

Marché immobilier ancien

Bilan 2010 et perspectives 2011

Réaliser un projet immobilier en 2011 : études de cas pratiques



Conférence de Presse

René PALLINCOURT, Président Fédéral

Jeudi 6 janvier 2011

Bourse de Paris – Palais Brongniart

SOUS EMBARGO

JUSQU'AU JEUDI 6 JANVIER 2011 11h00

1

Bilan 2010

1 - Bilan 2010

▪ La baisse des prix des logements anciens observée en 2008 et 2009 a cédé la place à de nouvelles pressions à la hausse

- Alors qu'ils avaient baissé de **-3.1% en 2008** et de **-4.9% en 2009**, les prix des logements ont en moyenne progressé de **+1.5% en 2010**.
- Par rapport à leur point bas observé au 1^{er} trimestre 2009 (2345 €/m² en moyenne France entière), ils ont même enregistré une hausse de **+5.3% à fin 2010** (2469 €/m² en moyenne France entière au 4^{ème} trimestre 2010) :
 - plus vive sur le marché des **appartements** : **+7.6% entre le 1^{er} T09 et 4^{ème} T 2010**;
 - et plus modérée sur le marché des **maisons** : **+3.0% entre le 1^{er} T09 et 4^{ème} T 2010**;
- Les prix des logements France entière ont dans l'ensemble, retrouvé leurs niveaux observés tout début 2006 – c'est comme « s'ils étaient restés plats depuis 5 ans !!! ».
- **Paris** n'est pas la France : après une hausse de **+15.7% en 2010** (12 derniers mois par rapport aux 12 derniers mois précédents) ils ont atteint un **niveau record : 7 645 €/m²** en moyenne au 4^{ème} trimestre 2010 (soit une hausse de +24.1% en glissement trimestriel annuel (4T2010/4T2009) ! Depuis 2006, ils ont ainsi continué de progresser en moyenne chaque année de +4.4%.

1 - Bilan 2010

▪ Les conditions de crédits ont, une nouvelle fois, soutenu les conditions d'expression de la demande

- Une baisse des taux d'intérêt de -1.5 point entre le 1^{er} trimestre 2009 et le quatrième trimestre 2010. A capital emprunté et apport personnel constant, les taux pratiqués se traduisent par :
 - une baisse des mensualités de -12.5% ;
 - une augmentation de +14.5% de la capacité d'endettement de l'emprunteur (soit 43038 € pour 300 000 €)
- Entre le **1^{er} trim. 2000** et le **4^{ème} trim. 2010**, les **prix des logements** anciens se sont appréciés en moyenne de +1,5% par trimestre, soit de **+6.0 % par an**.
- Dans le même temps, la **charge de remboursement**, pour un capital majoré de cette évolution, n'a augmenté que de +0.6% par trimestre, soit de **+2.6% par an**, grâce à la baisse des taux et l'allongement de la durée.

1 - Bilan 2010

- **L'activité, toujours soutenue par deux incitations publiques fortes, a poursuivi son redressement**
 - Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et le PTZ (plus de 200 000 prêts en 2010) ont pleinement joué leur rôle.
 - La détente du marché de la revente observée très nettement en septembre se confirme.
 - Après son recul de près de 30% observé au cours des années 2008 et 2009, la reprise de l'activité s'est renforcée au cours de l'année 2010 pour dépasser la barre des 700 000 opérations (+25%).
 - Un résultat confirmé par la nette progression de la production de crédits qui devrait atteindre les 112 milliards d'euros (soit une hausse annuelle de +27.3% par rapport à 2009).
 - Néanmoins, seuls 2 Français sur 10 estiment pouvoir trouver un bien leur convenant dans un délai de 3 mois.

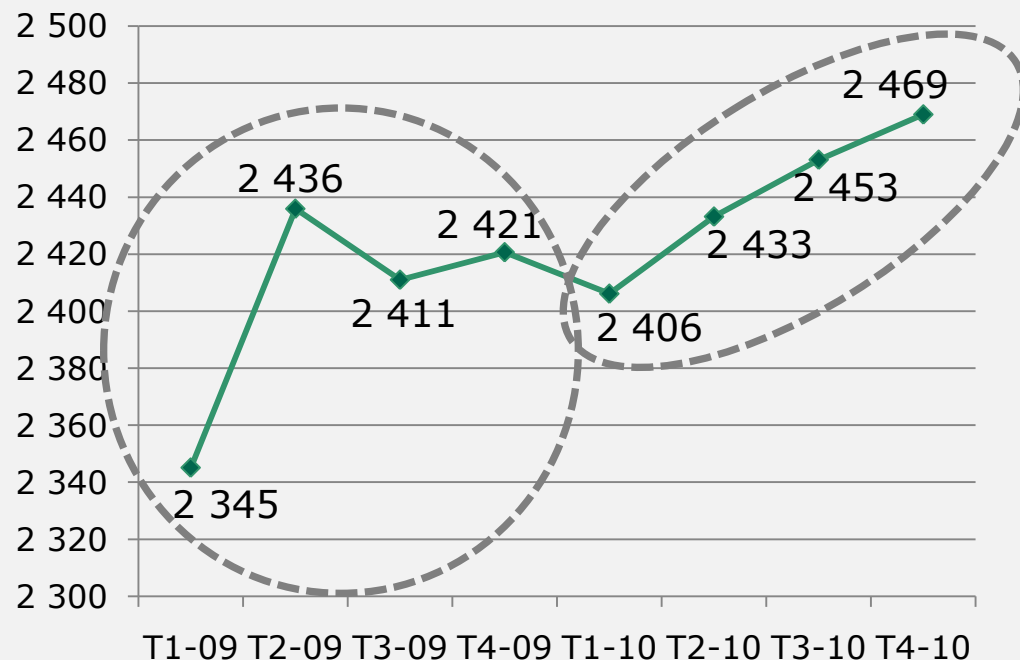
1.1 – Les prix des logements anciens

Ensemble du marché

Variation annuelle moyenne

+1.5%

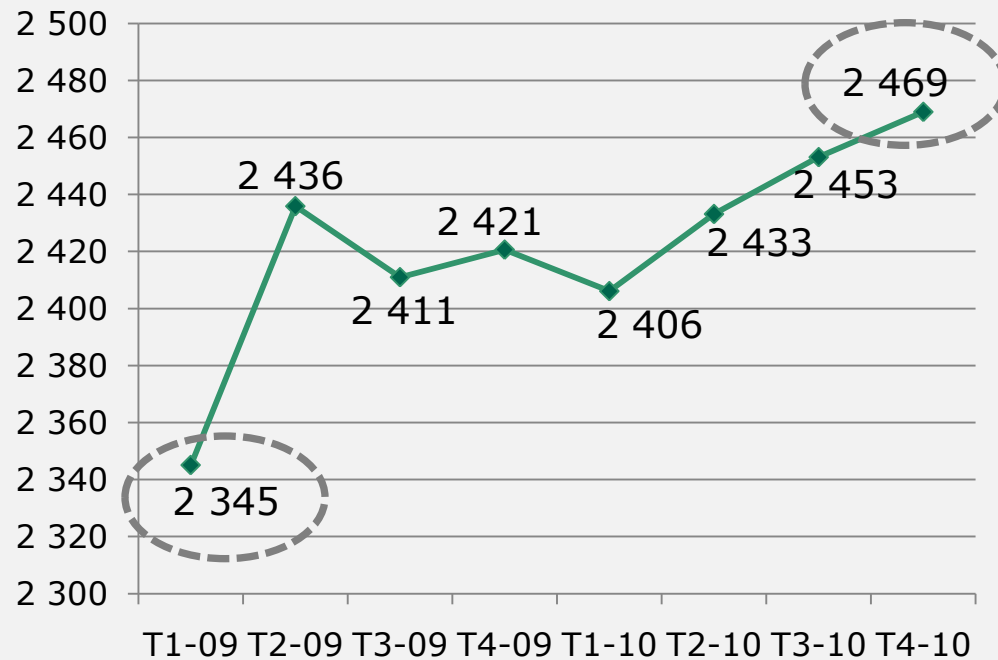
(12 derniers mois / 12 mois précédents)



Variation fin 2010 / début 2009

+5.3%

(4T 2010 / 1T 2009)



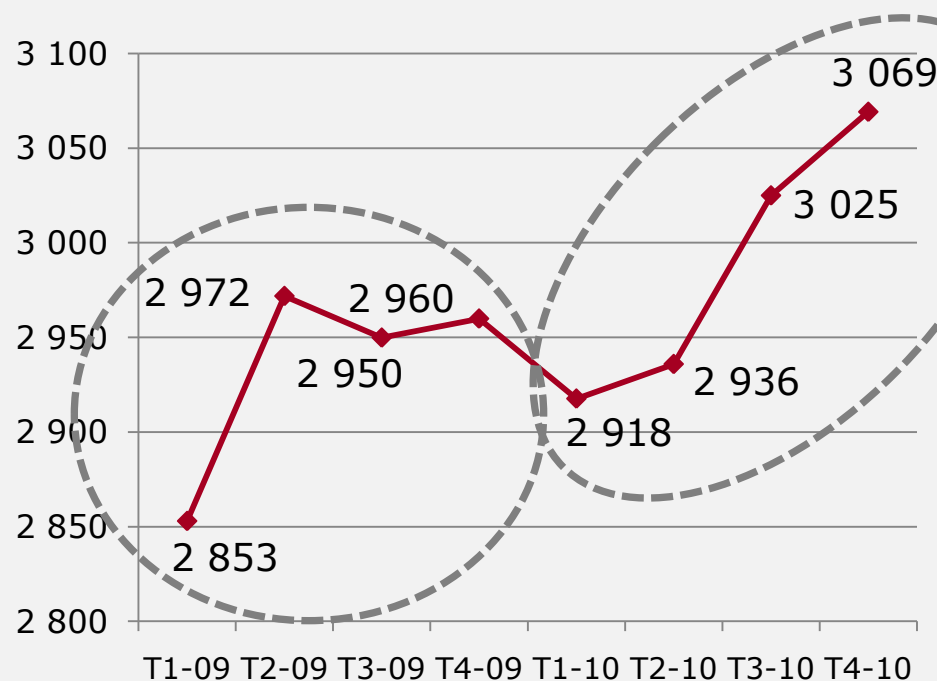
1.1 – Les prix des logements anciens

Marché des appartements

Variation annuelle moyenne

+1.8%

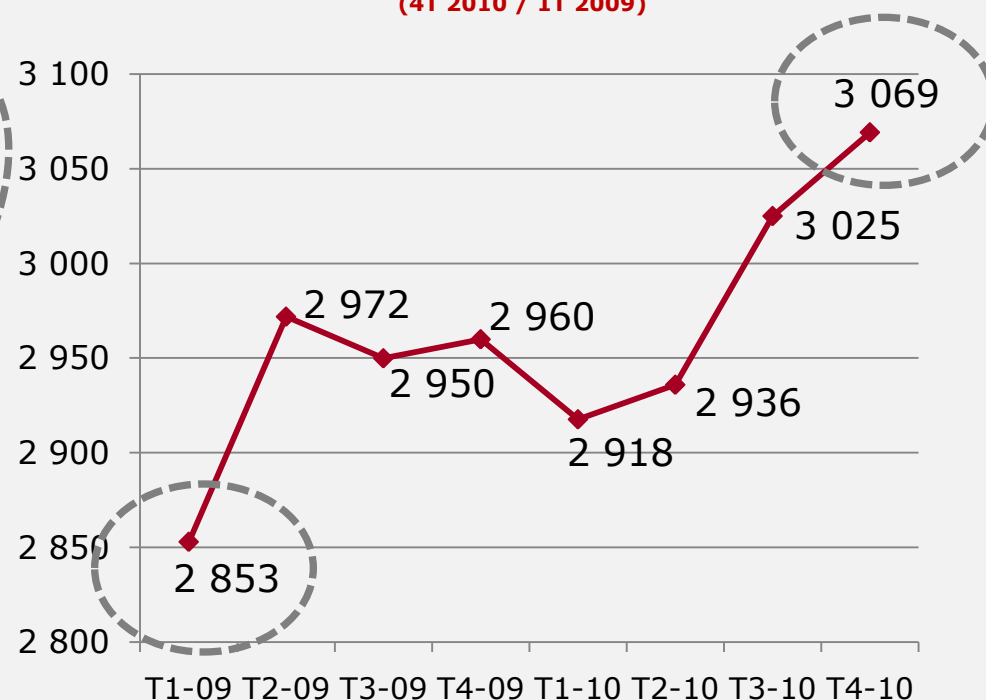
(12 derniers mois / 12 mois précédents)



Variation fin 2010 / début 2009

+7.6%

(4T 2010 / 1T 2009)



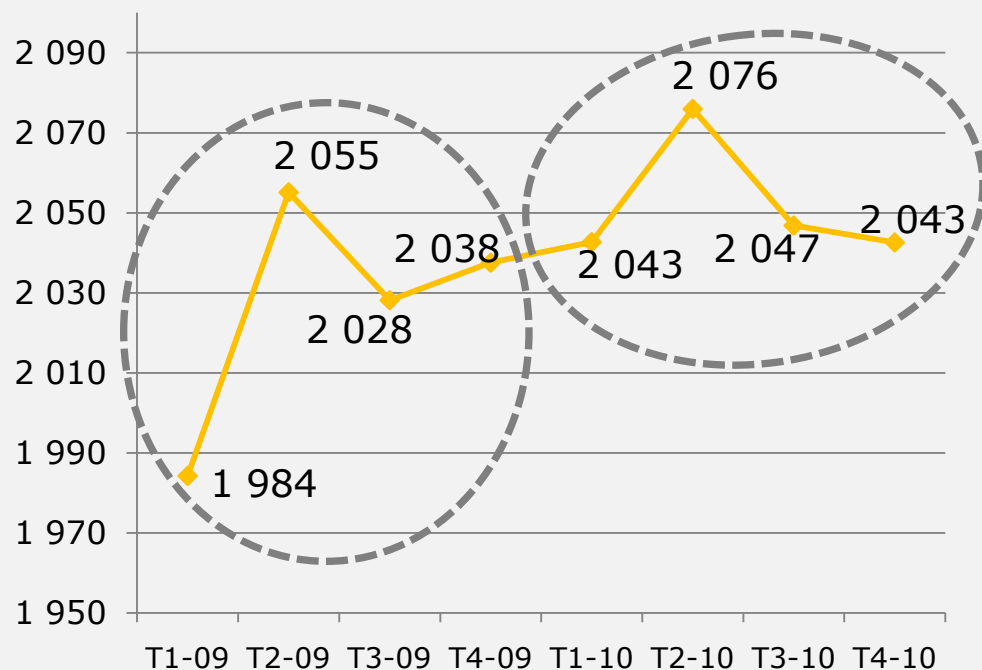
1.1 – Les prix des logements anciens

Marché des maisons

Variation annuelle moyenne

+1.3%

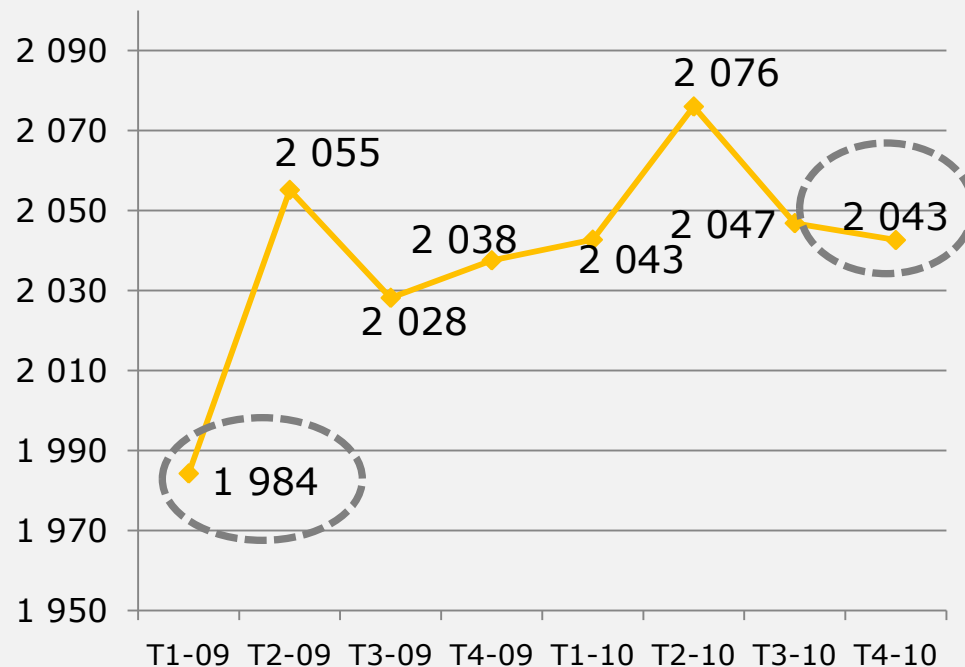
(12 derniers mois / 12 mois précédents)



Variation fin 2010 / début 2009

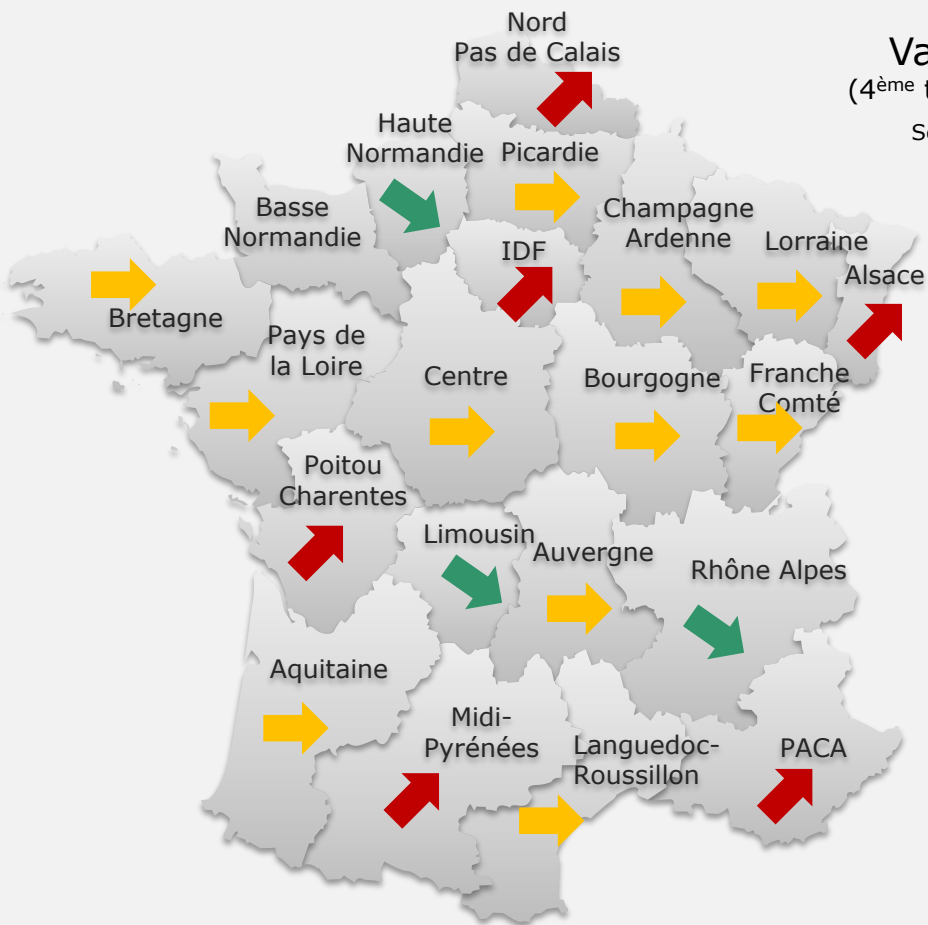
+3.0%

(4T 2010 / 1T 2009)



▪ Les tendances des prix en région

Collectif - Appartements



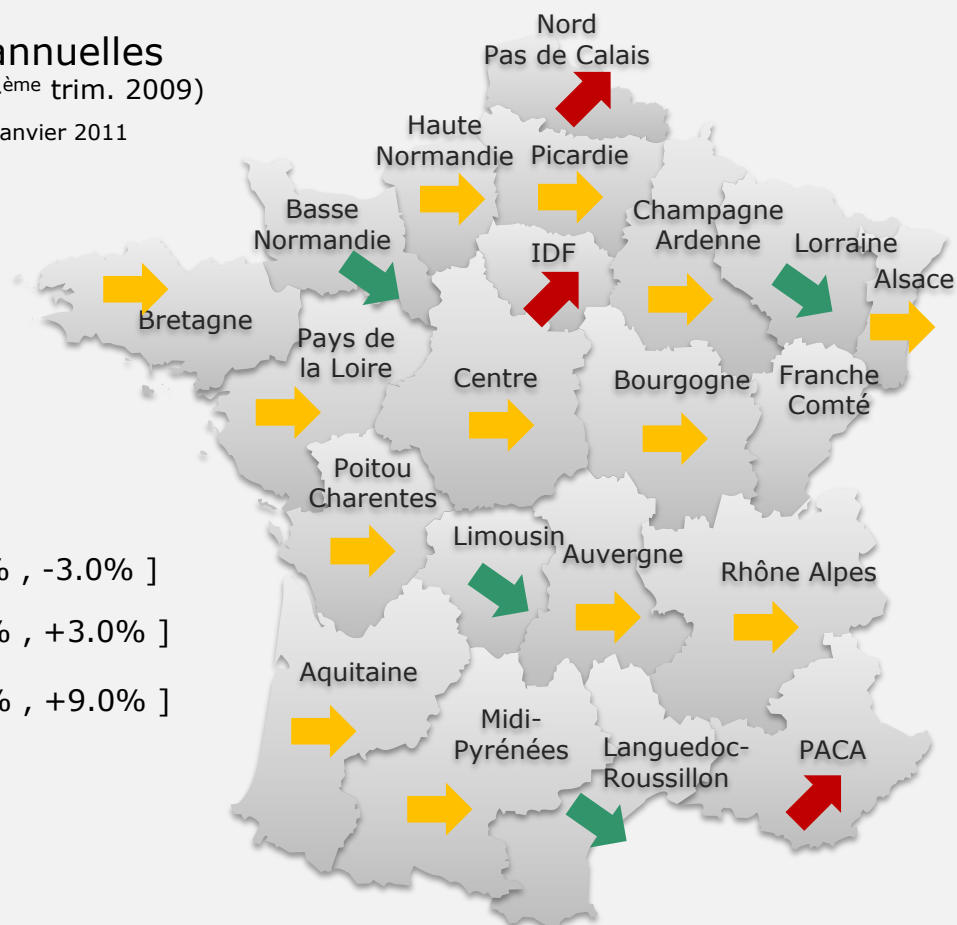
Variations annuelles (4^{ème} trim. 2010/ 4^{ème} trim. 2009)

Source FNAIM - Janvier 2011

Légende :

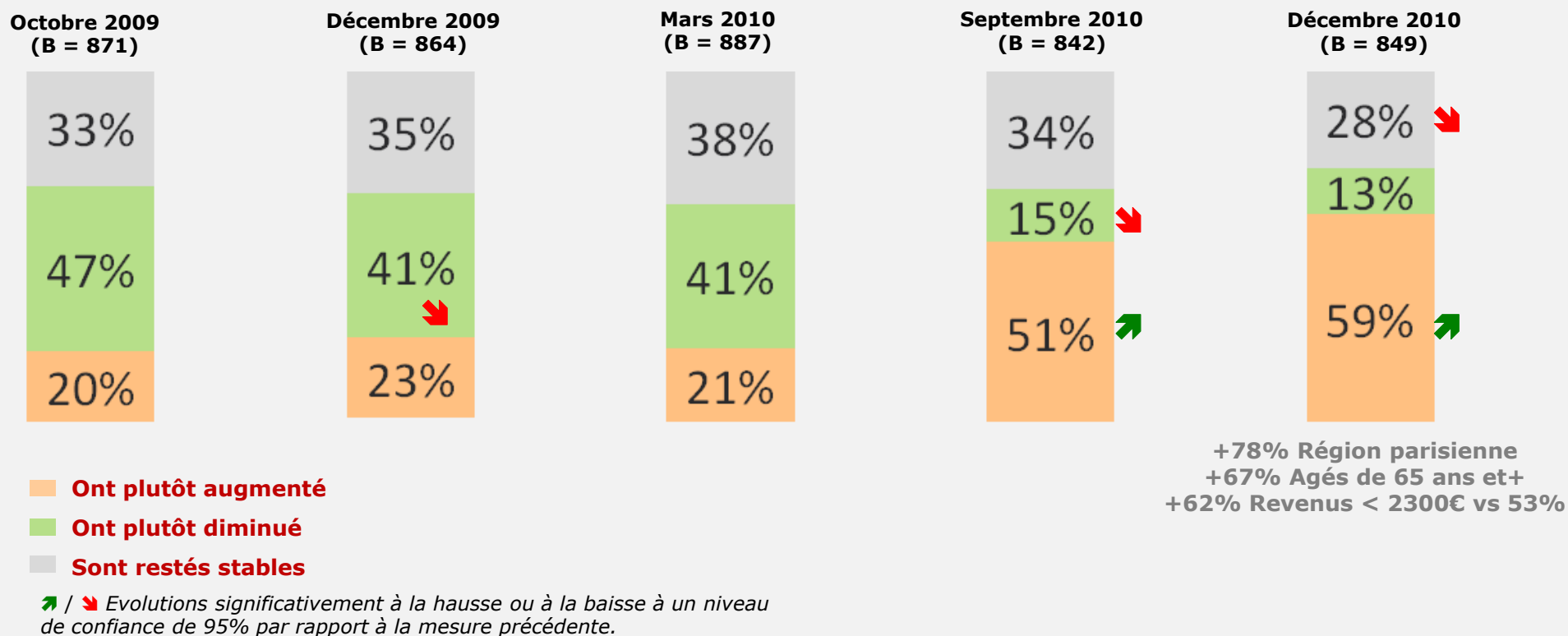
- ➡ [-7.3% , -3.0%]
- ➡ [-3.0% , +3.0%]
- ➡ [+3.0% , +9.0%]

Individuel - Maisons



1.1 – Les prix des logements anciens

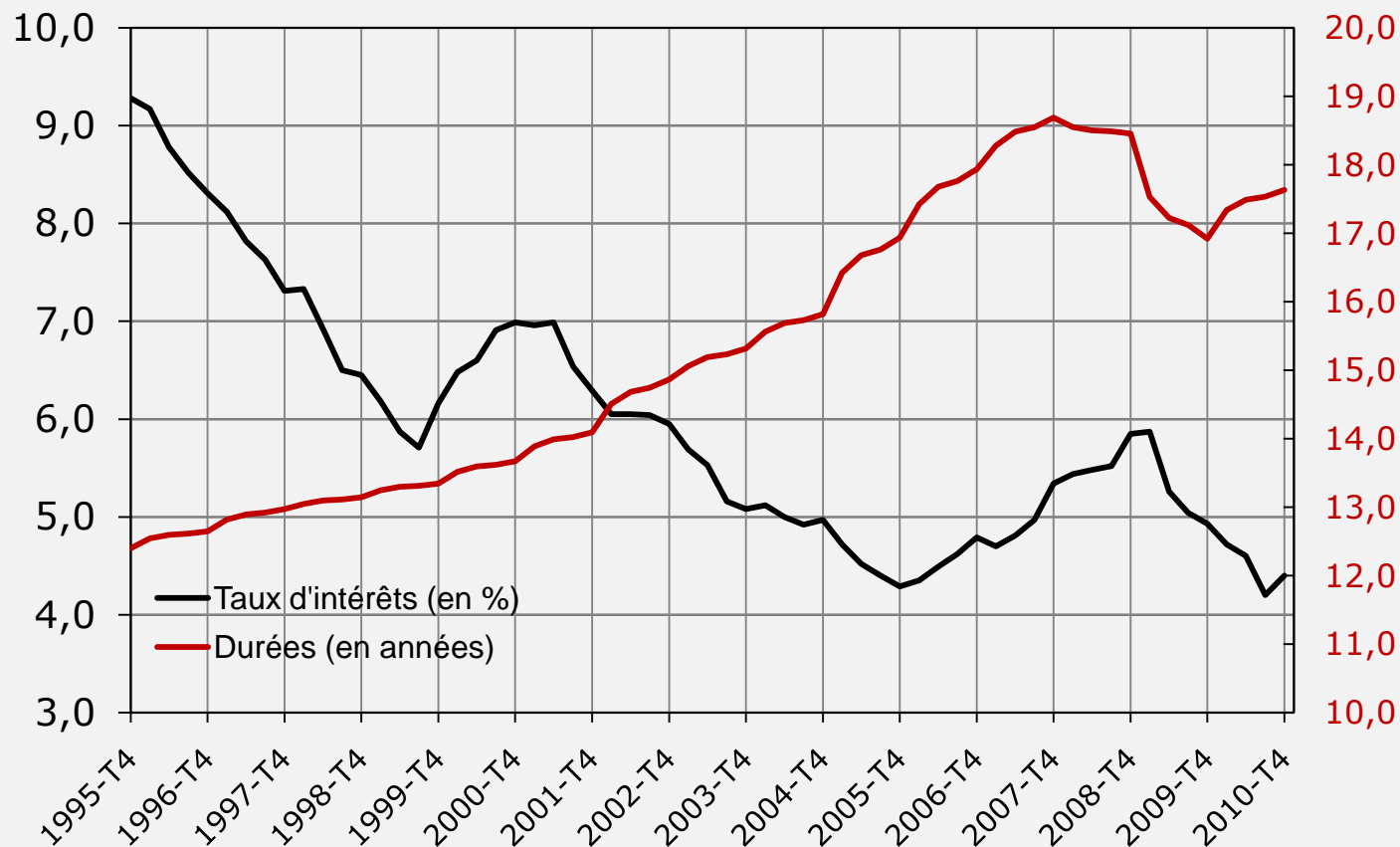
La perception des ménages à l'égard de l'évolution des prix au cours des 6 derniers mois de l'année 2010



1.2 – Les conditions de crédits

Conditions de crédits immobiliers

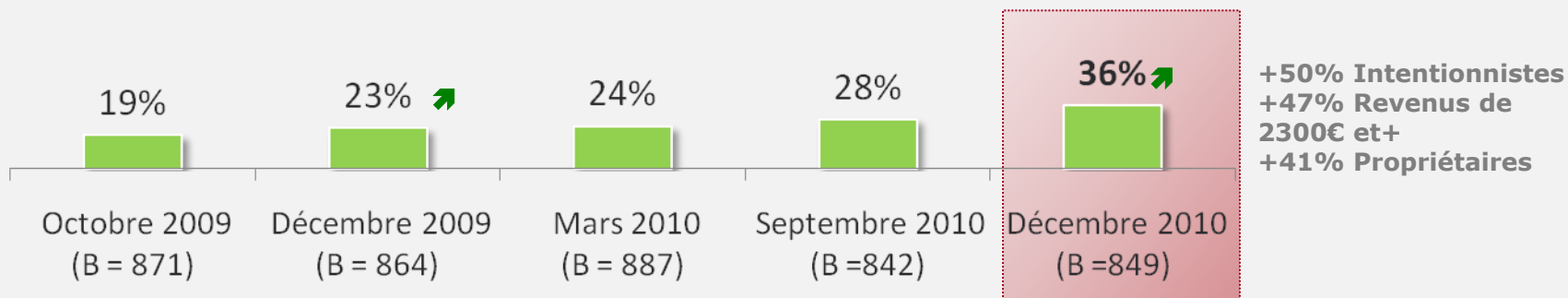
(Source : Banque de France / Astéres)



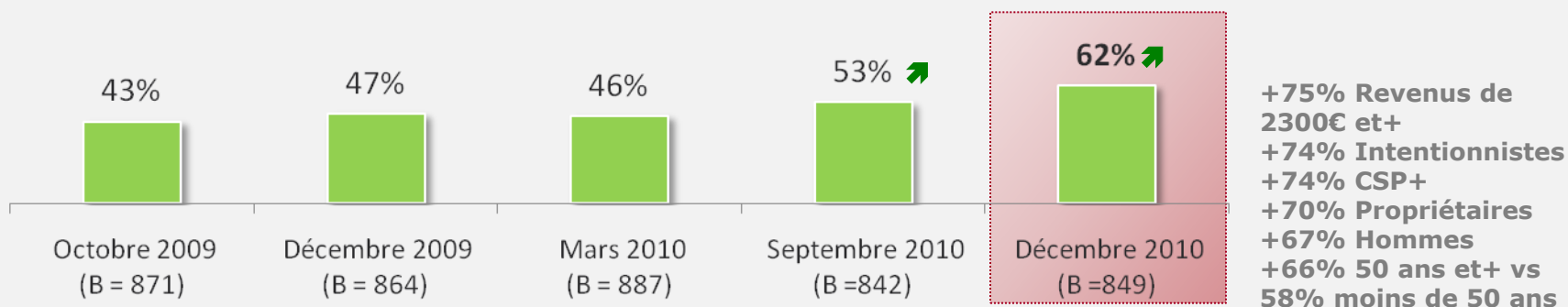
1.2 – Les conditions de crédits

Une nette amélioration, en décembre, de la perception des conditions d'obtention d'un crédit.

Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



Attractivité des taux des crédits immobiliers



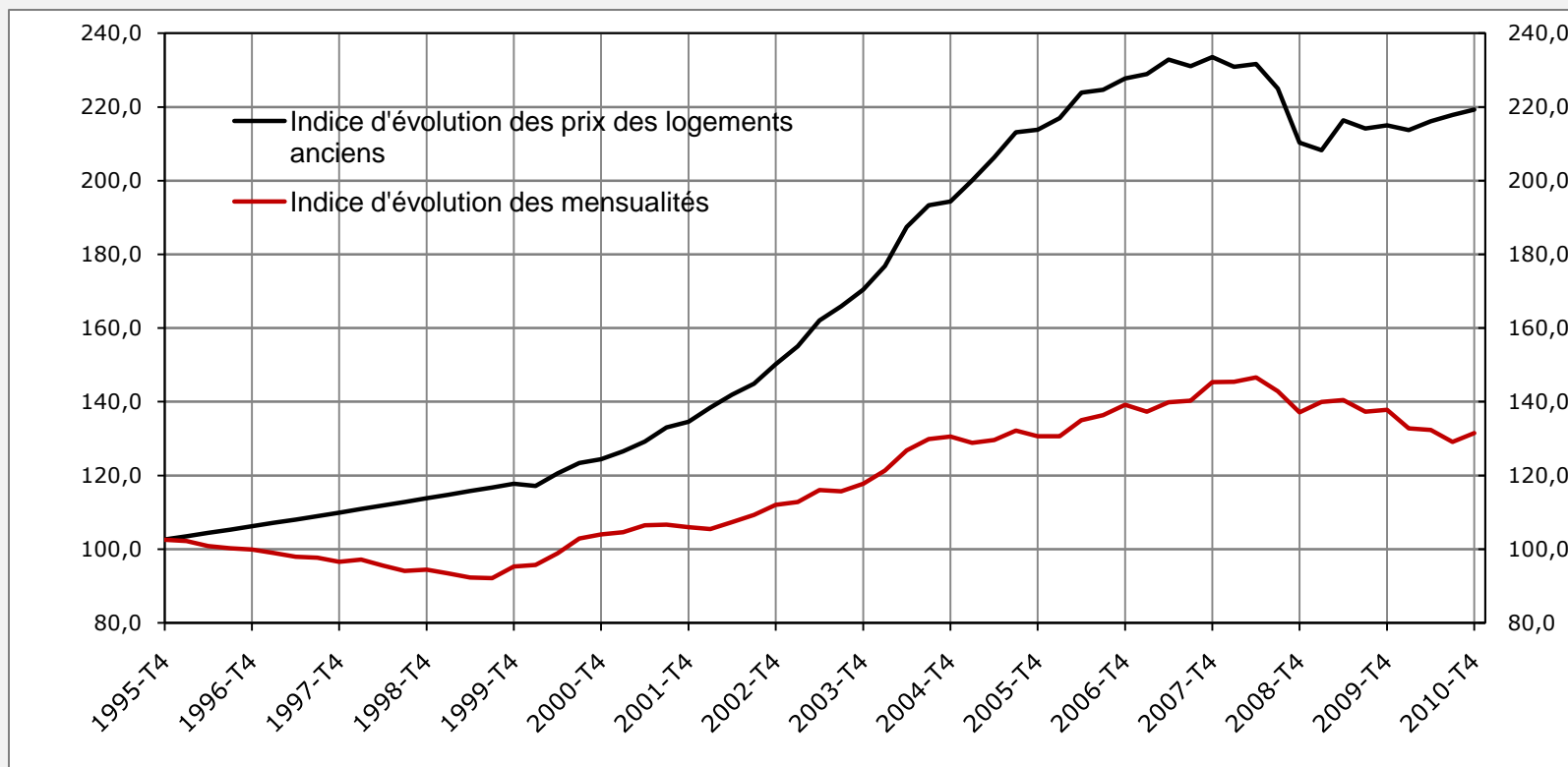
Q4. Selon vous, actuellement, est-il très facile, plutôt, plutôt pas ou pas du tout facile d'obtenir un crédit pour l'achat d'un bien immobilier ?

Q5. Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs, plutôt, plutôt pas ou pas du tout attractifs ? Base : ensemble

1.2 – Les conditions de crédits

Entre le **1^{er} trim. 2000** et le **4^{ème} trim. 2010**, les **prix des logements** anciens se sont appréciés en moyenne de +1,5% par trimestre, soit de **+6.0 % par an**.

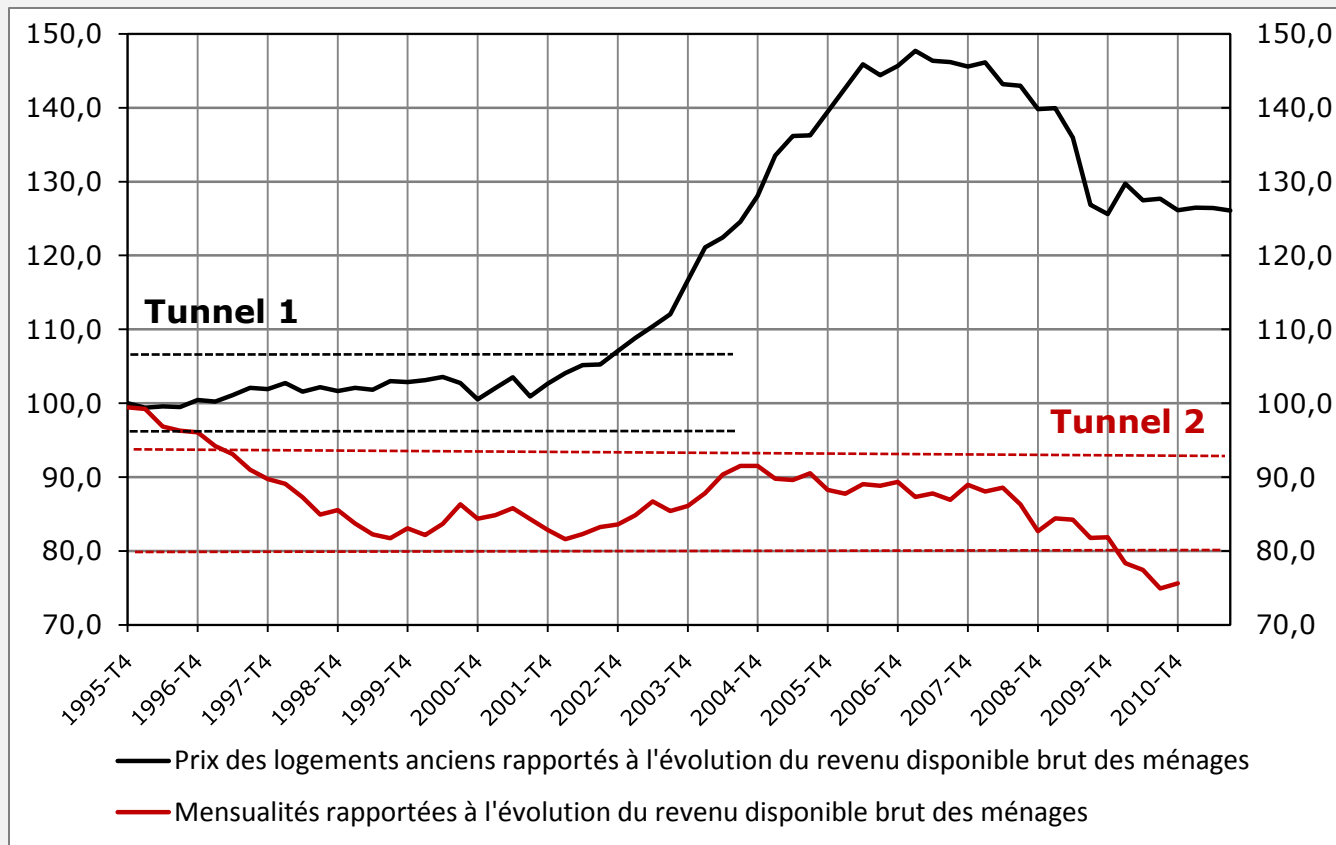
Dans le même temps, la **charge de remboursement**, pour un capital majoré de cette évolution, n'a augmenté que de +0.6% par trimestre, soit de **+2.6% par an**, grâce à la baisse des taux et l'allongement de la durée.



Une amélioration des conditions de crédits, puissant amortisseur de la hausse des prix

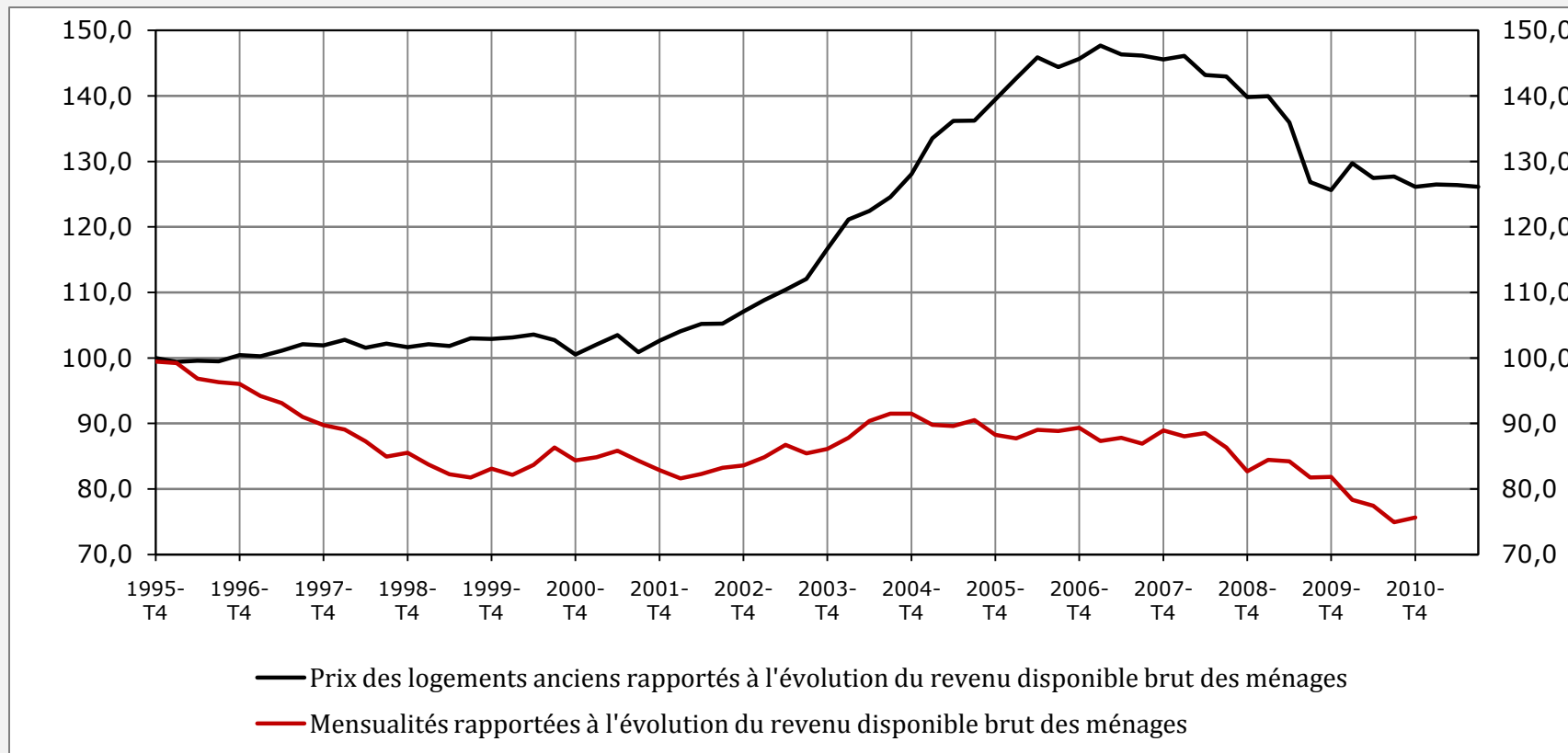
1.2 – Les conditions de crédits

Quel tunnel retenir ?



1.2 – Les conditions de crédits

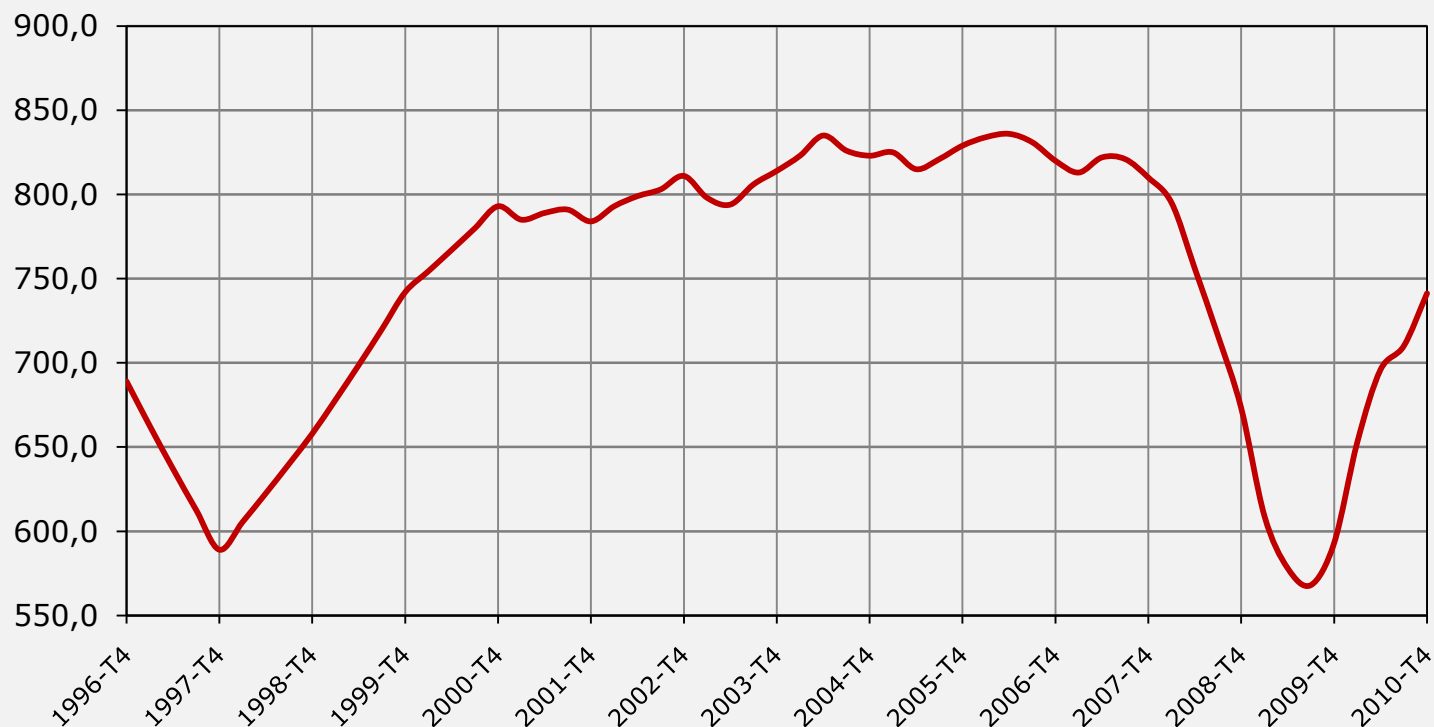
Effet « buvard » et solvabilité des ménages



1.3 – L'activité

Après un recul de près de 30% observé au cours des années 2008 et 2009, la **reprise de l'activité** s'est renforcée au cours de l'année 2010 pour dépasser la barre des 700 000 opérations (+25%).

Volume des transactions sur logements anciens



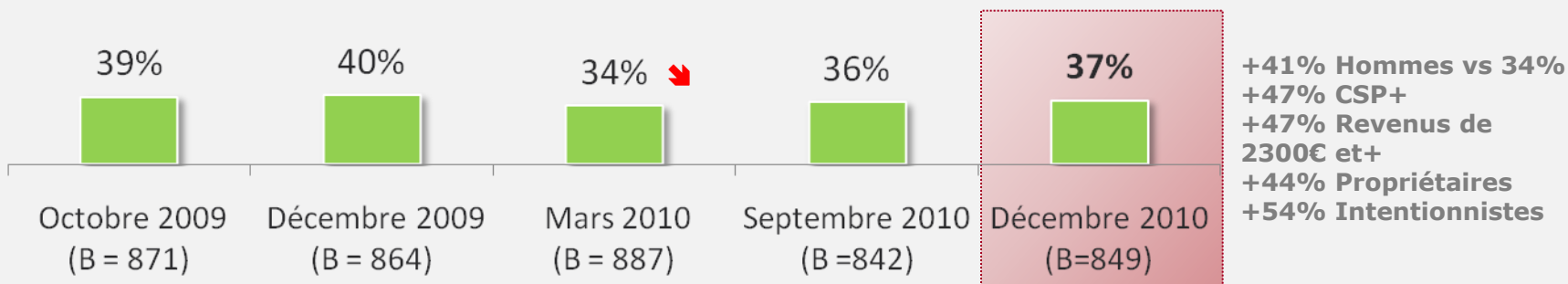
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales
(estimations FNAIM au 4^{ème} trimestre 2010)

Un résultat confirmé par la nette progression de la production de crédits qui devrait atteindre les 112 milliards d'€ (soit une hausse annuelle de +27.3% par rapport à 2009)

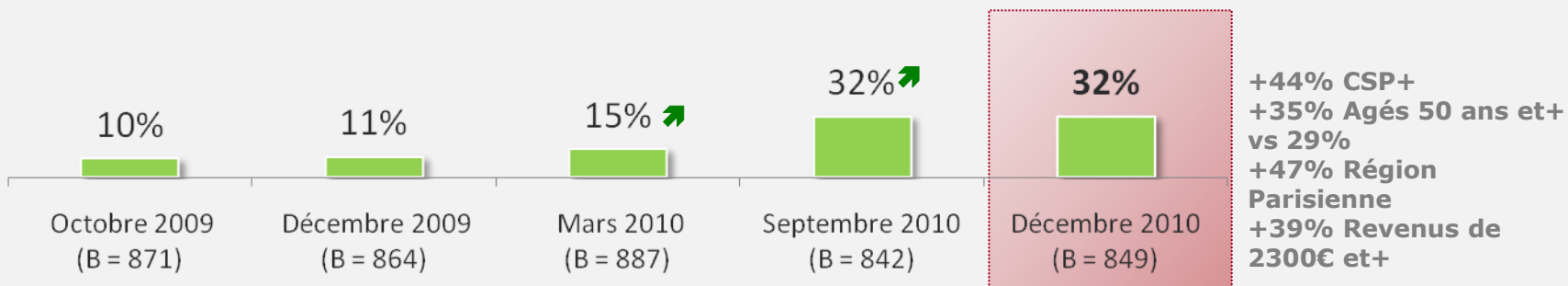
1.3 – L'activité

La détente du marché de la revente observée très nettement en septembre se confirme et soutient l'activité.

Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier






Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



Base : ensemble

1.3 – L'activité

Une offre abondante en province Perception d'une pénurie de l'offre en région parisienne pour 2/3 des Franciliens

		Total	Région parisienne	Nord Est	Nord Ouest	Sud Ouest	Sud Est
	bases	849	153	204	204	93	195
L'offre est plutôt inférieure à la demande (pénurie de l'offre)		41	66 ▲	31 ▼	35	40	40
L'offre est plutôt égale à la demande		27	19 ▼	31	32	24	26
L'offre est plutôt supérieure à la demande (surplus de l'offre)		32	15 ▼	38 ▲	33	36	34

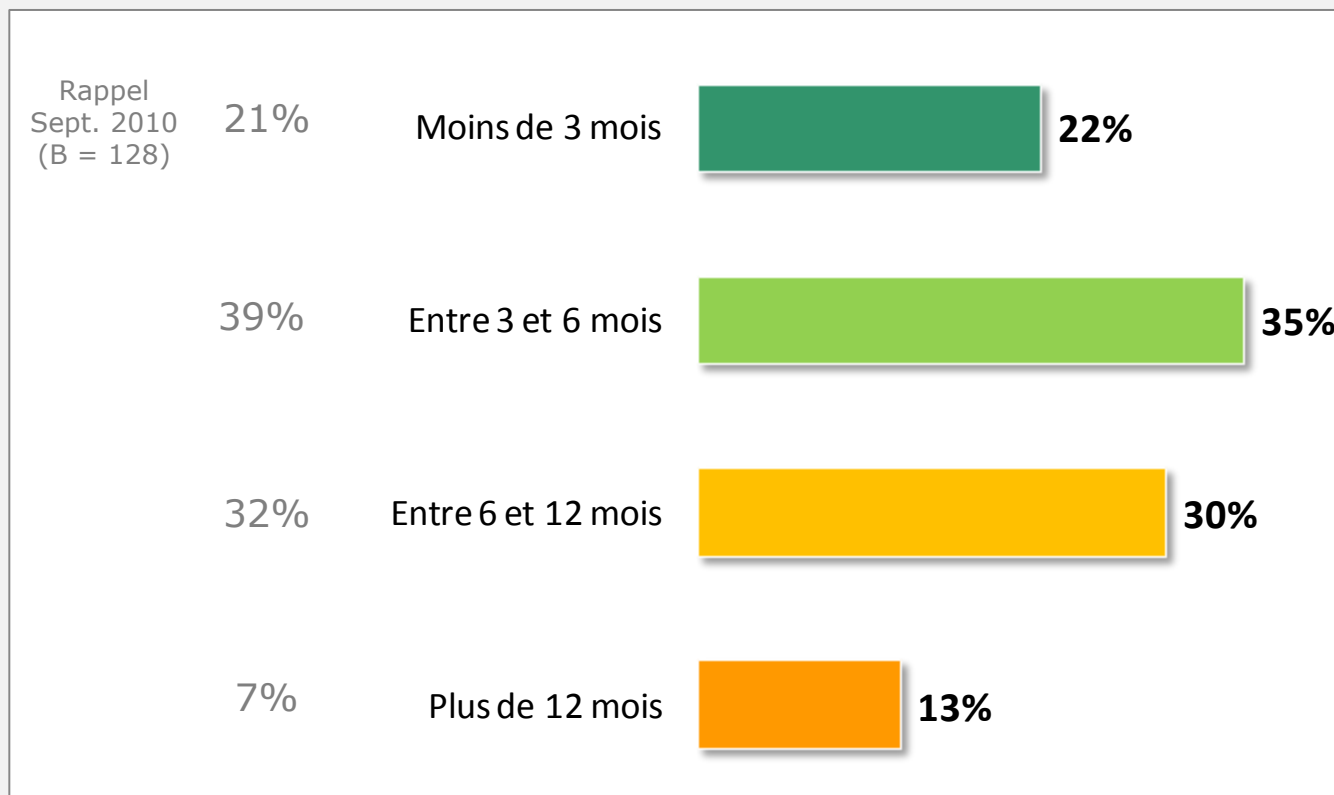
Base : ensemble – En (%)

1.3 – L'activité

Seuls 2 Français sur 10 estiment pouvoir trouver un bien leur convenant dans un délai de moins de 3 mois

Q.13. Si vous deviez acheter un bien immobilier demain, dans votre région, en combien de temps pensez-vous pouvoir trouver un bien vous convenant ?

Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier = 137



+1% NSP

2

Réaliser un projet immobilier en 2011 : études de cas pratiques

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

Sans apport personnel et avec un taux d'effort de 30%, vous pouvez emprunter 114 861 €

Mensualité (en €)	Taux TEG (en %)	Durée (années)	Capacité d'emprunt (en €)
690	3,9	20	114 861

Il convient d'apprécier la capacité d'endettement à la réalité du marché local

Exemple : Prix (en €/m²) des appartements à la Roche-sur-Yon (zone B1)

	Proportions des opérations réalisées ...					
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
dont le prix est inférieur à ...	857	1 411	1 683	1 974	2 465	3 267

... et de calculer quel type de bien auquel je peux prétendre

	Proportions des opérations...					
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
dont le prix est inférieur à	857	1 411	1 683	1 974	2 465	3 267
Type de logement Surface (en m ²)	134	81	68	58	47	35

Un couple peut prétendre à un appartement entre 68 et 81 m². Il a accès à 40% du marché où les prix sont inférieurs à 1683 €/m².

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

		Proportions des opérations...					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
NEVERS	Prix (€/m ²) < à	727	980	1 063	1 244	1 523	1 908
	Type de logement	158	117	108	92	75	60
VICHY	Prix (€/m ²) < à	631	1 104	1 286	1 747	1 938	2 299
	Type de logement	182	104	89	66	59	50
NIORT	Prix (€/m ²) < à	1 030	1 429	1 568	1 800	2 000	2 718
	Type de logement	111	80	73	64	57	42
LIMOGES	Prix (€/m ²) < à	786	1 117	1 289	1 385	1 621	3 310
	Type de logement	146	103	89	83	71	35
ST BRIEUC	Prix (€/m ²) < à	1 048	1 250	1 574	1 783	1 897	2 125
	Type de logement	110	92	73	64	61	54
TROYES	Prix (€/m ²) < à	992	1 290	1 464	1 607	1 789	2 783
	Type de logement	116	89	78	71	64	41
MONTAUBAN	Prix (€/m ²) < à	827	1 311	1 488	1 689	1 957	2 833
	Type de logement	139	88	77	68	59	41
MULHOUSE	Prix (€/m ²) < à	1 057	1 271	1 381	1 565	1 918	3 313
	Type de logement	109	90	83	73	60	35
CLERMONT FERRAND	Prix (€/m ²) < à	737	1 378	1 614	1 781	2 128	3 229
	Type de logement	156	83	71	64	54	36
LE MANS	Prix (€/m ²) < à	1 045	1 390	1 591	1 785	2 069	3 046
	Type de logement	110	83	72	64	56	38

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

		Proportions des opérations...					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
LA ROCHE SUR YON	Prix (€/m ²) < à	857	1 411	1 683	1 974	2 465	3 267
	Type de logement	134	81	68	58	47	35
PERPIGNAN	Prix (€/m ²) < à	893	1 284	1 611	1 852	2 095	3 284
	Type de logement	129	89	71	62	55	35
VALENCE	Prix (€/m ²) < à	859	1 400	1 667	1 918	2 182	3 750
	Type de logement	134	82	69	60	53	31
LORIENT	Prix (€/m ²) < à	1 180	1 471	1 637	1 911	2 179	3 629
	Type de logement	97	78	70	60	53	32
METZ	Prix (€/m ²) < à	972	1 587	1 875	2 000	2 209	3 300
	Type de logement	118	72	61	57	52	35
LE HAVRE	Prix (€/m ²) < à	1 352	1 796	1 981	2 222	2 394	2 837
	Type de logement	85	64	58	52	48	40
COLMAR	Prix (€/m ²) < à	1 234	1 625	1 821	2 059	2 349	3 182
	Type de logement	93	71	63	56	49	36
PAU	Prix (€/m ²) < à	949	1 492	1 822	2 090	2 400	3 331
	Type de logement	121	77	63	55	48	34
NIMES	Prix (€/m ²) < à	563	1 489	1 714	2 068	2 273	3 424
	Type de logement	204	77	67	56	51	34
NANCY	Prix (€/m ²) < à	1 028	1 556	1 868	2 085	2 447	3 444
	Type de logement	112	74	61	55	47	33
REIMS	Prix (€/m ²) < à	1 379	1 761	1 968	2 167	2 444	3 261
	Type de logement	83	65	58	53	47	35

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

		Proportions des opérations...					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
ORLEANS	Prix (€/m ²) < à	1 079	1 767	2 016	2 231	2 468	3 050
	Type de logement	106	65	57	51	47	38
THIONVILLE	Prix (€/m ²) < à	1 381	1 786	1 889	2 192	2 500	3 324
	Type de logement	83	64	61	52	46	35
NARBONNE	Prix (€/m ²) < à	1 054	1 589	1 871	2 169	2 545	3 286
	Type de logement	109	72	61	53	45	35
TOURS	Prix (€/m ²) < à	1 216	1 645	1 957	2 237	2 582	3 296
	Type de logement	94	70	59	51	44	35
DIJON	Prix (€/m ²) < à	871	1 811	2 073	2 300	2 571	3 656
	Type de logement	132	63	55	50	45	31
ANGERS	Prix (€/m ²) < à	1 183	1 706	1 918	2 174	2 594	3 864
	Type de logement	97	67	60	53	44	30
TOULOUSE	Prix (€/m ²) < à	1 346	2 222	2 500	2 726	3 147	3 993
	Type de logement	85	52	46	42	36	29
RENNES	Prix (€/m ²) < à	1 316	2 105	2 422	2 740	3 183	4 530
	Type de logement	87	55	47	42	36	25
MONTPELLIER	Prix (€/m ²) < à	878	2 064	2 444	2 955	3 373	4 730
	Type de logement	131	56	47	39	34	24
STRASBOURG	Prix (€/m ²) < à	1 150	1 892	2 273	2 568	3 000	5 658
	Type de logement	100	61	51	45	38	20

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

		Proportions des opérations...					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
MEAUX	Prix (€/m ²) < à	1 569	1 909	2 478	2 951	3 553	4 800
	Type de logement	73	60	46	39	32	24
NANTES	Prix (€/m ²) < à	1 129	2 160	2 438	2 750	3 000	4 997
	Type de logement	102	53	47	42	38	23
MELUN	Prix (€/m ²) < à	1 983	2 431	2 738	3 109	3 464	3 889
	Type de logement	58	47	42	37	33	30
CHILLY MAZARIN	Prix (€/m ²) < à	1 818	2 224	2 365	2 568	2 803	5 000
	Type de logement	63	52	49	45	41	23
VIRY CHATILLON	Prix (€/m ²) < à	1 711	2 239	2 561	2 719	3 200	4 407
	Type de logement	67	51	45	42	36	26
TOULON	Prix (€/m ²) < à	1 250	2 021	2 407	2 877	3 417	5 737
	Type de logement	92	57	48	40	34	20
BORDEAUX	Prix (€/m ²) < à	1 125	2 308	2 701	2 925	3 311	6 000
	Type de logement	102	50	43	39	35	19
LYON	Prix (€/m ²) < à	1 614	2 429	2 857	3 125	3 460	5 000
	Type de logement	71	47	40	37	33	23
MARSEILLE	Prix (€/m ²) < à	1 351	2 158	2 500	2 875	3 328	5 600
	Type de logement	85	53	46	40	35	21

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

		Proportions des opérations...					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
FONTAINEBLEAU	Prix (€/m ²) < à	2 459	2 846	3 153	3 458	3 654	4 957
	Type de logement	47	40	36	33	31	23
RAMBOUILLET	Prix (€/m ²) < à	2 667	2 985	3 333	3 763	4 182	5 339
	Type de logement	43	38	34	31	27	22
AIX EN PROVENCE	Prix (€/m ²) < à	2 289	2 975	3 558	4 432	4 853	6 482
	Type de logement	50	39	32	26	24	18
BIARRITZ	Prix (€/m ²) < à	2 500	3 519	3 830	4 348	4 875	7 500
	Type de logement	46	33	30	26	24	15
ANTONY	Prix (€/m ²) < à	2 752	3 326	3 617	4 542	5 098	6 477
	Type de logement	42	35	32	25	23	18
ST MAUR DES FOSSES	Prix (€/m ²) < à	3 500	3 824	4 240	4 688	5 361	7 033
	Type de logement	33	30	27	25	21	16
CANNES	Prix (€/m ²) < à	2 206	3 605	4 250	5 070	5 944	9 161
	Type de logement	52	32	27	23	19	13
VERSAILLES	Prix (€/m ²) < à	3 761	4 717	5 172	5 414	5 841	7 418
	Type de logement	31	24	22	21	20	15
PARIS	Prix (€/m ²) < à	ns	5 815	6 494	7 071	7 929	> 10 000
	Type de logement	ns	20	18	16	14	11

« Je vis en couple, les revenus de mon ménage sont de 2 300 € nets par mois et je suis locataire. A quel type de logement puis-je prétendre à l'achat ? Dans quel secteur géographique ? »

« Le Prêt à Taux Zéro devient universel. Quelques soient mes conditions de ressources, je peux donc en bénéficier.

Quel avantage puis-je en tirer ? »

Mensualité (en €)	Taux TEG (en %)	Durée (années)	Capacité d'emprunt (en €)
690	3,9	20	114 861

Avec PTZ+ pour un logement ECO PERFORMANT :

Mensualité (en €)	Taux (en %)	Durée (années)	Capacité d'emprunt (en €)	
94	0%	23	26 000	125 180
596	3,9	20	99 180	
690				

**« J'ai eu un coup de cœur sur un bien immobilier...
énergivore. Est-ce forcément une mauvaise affaire ? »**

Non ! Néanmoins, il faut prévoir un budget d'éco-rénovation.

Des travaux prioritaires : isoler les combles et les toitures, isoler les murs, changer le système de chauffage, remplacer les fenêtres !

Le principal outil de financement de vos travaux : l'Eco-Prêt à taux zéro

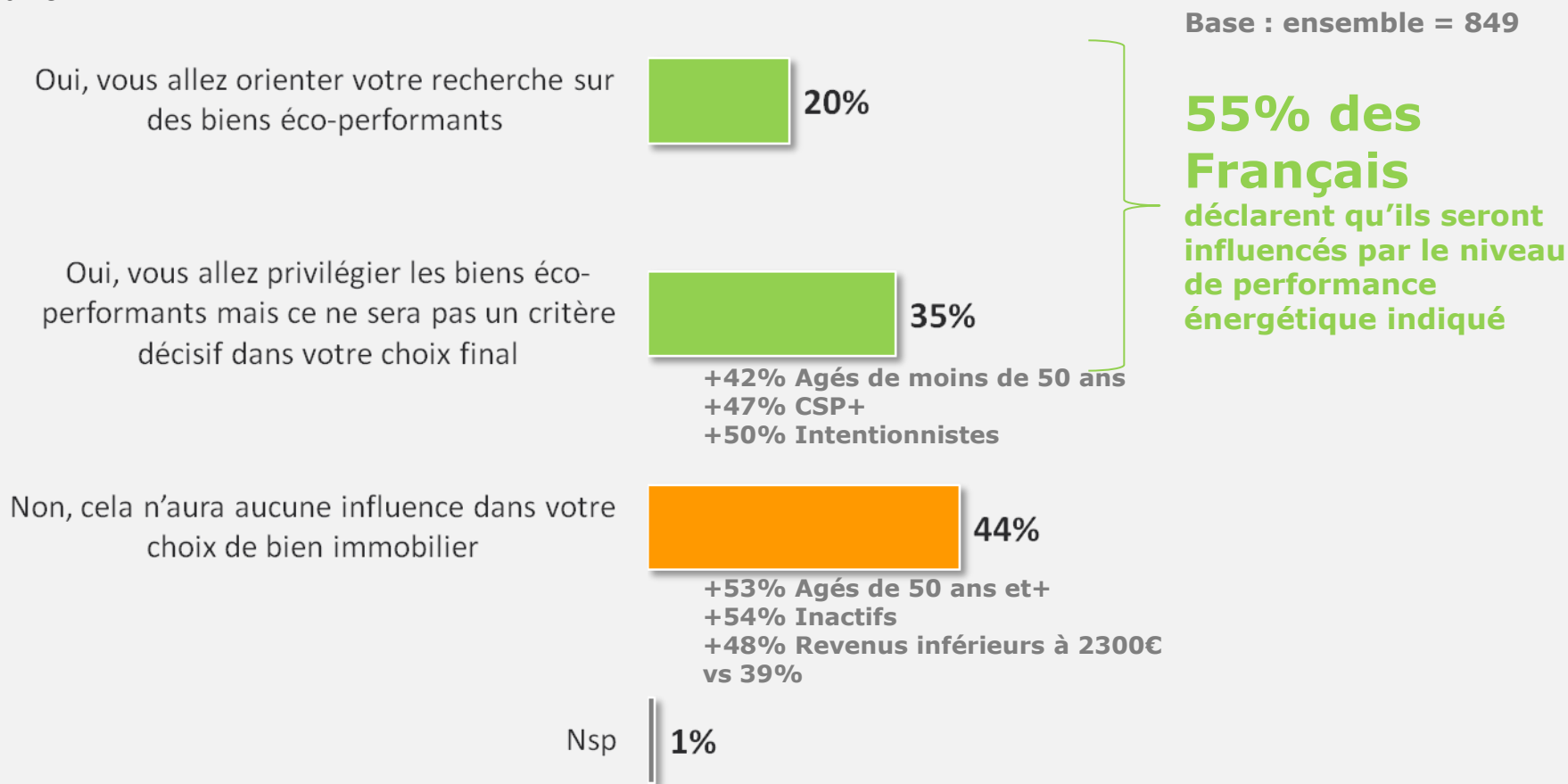
Emprunter jusqu'à 30 000 € à 0%, en combinant un bouquet de travaux d'au moins deux actions parmi :

- L'isolation de la toiture
- Le remplacement d'un système de chauffage
- L'isolation des murs donnant sur l'extérieur
- L'installation d'un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables (solaire thermo-dynamique, pompe à chaleur, géothermie...)
- L'installation d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant des énergies renouvelables (solaire, thermo-dynamique...)
- Le remplacement des fenêtres et des parois vitrées.

A noter : cumul du PTZ + et de l'éco-Prêt prorogé jusqu'au 31/12/2013 !

« Je suis propriétaire d'un logement classé « E », cela vaut-il le coup que j'entreprenne des travaux de rénovation avant de le vendre ? »

Q29. A partir du 1er janvier 2011, le niveau de performance énergétique d'un logement à la vente ou à la location devra être obligatoirement indiqué dans son descriptif. Diriez-vous que cela va vous influencer dans le choix d'un bien immobilier ?

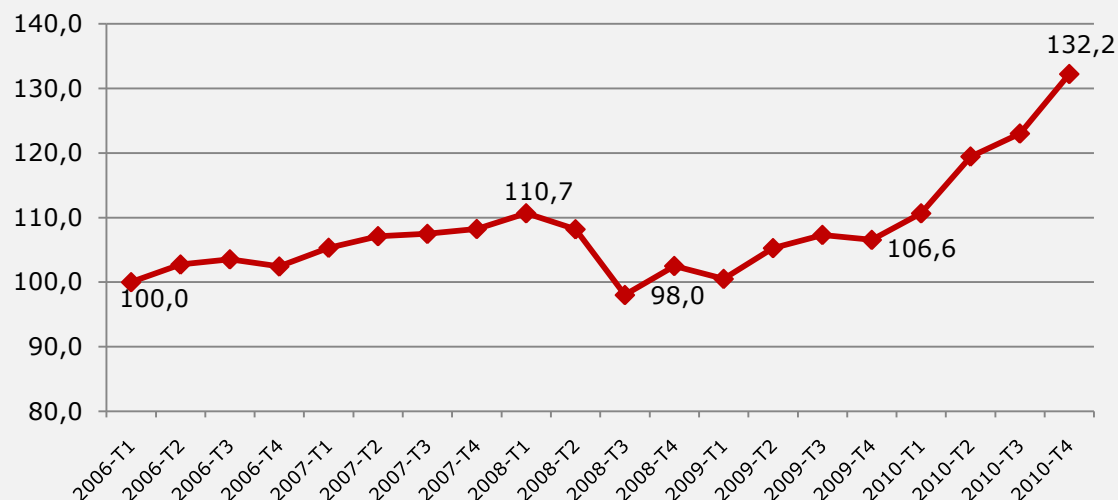


« Je suis propriétaire d'un logement classé « E », cela vaut-il le coup que j'entreprenne des travaux de rénovation avant de le vendre ? »

Ne vous pas posez la question avant de vendre, mais plutôt dès aujourd'hui !!!

**« Aujourd'hui, à Paris, les prix ont atteint un niveau historiquement haut.
L'offre est insuffisante. Cela va-t-il s'accroître ou pas ?**

Indice des prix – Appartements Paris (base 100 : 1T 2006)



Revenu 7000 €	Proportions des opérations...					
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
dont le prix est inférieur à :	-	5 815	6 494	7 071	7 929	> 10 000
Type de logement	-	60	54	49	44	34

3

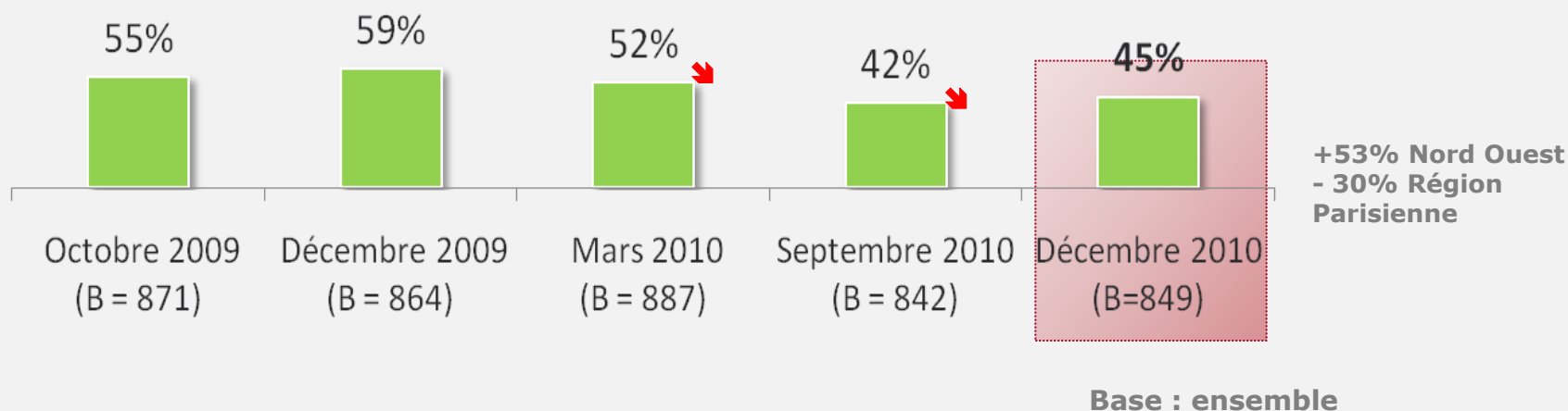
Perspectives

« Les prix vont-il continuer à augmenter ? »

3– Perspectives

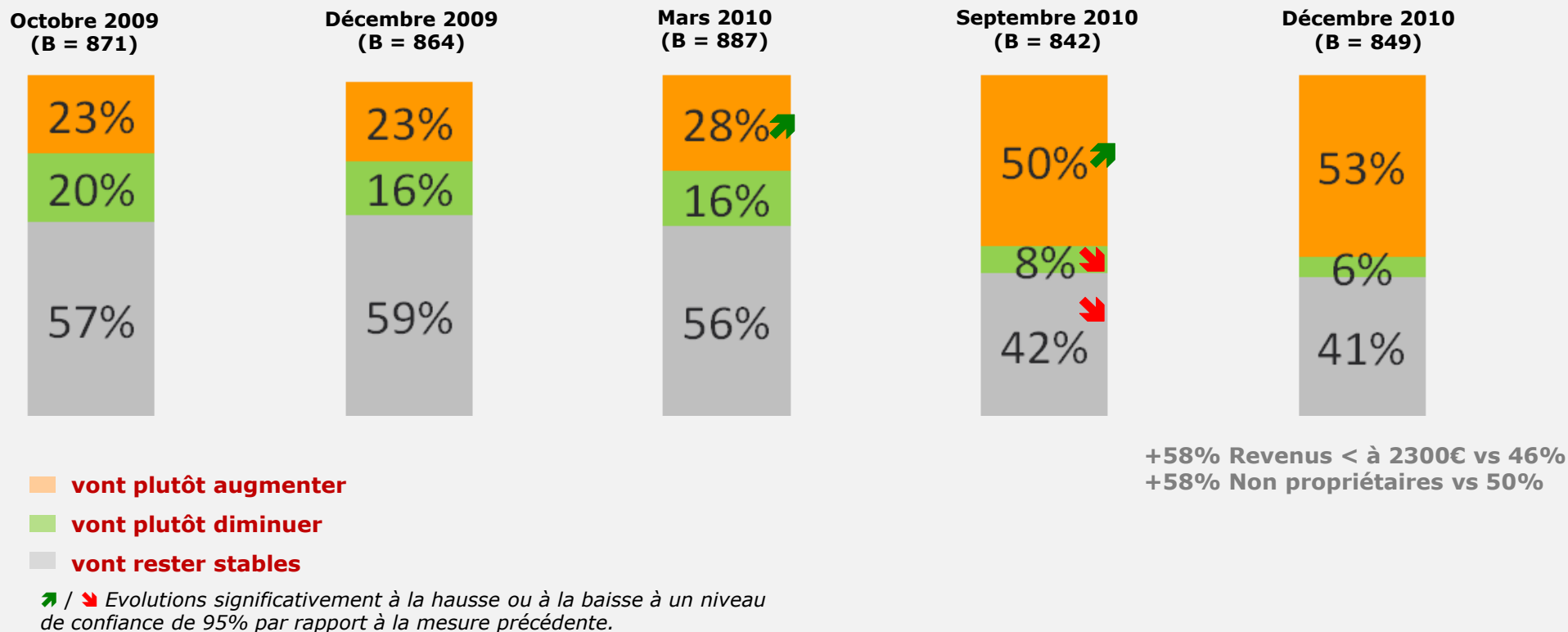
Comparativement à début 2010, les Français ont une perception de l'opportunité de réaliser de bonnes affaires moins bonne

De façon générale, pensez-vous aujourd'hui qu'il y a plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires ?



3– Perspectives

La perception des ménages à l'égard de l'évolution des prix au cours des 6 prochains mois de 2011



3– Perspectives

Rappels – Prévisions FNAIM :

Perspectives 2007 (Lettre de conjoncture numéro 47 – Janvier 2007)

Entre [+3.5 % et +5.0%] . Réalisé : +3.7 % ✓

Perspectives 2008 (Lettre de conjoncture numéro 51 – Janvier 2008)

Entre [+0.0 % et +2.0%] . Réalisé : -3.1% ✓

Perspectives 2009 (Lettre de conjoncture numéro 55 – Janvier 2009)

Entre -5.0 % (haute) et -10.0% (basse). Réalisé : -4.9% ✓

Perspectives 2010 (Lettre de conjoncture numéro 59 – Janvier 2010)

Entre [-3.0% et +3.0%] Réalisé : +1.5% ✓

« 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. A l'inverse, le scénario d'une baisse est aussi probable (hypothèse basse). Mais cette dernière sera également contenue [...] étant donné le 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. »

3– Perspectives

Malheureusement, l'ensemble des fondamentaux qui soutiennent l'économie ne sont pas au vert :

- perspectives de croissance limitées (+1.4%),
- un chômage toujours au-dessus de la barre des 9.0%
- faibles gains du pouvoir d'achat (+1,4%) malgré une inflation limitée (hors prix de l'énergie), tensions sur les marchés obligataires à moyen et long termes qui soutiennent l'hypothèse d'une probable remontée des taux d'intérêts
- faiblesse de la confiance des ménages...

Ainsi, quand bien même l'immobilier pourrait être « la valeur refuge de 2011 », nous pouvons craindre que les agences aient à faire face, dès le premier semestre de cette année, à un attentisme du marché lié aux hésitations portant sur l'évolution des prix et, au second semestre, à un essoufflement de l'activité, conséquence des tensions sur les taux (sans parler du pré-attentisme électoral grandissant).

3– Perspectives

Néanmoins, si tous les indicateurs confirment que les conditions d'expression de la demande sont toujours « historiquement » bonnes (solvabilité des ménages, mensualités rapportées au revenu disponible brut, pouvoir d'endettement – cf. annexe 2), **aucune raison ne justifie, a priori, aujourd'hui une nouvelle baisse « possible » des prix.**

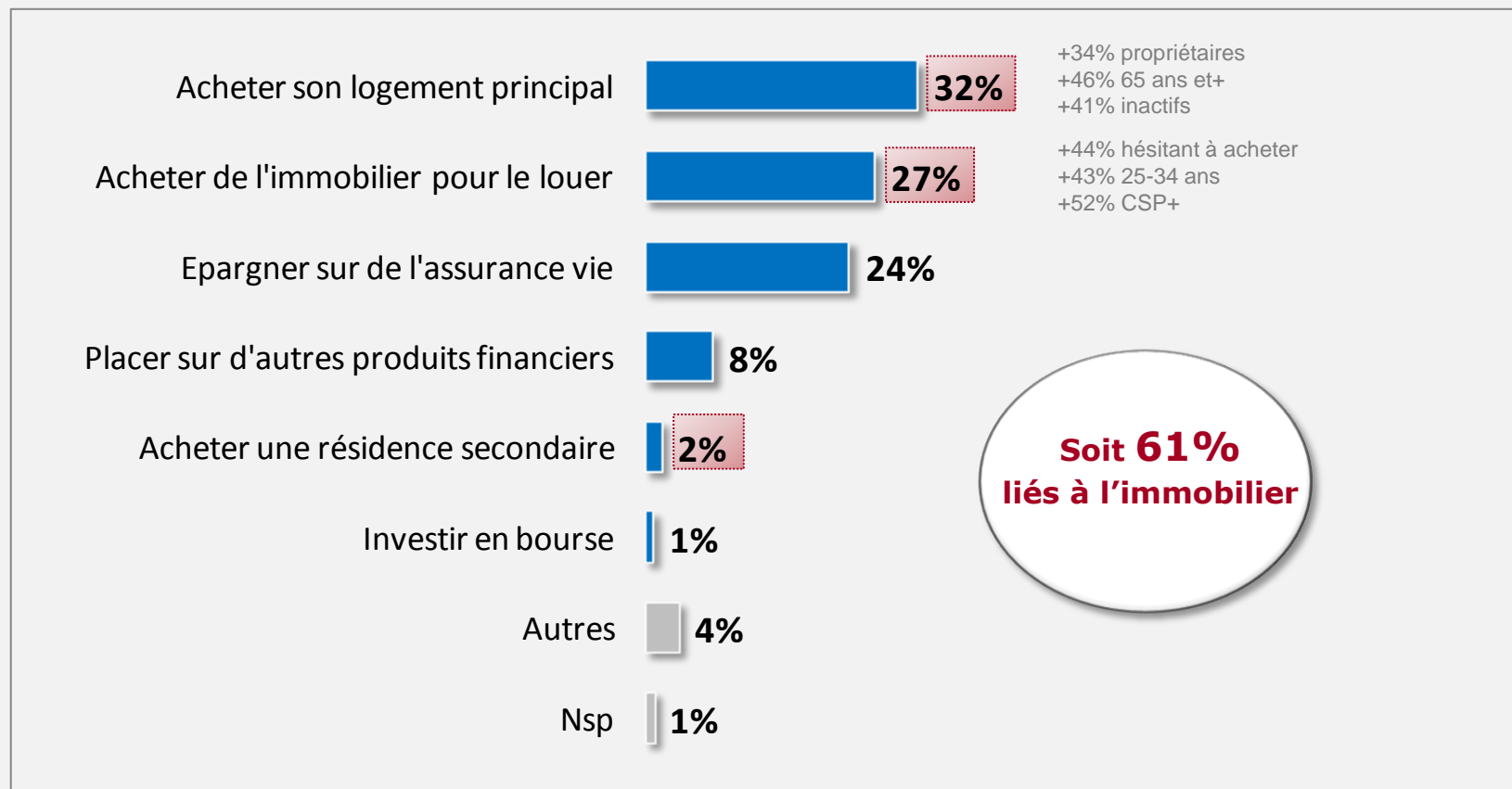
La détente de la pluri-accession devrait, grâce à l'apport d'une offre supplémentaire, freiner tout mouvement de hausse des prix à deux chiffres.

Dans ce contexte, les **prix** devraient progresser entre **+3.0%** (hypothèse basse - avec une hausse des taux supérieure à 2 points) et **+6.0%** (hypothèse haute) **en 2011**, l'hypothèse haute étant soutenue par une remontée des taux qui, si elle a lieu, ne devrait pas excéder 1,5 point.

Par ailleurs, on peut espérer que l'objectif de distribution de 380 000 prêts à taux zéro du Gouvernement, s'il se réalise et est maintenu (cf. caractère inflationniste de la mesure), restaurera la confiance du marché et jouera alors pleinement un rôle « d'amortisseur ». Dans ces conditions, et **à l'appui d'une fluidification du marché de la revente, l'activité du marché de l'ancien pourrait retrouver son niveau quitté en 2007 pour atteindre la barre des 800 000 opérations.**

3– Perspectives

Base : ensemble = 842 (enquête septembre 2010)



« 50% des Français connaissent du PTZ+ » Source : IFOP

Nouveau

**Prêt à taux
ZERO⁺
ZERO⁺
conditions
de ressources**

**Avec votre agent immobilier FNAIM,
calculez le montant du PTZ+
auquel vous avez droit.**

FNAIM

PRÊT À TAUX ZERO⁺
0%
PTZ⁺

**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.**

Ministère
du Logement,
de l'Équipement
et de l'Urbanisme
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

4.1

Annexe

Indices FNAIM des prix de l'ancien

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

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]
T1-06	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	2 918	201,2	-1,4	2,3	-1,6	2 043	166,6	0,3	2,9	-2,1	2 406	182,4	-0,6	2,6	-1,8
T2-10	2 936	202,5	0,6	-1,2	-0,2	2 076	169,3	1,6	1,0	0,0	2 433	184,5	1,1	-0,1	-0,1
T3-10	3 025	208,6	3,0	2,5	1,7	2 047	167,0	-1,4	0,9	1,5	2 453	186,0	0,8	1,7	1,6
T4-10	3 069	211,7	1,5	3,7	1,8	2 043	166,6	-0,2	0,2	1,3	2 469	187,2	0,6	2,0	1,5

[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 Janvier 2011

▪ Les tendances des prix des appartements en régions en 2010

Tendance		Moyenne* (en €/m ²) entre... et...	Tendance		Moyenne* (en €/m ²) entre... et...
AIX EN PROVENCE	→	3 465 3 973	NANCY	→	1 875 2 139
ANGERS	↑	2 016 2 283	NANTES	→	2 473 2 765
ANNECY	↓	3 075 3 367	NARBONNE	↑	1 927 2 187
ANTONY	↑	4 005 4 534	NEVERS	→	1 193 1 346
BIARRITZ	→	3 993 4 456	NICE	→	3 488 4 016
BORDEAUX	→	2 669 3 032	NIMES	→	1 774 2 016
BRUNOY	→	2 550 2 845	NIORT	→	1 618 1 802
CANNES	↑	4 452 5 131	ORLEANS	→	2 037 2 244
CHATEAURoux	→	1 216 1 355	PAU	↓	1 841 2 124
CHATOU	→	3 659 3 961	PERPIGNAN	↓	1 585 1 880
CHEVILLY LARUE	→	3 087 3 315	RAMBOUILLET	→	3 544 3 904
CHILLY MAZARIN	→	2 488 2 754	REIMS	→	2 026 2 219
CLERMONT FERRAND	→	1 638 1 857	RENNES	→	2 484 2 798
COLMAR	→	1 915 2 153	REZE	→	1 834 2 050
DIJON	→	2 089 2 312	SALON DE PROVENCE	↓	2 184 2 468
FREJUS	↑	3 918 4 579	ST BRIEUC	↑	1 609 2 049
GAP	→	1 878 2 040	ST MALO	→	3 028 3 434
HYERES	→	3 384 3 875	ST MAUR DES FOSSES	↑	4 466 4 889
LE MANS	↑	1 623 1 824	ST RAPHAEL	↑	4 013 4 783
LES SABLES D OLNNE	↓	2 921 3 401	STRASBOURG	↑	2 293 2 604
LIMOGES	→	1 327 1 544	THIAIS	↑	3 253 3 584
LYON	→	2 855 3 167	TOULON	↑	2 506 2 937
MANDELIEU LA NAPOULE	↑	4 254 4 787	TOULOUSE	→	2 469 2 745
MARSEILLE	→	2 619 3 003	TOURS	→	1 894 2 144
MEAUX	→	2 486 2 886	TROYES	↓	1 474 1 635
METZ	→	1 828 2 031	VERSAILLES	↑	5 167 5 569
MEUDON	→	3 242 3 434	VICHY	→	1 401 1 631
MONTAUBAN	↑	1 504 1 714	VILLEFRANCHE SUR SAONE	→	1 891 2 168
MONTPELLIER	→	2 540 2 916	VILLEURBANNE	↑	2 632 2 831
MULHOUSE	→	1 504 1 755	VIRY CHATILLON	→	2 613 2 915

*Légende :

Variations annuelles moyennes

sur un an (12 derniers mois / 12 mois précédents)

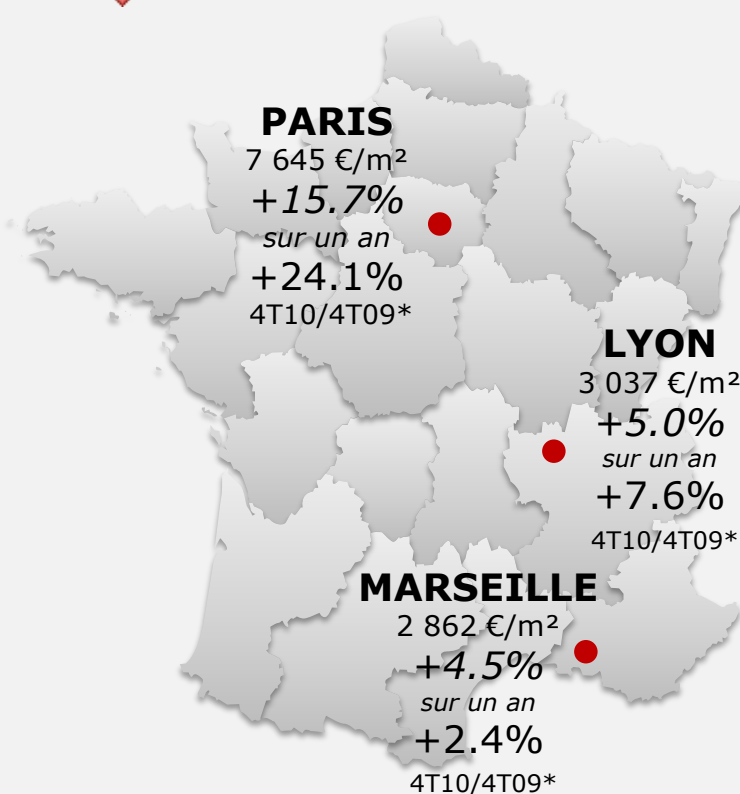
↑ >6%

→ entre +3.0% et +6.0%

→ entre -3.0% et +3.0%

→ entre -6.0% et -3.0%

↓ <-6.0%

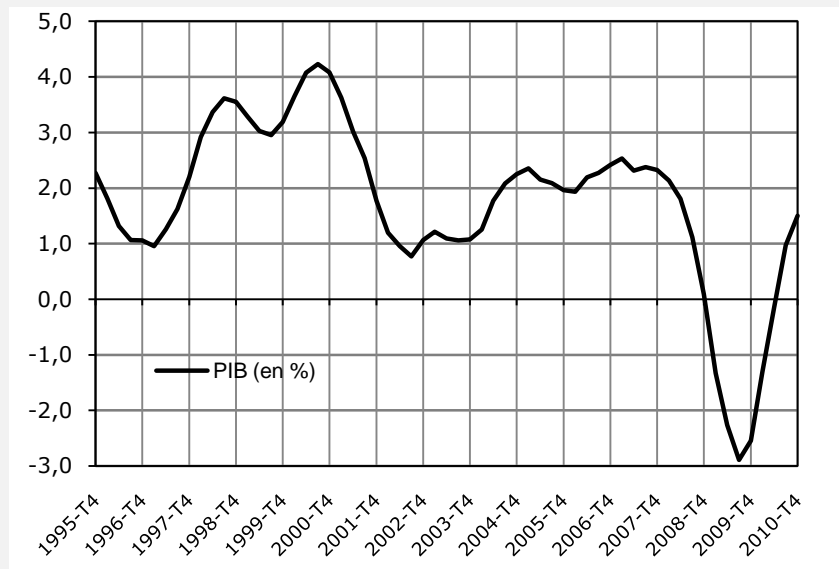


4.2

Données macro-économiques

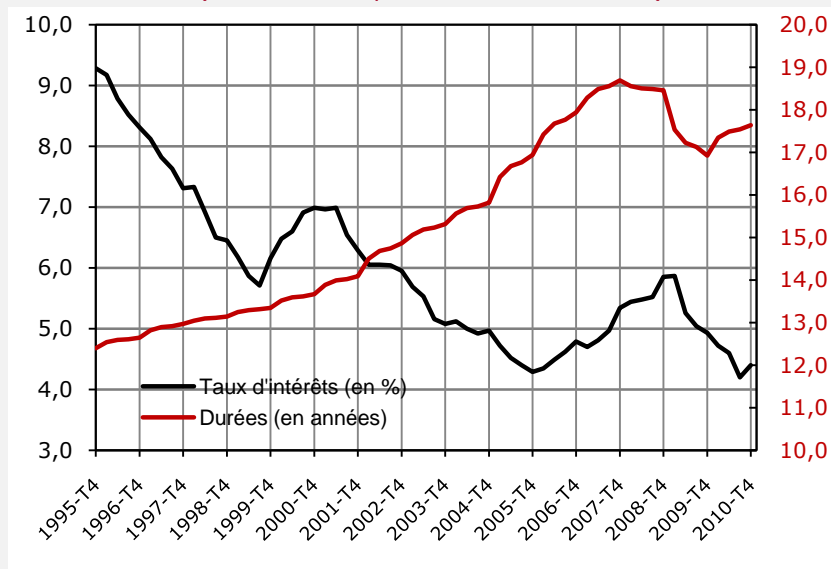
Croissance économique - PIB

(Source : INSEE)



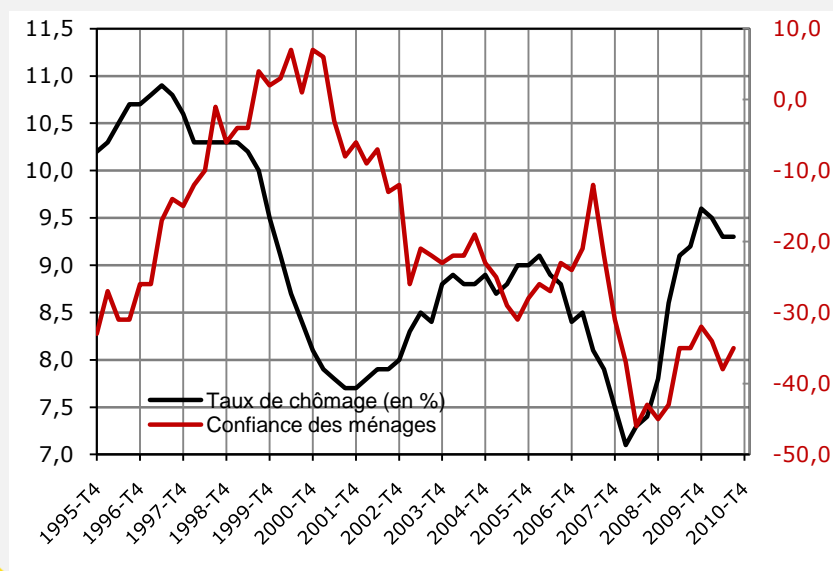
Conditions de crédits immobiliers

(Source : Banque de France / Astères)



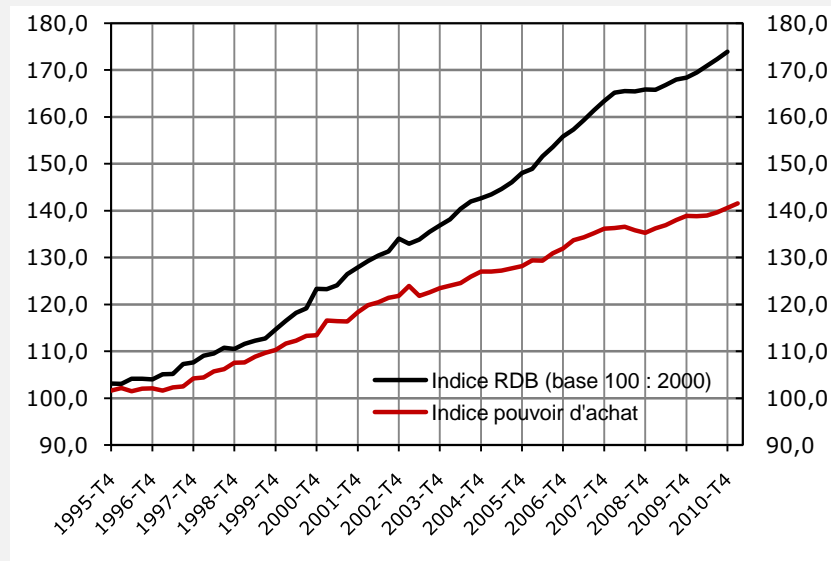
Taux de chômage et confiance des ménages

(Source : INSEE)



Revenu disponible brut et pouvoir d'achat

(Source : INSEE / Astères)



Revenu disponible annuel (en euros)

	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec un enfant	Couples avec deux enfants	Couples avec trois enfants ou plus	Ménages complexes	Ensemble des ménages
1996	14 920	20 578	27 117	31 676	34 811	33 982	23 990	25 281
1997	15 006	20 481	27 291	31 786	35 107	35 293	24 435	25 432
1998	15 180	20 818	28 209	33 018	35 786	36 260	24 848	26 016
1999	15 561	21 031	29 119	33 444	36 196	37 290	25 660	26 484
2000	16 158	21 771	30 130	34 796	37 998	39 522	27 883	27 513
2001	16 951	23 024	31 092	36 658	39 353	40 745	27 793	28 555
2002	16 935	23 939	31 960	38 035	40 803	44 084	34 365	29 466
2003	17 220	23 609	32 854	37 909	41 838	44 189	33 061	29 772
2004	17 341	24 090	33 425	38 597	42 430	44 640	34 150	30 115
2005	18 125	24 157	34 186	39 611	43 953	46 362	35 213	30 871
2006	18 642	24 913	36 502	41 925	45 947	47 319	35 654	32 118
2007	19 418	25 582	37 523	43 211	47 061	50 717	38 262	33 089
2008	20 130	26 570	38 780	45 450	49 970	53 640	40 750	34 450
2009	20 235	26 611	39 172	45 922	50 491	54 630	41 757	34 659
2010	20 668	27 080	40 204	47 145	51 837	56 532	43 476	35 429

Revenu disponible mensuel

	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec un enfant	Couples avec deux enfants	Couples avec trois enfants ou plus	Ménages complexes	Ensemble des ménages
1996	1 243	1 715	2 260	2 640	2 901	2 832	1 999	2 107
1997	1 250	1 707	2 274	2 649	2 926	2 941	2 036	2 119
1998	1 265	1 735	2 351	2 751	2 982	3 022	2 071	2 168
1999	1 297	1 753	2 427	2 787	3 016	3 108	2 138	2 207
2000	1 347	1 814	2 511	2 900	3 167	3 293	2 324	2 293
2001	1 413	1 919	2 591	3 055	3 279	3 395	2 316	2 380
2002	1 411	1 995	2 663	3 170	3 400	3 674	2 864	2 455
2003	1 435	1 967	2 738	3 159	3 486	3 682	2 755	2 481
2004	1 445	2 008	2 785	3 216	3 536	3 720	2 846	2 510
2005	1 510	2 013	2 849	3 301	3 663	3 864	2 934	2 573
2006	1 553	2 076	3 042	3 494	3 829	3 943	2 971	2 677
2007	1 618	2 132	3 127	3 601	3 922	4 226	3 188	2 757
2008	1 678	2 214	3 232	3 788	4 164	4 470	3 396	2 871
2009	1 686	2 218	3 264	3 827	4 208	4 553	3 480	2 888
2010	1 722	2 257	3 350	3 929	4 320	4 711	3 623	2 952

Capacité d'endettement

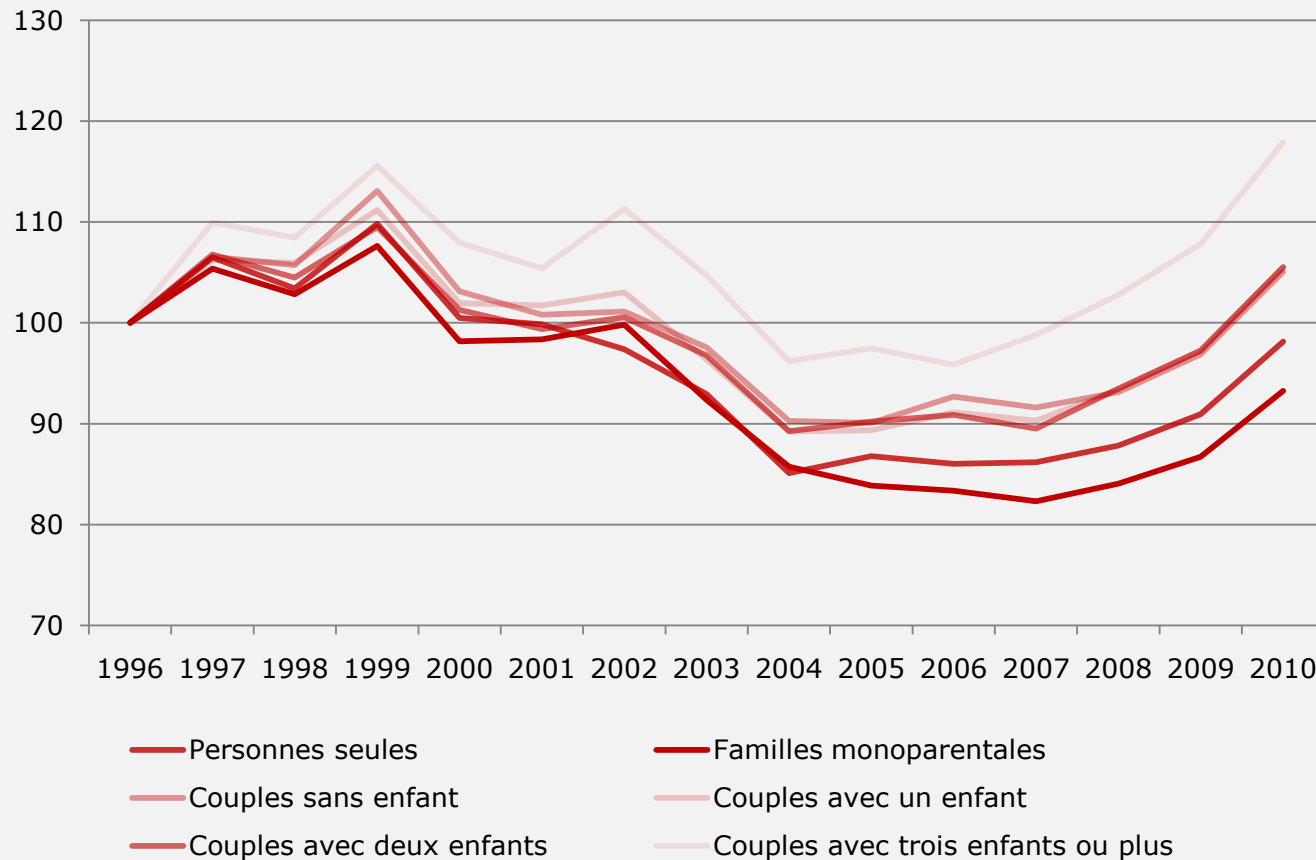
en euros	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec un enfant	Couples avec deux enfants	Couples avec trois enfants ou plus	Ménages complexes	Ensemble des ménages
1996	34 199	47 168	62 154	72 606	79 791	77 889	54 987	57 946
1997	36 704	50 095	66 753	77 747	85 869	86 324	59 767	62 206
1998	36 965	50 695	68 693	80 403	87 144	88 299	60 508	63 353
1999	42 754	57 784	80 005	91 890	99 451	102 457	70 501	72 767
2000	43 076	58 039	80 323	92 762	101 299	105 361	74 334	73 347
2001	46 127	62 654	84 611	99 756	107 091	110 877	75 633	77 705
2002	49 476	69 938	93 371	111 120	119 207	128 792	100 398	86 085
2003	53 611	73 501	102 285	118 023	130 254	137 577	102 930	92 690
2004	56 501	78 491	108 908	125 760	138 249	145 450	111 268	98 122
2005	63 842	85 090	120 415	139 524	154 819	163 305	124 033	108 738
2006	67 831	90 649	132 817	152 549	167 183	172 177	129 731	116 865
2007	70 467	92 839	136 171	156 814	170 787	184 055	138 853	120 081
2008	69 625	91 900	134 131	157 201	172 835	185 528	140 945	119 155
2009	68 541	90 137	132 685	155 549	171 024	185 044	141 439	117 396
2010	75 117	98 425	146 123	171 349	188 404	205 469	158 013	128 767

Capacité d'endettement corrigée de l'évolution des prix

en euros	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec un enfant	Couples avec deux enfants	Couples avec trois enfants ou plus	Ménages complexes	Ensemble des ménages
1996	34 199	47 168	62 154	72 606	79 791	77 889	54 987	57 946
1997	36 412	49 698	66 223	77 130	85 188	85 639	59 293	61 712
1998	35 363	48 498	65 716	76 919	83 368	84 473	57 886	60 608
1999	37 559	50 762	70 283	80 724	87 366	90 007	61 934	63 925
2000	34 370	46 309	64 090	74 014	80 826	84 067	59 310	58 523
2001	34 153	46 389	62 646	73 859	79 290	82 093	55 998	57 532
2002	33 305	47 079	62 853	74 801	80 245	86 697	67 584	57 949
2003	31 783	43 575	60 640	69 970	77 221	81 562	61 022	54 951
2004	29 106	40 435	56 104	64 785	71 219	74 928	57 320	50 547
2005	29 681	39 559	55 982	64 867	71 977	75 922	57 664	50 554
2006	29 419	39 316	57 605	66 163	72 510	74 676	56 266	50 686
2007	29 469	38 825	56 946	65 578	71 422	76 970	58 067	50 217
2008	30 043	39 654	57 876	67 831	74 576	80 054	60 816	51 414
2009	31 104	40 905	60 213	70 589	77 612	83 974	64 186	53 275
2010	33 569	43 985	65 301	76 574	84 196	91 822	70 614	57 545

Pouvoir d'endettement

(Capacité d'endettement corrigée de l'évolution des prix des logements)



4.3

Annexe

Les caractéristiques du PTZ +

Du prêt à taux zéro au PTZ +



Les caractéristiques du prêt :

- ☐ réservé à la **primo-accession** (ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale durant les deux années précédant leur acquisition à la date de l'offre de prêt) au titre du financement de **l'acquisition de la résidence principale** (le logement est occupé au moins 8 mois par an par l'emprunteur)
- ☐ **logements éligibles : neufs ou anciens, sans conditions de travaux**
- ☐ **montant du prêt plafonné et au maximum égal à 50% du montant total des prêts** inscrits au plan de financement
- ☐ **remboursement sur mesure**, en fonction des ressources du ménage

Les nouveautés :

- ☐ **suppression des plafonds de ressources, le prêt devient universel**
- ☐ **un zonage plus fin** : scission de la zone B en zone B1 et B2 (cf. dispositif Scellier)
- ☐ **revalorisation des plafonds d'opérations** (de $\times 2$ à $\times 3$)
- ☐ **prise en compte de la performance énergétique du logement** : les quotités de prêts pour les logements éco-performants (étiquettes A, B, C, D) sont supérieures à celles des logements énergivores (étiquettes E, F, G)
- ☐ Modalités de remboursement adaptées aux ressources du ménage (de 5 à 10 tranches)
- ☐ Allongement de la durée de remboursement (de 25 à 30 ans pour les tranches de revenus inférieures)

Du prêt à taux zéro au PTZ +



Logements neufs : Zone A

NEUF ZONE A	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)				
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 30%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement			
				BBC		Non BCC	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	107 000	32 100	156 000	40%	62 400 ↑	27%	42 120 ↗
2	150 000	45 000	218 000	40%	87 200 ↑	27%	58 860 ↗
3	167 000	50 100	265 000	40%	106 000 ↑	27%	71 550 ↗
4	183 500	55 050	312 000	40%	124 800 ↑	27%	84 240 ↑
5	200 500	60 150	359 000	40%	143 600 ↑	27%	96 930 ↑
6 et +	217 000	65 100	359 000	40%	143 600 ↑	27%	96 930 ↗

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- ↘ entre -10% et +10%
- ↙ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

Du prêt à taux zéro au PTZ +



Logements neufs : Zone B1

NEUF ZONE B1	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)				
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 30%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement			
				BBC		Non BCC	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	88 000	26 400	117 000	35%	40 950 ↑	22%	25 740 →
2	126 500	37 950	164 000	35%	57 400 ↑	22%	36 080 →
3	143 000	42 900	199 000	35%	69 650 ↑	22%	43 780 →
4	159 000	47 700	234 000	35%	81 900 ↑	22%	51 480 →
5	175 500	52 650	269 000	35%	94 150 ↑	22%	59 180 ↗
6 et +	191 500	57 450	269 000	35%	94 150 ↑	22%	59 180 →

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- entre -10% et +10%
- ↘ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

■ Du prêt à taux zéro au PTZ +



Logements neufs : Zone B2

NEUF ZONE B2	Prêt à 0%		PTZ +				
	(valable jusqu'au 31/12/2010)		(valable à partir 01/01/2011)				
	Nombre de personnes	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 30%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement		
					BBC		Non BCC
					Quotité	Montant	Quotité
1	88 000	26 400	86 000	30%	25 800 →	17%	14 620 ↓
2	126 500	37 950	120 000	30%	36 000 →	17%	20 400 ↓
3	143 000	42 900	146 000	30%	43 800 →	17%	24 820 ↓
4	159 000	47 700	172 000	30%	51 600 →	17%	29 240 ↓
5	175 500	52 650	198 000	30%	59 400 ↗	17%	33 660 ↓
6 et +	191 500	57 450	198 000	30%	59 400 →	17%	33 660 ↓

Légende : % revalorisation des prêts



> 50%



entre +10% et +50%



entre -10% et +10%



entre -10% et -20%



< -20%

▪ Du prêt à taux zéro au PTZ +



Logements neufs : Zone C

NEUF ZONE C	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)				
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 30%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement			
				BBC		Non BBC	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	69 000	20 700	79 000	25%	19 750 ➡	15%	11 850 ↓
2	103 000	30 900	111 000	25%	27 750 ➡	15%	16 650 ↓
3	119 000	35 700	134 000	25%	33 500 ➡	15%	20 100 ↓
4	134 500	40 350	158 000	25%	39 500 ➡	15%	23 700 ↓
5	150 000	45 000	182 000	25%	45 500 ➡	15%	27 300 ↓
6 et +	165 500	49 650	182 000	25%	45 500 ➡	15%	27 300 ↓

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ➡ entre +10% et +50%
- ➡ entre -10% et +10%
- ➡ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

▪ Du prêt à taux zéro au PTZ +

Logements anciens : Zone A



Ancien Zone A	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)						
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 20%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement					
				PERF Classes A à D		Classes E et F		Classe G	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	72 000	14 400	124 000	20%	24 800 ↑	10%	12 400 →	5%	6 200 ↓
2	101 250	20 250	174 000	20%	34 800 ↑	10%	17 400 →	5%	8 700 ↓
3	112 500	22 500	211 000	20%	42 200 ↑	10%	21 100 →	5%	10 550 ↓
4	123 750	24 750	248 000	20%	49 600 ↑	10%	24 800 →	5%	12 400 ↓
5	135 000	27 000	285 000	20%	57 000 ↑	10%	28 500 →	5%	14 250 ↓
6 et+	146 250	29 250	285 000	20%	57 000 ↑	10%	28 500 →	5%	14 250 ↓

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- entre -10% et +10%
- ↘ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

▪ Du prêt à taux zéro au PTZ +

Logements anciens : Zone B1



ANCIEN ZONE B1	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)						
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 20%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement					
				PERF Classes A à D		Classes E et F		Classe G	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	44 000	8 800	93 000	20%	18 600 ↑	10%	9 300 →	5%	4 650 ↓
2	66 000	13 200	130 000	20%	26 000 ↑	10%	13 000 →	5%	6 500 ↓
3	76 000	15 200	158 000	20%	31 600 ↑	10%	15 800 →	5%	7 900 ↓
4	86 000	17 200	186 000	20%	37 200 ↑	10%	18 600 →	5%	9 300 ↓
5	96 000	19 200	214 000	20%	42 800 ↑	10%	21 400 →	5%	10 700 ↓
6 et+	106 000	21 200	214 000	20%	42 800 ↑	10%	21 400 →	5%	10 700 ↓

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- entre -10% et +10%
- ↘ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

▪ Du prêt à taux zéro au PTZ +

Logements anciens : Zone B2



ANCIEN ZONE B2	Prêt à 0% (valable jusqu'au 31/12/2010)		PTZ + (valable à partir 01/01/2011)						
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max. Quotité 20%	Plafonds d'opération	Prêt max. logement					
				PERF Classes A à D		Classes E et F		Classe G	
Nombre de personnes				Quotité	Montant	Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	44 000	8 800	86 000	20%	17 200 ↑	10%	8 600 →	5%	4 300 ↓
2	66 000	13 200	120 000	20%	24 000 ↑	10%	12 000 →	5%	6 000 ↓
3	76 000	15 200	146 000	20%	29 200 ↑	10%	14 600 →	5%	7 300 ↓
4	86 000	17 200	172 000	20%	34 400 ↑	10%	17 200 →	5%	8 600 ↓
5	96 000	19 200	198 000	20%	39 600 ↑	10%	19 800 →	5%	9 900 ↓
6 et+	106 000	21 200	198 000	20%	39 600 ↑	10%	19 800 →	5%	9 900 ↓

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- entre -10% et +10%
- ↘ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

▪ Du prêt à taux zéro au PTZ +

Logements anciens : Zone C



ANCIEN ZONE C	Prêt à 0%		PTZ +						
	(valable jusqu'au 31/12/2010)		(valable à partir 01/01/2011)						
	Plafonds d'opération	Montant du prêt max.	Plafonds d'opération	Prêt max. logement					
Nombre de personnes		Quotité 20%		PERF Classes A à D		Classes E et F		Classe G	
				Quotité	Montant	Quotité	Montant	Quotité	Montant
1	41 250	8 250	79 000	20%	15 800 ↑	10%	7 900 →	5%	3 950 ↓
2	61 875	12 375	111 000	20%	22 200 ↑	10%	11 100 →	5%	5 550 ↓
3	71 250	14 250	134 000	20%	26 800 ↑	10%	13 400 →	5%	6 700 ↓
4	80 625	16 125	158 000	20%	31 600 ↑	10%	15 800 →	5%	7 900 ↓
5	90 000	18 000	182 000	20%	36 400 ↑	10%	18 200 →	5%	9 100 ↓
6 et+	99 375	19 875	182 000	20%	36 400 ↑	10%	18 200 →	5%	9 100 ↓

Légende : % revalorisation des prêts

- ↑ > 50%
- ↗ entre +10% et +50%
- entre -10% et +10%
- ↘ entre -10% et -20%
- ↓ < -20%

Du prêt à taux zéro au PTZ +



Conditions de remboursements

Selon les ressources du ménage, appréciées **par tranches** en fonction de leur revenu fiscal de référence et de leur coefficient familial, le remboursement du PTZ+ :

- ❑ s'effectue entre 5 et 23 ans pour l'ensemble des ménages;
- ❑ ouvre également droit à un différé d'amortissement variable pour les plus modestes, pouvant porter la durée de remboursement jusqu'à 30 ans.

Tranches	Capital différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
1	45,0%	23 ans	7 ans
2	35,0%	23 ans	5 ans
3	20,0%	23 ans	3 ans
4	15,0%	23 ans	2 ans
5	0,0%	23 ans	-
6	0,0%	20 ans	-
7	0,0%	16 ans	-
8	0,0%	12 ans	-
9	0,0%	8 ans	-
10	0,0%	5 ans	-

Tranches du barème

en fonction des ressources

mensuelles nettes imposables (en €) du ménage



Célibataire - 1 personne (Quotient 1)

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 1 111	≤ 926	≤ 833	≤ 741
2	≤ 1 389	≤ 1 111	≤ 926	≤ 880
3	≤ 1 620	≤ 1 296	≤ 1 065	≤ 972
4	≤ 1 898	≤ 1 481	≤ 1 157	≤ 1 065
5	≤ 2 130	≤ 1 667	≤ 1 296	≤ 1 204
6	≤ 2 361	≤ 1 806	≤ 1 389	≤ 1 296
7	≤ 2 639	≤ 1 991	≤ 1 528	≤ 1 389
8	≤ 2 870	≤ 2 176	≤ 1 667	≤ 1 528
9	≤ 4 028	≤ 2 824	≤ 2 454	≤ 2 454
10	> 4 028	> 2 824	> 2 454	> 2 454

Couple avec 1 enfant (Quotient 1,7)

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 1 889	≤ 1 574	≤ 1 417	≤ 1 259
2	≤ 2 361	≤ 1 889	≤ 1 574	≤ 1 495
3	≤ 2 755	≤ 2 204	≤ 1 810	≤ 1 653
4	≤ 3 227	≤ 2 519	≤ 1 968	≤ 1 810
5	≤ 3 620	≤ 2 833	≤ 2 204	≤ 2 046
6	≤ 4 014	≤ 3 069	≤ 2 361	≤ 2 204
7	≤ 4 486	≤ 3 384	≤ 2 597	≤ 2 361
8	≤ 4 880	≤ 3 699	≤ 2 833	≤ 2 597
9	≤ 6 847	≤ 4 801	≤ 4 171	≤ 4 171
10	> 6 847	> 4 801	> 4 171	> 4 171

Couple sans enfant (Quotient 1,4)

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 1 556	≤ 1 296	≤ 1 167	≤ 1 037
2	≤ 1 944	≤ 1 556	≤ 1 296	≤ 1 231
3	≤ 2 269	≤ 1 815	≤ 1 491	≤ 1 361
4	≤ 2 657	≤ 2 074	≤ 1 620	≤ 1 491
5	≤ 2 981	≤ 2 333	≤ 1 815	≤ 1 685
6	≤ 3 306	≤ 2 528	≤ 1 944	≤ 1 815
7	≤ 3 694	≤ 2 787	≤ 2 139	≤ 1 944
8	≤ 4 019	≤ 3 046	≤ 2 333	≤ 2 139
9	≤ 5 639	≤ 3 954	≤ 3 435	≤ 3 435
10	> 5 639	> 3 954	> 3 435	> 3 435

Couple avec 2 enfants (Quotient 2)

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 2 222	≤ 1 852	≤ 1 667	≤ 1 481
2	≤ 2 778	≤ 2 222	≤ 1 852	≤ 1 759
3	≤ 3 241	≤ 2 593	≤ 2 130	≤ 1 944
4	≤ 3 796	≤ 2 963	≤ 2 315	≤ 2 130
5	≤ 4 259	≤ 3 333	≤ 2 593	≤ 2 407
6	≤ 4 722	≤ 3 611	≤ 2 778	≤ 2 593
7	≤ 5 278	≤ 3 981	≤ 3 056	≤ 2 778
8	≤ 5 741	≤ 4 352	≤ 3 333	≤ 3 056
9	≤ 8 056	≤ 5 648	≤ 4 907	≤ 4 907
10	> 8 056	> 5 648	> 4 907	> 4 907

4.4

Annexe

Résumé enquête FNAIM – IFOP

■ Résumé

Base : ensemble

	Octobre 2009	Décembre 2009	Mars 2010	Septembre 2010	Décembre 2010	Evolution déc 2009/déc 2010
Perceptions des conditions immobilières	871	864	887	842	849	
Conjoncture						
...Favorable à l' achat d'un bien immobilier	39%	40%	34%	36%	37%	-3
...Favorable à la vente d'un bien immobilier	10%	11%	15%	32%	32%	21
Conditions de financement						
Facilité à obtenir un crédit	19%	23%	24%	28%	36%	13
Attractivité des taux des crédits immobiliers	43%	47%	46%	53%	62%	15
Indicateurs prix						
Au cours des 6 derniers mois						
<i>Indicateur prix (A-B)</i>	-27	-18	-20	+36	+46	
A. ont plutôt augmenté	20%	23%	21%	51%	59%	36
B. ont plutôt diminué	47%	41%	41%	15%	13%	-28
Au cours des 6 prochains mois						
<i>Indicateur prix (A-B)</i>	+3	+7	+12	+43	+47	
A. vont plutôt augmenter	23%	23%	28%	50%	53%	30
B. vont plutôt diminuer	20%	16%	16%	8%	6%	-10
Offre						
Plus d'opportunités aujourd'hui qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières	55%	59%	52%	42%	45%	-14
Les intentions d'achat						
<i>Total intentionnistes</i>	18%	15%	16%	15%	15%	0
Intention d'achat d'un bien immobilier dans les 12 prochains mois	6%	6%	5%	5%	5%	-1
Intention d'achat d'un bien immobilier dans les 3 ans à venir (mais pas dans l'année)	12%	9%	11%	10%	10%	1
Souhait d'achat mais impossibilité pour diverses raisons	15%	15%	18%	20%	16%	1

■ / ■ Evolutions significatives à la hausse ou à la baisse à un niveau de confiance de 90% par rapport à la mesure précédente.

■ / ■ Evolutions significatives à la hausse ou à la baisse à un niveau de confiance de 95% par rapport à la mesure précédente.

■ Méthodologie



Pour cette étude, un **échantillon national représentatif de 849 français âgés de 25 ans et plus** a été interrogé. La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, catégories socioprofessionnelles), après stratification par région.



Mode de recueil : Les interviews ont eu lieu par téléphone, via la structure Omnibus de l'Ifop



Dates du terrain : du **16 au 17 décembre 2010**

■ Notes de lecture

▲ / ▼ = *écarts significativement supérieurs ou inférieurs à un niveau de confiance de 95% **entre la cible de Transactionnaires et la cible Grand public interrogées respectivement en mars et juin 2010.***

En d'autres termes, il y a 95% de chances que l'écart constaté ne soit pas dû au hasard mais à une réelle différence d'attitude ou de comportement.



* Attention, base faible
Indication Base faible < 50 interviews

6

Annexe 5

L'observatoire FNAIM des marchés de l'ancien

Méthodes et objectifs

▪ L'observatoire FNAIM des marchés 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. **Sa principale force repose sur le caractère avancé de ses indicateurs, établis à la signature des compromis.**

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, entre autres, sur les prévisions macroéconomiques et financières réalisées par le Cabinet Asterès. 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.



Pour en savoir plus, cf. Nicolas Thouvenin,
La Formation des Prix des Logements Anciens, BoD, 25 mai 2010.

Pour plus d'informations :

Nicolas THOUVENIN, Directeur Général
01 44 20 77 50 – nthouvenin@fnaim.fr

Nathalie EZERZER, Directeur du Service Juridique
01 44 20 77 53 – nezerzer@fnaim.fr

Contacts presse :

Emmanuelle SAVOY – Responsable de la Communication,
01 44 20 77 31/49 – 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

www.fnaim.fr