

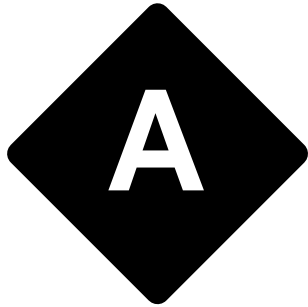


| AGIR POUR LE LOGEMENT |

CONFÉRENCE DE PRESSE

**LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2015 :
UNE NETTE REPRISE DU NOMBRE DE
TRANSACTIONS MAIS DES INQUIÉTUDES
SUR LE MARCHÉ LOCATIF**

28 janvier 2016



VOLUME DE VENTES DANS L'EXISTANT

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

INDICATEUR DE CONFIANCE DES MÉNAGES

Source: Insee, janvier 2016

www.fnaim.fr

La confiance des ménages est en nette augmentation : + 6 points sur un an

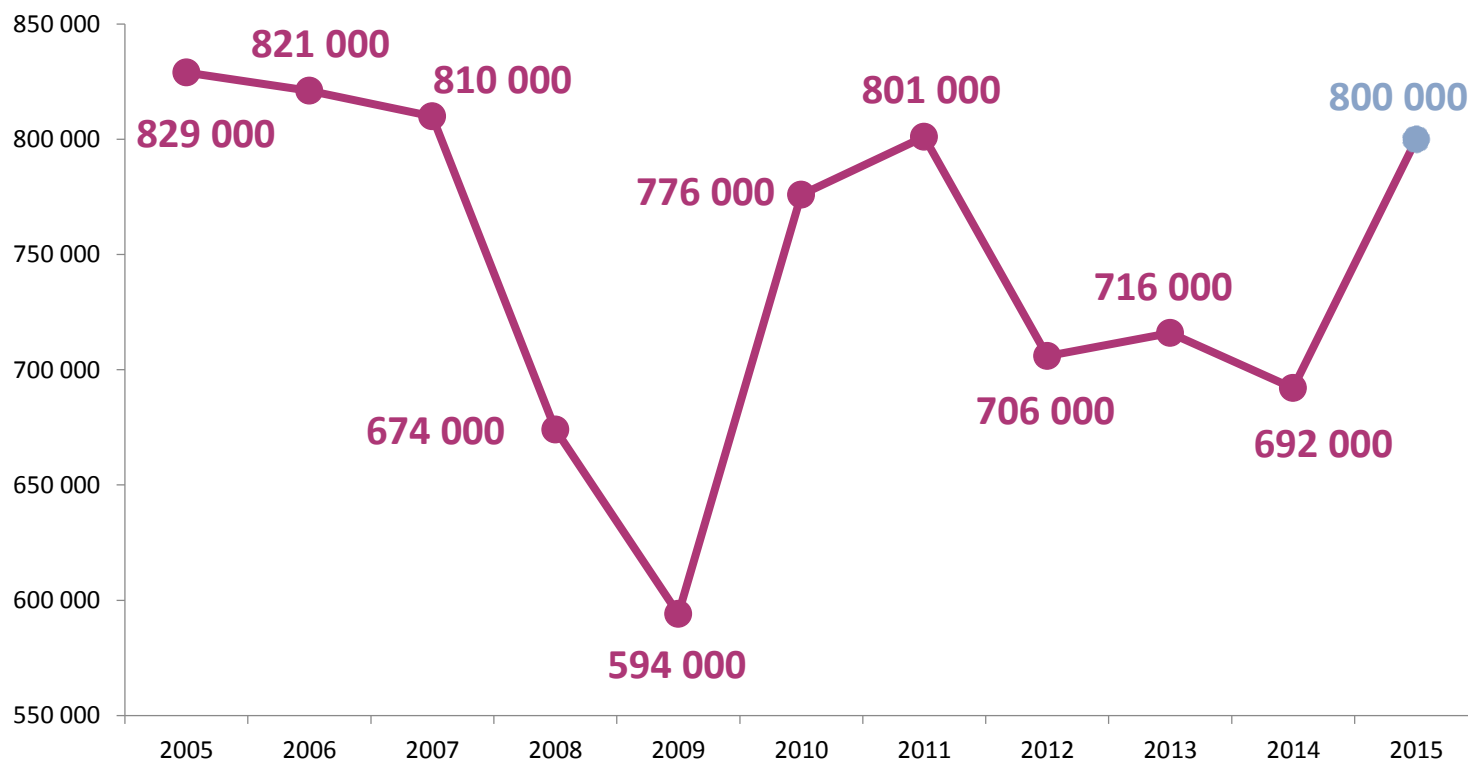


L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique. Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité d'épargne actuelle et capacité d'épargne future.

FORTE HAUSSE DES VENTES DANS L'EXISTANT

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2005 à 2014, FNAIM janvier 2016

800 000 ventes estimées
soit **+15,6%** de ventes en 2015



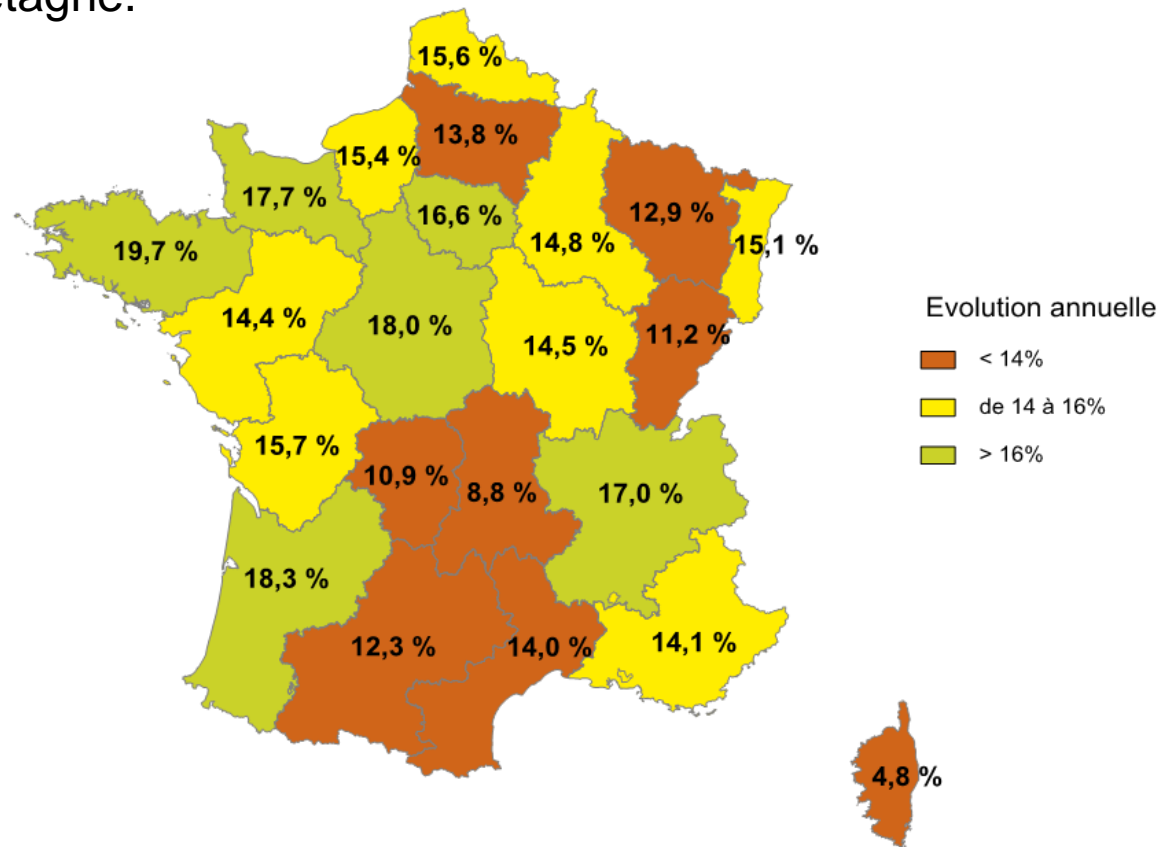
FORTE HAUSSE DES VENTES RÉGIONALES

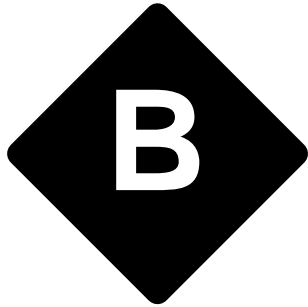
2015 par rapport à 2014

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Cette hausse annuelle des ventes en 2015 s'échelonne de +4,8% en Corse à +19,7% en Bretagne.





TENDANCE DES PRIX DANS L'EXISTANT

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

HAUSSE DES PRIX AU 4^E TRIMESTRE 2015

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Évolution au 4^e trimestre 2015 par rapport au 3^e trimestre 2015



FRANCE

+1,9%



PROVINCE

+2,2%



ÎLE-DE-FRANCE

+0,7%

MAIS LES PRIX DEMEURENT EN BAISSÉ SUR UN AN

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

2015 par rapport à 2014



FRANCE

-1,9%



PROVINCE

-2,0%



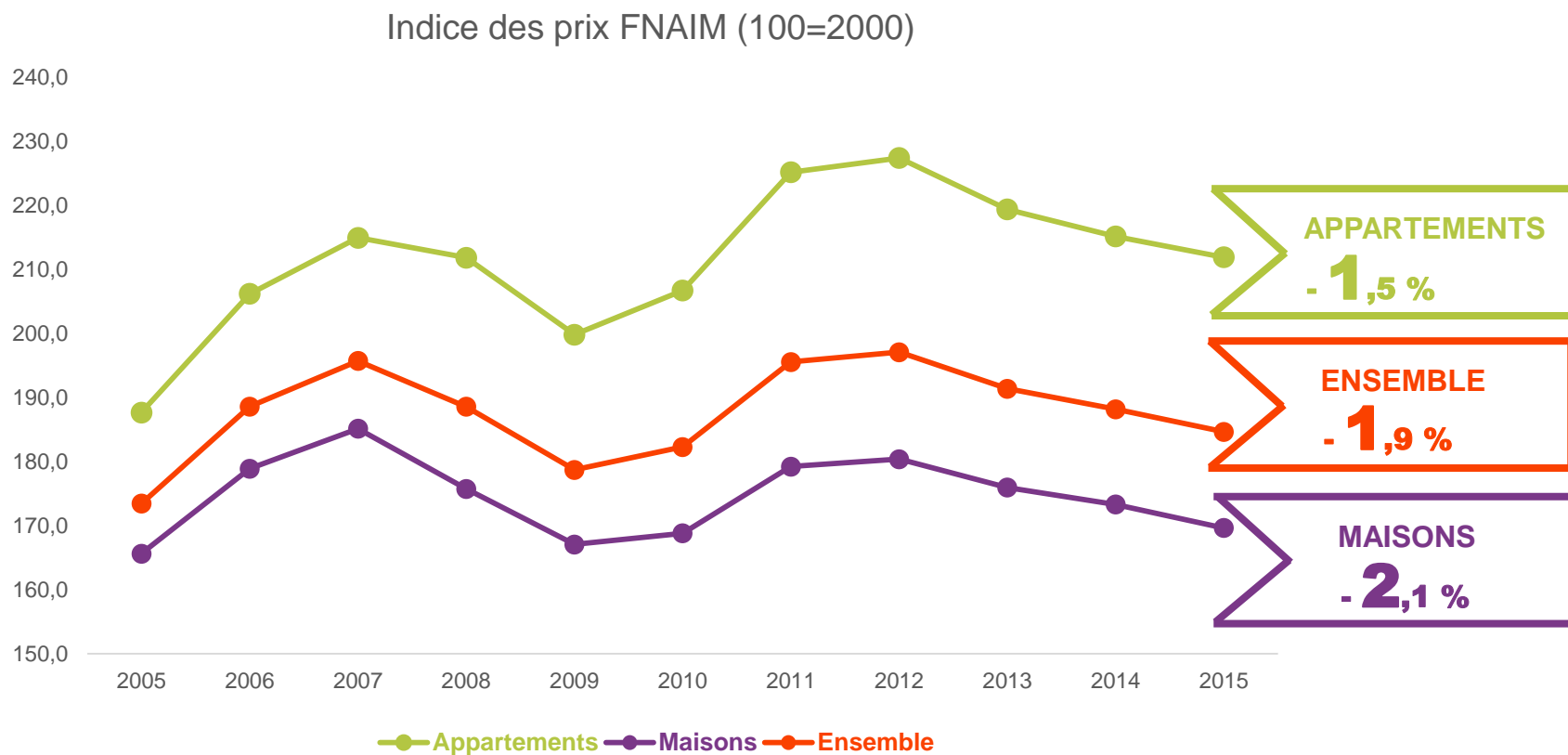
ÎLE-DE-FRANCE

-1,4%

3 ANNÉES DE BAISSÉ CONSÉCUTIVES DES PRIX

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr



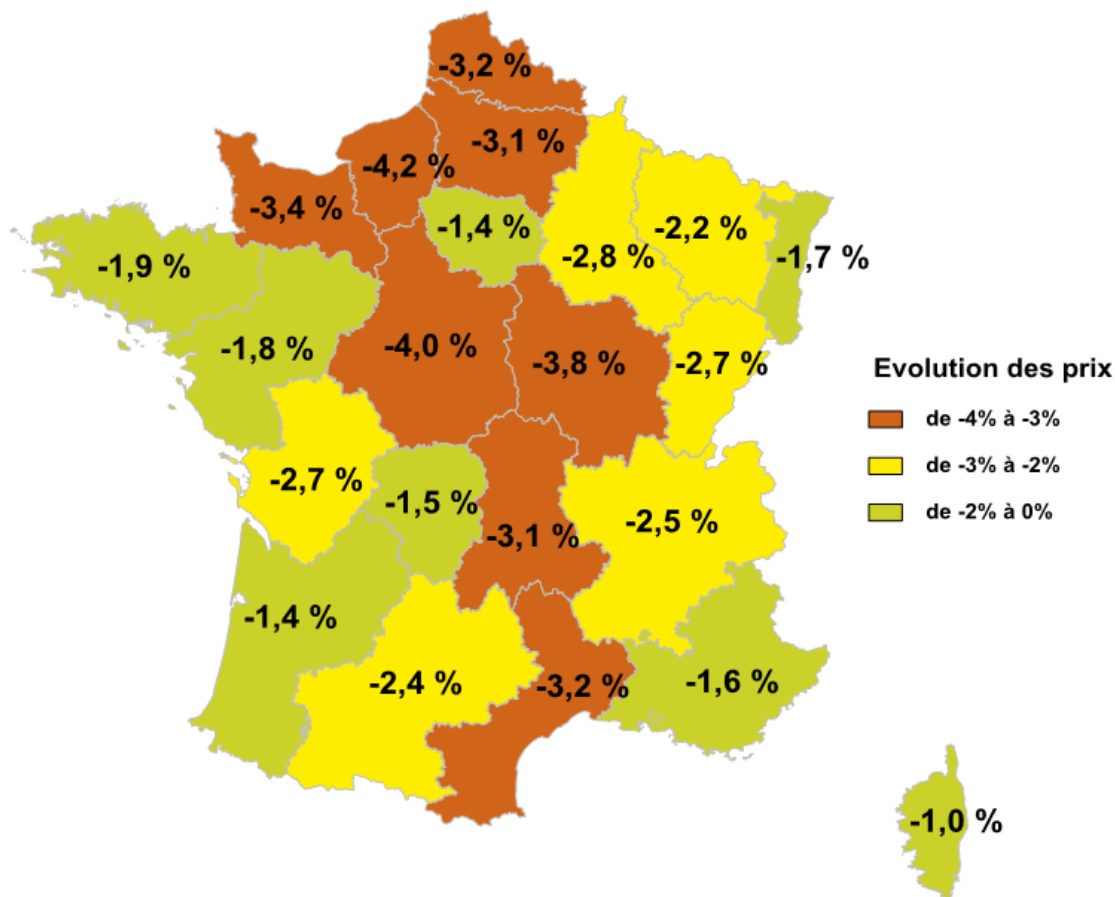
BAISSE ANNUELLE DES PRIX EN RÉGION

2015 par rapport à 2014

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Cette baisse annuelle des prix s'échelonne de - 4,2% en Haute-Normandie à -1,0% en Corse.



PRIX DES APPARTEMENTS

2015 par rapport à 2014

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr



0% et +

AJACCIO	3 200 €/m ²
POITIERS	1 650 €/m ²
LYON	3 399 €/m ²
MONTPELLIER	2 615 €/m ²
TOULOUSE	2 777 €/m ²
ORLÉANS	2 280 €/m ²



Légère baisse

0% à -2 %

BORDEAUX	3 389 €/m ²
RENNES	2 340 €/m ²
PARIS	8 413 €/m ²
STRASBOURG	2 567 €/m ²
ROUEN	2 150 €/m ²
CLERMONT FERRAND	1 883 €/m ²



Baisse au-delà de

-2%

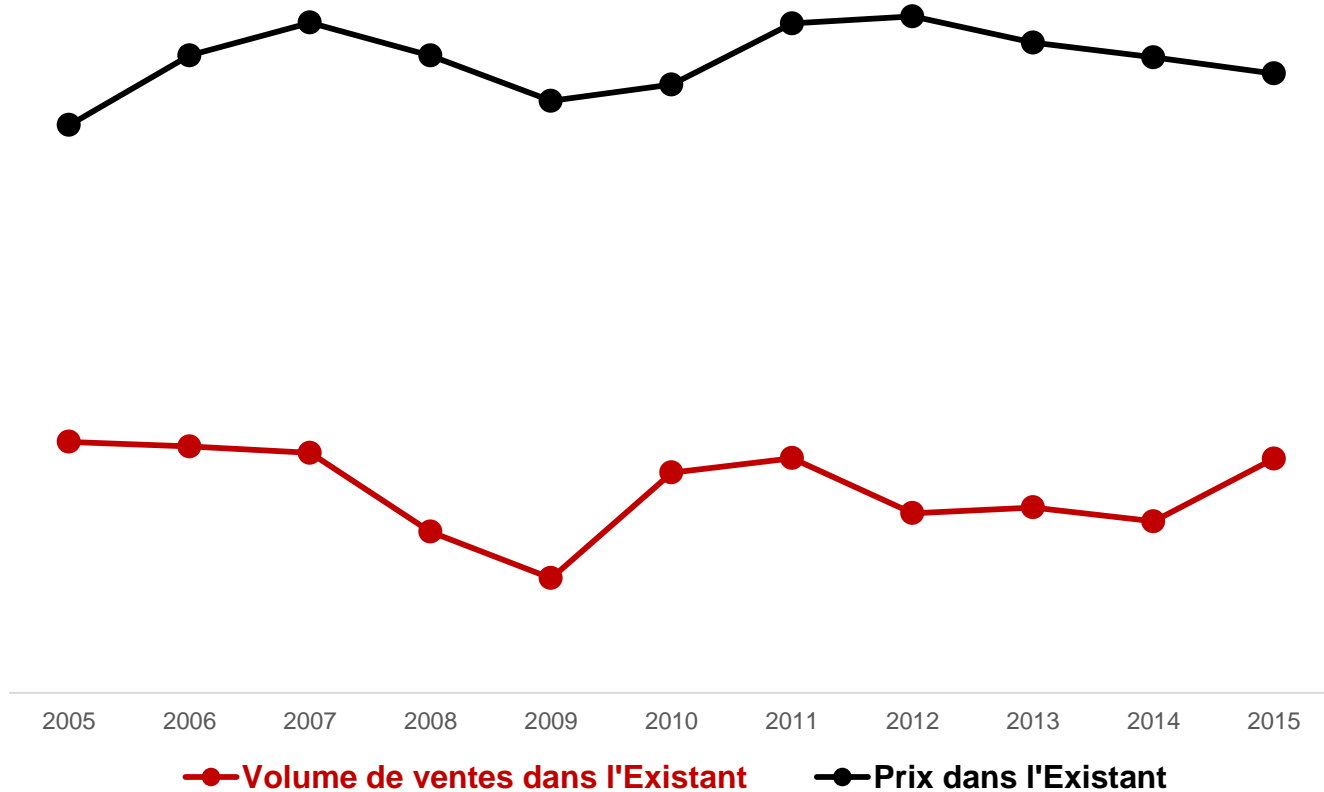
LILLE	3 048 €/m ²
MARSEILLE	2 610 €/m ²
DIJON	2 151 €/m ²
NANTES	2 485 €/m ²
LIMOGES	1 359 €/m ²
AMIENS	2 300 €/m ²

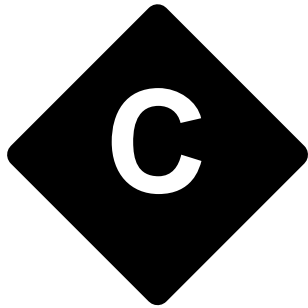
VENTES VS PRIX DANS L'EXISTANT

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Indices des prix et du volume de ventes dans l'existant (Base de 100 en 2000)





POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

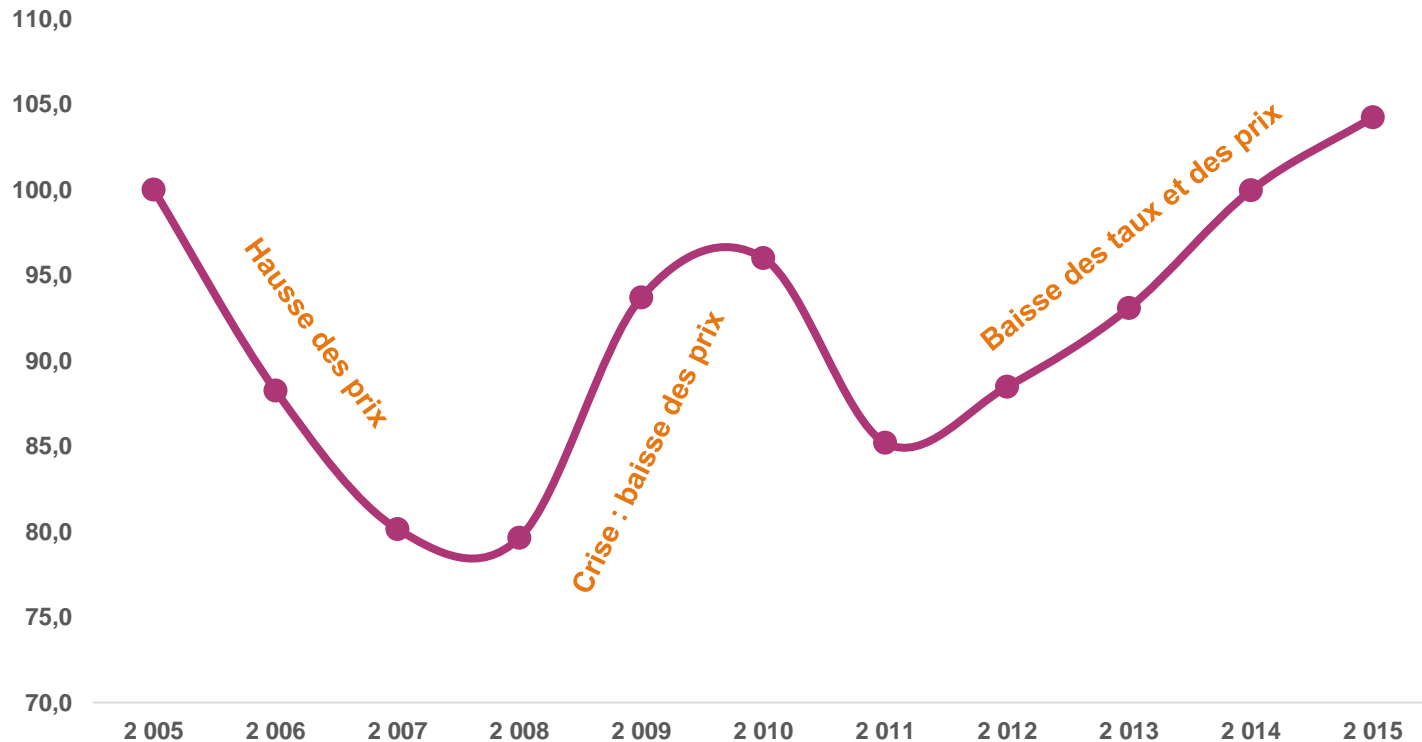
Jean-François BUET, Président de la FNAIM

INDICATEUR DE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Entre 2014 et 2015, la baisse des prix (-1,9 %) conjuguée à la chute des taux d'emprunt (-25 points de base), ont renforcé la capacité d'achat des ménages (+4,3%), soit un gain de 3 m².



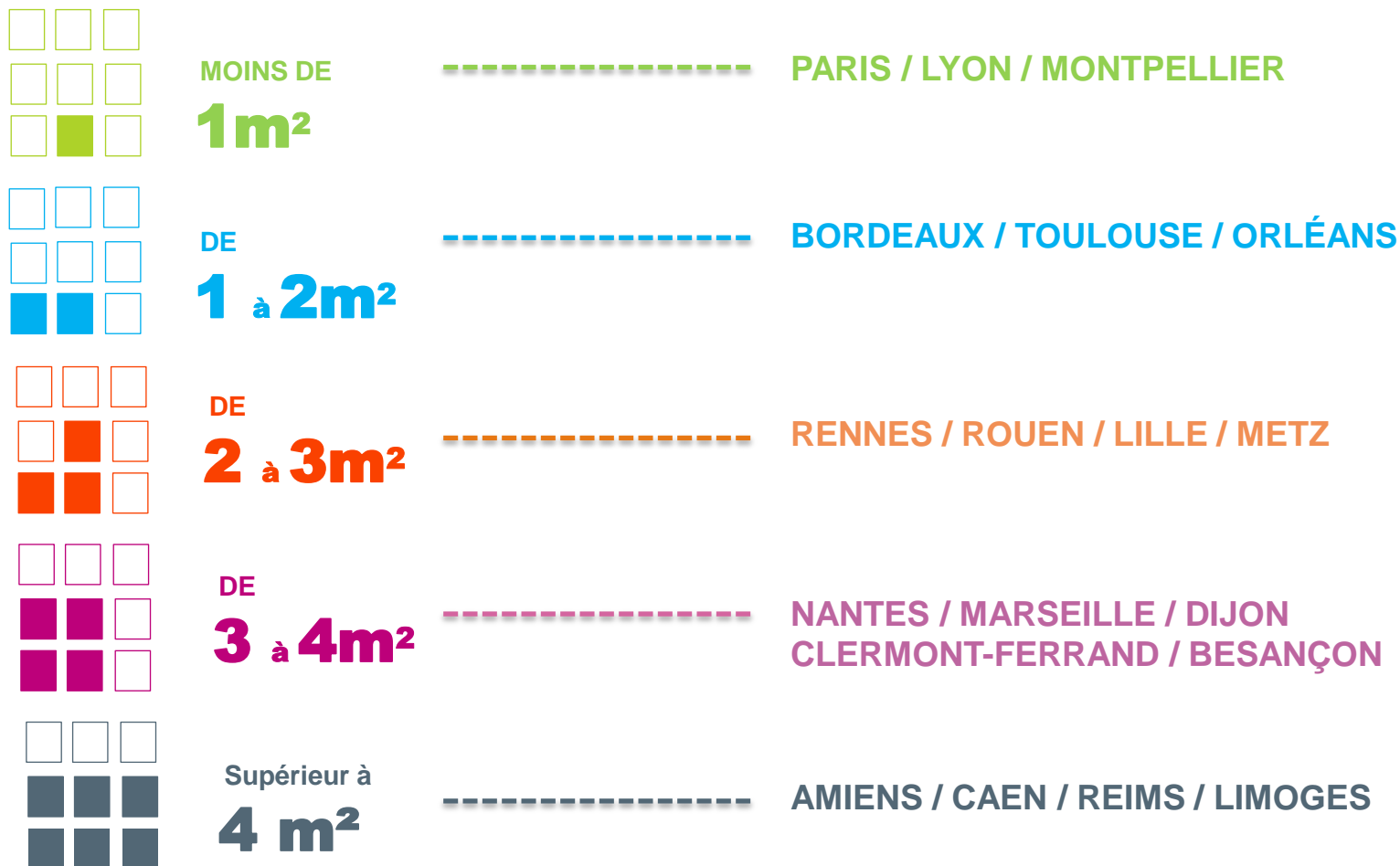
L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM, reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une mensualité fixe de 1 000 €, une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêt immobiliers et des prix FNAIM. Cette approche ne tient pas compte des droits de mutation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

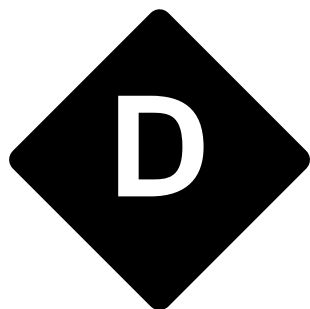
EMPRUNT SUR 20 ANS, MENSUALITÉ FIXE DE 1000 €

Source : FNAIM janvier 2016, taux d'intérêt (Banque de France)

www.fnaim.fr

Pouvoir d'achat immobilier entre 2014 et 2015 : jusqu'à 6 m² supplémentaires





MARCHÉ DU NEUF

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

REPRISE SUR LE MARCHÉ DU NEUF

www.fnaim.fr

351 800 mises en chantier

Source: SOeS, Sit@del2, estimations pour 2015

+0,3% entre 2014 et 2015

Rappel :
-10,0% entre 2013 et 2014

99 465 réservations en VEFA **+16,7%** entre 2014 et 2015

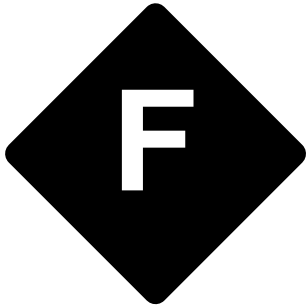
Source: SOeS, ECLN , estimations à fin septembre 2015

Rappel :
-2,6% entre 2013 et 2014

111 000 maisons individuelles **+10,0%** entre 2014 et 2015 en secteur diffus

Source: UMF, Markemétron N°201 – Septembre 2015

Rappel :
-3,5% entre 2013 et 2014



LE PTZ 2016

Philippe TABORET
Directeur général adjoint de CAFPI

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : CAFPI, janvier 2016

www.fnaim.fr



**Le prêt à taux zéro
dans l'ancien est
ouvert à la France
entière à partir du
1^{er} janvier 2016**

Le montant minimum des travaux
doit représenter **au moins 25%** du
coût total de l'opération

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : CAFPI, janvier 2016

www.fnaim.fr



Prêt
à Taux
Zéro%

PTZ 2015

Entre 55 000 et 60 000
jusqu'à 18 ou 26%
(en fonction de la zone)

De 36 000€ à 70 400€

De 0 à 14 ans

6 000 communes rurales
entre 12 et 25 ans
(selon 5 profils)

1 an

PTZ 2016

120 000 prévus
jusqu'à 40%
(peu importe la zone)

De 40 000€ à 138 000€

De 5 ans mini à 15 ans

France entière
Entre 20 et 25 ans
(selon 3 profils)

2 ans

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : CAFPI, janvier 2016

www.fnaim.fr

Exemple de simulation de financement à Libourne (33) zone B2 dans l'existant :



Couple
avec 2 enfants



Revenu mensuel net : **4 000 €**
(pour un apport de 10 000€)

Avant 2016



Sur 25 ans, taux d'endettement 24%
Capacité d'achat **212 300 €**

Au 1^{er} janvier 2016



Idem avec un PTZ de 84 920 €
Capacité d'achat **242 000 €**

Pour le même projet, grâce au PTZ 2016, le couple disposera d'une enveloppe plus élevée (29 700 €)

Exemples donnés à titre indicatif sans valeur contractuelle et variables selon le profil et le projet du client.

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : CAFPI, janvier 2016

www.fnaim.fr

Exemple de simulation de financement à Forbach (57), zone B2 dans le neuf :



Couple
avec 2
enfants



Revenu mensuel net : **4 000 €**
(pour un apport de 10 000€)



Prix d'achat : **220 000 €**

Avant 2016



Sur 25 ans, avec un PTZ de 46 200€
Mensualité totale = **916,50 €**

Au 1^{er} janvier 2016



Sur 25 ans avec un PTZ de 88 000 €
Mensualité totale = **838,72 €**

Pour le même projet, grâce au PTZ 2016, le couple paiera des mensualités plus basses (-77,78 €)

Exemples donnés à titre indicatif sans valeur contractuelle et variables selon le profil et le projet du client.



CRÉDIT À L'HABITAT DES MÉNAGES

Philippe TABORET
Directeur général adjoint de CAFPI

PRODUCTION DES CRÉDITS AUX MÉNAGES

Source : CAFPI, Banque de France, janvier 2016

www.fnaim.fr

Cafpi en 2015

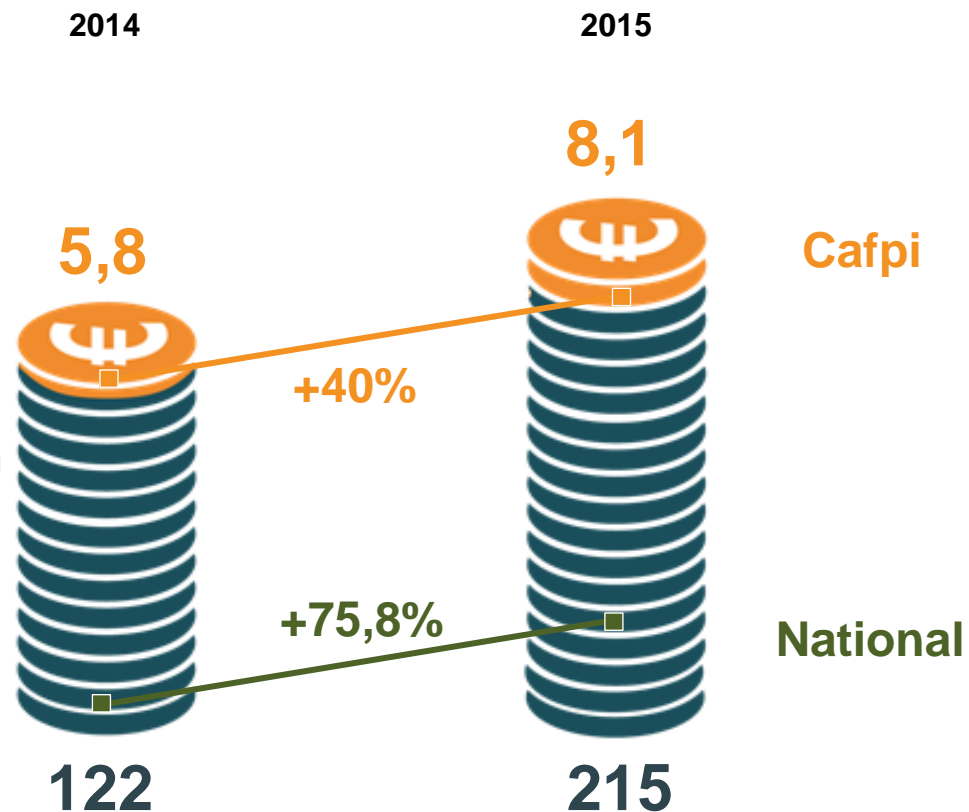
8,1 Milliards d'€ de prêts signés (+40%)

37 % de renégociation de crédits

44 000 dossiers signés (+20%)

35 000 contrats d'assurances (+37%)

131 Millions d'€ de CA 2015 (+44%)



■ Volume des crédits immobiliers national (Mds d'€)

■ Volume des crédits immobiliers CAFPI (Mds d'€), avec incidence du rachat

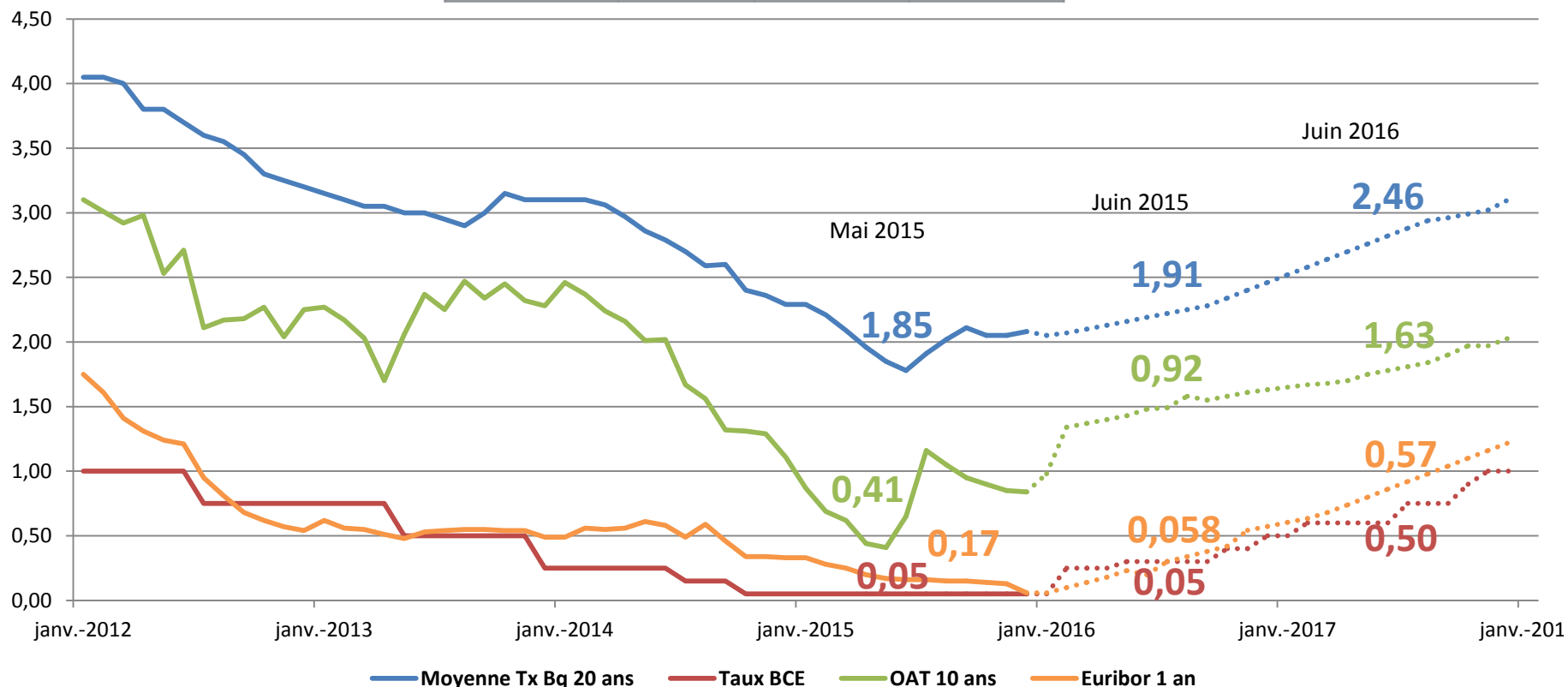
ÉVOLUTION DES TAUX ET PERSPECTIVES

Source : FMI Union européenne, CAFPI

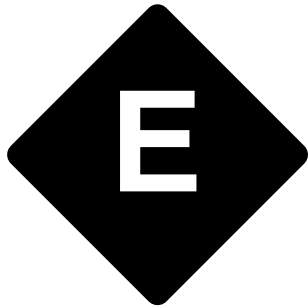
www.fnaim.fr

Records avril- mai 2015

Indicateurs	2015	2016	2017
Croissance	1,2	1,5	1,6
Inflation	+ 0,1	+ 0,9	+ 1,3



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



MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Jean-François BUET, Président de la FNAIM

LES LOYERS DES BAUX CONCLUS EN 2015 SONT EN BAISSSE

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

2015 par rapport à 2014



FRANCE

13,0 €/m²
- 1,1%



PROVINCE

10,9 €/m²
- 1,3%



ÎLE-DE-FRANCE

20,1 €/m²
- 0,8%

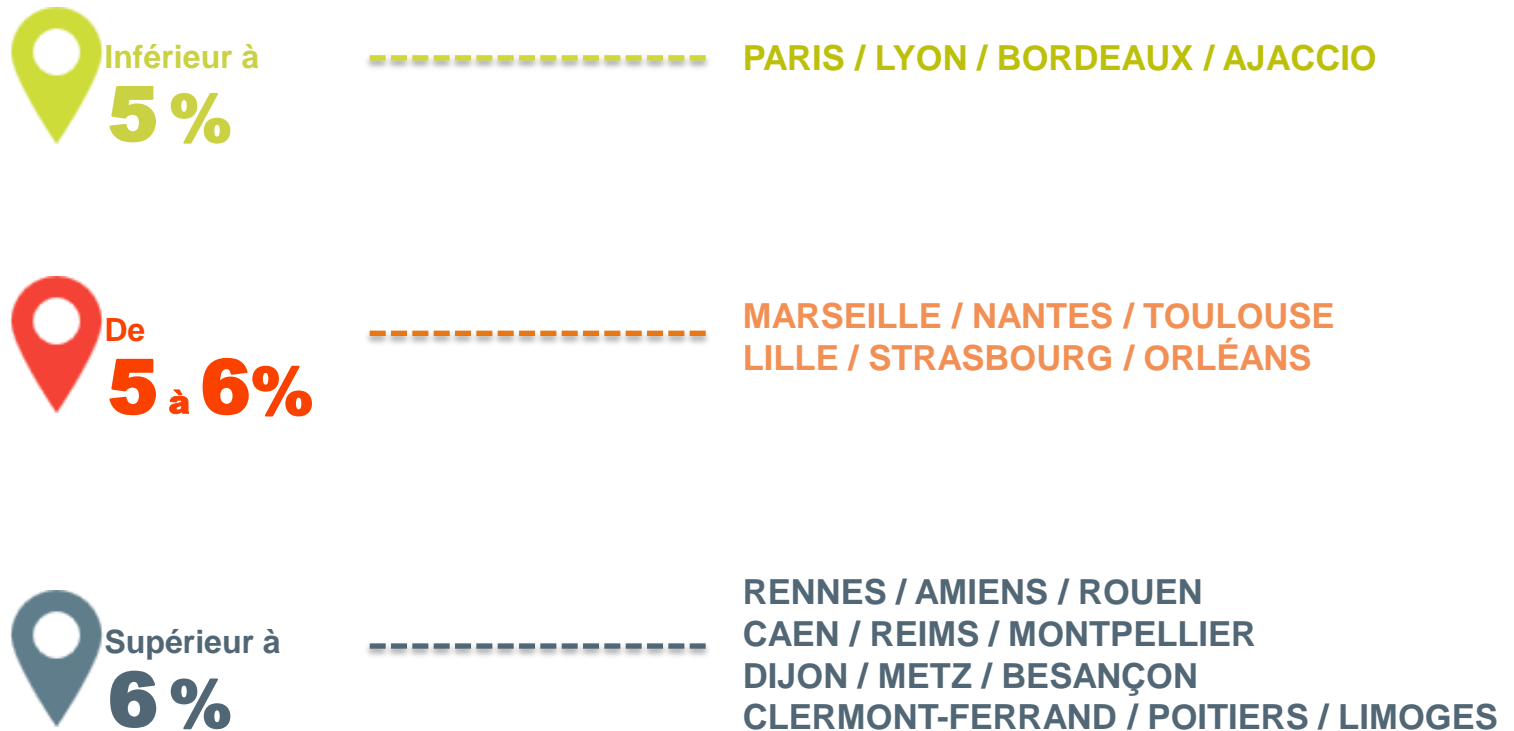
RENTABILITÉ LOCATIVE BRUTE

Le rapport entre le loyer annuel en 2015 et le prix d'acquisition en 2015

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

Ces chiffres ne tiennent pas compte de la fiscalité locale ni des charges de location



QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

www.fnaim.fr

- ▶ 17 mesures en faveur du locataire
- ▶ 1 mesure en faveur du propriétaire
(Permettre l'accès au logement pour la préparation des travaux d'amélioration)

Retrouvez l'étude complète « *La loi ALUR a-t-elle réellement équilibré les rapports entre les bailleurs et les locataires ?* » en annexe dans le dossier de presse

QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	

Avant : L'état des lieux **ne pouvait pas être modifié** après son établissement sauf accord amiable des parties.

Après : « *Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement.* »
La commission départementale de conciliation est compétente si le bailleur refuse d'accéder à la demande du locataire. Alors qu'à la sortie, le bailleur ne bénéficie pas du même droit.

SUPPRESSION DES PÉNALITÉS POUR LES LOCATAIRES	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	

Avant : Les clauses prévoyant des pénalités pouvaient être stipulées au bail en cas d'infraction aux obligations contractuelles.

Après : Le contrat de location ne peut plus prévoir de clause pénale y compris celle venant sanctionner un retard de paiement de loyer ou de charges.

Retrouvez l'étude complète « La loi ALUR a-t-elle réellement équilibré les rapports entre les bailleurs et les locataires ? » en annexe dans le dossier de presse

QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

PRESCRIPTION ABRÉGÉE POUR L'ACTION EN RÉVISION DES LOYERS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : Les actions dérivant d'un bail se prescrivait par cinq années, délai de droit commun. La clause d'indexation de loyer était automatique, ce qui permettait au bailleur négligent de demander le rappel sur les cinq dernières années.</p> <p>Après : Les actions dérivant d'un bail se prescrivent par un délai de trois ans. De plus, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties.</p>		
COLOCATION	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : La loi n'appréhendait pas la question de la colocation. La solidarité des colocataires pouvait être encadrée par des clauses contractuelles.</p> <p>Après : La solidarité du locataire sortant et de la personne qui s'est portée caution pour lui prend fin au terme de son préavis lorsqu'un nouveau colocataire prend sa place. A défaut de nouveau colocataire, cette solidarité s'éteint six mois après le terme du préavis. De plus, l'acte de cautionnement doit identifier nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.</p>		

QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

CONGÉS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	

Avant : La loi listait les cas dans lesquels un locataire pouvait donner congé avec un préavis réduit à un mois. Aucune disposition ne limitait la possibilité pour le bailleur ayant acquis un bien occupé de donner congé au locataire. Le locataire était en droit de bénéficier d'un préavis réduit quand bien même il ne l'avait pas précisé dans son congé et n'avait pas fourni de justificatif.

Après : **La liste des cas de préavis réduit a été étendue** (bien situé en zone tendue, allocataire de l'AAH, obtention d'un logement social).

Le droit de donner congé pour l'acquéreur d'un bien vendu occupé est restreint. Ainsi, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

Par ailleurs, lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Pour bénéficier d'un préavis réduit, le locataire doit préciser dans la lettre de congé le motif invoqué et joindre le justificatif. A défaut, le préavis est de trois mois.

QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

FIXATION DES LOYERS EN ZONE TENDUE LORS DE LA MISE EN LOCATION	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : La fixation du loyer était libre sauf pour les zones concernées par le décret annuel de « blocage ».</p> <p>Après : Le loyer des locaux situés dans les zones « tendues » est plafonné au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Un complément de loyer peut être ajouté au loyer de base à certaines conditions.</p>		
LA RÉVISION DU LOYER NE PREND EFFET QU'AU JOUR DE SA DEMANDE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : La clause d'indexation était automatique. Le bailleur négligent pouvait demander l'indexation sur les cinq dernières années.</p> <p>Après : A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé y avoir renoncé. Si le bailleur manifeste sa volonté dans l'année, la révision ne prendra effet qu'à compter de sa demande.</p>		

QUID DU RÉÉQUILIBRAGE DES RAPPORTS LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES AVEC LA LOI ALUR ?

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

PIÈCES POUVANT ÊTRE DEMANDÉES AU CANDIDAT LOCATAIRE ET À SA CAUTION	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
		●

Avant : La loi fixait **une liste des pièces ne pouvant pas être demandées** au candidat locataire. Rien n'était prévu pour la caution.

Après : Un décret fixe **la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées** au candidat locataire ainsi qu'à sa caution.

Une amende est prévue en cas de violation de ces dispositions.

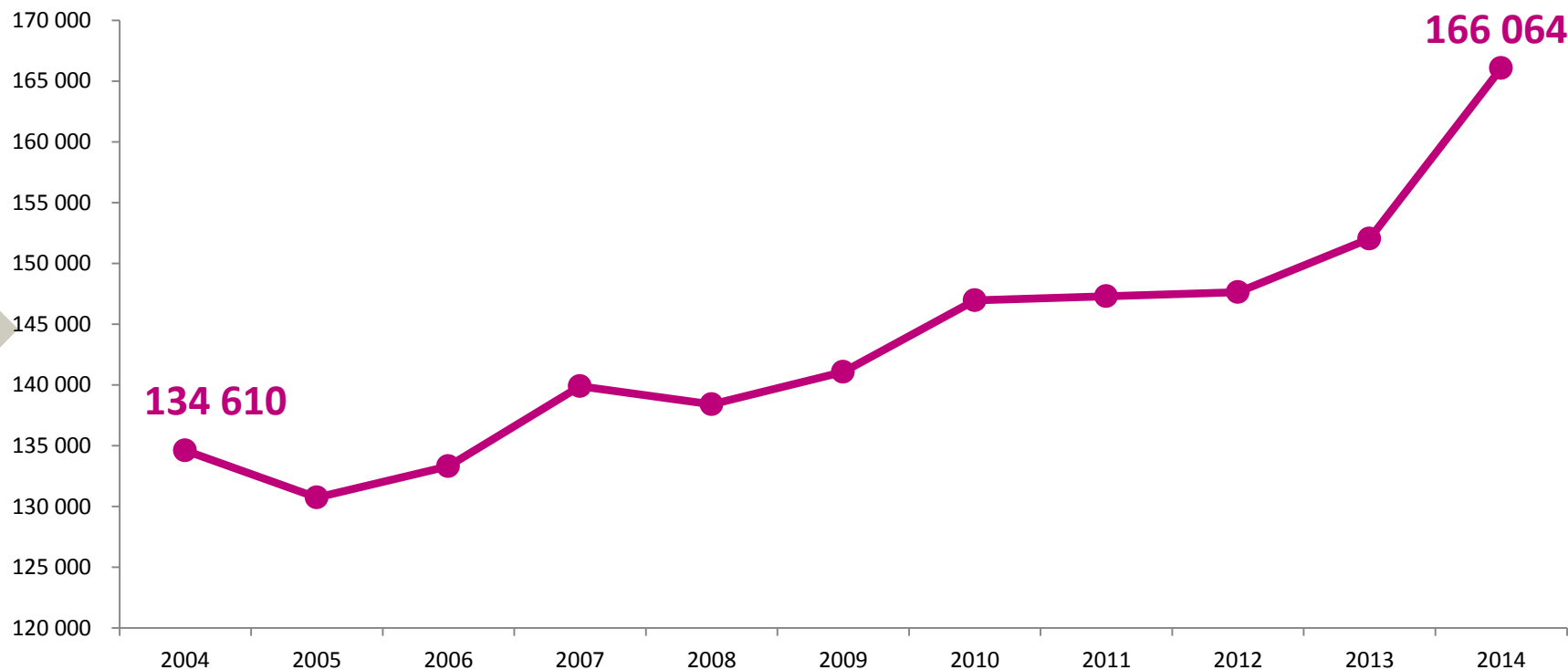
HAUSSE DES EXPULSIONS LOCATIVES

Source : ministère de la Justice, données de 2014, calcul FNAIM

www.fnaim.fr

166 064 demandes de bailleurs concernant le paiement des loyers et/ou résiliation expulsion en 2014.

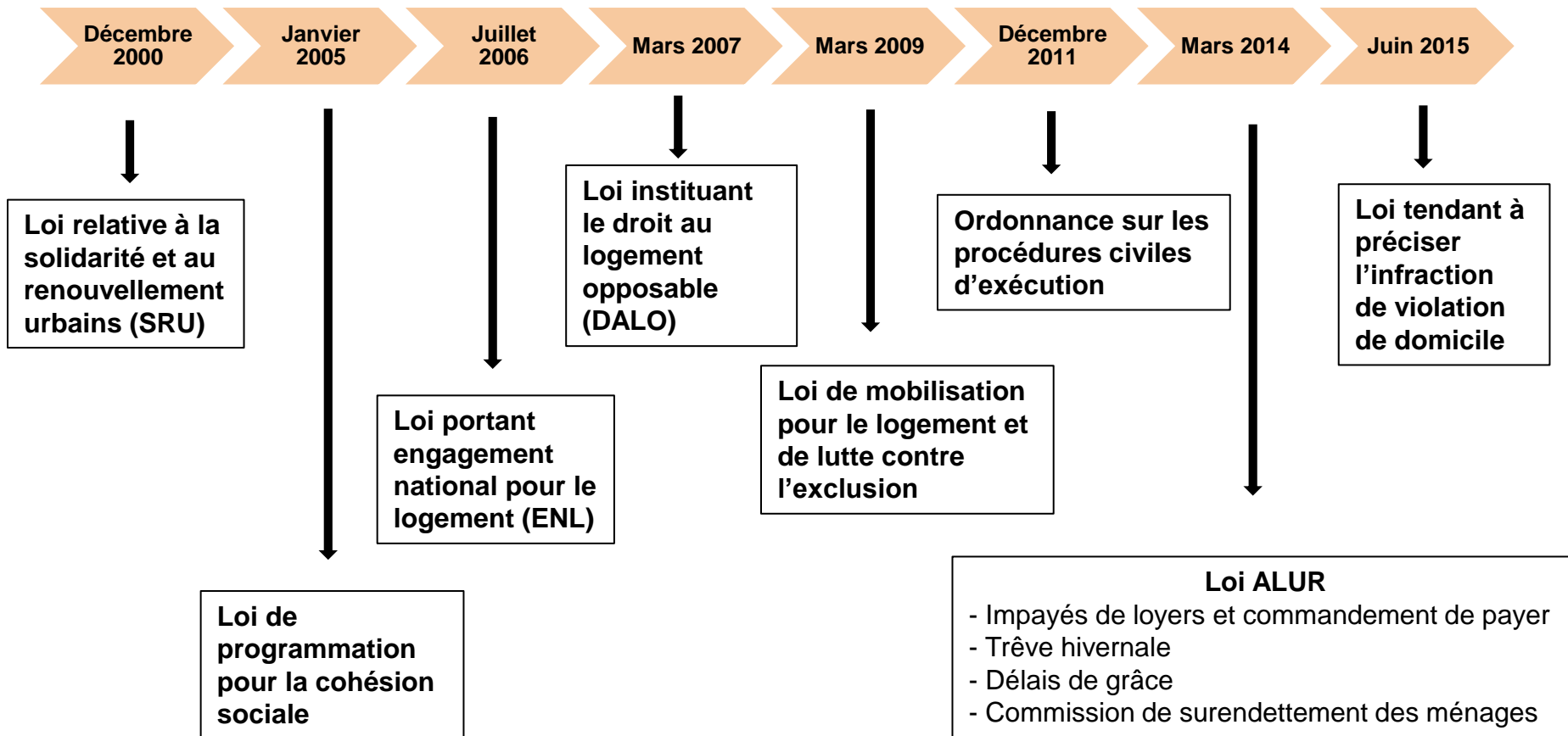
+9,6% sur un an



ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX EXPULSIONS LOCATIVES

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr



EXPULSIONS LOCATIVES : ZOOM SUR LA LOI ALUR

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

ALLONGEMENT DU DÉLAI DE GRÂCE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion avait réduit la durée des délais de grâce accordés au locataire par le juge, une fois le bail résilié et l'expulsion ordonnée, les ramenant à un mois minimum et à un an maximum.</p> <p>Après : La loi ALUR porte ces délais à leurs seuils antérieurs. Ils ne pourront désormais être inférieurs à trois mois ni supérieurs à trois ans.</p>		
ALLONGEMENT DE LA TRÊVE HIVERNALE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
	●	
<p>Avant : La durée de la trêve hivernale concernant les expulsions était du 1^{er} novembre au 15 mars.</p> <p>Après : Cette durée est allongée jusqu'au 31 mars.</p>		

EXPULSIONS LOCATIVES : ZOOM SUR LA LOI ALUR

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

COMMANDEMENT D'AVOIR À LIBÉRER LES LIEUX ET INFORMATION DE LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

LOCATAIRE

PROPRIÉTAIRE



Avant : l'huissier de justice devait informer le préfet pour la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dès le commandement d'avoir à quitter les locaux.

Après : l'huissier de justice doit saisir le préfet, lequel informera d'une part la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et d'autre part l'occupant en situation d'expulsion afin de l'informer de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'un relogement au titre du dispositif du droit au logement opposable (DALO).

La sanction de ce défaut d'information consiste en la suspension du délai à partir duquel l'expulsion peut être réalisée.

EXPULSIONS LOCATIVES

Source : FNAIM janvier 2016

www.fnaim.fr

- ❑ **La durée des procédures pénalise le bailleur, sans pour autant profiter au locataire. Plus la procédure est longue, plus la dette de celui-ci augmente et plus sa capacité à l'apurer diminue.**
- ❑ **La légitimité de la puissance publique à protéger les locataires n'est pas en cause, mais elle devrait en assumer les coûts au lieu de les transférer aux bailleurs.**
- ❑ **Un raccourcissement (et une meilleure prévisibilité) de la durée des procédures, ainsi qu'une indemnisation systématique du bailleur des pertes subies en cas de refus du concours de la force publique, seraient de nature à sécuriser les propriétaires. En créant les conditions d'un meilleur fonctionnement du marché, ces mesures auraient sans aucun doute un effet positif sur l'offre locative.**

PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Source : FNAIM (Janvier 2016)

www.fnaim.fr

Perspectives	Réalités
Au 8 janvier 2013 pour 2013 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Au moins 700 000 ventes<input type="checkbox"/> Baisse des prix [-3%,0%]	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 706 000 ventes<input type="checkbox"/> -2,9%
Au 14 janvier 2014 pour 2014 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Au moins 650 000 ventes<input type="checkbox"/> Baisse des prix [-2,5%,0%]	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 692 000 ventes<input type="checkbox"/> -1,7%
Au 9 décembre 2014 pour 2015 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Au moins 750 000 ventes<input type="checkbox"/> Baisse de prix de [-2%,0%]	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 800 000 ventes<input type="checkbox"/> -1,9%

Perspectives 2016
Volume : au moins **750 000** ventes
Prix : entre **-2% et +2%**



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

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

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

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