



CRÉDIT FONCIER



AGIR POUR LE LOGEMENT

CONFÉRENCE DE PRESSE

- LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 1^{ER} SEMESTRE 2017
- PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE STATISTIQUE DES LOCATIONS (OSLO)
- POLITIQUE DU LOGEMENT : REGARDS CROISÉS FNAIM & CRÉDIT FONCIER



@fnaim



@FNAIM #confFNAIM

Mercredi 5 juillet 2017

AU PROGRAMME

1. Le marché immobilier au 1^{er} semestre 2017

- ✓ Activité du marché
- ✓ Tendances des prix
- ✓ Pouvoir d'achat immobilier
- ✓ Marché du Neuf
- ✓ Crédit à l'habitat des ménages

2. Présentation de l'observatoire statistique des locations (OSLO), le nouvel outil FNAIM pour le suivi du marché locatif privé

3. Politique du logement : regards croisés FNAIM & Crédit Foncier

4. Annexes

- ✓ Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'existant
- ✓ Focus sur les résidences secondaires



ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'EXISTANT

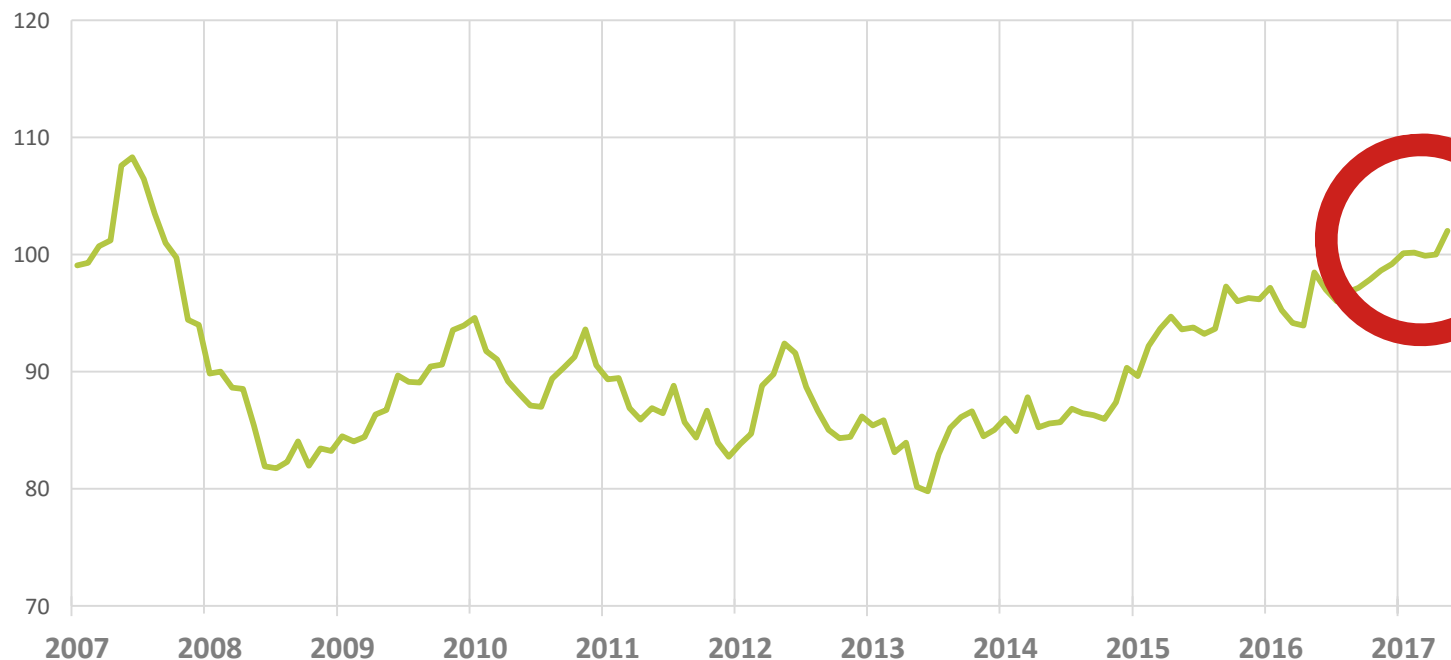
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

CONFIANCE DES MÉNAGES AU PLUS HAUT NIVEAU

Sources: Insee (mai 2017), FNAIM

www.fnaim.fr

En mai 2017, la confiance des ménages dans la situation économique s'améliore. Son indicateur atteint son plus haut niveau depuis août 2007



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.

LE CAP DES 900 000 VENTES EST FRANCHI POUR LA PREMIÈRE FOIS...

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) / bases notariales ; estimation FNAIM pour juin 2017

www.fnaim.fr

2 ans de hausse ininterrompue.

900 000 ventes annuelles en juin 2017, soit 9,9% sur un an.



* Estimation annuelle à fin juin 2017

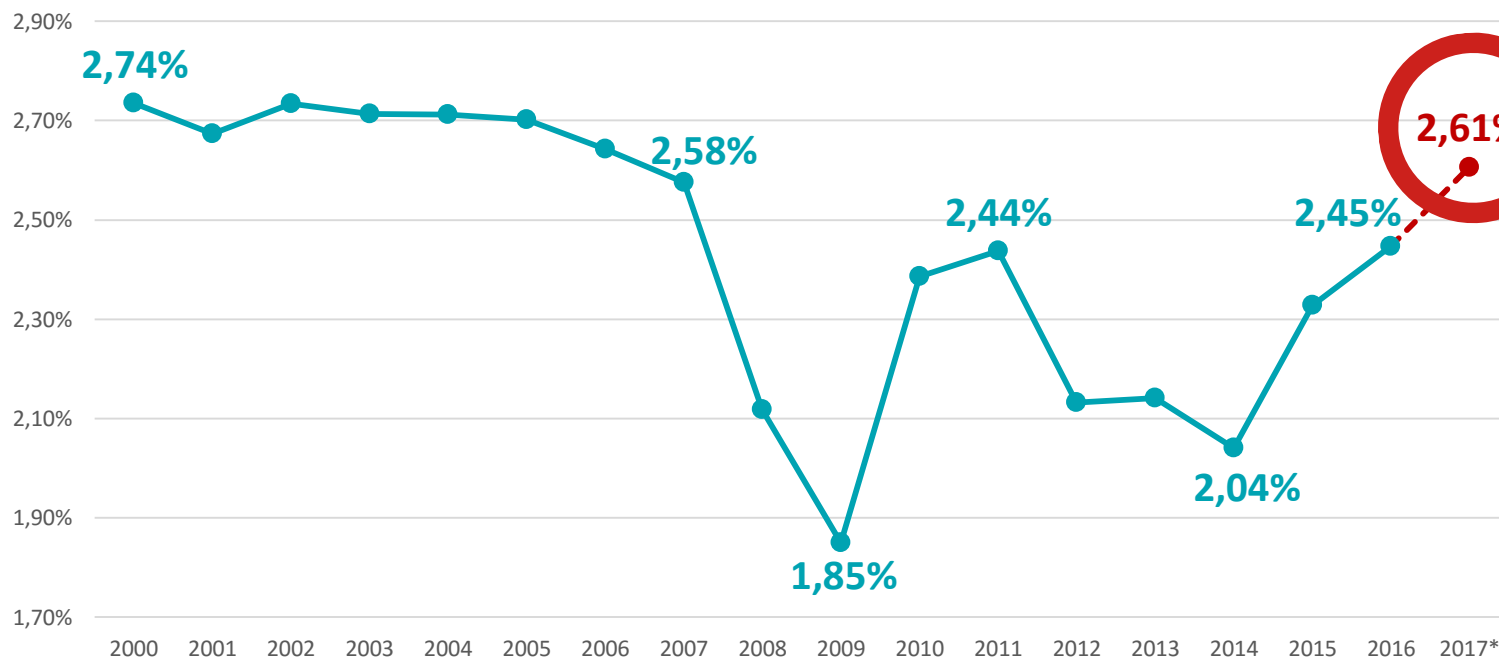
MAIS CE « RECORD » DE VENTES EST À RELATIVISER...

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee , estimation FNAIM pour juin 2017

www.fnaim.fr

Depuis 2000, le parc s'est accru de 20% alors que les ventes n'ont augmenté que de 13%. Il faudrait atteindre **950 000** ventes pour égaler le taux de rotation maximal de 2000.

Taux de rotation



Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

* Estimation à fin juin 2017

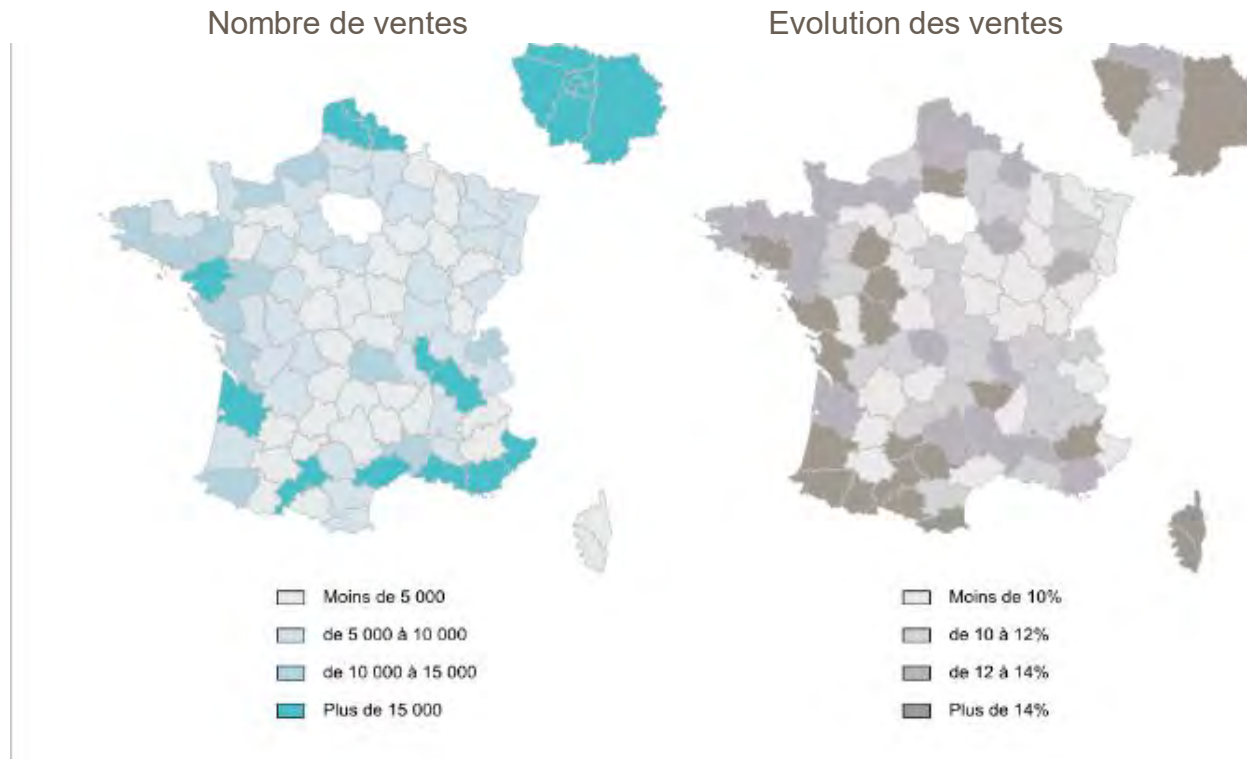
HAUSSE DES VENTES DÉPARTEMENTALES

Source : Estimation FNAIM à partir des données CGEDD d'après DGFIP (FIDJI, MEDOC)

www.fnaim.fr

Plus de **2 tiers** des départements présentent une **hausse du nombre de ventes supérieure à 10%**. Les **20 départements** les plus actifs concentrent **46% des ventes**.

Ventes annuelles des logements à fin juin 2017





B

TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

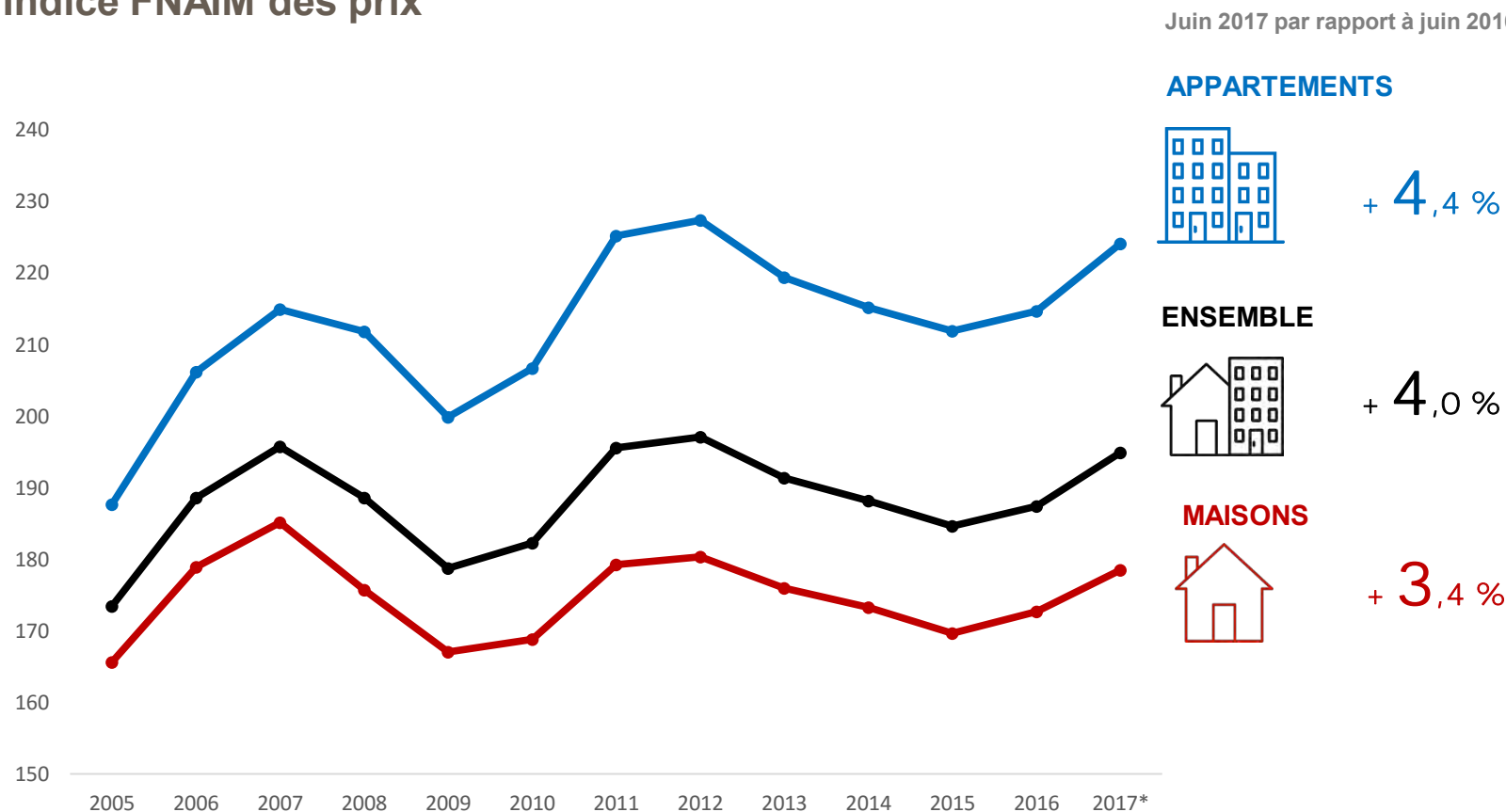
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LA HAUSSE DES PRIX SE CONFIRME ET S'AMPLIFIE...

Source : FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

Indice FNAIM des prix



* Prix annuels à fin juin 2017

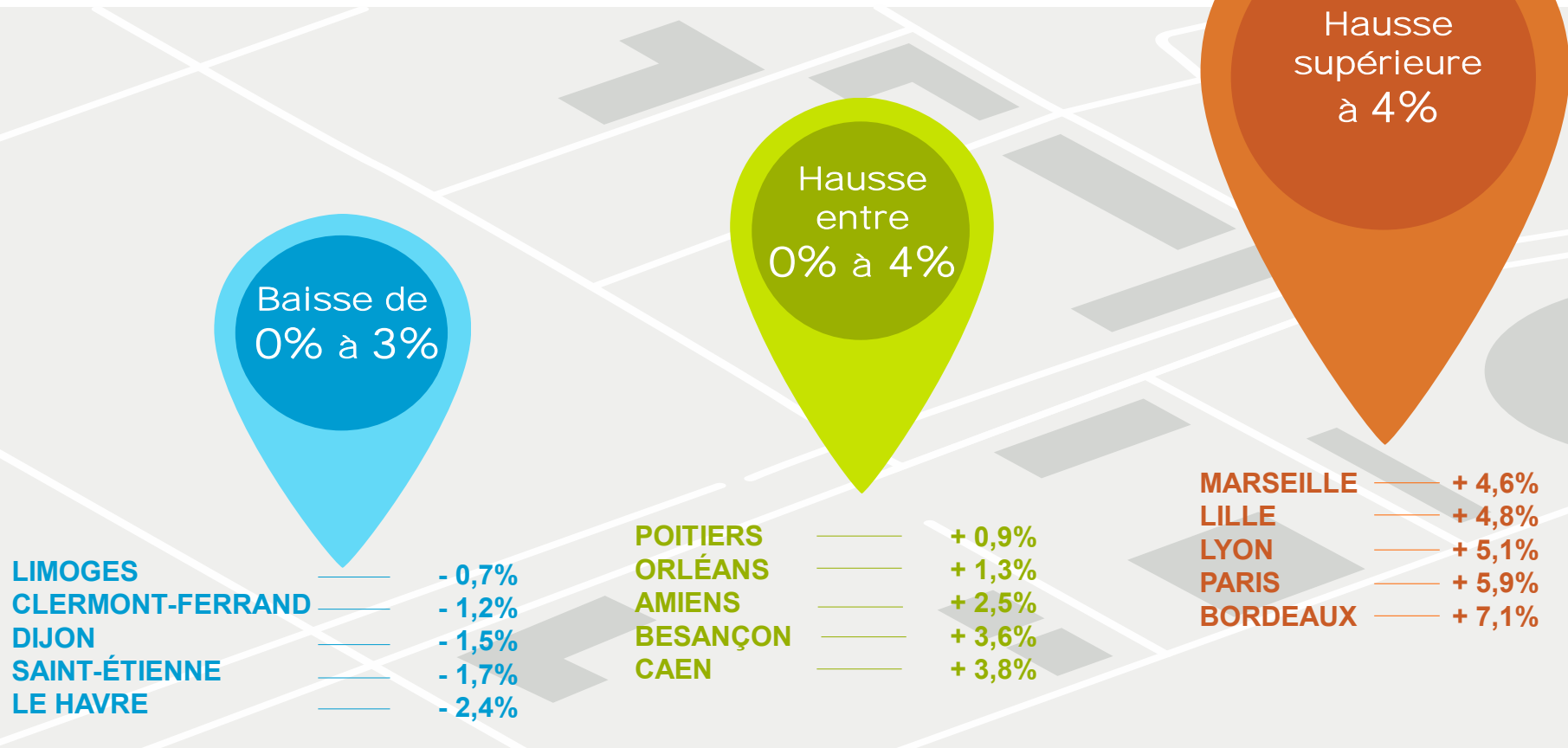
PRIX DES APPARTEMENTS

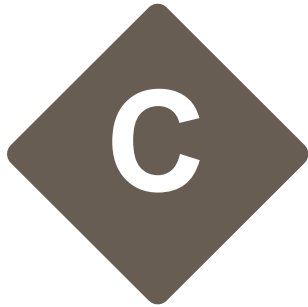
(Juin 2017 par rapport à juin 2016)

Source : FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

Les grandes communes tirent la hausse





POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

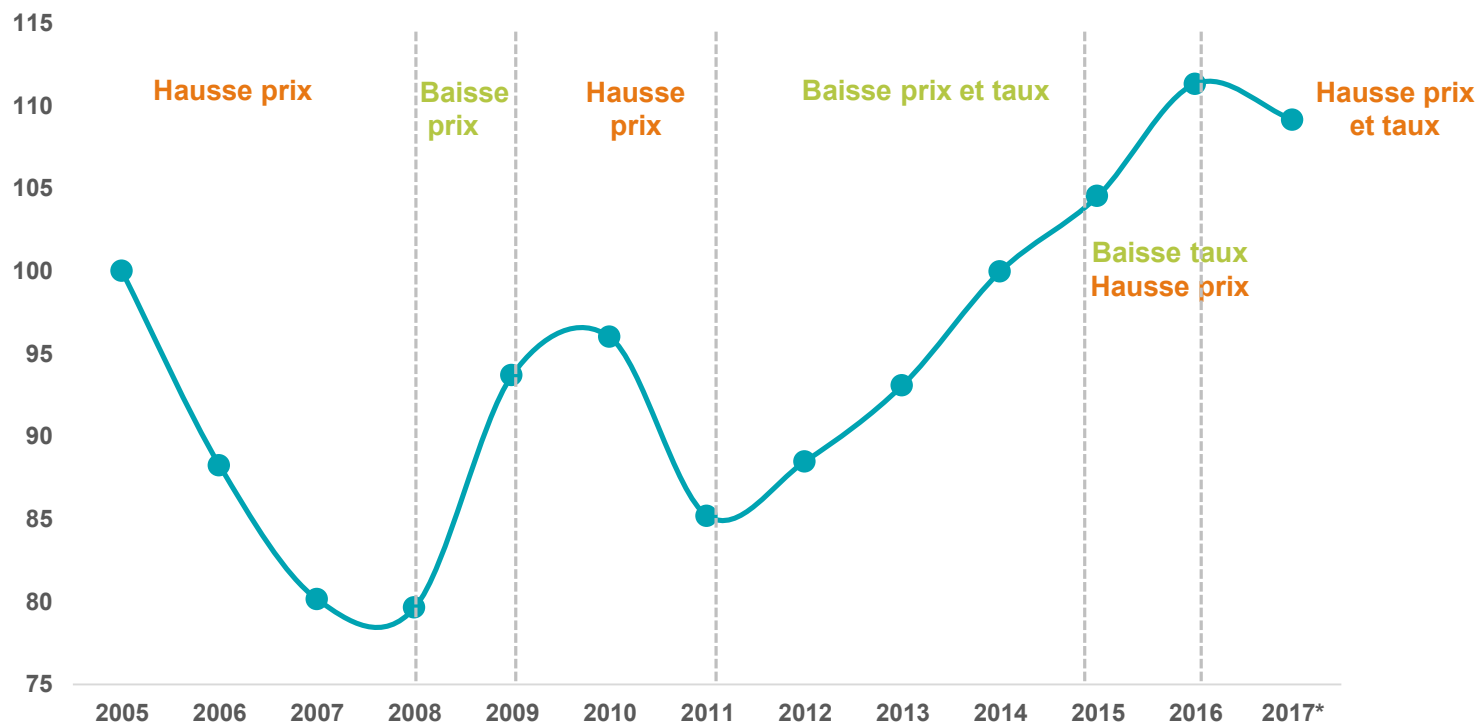
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : -1,7 m² AU 1^{ER} SEMESTRE 2017... ... MAIS ENCORE EN HAUSSE DE +1,5 m² SUR UN AN

Sources : Banque de France pour les taux, FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

Baisse du pouvoir d'achat sur les 6 derniers mois suite à l'augmentation conjuguée des prix et des taux.



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 € hors assurance, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt immobiliers moyens (Banque de France) et l'indice FNAIM des prix. Cette approche ne tient pas compte des droits de mutation et d'apport personnel.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS 20 COMMUNES

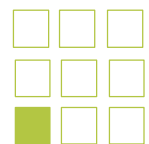
(Évolution entre juin 2016 et juin 2017)

Emprunt sur 20 ans, mensualité fixe de 1 000 €

Source : FNAIM juillet 2017

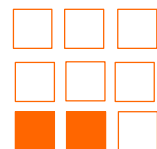
www.fnaim.fr

GAIN (en m²)



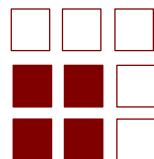
Moins de
1 m²

PARIS / NICE / LYON / LILLE



De
1 à 2 m²

MARSEILLE / NANTES / RENNES /
TOULOUSE / ROUEN



De
2 à 4 m²

CAEN / BESANÇON / AMIENS /
ANGERS / REIMS



Supérieur à
4 m²

POITIERS / LIMOGES / LE HAVRE
SAINT-ÉTIENNE / CLERMONT-FERRAND



MARCHÉ DU NEUF

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LE MARCHÉ DU NEUF TRÈS DYNAMIQUE

Évolution sur 12 mois

Les principaux indicateurs sont au vert...

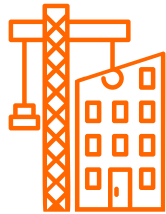


Mises en chantier

+14,6%

391 500

Sources : SOeS, Sit@del2, estimations à fin avril 2017



Réservations VEFA

+22,6%

128 649

Sources : SOeS, ECLN, estimations à fin mars 2017



Ventes maisons individuelles en secteur diffus

+18,0%

141 200

Source : UMF, Avril 2017



CRÉDIT À L'HABITAT DES MÉNAGES

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

TRÈS LÉGÈRE HAUSSE DES TAUX AU 1^{ER} SEMESTRE 2017

www.fnaim.fr

Évolution sur 12 mois

Source : Banque de France (avril 2017)

Les principaux indicateurs

Production crédits	+60%	353 Mds €
Part renégociations	+19 pts	49,6%
Taux intérêt	+53 pts de base	1,57%
Durée moyenne emprunt	-7 mois	18 ans

hors prêts travaux hors prêts relais



MARCHÉ LOCATIF

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

**L'Observatoire Statistique des LOcations (OSLO)
NOUVEL OUTIL FNAIM...**

OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE (OSLO)

Source : FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

Pourquoi ? Améliorer la **connaissance des loyers de marché et délais de location dans le parc privé**, en mettant à profit la base d'offres locatives de la FNAIM

Pour qui ? Les **particuliers**, les **professionnels** et les **pouvoirs publics**

Comment ? En diffusant les principales informations sur les loyers pour environ **200 communes** à partir de **250 000 références locatives** par an sur l'ensemble du territoire

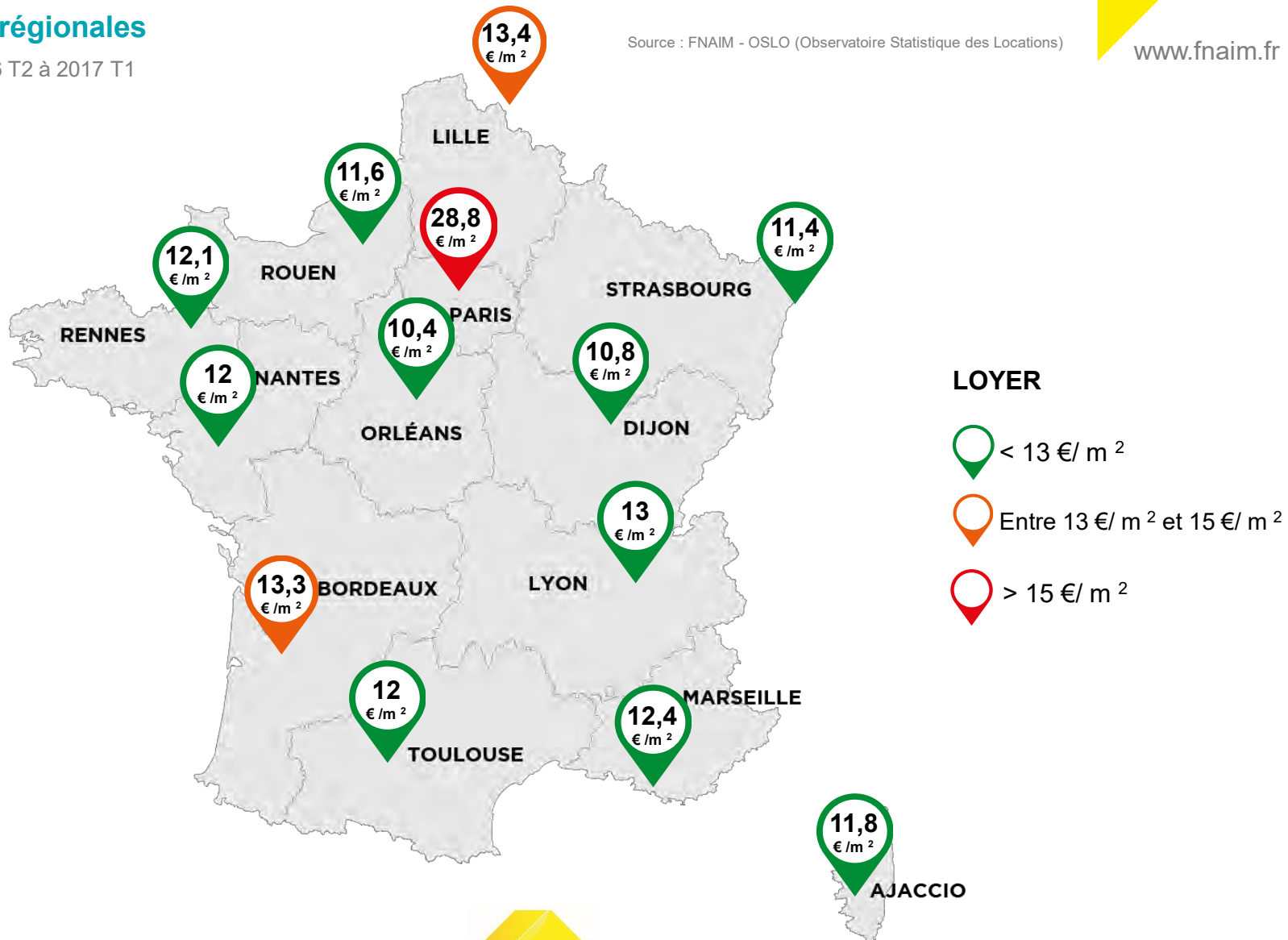
EXEMPLE DE RESTITUTION : LOYERS MÉDIANS

Capitales régionales

Période : 2016 T2 à 2017 T1

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr



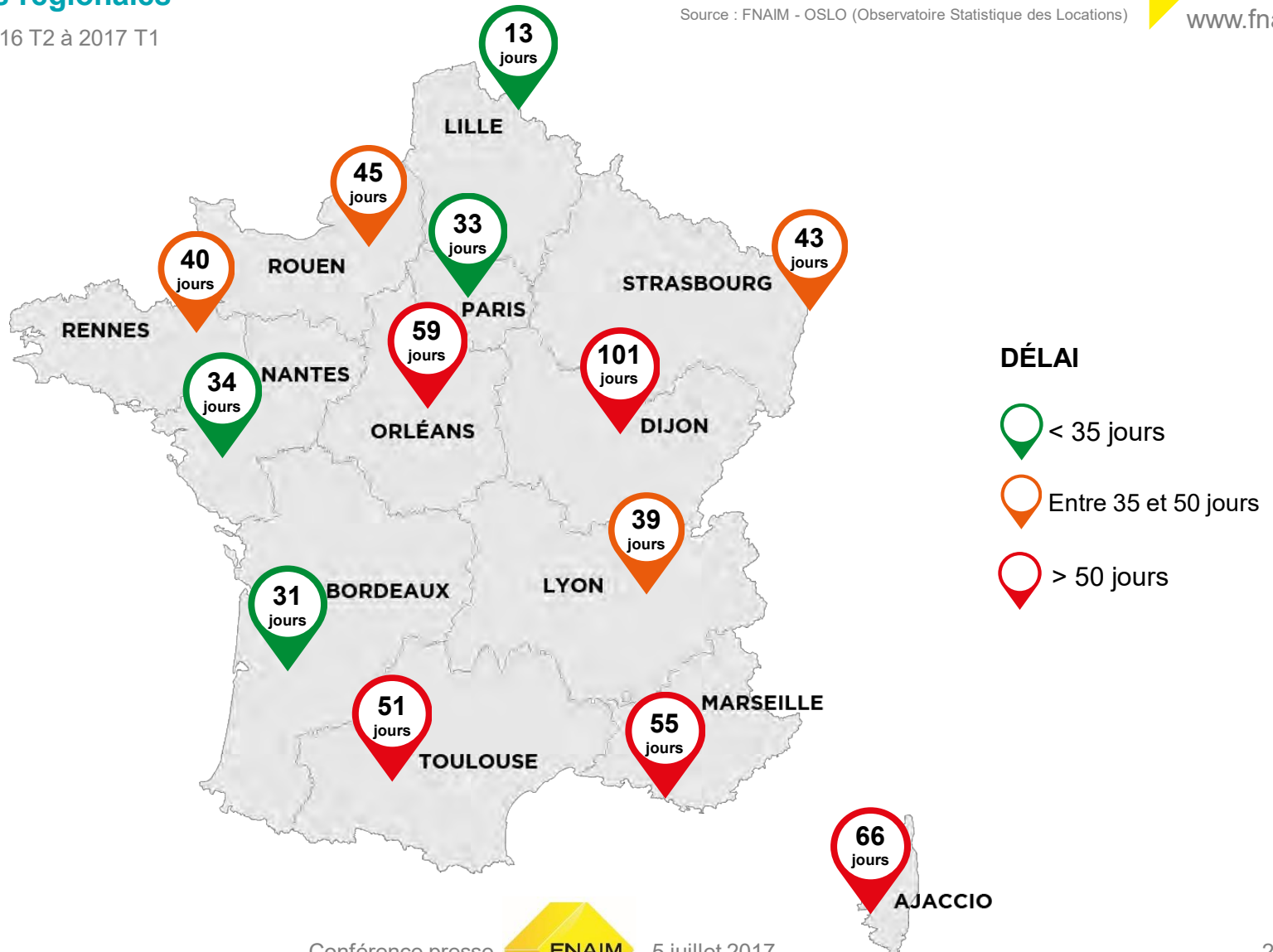
EXEMPLE DE RESTITUTION : DÉLAIS MÉDIANS

Capitales régionales

Période : 2016 T2 à 2017 T1

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr



EXEMPLE DE RESTITUTION : PARIS

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr

Un marché très tendu : loyer élevé et délai court...

Indicateur	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces & +	Ensemble
Loyer médian	33 €/m ²	28 €/m ²	25,8 €/m ²	26,1 €/m ²	28,8 €/m ²
Loyer médian	750 €	1 150 €	1 700 €	2 760 €	1 354 €
Délai de location	31 jours	32 jours	31 jours	41 jours	33 jours
Surface habitable	24 m ²	41 m ²	66 m ²	104 m ²	49 m ²

Période : 2016 T2 à 2017 T1

EXEMPLE DE RESTITUTION : TOULOUSE

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr

Un marché moins tendu : loyer moins élevé et délai plus long...

Indicateur	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces & +	Ensemble
Loyer médian	16,2 €/m ²	12 €/m ²	10,1 €/m ²	9,9 €/m ²	12 €/m ²
Loyer médian	392 €	498 €	619 €	850 €	571 €
Délai de location	57 jours	46 jours	53 jours	49 jours	51 jours
Surface habitable	24 m ²	42 m ²	62 m ²	88 m ²	52 m ²

Période : 2016 T2 à 2017 T1

EXEMPLE DE RESTITUTION : SAINT-ÉTIENNE

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr

Un marché détendu : loyer bas et délai long...

Indicateur	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces & +	Ensemble
Loyer médian	9,3 €/m ²	7,5 €/m ²	6,6 €/m ²	6,2 €/m ²	7,1 €/m ²
Loyer médian	290 €	369 €	440 €	555 €	428 €
Délai de location	110 jours	104 jours	103 jours	92 jours	101 jours
Surface habitable	31 m ²	50 m ²	66 m ²	90 m ²	63 m ²

Période : 2016 T2 à 2017 T1

RENTABILITÉ LOCATIVE BRUTE

Source : FNAIM - OSLO (Observatoire Statistique des Locations)

www.fnaim.fr

Exemples de quelques communes



Inférieure
à 5%

PARIS	3,4%
LYON	4,4%
NANTES	4,5%
AJACCIO	4,6%



Entre
5% à 6%

STRASBOURG	5,0%
BORDEAUX	5,0%
TOULOUSE	5,0%
MARSEILLE	5,5%
LILLE	5,5%



Supérieure
à 6%

RENNES	6,0%
ORLÉANS	6,1%
ROUEN	6,2%
DIJON	6,3%



POLITIQUE DU LOGEMENT REGARDS CROISÉS FNAIM & CRÉDIT FONCIER

Bruno DELETRÉ, Directeur Général du Crédit Foncier

Jean-François BUET, Président de la FNAIM



PROPOSITION FNAIM : STATUT FISCAL DES BAILLEURS PRIVÉS

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

Reconnaître le bailleur comme un acteur économique...

- Le bailleur privé est un acteur économique qui produit un service de logement
- Ce statut de producteur doit se traduire fiscalement par la possibilité d'amortir son investissement
- Il s'agit ainsi de lui assurer un rendement correct, de nature à favoriser la mise ou le maintien en location, de préférence à la vente

Amortissement de ses investissements en déduction de son revenu foncier

Régime de base (loyer libre) : amortissement de **2% par an**, quelle que soit la façon dont il a été acquis (achat, héritage) et la date d'acquisition.

Base de calcul : la valeur d'acquisition hors foncier (80% par convention)

Régimes pour offre à loyers maîtrisés : amortissement renforcé pendant la durée d'engagement (6 ou 9 ans)

- ✓ Offre à loyers intermédiaires (plafonds « Pinel ») : **4% par an**
- ✓ Offre à loyers « sociaux » (plafonds PLS) : **6% par an**
- ✓ Offre à loyers « très sociaux » (plafonds PLUS) : **8% par an**

Imputation sans limite des déficits fonciers sur le revenu global

Exonération de l'impôt sur la plus-value si le montant de la vente est réinvesti dans un logement à loyer maîtrisé.

Logements comptabilisés dans les quota SRU si les loyers respectent les plafonds PLS ou PLUS.

Amortissement des travaux...

- ✓ Dépenses de réparation-entretien : **déductible une fois à 100%**
- ✓ Dépenses de rénovation énergétique : **33% sur 3 ans**
- ✓ Dépenses d'amélioration : **20% sur 5 ans**
- ✓ Dépenses d'agrandissement : **idem acquisition dans le neuf**

COÛT BUDGÉTAIRE...

Source : FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

Au total, en année pleine, le coût fiscal (prélèvements sociaux inclus) de l'amortissement serait de **5,8 Mds d'€**, détaillé ci-dessous :

- ✓ Amortissement bâti : **coût de 4,3 Mds d'€**
- ✓ Amortissement accéléré : **coût de 0,7 Mds d'€**
- ✓ Amortissement travaux : **coût de 0,8 Mds d'€**

Coût actuel des régimes dérogatoires : 3,7 Milliards d'euros en 2016

IMPACT DE L'AMORTISSEMENT

Source : FNAIM (juillet 2017)

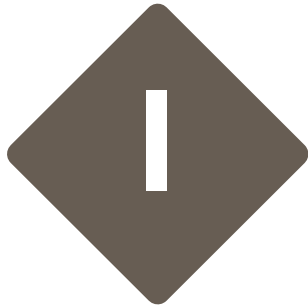
www.fnaim.fr

- Taux de rendement améliorés pour les investisseurs dans l'existant et les détenteurs des logements anciens (autour de 2%)
- Équivalence au Pinel pour les investisseurs dans le Neuf



CRÉDIT FONCIER

www.fnaim.fr



PROPOSITIONS DU CRÉDIT FONCIER

Bruno DELETRÉ,
Directeur Général du Crédit Foncier



1.1- Prolonger les dispositifs actuels qui ont fait leur preuve (1/2)

Le secteur immobilier a besoin de stabilité.

Les mécanismes en jeu sont de temps long :

- durée de transaction, de construction, de mise en location, etc. ;
- durée d'appropriation des mesures publiques de soutien par l'ensemble des parties prenantes.

Les mesures publiques qui ont redonné de la confiance expliquent, avec le niveau bas des taux de crédit, la reprise du marché immobilier ; **il ne faut pas casser cette dynamique.**

Deux dispositifs (PTZ ; Pinel) arrivent à échéance en fin d'année.

Il faut les prolonger sur une durée longue pour offrir de la visibilité et maintenir la confiance.



1.2- Prolonger les dispositifs actuels qui ont fait leur preuve (2/2)

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est une illustration de ce soutien :

- Le nombre de PTZ (117 000 opérations) a doublé en 2016 ; 77 % des opérations dans le neuf et 23 % dans l'existant.
- Le montant moyen (64 500 euros) est en hausse de 71 % (extension de la quotité).
- Les jeunes en sont bénéficiaires : plus de la moitié (54 %) des PTZ distribués en 2016 ont concerné les 26/35 ans.

Le financement de 40% d'un projet immobilier en taux zéro + le bénéfice d'un différé 15 ans de ce PTZ reviennent à emprunter 15% de plus.

(exemple d'une opération financée à 40 % par un PTZ et à 50% par un prêt standard à 1,80 %)



2- Favoriser les mesures à fort effet de levier

1- Accroître la part garantie par l'État dans le **Fonds de Garantie de l'Accession Sociale** à la propriété (FGAS), de 50 % à 80 % :

- Dispositif particulièrement performant : en 2016 , coût de la garantie de l'État de 23 M. € pour un encours garanti de 58 Mds €.
- Renforcerait l'effet de levier du FGAS, particulièrement dans la perspective (Comité de Bâle) d'un alourdissement de la pondération des risques de crédit de quotité élevée.

2- Accroître le rôle de l'**Eco PTZ individuel ou copropriétés** dans la rénovation des centres villes ou bourgs comme dans l'individuel quelle que soit sa localisation, par :

- une simplification du produit et des exigences formelles actuelles pour monter un dossier ;
- une amplification en passant au financement du projet de rénovation immobilière des ménages incluant des travaux de rénovation énergétiques obligatoires mais ne se limitant pas à eux (favoriserait la rénovation des centres villes et la rénovation thermique) ;
- sa pérennisation au-delà de 2018, pour 5 ans.



3- Diminuer la pression fiscale sur la transaction immobilière

La fiscalité pesant sur l'immobilier renchérit son coût et freine la mobilité professionnelle :

- en 30 ans (1984-2014), l'ensemble des prélèvements liés à l'immobilier multiplié par trois, de 21 à 64 Mds € ;
- le produit des DMTO est passé de 1,4 à 8,1 Mds € (2014) ;
- dans de nombreux pays, l'hypothèque est moins coûteuse.

Propositions :

- Sur modèle britannique, taux marginaux progressifs de DMTO avec 1^{ère} tranche faiblement imposée afin de favoriser la primo-accession (un amendement avait été déposé dans le PLF 2017 dans ce sens)
- Pour favoriser un recours accru aux suretés réelles et fluidifier le marché, baisser les frais d'inscription hypothécaire en garantie de tout crédit immobilier.

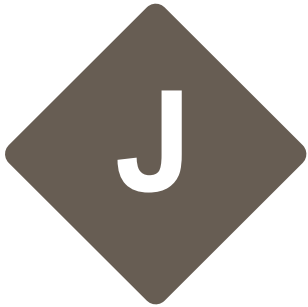


4- Favoriser l'accèsion à la propriété des clientèles atypiques

La part de « l'emploi classique » tend à diminuer ; sur total de 26 M. de personnes en emploi, plus de 6 M. ne sont pas en CDI.
Pour elles, l'accèsion à la propriété peut être plus difficile.

Propositions :

- étendre la garantie de l'Etat dans le fonds de garantie de l'accèsion sociale à la propriété de 50 à 80 % ;
- réformer le taux de l'usure ;
- baisser la fiscalité sur les DMTO.



SIMPLIFIER POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

SIMPLIFIER...

Les rapports locatifs

- Cautionnement des actes de location
- Congés pour vente et pour reprise d'un logement à usage de résidence principale
- La liste des charges récupérables et des réparations locatives
- Les annexes au contrat de location

La copropriété

- La mise en concurrence des contrats de syndic
- La vente des lots de copropriété

SIMPLIFIER...

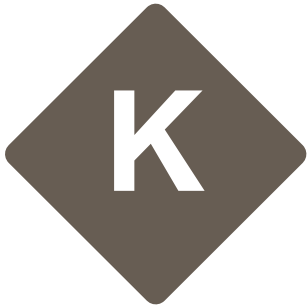
Les ventes d'immeubles

- La fiscalité de la plus-value immobilière
- Le traitement des honoraires de l'agent immobilier dans le régime des DMTO

Les diagnostics techniques & Bloctel

- Regrouper l'ensemble des diagnostics et harmoniser leur durée
- Simplifier le service d'opposition au démarchage téléphonique

Merci de votre attention



ANNEXES

- Focus sur les résidences secondaires
- Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'Existant



LE PTZ DANS L'EXISTANT

Depuis octobre 2016, le PTZ est ouvert aux opérations comprenant au moins 25% de travaux.



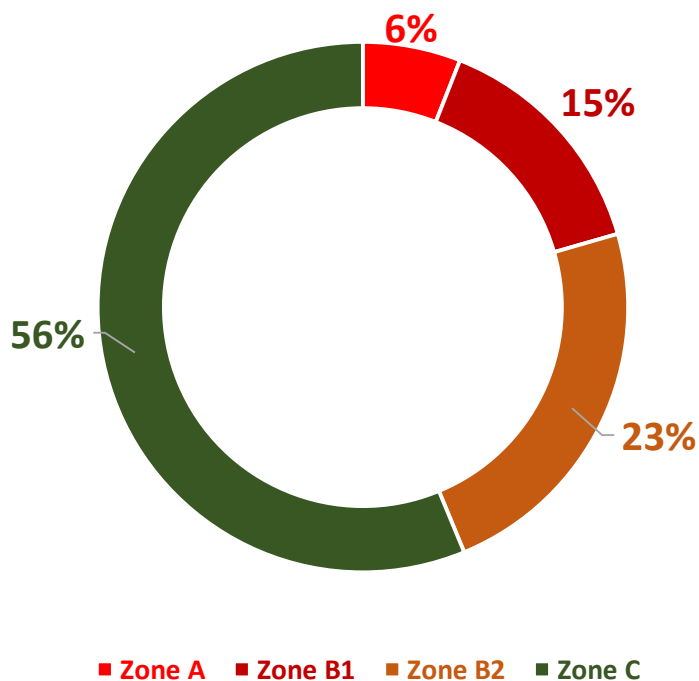
LE PTZ RENCONTRE UN VÉRITABLE SUCCÈS EN 2016

Sources : SGFGAS, FNAIM (juillet 2017)

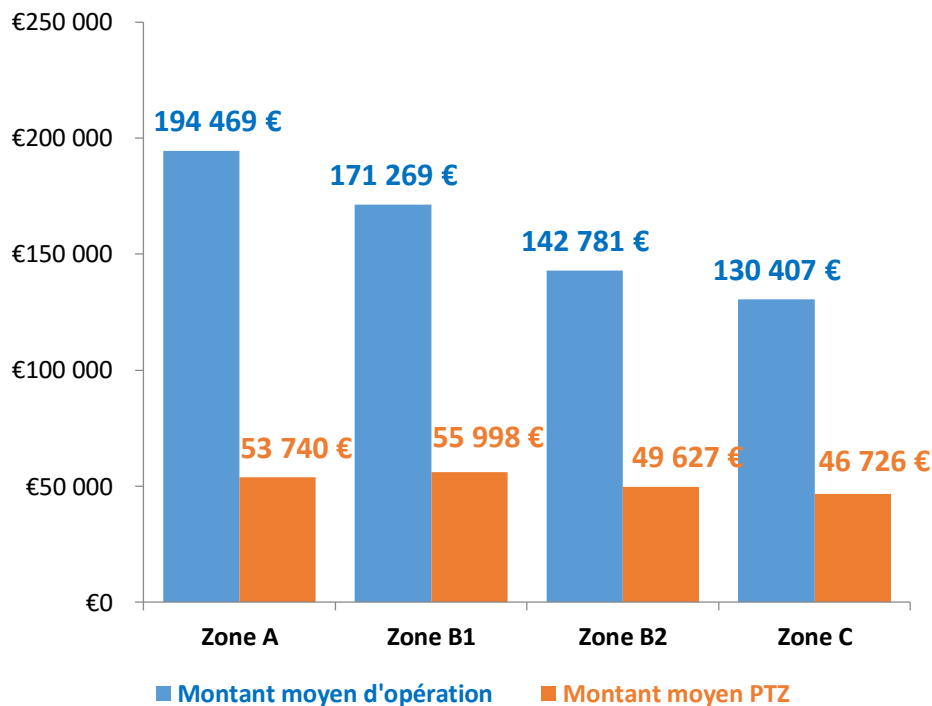
www.fnaim.fr

26 345 PTZ ont été émis en 2016 contre 3 246 en 2015

Répartition des PTZ par zone



Montant moyen de l'opération et du PTZ par zone



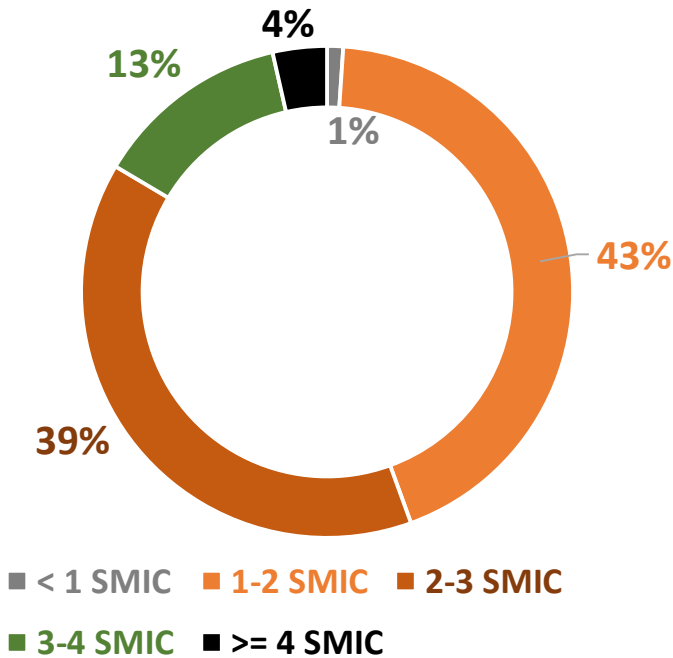
La prédominance de la zone C tient au montant minimal de travaux beaucoup plus faible qu'ailleurs.



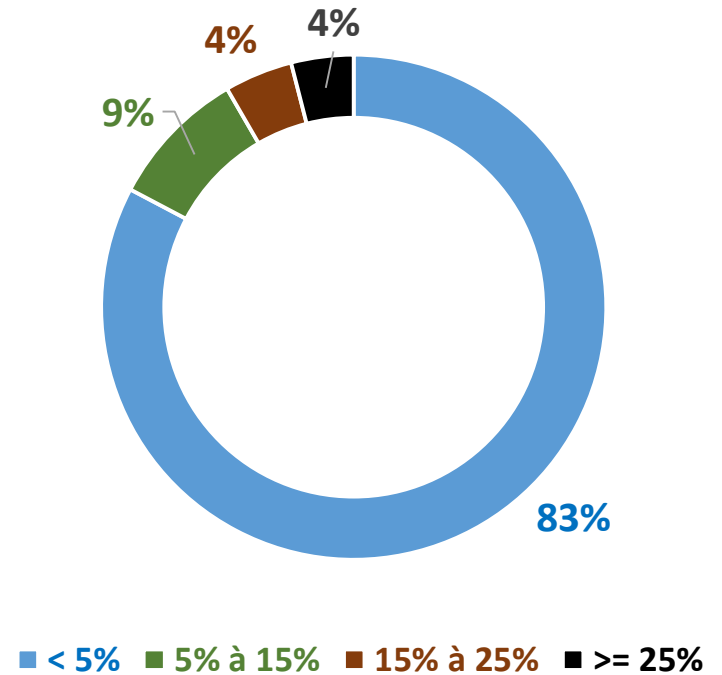
Revenu : 83% des ménages acquéreurs ont un revenu mensuel inférieur à 3 SMIC.

Apport : 83% des ménages acquéreurs ont un apport inférieur à 5%.

Le revenu



Le taux d'apport

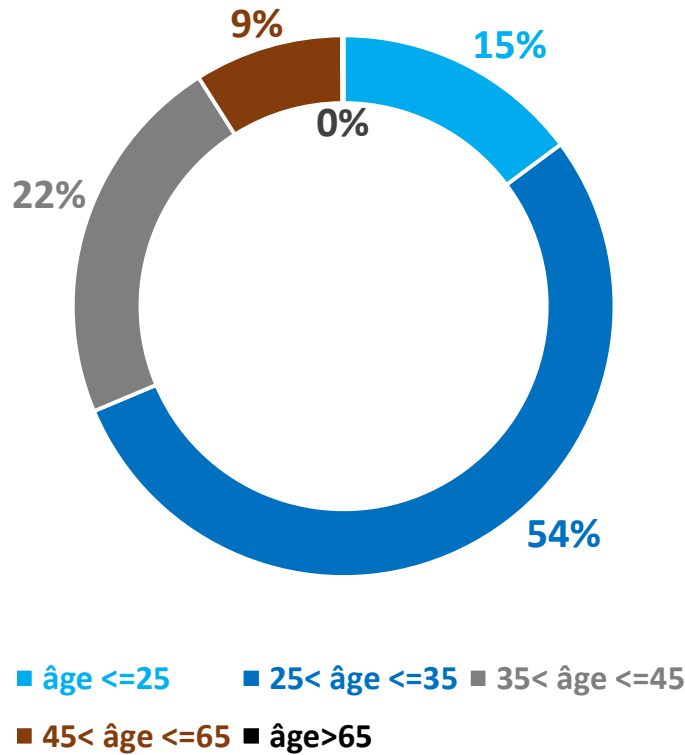


PROFIL ACQUÉREUR : ÂGE & CSP

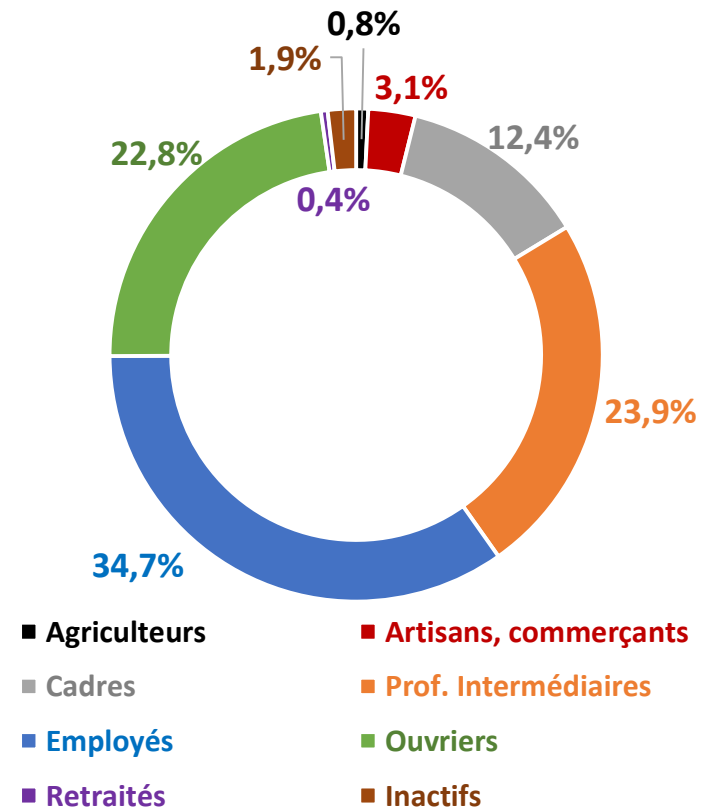
Sources : SGFGAS, FNAIM (juillet 2017)

www.fnaim.fr

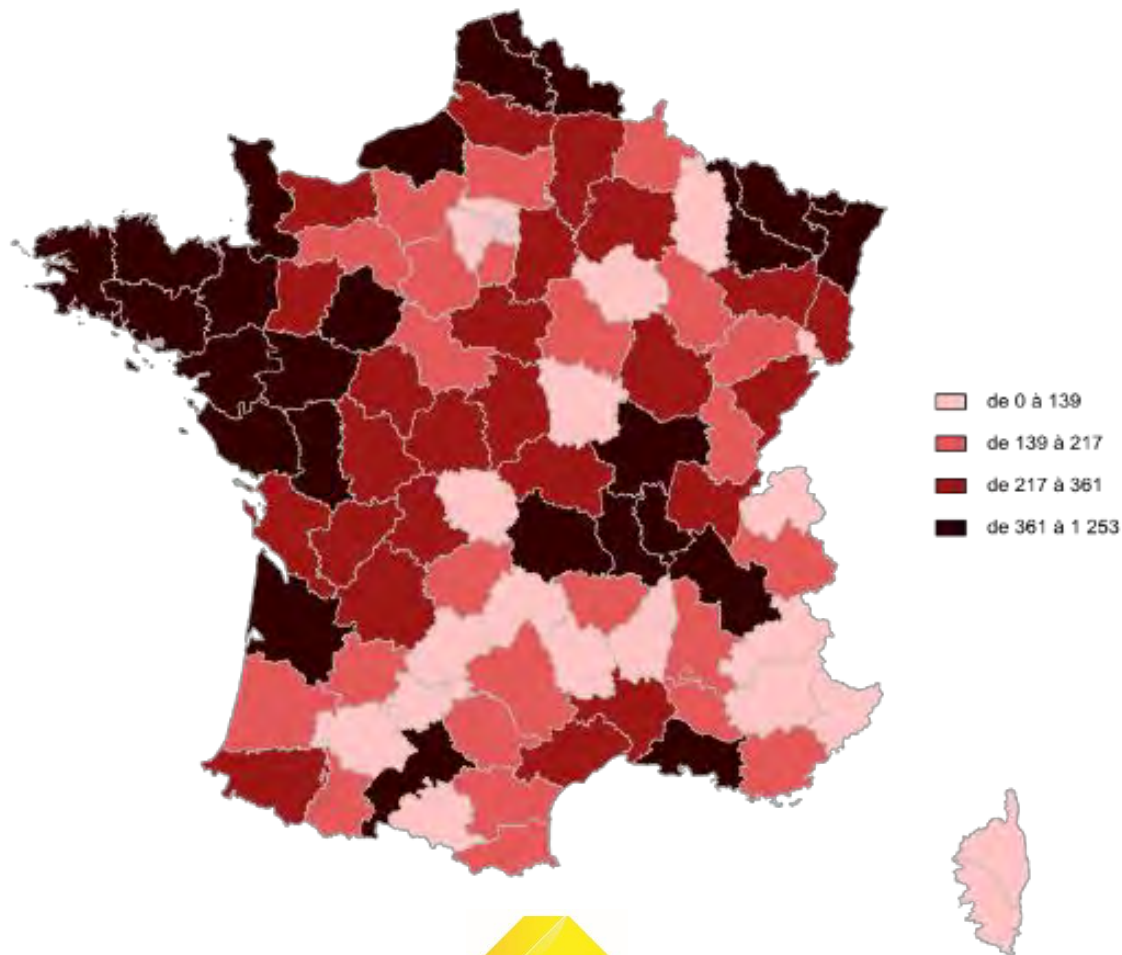
Âge : 69% des acquéreurs ont moins de 35 ans.



CSP : 57% des acquéreurs sont des employés ou des ouvriers.



Les 25 départements les plus actifs concentrent 52% des émissions de PTZ





RÉSIDENCES SECONDAIRES

Enquête IFOP pour la Fnaim sur les résidences secondaires

✓ Échantillon :

- Cette étude a été réalisée auprès d'un échantillon composé de 402 individus âgés de 18 ans et plus, propriétaires **d'au** moins une résidence secondaire.
- La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, catégorie socio-professionnelle), après stratification par région.

✓ Mode de recueil :

- Cette étude a été réalisée par Internet sur système CAWI.

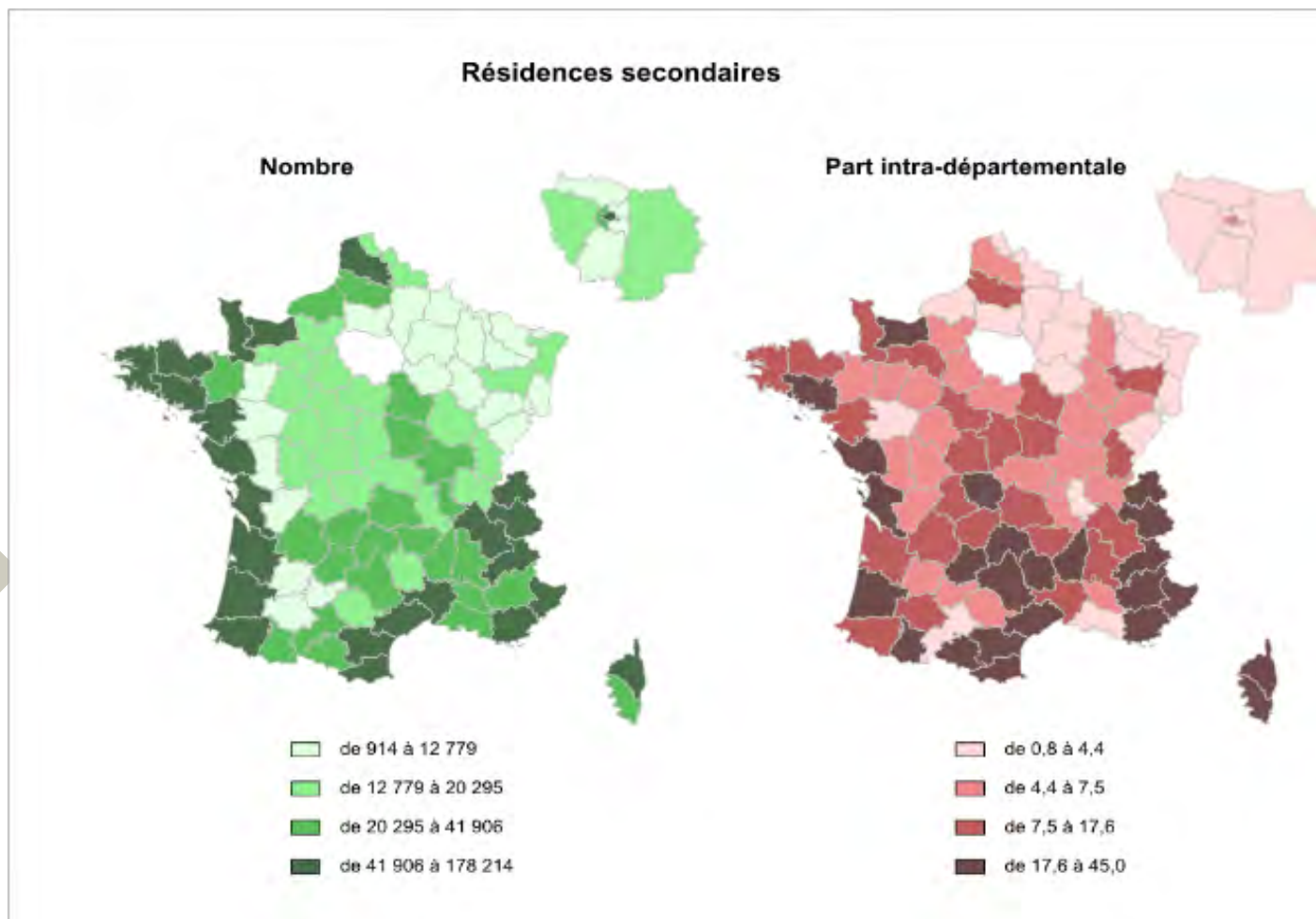
✓ Date de l'enquête :

Les interviews ont été réalisées du 23 au 30 janvier 2017.

CARTOGRAPHIE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

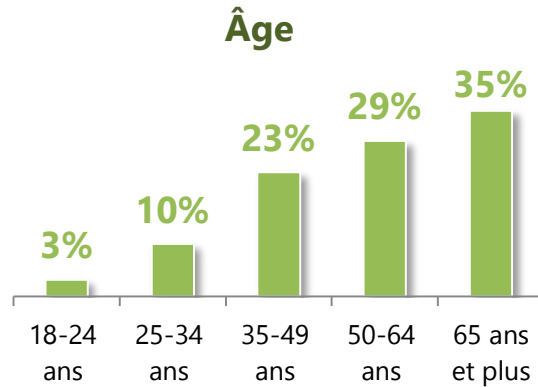
Sources : Insee, FNAIM

www.fnaim.fr

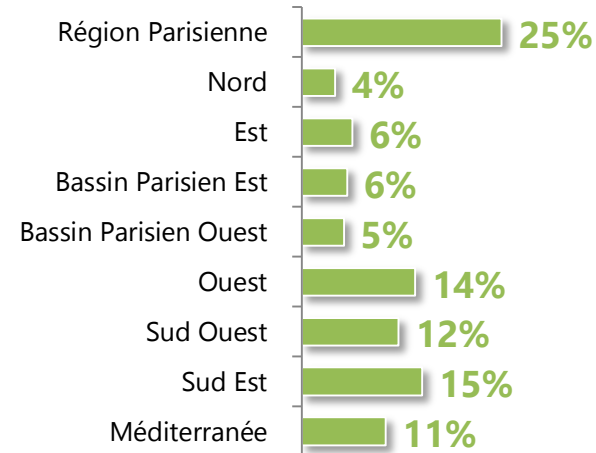


PROFIL DES PROPRIÉTAIRES

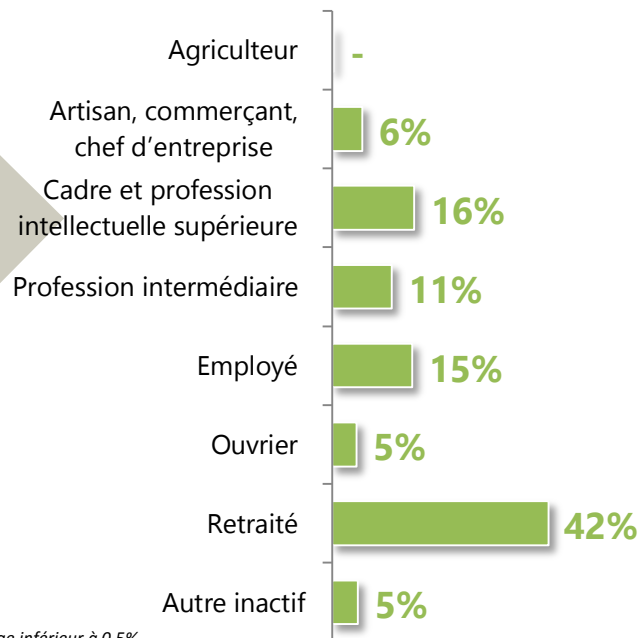
Source : IFOP pour la Fnaim



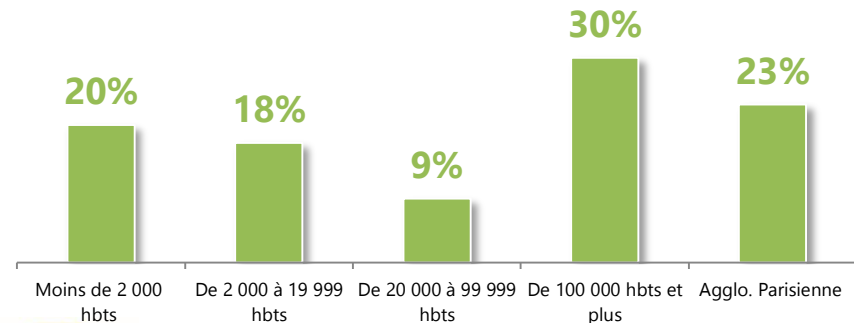
Région de la résidence principale



Profession de l'interviewé



Catégorie d'agglomérations



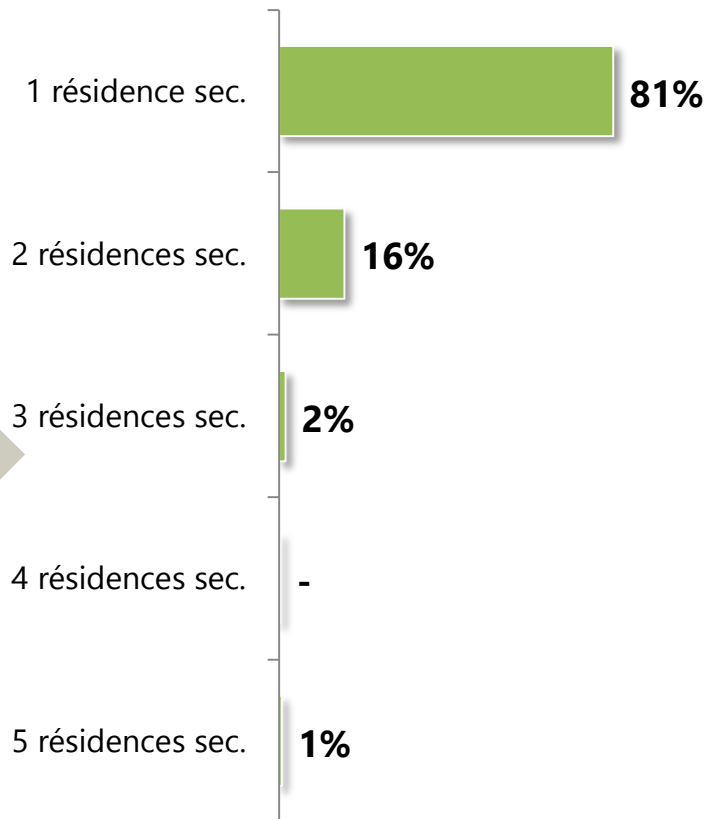
(-) : Pourcentage inférieur à 0,5%

USAGE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

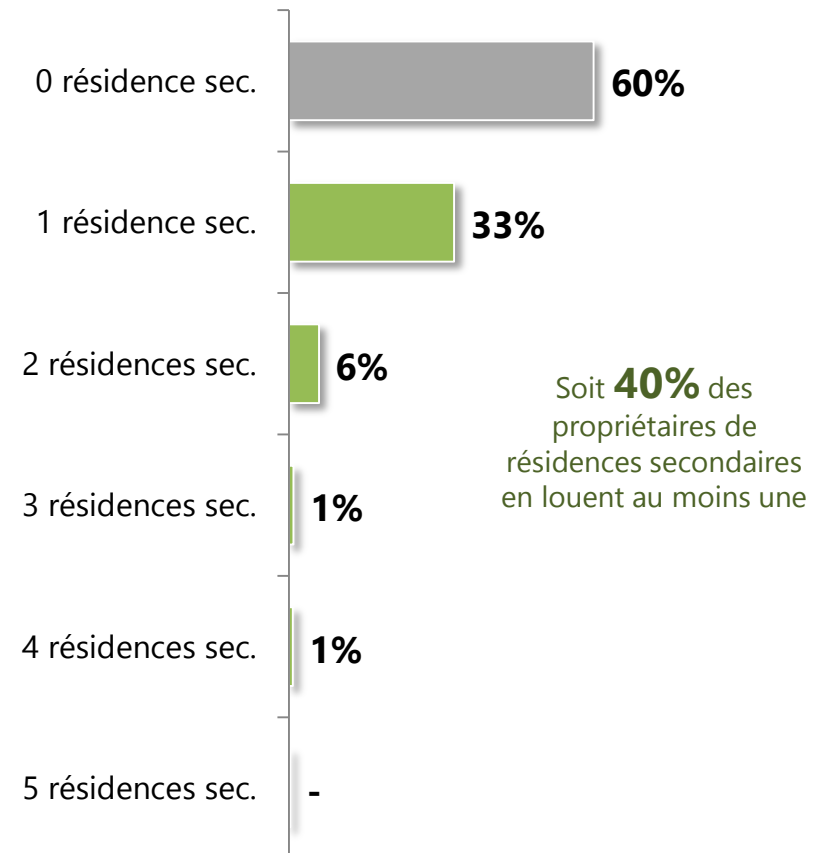
Source : IFOP pour la Fnaim

www.fnaim.fr

Nombre de résidences secondaires



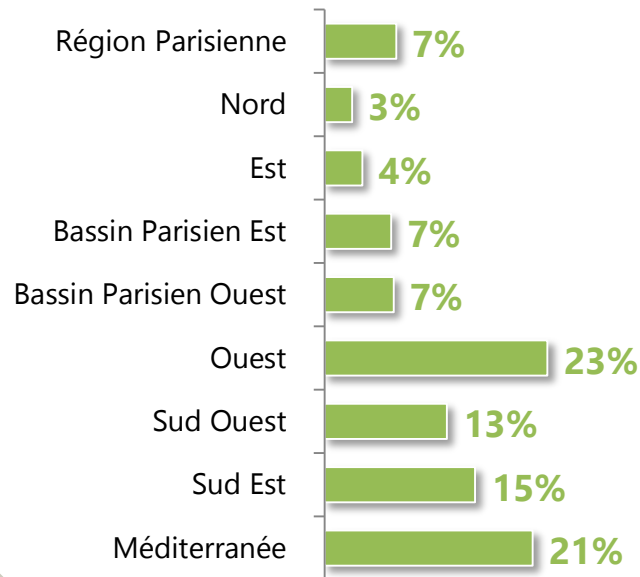
Nombre de résidences secondaires en location



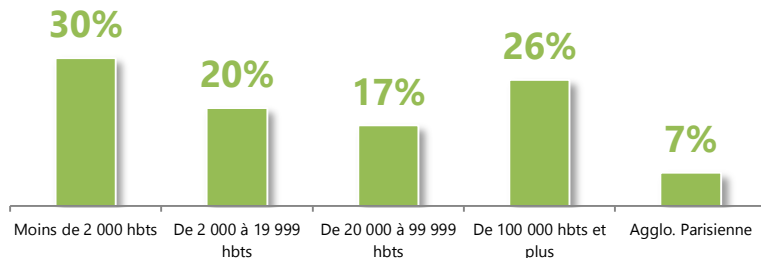
(-) : Pourcentage inférieur à 0,5%

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Région de la résidence secondaire

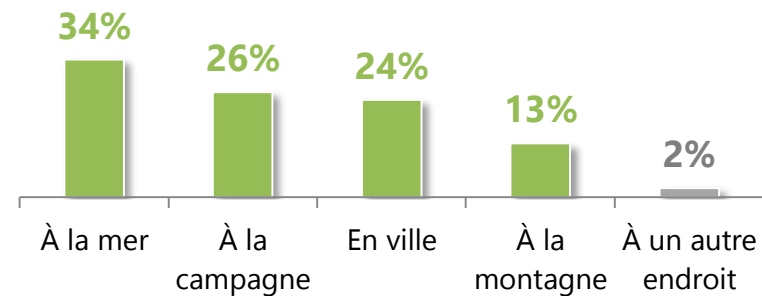


Catégorie d'agglomérations

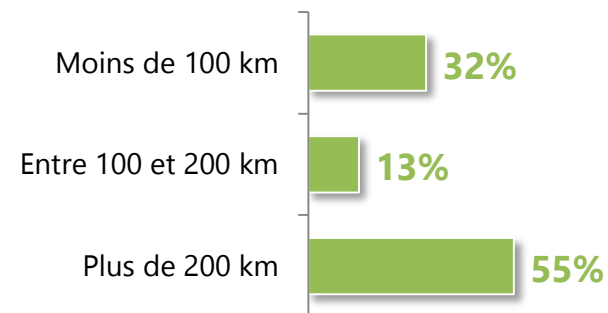


Source : IFOP pour la Fnaim

Localisation



Distance entre résidence principale et secondaire

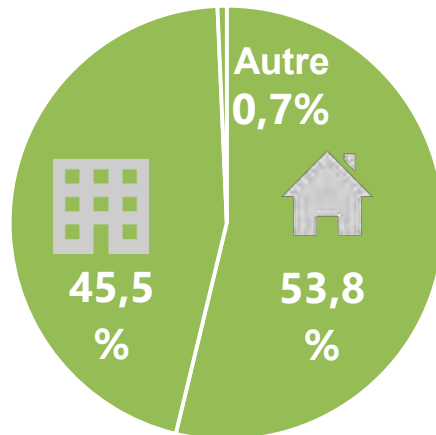


CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

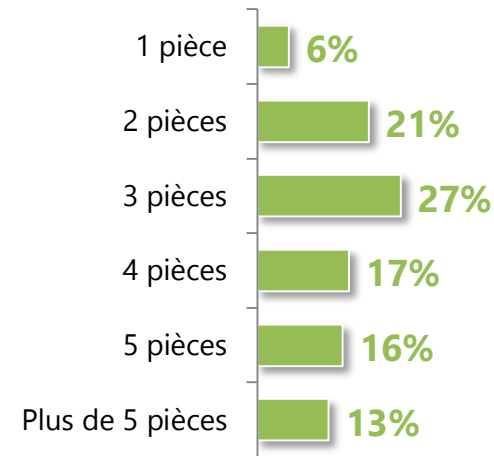
Source : IFOP pour la Fnaim

www.fnaim.fr

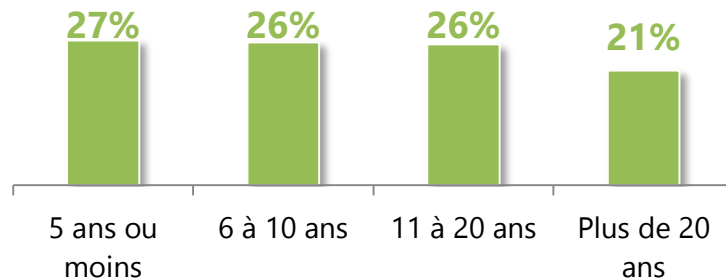
Type de logement



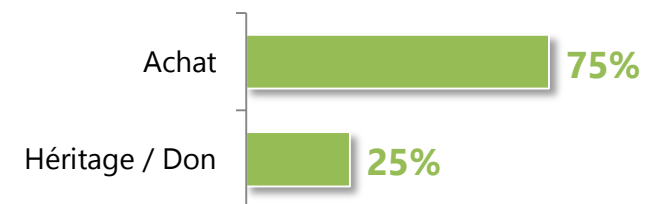
Nombre de pièces



Propriétaire de la résidence secondaire depuis...



Acquisition de la résidence secondaire

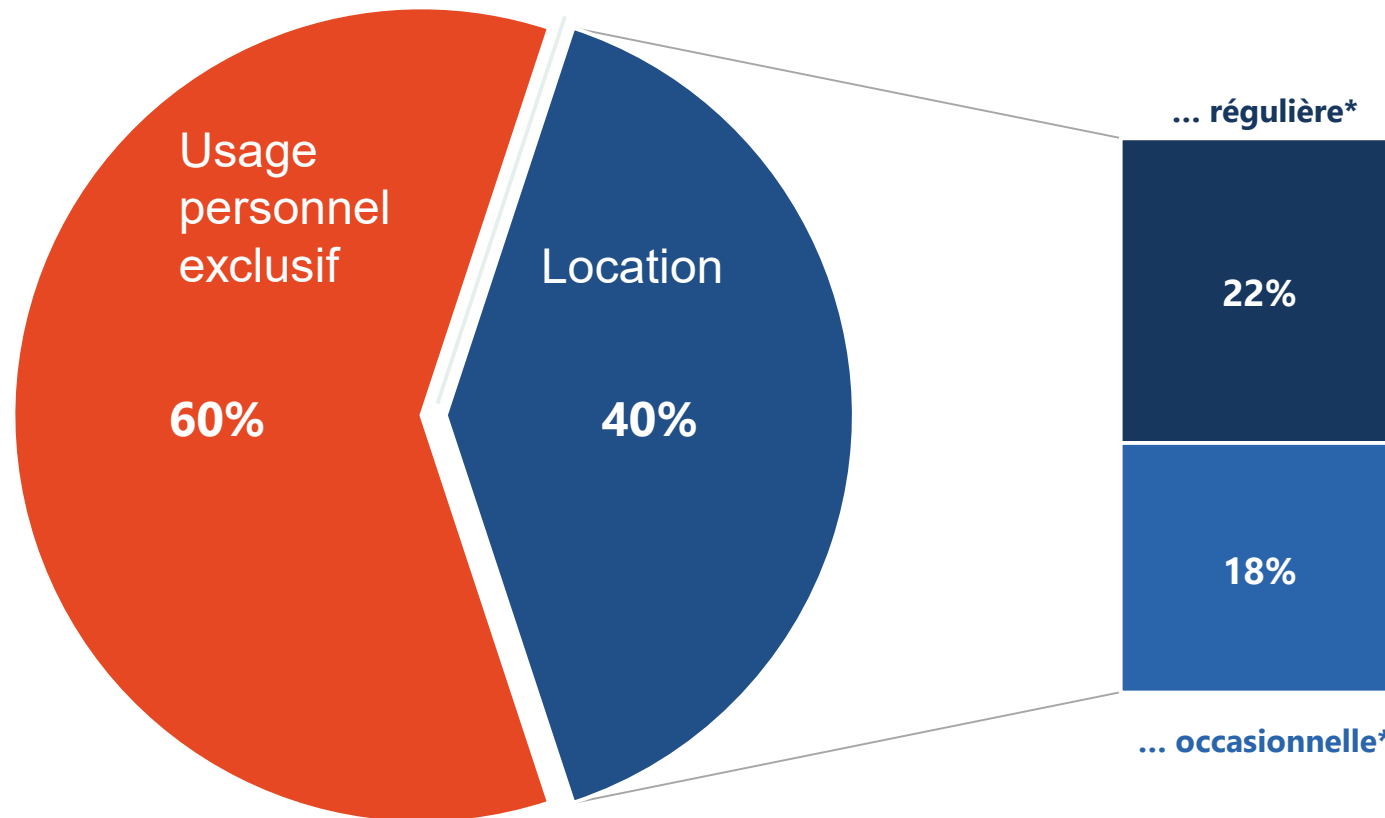


53% des propriétaires le sont depuis 10 ans ou moins

USAGE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Source : IFOP pour la Fnaim

www.fnaim.fr



* : Régulièrement = 10 semaines ou plus par an
Occasionnellement = Moins de 10 semaines par an



| 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* »