



Immobilier ancien : Les facteurs de la reprise sont-ils réunis ?

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
www.fnaim.fr

129 rue du Faubourg Saint-Honoré
75407 Paris Cedex 08
TVA CEE : FR 59 775 698 087 – SIRET : 775 698 087 000 19

Observatoire National des Marchés de l'Ancien
Lettre de conjoncture n°57 – Juillet 2009

SOMMAIRE

> Introduction, les questions d'actualité

> Les tendances des prix au 2^{ème} trimestre 2009

- Un chiffre peut en cacher un autre
- Autour d'une tendance moyenne, les disparités

> Les raisons de la résistance des prix à la baisse

- Le crédit immobilier favorable aux emprunteurs
- La baisse des prix, facteur de soutien de la solvabilité

> Les facteurs de la reprise sont-ils réunis ? Non !

- Le rebond de l'activité n'a pas eu lieu
- Une crise de confiance peu favorable à la relance
- Le moral des ménages toujours dégradé
- Une pression temporaire à la hausse des prix pas favorable
- Le spectre d'une crise structurelle

> Un appel à la décision publique

ANNEXES

Annexe 1 : Dans la multiplicité des sources disponibles, la réalité observée sur le marché doit s'imposer

Annexe 2 : Comment distinguer l'analyse de court terme et de moyen terme

Annexe 3 : Données chiffrées

Document réalisé par le service des études économiques de la Fédération

Directeur de la publication : René PALLINCOURT, Président

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

Pour plus de renseignements

Nicolas THOUVENIN, Délégué Général Adjoint, 01 44 20 77 50 / nthouvenin@fnaim.fr

Julien DUMONT, Chargé d'études économiques et statistiques / jdumont@fnaim.fr

Contact presse

Emmanuelle SAVOY, Responsable de communication, 01 44 20 77 31 / esavoy@fnaim.fr

Sophie GAULIER, Chargée de communication, 01 44 20 77 49 / sgaulier@fnaim.fr

LE FIL CONJONCTUREL FNAIM AU 2^{ÈME} TRIMESTRE

EN BREF...

Le mouvement de recul des prix amorcé au cours du 1^{er} semestre 2008, confirmé au 2nd semestre 2008 (-2.9% et -6.5% de baisses au 3^{ème} et au 4^{ème} trimestre 2008), **semble marquer une pause.**

Un chiffre peut en cacher un autre : les légères hausses de prix enregistrées au cours du 2^{ème} trimestre ne doivent pas venir masquer la tendance à la baisse des prix (-7.3% sur un an). Tout au plus, elles permettent d'écarter le scénario d'une chute brutale des prix pour 2009.

Autour d'une tendance moyenne, les disparités : le recul des prix s'intensifie sur le collectif de petite et moyenne taille, là où les besoins sont les plus nombreux – **les tendances à la baisse des prix sont les plus vives sur les territoires épargnés jusqu'alors par les fortes baisses.**

La baisse des prix, facteur de soutien de la solvabilité des ménages qui se restaure de +4.2% sur un an et retrouve son niveau de 2004. **Mais avec le « ralentissement de la baisse des prix », la seule baisse à court terme des taux d'intérêts ne permettra pas de maintenir à niveau le « pouvoir d'achat logement » des ménages.**

Un recul de l'activité de près de 30 % sur un an : la baisse des prix ne semble pas pouvoir, à elle-seule, constituer aujourd'hui « le facteur de reprise ».

Une nouvelle orientation à la hausse des prix n'est pas souhaitable. Le bénéfice des baisses enregistrées serait annihilé sans qu'un redressement significatif de l'activité n'ait été observé.

Mais même si les données conjoncturelles récentes semblent confirmer un frémissement de l'activité, **le spectre d'une crise structurelle plus profonde ne peut pas être écarté aujourd'hui.**

Doublement du PTZ dans l'ancien, réduction ou exonération temporaire des droits de mutation dans l'ancien : gageons que les pouvoirs publics sauront enrayer le spectre d'une crise structurelle profonde du marché immobilier ancien.

INTRODUCTION : LES QUESTIONS D'ACTUALITÉ

Au cours du mois de juin 2009, les prix des logements anciens ont enregistré un recul de -1.8%, confirmant ainsi leur tendance baissière. Pour autant, les évolutions observées au cours du 1^{er} semestre 2009 se sont inscrites en rupture par rapport à celles observées fin 2008. Le fort repli des prix qui a impacté le marché depuis juin 2008 (-9.2%) ne s'est en effet pas confirmé au cours des premiers mois de l'année 2009, les prix ayant enregistré :

- une baisse « de seulement » -1.0% au 1^{er} trimestre 2009 par rapport au 4^{ème} trimestre 2008,
- et même une **pression à la hausse**, qui a atteint +3.0% au cours du mois d'avril 2009 et **+3.9% au cours du 2^{ème} trimestre 2009**.

Dans ce contexte, et alors que le marché s'est ancré dans une crise profonde depuis l'automne dernier, - en témoignent encore le fort recul de l'activité (-25% en base annuelle moyenne) ou les défaillances d'entreprises -, **les questions à l'ordre du jour sont à nouveau nombreuses.**

Qu'elles soient pragmatiques :

- **quelle réalité se cache derrière les chiffres ?**
- **comment expliquer une nouvelle orientation à la hausse des prix ?**

Ou délicates :

- **les prix vont-ils continuer à baisser, l'activité du marché est-elle appelée à se ressaisir ?**
- **immobilier ancien : les facteurs de la reprise sont-ils réunis ?**

LES TENDANCES DES PRIX AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2009

Un chiffre peut en cacher un autre !

Au cours du 2^{ème} trimestre 2009, les prix des appartements ont enregistré une hausse de +4.2% et ceux des maisons de +3.6%. **Cette évolution**, calculée sur la base de la comparaison des niveaux de prix moyens observés, France entière, au 1^{er} et au 2^{ème} trimestre 2009, **ne doit pas venir cacher la tendance baissière qui imprime le marché** (tableau 1). En effet, les transactions réalisées au cours du 2^{ème} trimestre 2009 ont été négociées à un niveau de prix inférieur de 6.6% par rapport aux transactions conclues au 2^{ème} trimestre 2008. **La tendance des prix est donc, sans conteste, à la baisse** : c'est ce que révèle le taux de croissance annuel moyen des prix qui atteint désormais **-7.3%, avec un recul plus prononcé des prix des maisons (-8.8% sur un an) que celui des appartements (-5.7% sur un an).**

Au total, à l'heure où les **tendances** qui impriment le marché connaissent des **inversions** (des baisses qui succèdent à des hausses) ou des **inflexions** (des baisses plus ou moins prononcées), nul doute que **l'analyse de court terme doit être distinguée de celle projetée sur le moyen terme** (annexe 2).

Ainsi, au gré des évolutions enregistrées au cours du 2^{ème} trimestre 2009, on retiendra tout au plus que **la pression à la hausse des prix observée à court terme** :

- **n'est pas de nature à remettre en cause l'orientation du marché à la baisse ;**
- **permet toujours d'écarter le scénario d'une chute brutale des prix.**

Tableau 1 : Les tendances des prix au 2^{ème} trimestre 2009

Indice FNAIM des prix des logements anciens	Appartements	Maisons	Ensemble
% variation mensuelle (juin 2009 / mai 2009)	-2,7	-1,0	-1,8
% variation trimestrielle (2ème trim. 2009 / 1er trim. 2009)	4,2	3,6	3,9
% variation semestrielle (1er sem. 2009 / 2nd sem. 2008)	-2,3	-2,6	-2,5
% variation annuelle en glissement trimestriel (2ème trim. 2009 / 2ème trim. 2008)	-6,4	-6,8	-6,6
% variation annuelle moyenne (12 derniers mois / 12 mois précédents)	-5,7	-8,8	-7,3

Source FNAIM : Juillet 2009

Autour d'une tendance moyenne, les disparités...

Si **les prix des logements** affichent, dans l'ensemble, un recul annuel moyen de -7.3%, il va sans dire qu'ils **peuvent fluctuer dans un intervalle de variations plus**

large, du simple au double, à considérer un type de bien donné, d'un segment de marché donné, d'une localité donnée.

Sur le marché des maisons, la baisse des prix (-8.8% de variation annuelle moyenne au 2^{ème} trimestre 2009) est plus marquée que sur celui des appartements (-5.7% de variation annuelle moyenne au 2^{ème} trimestre 2009). Cette baisse s'est propagée sur l'ensemble des segments de marchés (tableau 2), à l'exception des appartements de grande taille dont les prix affichent un recul moindre, de -3.7% sur un an. En glissement trimestriel (2^{ème} trimestre 2009 / 2^{ème} trimestre 2008), ils se sont même appréciés de 3.2%. Un constat de nature à illustrer que, sur les marchés des biens d'exception (un dixième du marché des centres urbains), la clientèle aisée ou étrangère est toujours à même de pouvoir s'exprimer.

A cette exception près, **le marché affiche, dans son ensemble, un net repli des prix. Sur les segments les plus convoités et les plus tendus du marché des ap-**

partements, là où les besoins sont les plus nombreux (du studio au 3 pièces, 67,5% du marché), la tendance à la baisse des prix se renforce :

- 9.1% sur un an, en glissement trimestriel, pour les studios et une pièce (contre -6.6% en variation annuelle moyenne) ;
- 6.4% sur un an, en glissement trimestriel, les deux pièces (contre -5.3% en variation annuelle moyenne) ;
- 9.1% sur un an, en glissement trimestriel, les trois pièces (contre -5.9% en variation annuelle moyenne).

Sur le marché des maisons, le constat est identique : **le recul des prix atteint désormais -10.0% en moyenne**. Et cela, même si le « ralentissement de la baisse » semble amorcé sur le segment des 6 pièces et plus, avec -3.6% de baisse annuelle en glissement trimestriel.

Tableau 2 : Les prix par types de biens

		Appartements					Maisons				
		Studios & 1 pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	5 pièces & plus	Tous types	Quatre pièces	Cinq pièces	6 pièces & plus	Tous types
Part de marché (en %)		14,1	24,6	28,8	21,4	11,1	100,0	23,2	30,2	46,6	100,0
Surface habitable (en m²)		27,0	44,3	66,1	83,3	117,3	64,6	95,4	114,6	167,9	135,0
Prix moyens (en €/m²)	2008	3 801	3 473	3 011	2 677	2 676	3 128	2 374	2 292	2 162	2 250
[1]	2009	3 552	3 289	2 833	2 491	2 577	2 945	2 197	2 079	1 956	2 049
Taux de variation annuelle (en %) [2]	2008	3,2	1,8	1,1	2,0	-0,3	1,7	2,6	0,9	1,3	1,5
	2009	-6,6	-5,3	-5,9	-7,0	-3,7	-5,8	-7,5	-9,3	-9,5	-8,9
Taux de variation annuelle en glissement trimestriel (en %) [3]	2008	5,1	0,4	1,2	2,6	-2,9	1,5	1,3	-1,3	-5,2	-2,4
	2009	-9,1	-6,4	-9,1	-4,7	3,2	-6,4	-10,3	-8,6	-3,6	-6,8

[1] Moyenne annuelle au 2ème trimestre de chaque année considérée

[2] 12 derniers mois / 12 mois précédents

[3] 2ème trim. de l'année considérée / 2ème trim. de l'année précédente

Source : FNAIM (Juillet 2009)

La lecture de l'évolution des prix en région (tableau 3), appelle à deux observations centrales. Dans l'ensemble, **la tendance à la baisse des prix est plus nette sur les segments de marché épargnés, jusqu'alors, par les fortes baisses** : c'est à dire lorsque la baisse des prix exprimée en glissement trimestriel (2^{ème} trimestre 2009 / 2^{ème} trimestre 2008) est plus élevée que la baisse révélée par le taux de croissance annuel moyen (12 derniers mois / 12 mois précédents).

Un constat qui se vérifie notamment sur le marché du collectif des parties Nord, Est, Ouest, Centre et Alpes du territoire. A l'inverse, **elle est moins marquée là où les baisses de prix sont d'ores et déjà ancrées dans le marché : c'est le cas de l'individuel** dans la plupart des régions. Au total, et sans surprise, les baisses de prix observées ont été les plus vives là où les niveaux de prix pratiqués sont les plus élevés : en Ile-de France, en Centre et Alpes et dans le Sud Est.

Tableau 3 : Les prix en région

	Appartements				Maisons				Ensemble			
	Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)		Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)		Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ouest	1,0	-3,9	5,9	-6,3	1,2	-8,2	-2,0	-5,8	1,1	-6,6	0,8	-6,0
Ile-de-France	2,2	-5,9	2,0	-2,0	1,4	-10,4	-2,5	-7,0	1,9	-7,5	0,3	-3,8
Nord et Est	2,0	-3,3	2,3	-8,3	2,4	-4,9	-0,8	-9,6	2,2	-4,3	0,2	-9,2
Sud-Ouest	1,9	0,7	-0,7	-2,5	1,2	-5,6	-4,7	1,2	1,5	-3,3	-3,2	-0,2
Centre et Alpes	2,1	-3,5	8,4	-11,0	-0,8	-6,8	-4,0	-3,3	0,6	-5,1	2,1	-7,3
Sud-Est	0,6	-11,3	-6,5	-10,9	3,7	-14,2	-0,8	-13,8	2,1	-12,7	-3,8	-12,3
France entière	1,7	-5,8	1,5	-6,4	1,5	-8,9	-2,4	-6,8	1,6	-7,4	-0,5	-6,6

Au 2ème trimestre de chaque année considérée :

(1) 12 derniers mois / 12 mois précédents

(2) en glissement trimestriel (de trimestre à trimestre)

Source : FNAIM (Juillet 2009)

LES RAISONS DE LA RÉSISTANCE DES PRIX À LA BAISSÉ

Le crédit immobilier favorable aux emprunteurs

En sortie de crise financière, l'amélioration des conditions de distribution des crédits immobiliers aux ménages est favorable à la clientèle. La détente des taux des crédits immobiliers (graphique 1), de l'ordre de 100 points de base depuis novembre 2008 selon l'OFMR, permet désormais de compenser le raccourcissement de la durée des emprunts observée depuis 2008 ; un mouvement de baisse de la durée des emprunts « bienvenue » : une sorte de « remise de peine » pour les ménages les plus modestes, condamnés jusqu'alors à s'endetter sur presque les trois quarts du temps consacré à leur vie professionnelle !

La baisse des prix, facteur de soutien de la solvabilité des ménages

A l'appui de ces évolutions, les mensualités associées à un capital emprunté, déprécié proportionnellement de la baisse des prix, atteignent désormais un niveau inférieur de l'ordre de 10% à celui observé au début de l'année 2008. Elles retrouvent même le niveau qu'elles avaient atteint début 2006 ! La solvabilité des ménages^[2] se restaure en conséquence (graphique 3). Cette dernière, qui tient en outre compte de l'évolution des revenus des ménages, s'apprécie en effet de +4.3% sur un an, pour retrouver son niveau de 2004 !

Toutefois, la pression à la hausse des prix enregistrée au cours du 2^{ème} trimestre est venue en détériorer une partie des effets : sur le 2^{ème} trimestre, la solvabilité des ménages s'inscrit en effet en recul de -2.3%. Ces évolutions témoignent ainsi que seule une baisse à court terme des taux d'intérêts ne permettra pas de maintenir à niveau le « pouvoir d'achat logement » des ménages.

C'est ce que révèle l'évolution des coûts nominaux et réels à l'achat des logements (graphique 4). Par exemple, un ménage qui s'acquittait d'une charge mensuelle de 785 € pour financer l'acquisition d'un logement de 60 m² en 2000, serait appelé à déboursier, s'il réalisait une nouvelle opération aujourd'hui, une charge supérieure de 40% (+300 €) compte tenu des modifications intervenues sur le marché : +75% de hausse des prix, une baisse des taux de l'ordre de 1 point et un allongement de la durée d'emprunt de 3,4 années.

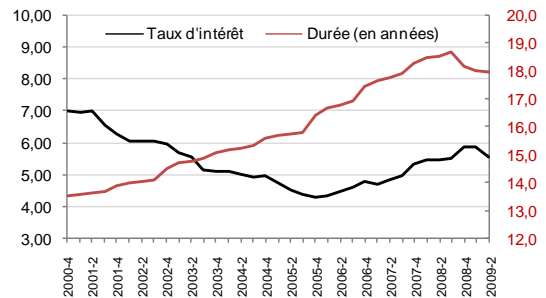
Certes, corrigée de l'évolution du revenu disponible brut (+40% sur la période), sa mensualité serait quasiment identique aujourd'hui (+2.5%). Mais corrigée de l'évolution du pouvoir d'achat (+20 % sur la période), elle se serait appréciée de 19,5%...

Au total, si la solvabilité des ménages tire profit de la baisse des prix pour retrouver un niveau au moins comparable à celle qui a soutenu le marché pendant les meilleures années de la reprise, les conditions sont a priori réunies pour que la demande s'exprime. Mais ce constat ne tient pas compte de la crise de confiance qui s'est propagée sur l'ensemble des segments de marché.

[2] En base 100 au 1er trimestre 2000, l'indicateur de solvabilité synthétise les effets de 4 facteurs principaux : l'évolution du revenu disponible brut des ménages (=revenu d'activité + revenus financiers net – impôts directs), les conditions de remboursement des prêts du secteur concurrentiel (taux et durées), les incitations publiques en faveur de l'accession à la propriété, l'évolution des prix des logements anciens.

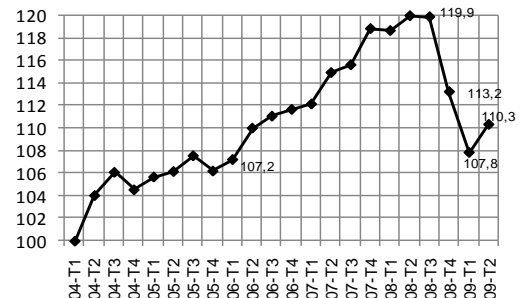
Graphique 1 :
Les taux fixes d'intérêts et les durées
des crédits immobiliers

Source : Banque de France Calculs FNAIM / Astères



Graphique 2 : Évolution des mensualités
associées à l'acquisition d'un logement ancien

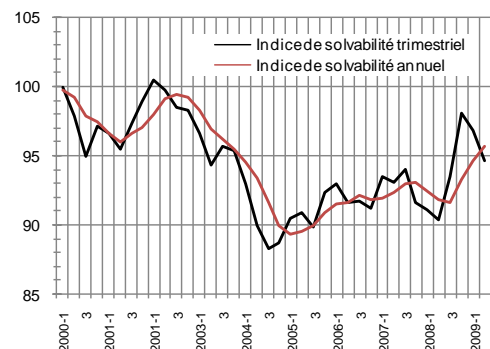
Source : OFMR (Crédit Logement / CSA) – Calculs FNAIM^[1]



[1] Mensualités calculées sur des prix moyens trimestriels observés France Entière aux conditions de taux fixes et durées trimestrielles moyennes (taux nominaux hors assurances et sûretés) relevées par l'OFMR.

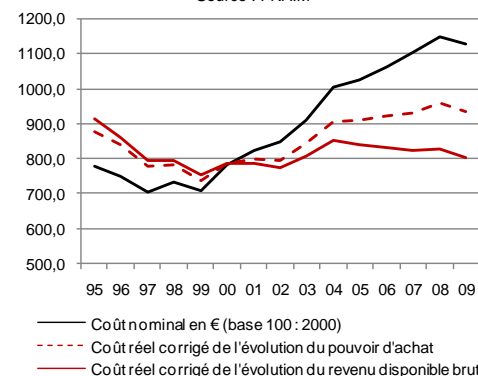
Graphique 3 : Indicateur synthétique
de solvabilité de la demande

Source : FNAIM



Graphique 4 : Coûts réels / versus coûts nominaux^[3]

Source : FNAIM



[3] Exemple de financement sans apport personnel, aux conditions de marché (prix, taux, durée) relevées en moyenne France entière chaque année considérée

LES FACTEURS DE LA REPRISE SONT-ILS RÉUNIS ?

Un rebond de l'activité qui n'a pas eu lieu

Si le marché immobilier ancien pouvait se résumer à une simple confrontation entre une offre (elle existe - pour preuve des 550 000 biens sur le www.fnaim.fr...) et une demande (les besoins exprimés par les ménages sont toujours aussi nombreux), le retour à **l'équilibre devrait être déjà garanti**. Et cela, grâce à la baisse des prix désormais ancrée sur le marché et à la détente des marchés des crédits immobiliers.

Pour autant, la reprise ne semble pas encore avoir eu lieu, depuis le repli brutal de l'activité observé fin 2008. C'est ce que révèle l'évolution de la production de crédits immobiliers aux ménages, qui peut être considéré comme un bon indicateur de suivi de l'activité. En effet, toutes choses égales par ailleurs et à prix inchangés : si la production de crédits augmente, on peut en déduire une hausse de l'activité. A l'inverse, si la production de crédits baisse, on peut en déduire un recul proportionnel de l'activité.

En suivant le même raisonnement, un recul de la production de crédits plus élevé que celui des prix peut se traduire par une baisse d'activité... plus faible que celle révélée par la production elle-même (tableau 4).

Ainsi, l'évolution de la production de crédits corrigée de l'évolution des prix fait ressortir un **recul de l'activité, sur un an, de près de 30% ! Soit près d'une transaction sur trois réalisée aujourd'hui en moins par rapport à l'an passé à la même époque**.

Là encore, cette évolution s'appuyant sur des « estimations moyennes », réalisées à l'échelle nationale, il n'est pas impossible que sur certains territoires, le recul de l'activité soit plus prononcé encore : vraisemblablement là où les baisses de prix ont été jusqu'alors les plus faibles.

Tableau 4 : Production de crédits immobiliers aux ménages

	Production de crédits immobiliers aux ménages		Production de crédits corrigée de l'évolution des prix		
	Montant en Mds €	% variation trimestrielle	% variation annuelle	% variation trimestrielle	% variation annuelle*
08 T1	36,0	-1,9	-6,9	-0,8	-7,7
08 T2	34,0	-5,6	-10,0	-5,9	-9,6
08 T3	31,0	-8,8	-16,6	-6,1	-14,4
08 T4	28,0	-9,7	-23,7	-3,4	-15,3
09 T1	24,0	-14,3	-33,3	-13,4	-26,1
09 T2	23,0	-4,2	-32,4	-7,8	-27,6

* Glissement trimestriel

Source : Banque de France - Calculs FNAIM - Astéres (Juillet 2009)

Une crise de confiance peu favorable à la relance

Longtemps impacté par une crise de confiance, conséquence des désordres financiers qui ont marqué l'année 2008, **le marché de l'ancien pourrait désormais sembler être aux portes d'une crise structurelle**.

En phase de début de retournement de cycle (les prix et l'activité affichent concomitamment un repli depuis seulement un an, après plus de dix années de croissance

ininterrompue), **le marché produit lentement ses ajustements** : les acheteurs spéculent à la baisse. Les vendeurs ont des prétentions trop élevées. Les délais de transaction s'allongent et les reports de projets immobiliers des ménages sont de plus en plus fréquents. **Les blocages de l'activité se font de plus en plus nombreux**.

Le moral des ménages toujours dégradé

Le moral des ménages se dégrade un peu plus chaque jour dans une **économie**, avec un Produit Intérieur Brut estimé en recul de -3.0% pour 2009, **en récession**. Les contraintes qui pèsent sur le pouvoir d'achat sont réelles, en dépit d'une désinflation rapide, sous l'effet du recul (sur un an), des cours des matières premières (énergétiques surtout) et du manque de tension de la demande de consommation. Ainsi, le **pouvoir d'achat** devrait connaître une **progression anémique**, de l'ordre de 0.5%, en raison

de l'augmentation rapide du taux de chômage qui diminue mécaniquement le revenu disponible (les allocations chômage étant inférieures de plus de 30% au dernier salaire perçu) et qui affaiblit le pouvoir de négociation des salariés. Par ailleurs, la **faible progression de la masse salariale** (+0.5% en 2009 contre +3.3% en 2008) et donc du revenu disponible (+0.9% en 2009 contre +3.4% en 2008) **compensera** tout juste, quant à elle, l'**inflation** en recul (+0.4% en 2009 contre +2.8% en 2008).

Une pression temporaire à la hausse des prix pas favorable

Compte tenu des acquis de baisses enregistrées au cours du 2nd semestre 2008 et du 1^{er} trimestre 2009, s'ils se stabilisent au cours du 2nd semestre 2009, les prix seront appelés à reculer de 5% en 2009, fourchette basse de notre scénario. Pour autant, compte tenu de l'anticipation des remontées des taux d'intérêts (les banques travaillent toujours au développement de leurs marges pour augmenter leurs fonds propres et répercuter l'augmentation historique du coût du risque), une nouvelle orientation à la hausse des prix n'est pas souhaitable. Car les bénéfices des baisses enregistrées seraient annihilés (la solvabilité des ménages est orientée à la baisse) sans qu'un redressement significatif de l'activité n'ait été observé. Dans ce contexte, une baisse des prix serait favorable à une bonne expression de la demande :

- une baisse des prix de 5.0% durant l'été (3^{ème} trimestre 2009), pour permettre de resolvabiliser la clientèle ;
- une nouvelle baisse de 5.0% durant l'automne (4^{ème} trimestre 2009), nécessaire pour maintenir à niveau la solvabilité des ménages, appelée à se détériorer sous l'effet du relèvement des taux d'intérêts.

L'année 2009 se conclurait alors sur une baisse proche de 10%, hypothèse haute de notre scénario.

Les professionnels ont donc encore, plus qu'hier, un rôle à jouer, en prenant des mandats « au prix de marché », celui qui assure la réalisation des transactions dans un délai rapide : en modérant la spéculation à la baisse des acheteurs (le rebond technique aura bien lieu une fois la demande resolvabilisée) et les prétentions des vendeurs pour leur permettre de trouver acquéreur.

Le spectre d'une crise structurelle plus profonde

Mais même si les données conjoncturelles récentes semblent confirmer un frémissement de l'activité et le ralentissement de la baisse des prix, il est trop tôt pour affirmer que ce moment sera suivi à coup sûr d'un rebond. Car **le spectre d'une crise structurelle plus profonde ne peut pas être écarté aujourd'hui**. Si le rebond de l'activité n'a pas lieu dans les prochains mois, il est à craindre que l'activité du marché de l'ancien connaisse un nouveau **recul brutal en fin d'année**.

Et cela ne sera pas sans conséquences :

- en matière de **tensions sur le marché locatif**, qui se raviveront d'autant, au gré des reports des projets d'accession enregistrés ;
- ni en matière de **fermetures d'entreprises** qui seront appelées à suivre, cette fois, les premières **destructions d'emplois**.

Au total :

- si **la baisse des prix** ancrée dans le marché, en dépit de son pouvoir solvabilisateur, **n'a pas encore joué son rôle de variable d'ajustement**,
 - si les **conditions de crédits** (toujours bonnes), en dépit des coûts de refinancement très bas, n'auront **aucun pouvoir solvabilisateur** dans les mois à venir (stabilité ou hausse probable des taux, réduction de la durée des emprunts),
 - si l'environnement économique des marchés n'est pas propice pour redonner confiance aux ménages, en témoigne la **remontée du chômage**,
- les facteurs de la reprise (attendue) ne sont pas réunis aujourd'hui.**

Un appel à la décision publique

Il y a dix ans déjà, les pouvoirs publics ont démontré l'efficacité de leurs incitations en faveur de l'accession. Sans aucun doute :

- la baisse temporaire des droits de mutation (entre le mois de juillet 1995 et la fin de l'année 1996),
- l'ouverture du Prêt à Taux Zéro à l'ancien en 1995,
- et les baisses définitives des droits de mutation en 1996, auront précédé la phase d'expansion des marchés de l'ancien.

Alors, aujourd'hui, si la seule mesure favorable à l'ancien, la déductibilité des intérêts d'emprunts, n'a pas l'efficacité requise en période de crise, nul doute ne fait qu'elle méri-

terait qu'on lui substitue une **réduction**, et même une **exonération temporaire**, des **droits de mutation**.

Et pour le moins, il apparaît tout aussi essentiel et indispensable de **doubler le Prêt à Taux Zéro** pour les opérations d'accession **dans l'ancien**, comme cela est déjà le cas dans le neuf, afin de sécuriser la mobilisation de l'apport personnel des ménages, et par voie de conséquence, les banques elles-mêmes.

Gageons qu'en temps que de besoin, les pouvoirs publics, appuyés par l'action syndicale, sauront **enrayer le spectre d'une crise structurelle profonde du marché immobilier ancien**.

Annexe 1 :

Dans la multiplicité des sources disponibles, la réalité observée sur le marché doit s'imposer

La principale force des Observatoires de la FNAIM repose sur le caractère avancé de ses indicateurs, établis à la signature des compromis. Mais leur principale force peut constituer également leur plus grande faiblesse. En s'appuyant sur une information que d'autres n'ont pas, l'analyse peut s'éloigner du consensus. Cela a déjà été le cas en 2005, lorsque la FNAIM anticipait un « atterrissage en douceur » du marché, alors que les principaux analystes du secteur privilégiaient, à tort, le scénario de l'écclatement d'une bulle spéculative.

C'est encore le cas aujourd'hui, alors même que les fortes baisses des prix enregistrées dans la deuxième moitié de l'année 2008 ne se sont pas renforcées au cours du 1^{er} semestre 2009.

Alors, sans pour autant revenir sur une analyse conjoncturelle du marché – c'est le propre de l'Observatoire –, il est bon de rappeler les fondements des chroniques conjoncturelles de la FNAIM et de rappeler les précautions d'usage qui doivent être prises dans l'interprétation des chiffres.

L'immobilier et les chiffres : à la lecture d'une certaine presse, cela n'est pas évident d'y voir toujours clair ! Pour autant, au-delà des querelles d'« experts » qui n'hésitent pas à remettre en cause la fiabilité des outils statistiques au profit de leur propre communication, une réalité doit s'imposer à tous : celle observée sur le marché. C'est du moins l'objectif assigné aux Observatoires de la FNAIM qui, depuis longtemps déjà, ont acquis leurs lettres de noblesse. Et cela, pour au moins quatre raisons principales.

La première tient à l'**originalité des fichiers des professionnels** :

- leur **alimentation** n'est **pas soumise aux contraintes du volontariat** - la première faiblesse reconnue d'un observatoire - mais à des objectifs commerciaux : en amont de la signature des compromis, les données caractéristiques des biens échangés sont collectées sous la forme de bases de données afin d'être diffusées sur les vitrines des agences et les portails de publication d'annonces ;
- leur **actualisation** est **réalisée « quasiment » en temps réel** : à la signature des compromis, les affaires des professionnels sont archivées au sein de fichiers de références des biens vendus qui précisent le montant des transactions réalisées. Inutile de rappeler ici que les professionnels ont intérêt à le faire pour renforcer leur capacité de conseil, sachant qu'ils sont les premiers à pouvoir apprécier la valeur des transactions conclues !

La deuxième repose sur l'**utilisation de méthodes statistiques rigoureuses et inchangées depuis 2002**. Un minimum de 5 000 références collectées aujourd'hui chaque mois - après épuration des valeurs aberrantes et extrêmes - garantit un seuil de représentativité de 15% des transactions réalisées par les professionnels.

La **méthode de construction d'indices** retenue **rend**, quant à elle, **comparables les moyennes de prix de ventes réalisées au cours du temps**. Les prix observés à la signature des compromis, d'une période sur l'autre, ne sont pas « biaisés » - ou affectés - par l'importance relative des types de logements vendus : ils sont dits corrigés des « effets de structure » grâce à l'utilisation de coefficients de pondération constants résumés par la matrice d'activité de la FNAIM (encadré 1).

La troisième est liée au constat que **les faits n'ont jamais contredit**, sinon à la marge, **les analyses de la Fédération**. Par exemple, pour ne reprendre que les conclusions des publications les plus récentes, l'Observatoire FNAIM annonçait^[1] :

- fin 2006, une progression modérée des prix pour 2007 (dans une fourchette de +3.5% et +5.0%), objectif réalisé douze mois plus tard (+3.7%) ;
- fin 2007, une stabilisation des prix pour 2008, objectif légèrement révisé à la baisse (-2.5% fin 2008) compte tenu de l'ampleur, difficilement prévisible alors, de la crise financière déclarée pendant l'été de la même année ;

- fin 2008, une baisse des prix pour 2009 comprise entre -5% et -10%, établie sur la base de scénarii de récession économique plus ou moins longs.

La quatrième, enfin, réside sur la **cohérence entre les indices de la FNAIM et les indicateurs des principaux organismes producteurs**.

- les **indices notaires INSEE** (résultats du 1^{er} trimestre 2009 publiés le 28 mai dernier^[2]) ont révélé une tendance annuelle à la baisse des prix plus prononcée sur le marché des maisons (-8.0% sur un an) que sur celui des appartements (-5.1% an)... confirmant ainsi les tendances révélées par la FNAIM, deux mois auparavant (baisses respectives de 7.7 % et de 3.7% sur un an des prix des maisons et des appartements) ;
- le **baromètre SELOGER**, bien que basé sur des prix de biens proposés à la vente sur le site du même nom, n'a pas fait état de baisses de prix significatives au cours des 5 premiers mois de l'année 2009, tout comme l'indice mensuel FNAIM ;
- l'**Observatoire de Crédit Logement**, qui suit l'évolution du coût des opérations immobilières dans l'ancien financées par l'emprunt, vient de constater une pression à la hausse des prix au 1^{er} trimestre 2009^[3]... confortant ainsi l'analyse de la FNAIM publiée en avril dernier (encadré 2).

Pour autant, de prime abord, les analyses considérées isolément ne convergent pas. Un constat de nature à illustrer que l'interprétation des chiffres doit être réalisée avec précautions ! Nouvel exemple à l'appui d'un

retour sur les seuls derniers chiffres publiés par la FNAIM (tableau 1).

Au cours du 1^{er} trimestre 2009, les prix des logements ont enregistré une baisse de -1.0% par rapport au quatrième trimestre 2008. La baisse des prix se confirme donc pour s'établir, sur un an « en glissement trimestriel », à -9.8% (i.e. : variation entre la moyenne des prix du 1^{er} trim. 2009 et celle du 1^{er} trim. 2008). Et pour autant... avec une augmentation de 3.9% au cours du 2^{ème} trimestre 2009, même s'ils se stabilisaient au cours

du 2nd semestre 2009 (avec un léger repli de 2% au cours du 3^{ème} trimestre), la baisse des prix restera ancrée dans le marché en 2009 pour s'établir, en moyenne annuelle, à -5.5% (en passant même par -8.1% au 3^{ème} trimestre !). C'est du moins le chiffre que l'on retiendra et qui sera comparé aux grands agrégats économiques, comme la croissance, l'emploi, l'inflation ou le pouvoir d'achat...mesurés sur la base de moyennes annuelles.

Bien entendu, ce cas d'école ne suffit pas à lui seul pour établir des prévi-

sions. Il permet d'illustrer, tout au plus, qu'une œuvre de pédagogie doit précéder l'analyse.

Et cela, d'autant plus lorsque le fondement des anticipations repose sur la mise en perspective des marchés immobiliers et de leur l'environnement macro-économique (croissance, emploi, revenus des ménages, inflation, pouvoir d'achat, production de crédits, taux, durées et conditions d'octroi des prêts...). Tel est l'exercice réalisé chaque trimestre par l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien !

Tableau 1 : Indice FNAIM des prix de l'ancien

	Prix moyen (en €/m ²)	Taux de croissance trimestriel (en %)	Variation annuelle en glissement trimestriel (en %) [1]	Variation annuelle moyenne (en %) [2]
T1 2008	2 600	-1,1	0,9	
T2 2008	2 609	0,3	-0,5	
T3 2008	2 533	-2,9	-2,7	
T4 2008	2 368	-6,5	-10,0	-3,1
T1 2009	2 344	-1,0	-9,8	-5,7
T2 2009	2 436	3,9	-6,6	-7,3
T3 2009*	2 387	-2,0	-5,8	-8,1
T4 2009*	2 387	0,0	0,8	-5,5

* Hypothèse de calculs

[1] : Variation entre le prix moyen d'un trimestre donné par rapport à celui observé au cours du même trimestre de l'année précédente.

[2] : Variation entre la moyenne des prix des quatre derniers trimestres connus (12 derniers mois) par rapport à la moyenne des prix des quatre trimestres précédents (12 mois précédents).

Encadré 1 : Mesurer l'évolution des prix des logements anciens : la méthode

Les logements sont, par nature, des biens hétérogènes. En simplifiant, cette hétérogénéité peut être réduite à un segment de marché particulier et aux caractéristiques des biens échangés sur chacun des segments de marché. La moyenne des prix d'un ensemble de logements vendus au cours d'une période donnée est alors une grandeur complexe qui va dépendre de l'importance relative des types de biens considérés et de la qualité des biens échangés sur ces derniers. Les effets de structure et de qualité rencontrés dans les données rendent délicate la mesure des évolutions des prix sur la base de comparaisons de simples moyennes de prix. Les indices retenus par la FNAIM proposent justement de corriger ces deux effets. Les indices FNAIM d'évolution des prix sont des indices pondérés d'indices élémentaires calculés sur chaque segment de marché (unités géographiques d'observation par types de biens). Les pondérations utilisées sont résumées par la matrice d'activité de la FNAIM, qui permet de restituer une description de l'activité globale du marché par zone géographique sur les 10 dernières années. Ils corrigent les effets de structure et gommant les effets de qualité dans la mesure où les transactions d'un marché élémentaire présentent une certaine homogénéité au cours du temps, compte-tenu du grand nombre de transactions enregistrées.

Encadré 2 :

Avril 2009 - Légère résistance à la baisse des prix

Au cours du mois d'avril 2009, les prix des logements anciens ont enregistré une hausse de (+3.0%), contraignant ainsi le recul des prix observé depuis près d'un an maintenant (-6.4% en moyenne annuelle).

Toutefois, cette évolution mérite d'être interprétée avec prudence et ne doit pas venir cacher la réalité d'un marché orienté à la baisse. En effet, les transactions réalisées au cours du mois d'avril 2009 ont été négociées à un prix inférieur de 7.4% par rapport à celles réalisées en avril 2008, soit un an auparavant. Et cela, tant sur le marché des appartements (-7.0%) que sur celui des maisons (-7.9%).

Le mois d'avril semble donc confirmer que le marché ne connaîtra pas, en 2009, sur fond de récession, de chute brutale des prix. Et qu'à l'inverse il peut poursuivre, au gré de baisses et de hausses mensuelles alternées, son ajustement afin d'assurer la compatibilité entre la solvabilité des ménages et les prétentions des vendeurs, aujourd'hui observées à la baisse en agence.

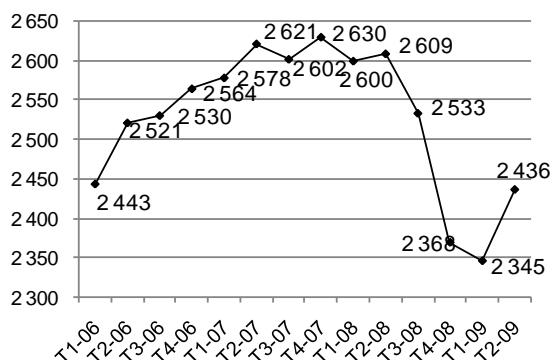
[1] <http://www.fnaim.fr/immobilier-pratique/conjoncture/les-tendances-du-marche/lettres-de-conjoncture.html>

[2] Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Premier trimestre 2009, INSEE Conjoncture, Informations rapides, n° 147, 28 mai 2009.

[3] « Le mouvement de recul des coûts du logement est probablement terminé », Profession Logement, n°533, 19 juin 2009

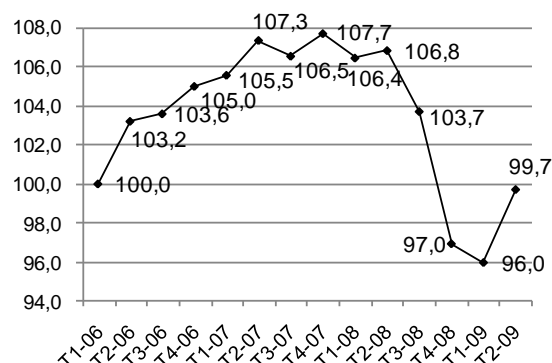
Annexe 2 : Comment distinguer l'analyse de court terme et de moyen terme

Graphique 1 : Moyenne des prix des logements anciens (en €/m²)



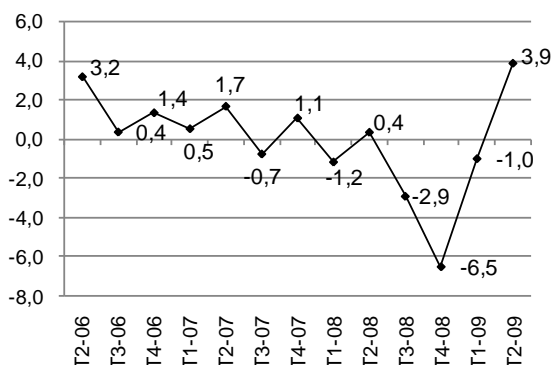
Les **prix moyens calculés France entière** (Pt) (moyenne pondérée par types de biens et unité d'observation géographique, dite corrigée des effets de structure) constitue la grandeur sous-jacente de l'indice des prix FNAIM.

Graphique 2 : Indice FNAIM des prix des logements anciens



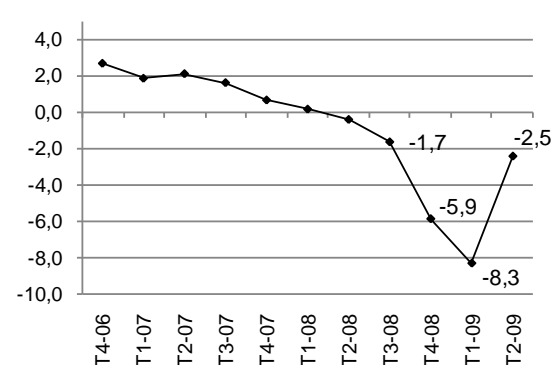
Dans sa définition la plus simple, un **indice** repose sur la conversion de prix observés (ou calculés) en une **série temporelle de rapports de prix**, par division du prix courant par rapport à la période de base : $I_{t/0} = 100 \times \frac{P_t}{P_0}$.

Graphique 3 : Variation trimestrielle (en %)



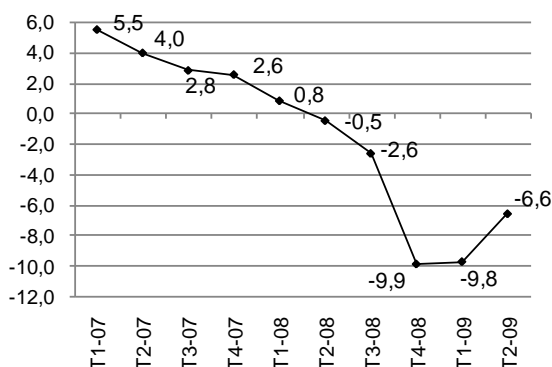
Le **taux de croissance trimestrielle** mesure l'évolution des prix observée au cours des trois derniers mois par rapport à la moyenne des prix observée au cours des trois mois précédents. **Il permet de déceler les tendances à court terme.** Ainsi par exemple, deux taux de croissance trimestriels négatifs successivement impacteront la tendance semestrielle à la baisse.

Graphique 4 : Variation semestrielle (en %)



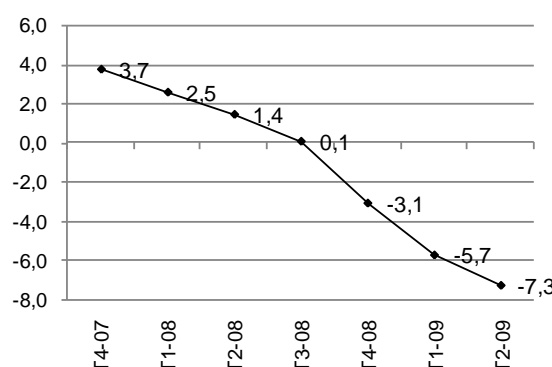
Le **taux de croissance semestriel** mesure l'évolution des prix observée au cours des six derniers mois (deux derniers trimestres) par rapport à la moyenne des prix observée au cours des six mois précédents (deux trimestres précédents). **Il permet de déceler les tendances à moyen terme.**

Graphique 5 : Variation annuelle en glissement trimestriel (en %)



Le **taux de croissance annuel en glissement trimestriel** mesure l'évolution entre la moyenne des prix observée un trimestre donné d'une année donnée par rapport à la moyenne des prix observée au cours du même trimestre de l'année précédente. Ce dernier **est le plus fidèle pour apprécier l'évolution d'une grandeur à un instant t par rapport à la tendance de moyen-long terme.**

Graphique 6 : Variation annuelle moyenne (en %)



Le **taux de croissance annuel** mesure l'évolution des prix observé au cours des 12 derniers mois (quatre derniers trimestre connus) par rapport à la moyenne des prix observée au cours des 12 mois précédents (quatre derniers trimestres précédents). C'est la **tendance de moyenne long-terme** qui permet d'apprécier l'évolution des prix d'une année sur l'autre.

Annexe 3 : Données chiffrées

Indice FNAIM des Prix de l'ancien France entière

Année	Appartements					Maisons					Ensemble du marché				
	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythm e trim. (en %) [1]	Rythm e annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythm e trim. (en %) [1]	Rythm e annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythm e trim. (en %) [1]	Rythm e annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]
T1-00	1 450	104,1				1 226	101,3				1 319	102,5			
T2-00	1 521	109,2	4,9			1 242	102,6	1,3			1 358	105,6	3,0		
T3-00	1 549	111,2	1,8			1 276	105,4	2,7			1 389	108,0	2,3		
T4-00	1 571	112,8	1,4			1 280	105,7	0,3			1 401	108,9	0,8		
T1-01	1 573	113,0	0,2	8,5		1 319	108,9	3,0	7,6		1 424	110,7	1,7	8,0	
T2-01	1 599	114,8	1,6	5,1		1 352	111,6	2,5	8,8		1 454	113,1	2,1	7,1	
T3-01	1 688	121,2	5,5	9,0		1 363	112,5	0,8	6,8		1 498	116,4	3,0	7,8	
T4-01	1 721	123,6	2,0	9,6	8,1	1 369	113,1	0,5	6,9	7,5	1 515	117,8	1,2	8,2	7,8
T1-02	1 755	126,0	2,0	11,5	8,8	1 419	117,2	3,7	7,6	7,5	1 559	121,2	2,9	9,4	8,1
T2-02	1 802	129,4	2,7	12,7	10,7	1 454	120,1	2,4	7,5	7,2	1 598	124,2	2,6	9,9	8,8
T3-02	1 872	134,4	3,9	10,9	11,2	1 462	120,7	0,6	7,3	7,3	1 632	126,9	2,1	9,0	9,1
T4-02	1 936	139,0	3,4	12,5	11,9	1 517	125,3	3,8	10,8	8,3	1 691	131,5	3,6	11,6	10,0
T1-03	2 000	143,6	3,3	14,0	12,5	1 566	129,4	3,2	10,4	9,0	1 746	135,8	3,3	12,1	10,7
T2-03	2 135	153,3	6,8	18,5	14,0	1 605	132,5	2,5	10,4	9,7	1 825	141,9	4,5	14,2	11,8
T3-03	2 198	157,9	2,9	17,4	15,7	1 633	134,9	1,8	11,7	10,8	1 868	145,2	2,4	14,5	13,1
T4-03	2 238	160,7	1,8	15,6	16,4	1 692	139,7	3,6	11,5	11,0	1 919	149,1	2,7	13,4	13,5
T1-04	2 358	169,3	5,4	17,9	17,3	1 731	143,0	2,3	10,5	11,0	1 992	154,8	3,8	14,0	14,0
T2-04	2 506	179,9	6,3	17,3	17,1	1 830	151,1	5,7	14,0	12,0	2 110	164,1	6,0	15,6	14,4
T3-04	2 612	187,6	4,2	18,8	17,5	1 868	154,3	2,1	14,4	12,7	2 177	169,2	3,2	16,6	15,0
T4-04	2 621	188,2	0,3	17,1	17,8	1 882	155,4	0,7	11,2	12,5	2 189	170,1	0,5	14,1	15,1
T1-05	2 705	194,2	3,2	14,7	17,0	1 932	159,5	2,7	11,6	12,8	2 253	175,1	2,9	13,1	14,8
T2-05	2 785	200,0	3,0	11,1	15,3	1 995	164,8	3,3	9,1	11,5	2 323	180,6	3,1	10,1	13,3
T3-05	2 882	207,0	3,5	10,3	13,2	2 057	169,9	3,1	10,1	10,5	2 400	186,5	3,3	10,2	11,8
T4-05	2 850	204,7	-1,1	8,8	11,1	2 092	172,8	1,7	11,2	10,5	2 407	187,1	0,3	10,0	10,8
T1-06	2 915	209,3	2,3	7,8	9,5	2 107	174,0	0,7	9,1	9,9	2 443	189,9	1,5	8,4	9,7
T2-06	3 015	216,5	3,4	8,3	8,8	2 169	179,2	2,9	8,7	9,8	2 521	196,0	3,2	8,5	9,3
T3-06	3 040	218,3	0,8	5,5	7,5	2 168	179,1	-0,1	5,4	8,5	2 530	196,7	0,4	5,4	8,0
T4-06	3 059	219,6	0,6	7,3	7,2	2 213	182,8	2,1	5,8	7,2	2 564	199,3	1,4	6,5	7,2
T1-07	3 070	220,4	0,4	5,3	6,6	2 228	184,1	0,7	5,7	6,4	2 578	200,4	0,5	5,5	6,5
T2-07	3 129	224,7	1,9	3,8	5,4	2 260	186,7	1,4	4,2	5,3	2 621	203,8	1,7	4,0	5,4
T3-07	3 081	221,2	-1,5	1,4	4,4	2 261	186,8	0,0	4,3	5,0	2 602	202,3	-0,7	2,8	4,7
T4-07	3 126	224,5	1,5	2,2	3,1	2 278	188,1	0,7	2,9	4,3	2 630	204,4	1,1	2,6	3,7
T1-08	3 113	223,5	-0,4	1,4	2,2	2 235	184,6	-1,9	0,3	2,9	2 600	202,1	-1,2	0,8	2,5
T2-08	3 176	228,1	2,0	1,5	1,6	2 206	182,2	-1,3	-2,4	1,2	2 609	202,8	0,4	-0,5	1,4
T3-08	3 102	222,8	-2,3	0,7	1,4	2 128	175,8	-3,5	-5,9	-1,3	2 533	196,9	-2,9	-2,6	0,1
T4-08	2 862	205,5	-7,7	-8,4	-1,2	2 018	166,6	-5,2	-11,4	-4,9	2 368	184,1	-6,5	-9,9	-3,1
T1-09	2 853	204,9	-0,3	-8,4	-3,7	1 984	163,9	-1,7	-11,2	-7,7	2 345	182,3	-1,0	-9,8	-5,7
T2-09	2 972	213,4	4,2	-6,4	-5,7	2 055	169,7	3,6	-6,8	-8,8	2 436	189,4	3,9	-6,6	-7,3

[1] : trimestre de l'année considérée / trimestre précédent

[2] : trimestre de l'année considérée / trimestre de l'année précédente

[3] : 12 derniers mois / 12 mois précédents

Source : FNAIM (Juillet 2009)

Retrouvez le détail des annexes chiffres sur www.fnaim.fr / Actualité / Prix Crédits Chiffres

<http://www.fnaim.fr/immobilier-pratique/conjoncture.html>

Annexe 3 : Données chiffrées

Indice FNAIM des Prix de l'ancien France en région

Appartements	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 155	2 219	2 108	8,5	3,0	-5,0
AQUITAINE	2 837	2 902	2 968	2,8	2,3	2,3
AUVERGNE	1 846	1 788	1 775	5,2	-3,1	-0,7
BASSE-NORMANDIE	2 312	2 198	1 975	2,5	-4,9	-10,1
BOURGOGNE	1 904	2 031	2 103	12,9	6,7	3,5
BRETAGNE	2 449	2 474	2 513	1,3	1,0	1,6
CENTRE	2 038	2 053	1 886	10,4	0,8	-8,2
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 842	1 889	1 828	7,3	2,6	-3,3
FRANCHE-COMTE	1 875	1 805	1 659	8,7	-3,7	-8,1
HAUTE-NORMANDIE	2 107	2 276	2 075	11,1	8,0	-8,8
ILE-DE-FRANCE	4 089	4 180	3 935	4,7	2,2	-5,9
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 594	2 692	2 450	3,2	3,8	-9,0
LIMOUSIN	1 600	1 563	1 625	7,4	-2,3	4,0
LORRAINE	1 919	2 022	1 959	6,4	5,4	-3,1
MIDI-PYRENEES	2 243	2 279	2 180	-2,6	1,6	-4,3
NORD-PAS-DE-CALAIS	2 508	2 430	2 369	7,6	-3,1	-2,5
PAYS DE LA LOIRE	2 557	2 627	2 467	7,3	2,7	-6,1
PICARDIE	2 302	2 442	2 592	16,5	6,1	6,1
POITOU-CHARENTES	2 354	2 290	2 074	7,0	-2,7	-9,4
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZI	3 831	3 811	3 345	10,2	-0,5	-12,2
RHONE-ALPES	2 677	2 737	2 634	3,5	2,3	-3,8

(*) au 2ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Juillet 2009)

Maisons	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 104	2 057	2 008	4,1	-2,3	-2,4
AQUITAINE	1 910	1 907	1 817	2,0	-0,1	-4,8
AUVERGNE	1 710	1 649	1 545	8,6	-3,6	-6,3
BASSE-NORMANDIE	1 765	1 775	1 513	6,9	0,5	-14,8
BOURGOGNE	1 640	1 670	1 692	10,5	1,8	1,3
BRETAGNE	1 963	2 037	1 961	6,0	3,8	-3,7
CENTRE	1 767	1 773	1 558	8,3	0,3	-12,1
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 621	1 664	1 554	9,7	2,6	-6,6
FRANCHE-COMTE	1 658	1 616	1 508	3,3	-2,5	-6,7
HAUTE-NORMANDIE	1 954	1 961	1 865	7,4	0,4	-4,9
ILE-DE-FRANCE	3 085	3 127	2 801	7,7	1,4	-10,4
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 293	2 338	2 005	1,2	1,9	-14,2
LIMOUSIN	1 419	1 431	1 451	4,6	0,9	1,4
LORRAINE	1 590	1 630	1 690	0,2	2,5	3,6
MIDI-PYRENEES	1 708	1 785	1 613	-8,0	4,5	-9,6
NORD-PAS-DE-CALAIS	1 902	1 960	1 893	5,9	3,0	-3,4
PAYS DE LA LOIRE	1 975	1 952	1 795	3,2	-1,1	-8,1
PICARDIE	1 930	2 012	1 813	10,2	4,2	-9,9
POITOU-CHARENTES	1 614	1 667	1 413	3,4	3,3	-15,3
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZI	3 356	3 524	3 024	7,1	5,0	-14,2
RHONE-ALPES	2 399	2 363	2 218	5,7	-1,5	-6,1

(*) au 2ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Juillet 2009)

Annexe 3 : Données chiffrées

Indice FNAIM des Prix de l'ancien France entière

	Les prix (en €/m²)				Rentabilité brute moyenne (en %)
	à la vente	Variation annuelle moyenne	à la location	Variation annuelle moyenne	
AIX EN PROVENCE	3 722	-9,7	16,20	2,6	5,2
ANGERS	2 176	-12,9	10,78	3,0	5,9
ANNECY	3 490	-2,0	12,87	3,9	4,4
ANTONY	3 975	0,3	18,11	7,5	5,5
BIARRITZ	4 014	-8,8	12,47	0,9	3,7
BLOIS	1 615	-2,8	9,26	-1,5	6,9
BORDEAUX	2 844	1,7	11,81	1,9	5,0
CANNES	4 000	-13,4	15,41	7,0	4,6
CHAMALIERES	1 921	-7,8	9,48	6,7	5,9
CHATEAURoux	1 210	-8,2	8,53	5,6	8,5
CLERMONT FERRAND	1 787	-3,8	9,81	4,6	6,6
COLMAR	2 103	-1,1	9,31	5,0	5,3
DIJON	2 309	-4,5	11,01	2,4	5,7
GRENOBLE	2 469	-12,9	12,78	1,6	6,2
HYERES	3 727	-4,9	12,78	-1,8	4,1
LE MANS	1 732	-3,4	9,41	5,2	6,5
LES SABLES D OLLONNE	3 754	0,1	10,64	6,7	3,4
LYON	2 984	-5,4	12,52	5,8	5,0
MARSEILLE	2 825	-5,0	12,83	2,6	5,5
MEAUX	2 814	-1,6	14,50	8,3	6,2
METZ	2 104	-4,6	9,58	3,3	5,5
MONTAUBAN	1 627	-6,4	8,51	2,9	6,3
MONTPELLIER	2 698	-4,2	13,07	2,2	5,8
MULHOUSE	1 692	-2,9	8,70	1,7	6,2
NANCY	2 079	-2,0	9,66	2,8	5,6
NANTES	2 638	-2,9	11,61	7,0	5,3
NEVERS	1 263	-6,7	8,08	8,4	7,7
NICE	3 631	-8,1	14,31	2,9	4,7
NIMES	2 224	2,1	10,66	5,1	5,8
ORLEANS	2 196	-6,6	10,55	2,2	5,8
PARIS	5 997	-5,7	24,58	5,6	4,9
PERPIGNAN	1 833	-9,8	9,52	1,3	6,2
REIMS	2 087	-9,4	10,17	2,6	5,8
RENNES	2 532	-3,5	12,11	4,6	5,7
ST MAUR DES FOSSES	4 394	-5,1	17,23	3,7	4,7
STRASBOURG	2 385	-8,4	10,91	5,8	5,5
TOULON	2 596	-13,8	11,63	1,9	5,4
TOULOUSE	2 564	-10,4	12,04	1,9	5,6
TOURS	2 039	-11,5	10,85	4,7	6,4
TROYES	1 786	-1,1	9,35	4,2	6,3
VERSAILLES	4 839	-6,0	18,29	-2,0	4,5
VILLEURBANNE	2 452	-6,3	11,72	3,3	5,7

* Données annualisées au 2ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Juillet 2009)



www.fnaim.fr

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

129 rue du Faubourg Saint-Honoré
75407 Paris Cedex 08

Tel. : 01 44 20 77 00 – Fax : 01 45 63 20 65