

POINT PRESSE FNAIM AUVERGNE

MERCREDI 18 JANVIER 2022



Christian DOSMAS
Président FNAIM AUVERGNE



Ivan TARTIERE
Vice Président FNAIM AUVERGNE





| AGIR POUR LE LOGEMENT |

LA FNAIM EN QUELQUES CHIFFRES

LES CHIFFRES CLES DE LA PROFESSION

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



30 000

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



200 000

emplois
(salariés et agents
commerciaux)



62 %

de femmes
dans la branche



**16,5
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



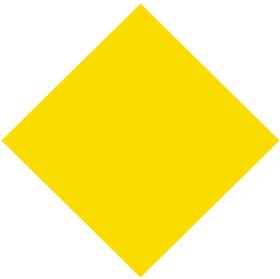
L'ensemble des adhérents de la
FNAIM (environ 9 500 points de
réception de la clientèle, plus de
30 % des emplois de la branche au
31/12/2019) ont généré un chiffre
d'affaires d'environ 5,0 milliards
d'euros (soit 30,3 % du chiffre
d'affaires du secteur)
et réalisé environ 250 000
transactions de logements en 2021.





LE MARCHÉ DU LOGEMENT





L'ACTIVITÉ



UN NOMBRE DE TRANSACTIONS ÉLEVÉ MAIS QUI CONNAIT UNE LENTE ÉROSION

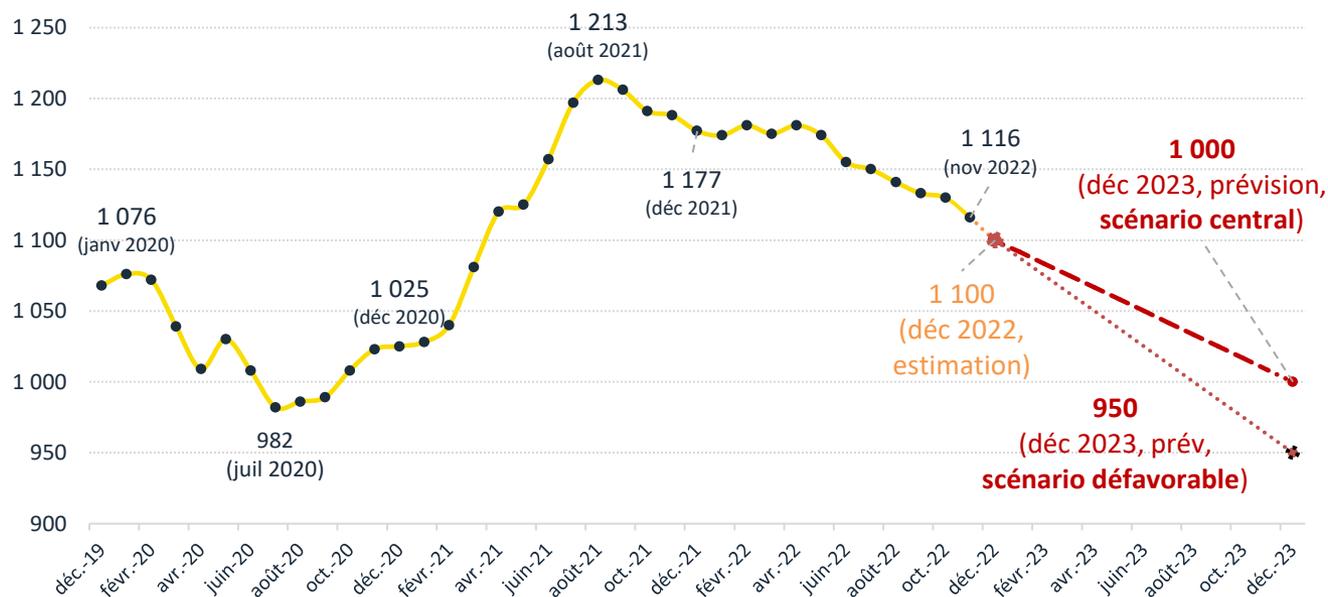
Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Le marché immobilier reste dynamique, malgré une **érosion du nombre de ventes** depuis plus d'un an. A fin novembre 2022, 1 116 000 ventes (actes signés) ont été réalisées sur 12 mois glissants (-5 % sur un an).

En 2022, on estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2^{ème} meilleure année.

Nombre de ventes de logements anciens

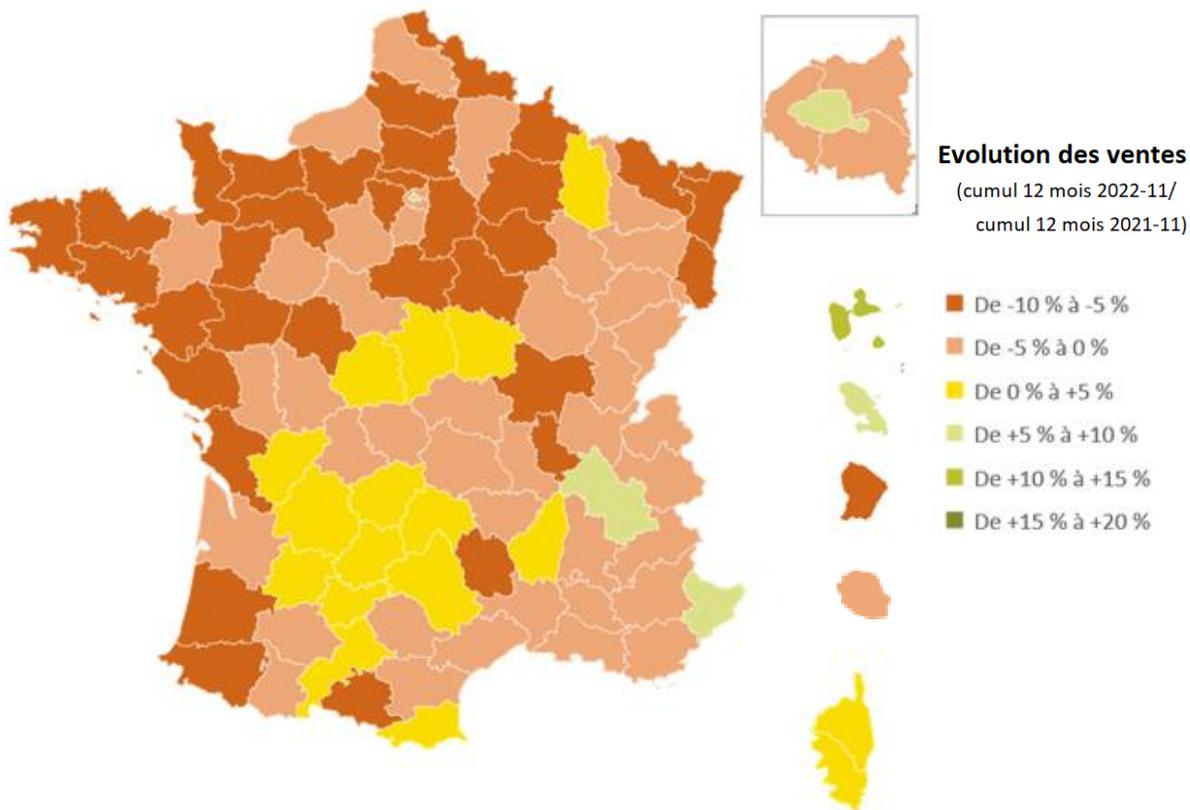
(cumul sur 12 mois, en milliers)



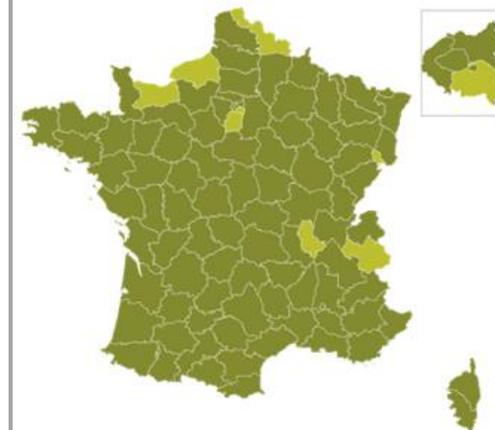
DES TRANSACTIONS EN RECUL

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

Évolution annuelle des ventes par département :



Rappel il y a un an :

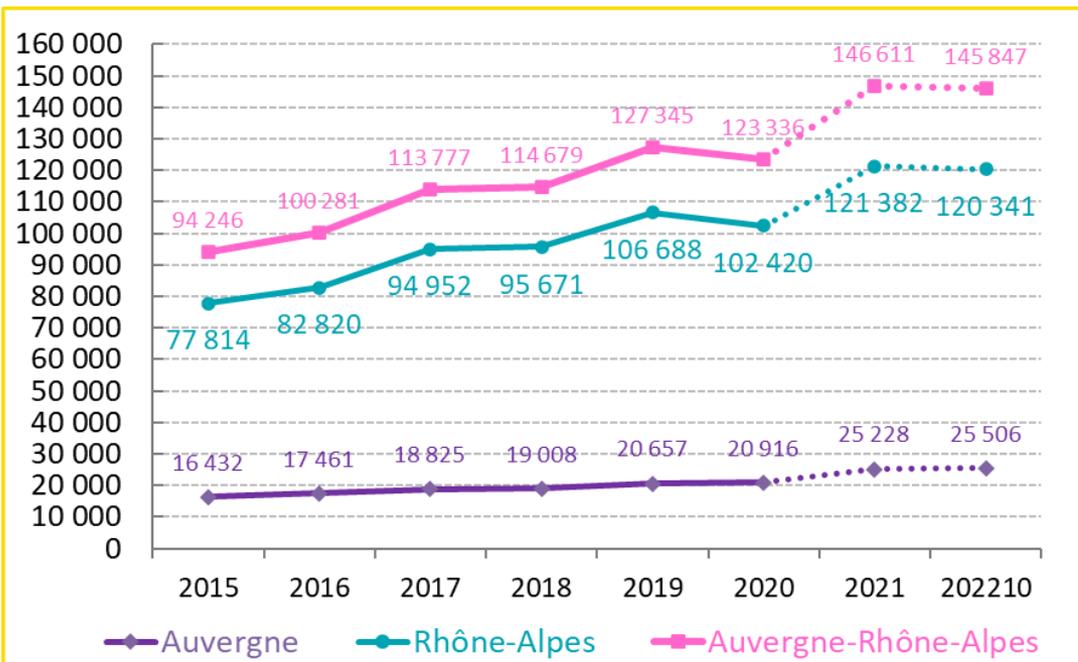




CHIFFRES AUVERGNE



NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION (1/2)



Sur 12 mois	Auvergne	Rhône-Alpes	France entière
VENTES	25 506 +1,5%	120 341 -0,8%	1 173 182 -2,0%
TAUX DE ROTATION*	3,0%	3,3%	3,3%

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM



NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION (2/2)



	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2022-10*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale	
Auvergne	Allier	03	206 875	6 743	-1,2%	3,3%	4,6%
	Cantal	15	101 178	2 627	+3,2%	2,6%	1,8%
	Haute-Loire	43	142 877	4 197	+5,1%	2,9%	2,9%
	Puy-de-Dôme	63	386 342	11 939	+1,4%	3,1%	8,2%
Rhône-Alpes	Ain	01	315 493	10 914	-3,0%	3,5%	7,5%
	Ardèche	07	203 258	5 986	+2,0%	2,9%	4,1%
	Drôme	26	273 388	9 361	+3,0%	3,4%	6,4%
	Isère	38	647 014	23 887	+5,5%	3,7%	16,4%
	Loire	42	395 766	13 346	-2,8%	3,4%	9,2%
	Rhône	69	913 931	27 651	-7,8%	3,0%	19,0%
	Savoie	73	346 101	11 007	+3,9%	3,2%	7,5%
	Haute-Savoie	74	513 047	18 190	+0,1%	3,5%	12,5%
Région		4 445 270	145 847	-0,4%	3,3%	100,0%	

* sur 12 mois glissants



NOMBRE DE VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS DANS LA CHAMBRE PAR COMMUNE - TOP20



Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

<i>Période de calcul de l'indicateur</i>	<i>RP2018</i>	<i>nb annuel de ventes arrêté au 202210</i>		
Communes <i>(triées par nombre de ventes)</i>	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons
1. Clermont-Ferrand	88 540	2 963	2 514	449
2. Vichy	21 297	1 090	865	225
3. Montluçon	24 033	743	394	348
4. Aurillac	17 097	606	467	139
5. Chamalières	12 173	531	448	83
6. Le Puy-en-Velay	11 999	474	384	89
7. Moulins	12 793	312	203	109
8. Cournon-d'Auvergne	9 688	311	110	202
9. Riom	10 249	308	144	164
10. Cusset	7 202	278	102	177
11. Issoire	8 626	259	136	123
12. Yzeure	6 699	205	44	161
13. Beaumont	6 002	204	130	73
14. Pont-du-Château	5 232	194	18	176
15. Bellerive-sur-Allier	4 809	174	44	130
16. Gerzat	4 897	165	69	96
17. Thiers	7 237	165	65	100
18. Aubière	5 645	164	46	117
19. Monistrol-sur-Loire	4 309	139	24	115
20. Châtel-Guyon	3 987	137	62	75

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois





LES PRIX ET L'INFLATION



RETOUR DE L'INFLATION & AUGMENTATION DES PRIX

Sources : FNAIM (prix au 1^{er} janvier 2023), INSEE (inflation)

	Prix au 1^{er} janvier 2023 <i>Inflation 2022 à fin décembre : +5,9 %</i>	Rappel 1^{er} janvier 2022 <i>Inflation déc. 2021 : +2,8 %</i>	Rappel 1^{er} janvier 2021 <i>Inflation déc. 2020 : +0,2 %</i>
Prix logements anciens France 	3 119 €/m² + 6,7 %	2 924 €/m² + 7,2 %	2 726 €/m² + 5,4 %
APPARTEMENTS 	3 893 €/m² + 5,1 %	3 706 €/m² + 5,4 %	3 516 €/m² + 5,6 %
MAISONS 	2 500 €/m² + 7,9 %	2 316 €/m² + 8,7 %	2 131 €/m² + 5,3 %

FACE À L'INFLATION, LES VILLES MOYENNES ET COMMUNES RURALES RÉSISTENT

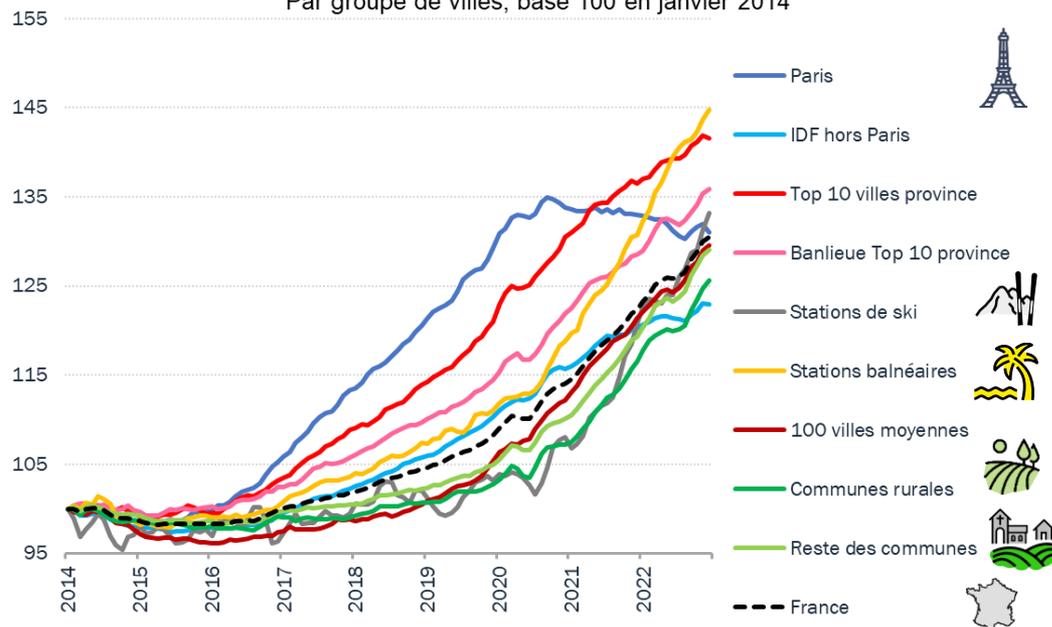
Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2023)

Les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite !

Les prix dans les grandes villes augmentent moins que l'inflation (+5,9 %).

Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-1,5 %	-2,1 %	+15,7 %
IDF hors Paris	+2,3 %	+6,3 %	+20,2 %
Top10 villes Province	+3,7 %	+8,6 %	+30,1 %
Banlieue Top10 Province	+5,8 %	+11,4 %	+28,5 %
Stations de ski	+10,3 %	+23,3 %	+33,9 %
Stations balnéaires	+10,7 %	+21,8 %	+39,7 %
Top100 villes moyennes	+6,7 %	+15,4 %	+31,1 %
Communes rurales	+7,8 %	+17,2 %	+26,9 %
Reste des communes	+8,2 %	+17,2 %	+28,5 %
France	+6,7 %	+14,4 %	+28,2 %

Détail des groupes de villes en annexe



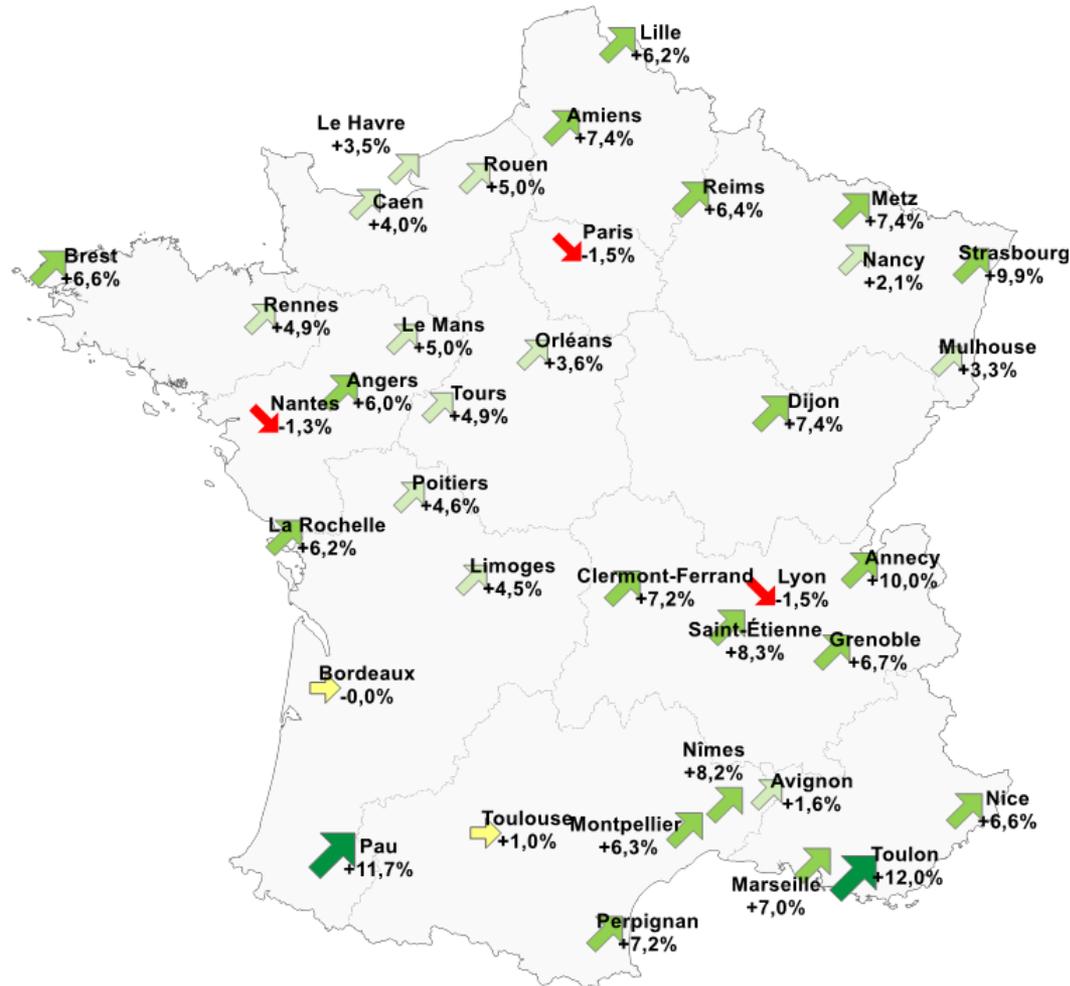
L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors des 11 plus grandes villes et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires (cf. détails des zones en annexe). 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).



DES PRIX EN AUGMENTATION APPARENTE

(APPARTEMENTS ET MAISONS – 1^{ER} JANVIER 2023 / 1^{ER} JANVIER 2022)

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2023)



Fortes hausses dans certaines villes moyennes

Certaines grandes villes marquent le pas après des années de forte hausse : Paris, Lyon, Nantes, Bordeaux

- Hausse supérieure à +10 %
- Hausse comprise entre +5 % et +10 %
- Hausse comprise entre +1 % et +5 %
- Evolution comprise entre -1 % et +1 %
- Baisse comprise entre -1 % et -5 %

CORRIGÉS DE L'INFLATION, DES PRIX DE VENTE MAJORITAIREMENT EN BAISSSE

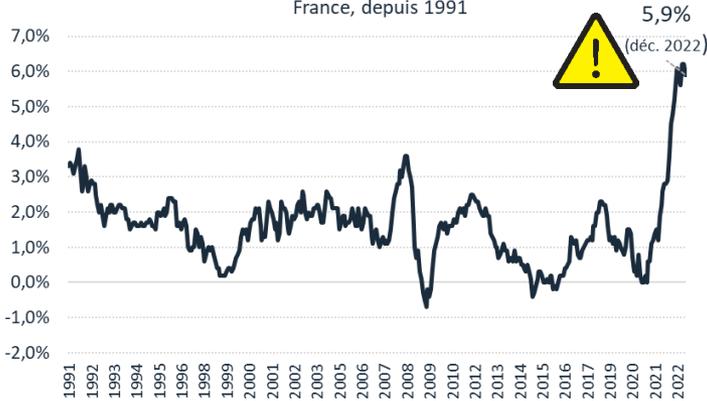
(APPARTEMENTS ET MAISONS – 1^{ER} JANVIER 2023 / 1^{ER} JANVIER 2022)

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2023)

Corrigé de l'inflation, une tendance baissière est enclenchée.

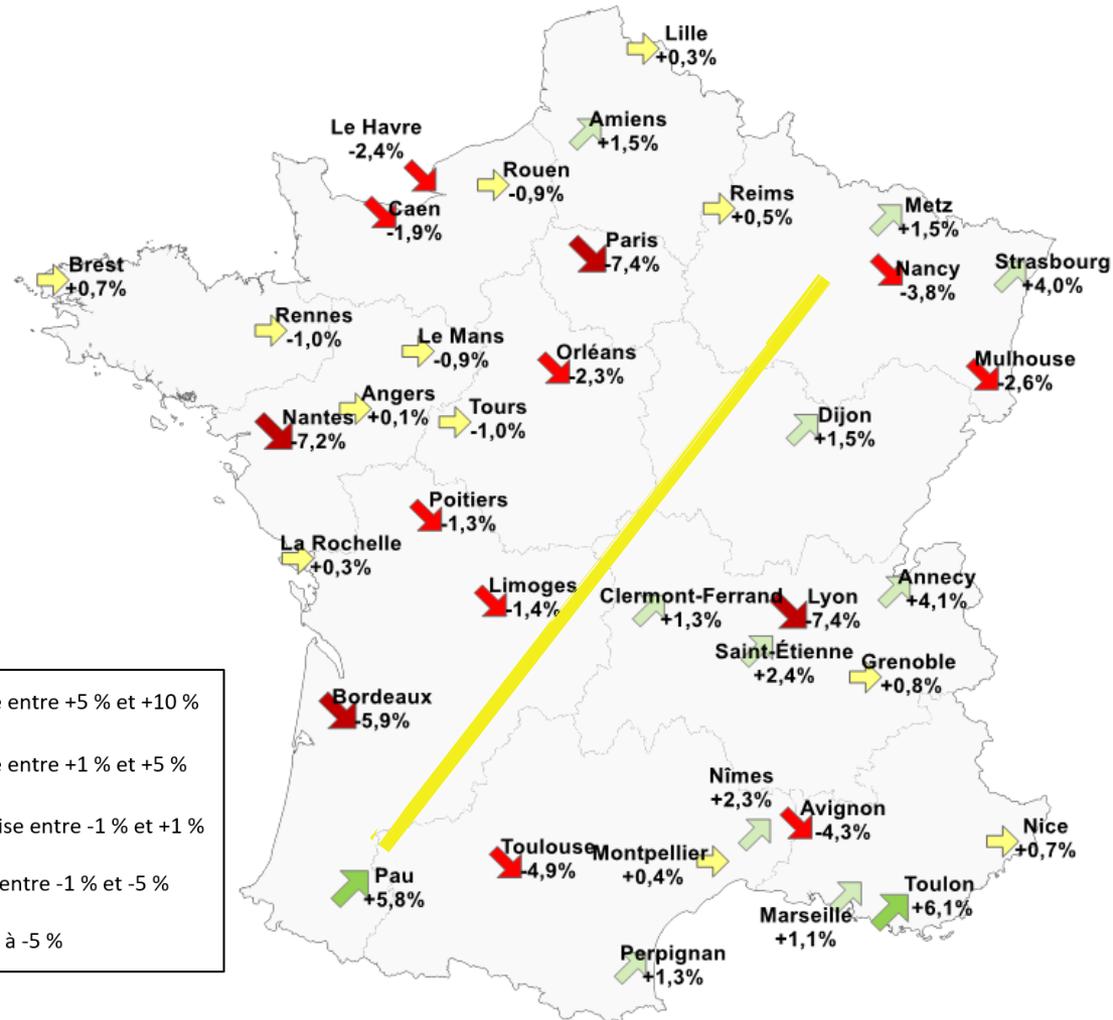
Inflation mensuelle

France, depuis 1991



L'inflation est au plus haut depuis 37 ans (+5,9 % en décembre 2022 en France, +10 % en zone euro !)

- Hausse comprise entre +5 % et +10 %
- Hausse comprise entre +1 % et +5 %
- Evolution comprise entre -1 % et +1 %
- Baisse comprise entre -1 % et -5 %
- Baisse inférieure à -5 %



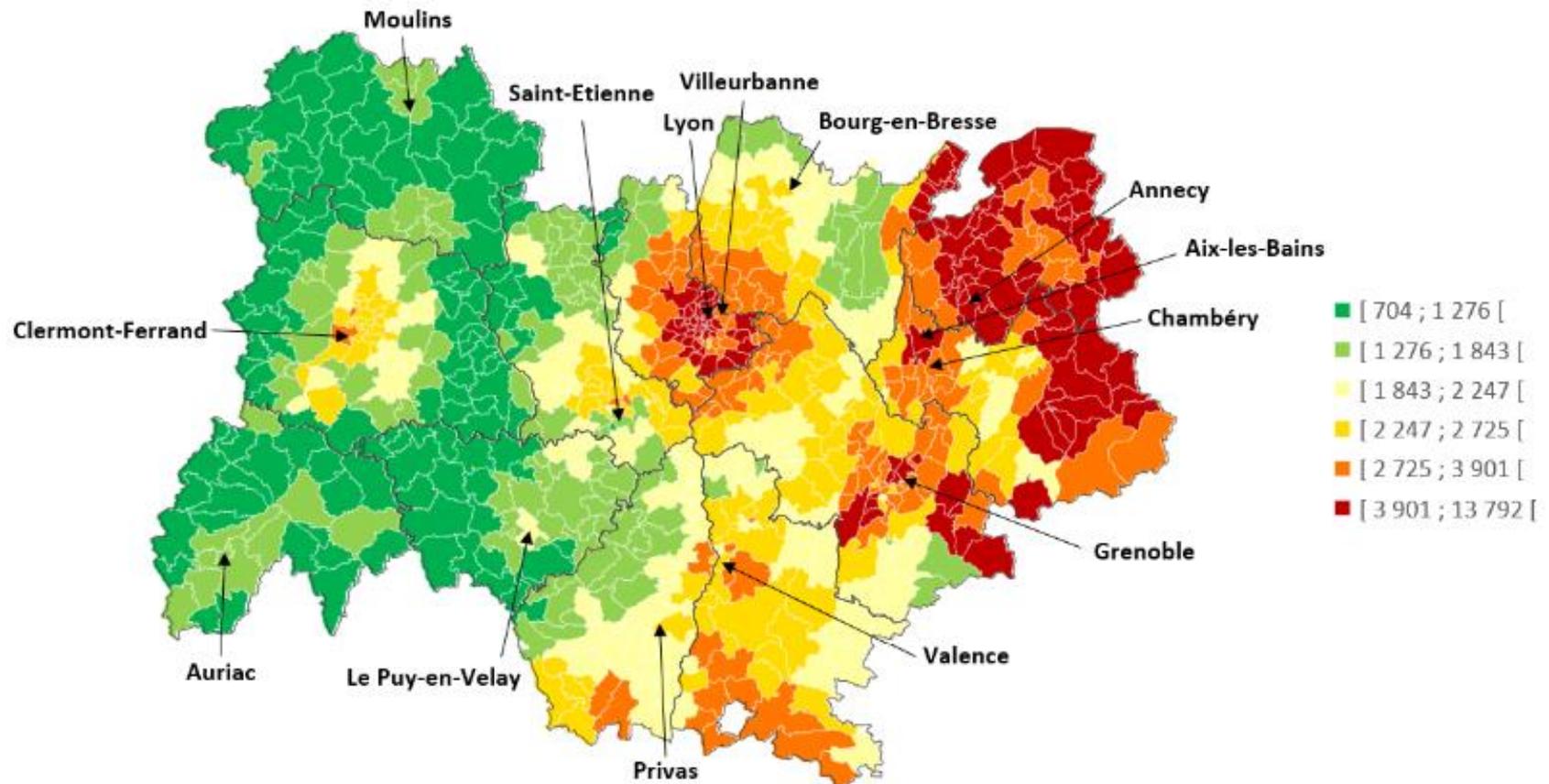


LES PRIX EN AUVERGNE



CARTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Prix en Auvergne-Rhône-Alpes
(en €/m²)



EVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS



Source : FNAIM

	Département	Niveau des prix (€/m ²) 1er janvier 2023	Évolution			
			3 mois	1 an	2 ans	5 ans
Auvergne	Allier	1 181	+1,9%	+5,4%	+12,6%	+20,6%
	Cantal	1 284	+1,4%	+5,8%	+16,2%	+22,4%
	Haute-Loire	1 424	+3,2%	+6,7%	+15,4%	+26,0%
	Puy-de-Dôme	1 889	+2,7%	+7,3%	+17,5%	+28,2%
	Clermont-Ferrand	2 401	+3,2%	+7,2%	+16,2%	+31,2%
Rhône-Alpes	Ain	2 597	+2,3%	+7,3%	+16,7%	+29,0%
	Ardèche	2 055	+2,5%	+8,3%	+19,3%	+29,5%
	Drôme	2 353	+2,4%	+7,7%	+18,6%	+30,7%
	Isère	2 814	+2,9%	+7,8%	+17,3%	+30,2%
	Loire	1 745	+1,8%	+8,1%	+18,2%	+31,4%
	Rhône	3 931	+1,4%	+2,3%	+9,0%	+33,7%
	Savoie	3 831	+3,1%	+9,7%	+22,2%	+35,9%
	Haute-Savoie	4 703	+2,6%	+8,6%	+18,1%	+32,3%
	Grenoble	2 877	+4,8%	+6,7%	+12,6%	+25,3%
	Saint-Étienne	1 463	+0,7%	+8,3%	+18,8%	+38,0%
	Lyon	5 051	-0,5%	-1,5%	+0,1%	+29,7%
	Villeurbanne	4 105	+2,7%	+1,9%	+5,4%	+42,3%
	Aix-les-Bains	4 410	+0,5%	+12,0%	+16,9%	+44,6%
	Annecy	5 418	+2,1%	+10,0%	+14,0%	+33,7%
	Total Région	2 931	+2,3%	+6,5%	+15,7%	+30,8%



NOMBRE DE VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS DANS LA CHAMBRE PAR COMMUNE - TOP20



Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

Période de calcul de l'indicateur		RP2018	nb annuel de ventes arrêté au 202210		202210-202212	2020	
Communes (triées par nombre de ventes)		Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ²)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans
1.	Clermont-Ferrand	88 540	2 963	2 514	449	2 401	3,0%
2.	Vichy	21 297	1 090	865	225	1 742	7,8%
3.	Montluçon	24 033	743	394	348	876	9,1%
4.	Aurillac	17 097	606	467	139	1 506	4,8%
5.	Chamalières	12 173	531	448	83	2 652	3,1%
6.	Le Puy-en-Velay	11 999	474	384	89	1 609	7,9%
7.	Moulins	12 793	312	203	109	1 384	9,3%
8.	Cournon-d'Auvergne	9 688	311	110	202	2 449	1,4%
9.	Riom	10 249	308	144	164	2 204	5,3%
10.	Cusset	7 202	278	102	177	1 415	5,8%
11.	Issoire	8 626	259	136	123	1 996	4,5%
12.	Yzeure	6 699	205	44	161	1 662	3,8%
13.	Beaumont	6 002	204	130	73	2 570	2,2%
14.	Pont-du-Château	5 232	194	18	176	2 388	2,7%
15.	Bellerive-sur-Allier	4 809	174	44	130	1 915	3,1%
16.	Gerzat	4 897	165	69	96	2 279	2,1%
17.	Thiers	7 237	165	65	100	911	18,0%
18.	Aubière	5 645	164	46	117	2 654	1,8%
19.	Monistrol-sur-Loire	4 309	139	24	115	2 114	2,8%
20.	Châtel-Guyon	3 987	137	62	75	2 173	7,6%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois





TENDANCES DE FOND ET PERSPECTIVES



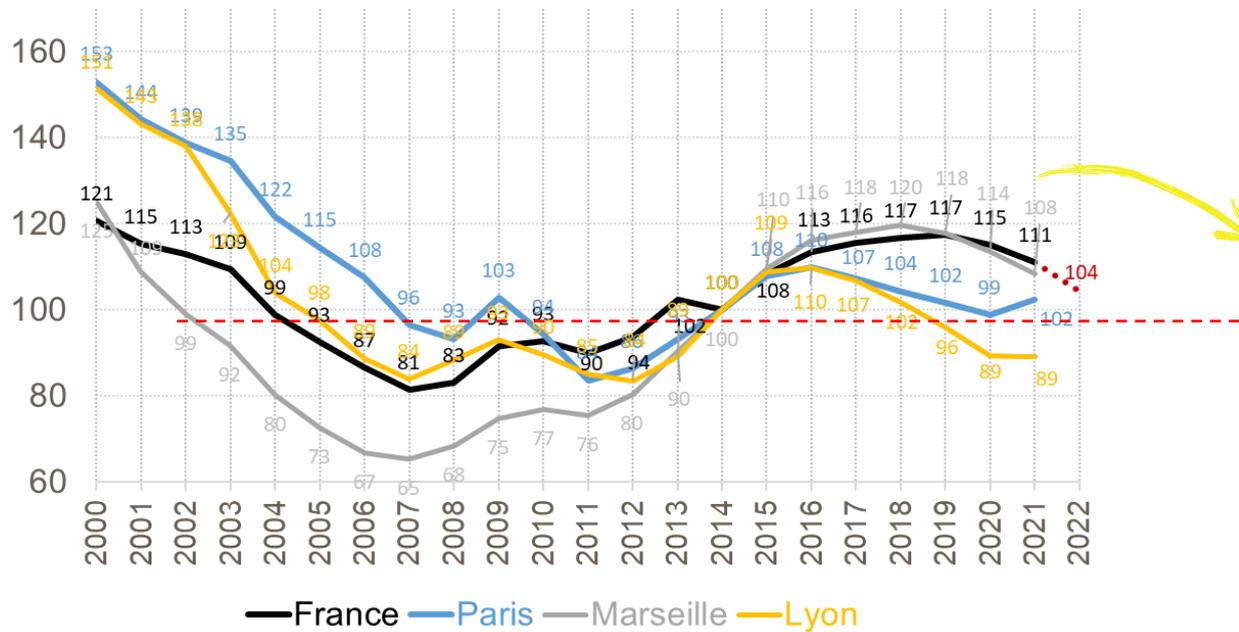
ENCORE UNE BAISSSE DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Sources : Banque de France (taux assurance incluse), INSEE (revenu (niveau de vie et prix jusqu'en 2013)), prix FNAIM depuis 2014 (base 100 = 2014)

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 6,1 %*, soit une baisse de 11,1 % en 3 ans. Une baisse tendancielle du pouvoir d'achat, qui se poursuivra en 2023.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages
(indice, base 100 = 2014)



Année	Evolution pouvoir achat immobilier
2019	+0,2 %
2020	-2,0 %
2021	-3,4 %
2022 (estimation)	-6,1 %

* Estimation FNAIM avec l'hypothèse d'une hausse des revenus des ménages de 3,5 % en 2022 (et hausse des prix et des taux).



UN POUVOIR D'ACHAT LARGEMENT IMPACTÉ PAR LA HAUSSE DES TAUX

Source : FNAIM

En 2022, le taux moyen des crédits était de 1,5 %.

- Si les taux montaient jusqu'à 3 %, la capacité d'achat des ménages baisserait de **13 %**.
- Dans un scénario très défavorable (taux à 4 %), elle baisserait de **20 %**.



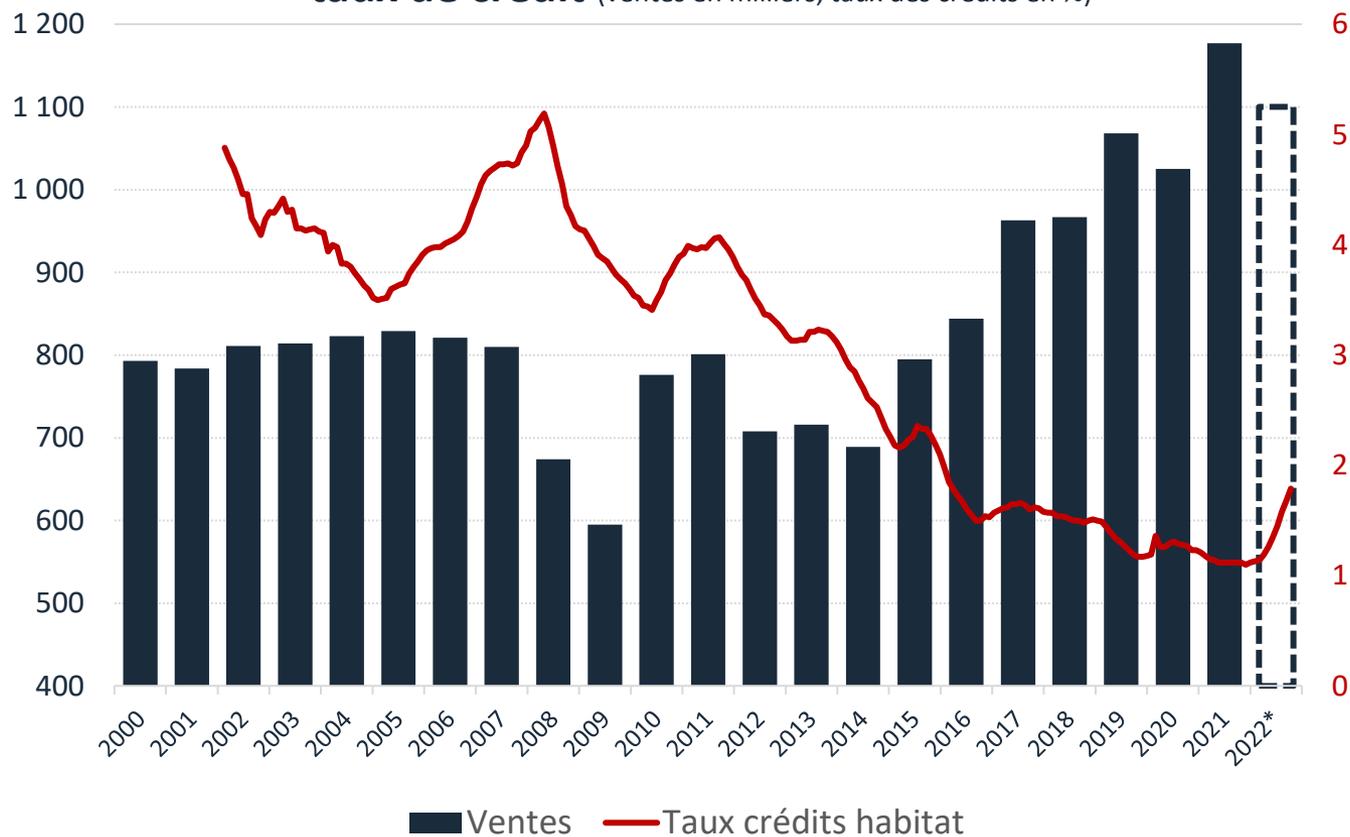
Taux des crédits	Perte de capacité d'emprunt* par rapport à un taux de 1,5%
2,5%	-8,9%
3,0%	-13,0%
3,5%	-16,8%
4,0%	-20,4%

*pour un prêt sur 20 ans

TAUX D'INTÉRÊT, ÉLÉMENT MOTEUR DE LA TRANSACTION

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

Evolution des ventes de logements anciens et des taux de crédit (ventes en milliers, taux des crédits en %)

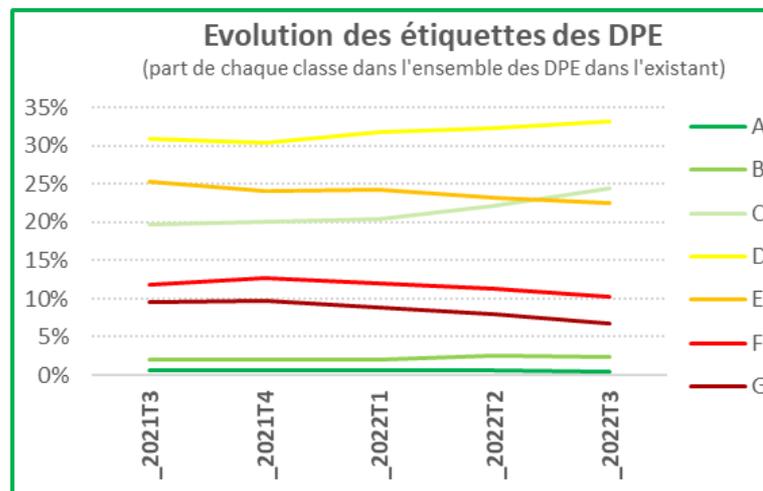
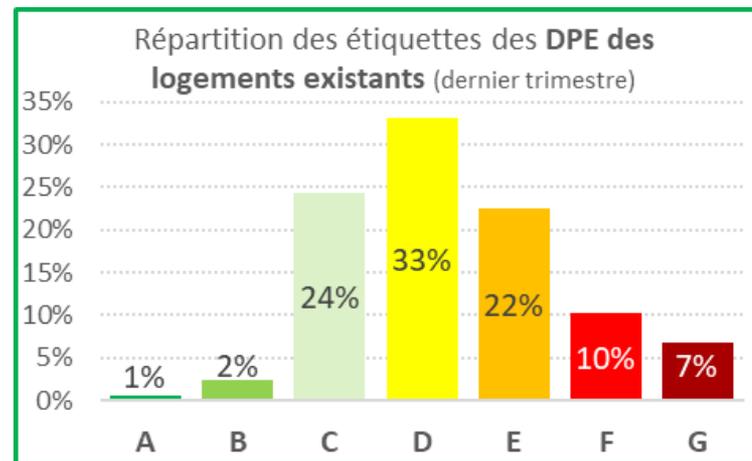
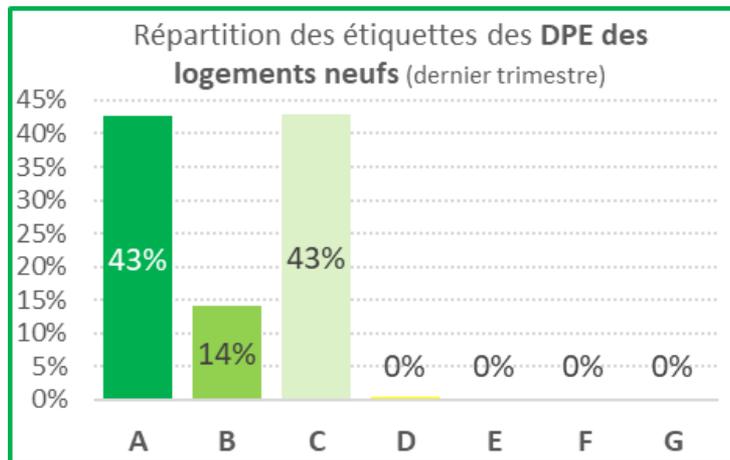




RENOVATION ENERGETIQUE



NOUVEAU BAROMETRE DES DPE CHIFFRES FRANCE



Calendrier loi Climat et
Résilience

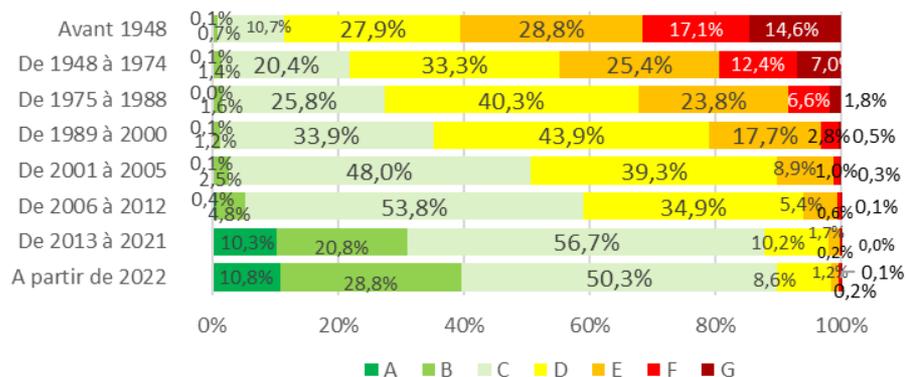
Nouvelle méthode de DPE
depuis juillet 2021



STATISTIQUES SUR LES DPE / FRANCE

DPE selon la période de construction

(dernier trimestre, logements existants)



Source : Ministère, base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe

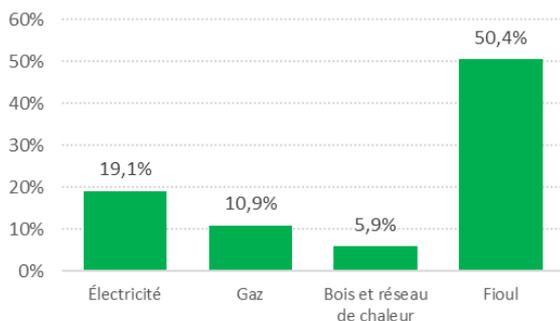
Hors ÎLE-DE-FRANCE :



% des DPE F et G selon le prix moyen de la commune



% des DPE F et G selon l'énergie principale de chauffage



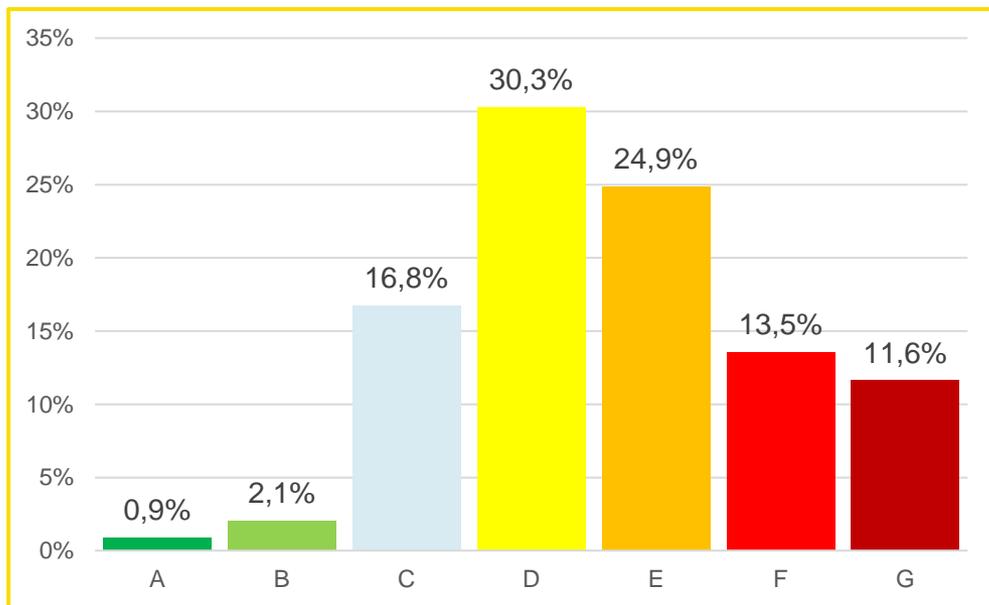
% des DPE F et G selon l'altitude



CLASSE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

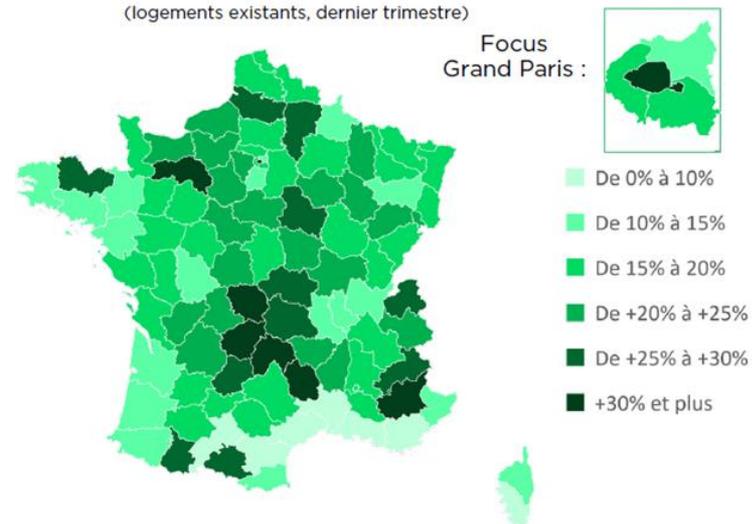
Source : Ministère, base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe

Répartition des étiquettes DPE des résidences principales dans la Chambre



	Taux de "passoires énergétiques" (F ou G)	Taux de logements très énergivores*
Allier	27,8%	4,3%
Cantal	32,4%	5,8%
Haute-Loire	26,1%	4,0%
Puy-de-Dôme	22,0%	3,4%
France	17,3%	1,7%

Répartition géographique des DPE F ou G par département : (logements existants, dernier trimestre)



* « Logements très énergivores » : logements dont la consommation d'énergie est supérieure à 450 KWh/m²/an (logements qualifiés d'indécents dans la législation).

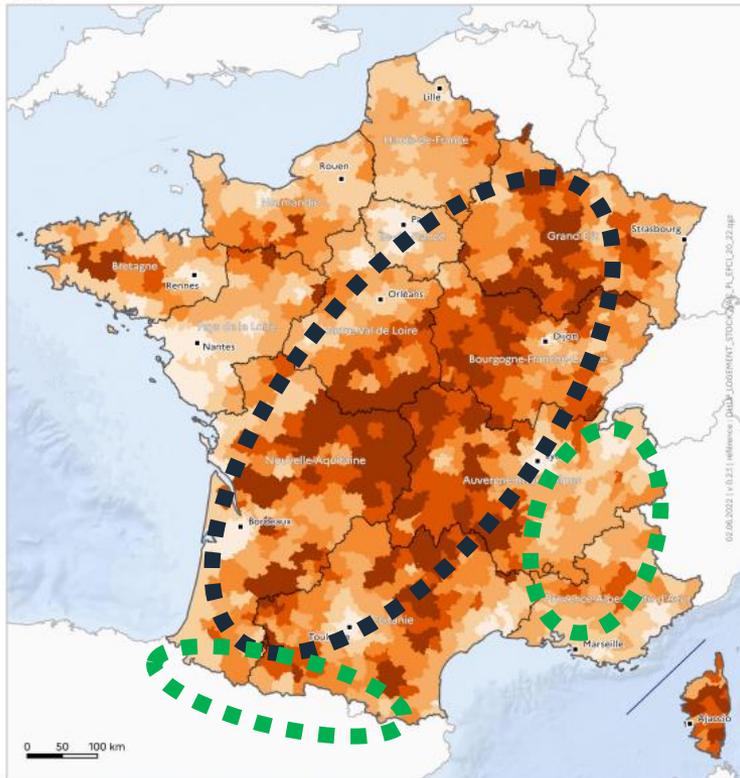


LOGEMENTS VACANTS = PASSOIRES THERMIQUES ?

Sources FNAIM/Ministère/ADEME

Sources : Ministère, ADEME, FNAIM

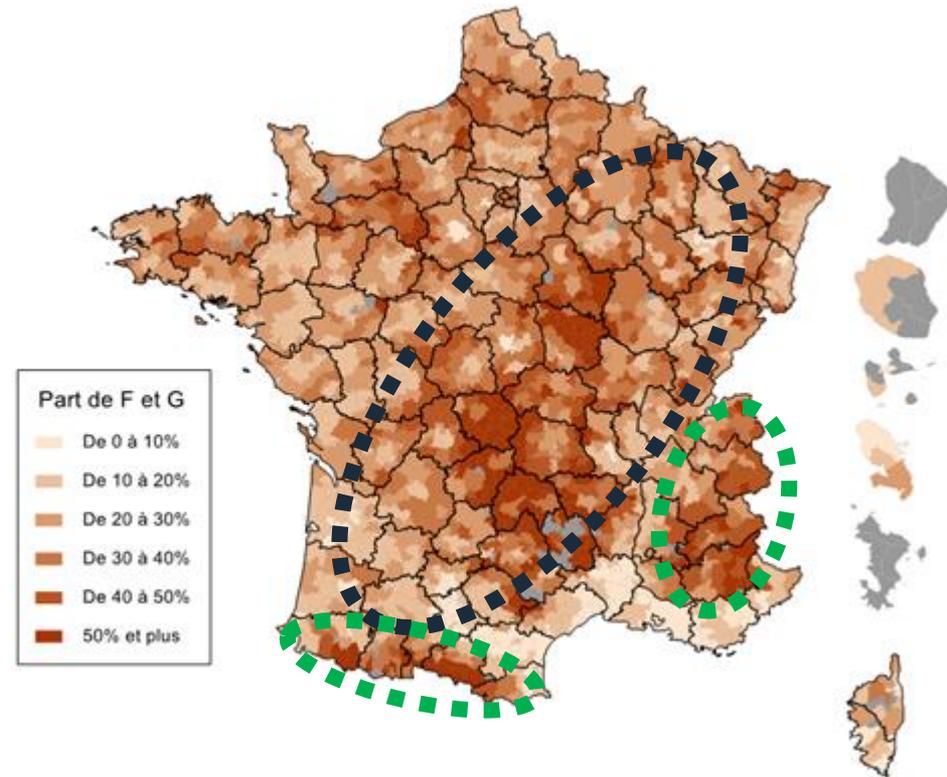
Logements vacants depuis plus de 2 ans



Part des logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2020 (%)

0,26 % - 1,75 % 1,75 % - 3,50 % 3,50 % - 5,25 % 5,25 % - 7,00 % 7,00 % - 8,75 % 8,75 % - 14,56 %

% de logements F et G par EPCI



Part de F et G

- De 0 à 10%
- De 10 à 20%
- De 20 à 30%
- De 30 à 40%
- De 40 à 50%
- 50% et plus

Note : En gris, les EPCI pour lesquels il y a moins de 30 DPE sur les 12 derniers mois.





2023 ?



NOS PRÉVISIONS POUR 2023



- Les **taux d'intérêt** devraient **continuer d'augmenter**, au moins au cours du 1^{er} semestre. Ce sera le paramètre déterminant en 2023



- Les **volumes de ventes** **devraient baisser** en 2023 (d'environ 10 % à 1 million de ventes)



- La **décélération des prix** est engagée et se conjugue à un **contexte d'inflation soutenue**. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre



- Sur l'**investissement locatif** : hausse des taux de crédits, baisse des rendements, obligations énergétiques, hausse des taxes foncières, ...



LA TENSION DU MARCHÉ LOCATIF EST DÉJÀ LÀ

Source : CAFPI Bilan crédits 2022

- + **Réduction de la rotation** dans le parc
- + **Moindre renouvellement** du marché locatif par le neuf
- + **Transfert des biens énergivores** depuis le marché locatif vers le marché de la transaction

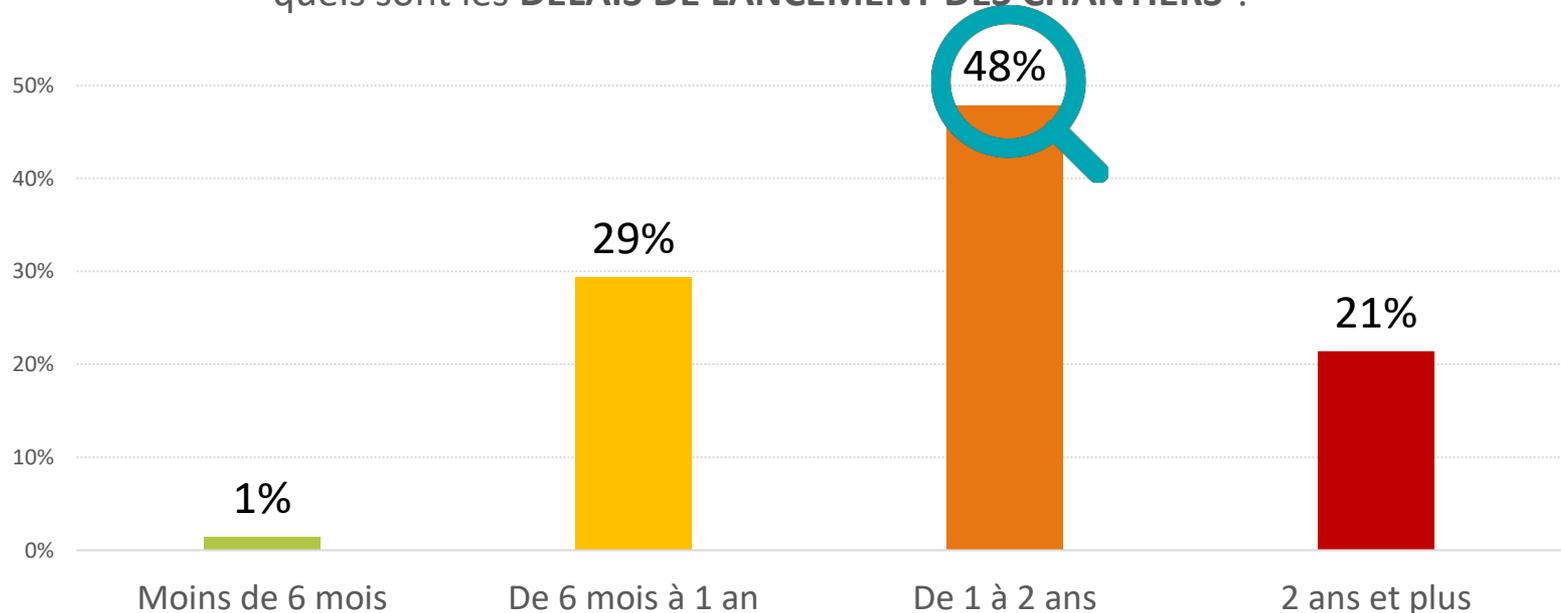


LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PEINE À PROGRESSER

Sondage *Flash*
FNAIM

Près de **3 Syndics sur 10** ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique sur les 6 derniers mois. MAIS :

Actuellement, à partir d'une décision de **travaux d'ITE** (isolation thermique des murs par l'extérieur) votée en assemblée générale de copro, quels sont les **DÉLAIS DE LANCEMENT DES CHANTIERS** ?

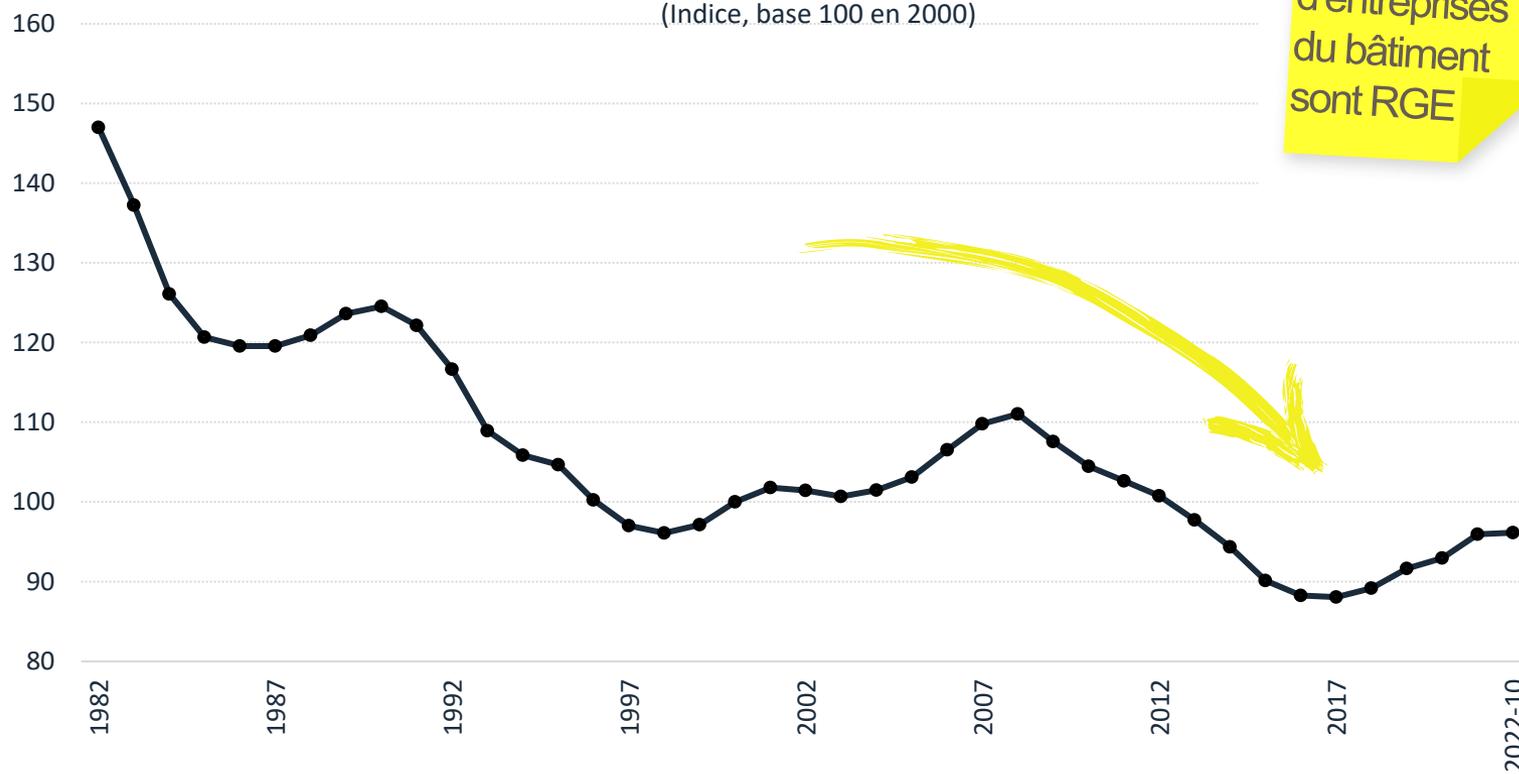


UNE MAIN-D'ŒUVRE INSUFFISANTE POUR RÉNOVER LES BÂTIMENTS

Sources : DARES, SDES

Nombre de salariés dans la construction rapporté au parc de logements

(Indice, base 100 en 2000)



Seules 16%
d'entreprises
du bâtiment
sont RGE

TENIR LE CALENDRIER DE LA LOI CLIMAT : MISSION POSSIBLE ?

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

A large crowd of diverse people, seen from an aerial perspective, forms the shape of a heart. The crowd is composed of many individuals of various ages, ethnicities, and clothing colors. The word "Merci" is written in white, bold, sans-serif font on a dark blue rectangular background, centered within the heart shape. The background is a plain white surface with soft shadows cast by the people.

Merci

The logo for FNAIM, consisting of a yellow diamond shape with a dark blue triangle at the bottom. The text "FNAIM" is written in white, bold, sans-serif font inside the yellow diamond.

FNAIM