



**Immobilier ancien :
Tendances au 3^{ème} trimestre 2009
& perceptions des ménages vis-à-vis de la conjoncture**

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
www.fnaim.fr

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

Observatoire National des Marchés de l'Ancien
Lettre de conjoncture n°59 – Octobre 2009

L'OBSERVATOIRE FNAIM DES MARCHES DE L'ANCIEN

Créé en 1995, l'observatoire de la FNAIM des marchés de l'ancien totalise aujourd'hui plus d'un million de références concernant des transactions réalisées dans l'ancien par ses adhérents. Il s'enrichit aujourd'hui chaque mois de l'ordre de 5 000 références, ce qui lui permet de compter sur un échantillon représentatif de plus de 12% 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 s'appuie 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 constituer également 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^{er} 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 de moral des ménages visant à relativiser leur perception du marché de l'immobilier et à anticiper les tendances de leurs opinions.

SOMMAIRE

Introduction	Page 4
Les tendances des prix au 3^{ème} trimestre 2009	Page 4
Une chute des prix qui cède la place à un mouvement de stabilisation des prix	
Une baisse des prix plus vive sur l'individuel que sur le collectif	
Une tendance à la baisse des prix qui reste vive à l'Est du territoire	
L'activité et l'environnement économique des marchés	Page 6
Le crédit immobilier favorable aux emprunteurs	
Un allègement de 10% des charges de remboursements sur un an	
L'amélioration de la solvabilité : puissant facteur de soutien de la demande	
Un léger frémissement de l'activité	
Mais le rebond n'a pas encore eu lieu	
L'activité et l'environnement économique des marchés	Page 7
Un moral des ménages plutôt morose à l'égard du marché immobilier	
Une baisse des prix bien perçue et qui semble arrivée à son terme	
Des perspectives plutôt encourageantes en matière d'activité	
Les critères de choix et les modes de recherche des logements	
Des achats freinés par des contraintes budgétaires	
Les Français attendent des aides financières	
Les perspectives	Page 8
Vers une stabilisation des prix	
Un marché toujours fragile	
Annexes – Données chiffrées	Page 9

INTRODUCTION

Quel que soit ce qui peut être lu, vu ou entendu en matière d'immobilier, il est bon de rappeler 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.

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.

LES TENDANCES DES PRIX AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2009

Tableau 1 : Les tendances des prix au 3^{ème} trimestre 2009

Indice FNAIM des prix des logements anciens	Appartements	Maisons	Ensemble
% variation mensuelle (septembre 2009 / août 2009)	0,1	0,1	0,1
% variation trimestrielle (3 ^{ème} trim. 2009 / 2 ^{ème} trim. 2009)	-0,7	-1,3	-1,0
% variation semestrielle (6 derniers mois / 6 mois précédents)	3,6	2,0	2,8
% variation annuelle en glissement trimestriel (3 ^{ème} trim. 2009 / 3 ^{ème} trim. 2008)	-4,9	-4,7	-4,8
% variation annuelle moyenne (12 derniers mois / 12 mois précédents)	-7,0	-8,6	-7,8

Source FNAIM : Octobre 2009

Si les prix peuvent connaître aujourd'hui de légères pressions à la hausse, leur tendance à la baisse n'en est pas pour autant affectée.

Une hausse des prix de 2.8 % par exemple observée à court terme - *c'est l'évolution que les prix des logements anciens ont enregistré au cours des six derniers mois* - et qui intervient après une baisse des prix à plus long terme appelle seulement à deux conclusions :

- elle ne vient pas gommer la baisse des prix toujours effective, les prix des transactions réalisées restant inférieurs de l'ordre de -7.8% à ceux observés un an plus tôt ;
- et elle permet d'écarter le scénario de nouvelles chutes brutales.

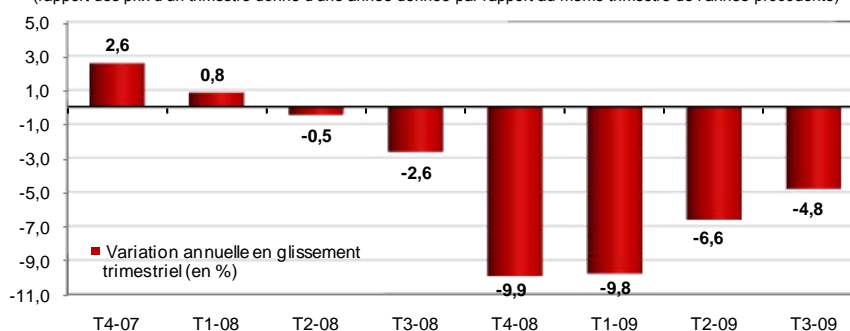
Les prix de l'ancien ont ainsi enregistré une baisse de « seulement » -1.0% au cours du 3^{ème} trimestre 2009 par rapport au 2^{ème} trimestre 2009.

Toutefois, les hausses et les baisses de prix alternées observées depuis le début de l'année 2009 freinent désormais le recul des prix. Ainsi, les transactions au 3^{ème} trimestre 2009 ont été conclues à des prix inférieurs en moyenne de -4.8% par rapport aux prix des ventes réalisées au 3^{ème} trimestre 2008.

Au total, la baisse des prix amorcée au 1^{er} trimestre 2008 semble bien céder la place aujourd'hui à un mouvement de stabilisation des prix (graphique 1).

Graphique 1 : Évolution des prix en glissement trimestriel

(rapport des prix d'un trimestre donné d'une année donnée par rapport au même trimestre de l'année précédente)



Source FNAIM : Octobre 2009

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

La baisse des prix aura été plus vive sur l'individuel (-9.1% en moyenne annuelle) que sur le collectif (-7.4% en moyenne annuelle). Le ralentissement de la baisse est, quant à lui, comparable d'un type de bien à l'autre : -4.9% et -4.7%, sur un an respectivement pour les appartements et pour les maisons en glissement trimestriel (3^{ème} trimestre 2009 par rapport au 3^{ème} trimestre 2008).

Sur le marché des appartements, le ralentissement de la baisse se concentre sur les biens de « grande taille » :

- -3.1% en glissement pour les quatre pièces, contre -8.7% en tendance annuelle moyenne ;
- -2.8% en glissement pour les cinq pièces et plus.

A l'inverse, la baisse est plus prononcée sur les petites surfaces, là où se concentre la demande (67.5% du marché) :

- -6.9% en glissement pour les studios et une pièce et -8.9% sur un an ;
- -5.2% en glissement pour les deux pièces et -6.5% sur un an ;
- -7.1% en glissement pour les trois pièces et -8.2% sur un an.

Sur le marché des maisons, les prix se stabilisent sur le segment des cinq pièces et plus (-0.5% en glissement contre -7.9% sur un an). Mais la baisse reste prononcée sur les biens de cinq pièces et moins, de -5.0 à -12.0%.

Tableau 2 : Les prix par types de biens

	Appartements					Maisons					
	Studios & 1 pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	5 pièces & plus	Tous types	Quatre pièces	Cinq pièces	6 pièces & plus	Tous types	
Part de marché (en %)	14,1	24,6	28,8	21,4	11,1	100,0	23,2	30,2	46,6	100,0	
Surface habitable (en m ²)	27,0	44,3	66,1	83,3	117,3	64,6	95,4	114,6	167,9	135,0	
Prix moyens (en €/m ²) [1]	2008	3 812	3 463	3 030	2 697	2 652	3 134	2 375	2 266	2 120	2 223
	2009	3 471	3 238	2 782	2 461	2 589	2 901	2 118	2 054	1 952	2 021
Taux de variation annuelle (en %) [2]	2008	2,8	0,8	1,6	3,0	-1,4	1,6	1,6	-0,8	-1,9	-0,7
	2009	-8,9	-6,5	-8,2	-8,7	-2,4	-7,4	-10,8	-9,4	-7,9	-9,1
Taux de variation annuelle en glissement trimestriel (en %) [3]	2008	1,4	-1,1	2,7	1,8	-3,1	0,7	-0,1	-5,4	-9,3	-5,9
	2009	-6,9	-5,2	-7,1	-3,1	2,8	-4,9	-11,9	-4,6	-0,5	-4,7

[1] Moyenne annuelle au 3^{ème} trimestre de chaque année considérée

[2] 12 derniers mois / 12 mois précédents

[3] 3^{ème} trim. de l'année considérée / 3^{ème} trim. de l'année précédente

Source : FNAIM (Octobre 2009)

En région, la tendance à la baisse des prix, exprimée en glissement trimestriel, reste vive sur la moitié Est du territoire : dans le Nord et l'Est (-8.7%) et en Centre et Alpes (-10.1%), avec une forte pression à la baisse des prix des appartements. Plus au Sud, après le fort recul enregistré sur un an (-14.3%), les prix restent orientés à la baisse (-9.4% de trimestre à trimestre).

En Île-de-France, la baisse des prix enregistrée au cours des douze derniers mois (-6.7% dans l'ensemble et res-

pectivement -5.1% et -9.5% pour les appartements et les maisons) cède la place à une stabilisation des prix, avec même une pression à la hausse des prix des appartements (+3.5% au 3^{ème} trimestre 2009 par rapport au 3^{ème} trimestre 2008).

Aux extrémités Ouest du territoire enfin, c'est la stabilisation du prix des maisons qui explique pour partie le ralentissement de la baisse.

Tableau 3 : Les prix en région

	Appartements				Maisons				Ensemble			
	Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)		Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)		Δ annuelle (1)		Δ annuelle (2)	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ouest	1,7	-6,2	4,6	-5,5	-1,4	-7,1	-6,7	-3,2	-0,3	-6,8	-2,7	-4,1
Île-de-France	2,2	-5,1	-1,2	3,5	-1,3	-9,5	-7,4	-1,1	0,9	-6,7	-3,5	1,9
Nord et Est	1,1	-7,7	3,0	-16,6	-0,7	-4,3	-6,4	-4,3	-0,1	-5,5	-3,2	-8,7
Sud-Ouest	3,4	-1,9	5,6	-2,9	0,3	-5,3	-3,1	-1,2	1,4	-4,0	0,0	-1,9
Centre et Alpes	3,4	-8,9	7,6	-13,0	-2,3	-7,8	-3,3	-7,0	0,5	-8,4	2,0	-10,1
Sud-Est	-1,4	-12,3	-5,8	-8,7	1,5	-16,3	-7,1	-10,1	0,0	-14,3	-6,4	-9,4
France entière	1,6	-7,4	0,7	-4,9	-0,7	-9,1	-5,9	-4,7	0,4	-8,2	-2,6	-4,8

Au 3^{ème} trimestre de chaque année considérée :

(1) 12 derniers mois / 12 mois précédents

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

Source : FNAIM (Octobre 2009)

L'ACTIVITÉ ET L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DES MARCHÉS

Le crédit immobilier favorable aux emprunteurs

En sortie de crise financière, l'amélioration des conditions de distribution des crédits immobiliers aux ménages est favorable à la clientèle.

La détente des taux des crédits immobiliers (graphique 2), de l'ordre de 130 points de base depuis novembre 2008 selon l'OFMR, permet désormais de compenser le raccourcissement de la durée des emprunts observé depuis 2008 ; un mouvement de baisse de la durée des emprunts « bienvenue » : une sorte de « remise de peine » pour les ménages les plus modestes, condamnés pour certains jusqu'alors à s'endetter sur presque les trois quarts du temps consacré à leur vie professionnelle !

Un allègement des charges de remboursements

A l'appui de ces évolutions, les mensualités associées à un capital emprunté, déprécié proportionnellement de la baisse des prix, atteignent désormais un niveau inférieur de l'ordre de 10% à celui observé à la fin de l'année 2007

(graphique 3). Elles retrouvent même le niveau qu'elles avaient atteint début 2005 !

L'amélioration de la solvabilité, puissant facteur de soutien de la demande

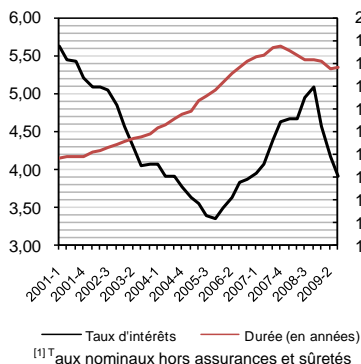
La solvabilité des ménages s'apprécie en conséquence, de +7.7% sur un an, pour retrouver son niveau de 2002 (graphique 4).

Elle bénéficie en outre de la contra-cyclicité de l'évolution du revenu disponible brut (+2.4% en 2009 contre +3.4% en 2008) et du pouvoir d'achat des ménages (+2.3% en 2009 contre +0.6% en 2008) à l'appui notamment :

- d'un recul de l'inflation plus fort qu'anticipé ;
- d'une politique économique accommodante avec un déficit public dépassant 8.0% du PIB ;
- du fort recul de la charge d'intérêts supportée par les ménages, en raison du mouvement de désendettement des particuliers et de la modération des taux d'intérêts.

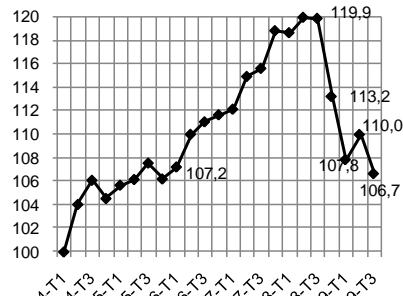
Graphique 2 :
Les taux fixes d'intérêts et les durées
des crédits immobiliers

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



Graphique 3 :
Évolution des mensualités
associées à l'achat d'un logement ancien

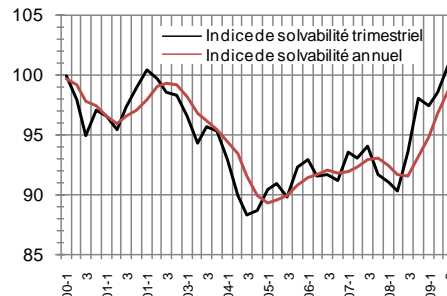
Calculs FNAIM ^[2]



^[2] Mensualités calculées à apport personnel constant sur des prix moyens trimestriels observés France Entière aux conditions de taux fixes et durées trimestrielles moyennes relevées par l'OFMR.

Graphique 4 :
Indicateur synthétique
de solvabilité de la demande

Source : FNAIM ^[3]



^[3] En base 100 2000-T1, l'indicateur de solvabilité synthétise les effets de 4 facteurs principaux : l'évolution du RDB (=revenu d'activité + revenus financiers net - impôts directs), les conditions de remboursement des prêts, les incitations publiques en faveur de l'accession à la propriété, l'évolution des prix des logements.

Un léger frémissement de l'activité

Grâce à de bonnes conditions d'expression de la demande et à l'amélioration des conditions de crédits, 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 de suivi de l'activité.

En effet, toutes choses égales par ailleurs et à prix inchangés, si la production de crédits augmente, on peut en déduire une hausse de l'activité ; si la production de crédits diminue, on peut en déduire une baisse de l'activité.

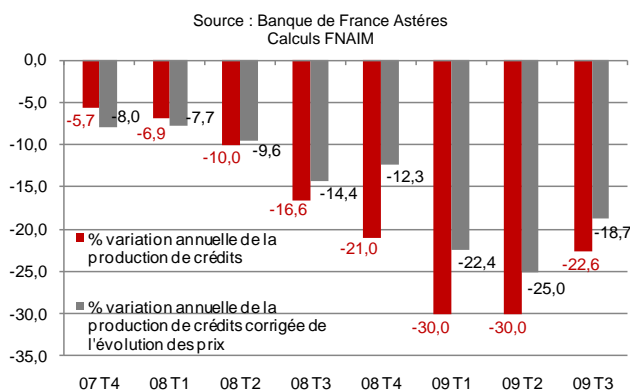
De même, toutes choses égales par ailleurs et à production de crédits inchangée : si les prix augmentent, on peut en déduire une baisse de l'activité ; si les prix diminuent, on peut en déduire une hausse de l'activité. Au total, une baisse de la production de crédits plus élevée qu'une baisse des prix 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 3^{ème} trimestre 2009 (graphique 5) : corrigée de l'évolution des prix, elle enregistre en effet, sur un an, un recul moindre que les baisses enregistrées au cours des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2009 (-18.7% sur un an, contre -25.0% et -22.4%).

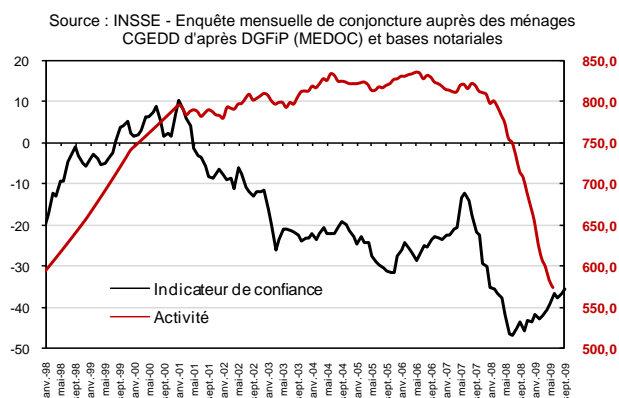
Mais le rebond n'a pas encore eu lieu

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 6) et n'est pas propice à déclencher la réalisation de projets futurs : en témoigne notamment la remontée du chômage.

Graphique 5 :
Évolution de la production de crédits
corrigée de l'évolution des prix



Graphique 6 :
Activité du marché immobilier ancien
et confiance des ménages



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

Un moral des Français plutôt morose à l'égard du marché immobilier

Une part limitée de Français (39%) estime que la situation économique est propice à l'achat d'un bien immobilier. Ils sont encore plus pessimistes du point de vue de la vente, estimant pour 49% d'entre eux que le contexte actuel n'y est pas du tout favorable.

Sur un marché de la vente peu porteur, 34% déclarent avoir des difficultés à revendre leur bien. Seuls 22% perçoivent la situation économique actuelle comme favorable à la revente d'un logement pour une nouvelle acquisition. La plupart des Français ont en particulier le sentiment qu'il est difficile d'obtenir un crédit immobilier (80%, dont 34% pensent que ce n'est pas du tout facile). Et alors qu'ils ne sont que 9% à avoir fait une demande de crédit, une majorité perçoit les taux actuels comme non attractifs (54% contre 43% qui les trouvent attractifs). Ainsi, malgré les efforts menés par les banques pour assouplir les conditions de crédit, il semblerait qu'un réel frein psychologique persiste sur les facilités de financement et pénalise le marché immobilier.

Une baisse des prix qui semble arrivée à son terme

Questionnés sur l'évolution des prix de l'immobilier, 47% des Français ont conscience de la baisse des prix au cours des 6 derniers mois. Toutefois, 20% ont le sentiment qu'ils ont augmenté, en particulier les non propriétaires (26%).

Mais cette baisse semble enrayée aujourd'hui : en matière de perspectives d'évolutions des prix, la majorité opte pour une stabilité (57%), les autres se partageant entre deux blocs équivalents : ce qui pensent que les prix vont augmenter (23%) contre ceux qui pensent qu'ils vont diminuer (20%). Une opinion qui démontrant ainsi que peu de Français nourrissent des comportements spéculatifs à la hausse.

Des perspectives plutôt encourageantes en matière d'activité

18% des Français déclarent avoir l'intention d'acheter un bien immobilier : 6% à moyen terme (12 prochains mois) et 12% dans les 3 prochaines années. Ils cherchent avant tout à se loger (76%), sans négliger toutefois l'investissement locatif (22%), et sont plutôt jeunes (25-34 ans) ou issus de foyers aux revenus élevés (>3000 €).

Les critères de choix et les modes de recherche des logements

Concernant les critères de choix valorisés par les ménages, c'est la performance énergétique du logement qui apparaît primordiale aujourd'hui (84%, dont 45% pensent que c'est même très important). Mais si dans la réalité ce critère de choix peut être jugé secondaire lors de l'acte d'achat, ce constat reste à confirmer. L'impact du trajet domicile-lieu de travail représente également un élément incontournable dans la prise de décision d'acheteur potentiel, que ce soit en termes de temps ou de coûts de transport.

Enfin, si pour leur recherche, le bouche-à-oreille semble constituer le 1^{er} réflexe (« particuliers à particuliers » pour 76%), les Français n'hésitent pas à passer par les agences (62%). Un constat qui s'explique par les difficultés qu'ils ont à trouver un bien qui leur plaît (51% des intentionnistes ou hésitants).

Des achats freinés par des contraintes budgétaires

Les freins à l'achat évoqués portent essentiellement sur l'aspect financier : la plupart des Français, et plus précisément ceux qui hésitent, déclarent avoir un apport personnel insuffisant (62%). Mais ils sont aussi nombreux à citer les difficultés à obtenir un crédit (55%), ou encore un taux d'endettement trop important (42%). On retiendra par ailleurs que si 44% des Français déclarent avoir un apport

personnel de 25% et plus, ce montant ne semble pas suffisant pour concrétiser financièrement leur projet immobilier. Ces contraintes budgétaires sont à relier aux difficultés rencontrées par les Français à faire face aux besoins de la vie quotidienne (63%, dont 21% y faisant face avec beaucoup de difficultés, voire n'y arrive pas du tout).

Par ailleurs, si la crise est largement ressentie par les Français (71% s'estiment directement touchés), la baisse du pouvoir en est à l'origine, 69% déclarant connaître une baisse de leurs revenus. Ils sont nombreux également à s'exprimer sur les craintes quant à l'avenir, craintes qui peuvent freiner ou retarder leurs projets en général, et

immobiliers en particulier. Au-delà de ces aspects budgétaires, la perception d'un marché limité en termes d'offre constitue un autre frein majeur : 51% ont des difficultés à trouver un bien qui leur plaît et 40% perçoivent l'offre de biens insuffisante.

Les Français attendent des aides financières

Parmi les raisons qui inciteraient les acheteurs potentiels à concrétiser leur projet d'achat immobilier, ce sont les **facilités de crédit qui sont plébiscitées** : taux de crédit intéressants (81%), déductions fiscales des emprunts (79%), prêts à taux zéro (76%), assouplissement des conditions de crédit (70%)...

PERSPECTIVES

Vers une stabilisation des prix

Il n'est pas certain que le frémissement de l'activité observé soit suivi d'un rebond, alors même que les Français jugent le contexte plutôt défavorable pour vendre ou pour acheter. Faut-il encore gommer les effets « psychologiques » que la crise a pu avoir sur le marché et modérer les comportements spéculatifs à la baisse. Car l'environnement économique du marché apparaît en effet favorable aux acheteurs (le rebond technique peut avoir lieu grâce à la resolvabilisation de la demande).

Dans ce contexte, les prix de l'ancien devraient se stabiliser dans les prochains mois. A l'appui de cette évolution, ils enregistreront en 2009 une baisse de l'ordre de 5.0% par rapport à 2008. Un recul modeste, certes, mais qu'il conviendra d'apprécier en distinguant les analyses de court et long termes, eu égard :

- aux acquis de baisses enregistrées entre décembre 2007 et décembre 2009
- et à l'amélioration des conditions de crédits.

Compte tenu des baisses de prix et de taux enregistrées et si le scénario d'une nouvelle chute brutale conjuguée à de nouvelles baisses de taux est écarté, les conditions

réunies aujourd'hui peuvent être jugées propices pour acheter.

Mais un marché toujours fragile

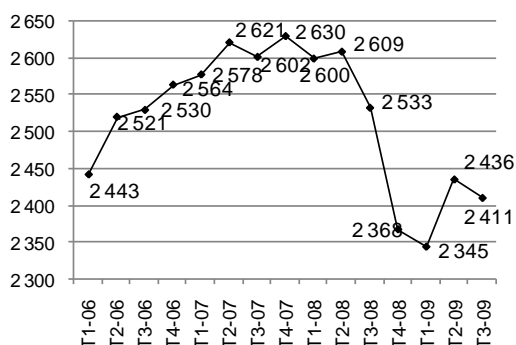
En dépit d'un pouvoir d'achat « logement » historiquement élevé, tous les facteurs de la reprise ne sont pas réunis aujourd'hui : malgré sa récente amélioration, l'indicateur de confiance des ménages est au plus bas.

Toutefois, en rappelant que le marché immobilier est un marché de besoins, il n'est pas surprenant que la clientèle resolvabilisée s'exprime davantage aujourd'hui. Et au gré des reports enregistrés, l'activité du marché pourrait même continuer à s'améliorer si la solvabilité des ménages n'est pas affectée par de nouvelles hausses de prix et un renchérissement des conditions de crédits.

Pour le moins et pour relancer le marché, il apparaît essentiel de doubler le Prêt à Taux Zéro pour les opérations d'accession dans l'ancien, comme cela est le cas dans le neuf, afin de sécuriser la mobilisation de l'apport personnel des ménages modestes, et par conséquence, les banques elles-mêmes.

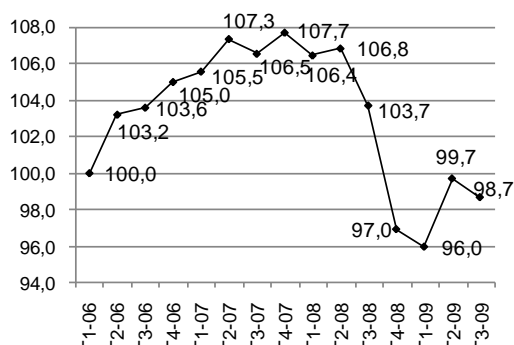
Annexe 1 : Comment distinguer l'analyse de court terme et de moyen terme

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



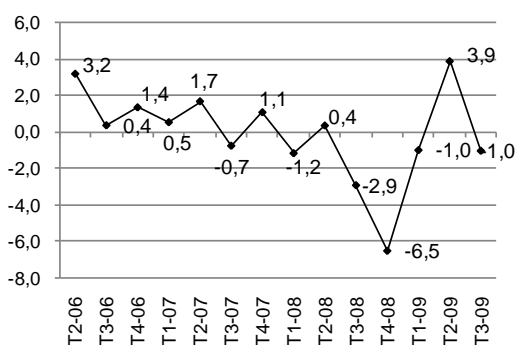
Les **prix moyens calculés France entière (Pt)** (moyenne pondérée par types de biens et unité d'observation géographique, dite corrigée des effets de structure) constitue la grandeur sous-jacente de l'indice des prix FNAIM.

Graphique 2 : Indice FNAIM des prix des logements anciens



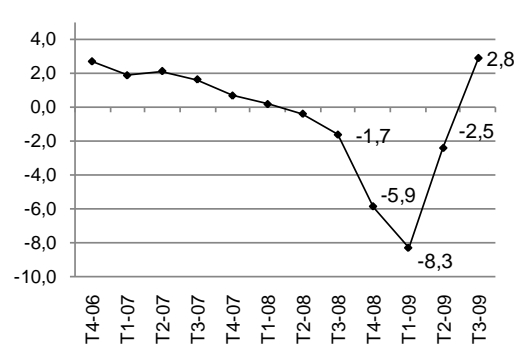
Dans sa définition la plus simple, un **indice** repose sur la conversion de prix observés (ou calculés) en une **série temporelle de rapports de prix**, par division du prix courant par rapport à la période de base : $I_{t,t_0} = 100 \times \frac{P_t}{P_{t_0}}$.

Graphique 3 : Variation trimestrielle (en %)



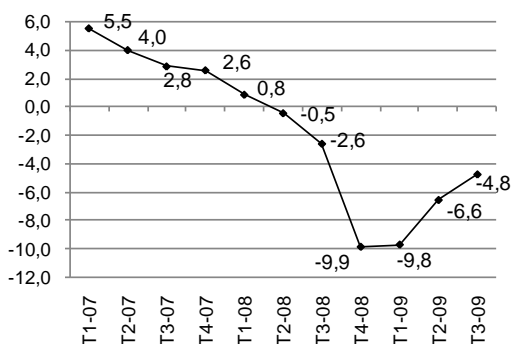
Le **taux de croissance trimestrielle** mesure l'évolution des prix observée au cours des trois derniers mois par rapport à la moyenne des prix observée au cours des trois mois précédents. **Il permet de déceler les tendances à court terme.** Ainsi par exemple, deux taux de croissance trimestriels négatifs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

Graphique 4 : Variation semestrielle (en %)



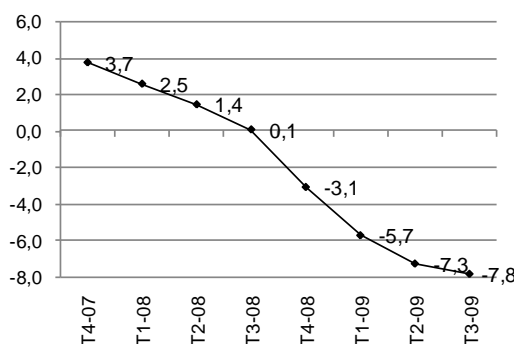
Le **taux de croissance semestriel** mesure l'évolution des prix observée au cours des six derniers mois (deux derniers trimestres) par rapport à la moyenne des prix observée au cours des six mois précédents (deux trimestres précédents). **Il permet de déceler les tendances à moyen terme.**

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



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

Graphique 6 : Variation annuelle moyenne (en %)



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

Annexe 2 : Données chiffrées

Indice FNAIM des Prix de l'ancien France entière

Année	Appartements					Maisons					Ensemble du marché				
	Prix trim. (en €/m ²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m ²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]	Prix trim. (en €/m ²)	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme annuel glissant (en %) [2]	Taux annuel (en %) [3]
T1-00	1 450	104,1				1 226	101,3				1 319	102,5			
T2-00	1 521	109,2	4,9			1 242	102,6	1,3			1 358	105,6	3,0		
T3-00	1 549	111,2	1,8			1 276	105,4	2,7			1 389	108,0	2,3		
T4-00	1 571	112,8	1,4			1 280	105,7	0,3			1 401	108,9	0,8		
T1-01	1 573	113,0	0,2	8,5		1 319	108,9	3,0	7,6		1 424	110,7	1,7	8,0	
T2-01	1 599	114,8	1,6	5,1		1 352	111,6	2,5	8,8		1 454	113,1	2,1	7,1	
T3-01	1 688	121,2	5,5	9,0		1 363	112,5	0,8	6,8		1 498	116,4	3,0	7,8	
T4-01	1 721	123,6	2,0	9,6	8,1	1 369	113,1	0,5	6,9	7,5	1 515	117,8	1,2	8,2	7,8
T1-02	1 755	126,0	2,0	11,5	8,8	1 419	117,2	3,7	7,6	7,5	1 559	121,2	2,9	9,4	8,1
T2-02	1 802	129,4	2,7	12,7	10,7	1 454	120,1	2,4	7,5	7,2	1 598	124,2	2,6	9,9	8,8
T3-02	1 872	134,4	3,9	10,9	11,2	1 462	120,7	0,6	7,3	7,3	1 632	126,9	2,1	9,0	9,1
T4-02	1 936	139,0	3,4	12,5	11,9	1 517	125,3	3,8	10,8	8,3	1 691	131,5	3,6	11,6	10,0
T1-03	2 000	143,6	3,3	14,0	12,5	1 566	129,4	3,2	10,4	9,0	1 746	135,8	3,3	12,1	10,7
T2-03	2 135	153,3	6,8	18,5	14,0	1 605	132,5	2,5	10,4	9,7	1 825	141,9	4,5	14,2	11,8
T3-03	2 198	157,9	2,9	17,4	15,7	1 633	134,9	1,8	11,7	10,8	1 868	145,2	2,4	14,5	13,1
T4-03	2 238	160,7	1,8	15,6	16,4	1 692	139,7	3,6	11,5	11,0	1 919	149,1	2,7	13,4	13,5
T1-04	2 358	169,3	5,4	17,9	17,3	1 731	143,0	2,3	10,5	11,0	1 992	154,8	3,8	14,0	14,0
T2-04	2 506	179,9	6,3	17,3	17,1	1 830	151,1	5,7	14,0	12,0	2 110	164,1	6,0	15,6	14,4
T3-04	2 612	187,6	4,2	18,8	17,5	1 868	154,3	2,1	14,4	12,7	2 177	169,2	3,2	16,6	15,0
T4-04	2 621	188,2	0,3	17,1	17,8	1 882	155,4	0,7	11,2	12,5	2 189	170,1	0,5	14,1	15,1
T1-05	2 705	194,2	3,2	14,7	17,0	1 932	159,5	2,7	11,6	12,8	2 253	175,1	2,9	13,1	14,8
T2-05	2 785	200,0	3,0	11,1	15,3	1 995	164,8	3,3	9,1	11,5	2 323	180,6	3,1	10,1	13,3
T3-05	2 882	207,0	3,5	10,3	13,2	2 057	169,9	3,1	10,1	10,5	2 400	186,5	3,3	10,2	11,8
T4-05	2 850	204,7	-1,1	8,8	11,1	2 092	172,8	1,7	11,2	10,5	2 407	187,1	0,3	10,0	10,8
T1-06	2 915	209,3	2,3	7,8	9,5	2 107	174,0	0,7	9,1	9,9	2 443	189,9	1,5	8,4	9,7
T2-06	3 015	216,5	3,4	8,3	8,8	2 169	179,2	2,9	8,7	9,8	2 521	196,0	3,2	8,5	9,3
T3-06	3 040	218,3	0,8	5,5	7,5	2 168	179,1	-0,1	5,4	8,5	2 530	196,7	0,4	5,4	8,0
T4-06	3 059	219,6	0,6	7,3	7,2	2 213	182,8	2,1	5,8	7,2	2 564	199,3	1,4	6,5	7,2
T1-07	3 070	220,4	0,4	5,3	6,6	2 228	184,1	0,7	5,7	6,4	2 578	200,4	0,5	5,5	6,5
T2-07	3 129	224,7	1,9	3,8	5,4	2 260	186,7	1,4	4,2	5,3	2 621	203,8	1,7	4,0	5,4
T3-07	3 081	221,2	-1,5	1,4	4,4	2 261	186,8	0,0	4,3	5,0	2 602	202,3	-0,7	2,8	4,7
T4-07	3 126	224,5	1,5	2,2	3,1	2 278	188,1	0,7	2,9	4,3	2 630	204,4	1,1	2,6	3,7
T1-08	3 113	223,5	-0,4	1,4	2,2	2 235	184,6	-1,9	0,3	2,9	2 600	202,1	-1,2	0,8	2,5
T2-08	3 176	228,1	2,0	1,5	1,6	2 206	182,2	-1,3	-2,4	1,2	2 609	202,8	0,4	-0,5	1,4
T3-08	3 102	222,8	-2,3	0,7	1,4	2 128	175,8	-3,5	-5,9	-1,3	2 533	196,9	-2,9	-2,6	0,1
T4-08	2 862	205,5	-7,7	-8,4	-1,2	2 018	166,6	-5,2	-11,4	-4,9	2 368	184,1	-6,5	-9,9	-3,1
T1-09	2 853	204,9	-0,3	-8,4	-3,7	1 984	163,9	-1,7	-11,2	-7,7	2 345	182,3	-1,0	-9,8	-5,7
T2-09	2 972	213,4	4,2	-6,4	-5,7	2 055	169,7	3,6	-6,8	-8,8	2 436	189,4	3,9	-6,6	-7,3
T3-09	2 950	211,8	-0,7	-4,9	-7,0	2 028	167,5	-1,3	-4,7	-8,6	2 411	187,4	-1,0	-4,8	-7,8

[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 (Octobre 2009)

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

Annexe 2 : Données chiffrées

Indice FNAIM des Prix de l'ancien France en région

Appartements	Prix moyens (*) observés en €/m ²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 174	2 235	2 041	6,9	2,8	-8,7
AQUITAINE	2 849	2 915	2 997	3,5	2,4	2,8
AUVERGNE	1 855	1 814	1 714	4,8	-2,2	-5,5
BASSE-NORMANDIE	2 253	2 226	1 954	-3,1	-1,2	-12,2
BOURGOGNE	1 943	2 076	2 081	14,5	6,9	0,2
BRETAGNE	2 462	2 459	2 510	0,8	-0,1	2,1
CENTRE	2 033	2 032	1 891	6,0	-0,1	-7,0
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 831	1 956	1 694	2,0	6,9	-13,4
FRANCHE-COMTE	1 893	1 777	1 566	8,4	-6,1	-11,9
HAUTE-NORMANDIE	2 138	2 333	2 074	8,2	9,1	-11,1
ILE-DE-FRANCE	4 088	4 177	3 963	3,7	2,2	-5,1
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 588	2 716	2 350	2,0	5,0	-13,5
LIMOUSIN	1 617	1 711	1 445	7,6	5,8	-15,5
LORRAINE	1 940	2 039	1 924	5,4	5,1	-5,6
MIDI-PYRENEES	2 237	2 369	2 062	-3,6	5,9	-13,0
NORD-PAS-DE-CALAIS	2 532	2 284	2 368	6,7	-9,8	3,7
PAYS DE LA LOIRE	2 554	2 677	2 394	5,1	4,8	-10,6
PICARDIE	2 371	2 537	2 178	16,1	7,0	-14,1
POITOU-CHARENTES	2 402	2 243	1 887	6,0	-6,6	-15,9
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZI	3 877	3 735	3 291	10,1	-3,7	-11,9
RHONE-ALPES	2 683	2 790	2 508	2,8	4,0	-10,1

(*) au 3ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Octobre 2009)

Maisons	Prix moyens (*) observés en €/m ²			Taux de variation annuelle moyen en %		
	2 007	2 008	2 009	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ALSACE	2 104	2 032	1 956	3,0	-3,4	-3,8
AQUITAINE	1 907	1 902	1 819	1,1	-0,3	-4,3
AUVERGNE	1 719	1 615	1 529	7,1	-6,1	-5,3
BASSE-NORMANDIE	1 764	1 708	1 500	3,1	-3,2	-12,1
BOURGOGNE	1 654	1 681	1 676	9,6	1,7	-0,3
BRETAGNE	2 010	1 990	1 987	7,3	-1,0	-0,2
CENTRE	1 782	1 737	1 538	6,8	-2,5	-11,5
CHAMPAGNE-ARDENNE	1 644	1 610	1 553	8,3	-2,1	-3,5
FRANCHE-COMTE	1 691	1 571	1 499	5,9	-7,1	-4,6
HAUTE-NORMANDIE	1 968	1 954	1 843	5,6	-0,7	-5,7
ILE-DE-FRANCE	3 124	3 083	2 789	7,4	-1,3	-9,5
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 318	2 313	1 946	2,1	-0,2	-15,9
LIMOUSIN	1 435	1 486	1 365	5,3	3,6	-8,2
LORRAINE	1 621	1 635	1 750	2,5	0,9	7,0
MIDI-PYRENEES	1 722	1 730	1 619	-6,1	0,4	-6,4
NORD-PAS-DE-CALAIS	1 928	1 957	1 869	5,4	1,5	-4,5
PAYS DE LA LOIRE	1 977	1 924	1 763	1,9	-2,7	-8,4
PICARDIE	1 972	1 951	1 766	8,7	-1,0	-9,5
POITOU-CHARENTES	1 610	1 656	1 381	2,2	2,9	-16,6
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZI	3 410	3 503	2 919	7,4	2,7	-16,7
RHONE-ALPES	2 410	2 348	2 156	4,3	-2,6	-8,2

(*) au 3ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Octobre 2009)

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	3 716	-7,4	16,53	2,4	5,3
ALENCON	1 465	-5,3	9,13	8,2	7,5
ANNECY	3 464	-3,5	13,02	3,9	4,5
BIARRITZ	3 939	-10,1	12,62	4,1	3,8
BORDEAUX	2 847	2,1	12,12	4,2	5,1
BRUNOY	2 593	-6,9	14,36	2,8	6,6
CANNES	4 049	-9,8	15,45	5,3	4,6
CHAMALIERES	1 863	-12,8	9,68	6,8	6,2
CLERMONT FERRAND	1 751	-7,1	9,96	5,2	6,8
COLMAR	2 007	-7,1	9,45	4,3	5,7
CORBEL ESSONNES	2 696	-7,0	14,68	4,0	6,5
DUJON	2 229	-7,5	11,28	4,6	6,1
GRENOBLE	2 410	-12,6	12,83	1,7	6,4
HYERES	3 537	-8,3	12,82	2,3	4,3
LE CREUSOT	1 365	2,2	7,24	7,9	6,4
LES SABLES D OLLONNE	3 785	0,1	10,79	6,8	3,4
LYON	2 924	-8,7	12,73	4,8	5,2
MARSEILLE	2 835	-3,1	12,84	1,6	5,4
MEAUX	2 653	-11,7	14,59	4,4	6,6
METZ	2 014	-9,3	9,69	2,6	5,8
MONTPELLIER	2 622	-6,3	13,52	4,5	6,2
MULHOUSE	1 682	-3,5	8,89	3,5	6,3
NANCY	2 039	-5,5	9,80	2,5	5,8
NANTES	2 568	-7,5	12,00	7,5	5,6
NEVERS	1 312	-14,0	8,34	4,2	7,6
NICE	3 548	-9,1	14,37	1,8	4,9
NIMES	2 093	-6,3	10,89	5,6	6,2
ORLEANS	2 172	-8,9	10,79	4,4	6,0
PARIS	6 105	-2,8	24,79	3,0	4,9
PAU	2 496	4,7	10,62	4,1	5,1
PERPIGNAN	1 824	-10,9	9,75	4,1	6,4
POITIERS	1 775	-7,9	10,31	5,3	7,0
RENNES	2 511	-3,5	11,99	0,7	5,7
SALON DE PROVENCE	2 515	-7,4	12,02	2,1	5,7
ST BRIEUC	1 690	-4,1	8,56	-0,1	6,1
ST MAUR DES FOSSES	4 247	-9,2	17,51	3,5	4,9
STRASBOURG	2 295	-14,0	11,36	9,3	5,9
TOULON	2 428	-17,5	11,62	0,6	5,7
TOULOUSE	2 502	-10,3	12,43	4,6	6,0
TOURS	2 092	-6,3	11,23	5,4	6,4
VERSAILLES	4 813	-7,0	18,73	0,0	4,7
VILLEURBANNE	2 397	-7,7	11,59	-1,7	5,8

* Données annualisées au 3ème trimestre de chaque année considérée

Source : FNAIM (Octobre 2009)



www.fnaim.fr

Contacts presse

Sylvie TIMMERMAN, Directeur du Marketing et de la Communication

01 44 20 77 25 - stimmerman@fnaim.fr

Emmanuelle SAVOY, Responsable de la communication

01 44 20 77 31 / 49 - esavoy@fnaim.fr

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

129 rue du Faubourg Saint-Honoré

75407 Paris Cedex 08

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