

# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DOSSIER DE PRESSE

MERCREDI 11 AVRIL 2012

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN

FAITS MARQUANTS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE ET PERSPECTIVES 2012

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



## **A NOTER :**

Les indices FNAIM des prix de l'ancien ont été établis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, à partir d'un échantillon de 18 320 références concernant des compromis de vente portant sur des logements anciens signés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 mars 2012. Ces références sont collectées sur l'ensemble du territoire auprès d'un échantillon 1 334 agences représentatif des adhérents de la FNAIM. Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, les indices sont établis suivant la méthode des prix hédoniques qui permet de corriger les effets de structure et de qualité rencontrés dans les données.

Le champ des indices FNAIM concerne les logements anciens (appartements ou maisons) vendus par l'intermédiaire d'un professionnel FNAIM. Les transactions réalisées de particuliers à particuliers, les habitations de loisirs et les viagers sont exclus du champ des indices.



# LES PRIX DE L'ANCIEN

## TENDANCES À COURT TERME (% TRIMESTRIELS)



## Les prix de l'ancien France entière

Variations trimestrielles en %

(En %)	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
<b>France entière</b>				
Ensemble	+2.5	+1.9	+0.0	-0.6
Appartements	+2.8	+1.9	-0.7	-0.2
Maisons	+2.3	+1.9	+0.5	-0.9

Source : FNAIM (Avril 2012)

Au cours des trois derniers mois (1<sup>er</sup> trimestre 2012 / 4<sup>ème</sup> trimestre 2011), les prix de l'ancien ont enregistré une baisse de -0.6%. Leur recul a été plus marqué sur le marché des maisons (-0.9%) que sur celui des appartements (-0.2%).

# Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations trimestrielles en %

(En %)	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
<b>France entière</b>				
Ensemble	+2.5	+1.9	+0.0	-0.6
Appartements	+2.8	+1.9	-0.7	-0.2
Maisons	+2.3	+1.9	+0.5	-0.9
<b>Ile-de-France</b>				
Ensemble	<b>+2.7</b>	<b>+2.5</b>	<b>-0.9</b>	<b>+0.2</b>
Appartements	+3.6	+3.0	-2.4	+0.4
Maisons	+1.3	+1.8	+1.4	-0.1
<b>Province</b>				
Ensemble	<b>+2.5</b>	<b>+1.7</b>	<b>+0.3</b>	<b>-0.9</b>
Appartements	+2.4	+1.4	+0.1	-0.5
Maisons	+2.5	+1.9	+0.4	-1.1

Source : FNAIM (Avril 2012)

Seuls les prix des appartements en Ile-de-France semblent avoir résistés à un premier trimestre orienté significativement à la baisse. Après avoir connu un repli de -2.4% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, ils se sont en effet légèrement redressés de +0.4% à fin mars 2012.



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

# Les prix de l'ancien en Ile-de-France

Variations trimestrielles en %

(En %)	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
<b>Ile-de-France</b>				
Ensemble	<b>+2.7</b>	<b>+2.5</b>	<b>-0.9</b>	<b>+0.2</b>
Appartements	+3.6	+3.0	-2.4	+0.4
Maisons	+1.3	+1.8	+1.4	-0.1
<b>Paris</b>				
Appartements	+8.8	+3.9	-6.3	<b>+1.3</b>
Maisons	n.s.	n.s.	n.s.	<b>n.s.</b>
<b>Petite Couronne</b>				
Appartements	+0.2	+2.6	-0.3	<b>+1.8</b>
Maisons	+0.6	+5.3	-0.2	<b>-2.2</b>
<b>Grande Couronne</b>				
Appartements	+1.7	+2.4	-0.3	<b>-1.4</b>
Maisons	+1.5	+0.9	+1.8	<b>+0.5</b>

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Avril 2012)

Sur le marché des appartements, le fort recul des prix observé à Paris en fin d'année 2011 marque une pause. En petite couronne, l'amorce de nouvelles baisses peine à se confirmer.



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

# LES PRIX DE L'ANCIEN

## TENDANCES À MOYEN TERME (% ANNUELS)

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations annuelles en glissement trimestriel en %

(En %)	<b>2011-T1</b> <small>(1<sup>er</sup> trim. 2011 / 1<sup>er</sup> trim. 2010)</small>	<b>2012-T1</b> <small>(1<sup>er</sup> trim. 2012 / 1<sup>er</sup> trim. 2011)</small>
<b>France entière</b>		
Ensemble	<b>+6.8</b>	<b>+3.8</b>
Appartements	+9.8	+3.7
Maisons	+4.8	+3.8
<b>Ile-de-France</b>		
Ensemble	<b>+12.4</b>	<b>+4.5</b>
Appartements	+16.3	+4.6
Maisons	+7.1	+4.5
<b>Province</b>		
Ensemble	<b>+5.4</b>	<b>+3.6</b>
Appartements	+7.0	+3.4
Maisons	+4.5	+3.7

Source : FNAIM (Avril 2012)

L'orientation à la hausse des prix observée en 2011 cède désormais la place à plus de stabilité. Le quasi-équilibre des prix observé depuis octobre 2011 se traduit désormais en effet par une progression annuelle des prix de 3 points inférieure à celle qui prévalait au début de l'année dernière (+3.8% sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 contre +6.8% sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2011).



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations annuelles en glissement trimestriel en %

(En %)	<b>2011-T1</b> (1 <sup>er</sup> trim. 2011 / 1 <sup>er</sup> trim. 2010)	<b>2012-T1</b> (1 <sup>er</sup> trim. 2012 / 1 <sup>er</sup> trim. 2011)
<b>Paris</b>		
Appartements	+25.2	<b>+7.3</b>
Maisons	n.s.	n.s.
<b>Petite couronne</b>		
Appartements	+15.6	<b>+4.3</b>
Maisons	+7.9	<b>+3.4</b>
<b>Grande couronne</b>		
Appartements	+9.7	<b>+2.4</b>
Maisons	+6.8	<b>+4.8</b>

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Avril 2012)

Le ralentissement de la hausse des prix est d'autant plus net à Paris et en Ile-de-France où, il est vrai, les prix avaient connu une véritable flambée depuis fin 2010.



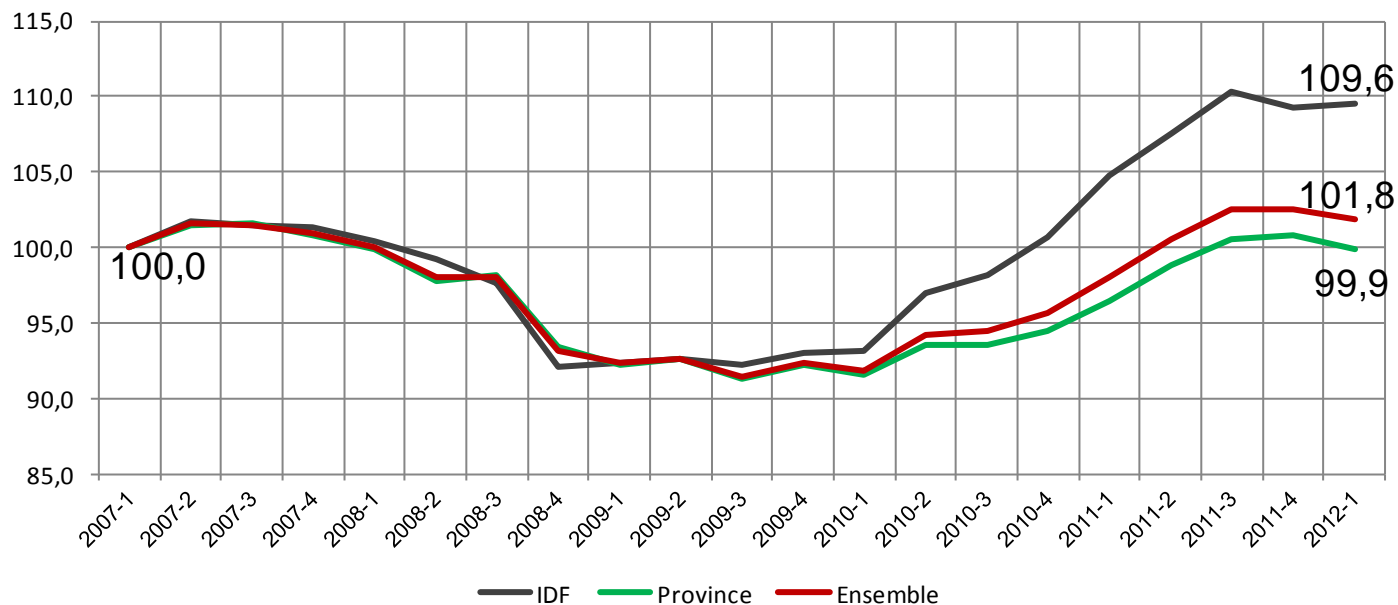
## Les prix de l'ancien France entière : Synthèse

(En %)	Ile-de-France	Province	France entière
Variations trimestrielles – 1 <sup>er</sup> trim. 2012/ 4 <sup>ème</sup> trim. 2011			
<b>Ensemble</b>	<b>+0.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>-0.6</b>
Appartements	+0.4	-0.5	-0.2
Maisons	-0.1	-1.1	-0.9
Variations annuelles en glissement trimestriel – 1 <sup>er</sup> trim. 2012 / 1 <sup>er</sup> trim. 2011			
<b>Ensemble</b>	<b>+4.5</b>	<b>+3.6</b>	<b>+3.8</b>
Appartements	+4.6	+3.4	+3.7
Maisons	+4.5	+3.7	+3.8
Variations annuelles – 2012 (12 derniers mois) / 2010 (12 mois précédents)			
<b>Ensemble</b>	<b>+9.0</b>	<b>+5.8</b>	<b>+6.5</b>
Appartements	+11.3	+5.7	+7.4
Maisons	+5.7	+5.9	+5.9

Source : FNAIM (Avril 2012)

# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Prix »



(En %)	Ile-de-France	Province	France entière
<b>Variations 1<sup>ème</sup> trimestre 2012 / 1<sup>er</sup> trimestre 2007</b>			
<b>Ensemble</b>	<b>+9.6</b>	<b>-0.1</b>	<b>+1.8</b>
Appartements	+17.0	+3.1	<b>+7.1</b>
Maisons	-0.1	-1.7	<b>-1.5</b>

Source : FNAIM (Avril 2012)



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

# L'ACTIVITE

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



## Activité des marchés immobiliers en 2011

Avec 858 200 opérations et une hausse des transactions de +13.9% en Province, le marché de l'ancien aura connu un record d'activité en 2011. Toutefois, ce bon résultat ne doit pas venir masquer le recul de l'activité imprimé sur l'ensemble des autres segments de marché : hors transactions dans l'ancien en Province, les ventes ont en effet reculé de près de 10% en moyenne nationale.

	2010	2011	Variation 2011/2010
Transactions sur logements anciens (1)	784 000	858 200	9,5%
- Ile de France	160 600	148 200	-7,7%
- Province	623 400	710 000	13,9%
Ventes de maisons individuelles (2)	165 000	148 500	-10,0%
Commercialisation de logements neufs (3)	115 412	103 296	-10,5%
- Appartements	102 664	93 292	-9,1%
- Maisons (individuel groupé)	12 748	10 004	-21,5%
Ensemble	1 064 412	1 109 996	4,3%

(1) Notaires de France

(2) Union des Maisons Françaises (UMF)

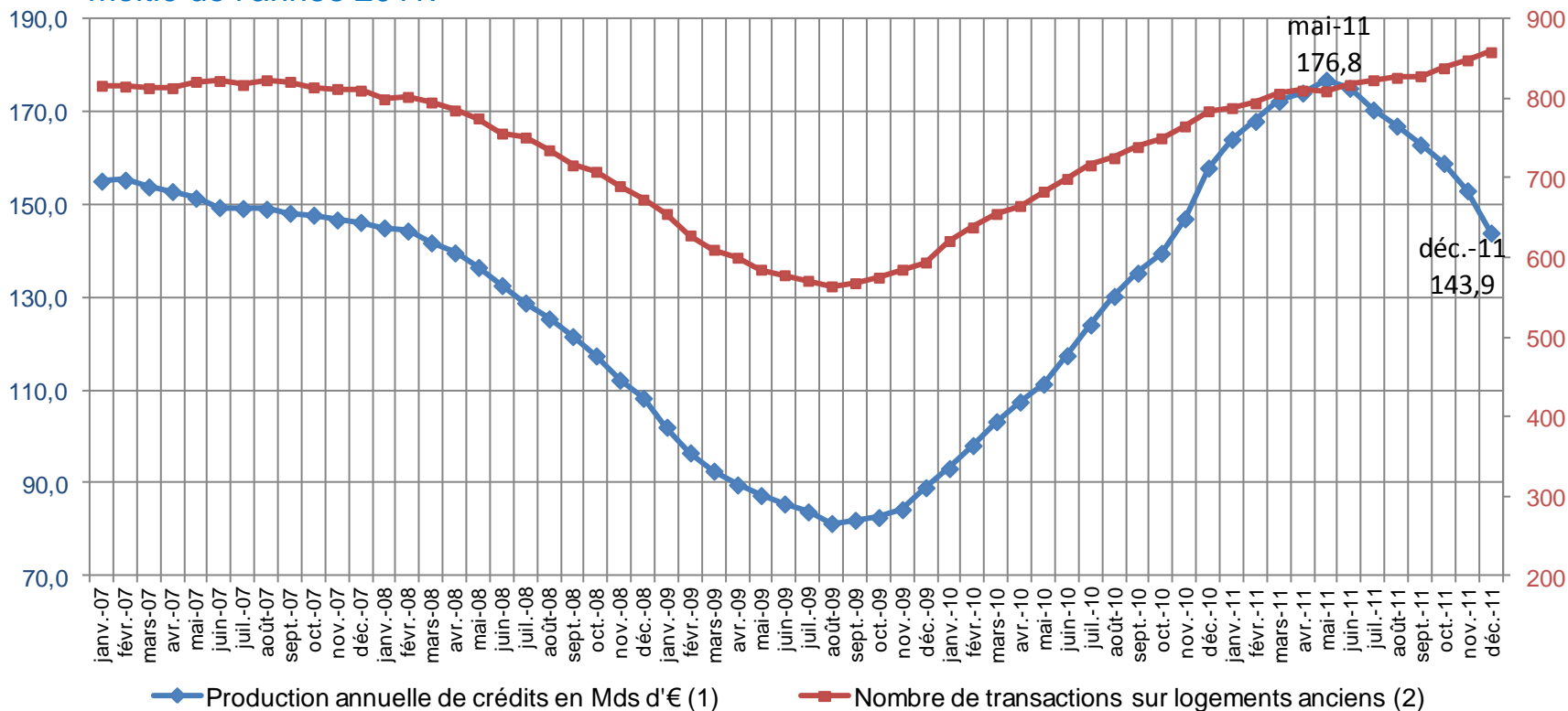
(3) CGEDD - SOeS, ECLN

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Nombre de transactions sur logements anciens et production de crédits nouveaux à l'habitat (neuf et ancien)

Le resserrement des conditions d'octroi des prêts et le recul de l'activité sur les marchés où les prix sont les plus élevés (dans le neuf et sur le marché de l'ancien en IDF) se sont traduits par un recul de la production de crédits, en rythme annuel de -18.6% sur la seconde moitié de l'année 2011.



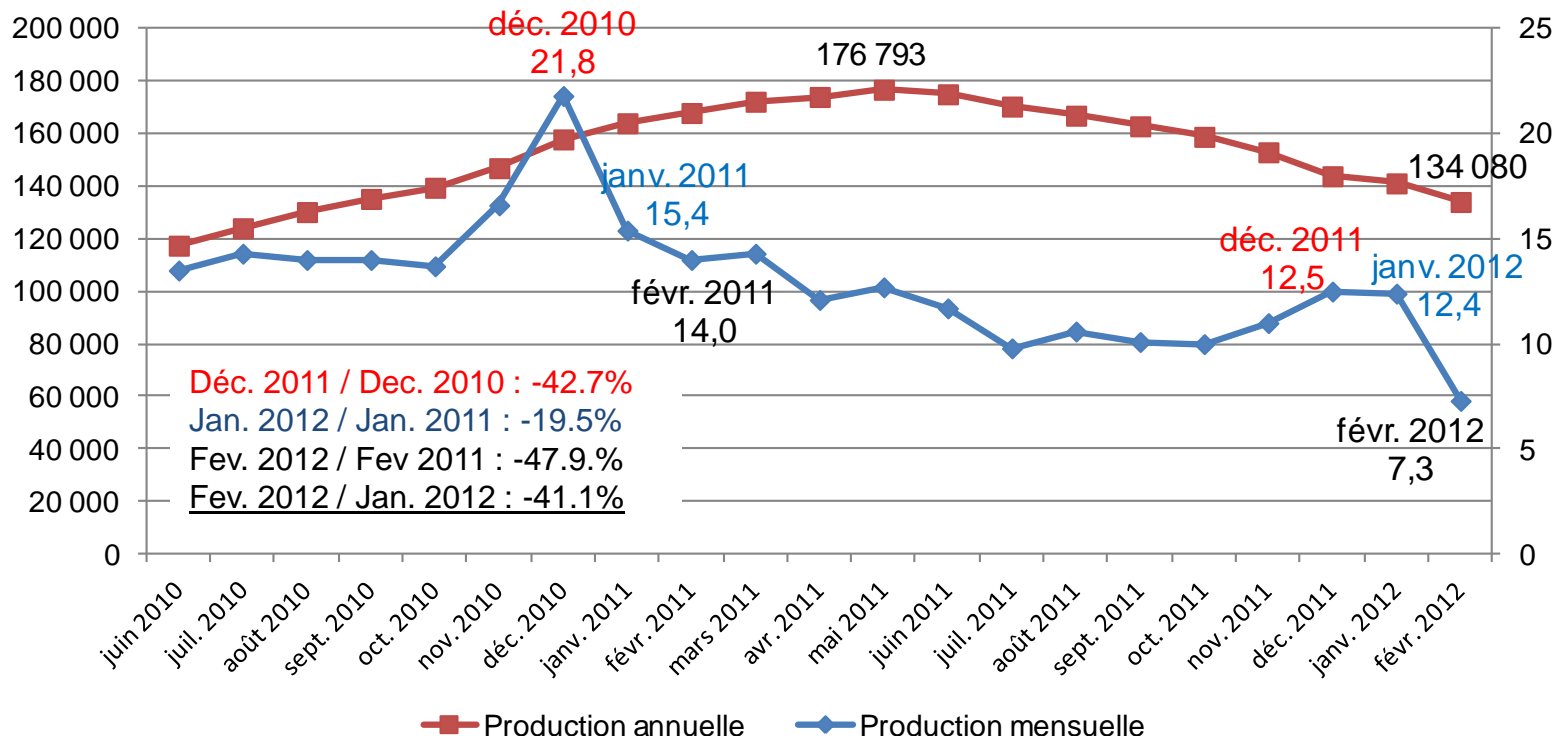
(1) En millions d'euros – Source : Banque de France – France, Etablissements de crédit et autres institutions financières, crédit à l'habitat, Toutes maturités, flux mensuels cumulés sur un an, Tous montants, ménages résidents, contrats nouveaux, millions d'euros  
 (2) En milliers - source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales – Données annuelles sept. 2011 – Notaires de France (Déc. 2011).



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

## L'activité au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

L'ampleur de la contraction de la production de crédits nouveaux à l'habitat observée par la Banque de France, -41.1% entre janvier 2012 (12.4 Mds d'€) et février 2012 (7.3 Mds d'€) est sans appel : la chute de l'activité du marché de l'ancien anticipée pour cette année est désormais amorcée.

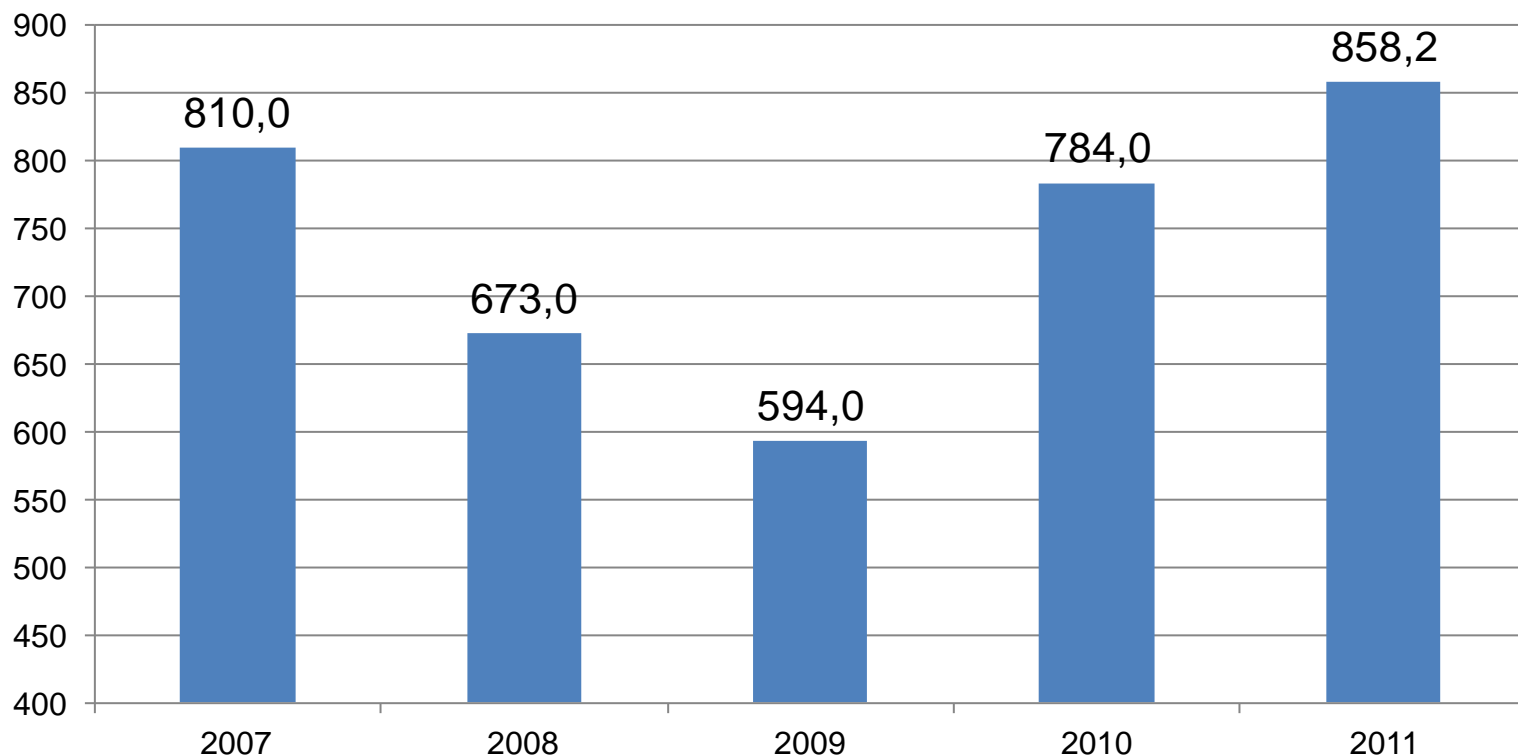


# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Activité »

En sortie de crise financière et après avoir accusé un repli des transactions de -26.6%, le marché de l'ancien a formidablement rebondi avec une activité :

- en hausse de +44.5% entre 2009 et 2011
- et supérieure au point haut qu'elle avait quitté en 2007 (+6.0%).



En milliers - source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales – Données annuelles sept. 2011 – Notaires de France (Déc. 2011).



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



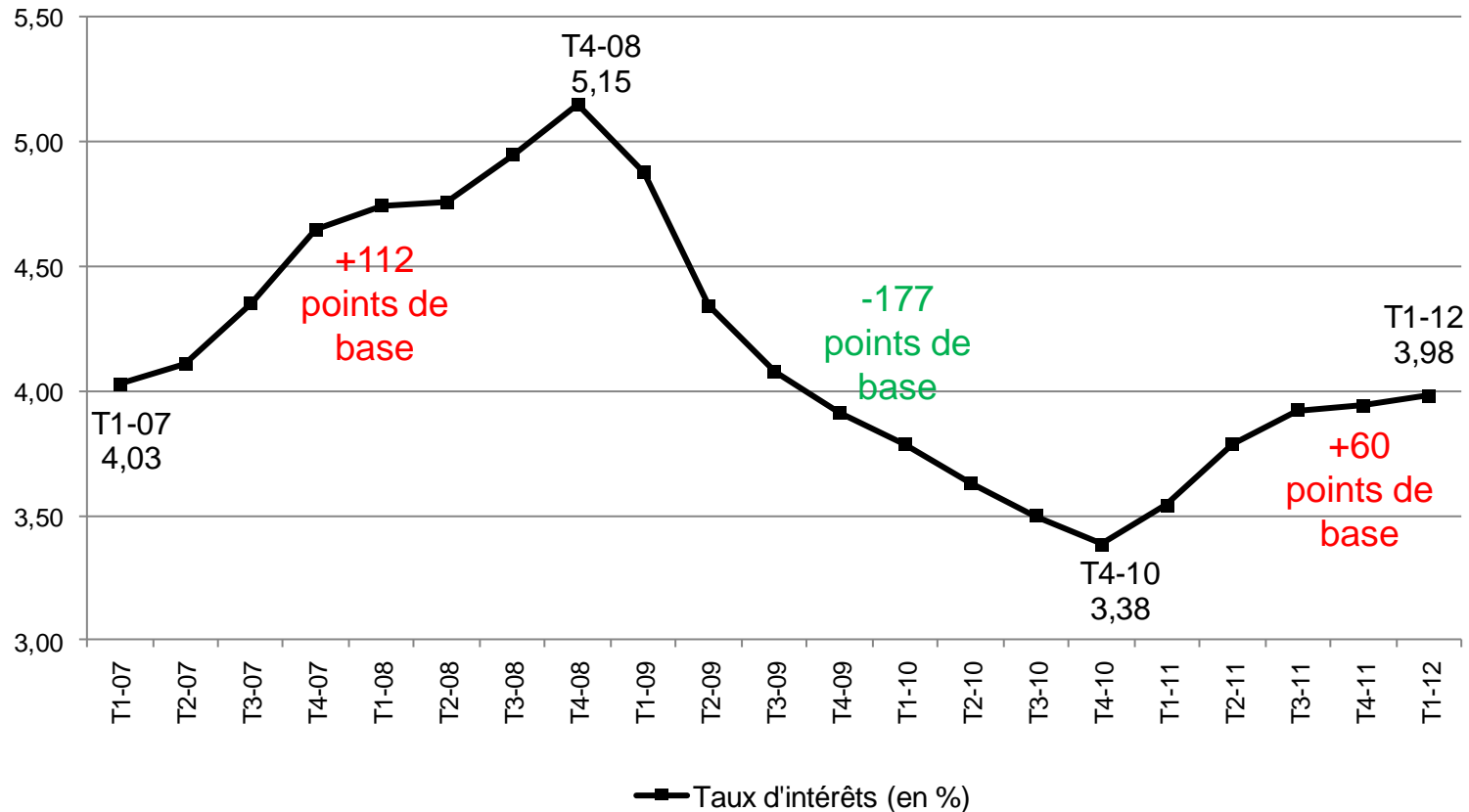
# L'ENVIRONNEMENT DU MARCHE

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Conditions de crédits »



Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM  
Estimation T1-2012 (moyenne des trois derniers mois)

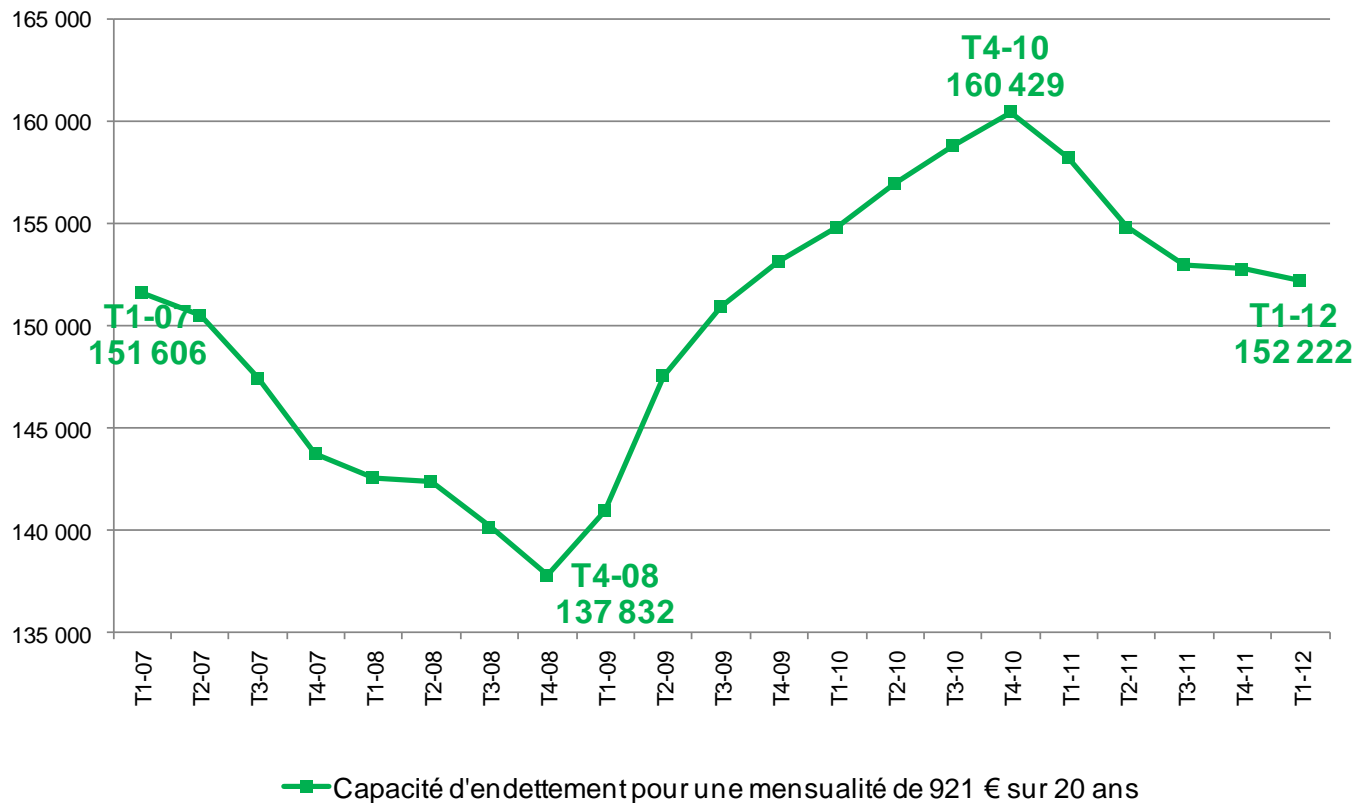
**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Conditions de crédits »

La baisse des taux observée entre 2009 et 2010 s'est traduite pour une appréciation de la capacité d'endettement sur 20 ans de +16.4% pour une mensualité de 921 €



Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM  
Estimation T1-2012 (moyenne des trois derniers mois)

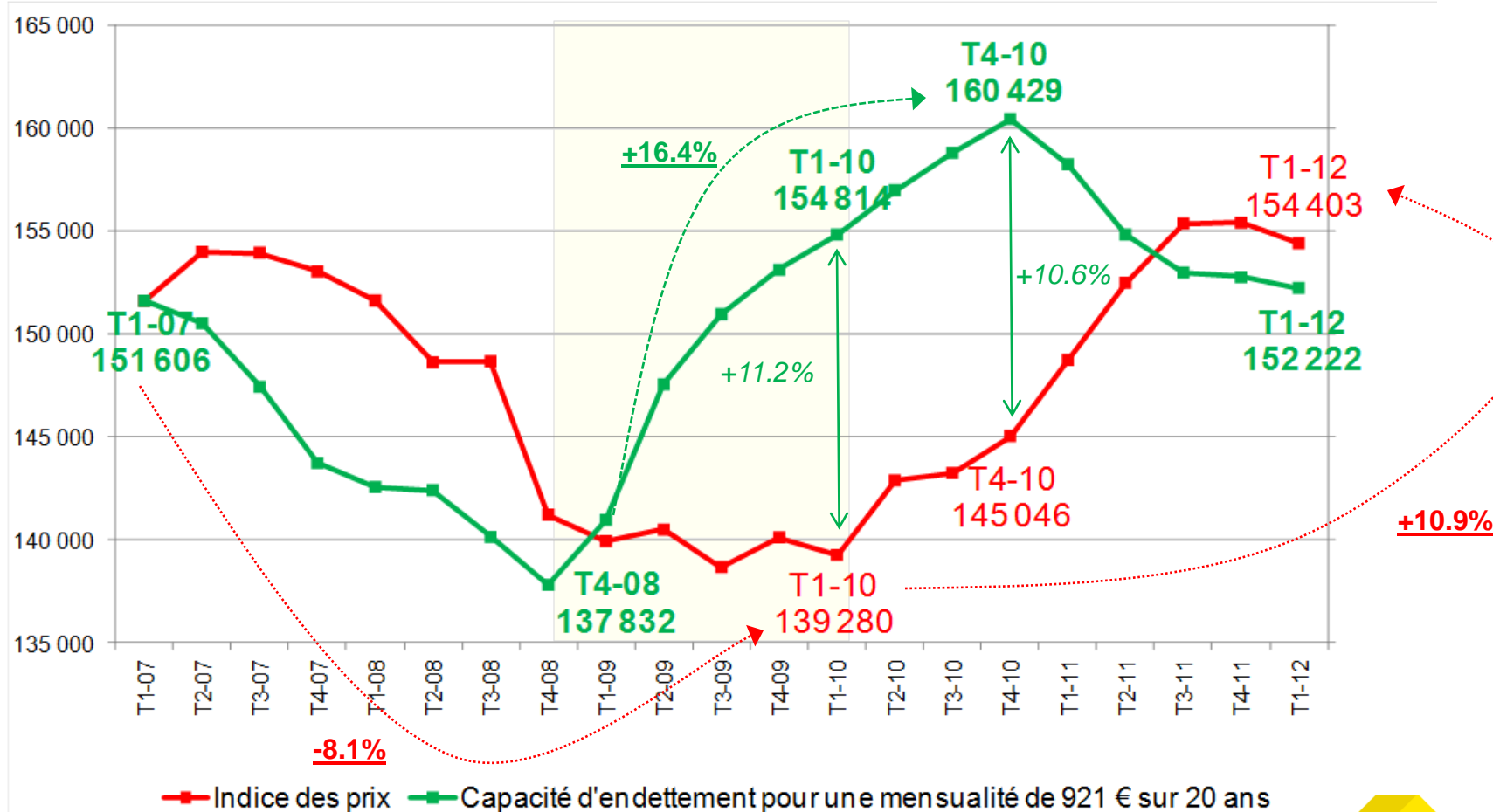
**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Conditions de crédits »

Depuis le début de l'année 2009 jusqu'à la mi-2011, la capacité d'endettement (hors PTZ+), en demeurant supérieure aux prix pratiqués de 10%, a entretenu une hausse des prix du même ordre sur deux ans....



Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM

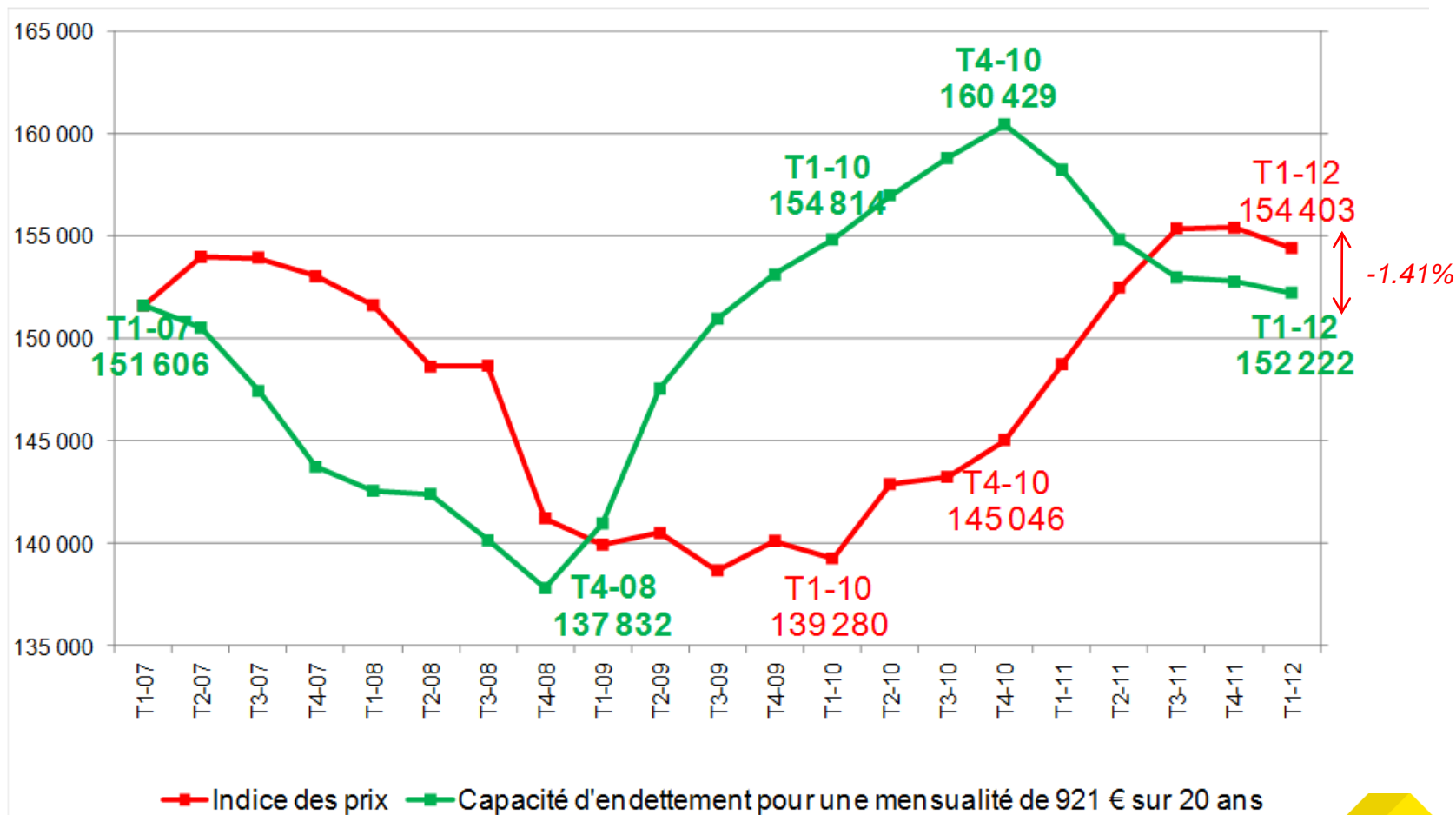


**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Conditions de crédits »

Au 1<sup>er</sup> trim. 2012 la légère baisse des prix de -0.6% n'a toutefois pas permis de retrouver leur niveau d'équilibre. Toutes choses égales par ailleurs, ce dernier aurait été garanti par une baisse de -2.0% (-0.6% + -1.41%).



Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

## Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

### Synthèse « Conditions de crédits »

Au total, l'évolution des taux explique à elle-seule les mouvements de prix observés en 2007 et 2011. Et sur la dernière, le PTZ+ n'aura pas eu d'effet inflationniste pour avoir tout juste permis aux ménages modestes de réaliser leur projet.

	Prix	Mensualité	Taux	Durée	Capacité d'endettement	Coût total du crédit	Prêt à taux zéro +	Capacité d'endettement avec un PTZ+	Gain	
									En €	En %
T2-11	<b>152 481</b>	921	3,79	20	<b>154 769</b>	66 231	31 600	<b>164 239</b>	9 470	6,1
T3-12	<b>155 358</b>	921	3,92	20	<b>153 020</b>	67 980	31 600	<b>162 740</b>	9 720	6,4
T4-11	<b>155 401</b>	921	3,94	20	<b>152 753</b>	68 247	31 600	<b>162 512</b>	9 758	6,4
T1-12	<b>154 403</b>	921	3,98	20	<b>152 222</b>	68 778	31 600	<b>162 057</b>	9 834	6,5

Exemple : Acquisition d'un logement éco-performant en zone B1 par un couple avec un enfant et finançant son opération par emprunt sur 20 ans sans apport personnel sur la base d'une mensualité de 921 € (30% de son revenu de 3 062 € - Tranche 6 du barème).

Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

# **BAROMÈTRE NATIONAL FNAIM-IFOP**

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

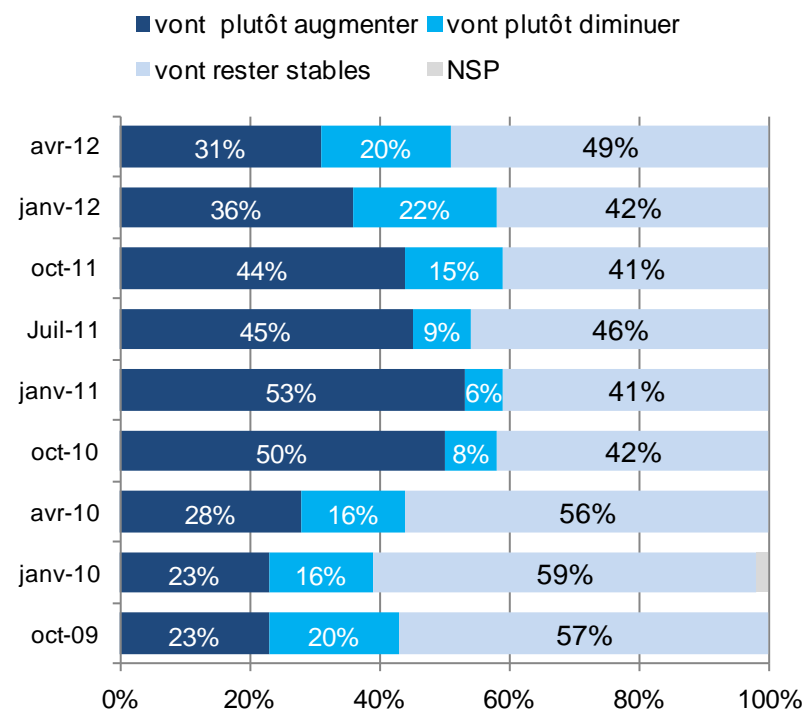
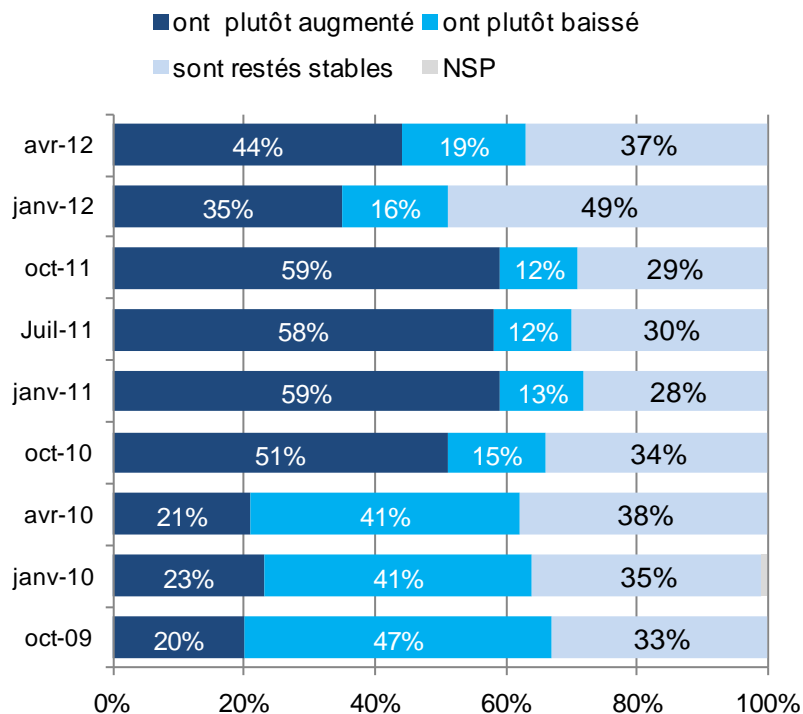
**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



## ■ De moins en moins de Français constatent ou tablent sur une hausse des prix de l'immobilier

Question 7 (Evolution passée des prix) : Au cours des six derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix ont plutôt augmenté, ont plutôt diminué, sont restés stables ?

Question 8 (Evolution future des prix) : Au cours des six prochains mois, avez-vous le sentiment que les prix vont plutôt augmenter, vont plutôt diminuer, vont rester stables ?



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**





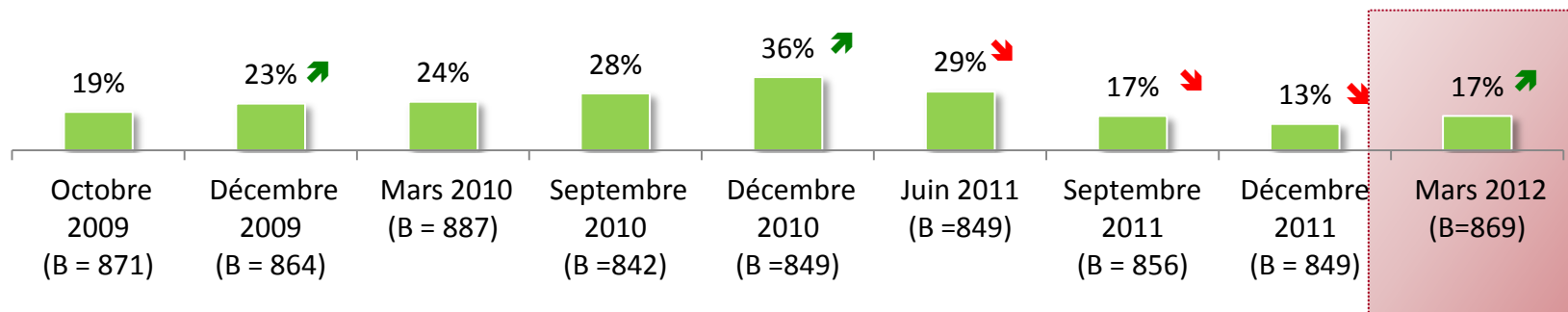
## ■ Un léger « mieux » du côté de la perception du crédit immobilier

Question 4 (conditions de crédits) : 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 ?

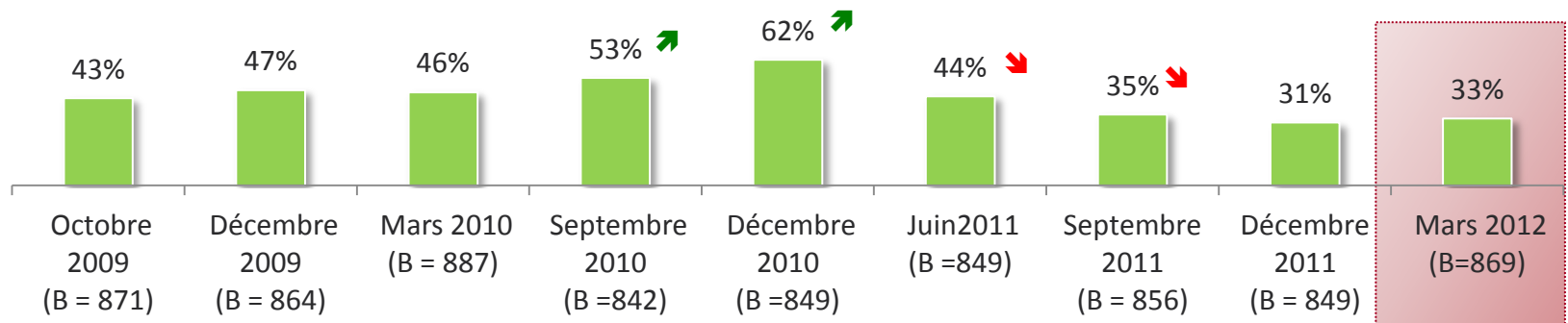
Question 5 (attractivité des taux) : Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout attractifs (-) ?

Base : ensemble

### Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



### Attractivité des taux des crédits immobiliers



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

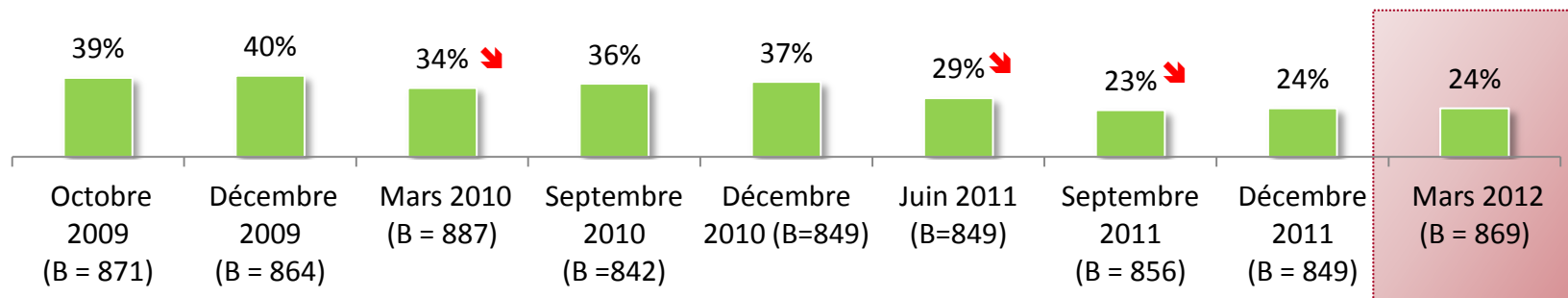
## ■ La conjoncture est perçue comme plus favorable à la vente, mais elle ne l'est pas davantage pour l'achat

Question 1 (conjoncture favorable à la vente) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour vendre un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

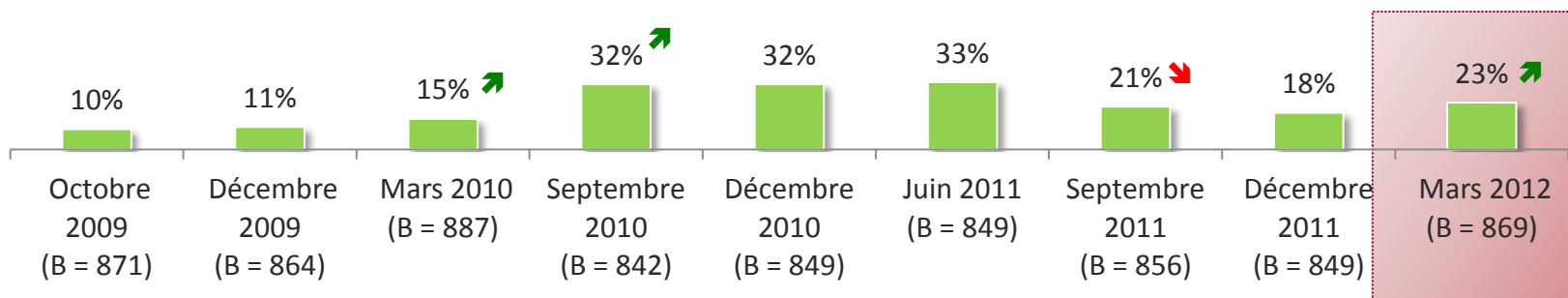
Question 2 (conjoncture favorable à l'achat) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour acheter un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Base : ensemble

### Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier



### Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier

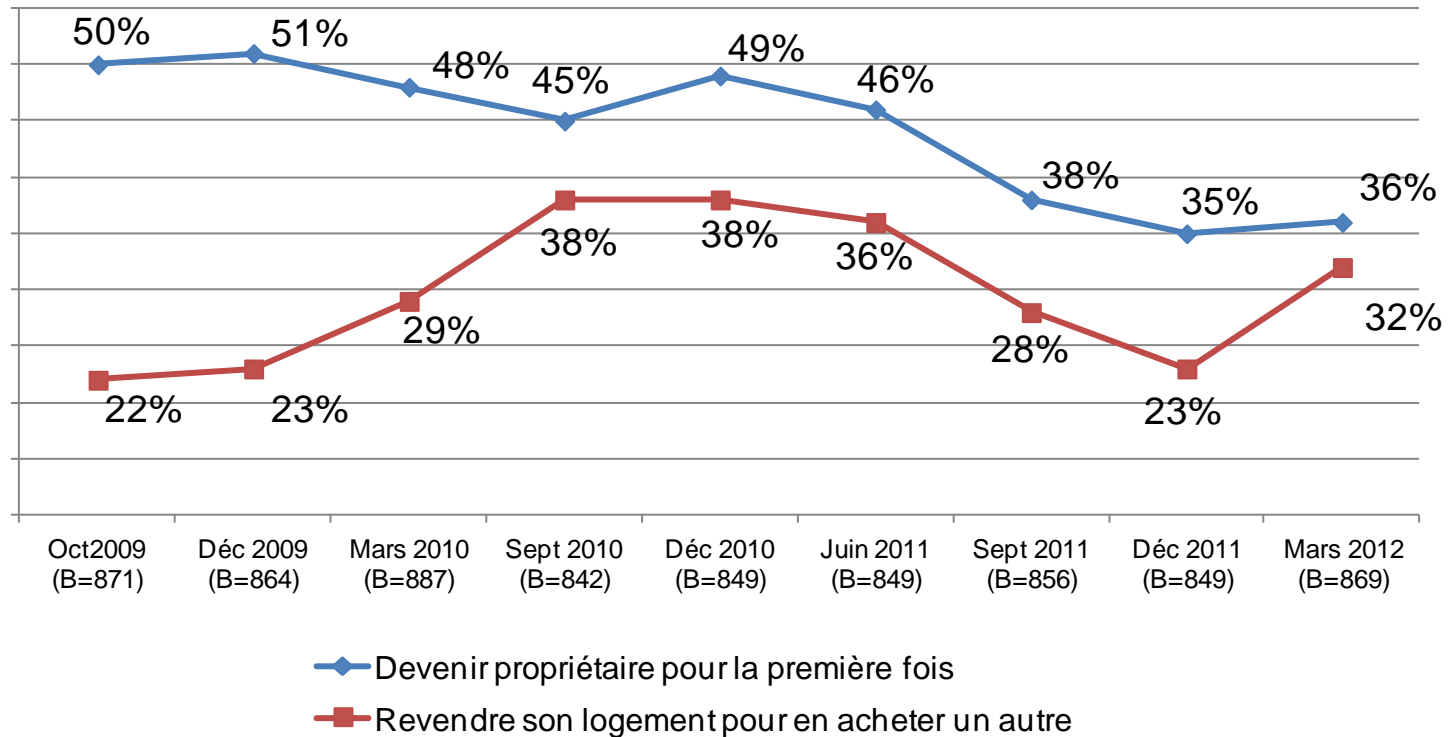


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

## ■ La conjoncture paraît plus favorable à la revente d'un logement pour en acheter un autre par rapport à décembre dernier

Question 3 (Conjoncture et motifs d'opérations) : Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour ... ?

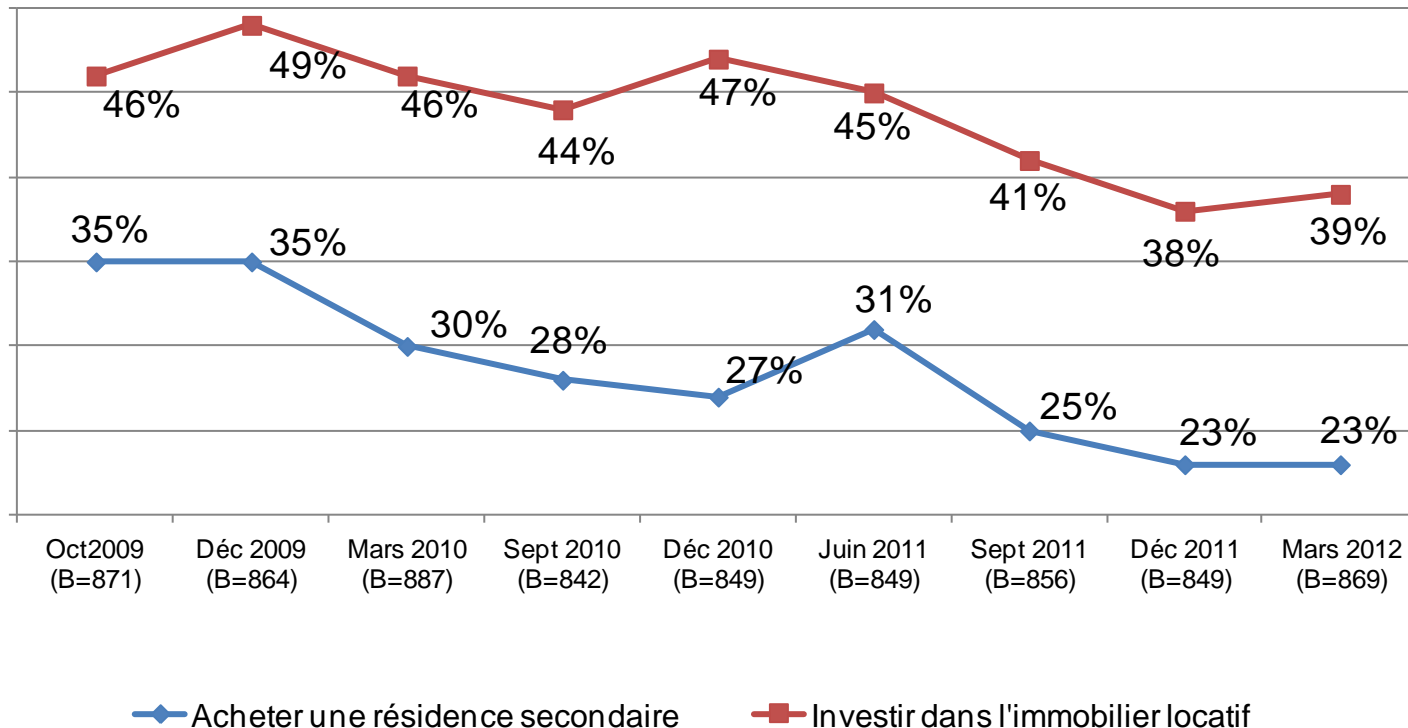
Base : perçoivent la situation favorable à l'achat = 538



## ■ La conjoncture n'est toujours pas perçue comme favorable à l'achat d'une résidence secondaire ou à l'investissement locatif.

Question 3 (Conjoncture et motifs d'opérations) : Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour ... ?

Base : perçoivent la situation favorable à l'achat = 538

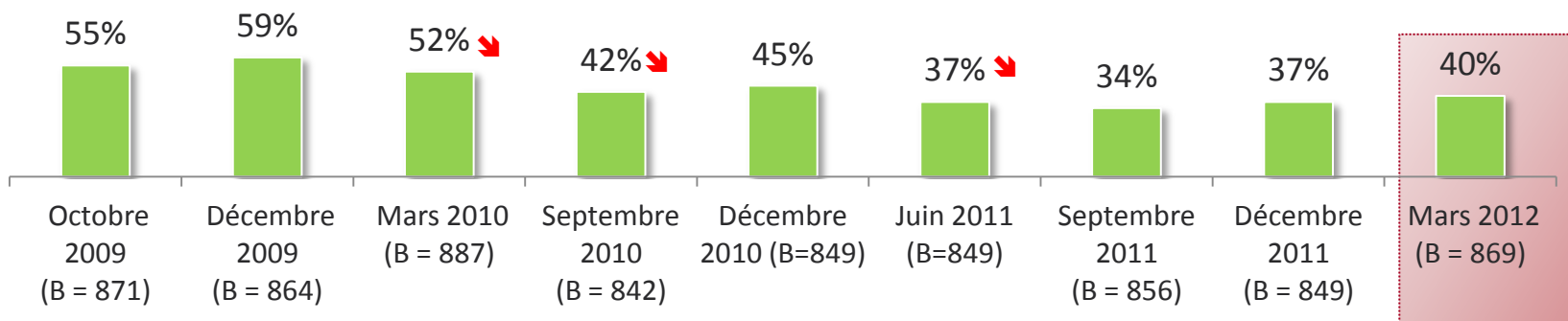


## ■ L'indicateur sur les opportunités pour réaliser de bonnes affaires continue sa progression entamée en décembre 2011.

Question 6 (Opportunités) : Concernant l'affirmation « de façon générale, il y a aujourd'hui plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières », diriez-vous que vous êtes tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout d'accord ?

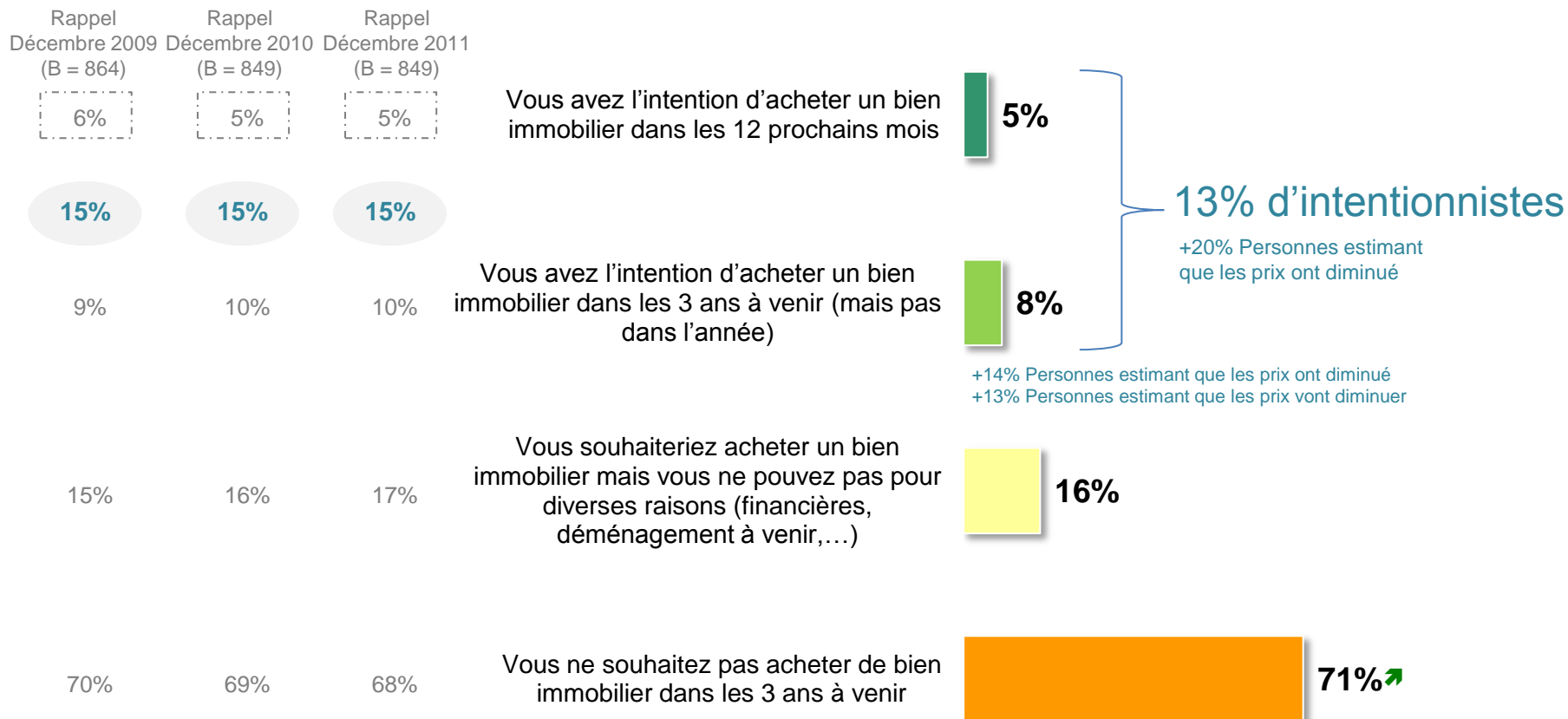
Base : ensemble

### Plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires



## ■ Des intentions d'achat globalement similaires à celles enregistrées depuis 2009

Q11. Parmi les situations suivantes, quelle est celle qui vous correspond le mieux ? Base : Ensemble

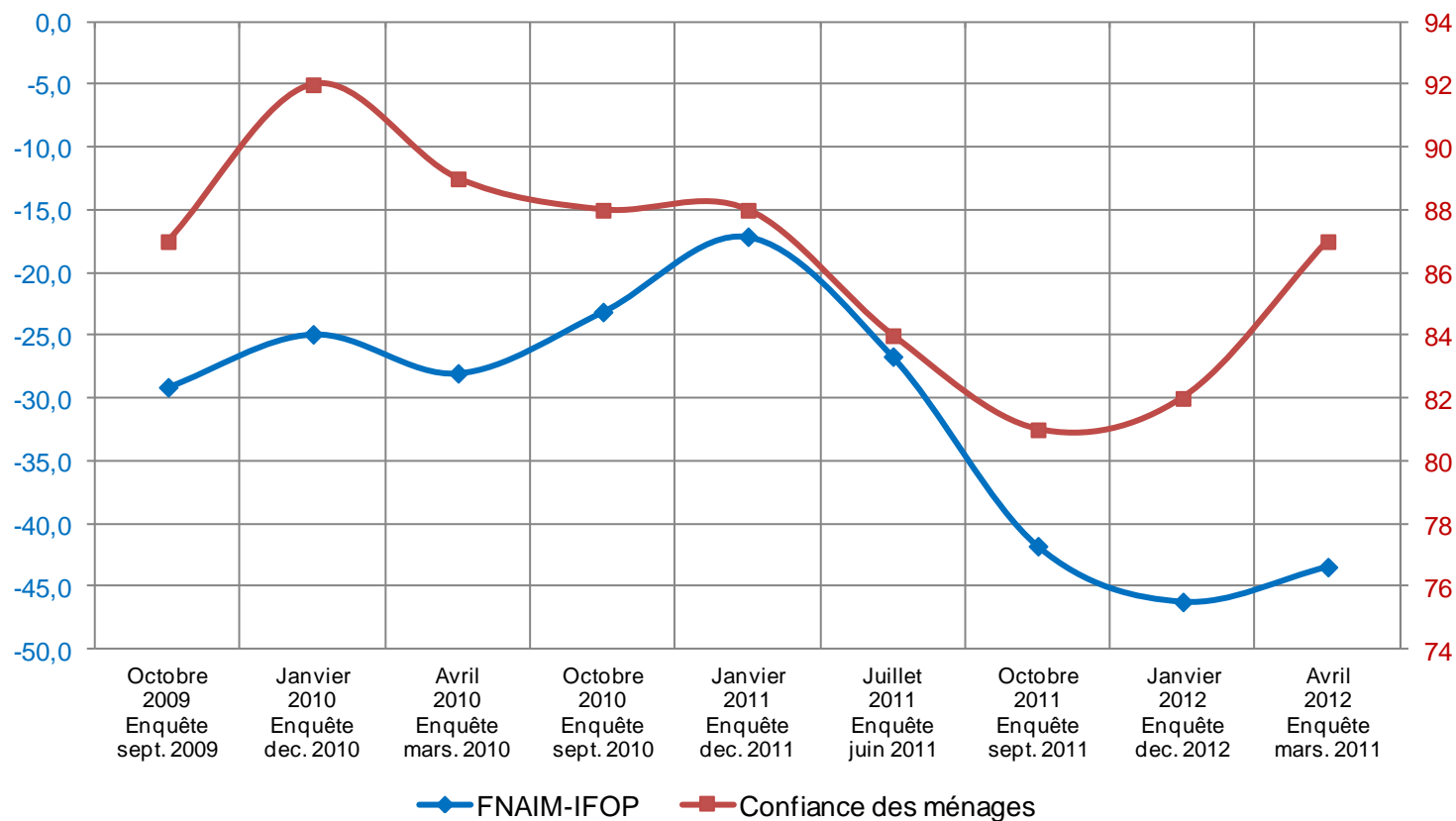


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



## ■ Indicateur synthétique FNAIM-IFOP (Avril 2012)

Après une année 2011 en berne, le moral des ménages vis-à-vis de l'immobilier semble se restaurer dans le sillage de l'indicateur de confiance des ménages.



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# PERSPECTIVES

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**





## Du côté des prix... :

Les évolutions observées au 1er trimestre 2012 plaident en faveur d'un maintien de notre scénario central : une baisse des prix en 2012 d'une amplitude inférieure ou égale à 5.0% pour compenser :

- l'absence de soutien de la primo-accession ;
- le relèvement possible des taux d'intérêts (une hausse de 50 points de base des taux d'intérêts se traduirait par une baisse de la capacité d'endettement de l'ordre de 4 %) ;
- le resserrement des conditions d'octroi des prêts ;
- les faibles gains de pouvoir d'achat en fin d'année avec, notamment :
  - l'entrée en vigueur de la TVA à 21.6%,
  - le resserrement probable des prélèvements obligatoires,
  - et une inflation soutenue par la hausse des prix des matières premières.

## Du côté de l'activité... :

La brutalité du recul de la production de crédits au cours des premiers mois de 2012 ne trouve pas son origine dans un effondrement des prix et confirme le cri d'alarme poussé par les professionnels en décembre dernier : le marché subira en 2012 le renforcement de la fiscalité immobilière et l'abandon du PTZ+ dans l'ancien.

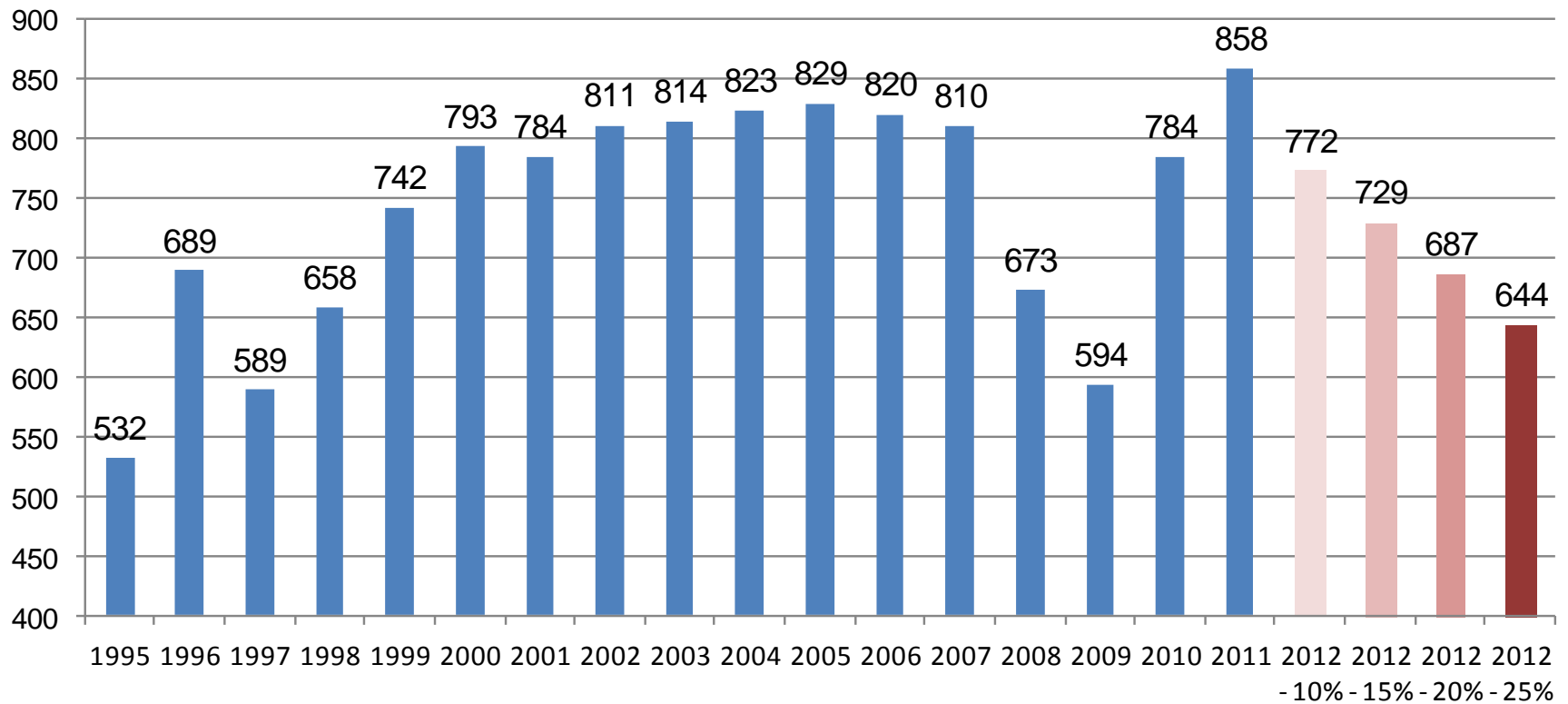
Dans ce contexte, les perspectives de rebond de l'activité ne pourront être anticipées qu'à l'échéance des élections présidentielles.

Nous devrions connaître désormais dans un mois, les aides nécessaires qui pourraient être données à l'investissement locatif privé et à l'accession à la propriété. Ces dernières, conjuguées :

- à l'absence de fortes tensions sur les prix - un français sur deux pense d'ailleurs que les prix vont rester stables au cours des 6 prochains mois, 20% pensent qu'ils vont baisser, 30 % qu'ils vont augmenter - ,
- au léger regain de confiance dans l'immobilier, selon le baromètre FNAIM-IFOP, dans le sillage du redressement récent du moral des ménages,

devraient permettre au marché de l'ancien de résister à toute baisse d'activité supérieure à 20%.

## Activité du marché : perspectives 2012



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# ANNEXE 1

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



## Les prix de l'ancien France entière

Variations annuelles en %

(En %)	2009	2010	2011	2012-T1
<b>France entière</b>				
Ensemble	-5.2	+2.0	+7.3	+6.5
Appartements	-5.7	+3.4	+8.9	+7.4
Maisons	-4.9	+1.0	+6.2	+5.9

Source : FNAIM (Janvier 2012)

# Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations annuelles en %

(En %)	2009	2010	2011	2012-T1
<b>France entière</b>				
Ensemble	-5.2	+2.0	+7.3	+6.5
Appartements	-5.7	+3.4	+8.9	+7.4
Maisons	-4.9	+1.0	+6.2	+5.9
<b>Ile-de-France</b>				
Ensemble	-4.9	+5.1	+11.1	+9.0
Appartements	-5.1	+6.1	+14.4	+11.3
Maisons	-4.7	+3.6	+6.4	+5.7
<b>Province</b>				
Ensemble	-5.3	+1.2	+6.3	+5.8
Appartements	-5.9	+2.3	+6.6	+5.7
Maisons	-5.0	+0.6	+6.1	+5.9

Source : FNAIM (Avril 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

# Les prix de l'ancien en Ile-de-France

Variations annuelles en %

(En %)	2009	2010	2011	2012-T1
<b>Ile-de-France</b>				
Ensemble	-4.9	+5.1	+11.1	+9.0
Appartements	-5.1	+6.1	+14.4	+11.3
Maisons	-4.7	+3.6	+6.4	+5.7
<b>Paris</b>				
Appartements	-2.9	+11.6	+22.7	+17.9
Maisons	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Petite Couronne</b>				
Appartements	-5.3	+5.3	+12.2	+9.4
Maisons	-5.5	+7.6	+7.5	+6.4
<b>Grande Couronne</b>				
Appartements	-6.5	+2.7	+9.3	+7.4
Maisons	-4.4	+2.7	+6.1	+5.6

n.s. : non significatif

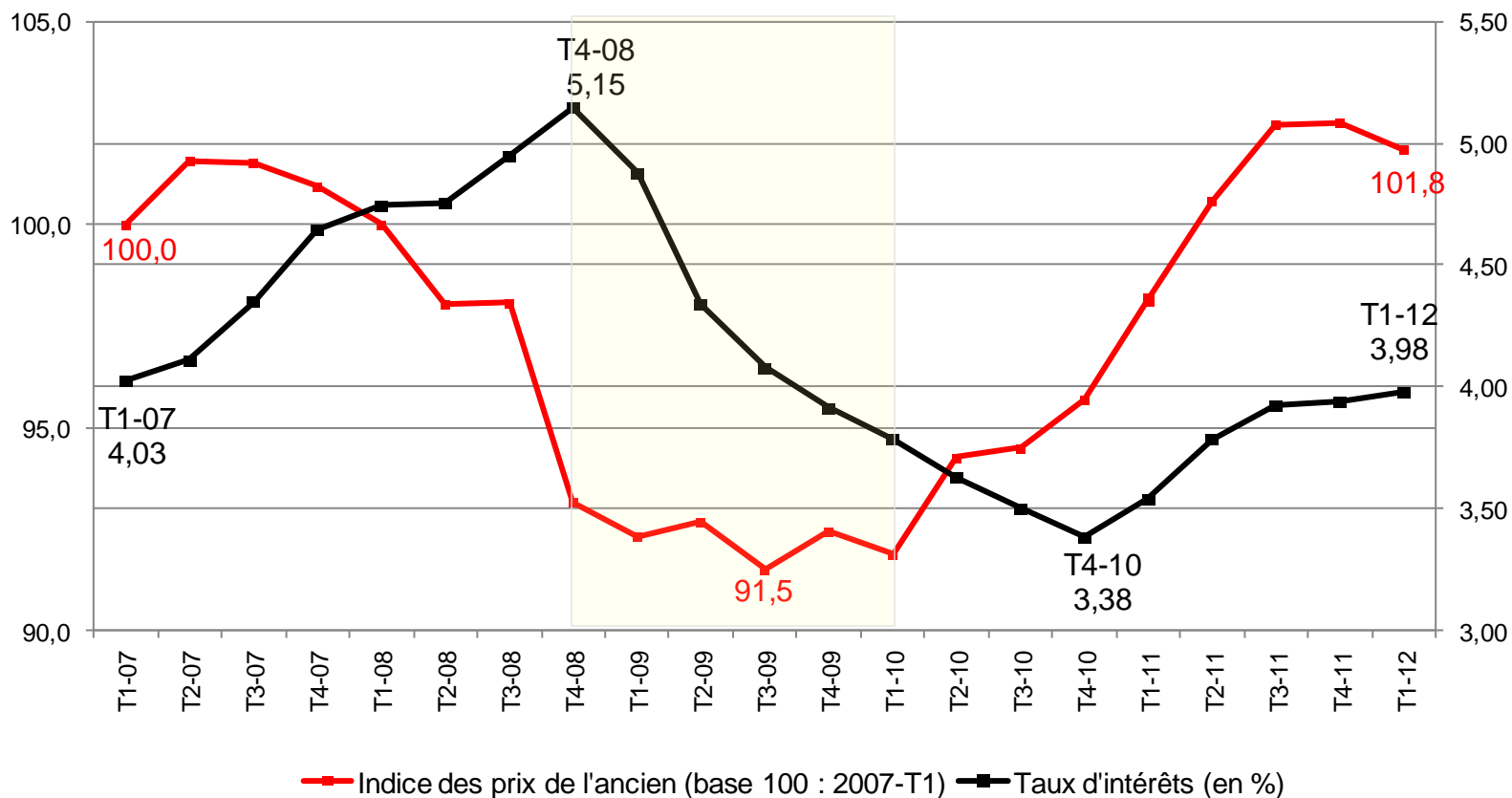
Source : FNAIM (Avril 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

# Le marché de l'ancien au cours du dernier quinquennat

## Synthèse « Conditions de crédits »



Source : Banque de France (Février 2012) – Calculs FNAIM  
 Estimation T1-2012 (moyenne des trois derniers mois)



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# **ANNEXE 2**

## **MÉTHODOLOGIE CONSTRUCTION BAROMÈTRE FNAIM-IFOP**

L'indicateur FNAIM-IFOP est établi à partir de vagues d'enquêtes réalisées au cours des deux dernières semaines de chaque trimestre, auprès d'un échantillon national représentatif de Français âgés de 25 ans et plus. La représentativité des échantillons est assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, catégories socio-professionnelles), après stratification par région. Mode de recueil : les interviews ont eu lieu par téléphone. L'indicateur est défini par la moyenne arithmétique des soldes (en points) de chaque question. Les soldes correspondent à la différence entre les pourcentages de réponses « positives » et « négatives ». Les valeurs de l'indicateur n'ont pas de signification précise, seules leurs évolutions sont interprétables. Ainsi, l'indicateur rendra compte d'une amélioration de la confiance des ménages si ses valeurs augmentent entre deux périodes données. A l'inverse, si ses valeurs diminuent, il rendra compte d'une dégradation de la perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture immobilière.

## Questionnaire

Question 1 (Conjoncture favorable à la vente) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour vendre un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Question 2 (Conjoncture favorable à l'achat) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour acheter un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Question 3 (Conjoncture et motifs d'opérations) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-)... pour :

- a) Devenir propriétaire pour la première fois
- b) Acheter une résidence secondaire
- c) Investir dans l'immobilier locatif
- d) Revendre son logement pour en acheter un autre

Question 4 (Conditions de crédits) : 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 ?

Question 5 (Attractivité des taux) : Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout attractifs (-) ?

Question 6 (Opportunité) : A propos de l'offre immobilière, si je vous dis que « De façon générale, il y a aujourd'hui plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières », êtes-vous tout à fait (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout d'accord (-) ?



# MÉTHODOLOGIE

## Vague 10 (Mars 2012)

- Pour cette étude, un **échantillon national représentatif de 869 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 socio-professionnelles), 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 **22 au 24 mars 2012**



## Notes de lecture

▲ / ▼ = écarts significativement supérieurs ou inférieurs à un niveau de confiance de 95% entre les différentes cibles interrogées. 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.

↗ / ↘ = évolutions significativement à la hausse ou à la baisse à un niveau de confiance de 95% par rapport à la mesure précédente. En d'autres termes, il y a 95% de chances pour que l'écart constaté ne soit pas dû au hasard mais à une réelle différence d'attitude ou de comportement.



Indication base faible < 50 interviews

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



# BAROMETRE FNAIM IFOP INDICATEUR SYNTHÉTIQUE

	oct-09	janv-10	av-10	oct-10	janv-11	juil-11	oct-11	janv-12	av-12
<b>1. Conjoncture favorable à la vente</b>									
Très - assez favorable (+)	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%	18%	23%
Peu - pas du tout favorable (-)	90%	89%	85%	68%	68%	67%	79%	82%	82%
<b>Solde</b>	<b>-80</b>	<b>-78</b>	<b>-70</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-34</b>	<b>-58</b>	<b>-64</b>	<b>-59</b> ↑
<b>2. Conjoncture favorable à l'achat</b>									
Très - assez favorable (+)	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%	24%	24%
Peu - pas du tout favorable (-)	61%	60%	66%	64%	63%	71%	77%	76%	76%
<b>Solde</b>	<b>-22</b>	<b>-20</b>	<b>-32</b>	<b>-28</b>	<b>-26</b>	<b>-42</b>	<b>-54</b>	<b>-52</b>	<b>-52</b> →
<b>3a. Conjoncture et primo-accession</b>									
Très - assez favorable (+)	50%	51%	48%	45%	49%	46%	38%	35%	36%
Peu - pas du tout favorable (-)	50%	49%	52%	55%	51%	54%	62%	65%	65%
<b>Solde</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-4</b>	<b>-10</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>	<b>-24</b>	<b>-30</b>	<b>-29</b> ↑
<b>3b. Conjoncture et résidence secondaire</b>									
Très - assez favorable (+)	35%	35%	30%	28%	27%	31%	25%	23%	23%
Peu - pas du tout favorable (-)	65%	65%	70%	72%	73%	69%	75%	77%	77%
<b>Solde</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-40</b>	<b>-44</b>	<b>-46</b>	<b>-38</b>	<b>-50</b>	<b>-54</b>	<b>-54</b> →
<b>3c. Conjoncture et investissement locatif</b>									
Très - assez favorable (+)	46%	49%	46%	44%	47%	45%	41%	38%	39%
Peu - pas du tout favorable (-)	54%	51%	54%	56%	53%	55%	59%	62%	62%
<b>Solde</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>	<b>-12</b>	<b>-6</b>	<b>-10</b>	<b>-18</b>	<b>-24</b>	<b>-23</b> ↑
<b>3d. Conjoncture et revente pour achat</b>									
Très - assez favorable (+)	22%	23%	29%	38%	38%	36%	28%	23%	32%
Peu - pas du tout favorable (-)	78%	77%	71%	62%	62%	64%	72%	77%	77%
<b>Solde</b>	<b>-56</b>	<b>-54</b>	<b>-42</b>	<b>-24</b>	<b>-24</b>	<b>-28</b>	<b>-44</b>	<b>-54</b>	<b>-45</b> ↑
<b>4. Conditions de crédits</b>									
Très - plutôt faciles (+)	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%	13%	17%
Plutôt pas - pas du tout faciles (-)	81%	77%	76%	72%	64%	71%	83%	87%	87%
<b>Solde</b>	<b>-62</b>	<b>-54</b>	<b>-52</b>	<b>-44</b>	<b>-28</b>	<b>-42</b>	<b>-66</b>	<b>-74</b>	<b>-70</b> ↑
<b>5. Attractivité des taux</b>									
Très - plutôt attractifs (+)	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%	31%	33%
Plutôt pas - pas du tout attractifs (-)	57%	53%	54%	47%	38%	56%	65%	69%	69%
<b>Solde</b>	<b>-14</b>	<b>-6</b>	<b>-8</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>-12</b>	<b>-30</b>	<b>-38</b>	<b>-36</b> ↑
<b>6. Plus d'opportunités aujourd'hui / hier</b>									
Tout à fait - plutôt d'accord (+)	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%	37%	40%
Plutôt pas - pas du tout d'accord (-)	45%	41%	48%	58%	55%	63%	66%	63%	63%
<b>Solde</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>-16</b>	<b>-10</b>	<b>-26</b>	<b>-32</b>	<b>-26</b>	<b>-23</b> ↑
<b>Indicateur synthétique</b>	<b>-29,1</b>	<b>-24,9</b>	<b>-28,0</b>	<b>-23,1</b>	<b>-17,1</b>	<b>-26,7</b>	<b>-41,8</b>	<b>-46,2</b>	<b>-43,4</b> ↑



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

# Les prix de l'ancien en Ile-de-France

Base : ensemble

	Octobre 2009	Décembre 2009	Mars 2010	Septembre 2010	Décembre 2010	Juin 2011	Septembre 2011	Décembre 2011	Mars 2012
	871	864	887	842	849	849	856	849	869
<b>Perceptions des conditions immobilières</b>									
<b>Conjoncture</b>									
...Favorable à l'achat d'un bien immobilier	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%	24%	24%
...Favorable à la vente d'un bien immobilier	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%	18%	23%
<b>Conditions de financement</b>									
Facilité à obtenir un crédit	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%	13%	17%
Attractivité des taux des crédits immobiliers	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%	31%	33%
<b>Indicateurs prix</b>									
Au cours des 6 derniers mois									
<i>Indicateur prix (A-B)</i>	-27	-18	-20	+36	+46	+47	+47	+33	+25
A. ont plutôt augmenté	20%	23%	21%	51%	59%	58%	59%	49%	44%
B. ont plutôt diminué	47%	41%	41%	15%	13%	12%	12%	16%	19%
Au cours des 6 prochains mois									
<i>Indicateur prix (A-B)</i>	+3	+7	+12	+43	+47	+36	+29	+14	+11
A. vont plutôt augmenter	23%	23%	28%	50%	53%	45%	44%	36%	31%
B. vont plutôt diminuer	20%	16%	16%	8%	6%	9%	15%	22%	20%
<b>Offre</b>									
Plus d'opportunités aujourd'hui qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%	37%	40%

■/ ■ 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.



**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**

## CONTACTS PRESSE

FNAIM - Emmanuelle SAVOY - Tel : 01 44 20 77 31 / 97 - Email : [presse@fnaim.fr](mailto:presse@fnaim.fr)

Agence GolinHarris - Amandine PESQUE - Tel : 01 40 41 56 17 - Email : [amandine.pesque@golinharris.com](mailto:amandine.pesque@golinharris.com)

IFOP - Marie Laurence GUENA - Tel : 01 45 84 14 44 - Email : [marielaurence.guena@ifop.com](mailto:marielaurence.guena@ifop.com)

## CONTACTS FNAIM

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

Julien DUMONT, Chargé d'études - Tel : 01 44 20 77 08 - Email : [jdumont@fnaim.fr](mailto:jdumont@fnaim.fr)

Sidina MEDANI, Chargé d'études - Tel : 01 44 20 78 38 – Email : [smedani@fnaim.fr](mailto:smedani@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

FNAIM, 129 rue du Faubourg Saint-Honoré 75407 Paris Cedex 08

**AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ**



**WWW.FNAIM.FR**