



**Immobilier ancien :  
Actualités économiques et politiques  
Tendances au 1<sup>er</sup> trimestre 2010**

**FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER**  
**[www.fnaim.fr](http://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°60 – Avril 2010

## **L'OBSERVATOIRE FNAIM DES MARCHES DE L'ANCIEN**

Créé en 1995, l'Observatoire de la FNAIM des marchés de l'ancien totalise aujourd'hui plus d'un million de références concernant des transactions réalisées dans l'ancien par ses adhérents. Il s'enrichit aujourd'hui chaque mois de l'ordre de 5 000 références, ce qui lui permet de compter sur un échantillon représentatif de plus de 10% du marché, tous intermédiaires confondus.

La mission de l'Observatoire est double :

- fournir un diagnostic conjoncturel de l'évolution des prix et de l'activité,
- déceler et anticiper les tendances de l'évolution des marchés immobiliers anciens, à l'appui d'une analyse de leur environnement économique.

Il se fonde pour cela, entre autres, sur les prévisions macroéconomiques et financières réalisées par le Cabinet Asterès.

La principale force de l'Observatoire de la FNAIM repose sur le caractère avancé de ses indicateurs, établis à la signature des compromis. Toutefois, leur principale force peut également constituer leur principale 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'éclatement d'une bulle spéculative. Cela a encore été le cas au printemps 2009, alors même que les fortes baisses de prix enregistrées dans la deuxième moitié de l'année 2008 ne se sont pas renforcées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 et ont cédé la place à un mouvement de stabilisation des prix.

Pour illustrer et développer son analyse conjoncturelle du marché, l'Observatoire de la FNAIM est désormais enrichi d'une enquête visant à mesurer l'opinion des Français à l'égard du marché de l'immobilier.

Plus précisément, cette enquête réalisée en collaboration avec l'IFOP a pour objectif :

- de définir la perception générale des ménages vis-à-vis du marché immobilier,
- de mesurer les comportements et les intentions d'achat à plus ou moins long terme,
- et d'évaluer les effets ressentis par les Français vis-à-vis de la conjoncture.

A l'image de l'indicateur de confiance des ménages établi par l'INSEE, les résultats d'enquêtes pluriannuelles seront résumés, à terme, au sein d'un baromètre synthétique FNAIM-IFOP du moral des ménages visant à relativiser leur perception du marché de l'immobilier et à anticiper les tendances de leurs opinions.

Document réalisé par le service des études économiques de la FNAIM

Directeur de la publication : René PALLINCOURT, Président

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la FNAIM

## SOMMAIRE

<b>Avant propos</b>	<b>Page 4</b>
<b>Un début de lecture objective des indices FNAIM et Notaires-INSEE</b>	<b>Page 5</b>
<b>Les tendances des prix au 1<sup>er</sup> trimestre 2010</b>	<b>Page 6</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une légère pression à la hausse des prix à court terme qui ne remet pas en cause la stabilité des prix à long terme</li><li>• Les prix des petites surfaces toujours en baisse</li><li>• Les disparités régionales : ralentissement de la baisse et hausses locales de prix à interpréter avec prudence</li></ul>	
<b>Environnement économique et conditions d'expression de la demande</b>	<b>Page 8</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les craintes liées à la perte de pouvoir d'achat</li><li>• Les ressorts du crédit, toujours !</li><li>• Des conditions d'expression de la demande favorables au marché</li></ul>	
<b>La perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture</b>	<b>Page 10</b>
<b>Perspectives : l'intervention publique au secours du marché</b>	<b>Page 12</b>
<b>Annexe – Données chiffrées</b>	<b>Page 13</b>

## AVANT PROPOS

A la demande de Jean-Louis BORLOO, ministre d'État, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, de Christine LAGARDE, ministre de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, et de Benoist APPARU, secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme, **le Conseil National de l'Information Statistique (CNIS) a produit un rapport sur l'information statistique sur le logement et la construction.** Telles que résumées par le ministère de l'Économie<sup>1</sup>, les conclusions de ce rapport sont claires : elles notent la grande qualité des données statistiques publiques au niveau national mais soulignent le manque d'accès à des données locales et la difficulté de lecture des sources privées. Ses préconisations pour améliorer les outils de connaissance des marchés du logement visent entre autres :

- la mise en place d'une offre d'étalonnage pour les producteurs de statistiques privées afin de rendre plus fiables et plus lisibles les différentes sources d'informations,
- l'accompagnement des notaires dans l'amélioration de leur outil statistique et dans sa diffusion,
- l'amélioration des enquêtes et des systèmes de production de la statistique publique,
- un accès facilité pour tous aux données.

**La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)** souhaite souligner qu'elle regrette que ce rapport, en dépit de son caractère utile, ait cédé et **cède toujours la place à la rumeur et aux procès d'intention, au bénéfice d'intérêts partisans.** C'est regrettable, surtout lorsque l'œuvre pédagogique à laquelle s'emploie la profession pour éclairer les choix des consommateurs est remise en cause. C'est pourquoi **la FNAIM, privilégiant toujours la transparence du marché, est favorable à la mise en place d'un label de l'ensemble des sources d'informations.** A l'appui d'un examen des modes de collecte et de traitement des données de chacun des acteurs, **ce label devra garantir la fiabilité des indicateurs existants et, par conséquent, la mise en cohérence nécessaire des différentes sources<sup>2</sup>.** Pour ce qui la concerne, **la FNAIM dispose d'un Observatoire des marchés de l'ancien créé en 1995** par Michel MOUILLART, Maître de Conférences à l'Université de Paris X Nanterre et expert en économie du logement. Cet observatoire a pour objectif de déceler et d'anticiper, à court et moyen termes, les tendances de l'évolution des marchés immobiliers anciens à l'appui d'une analyse de leur environnement économique. Il totalise un million de références de biens vendus et s'enrichit chaque mois de l'ordre de 5 000 références supplémentaires, ce qui lui permet de compter sur un **échantillon représentatif de plus de 10% du marché,**

tous intermédiaires confondus. **Ses analyses, publiées au travers de 59 lettres de conjoncture trimestrielles, n'ont jamais été démenties par les faits.** Un constat qui illustre, si besoin en était, que les scénarios prospectifs d'évolution des marchés ne se font pas « au doigt mouillé » ou ne se lisent pas dans le « marc de café », mais qu'au contraire, ils reposent sur des méthodes rigoureuses et sur une analyse des logiques de fonctionnement des marchés, non sujette à l'optimisme ou au pessimisme à tout prix, ni aux effets d'annonce ! Et si les méthodes d'évaluation des prix font toujours débat, la FNAIM publiera dans quelques semaines un ouvrage qui leur sera consacré et qui fournira, entre autres, les bases du développement d'outils d'aide à la décision utiles à la lecture statistique et économique du marché.

**Le diagnostic conjoncturel produit par la FNAIM** à l'échelon national souffre toutefois d'un écueil : **il ne permet pas de rendre compte,** avec précision, **des disparités locales,** faute de disposer d'échantillons représentatifs à l'échelle infra-communale. Mais **la FNAIM y travaille avec ses 70 chambres syndicales** pour appuyer les politiques locales de l'habitat. Pour cela, elle procède actuellement au renouvellement d'agréments délivrés aux éditeurs de logiciels (SSI) de transaction immobilière pour permettre à ses adhérents de qualifier :

- les informations de publicité concernant les caractéristiques des biens, objets des mandats qui leur sont confiés, qu'ils transfèrent sur le [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) ;
- les informations d'archivage, pour ce qui relève de l'alimentation des fichiers de références des biens vendus.

Par ailleurs, et dans la droite ligne de son code d'éthique et de déontologie adopté à l'unanimité en décembre 2005, **la FNAIM mobilisera l'ensemble de ses 12 000 adhérents autour d'une charte de qualité** qui permettra au consommateur, dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 :

- de solliciter le département qualité de la FNAIM pour dénoncer un défaut de publicité sur son portail Internet ;
- d'avoir accès, grâce au recours d'un professionnel de l'immobilier, à des fichiers de références des biens vendus mutualisés.

Mais d'ici là, et au-delà des débats et des querelles d'experts qui entourent la production des chiffres, la FNAIM souhaite rappeler que **si la « statistique » est utile pour éclairer le choix des consommateurs,** des investisseurs et des décideurs, **elle n'est pas une fin en soi.** La statistique, publique ou privée, ne saura jamais remplacer la connaissance du marché, telle que celle appréhendée par les professionnels de l'immobilier qui, chaque jour, concilient les intérêts des acheteurs et des vendeurs. **La statistique est un métier ; l'immobilier aussi, il ne faut pas l'oublier !**

<sup>1</sup> Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, 26/03/2010

<sup>2</sup> FNAIM, « Dans la multiplicité des sources disponibles, la réalité du marché doit s'imposer », Lettre de conjoncture n°57, juillet 2009

## PRIX DE L'ANCIEN : UN DÉBUT DE LECTURE OBJECTIVE DES INDICES FNAIM ET NOTAIRES-INSEE

Si les transactions réalisées par l'intermédiaire d'un professionnel sont conclues en moyenne trois mois avant la signature devant notaire, les indices des prix définis à la signature des compromis peuvent être considérés comme de bons indicateurs avancés des indices établis à partir des prix des ventes enregistrés à l'acte notarié.

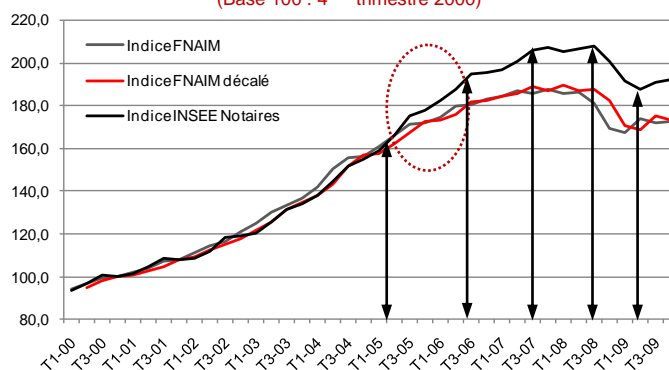
Sur la période 2000-2005, l'indice FNAIM des prix de l'ancien, décalé d'un trimestre<sup>3</sup>, confirme cette hypothèse (graphique a) : entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2001 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2005, il enregistre en effet une hausse des prix de 56,2%, identique à celle révélée par l'indice brut<sup>4</sup> Notaires INSEE (+56,9%).

Toutefois, si les deux indices concluent que la hausse des prix a atteint son point haut en 2005 (+15,0% graphique c), le ralentissement de la hausse des prix enregistré par l'indice FNAIM a été plus précoce. Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2006, l'indice FNAIM des prix a progressé moins vite que l'indice Notaires-INSEE : +11,7% contre +18,4%. Néanmoins, ce décalage s'est progressivement résorbé depuis, les indices FNAIM et Notaires INSEE confirmant :

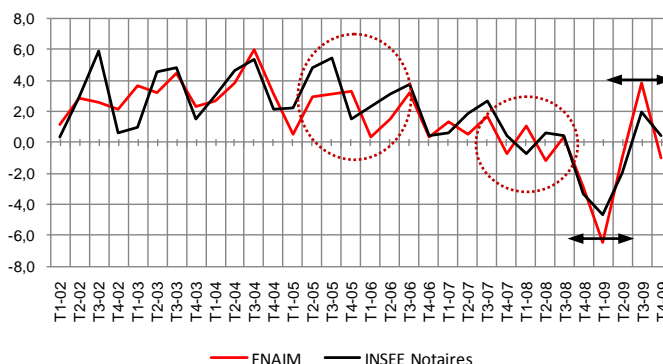
- l'atterrissage en douceur du marché au gré de hausses et de baisses alternées à partir de fin 2007 (graphique b),
- le recul des prix intervenu à partir de la fin 2008 et enrayé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009,
- la stabilisation de la baisse des prix entre -7,8% et -7,1% en moyenne annuelle (graphique c) suivant respectivement les indices FNAIM (décalé) et Notaires INSEE au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Au total, si le propre d'un indice macro-économique d'ensemble a pour objectif de déceler les tendances à court et moyen termes, ne peut-on pas conclure que la lecture comparée des évolutions des indices FNAIM et notaires INSEE, bien qu'établis à partir d'échantillons distincts et suivant des méthodologies différentes, est rassurante pour le marché ?

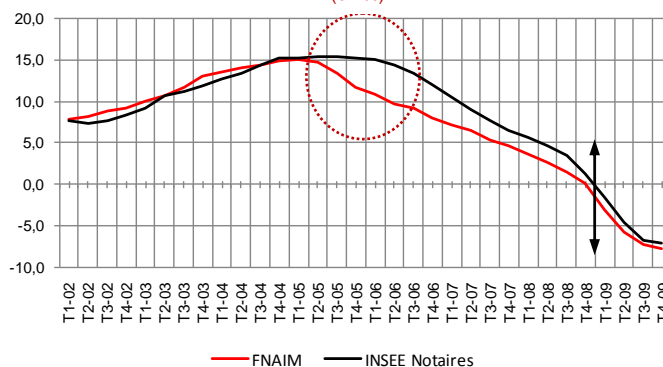
Graphique a : Indices des prix  
(Base 100 : 4<sup>ème</sup> trimestre 2000)



Graphique b : Variations trimestrielles  
(en %)



Graphique c : Variations annuelles  
(en %)



### Encadré 1 : Mesurer l'évolution des prix des logements anciens

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 gommement 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 nombre suffisant de transactions enregistrées.

<sup>3</sup> Sous l'hypothèse que les indices FNAIM d'un trimestre t donné (établis à la signature des compromis) rendent compte des évolutions enregistrées par les indices notaires INSEE établis au trimestre t+1.

<sup>4</sup> Indice trimestriel des prix des logements anciens - France métropolitaine - Ensemble - Indice brut (Base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2000) non corrigé des variations saisonnières / source INSEE

## LES TENDANCES DES PRIX AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2010

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les prix des logements anciens ont enregistré un nouveau recul de -1.4% (tableau 1). **Au terme de hausses et de baisses alternées, le mouvement de stabilisation des prix amorcé au printemps 2009 se confirme** (graphique 1).

Après leur recul de -10.8% observé entre fin 2007 et début 2009 (graphique 2), les prix ont en effet enregistré, au cours des douze derniers mois, une hausse de +4.3% (+3.9% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 et +0.4% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009) et une baisse de -2.4% (-1.0% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 et -1.4% au 1<sup>er</sup> trimestre 2010).

**La stabilité des indices observée à court terme** (-0.8% au cours des six derniers mois par rapport aux six mois précédents) **s'accompagne de nouvelles pressions à la hausse des prix**, tant sur le marché des appartements, +1.0% en rythme annuel en glissement trimestriel (1<sup>er</sup> trimestre 2010 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009), que sur le marché des maisons, +2.6% en rythme annuel.

**Une légère pression à la hausse des prix à court terme qui ne remet pas en cause la stabilité des prix à long terme**

Mécaniquement, les légères pressions à la hausse des prix entraînent un ralentissement de la baisse sur le

**long terme.** La variation annuelle moyenne des prix (12 derniers mois par rapport aux 12 derniers mois précédents) s'établit désormais à -2.0%, contre -7.8% et -4.9% aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2009 (graphique 6).

Pour autant, si le marché semble se stabiliser, il bénéficie toujours des acquis de baisses enregistrées depuis 2008 : **les prix des logements anciens sont en effet voisins du niveau qu'ils avaient atteint au 3<sup>ème</sup> trimestre 2005**, il y a presque cinq ans !

### Les prix des petites surfaces toujours en baisse

Sur le marché des appartements, comme sur le marché des maisons, **la baisse des prix est toujours vive pour les logements de petite surface** : entre -4.5% et -3.6% sur un an pour les appartements de type 1 à 3 et -6.4% pour les maisons de 4 pièces et moins (tableau 2).

En revanche, **la tendance des prix des biens de grande taille semble s'inscrire à nouveau à la hausse** : +5.9% de hausse annuelle en glissement trimestriel pour les appartements de 4 pièces, et de l'ordre de 3.0% pour les maisons de cinq pièces et plus. **Toutefois, ces hausses de prix sont contenues : en moyenne annuelle, elles restent dans l'ensemble inférieures à 2.0%.**

Tableau 1: Les tendances des prix au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

Indice FNAIM des prix des logements anciens	Appartements	Maisons	Ensemble
% variation mensuelle (mars 2010 / février 2010)	-1,8	-0,9	-1,4
% variation trimestrielle (1 <sup>er</sup> trim. 2010 / 4 <sup>ème</sup> trim. 2009)	-2,7	-0,1	-1,4
% variation semestrielle (6 derniers mois / 6 mois précédents)	-1,4	-0,3	-0,8
% variation annuelle en glissement trimestriel (1 <sup>er</sup> trim. 2010 / 1 <sup>er</sup> trim. 2009)	1,0	2,6	1,8
% variation annuelle moyenne (12 derniers mois / 12 mois précédents)	-1,9	-2,2	-2,0

Tableau 2 : Les prix par type 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
Variation annuelle (en %) [2]	2009	-2,8	-3,6	-3,3	-4,9	-4,2	-3,7	-5,0	-7,3	-9,5	-7,7
	2010	-4,5	-2,3	-3,6	1,8	1,7	-1,9	-6,4	-3,0	0,9	-2,2
Variation annuelle en glissement trimestriel (en %) [3]	2009	-8,6	-8,3	-9,4	-10,4	-0,7	-8,4	-12,2	-12,0	-10,1	-11,2
	2010	-3,1	-0,3	2,7	5,9	-2,6	1,0	1,2	3,2	2,9	2,6

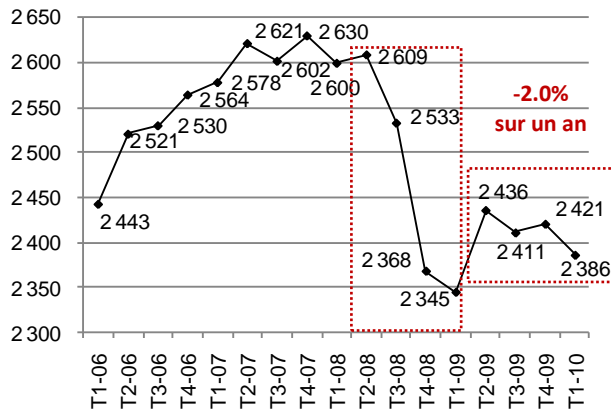
[1] Moyenne annuelle au 1er trimestre de chaque année considérée

[2] 12 derniers mois / 12 mois précédents

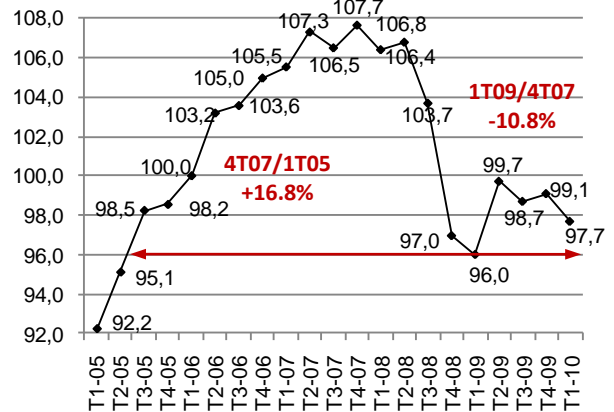
[3] 1er trim. de l'année considérée / 1er trim. de l'année précédente

Source : FNAIM (Avril 2010)

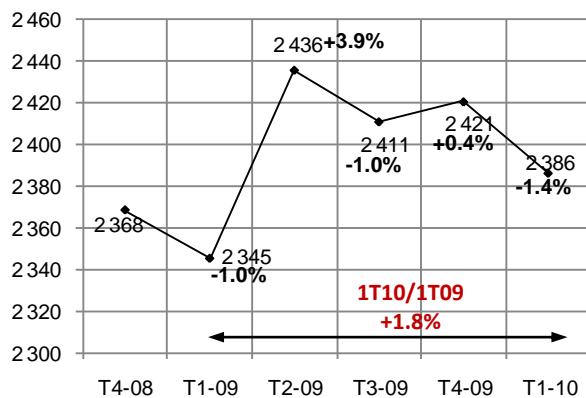
Graphique 1 : Moyennes trimestrielles des prix  
(€/m<sup>2</sup> - France entière)



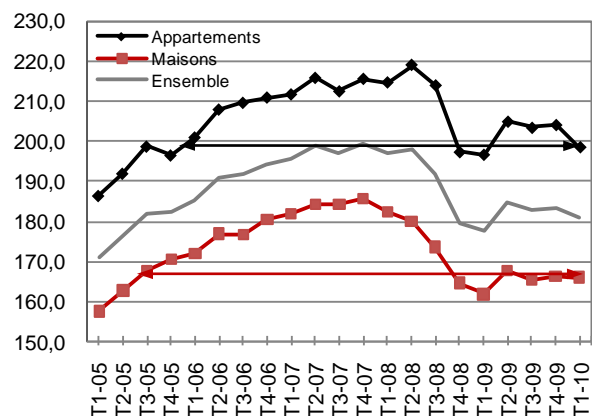
Graphique 4 : Indice FNAIM des prix  
(base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2000)



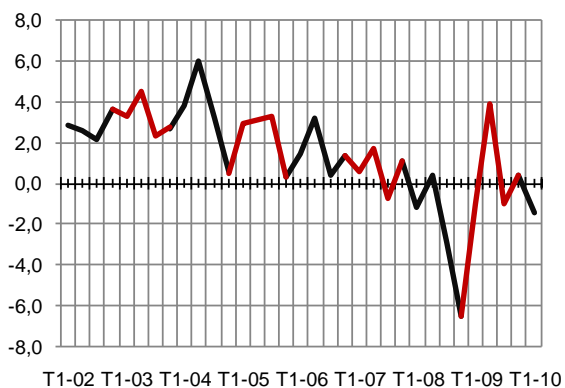
Graphique 2 : Moyennes trimestrielles des prix  
(€/m<sup>2</sup> - France entière)



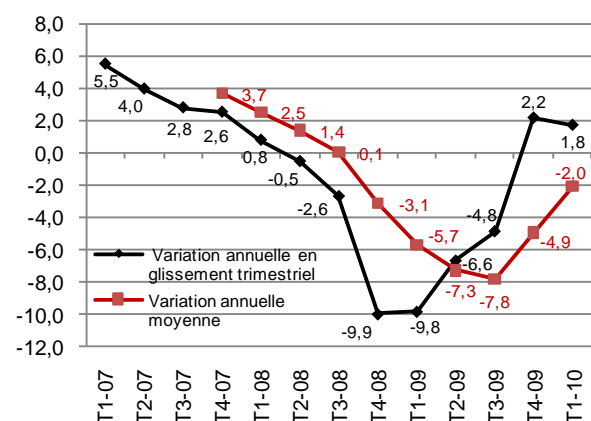
Graphique 5 : Indice FNAIM des prix  
(base 100 : 2000)



Graphique 3 : Variations trimestrielles des prix  
(en %)



Graphique 6 : Variations annuelles des prix  
(en %)





## Les disparités régionales : ralentissement de la baisse et hausses de prix à interpréter avec prudence

En région, le contraste des évolutions enregistrées au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 par rapport à l'année dernière à la même époque est saisissant (tableau 3).

Les baisses de prix au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, en moyenne annuelle (12 derniers mois / 12 mois précédents) sont toujours marquées :

- dans le Nord et l'Est avec -8.8% sur un an, appartements (-9.0%) et maisons (-8.7%) confondus ;
- en Centre et Alpes avec -5.6% sur un an et une baisse plus vive pour les appartements (-8.4%) que pour les maisons (-2.7%) ;
- et dans le Sud-Est avec -5.2% sur un an sur chaque segment de marché.

Dans ces mêmes régions, le ralentissement de la baisse est toutefois sensible et notamment en région Centre et dans les Alpes (-3.1% en glissement trimestriel contre -8.7% en 2009 à la même époque) ainsi que dans le Sud-Est (-0.6% en glissement trimestriel contre -13.3% en 2009 à la même époque). Sur le reste du territoire, le recul des prix semble toucher à sa fin avec :

- en Île-de-France, une hausse annuelle moyenne des prix de 2.6% (contre -6.3% en 2009 à la même époque) ;
- dans le Sud-Ouest et le quart Ouest, une stabilisation des prix des appartements (respectivement +0.2% et -0.2%) et une légère poussée des prix des maisons dans le Sud-Ouest (+3.0%).

Ce constat est validé à l'appui des évolutions enregistrées à court terme entre les seuls premiers trimestres 2009 et 2010. En Île-de-France, par exemple, si les prix étaient inscrits fortement à la baisse l'an dernier à la même époque (avec -9.4% et -14.5% respectivement pour les appartements et pour les maisons), ils sont aujourd'hui nettement orientés à la hausse : +5.7% et +11.2% de trimestre à trimestre respectivement pour les appartements et les maisons, et +7.6% dans l'ensemble. Mais attention, ces variations de prix observées à court terme doivent être interprétées avec prudence et la pression à la hausse des prix mérite d'être relativisée car établie par rapport au point le plus bas de 2009.

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)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ouest	0,1	<b>-0,2</b>	-5,2	<b>4,5</b>	-6,6	<b>-1,4</b>	-8,9	<b>2,8</b>	-4,2	<b>-0,9</b>	-7,6	<b>3,4</b>
Île-de-France	-4,7	<b>3,4</b>	-9,4	<b>5,7</b>	-9,2	<b>1,1</b>	-14,5	<b>11,2</b>	-6,3	<b>2,6</b>	-11,2	<b>7,6</b>
Nord et Est	0,1	<b>-9,0</b>	-1,2	<b>-4,3</b>	-3,5	<b>-8,7</b>	-8,5	<b>-6,1</b>	-2,3	<b>-8,8</b>	-6,1	<b>-5,5</b>
Sud-ouest	0,9	<b>0,2</b>	-2,3	<b>-1,9</b>	-6,9	<b>3,0</b>	-8,7	<b>5,1</b>	-4,1	<b>1,9</b>	-6,4	<b>2,4</b>
Centre et Alpes	0,9	<b>-8,4</b>	-7,3	<b>-5,7</b>	-6,8	<b>-2,7</b>	-10,1	<b>-0,5</b>	-3,0	<b>-5,6</b>	-8,7	<b>-3,1</b>
Sud-est	-9,9	<b>-5,2</b>	-12,7	<b>-1,0</b>	-10,9	<b>-5,2</b>	-13,9	<b>-0,1</b>	-10,4	<b>-5,2</b>	-13,3	<b>-0,6</b>
<b>France entière</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-8,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-7,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-11,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-5,7</b>	<b>-2,0</b>	<b>-9,8</b>	<b>1,8</b>

Au 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année considérée

(1) 12 derniers mois / 12 mois précédents (2) en glissement trimestriel (de trimestre à trimestre)

Source : FNAIM (Avril 2010)

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET CONDITIONS D'EXPRESSION DE LA DEMANDE

### Les craintes liées à la perte de pouvoir d'achat

Avec une progression estimée à +0.2% en 2010 contre +2.1% en 2009, les gains de pouvoir d'achat des ménages devraient être limités cette année. L'inflation anticipée de l'ordre de 1.5%, en raison notamment de la reprise des prix de l'énergie, devrait en effet gommer la faible croissance du revenu disponible en valeur contrainst par un taux de chômage aux alentours de 10% de la population active.

Après avoir crû de 1,9% en 2009, ce dernier devrait tout de même gagner 1,6% si l'activité reprenait peu à peu et même si d'importantes incertitudes macroéconomiques perdurent, au premier rang desquelles la situation des finances publiques.

### Les ressorts du crédit, toujours !

Les conditions de crédits ont acquis un caractère particulièrement favorable en ce début d'année 2010. La faiblesse des taux de marché à court comme à long terme s'est répercutée sur les taux immobiliers, variables ou fixes.

La production de nouveaux crédits semble assez nettement repartir de l'avant depuis le début du 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Toutefois, l'endettement massif des États, y compris la France, devrait se répercuter sur les taux longs. Dans ce contexte, la hausse conséquente des taux obligataires publics devrait se transmettre progressivement aux conditions financières privées, lesquelles deviendront vraisemblablement moins accommodantes d'ici la fin de l'année.



## Des conditions d'expression de la demande favorable au marché

D'après l'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels (OFMR – Crédit Logement/CSA), les taux moyens du secteur concurrentiel se sont établis à 3,53% (hors assurance et coût des sûretés) pour l'accession dans l'ancien, enregistrant une baisse de 15 points au total par rapport à janvier 2010 et de 155 points de base depuis novembre 2008.

La baisse des prix conjuguée à une nouvelle baisse des taux permet donc de maintenir la solvabilité des ménages à un très bon niveau : elle progresse toujours de +7.4% sur un an (graphique 7). Et si la solvabilité retrouve le niveau qu'elle avait atteint en 2000, cela signifie que « le pouvoir d'achat logement des ménages », en tenant compte de l'évolution du prix des logements, des conditions de crédits

et des revenus, est identique aujourd'hui à celui qui prévalait il y a 10 ans.

En effet, les emprunteurs doivent aujourd'hui faire face à des mensualités qui ont progressé en moyenne de 34% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2000 (tableau 4) : une contrainte supportable compte tenu de l'évolution de leurs ressources, entre +27.4% et +46.3% suivant la prise en compte de la progression des salaires ou du revenu disponible brut (graphique 8).

Autrement dit, cela illustre bien que l'amélioration des conditions de crédits et la progression des revenus entre 2000 et 2010 auront permis de gommer la hausse des prix intervenue depuis (+81%), plaçant les conditions d'expression de la demande à un niveau comparable à celui observé en 2000. Un fait stylisé, synthétisé par l'indice de solvabilité des ménages.

Tableau 4 : Les conditions d'expression de la demande

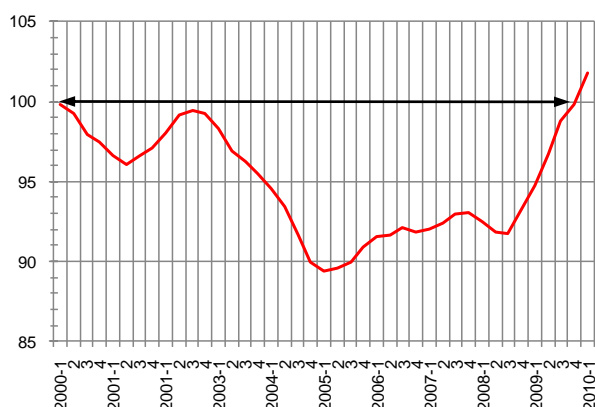
	Prix trimestriel (en €/m <sup>2</sup> )	Montant opération pour 70 m <sup>2</sup> *	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)	Mensualité** (en €)
T1-2000	1 319	92 330	6,50	13,5	858
T1-2010	2 386	167 020	4,50	17,5	1151
Variation	81%	81	- 2 points	4 ans	34%

	Prix trimestriel (en €/m <sup>2</sup> )	Montant opération pour 70 m <sup>2</sup> *	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)	Mensualité** (en €)
T1-2000	1 319	92 330	6,50	13,5	858
T1-2010	2 386	167 020	4,50	13,5	1378
Variation	81%	81	- 2 points	-	61%

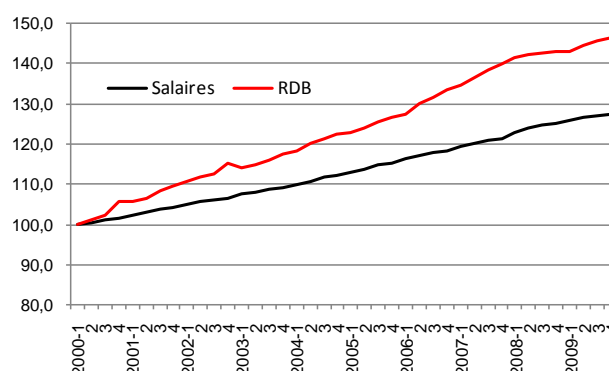
\*Mensualités calculées hors apport personnel sur des prix moyens trimestriels observés France entière aux conditions de taux fixes (TEG) et durées moyennes relevées par la Banque de France.

Graphique 7 : Indice de solvabilité des ménages



En base 100 2000-T1, l'indicateur de solvabilité synthétise les effets de 4 facteurs principaux : l'évolution du RDB (=revenu d'activité + revenus financiers net – impôts directs), les conditions de remboursement des prêts, les incitations publiques en faveur de l'accession à la propriété, l'évolution des prix des logements. Source : FNAIM

Graphique 8 : Salaires et revenus des ménages



A noter : les salaires sont une composante du Revenu Disponible Brut qui incluent les autres sources de rémunération, gains de placements, allocations diverses ou encore retraites. Source : INSEE, Bulletin mensuel des statistiques du travail, DARES Décembre 2009.

## LA PERCEPTION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE LA CONJONCTURE

**Le contexte reste perçu comme peu favorable aux transactions immobilières même si la perception de la difficulté à vendre un bien s'atténue légèrement...**

Seulement **un Français sur trois (34%) estime que la conjoncture est favorable à l'achat** d'un bien immobilier, contre respectivement 39% et 40% en octobre et décembre 2009. Par ailleurs, si les biens immobiliers sont toujours perçus comme difficiles à vendre, on note pour la première fois une légère amélioration aux yeux des Français :

- 15% d'entre eux estiment aujourd'hui que la conjoncture est favorable à la vente contre 11% en début d'année et 10% en octobre 2009,
- 29% estiment que la situation économique est favorable à la revente de son logement pour en acheter un autre (contre 22% en janvier et 23% en octobre dernier).

**...et que les prix peuvent paraître repartir à la hausse pour certains**

Si la majorité des Français envisage toujours la **stabilité des prix au cours des prochains mois** (56%), une proportion croissante parie sur une hausse (28% versus 23% en janvier 2009, + 5 points). Et cela, alors même que la perception de conditions de crédit favorables se stabilise après la progression de début d'année (24% estiment qu'il est facile d'obtenir un crédit / 46% que les taux sont attractifs), même si les intentionnistes ont une bien meilleure appréciation de la situation (avec respectivement 41% et 62% de réponses positives). Au final, les Français restent partagés sur le fait que la période est propice à la réalisation de « bonnes affaires », (55% d'accord / 45% pas d'accord) ; une perception qui s'inscrit plutôt en retrait par rapport au tout début d'année (59% d'accord) marqué par un regain d'optimisme vite éteint par le contexte économique.

### Des perspectives d'achat stables

Des intentions d'achat relativement stables par rapport à celles enregistrées en janvier, **5% des Français déclarant avoir l'intention d'acheter** dans les 12 mois et 16% dans les trois ans (contre 15% en janvier et 18% en octobre). Par ailleurs, **18% des Français souhaiteraient acheter un bien mais « ne le peuvent pas**, pour diverses raisons ».

**Des freins spécifiques qui s'affirment selon que l'on envisage l'achat dans les 3 ans ou que l'on ait tendance à exclure la possibilité de réaliser l'achat**

Les Français qui ont l'intention de réaliser un projet immobilier dans les trois ans évoquent deux freins majeurs :

- la difficulté à trouver un bien (70%, un taux très élevé bien qu'en retrait par rapport à janvier : 80%).
- et de façon assez étonnante, le niveau des taux d'intérêt (pour 72% d'entre eux, versus 66% en janvier et 56% en octobre).

Dans une moindre mesure mais en progression depuis l'automne 2009, la crainte d'un taux d'endettement trop élevé peut également faire hésiter (49% versus 41% en janvier et 35% en octobre 2009), dans un contexte où l'avenir paraît incertain. Les Français qui souhaitent réaliser une opération dans les mois à venir, quant à eux, déclarent que cela leur est impossible. Ils évoquent massivement leur apport personnel insuffisant (75%, stable) et paraissent de plus en plus sensibles à une possible détérioration de leur situation personnelle face au « risque de chômage » (42% versus 37% en janvier et 35% en octobre), et dans la « crainte de voir ses revenus baisser » : 55% versus 44% en janvier et 37% en octobre.

Au total, **les intentions d'achat apparaissent surtout freinées par l'étroitesse de l'offre et la difficulté de procéder à la revente d'un bien au préalable**. Elles sont annihilées pour les ménages qui mettent en avant les risques de baisse de leur salaire, la faiblesse de leur apport personnel, et leur difficulté conséquente à obtenir un crédit.

**Des Français qui, de façon générale, font preuve d'une prudence accrue**

**73% des Français s'estiment touchés par la crise**, dont 30% fortement (deux chiffres stables), **essentiellement via la baisse de leurs revenus** (63%), **le risque de chômage** (40%) **ou d'emploi retardé** (39%, en hausse de 6%). Un résultat qui confirme que les Français, sans avoir subi de nouvelles détériorations de leur situation financière, se montrent de plus en plus pessimistes sur l'évolution de la situation économique en général. Ces tendances expliquent certainement le maintien des intentions d'achat immobilier et la grande prudence dont ils paraissent vouloir faire preuve en évoquant un nombre croissant de freins personnels.

**Dans ce contexte, les conditions financières sont un élément clef de la décision d'achat...**

Les Français sont toujours en attente d'information sur tout élément qui pourrait leur permettre de faire des économies, d'où l'importance mise en évidence de communiquer sur les aides à l'accession. Notons en particulier l'intérêt marqué vis-à-vis du taux d'intérêt, qui peut agir tant comme un frein que comme critère incitatif : **la compétitivité des taux n'étant certainement pas perçue de façon homogène** gagnerait à être mieux relayée.

**...accompagnées d'un réel intérêt pour tout ce qui touche au « logement économe »**

**La bonne performance énergétique du logement reste l'élément jugé capital dans le choix du logement**. Un acheteur potentiel sur deux se déclare prêt à payer davantage pour un bien bénéficiant d'une bonne performance énergétique, le levier principal étant clairement la volonté de faire des économies.

Tableau 5 : Les évolutions des incitations à l'achat

Source : FNAIM-IFOP (Avril 2010)

	Ont l'intention d'acheter			Hésitent		
	Mars 2010	Décembre 2009	Octobre 2009	Mars 2010	Décembre 2009	Octobre 2009
<i>Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent</i>	285	247	271	133	124	141
L'obtention d'un taux de crédit immobilier intéressant	82	80	81	88	84	85
La possibilité de déduire de vos impôts les intérêts de votre emprunt immobilier ou de vos travaux	81	77	79	83	79	80
La possibilité d'obtenir un prêt à taux zéro pour financer une partie de votre achat	77	79	76	78	81	72
L'assouplissement des conditions pour obtenir un crédit immobilier (taux d'endettement, durée d'emprunt,...)	70	74	70	71	73	71
Mieux connaître les aides de l'état concernant l'investissement immobilier	70	71	63	68	71	59
Avoir un logement répondant aux nouvelles normes de respect de l'environnement	65	70	67	67	76	64
Pouvoir confier à un professionnel la recherche du bien sans vous charger vous-mêmes des recherches	36	34	28	37	37	29
La certitude de pouvoir vendre votre bien actuel dans des délais raisonnables	27	30	28	33	35	37
Nsp	5	3	4	2	2	3
	141	123	130	141	123	130

Tableau 6 : Les freins à l'achat

Source : FNAIM-IFOP (Avril 2010)

	Ont l'intention d'acheter			Hésitent		
	Mars 2010	Décembre 2009	Octobre 2009	Mars 2010	Décembre 2009	Octobre 2009
<i>Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent</i>	285	247	271	133	124	141
Prix de l'immobilier trop élevé	78	76	-	77	78	-
Taux d'intérêt trop élevés	64	59	60	72	66	56
Apport personnel insuffisant	63	60	62	50	45	48
Difficultés à obtenir un crédit	57	51	55	52	48	51
Difficulté à trouver le bien qui vous plaît	53	60	51	70	80	68
Crainte de baisse de vos revenus	48	51	42	39	41	35
Taux d'endettement trop important	48	49	42	49	55	47
Offre de biens insuffisante	43	49	40	51	54	47
Risques de licenciement, de chômage / chômage partiel	40	41	32	38	44	29
Difficulté à vendre votre bien, revoir à la baisse prix de vente (*)	23	-	-	28	-	-
Problème de santé	23	22	24	29	36	31
Contrainte du déménagement	21	15	13	20	15	12
Difficulté à trouver un acheteur (*)	20	-	-	28	-	-
Trop âgé	17	22	-	10	20	-
Craintes liées à un crédit-relais (*)	16	-	-	19	-	-
Autres	4	4	2	5	6	3
	141	123	130	141	123	130

Tableau 7 : Les principaux indicateurs immobiliers

Source FNAIM-IFOP (Avril 2010)

	Octobre 2009	Décembre 2009	Mars 2010	Evolution
	871	864	887	
<i>Base : ensemble</i>				
<b>Perceptions des conditions immobilières</b>				
<b>Conjoncture</b>				
...Favorable à l'achat d'un bien immobilier	39%	40%	34%	-6
...Favorable à la vente d'un bien immobilier	10%	11%	15%	4
<b>Conditions de financement</b>				
Facilité à obtenir un crédit	19%	23%	24%	1
Attractivité des taux des crédits immobiliers	43%	47%	46%	-1
<b>Indicateurs prix</b>				
Au cours des 6 derniers mois				
Indicateur prix (A-B)	-27	-18	-20	
A. ont plutôt augmenté	20%	23%	21%	-2
B. ont plutôt diminué	47%	41%	41%	0
Au cours des 6 prochains mois				
Indicateur prix (A-B)	+3	+7	+12	
A. vont plutôt augmenter	23%	23%	28%	5
B. vont plutôt diminuer	20%	16%	16%	0
<b>Offre</b>				
Plus d'opportunités aujourd'hui qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières	55%	59%	52%	-7
<b>Les intentions d'achat</b>				
Total intentionnistes	18%	15%	16%	1
Intention d'achat d'un bien immobilier dans les 12 prochains mois	6%	6%	5%	-1
Intention d'achat d'un bien immobilier dans les 3 ans à venir (mais pas dans l'année)	12%	9%	11%	2
Souhait d'achat mais impossibilité pour diverses raisons	15%	15%	18%	3

## PERSPECTIVES : L'INTERVENTION PUBLIQUE AU SECOURS DU MARCHÉ !

En 2009, c'est plus de 575 000 transactions qui auront été réalisées dans l'ancien. C'est vrai, c'est un peu plus que les 500 000 réalisées en 1995 avant l'expansion du marché. Mais ce résultat s'inscrit tout de même **en recul de l'ordre de 30% par rapport au point haut de 800 000 opérations conclues dans l'ancien au milieu des années 2000**<sup>5</sup>. Cela n'est pas sans conséquence, il faut le rappeler, en matière :

- d'**emplois** et d'**activité** au sein des agences immobilières, contraintes pour certaines à cesser ou liquider leur activité aujourd'hui ;
- de **besoins nouveaux en logements** à satisfaire, au gré de reports enregistrés.

**C'est vrai, la hausse des prix** (+80% entre 2000 et 2010) **et la crise financière** (contraction de l'offre de crédits) **sont devenues des facteurs préoccupants. Pour autant, grâce à l'intervention des pouvoirs publics, 217 000 opérations auront été financées en 2009** (dont plus de 150 000 dans l'ancien) avec un Prêt à Taux Zéro dédié par définition aux ménages modestes (65% des CSP inférieures, hors cadres, professions intermédiaires, artisans, commerçants et chefs d'entreprises)<sup>6</sup>.

**Ne peut-on pas y voir là le signe qu'il est « encore » possible de réaliser un projet immobilier aujourd'hui ?** Cela n'explique-t-il pas pourquoi le marché a résisté en 2009 enrayant le spectre d'une crise brutale ? C'est du moins ce que confirment les conditions d'expression de la demande, qui, en dépit d'un allongement de la durée d'endettement de l'ordre de quatre ans, sont restées étales sur la dernière décennie.

Néanmoins, **le marché n'a pas encore renoué avec plus de confiance, en dépit du rebond de l'activité qui se confirme depuis six mois maintenant.** Il reste ancré dans un cercle « vicieux » où les vendeurs reportent leur vente, où les acheteurs, même s'ils ne spéculent plus (à la baisse ou à la hausse), sont tétanisés par la remontée du chômage : les freins à la mobilité se resserrent, le marché de la revente est pénalisé, l'offre ne se regarnit pas.

**Est-ce le bon moment pour acheter ?**

- oui au regard des conditions de crédits toujours extrêmement favorables ;
- oui, en matière de perspectives d'évolution des prix.

**Si la baisse des prix semble toucher à sa fin, elle reste en effet acquise. Et même si les prix sont appelés à progresser à nouveau cette année (hypothèse haute), la**

**hausse sera limitée** car les ressorts du crédit paraissent aujourd'hui épuisés :

- une amélioration des conditions de taux et de durée, telle celle observée encore en 2009 n'est plus possible, les taux d'intérêts étant voisins de leur plancher historique ;
- les taux fixes pourraient se tendre dans le sillage des taux obligataires à 10 ans sous l'effet de la croissance des dettes publiques.

A l'inverse, **le scénario d'une baisse est aussi probable (hypothèse basse). Mais cette dernière sera également contenue :**

- dans l'amplitude des variations de taux si ces derniers s'appréciaient effectivement (le cas échéant, elles seraient elles-mêmes limitées pour ne pas contraindre la croissance) ;
- et compte tenu du niveau historiquement élevé de la solvabilité des ménages : la pression de la demande exercerait alors mécaniquement une résistance à la baisse des prix, comme cela a été le cas en 2009.

**Dans ce contexte, la réforme engagée des aides au logement pourrait doper, à elle-seule, la confiance des ménages,** comme ce fut le cas en 2007 lors de la mise en place de la déduction des intérêts d'emprunt. Qui plus est, **elle est la bienvenue** : car comme en témoigne le décalage de la perception des Français à l'égard de l'immobilier par rapport à la réalité du marché (IFOP), il est certain aujourd'hui que **le moral des ménages constitue le principal ressort du marché.** C'est d'ailleurs dans cet état d'esprit que **la FNAIM milite**, depuis la mise en place du plan de relance :

- pour un **doublement du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien**<sup>7</sup> ;
- pour l'**instauration d'un dispositif fiscal incitatif** dans l'ancien<sup>8</sup>, dans la droite ligne du développement de la Garantie des Risques Locatifs (GRL II).

Toutefois, les conséquences que la « remise à plat » de l'ensemble des dispositifs d'aides existants pourraient avoir, méritent d'être soulignées. Il ne faudrait pas, en effet que le marché de l'ancien soit, comme par le passé, le parent pauvre d'une nouvelle réforme et que les contours des nouveaux dispositifs soient fixés dans un délai favorisant l'attentisme des ménages.

<sup>7</sup> Le dispositif mérite également d'être renforcé en zone B où les tensions qui y sont observées sont plus fortes qu'en zone C. Ainsi, si les plafonds des zones B et C sont aujourd'hui identiques, ceux de la zone B mériteraient d'être différenciés. A cette fin, ils pourraient être majorés dans la même proportion que l'écart fixé entre les plafonds des zones B et C du dispositif « Borloo » ancien.

<sup>8</sup> Par une majoration des taux de déductions spécifiques (50% en Borloo intermédiaire et 100% en Borloo social), par un allègement de la fiscalité en loyers sociaux (exonération de taxe foncière et d'ISF) et par une revalorisation des loyers sociaux et par la définition d'un régime dérogatoire (plafonds sociaux revalorisés de l'ordre de 25 %).

<sup>5</sup> Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

<sup>6</sup> Source : SGFGAS

## Annexe 1 :

### Indice FNAIM des Prix de l'ancien France entière

Année	Appartements					Maisons					Ensemble du marché				
	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]
T1-00	1 450	100,0				1 226	100,0				1 319	100,0			
T2-00	1 521	104,9	4,9			1 242	101,3	1,3			1 358	103,0	3,0		
T3-00	1 549	106,9	1,8			1 276	104,1	2,7			1 389	105,3	2,3		
T4-00	1 571	108,4	1,4			1 280	104,4	0,3			1 401	106,2	0,8		
T1-01	1 573	108,5	0,2	8,5		1 319	107,6	3,0	7,6		1 425	108,0	1,7	8,0	
T2-01	1 599	110,3	1,6	5,1		1 352	110,2	2,5	8,8		1 454	110,3	2,1	7,1	
T3-01	1 688	116,4	5,5	9,0		1 363	111,1	0,8	6,8		1 498	113,5	3,0	7,8	
T4-01	1 721	118,7	2,0	9,6	8,1	1 369	111,7	0,5	6,9	7,5	1 515	114,9	1,2	8,2	7,8
T1-02	1 755	121,1	2,0	11,5	8,8	1 419	115,8	3,7	7,6	7,5	1 559	118,2	2,9	9,4	8,1
T2-02	1 802	124,3	2,7	12,7	10,7	1 454	118,6	2,4	7,5	7,2	1 598	121,2	2,6	9,9	8,8
T3-02	1 872	129,1	3,9	10,9	11,2	1 462	119,2	0,6	7,3	7,3	1 632	123,7	2,1	9,0	9,1
T4-02	1 936	133,6	3,4	12,5	11,9	1 517	123,8	3,8	10,8	8,3	1 691	128,2	3,6	11,6	10,0
T1-03	2 000	138,0	3,3	14,0	12,5	1 566	127,7	3,2	10,4	9,0	1 746	132,4	3,3	12,1	10,7
T2-03	2 135	147,3	6,8	18,5	14,0	1 605	130,9	2,5	10,4	9,7	1 825	138,4	4,5	14,2	11,8
T3-03	2 198	151,6	2,9	17,4	15,7	1 633	133,2	1,8	11,7	10,8	1 868	141,6	2,4	14,5	13,1
T4-03	2 238	154,4	1,8	15,6	16,4	1 692	138,0	3,6	11,5	11,0	1 919	145,5	2,7	13,4	13,5
T1-04	2 358	162,6	5,4	17,9	17,3	1 731	141,2	2,3	10,5	11,0	1 992	151,0	3,8	14,0	14,0
T2-04	2 506	172,8	6,3	17,3	17,1	1 830	149,2	5,7	14,0	12,0	2 110	160,0	6,0	15,6	14,4
T3-04	2 612	180,2	4,2	18,8	17,5	1 868	152,4	2,1	14,4	12,7	2 177	165,1	3,2	16,6	15,0
T4-04	2 621	180,8	0,3	17,1	17,8	1 882	153,5	0,7	11,2	12,5	2 189	165,9	0,5	14,1	15,1
T1-05	2 705	186,6	3,2	14,7	17,0	1 932	157,6	2,7	11,6	12,8	2 253	170,8	2,9	13,1	14,8
T2-05	2 785	192,1	3,0	11,1	15,3	1 995	162,7	3,3	9,1	11,5	2 323	176,1	3,1	10,1	13,4
T3-05	2 882	198,8	3,5	10,3	13,2	2 057	167,8	3,1	10,1	10,5	2 400	182,0	3,3	10,2	11,8
T4-05	2 850	196,6	-1,1	8,8	11,1	2 092	170,7	1,7	11,2	10,5	2 407	182,5	0,3	10,0	10,8
T1-06	2 915	201,1	2,3	7,8	9,5	2 107	171,9	0,7	9,1	9,9	2 443	185,2	1,5	8,4	9,7
T2-06	3 015	208,0	3,4	8,3	8,8	2 169	176,9	2,9	8,7	9,8	2 521	191,1	3,2	8,5	9,3
T3-06	3 040	209,7	0,8	5,5	7,5	2 168	176,8	-0,1	5,4	8,5	2 530	191,8	0,4	5,4	8,0
T4-06	3 059	211,0	0,6	7,3	7,2	2 213	180,5	2,1	5,8	7,2	2 564	194,4	1,4	6,5	7,2
T1-07	3 070	211,8	0,4	5,3	6,6	2 228	181,8	0,7	5,7	6,4	2 578	195,5	0,5	5,5	6,5
T2-07	3 129	215,9	1,9	3,8	5,4	2 260	184,4	1,4	4,2	5,3	2 621	198,8	1,7	4,0	5,4
T3-07	3 081	212,5	-1,5	1,4	4,4	2 261	184,4	0,0	4,3	5,0	2 602	197,3	-0,7	2,8	4,7
T4-07	3 126	215,6	1,5	2,2	3,1	2 278	185,8	0,7	2,9	4,3	2 630	199,4	1,1	2,6	3,7
T1-08	3 113	214,7	-0,4	1,4	2,2	2 235	182,3	-1,9	0,3	2,9	2 600	197,1	-1,2	0,8	2,5
T2-08	3 176	219,1	2,0	1,5	1,6	2 206	179,9	-1,3	-2,4	1,2	2 609	197,8	0,4	-0,5	1,4
T3-08	3 102	214,0	-2,3	0,7	1,4	2 128	173,6	-3,5	-5,9	-1,3	2 533	192,0	-2,9	-2,6	0,1
T4-08	2 862	197,4	-7,7	-8,4	-1,2	2 018	164,6	-5,2	-11,4	-4,9	2 368	179,6	-6,5	-9,9	-3,1
T1-09	2 853	196,8	-0,3	-8,4	-3,7	1 984	161,8	-1,7	-11,2	-7,7	2 345	177,8	-1,0	-9,8	-5,7
T2-09	2 972	205,0	4,2	-6,4	-5,7	2 055	167,6	3,6	-6,8	-8,8	2 436	184,7	3,9	-6,6	-7,3
T3-09	2 950	203,5	-0,7	-4,9	-7,0	2 028	165,4	-1,3	-4,7	-8,6	2 411	182,8	-1,0	-4,8	-7,8
T4-09	2 960	204,2	0,3	3,4	-4,2	2 038	166,2	0,5	1,0	-5,6	2 421	183,5	0,4	2,2	-4,9
T1-10	2 880	198,7	-2,7	1,0	-1,9	2 035	166,0	-0,1	2,6	-2,2	2 386	180,9	-1,4	1,8	-2,0

[1] : trimestre de l'année considérée / trimestre précédent  
[2] : trimestre de l'année considérée / même trimestre de l'année précédente  
[3] : 12 derniers mois / 12 mois précédents

Source : FNAIM (Avril 2010)

Retrouvez le détail des annexes chiffres sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) / Actualité / Prix Crédits Chiffres  
<http://www.fnaim.fr/immobilier-pratique/conjoncture.html>

## Annexe 2 :

### Indice FNAIM des Prix de l'ancien France en région

Appartements	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 008	2 009	2 010	2007/2008	2008/2009	2009/2010
ALSACE	2 189	2 177	<b>2 075</b>	3,1	-0,6	<b>-4,7</b>
AQUITAINE	2 894	2 951	<b>3 036</b>	3,5	2,0	<b>2,9</b>
AUVERGNE	1 805	1 827	<b>1 687</b>	-1,8	1,3	<b>-7,7</b>
BASSE-NORMANDIE	2 156	2 160	<b>2 440</b>	-8,5	0,2	<b>ns.</b>
BOURGOGNE	1 979	2 128	<b>2 052</b>	9,4	7,5	<b>-3,6</b>
BRETAGNE	2 432	2 505	<b>2 595</b>	-0,8	3,0	<b>3,6</b>
CENTRE	2 040	1 957	<b>1 937</b>	1,2	-4,1	<b>-1,0</b>
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 898	1 859	<b>1 639</b>	4,0	-2,1	<b>-11,8</b>
FRANCHE-COMTE	1 811	1 666	<b>1 408</b>	-1,0	-8,0	<b>-15,5</b>
HAUTE-NORMANDIE	2 290	2 161	<b>2 091</b>	12,6	-5,6	<b>-3,3</b>
ILE-DE-FRANCE	4 158	3 964	<b>4 101</b>	2,2	-4,7	<b>3,4</b>
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 652	2 556	<b>2 251</b>	2,1	-3,6	<b>-11,9</b>
LIMOUSIN	1 558	1 701	<b>1 403</b>	0,5	9,1	<b>-17,5</b>
LORRAINE	1 971	2 027	<b>1 823</b>	3,1	2,8	<b>-10,1</b>
MIDI-PYRENEES	2 318	2 236	<b>2 123</b>	2,4	-3,5	<b>-5,0</b>
NORD-PAS-DE-CALAIS	2 393	2 397	<b>2 299</b>	-2,9	0,2	<b>-4,1</b>
PAYS DE LA LOIRE	2 584	2 566	<b>2 381</b>	2,3	-0,7	<b>-7,2</b>
PICARDIE	2 367	2 554	<b>2 194</b>	5,5	7,9	<b>-14,1</b>
POITOU-CHARENTES	2 301	2 072	<b>1 981</b>	-3,7	-10,0	<b>-4,4</b>
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	3 897	3 426	<b>3 339</b>	5,0	-12,1	<b>-2,5</b>
RHONE-ALPES	2 678	2 705	<b>2 440</b>	0,4	1,0	<b>-9,8</b>

(\*) au 1er trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Avril 2010)

Maisons	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 008	2 009	2 010	2007/2008	2008/2009	2009/2010
ALSACE	2 087	1 994	<b>1 901</b>	-1,1	-4,5	<b>-4,6</b>
AQUITAINE	1 928	1 800	<b>1 893</b>	1,5	-6,6	<b>5,2</b>
AUVERGNE	1 672	1 535	<b>1 550</b>	-1,1	-8,2	<b>1,0</b>
BASSE-NORMANDIE	1 757	1 577	<b>1 489</b>	-0,1	-10,2	<b>-5,6</b>
BOURGOGNE	1 656	1 703	<b>1 676</b>	3,4	2,8	<b>-1,6</b>
BRETAGNE	2 034	1 975	<b>2 052</b>	5,1	-2,9	<b>3,9</b>
CENTRE	1 781	1 599	<b>1 545</b>	1,9	-10,2	<b>-3,3</b>
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 658	1 572	<b>1 508</b>	3,5	-5,2	<b>-4,1</b>
FRANCHE-COMTE	1 652	1 514	<b>1 378</b>	-0,1	-8,4	<b>-9,0</b>
HAUTE-NORMANDIE	1 961	1 911	<b>1 853</b>	2,0	-2,5	<b>-3,0</b>
ILE-DE-FRANCE	3 141	2 852	<b>2 884</b>	3,1	-9,2	<b>1,1</b>
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 364	2 041	<b>1 958</b>	4,0	-13,7	<b>-4,0</b>
LIMOUSIN	1 441	1 465	<b>1 337</b>	2,8	1,6	<b>-8,7</b>
LORRAINE	1 618	1 674	<b>1 654</b>	1,3	3,4	<b>-1,2</b>
MIDI-PYRENEES	1 794	1 614	<b>1 642</b>	2,2	-10,0	<b>1,7</b>
NORD-PAS-DE-CALAIS	1 956	1 927	<b>1 715</b>	3,5	-1,5	<b>-11,0</b>
PAYS DE LA LOIRE	1 973	1 818	<b>1 763</b>	0,3	-7,8	<b>-3,1</b>
PICARDIE	2 021	1 884	<b>1 658</b>	6,4	-6,8	<b>-12,0</b>
POITOU-CHARENTES	1 668	1 487	<b>1 417</b>	4,3	-10,9	<b>-4,7</b>
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	3 485	3 175	<b>2 983</b>	6,2	-8,9	<b>-6,0</b>
RHONE-ALPES	2 389	2 219	<b>2 151</b>	0,8	-7,1	<b>-3,1</b>

(\*) au 1er trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Avril 2010)



### Annexe 3 :

#### Indice FNAIM des Prix de l'ancien dans les métropoles de régions

	Les prix (en €/m²) ....				Rentabilité brute moyenne (en %)
	à la vente	Variation annuelle moyenne	à la location	Variation annuelle moyenne	
AIX EN PROVENCE	3 490	-7,4	16,61	2,7	5,7
ANGERS	2 024	-15,5	11,26	6,1	6,7
BIARRITZ	4 133	-0,3	12,54	0,6	3,6
BORDEAUX	2 830	-1,2	12,33	4,9	5,2
CANNES	4 028	0,5	15,46	2,8	4,6
CHAMALIERES	1 851	-7,4	9,63	4,0	6,2
CLERMONT FERRAND	1 727	-6,5	10,04	3,4	7,0
COLMAR	1 993	-7,5	9,36	1,6	5,6
DIJON	2 159	-8,9	11,18	2,4	6,2
HYERES	3 543	-5,9	12,89	2,4	4,4
LE MANS	1 603	-11,1	10,00	7,5	7,5
LYON	2 924	-5,2	12,72	2,7	5,2
MANDELIEU LA NAPOULE	4 066	5,7	15,94	3,9	4,7
MARSEILLE	2 739	-3,9	12,81	0,2	5,6
MEAUX	2 768	-4,1	14,89	5,3	6,5
METZ	1 914	-11,1	9,64	1,2	6,0
MONTPELLIER	2 505	-10,6	13,59	5,0	6,5
MULHOUSE	1 661	-3,3	8,81	0,8	6,4
NANCY	1 975	-8,9	9,87	2,6	6,0
NANTES	2 534	-7,2	12,04	5,5	5,7
NICE	3 670	-2,6	14,25	-0,8	4,7
NIMES	1 853	-16,3	10,81	2,9	7,0
ORLEANS	2 137	-8,3	10,92	4,8	6,1
PARIS	6 061	0,6	25,31	4,8	5,0
PAU	2 553	-3,0	10,81	4,4	5,1
PERPIGNAN	1 871	1,4	10,08	6,5	6,5
REIMS	2 122	-3,5	10,76	6,5	6,1
RENNES	2 573	1,9	12,05	0,4	5,6
ST MAUR DES FOSSES	4 257	-9,4	17,82	4,9	5,0
STRASBOURG	2 308	-9,2	11,44	7,3	5,9
TOULON	2 610	2,5	11,22	-4,3	5,2
TOULOUSE	2 527	-3,2	12,41	3,0	5,9
TOURS	2 104	-2,2	11,43	6,1	6,5
TROYES	1 609	-12,0	9,76	5,8	7,3
VELIZY VILLACOUBLAY	3 606	-1,9	13,68	-4,6	4,6
VERSAILLES	4 984	2,2	18,80	-0,1	4,5
VILLEURBANNE	2 536	-0,3	12,11	4,2	5,7

\* Données annualisées au 1er trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Avril 2010)





[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

**Pour plus d'informations :**

Nicolas THOUVENIN, Directeur Général  
01 44 20 77 50/76 – [nthouvenin@fnaim.fr](mailto:nthouvenin@fnaim.fr)

**Contacts presse :**

Sylvie TIMMERMAN, Directeur du Marketing et de la Communication,  
01 44 20 77 25 - [stimmerman@fnaim.fr](mailto:stimmerman@fnaim.fr)  
Emmanuelle SAVOY Responsable de la communication  
01 44 20 77 31/49 - [esavoy@fnaim.fr](mailto:esavoy@fnaim.fr)

Document réalisé par le service des études économiques de la FNAIM  
**Directeur de la publication : René PALLINCOURT, Président Fédéral**  
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la FNAIM

## **FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER**

129 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75407 Paris Cedex 08  
Tel. : 01 44 20 77 00 – Fax : 01 42 25 80 84