



## **Immobilier ancien : Comment anticiper la sortie de la crise ? Dans quels délais ?**

**FEDERATION 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°59 – Janvier 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 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.

## **SOMMAIRE**

<b>Introduction</b>	<b>Page 4</b>
<b>Les prix de l'ancien en 2009</b>	<b>Page 6</b>
Pas de recul brutal des prix Une baisse plus vive sur le marché des maisons	
<b>Les conditions d'expression de la demande et l'activité en 2009</b>	<b>Page 8</b>
Le crédit immobilier une nouvelle fois à la rescousse Le recul brutal de l'activité au 1 <sup>er</sup> semestre 2009 Un léger sursaut à l'automne Le rebond pas confirmé	
<b>La perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture</b>	<b>Page 10</b>
Les intentions de projets immobiliers Les freins et les motivations à l'investissement dans l'ancien	
<b>Les perspectives 2010</b>	<b>Page 12</b>
La grille d'analyse : 1995-2009, les faits stylisés Les ressorts du crédit épuisés La confiance des ménages, le seul remède	
<b>Annexe – Données chiffrées</b>	<b>Page 14</b>

## INTRODUCTION

Quoiqu'on lise, voit ou entende en matière d'immobilier, il est bon de rappeler à nouveau que l'animation d'une chronique conjoncturelle ne doit pas se faire au doigt mouillé. Qui plus est, dans un contexte de crise singulier où, avec une confiance des ménages en berne, le recul brutal de l'activité ne s'accompagne pas d'un effondrement des prix.

Bien entendu, après plus de dix années où le marché a connu une véritable expansion et enregistré, année après année, des progressions record des prix (+140% en 1997 et 2007 !), les scénarii « catastrophes » ont fleuri. Mais en réalité, la bulle spéculative n'a pas explosé : elle a tout simplement commencé à dégonfler progressivement. En 2007, le marché a amorcé son atterrissage en douceur et a même renoué avec plus de confiance grâce à une incitation publique forte : le crédit d'impôt portant sur les intérêts d'emprunts. La mécanique bien huilée de l'ancien, toujours équilibrée avec ses fondamentaux - il est bon de le rappeler à chaque fois au risque de surprendre - a fait son œuvre. Mais le marché n'aura pas échappé à la crise financière qui s'est déclarée en 2008 et à la crise économique qui a suivi. Perspectives de récession, pression à la hausse du chômage, très vite, les marchés ont perdu leurs repères. Et à nouveau, le scénario de l'éclatement d'une bulle spéculative a rejailli. Mais le constat est tout autre aujourd'hui : le recul des prix a bien eu lieu mais 18 mois plus tard, le marché semble bien avoir résisté à la baisse.

## LES PRIX DE L'ANCIEN EN 2009

### Pas de recul brutal des prix

**Au cours de l'année 2009**, les ménages ayant réalisé un projet immobilier dans l'ancien ont bénéficié, en moyenne, d'une **baisse des prix de -4.9% par rapport à 2008** (graphique 1). Toutefois, le fort recul des prix amorcé au cours du second semestre 2008 (-5.9%) ne s'est pas confirmé, **cédant la place à un mouvement de stabilisation des prix**. Au terme de hausses et de baisses alternées à court terme (-1.0% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, +3.9% au 2<sup>ème</sup>, -1.0% au 3<sup>ème</sup> et +0.4% au 4<sup>ème</sup>), les prix des logements anciens ont résisté à la baisse.

**La hausse des prix a même rejailli** : en effet, après avoir atteint leur point bas au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les prix ont en effet progressé de 3.2% entre l'automne et la fin de l'année (graphique 2).

Pour autant, **les variations saisonnières** et les soubresauts des prix observés au mois le mois, trimestre après trimestre (graphique 3), **ne doivent pas venir cacher l'acquis de baisse enregistré** depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007. Au printemps, le marché connaît traditionnellement un regain d'activité qui se traduit par des pressions plus vives sur les prix.

Le recul des prix de -3.1% en 2008 et de -4.9% en 2009 (soit -7.9% sur 2 ans) aura permis de compenser les hausses de prix observées entre 2006, +7.2%, et 2007, +3.7% (soit +11.2%). Et cela, par simple **effet de base** en rappelant que le prix d'un bien qui double de valeur entre

Seul point noir et pourtant majeur : le fort recul de l'activité qui, après les premières suppressions d'emplois, a été suivi par les premières fermetures d'entreprises. Dans ce contexte, il est urgent que le marché renoue avec plus de confiance, de sagesse et de stabilité. Car il ne pourra pas supporter un nouveau choc exogène au marché : de nouvelles destructions d'emplois viendraient annihiler les bénéfices de l'expansion du marché observée depuis 1995.

Alors, au-delà des artefacts statistiques que les chiffres considérés isolément peuvent laisser entrevoir, il est important :

- de distinguer l'analyse de court terme et de long terme pour déceler les tendances à venir ;
- d'apprécier l'environnement du marché pour identifier s'il révèle des opportunités d'investissement ;
- et de rendre compte finalement de la réalité, telle celle qui fonde la rationalité économique des projets immobiliers des ménages.

Et c'est une nécessité pour les professionnels de l'immobilier notamment. Car c'est leur rôle, sur le terrain :

- de réconcilier, en toute impartialité, les prétentions des vendeurs et des acquéreurs,
- et de participer, en tant qu'« acteur de la Cité », à la fluidité du marché, en modérant les comportements spéculatifs qui s'expriment tantôt à la hausse, tantôt à la baisse, chez les vendeurs ou chez les acheteurs.

deux dates données (+100.0%) doit enregistrer une baisse de 50.0% pour retrouver sa valeur initiale (graphique 4).

**A la fin de l'année 2009, les prix auront ainsi retrouvé leurs niveaux observés en moyenne fin 2005**, il y a presque quatre ans maintenant !

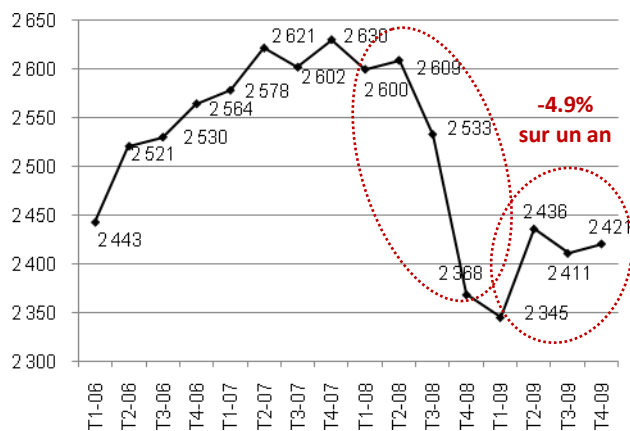
### Une baisse plus vive sur le marché des maisons

La baisse des prix aura été plus vive sur le marché des maisons (-10.2% entre 2008 et 2009) que sur celui des appartements (-5.4% entre 2008 et 2009).

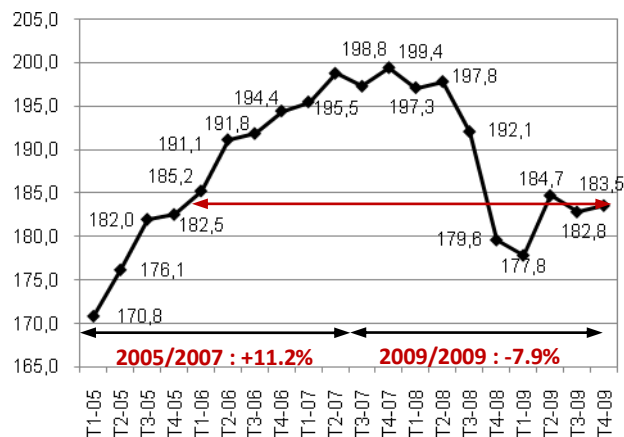
**En deux ans, les prix des maisons se sont ainsi dépréciés deux fois plus vite que ceux des appartements** (graphique 5). Les prix des maisons à fin 2009 sont désormais comparables à ceux pratiqués au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2005. Les prix des appartements, quant à eux, retrouvent leurs niveaux observés début 2006, un an plus tard, avec toutefois une baisse près de deux fois plus vive sur les biens de petite taille (-6.2% en moyenne pour les trois pièces et moins, contre -3.3% pour les quatre pièces et plus).

Au total, après avoir atteint son point bas au cours de l'automne 2008 (-10.0% sur un an), la baisse des prix alors acquise aura progressivement cédé la place à un mouvement de stabilisation des prix en 2009 (graphiques 6).

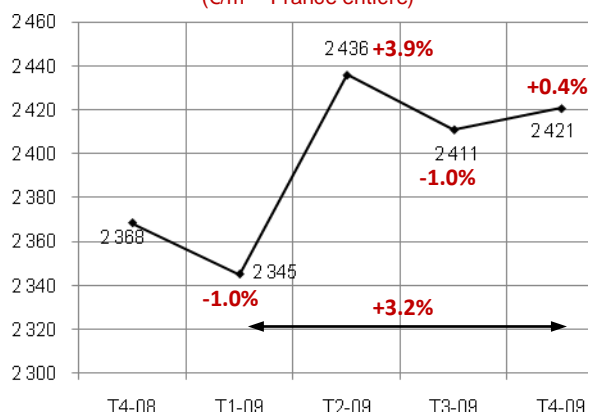
Graphique 1 : Moyennes trimestrielles des prix  
(€/m<sup>2</sup> - France entière)



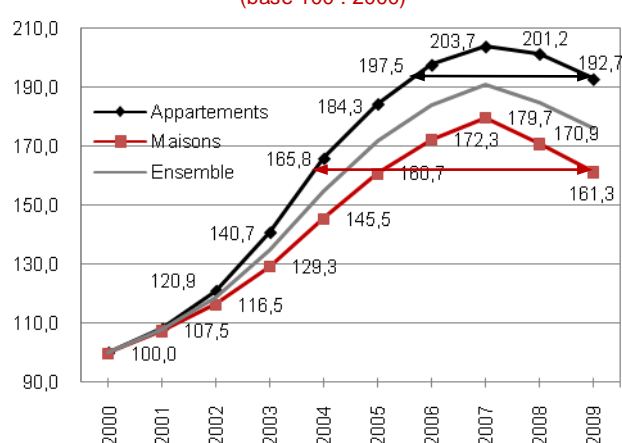
Graphique 4 : Indice FNAIM des prix  
(base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2000)



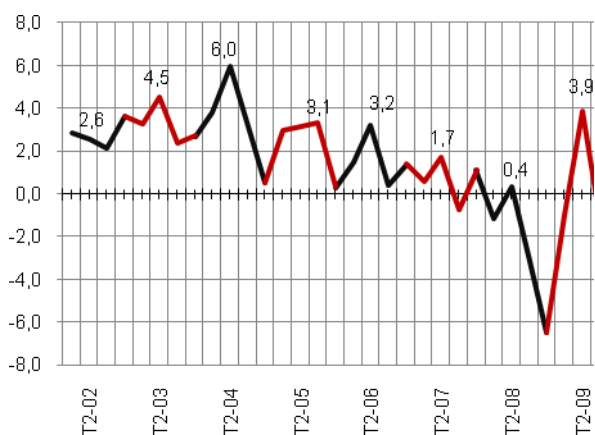
Graphique 2 : Moyennes trimestrielles des prix  
(€/m<sup>2</sup> - France entière)



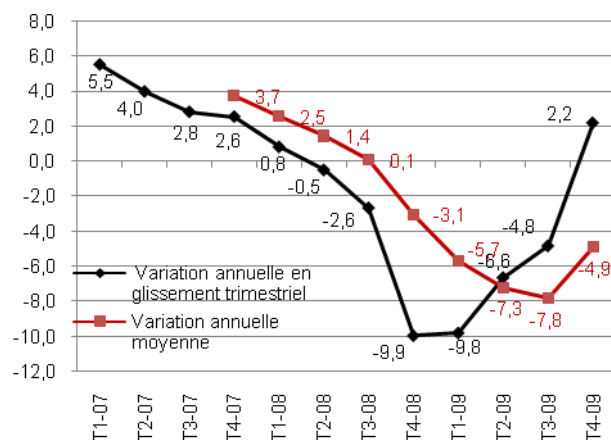
Graphique 5 : Indice FNAIM des prix  
(base 100 : 2000)



Graphique 3 : Variations trimestrielles des prix  
(en %)



Graphique 6 : Variations annuelles des prix  
(en %)



## LES CONDITIONS D'EXPRESSION DE LA DEMANDE ET L'ACTIVITE

### Le crédit immobilier une nouvelle fois à la rescousse

**Le durcissement des conditions d'octroi des prêts observé en 2008 sous les effets de la crise financière ne se sera pas confirmé en 2009.** Au contraire, la forte baisse des taux sur un an de l'ordre de 130 points de base (3.79% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 contre 5.09% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008) aura permis de compenser le raccourcissement de la durée des emprunts (17,5 années au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 contre 18.1 années au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008).

A fin 2009, le coût relatif des opérations s'établit ainsi à un niveau comparable à celui de 2006. La baisse des prix conjuguée à l'amélioration des conditions de taux aura ainsi permis aux ménages de **réduire leur taux d'effort de l'ordre de trois points** au cours des 18 derniers mois (tableau 1).

Au total, **l'amélioration des conditions des crédits immobiliers aura permis de compenser près de la moitié de la hausse des prix observée au cours de la dernière décennie.** Corrigée de l'évolution des taux et des durées des crédits, la hausse des prix observée depuis 2000

s'établit à +35.8% (contre +75.8% en valeur nominale). C'est le résultat de l'évolution des mensualités, associé à un capital emprunté aux conditions de prix, de taux et de durée observée chaque année. Conjuguée à l'amélioration des conditions de crédits, l'évolution du revenu des ménages (de +3.9% en moyenne chaque année depuis 2000) aura permis, quant à elle, de **gommer l'intégralité de la hausse des prix** observée depuis 2000. Corrigée de l'évolution de l'inflation, par conséquent du pouvoir d'achat, les prix se sont appréciés de 10.9%... (graphique 7)

Au total, avec une hausse de +9.0% sur un an au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 (graphique 8), **la solvabilité des ménages s'établit à un niveau record en 2009 pour les 15 dernières années.**

Pour ainsi dire, à l'amorce de 2010 et en première approximation, le marché semble équilibré avec ses fondamentaux ; pour le moins, grâce aux acquis de baisses des prix, elle retrouve son niveau qui lui aura permis de soutenir le marché dans les meilleures années de la reprise.

### D'un recul brutal de l'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2009...

Si le marché de l'ancien pouvait se résumer à une simple confrontation entre une offre (elle existe – pour preuve les 520 000 biens sur le [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)) et une demande (les besoins exprimés par les ménages sont toujours aussi nombreux), le retour à l'équilibre aurait dû être garanti.

Pour autant, **le marché s'est grippé pour enregistrer un recul brutal de son activité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008** qui a atteint, en moyenne annuelle, jusqu'à -25.0% sur un an. Et le spectre d'une crise structurelle plus profonde s'est dessiné petit à petit : en phase de retournement, le marché produit lentement ses ajustements : les acheteurs spéculent à la baisse ; les vendeurs maintiennent leurs prétentions trop élevées ; les délais de transaction s'allongent et les reports des projets immobiliers sont plus fréquents. Les blocages de l'activité se font de plus en plus nombreux.

### ... à un léger sursaut à l'automne

Toutefois, **grâce à de bonnes conditions d'expression de la demande et à la modération des comportements spéculatifs<sup>1</sup>, l'activité semble avoir connu un léger sursaut au début de l'automne.** C'est ce que révèle

l'évolution de la production de crédits qui peut être considérée comme un bon indicateur du suivi de l'activité. En effet, toutes choses égales par ailleurs et à prix inchangés, si la production de crédits augmente, on peut en déduire une hausse de l'activité ; si la production de crédits diminue, on peut en déduire une baisse de l'activité. De même, toutes choses égales par ailleurs et à production de crédits inchangée : si les prix augmentent, on peut en déduire une baisse de l'activité ; si les prix diminuent, on peut en déduire une hausse de l'activité. Au total, une baisse de la production de crédits plus élevée qu'une baisse des prix se traduit par une baisse d'activité plus faible que celle révélée par la production de crédits elle-même.

Ainsi, l'évolution de la production de crédits confirme le frémissement de l'activité au 2<sup>nd</sup> semestre 2009 (graphique 9) : corrigée de l'évolution des prix, elle enregistre en effet, sur un an, un recul moindre que les baisses enregistrées au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

### ... mais le rebond n'est pas confirmé

Toutefois, le léger frémissement de l'activité enregistré mérite d'être relativisé. Les blocages de l'activité sont encore nombreux et tous les facteurs de la reprise ne sont pas réunis aujourd'hui : la confiance des ménages, en dépit de son récent redressement, reste à un niveau plancher historiquement bas (graphique 10) et n'est pas propice à déclencher la réalisation de projets futurs : en témoignent notamment la remontée du chômage.

<sup>1</sup> Questionnés en octobre 2009 sur l'évolution des prix de l'immobilier, 47% des Français ont déclaré avoir conscience de la baisse des prix. En matière de perspectives en revanche, la majorité d'entre eux optait déjà pour une stabilité (57%), les autres se partageant entre deux blocs équivalents : ceux qui pensaient que les prix allaient augmenter (23%) contre ceux qui pensaient qu'ils allaient diminuer (20%) : une opinion démontrant ainsi l'enrayement comportements spéculatifs à la hausse et à la baisse.

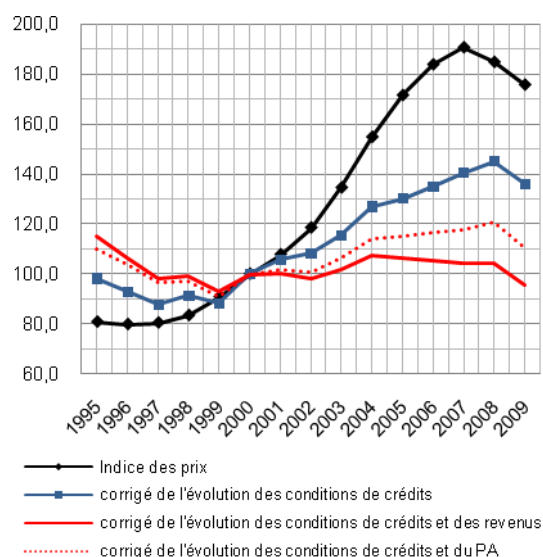
**Tableau 1 : Les impacts de l'évolution des plans  
de financement des opérations sur le taux d'effort des ménages\***

	Prix trimestriel (en €/m²)	% Variation trimestrielle	Variation annuelle (en %)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)	Montant opération pour 70 m²	Mensualité** (en €)	Variation taux d'effort (en %)
T1-06	2 443			3,50	17,2	171 002	1106	
T2-06	2 521	3,2		3,63	17,5	176 452	1134	0,8
T3-06	2 530	0,4		3,84	17,8	177 105	1145	1,1
T4-06	2 564	1,4		3,88	18,1	179 499	1152	1,2
T1-07	2 578	0,5		3,96	18,3	180 466	1158	1,4
T2-07	2 621	1,7		4,08	18,4	183 500	1184	2,1
T3-07	2 602	-0,7		4,42	18,8	182 127	1192	2,3
T4-07	2 630	1,1	3,7	4,61	18,7	184 098	1225	3,2
T1-08	2 600	-1,2	2,5	4,66	18,5	181 967	1224	3,2
T2-08	2 609	0,4	1,4	4,67	18,4	182 618	1234	3,5
T3-08	2 533	-2,9	0,1	4,97	18,2	177 309	1236	3,5
T4-08	2 368	-6,5	-3,1	5,09	18,1	165 795	1172	1,8
T1-09	2 345	-1,0	-5,7	4,57	18,0	164 157	1118	0,3
T2-09	2 436	3,9	-7,3	4,17	17,8	170 516	1133	0,7
T3-09	2 411	-1,0	-7,8	3,94	17,8	168 772	1100	-0,2
T4-09	2 421	0,4	-4,9	3,79	17,5	169 447	1104	-0,1

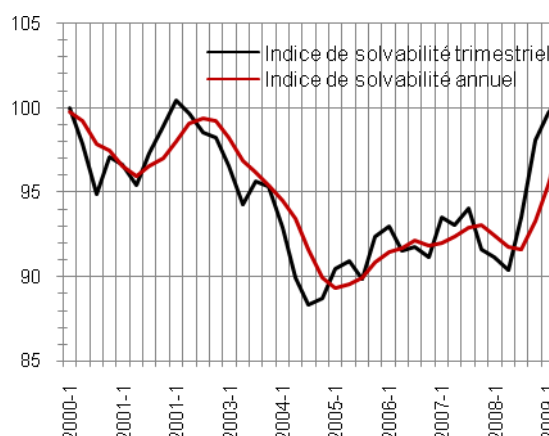
\* Mode de lecture : la variation du taux d'effort est établie ici pour un taux d'effort de base de 30% supporté au 1<sup>er</sup> trimestre 2006.

\*\*Source OFMR – Crédit Logement – CSA (hors apport personnel et coût des sûretés).

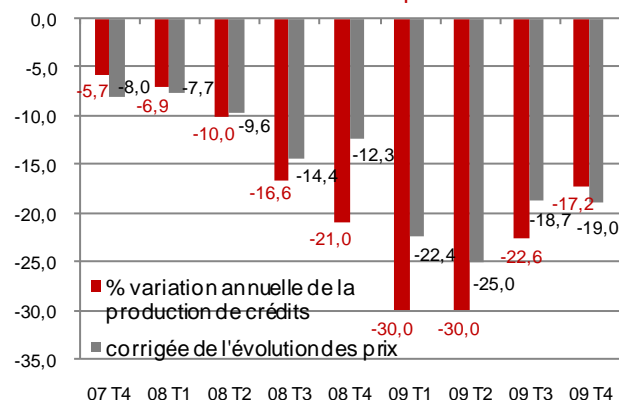
**Graphique 7 : Coûts réels versus nominaux  
(€/m² - France entière)**



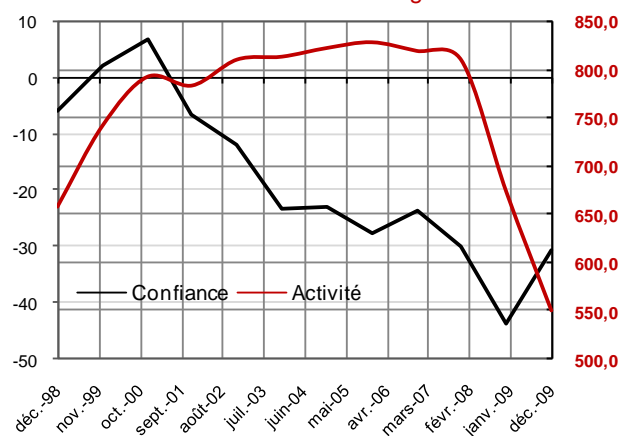
**Graphique 8 : Indice de solvabilité des ménages  
(base 100 : 2000)**



**Graphique 9 : Évolution de la production de crédits corrigée  
de l'évolution des prix**



**Graphique 10 : Activité du marché immobilier ancien  
et confiance des ménages**





## LA PERCEPTION DES MENAGES VIS-A-VIS DE LA CONJONCTURE

### Dans un contexte conjoncturel toujours difficile, la morosité du marché immobilier persiste...

Le contexte reste perçu comme peu favorable aux transactions immobilières : que ce soit à l'achat 40.0% mais surtout à la vente (11%). Un quart des Français estime ainsi que la conjoncture n'est pas du tout favorable à la revente de son logement pour en acquérir un nouveau (26%). Ce constat contribue à la perception du manque d'offres sur le marché. Mais même si 40% des Français jugent que l'offre est limitée, il semble que la perception à l'égard de celle-ci s'améliore : près de 6 Français sur 10 déclarent qu'il y a plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières (59% vs 55% en octobre dernier).

### ... même si la perception de certaines conditions d'accès s'améliore

Le crédit immobilier apparaît plus accessible aujourd'hui (23% des ménages sondés ont le sentiment d'un accès facile au crédit, contre 19% en octobre 2009) et les taux semblent plus attractifs (pour 47% d'entre eux, contre 43% en octobre), confirmant ainsi l'allègement des conditions d'octroi des crédits tant attendu en 2009 et l'amélioration des conditions de financement.

Ce sentiment pourrait inciter les Français :

- à être moins réticents à réaliser les démarches pour obtenir un crédit immobilier,
- et à passer à l'acte.

A cet effet, ils restent par ailleurs en attente d'informations sur tout élément qui pourrait leur permettre de faire des économies, la remontée du chômage et les risques d'ordre financiers étant toujours les principaux freins à la concrétisation de leur achat immobilier.

### Des perspectives d'achat relativement stables

Les intentions d'achat exprimées par les candidats à la primo-accession pour 2010 (les 12 prochains mois) sont restées stables par rapport au mois d'octobre. Elles s'inscrivent néanmoins en recul sur le plus long terme (les intentions d'achat d'un bien immobilier dans les 3 ans à venir). De son côté, l'investissement locatif séduit toujours un plus grand nombre de Français. Un regain d'attractivité qui s'explique sans aucun doute par le développement du Scellier.

Toutefois, les démarches de recherche d'un bien immobilier paraissent toujours longues et fastidieuses, compte tenu des difficultés à trouver le bien recherché.

Dans ce contexte, les Français pensent de plus en plus à déléguer, ce qui rejoint :

- le sentiment que les Français ont besoin d'aide et d'informations
- la progression de l'intermédiation immobilière de 10 points au cours des dernières années (60 % des transactions étant aujourd'hui réalisées par des professionnels (contre 45% en 1990) et 40% de particulier à particulier (contre 55% en 1990).

### L'aspect financier demeure le principal obstacle à lever...

Les prix pratiqués aujourd'hui sur le marché ne sont plus perçus en diminution et le pouvoir d'achat étant un frein non négligeable, il n'en ressort que plus fortement l'importance de communiquer sur les différents avantages possibles (remises d'impôts, crédits...) pour rendre accessible un achat immobilier.

Les Français sont en effet moins nombreux à estimer que les prix ont diminué au cours des 6 derniers mois (41% contre 47% lors de la mesure d'octobre). Et dans un futur proche, ils sont 59% à être d'avis que les prix vont rester stables, gommant ainsi les comportements spéculatifs observés au début de l'année 2009.

### ... voire à compenser par d'autres critères importants aux yeux des Français

La performance énergétique du logement semble être un critère d'achat qui prend de plus en plus de poids puisqu'il est considéré comme :

- important pour plus de 9 Français sur 10
- et « très important » pour la moitié d'entre eux.

Elle constitue par ailleurs un point central qui inciterait à passer à l'acte et à acheter un bien immobilier pour 7 Français sur 10, en particulier pour les personnes décidées à acheter prochainement.



Tableau 2 : Les freins à l'achat  
Source FNAIM-IFOP (Janvier 2010)

			Ont l'intention d'acheter		Hésitent	
	Décembre 2009	Octobre 2009	Décembre 2009	Octobre 2009	Décembre 2009	Octobre 2009
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent - 100% =	247	271	124	141	123	130
Prix de l'immobilier trop élevé *	76		78		73	
Difficulté à trouver le bien qui vous plaît.....	60	51	80	68	40	32
Apport personnel insuffisant.....	60	62	45	48	75	80
Taux d'intérêt trop élevés.....	59	60	66	56	53	65
Difficultés à obtenir un crédit.....	51	55	48	51	55	60
Crainte de baisse de vos revenus.....	51	42	41	35	61	51
Taux d'endettement trop important.....	49	42	55	47	44	37
Offre de biens insuffisante.....	49	40	54	47	44	31
Risques de licenciement, de chômage / chômage partiel.....	41	32	44	29	37	35
Difficulté à vendre votre bien, crainte liée à un prêt relais.....	36	34	46	46	25	20
Problème de santé.....	22	24	36	31	8	16
Trop âgé *	22		20		24	
Contrainte du déménagement.....	15	13	15	12	15	14
Autres.....	4	2	6	3	1	2
Nsp.....	1		1	1	1	

Tableau 3 : Les évolutions des incitations à l'achat  
Source FNAIM-IFOP (Janvier 2010)

			Ont l'intention d'acheter		Hésitent	
	Décembre 2009	Octobre 2009	Décembre 2009	Octobre 2009	Décembre 2009	Octobre 2009
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent - 100% =	247	271	124	141	123	130
L'obtention d'un taux de crédit immobilier intéressant	80	81	84	85	76	77
La possibilité d'obtenir un prêt à taux zéro pour financer une	79	76	81	72	77	80
La possibilité de déduire de vos impôts les intérêts de votre	77	79	79	80	75	78
L'assouplissement des conditions pour obtenir un crédit	74	70	73	71	76	69
Mieux connaître les aides de l'état concernant	71	63	71	59	72	68
Avoir un logement répondant aux nouvelles normes de	70	67	76	64	64	70
Pouvoir confier à un professionnel la recherche du bien	34	28	37	29	30	26
La certitude de pouvoir vendre votre bien actuel dans des	30	28	35	37	25	17
Nsp	3	4	2	3	5	5

Tableau 4 : Les principaux indicateurs immobiliers  
Source FNAIM-IFOP (Janvier 2010)

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

## PERSPECTIVES

**Au cours de la dernière décennie, l'immobilier ancien aura eu bien de quoi surprendre.** Pour quatre raisons principales. La première porte sur le **paradoxe observé entre 2000 et 2004** : dans une économie déprimée par une croissance molle, la hausse du chômage et la dégradation du moral des ménages, le marché a connu une formidable expansion de son activité. La deuxième tient au **caractère auto-entretenu de la hausse** des prix : en 8 ans, entre 1997 et 2004, les prix ont doublé (+100.0%) ; puis après trois années de hausses plus modestes (+10.8%, +7.3%, +3.7% entre 2005 et 2007), leur progression a atteint 140.0% ! La troisième repose sur le fait que **la bulle n'aura pas explosé en 2005** : le scénario d'un atterrissage en douceur du marché et le ralentissement progressif de la hausse des prix auront eu raison des comportements spéculatifs ; La quatrième relève enfin d'**une évolution singulière** : le retournement du marché et un recul brutal de l'activité sans de réelles pressions vives à la baisse des prix.

Sans conteste, **l'expansion de l'immobilier ancien a trouvé** son origine dans la déréglementation du marché des crédits immobiliers aux particuliers et **dans l'amélioration des conditions d'accès à l'emprunt** :

- toujours renforcée en raison de la concurrence entre les établissements, en témoigne l'apparition du courtage en ligne dans les années 2000 ;
- toujours soutenue par une politique monétaire accommodante, les taux directeurs de la BCE ayant, année après année, atteint des niveaux historiquement bas.

En effet, **l'amélioration des conditions de crédits conjuguée à une progression du revenu des ménages** sur longue période (+4.3% en moyenne chaque année entre 2000 et 2007 et +3.5% en 2008 et +2.0% en 2009) **aura constitué un puissant facteur de soutien de la solvabilité de la demande.** Cette dernière atteint même un niveau record aujourd'hui grâce :

- à des taux toujours attractifs qui permettent de compenser la réduction de la durée des emprunts ;
- aux acquis de baisses de prix enregistrées (-7.9%) qui, début 2010, placent les prix à leur niveau de fin 2005.

Le jeu de ces quatre facteurs principaux aura même gommé la hausse des prix. Mais pas sans conséquence : qu'il s'agisse de l'éviction des clientèles les plus modestes ou de l'allongement de la durée des emprunts de plus de 4 années depuis 1995 !

Suivant cette logique et alors que les prix se sont stabilisés au cours de l'année 2009, **l'hypothèse d'une hausse des prix en 2010 est soutenable** (hypothèse haute). **Mais cette hausse sera contenue car les ressorts du crédit sont aujourd'hui épuisés** :

- une amélioration des conditions de crédits, 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 des prix 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.

**Au total, la confiance des ménages devrait, à elle-seule, constituer le principal ressort du marché immobilier ancien en 2010... et pour la nouvelle décennie qui s'ouvre.** Mais les perspectives sont limitées aujourd'hui. La demande est toujours encline à l'attentisme dans un climat économique 2010 dégradé et affaibli par :

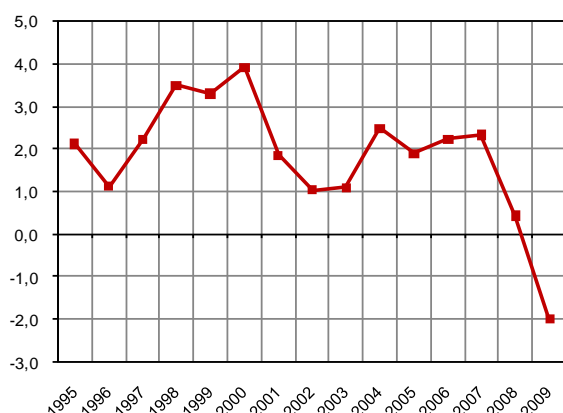
- une reprise de la croissance très modeste ;
- un chômage qui devrait dépasser la barre des 10.0% à l'été ;
- la faible progression anticipée du pouvoir d'achat en dépit d'une inflation maîtrisée ;
- les incertitudes qui pèsent sur le passage de relais entre le Plan de Relance et le Grand Emprunt.

Toutefois, en l'absence de comportements spéculatifs (84% des Français, pour qui les baisses de prix sont acquises, anticipent en effet une stabilité des prix pour 2010), si le léger redressement de la confiance des ménages et le frémissement de l'activité observés depuis l'automne 2009 se confirmaient, le marché de l'ancien pourrait retrouver plus de vigueur. Dans ce contexte, et à l'appui **d'un scénario central de stabilisation des prix en 2009 dans un intervalle de [-3.0% et +3.0%]**, au gré de hausses et de baisses alternées au mois le mois, **l'activité du marché de l'ancien pourrait se redresser progressivement en 2010** pour repasser au dessus de la barre de 600 000 opérations. Au-delà, seule une incitation publique forte ou les bénéfices retrouvés de la croissance pourraient contribuer à doper l'activité et véritablement encourager la primo-accession des ménages les plus modestes.

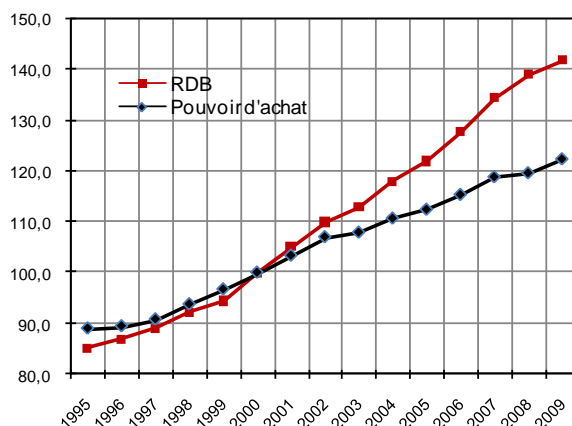
**Année 2010 : Un scénario de reprise en douceur, en avance sur la croissance économique et sans fortes tensions à la hausse où à la baisse des prix..**

## 1995-2009 : Environnement économique et faits stylisés

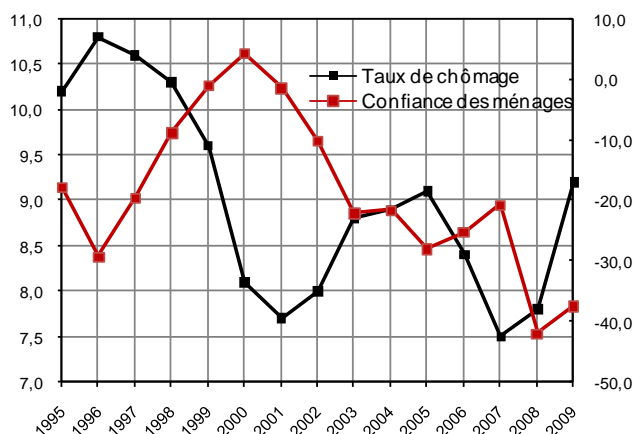
Graphique 11 : Produit Intérieur Brut et croissance  
(Source : INSEE)



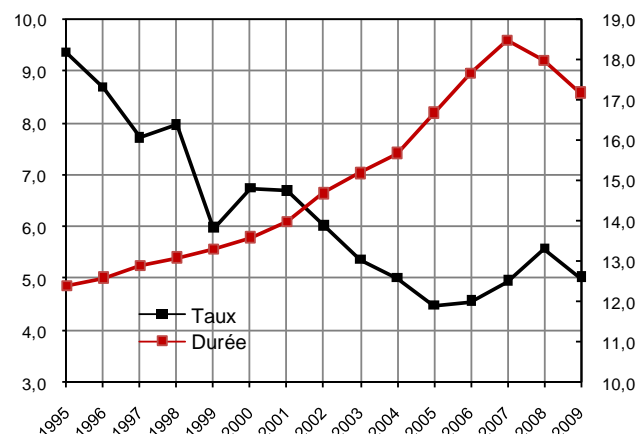
Graphique 12 : Revenu disponible brut et pouvoir d'achat  
(Source : INSEE / Astéres)



Graphique 13 : Taux de chômage et confiance des ménages  
(Source : INSEE)



Graphique 14 : Les conditions de crédits immobiliers  
(Source : Banque de France / Astéres)



## 1995-2009 : Marché immobilier et faits stylisés

1995- 2000 Les bénéfices de la croissance retrouvée	2000-2004 Le paradoxe de l'économie immobilière	2004-2007 L'atterrissage en douceur	2007-2009 La crise et le blocage de l'activité
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baisse du chômage</li> <li>Restauration de la confiance</li> <li>Augmentation du revenu disponible des ménages</li> <li>1<sup>ères</sup> baisses de taux rallongement de la durée des emprunts</li> <li>Une incitation publique forte, la baisse des droits de mutation</li> </ul> <p>=&gt; De 500 000 opérations en 1995 à de 750 000 en 1999</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Croissance molle</li> <li>Hausse du chômage</li> <li>Dégradation du moral des ménages</li> <li>Le marché poursuit son expansion grâce à de nouvelles baisses de taux et des durées plus longues</li> </ul> <p>=&gt; La barre des 800 000 opérations est dépassée et la hausse des prix s'autoalimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regain de croissance</li> <li>Chômage en baisse</li> <li>Confiance en hausse</li> <li>Des conditions de crédits historiquement bonnes</li> <li>Atterrissage des prix</li> <li>Incitation publique sur les intérêts d'emprunts</li> </ul> <p>=&gt; Maintien de l'activité à haut niveau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crise financière, bancaire et économique</li> <li>Crise de confiance</li> <li>Attentisme et blocage du marché &amp; baisse de l'offre</li> <li>Une résistance à la baisse des prix conjuguée à une solvabilité historiquement élevée</li> </ul> <p>=&gt; Recul brutal de l'activité 550 000 opérations</p>

## Annexe : Données chiffrées

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

Année	Appartements					Maisons					Ensemble du marché				
	Prix trim. (en €/m²)	Indice (base 100 : 2000)	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		1 424	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	113,6	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	151,7	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	162,7	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	172,9	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	166,0	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	13,3
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	212,6	-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	215,7	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	214,8	-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	192,1	-2,9	-2,6	0,1
T4-08	2 862	197,5	-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

[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 2010)

Retrouvez le détail des annexes chiffrées sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) / Actualité / Prix Crédits Chiffres

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

## Annexe : Données chiffrées

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

Appartements	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 184	2 253	2 027	-14,8	3,1	-10,0
AQUITAINE	2 855	2 965	3 068	59,9	3,9	3,4
AUVERGNE	1 846	1 845	1 679	1,7	0,0	-9,0
BASSE-NORMANDIE	2 196	2 113	2 225	43,9	-3,8	5,3
BOURGOGNE	1 961	2 146	2 040	-16,7	9,4	-5,0
BRETAGNE	2 440	2 486	2 551	5,5	1,9	2,6
CENTRE	2 046	2 016	1 896	-22,6	-1,5	-5,9
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 869	1 916	1 665	-9,8	2,5	-13,1
FRANCHE-COMTE	1 891	1 749	1 511	4,6	-7,5	-13,6
HAUTE-NORMANDIE	2 246	2 289	2 093	12,8	1,9	-8,6
ILE-DE-FRANCE	4 116	4 080	4 044	94,9	-0,9	-0,9
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 626	2 667	2 292	6,0	1,6	-14,1
LIMOUSIN	1 603	1 670	1 455	-55,4	4,2	-12,9
LORRAINE	1 974	2 009	1 897	0,9	1,8	-5,6
MIDI-PYRENEES	2 250	2 338	2 086	21,2	3,9	-10,8
NORD-PAS-DE-CALAIS	2 499	2 339	2 341	41,4	-6,4	0,1
PAYS DE LA LOIRE	2 559	2 625	2 408	-36,3	2,6	-8,3
PICARDIE	2 438	2 466	2 256	0,6	1,2	-8,5
POITOU-CHARENTES	2 329	2 172	1 895	-6,0	-6,8	-12,7
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	3 913	3 555	3 317	41,4	-9,2	-6,7
RHONE-ALPES	2 686	2 781	2 487	13,9	3,5	-10,6

(\*) au 4ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Janvier 2010)

Maisons	Prix moyens (*) observés en €/m²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 080	2 019	1 929	-0,5	-2,9	-4,5
AQUITAINE	1 915	1 863	1 863	1,1	-2,7	0,0
AUVERGNE	1 700	1 586	1 526	2,4	-6,7	-3,8
BASSE-NORMANDIE	1 777	1 613	1 510	2,4	-9,2	-6,3
BOURGOGNE	1 653	1 700	1 678	6,6	2,8	-1,3
BRETAGNE	2 033	1 991	2 015	7,3	-2,1	1,2
CENTRE	1 780	1 697	1 545	4,1	-4,6	-9,0
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 628	1 586	1 535	3,2	-2,6	-3,2
FRANCHE-COMTE	1 686	1 537	1 482	4,5	-8,8	-3,6
HAUTE-NORMANDIE	1 973	1 921	1 827	3,8	-2,6	-4,9
ILE-DE-FRANCE	3 148	2 977	2 807	5,6	-5,4	-5,7
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 358	2 163	1 983	6,1	-8,3	-8,3
LIMOUSIN	1 448	1 454	1 359	4,6	0,4	-6,5
LORRAINE	1 639	1 635	1 745	4,1	-0,3	6,7
MIDI-PYRENEES	1 738	1 656	1 626	-4,1	-4,7	-1,8
NORD-PAS-DE-CALAIS	1 927	2 012	1 705	3,2	4,4	-15,2
PAYS DE LA LOIRE	1 984	1 870	1 767	1,5	-5,8	-5,5
PICARDIE	1 999	1 925	1 712	8,2	-3,7	-11,1
POITOU-CHARENTES	1 632	1 611	1 364	2,7	-1,3	-15,3
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	3 457	3 341	2 940	7,4	-3,3	-12,0
RHONE-ALPES	2 413	2 283	2 164	3,4	-5,4	-5,2

(\*) au 4ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Janvier 2010)

## Annexe 2 : Données chiffrées

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

	Les prix (en €/m²) ....				Rentabilité brute moyenne (en %)
	à la vente	Variation annuelle moyenne	à la location	Variation annuelle moyenne	
AIX EN PROVENCE	3 720	-6,1	16,58	2,5	5,3
ANNECY	3 493	-2,5	12,98	1,5	4,5
ANTONY	3 853	-4,5	18,73	9,3	5,8
BIARRITZ	4 113	-5,9	12,62	1,8	3,7
BORDEAUX	2 805	0,7	12,17	3,7	5,2
CANNES	4 046	1,1	15,75	7,6	4,7
CHAMALIERES	1 844	-8,3	9,81	7,7	6,4
CLERMONT FERRAND	1 716	-10,7	10,12	6,1	7,1
COLMAR	2 002	-7,4	9,37	1,4	5,6
CORBEIL ESSONNES	2 695	-5,8	15,10	6,9	6,7
DIJON	2 186	-8,9	11,22	3,4	6,2
GRENOBLE	2 347	-10,1	12,84	1,2	6,6
HYERES	3 516	-9,5	12,80	0,8	4,4
LE MANS	1 582	-9,5	9,97	9,3	7,6
LES SABLES D'OLONNE	3 677	-3,2	10,79	4,6	3,5
LYON	2 893	-4,6	12,75	5,0	5,3
MARSEILLE	2 739	-6,5	12,95	2,1	5,7
MEAUX	2 735	-6,8	14,65	4,6	6,4
METZ	1 995	-8,6	9,68	1,8	5,8
MONTPELLIER	2 598	-6,5	13,60	5,4	6,3
MULHOUSE	1 660	-5,8	8,92	3,6	6,4
NANCY	2 052	-4,0	9,91	3,3	5,8
NANTES	2 543	-8,1	12,10	6,7	5,7
NICE	3 581	-7,3	14,18	-1,2	4,8
NIMES	1 992	-11,2	10,96	5,4	6,6
ORLEANS	2 135	-10,0	10,92	6,0	6,1
PARIS	6 079	-1,8	26,51	10,8	5,2
PAU	2 529	-2,5	10,77	4,9	5,1
PERPIGNAN	1 865	-1,1	9,99	7,0	6,4
RENNES	2 519	-2,0	12,07	1,1	5,7
ST MAUR DES FOSSES	4 238	-9,4	17,70	5,0	5,0
STRASBOURG	2 281	-10,1	11,47	9,5	6,0
TOULON	2 551	-7,9	11,34	-3,6	5,3
TOULOUSE	2 490	-9,7	12,50	4,9	6,0
TOURS	2 108	-4,3	11,34	5,8	6,5
TROYES	1 660	-10,4	9,68	5,8	7,0
VELIZY VILLACOUBLAY	3 527	-6,3	13,52	-6,1	4,6
VERSAILLES	4 890	-3,3	18,91	0,6	4,6
VILLEURBANNE	2 441	-5,2	11,67	-0,9	5,7

\* Données annualisées au 4ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Janvier 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 Fédération

**Directeur de la publication : René PALLINCOURT, Président Fédéral**

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

## **FEDERATION 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