



AGIR POUR LE LOGEMENT



#confFNAIM  
@FNAIM

CONFÉRENCE DE PRESSE

# CONJONCTURE & POLITIQUE DU LOGEMENT

**Crise du logement devenue réalité :**

Qu'attendre de 2024 ?



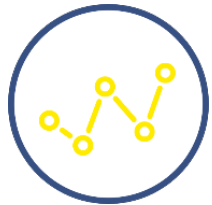
Loïc CANTIN  
[@presidentfnaim](https://www.instagram.com/presidentfnaim)

Mardi 16 janvier 2024

RETROUVEZ-NOUS SUR



## 1. Le marché du logement



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



## 2. Des mesures d'urgence à prendre par le ministre du logement



- A. Une crise annoncée devenue réalité en attente de réponses adaptées
- B. Permettre aux français de renouer avec la propriété
- C. Répondre à l'urgence climatique : lever les freins de la rénovation énergétique
- D. Restaurer la confiance du bailleur : parc locatif en danger
- E. La FNAIM : un syndicat innovant et force de proposition

1

# LE MARCHÉ DU LOGEMENT





# L'ACTIVITÉ



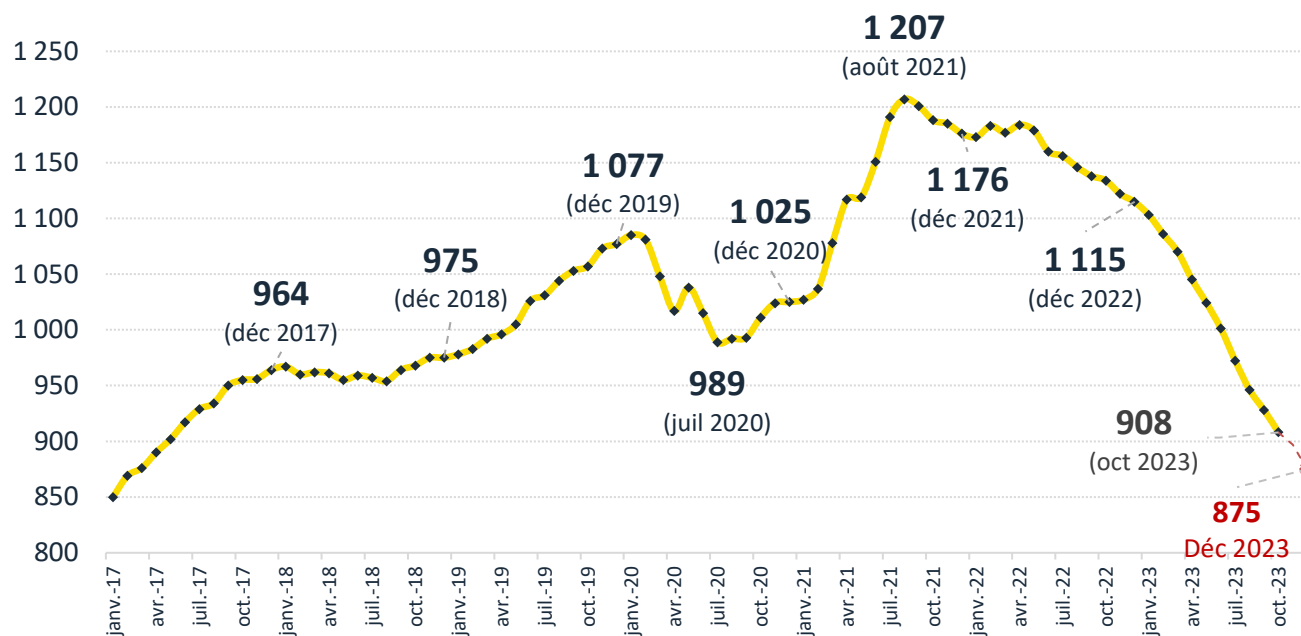
# LA PLUS FORTE BAISSÉ DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DEPUIS PLUS DE 50 ANS

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Les ventes sont en baisse de 20% à fin octobre sur 12 mois glissants, à 908 000 actes signés. En 2023, on estime que 875 000 ventes ont été conclues, soit un retour 7 ans en arrière et 240 000 ventes de moins qu'en 2022.

## Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)

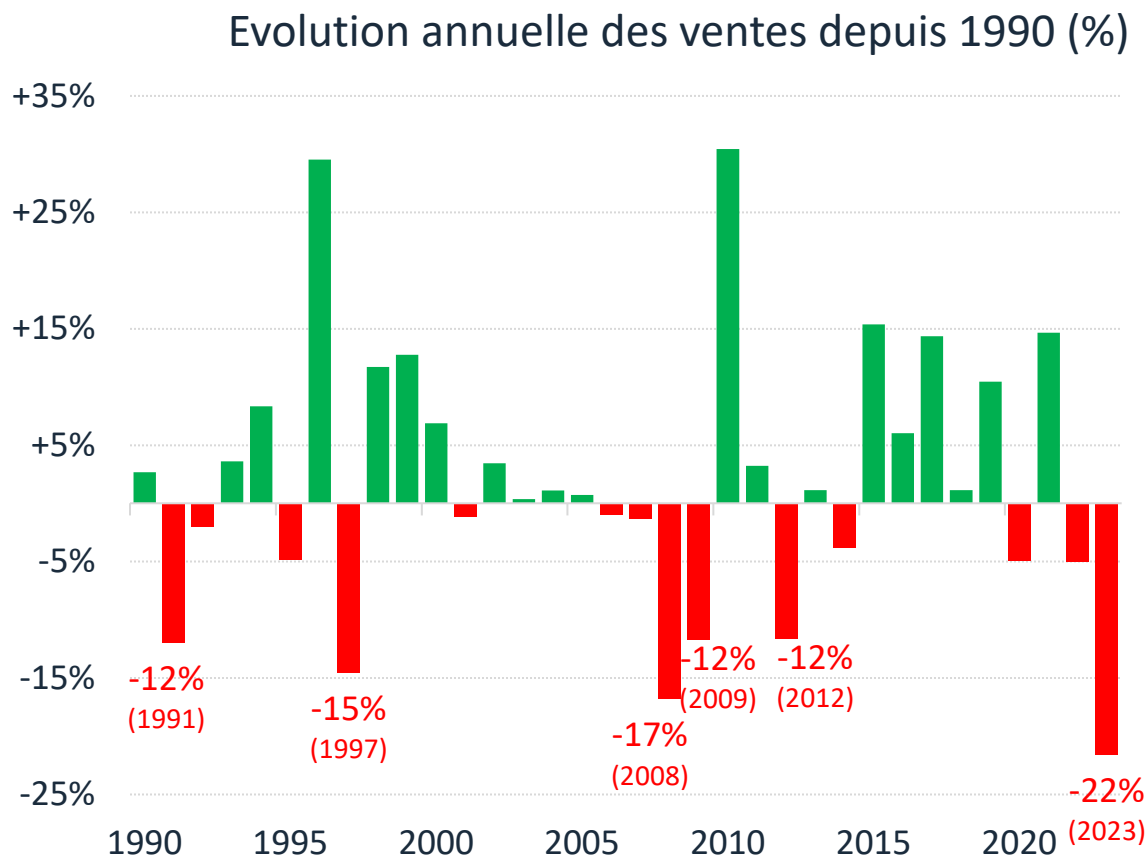


# UNE DÉCÉLÉRATION BRUTALE

Sources : IGEDD

■ Selon notre prévision  
875 000 ventes, -22% sur  
1 an), l'année 2023 devrait  
être la plus forte baisse  
annuelle des ventes  
depuis plus de 50 ans

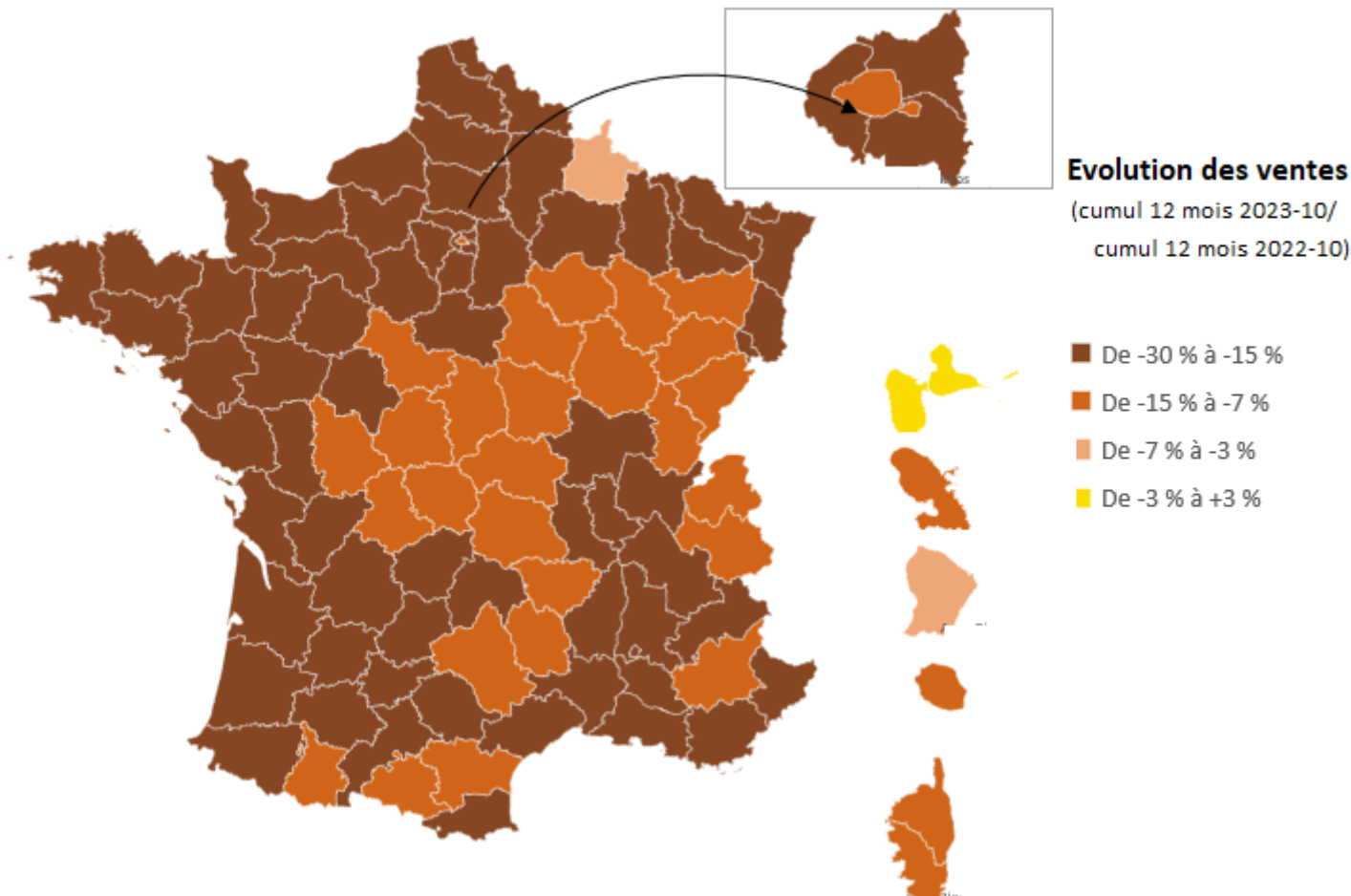
■ 240 000 transactions en  
moins par rapport à 2022



# DES TRANSACTIONS EN RECUL SUR TOUT LE TERRITOIRE

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

## Évolution annuelle des ventes par département :



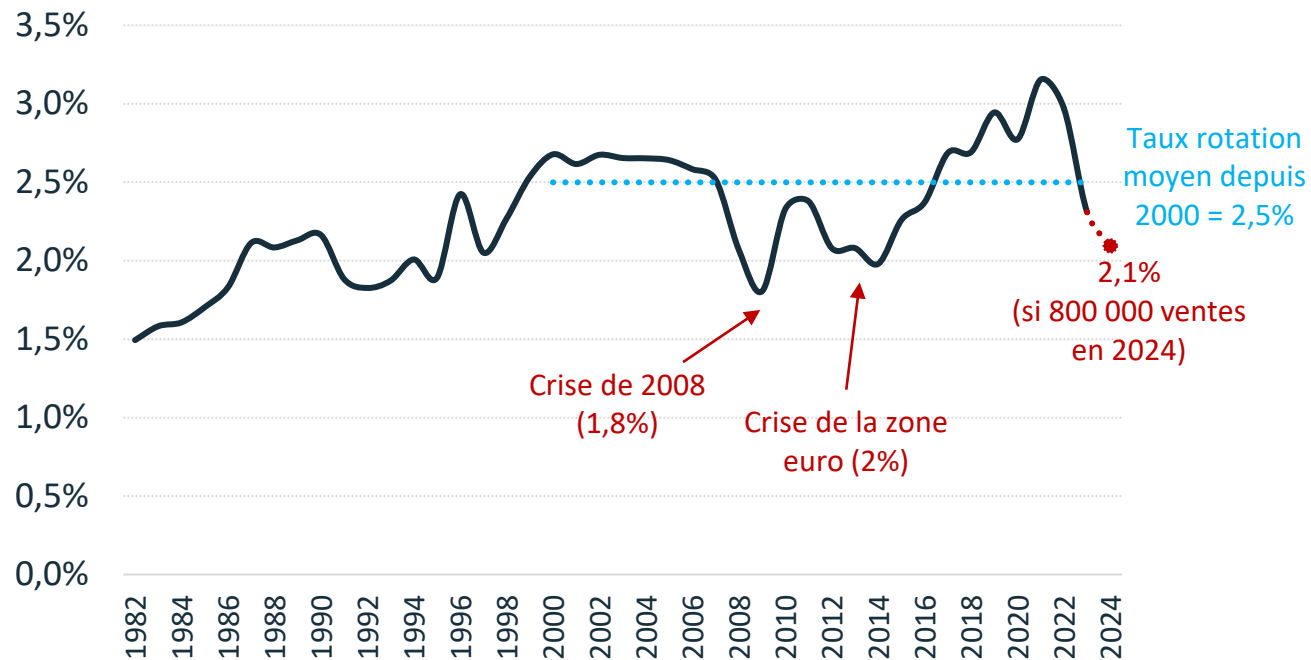
# QUELLE ÉVOLUTION DES VOLUMES EN 2024 ? LA BAISSSE : JUSQU'À QUAND ?

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Un atterrissage à 800 000 ventes en 2024.

Le taux de rotation moyen du parc (nb ventes / parc) est de 2,5% depuis 2000, et traduit un équilibre du marché. En 2023, le taux de rotation est de 2,3%. Un taux de rotation de 2% (crise zone euro) correspondrait à 760 000 ventes.

Taux de rotation des ventes de logements  
(en %)







# LES PRIX



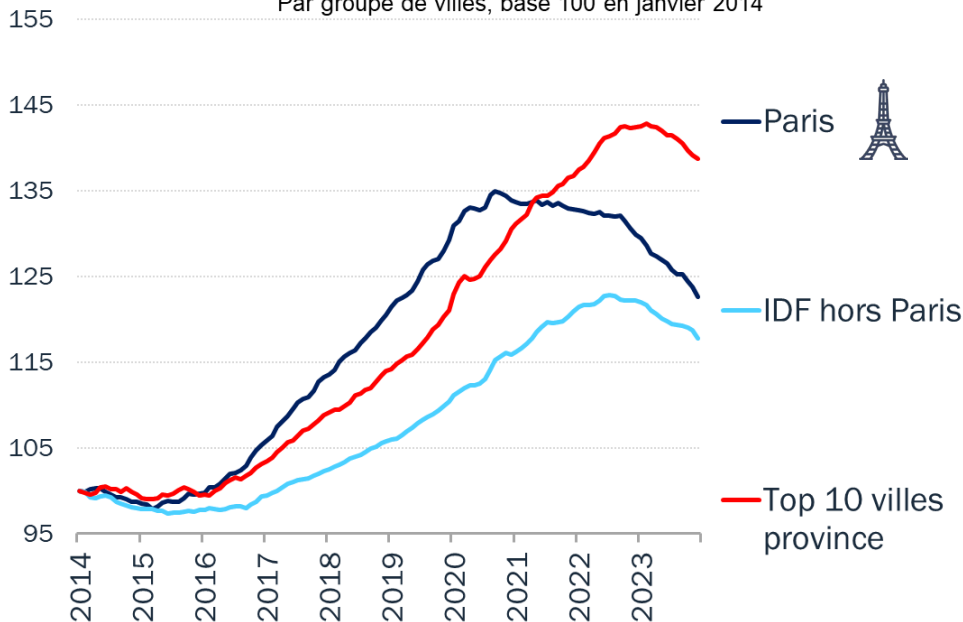
# LES PRIX BAISSENT LE PLUS LÀ OÙ ILS AVAIENT LE PLUS AUGMENTÉ

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

Les prix à **Paris** repassent en dessous de la barre des 10 000€/m<sup>2</sup>, à 9 966€/m<sup>2</sup>.

## Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
<b>Paris</b>	-5,7 %	-7,7 %	+1,7 %
<b>IDF hors Paris</b>	-3,6 %	-2,6 %	+11,4 %
<b>Top10 villes Province</b>	-2,6 %	+1,5 %	+21,7 %
<b>France</b>	-1,0 %	+3,6 %	+21,7 %

Inflation annuelle : +4,9% +10,1% +13,3%  
(prix consommation, France)

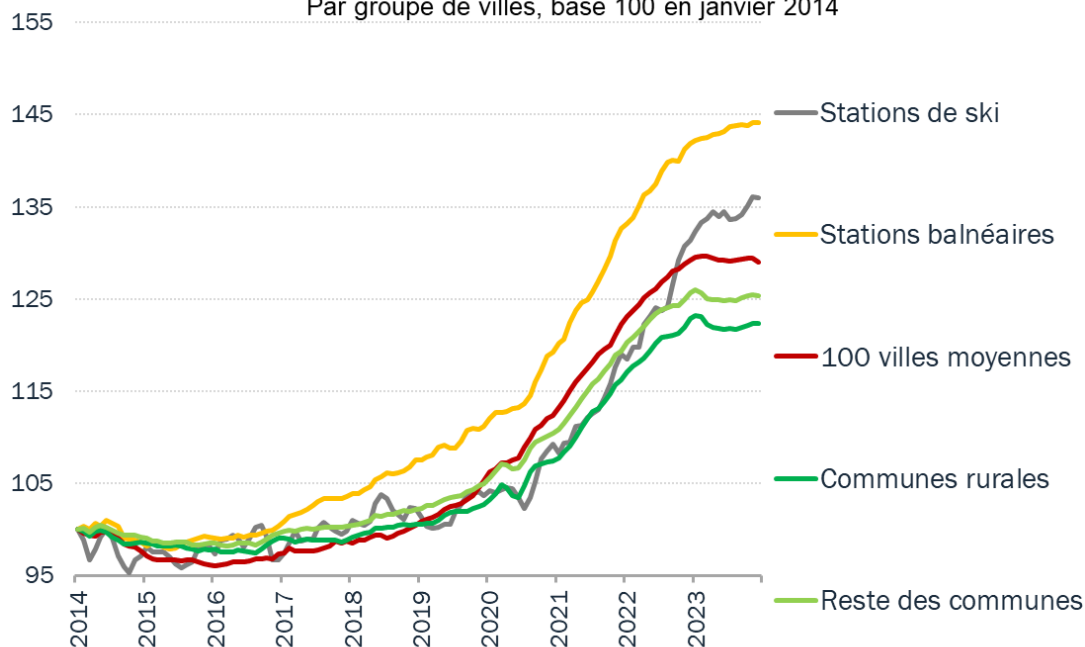
L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

# EN DEHORS DES GRANDES VILLES, LES PRIX SONT MOINS IMPACTÉS

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

## Evolution du prix des logements

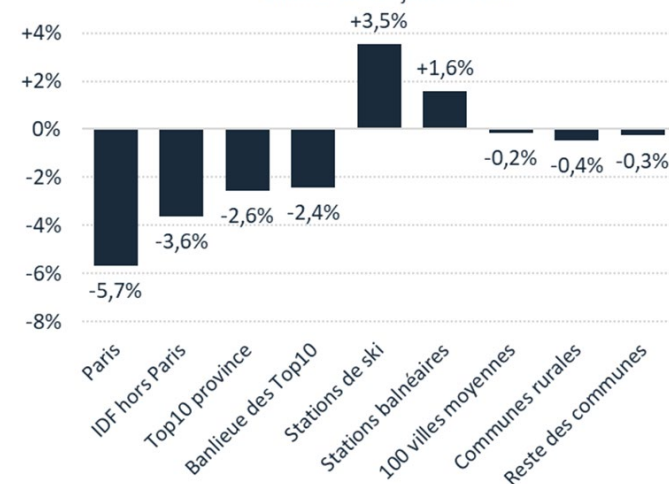
Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Stations de ski	+3,5 %	+14,2 %	+32,9 %
Stations balnéaires	+1,6 %	+8,7 %	+34,0 %
Top100 villes moyennes	-0,2 %	+5,6 %	+28,4 %
Communes rurales	-0,4 %	+5,2 %	+21,6 %
Reste des communes	-0,3 %	+5,1 %	+22,7 %

## Evolution des prix sur un an

Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2024

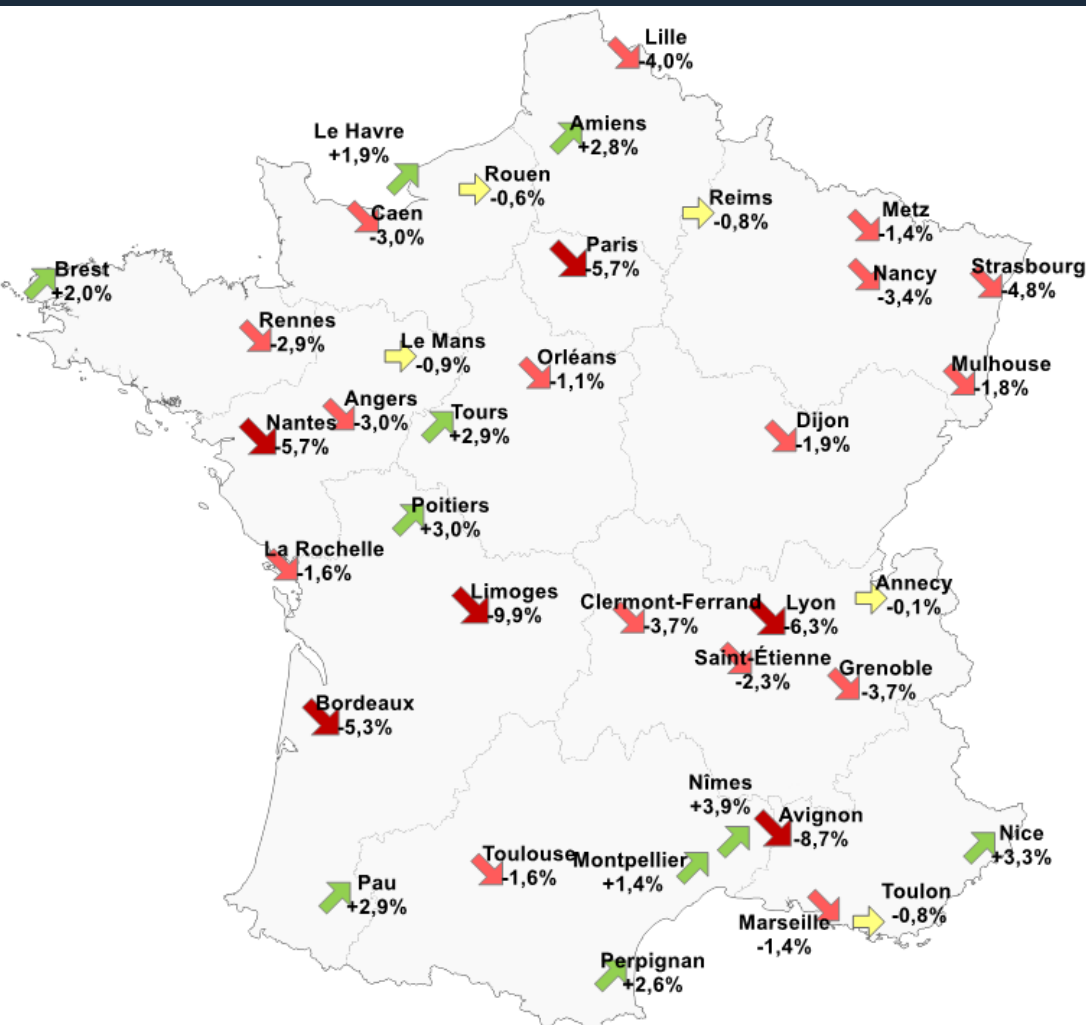


Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22 % de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

# DE FORTES DISPARITÉS TERRITORIALES

(APPARTEMENTS ET MAISONS – 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 / 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023)

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)



Des prix en baisse dans la majorité des villes

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



# LE MARCHÉ DU CRÉDIT

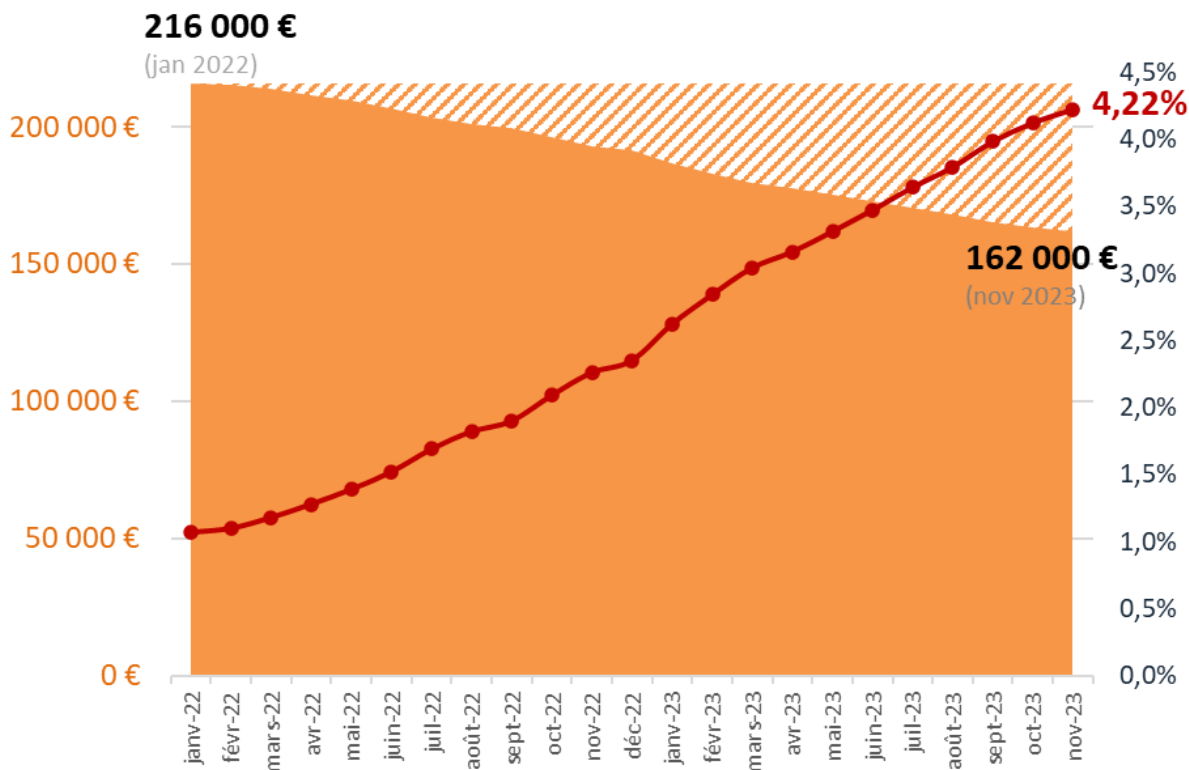


# UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT EN CHUTE DE 25% DEPUIS JANVIER 2022

Sources : Observatoire CSA/Crédit Logement

## Capacité d'achat des acheteurs

(mensualité de 1 000€ sur 20 ans)



**- 54 000€ de capacité d'achat**

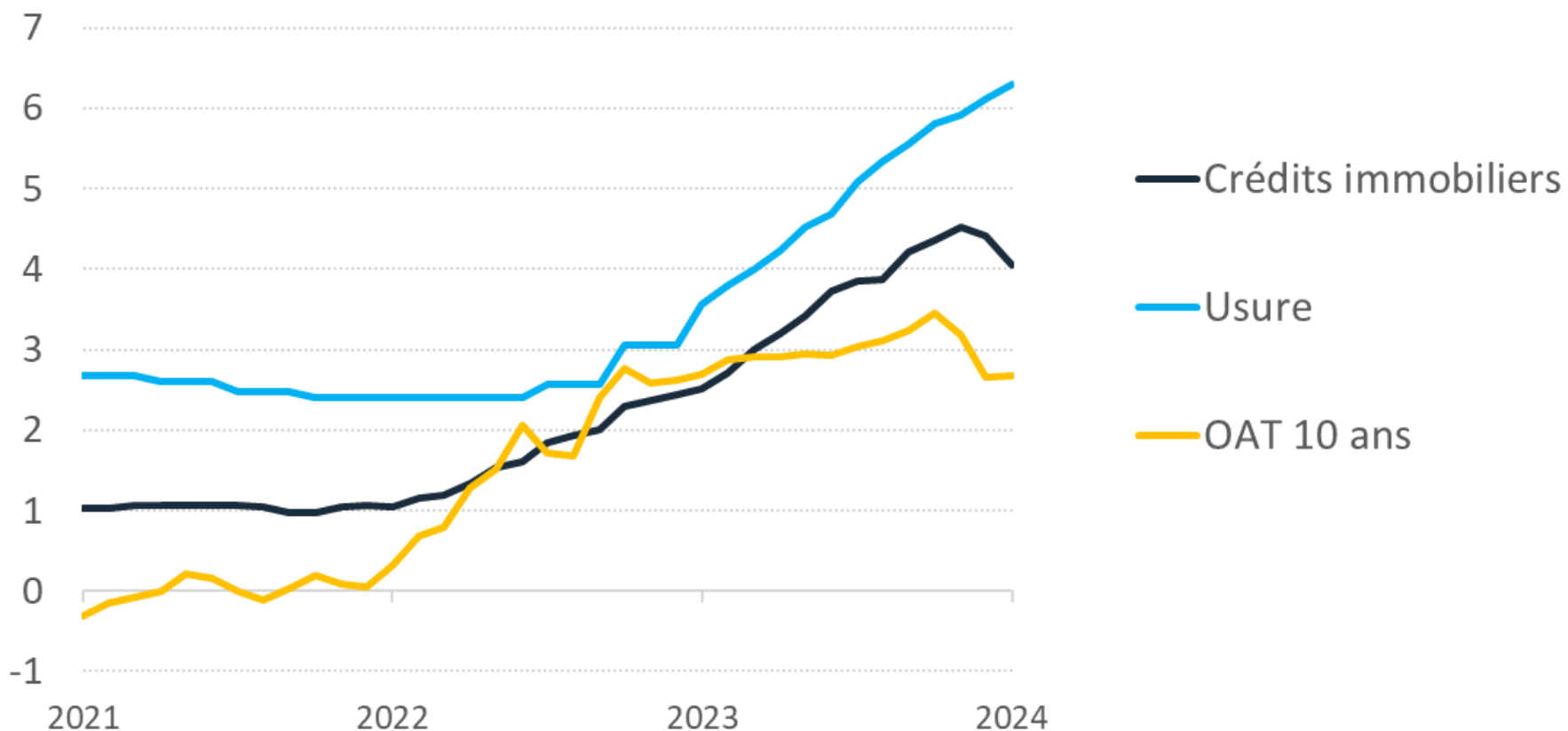
- /// Perte de pouvoir d'achat
- Capacité d'achat pour une mensualité de 1 000€
- Taux moyen des crédits immobiliers

# LES TAUX DE CRÉDIT EN VOIE DE STABILISATION : UNE INTERROGATION



Source : Banque de France, Meilleurtaux

## Taux d'intérêt (en %)



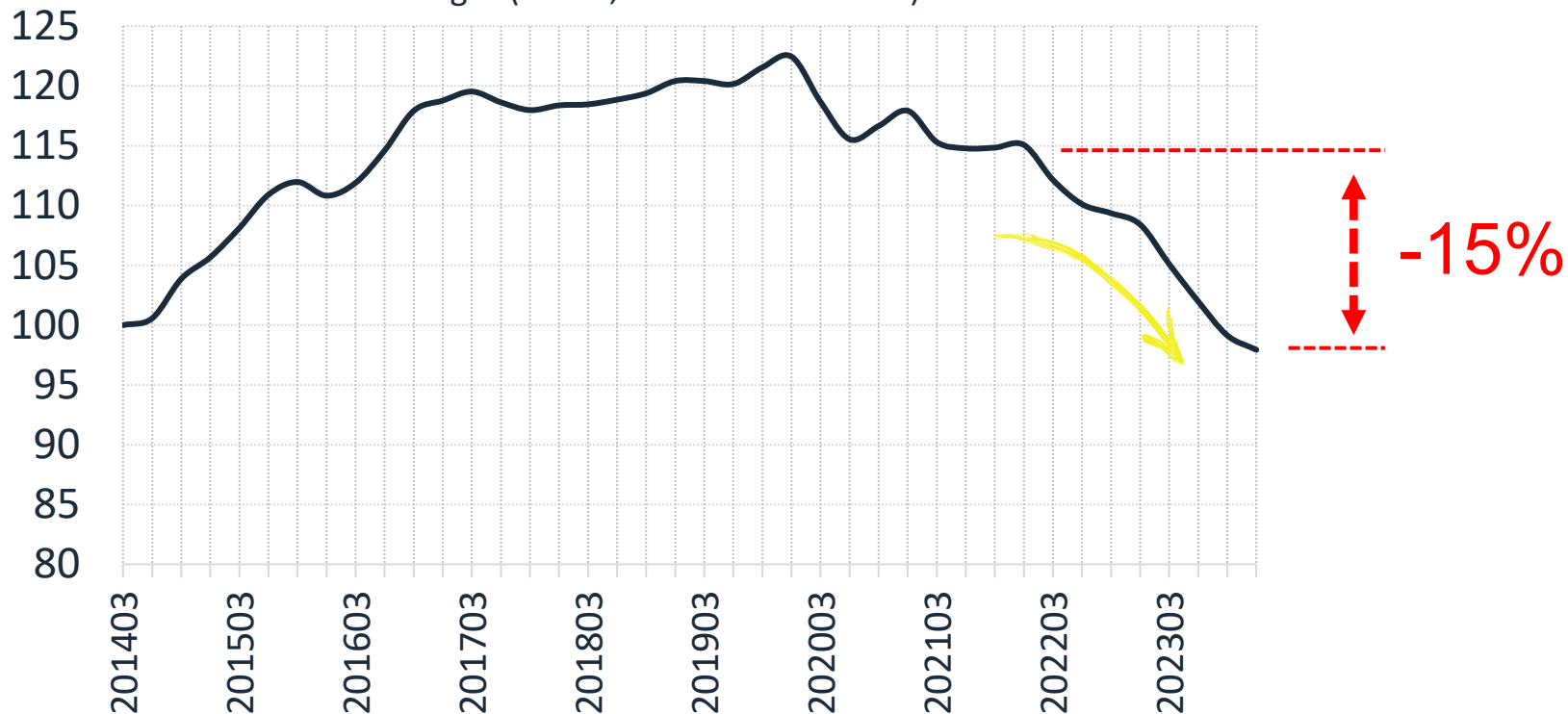
# FORTE BAISSSE DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



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

En 2 ans, le pouvoir d'achat immobilier a baissé de 15%, malgré l'augmentation des revenus.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages (indice, base 100 = 201403)







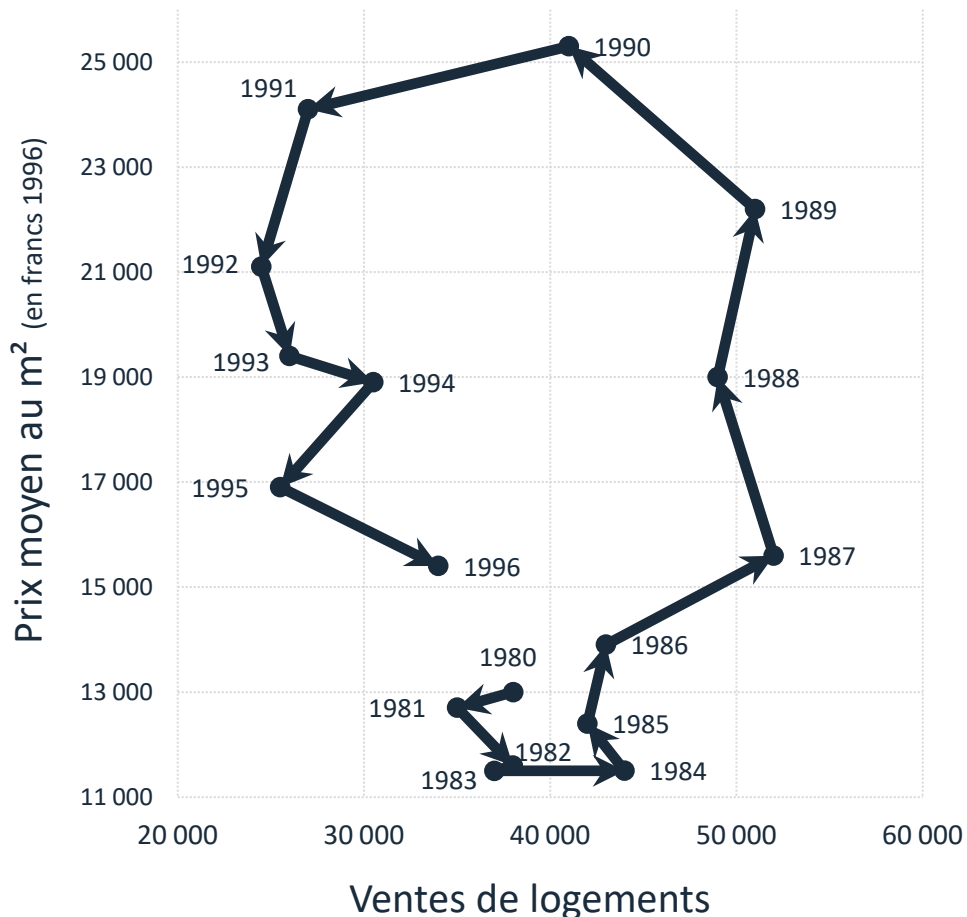
# TENDANCES DE FOND ET PERSPECTIVES



# CYCLES VENTES/PRIX LORS DES CRISES

Source : Notaires Grand Paris

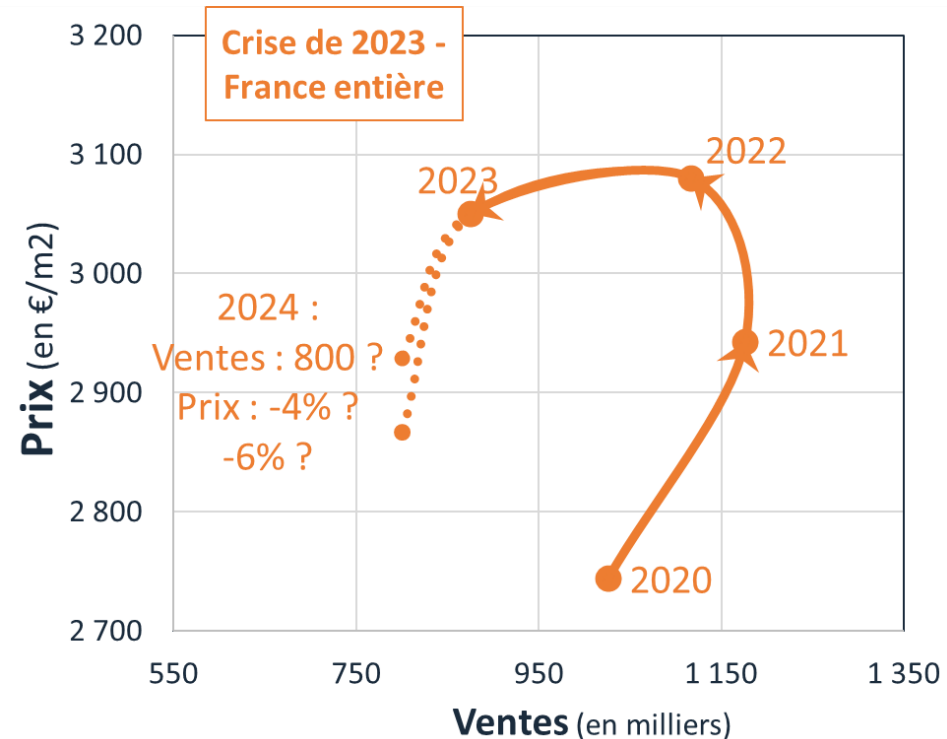
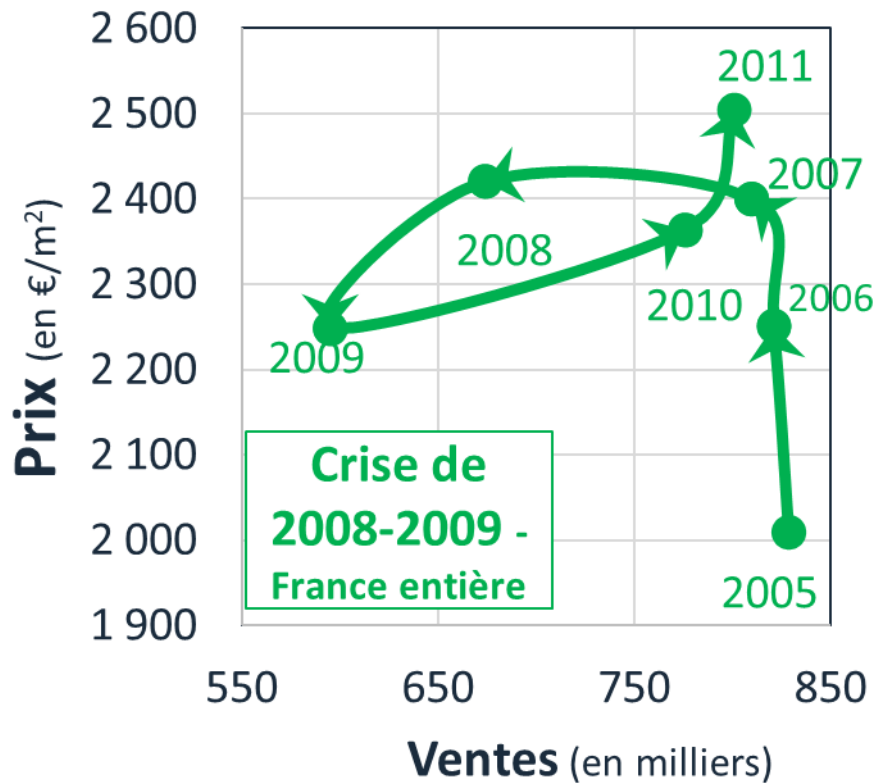
## Cycle du marché du logement à Paris



Crise des années  
1990 à Paris :

# CYCLES VENTES/PRIX LORS DES CRISES

Source : IGEDD



# NOS PRÉVISIONS POUR 2024



- Les **taux d'intérêt** pourraient se stabiliser à un palier à un peu plus de 4% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.



- Les **volumes de ventes** devraient encore baisser en 2024 (d'environ 10% à 800 000 ventes)



- **La baisse des prix devrait s'accélérer** et prendre le relais de la baisse des volumes en 2024. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre

2

# DES MESURES D'URGENCE À PRENDRE PAR LE MINISTRE DU LOGEMENT



[@presidentfnaim](#)

Loïc CANTIN



# **UNE CRISE ANNONCÉE DEVENUE RÉALITÉ ... EN ATTENTE DE RÉPONSES ADAPTÉES**

Loïc CANTIN, Président de la FNAIM



# CNR : UN COUP POUR RIEN ! MAIS LES ACTEURS RESTENT MOBILISÉS

## Le CNR Logement :

- 3 groupes de travail
- Des heures de réflexions
- Des propositions pragmatiques

..... ignorés par le Gouvernement !

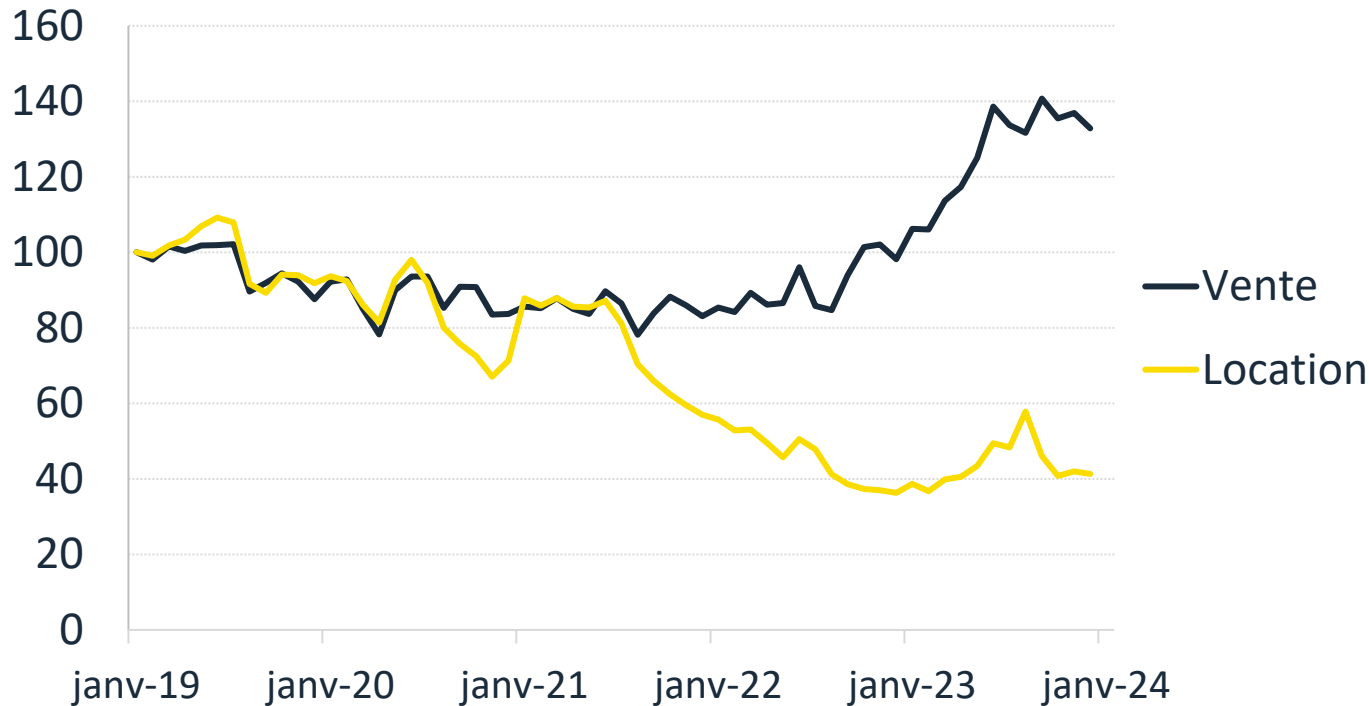
2024 : Une mobilisation intacte des acteurs au sein de l'Alliance pour le logement pour un rendez-vous attendu



# PLUS DE VENDEURS, ET MOINS DE BIENS À LOUER

Source : Bien'ici

## Evolution du nombre d'annonces



### Offre vente :

**+33%** en 5 ans

(moins de ventes et délais de vente plus long)

### Offre location :

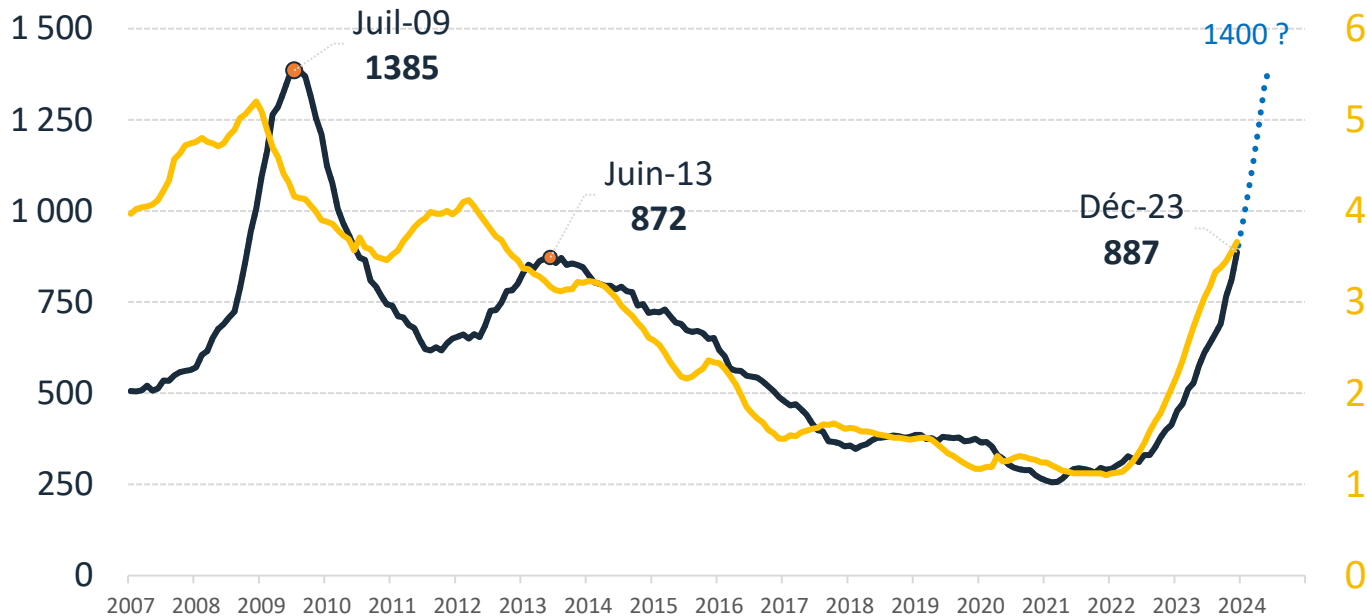
**-59%** en 5 ans



# DÉFAILLANCES D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Source : Banque de France, Altarea

## Défaillances d'agences immobilières et taux des crédits



— Nombre de défaillances d'agences immobilières (sur 12 mois glissants)

— Taux d'intérêt des crédits immobiliers (% , échelle de droite)



# PERMETTRE AUX FRANÇAIS DE RENOUER AVEC LA PROPRIÉTÉ

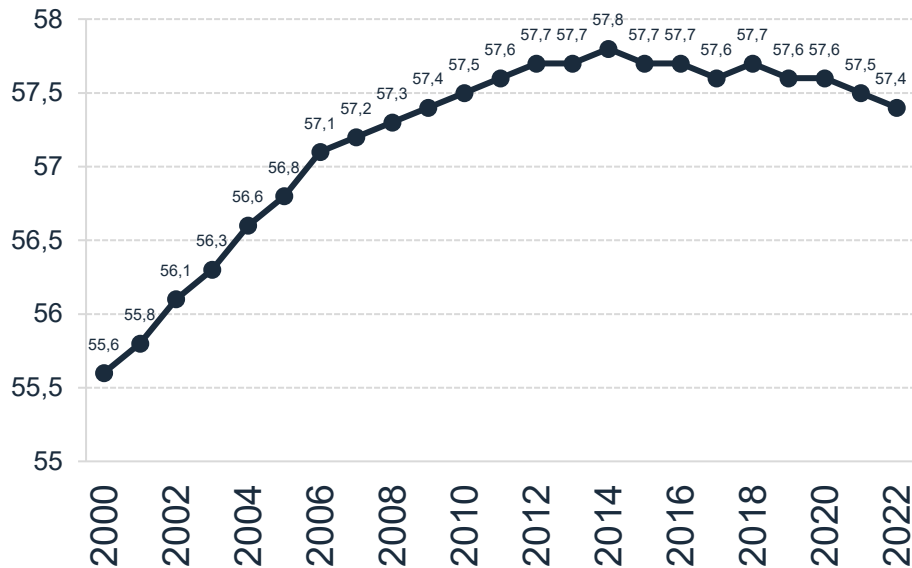
Loïc CANTIN, Président de la FNAIM



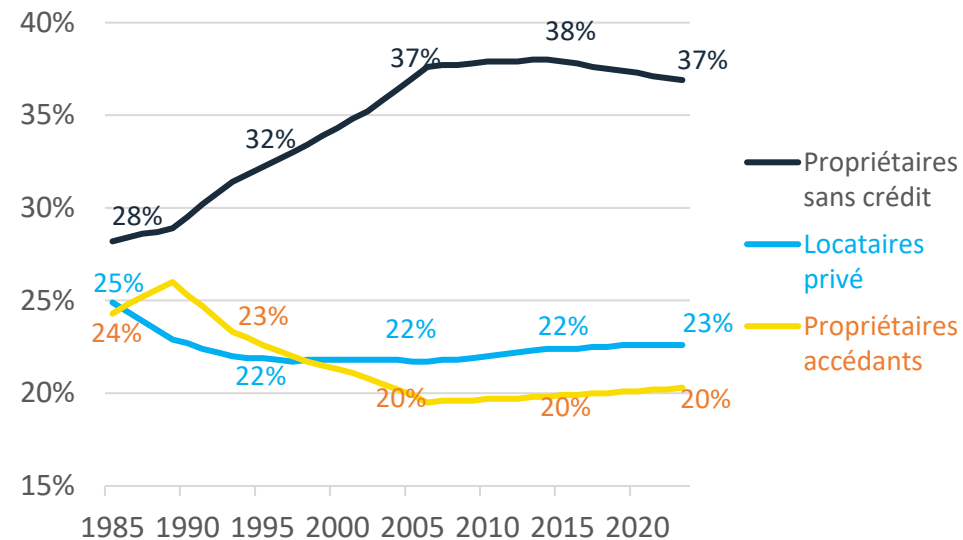
# UNE PAUPÉRISATION DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Source : INSEE

## Taux de propriétaires en France (%)



## Statut d'occupation des résidences principales



Et demain, la menace d'un nouvel impôt sur la propriété (loyers fictifs) ?

# ACCOMPAGNER LES ACQUÉREURS GRÂCE À LA PORTABILITÉ ET LA TRANSFÉRABILITÉ DES PRÊTS

▀ Limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers (4,22 % contre 1 % 18 mois auparavant) grâce à deux propositions innovantes de la Fnaim :

- ✓ **Portabilité des prêts** : Permettre au vendeur de reporter son crédit à un taux intéressant sur une nouvelle acquisition
- ✓ **Transférabilité des prêts** : Permettre au vendeur de transférer son prêt à un taux intéressant à l'acquéreur de son logement



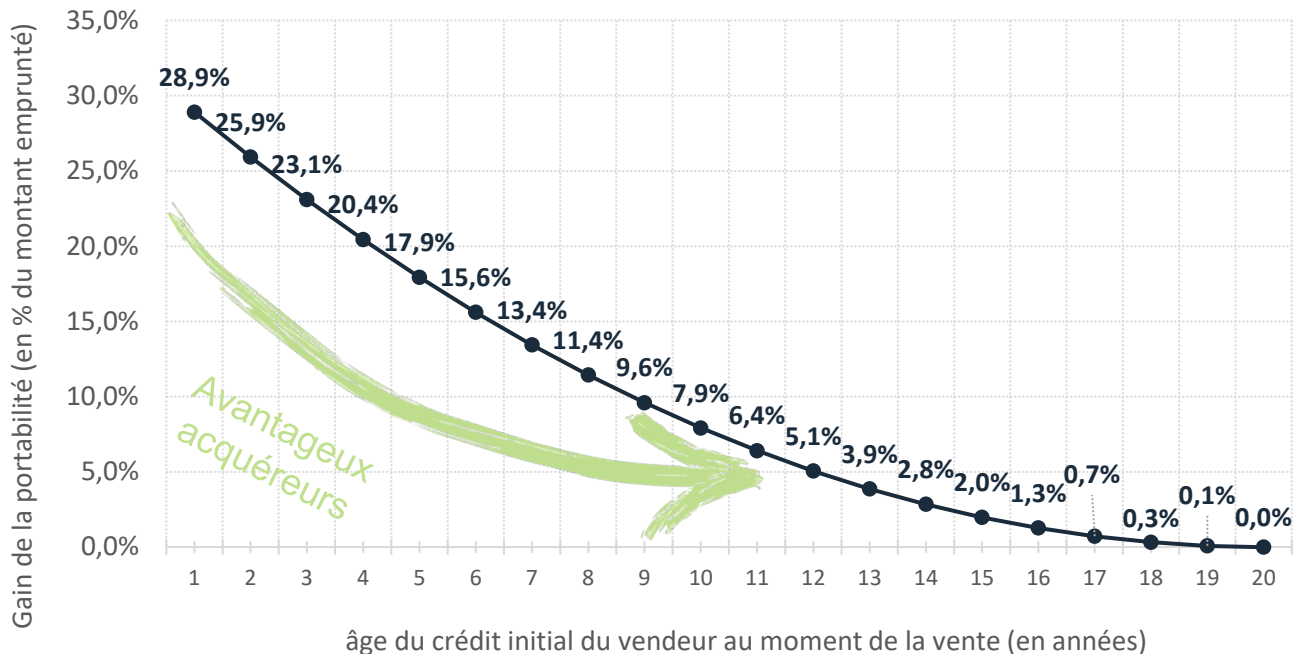
## Avantages :

- ✓ continuité du crédit précédent
- ✓ maîtrise du taux d'intérêt de l'emprunt

# PORTABILITÉ DES PRÊTS : À MENSUALITÉ CONSTANTE, QUEL GAIN EN CAPITAL

Simulation du gain de la portabilité des prêts (prêt de 300 000€ sur 20 ans, taux initial 1,2%, taux de marché 4%)

Gain de la portabilité d'un crédit de 300 000 € sur 20 ans à 1,20% vs 4% sur le marché actuel (gain en % du crédit initial)



Vente au bout de 4 ans : gain de 20,4%. Vente au bout de 10 ans : 7,9% de gain.

# ET POURQUOI PAS UN PACTE RÉPUBLICAIN AVEC LES BANQUES ? (SUR UNE PÉRIODE LIMITÉE)



En 2008/2009, l'Etat avait fortement aidé le secteur bancaire

- ▀▀ Par une garantie « payante » par l'Etat des prêts interbancaires jusqu'à **320 M d'€**
- ▀▀ Et une **aide à la recapitalisation des banques pour 20 M d'€** sous forme de **prêts aux banques** :
  - BPCE : 7 M d'€
  - BNP : 5,1 M d'€
  - SG : 3,4 M d'€
  - Crédit Agricole : 3 M d'€
  - Crédit Mutuel : 1,2 M d'€

# CHUTE VERTIGINEUSE DE LA PRODUCTION DE CRÉDIT : QUEL EST LE RÔLE DU HCSF ?

Source : Banque de France

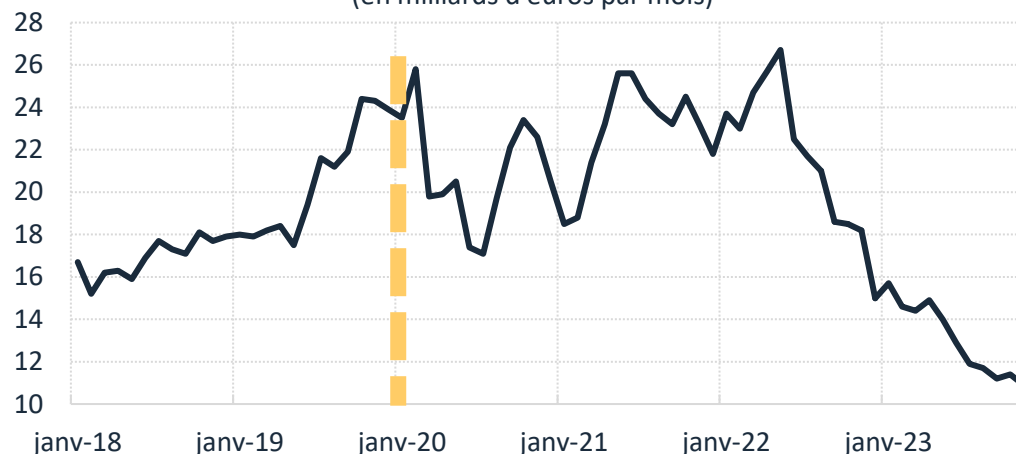
La production de crédits a été divisée par 2 depuis la 1<sup>ère</sup> recommandation sur le logement du HCSF. Ces contraintes sont-elles encore utiles aujourd'hui ?



**Mettons le HCSF en pause pendant 1 an à titre expérimental**

## Production de crédits à l'habitat

(en milliards d'euros par mois)



1<sup>ère</sup> recommandation du HCSF sur le logement (déc. 2019)

Les règles sont devenues obligatoires en janvier 2022.



# RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE : LEVER LES FREINS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Loïc CANTIN, Président de la FNAIM





# RÉNOVER LES COPROPRIÉTÉS : LE CALENDRIER DE LA LOI CLIMAT N'EST PAS TENABLE

	Calendrier de l'indéceance énergétique	Copros > 200 lots	Copros entre 51 et 200 lots	Copros de < 50 lots
1 <sup>er</sup> janvier 2023	Logements > 450 kWh/m <sup>2</sup> /an = indécents	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux		
1 <sup>er</sup> janvier 2024		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux	
1 <sup>er</sup> janvier 2025	Tous logements G sont considérés comme indécents		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux
1 <sup>er</sup> janvier 2026				Obligation d'avoir un DPE collectif
1 <sup>er</sup> janvier 2027				
1 <sup>er</sup> janvier 2028	Tous logements F sont considérés comme indécents			

# SÉCURISER LES BAILLEURS DONT LES LOGEMENTS SONT DÉJÀ LOUÉS AVANT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

## Le risque

Des tensions, des litiges, des procédures entre propriétaires et bailleurs : un locataire laissé en place peut se prévaloir de l'indécence de son logement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et assigner son propriétaire.



## La demande FNAIM

Apporter une modification indispensable à loi Climat et Résilience : Préciser que seuls les logements G « **loués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025** » sont frappés d'indécence



# UNE INSUFFISANCE OBJECTIVE DU NOMBRE D'ENTREPRISES POUR TENIR LE PLANNING



**4,8 Millions** résidences principales (dont 1,5 millions de logements privés locatifs)  
+ **1,1 M** résidences secondaires  
+ **0,7 M** logements vacants  
**= 6,6 M de passoires thermiques! F et G**



Un coût moyen **travaux rénovation** estimé à 40 000 €/ logement\*  
= 192 milliards d'euros d'ici 2028 pour les résidences principales  
**= 48 milliards d'euros/ an**



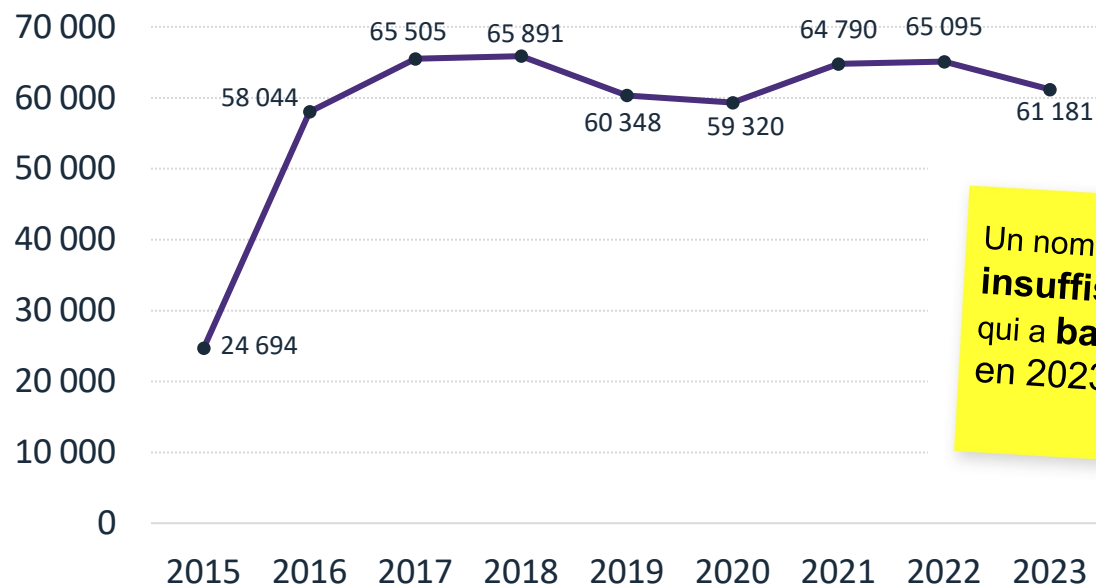
À comparer aux 53 milliards d'euros **de l'ensemble de l'activité d'entretien-amélioration** du logement (pas uniquement énergétique)\*\*

\*estimé à 38 000€ par le rapport Sichel \*\* source FFB

# URGENCE À AUGMENTER LE NOMBRE D'ENTREPRISES RGE

Source : Ademe

61 000 entreprises **RGE RECONNU GARANT ENVIRONNEMENT** soit 11% des entreprises du bâtiment (base 563 000)



Un nombre **déjà insuffisant** qui a **baissé** en 2023 !

# DISPOSER D'UN OUTIL INNOVANT ET EFFICACE POUR ENCOURAGER LES TRAVAUX

## La vente en l'état futur de rénovation énergétique (monopropriété) : embarquer les travaux à l'occasion de la vente

- Engagement du vendeur à réaliser des travaux dans un délai déterminé
- Paiement des travaux au vendeur à l'avancée des travaux
- Prix de vente = prix de l'existant + montant des travaux

« Valeur verte »



=



+





# **RESTAURER LA CONFIANCE DU BAILLEUR : PARC LOCATIF EN DANGER**

Loïc CANTIN, Président de la FNAIM



# L'INVESTISSEMENT DÉCOURAGÉ PAR LES CHARGES ET LES IMPÔTS : URGENCE À REDONNER UNE DYNAMIQUE AU MARCHÉ LOCATIF



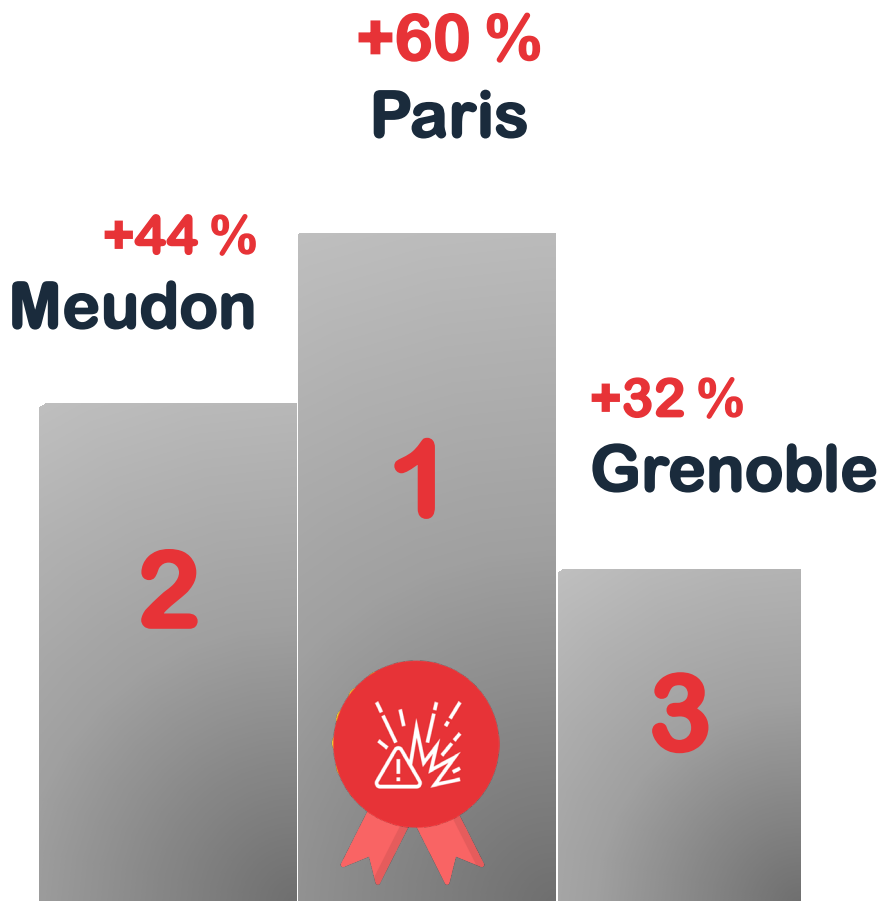
- ▀▀ Taux marginal d'imposition le plus élevé de 45%
- ▀▀ CSG/CRDS 17,2%
- ▀▀ Impôt sur la fortune immobilière
- ▀▀ Taxe foncière en augmentation continue
- ▀▀ Inflation des contraintes réglementaires : rénovation énergétique, encadrement loyers, permis louer...
- ▀▀ Taux crédits supérieurs au rendement de l'investissement



- ▀▀ Placements boursiers bénéficiant de la flat tax

# RECORD DE HAUSSES DE TAXE FONCIÈRE 2022/2023 DANS LES GRANDES VILLES

Source : UNPI



Prévision  
augmentation  
taxe foncière  
+3,9% à  
l'automne 2024  
(bases  
locatives)

Interdire toute  
augmentation  
des taxes  
foncières au-  
delà des  
augmentations  
des bases  
locatives ?



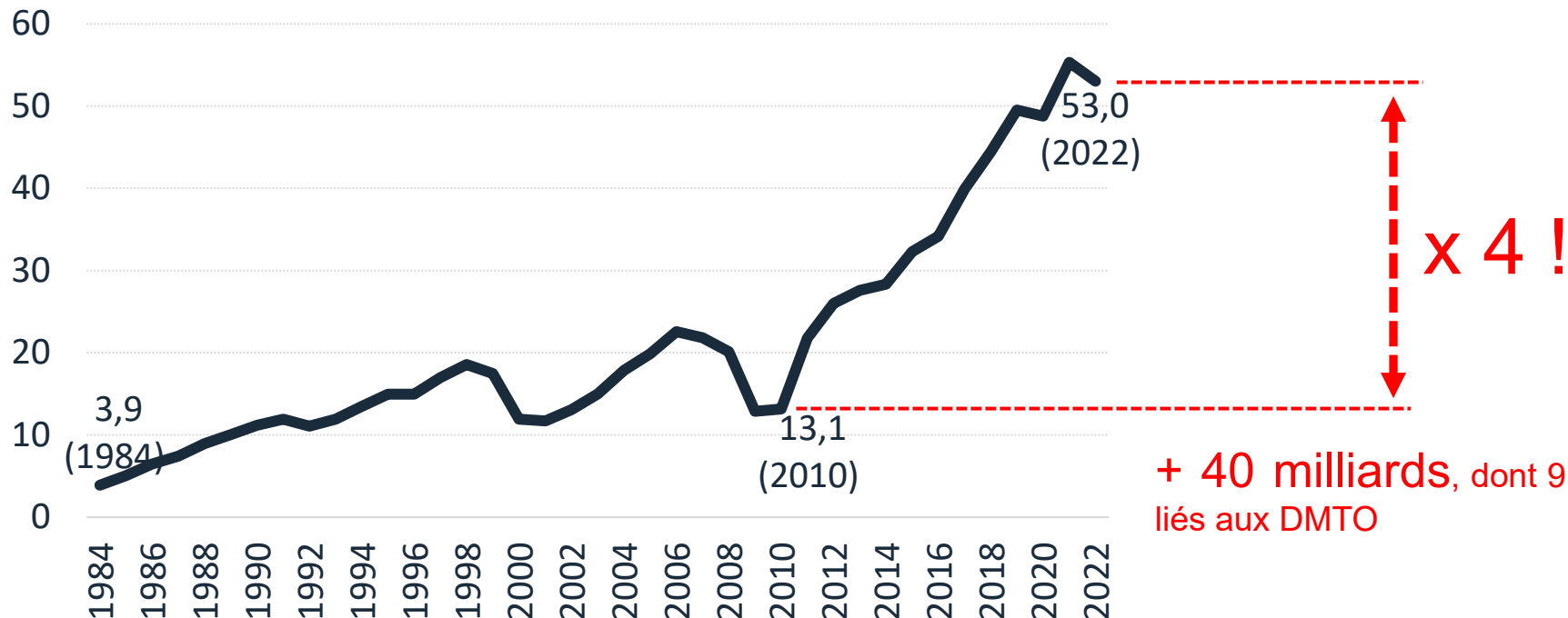


# LE LOGEMENT, VACHE À LAIT DES FINANCES PUBLIQUES

Source : SDES (CSL)

**La contribution nette du logement aux finances publiques** (= prélèvements - aides, hors IFI et impôts sur la succession) **est énorme** (53 milliards d'euros en 2022, malgré le bouclier énergie) et **a été multipliée par plus de 4** depuis 2010 !

Contribution nette du logement aux finances publiques (en milliards d'euros)





# MARCHÉ DU LOGEMENT EN DANGER

- ▀▀ Un marché locatif en panne d'investisseurs
- ▀▀ Crise de la construction neuve
- ▀▀ Hausse des demandes de logement social

# « ACHETER AUJOURD'HUI, DÉFISCALISER DEMAIN »

En complément à un statut du bailleur privé, la FNAIM propose un dispositif innovant :

- Investir aujourd'hui dans le neuf ou l'ancien
- Défiscaliser les revenus locatifs après un différé de **10 années de détention pendant une durée de 10 ans**
- Bonus de 5 ans en cas de travaux de rénovation énergétique



- Encourage l'investissement
- Stabilise le parc locatif
- Diffère la prise en charge par les finances publiques



# LA FNAIM : UN SYNDICAT INNOVANT ET FORCE DE PROPOSITION

Loïc CANTIN, Président de la FNAIM





# UN SYNDICAT MOBILISÉ POUR PORTER LES ENJEUX DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

## Les prochains chantiers :

- ▀▀ Projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement
- ▀▀ Projet de loi « décentralisation » et politique du logement
- ▀▀ Mission sur la fiscalité du logement



**La Fnaim porte les enjeux du secteur auprès des cabinets ministériels, des parlementaires et des administrations**



# LES AUTRES PROPOSITIONS PORTÉES PAR LA FNAIM

- ▶ Pour favoriser la vente de l'immobilier neuf il faut interdire le mécanisme de vente à perte ou vente avec décote au profit des bailleurs sociaux et faire porter ce différentiel par l'État.
- ▶ Imposer aux collectivités locales de respecter le PLU (droits à construire, ...).





AGIR POUR LE LOGEMENT



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

Déjà la fin du  **LIVE**  
**Merci!**



**On continue avec**  
**vos questions**

via l'onglet Q&R



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

- **Isère** : vendredi 19 janvier [Anne@agence-ailleurs.fr](mailto:Anne@agence-ailleurs.fr)
- **Alpes maritimes** : mardi 23 janvier 13h30  
[daniel.falcone@fnaim06.fr](mailto:daniel.falcone@fnaim06.fr)
- **Savoie Mont-Blanc** : jeudi 25 janvier  
[fnaim@barret-conseil.com](mailto:fnaim@barret-conseil.com)
- **Aix-Marseille** : en février [contact@dixit-com.com](mailto:contact@dixit-com.com)





**ANNEXES**



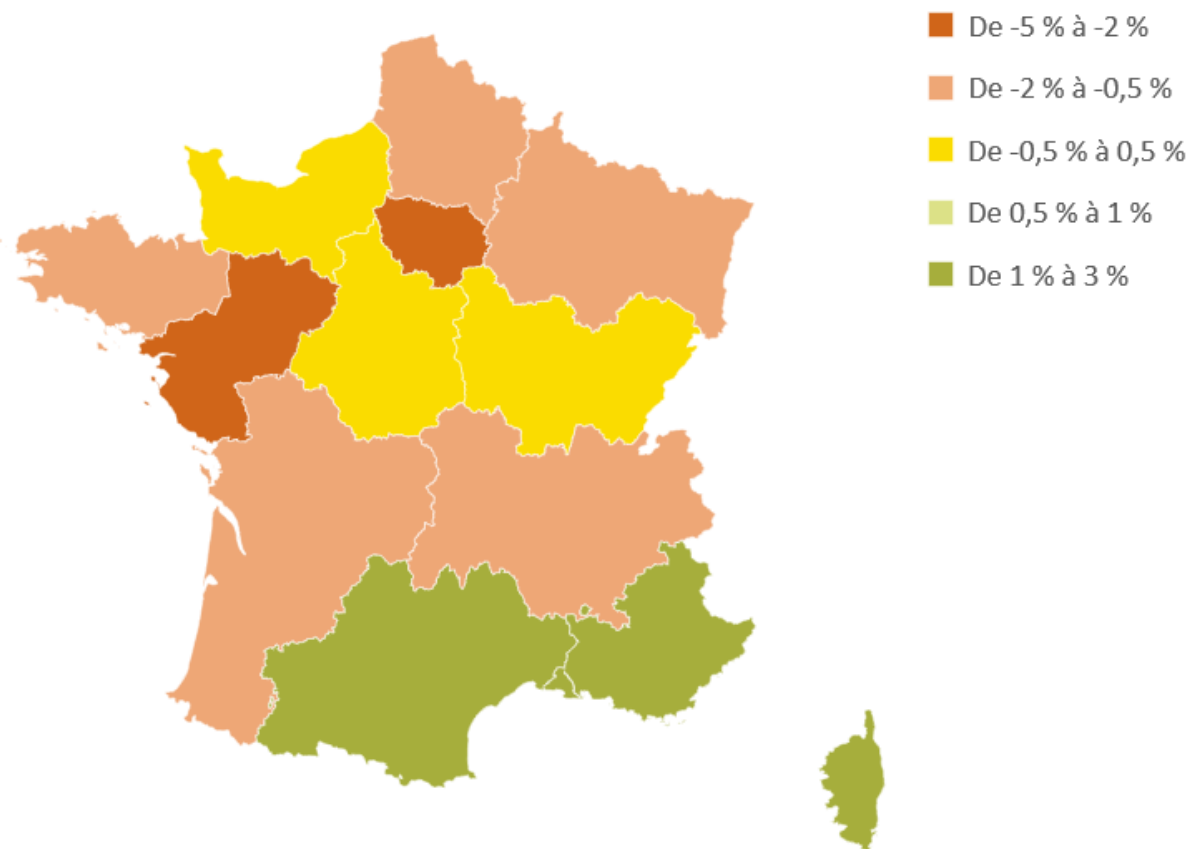


# EVOLUTION DES PRIX PAR RÉGION

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

## Evolution des prix en 2023

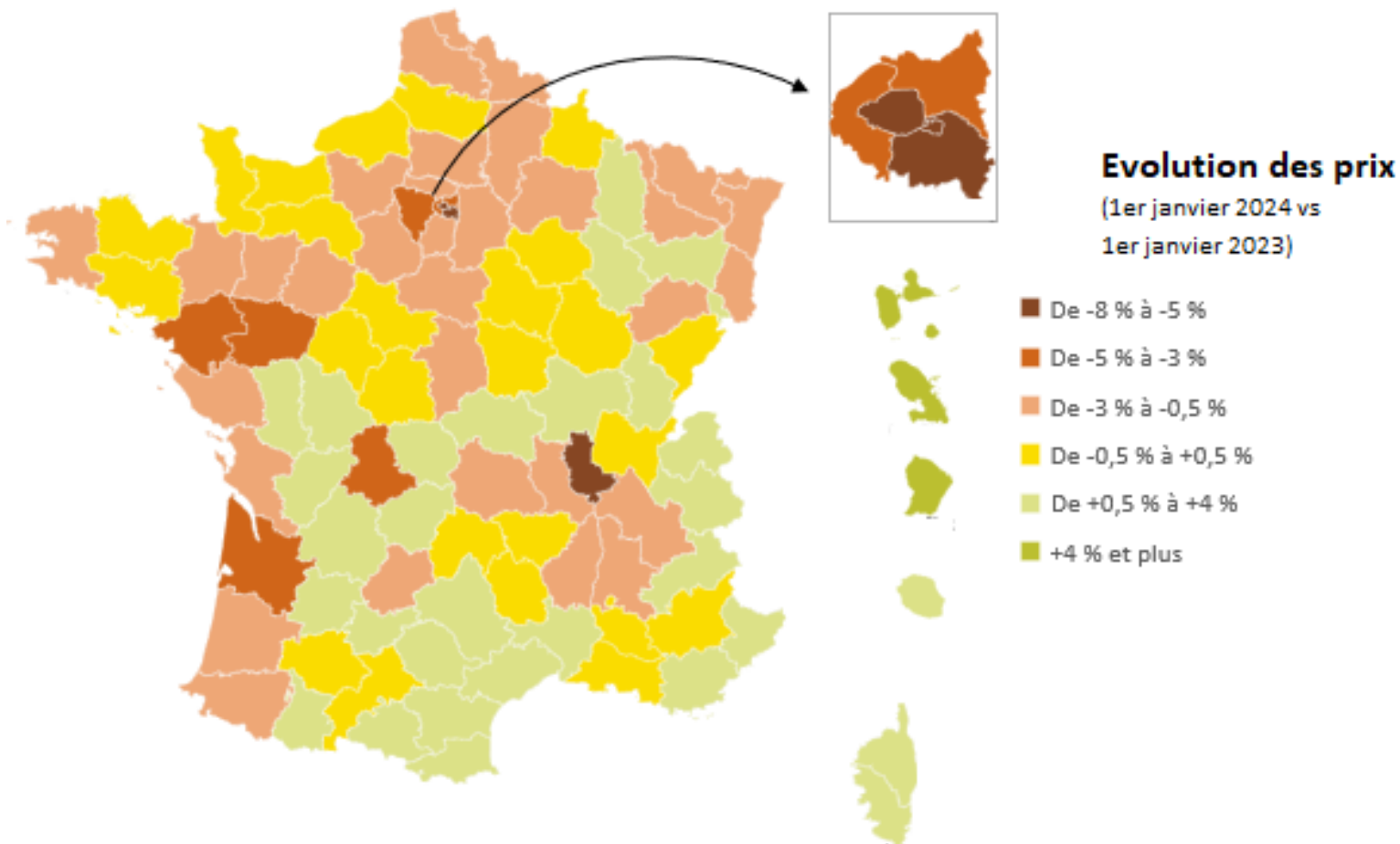
Sur un an



# LES PRIX BAISSENT DAVANTAGE DANS LES GRANDES VILLES

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

## Évolution annuelle des prix par département :



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

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

Prix & Offre au 1er janvier 2024  
Ventes à fin 2023-10  
Loyers à fin 2023-T2

## Prix

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

Zone géographique	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
<b>France entière - appart. et maisons</b>	<b>3 049</b>	<b>3 841</b>	<b>2 429</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>+21,7%</b>
<b>Île-de-France - Ensemble</b>	5 771	6 311	4 225	-1,5%	-4,1%	+8,8%
<b>Province (hors DROM)</b>	2 469	2 818	2 256	-0,1%	-0,6%	+24,2%
<b>Dép. et régions d'Outre-mer</b>	2 753	2 711	2 775	+1,6%	+4,2%	+25,1%

## Régions

<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	2 845	3 057	2 636	-0,0%	-1,2%	+23,6%
<b>Bourgogne-Franche-Comté</b>	1 606	1 708	1 552	-0,3%	+0,2%	+18,6%
<b>Bretagne</b>	2 485	2 968	2 301	-0,4%	-0,8%	+40,3%
<b>Centre-Val de Loire</b>	1 792	2 084	1 685	+0,1%	-0,2%	+18,9%
<b>Corse</b>	3 657	3 483	3 819	+0,6%	+2,5%	+28,7%
<b>Grand Est</b>	1 856	2 106	1 672	-0,1%	-1,3%	+22,1%
<b>Hauts-de-France</b>	1 908	2 213	1 788	-0,1%	-1,9%	+15,5%
<b>Île-de-France</b>	5 771	6 311	4 225	-1,5%	-4,1%	+8,8%
<b>Normandie</b>	2 118	2 291	2 031	+0,0%	-0,2%	+25,1%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	2 437	3 037	2 200	-0,0%	-0,9%	+24,8%
<b>Occitanie</b>	2 412	2 677	2 252	-0,0%	+1,3%	+23,8%
<b>Pays de la Loire</b>	2 497	2 997	2 298	-0,6%	-3,2%	+29,2%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	4 000	3 803	4 280	+0,4%	+1,7%	+25,1%

# PRIX ET LOYERS DES LOGEMENTS

## 37 VILLES

Sources : FNAIM (au 1<sup>er</sup> janvier 2024), Clameur

Commune	Loyers (appartements, €/m <sup>2</sup> )	Prix (prix moyens, €/m <sup>2</sup> )	Evolution prix (sur un an)	Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	27,6	9 966	-5,7%	3,3%
Nice	16,9	4 984	3,3%	4,1%
Annecy	15,6	5 496	-0,1%	3,4%
La Rochelle	15,4	5 123	-1,6%	3,6%
Lyon	14,2	4 639	-6,3%	3,7%
Montpellier	14,3	3 474	1,4%	5,0%
Bordeaux	13,9	4 479	-5,3%	3,7%
Lille	14,4	3 908	-4,0%	4,4%
Strasbourg	12,9	3 895	-4,8%	4,0%
Marseille	13,2	3 032	-1,4%	5,2%
Grenoble	13,1	2 730	-3,7%	5,7%
Toulon	12,2	2 855	-0,8%	5,1%
Nantes	12,5	3 602	-5,7%	4,2%
Toulouse	12,2	3 422	-1,6%	4,3%
Amiens	11,8	2 563	2,8%	5,5%
Rennes	12,6	3 791	-2,9%	4,0%
Caen	12,3	2 895	-3,0%	5,1%
Le Havre	11,8	2 371	1,9%	6,0%
Rouen	12,0	2 770	-0,6%	5,2%
Nancy	11,7	2 332	-3,4%	6,0%
Orléans	11,9	2 610	-1,1%	5,5%
Avignon	12,6	2 282	-8,7%	6,6%
Reims	12,1	2 785	-0,8%	5,2%
Dijon	12,3	2 694	-1,9%	5,5%
Angers	12,3	3 383	-3,0%	4,3%
Tours	12,7	3 066	2,9%	5,0%
Poitiers	11,7	2 378	3,0%	5,9%
Nîmes	11,8	2 349	3,9%	6,0%
Metz	11,4	2 517	-1,4%	5,4%
Pau	10,8*	2 223	2,9%	5,8%
Clermont-F	11,1	2 207	-3,7%	6,0%
Le Mans	11,0	1 986	-0,9%	6,6%
Perpignan	11,1	1 704	2,6%	7,8%
Limoges	10,1	1 606	-9,9%	7,6%
Brest	10,3	2 333	2,0%	5,3%
Mulhouse	11,1	1 354	-1,8%	9,8%
Saint-Étienne	9,0	1 287	-2,3%	8,4%

Prix & Offre au 1er janvier 2024

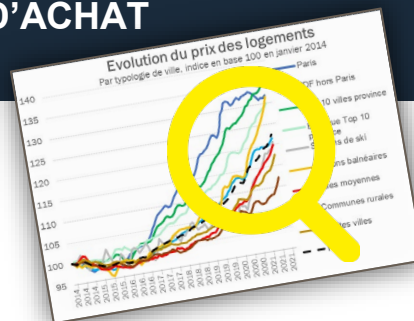
Ventes à fin 2023-10

Loyers à fin 2023-T2

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



Sources : 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 Baule- 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)	Bezonsvaux 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%			

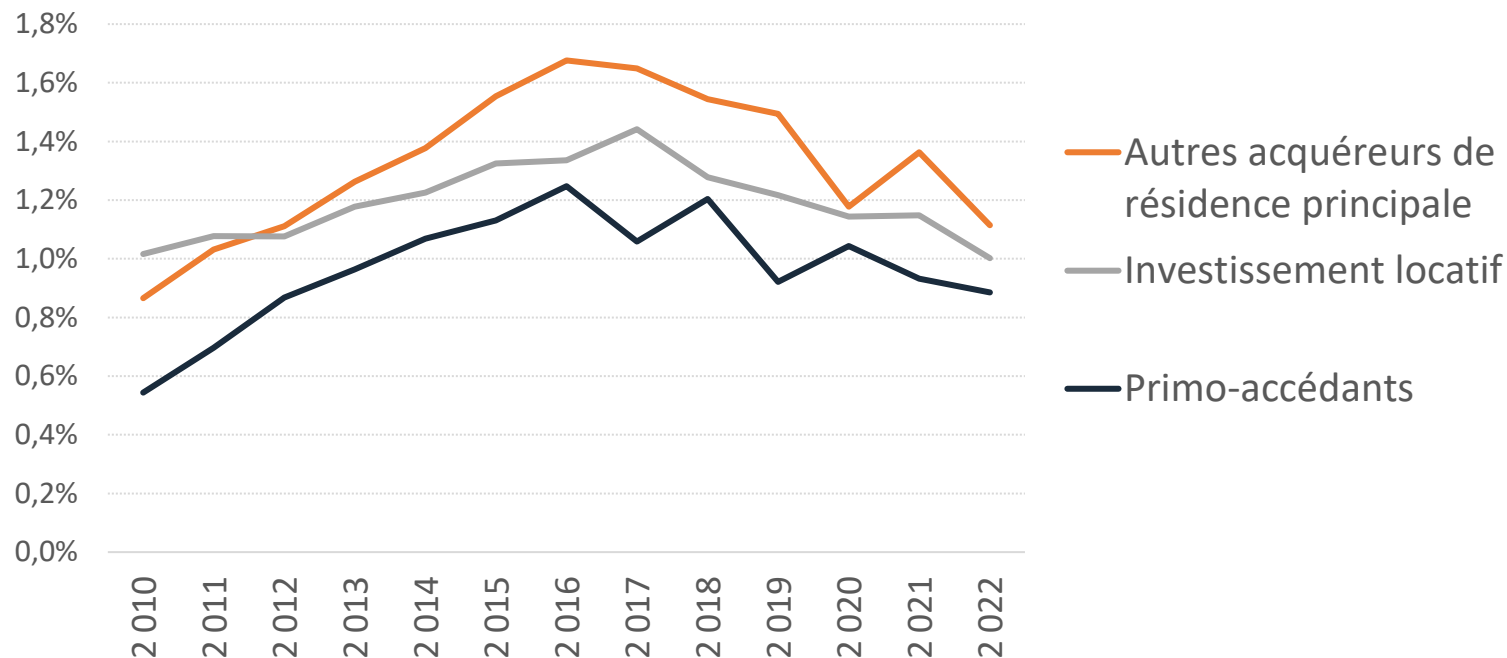
# MISE EN PAUSE (VOIRE SUPPRESSION) DES RÈGLES DU HCSF PENDANT 1 AN



Source : Banque de France

Le taux de défaut des crédits à l'habitat n'est que de 0,95% et est en baisse depuis 2015. Le risque est très faible sur le crédit immobilier.

**Ratio encours douteux\* / encours total**  
des crédits immobiliers. \*3 impayés ou plus

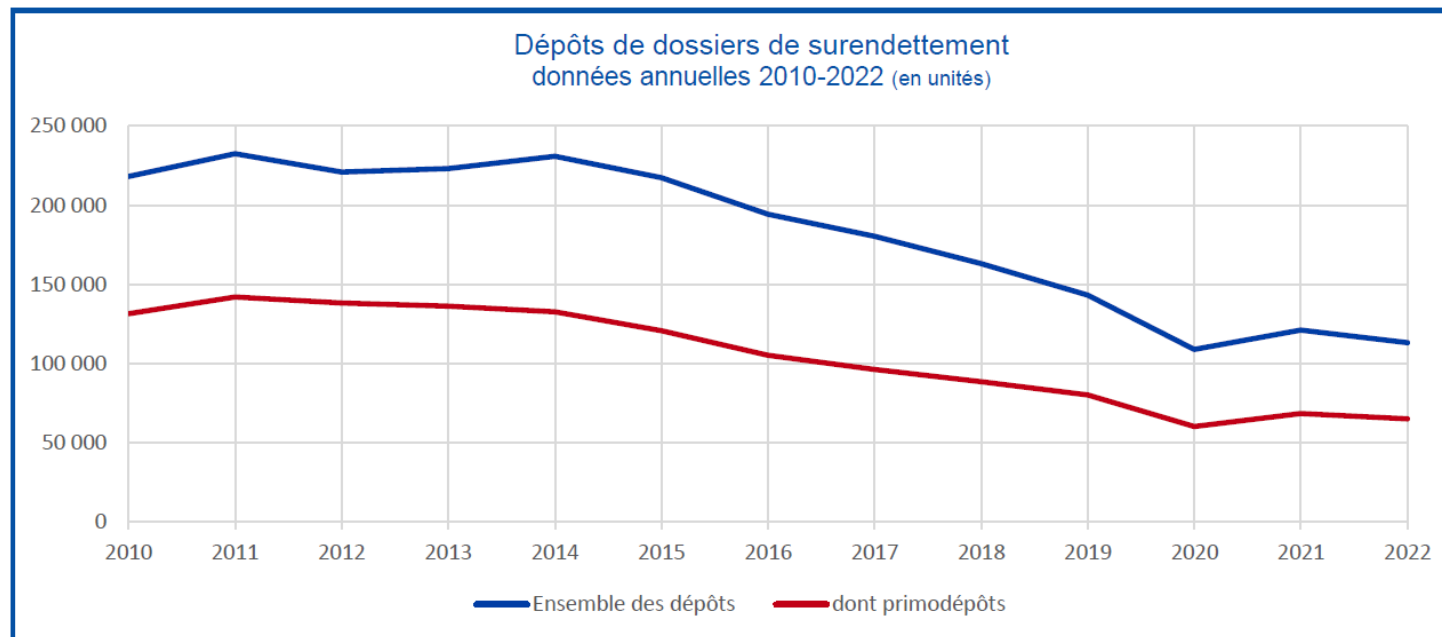


# MISE EN PAUSE (VOIRE SUPPRESSION) DES RÈGLES DU HCSF PENDANT 1 AN



Source : Banque de France

Le nombre de dossiers de **surendettement est en forte baisse** (113 000 dossiers en 2022) ...



... et **seuls 9,6% contiennent une dette immobilière !** (T3 2023)

« *En l'état, il n'y a pas de problème important de surendettement de personnes qui ont souscrit un crédit immobilier* », d'après le directeur des particuliers à la Banque de France.



- ✓ 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.



# LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION

Source : ACOSS, INSEE, CCI, IGEDD, ANIL, DARES, FNAIM



**32 000**

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



**150 000**

emplois  
(salariés et agents  
commerciaux)



**62 %**

de femmes  
dans la branche



**19,4  
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.

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* »

