



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Crédit du Nord

CONFÉRENCE DE PRESSE

- L'IMMOBILIER EN 2016 : BILAN ET PERSPECTIVES
- ORIENTATION DE L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS ?



@fnaim



#confFNAIM

Jeudi 26 janvier 2017



SYNTHÈSE

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LA REPRISE AMORCÉE DÉBUT 2015 SE CONFIRME EN 2016 ...

- ▶ **Marché de l'existant plus dynamique :**
 - Volume des ventes en hausse : +5,2% sur un an
 - Légère hausse des prix : +1,5% sur un an
 - Loyers quasi-stables: +0,7% sur un an

- ▶ **Pouvoir d'achat immobilier en hausse :**
 - Indicateur du pouvoir d'achat : +5 m² sur un an

- ▶ **Marché du neuf en nette progression :**
 - Forte hausse des mises en chantier : +11,0 % sur un an
 - Forte hausse des ventes en VEFA : +17,4 % sur un an
 - Forte hausse des ventes de maisons individuelles : +18,3% sur un an

- ▶ **Conditions de crédit très favorables :**
 - Des taux à des niveaux bas : 1,55 %
 - Et qui continuent de baisser : -78 points de base sur un an

- ▶ **Moral des ménages en légère amélioration**



ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'EXISTANT

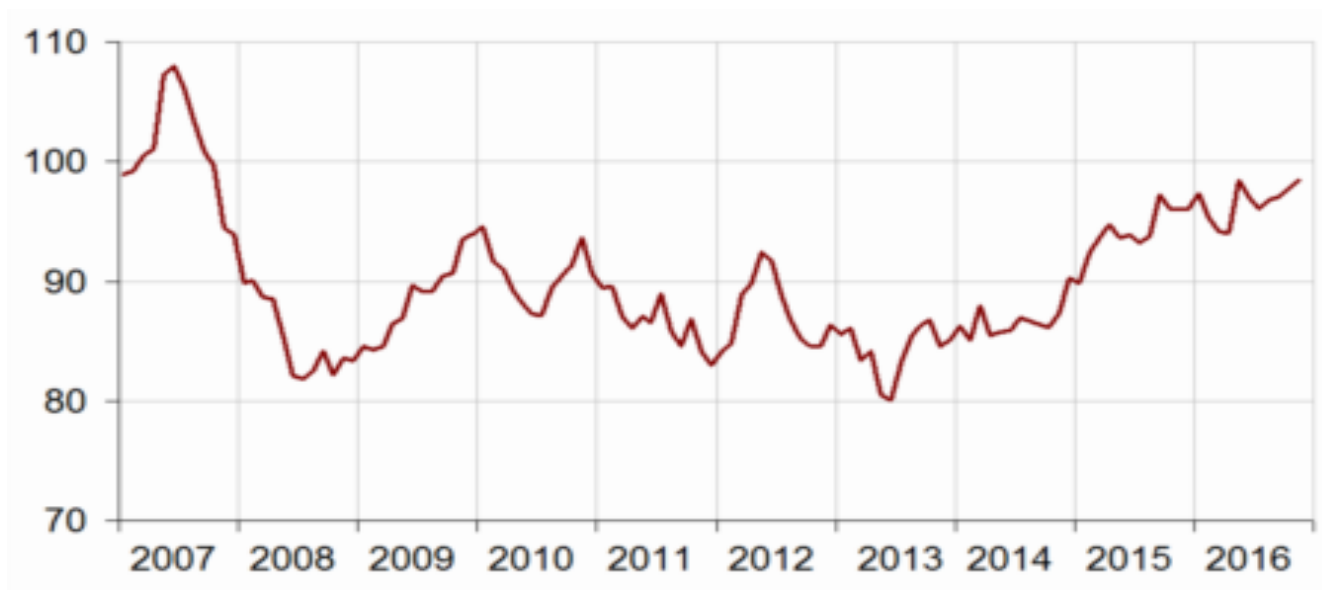
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

INDICATEUR DE CONFIANCE DES MÉNAGES

Source: Insee, FNAIM janvier 2017

www.fnaim.fr

La confiance des ménages s'améliore lentement



L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique.

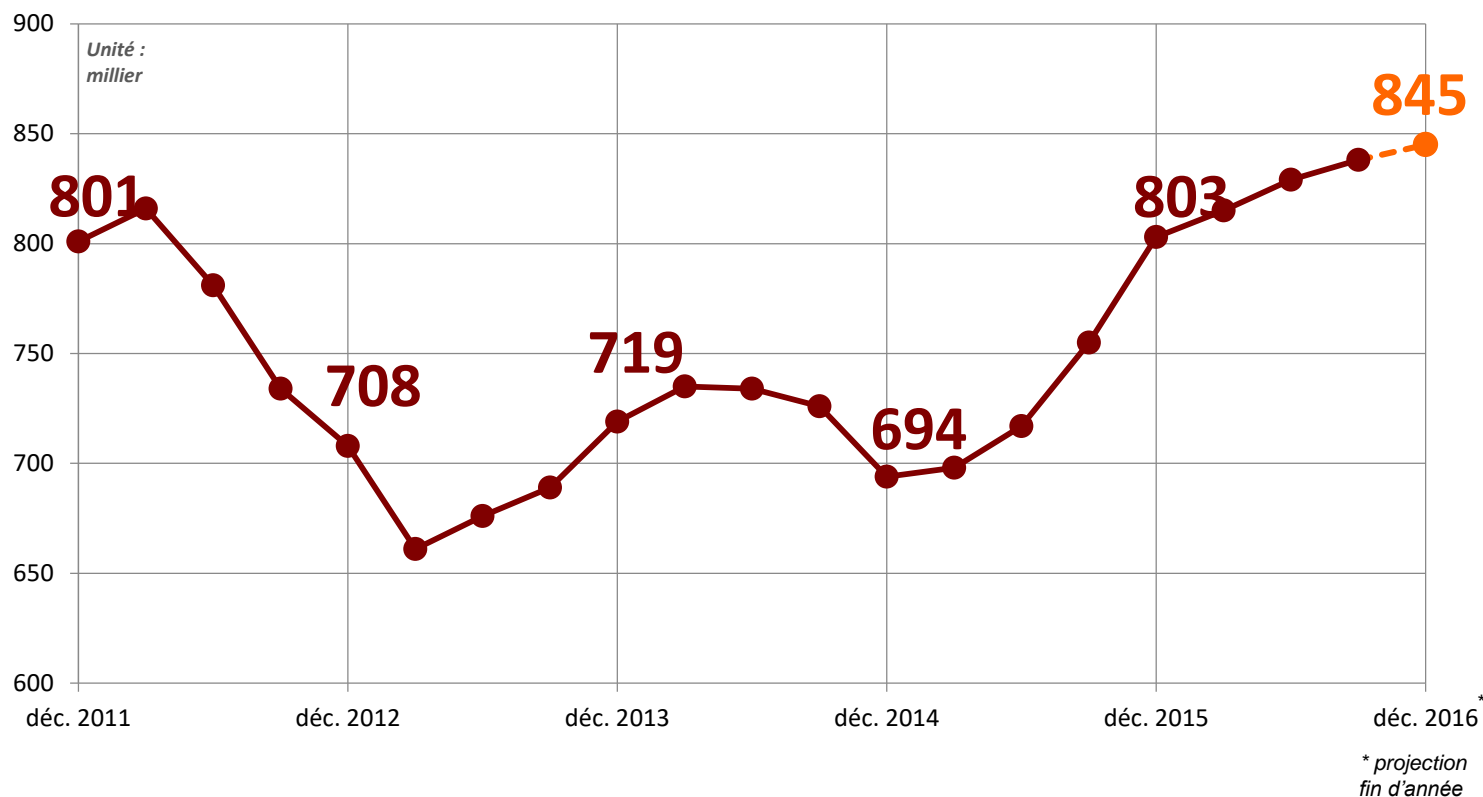
Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité d'épargne actuelle et capacité d'épargne future.

VENTES : 2 ANS DE PROGRESSION CONTINUE

Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) / bases notariales / estimations FNAIM pour 2016

www.fnaim.fr

La reprise amorcée début 2015 se confirme
845 000 ventes, soit +5,2% par rapport à 2015

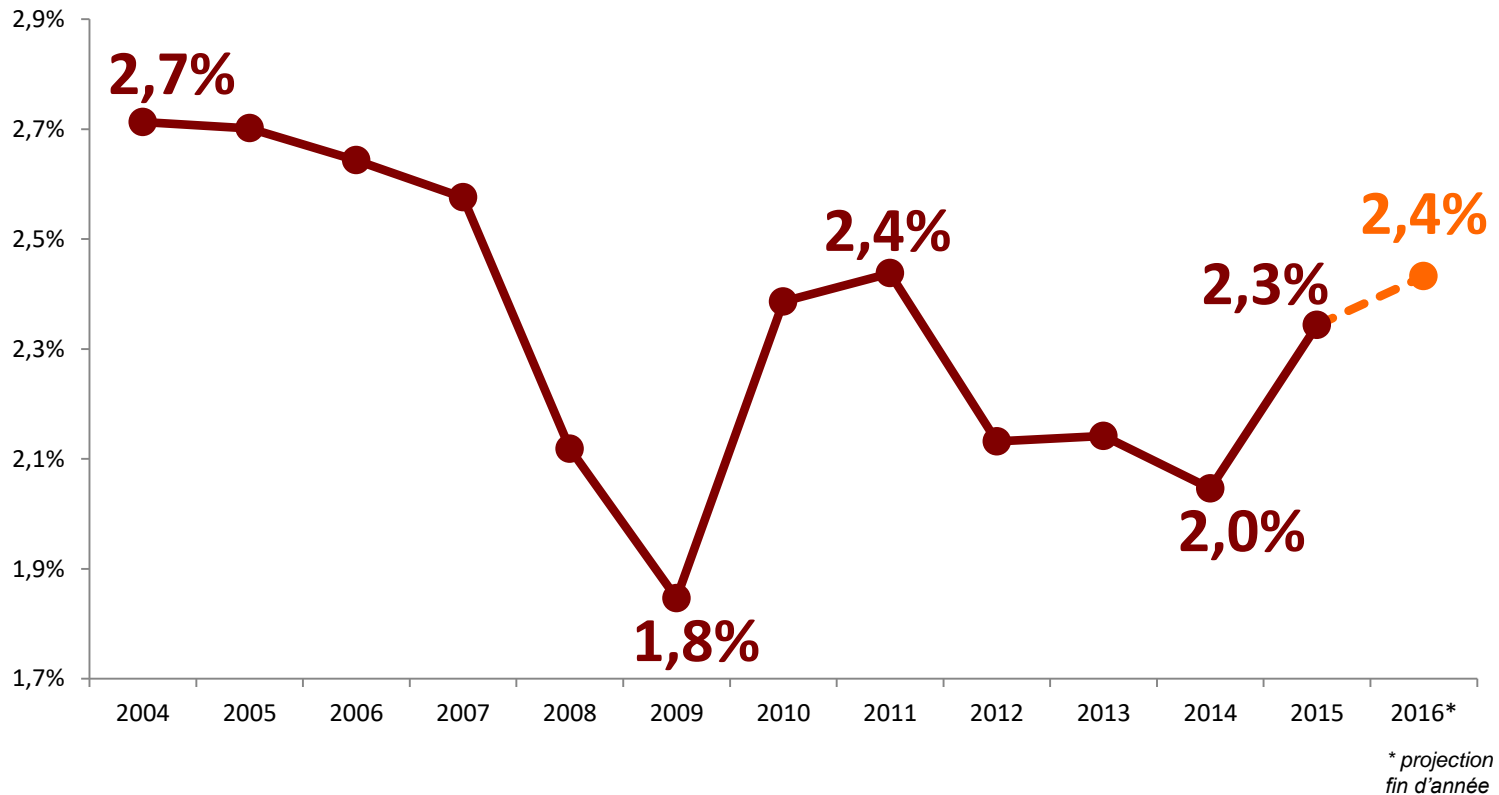


NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS RAPPORTÉ AU PARC DE L'EXISTANT

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee , estimation FNAIM pour 2016

www.fnaim.fr

Une marge de progression subsiste

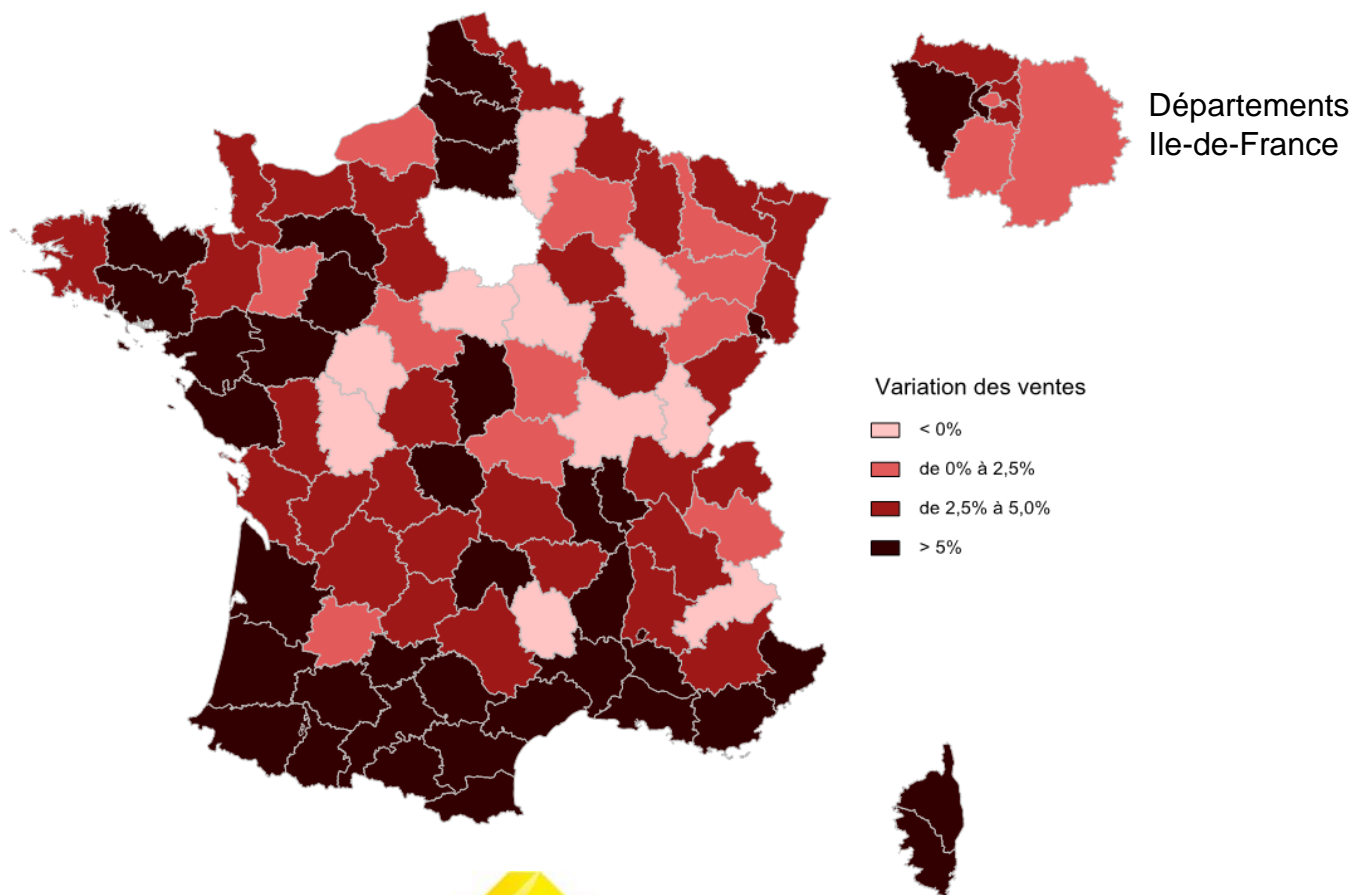


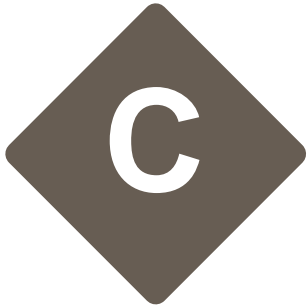
ÉVOLUTION DES VENTES DÉPARTEMENTALES

Source : CGEDD d'après DGFIP (FIDJI, MEDOC), estimation FNAIM pour 2016

www.fnaim.fr

La variation des ventes s'échelonne de -3,6% en Lozère à +13,3% en Haute-Corse





TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

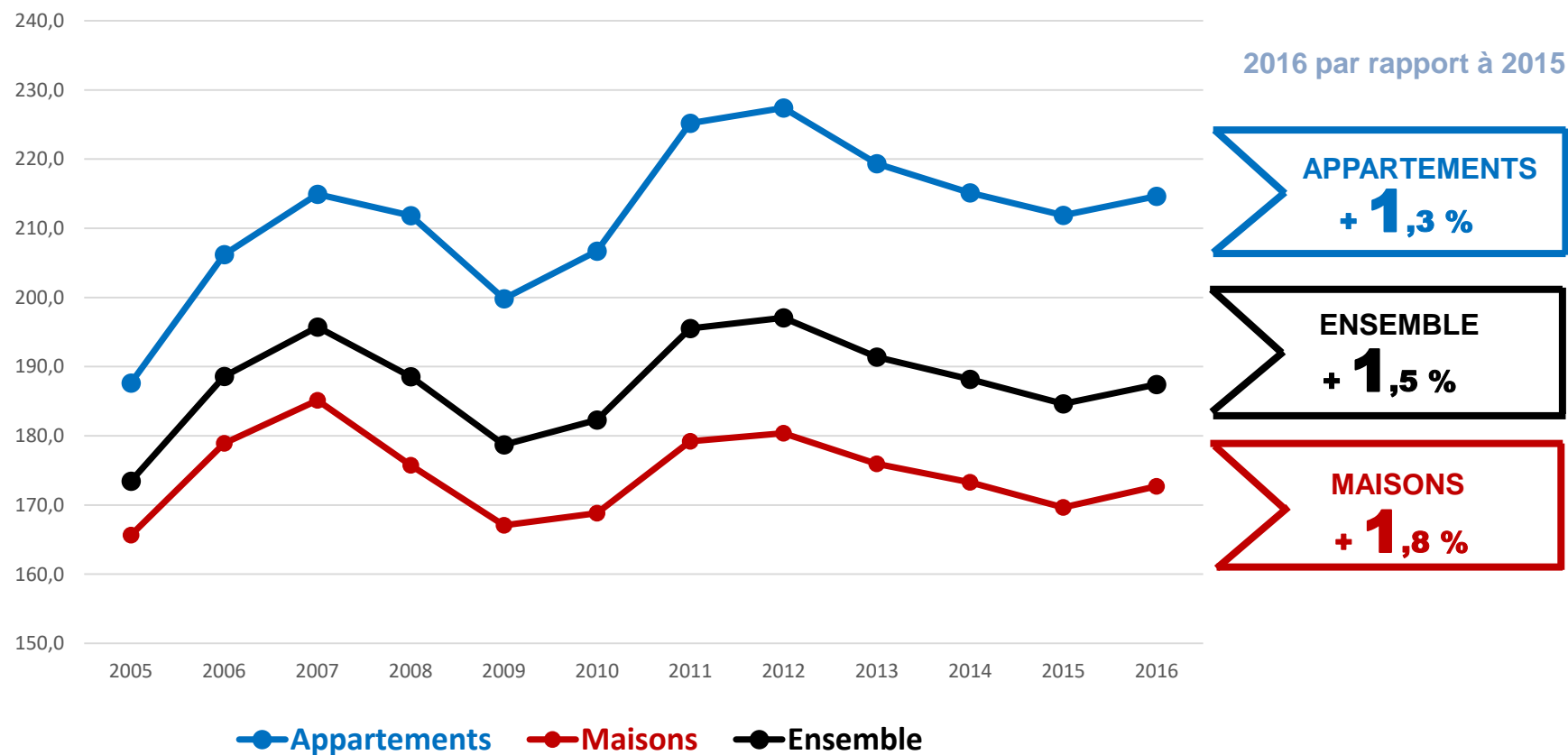
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LÉGER REBOND DES PRIX APRÈS PLUSIEURS ANNÉES DE BAISSÉ

Source : FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Indice des prix FNAIM



PRIX DES APPARTEMENTS

(2016 par rapport à 2015)

Source : FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

**Baisse de
0% à 5%**

MARSEILLE	- 0,5%
ROUEN	- 2,7%
DIJON	- 2,9%
LIMOGES	- 4,3%
POITIERS	- 5,0%
AJACCIO	- 5,0%

**Légère
hausse de
0% à 3%**

ORLÉANS	+ 0,2%
GRENOBLE	+ 0,5%
RENNES	+ 1,8%
TOULOUSE	+ 2,1%
LYON	+ 2,6%
STRASBOURG	+ 2,8%

**Hausse
supérieure
à 3%**

PARIS	+ 3,0%
TOULON	+ 3,2%
NÎMES	+ 3,3%
LILLE	+ 3,5%
NANTES	+ 3,9%
BORDEAUX	+ 4,0%

ACHETER OU LOUER ?

Il est parfois moins cher d'acheter que de louer !

Source : FNAIM, janvier 2017

www.fnaim.fr



Couple avec 2 enfants



Revenu mensuel net
2 SMICS (2 280€)



Souhaite acquérir une
maison à rénover

EXEMPLES D'ACQUISITIONS PAR ZONE

	VESOUL (ZONE C)	ANGOULÊME (ZONE B2)
Prix maison + travaux	90 000 € + 30 000 €	100 000 € + 35 000 €
Montant total l'opération	120 000 €	135 000 €
AIDES À L'ACCESSION -PTZ		
Montant	48 000 €	40 000 €
Durée et différé (en année)	25 ans avec différé 15 ans	25 ans avec différé 15 ans
Mensualité PTZ	400 €	333 €
PRÊT PRINCIPAL		
Besoin de financement	72 000 €	95 000 €
Taux et durée	1,5 % sur 25 ans	1,5 % sur 25 ans
Mensualité du prêt principal	288 €	380 €
Mensualité lissée	430 €	499 €
Taux effort à l'achat	19%	22%
Apport nécessaire	0 €	0 €
LOCATION		
Montant de loyer	530 €	550 €
Taux effort à la location	23 %	24 %

ACHETER OU LOUER ?



Célibataire de 24 ans,
Profession de santé

Source : FNAIM, janvier 2017

www.fnaim.fr



A acquis une maison
à rénover

Acquisition dans l'Existant

CHÂTEAURoux Centre-ville - 67m²

Prix vente maison individuelle à rénover (Honoraires agences inclus)
Notaires / DMTO (Droits de mutation à titre onéreux)
Travaux à effectuer
Montant total

63 000 €
5 800€
38 000 €
106 800 €

AIDES À L'ACCESSION - PTZ

Montant
Durée et différé (en année)
Mensualité à rembourser

39 215€
25 ans avec différé de remboursement sur 15 ans
0 € sur 15 ans puis 327 € sur 10 ans

EMPRUNT BANCAIRE

Montant (Absence apport personnel -sauf frais caution)
Durée et taux
Mensualité à rembourser

67 585 €
15 ans ; 0,90% hors assurance
**402 € / mois sur 15 ans
puis 327 € / mois sur 10 ans**

**Comparaison avec location T4 de superficie
équivalente**

500 € minimum



LE PTZ DANS L'EXISTANT

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

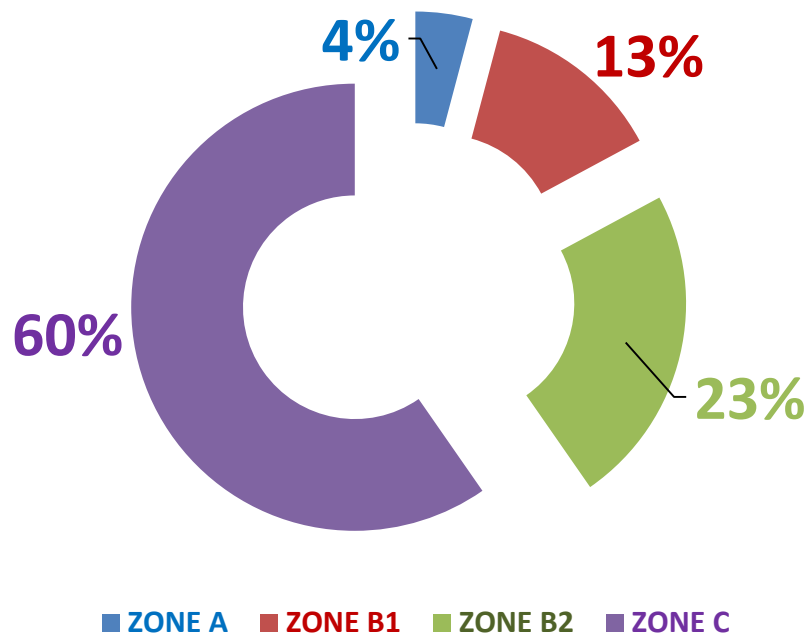


PTZ DANS L'EXISTANT EN 2016

Source : SGFGAS, FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Environ 22 500 PTZ devraient être émis en 2016 contre 3 200 en 2015



La prédominance de la zone C tient au montant minimal de travaux beaucoup plus faible qu'ailleurs

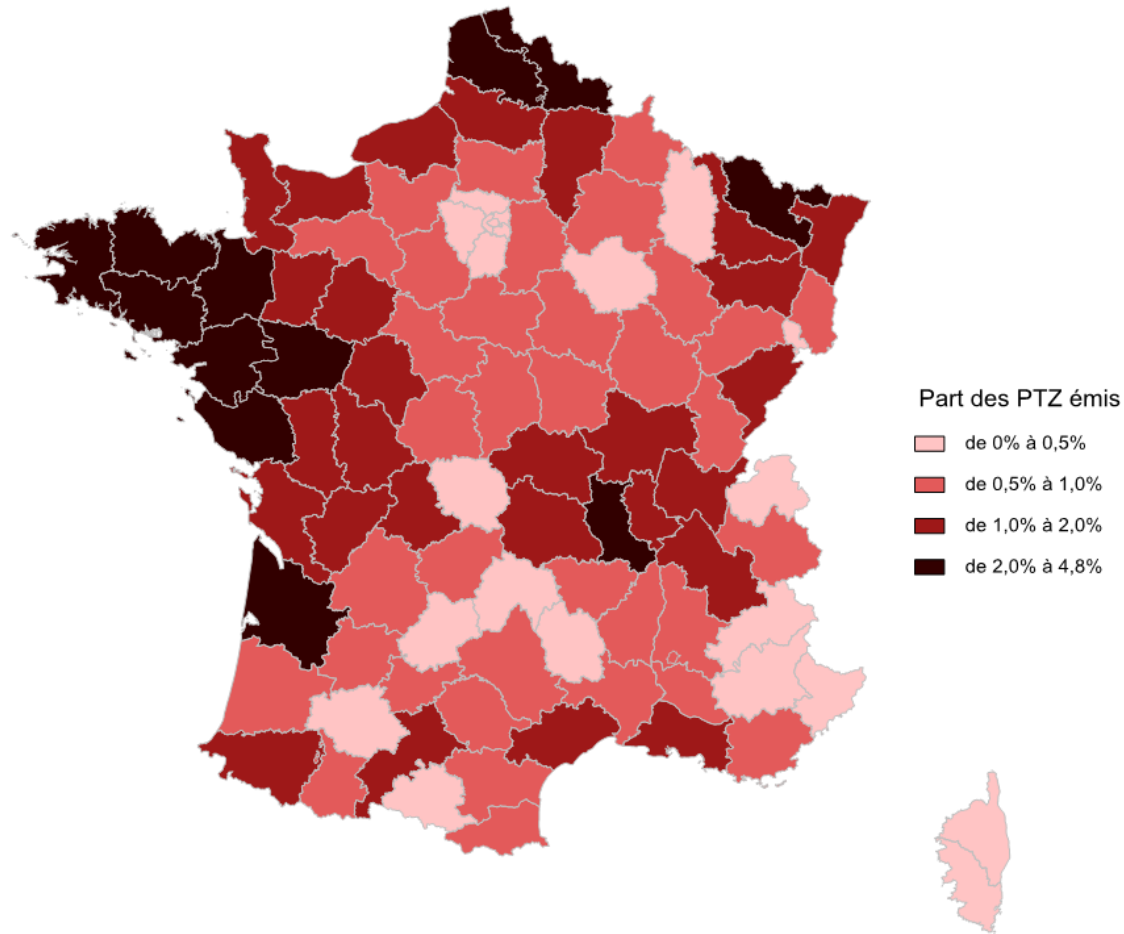


RÉPARTITION DÉPARTEMENTALE DES PTZ DANS L'EXISTANT

Source : SGFGAS, FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Près d'un tiers des PTZ émis le sont dans 12 départements



LA FRANCE À PLUSIEURS VITESSES...

Source : FNAIM, janvier 2017

www.fnaim.fr



Couple avec 2 enfants



Revenu mensuel net
2 SMICS (2 280€)



Souhaite acquérir une
maison à rénover

EXEMPLES D'ACQUISITIONS PAR ZONE

	VESOUL (ZONE C)	MARSEILLE (ZONE A)
Prix maison + travaux	90 000 € + 30 000 €	270 000 € + 90 000 €
Montant total l'opération	120 000 €	360 000 €
AIDES À L'ACCESSION - PTZ		
Montant	48 000 €	120 000 €
Durée et différé (en année)	25 ans avec différé 15 ans	25 ans avec différé 15 ans
PRÊT PRINCIPAL		
Besoin de financement	72 000 €	240 000 €
Taux et durée	1,5 % sur 25 ans	1,5 % sur 25 ans
Mensualité lissée	430 €	1 316 €
Taux effort	19%	58%
APPORT NÉCESSAIRE	0 €	51 970 € (soit 14% montant total opération)

Dans ce cas, l'écart des prix est tel que le couple peut aisément accéder à la propriété à Vesoul mais beaucoup moins à Marseille



DISPARITÉS LOCALES

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LA FRANCE À PLUSIEURS VITESSES...

Source : CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (MEDOC), Calcul FNAIM, Janvier 2017

www.fnaim.fr

Les 10 départements les **+** actifs
représentent **42,3 %** du MONTANT
TOTAL DES VENTES EN 2016

Département	Montant des ventes (en milliards d'€)
Paris	22,74
Hauts-de-Seine	12,28
Alpes-Maritimes	7,62
Rhône	6,92
Bouches-du-Rhône	6,85
Yvelines	6,47
Gironde	6,42
Nord	5,90
Var	5,87
Val-de-Marne	5,41

Les 10 départements les **-** actifs
représentent **1,0 %** du MONTANT
TOTAL DES VENTES EN 2016

Département	Montant des ventes (en millions d'€)
Nièvre	313
Indre	281
Ariège	272
Territoire-de-Belfort	247
Meuse	221
Cantal	212
Haute-Marne	199
Guyane	145
Creuse	140
Lozère	85

LA FRANCE À PLUSIEURS VITESSES...

Source : CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (MEDOC), Calcul FNAIM , Janvier 2017

www.fnaim.fr

Les 10 départements les + actifs
représentent **27,6%** du NOMBRE
TOTAL DES VENTES EN 2016

Departement	Volume des ventes
Paris	44 950
Nord	37 288
Gironde	32 862
Bouches-du-Rhône	32 367
Rhône	30 522
Alpes-Maritimes	29 790
Loire-Atlantique	28 618
Hérault	26 832
Hauts-de-Seine	26 619
Var	25 104

Les 10 départements les - actifs
représentent **2,2%** du NOMBRE
TOTAL DES VENTES EN 2016

Departement	Volume des ventes
Creuse	3 230
Haute-Marne	3 165
Haute-Corse	3 028
Cantal	2 987
Corse-du-Sud	2 926
Guadeloupe	2 747
Martinique	2 521
Territoire-de-Belfort	2 250
Lozère	1 427
Guyane	1 210



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

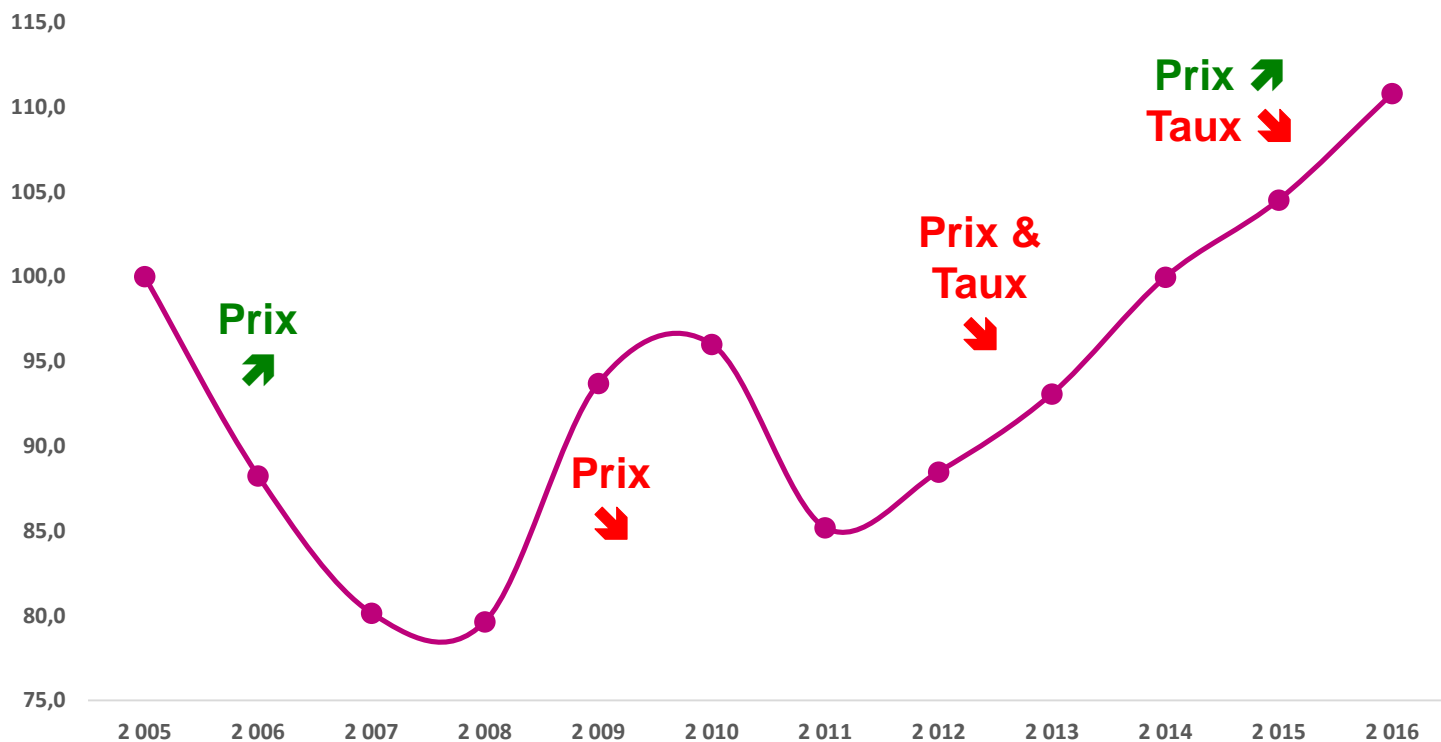
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Source : FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Entre 2015 et 2016, malgré une légère augmentation des prix (+1,5%), la baisse des taux d'emprunt (-78 points) a renforcé la capacité d'achat des ménages (+7,6%), permettant un gain moyen de 5 m².



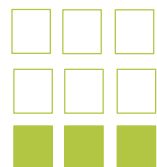
L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM, reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une mensualité fixe de 1 000 €, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice FNAIM des prix. Cette approche ne tient pas compte des droits de mutation et d'apport personnel.

EMPRUNT SUR 20 ANS, MENSUALITÉ FIXE DE 1000 €

Source : FNAIM janvier 2017, taux d'intérêt (Banque de France)

www.fnaim.fr

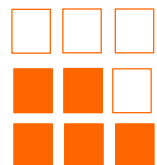
Pouvoir d'achat immobilier entre 2015 et 2016: jusqu'à 7m² et plus



MOINS DE
3m²



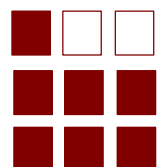
PARIS / BORDEAUX / LILLE /
LYON / NANTES



DE
3 à 5m²



STRASBOURG / TOULOUSE / TOULON
MONTPELLIER / RENNES / REIMS



DE
5 à 7m²



GRENOBLE / MARSEILLE / ORLÉANS



Supérieur à
7 m²



AJACCIO / ROUEN / DIJON / POITIERS /
LIMOGES



MARCHÉ DU NEUF

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

REPRISE CONFIRMÉE SUR LE MARCHÉ DU NEUF

www.fnaim.fr

Évolution sur 12 mois

376 700 mises en chantier

Source: SOeS, Sit@del2, estimations à fin novembre 2016

+11,0%

Rappel :
+0,8% entre 2014 et 2015

118 424 réservations en VEFA

Source: SOeS, ECLN , estimations à fin septembre 2016

+17,4%

Rappel :
+17,9% entre 2014 et 2015

130 400 ventes de maisons individuelles en secteur diffus

Source: UMF, Markemétron N°11 – Novembre 2016

+18,3%

Rappel :
+11% entre 2014 et 2015



MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

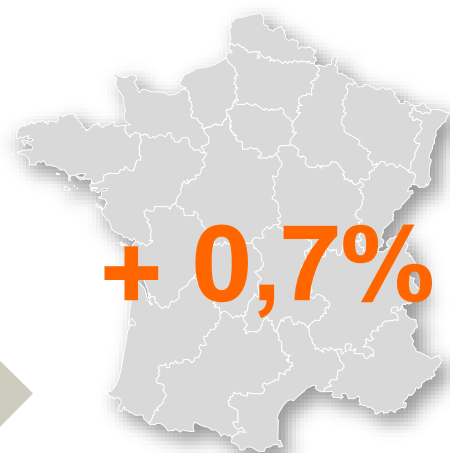
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LES LOYERS DES BAUX CONCLUS EN 2016 SONT QUASI-STABLES

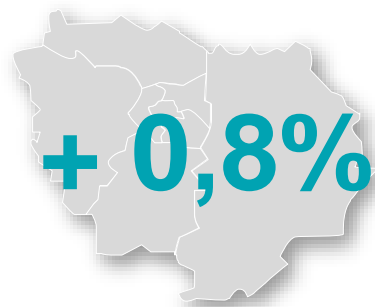
Source : Insee, FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

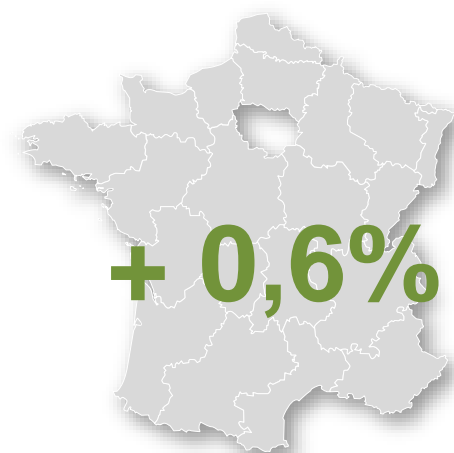
2016 par rapport à 2015



France entière



Ile-de-France
(Paris : +0,9%)



Province

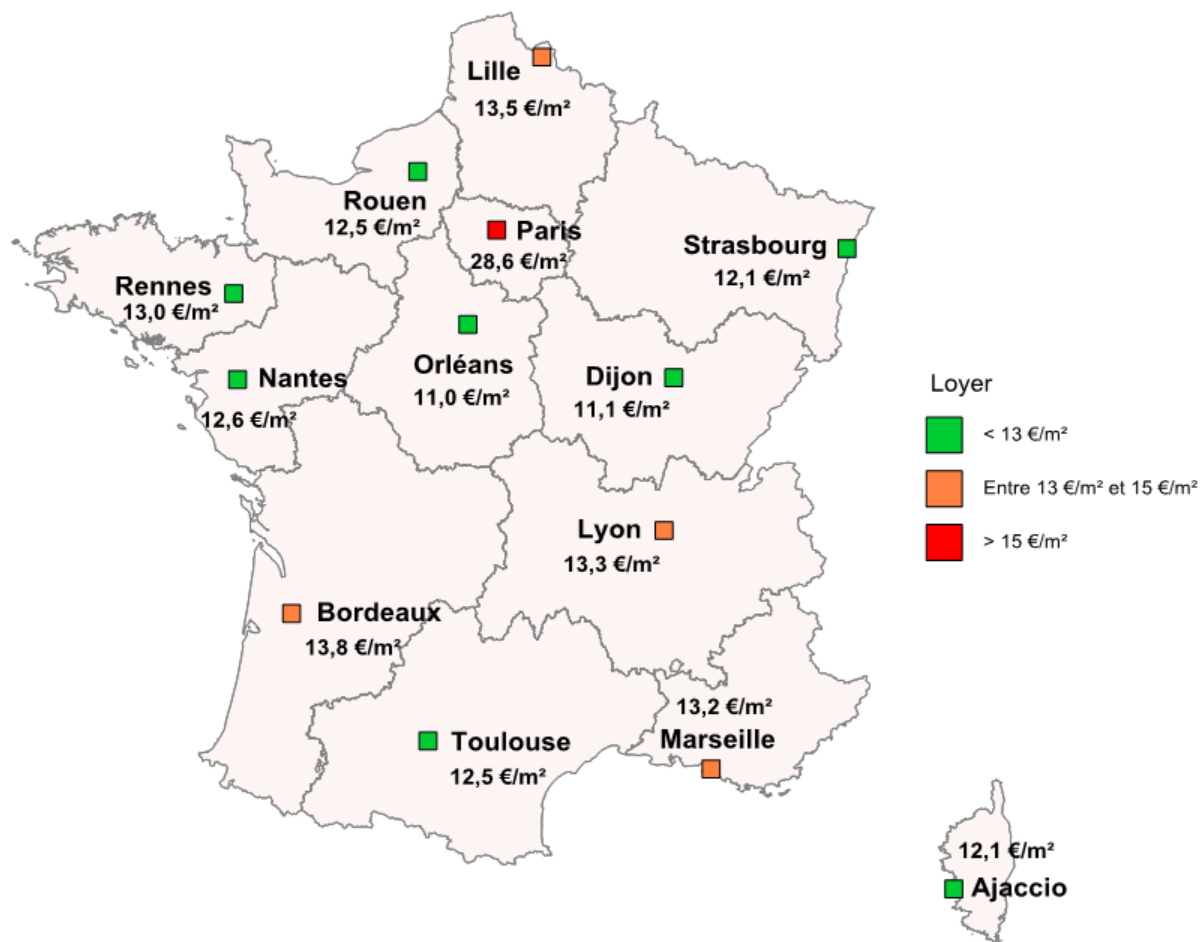
+0,6%

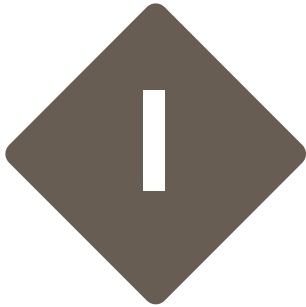
INFLATION

LOCATIONS DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : NIVEAU DE LOYER DANS LES CAPITALES RÉGIONALES

Source : FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr





PROPOSITION D'UN STATUT POUR LE BAILLEUR PRIVÉ

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

PROPOSITION FNAIM : RECONNAITRE LE BAILLEUR COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE...

Source : DGFIP, données statistiques 2013, FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

- ▶ Les **4,8 millions de bailleurs privés** méritent d'obtenir un **véritable statut fiscal**
- ▶ En effet, pour assurer une **offre locative privée durable et massive**, nous proposons un **dispositif simplifié et pérenne** qui reconnaisse le bailleur privé comme un **véritable acteur économique**, et un **producteur** de logements locatifs

PROPOSITION FNAIM : RECONNAITRE LE BAILLEUR COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE...

Source : FNAIM (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Amortissement de ses investissements en déduction de son revenu foncier

Régime de base (loyer libre) : amortissement de **1% par an**, quelle que soit la façon dont il a été acquis (acquisition, héritage) et la date de l'acquisition.

Régimes pour offre à loyers maîtrisés : amortissement renforcé pour :

- ▶ Offre à loyers intermédiaires (plafonds « Pinel ») : **2% par an**
- ▶ Offre à loyers « sociaux » (plafonds PLS) : **3% par an**
- ▶ Offre à loyers « très sociaux » (plafonds PLUS) : **4% par an**

pendant la durée de l'engagement, sous condition d'un engagement de location pendant 6 à 9 ans.

Exonération de l'impôt sur la plus-value si vente après la période d'engagement et produit de la vente réinvesti dans un logement à loyer maîtrisé.

Logements à loyers sociaux ou très sociaux comptabilisés dans les quota SRU



CRÉDIT À L'HABITAT DES MÉNAGES

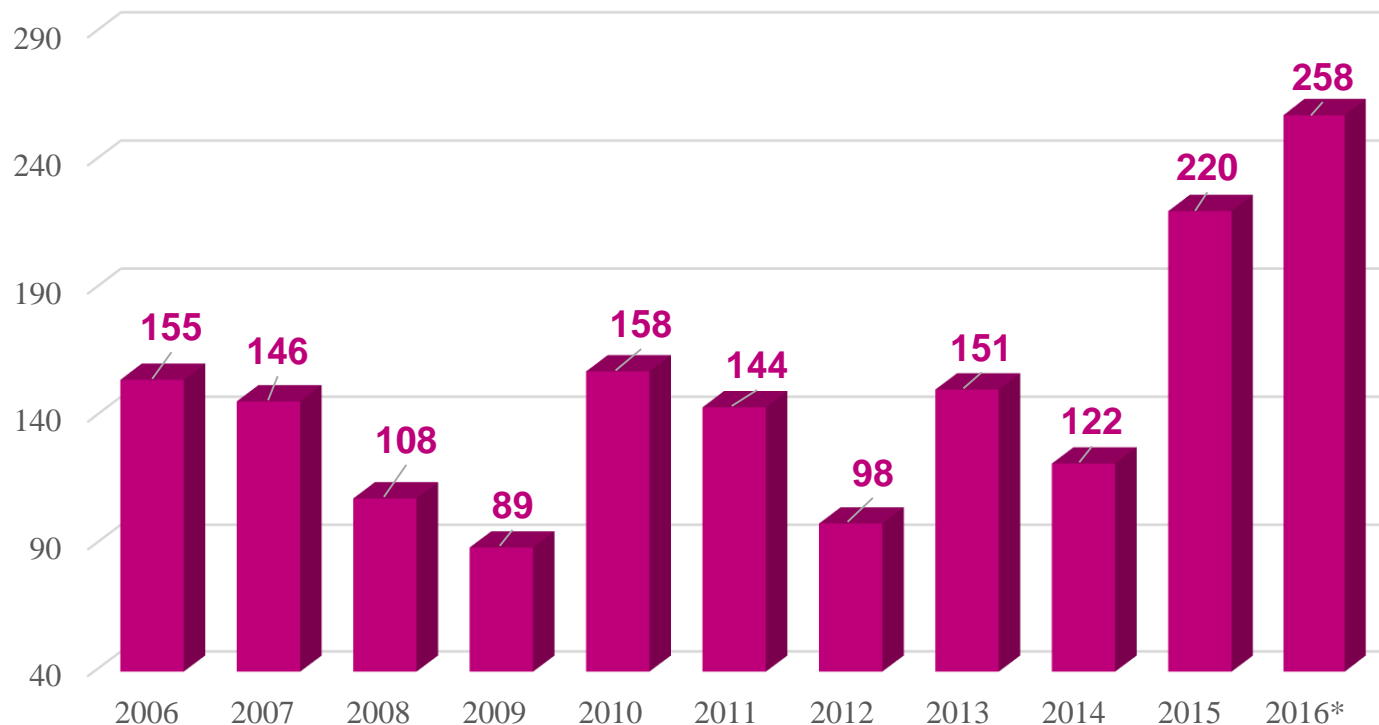
**Philippe Amestoy, Directeur Général Délégué
Groupe Crédit du Nord**



Crédit du Nord

Production : 258 Mds d'€, +19,9% sur un an

Part des renégociations : 58,8% contre 35,6% en 2015



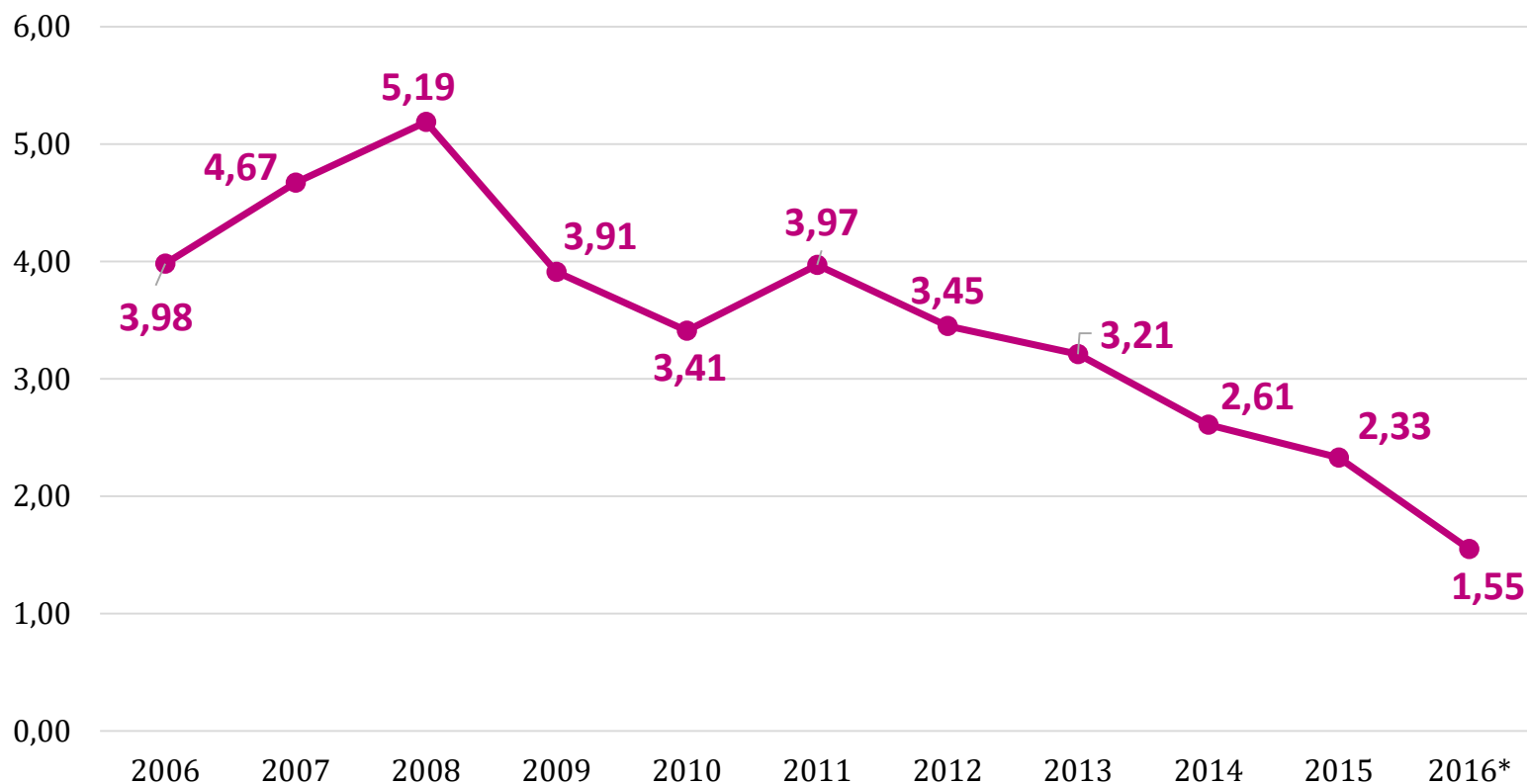
* Décembre 2015 à novembre 2016

LES TAUX D'INTÉRÊT AU PLUS BAS...

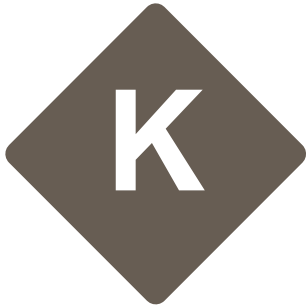
Source : Banque de France (janvier 2017)

www.fnaim.fr

Taux d'intérêt moyen : 1,55%, -78 points de base sur un an



* : novembre 2016



2017, L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS S'ORIENTERA-T-ELLE DE NOUVEAU VERS L'IMMOBILIER ?

**Philippe Amestoy, Directeur Général Délégué
Groupe Crédit du Nord**



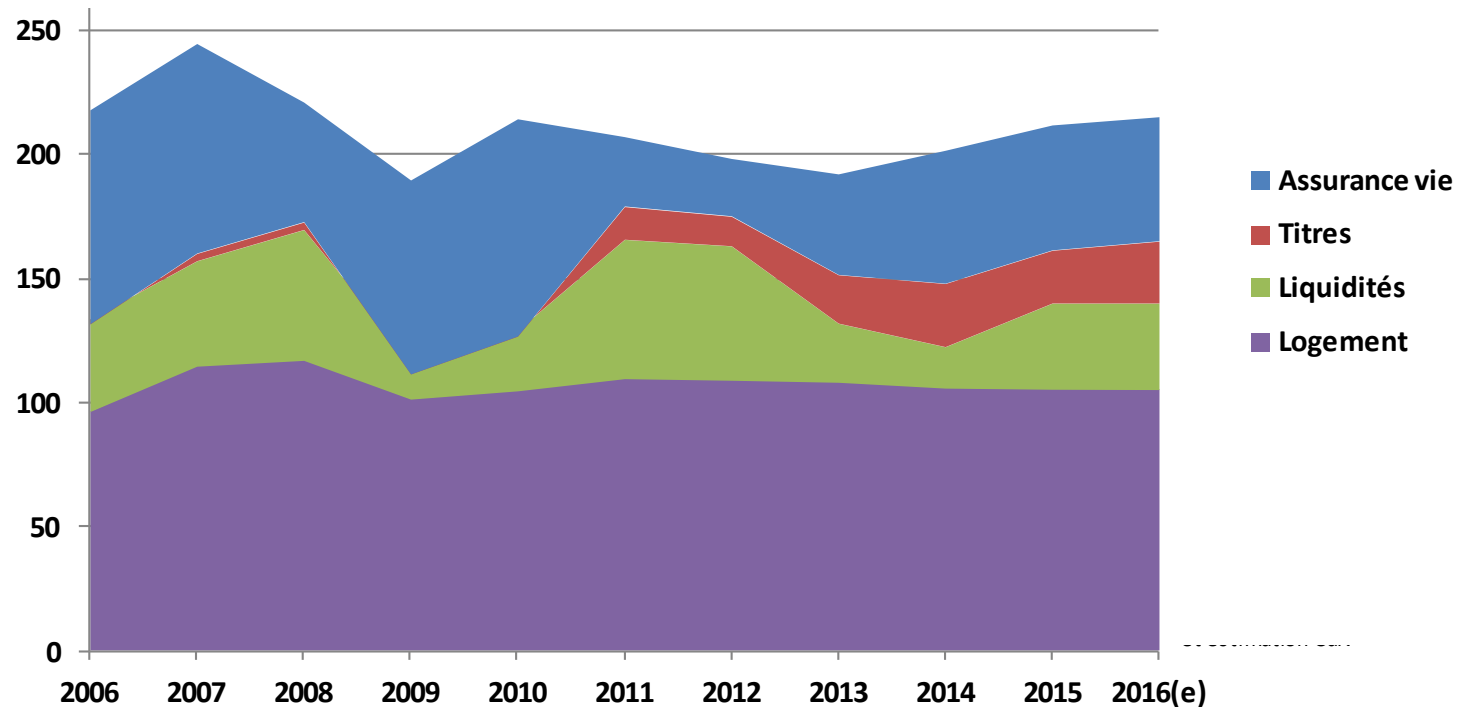
Crédit du Nord

L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS S'ORIENTE DEPUIS 10 ANS POUR MOITIÉ VERS LE LOGEMENT ET POUR MOITIÉ VERS L'ÉPARGNE FINANCIÈRE

Source : Crédit du Nord, TOF Banque de France et estimation Crédit du Nord

www.fnaim.fr

Flux annuel d'épargne des ménages français (en milliards d'euros)



LE CONTEXTE DE TAUX DURABLEMENT BAS CHANGE LA DONNE...

Source : Crédit du Nord, OCDE

www.fnaim.fr

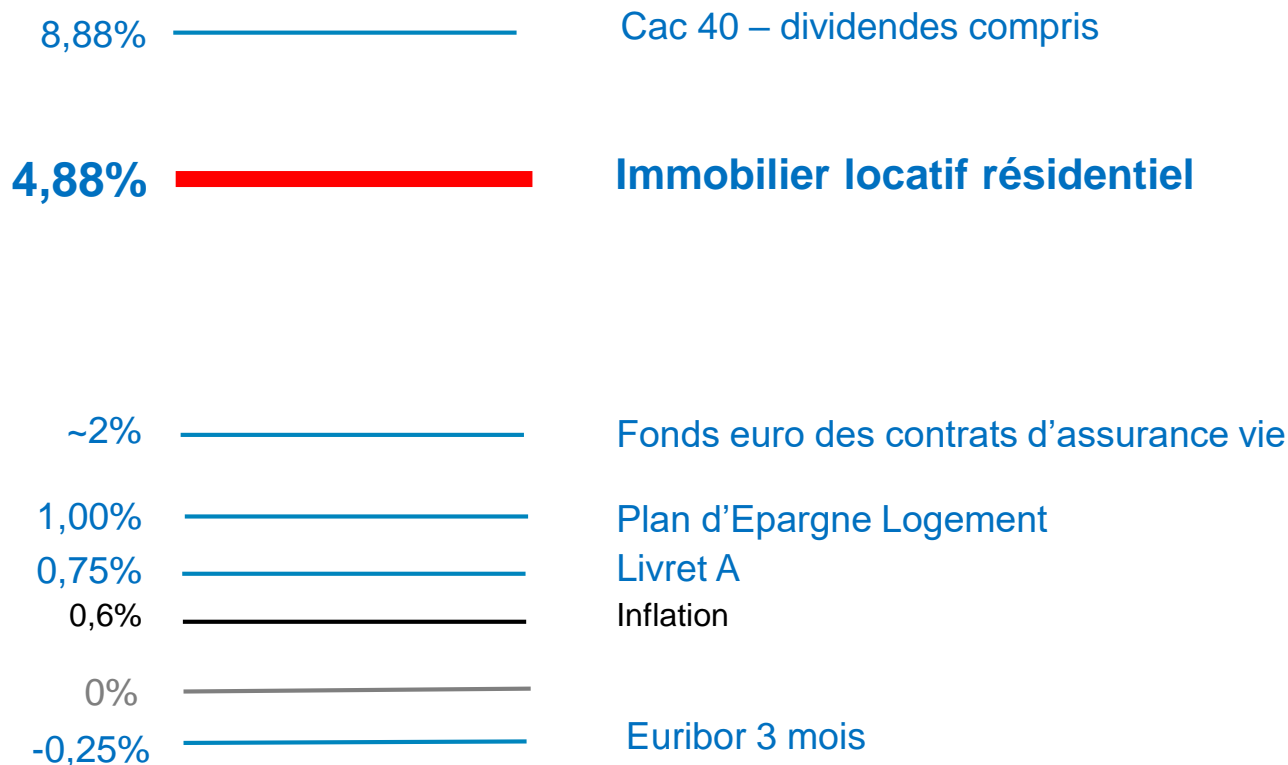


...PUISQUE LA RÉMUNÉRATION DES ACTIFS FINANCIERS SANS RISQUE EST DE PLUS EN PLUS FAIBLE, ET POUR LONGTEMPS

Source : Crédit du Nord, INSEE, Argus de l'assurance, FNAIM, Euronext

www.fnaim.fr

Rendements bruts 2016



QUELQUES EXEMPLES DE RENDEMENT LOCATIF BRUT DANS LES GRANDES VILLES FRANÇAISES

Source : Crédit du Nord, FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Loyers d'offre)

www.fnaim.fr

**Inférieure
à 5%**

AJACCIO	4,8%
BORDEAUX	4,7%
LYON	4,6%
PARIS	4,0%

**Entre
5% à 6%**

NANTES	5,9%
ORLEANS	5,8%
STRASBOURG	5,5%
TOULOUSE	5,3%
LILLE	5,2%

**Supérieure
à 6%**

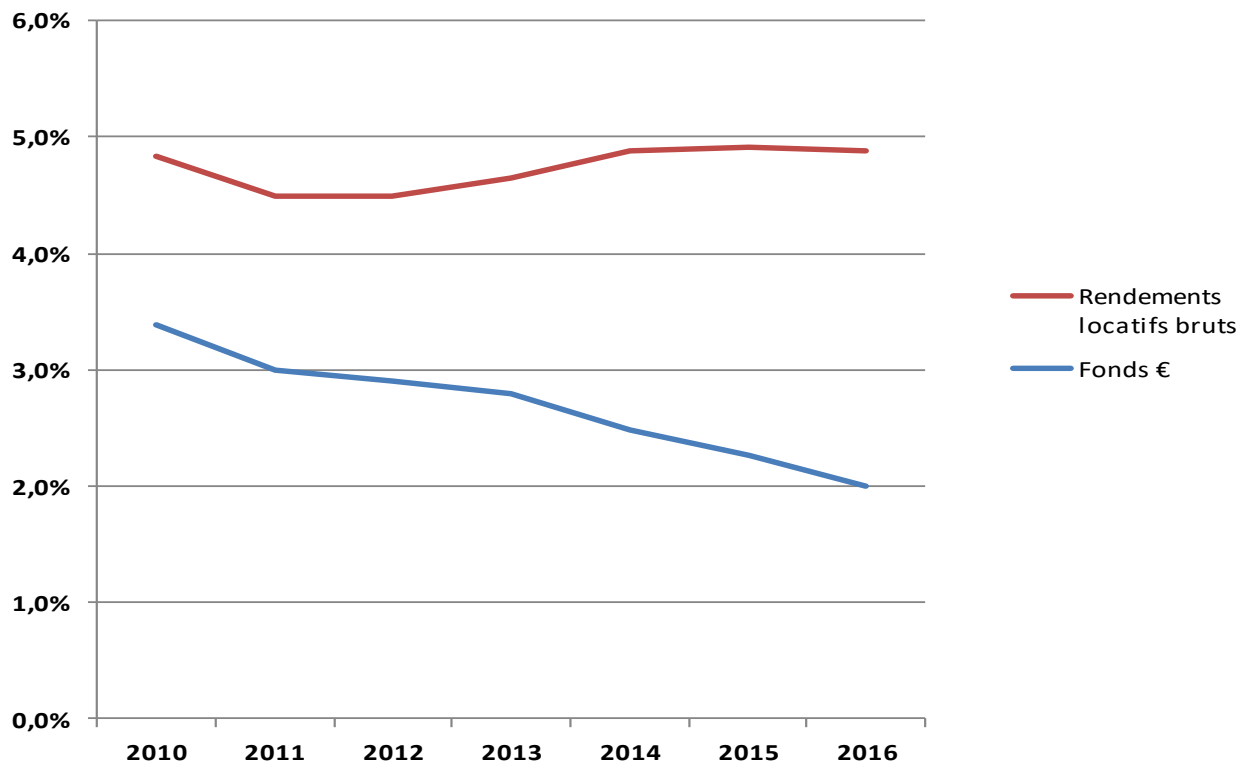
ROUEN	7,2%
RENNES	6,5%
DIJON	6,4%
MARSEILLE	6,1%

L'IMMOBILIER LOCATIF AFFICHE UNE RENTABILITÉ SIGNIFICATIVE ET REMARQUABLEMENT STABLE DANS LA DURÉE...

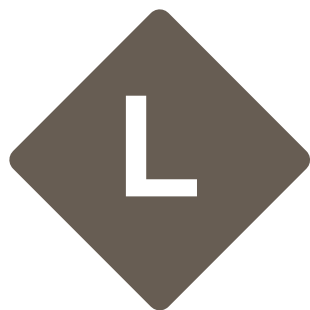
Source : Crédit du Nord, FNAIM et Argus de l'assurance

www.fnaim.fr

Comparatif des rendements locatifs avec les rendements des fonds euros des contrats d'assurance vie



- ▶ Les initiatives du législateur
- ▶ L'évolution de la fiscalité de l'épargne et de l'immobilier
- ▶ L'évolution du prix de l'immobilier et de la perception de sa moindre liquidité
- ▶ Le contexte macro et micro-économique (chômage, charges locatives, taux...)
- ▶ La politique de crédit des banques (apport, taux fixe,...)



PERSPECTIVES 2017

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Source : FNAIM, Janvier 2017

www.fnaim.fr

Le contexte économique incite à un optimisme modéré...

- ▶ L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins concernant le premier semestre
- ▶ Le niveau des transactions devrait au moins se maintenir
- ▶ La suite est plus incertaine du fait de l'élection présidentielle, qui pourrait susciter une certaine prudence dans l'attente des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière fiscale

**Perspectives des VENTES
en 2017 :
stabilité par rapport à 2016
850 000 ventes**

**Perspectives des PRIX
en 2017 :
Légère hausse
entre +2 et +5%**

LANCEMENT OFFICIEL DU LIVRE EN LIBRAIRIE !

www.fnaim.fr



cherche
midi

- ▶ **Marianne Maury Kaufmann, Kak, Deligne, Albert, Cambon**
- ▶ **Ont croqué une 50^{aine} de dessins plein d'humour et de dérision !**
- ▶ **18€ TTC**



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

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

Relations presse : Agence GALIVEL & Associés
galivel@galivel.com
Tél.: 01 41 05 02 02

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