

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DOSSIER DE PRESSE
OCTOBRE 2012

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN CONJONCTURE AU 3^{ème} TRIMESTRE 2012

Contact presse :

Agence Galivel & Associés

Carol GALIVEL – Tel : 01 41 05 02 02 - Email : galivel@galivel.com



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



A NOTER :

Les indices FNAIM des prix de l'ancien ont été établis au 3^{ème} trimestre 2012, à partir d'un échantillon de 15 443 références concernant des compromis de vente portant sur des logements anciens signés entre le 1^{er} juillet 2012 et le 31 septembre 2012. Ces références sont collectées sur l'ensemble du territoire auprès d'un échantillon de 1 231 agences représentatif des adhérents de la FNAIM.

Depuis le 4^{ème} 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.



SOMMAIRE

1	Les prix	p. 4
2	L'activité et l'environnement du marché	p. 10
3	Le moral des ménages - perspectives	p. 17
4	Perspectives	p. 26
5	Annexes	p. 31



LES PRIX DE L'ANCIEN

TENDANCES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

16/10/2012 – Page 4



WWW.FNAIM.FR

EN BREF...

Légère baisse des prix sans « choc » au 3^{ème} trimestre 2012 :

- Variations trimestrielles au 3^{ème} trimestre par rapport au 2^{ème} trimestre 2012
 - Province -0.4 %
 - Ile-de-France -1.1%
 - Ensemble : -0.6%
- France entière sur un an de trimestre à trimestre (3T2012 / 3T2011) :
 - Appartement -0.7%
 - Maisons -1.3%
 - Ensemble -1.1%

Pas de pression sur les prix France entière au cours des 12 derniers mois :

- Variations trimestrielles ensemble du marché :
 - 4T 2011 +0.0%
 - 1T 2012 -0.6%
 - 2T 2012 +0.1%
 - 3T2012 -0.6%

Au 3^{ème} trimestre 2012, les prix France entière s'établissent au même niveau qu'ils avaient atteint avant la crise (2T 2007).

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Evolution des prix au cours du 3ème trimestre 2012

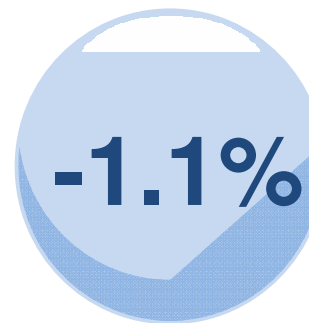
(par rapport au 2^{ème} trimestre 2012)



France entière



Province



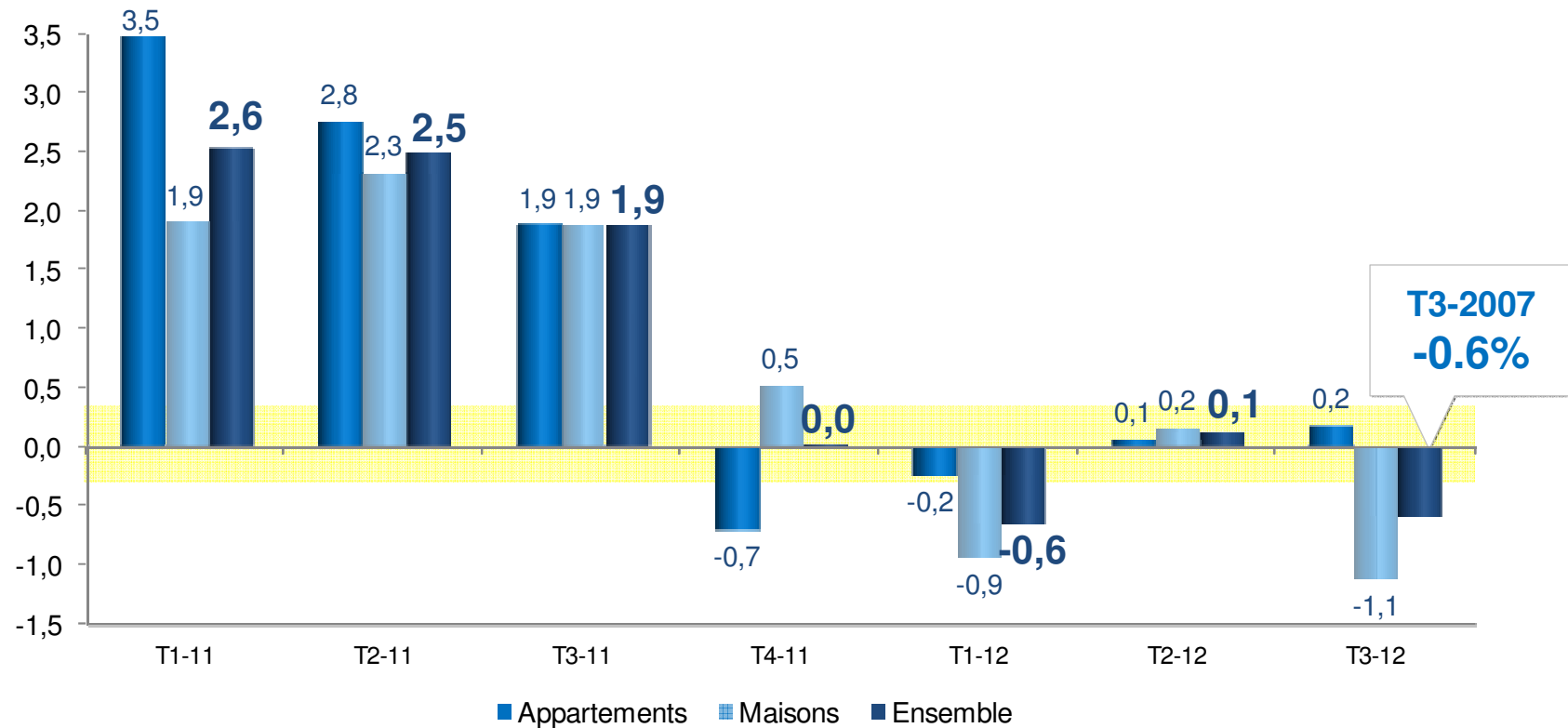
Ile-de-France



Indices FNAIM des prix de l'ancien

France entière

Variations trimestrielles (en %)



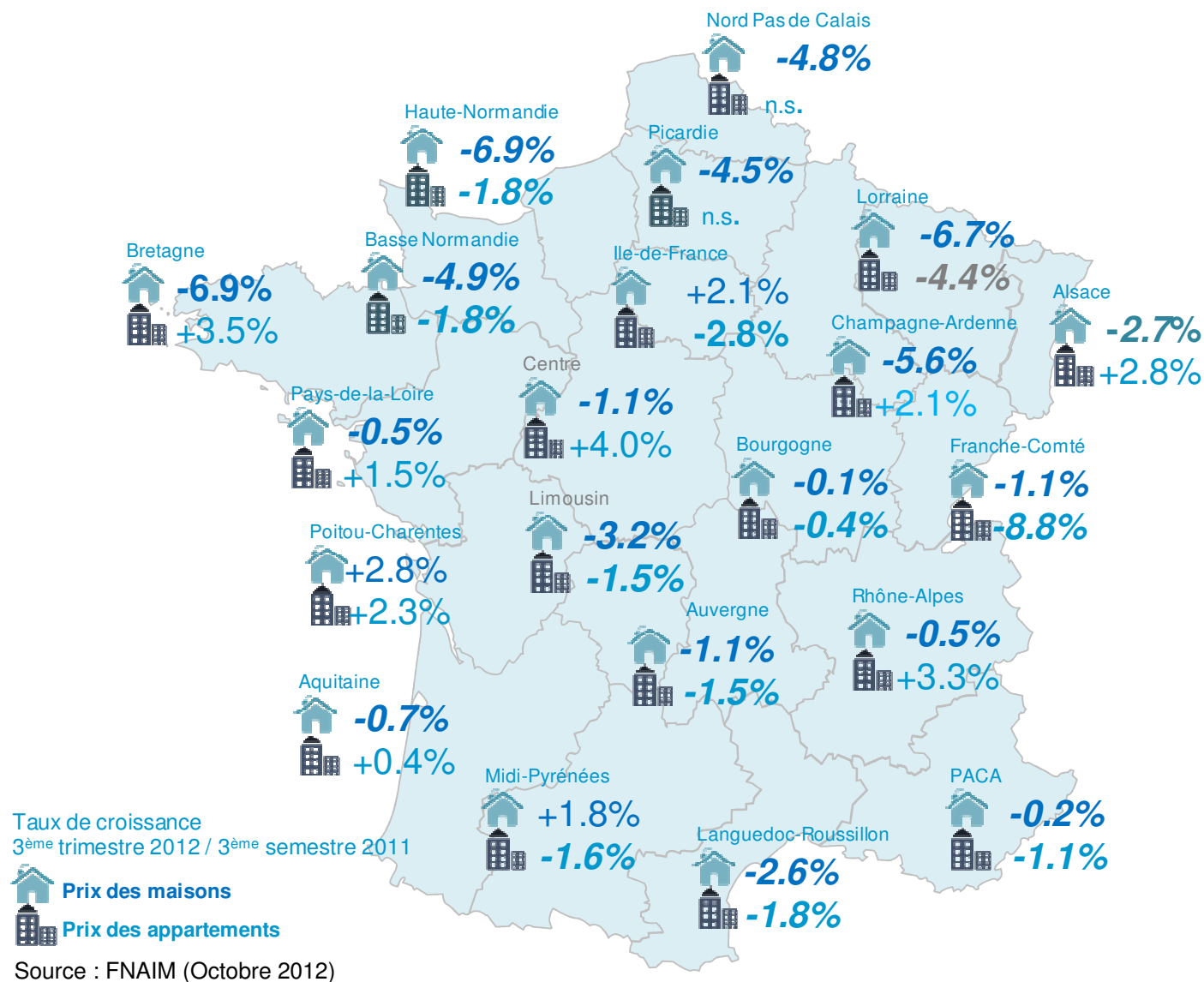
Source : FNAIM (Octobre 2012)

T3-2012 / T4-2011 : -1.1%



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

L'évolution des prix en régions

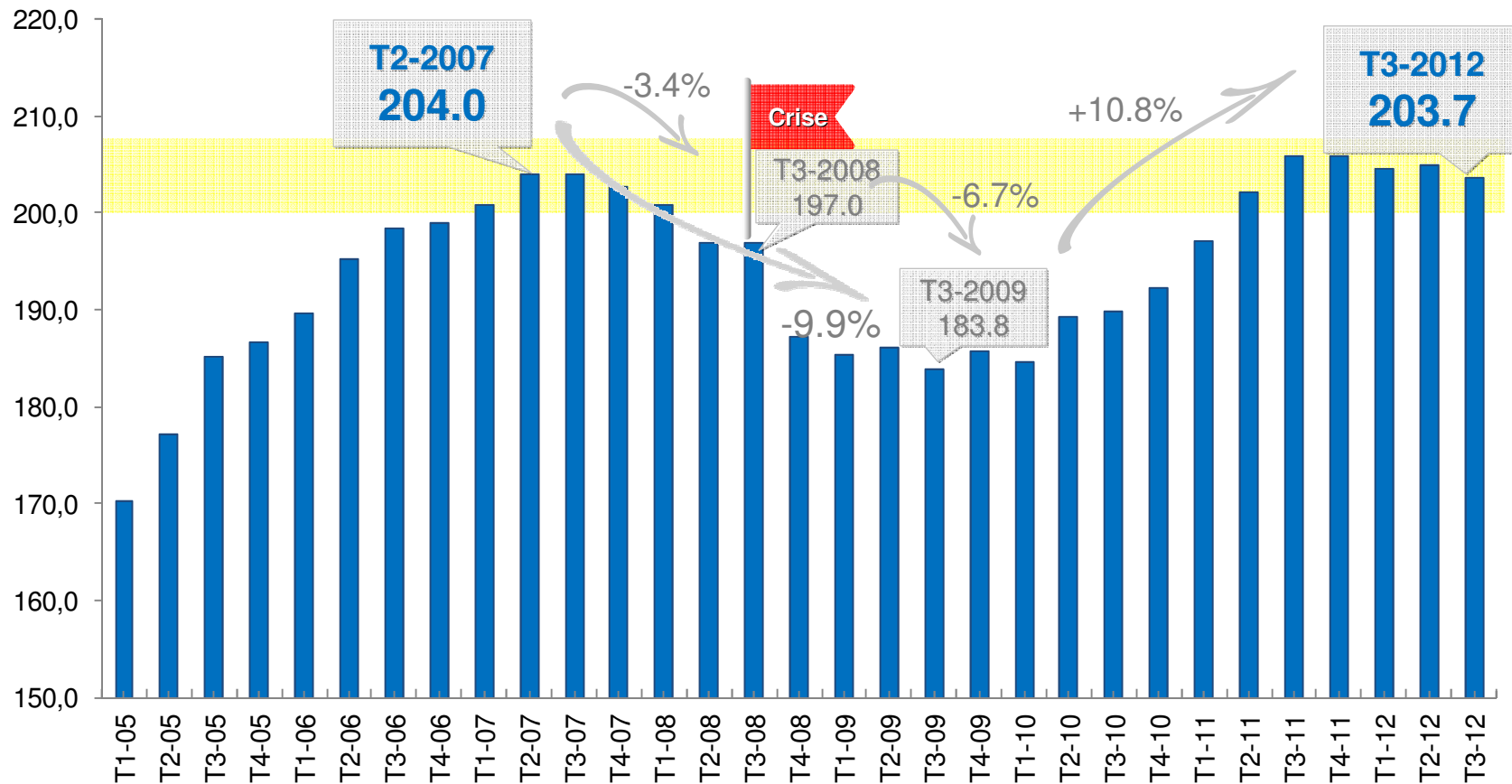


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien

France entière

(base 100 : 1er trimestre 2000)



Source : FNAIM (Octobre 2012)

■ Ensemble (France entière)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

ACTIVITÉ ET ENVIRONNEMENT DU MARCHÉ

TENDANCES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



EN BREF...

Avec une activité en recul de 15% sur un an au 3^{ème} trimestre 2012, le nombre de transactions dans l'ancien devrait retomber sous la barre des 700 000 opérations en 2012 (contre 808 000 en 2011).

Avec 120 000 transactions de moins par rapport à 2011, le niveau de l'activité serait comparable à celui atteint fin 2008, en milieu de crise.

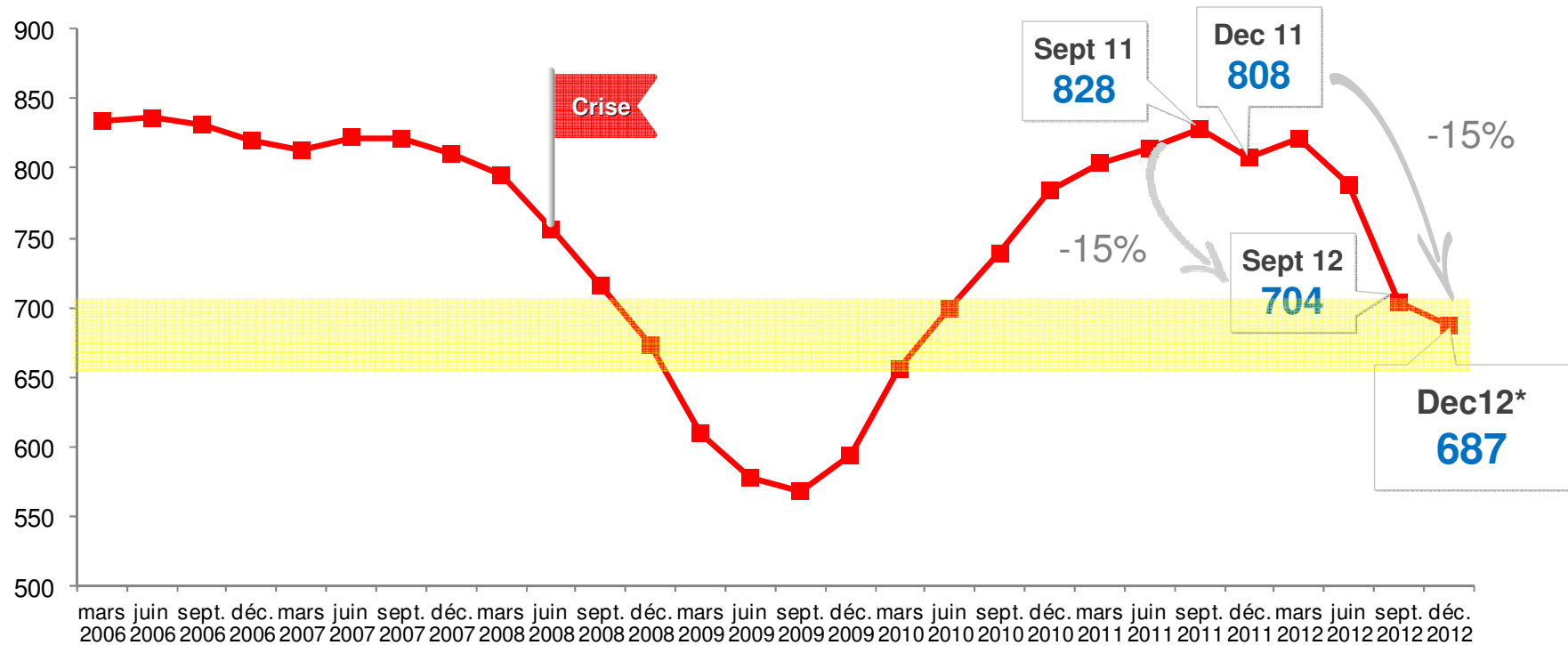
Avec des prix stabilisés et une baisse de plus de 30% de la production de crédits sur un an, les conditions d'accès au crédit se resserrent, conséquence :

- du raccourcissement de la durée des prêts, de l'ordre de 8 mois depuis janvier 2012 (dans la perspective de réduction des fonds propres - Bâle 3);
- de l'exigence d'apports personnels plus élevés afin de sécuriser les garanties hypothécaires des opérations financées, les banques se prémunissant contre des moins values liées à d'éventuelles baisse de prix et de « malus » écologiques (décote à moyen terme d'un logement énergivore).

Toutefois, les taux d'intérêts à long terme demeurent historiquement bas, permettant encore à des ménages (ceux disposant d'un apport et pouvant emprunter sur des durées plus courtes), de financer leurs projets immobiliers à moindre coût.



Nombre de transactions sur logements anciens



—■— Nombre de transactions sur logements anciens - Flux mensuels cumulés sur un an en milliers (1)

Sources :

(1) CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

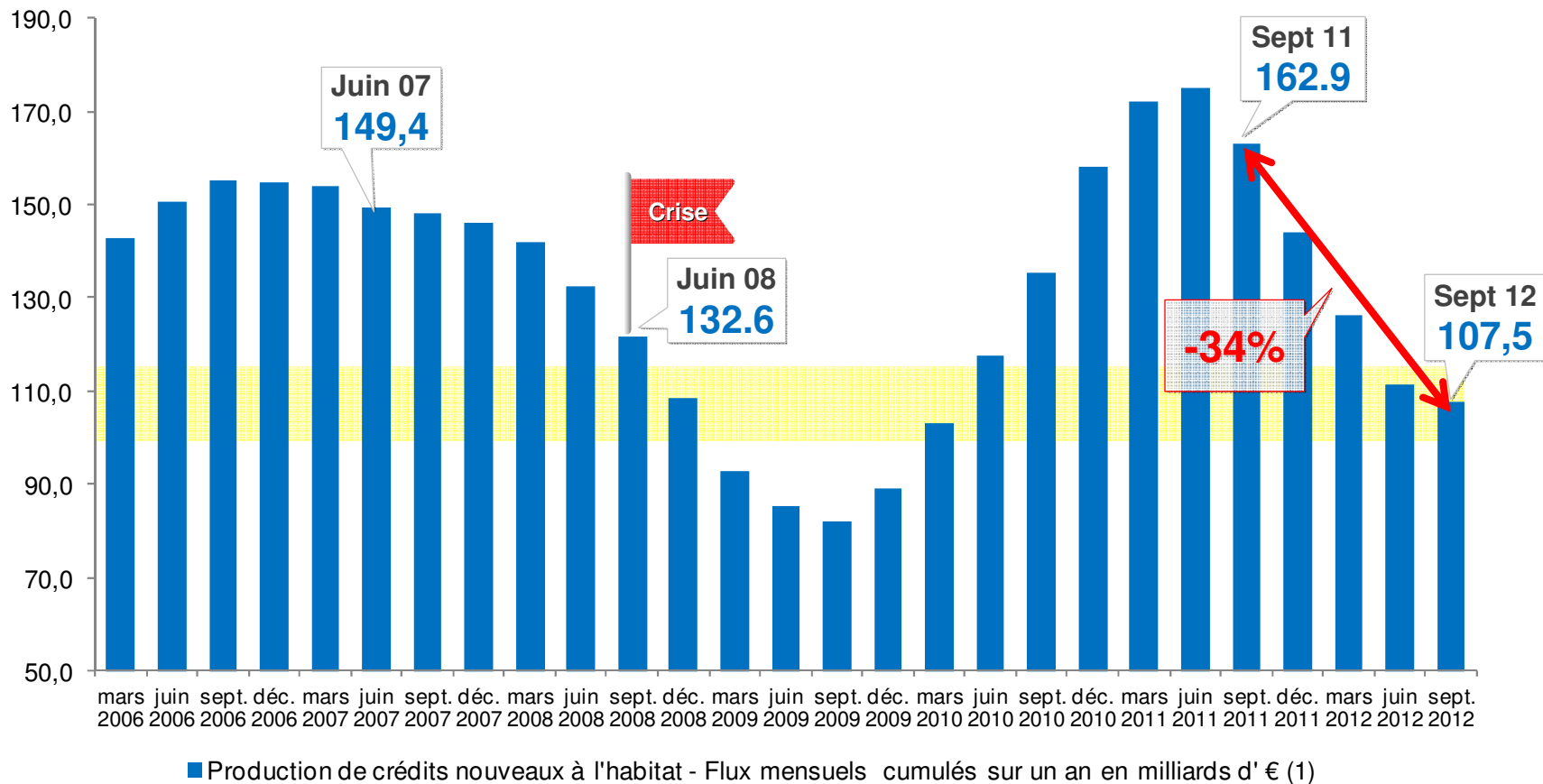
* Estimations FNAIM



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Production de crédits nouveaux à l'habitat

(flux mensuels cumulés sur un an en milliards d'euros)

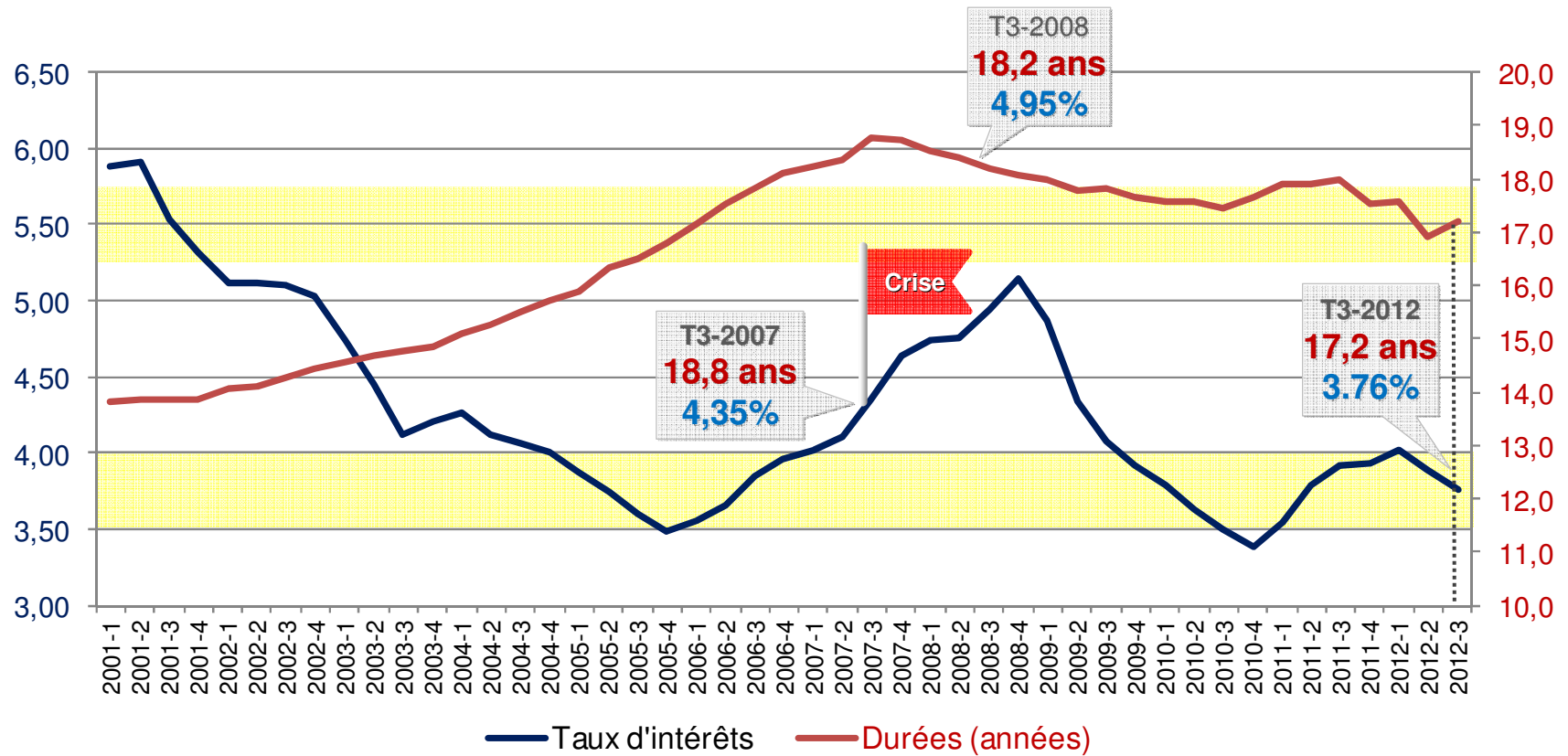


Source:
(1) Banque de France



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Conditions de crédits : taux et durées des prêts



Sources : Banque de France – Crédit Logement – CSA
Calculs et estimation FNAIM



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Solvabilité des ménages

Mensualité pour 100 000 euros empruntés



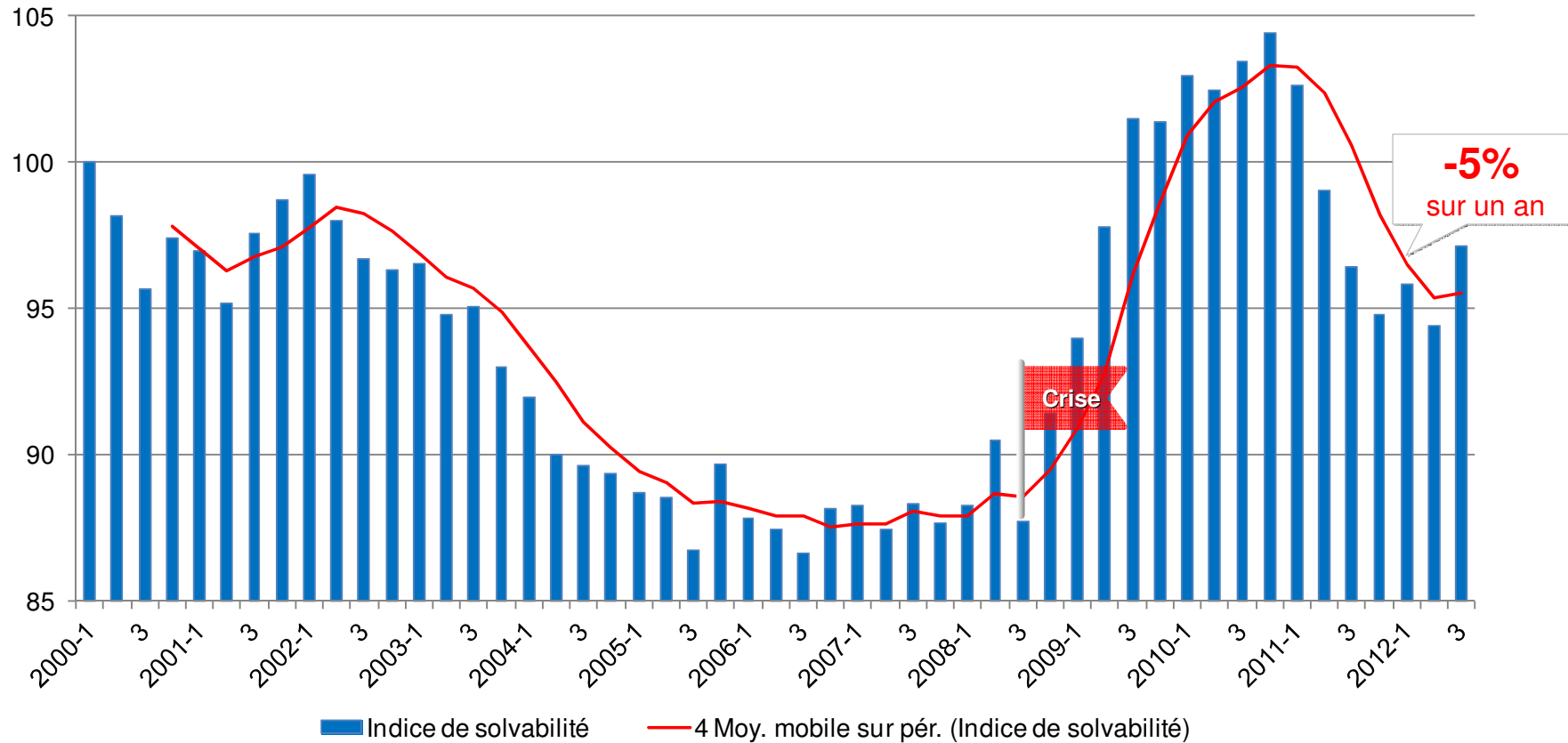
Coût du crédit (charge d'intérêts)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Solvabilité des ménages



La solvabilité recule, car les conditions de crédits demeurent moins bonnes en 2012 qu'en 2011.



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

LE MORAL DES MENAGES

PERCEPTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

16/10/2012 – Page 17



WWW.FNAIM.FR

EN BREF...

La confiance des ménages à l'égard de la conjoncture immobilière se dégrade une nouvelle fois et ne parvient pas à se redresser depuis son point bas observé depuis l'an dernier. Pour trois raisons principales :

- Seuls 20% des Français estiment que la conjoncture est favorable à l'achat (moitié moins qu'à fin 2011) ;
- 14% estiment que la conjoncture est favorable à la vente (contre 33% en juin 2011) ;
- Les Français jugent l'environnement moins favorable à l'investissement locatif et à l'achat de résidences secondaires.

Plus d'un tiers des Français (35%) estime toujours que la conjoncture est favorable à la primo-accession (contre un sur deux début 2011).

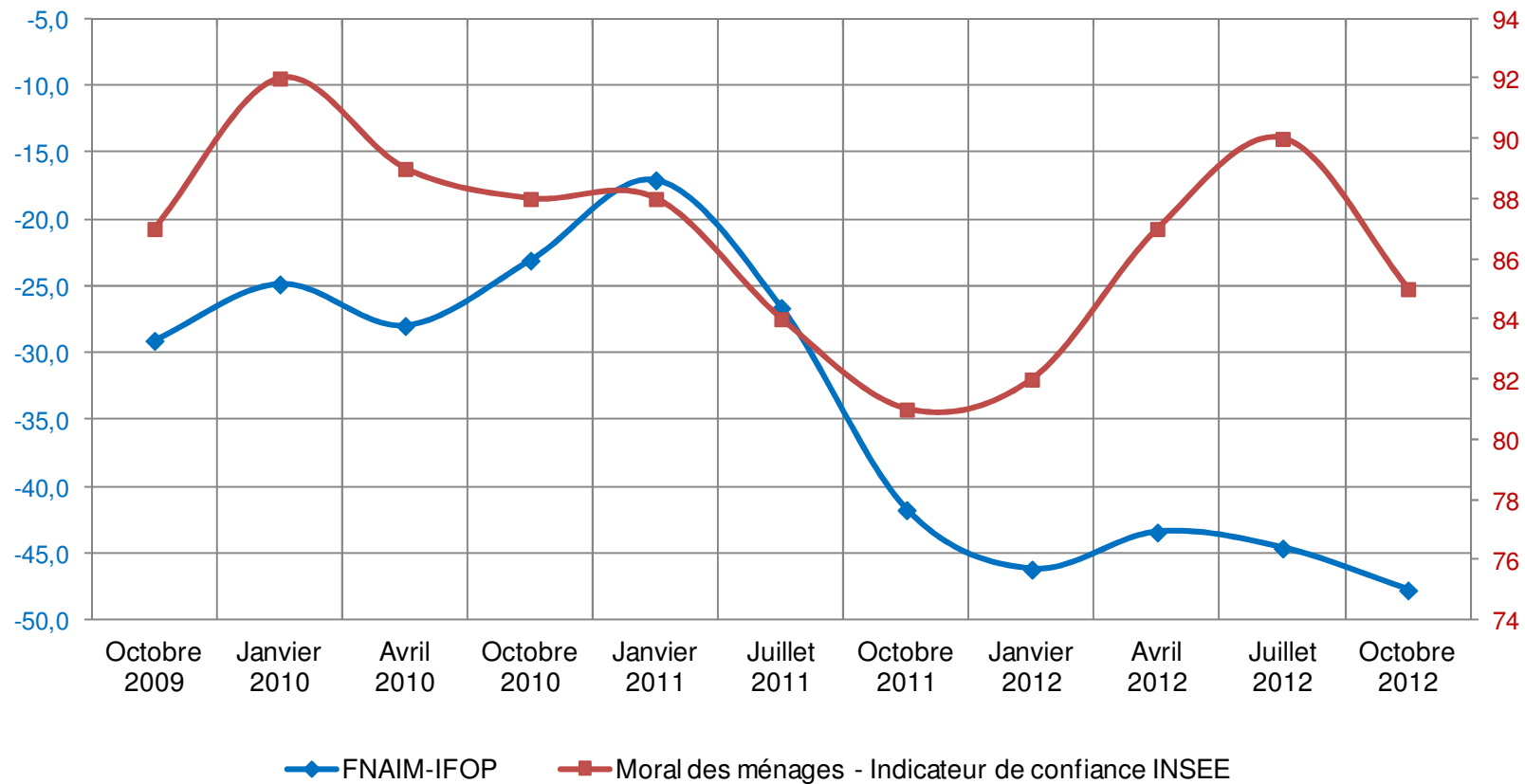
Les Français jugent les taux plus attractifs mais ne perçoivent pas d'évolution en termes de facilité d'obtention d'un crédit immobilier.

Près d'un français sur deux (40%) table sur une stabilité des prix au cours des 6 prochains mois.

Comme l'an dernier, 41% des Français considèrent qu'il y a plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières.



Indicateur synthétique FNAIM-IFOP (Octobre 2012)



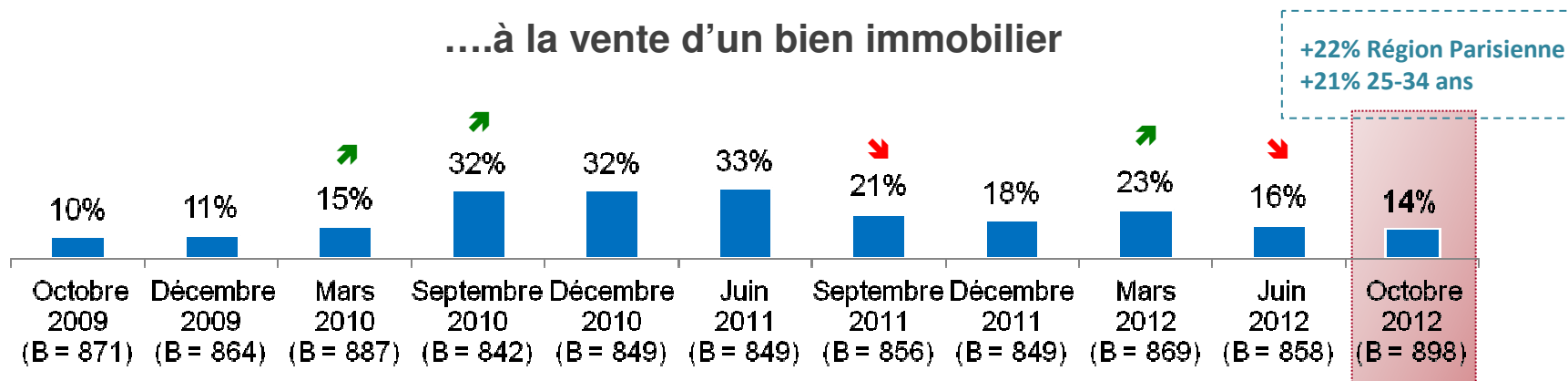
Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

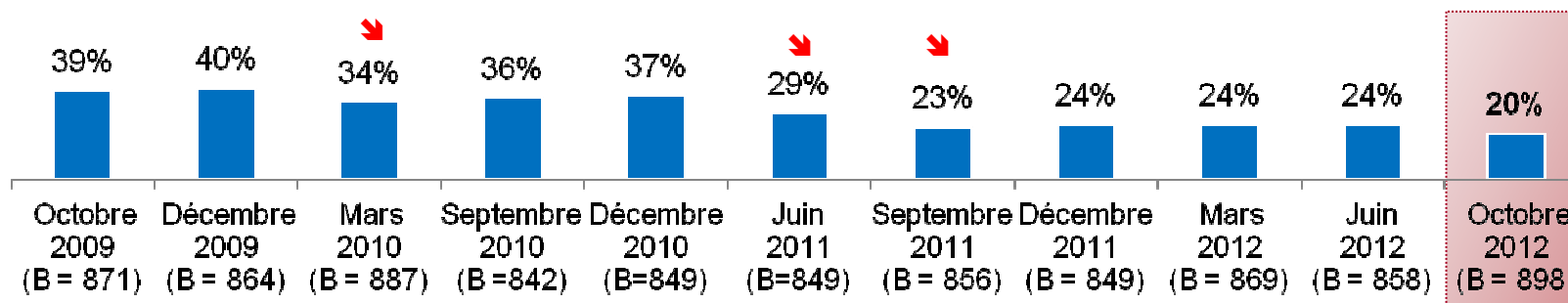


Part des Français qui estiment que la conjoncture est favorable...

....à la vente d'un bien immobilier



...à l'achat d'un bien immobilier

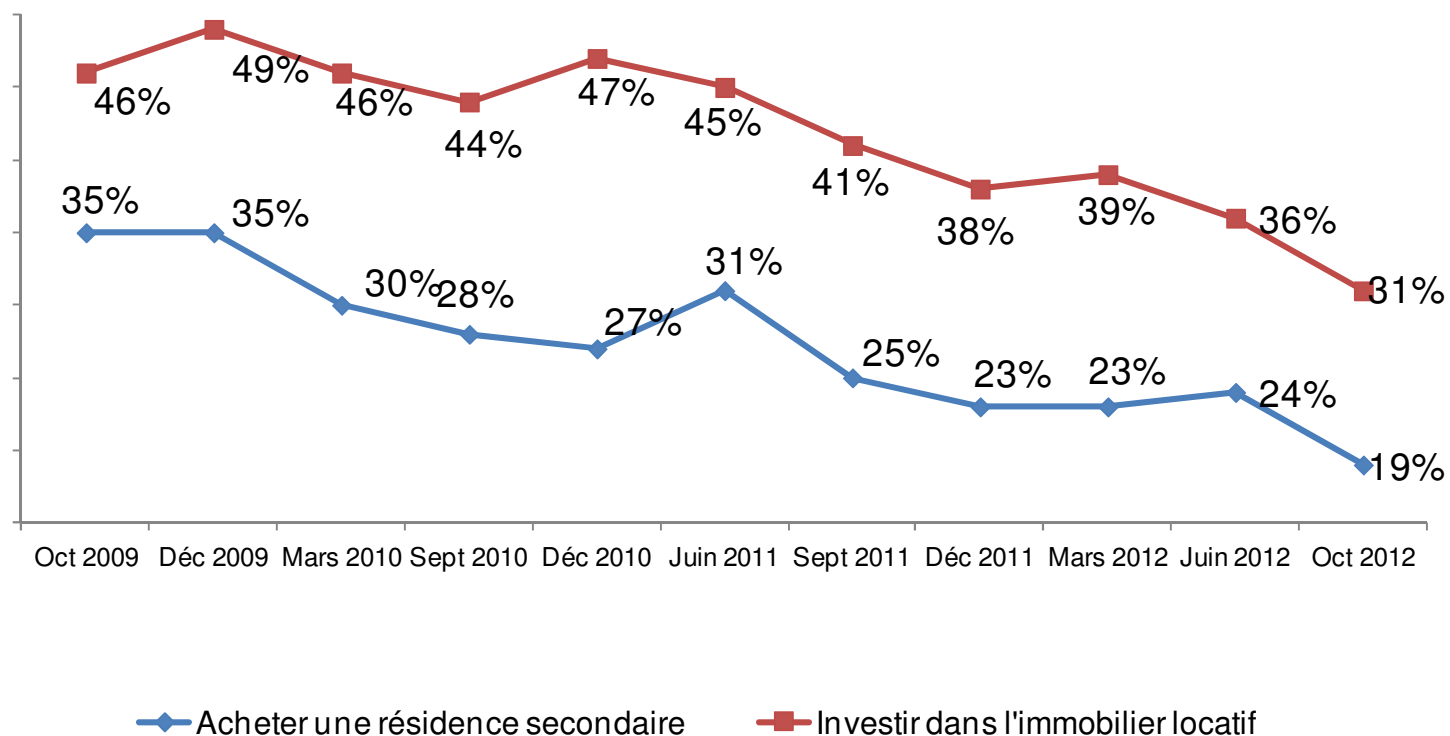


Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Part des Français qui estiment que la conjoncture est favorable à l'investissement locatif et à l'achat de résidences secondaires

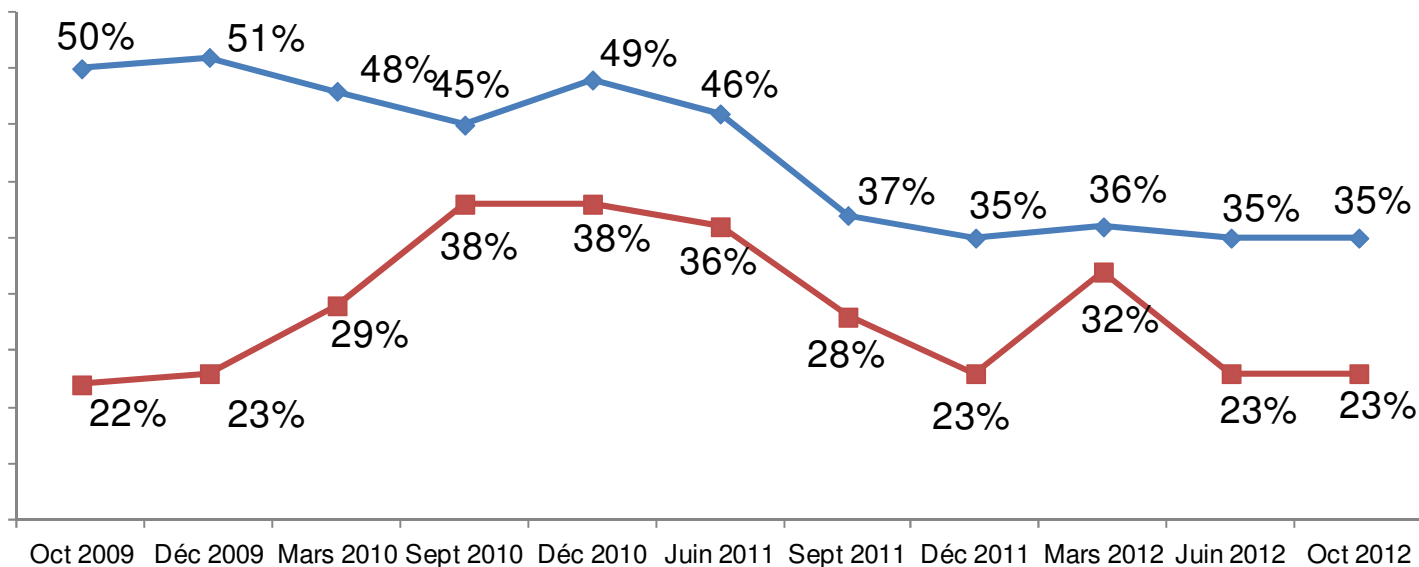


Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Part des Français qui estiment que la conjoncture est favorable à la primo-accession et à l'achat-revente



- ◆ Devenir propriétaire pour la première fois
- Revenir son logement pour en acheter un autre

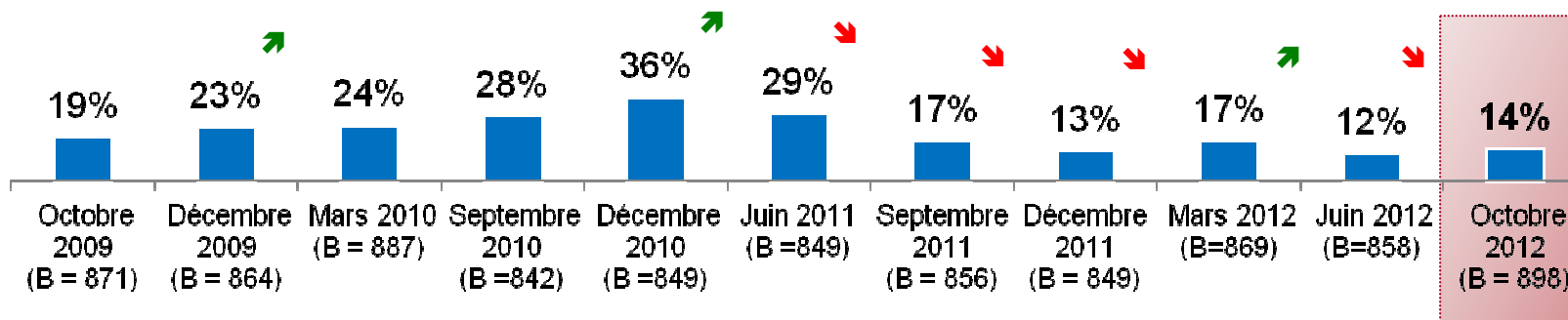
Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

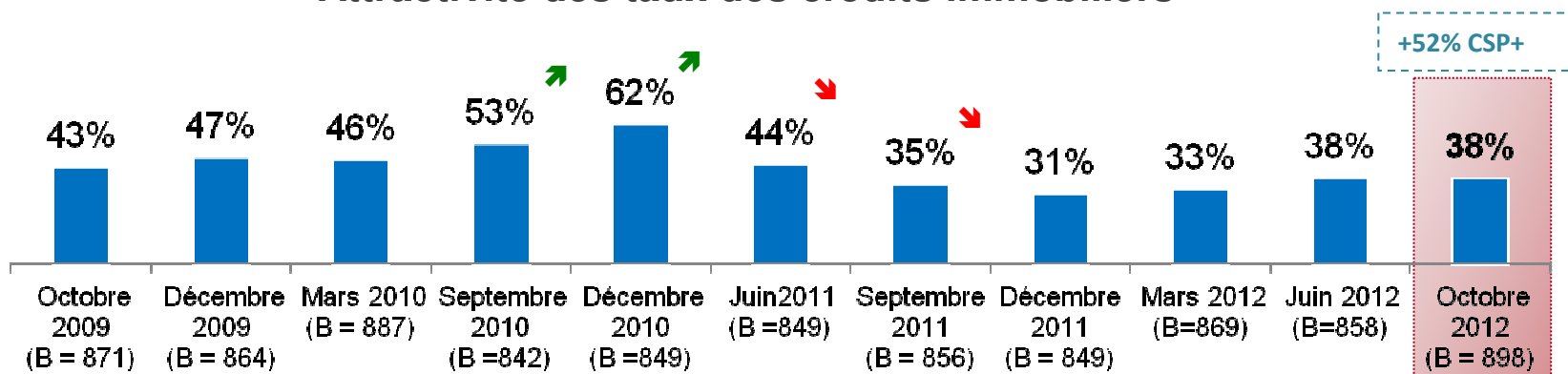


La perception des ménages à l'égard des crédits immobiliers

Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



Attractivité des taux des crédits immobiliers



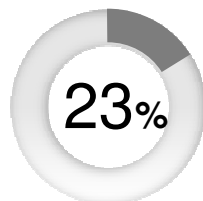
Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

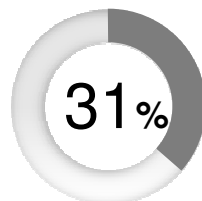


La perception des ménages à l'égard....

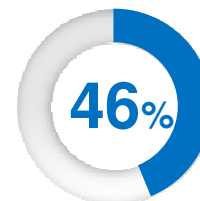
de l'évolution passée des prix



ont plutôt diminué

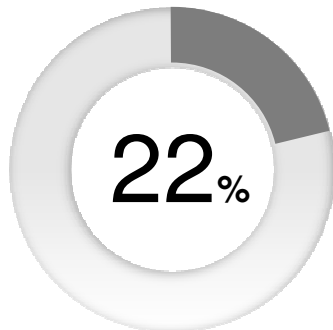


sont restés stables

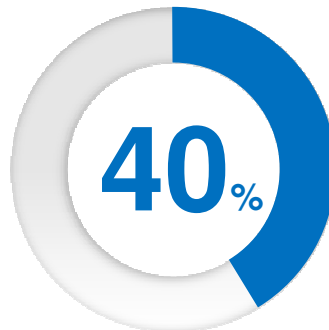


ont plutôt augmenté

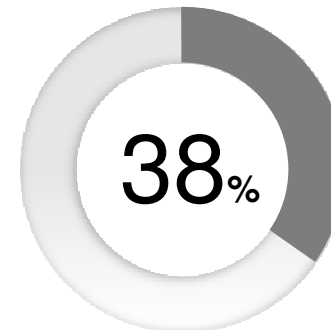
de l'évolution future des prix



vont plutôt diminuer



vont rester stables



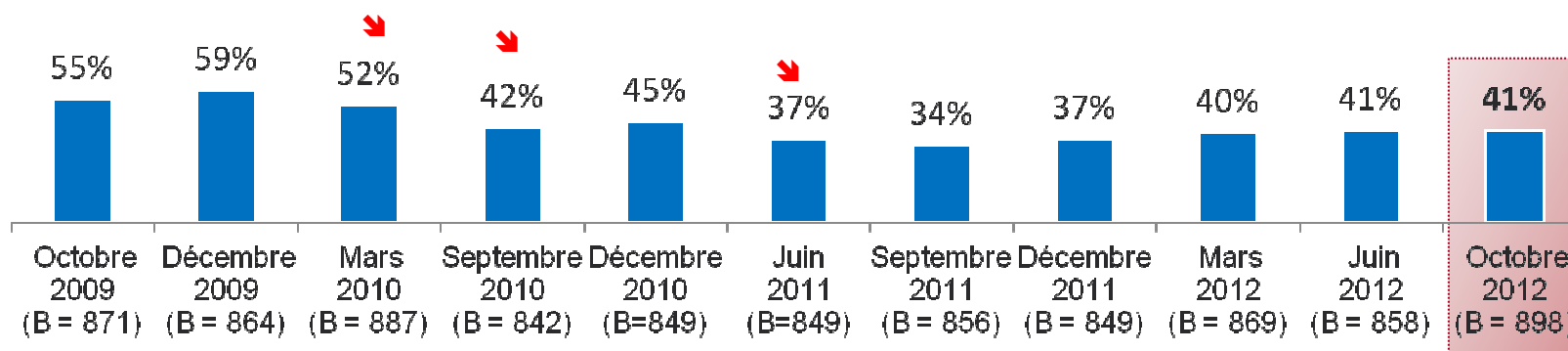
vont plutôt augmenter

Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Part des Français qui estiment qu'il y a plus d'opportunités qu'hier pour réaliser des bonnes affaires



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

PERSPECTIVES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

16/10/2012 – Page 26



WWW.FNAIM.FR

EN BREF...

Ne pas céder au pessimisme ambiant et préférer saisir les opportunités sur un marché qui demeure accessible, compte tenu :

- d'absence de pression à la hausse des prix, qui renforce le pouvoir de négociation des acheteurs, sans affecter l'opportunité des vendeurs à vendre à un « bon » prix, voisin du niveau le plus élevé jamais atteint au cours de la dernière décennie (niveaux de 2007)
- des taux d'intérêts toujours attractifs qui permettent :
 - de financer désormais des opérations sur une durée plus courte ,
 - de réduire les coûts de financement (charges d'intérêts).

Trouver des solutions pour aider les primo-accédants disposant de plus faibles ressources à réaliser leur projets :

- une restauration du prêt à taux zéro dans l'ancien leur permettrait de faire face à un défaut d'épargne et de constituer un apport personnel pour financer leur opération.

Motiver l'investissement locatif privé afin de garantir l'accès aux ménages les plus modestes à un parc locatif de bonne qualité

- une déclinaison du dispositif « Duflot » dans l'ancien serait souhaitable. Dans le contexte économique actuel et alors qu'aucun placement n'offre un niveau de sécurité des capitaux investis plus attractif que l'immobilier, il est possible de motiver les bailleurs privés, avec des mesures à pratiquer des loyers intermédiaires.

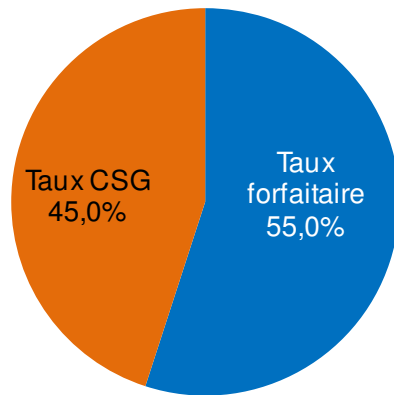
Deux mesures attendues par les Français



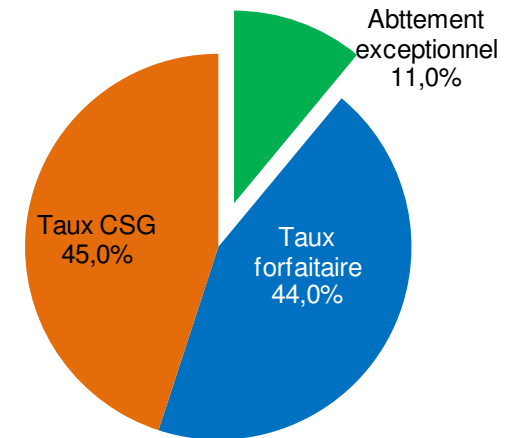
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

EN BREF...

- Ne pas alourdir la fiscalité sur le logement qui serait une attaque supplémentaire sur le budget des ménages
 - Pour ne pas paralyser l'investissement locatif et le marché des résidences secondaires
 - Pour favoriser la rotation du parc et consolider l'activité du marché
- Dans ce contexte, un régime de taxation des plus-values immobilières corrigées de l'érosion monétaire et imposées au régime de l'IR (comme précisé par F. HOLLANDE au cours de l'été) aurait été plus juste et plus équilibré qu'un abattement exceptionnel de 20%*



*Comme l'abattement exceptionnel ne concerne pas les prélèvements sociaux (45 % de l'imposition totale pesant sur les plus-values immobilières contre 55% pour le prélèvement de 19 % d'impôt sur le revenu), le montant réel de la « décote » sur une plus-value de cession n'est donc pas de 20 %, mais seulement de 11 %.



Régime 2012
19.0% taux forfaitaire + 15.5% CSG
Total imposition 34.5 %



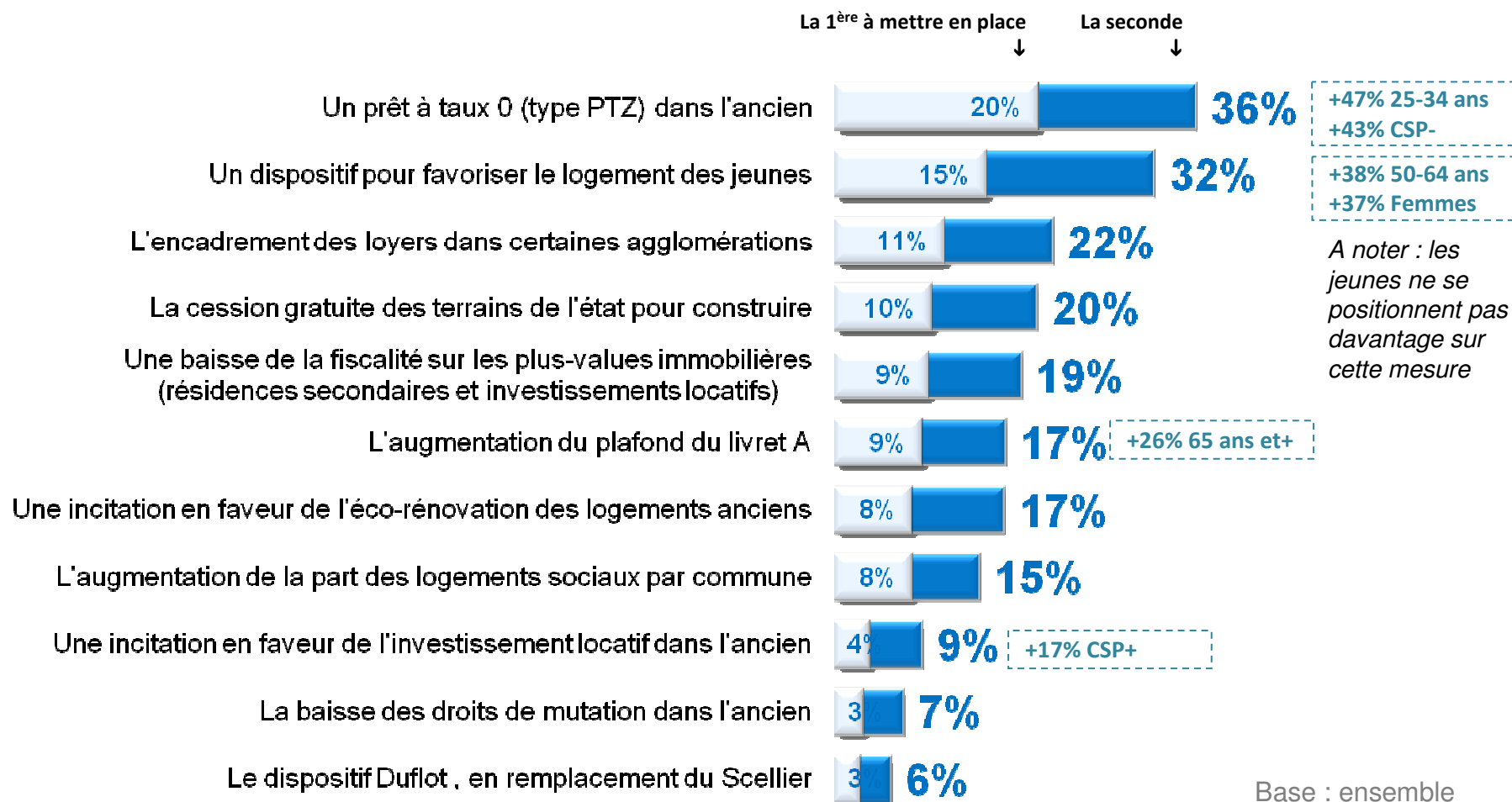
PLF 2013
19.0% taux forfaitaire - 20% + 15.5% CSG
Total imposition 30.7 %

-11%

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Les mesures en faveur de la politique du logement souhaitées par les Français pour enrayer la crise immobilière



Base : ensemble

Source : FNAIM-IFOP (Octobre 2012)

Question : Parmi les différentes mesures que le gouvernement met en place pour enrayer la crise immobilière, quelle est celle qui vous paraît être la plus importante ? Et en deuxième ?

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

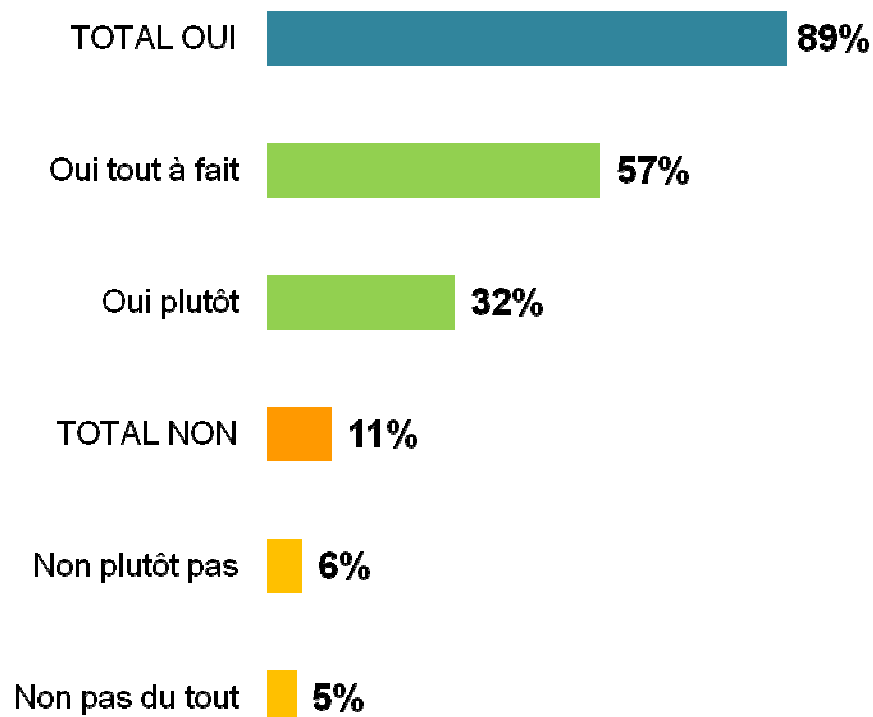


Accession à la propriété pour une exonération, totale ou partielle et sous conditions de ressources, des droits de mutations en faveur des primo-accédants

Question :

Selon vous, le gouvernement actuel devrait-il réfléchir également à des solutions pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété ?

Base : ensemble



Source : FNAIM-IFOP (Juillet 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



ANNEXES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



RÉFORME DES PLUS-VALUES PLF 2013

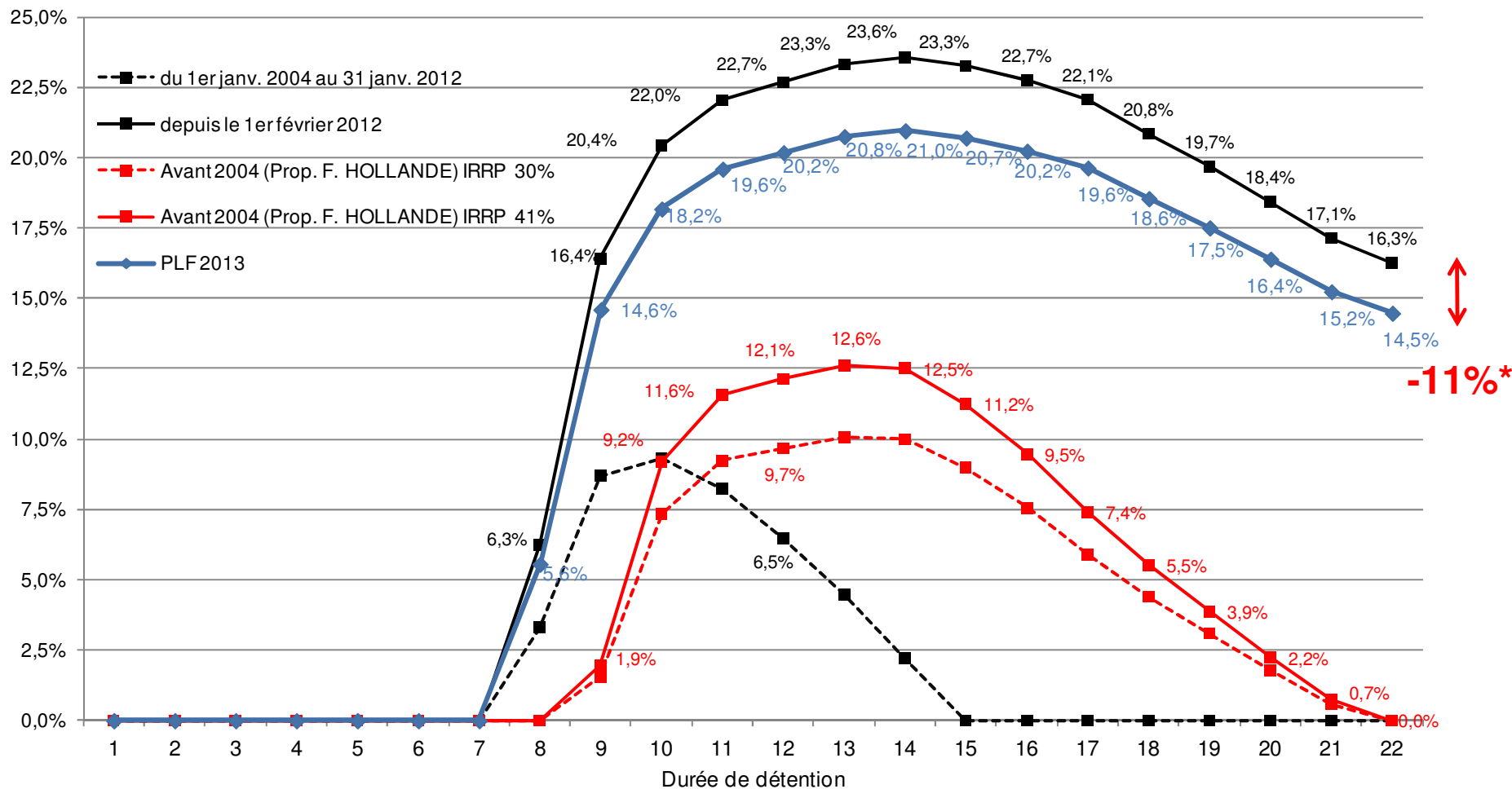
Mode de calcul régimes PLF 2013 et antérieurs

	Avant 2004 <i>(Proposition F. Hollande été 2012)</i>	du 1er janv. 2004 au 31 janv. 2012	depuis le 1er février 2012	A compter du 1er janvier 2013
Prix d'acquisition				
Majoration pour frais d'acquisition	10% (ou réels)	7,5% (ou réels)	7,5% (ou réels)	7,5% (ou réels)
Majoration pour frais de travaux	15% (ou réels)	15% (ou réels)	15% (ou réels)	15% (ou réels)
Coefficient d'érosion monétaire appliqué au prix d'acquisition majoré	OUI	NON	NON	NON
Plus-value brute	Prix de vente - Prix d'acquisition majoré x coeff. d'érosion monétaire	Prix de vente - Prix d'acquisition majoré	Prix de vente - Prix d'acquisition majoré	Prix de vente - Prix d'acquisition majoré
Abattement	Par année de détention au delà de la 2 ^{ème} 5% (exonération totale au bout de 22 ans)	Par année de détention au delà de la 5 ^{ème} 10% (exonération totale au bout de 15 ans)	Par année de détention au delà de la 5 ^{ème} 2% de la 6 ^{ème} à la 17 ^{ème} 4% de la 18 ^{ème} à la 24 ^{ème} 8% de la 25 ^{ème} à la 30 ^{ème} (exonération totale au bout de 30 ans)	Par année de détention au delà de la 5 ^{ème} 2% de la 6 ^{ème} à la 17 ^{ème} 4% de la 18 ^{ème} à la 24 ^{ème} 8% de la 25 ^{ème} à la 30 ^{ème} (exonération totale au bout de 30 ans)
Abattement fixe	915 €	1000 € Supprimé depuis le 21/09/2011	NON	NON
Plus-value nette (1)	Plus-value brute - abattement(s)	Plus-value brute - abattement(s)	Plus-value brute - abattement(s)	Plus-value brute - abattement(s)
Abattement exceptionnel	NON	NON	NON	20,0%
Plus-value nette (2)	Plus-value nette (1)	Plus-value nette (1)	Plus-value nette (1)	Plus-value nette (1) - abattement exceptionnel
Taux d'imposition	IRPP Plus-value nette (1)	16% Plus-value nette (1)	19% Plus-value nette (1)	19% Plus-value nette (2)
Prélèvements sociaux (CSG, CRDS, PS)	10% Plus-value nette (1)	01/2004 : 10,0% 07/2004 : 10,3% 01/2005 : 11,0% 01/2009 : 12,1% 01/2011 : 12,3% 10/2011 : 13,5% Plus-value nette (1)	15,5% (depuis le 1er juillet 2012) Plus-value nette (1)	15,5% sur Plus-value nette (1)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Taux d'imposition net sur les plus-values par année de détention en fonction de l'évolution des prix



*Taux d'imposition PLV = Taux forfaitaire 19,0% + CSG 15,5% = 34,5%

Part Taux forfaitaire = 19,0 % / 34,5 % = 55 %

Effet abattement exceptionnel de 20% = baisse taux imposition net de 55% x 20% = 11 %

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Détail calculs

Régime en vigueur depuis le 1^{er} février 2012

	Durée de détention	Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien	% d'évolution des prix	Prix d'acquisit°	PLV	Maj. pour frais d'acquisit°			Inflation	Coeff. d'érosion monétaire			Plus valeur brute	Taux d'abattement	Montant abattement	Abattement fixe	Plus-value nette imposable	Impôt afférent à la plus-value		Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)
							7,5%	15,0%			x-coeff.	d'érosion	monétaire						19,0%	15,5%		
22	1990	99,9	82 479	117 521	6 186	12 372	101 037	86,2	1,43	-	98 963	44,0%	43 544	0	55 419	10 530	8 590	19 120	16,3%			
21	1991	105,1	5,2 86 771	113 229	6 508	13 016	106 295	89,0	1,39	-	93 705	40,0%	37 482	0	56 223	10 682	8 715	19 397	17,1%			
20	1992	102,6	-2,4 84 716	115 284	6 354	12 707	103 778	91,1	1,36	-	96 222	36,0%	34 640	0	61 582	11 701	9 545	21 246	18,4%			
19	1993	101,1	-1,4 83 496	116 504	6 262	12 524	102 282	93,0	1,33	-	97 718	32,0%	31 270	0	66 448	12 625	10 299	22 925	19,7%			
18	1994	100,9	-0,2 83 341	116 659	6 251	12 501	102 093	94,6	1,31	-	97 907	28,0%	27 414	0	70 493	13 394	10 926	24 320	20,8%			
17	1995	100,0	-0,9 82 581	117 419	6 194	12 387	101 162	96,3	1,28	-	98 838	24,0%	23 721	0	75 117	14 272	11 643	25 915	22,1%			
16	1996	98,8	-1,2 81 555	118 445	6 117	12 233	99 905	98,2	1,26	-	100 095	22,0%	22 021	0	78 074	14 834	12 102	26 936	22,7%			
15	1997	99,6	0,8 82 215	117 785	6 166	12 332	100 713	99,4	1,24	-	99 287	20,0%	19 857	0	79 430	15 092	12 312	27 403	23,3%			
14	1998	103,3	3,7 85 295	114 705	6 397	12 794	104 486	100,0	1,24	-	95 514	18,0%	17 192	0	78 321	14 881	12 140	27 021	23,6%			
13	1999	112,5	8,9 92 923	107 077	6 969	13 938	113 830	100,5	1,23	-	86 170	16,0%	13 787	0	72 383	13 753	11 219	24 972	23,3%			
12	2000	123,9	10,1 102 281	97 719	7 671	15 342	125 294	102,2	1,21	-	74 706	14,0%	10 459	0	64 247	12 207	9 958	22 165	22,7%			
11	2001	133,1	7,5 109 920	90 080	8 244	16 488	134 652	103,9	1,19	-	65 348	12,0%	7 842	0	57 506	10 926	8 913	19 840	22,0%			
10	2002	146,1	9,7 120 625	79 375	9 047	18 094	147 766	105,9	1,17	-	52 234	10,0%	5 223	0	47 011	8 932	7 287	16 219	20,4%			
9	2003	165,2	13,1 136 431	63 569	10 232	20 465	167 128	108,1	1,14	-	32 872	8,0%	2 630	0	30 242	5 746	4 687	10 433	16,4%			
8	2004	189,4	14,6 156 406	43 594	11 730	23 461	191 598	110,4	1,12	-	8 402	6,0%	504	0	7 898	1 501	1 224	2 725	6,3%			
7	2005	214,8	13,4 177 408	22 592	13 306	26 611	217 324	112,4	1,10	-	0	4,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
6	2006	233,6	8,7 192 903	7 097	14 468	28 935	236 306	114,3	1,08	-	0	2,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
5	2007	242,4	3,8 200 178	-178	15 013	30 027	245 219	116,0	1,07	-	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
4	2008	233,5	-3,7 192 862	7 138	14 465	28 929	236 256	119,2	1,04	-	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
3	2009	221,3	-5,2 182 782	17 218	13 709	27 417	223 907	119,3	1,04	-	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
2	2010	225,8	2,0 186 432	13 568	13 982	27 965	228 379	121,1	1,02	-	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			
1	2011	242,2	7,3 200 000	0	15 000	30 000	245 000	123,7	1,00	-	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%			



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Détail calculs Régime PLF 2013

Durée de détention	Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien	% d'évolution des prix	Prix d'acquisit°	PLV	Maj. pour frais d'acquisit°	Maj. pour frais travaux	Prix d'acquisit° majoré	Inflation	Coeff. d'érosion monétaire	x-coeff. d'érosion monétaire	Plus value brute	Taux d'abattement	Montant abattement	PLV nette imposable (CSG)	Ristourne 20%	Equivalent abatement	PLV nette imposable (19%)	Impôt afférent à la plus-value	CSG	Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)	Ecart en % / régime 2012	
22	1990	99,9		82 479	117 521	7,5%	15,0%	6 186 12 372 101 037	86,2	1,43	-	98 963	44,0%	43 544 55 419 11 084	55%	44 335	8 424 8 590 17 014	14,5%						
21	1991	105,1	5,2	86 771	113 229			6 508 13 016 106 295	89,0	1,39	-	93 705	40,0%	37 482 56 223 11 245	52%	44 978	8 546 8 715 17 260	15,2%						
20	1992	102,6	-2,4	84 716	115 284			6 354 12 707 103 778	91,1	1,36	-	96 222	36,0%	34 640 61 582 12 316	49%	49 266	9 361 9 545 18 906	16,4%						
19	1993	101,1	-1,4	83 496	116 504			6 262 12 524 102 282	93,0	1,33	-	97 718	32,0%	31 270 66 448 13 290	46%	53 159	10 100 10 299 20 400	17,5%						
18	1994	100,9	-0,2	83 341	116 659			6 251 12 501 102 093	94,6	1,31	-	97 907	28,0%	27 414 70 493 14 099	42%	56 395	10 715 10 926 21 641	18,6%						
17	1995	100,0	-0,9	82 581	117 419			6 194 12 387 101 162	96,3	1,28	-	98 838	24,0%	23 721 75 117 15 023	39%	60 093	11 418 11 643 23 061	19,6%						
16	1996	98,8	-1,2	81 555	118 445			6 117 12 233 99 905	98,2	1,26	-	100 095	22,0%	22 021 78 074 15 615	38%	62 460	11 867 12 102 23 969	20,2%						
15	1997	99,6	0,8	82 215	117 785			6 166 12 332 100 713	99,4	1,24	-	99 287	20,0%	19 857 79 430 15 886	36%	63 544	12 073 12 312 24 385	20,7%						
14	1998	103,3	3,7	85 295	114 705			6 397 12 794 104 486	100,0	1,24	-	95 514	18,0%	17 192 78 321 15 664	34%	62 657	11 905 12 140 24 045	21,0%						
13	1999	112,5	8,9	92 923	107 077			6 969 13 938 113 830	100,5	1,23	-	86 170	16,0%	13 787 72 383 14 477	33%	57 906	11 002 11 219 22 222	20,8%						
12	2000	123,9	10,1	102 281	97 719			7 671 15 342 125 294	102,2	1,21	-	74 706	14,0%	10 459 64 247 12 849	31%	51 398	9 766 9 958 19 724	20,2%						
11	2001	133,1	7,5	109 920	90 080			8 244 16 488 134 652	103,9	1,19	-	65 348	12,0%	7 842 57 506 11 501	30%	46 005	8 741 8 913 17 654	19,6%						
10	2002	146,1	9,7	120 625	79 375			9 047 18 094 147 766	105,9	1,17	-	52 234	10,0%	5 223 47 011 9 402	28%	37 608	7 146 7 287 14 432	18,2%						
9	2003	165,2	13,1	136 431	63 569			10 232 20 465 167 128	108,1	1,14	-	32 872	8,0%	2 630 30 242 6 048	26%	24 193	4 597 4 687 9 284	14,6%						
8	2004	189,4	14,6	156 406	43 594			11 730 23 461 191 598	110,4	1,12	-	8 402	6,0%	504 7 898 1 580	25%	6 319	1 201 1 224 2 425	5,6%						
7	2005	214,8	13,4	177 408	22 592			13 306 26 611 217 324	112,4	1,10	-	0	4,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
6	2006	233,6	8,7	192 903	7 097			14 468 28 935 236 306	114,3	1,08	-	0	2,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
5	2007	242,4	3,8	200 178	-178			15 013 30 027 245 219	116,0	1,07	-	0	0,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
4	2008	233,5	-3,7	192 862	7 138			14 465 28 929 236 256	119,2	1,04	-	0	0,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
3	2009	221,3	-5,2	182 782	17 218			13 709 27 417 223 907	119,3	1,04	-	0	0,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
2	2010	225,8	2,0	186 432	13 568			13 982 27 965 228 379	121,1	1,02	-	0	0,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						
1	2011	242,2	7,3	200 000	0			15 000 30 000 245 000	123,7	1,00	-	0	0,0%	0 0 0 0	0%	0	0 0 0 0	0,0%						



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

TABLEAU RÉSUMÉS

Annexe 1 : Indices FNAIM des prix de l'ancien

16/10/2012	Variation annuelle				Variation trimestrielle (1)				Variation annuelle au T3-2012	
	2008	2009	2010	2011	T1- 2012	T2- 2012	T3- 2012	T4- 2012	Gliss. Trim. (2)	Moyenne (3)
<u>France entière</u>										
Ensemble	-3,7	-5,2	+2,0	+7,3	-0,6	+0,1	-0,6		-1,1	+2,7
Appartements	-1,4	-5,7	+3,4	+8,9	-0,2	+0,1	0,2		-0,7	+2,8
Maisons	-5,1	-4,9	+1,0	+6,2	-0,9	+0,2	-1,1		-1,3	+2,7
<u>Ile-de-France</u>										
Ensemble	-3,8	-4,9	+5,1	+11,1	+0,2	+0,9	-1,1		-0,9	+3,6
Appartements	-0,9	-5,1	+6,1	+14,4	+0,4	+1,4	-2,2		-2,8	+3,2
Maisons	-7,4	-4,7	+3,6	+6,4	-0,1	+0,2	+0,5		+2,1	+4,3
<u>Province</u>										
Ensemble	-3,6	-5,3	+1,2	+6,3	-0,9	-0,1	-0,4		-1,1	+2,5
Appartements	-1,7	-5,9	+2,3	+6,6	-0,5	-0,5	+1,3		+0,3	+2,7
Maisons	-4,7	-5,0	+0,6	+6,1	-1,1	+0,2	-1,4		-1,9	+2,4

(1) Pour un trimestre donné, par rapport au trimestre précédent

(2) 3^{ème} trimestre 2012 / 3^{ème} trimestre 2011

(3) 12 derniers mois / 12 mois précédents

Source : FNAIM (Octobre 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

TABLEAU RÉSUMÉS

Annexe 1 : Indices FNAIM des prix de l'ancien

16/10/2012	Variation annuelle				Variation trimestrielle (1)				Variation annuelle au T3-2012
	2008	2009	2010	2011	T1-2012	T2-2012	T3-2012	T4-2012	Gliss. Trim. (2)
<u>Petite couronne</u>									
Appartements	1,0	-5,3	5,3	12,2	1,8	-0,5	-1,9		-0.9
Maisons	-7,7	-5,5	7,6	7,5	-2,2	3,9	2,9		4.4
<u>Grande couronne</u>									
Appartements	-1,7	-6,5	2,7	9,3	-1,4	2,2	-2,0		-1.6
Maisons	-7,4	-4,5	2,7	6,1	0,5	-0,7	-0,1		1.5
<u>Appartements</u>									
Paris	-1.7	-2.9	11.6	22.7	1.3	2.2	-2.6		3.4
Lyon	+4.0	-9.7	6.2	11.8	1.6	0.2	0.4		5.5
Marseille	-1.4	-8.6	6.7	5.1	-4.6	5.2	0.4		4.7

(1) Pour un trimestre donné, par rapport au trimestre précédent

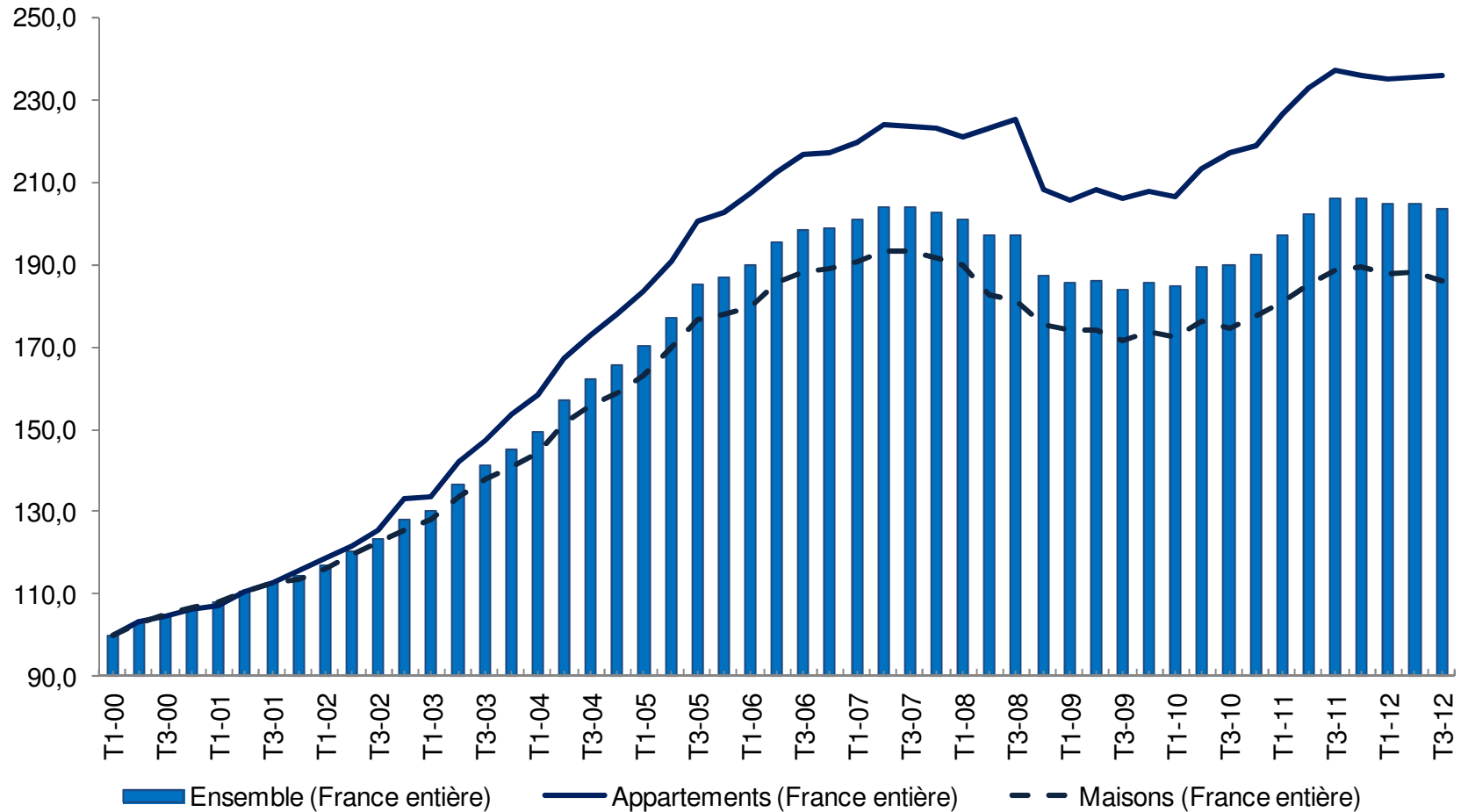
Source : FNAIM (Octobre 2012)

(2) 3^{ème} trimestre 2012 / 3^{ème} trimestre 2011



Indices FNAIM des prix de l'ancien

(base 100 : 1^{er} trimestre 2000)



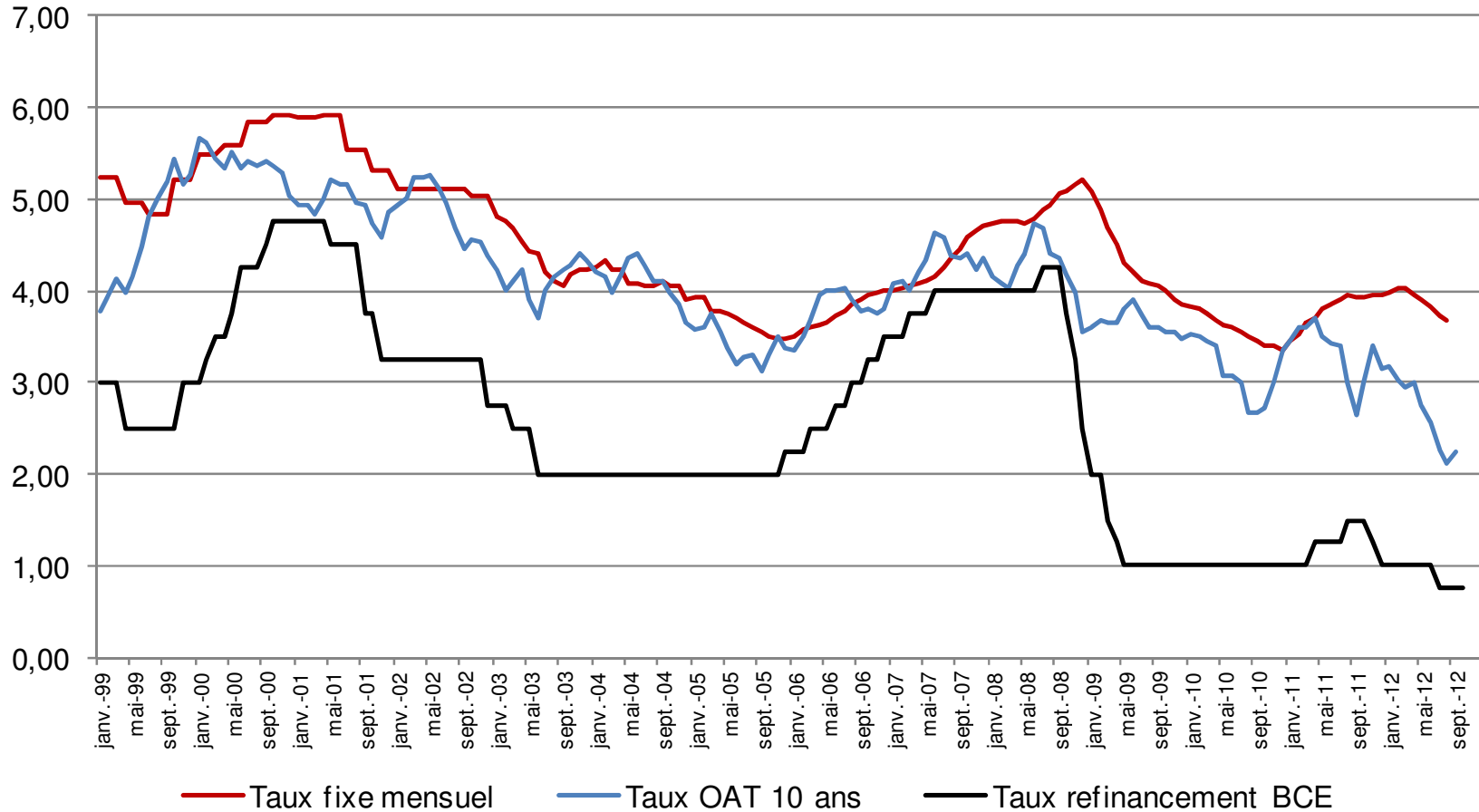
Source : FNAIM (Octobre 2012)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Conditions de crédits

(en milliards d'euros)



Source : Banque de France

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Vague 11 (Octobre 2012)

- Pour cette étude, un **échantillon national représentatif de 898 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 **4 au 5 octobre 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



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 (-) ? (une seule réponse possible)

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 (-) ? (une seule réponse possible)

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 (une seule réponse possible item) :

- 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 ? (une seule réponse possible)

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 (-) ? (une seule réponse possible)

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 (-) ? (une seule réponse possible)

Question 7 (Prix – évolutions passées) : Au cours des 6 derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix à la vente ... ont plutôt augmenté, ont plutôt diminué, sont restés stables, vous ne savez pas (une seule réponse possible)

Question 8 (Prix – évolutions futures) : Et avez-vous le sentiment qu'au cours des 6 prochains mois, les prix à la vente vont... plutôt augmenter, plutôt diminuer, rester stables, vous ne savez pas (une seule réponse possible)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Méthodologie baromètre FNAIM-IFOP

Le baromètre 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.



BAROMETRE FNAIM IFOP - INDICATEUR SYNTHÉTIQUE

	oct-09	janv-10	avr-10	oct-10	janv-11	juil-11	oct-11	janv-12	avr-12	juil-12	oct-12
1. Conjoncture favorable à la vente											
Très - assez favorable (+)	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%	18%	23%	16%	14%
Peu - pas du tout favorable (-)	90%	89%	85%	68%	68%	67%	79%	82%	82%	84%	86%
Solde	-80	-78	-70	-36	-36	-34	-58	-64	-59	-68	-72 ↓
2. Conjoncture favorable à l'achat											
Très - assez favorable (+)	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%	24%	24%	24%	20%
Peu - pas du tout favorable (-)	61%	60%	66%	64%	63%	71%	77%	76%	76%	76%	80%
Solde	-22	-20	-32	-28	-26	-42	-54	-52	-52	-52	-60 ↓
3a. Conjoncture et primo-accession											
Très - assez favorable (+)	50%	51%	48%	45%	49%	46%	38%	35%	36%	35%	35%
Peu - pas du tout favorable (-)	50%	49%	52%	55%	51%	54%	62%	65%	65%	65%	65%
Solde	0	2	-4	-10	-2	-8	-24	-30	-29	-30	-30 ↓
3b. Conjoncture et résidence secondaire											
Très - assez favorable (+)	35%	35%	30%	28%	27%	31%	25%	23%	23%	24%	19%
Peu - pas du tout favorable (-)	65%	65%	70%	72%	73%	69%	75%	77%	77%	76%	81%
Solde	-30	-30	-40	-44	-46	-38	-50	-54	-54	-52	-62 ↓
3c. Conjoncture et investissement locatif											
Très - assez favorable (+)	46%	49%	46%	44%	47%	45%	41%	38%	39%	36%	31%
Peu - pas du tout favorable (-)	54%	51%	54%	56%	53%	55%	59%	62%	62%	64%	69%
Solde	-8	-2	-8	-12	-6	-10	-18	-24	-23	-28	-38 ↓
3d. Conjoncture et revente pour achat											
Très - assez favorable (+)	22%	23%	29%	38%	38%	36%	28%	23%	32%	23%	23%
Peu - pas du tout favorable (-)	78%	77%	71%	62%	62%	64%	72%	77%	77%	77%	77%
Solde	-56	-54	-42	-24	-24	-28	-44	-54	-45	-54	-54 →
4. Conditions de crédits											
Très - plutôt faciles (+)	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%	13%	17%	12%	14%
Plutôt pas - pas du tout faciles (-)	81%	77%	76%	72%	64%	71%	83%	87%	87%	88%	86%
Solde	-62	-54	-52	-44	-28	-42	-66	-74	-70	-76	-72 ↑
5. Attractivité des taux											
Très - plutôt attractifs (+)	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%	31%	33%	38%	38%
Plutôt pas - pas du tout attractifs (-)	57%	53%	54%	47%	38%	56%	65%	69%	69%	62%	62%
Solde	-14	-6	-8	6	24	-12	-30	-38	-36	-24	-24 →
6. Plus d'opportunités aujourd'hui / hier											
Tout à fait - plutôt d'accord (+)	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%	37%	40%	41%	41%
Plutôt pas - pas du tout d'accord (-)	45%	41%	48%	58%	55%	63%	66%	63%	63%	59%	59%
Solde	10	18	4	-16	-10	-26	-32	-26	-23	-18	-18 →
Indicateur synthétique	-29,1	-24,9	-28,0	-23,1	-17,1	-26,7	-41,8	-46,2	-43,4	-44,6	-47,8 ↓



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

PRINCIPAUX INDICATEURS - RÉSUMÉ

	Octobre 2009	Décembre 2009	Mars 2010	Septembre 2010	Décembre 2010	Juin 2011	Septembre 2011	Décembre 2011	Mars 2012	Juin 2012	Octobre 2012
<i>Base : ensemble</i>	871	864	887	842	849	849	856	849	869	858	898
Perceptions des conditions immobilières											
Conjoncture											
...Favorable à l'achat d'un bien immobilier	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%	24%	24%	24%	20%
...Favorable à la vente d'un bien immobilier	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%	18%	23%	16%	14%
Conditions de financement											
Facilité à obtenir un crédit	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%	13%	17%	12%	14%
Attractivité des taux des crédits immobiliers	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%	31%	33%	38%	38%
Indicateurs prix											
Au cours des 6 derniers mois											
Indicateur prix (A-B)	-27	-18	-20	+36	+46	+47	+47	+33	+25	+10	+23
A. ont plutôt augmenté	20%	23%	21%	51%	59%	58%	59%	49%	44%	37%	46%
B. ont plutôt diminué	47%	41%	41%	15%	13%	12%	12%	16%	19%	27%	23%
Au cours des 6 prochains mois											
Indicateur prix (A-B)	+3	+7	+12	+43	+47	+36	+29	+14	+11	-4	+16
A. vont plutôt augmenter	23%	23%	28%	50%	53%	45%	44%	36%	31%	23%	38%
B. vont plutôt diminuer	20%	16%	16%	8%	6%	9%	15%	22%	20%	27%	22%
Offre											
Plus d'opportunités aujourd'hui qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%	37%	40%	41%	41%

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

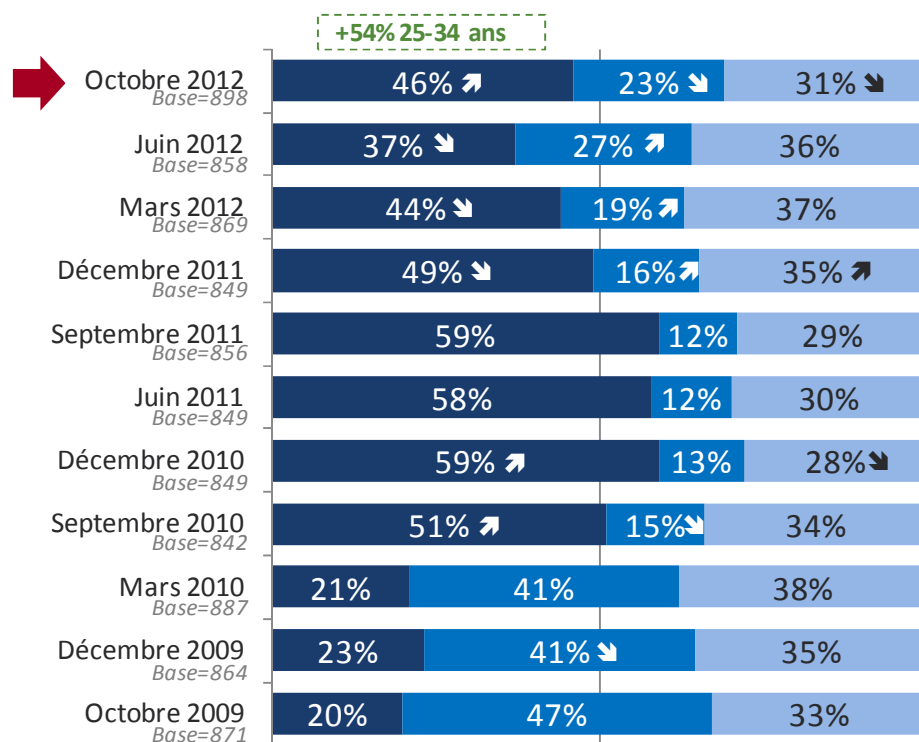
■ / ■ Evolutions significatives à la hausse ou à la baisse à un niveau de confiance de 95% par rapport à la mesure précédente.



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

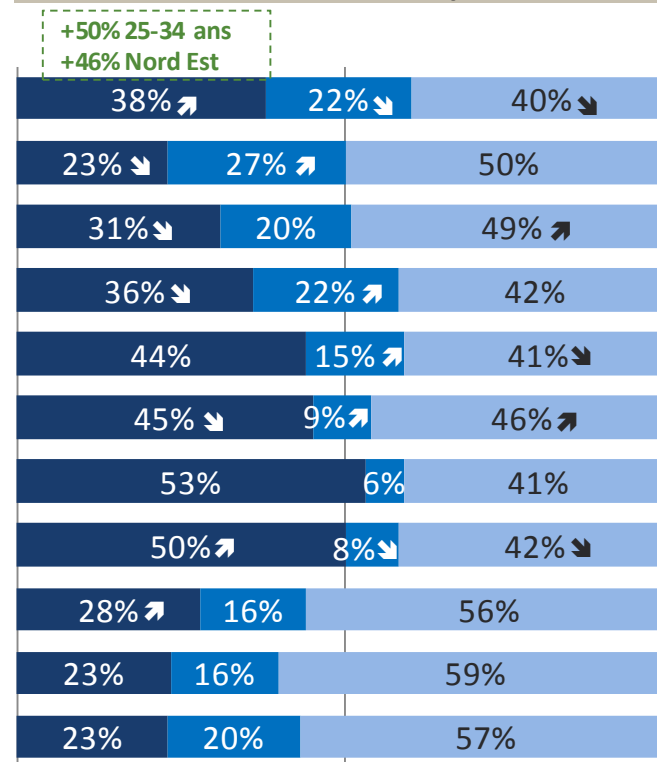
PERCEPTION DES FRANÇAIS À L'ÉGARD DE L'ÉVOLUTION DES PRIX

Prix à la vente au cours des 6 derniers mois



■ Ont plutôt augmenté ■ Ont plutôt diminué ■ Sont restés stables

Prix à la vente au cours des 6 prochains mois



■ Vont plutôt augmenter ■ Vont plutôt diminuer ■ Vont rester stables



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Document réalisé par le département d'études économiques de la FNAIM

Julien DUMONT, Chargé d'études - Sidina MEDANI, Chargé d'études

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « Source : FNAIM »

CONTACTS PRESSE

Agence Galivel & Associés – Carol GALIVEL – Tel : 01 41 05 02 02 - Email : galivel@galivel.com

IFOP – Julien BELIN - Tel : 01 45 84 14 44 - Email : julien.belin@ifop.com

CONTACTS FNAIM

Nicolas THOUVENIN, Directeur Général – Tel : 01 44 20 77 76 - nthouvenin@fnaim.fr

Isabelle D'HALLUIN, Directrice de la Communication – Tel : 01 44 20 77 46 – idhalluin@fnaim.fr

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



WWW.FNAIM.FR