



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

CONFÉRENCE DE PRESSE FNAIM

9 juillet 2015

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2015

[@JFBuet](#)

[@FNAIM](#)

fnaim.fr



VOLUME DES VENTES DANS L'EXISTANT

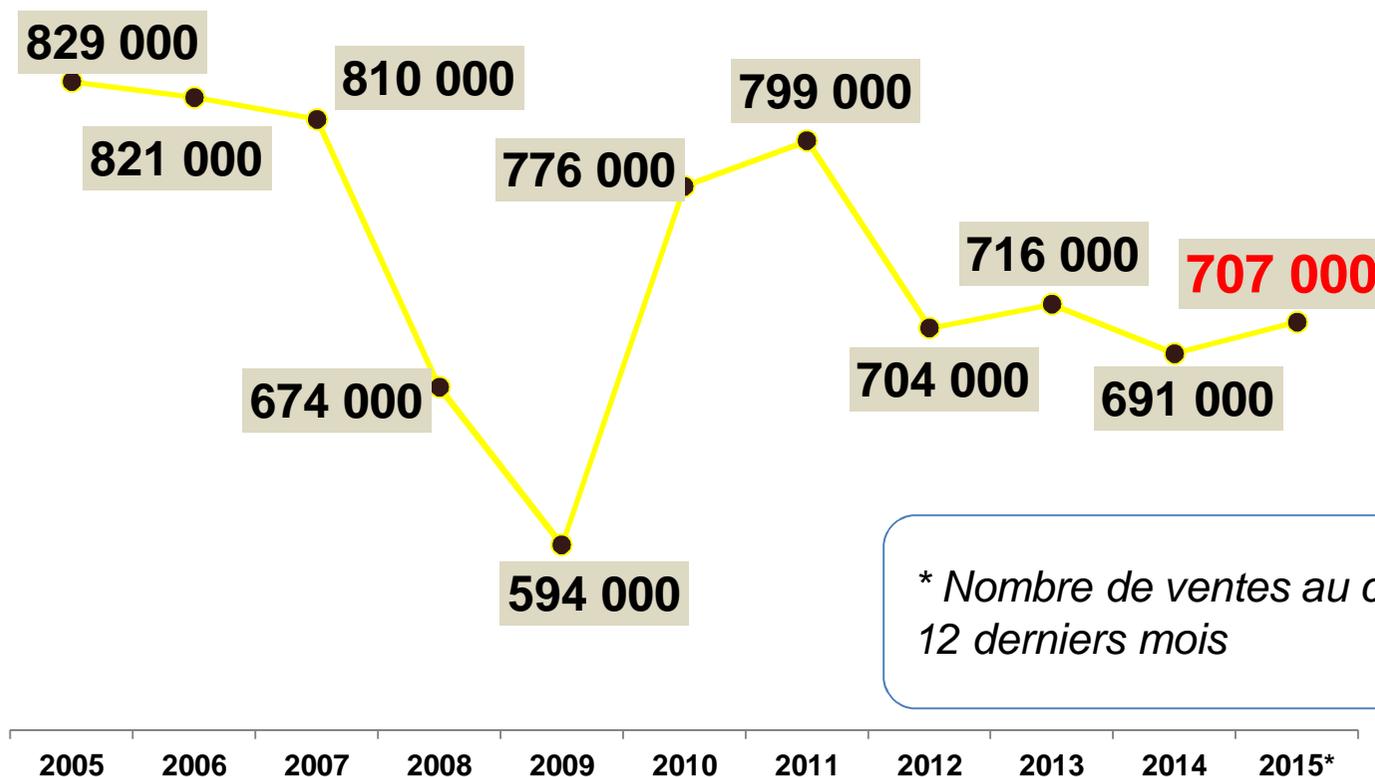
LÉGÈRE REPRISE DES VENTES DANS L'EXISTANT

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (2005-2014), estimation FNAIM Juin 2015

🎯 707 000 VENTES ESTIMÉES DU 01/07/2014 AU 30/06/2015

🎯 + 2,3 % PAR RAPPORT À L'ANNÉE 2014

🎯 - 13 % PAR RAPPORT À LA MOYENNE OBSERVÉE ENTRE 2000 ET 2007



UNE PROGRESSION DES VENTES ENCORE FRAGILE

Source : FNAIM . Juin 2015

| | 01-07-2014 AU 30-06-2015 | ÉVOLUTION SUR 6 MOIS 1 ^{er} semestre 2015* | ÉVOLUTION SUR 1 AN Juin 2015/Juin 2014* | ÉVOLUTION SUR 10 ANS 2015/2005* |
|---------------|--------------------------------|---|---|---|
| FRANCE | 707 000 | 2,3 % | - 3,4 % | - 14,7 % |
| ILE-DE-FRANCE | 130 000 | 1,1 % | - 4,5 % | - 28,6 % |
| PROVINCE | 577 000 | 2,6 % | - 3,2 % | - 10,8 % |

* Sur 12 mois glissants



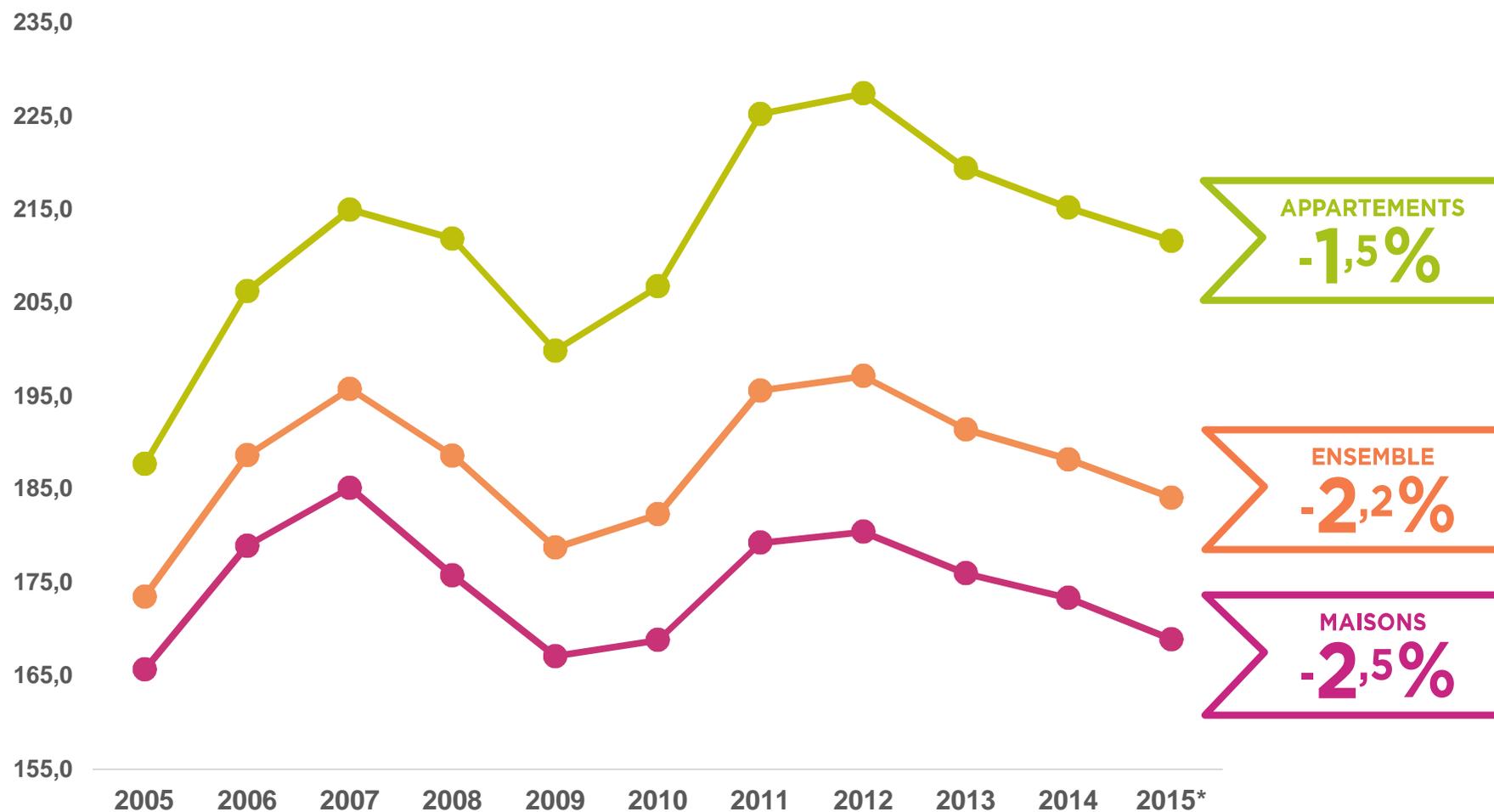
TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

TOUJOURS UNE BAISSÉ SUR UN AN

-2,2 %

Source : FNAIM – Juin 2015

INDICE DES PRIX FNAIM (BASE 100 EN 2000)

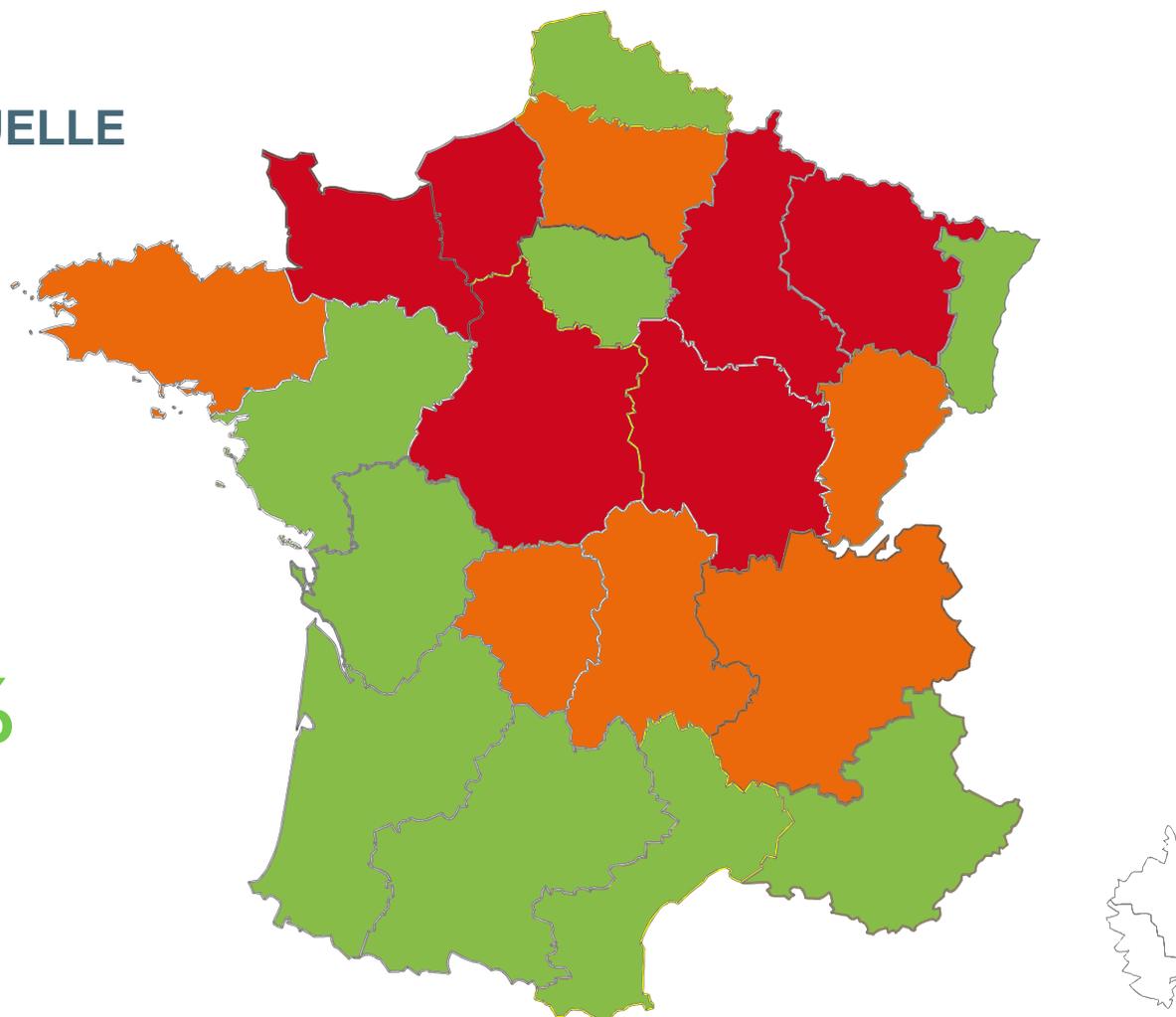


* 30 juin 2015/30 juin 2014

LES PRIX EN RÉGION

Sources : FNAIM – Juin 2015

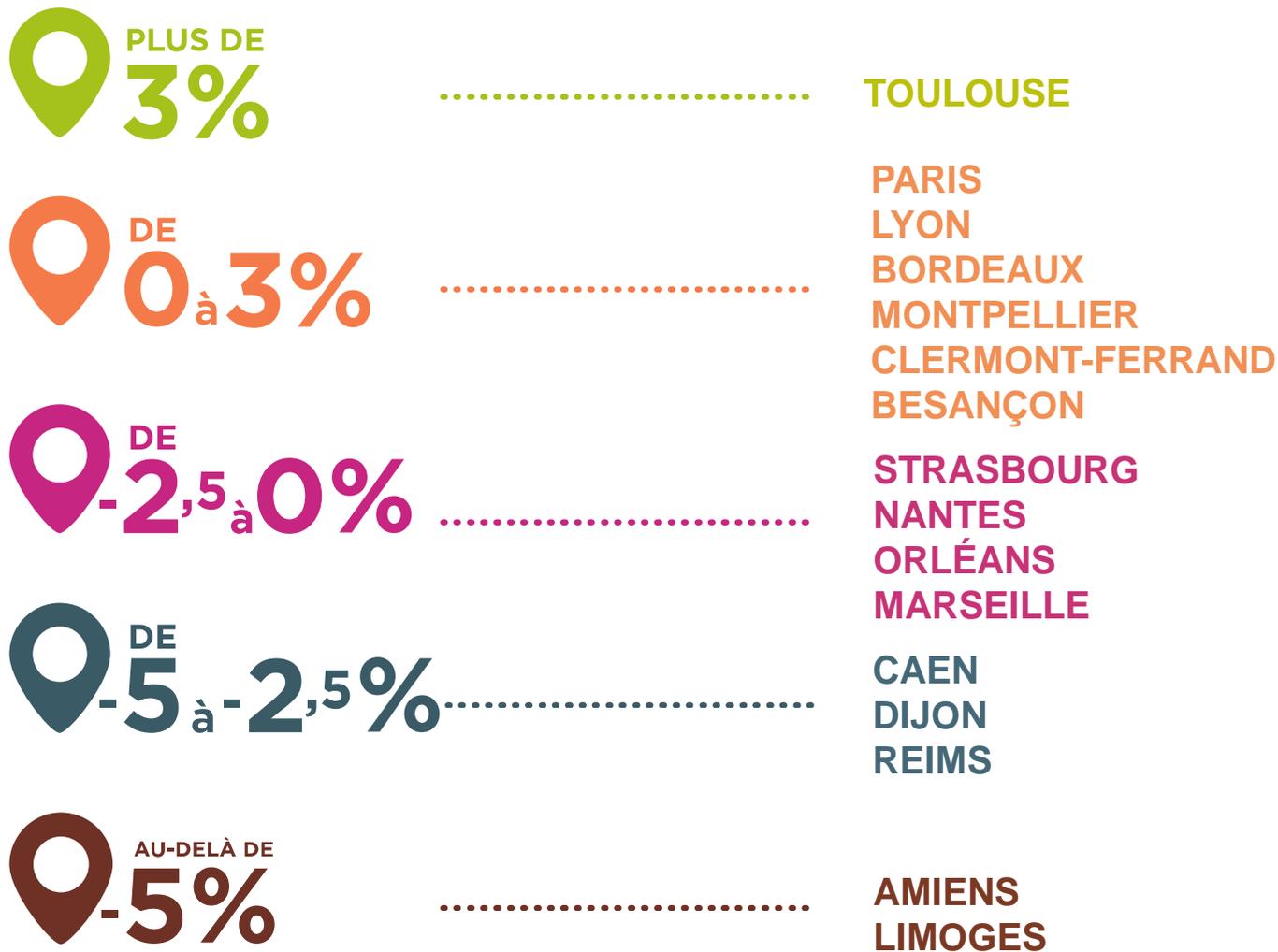
ÉVOLUTION ANNUELLE



* 30 juin 2015/30 juin 2014

FOCUS DES VILLES SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Source : FNAIM – Juin 2015



RETOUR À UNE STABILITÉ + 0,4 %

Source : FNAIM - Juin 2015

ÉVOLUTION ENTRE 2T 2015 / 1T 2015



FRANCE

+0,4 %

APPARTEMENTS + 0,5 %

MAISONS + 0,4 %



PROVINCE

+ 0,5 %

APPARTEMENTS + 0,6 %

MAISONS + 0,4 %



ILE-DE-FRANCE

+ 0,3 %

APPARTEMENTS + 0,3 %

MAISONS + 0,4 %



TENDANCE DES LOYERS DANS L'EXISTANT

INQUIÉTUDES SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Source : FNAIM . Juin 2015

AUVERGNE « Après *une forte baisse de l'ordre -10 % à -15 %* en 2014, les prix tendent vers la stabilisation .. »

CENTRE « .. l'on note *beaucoup de vacance* dans les immeubles qui ne présentent pas un minimum de qualités... »

ISÈRE « .. On note une hausse des volumes sans conséquence sur les *prix des loyers qui restent, eux aussi, orientés à la baisse, et ce, depuis plusieurs années maintenant* »

PACA « .. Les *prix des loyers, tous types de biens confondus, ont quant à eux baissé depuis 2 ans entre 5 % et 10 %, même en zones tendues* »

NORD « Si la *tendance est à une baisse généralisée des loyers*, on estime à 10 % du parc locatif le nombre de logements vacants »

ILE-DE-FRANCE « .. le contexte n'est plus celui de la pénurie de l'offre. Le marché s'est autorégulé avec des loyers à la baisse. En ce qui concerne l'encadrement des loyers, qui entrera en vigueur à Paris le 1^{er} août prochain, *nous constaterons dans un an que le niveau des loyers sera identique à celui d'aujourd'hui.* »

PAYS DE LA LOIRE « .. L'immobilier neuf abonde une offre locative déjà large et « grignote » des parts de marché sur l'existant. Les *loyers pratiqués sont entrés dans une phase de stabilisation* »

ALSACE « .. Si les logements ne se louent pas plus rapidement qu'avant, la demande reste importante. Les *prix du marché de la location sont stables, voire en légère baisse* quand le logement nécessite quelques travaux de rafraîchissement... »

AQUITAINE « .. L' *augmentation de biens disponibles à la location a entraîné une baisse des loyers* (-10 % sur les 5 dernières années), un turnover important et un *allongement de la vacance locative...* »

NORMANDIE « .. « *De manière générale, sur toute la région, les locations ne trouvent pas preneurs même rénovées.* On compte trop d'offres alors que le développement économique reste faible, générant un stock important de logements vides... »



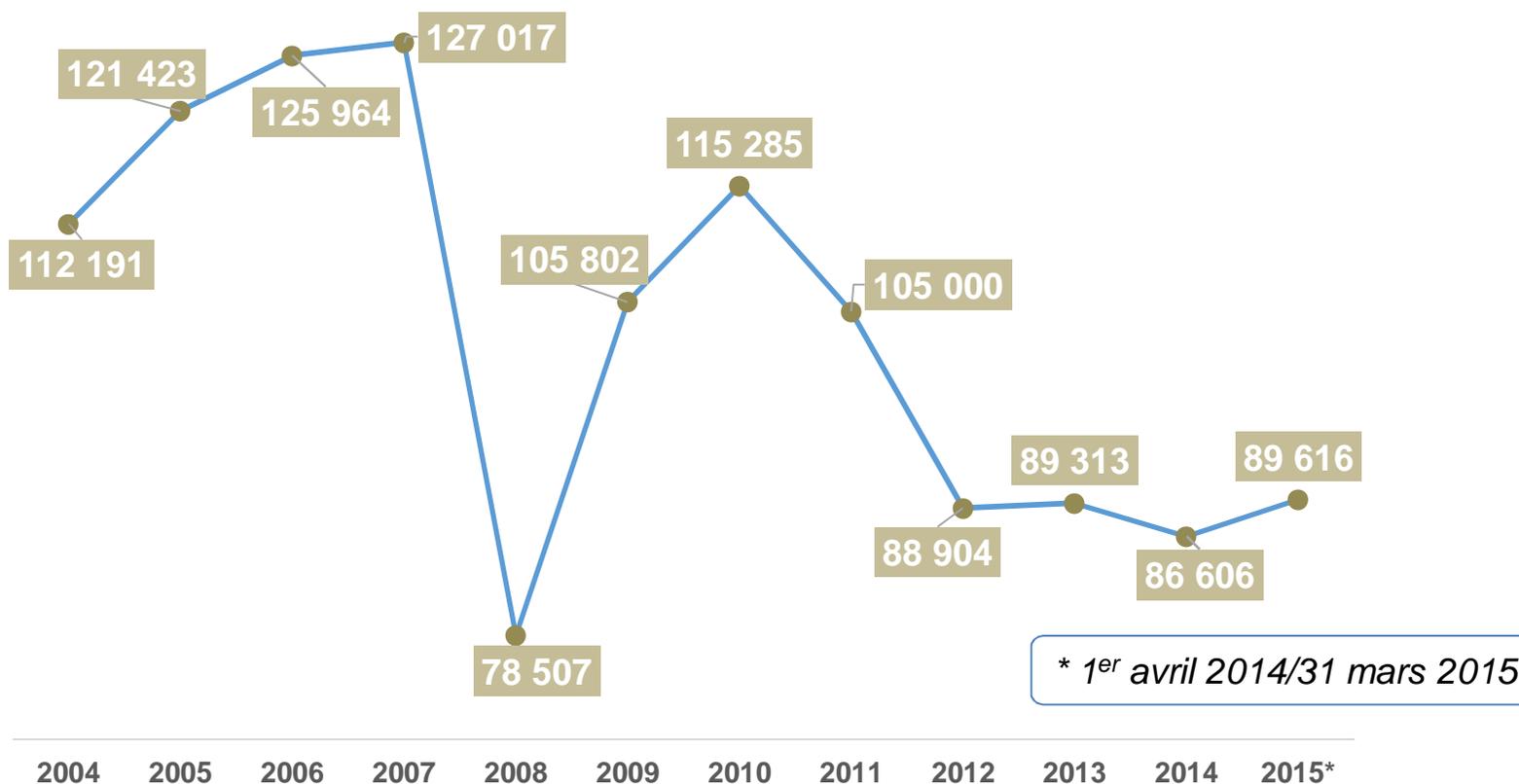
MARCHE RÉSIDENTIEL DU NEUF



LÉGÈRE REPRISE DES RÉSERVATIONS À LA VENTE

Sources : SOeS, ECLN

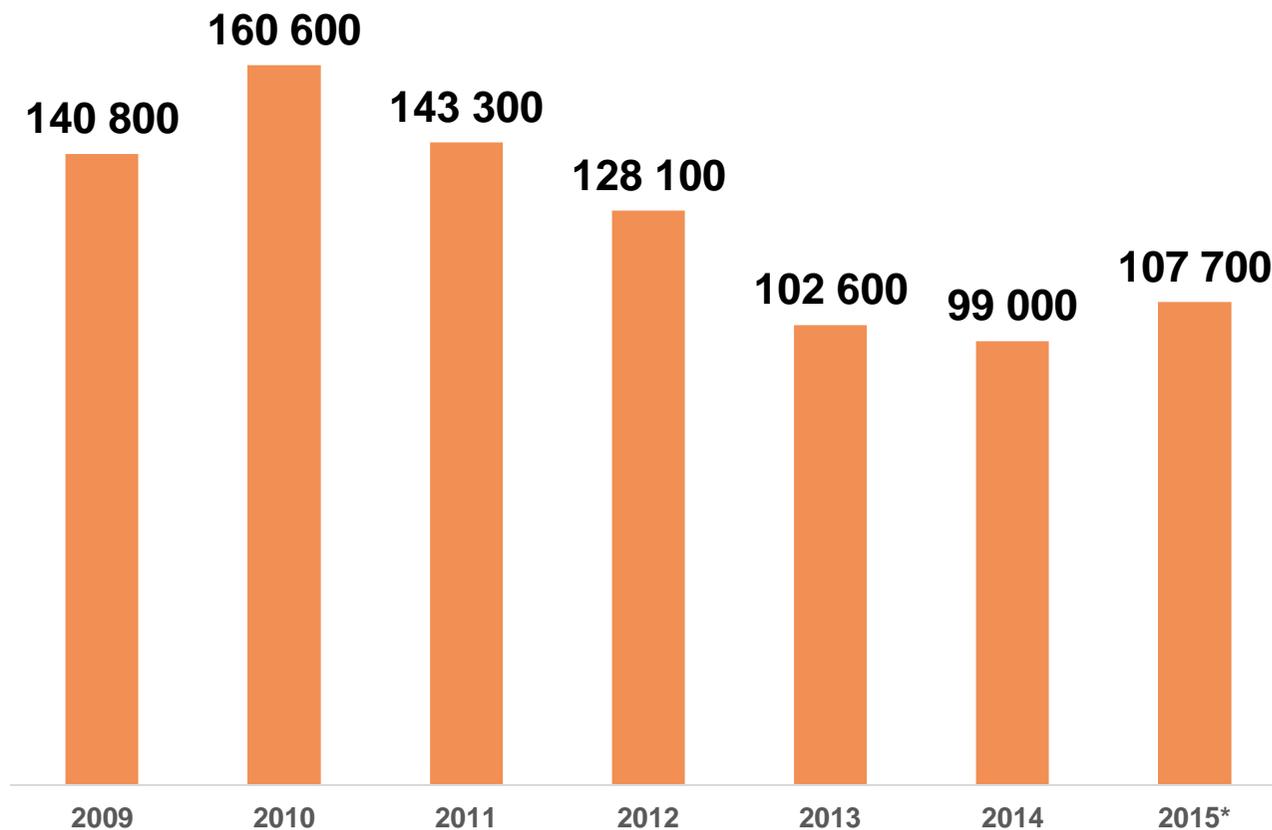
- 🎯 89 616 RÉSERVATIONS ANNUELLES À FIN MARS 2015
- 🎯 + 3,5 % PAR RAPPORT À FIN DÉCEMBRE 2014
- 🎯 - 14 % PAR RAPPORT À LA MOYENNE OBSERVÉE ENTRE 2000 ET 2007



MAISONS INDIVIDUELLES EN SECTEUR DIFFUS

Source : Markémétron (Union des Maisons Françaises)

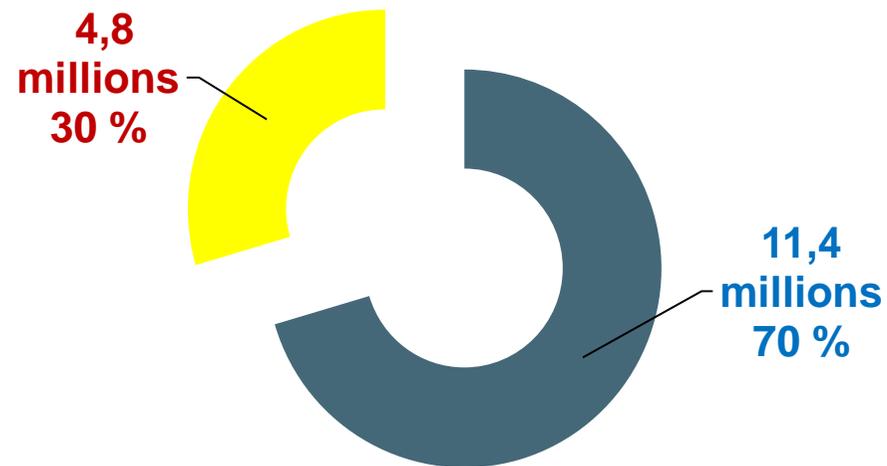
- 🎯 107 700 RÉSERVATIONS ANNUELLES À FIN MAI 2015
- 🎯 + 8,8 % PAR RAPPORT À DÉCEMBRE 2014
- 🎯 MAIS RESTE STABLE PAR RAPPORT À MAI 2014



MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE

Source : Insee, janvier 2014

- 📍 33,8 MILLIONS DE LOGEMENTS
- 📍 27 MILLIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES
- 📍 16,2 MILLIONS DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE
- 📍 DONT 4,8 MILLIONS (30 %) AVEC UNE CHARGE DE REMBOURSEMENT



■ Non accédants ■ Accédants



CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

Philippe TABORET **EDGA CAFPI**
Président de IAPIC

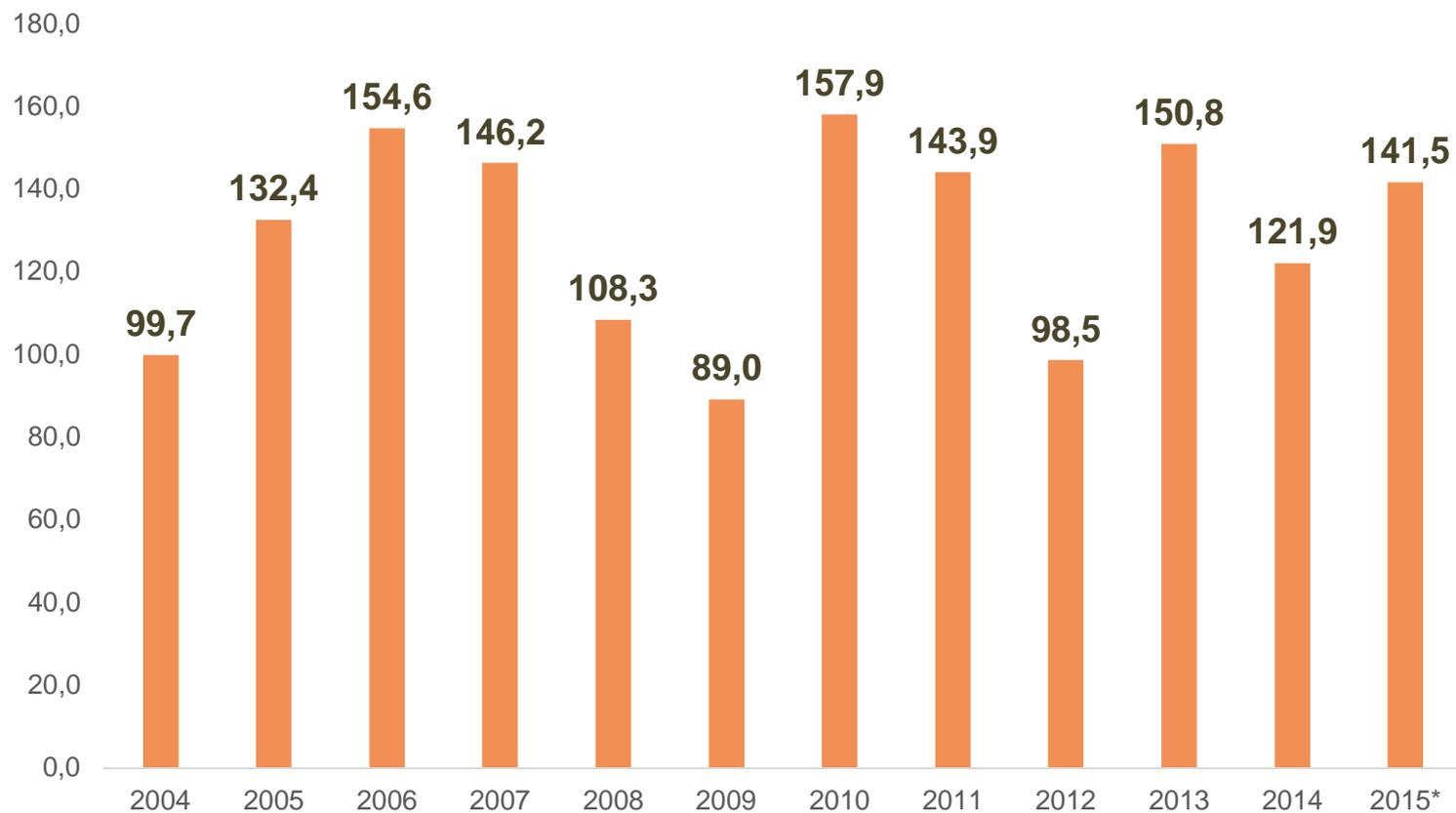
PRODUCTION DES CRÉDITS

Source : Banque de France, données actualisées en avril 2015

 **142 MILLIARDS SUR UN AN À FIN AVRIL 2015**

 **+ 16 % PAR RAPPORT À DÉCEMBRE 2014**

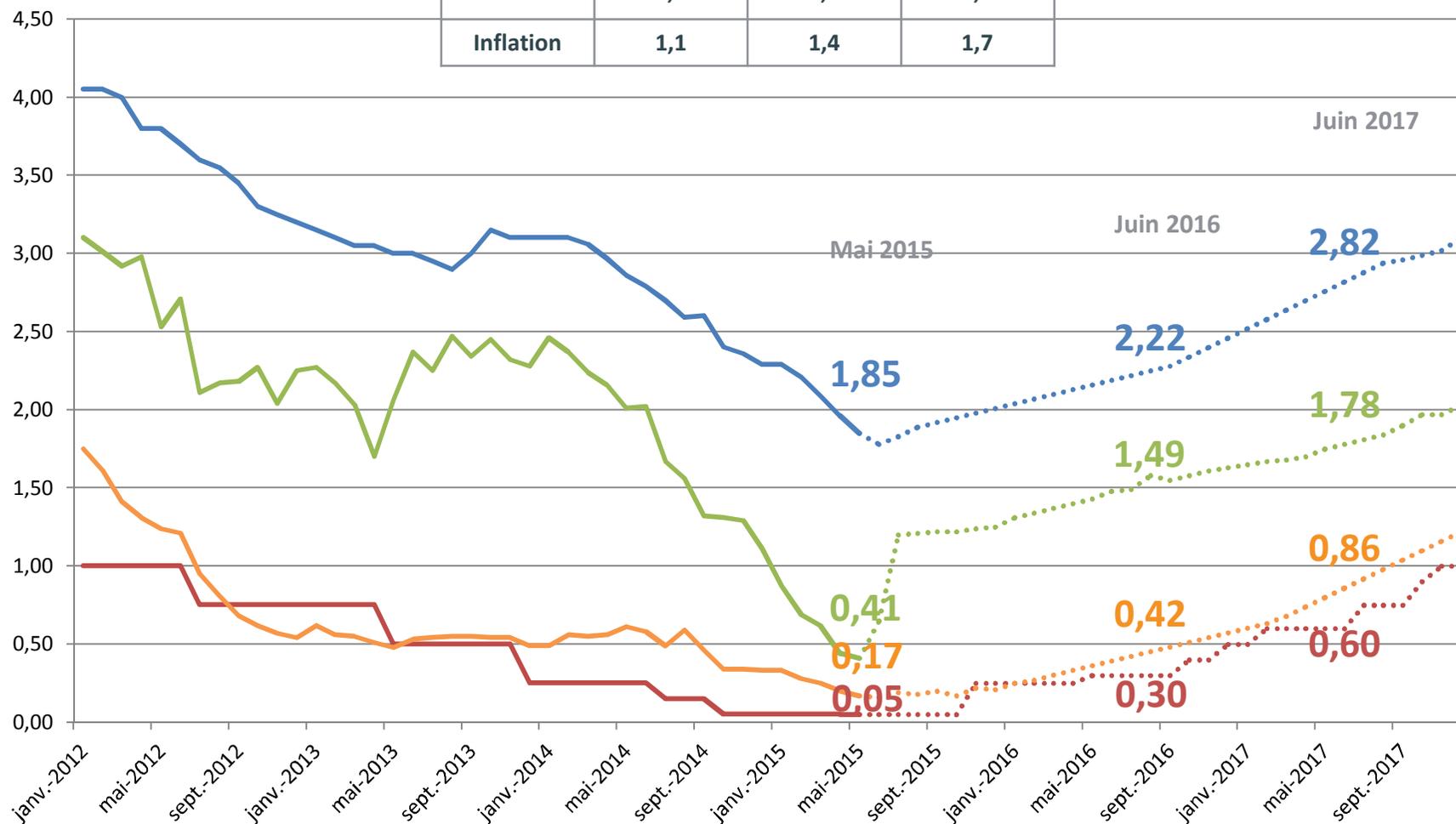
 **- 4,5 % PAR RAPPORT À AVRIL 2014**



ÉVOLUTION DES TAUX ET PERSPECTIVES À L'HORIZON 2017

Records avril - mai 2015

| Prévisions | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------|------|------|------|
| Croissance | 1,5 | 1,9 | 2,1 |
| Inflation | 1,1 | 1,4 | 1,7 |



Source : interne CAFPI

— Moyenne Tx Bq 20 ans — Taux BCE — OAT 10 ans — Euribor 1 an



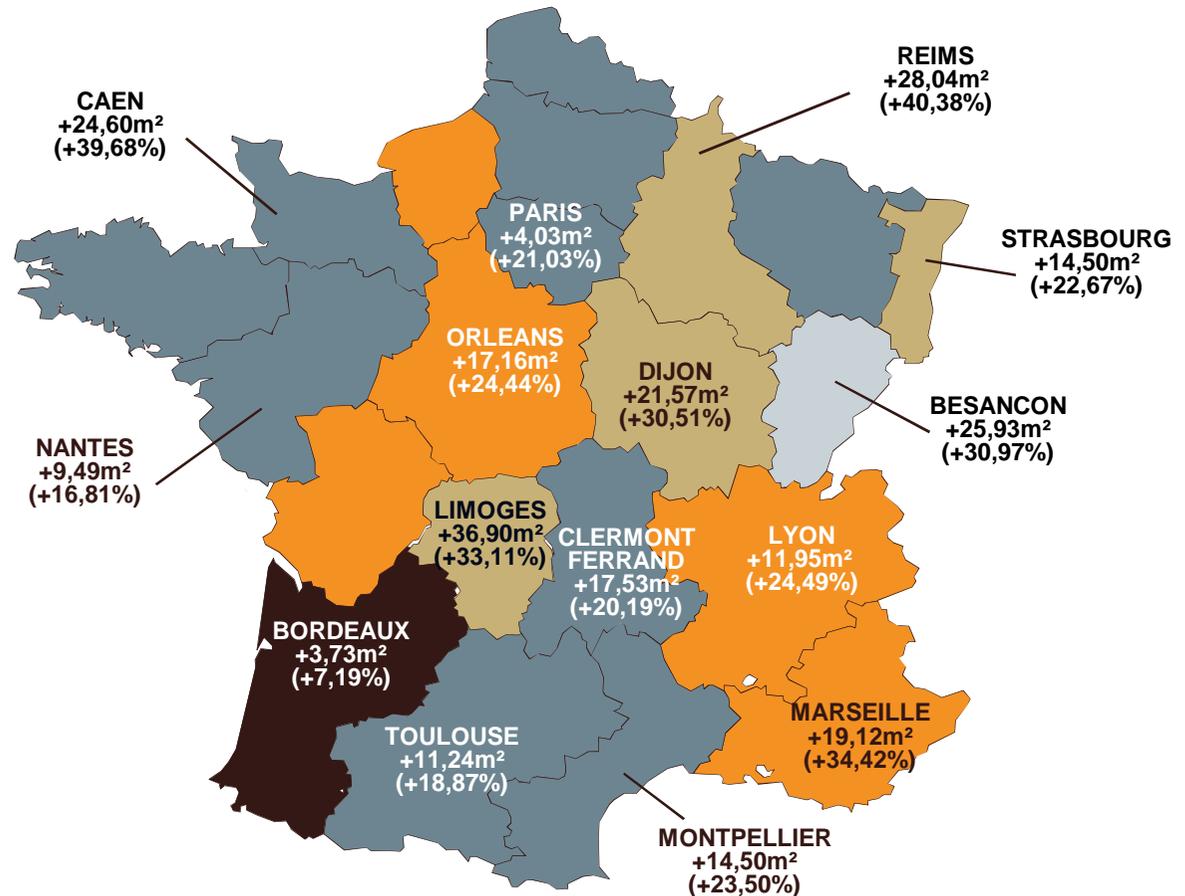
LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT ENTRE JUILLET 2011 ET JUILLET 2015

| | JUILLET 2011 | JUILLET 2014 | JUILLET 2015 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Taux (hors assurance) | 4,05% | 2,70% | 1,91% |
| Prêt long terme sur 20 ans | 164 307 € | 185 288 € | 199 349 € |
| Échéance hors assurance | 1 000€ | | |
| Évolution du montant total emprunté | - | + 12,77 % | + 7,59 % |
| Coût total du prêt long terme | 75 694 € | 54 712 € | 40 651€ |

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

JUSQU'À 36M²
DE POUVOIR
D'ACHAT
IMMOBILIER EN
PLUS ENTRE
2011 ET 2015

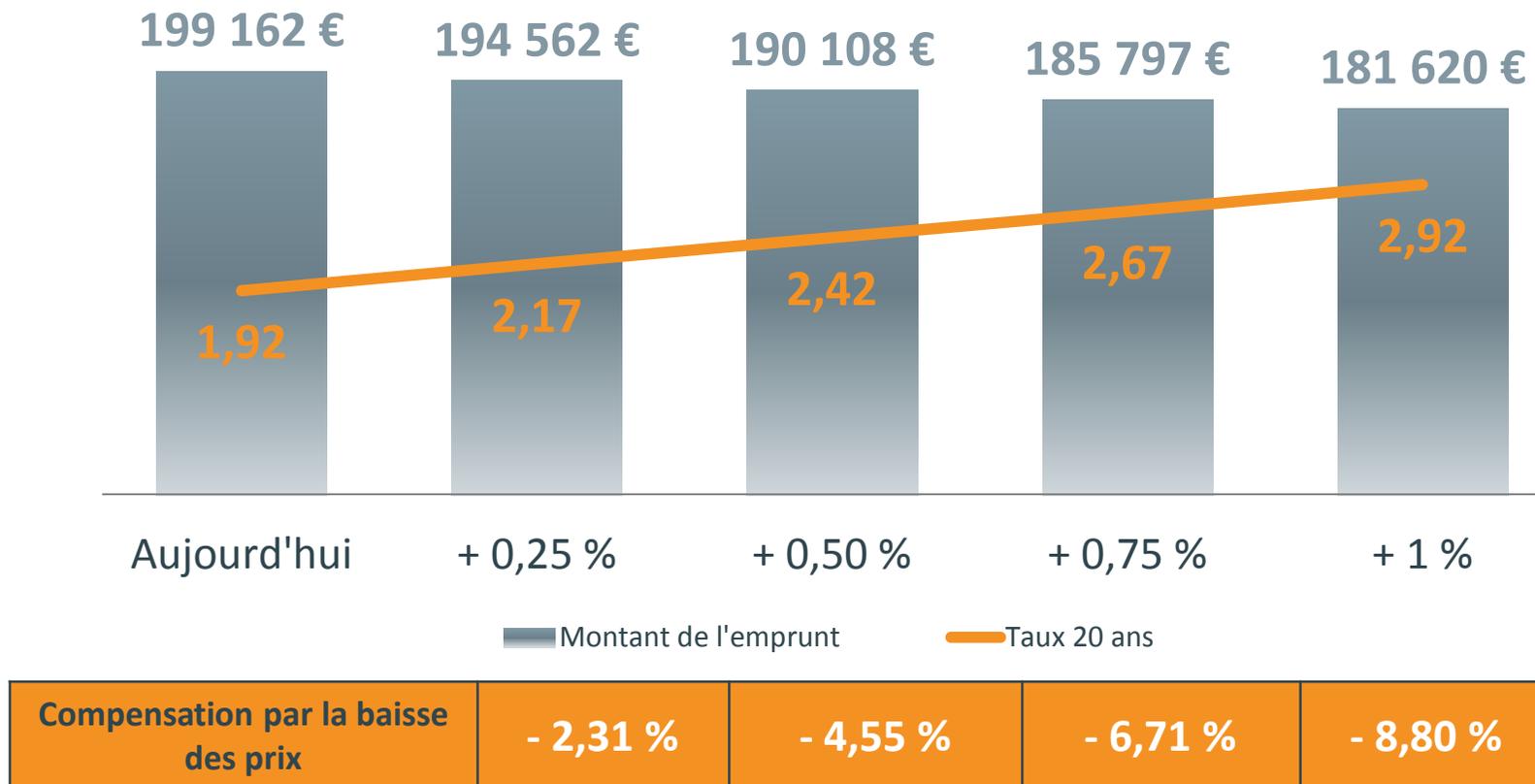


DURÉE DE L'EMPRUNT
20 ANS
MENSUALITÉ : 1 000 €

PROJECTION SUR LA HAUSSE DES TAUX

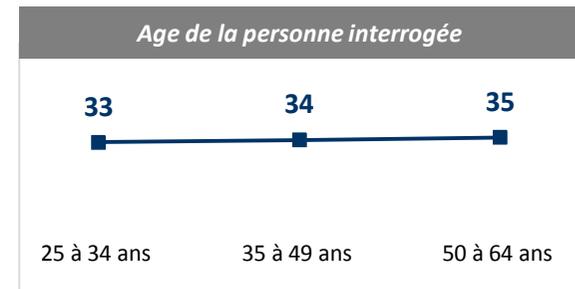
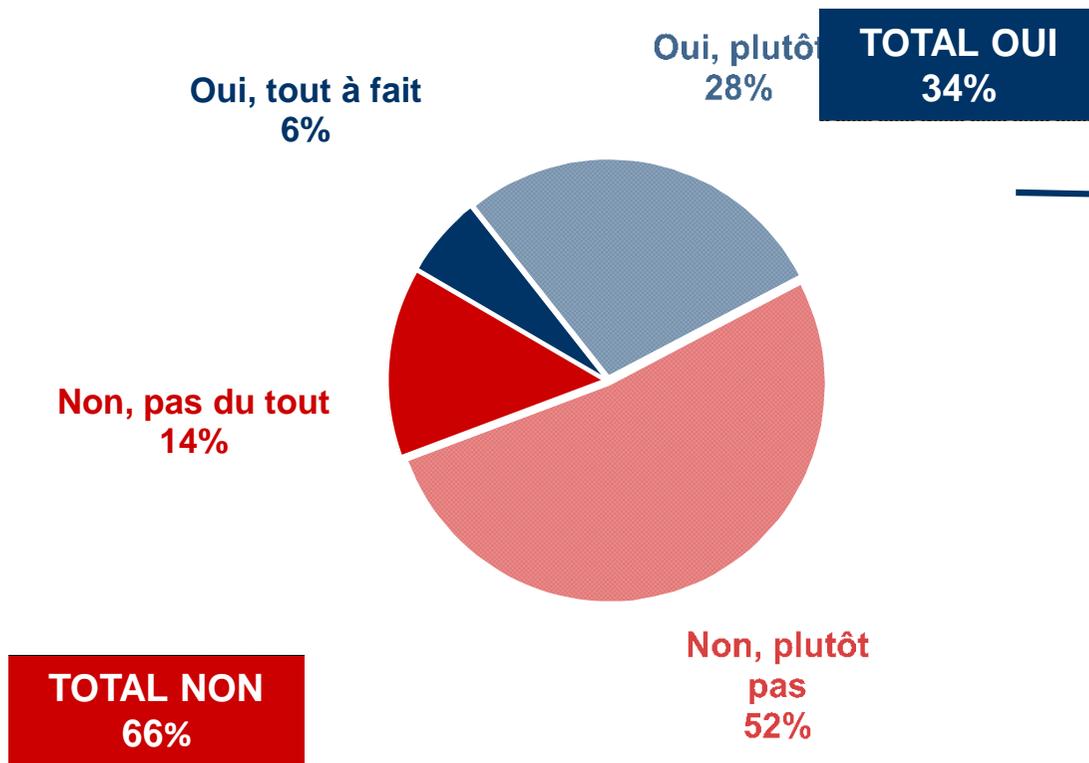
QUELLES CONSÉQUENCES SUR LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER ?

(POUR UNE MENSUALITÉ DE 1 000 " PAR MOIS)



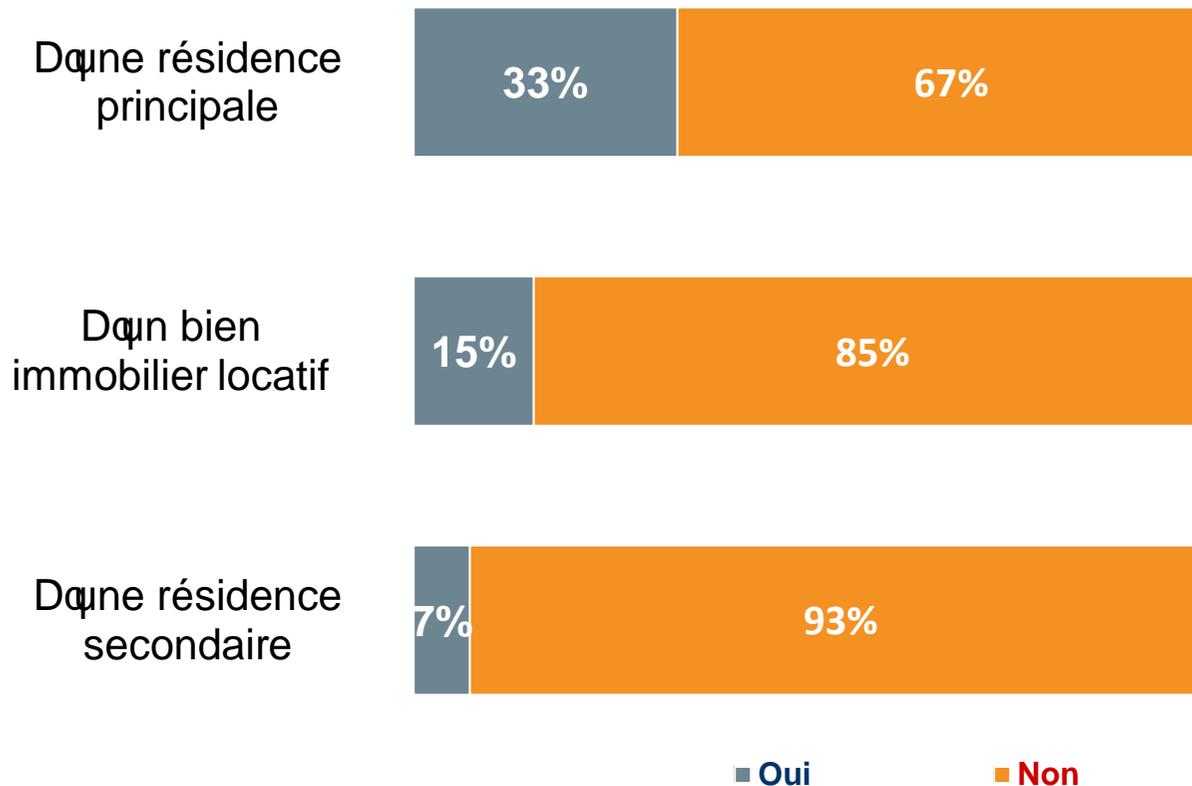
LA FACILITÉ PERÇUE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

SELON VOUS EST-IL AUJOURD'HUI FACILE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?



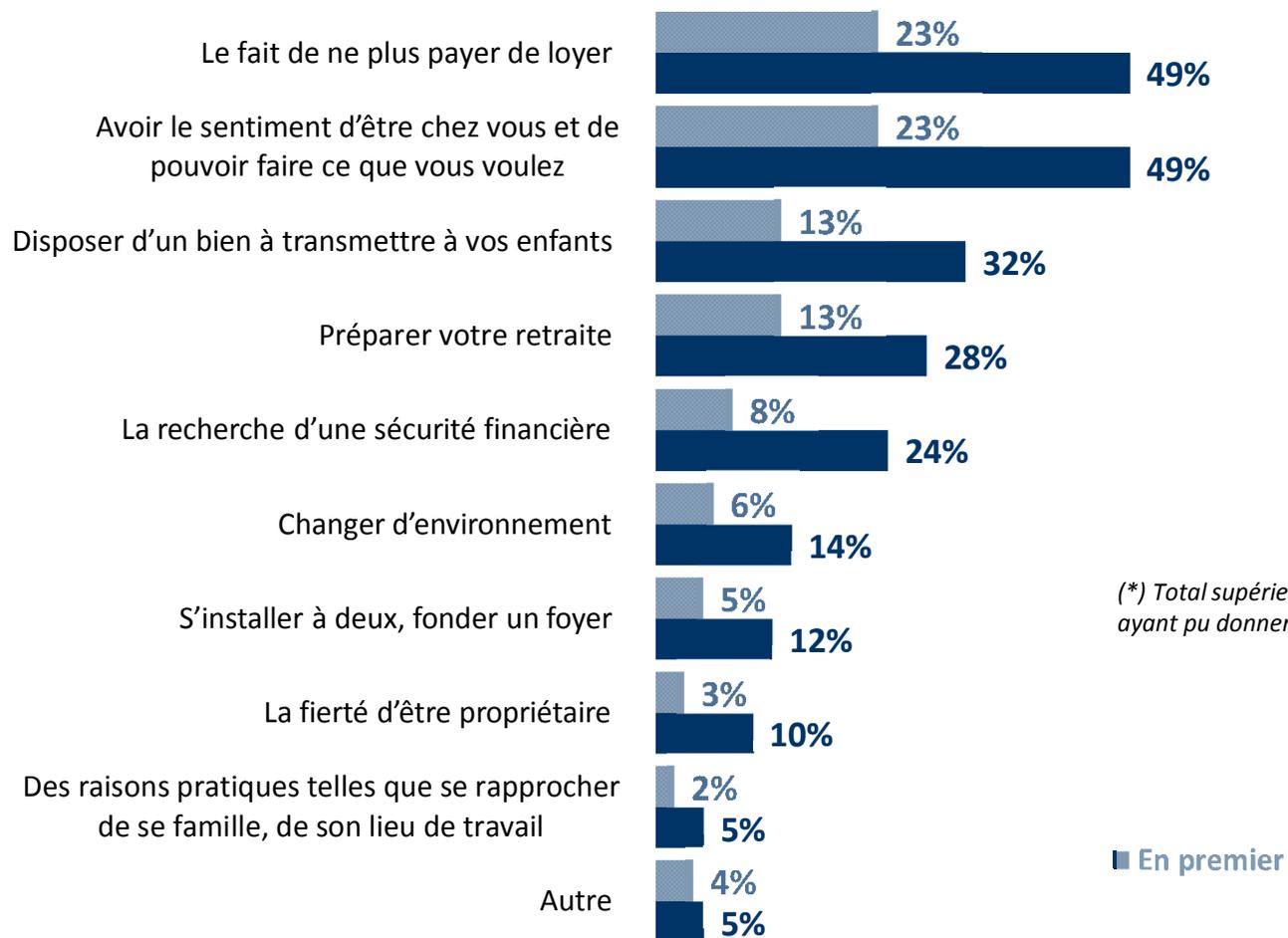
INTENTION DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER DANS LES 5 PROCHAINES ANNÉES

AVEZ-VOUS L'INTENTION AU COURS DES 5 PROCHAINES ANNÉES DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?



LES MOTIVATIONS À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

PLUS GLOBALEMENT, QUELLES [SONT / SERAIENT] VOS MOTIVATIONS PRINCIPALES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE ? (*)

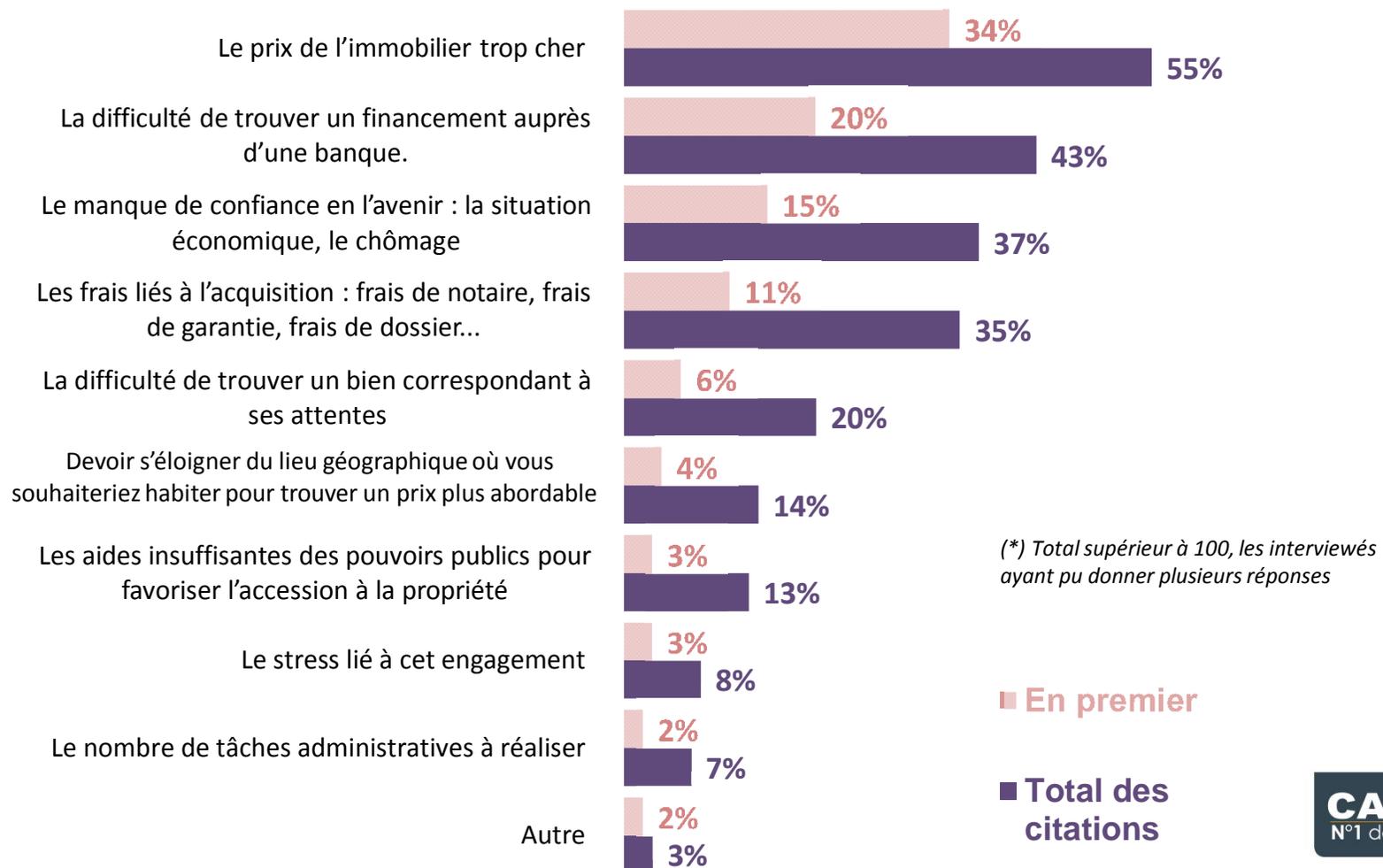


(*) Total supérieur à 100, les interviewés ayant pu donner plusieurs réponses

■ En premier

LES PRINCIPAUX FREINS PERÇUS À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

EN DEHORS DES ASPECTS FINANCIERS, QUELS SONT SELON VOUS LES TROIS PRINCIPAUX FREINS QUI EMPÊCHENT DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE ? (*)



ÉVOLUTION DU PROFIL PRIMO ACCÉDANT CAFPI



| | 2007 | | 2010 | | 2014 |
|--------------|---|---|---|---|---|
| ÂGE MOYEN | 32 ANS | → | 33 ANS | → | 34 ANS |
| REVENU MOYEN | 35 159 Ö | → | 38 247 Ö | → | 41 901 Ö |
| APPORT MOYEN | 30 501 Ö | → | 32 736 Ö | → | 40 510 Ö |
| PRÊT MOYEN | 150 270 Ö sur 273 mois pour 85 m ² | → | 153 353 Ö sur 250 mois pour 75 m ² | → | 168 400 Ö sur 234 mois pour 69 m ² |

Source : interne CAFPI



AGIR POUR LE LOGEMENT



CHIFFRES CLÉS DES PRIMO-ACCÉDANTS CAFPI



2007

2010

2014

53%



56%



60%

47%



44%



40%

8571

16 607 Ösur
170 mois



9712

21 099 Ösur
171 mois



1987

41 159 Ösur
239 mois

761

113 268 Ösur
291 mois



1038

105 138 Ösur
291 mois



2124

109 489 Ösur
270 mois

Source : interne CAFPI

PART DES PRIMO SUR L'ENSEMBLE DES TRANSACTIONS



2007

2010

2014

2005 : PTZ DANS L'ANCIEN

2011 : PTZ +, NEUF ET ANCIEN

2014 : FIN PTZ DANS L'ANCIEN

National

47 %



55 %



35 %

Taux prêt immobilier sur 20 ans

4,50 %

3,50 %

2,75 %

CAFPI

45,75 %



49,63 %



39,38%

BILAN

La part des primo-accédants sur l'ensemble des transactions en chute en 2010 et 2014 passant de **55 %** à **35 %**

Décroissance spectaculaire : une moyenne de **56 500** PTZ entre 2011 et 2014 alors que sur la période de 2005 à 2011, la moyenne était de **249 300**

Différentiel de **192 800** opérations

La catégorie de emprunteurs la plus modeste (employés, ouvriers, etc.) est en régression : **- 4 %** entre 2010 et 2014

La part des locataires HLM accédant à la propriété est passée de **7 à 4 %**



ANNEXES

BILAN 1^{ER} SEMESTRE 2015

JUIN 2015

CRÉDITS

- **40 500 Montages** + 60 %
- **6 Mds Öde prêts acceptés** +39,50 %

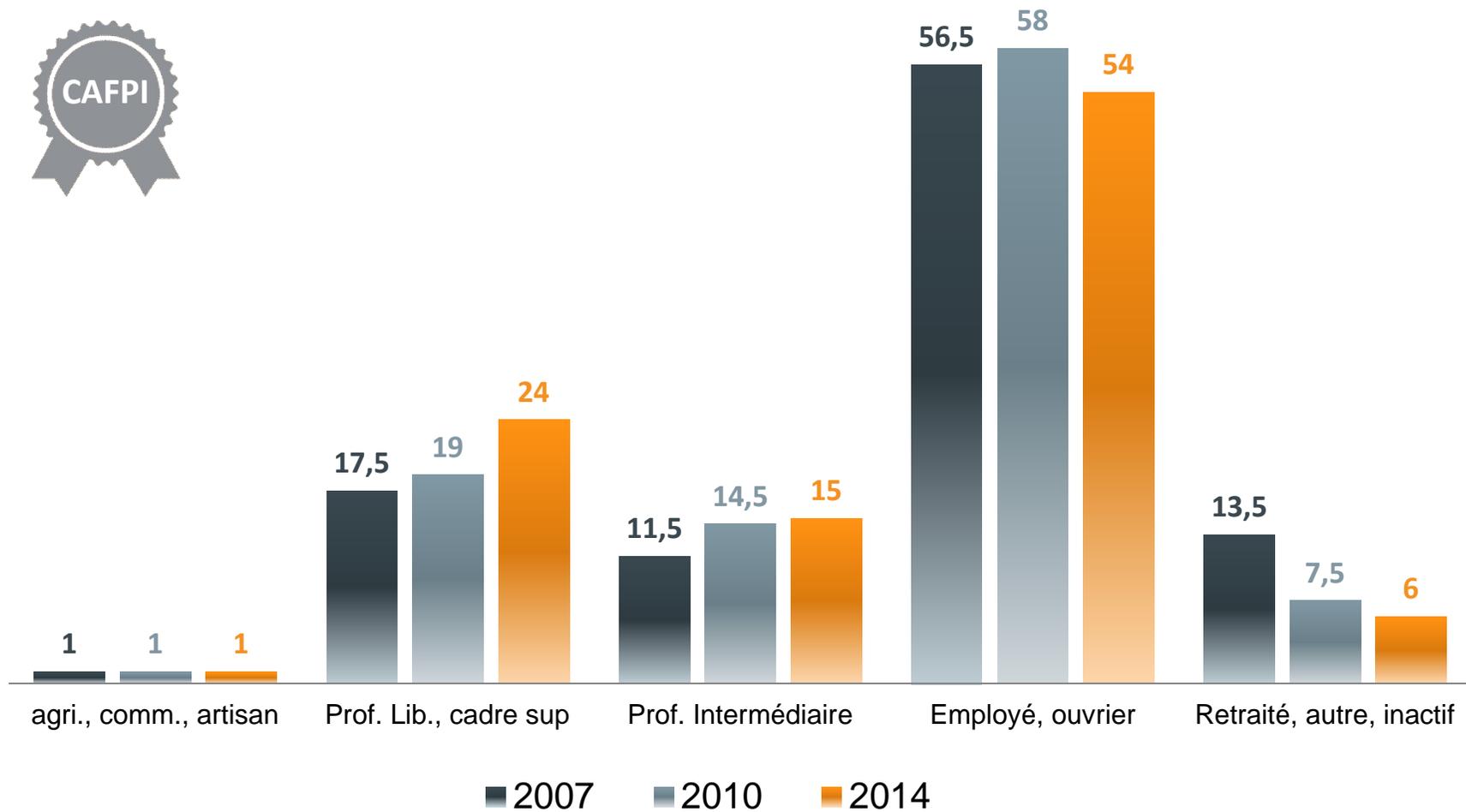
+ de 3,115 Mds Öde prêts décaissés + 11%

ASSURANCES

- **20 000 nouvelles souscriptions**

Moyenne
du secteur
+ 30 %

SITUATION PROFESSIONNELLE DES PRIMO-ACCÉDANTS CAFPI





| AGIR POUR LE LOGEMENT |



COPROPRIÉTÉ 50 ANS DE PROFESSIONNALISME

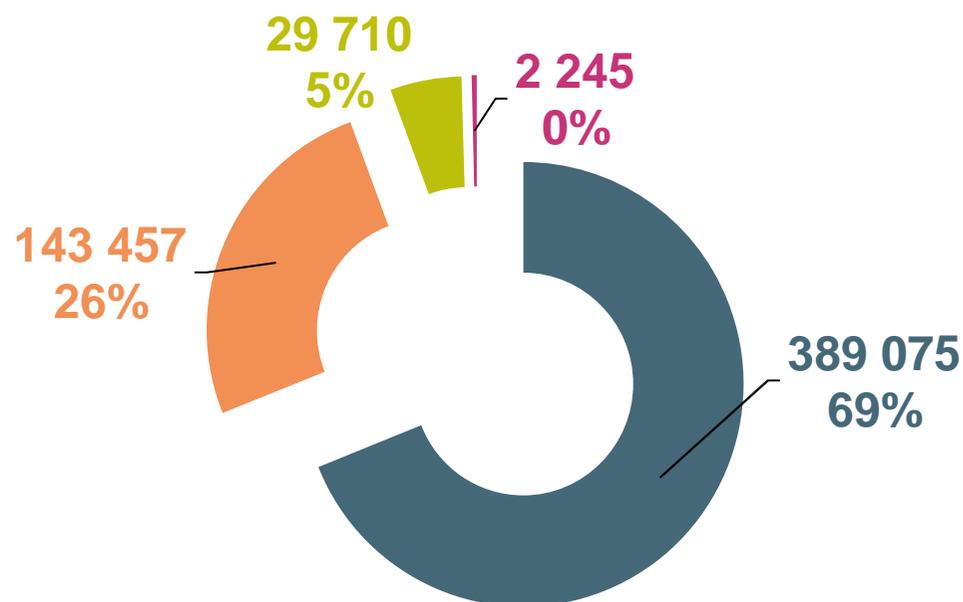
Loi du 10 juillet 1965

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Source : enquête de logement 2006

**8,4 MILLIONS DE LOGEMENTS
EN COPROPRIÉTÉ**
SOIT 27 % DU PARC DE
LOGEMENTS (CONTRE
ENVIRON 800 000 LOGEMENTS
EN COPROPRIÉTÉ EN 1965)

564 687 COPROPRIÉTÉS
DONT PLUS DE DEUX TIERS
SONT DES PETITES
COPROPRIÉTÉS COMPTANT
DE 2 À 10 LOGEMENTS

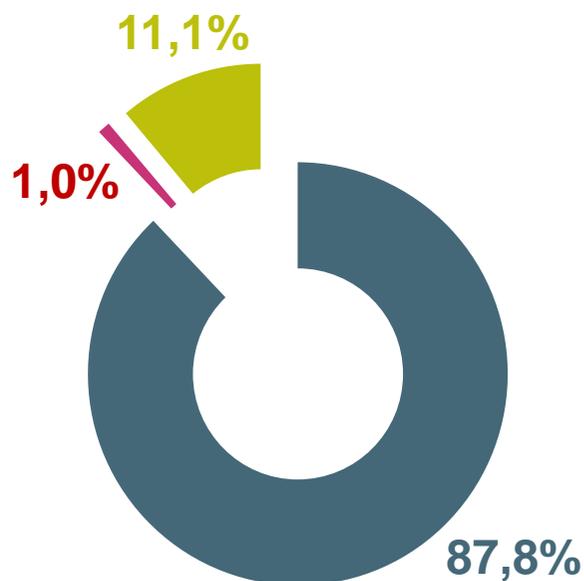


■ De 2 à 10 logements ■ De 11 à 50 logements
■ De 51 à 199 logements ■ Plus de 200 logements

LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

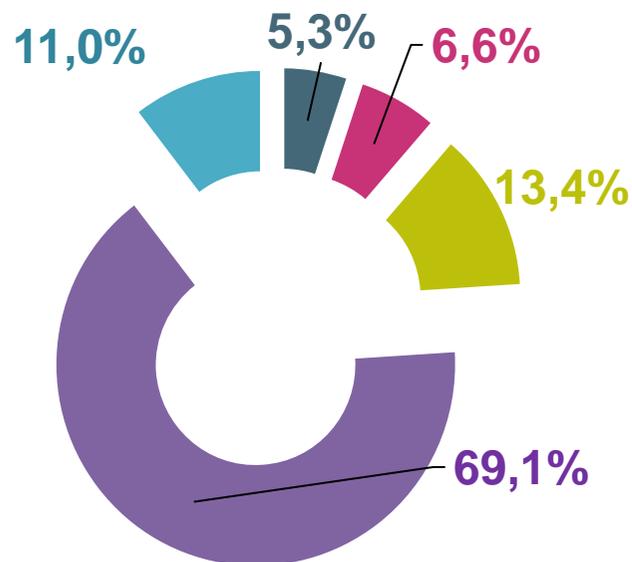
Source : enquête de logement 2006

ORGANISME ASSURANT LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ



- un syndic professionnel
- une autre personne rémunérée
- un bénévole

OPINION SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ



- fonctionne très mal
- défaut de travaux d'entretien
- défaut de travaux d'amélioration
- fonctionnement satisfaisant
- problèmes de relations entre copropriétaires

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Source : estimation FNAIM

 **12 MILLIARDS D'€ PAR AN**

 **FONDS DE PRÉVOYANCE** (*estimation FNAIM*)

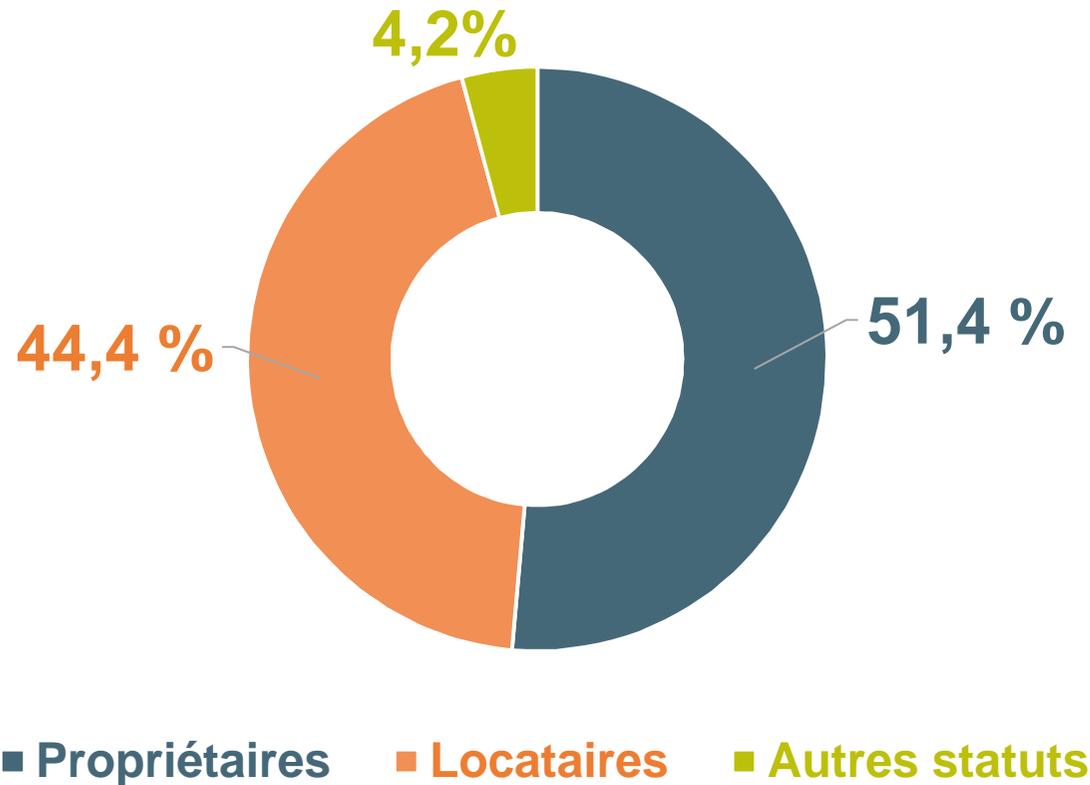
UN FLUX ANNUEL D'AU MOINS 500 M. €

UN ENCOURS QUI POURRAIT ATTEINDRE, À TERME, 5 MDS €

STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Source : enquête de logement 2006

 **44,4% DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ SONT LOUÉS CONTRE SEULEMENT 39,3 % DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS.**



LA FNAIM DANS LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

Source : FNAIM

4,3 MILLIONS DE LOTS GÉRÉS

Plus de la moitié des lots

60 % parmi ceux gérés par les professionnels

Source : FNAIM

 **LOI ALUR**

 **LOI MACRON**

CONTACTS

Document réalisé par la cellule économique de la FNAIM
Cellule.eco@fnaim.fr

Reproduction autorisée sous réserve de la mention
« Source : FNAIM »

Relations presse - Agence GALIVEL

galivel@galivel.com

Tél. 01 41 05 02 02



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

@JFBuet

@FNAIM

www.fnaim.fr