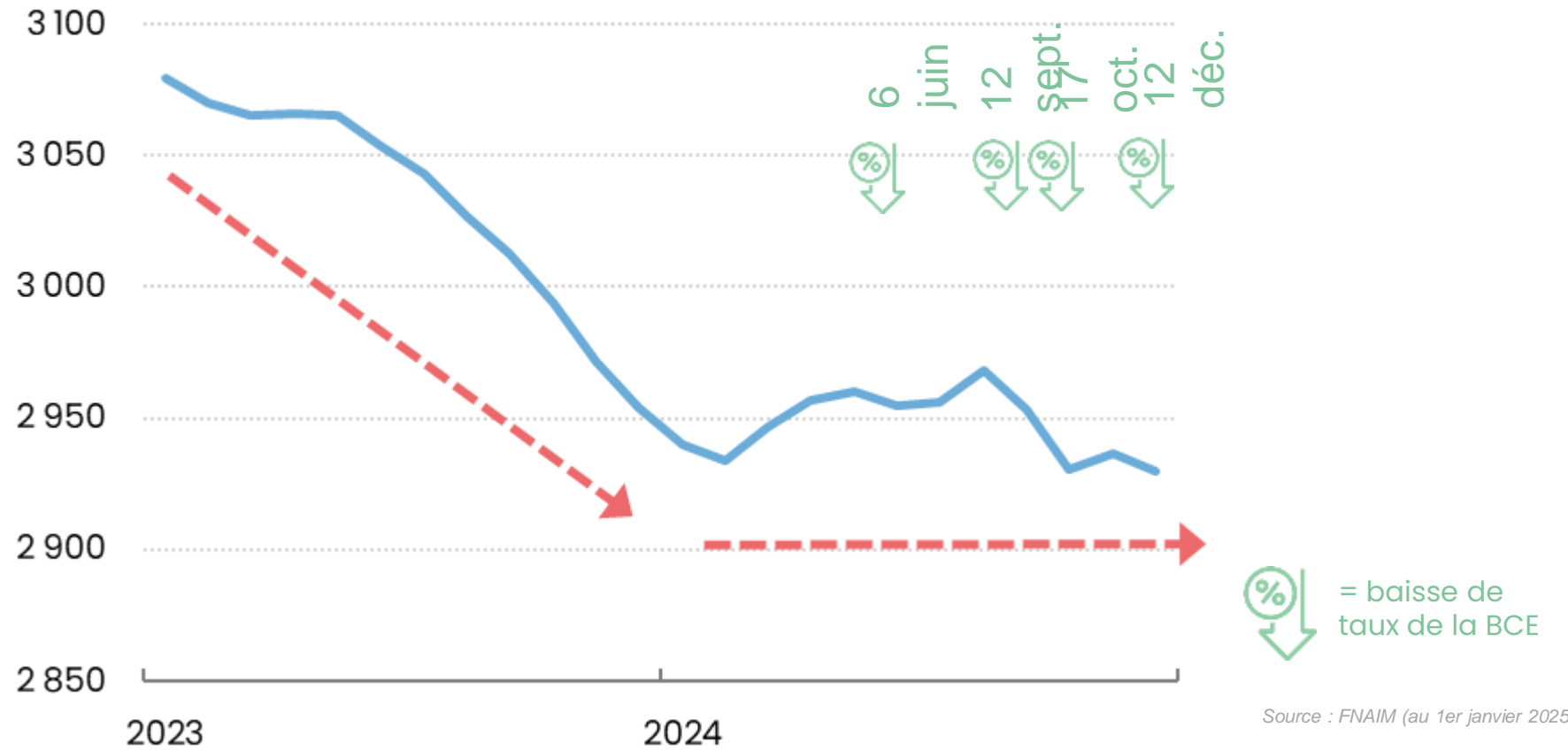


Source : FNAIM (au 1er janvier 2025)

# Focus

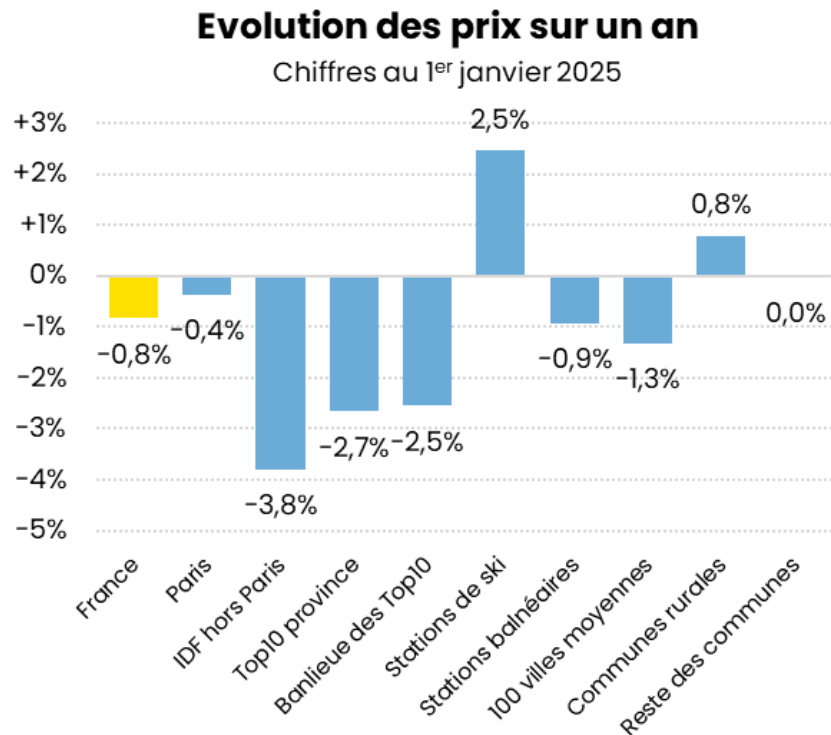


## Prix des logements en France

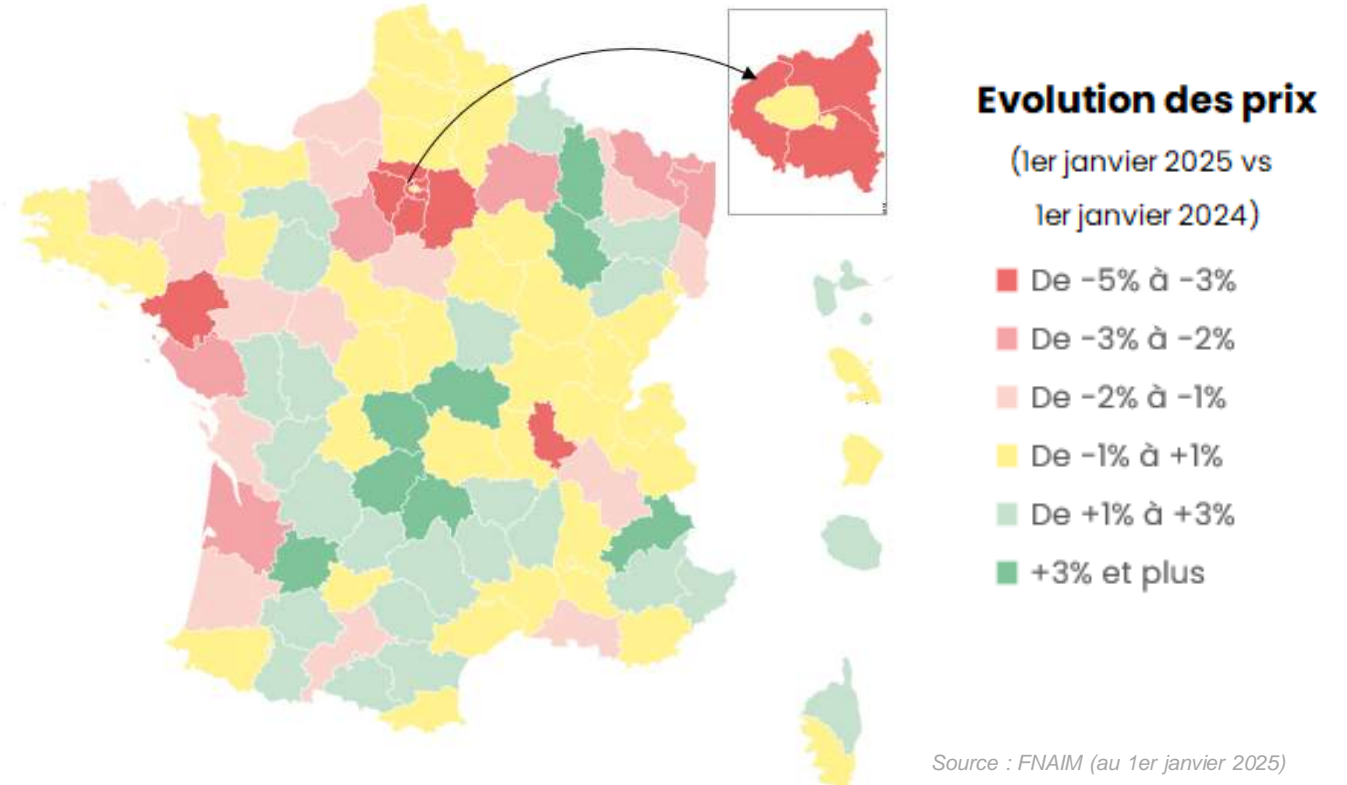




# Des évolutions de prix contrastées selon les territoires



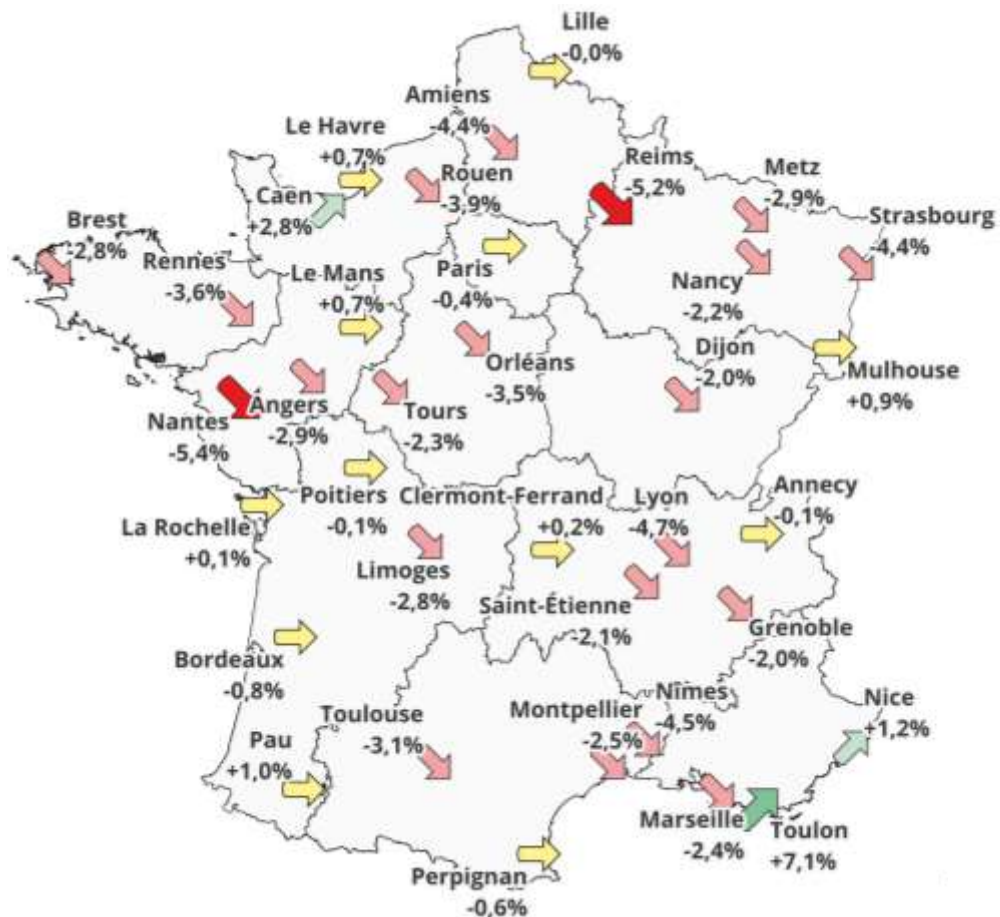
### Évolution annuelle des prix par département :



**2 villes en  
dessous de  
-5% sur 1 an**

# Une baisse dans la majorité des villes

(Appartements et maisons – 1<sup>er</sup> janvier 2025 / 1<sup>er</sup> janvier 2024)



Evolution 1 an

- Hausse supérieure à +5%
- Hausse comprise entre +1% et +5%
- Evolution comprise entre -1% et +1%
- Baisse comprise entre -1% et -5%
- Baisse inférieure à -5%

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2025)



# ***C. Le marché du crédit***

**Agir  
pour le  
logement**

# La baisse des taux a été salutaire La production de crédit se redresse

Après avoir été divisée par 3 en 2 ans, la production de crédits se redresse.

Production de crédits à l'habitat  
(hors renégociations, en milliards d'euros par mois)



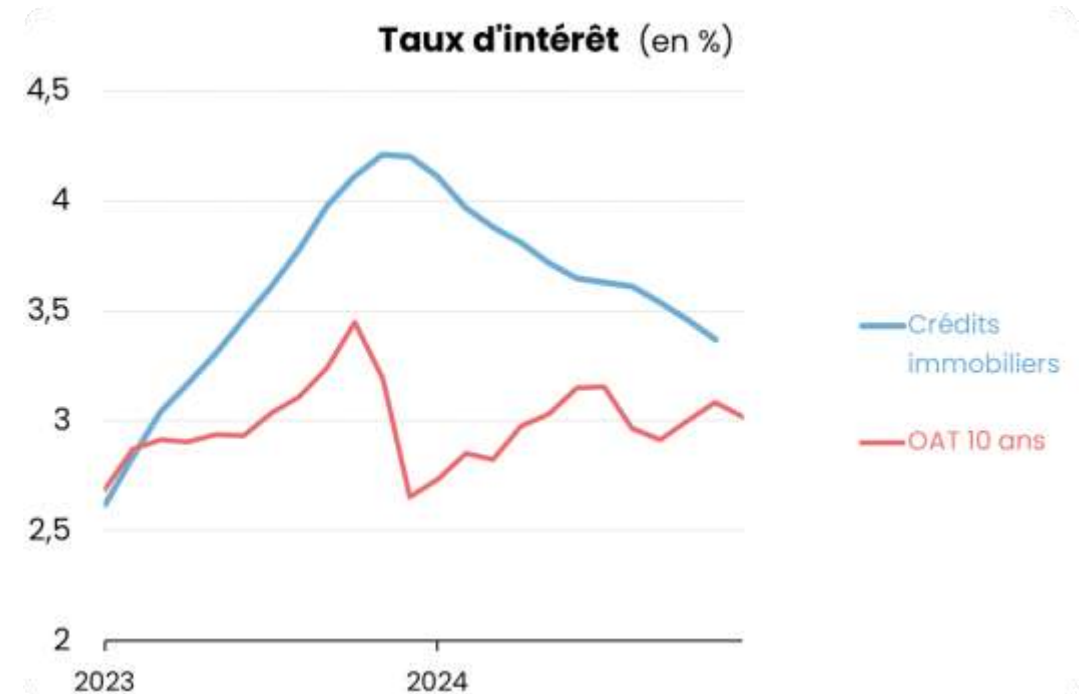
Source : Banque de France

# Les taux de crédit poursuivent leur *décroissance*, un gage pour l'avenir ?

**Taux moyen :  
3,37% (nov)**

Les **taux des crédits** sont passés de 4,21% en décembre 2023 à 3,37% en novembre 2024.

L'inflation se stabilise à 1,3% en décembre 2024. La Banque de France prévoit 1,6% en 2025.



Source : Banque de France, Observatoire CSA

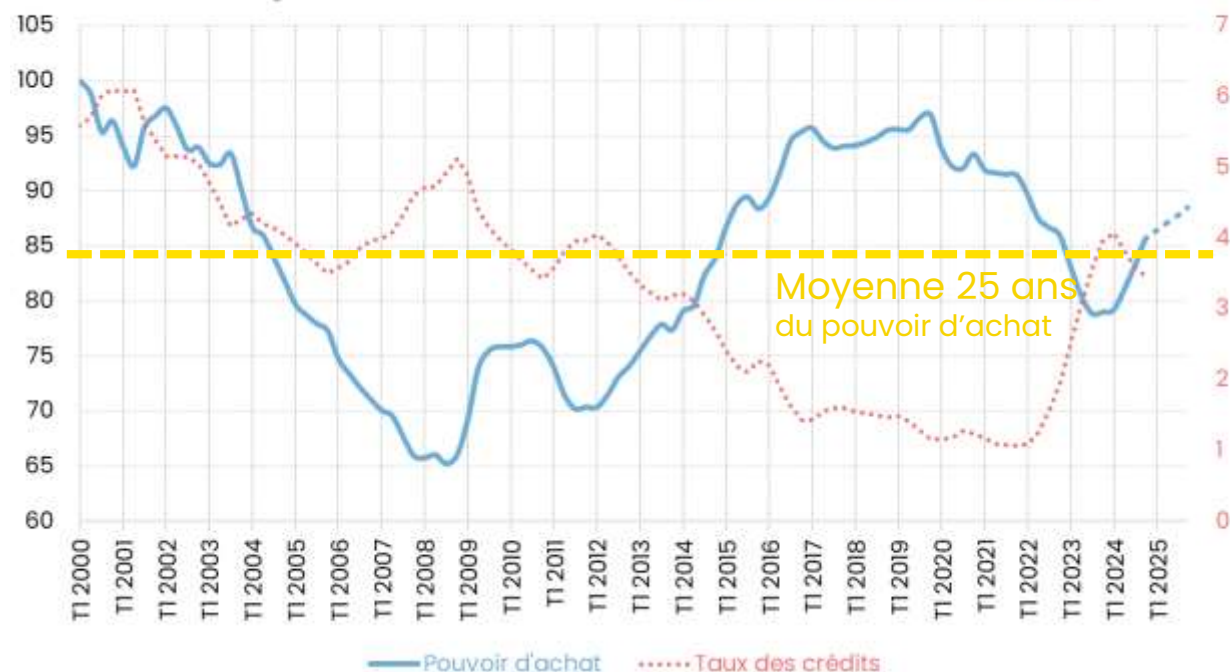
# Le pouvoir d'achat immobilier en cours de reconstitution

Après avoir perdu 14% en 2 ans, **le pouvoir d'achat immobilier** a regagné 8,5% en 2024, grâce à la baisse des taux et des prix, conjuguée à l'augmentation des revenus. Il reste toutefois en dessous de sa moyenne depuis 10 ans.

Le pouvoir d'achat immobilier pourrait poursuivre son redressement en 2025, mais à un rythme moindre.

*Définition du pouvoir d'achat :* surface que peut acquérir un ménage dont les revenus permettraient d'acheter 100 m<sup>2</sup> début 2000 avec un emprunt sur 20 ans.

**Indicateur de pouvoir d'achat immobilier** des ménages (indice, base 100 = T1 2000) et taux des crédits immobiliers (%)

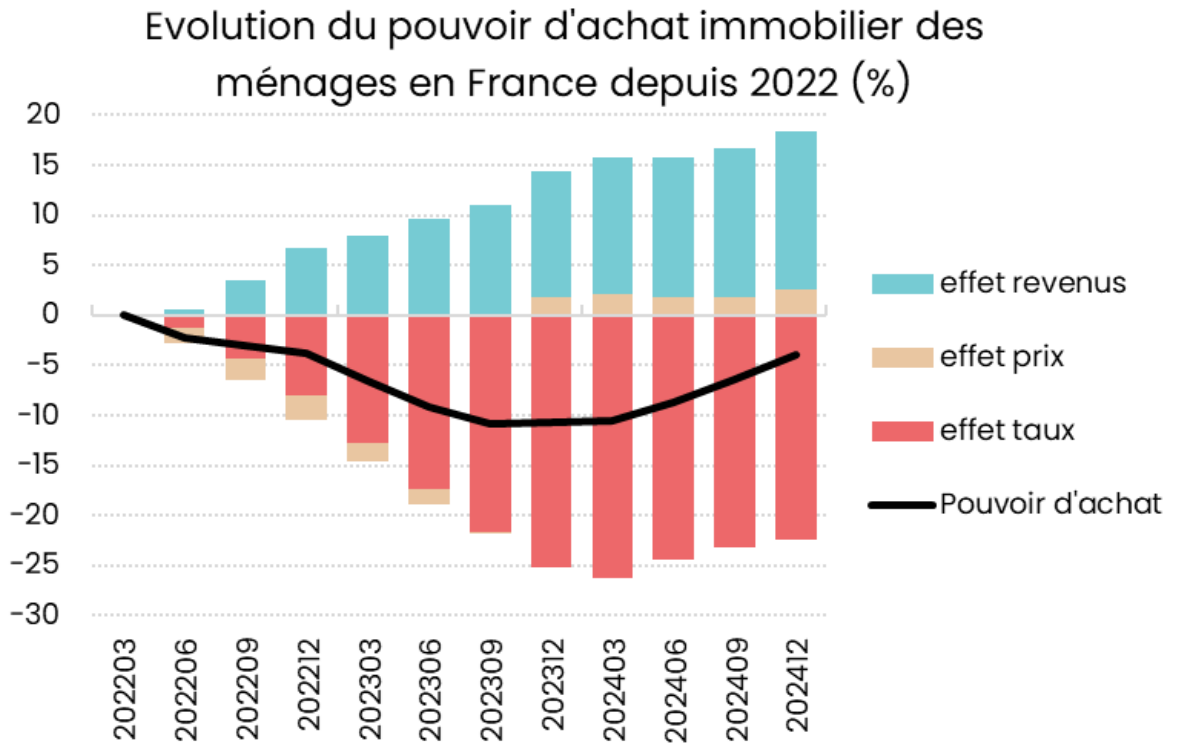


Sources : Banque de France (taux de crédit), Insee (revenu), prix FNAIM (base 100 = 2014)

# Le pouvoir d'achat immobilier et ses composantes depuis début 2022



Evolution du pouvoir d'achat immobilier par rapport au T12022	
Effet prix	+2,7%
Effet revenus	+15,8%
Effet taux	-22,4%
<b>Total</b>	<b>-4,0%</b>



Sources : Banque de France (taux de crédit), Insee (revenu), prix FNAIM (base 100 = 2014)



# ***D. Perspectives 2025***

**Agir  
pour le  
logement**



# Quelles perspectives pour 2025 ?

## Facteurs favorables



- Poursuite baisse des **taux** avec atterrissage autour de 3%
- Baisse des prix de l'énergie
- Poursuite de la baisse des **prix** ?

## Facteurs défavorables



- Instabilité **politique**
- Crise économique / faible **croissance** / rebond du **chômage**
- Crise de la **dette**
- Chute de la **production neuve**
- Hausse des **droits de mutation** ? (budget 2025)
- Hausse de la **taxe foncière**

# Nos prévisions pour 2025 : EMBELLIE ET REPRISE PROGRESSIVE



Les **ventes vont atteindre** un palier de stabilisation préalable à une reprise progressive. L'année 2025 pourrait se conclure autour de 825 000 transactions (+6%) chiffre inférieur au niveau de décembre 2023 (872 000 transactions).

Les **prix** devraient **poursuivre légèrement leur correction pour atteindre un palier** au premier semestre 2025, avant une légère hausse (+1%) au second semestre.



FNAIM

***La crise de l'immobilier est derrière nous***  
***La crise du logement est devant nous !***

**Agir  
pour le  
logement**



FNAIM

# ***E. Le marché locatif***

## ***URGENCE A REAGIR***

Agir  
pour le  
logement

# Le parc locatif privé : état des lieux

## Les principaux chiffres :

**7,7 millions** de logements  
(contre 5,3 millions logements sociaux)

**1,3 million** de passoires thermiques

**13,3%** de meublés

Source : Insee

**Crise du logement : l'hémorragie des investissements locatifs se poursuit**

**Immobilier : l'interdiction à la location des biens classés G met sous pression un marché déjà au bord de la rupture**

**La pénurie de logements à louer, une crise de plus en plus aiguë**

Locataires incapables d'accéder à la propriété privée et qui ne libèrent plus leur logement, investisseurs privilégiant la location saisonnière... Les raisons de cette situation, qui s'accroît dans les métropoles et pénalise particulièrement les étudiants, sont multiples.

**"UN MARCHÉ LOCATIF EN TOTAL DÉSÉQUILIBRE": UN TIERS DE LOGEMENTS À LOUER EN MOINS EN 3 ANS**

**Immobilier : «On sait qu'on n'aura pas de produit à proposer», le marché de la location tourne au ralenti**



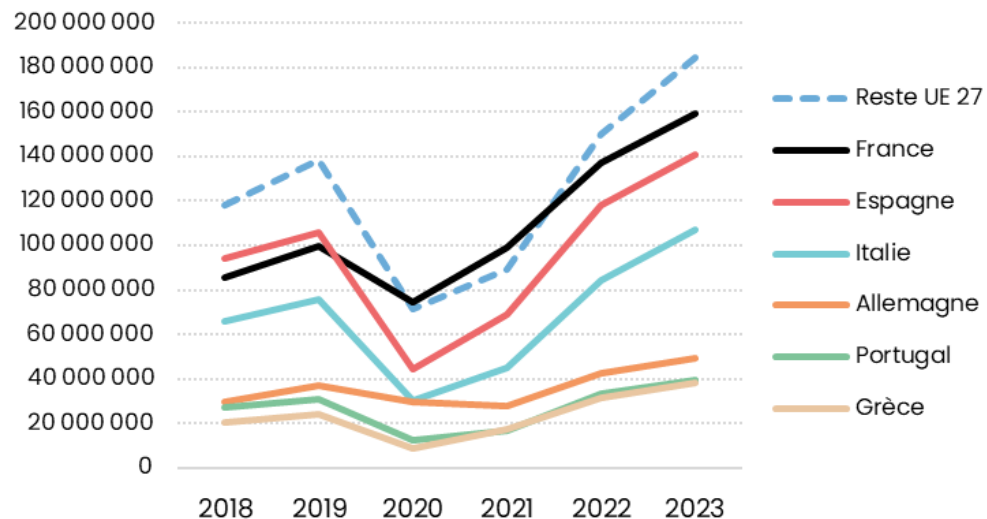
**Immobilier : le marché locatif en crise**

**Crise du marché locatif : de pire en pire !**

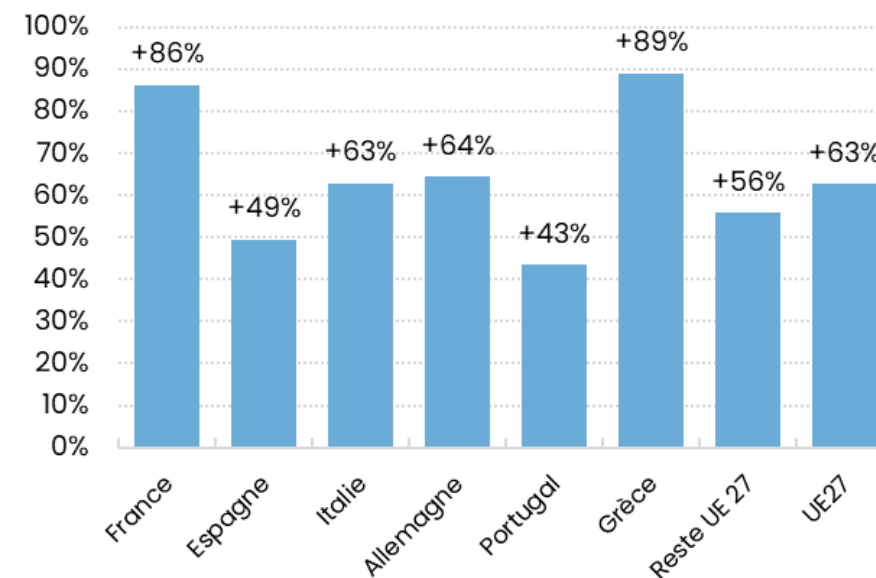
# Location de courte durée : une croissance fulgurante

La France est le 1<sup>er</sup> marché européen de la location de courte durée via les plateformes. Et sur 5 ans c'est en France (+86% !) et en Grèce que l'évolution a été la plus forte (chiffres 2023, avant effet des Jeux Olympiques).

**Nombre de nuitées** (location courte durée via les plateformes) **par pays d'Europe**



**Evolution du nombre de nuitées** sur 5 ans

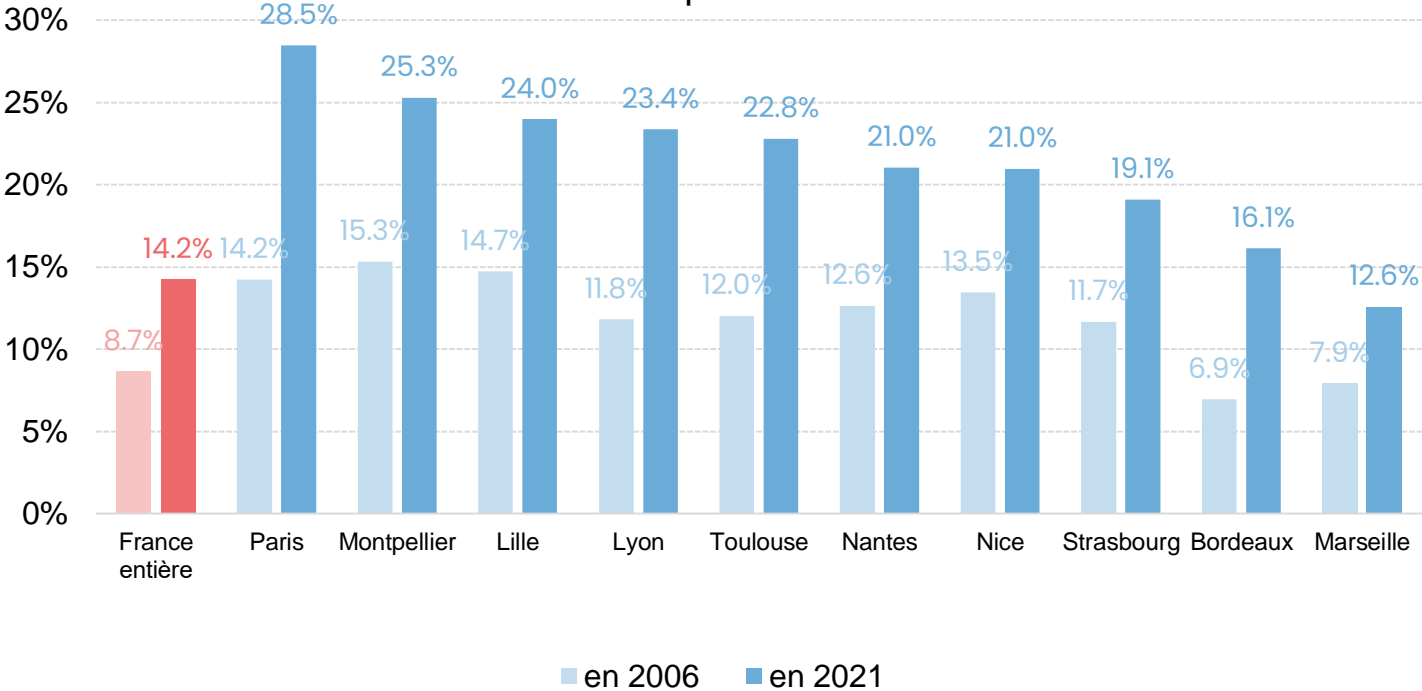


Source : Eurostat (plateformes Airbnb, Booking, Expedia et Tripadvisor)

# La part croissante des meublés longue durée dans les grandes agglomérations



Evolution de la part des meublés dans les locations du secteur privé entre 2006 et 2021



Source : Insee

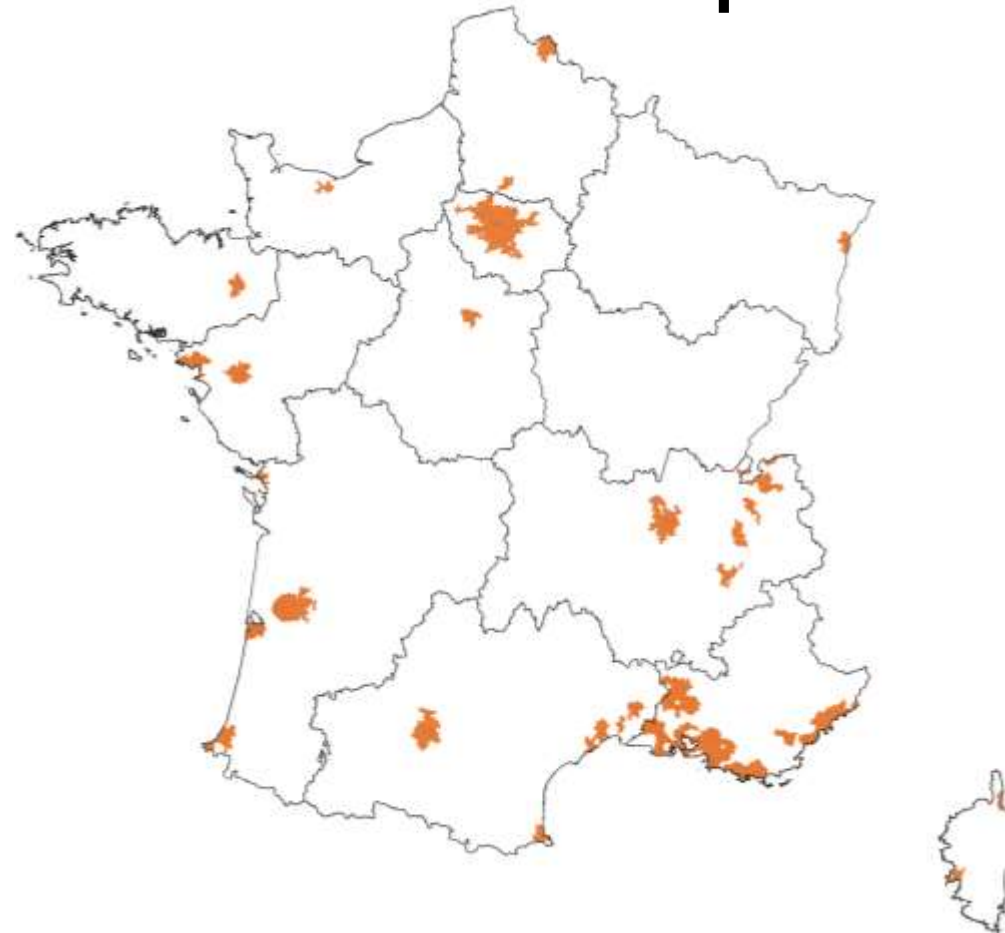
# Les locations nues

## Les zones tendues recouvrent environ la moitié du parc locatif

Depuis la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR)  
1 434 communes ont été classées en zone  
tendue soit 4% de la totalité des communes)

38% de la population

**48% du parc locatif privé**



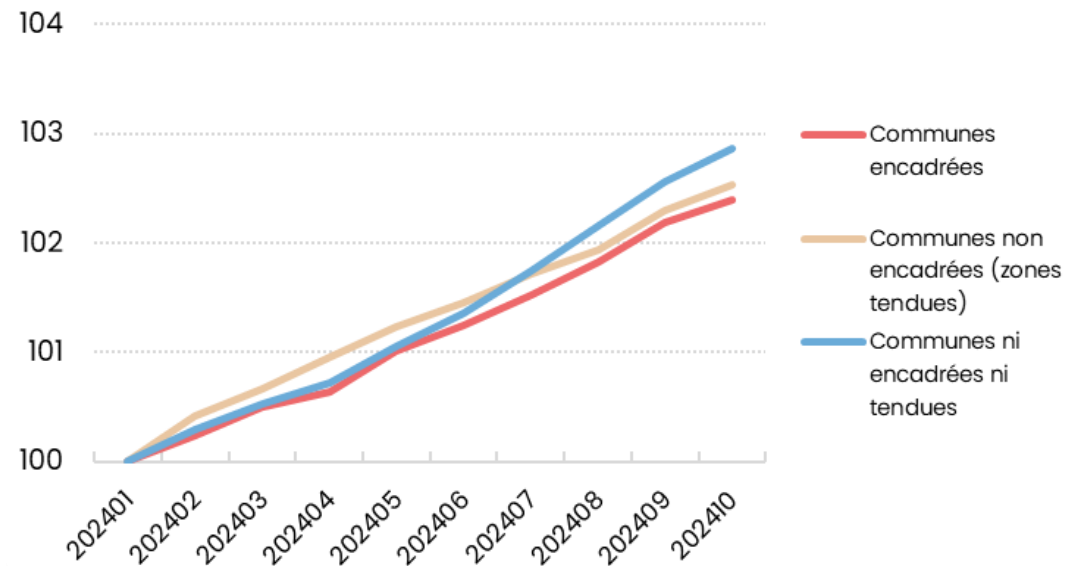


# L'encadrement des loyers, pour quoi faire ?

**Les loyers évoluent de manière semblable entre les communes où le loyer est encadré et les zones tendues où il n'est pas encadré** (même si son évolution est encadrée à la relocation).

*Dernières communes encadrées :  
Montpellier et Bordeaux (2022),  
Pays Basque et métropole Grenoble (2024 et 2025)*

Loyers moyens des villes avec ou sans  
**encadrement des loyers** (appartements, vides)



Source : FNAIM (113 000 baux signés en 2024)

# Le retour de l'encadrement des loyers plébiscité par de nombreux territoires : pour quel résultat ?

Encadrement des loyers des baux d'habitation : initié de façon pérenne par la **Loi ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en 2014

Remplacé par une expérimentation, pour une durée de 5 ans, qui figure à l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (**Loi ELAN** - Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

La **Loi dite "3DS"** (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et simplification) du 21 février 2022 a prolongé la durée de l'expérimentation de 3 ans (jusqu'en 2026) portant la durée de l'expérimentation de 5 à 8 ans, soit jusqu'en 2026.

*8 ans d'expérimentation, et toujours pas d'évaluation ...*

La Ministre du Logement prévoit qu'une « *mission d'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers soit mise en route en juin 2025, afin d'avoir une vision claire et objective du dispositif et de décider de sa poursuite, ou non, après 2026* »

# Indécence énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2025

## *Interdiction des logements G, on y est ! Et bientôt les F*

**Passoires thermiques** (chiffres mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2024) :

- 5,8 millions dans le parc
- 4,2 millions de résidences principales
- **1,3 million de logements locatifs privés** dont : **567 000 logements G** (2% des ménages) et **737 000 logements F**
- 16% des passoires ont un propriétaire de plus de 80 ans

Les 567 000 **logements locatifs G** :

- **230 000** logements G en **copropriétés** vs 337 000 en mono propriété
- **330 000** logements G avec **1 seul occupant**
- **70 000** logements G avec un propriétaire de **plus de 80 ans**

**Et les Airbnb toujours exonérés... jusqu'en 2034 !**

Source : SDES

# Rénovation des logements G et F : à quel coût ? *Est-ce réaliste ?*

**567 000 logements G** à rénover. Rénovation d'un logement G = ~ **40 000€**.

Les 337 000 logements G en **monopropriété** représentent **13,5 milliards** d'euros de travaux.

Pour les 230 000 logements G en **copropriété**, il faut rénover toute la copropriété. 31,5% des logements en copropriété sont des logements locatifs privés, donc cela nécessite de rénover environ 730 000 logements. Soit environ **29,2 milliards** d'euros de travaux.

Rénover l'ensemble des **logements G** coûterait donc environ **43 milliards d'euros**.

**Logements F** : 737 000 (parc privé), dont 305 000 en copro et 432 000 en monopropriété. Rénover l'ensemble des **logements F** coûterait environ **56 milliards d'euros**.

**Rénover les logements classés F et G du parc locatif représenterait une facture colossale de près de 100 milliards d'euros** : est-ce vraiment réaliste pour les capacités actuelles des entreprises de rénovation ?

# Indécence énergétique : Proposition de Loi MARCHIVE – ECHANIZ



L'examen de la proposition de loi visant à **prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété** aura lieu en séance publique à l'Assemblée nationale le **28 janvier 2025**

**Valérie LETARD** affirmait il y a quelques jours : « *En cas de reconduction tacite du bail, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les propriétaires de logements classés G ne peuvent pas le louer et doivent faire les travaux nécessaires* ».

Alors que va donc réellement changer cette PPL ?

**La FNAIM demande que cette réglementation s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter des dates d'entrée en vigueur de ces obligations, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2025.**



Source : SDES

# Fiscalité de la détention : la taxe foncière totalement décorrélée des revenus

La taxe foncière : 28 milliards € en 2023 !

**Elle a été multipliée par plus de 10** en 40 ans !

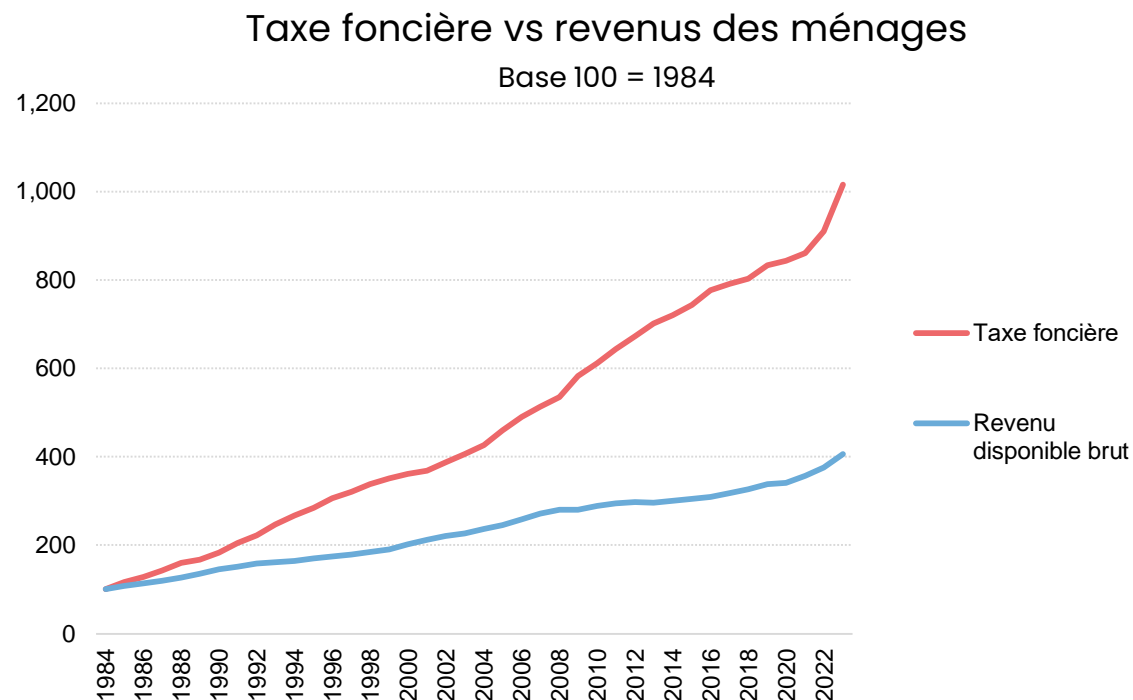
Elle a augmenté **2,5 fois plus vite que les revenus** sur la période.

**En 10 ans :**

+83% à Paris

+52% à Strasbourg

+48% à Nantes

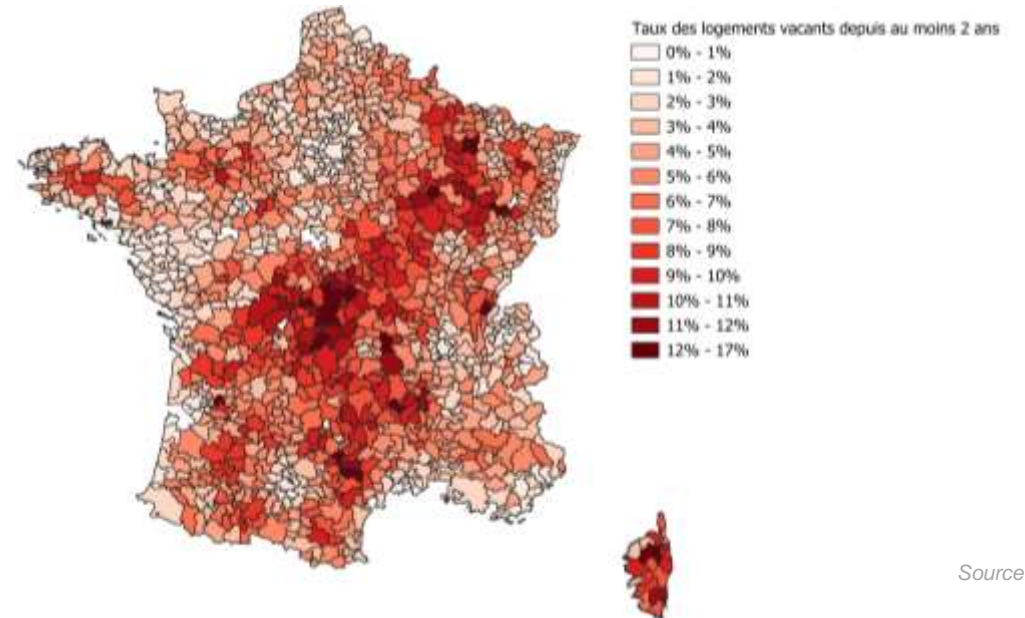
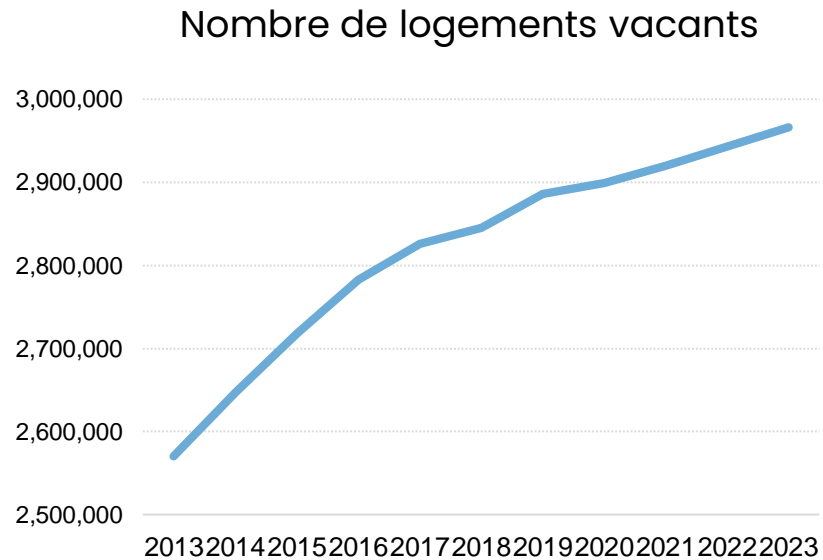


Source : Ministère (SDES CSL)

# Logements vacants

La vacance des logements est aggravée par l'indécence énergétique

L'Etat doit engager plus de moyens pour **rénover le parc**, le rythme actuel est très insuffisant.



Source : Insee



FNAIM

02

# Politique du logement

Quelles perspectives ? Pour quelle reprise ?

Agir  
pour le  
logement





***L'urgence est dans l'action***

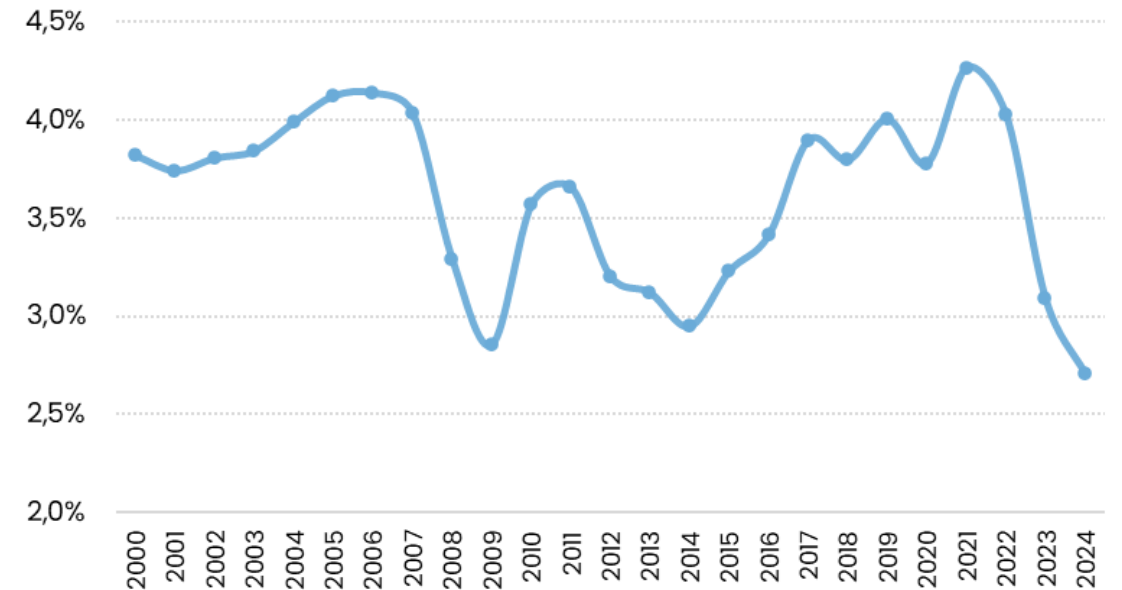
***Le temps de l'action est venu!***

**Agir  
pour le  
logement**

# Les achats immobiliers neufs et anciens au plus bas depuis 30 ans

**1 Français sur 66** a effectué un achat de logement (neuf ou ancien) sur les 12 derniers mois. Contre 1 Français sur 42 au plus haut (août 2021).

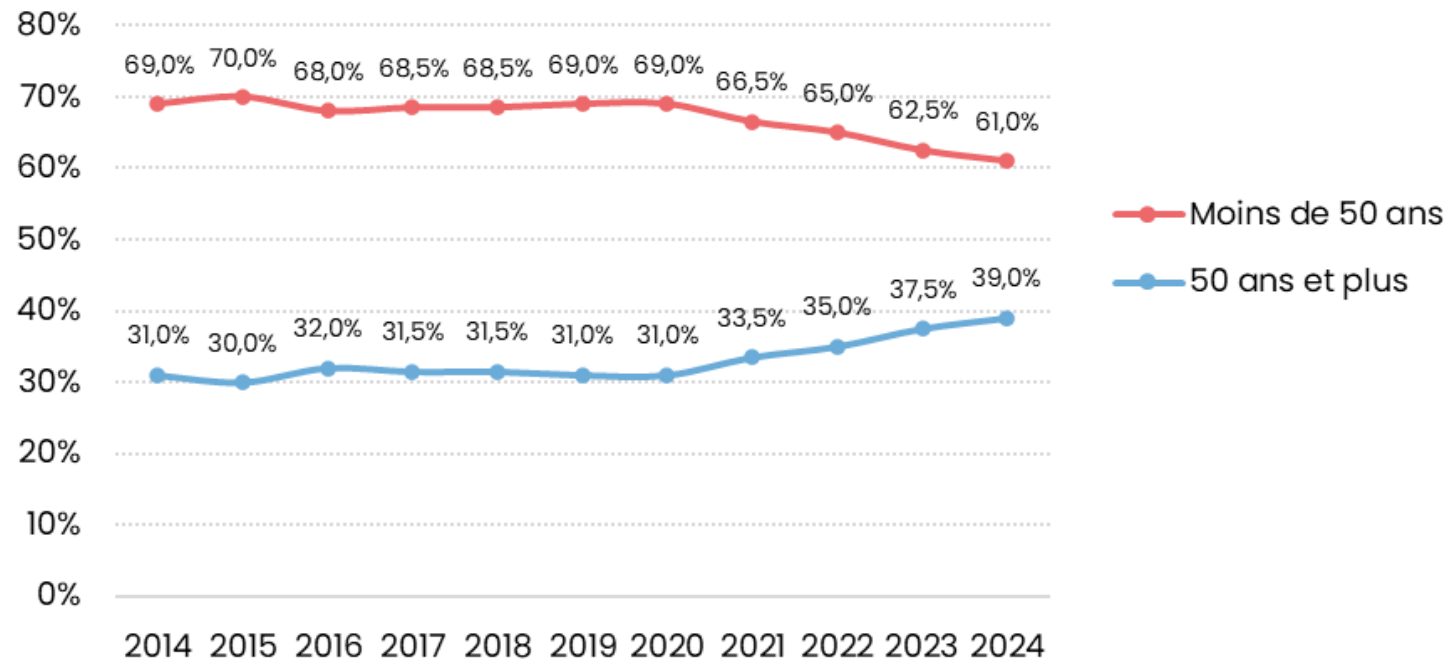
Achats de logements (neuf + ancien)  
rapporté au parc de logements



Sources : Ministère (SDES pour le neuf) et IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale

# Une accession à la propriété de plus en plus précaire

Part des acquéreurs selon l'âge  
(ventes de logements anciens)

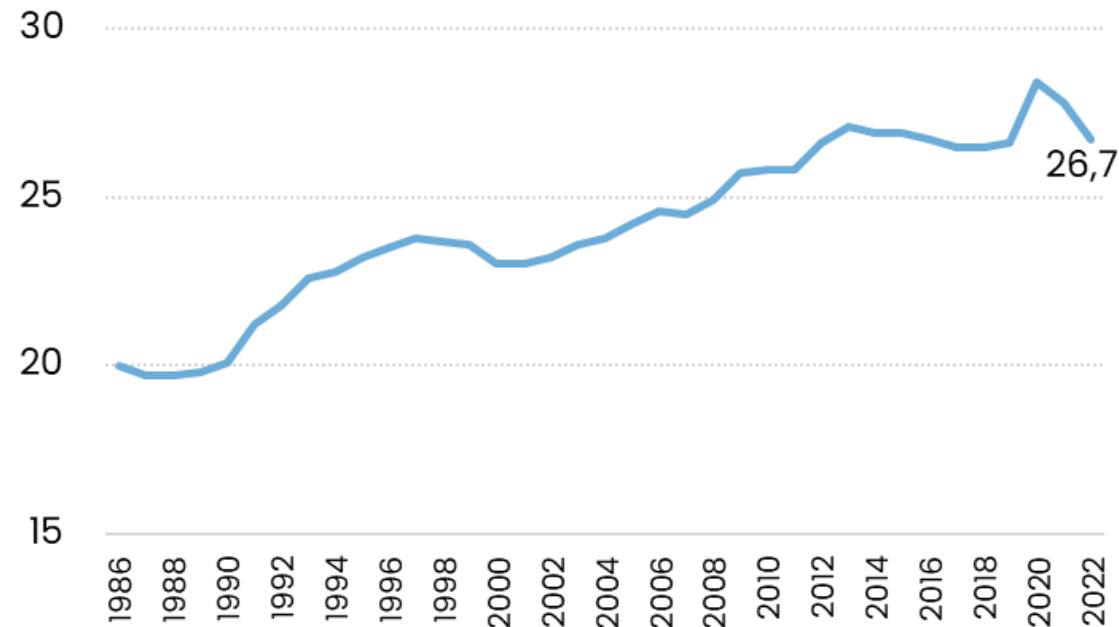


Source : Notaires

# Une part de plus en plus importante du logement dans la consommation des ménages : faisons du logement une priorité nationale !



Part du logement dans la consommation des ménages (%)



Source : Notaires



# ***Rappel de nos propositions et demandes :***

- Portabilité – transférabilité des prêts***
- VEFRE (Vente en l'état futur de rénovation énergétique)***
- Investissez aujourd'hui, défiscalisez demain***
- Restauration de l'APL accession***

**Agir  
pour le  
logement**

FNAIM

# *Merci de votre attention*

Déjà la fin du  

On continue avec **vos questions**

via l'onglet Q&R



Découvrez **notre dernière étude**  
sur les **stations de ski** !



**Intéressé par nos  
conférences de presse  
LOCALES?**

- **Rhône** : jeudi 16 janvier  
h.fauvet@fnaim69.com
- **Isère** : vendredi 17 janvier  
secretariat@fnaim38.com
- **Auvergne** : mardi 21 janvier  
fnaim.auvergne@orange.fr
- **Savoie Mont-Blanc** : jeudi 23 janvier  
fnaim@barret-conseil.com

**Agir  
pour le  
logement**



# *Annexes*

**Agir  
pour le  
logement**

# Assez d'inaction, d'instabilité et de mépris : il est temps d'agir pour une vraie vision stratégique !

- Motion de censure (4 décembre 2024) : démission du gouvernement de Michel Barnier
- François BAYROU nommé Premier ministre :
- Aucune annonce concrète pour le logement avant le discours de politique générale
- Un discours de politique générale le 14 janvier qui cite le logement en fin d'intervention. Des propos succincts pour évoquer le logement « mission centrale ». Pas d'annonces, pas d'échéances, ... pas de vision
- Valérie LETARD renouvelée comme Ministre du Logement, mais sous un ministère de second rang
- Des réformes en suspens : élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ), indécence énergétique des logements classés G
- Une forte incertitude budgétaire
- Des propositions déconnectées de la réalité qui asphyxient le locatif privé et freinent l'accession à la propriété :  
indécence énergétique : application stricte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, hausse des DMTO, impôt sur la Fortune Improductive (IFI élargi)



# Immobilier : les grands changements en 2025

- ▶ **Fin des passoires thermiques** : indécence des logements classés G, invalidité de tous les DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021, mention obligatoire du DPE dans le bail d'habitation, réalisation obligatoire d'un DPE collectif pour les syndicats de copropriété de 50 à 200 lots, en métropole, audit énergétique obligatoire à la vente pour les biens « classés E »
- ▶ **Plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots « principaux »**
- ▶ **Encadrement renforcé des meublés de tourisme**
- ▶ **Information de l'acquéreur ou du locataire concernant l'obligation légale de débroussaillage**
- ▶ **Fin du dispositif Pinel**
- ▶ **Autorisations d'urbanisme : nouvelles règles et nouveaux formulaires de demande**



**03**

**A retenir**



**Agir  
pour le  
logement**

## Infographie synthèse

### Evolution marché immobilier 2024 en 10 chiffres

**-11%**

Baisse ventes logements anciens sur un an (-36% par rapport au plus haut, août 2021).

Le taux de rotation (nombre de ventes rapporté au parc de logements) est de 2%, un niveau 20% inférieur au taux moyen depuis 2000.

**-4,9%**

Baisse des prix des logements anciens sur 2 ans (-0,8% sur 2024)

**-11,5%**

Baisse des prix Paris par rapport plus haut octobre 2020 (-0,4% sur 2024)

**+3,2%**

Augmentation des loyers sur 1 an

**+8,5%**

Gain de pouvoir d'achat immobilier sur 1 an (après -14% les deux années précédentes)

**3,37%**

Taux moyen crédits immobiliers novembre 2024 (contre 4,2% fin 2023 et 1,1% fin 2021)

**Agir  
pour le  
logement**



## Infographie synthèse Evolution marché immobilier 2024 en 10 chiffres



**+35 000**

Estimation ventes supplémentaires chaque année engendrées par papy-boom (ce qui est peu au regard des 800 000 actuelles)



**28 Mds**

Rapporté par la taxe foncière en 2023 (multipliée par 10 en 40 ans !).



**567 000**

Nombre de logements du parc locatif avec un DPE G qui ne peuvent plus être loués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025



**+86%**

Augmentation du nombre de nuitées sur les plateformes de location de courte durée sur 5 ans (+16% en 2023)



**+52%**

De défaillances d'agences sur un an (et +327% par rapport à déc. 2021. Soit 1237 agences qui ont fait faillite en 2024)

**Agir  
pour le  
logement**

# Prix de vente au m<sup>2</sup> et évolution sur un an

Zone géographique	Prix & Offre au 1er janvier 2025					
	Prix					
	(prix moyens de vente, €/m <sup>2</sup> )					
	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1an	5 ans
<b>Ventes à fin 2024 - 10</b>						
<b>Loyers à fin 2024 - T2</b>						
France entière - appart. et maisons	2 930	3 668	2 345	- 0,8%	- 0,8%	+12,0%
Ile- de- France - Ensemble	5 426	5 962	3 918	- 2,8%	- 2,9%	- 3,1%
Province (hors DROM)	2 383	2 705	2 186	- 0,5%	- 0,5%	+ 16,1%
Dep. et régions d'Outre- mer	2 649	2 554	2 694	+ 1,6%	+ 1,3%	+ 14,2%
<b>Régions</b>						
Auvergne- Rhone- Alpes	2 745	2 958	2 535	- 0,5%	- 1,0%	+ 12,8%
Bourgogne- Franche- Comte	1 574	1 673	1 522	+ 1,4%	+ 0,6%	+ 12,9%
Bretagne	2 429	2 803	2 279	- 1,9%	- 0,9%	+ 29,2%
Centre- Val de Loire	1 716	1 975	1 622	- 1,1%	- 1,0%	+ 11,0%
Corse	3 480	3 260	3 683	+ 1,8%	+ 0,6%	+ 15,4%
Grand Est	1 778	1 999	1 613	- 0,4%	- 1,1%	+ 13,0%
Hauts- de- France	1 852	2 137	1 738	- 1,4%	- 0,6%	+ 9,0%
Ile- de- France	5 426	5 962	3 918	- 2,8%	- 2,9%	- 3,1%
Normandie	2 058	2 216	1 979	- 1,3%	- 0,4%	+ 16,6%
Nouvelle- Aquitaine	2 356	2 980	2 113	+ 1,6%	+ 0,2%	+ 16,7%
Occitanie	2 310	2 530	2 176	- 0,3%	- 0,1%	+ 14,2%
Pays de la Loire	2 394	2 821	2 222	- 2,4%	- 2,0%	+ 16,3%
Provence- Alpes- Cote d'Azur	3 875	3 663	4 181	- 0,5%	+ 0,3%	+ 18,4%

Source : FNAIM

# Prix et loyers des logements

## 37 villes



Commune	Loyers	Prix	Evolution	Rendement
	(appartements, €/m <sup>2</sup> )	(prix moyens, €/m <sup>2</sup> )	prix (sur un an)	locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	28,2	9 768	-0,4%	3,5%
Nice	17,9	4 757	12%	4,5%
Annecy	15,6	5 035	-0,1%	3,1%
La Rochelle	14,7	4 922	0,1%	3,6%
Lyon	15,1	4 347	-4,1%	4,2%
Montpellier	14,4	3 136	-2,5%	5,5%
Bordeaux	13,8	4 401	-0,8%	3,8%
Lille	14,7	3 775	0,0%	4,7%
Strasbourg	13,7	3 609	-4,4%	4,6%
Marseille	14,4	2 873	-2,4%	6,0%
Grenoble	13,4	2 549	-2,0%	6,3%
Toulon	13,7	2 948	7,1%	5,6%
Nantes	12,6	3 375	-5,4%	4,6%
Toulouse	12,7	3 226	-3,1%	4,7%
Amiens	12,3	2 232	-4,4%	6,6%
Rennes	13,0	3 623	-3,6%	4,3%
Caen	12,3	2 938	2,8%	5,0%
Le Havre	11,8	2 328	0,1%	6,1%
Rouen	12,0	2 528	-3,9%	5,7%
Nancy	11,8	2 248	-2,2%	6,3%
Orléans	11,9	2 453	-3,5%	5,8%
Avignon	11,8	2 755	-9,1%	6,6%
Reims	12,4	2 465	-5,2%	6,0%
Dijon	12,1	2 511	-2,0%	5,8%
Angers	12,3	3 059	-2,9%	4,8%
Tours	12,0	2 704	-2,3%	5,3%
Poitiers	12,7	2 260	-0,1%	6,7%
Nîmes	11,8	2 003	-4,5%	7,1%
Metz	11,7	2 377	-2,9%	5,9%
Pau	11,2	2 788	10%	6,7%
Clermont-F	11,4	2 750	0,2%	6,4%
Le Mans	13,0	1960	0,1%	8,0%
Perpignan	10,9	1587	-0,6%	8,3%
Limoges	10,0	1442	-2,8%	8,3%
Brest	10,5	2 085	-2,8%	6,7%
Mulhouse	10,3	1336	0,9%	9,3%
Saint-Etienne	12,9	1224	-2,1%	12,7%

Prix au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Ventes à fin 2024- T1

Loyers à fin 2024- T2

Sources : FNAIM et Clameur

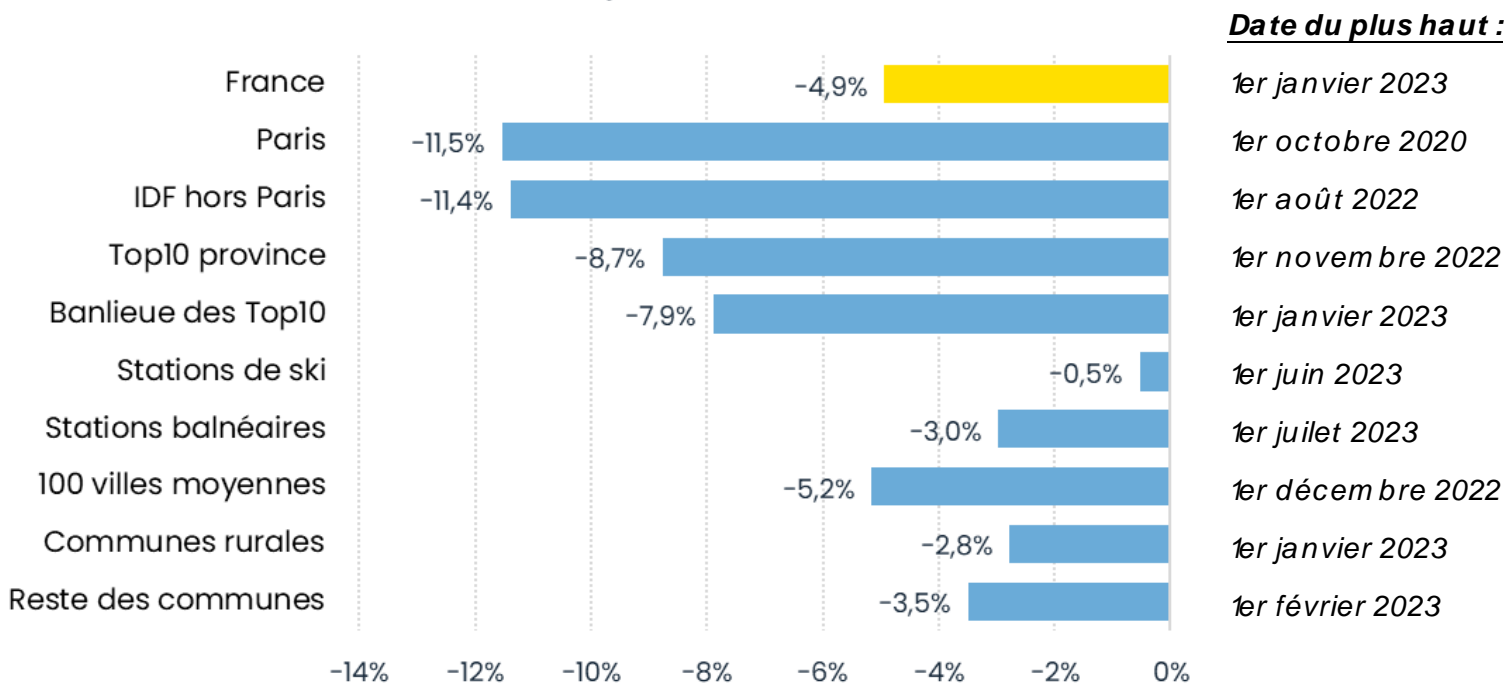
# Le bilan de la baisse des prix Où en sont les prix par rapport au plus haut ?



Ecart entre les prix actuels et le plus haut enregistré dans chaque zone :

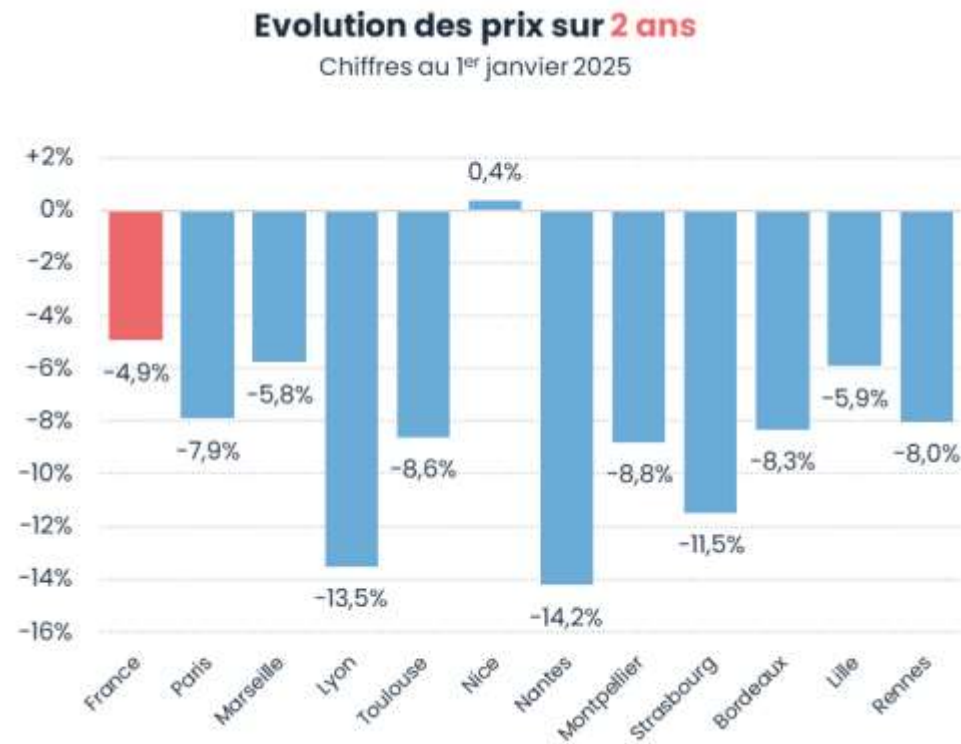
## Evolution des prix par rapport au pic

Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2025



Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2025)

# Des évolutions de prix *contrastées* dans les grandes villes depuis 2 ans



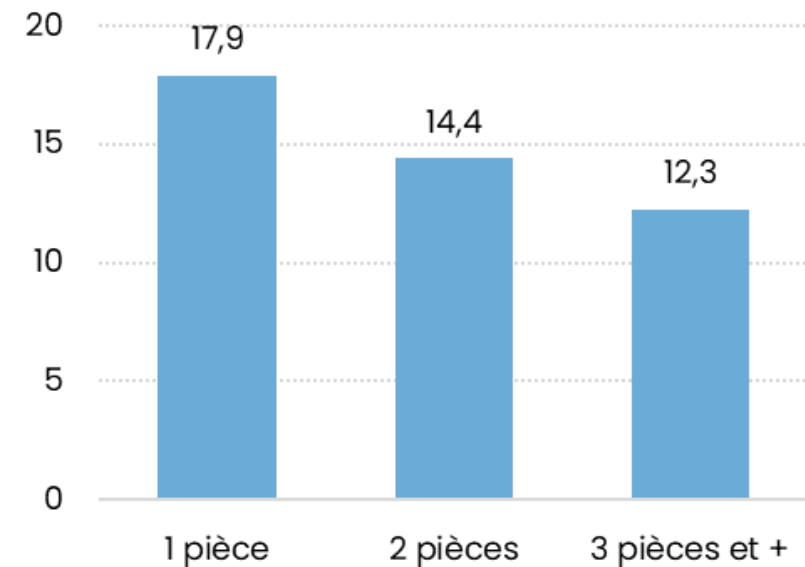
Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2025)



# Impact de la taille des logements sur les loyers

- ▶ La décote d'un 2 pièces par rapport à un studio est de 19%
- ▶ Celle d'un 3 pièces est de 30%.

**Loyers moyens par nombre de pièces**  
(grandes villes, appartements vides, en €/m<sup>2</sup>)



Source : Analyse sur 113 000 baux FNAIM signés en 2024

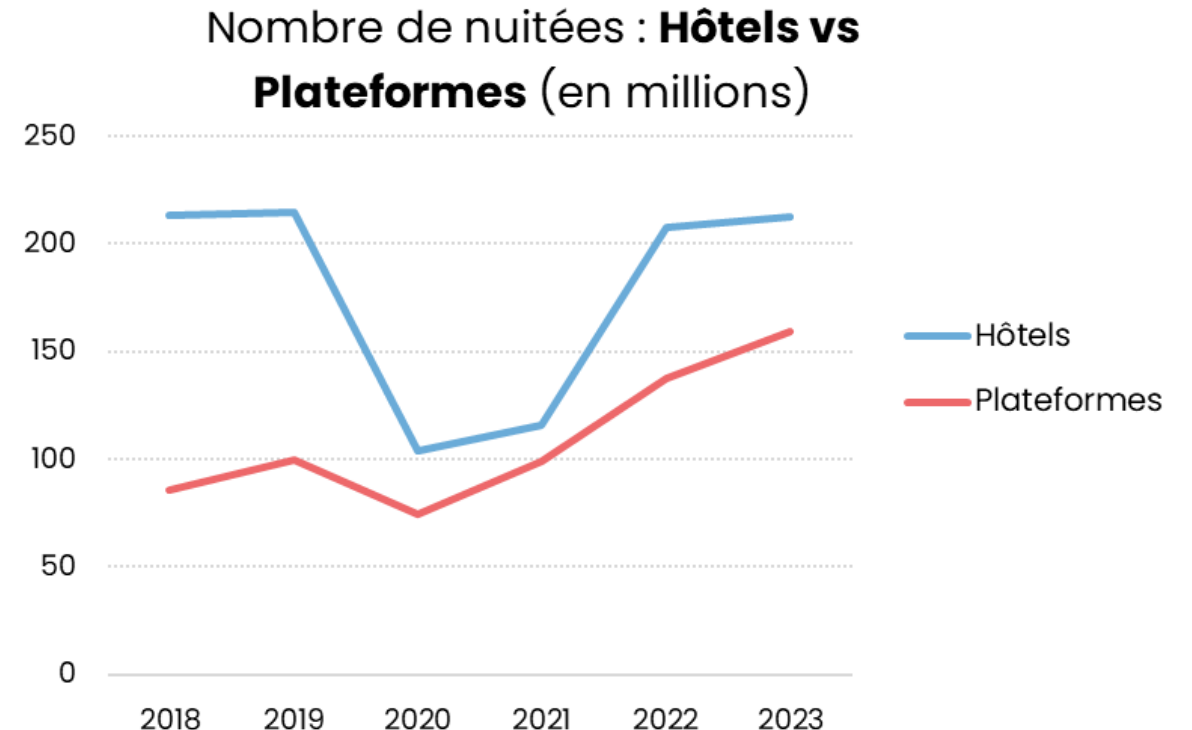
# Location de courte durée : bientôt autant de nuitées que les hôtels ?

160 millions de nuitées à 140€ en moyenne :  
une TVA de 10% rapporterait 2,2 milliards d'€

La dynamique est nettement plus favorable  
que pour les hôtels.

Paris représente 12% des nuitées,  
Nice 4% (2<sup>ème</sup> ville).

Juillet-août représentent 1/3 des nuitées.



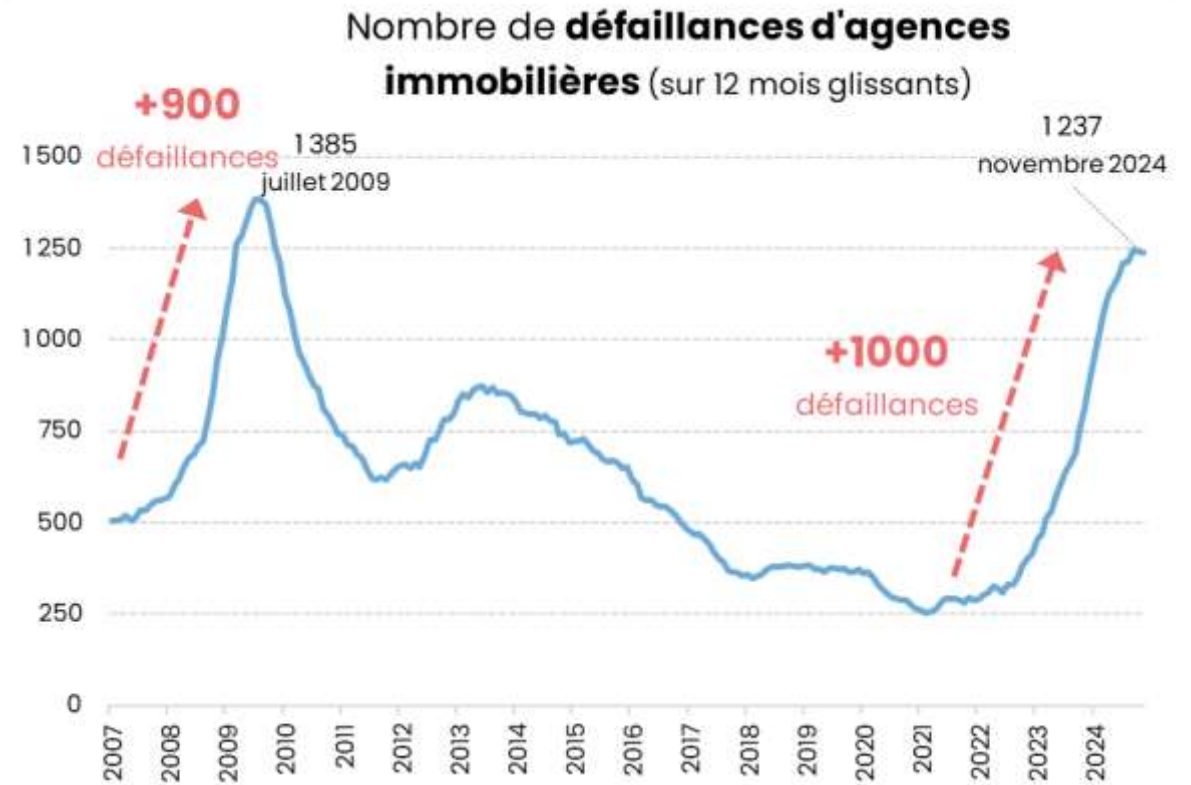
Source : Eurostat (plateformes Airbnb, Booking, Expedia et Tripadvisor)

# La profession - Défaillances d'agences : bientôt le bout du tunnel ?

1 237 défaillances d'agences immobilières sur 12 mois à fin novembre 2024.

Un niveau proche du pic de 2009 (1 385 défaillances en juillet 2009). L'augmentation des défaillances a été plus forte qu'à l'époque (+980 contre +880).

Nombre d'agences : 23 600 en 2008 vs 25 000 en 2023



Source : Altarès

# Détail des groupes de la typologie des villes

En complément des graphiques de prix par typologie de ville



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 Baule-Escoublac, 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%			

# À propos des indices de prix FNAIM...

---

- ▶ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté.
- ▶ 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.

FNAIM

# LA VIE EN JAUNE

Campagne de *notoriété*  
à destination de *tous les Français*



Pour *valoriser* les professionnels  
de l'immobilier FNAIM en  
*transaction, location, gestion, syndic*



1 *web série* en 4 *épisodes*

Au cœur d'une *résidence* et ses habitants  
*accompagnés par la FNAIM*



Agir  
pour le  
logement



# Les chiffres clés de la profession



**31 000**

agences immobilières  
et administrateurs de biens en  
France ont au moins un salarié



**140 000**

emplois  
(salariés et agents  
commerciaux)



**68%**

de femmes  
dans la branche



**24,5  
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 6,5  
milliards d'euros (soit 1/3 du  
chiffre d'affaires du secteur)  
et réalisé environ 300 000  
transactions de logements en  
2022.



FNAIM

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* »

**Agir  
pour le  
logement**