

OBSERVATOIRE ANNUEL DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

# Homadata Insights

édition 2020



homadata





## **Coordination**

John-Guy Park, Homadata

## **Edition du contenu**

Elise Decourval, Homadata

Chaima Derbali, Homadata

## **Conception, mise en page et composition**

Wassim Youssef, Homadata

## **Illustrations**

May Fiani, Homadata

## **Impression**

Exaprint, Montpellier, France

« Le Code de la propriété intellectuelle et artistique n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article L.122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1er de l'article L. 122-4). Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. »

## **Imprimé en France**

ISBN 978-2-9572326-0-4

Homadata, Bon de visite SAS

© Mars 2020

Visuels non contractuels.

## **Homadata, France**

198b rue La Fayette,

75010 Paris

contact@homadata.fr



Pensez au tri. Ne pas jeter sur la voie publique.

# ÉDITORIAL

Cher Lecteur,

2019 s'est terminée tambours battants pour l'immobilier : nombre de transactions dépassant le million, taux historiquement bas et stables, forte croissance de l'investissement. 2020 avait tout pour poursuivre dans cette voie... c'est sans compter l'épidémie du Covid-19 qui, de part sa rapidité de propagation, l'absence de traitement et l'anxiété amenée par ses multiples inconnues, marque durablement le pays à de multiples échelles : humaine, sociale, sociétale, économique, etc.

A l'heure où ces lignes sortent à peine sèches des imprimeries et où la France est encore plongée dans le confinement strict, de grandes incertitudes s'emparent des professionnels de l'immobilier: fort ralentissement des transactions nécessitant des interactions physiques, financements immobiliers suspendus en attente, chantiers de construction figés indéfiniment, location courte ou longue durée tributaire du gel des mouvements de personnes, activités de copropriétés restées cloîtrées dans l'enceinte de leur bâtiment, immobilier professionnel fortement impacté par les plans de continuité d'activité activés par l'ensemble des entreprises.

Homadata a pu analyser les premiers effets de cette crise sanitaire, retranscrits dans un papier de situation (consultable sur notre blog, maintes fois relayé depuis) pour proposer une approche non interprétée, visant à inventorier les impacts possibles dans le secteur de l'immobilier, trouver les signaux d'inquiétude et de raison des investisseurs, et imaginer les évolutions possibles d'un retour au nouveau « normal ».

La crise du covid-19 va s'affaiblir sur une durée mécaniquement liée à la doctrine sanitaire et médicale de la France, la mise en respect du confinement des populations, et la R&D de traitements préventifs ou curatifs. La crise économique, elle, pourrait avoir un cycle de résorption plus long dont il serait raisonnable d'espérer, après une possible récession, un rebond salvateur.

Les analystes immobiliers et financiers ont beaucoup écrit sur le retour au prochain « normal »... il y a 11 ans, lors de la crise financière de 2008. Nous pensons chez Homadata que les leçons du passé nous permettent de mieux réparer le présent et mieux préparer le futur. Cet observatoire Homadata Insights a l'objectif ambitieux de vous amener toutes les hypothèses fondamentales de départ dont chacun aura besoin pour passer par les 5 R de l'après-crise :

**Résolution** : résoudre les ruptures et les exceptions engendrées par la crise pour trouver les solutions d'une reprise de l'activité immobilière telle que nous l'avons laissée fin 2019 avec ses indicateurs socio-démographiques portés par une certaine croissance

**Résilience** : résister à l'abandon, au découragement et à la tentation de la terre brûlée pour protéger les concepts fondamentaux de l'innovation, les leviers réglementaires, marchés et sociétaux de l'immobilier

**Retour** : l'étape la plus difficile, mais source des plus belles opportunités métiers, d'avoir le réconfort de retrouver une activité « normale » et regonfler la confiance des clients, des investisseurs et des partenaires

**Ré-imagination** : l'innovation naît sous la contrainte. Comment interpréter les signaux, tendances, métriques et chiffres de l'année pour réinventer son métier et faire des bonds de géant pour accélérer la digitalisation, la qualité de service, la convergence des solutions ?

**Réformer** : l'immobilier, pan entier de l'économie française, saura-t-il rebondir sur cette expérience pour capitaliser intelligemment sur ces apprentissages forcés, et proposer une nouvelle approche plus raisonnée, plus intégrée et plus soutenable au cœur de la ville intelligente ?

Cet observatoire apporte de la matière à l'étude des marchés immobiliers particuliers, dévoile les dynamiques des différents segments et donne les clefs d'une compréhension future du secteur. Nous espérons que la lecture de cet Homadata Insights apportera un prisme et une méthodologie utile à votre réflexion, à l'heure où chacun est libre de décider comment préparer au mieux l'année 2020 avec toutes les inconnues et les opportunités qu'elle porte.

# INTRODUCTION

*Le logement occupe une place centrale dans la vie d'un citoyen français. C'est un bien de consommation particulièrement compliqué puisque son choix résulte de multiples dimensions.*

La localisation est le composant central de la recherche d'un bien immobilier.

Par ce choix, découlent des facteurs sociologiques (le voisinage, l'accès à l'éducation, la qualité de l'éducation, les emplois, les services de proximité ... ) qui auront un fort impact sur la vie de la personne ainsi que son milieu social.

Le centre d'emploi influence considérablement le choix de la localisation.

Pour des foyers composés de plusieurs individus, cela peut même devenir un casse-tête si les emplois sont distants.

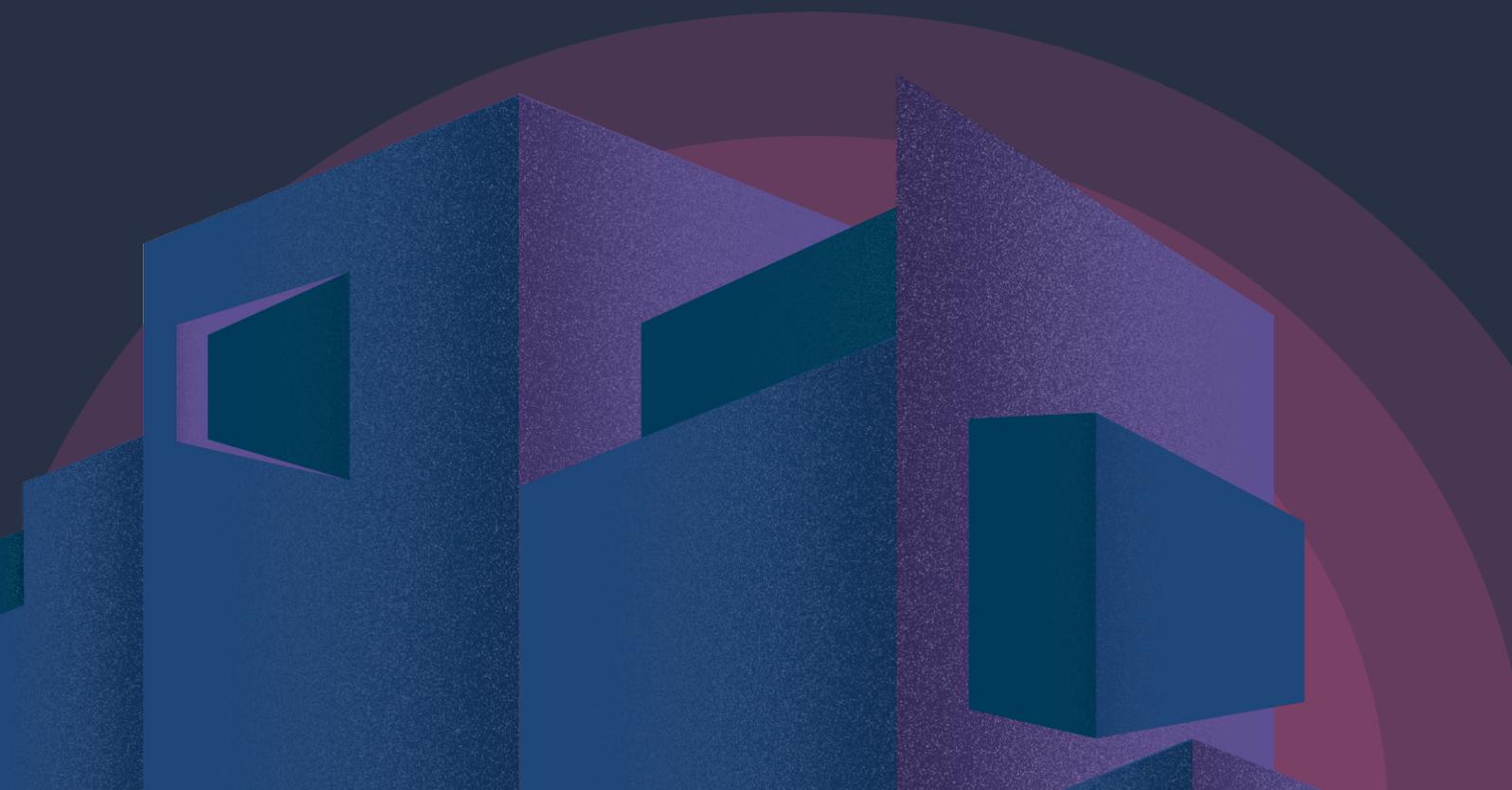
La desserte en transports en commun, ou en voies rapides est pour beaucoup centrale lors d'une recherche de bien immobilier.

Par conséquent, on observe depuis plusieurs années que la tendance est à la périurbanisation, c'est à dire l'éloignement des centre-villes.

Beaucoup de Français sont à la recherche d'une maison, dans un quartier avec une densité de population et une pollution plus faibles.

Au-delà des critères purement cartésiens, comme le budget, ou encore la typologie du bien (critères intrinsèques tels que le nombre de pièces, la surface, la cave, le parking...), émergent de plus en plus des critères de "coeur".

En effet, davantage de sujets de santé publique tiennent à coeur aux Français, comme le bienfait de la luminosité sur le corps humain, ou encore les méfaits des ondes électromagnétiques ou de la pollution.



# TABLE DES MATIÈRES

Marché immobilier : Agenda 2020	8
Le contexte réglementaire en France	10
Le contexte économique en France	12
Le parc immobilier en France	14
Focus : Période de construction	16
Le marché de l'immobilier neuf	18
Les prix de l'immobilier	20
Focus : L'influence du Grand Paris sur les prix de l'immobilier en Île-de-France	22
La dynamique du crédit immobilier	24
Focus : Loan to value	26
Le marché des transactions	28
Le marché des locations	29
Les risques naturels et technologiques	30
La rénovation du parc immobilier français	32
Glossaire	34
Données de références	35
Sources de données	41



# MARCHÉ IMMOBILIER : AGENDA 2020

## AVRIL



**21 Avril 2020**

PALAIS BRONGNIART, PARIS, FRANCE

Une journée de rencontres professionnelles entre les partenaires membres de Finance Innovation (fonds d'investissements, grands comptes, institutionnels, cabinets de conseil, incubateurs/accélérateurs) et les fintechs labellisées du Pôle au premier semestre 2019, considérées comme les plus prometteuses de la place.

## JUIN



**2 - 5 Juin 2020**

CANNES, FRANCE

Plus grand salon international des professionnels de l'immobilier, le MIPIM réunit une fois par an et sur 4 jours les acteurs les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier professionnel : bureaux, résidentiel, commerces, logistique...

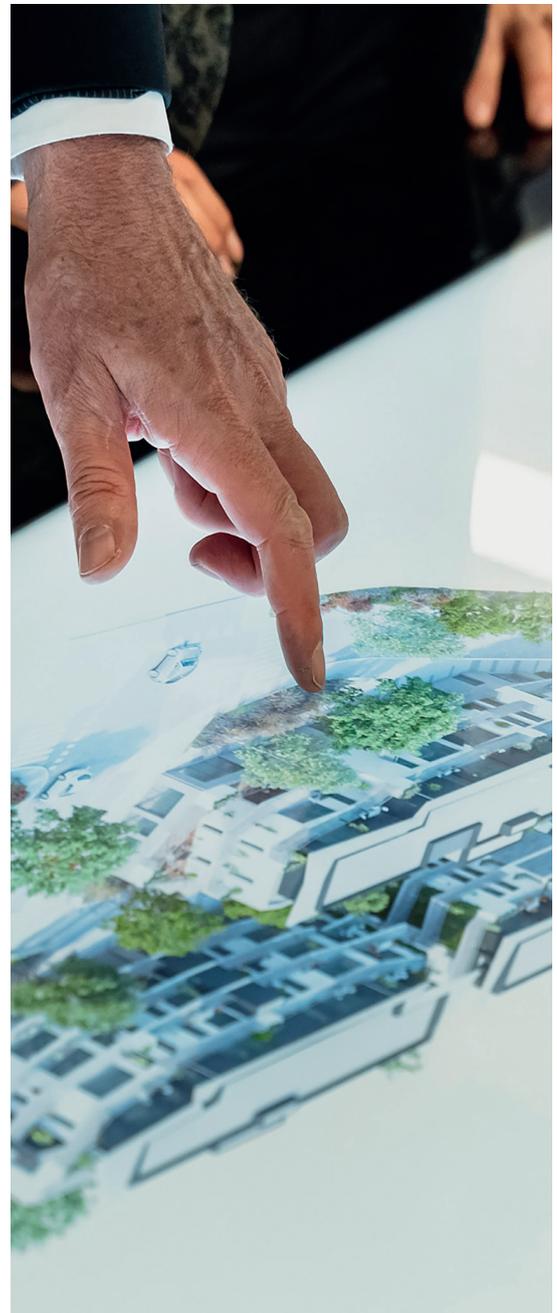
## DÉCEMBRE



**9 - 11 Décembre 2020**

PALAIS DES CONGRÈS, PARIS, FRANCE

Salon de l'immobilier d'entreprise. Vitrine du marché français de l'immobilier d'entreprise, le SIMI est un lieu d'échanges, de débats et avant tout un grand rendez-vous d'affaires entre professionnels.



Crédit photo : © MIPIM / © RENT



# JUILLET



**7 Juillet 2020**

WESTIN VENDÔME, PARIS, FRANCE

Le sommet dédié à l'Immobilier, à l'aménagement des territoires et à l'innovation permet aux leaders de ces 3 écosystèmes de se rencontrer, de partager leurs expertises, leurs visions stratégiques et d'échanger autour de thématiques exclusives.

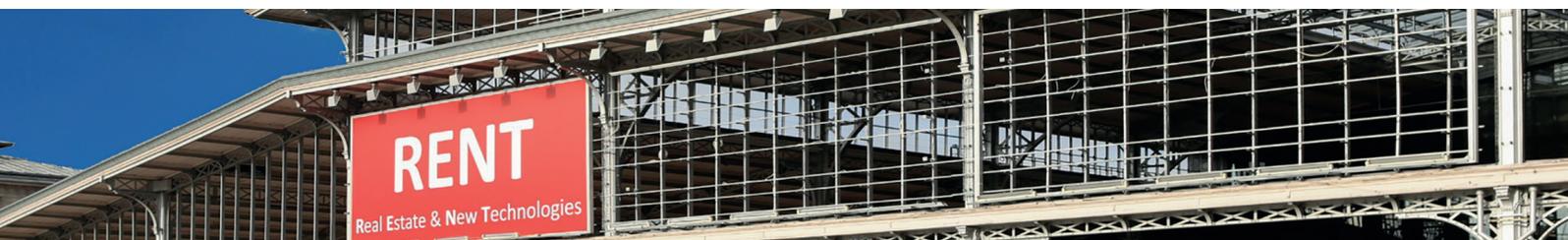
# OCTOBRE



**1-2 Octobre 2020**

CENTRE DE CONGRÈS, LYON, FRANCE

Point de repère des professionnels du patrimoine, cet événement propose sur 2 jours, une multitude de formats en lien avec l'actualité du secteur : conférences, débats d'experts, formations, remises de trophées.



# NOVEMBRE



**4 - 5 Novembre 2020**

PORTE DE VERSAILLES, PARIS, FRANCE

Le Salon RENT 2020 vous propose de rencontrer tous les acteurs, français et internationaux, de la PropTech. Cet événement convivial, d'échange et de partage, va voir se réunir tous les professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, agences immobilières, promoteurs immobiliers, investisseurs, curieux) pendant 2 jours d'exception.



**23 - 24 Novembre 2020**

CARROUSEL DU LOUVRE, PARIS, FRANCE

Organisé par la FNAIM, ce congrès est un rendez-vous incontournable où se retrouvent tous les professionnels de l'immobilier pour échanger sur la prospective et les avancées du marché.



**17-19 Novembre 2020**

PALAIS DES FESTIVALS, CANNES, FRANCE

Salon international pour les professionnels de l'immobilier commercial.

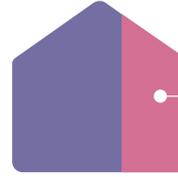




# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE EN FRANCE

## CITE

Le CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique) a été prolongé en 2019, permettant de bénéficier d'un crédit d'impôts de 30% des montants investis pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans sa résidence principale. Ce sursis d'un an devrait être remplacé par une prime en 2020.



**30%**  
du montant des travaux éligibles

## Eco-PTZ

L'éco-PTZ (prêt à taux zéro) a quant à lui été étendu aux propriétaires occupants ou bailleurs et copropriétaires. Ce dispositif permet d'obtenir un prêt à taux zéro de 10.000 à 30.000€ pour la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique d'un logement occupé à titre de résidence principale.



Copropriétaires



Propriétaires occupants



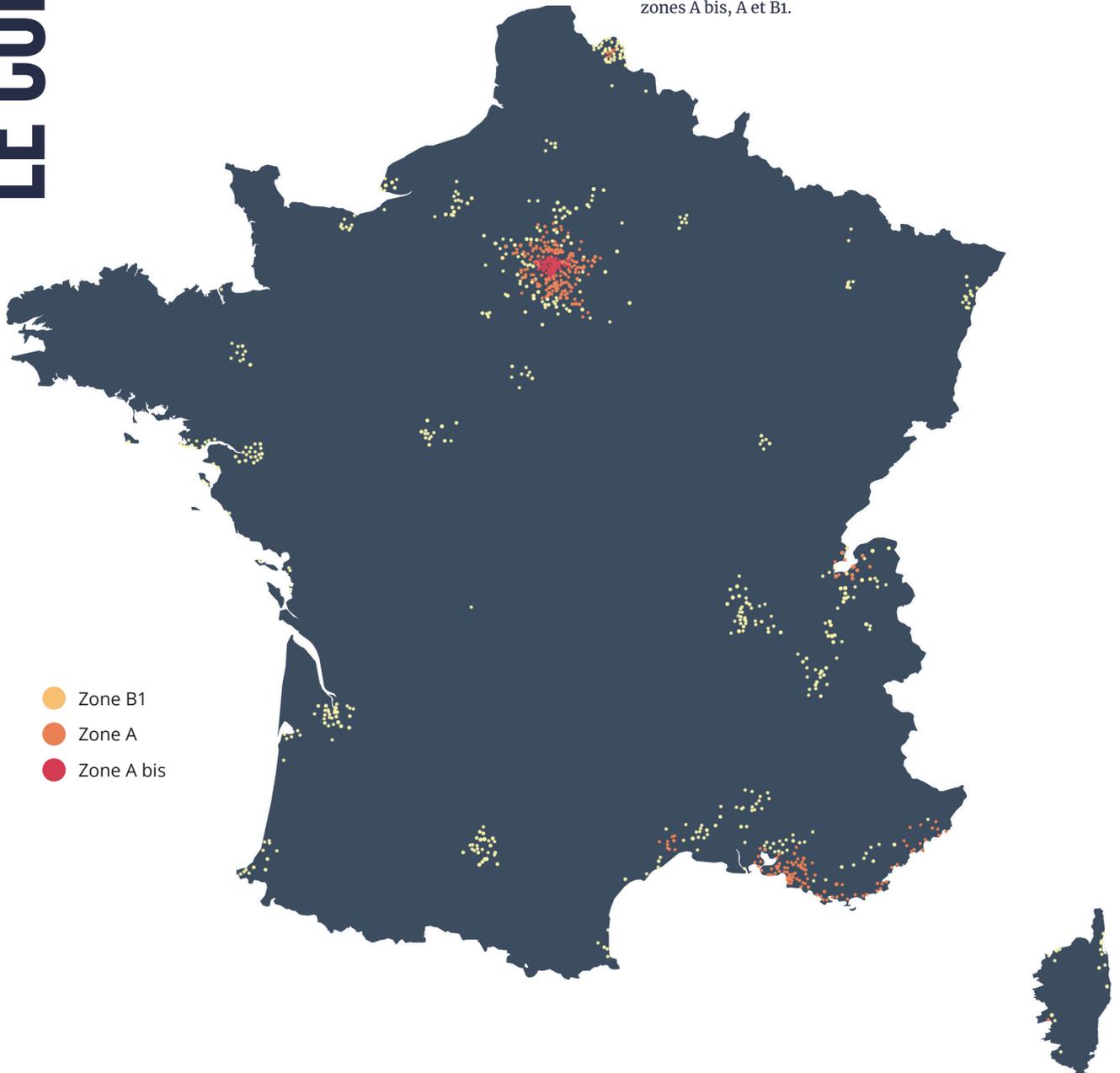
Propriétaires bailleurs

## Dispositif fiscal Pinel

Loi Pinel, ce dispositif fut mis en place afin de favoriser la construction de logements neufs dans les zones où l'offre locative est insuffisante.

Elle permet ainsi aux propriétaires de bénéficier de réductions d'impôts proportionnelles au prix du bien.

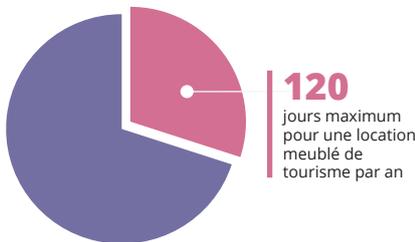
Ce dispositif a été prolongé jusqu'en 2021, sur les zones A bis, A et B1.



## Loi ELAN

Cette loi vise dans un premier temps à renforcer le statut d'agent immobilier pour lutter contre les dérives amenées par les locations courtes durées de type Airbnb et les pratiques déviantes des propriétaires particuliers ou professionnels exploitant ce nouveau modèle économique et le flou juridique autour de cette économie nouvelle.

Plus précisément, un système d'amendes vise à limiter le nombre de jours de location annuels de ces meublés de tourisme à 120 jours maximum, aussi bien du côté des particuliers que des plateformes. Une plus grande transparence a été demandée aux professionnels notamment l'obligation de communiquer les numéros d'enregistrement des locations saisonnières.



La loi ELAN vise également à soutenir les locations de courtes durées pour les personnes en mobilité professionnelle en proposant des contrats de location sur bien meublé entre 1 et 11 mois, avec protection du propriétaire par rapport aux risques d'impayés en échange de l'exemption d'un dépôt de garantie.



Enfin, la loi Elan réintroduit l'encadrement des loyers en responsabilisant les collectivités des zones tendues (mairies) sur l'application d'un plafonnement des loyers sur 5 ans dans les territoires à fortes tensions locatives.

## Denormandie

Le dispositif Denormandie a été intégré au projet de loi de finances 2019. Son principe consiste à inciter les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation d'un bien en vue de sa location, sur les centres-villes d'environ 240 communes.



Pour en bénéficier, le propriétaire doit réaliser des travaux pour un montant d'au moins 25% du prix d'achat du bien. Il pourra alors bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% à 21% selon la durée de mise en location du bien qui peut être de 6, 9 ou 12 ans.

## Demande de valeurs foncières

En avril 2019, la DGFIP a publié la base DVF, « Demandes de valeurs foncières », jeu de données publié et produit par la direction générale des finances publiques, qui permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace-Moselle et de Mayotte.

Contrairement au dispositif Pinel dans l'ancien, l'éligibilité au dispositif Denormandie n'est pas soumise à des critères de performances énergétiques.



Enfin, comme le dispositif Pinel, un certain nombre de critères rendent le logement éligible à la location à certains foyers aux revenus modestes, et une formule permet le calcul du loyer plafonné.

Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.



## Les perspectives

Le marché immobilier en France n'a jamais été aussi dynamique depuis plusieurs années, aussi bien dans le résidentiel que dans le professionnel. Soutenu par plusieurs mécanismes à vocation environnementale, économique ou fiscale, l'immobilier bat des records en termes de nombre de transactions et s'ouvre à des perspectives intéressantes en 2020 notamment avec un fort impact sociétal, numérique et économique. Ces perspectives seront néanmoins fortement freinées par les mesures prises face à la crise provoquée par le virus COVID-19.



# LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

Les contextes économiques et géopolitiques français et internationaux sont incertains, des sujets de friction comme le Brexit et des tensions commerciales notamment avec les Etats-unis et la Chine persistent. Dans ce contexte complexe, la santé économique de la France reste elle plutôt stable.



Alors que la croissance de l'union monétaire a chuté à un niveau non atteint depuis 2013, et que l'on observe un **ralentissement mondial du commerce** dû aux frictions évoquées, la croissance économique de la France atteint elle un seuil honorable de **1.2%**. Elle est en baisse mais supérieur à certains de ses pays voisins.



Courbe du chômage en France 2003 - 2019



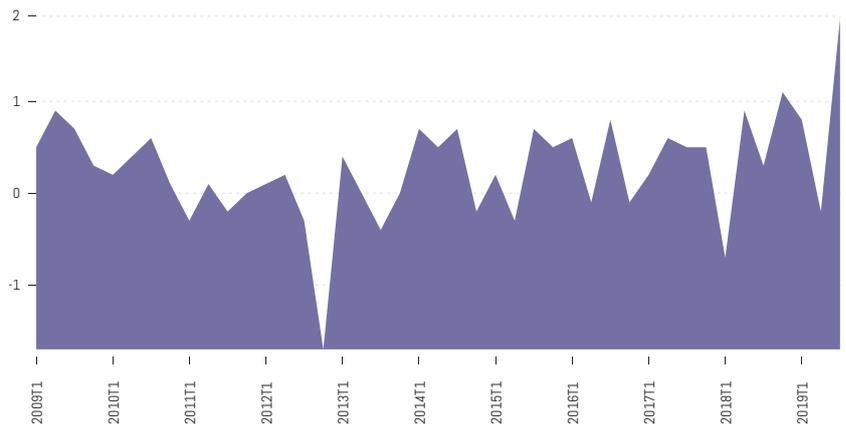
La croissance du secteur privé est elle par contre à son plus bas niveau. La croissance industrielle connaît un ralentissement sur la fin de l'année, avec une appréhension face aux difficultés dans le secteur automobile.



Les perturbations entraînées par les gilets jaunes ont eu un impact considérable sur ce secteur. **La croissance est portée par le secteur des services.**

**L'inflation est en baisse** et parvient à se stabiliser à **1,4%** et ce notamment grâce à la baisse du prix du pétrole et aux mesures d'urgences économiques.

Evolution du pouvoir d'achat (en %)

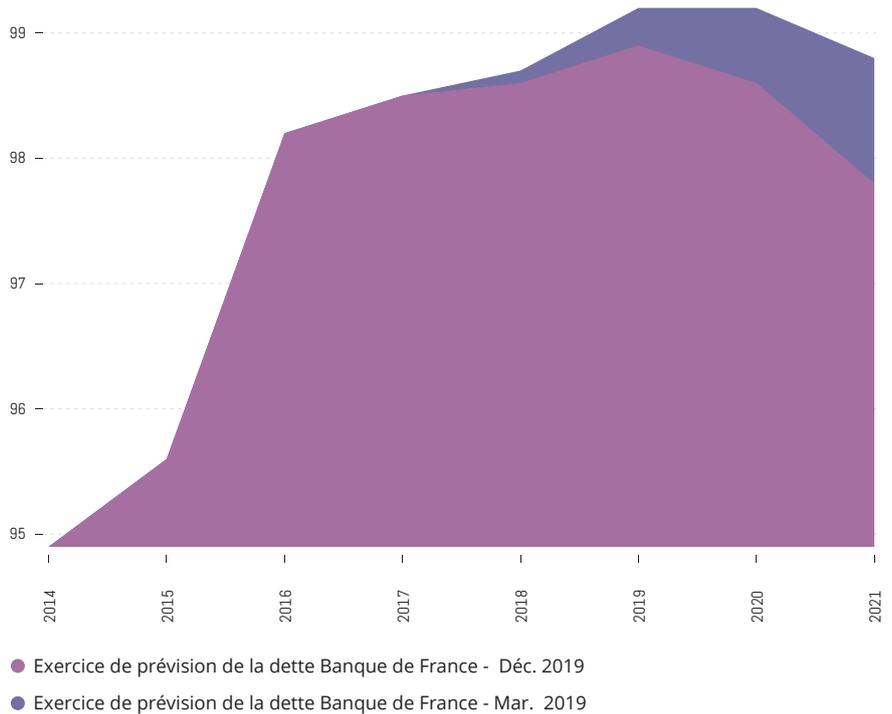


Le pouvoir d'achat des Français, croît de **2%**. Cette hausse est considérable et n'avait pas atteint un tel stade depuis plusieurs années. L'activité de la France fut en cette année 2019 portée par les MUES (Mesure d'Urgence Économiques et Sociales). La hausse du Smic, les primes exceptionnelles, ou les heures supplémentaires défiscalisées ont certainement eu un impact positif sur le pouvoir d'achat.

La **consommation** des Français est elle **en hausse** mais un peu décevante, la hausse du pouvoir d'achat n'ayant pas eu les effets attendus sur la consommation.

Dettes publiques (en % du PIB)

Le **déficit public** remonte lui au-dessus de **3%** du PIB. L'impact des MUES (Mesure d'Urgence Économiques et Sociales) est lui aussi considérable sur la dette publique de la France puisqu'elles coûteraient près de 9 milliards d'euros à l'état français.



La hausse du PIB a permis d'atteindre un **taux de chômage de 8%**, ce seuil (en baisse) n'avait pas été atteint **depuis 2009**.

Les perspectives

L'annonce à mi-mars 2020 de la mise en application de mesures de confinement suite à la propagation du virus COVID-19, paralyse l'économie française pendant plusieurs semaines. L'état se voit aussi dans l'obligation de débloquer des fonds exceptionnels. Les pronostics face à la santé économique de la France sont revus à la baisse, et le pays craint une récession avec une forte augmentation de la dette.

# LE PARC IMMOBILIER EN FRANCE

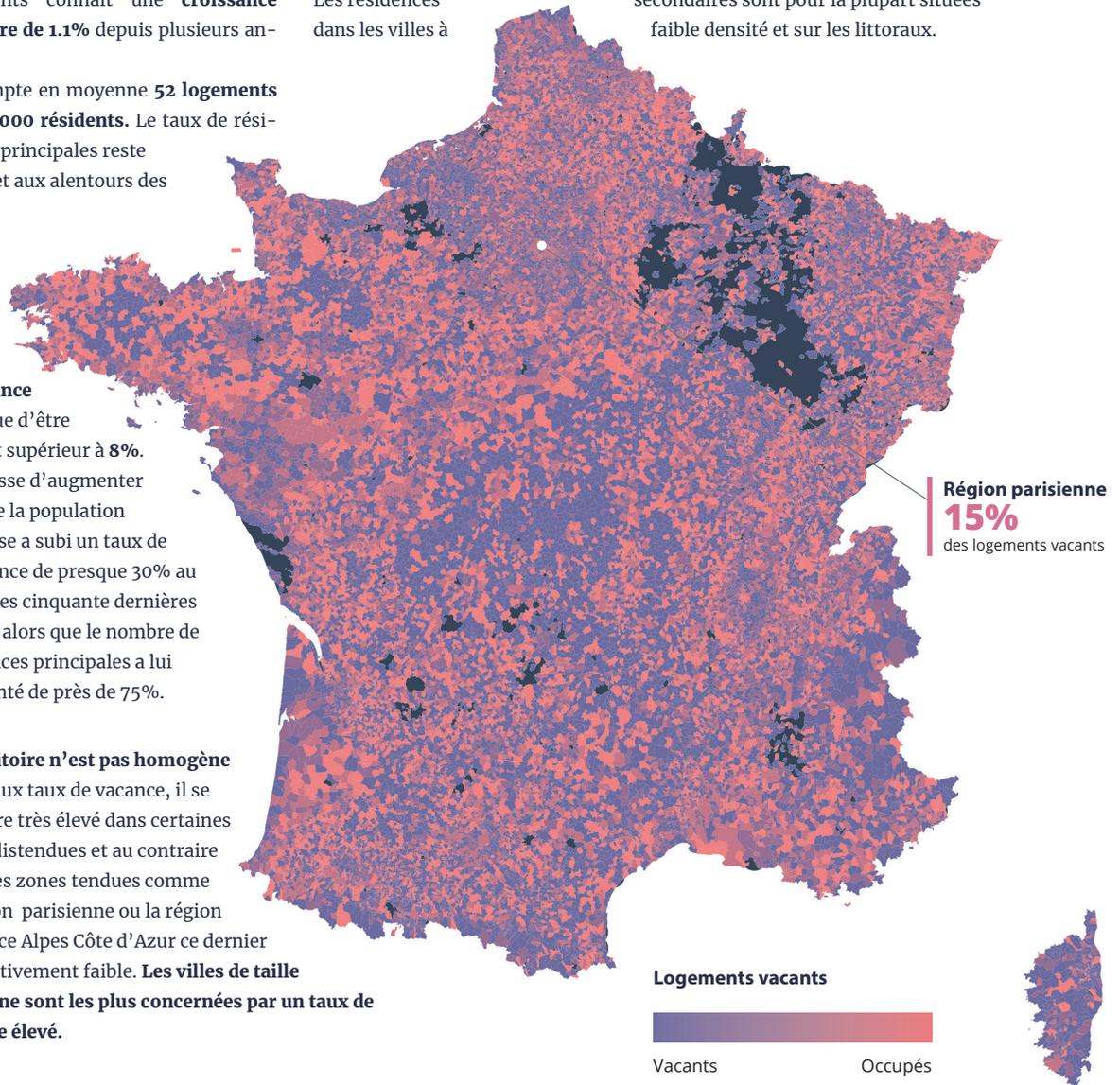
En ce début d'année 2020, la France métropolitaine décompte **35,4 millions de logements**. Ce nombre de logements connaît une **croissance régulière de 1.1%** depuis plusieurs années.

On compte en moyenne **52 logements pour 1 000 résidents**. Le taux de résidences principales reste stable et aux alentours des 82%.

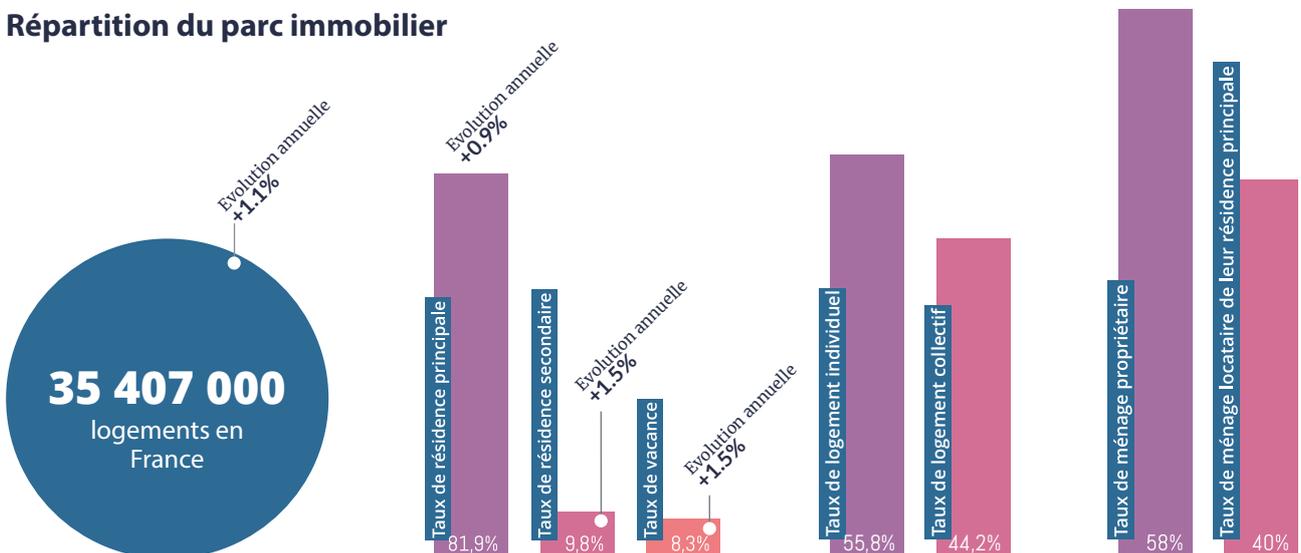
Le taux de **vacance** continue d'être élevé et supérieur à **8%**. Il ne cesse d'augmenter puisque la population française a subi un taux de croissance de presque 30% au cours des cinquante dernières années alors que le nombre de résidences principales a lui augmenté de près de 75%.

Le **territoire n'est pas homogène** quant aux taux de vacance, il se veut être très élevé dans certaines zones distendues et au contraire dans des zones tendues comme la région parisienne ou la région Provence Alpes Côte d'Azur ce dernier est relativement faible. **Les villes de taille moyenne sont les plus concernées par un taux de vacance élevé.**

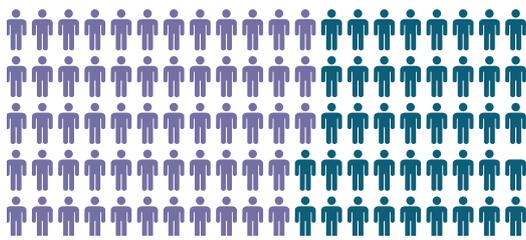
L'agglomération **parisienne** concentre près de **15% des logements français**. Le taux de résidence principale est de 90% alors que dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants ce taux n'atteint que 80%. Les résidences secondaires sont pour la plupart situées dans les villes à faible densité et sur les littoraux.



## Répartition du parc immobilier



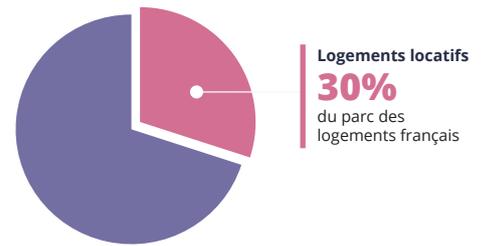
**58% des ménages français sont propriétaires de leur résidence**, ce chiffre reste stable depuis une dizaine d'année, ce qui peut être assez surprenant compte tenu du contexte favorable à l'investissement (cf



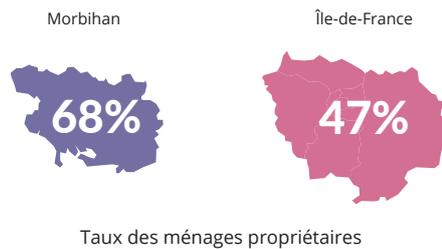
● Part de Français propriétaires

à l'investissement (cf : Dynamisme du crédit). Cette part n'avait cessé d'augmenter jusqu'en 2010 et connaît maintenant une certaine stabilité. Parmi les propriétaires près de **30% continuent de rembourser un crédit lié au financement de leur bien immobilier.**

Les **logements locatifs représentent 30%** du parc des logements français, soit presque 14 millions de logements.



**La disparité d'accès à la propriété est grande** ; le taux de ménages propriétaires est de 47% en Ile de France, contre 68% dans le Morbihan. Cela s'explique nécessairement par le **prix au m2 élevé dans les zones à forte densité**, et un pouvoir d'achat immobilier qui ne suit pas.



**56% des résidences principales françaises sont des appartements.** Ce taux suit une tendance à la baisse. La périurbanisation y joue un rôle important, les villes s'étendent et les périphéries sont moins denses. En revanche 56% des Français vivent dans une maison, les maisons abritant un nombre de personnes plus élevé.

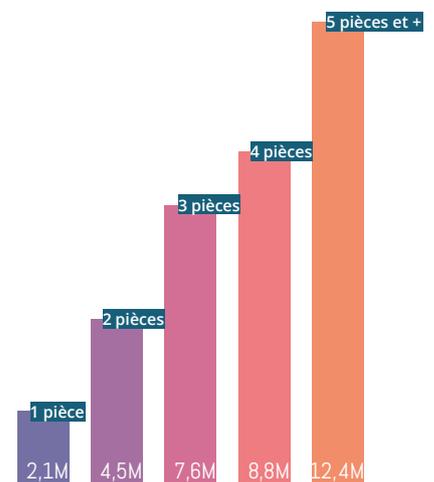


### Analyse comparative

	Unité urbaine de - 100 000 habitants	Unité urbaine de + 100 000 habitants	Unité urbaine de Paris
Nombre de logements	15 084	13 515	6 801
% de logements	32,6%	29,2%	14,7%
Taux de résidence principale	79,2%	87,3%	89,7%
Taux de résidence secondaire	11,8%	4,8%	3,6%
Taux de vacance	9%	7,9%	6,6%
Taux de logement individuel	63%	38%	21%
Taux de logement collectif	37%	62%	79%

**Plus de la moitié des résidences principales comprennent plus de 4 pièces.** Le nombre moyen de pièces reste assez stable depuis presque 100 ans. En revanche, on constate que les nouvelles constructions tendent vers des logements plus spacieux, le nombre de m<sup>2</sup> par pièce est de plus en plus élevé, en partie expliqué par les normes modernes sur l'accessibilité. **La surface d'un logement typique en France est de 80m<sup>2</sup>.**

### Répartition du nombre de pièces du parc immobilier (en millions de logements)





# PÉRIODE DE CONSTRUCTION

La période de construction est **une variable très pondérante** pour l'évaluation d'un bien.

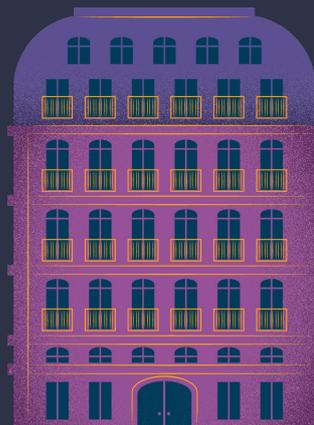
En effet, elle peut en dire beaucoup sur le style architectural du bien, la qualité des matériaux et des isolations acoustiques et énergétiques ou encore la disposition des pièces.

Les éléments historiques et les modes ont beaucoup influencé l'architecture de nos logements.

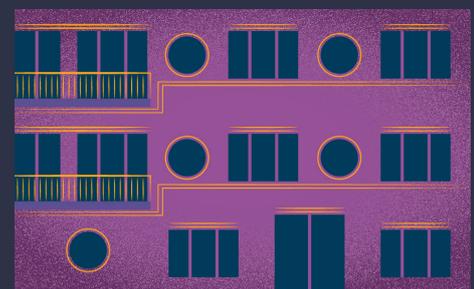
Par exemple, après la guerre et pour faire face au baby-boom la reconstruction des logements de masse a été menée (dans les années 50), on a privilégié les grands ensembles d'appartements avec des prix de construction plus faibles.



Hôtels particuliers  
Beaucoup de charme  
Peu fonctionnels



Hausmannien  
Grandes surfaces  
Lumineux  
Bonne isolation

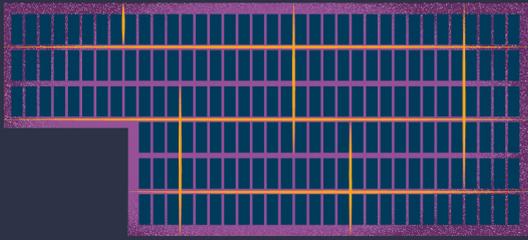


Style Art & Déco  
Bon marché  
Aménagement optimal  
Mauvaise isolation

1600

1800

1920



Très grandes copropriétés  
Matériaux bas de gamme  
Grandes surfaces  
Mauvaise isolation



Matériaux qualitatifs  
Bon standing  
Prix raisonnable  
Finitions à surveiller

AUJOURD'HUI

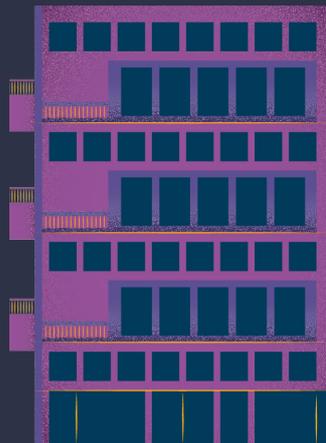
2000-2010

Les perspectives

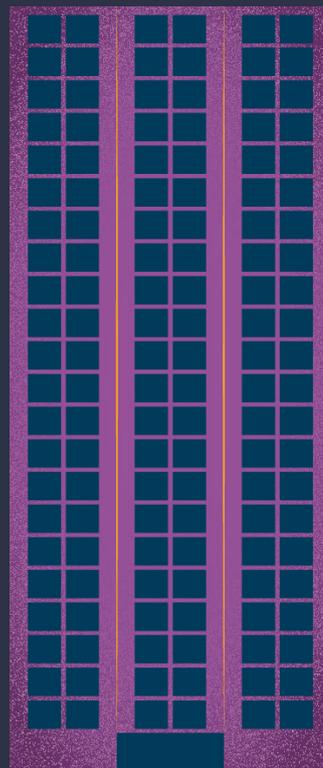
On attend pour les années à venir une continuité du phénomène de périurbanisation, et donc une baisse continue de la part des appartements. La qualité de vie des logements continuerait donc à augmenter, notamment grâce aux surfaces plus avantageuses par pièce.



Très grandes copropriétés  
Grandes surfaces  
Matériaux bas de gamme  
Mauvaise isolation



Petites copropriétés  
Équipements collectifs  
Charges élevées  
Mauvaise isolation



Bonne isolation phonique  
Faibles charges  
Matériaux de qualité

1940

1960

1980

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

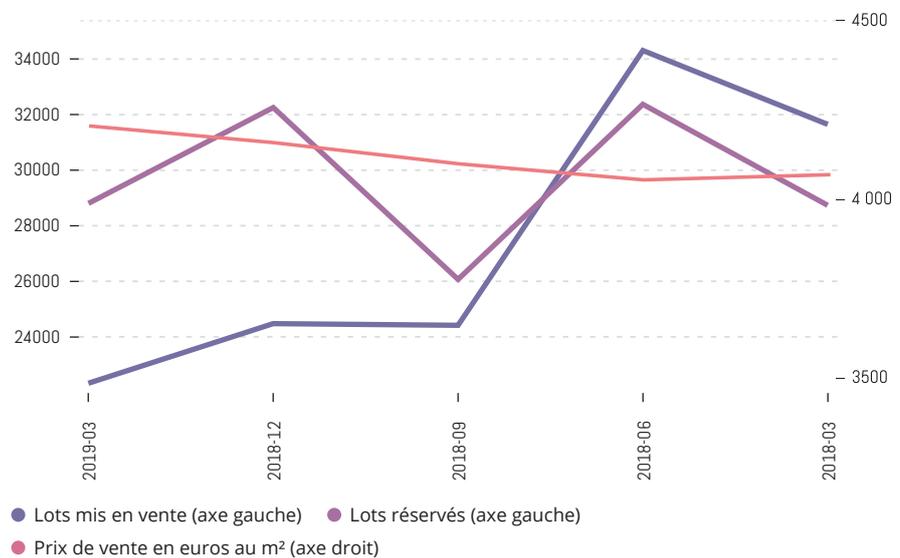
Le nombre de **constructions neuves** en 2019 a atteint le nombre de **400 000**. Le marché des constructions neuves **poursuit son ralentissement** depuis le troisième trimestre 2019. La quantité de logements mis en vente pour **les maisons individuelles est en baisse de 45%**

en comparaison à la même période de l'année dernière et cette tendance est la même sur les **appartements** puisque l'on constate une **décroissance de 30%**.

## Évolution du marché de l'immobilier neuf des maisons



## Évolution du marché de l'immobilier neuf des appartements



## Coûts de construction

Les causes de cette dynamique négative sont multiples ;

Premièrement, **l'envolée des coûts de construction**, les réponses aux **appels d'offres** seraient de **15 à 30% plus chères** que celles attendues.

De plus, **le nombre de propositions est faible** voire parfois nul.

Le carnet de commandes des entreprises en charge de ces constructions est déjà bien rempli, et les bu-

reaux sont de plus en plus favorisés aux dépens des logements individuels.

**+4,67%**

Augmentation de l'indice du coût de construction entre 2018 et 2019

En outre, la construction de logements sociaux est **particulièrement appréciée** par les promoteurs, puisque lors que ce type de projet, la **totalité des logements est vendue**, et le promoteur n'a pas à déployer de force de vente pour écouler son stock.

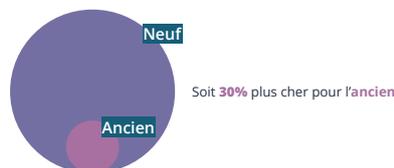
Le **stock de logements collectifs neufs rétrécit** mais la **demande reste forte** ce qui entraîne une très légère **augmentation de prix au m<sup>2</sup>** pour les logements construits au cours de l'année passée.

Logements collectifs neufs

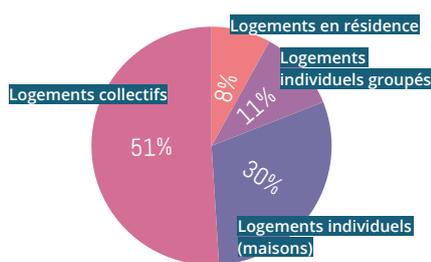


Le prix au mètre carré d'un logement neuf est en moyenne **30% supérieur** à un logement similaire sorti de terre il y a plusieurs années. Néanmoins, l'achat d'un logement neuf permet aussi certaines économies non négligeables. Les **frais de notaire sont très réduits** si ce n'est nuls, les charges de copropriétés sont moindres et optimisées, les nouvelles **normes énergétiques apportent aussi des économies** à l'échelle de la copropriété mais aussi du logement. Par conséquent, il est très important de ne pas s'arrêter au prix d'achat au mètre carré pour comparer financièrement un bien ancien et un bien neuf.

### Neuf versus Ancien



Les avantages du neuf



Concernant la typologie des logements construits, **30% sont des logements individuels** (maisons), **11% sont des logements individuels groupés** (maisons résultant d'une opération de construction de plusieurs logements) et **51% des logements collectifs**.

### Constructions sur l'année 2019

Sur les douze derniers mois

Autorisées	443 500
— 92,6% Logements ordinaires	410 800
— Logements individuels	132 100
— Logements individuels groupés	49 300
— Logements collectifs	229 400
— 74% Logements en résidence	32 700
Commencées	411 200
	Soit 92,7% des constructions autorisées

### Les perspectives

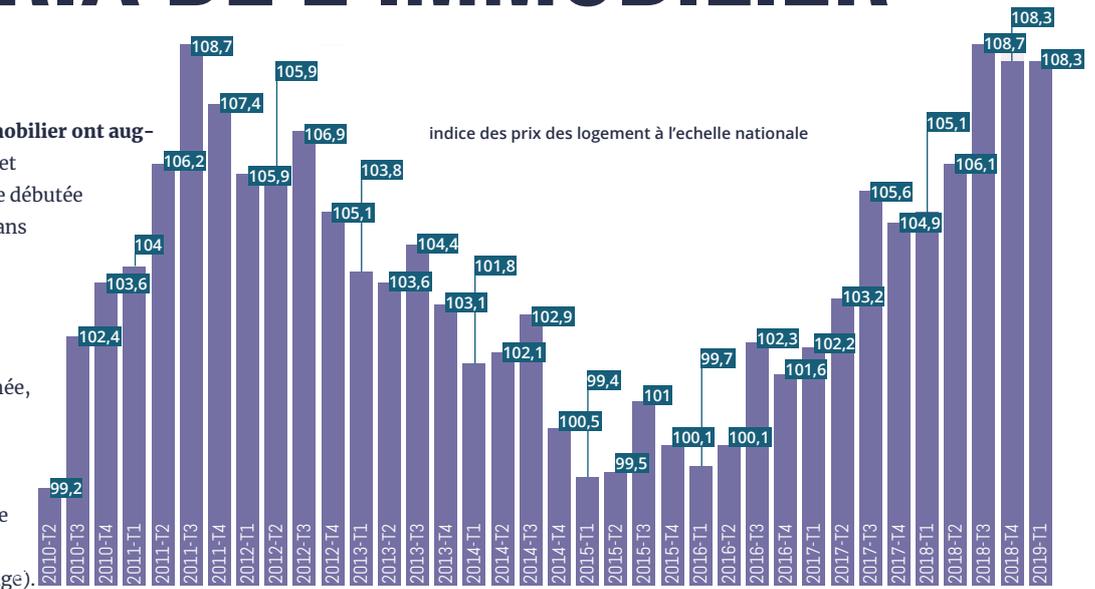
Suite à la crise du COVID-19, des chantiers de construction ont tous été suspendus, de plus, le contexte politique ajoute une inconnue à absorber. Traditionnellement, l'attribution des permis de construire est en chute libre juste avant les élections municipales, dont le premier tour a été maintenu par le gouvernement le 15 mars, quelques heures avant l'annonce du confinement et le report du second tour à une date hypothétique en juin 2020. Sur les 36 000 communes françaises et les 34 000 mairies, des milliers de communes se retrouvent donc sans nouveau maire, et devront intégrer une période supplémentaire de plusieurs mois avant de voir l'attribution des permis de construire remonter. Cela aura un impact mécanique sur l'activité des promoteurs et des développeurs, mais également un impact indirect sur toutes les activités connexes liées aux nouvelles constructions.

# LES PRIX DE L'IMMOBILIER

En 2019, les prix de l'immobilier ont augmenté de 3,7% en France et continuent leur croissance débutée en 2016. Ils ont depuis 10 ans évolué de 9%.

Comme toujours une saisonnalité est observée au cours de l'année, avec des pics et des creux, mais la tendance reste assidue à la hausse même si une légère décélération est à noter (- 0,2 points de pourcentage).

indice des prix des logement à l'échelle nationale

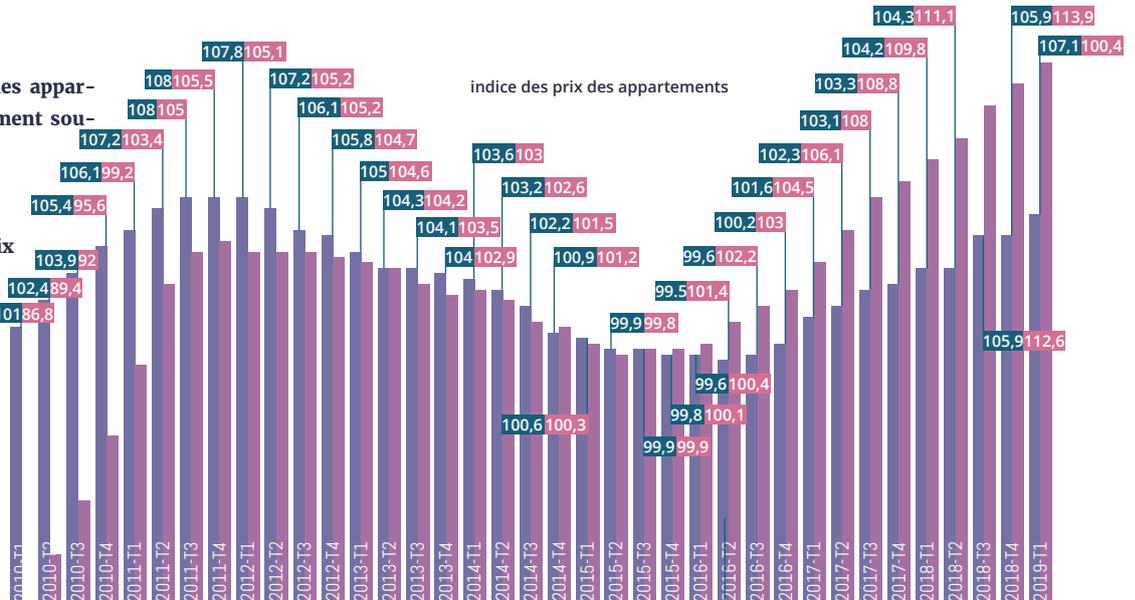


La croissance des prix des appartements est particulièrement soutenue.

Depuis 2017, on constate une augmentation des prix de plus de 5%, il y a donc une nette accélération puisque entre 2015 et 2017, la croissance était de 3%.

Cette croissance n'est pas homogène, l'Île de France a vu ses prix augmenter de plus de 15% en 4 ans.

indice des prix des appartements

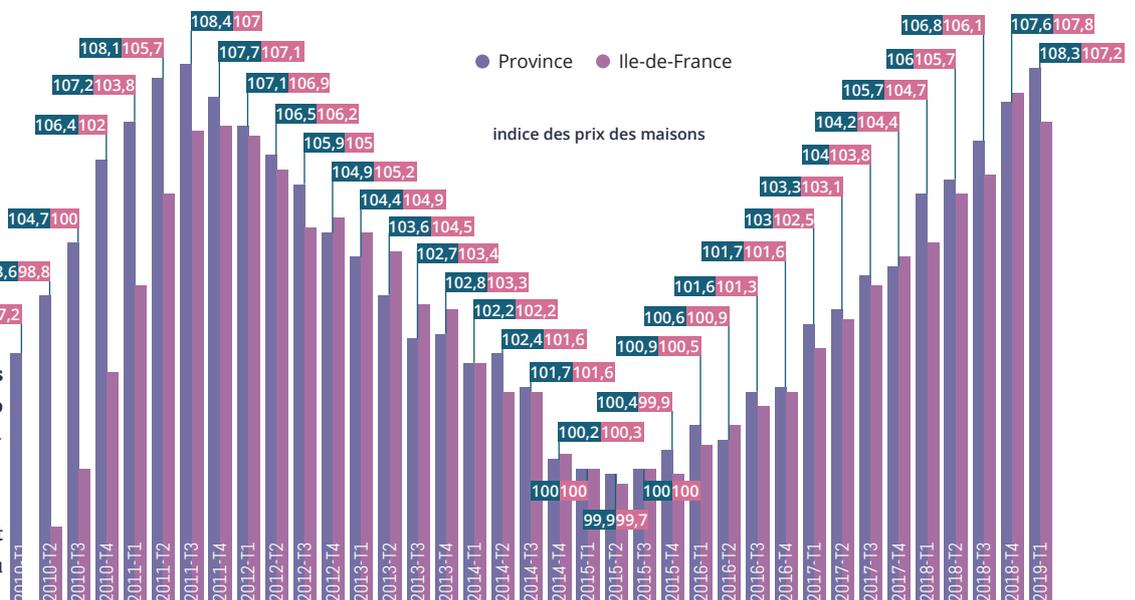


La croissance des prix des maisons est beaucoup plus homogène et mesurée.

Les prix des maisons ont augmenté de 2,5% au cours de cette année.

● Province ● Île-de-France

indice des prix des maisons



2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Même si **Paris** et **Lyon** battent des records avec une **augmentation des prix de presque 10%**, la hausse des prix de l'immobilier concerne la plupart des métropoles de notre pays.

Les prix de Lyon restent nettement inférieurs à ceux de Paris, **le prix au m<sup>2</sup> est de 10 115 euros dans la capitale contre 4 500 euros dans la troisième ville de France.**

C'est à **Nantes** que la plus forte croissance a été constatée lors de ces douze derniers mois, avec des prix atteignant maintenant 3200 euros du m<sup>2</sup>. **L'attractivité pour cette ville de la région Ouest ne cesse d'augmenter**, de même que pour sa région.

**Bordeaux** dont les prix avaient connu une ascension spectaculaire ces dernières années, **connaît maintenant une stabilisation.**

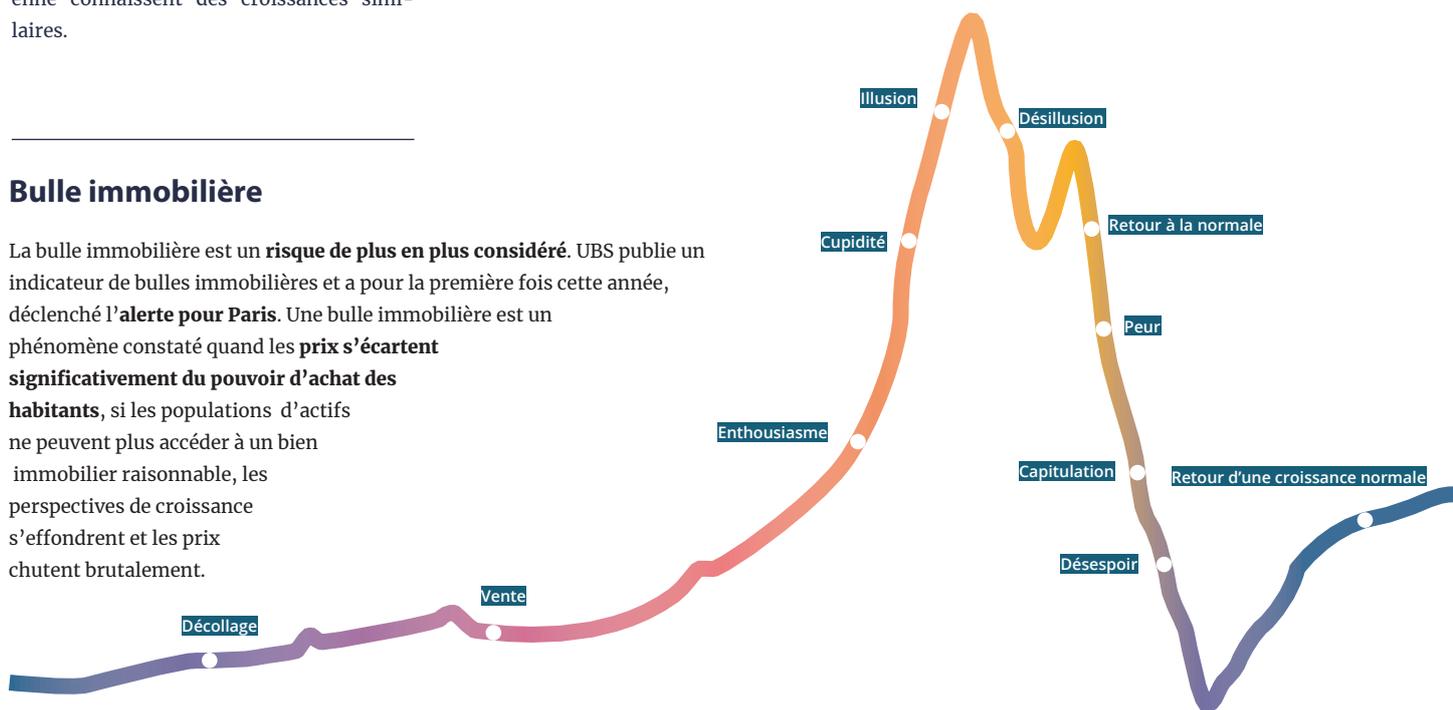
La commune de **Rennes** subit aussi une **forte hausse enflammée par l'arrivée du TGV (+8%)**, Rouen, Toulouse et Saint Etienne connaissent des croissances similaires.

## Classement du prix au m<sup>2</sup>

	Ville	Évolution	Prix au m <sup>2</sup>
1	Paris	↗ +7%	10 690€
2	Marseille	↗ +2,6%	2 550€
3	Lyon	↗ +7%	5 760€
4	Toulouse	➡ -	2 900€
5	Nice	➡ -	4 410€
6	Nantes	↗ +7%	3 200€
7	Montpellier	↗ +1%	2 750€
8	Strasbourg	↗ +3%	2 850€
9	Bordeaux	➡ -	4 580€
10	Lille	↗ +2%	2 800€

## Bulle immobilière

La bulle immobilière est un **risque de plus en plus considéré**. UBS publie un indicateur de bulles immobilières et a pour la première fois cette année, déclenché l'**alerte pour Paris**. Une bulle immobilière est un phénomène constaté quand les **prix s'écartent significativement du pouvoir d'achat des habitants**, si les populations d'actifs ne peuvent plus accéder à un bien immobilier raisonnable, les perspectives de croissance s'effondrent et les prix chutent brutalement.



### Les perspectives

Cette dynamique des prix à la hausse ralentit ; que ce soit au niveau du pays ou même en Ile-de-France, on atteint un niveau de saturation. Le ralentissement des activités immobilières, dues à la crise du COVID-19 freine aussi la croissance des prix. On s'attend donc pour les trimestres suivants à une stagnation des prix de l'immobilier. La situation de Paris et les perspectives de bulles sont particulièrement à surveiller.



Focus

Le projet du Grand Paris express, concerne l'Ile de France et prévoit de **créer quatre nouvelles lignes** (15, 16, 17, 18) de métros.

Mais également d'**en prolonger quatre autres** (4, 11, 12, 14), pour améliorer la mobilité dans la région.

**Prolongements de lignes**

4

11

12

14

**Nouvelles lignes**

15

16

17

18

Ce projet a pour but de **favoriser les déplacements entre les banlieues et la capitale**, de désenclaver certaines villes, mais aussi de **désengorger certaines lignes**.

Plus de **60 villes** sont concernées.

Des nouveaux quartiers sont en train de se créer autour de ces futures gares, certaines communes voient même de nouveaux coeurs de ville se créer. Pour la plupart ce sont des écoquartiers, comme par exemple à Rueil-Malmaison où le quartier de l'Arse-nal prévoit près de 17 hectares d'aménagement, avec des nouveaux commerces, un complexe sportif hors normes et un renouvellement complet des infrastructures.

Le projet dans sa globalité **devrait être livré courant 2030**, néanmoins de plus en plus de villes voient la date d'inauguration de leur gare se décaler.

# L'INFLUENCE DU GRAND PARIS SUR LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN ILE DE FRANCE

Quant au prix, le bilan est très mitigé: pour certaines villes ce projet est un réel coup de boost et leurs prix s'envolent, pour d'autres le constat est peu loin de la catastrophe.

Effectivement, les nouveaux dessins de ces villes amènent à une **très grande variation des prix de l'immobilier**. Les villes les plus proches de Paris sont celles qui détiennent une hausse des prix des plus fortes : Issy-les-Moulineaux (+4%), Clamart (+3%)... La ville de Saint-Ouen dans le 93, détient le record avec une flambée des prix de plus de 40% par rapport à l'année dernière.

Ce retard amène à de réelles problématiques: **des nouvelles villes ont été conçues autour de ces gares**, le transport de ses nouveaux occupants devient donc un réel risque d'engorgement ou de pénurie de mobilité tant que ces gares ne voient pas le jour.

D'autres villes plus éloignées de Paris, comme le Blanc-Mesnil ou Champs-sur-Marne voient elles leurs prix diminuer, leur attraction étant comparativement moindre par rapport aux villes périphériques qui se re-dynamisent.

D'autres facteurs sont à prendre en considération dans l'évolution des prix d'Ile de France. **Les Jeux Olympiques de 2024, favorisent aussi la rénovation de certaines villes et de certains équipements à grande échelle.**

*Devenir propriétaire de sa maison ou de son appartement est un projet personnel qui séduit de plus en plus les Français et les résidents en France. Prêts à taux zéro, TVA réduite, aides financières à l'achat, subventions, et taux d'intérêt faibles ; nombreux sont les facteurs propices à franchir ce grand pas.*

## Taux d'intérêt (en %)

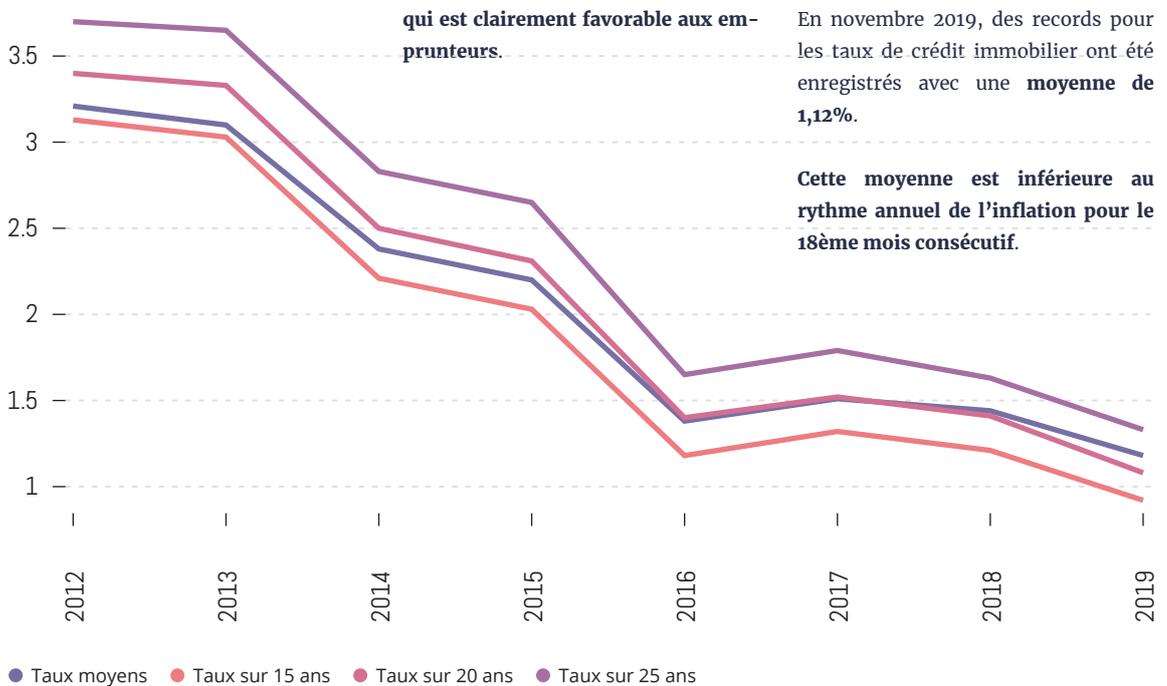
Le taux d'intérêt étant la rémunération qu'un créancier reçoit pour prêter un capital à un débiteur, il est l'un des critères clés de chaque projet immobilier qui ne soit pas autofinancé.

Ce critère prenant en compte plusieurs facteurs déterminants comme la concurrence internationale et la mondialisation de l'économie, il n'est donc pas le fruit du hasard et se réajuste ces dernières années avec **une tendance qui est clairement favorable aux emprunteurs.**

Dans ce contexte, depuis la crise bancaire et financière de l'automne 2008, les taux d'intérêt immobilier en France ne cessent d'évoluer avec une orientation continue à la baisse.

En novembre 2019, des records pour les taux de crédit immobilier ont été enregistrés avec une **moyenne de 1,12%**.

**Cette moyenne est inférieure au rythme annuel de l'inflation pour le 18ème mois consécutif.**



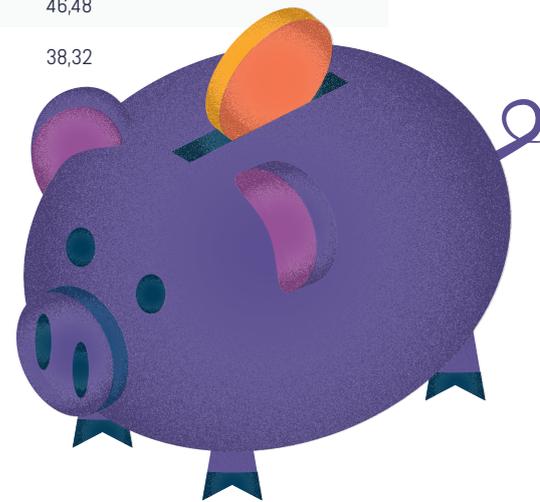
## Durée des prêts

A titre d'exemple, un primo-accédant qui sollicite un prêt sur 10 ans peut emprunter à partir de 0,3%, sur 15 ans à partir de 0,46%, sur 20 ans à partir de 0,58%, et sur 25 ans à partir de 0,88%.

Ainsi, une moyenne historique du taux d'intérêt à environ **1,5% sur 25 ans** contre une moyenne à plus de **5% en 2008**.

Il semble donc être le **moment opportun** pour les ménages qui souhaitent contracter un prêt immobilier ou encore renégocier un ancien.

Durée des prêts	Taux fixe	Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés
10 ans	0,65	86,09
15 ans	0,92	59,50
20 ans	1,11	46,48
25 ans	1,14	38,32



Selon l'Observatoire Crédit Logement, la **durée moyenne des prêts** en novembre 2019 se stabilise autour de 230 mois, soit **19 ans et 2 mois**. Cette durée semble être optimale pour un emprunteur français moyen qui souhaite éviter des mensualités de remboursement trop contraignantes tout en évitant des taux d'intérêt trop élevés.

Plus jeune et moins aisé, cet emprunteur français témoigne d'un **rajeunissement** qui va avec une **baisse des revenus moyens** et également une **baisse des apports personnels**. Les **primo-accédants** ayant moins de 30 ans témoignent d'une **augmentation** assez significative de **7% en moyenne nationale** par an.

**Durée moyenne des prêts par année** (en années)



Ces taux records sont cependant réservés aux **meilleurs profils**. Ce sont les profils qui ont un **apport important**, des **revenus stables, réguliers**, et **suffisants** et donc ne présentent pas un danger sur le non remboursement du prêt.

Ils sont donc considérés comme étant les **emprunteurs les moins risqués**.

En outre, arbitrer entre ce taux d'intérêt, les mensualités, et le montant à emprunter revient à identifier la durée idéale du prêt

immobilier, de 5 à 30 ans.

**Plus la période est longue, plus le taux d'emprunt est élevé.** Ceci reflète le risque auquel la banque s'expose en accordant le prêt.

## Profil emprunteur

Selon Credixia, l'emprunteur moyen français de l'année 2019 est majoritairement un homme, marié, âgé de 39 ans, cadre, et non fumeur empruntant en moyenne 304 345 euros sur une durée moyenne de 20 ans.

Ce rajeunissement du primo-accédant s'explique par les conditions d'octroi des prêts qui sont **de plus en plus souples et favorables** aux emprunts immobiliers.

Néanmoins, les prix immobiliers sont toujours en train d'augmenter considérablement.



Une **augmentation du prix de 24,8% depuis l'année 2000** d'une part et une barre de **10 000€ par mètre carré franchie à Paris** d'autre part. Le pouvoir d'achat immobilier est inférieur de près de 20% à ce qu'il en était en 1965 ou même en 2000.

**Pour acheter un même logement, un primo-accédant s'endettant sur 10 ans doit aujourd'hui s'endetter sur 20 ans.**

### Les perspectives

Les conditions d'octroi des prêts immobiliers vont continuer de se durcir pour certains profils emprunteurs, ce qui amène à une hausse des taux d'intérêt pour d'autres. De plus, pendant la période de confinement due au COVID-19, les banques ont tout simplement suspendu le traitement des nouveaux dossiers d'emprunts, lié à l'attente des premiers jours de crise sanitaire grave et le très fort ralentissement des interactions avec leur clientèle de détail. Certains analystes considèrent également le retour possible vers un modèle de garantie d'emprunt hypothécaire. En effet, aujourd'hui, les revenus garantissent les prêts, alors qu'en période de crise, ce sont ces revenus-mêmes qui sont les plus impactés par rapport à la valeur intrinsèque des biens.

## Focus

Derrière l'acronyme barbare de "LTVr" ou « **Loan to Value ratio** » se cache en réalité une mécanique très simple qui permet, une fois vulgarisée, de mieux comprendre les **risques macro-économiques** associés aux emprunts immobiliers et le lien direct avec l'estimation immobilière.

En français, la traduction serait « ratio du prêt à la valeur ». Il s'agit tout simplement du **ratio entre le montant du capital emprunté d'un prêt bancaire immobilier et la valeur de marché du bien**.

Prenons un **exemple** : un **appartement parisien de 45 m<sup>2</sup> se vend 535 000 euros**.

L'acquéreur, disposant d'un **revenu et de réserves financières confortables**, souhaite néanmoins **minimiser son apport initial**, voire le réduire à zéro, pour acheter ce bien uniquement en emprunt bancaire.

Pour ce, il va emprunter disons 520 000 euros. Le **LTVr** est donc tout simplement  $520\ 000 / 535\ 000$  soit **97,2%**.

Le contexte des taux d'emprunt très bas (0.5% à 1%) et de l'inflation (1.4%) supérieure aux taux d'emprunt donne **une tactique d'acheteur très simple, l'argent emprunté coûte moins cher que son propre argent**.

Vu que la population qui accède à la propriété pour la première ou la deuxième fois rajeunit de plus en plus, **très peu de prêts vont jusqu'à leur terme**.

Souvent, ces prêts sont soit rachetés par une banque concurrente à un taux encore plus bas, soit sont liquidés via la revente du bien acheté avant le terme du prêt, car ils correspondent souvent à des mo-

vements de vie importants de l'acheteur : un agrandissement de la famille, une mobilité professionnelle etc.

*Il existe des risques réels systémiques sur ce LTVr.*

**La banque va demander une assurance**, une caution ou une hypothèque sur le prêt afin de s'assurer, qu'en cas de situation d'insolvabilité pour des raisons de perte d'emploi, de santé ou autres aléas de la vie, le dispositif d'assurance puisse prendre le relai pour continuer à rembourser les mensualités jusqu'à ce que la situation de l'emprunteur se re-stabilise. Ces cas de figure sont largement gérables et gérés dans des cas individuels, mais supposons qu'un bas-

sin d'emploi entier subisse une crise économique, se désertifie, doit faire face à une chute de l'emploi, une chute des prix et donc une chute des revenus des emprunteurs, c'est l'effet boule de neige. **Les biens achetés ne valent plus rien**, car la demande se tarit, ces biens ne se revendent plus, **les emprunteurs ne peuvent plus rembourser** une men-



sualité devenue bien trop chère par rapport à la valeur actuelle du bien (à la vente comme à la location) et se retrouvent avec des prêts qu'ils ne peuvent plus rembourser.

Dans le pire des cas, leurs biens hypothéqués sont saisis, les assurances ne peuvent plus couvrir, les cautions ne suffisent plus. C'est une crise majeure comme celles qu'on a pu connaître aux Etats-Unis avec des villes entières ravagées par ces dettes insolubles.

Les assurances, soumises à la réglementation de Solvency 2, doivent s'assurer que les réserves de leur haut de bilan soient suffisantes pour faire face à ces crises, mais ce ne fut pas toujours le cas, et nous ne savons pas ce que l'avenir peut nous réserver.

Souvenez-vous,  $LTV_r = \text{capital emprunté} / \text{valeur du bien}$ . L'estimation de la valeur marché des biens est essentielle dans ce ratio. Notamment si les biens sont systématiquement surestimés, cela va mécaniquement augmenter les montants que les banques sont prêtes à emprunter, jusqu'à un point où elles empruntent de l'argent réel sur des actifs dont la valeur peut être spéculative.

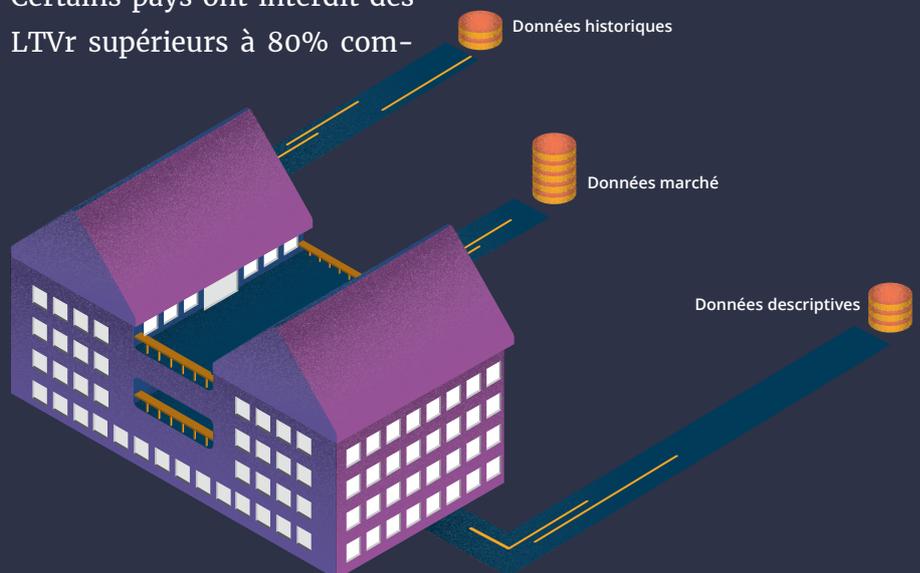
Il suffit d'une micro-panique des marchés, d'une tendance à

la baisse qui se répand, et c'est encore une fois le feu aux poudres.

C'est pour cela que l'**Europe impose depuis 2017 aux banques de s'appuyer sur des estimations indépendantes et objectives afin de systématiquement contre-expertiser la valeur vénale d'un bien sur lequel s'applique un emprunt**, afin de limiter ce fameux LTVr.

Certains pays ont interdit des LTVr supérieurs à 80% com-

me les US (ou alors requièrent des dispositifs d'assurances privées spécifiques), certains sont plus sévères, d'autres sont plus laxistes. Il est donc recommandé de ne pas procéder à une seule mais plusieurs estimations en passant par des moteurs d'estimations qui s'appuient à la fois sur les données historiques, les données marché et les données descriptives de valeur intrinsèque du bien.



La frontière entre marché propice et marché spéculatif est ténue. Aujourd'hui, au regard des taux historiquement bas des emprunts, la santé incroyable des transactions immobilières avec plus d'un million de ventes par an, la guerre concurrentielle des banques pour conquérir de nouveaux clients ou les fidéliser autour de leurs projets immobiliers etc. Tout cela rend les emprunts très attractifs : emprunter un maximum, le plus longtemps possible. Jusqu'à quand cette tendance durera-t-elle ?



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

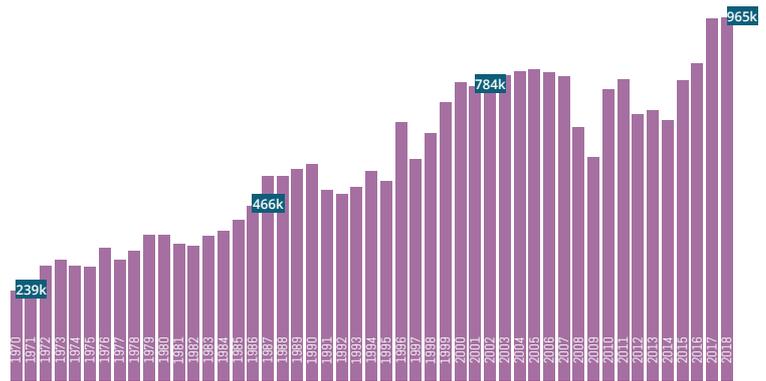
Le **nombre de transactions** effectuées au cours de ces douze derniers mois, est en **hausse de plus de 10%**, dépassant largement le **million de vente**.

Les raisons de cette hausse sont multiples ; la principale est le fait que les conditions bancaires et **taux d'intérêt soient exceptionnellement avantageux**. C'est actuellement le placement le mieux rémunéré et le plus sûr. L'inflation est aussi très basse ce qui permet de solvabiliser un maximum de ménages, qui ont dorénavant la possibilité d'investir.

Ce marché est aussi soutenu par des éléments structurels, comme la baisse du taux de chômage, une démographie en hausse. **L'indicateur de confiance des ménages est d'ailleurs à un niveau élevé**, il permet donc de soutenir la demande.

Ces conditions bancaires si favorables ont également entraîné une envolée de 19,9% sur un an des achats destinés à être proposés à la location. **L'investissement locatif a ainsi représenté 27,1%** des transactions réalisées en

Nombre de transactions réalisées (de 1970 à 2018)



France au troisième trimestre.

Il s'agit là encore d'un niveau jamais atteint. A titre de comparaison, cette proportion était près de deux fois moins importante (14,8%) il y a dix ans.

Ces conditions bancaires si favorables ont également entraîné une envolée de 19,9% sur un an des achats destinés à être proposés à la location.

**La périurbanisation joue elle aussi**

**son rôle dans cette envolée du nombre de transactions**, les jeunes actifs sont plus nombreux à s'éloigner des centres villes afin de pouvoir investir soit pour un logement personnel, soit pour un investissement locatif. Les hausses du nombre de transactions les plus significatives sont dans les villes moyennes, où les prix n'ont pas encore atteint des chiffres exorbitants.

Le grand Paris favorise cet éloignement des centres d'emploi en Ile-de-France.

## Demande de valeur foncière

Autre événement significatif et très emblématique de cette année 2019, est l'ouverture des données de transaction immobilières (Demande de Valeur Foncière), qui instaure une certaine confiance et un peu plus de transparence.

Il est devenu beaucoup plus rassurant aujourd'hui d'acheter un bien immobilier car il est désormais possible de connaître les prix historiques ou

les biens comparables d'un secteur, d'obtenir des prix de commission au rabais, de comparer les taux bancaires, d'obtenir l'ensemble des offres immobilières...

L'ensemble de ces nouveaux services principalement proposés par des start-up a contribué à donner un nouveau souffle au marché des transactions.

### Les perspectives

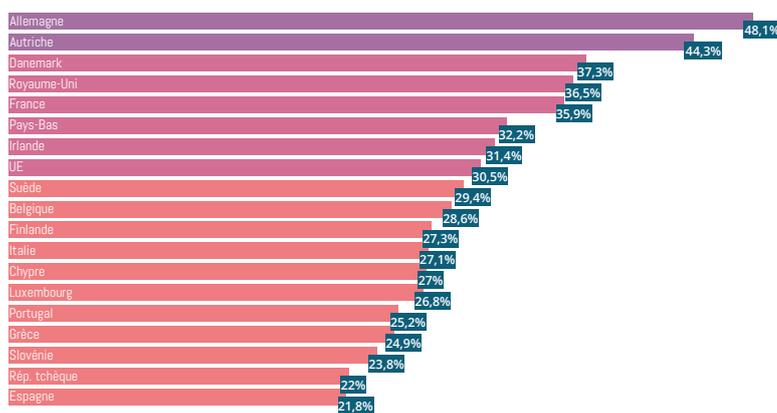
Cette embellie, avec un nombre de ventes immobilières qui ne cesse de s'accroître était bien lancée en ce début 2020, avec une réglementation permettant maintenant de dissocier la propriété du sol de celle du bâti, qui ouvre la voie à de nouvelles possibilités, en facilitant l'accession à la propriété. Cette perspective s'est assombrie avec le confinement dû au COVID-19, et la suspension de toutes les activités nécessitant une présence physique : visites des biens, rendez-vous en agence, déplacements et prospection in situ, mais également signatures des compromis. Il est difficile de déterminer à quel point cette crise aura un impact sur le volume de transactions et les délais de reprise de l'activité.

# LE MARCHÉ DE LA LOCATION

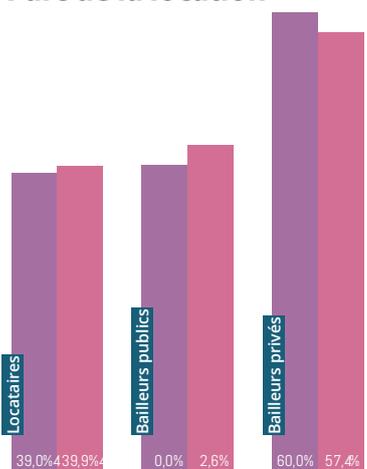
## Part des locataires

Les logements locatifs représentent 40%, du parc des logements français, soit presque 14 millions de logements.

La France a encore des progrès à faire, puisqu'elle figure parmi les pays ayant le pourcentage de locataires le plus élevé derrière l'Allemagne (48,1%) et l'Autriche (44,3%) mais aussi le Danemark (37,3%) et le Royaume-Uni (36,5%).



## Parc de la location



Parmi ces logements mis en location, 43% sont gérés par des bailleurs publics. Parmi les bailleurs privés, 98% sont des particuliers. Néanmoins, la part des bailleurs publics est très hétérogène, pouvant aller de 5% à Chalon-sur-Saône (71), ou 9% à Nice, jusqu'à presque 40% à Creil (60).

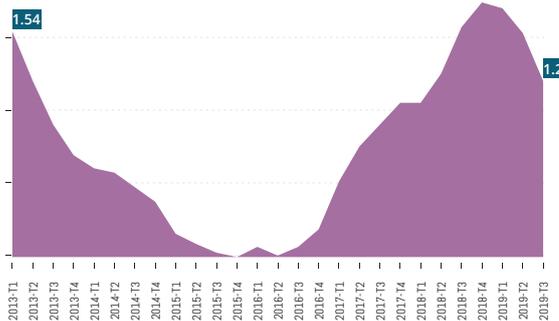
La location meublée est aussi de plus en plus prisée par les investisseurs, puisqu'elle bénéficie d'une niche fiscale et donc d'une rentabilité supérieure au non meublé.

21% du parc locatif privé parisien est actuellement meublé et ce chiffre ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années.

La location meublée, en plus de faire bénéficier les bailleurs d'une réduction d'impôt, permet d'augmenter en moyenne le loyer du logement de 13%.

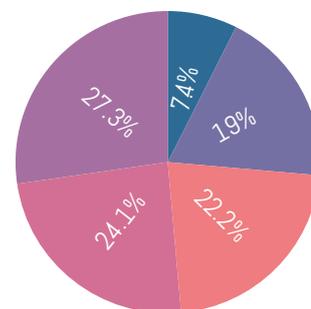
## Taux de variation de l'indice de référence des loyers (de 2013 à 2019)

Depuis 2014 la hausse des loyers est historiquement basse, ils ne cessent d'augmenter mais leur croissance est extrêmement lente. Pour cette année 2019, la croissance s'affaiblit encore plus, alors que fin 2018 on observait une croissance de 1.8 par trimestre, la croissance n'est aujourd'hui plus qu'à 1.2 par trimestre.



L'indice de référence des loyers (IRL) qui mesure l'inflation des loyers depuis 1998, mis en perspective avec le revenu disponible des ménages, souligne un pouvoir de location élevé, puisqu'il n'avait pas atteint un si haut niveau depuis les années 70. L'inflation et les conditions financières favorables tels que les faibles taux d'intérêt permettent donc de ne pas trop ressentir cette hausse.

## Répartition des locataires par type d'unité urbaine



- Commune hors aire urbaine
- De moins de 100 000 habitants
- De 100 000 à 500 000 habitants
- De 500 000 habitants ou plus, hors aire urbaine de Paris
- Aire urbaine de Paris

93% des locations se situent dans des aires urbaines, et l'agglomération de Paris regroupe 28% des locataires.

## Les perspectives

Le marché de la location est un marché plutôt stable. Un ralentissement est à prévoir suite à la crise du COVID-19, avec l'extension de la trêve hivernale qui ne contribue pas à la liquidité du marché. De même, la fermeture des établissements scolaires réduit fortement la demande de locations estudiantines. Certains établissements ont également consenti le report ou la suspension des loyers pendant cette période.

# LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'été 2019 fut celui de tous les records de chaleur, en France et dans le monde. A l'heure où notre planète manifeste de plus en plus les effets du réchauffement climatique, les sociétés d'assurance, sont elles inquiètes quant au fait d'assurer l'ensemble des catastrophes naturelles.

Déjà en 2015 l'étude « Changement climatique et assurance à l'horizon 2040 », publiée par la Fédération française de l'assurance (FFA), soulignait la forte **augmentation des coûts liés aux catastrophes naturelles** : « Les coûts cumulés des dégâts liés à la sécheresse, aux inondations, aux submersions marines et aux effets du vent vont augmenter de 90% en euros constants par rapport à ceux des 25 années précédentes (1988 – 2013). ».

## Risques kérauniques en France

(mesure en nsg /km<sup>2</sup> /an)



## Impacts sur l'économie

### Catastrophes naturelles recensées en France



● Inondations ● Sécheresses

de forêts, des pertes en agriculture, des inondations ... Les catastrophes sont aussi de plus en plus nombreuses et intenses, que cela soit en France ou à l'international.

Enfin, l'aménagement du territoire, la forte densité des constructions favorisent d'autant plus les pertes économiques constatées lors de catastrophes. Pour aider à la gestion de ces crises et notamment agricoles, la France a mis en place le Fonds National de Gestion des Risques en Agriculture, **apportant un soutien financier aux agriculteurs lors de catastrophes naturelles.**

Depuis 1970, les pertes économiques dues aux catastrophes naturelles sont en croissance continue. La première raison de l'augmentation de ces pertes, est la hausse du capital de notre pays, la valeur des logements et des infrastructures est de plus en plus élevée. Le second facteur est le dérèglement climatique, il se manifeste principalement en France par des phénomènes de sécheresse, entraînant des feux

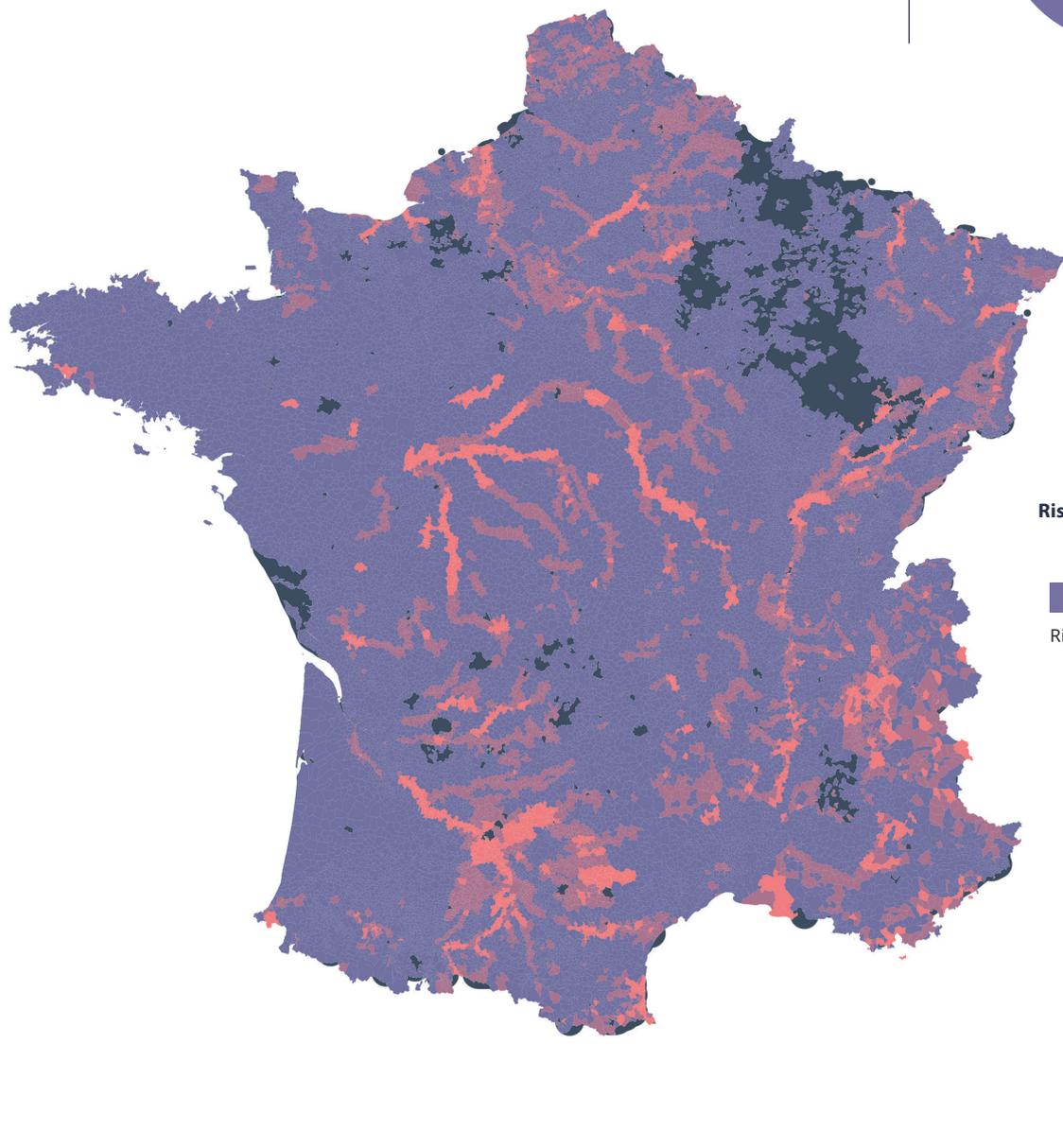
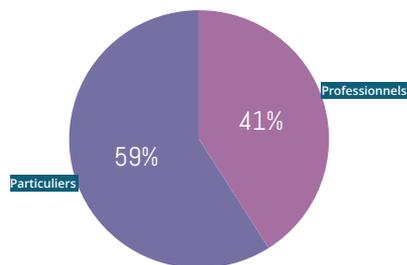
## Inégalités géographiques

Les inégalités face aux multiples risques naturels (kérauniques, inondations, termites, séismes) sont fortes entre les départements et parfois même à l'échelle des communes. **Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), définit des zones particulièrement à risque.** Les assureurs ne sont pas contraints d'assurer les biens ou entités implantés dans ces zones vulnérables.

Les assureurs sont aussi de plus en plus nombreux à engager des politiques d'investissement préventives face au réchauffement climatique. Ils participent ainsi aux projets liés à **l'énergie verte et se désengagent progressivement des entreprises oeuvrant dans des secteurs très polluants.**

## Coûts catastrophes naturelles

Le poste le plus onéreux pour les assureurs reste le financement des catastrophes provoquées chez les professionnels.



### Les perspectives

Le nombre de catastrophes naturelles ne cesse d'augmenter entraînant une croissance du nombre de zones où il est difficile de s'assurer.

\*PPRN : Plan de prévention des risques naturels prévisibles

# LA RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER

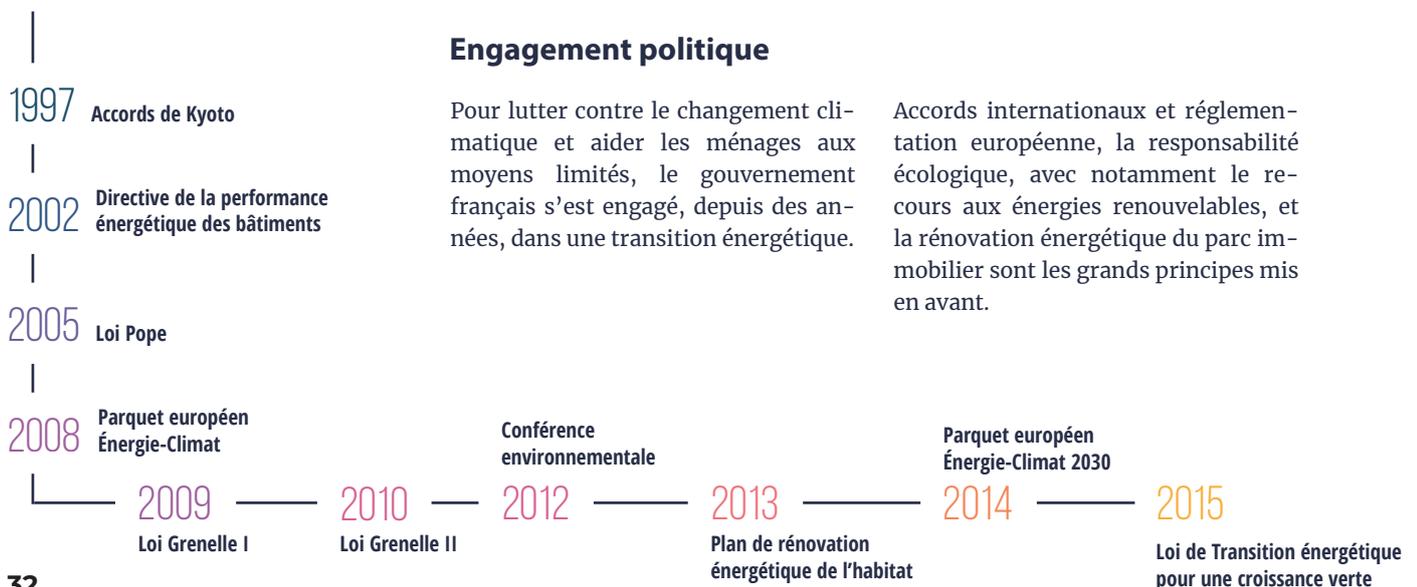
## Crise du logement

Le recensement des personnes en crise de logement en France est amer. Selon la Fondation Abbé Pierre, **12 millions de personnes sont fragilisées par rapport à leur logement** et **141 500 personnes sont sans-abris**, un chiffre qui a **augmenté de 23% en 2019**, à Paris.

Surpeuplement, absence de travaux d'entretien, précarité énergétique, hausse des prix de loyer etc. Multiples sont les causes de cette situation de fragilité qui ne cesse de s'aggraver. Entre 2003 et 2014, **le nombre de personnes sans domicile a augmenté de 50%** tandis que le nombre de personnes en hébergement contraint chez des tiers a augmenté de 19%. **Le surpeuplement a lui aussi augmenté de 17%** entre 2005 et 2012.

Outres ces faits précédents, la facture énergétique en France est en hausse considérable. **Certains ménages n'ont donc pas assez de moyens pour se chauffer suffisamment.**

### Principaux textes réglementaires traitant de l'énergie et du bâtiment



En ce qui concerne les **passoires thermiques, 83% des logements sont considérés comme tels**, et parmi lesquels 13% sont classés F ou G lors du Diagnostic de Performance Énergétique.

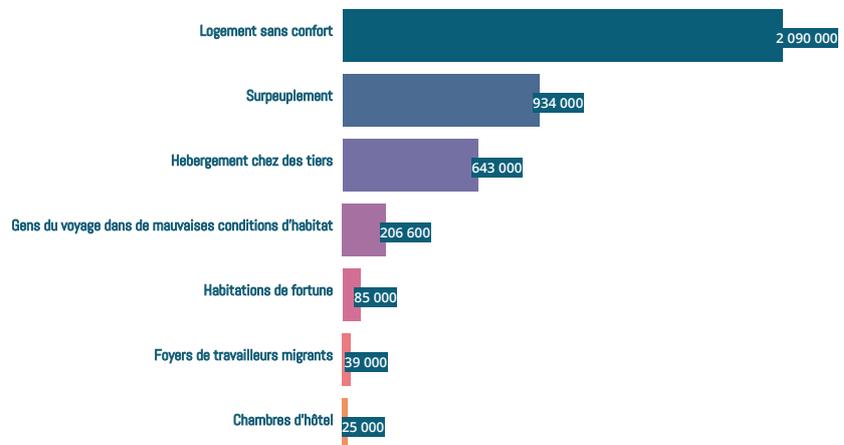
Selon la Fondation Abbé Pierre, **1 foyer sur 5 est en situation de précarité énergétique**, se trouvant à dépenser

plus de 10% de ses revenus mensuels en énergie.

L'APUR indique que le montant de la facture énergétique a augmenté considérablement de 30% entre 2006 et 2013. Cette augmentation s'explique entre autres par le changement climatique d'une part et le nombre important des passoires thermiques d'autre part.

### Personnes mal-logées en France

Selon la Fondation Abbé Pierre, près de 4 millions de personnes sont mal-logées en France en 2017, selon la forme du mal logement.



## Engagement politique

Pour lutter contre le changement climatique et aider les ménages aux moyens limités, le gouvernement français s'est engagé, depuis des années, dans une transition énergétique.

Accords internationaux et réglementation européenne, la responsabilité écologique, avec notamment le recours aux énergies renouvelables, et la rénovation énergétique du parc immobilier sont les grands principes mis en avant.

## Rénovation des passoires énergétiques

Concernant le parc immobilier privé, la loi relative à l'énergie et au climat a comme objectif majeur la rénovation entière des passoires énergétiques d'ici 2030. Des mesures ambitieuses sont mises en place pour réduire la consommation finale d'énergie des bâtiments de 20% en 2030 avec comme premier pas une diminution de 7% en 2023.

Cette transition impacte les propriétaires aussi bien que les copropriétés de la classe F ou G, c'est-à-dire un tiers du parc immobilier. Dans cette optique, chaque futur chantier de rénovation des parties communes doit impérativement améliorer la classe énergétique de l'immeuble.



Le dispositif Denormandie, du nom du ministre actuel en charge de la Ville et du Logement "Julien Denormandie", **incite à l'investissement locatif dans l'ancien**, en ouvrant droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

La loi vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et a pour **objectif principal la rénovation des logements situés dans les centres de 245 villes éligibles**.

## Loi Pinel

La loi Pinel, successeur du dispositif Duflot, incite à l'investissement locatif en ouvrant droit à **une réduction d'impôt sur le revenu qui peut aller jusqu'à 21%** du prix de l'opération et autorise, à la différence du Duflot, la location aux descendants et aux ascendants.

Grâce à cette loi, les investisseurs ont l'opportunité de construire un patrimoine immobilier et les foyers aux revenus limités profitent des logements à **loyer modéré dans les grandes villes de France**.

Cette loi permet à un investisseur d'acheter dans le neuf, refaire un ancien logement à neuf, ou construire un logement neuf en zone A, A bis et B1 jusqu'au 31 décembre 2022 et bénéficier à la fois d'un abattement fiscal.

En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer ce bien en non meublé, pendant une **durée de 6 ans minimum à un tiers ayant un revenu fiscal ne dépassant pas un certain plafond**.

Cette durée peut être prolongée jusqu'à 9 ou 12 ans. Plus la durée est longue, plus la défiscalisation est intéressante.

Plafond des revenus fiscaux par composition du foyer locataire

	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	37 508€	37 508€	30 572€
Couple	56 058€	56 058€	40 826€
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	73 486€	67 388€	49 097€
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	87 737€	80 716€	59 270€
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	104 390€	95 553€	69 725€
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	117 466€	107 527€	78 579€
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+13 087€	+11 981€	+8 766€

## Loi Denormandie

En matière de rénovation, la loi est formelle : la surface minimale habitable est de 9 mètres carrés et **les travaux doivent améliorer la performance énergétique d'au moins 30%** en habitat individuel et d'au moins 20% en collectif ou correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière ou de production d'eau chaude.

**Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise spécialisée**. Un moyen efficace pour contrôler les travaux et créer de l'emploi.

Comme son homologue Pinel, le Denormandie engage le propriétaire à **louer le logement aux foyers à revenus modestes**, impose les mêmes plafonds de loyers et donne droit aux mêmes réductions d'impôt sur le revenu.

### Les perspectives

Le dispositif Denormandie reste particulièrement d'actualité, le prolongement de 2021 à 2022 ainsi que l'élargissement du panel de travaux admissibles, comme l'aménagement de surfaces habitables (combles et sous-sols), ou les travaux de création de surfaces nouvelles, ouvrent à de nouvelles possibilités. L'objectif du ministre Denormandie est aussi de massifier le recours à ce dispositif fiscal, notamment en élargissant à l'ensemble des communes éligibles et non plus seulement à leur centre-ville.



# GLOSSAIRE

## **Bulle immobilière**

Une bulle immobilière se caractérise par une hausse intensive des prix des biens immobiliers créant une bulle spéculative. L'écart entre les prix et les déterminants économiques tel que le rendement locatif ou les salaires se creuse et cette spéculation immobilière effectuée à crédit, fait courir des risques aux créanciers comme aux emprunteurs. Le chute de cette bulle entraîne une baisse vertigineuse des prix et se traduit alors par un krach immobilier, les propriétaires se trouvant avec un capital à rembourser supérieur au prix de leur bien immobilier.

## **Droit au logement**

Le droit au logement Français dépend des 10e et 11e alinéas du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946, qui fait partie de textes à valeur constitutionnelle :

10. La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement.

11. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence.

## **Droit de propriété**

Dans le droit français, « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (article 544 du Code civil).

## **Évaluation immobilière**

Réaliser une évaluation immobilière consiste à apprécier la valeur à laquelle un bien immobilier est vendable.

## **Foncier**

Relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition.

## **Frais de notaire**

Désigne le montant que la ou les parties sont amenées à verser à la comptabilité du notaire, en supplément du prix éventuel convenu dans l'acte, pour en permettre l'aboutissement. Cela permet d'indiquer la dépense supplémentaire à l'achat, qui n'est généralement pas finançable par le crédit, lors d'une acquisition foncière.

## **Garantie de prêt immobilier**

Une garantie de prêt immobilier est un mécanisme à la fois légal et commercial qui lie un prêteur à un emprunteur et qui permet au prêteur d'obtenir un remboursement, partiel ou complet, du montant prêté en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

En France, lors de l'achat d'un bien immobilier, les banques qui financent l'acquisition peuvent demander à l'emprunteur des garanties de divers ordres. Ainsi, en cas de non-remboursement du prêt par l'emprunteur, les banques disposent de diverses solutions ren-

dant plus facile la récupération des fonds qu'elles ont avancé.

## **Hypothèque**

Une hypothèque est, en droit civil français, une sûreté réelle, c'est-à-dire un droit réel accessoire accordé à un créancier sur un immeuble en garantie du paiement d'une dette sans que le propriétaire du bien en soit dépossédé, ce qui l'oppose au gage, où le débiteur remet un objet de valeur à son créancier comme garantie de remboursement.

## **HLM**

Habitation à loyer modéré

Une habitation à loyer modéré (en France, Algérie, Sénégal) ou habitation à loyer modique (au Québec), plus connue sous son sigle HLM (féminin : une HLM, parfois abusivement au masculin), est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct (subvention) ou indirect (privilèges variés : crédits, exonérations fiscales, etc.).

## **Indice des prix Insee (Insee source)**

L'indice rend compte de la variation des prix d'un parc de logements de référence fixé pour deux ans. La méthodologie repose sur des modèles décomposant les prix des logements en fonction des contributions de leurs caractéristiques. Pour ce faire, le territoire est découpé, pour chaque type de bien (appartement et maison), en zones élémentaires (environ 350) au sein desquelles les évolutions de prix sont homogènes. À l'aide de modèles économétriques, des coefficients mesurant l'impact de chaque caractéristique physique sont estimés au sein de chacune de ces zones. Ils servent à estimer, à partir des transactions observées, les prix de biens d'un parc de référence dont les caractéristiques sont fixes au cours du temps. Les évolutions de prix de ces biens de référence sont ensuite utilisées pour le calcul d'indices de prix élémentaires. Les indices agrégés sont calculés à partir des évolutions des indices élémentaires en tenant compte du poids de chaque indice élémentaire au sein du parc de référence. Le parc de référence est actualisé tous les deux ans. Par exemple, le parc de référence retenu pour le calcul des indices relatifs aux années 2018 et 2019 correspond aux transactions intervenues au cours des années 2015 et 2016.

## **Indice de référence des Loyers (IRL)**

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Il se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

## **Investissement immobilier locatif**

L'investissement immobilier locatif consiste à acheter un logement immobilier pour le louer, afin de se construire un patrimoine, de percevoir des revenus complémentaires. Sous certaines conditions de défiscalisation, comme le dispositif Pinel en France, l'investissement immobilier locatif permet également de réduire ses impôts.

### Résidence principale

La résidence principale est, selon la définition de l'INSEE, l'habitation occupée de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes d'un même ménage, par opposition à la résidence secondaire.

Cette définition a un intérêt essentiellement pour les autorités civiles et militaires : connaître le lieu principal de vie d'une personne permet de déterminer certains impôts, ouvre droit à inscription sur les listes électorales et sert de domiciliation.

La résidence principale est aussi une information sociologique, permettant de situer une personne dans son environnement social.

### Résidence secondaire

La résidence secondaire ou « occasionnelle » est, selon la définition de l'Insee, une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année (vacances, week-end, loisirs, etc.) Elle se distingue en cela de la résidence principale qui est le logement habituel du ménage.

L'expression « maisons de campagne » désigne par exemple, les résidences secondaires.

### Surface habitable

La surface habitable est, en France, définie par les 2e et 3e alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation

Elle ne doit pas être confondue avec la surface hors œuvre brute (SHOB), la surface hors œuvre nette (SHON), ou la surface de plancher qui a remplacé les deux premières en 2012.

### Loi Carrez

Loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

La loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez est une loi française imposant au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Elle ne s'applique pas dans le cas de l'achat sur plan, ni à l'achat de terrains à bâtir.

### Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire d'un bien immobilier.

# DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix /m <sup>2</sup> )	Location (prix /m <sup>2</sup> )
4	01053	01000	Bourg-en-Bresse	1 860 €	1 520 €	9,4€
4	02691	02100	Saint-Quentin	970 €	1000 €	8,3€
4	05061	05000	Gap	2 220 €	2 160 €	10 €
4	06088	06000	Nice	4 930 €	4 410 €	16,4€
4	06030	06110	Le Cannet	3 930 €	3 300 €	15 €
4	06069	06130	Grasse	3 680 €	2 590 €	12,5€
4	06029	06150	Cannes	5 770 €	4 870 €	15,7€
4	06004	06160	Antibes	5 650 €	5 020 €	9,4€
4	06027	06800	Cagnes-sur-Mer	4 430 €	4 270 €	9,4€
4	08105	08090	Charleville-Mézières	1 250 €	1 090 €	9,4€
4	10387	10000	Troyes	1 640 €	1 320 €	9,4€
4	11069	11000	Carcassonne	1 350 €	950 €	9,4€
4	11262	11100	Narbonne	2 000 €	1 730 €	9,4€
4	13203	13003	Marseille	2 150 €	1 770 €	9,4€
4	13204	13004	Marseille	2 920 €	2 340 €	9,4€
4	13205	13005	Marseille	3 030 €	2 640 €	9,4€
4	13206	13006	Marseille	3 700 €	2 860 €	9,4€
4	13208	13008	Marseille	4 730 €	3 600 €	9,4€
4	13209	13009	Marseille	3 280 €	2 620 €	9,4€



Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix /m <sup>2</sup> )	Location (prix /m <sup>2</sup> )
4	13210	13010	Marseille	3 140 €	2 420 €	12,4€
4	13211	13011	Marseille	3 240 €	2 310 €	13,2€
4	13212	13012	Marseille	3 530 €	2 730 €	13,2 €
4	13213	13013	Marseille	2 930 €	2 170 €	12,2€
3	13214	13014	Marseille	2 420 €	1 660 €	11,8 €
3	13215	13015	Marseille	2 390 €	1 490 €	11,2€
4	13001	13080	Aix-en-Provence	4 440 €	4 200 €	11€
4	13004	13104	Arles	2 310 €	2 160 €	11€
4	13056	13117	Martigues	3 100 €	2 720 €	12,3€
4	13103	13300	Salon-de-Provence	2 770 €	2 300 €	10,7€
4	13005	13400	Aubagne	3 420 €	2 400 €	12,4€
4	13047	13800	Istres	2 900 €	2 700 €	10,4€
4	14118	14000	Caen	2 190 €	2 130 €	12,1€
4	16015	16000	Angoulême	1 350 €	1 190 €	8,7€
4	17300	17000	La Rochelle	2 740 €	3 730 €	14,5 €
4	18033	18000	Bourges	1 580 €	1 280 €	9,8€
4	19031	19100	Brive-la-Gaillarde	1 490 €	1 260 €	8,5€
4	2A004	20090	Ajaccio	4 010 €	3 340 €	14€
4	2B033	20200	Bastia	3 270 €	2 600 €	12,4€
4	21231	21000	Dijon	2 380 €	2 140 €	9,4€
4	22278	22000	Saint-Brieuc	1 440 €	1 330 €	8,4€
4	25056	25000	Besançon	2 020 €	1 850 €	10,1 €
4	26362	26000	Valence	2 000 €	1 590 €	9,3€
4	27229	27000	Évreux	1 660 €	1 400 €	11,1 €
4	29232	29000	Quimper	1 610 €	1 480 €	8,9 €
4	29019	29200	Brest	1 660 €	1 350 €	8,8 €
4	30189	30900	Nîmes	2 260 €	1 880 €	10,5 €
4	31555	31100	Toulouse	3 040 €	2 900 €	12,8 €
4	33063	33000	Bordeaux	3 980 €	4 580 €	13,6 €
4	33522	33400	Talence	3 370 €	3 220 €	14,1€
4	33318	33600	Pessac	3 940 €	3 130 €	13,6 €
4	33281	33700	Mérignac	3 320 €	2 990 €	12 €
4	34172	34000	Montpellier	3 020 €	2 750 €	14 €
4	34301	34200	Sète	3 390 €	2 540 €	10,5 €
4	34032	34500	Béziers	1 820 €	1 290 €	8,9 €
4	35238	35000	Rennes	3 160 €	2 720 €	12,4 €
4	35288	35400	Saint-Malo	3 040 €	2 870 €	10,9 €

Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix/m <sup>2</sup> )	Location (prix/m <sup>2</sup> )
4	36044	36000	Châteauroux	1 460 €	1 120 €	17,2€
4	37261	37000	Tours	2 380 €	2 290 €	12,2 €
4	38185	38100	Grenoble	2 600 €	2 080 €	12,4 €
4	41018	41000	Blois	1 550 €	1 480 €	9,9 €
4	42218	42000	Saint-Étienne	1 720 €	910 €	7,3 €
4	44109	44000	Nantes	3 090 €	3 200 €	12,3€
4	44184	44600	Saint-Nazaire	2 070 €	2 090 €	9,9 €
4	44162	44800	Saint-Herblain	2 720 €	2 440 €	10,4€
4	45234	45000	Orléans	2 120 €	2 100 €	9,5€
4	49007	49000	Angers	2 070 €	1 990 €	10,7 €
4	49099	49280	Cholet	1 610 €	1 390 €	9,7 €
4	50129	50130	Cherbourg-Octeville	1 560 €	1 510 €	9,1 €
4	51108	51000	Châlons-en-Champagne	1 650 €	1 260 €	10,6 €
4	51454	51100	Reims	2 200 €	2 150 €	12,1 €
3	53130	53000	Laval	1 690 €	1 330 €	9,5 €
4	54395	54100	Nancy	2 040 €	1 960 €	10,9 €
4	56260	56000	Vannes	2 670 €	2 430 €	10,9 €
4	56121	56100	Lorient	1 950 €	1 590 €	9,8€
4	57463	57000	Metz	2 290 €	1 980 €	10,5 €
4	57672	57100	Thionville	1 860 €	1 920 €	9,5€
4	59350	59000	Lille	2 120 €	2 800 €	13,7 €
4	59512	59100	Roubaix	1 290 €	1 500 €	13,7 €
4	59183	59140	Dunkerque	1 590 €	1 660 €	11 €
4	59650	59150	Wattrelos	1 430 €	1 840 €	10,3 €
4	59599	59200	Tourcoing	1 400 €	1 960 €	10,9 €
4	59606	59300	Valenciennes	1 460 €	1 870 €	11,5 €
4	59009	59491	Villeneuve-d'Ascq	2 150 €	2 180 €	11,9 €
4	59178	59500	Douai	1 400 €	1 600 €	9,8 €
4	60057	60155	Beauvais	1 750 €	1 510 €	10,3 €
4	60159	60200	Compiègne	2 310 €	2 330 €	11,5 €
4	62041	62000	Arras	1 520 €	1 730 €	10,5 €
4	62193	62100	Calais	1 260 €	1 470 €	8,6 €
4	62160	62200	Boulogne-sur-Mer	1 370 €	1 340 €	9,6 €
3	63113	63100	Clermont-Ferrand	2 060 €	1 930 €	10,4 €
4	64445	64000	Pau	1 950 €	1 680 €	10,3 €
4	64102	64100	Bayonne	2 850 €	3 000 €	10,2 €
4	65440	65000	Tarbes	1 350 €	1 260 €	8,6 €



Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix /m <sup>2</sup> )	Location (prix /m <sup>2</sup> )
4	66136	66100	Perpignan	1 840 €	1 590 €	9,7 €
4	67482	67000	Strasbourg	3 100 €	1 870 €	12,5 €
4	68066	68000	Colmar	2 620 €	2 730 €	10 €
3	68224	68200	Mulhouse	1 740 €	1 150 €	9,3 €
4	69383	69003	Lyon	5 140 €	3 920 €	13,3 €
4	69385	69005	Lyon	4 540 €	4 220 €	12,4 €
4	69386	69006	Lyon	5 130 €	5 500 €	13,7 €
4	69387	69007	Lyon	3 940 €	4 030 €	13,4 €
4	69388	69008	Lyon	3 880 €	3 850 €	12,8 €
4	69389	69009	Lyon	4 060 €	3 310 €	12,5 €
4	69266	69100	Villeurbanne	3 570 €	3 030 €	12,7 €
4	69256	69120	Vaulx-en-Velin	2 610 €	2 130 €	11,1 €
4	69259	69200	Vénissieux	2 530 €	2 290 €	10,4 €
4	69034	69300	Caluire-et-Cuire	3 960 €	3 670 €	10,8 €
4	69290	69800	Saint-Priest	2 470 €	2 170 €	10,6 €
4	71076	71100	Chalon-sur-Saône	1 370 €	1 150 €	8,8 €
4	72181	72000	Le Mans	1 700 €	1 440 €	9,7 €
4	73065	73000	Chambéry	2 720 €	2 480 €	12,1 €
4	74010	74000	Annecy	4 330 €	4 400 €	14,5 €
3	75105	75005	Paris	14 860 €	11 010 €	29,6 €
4	75106	75006	Paris	16 490 €	12 140 €	31,0 €
4	75107	75007	Paris	15 650 €	11 870 €	31,5 €
4	75109	75009	Paris	13 810 €	9 830 €	28,3 €
4	75110	75010	Paris	10 540 €	8 810 €	25,2 €
4	75111	75011	Paris	10 060 €	8 980 €	27,2 €
3	75112	75012	Paris	9 800 €	8 710 €	24,6 €
3	75113	75013	Paris	10 170 €	8 130 €	25,9 €
3	75114	75014	Paris	11 420 €	9 180 €	27,2 €
4	75115	75015	Paris	11 180 €	8 900 €	25,8 €
4	75116	75016	Paris	12 520 €	11 370 €	28,0 €
4	75117	75017	Paris	11 820 €	9 110 €	25,9 €
4	75118	75018	Paris	11 220 €	8 790 €	23,6 €
3	75119	75019	Paris	9 220 €	7 620 €	22,6 €
4	75120	75020	Paris	9 760 €	7 850 €	24,3 €
4	76540	76100	Rouen	2 070 €	2 010 €	11,7 €
4	76351	76600	Le Havre	1 860 €	1 780 €	7,7 €
3	77284	77100	Meaux	2 190 €	2 840 €	14,3 €

Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix /m <sup>2</sup> )	Location (prix /m <sup>2</sup> )
4	77108	77500	Chelles	2 840 €	3 070 €	15,1 €
4	78646	78000	Versailles	7 330 €	6 660 €	20,5 €
3	78361	78200	Mantes-la-Jolie	2 420 €	2 760 €	13,3 €
4	78586	78500	Sartrouville	4 150 €	4 440 €	17,0 €
4	79191	79000	Niort	1 440 €	1 310 €	8,8 €
4	80021	80000	Amiens	1 920 €	2 320 €	12,2 €
4	81065	81100	Castres	1 460 €	1 330 €	8,6 €
4	81004	81990	Albi	1 700 €	1 860 €	9,6 €
4	82121	82000	Montauban	1 800 €	2 320 €	8,4 €
4	83137	83000	Toulon	3 130 €	1 990 €	11,5 €
4	83061	83370	Fréjus	3 620 €	3 770 €	13,2 €
4	83069	83400	Hyères	4 210 €	3 450 €	12,6 €
4	83126	83500	La Seyne-sur-Mer	3 180 €	3 100 €	11,6 €
4	84007	84000	Avignon	2 130 €	2 060 €	9,6 €
4	85191	85000	La Roche-sur-Yon	1 840 €	1 720 €	9,6 €
4	86194	86000	Poitiers	1 640 €	1 580 €	11,4 €
4	87085	87000	Limoges	1 580 €	1 180 €	9,3 €
4	90010	90000	Belfort	1 540 €	1 170 €	8,3 €
3	91228	91090	Évry	2 570 €	2 080 €	13,0 €
4	91174	91100	Corbeil-Essonnes	2 280 €	3 580 €	13,9 €
4	91377	91300	Massy	3 660 €	2 800 €	15,4 €
2	92050	92000	Nanterre	5 820 €	5 140 €	19,3 €
4	92012	92100	Boulogne-Billancourt	8 990 €	7 680 €	23,8 €
4	92024	92110	Clichy	7 100 €	6 410 €	21,4 €
4	92049	92120	Montrouge	7 430 €	6 990 €	22,6 €
4	92040	92130	Issy-les-Moulineaux	7 660 €	7 740 €	22,8 €
4	92023	92140	Clamart	6 100 €	5 130 €	19,6 €
3	92073	92150	Suresnes	7 200 €	6 720 €	20,9 €
4	92002	92160	Antony	5 540 €	4 950 €	19,6 €
4	92051	92200	Neuilly-sur-Seine	10 780 €	9 320 €	26,6 €
1	92036	92230	Gennevilliers	4 270 €	3 920 €	15,8 €
4	92044	92300	Levallois-Perret	8 060 €	7 700 €	24,4 €
4	92048	92360	Meudon	6 620 €	5 390 €	18,9 €
4	92026	92400	Courbevoie	7 860 €	6 560 €	22,2 €
4	92063	92500	Rueil-Malmaison	7 300 €	5 390 €	19,5 €
4	92004	92600	Asnières-sur-Seine	7 550 €	5 460 €	20,3 €
4	92025	92700	Colombes	5 810 €	4 740 €	18,7 €



Indice de confiance (/5)	Code Insee	Code postal	Ville	Maison (prix /m <sup>2</sup> )	Appartement (prix /m <sup>2</sup> )	Location (prix /m <sup>2</sup> )
4	92062	92800	Puteaux	7 430 €	7 360 €	21,0 €
2	93008	93000	Bobigny	3 000 €	2 940 €	14,2 €
4	93048	93100	Montreuil	4 300 €	4 630 €	19,2 €
4	93064	93110	Rosny-sous-Bois	3 470 €	3 680 €	15,9 €
2	93027	93120	La Courneuve	2 880 €	2 930 €	13,3 €
3	93053	93130	Noisy-le-Sec	3 300 €	3 350 €	16,1 €
3	93010	93140	Bondy	2 640 €	2 870 €	16,3 €
2	93007	93150	Le Blanc-Mesnil	2 890 €	3 000 €	15,6 €
4	93051	93160	Noisy-le-Grand	3 460 €	3 610 €	16,5 €
4	93046	93190	Livry-Gargan	2 760 €	3 030 €	15,3 €
3	93066	93210	Saint-Denis	2 850 €	3 410 €	15,2 €
2	93071	93270	Sevran	2 510 €	2 290 €	15,4 €
3	93001	93300	Aubervilliers	3 380 €	3 410 €	17,2 €
3	93070	93400	Saint-Ouen	4 880 €	4 520 €	18,4 €
3	93055	93500	Pantin	4 960 €	4 800 €	18,9 €
2	93005	93600	Aulnay-sous-Bois	2 780 €	3 130 €	17,8 €
3	93029	93700	Drancy	2 850 €	2 810 €	15,5 €
3	93031	93800	Épinay-sur-Seine	2 860 €	2 500 €	13,8 €
3	94028	94000	Créteil	4 430 €	3 490 €	15,7 €
4	94068	94100	Saint-Maur-des-Fossés	6 120 €	4 880 €	19,2 €
4	94033	94120	Fontenay-sous-Bois	5 200 €	4 800 €	17,6 €
3	94002	94140	Alfortville	4 380 €	4 380 €	17,4 €
3	94041	94200	Ivry-sur-Seine	5 050 €	4 440 €	18,3 €
4	94080	94300	Vincennes	9 380 €	8 080 €	24,0 €
3	94081	94400	Vitry-sur-Seine	4 030 €	3 610 €	14,4 €
3	94017	94500	Champigny-sur-Marne	3 530 €	3 680 €	15,5 €
4	94022	94600	Choisy-le-Roi	3 710 €	3 310 €	16,9 €
4	94046	94700	Maisons-Alfort	5 640 €	4 900 €	20,2 €
3	94076	94800	Villejuif	4 500 €	4 900 €	17,8 €
2	95018	95100	Argenteuil	3 080 €	3 170 €	15,9 €
2	95268	95140	Garges-lès-Gonesse	2 690 €	2 270 €	13,3 €
2	95585	95200	Sarcelles	2 830 €	2 010 €	13,5 €
3	95127	95800	Cergy	2 940 €	2 930 €	16,4 €

## Homadata

L'**Offre et la demande du marché** sont modélisées grâce aux données d'annonces et de trafic récupérées via nos différents clients et partenaires. Des modèles mathématiques et économiques capturent en continu la liquidité du marché ainsi que ses tendances.

Les **prix du mètre carré** sont des prix virtuels modélisés tous les mois selon une méthodologie statistique intégrant des facteurs socio-démographiques et économiques (comme la population, le revenu moyen, la fiscalité ...), des facteurs immobiliers (comme le nombre de résidences secondaires, le taux de maisons ...) spécifiques à la commune et l'état de l'offre et la demande du marché. Pour neutraliser les fortes fluctuations ponctuelles dans ces prix virtuels, la modélisation couvre une période glissante de plusieurs mois permettant néanmoins de rendre compte des tendances haussières ou baissières.

## Autres sources

L'**institut national de la statistique et des études économiques (Insee)** est en charge de la collecte, de la production, de l'analyse et de la diffusion des informations sur l'économie et la société françaises. De ce fait, Homadata, analyse et injecte dans ses modèles des données macroéconomiques concernant la conjoncture économique, le parc immobilier et la structure de la population française.

L'**Observatoire Crédit Logement** : né de la synergie entre le Professeur Michel Mouillart, l'Institut CSA et Crédit Logement. L'observatoire réalise des analyses s'appuyant sur le portefeuille de plus de 250 000 opérations réalisées par Crédit Logement. Les études sont effectuées sur des registres d'observations comparables et à structure de marché inchangée. Homadata s'appuie sur cet Observatoire pour tirer des analyses du marché du crédit immobilier.

La **base de données « Demandes de valeurs foncières »**, ou DVF, dénombre l'ensemble des transactions de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années en France. Ces transactions proviennent des actes notariés ainsi que des informations contenues dans le cadastre. Les biens concernés peuvent être bâtis (appartement et maison) ou non bâtis (parcelles et exploitations). Les données sont rapportées par la direction générale des finances publiques.







ISBN 978-2-9572326-0-4



9 782957 232604