

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DOSSIER DE PRESSE

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN

CONJONCTURE AU 1^{er} SEMESTRE ET PERSPECTIVES 2012

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



A NOTER :

Les indices FNAIM des prix de l'ancien ont été établis au 2^{ème} trimestre 2012, à partir d'un échantillon de 16 672 références concernant des compromis de vente portant sur des logements anciens signés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 27 juin 2012. Ces références sont collectées sur l'ensemble du territoire auprès d'un échantillon 1 268 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.



SYNTHESE (1/5)

Immobilier ancien : un marché attentiste à l'égard de l'évolution des prix, de l'activité et des mesures gouvernementales.

Les prix au 2^{ème} trimestre 2012

Le sursaut des prix observé traditionnellement au printemps n'a pas eu lieu. Au cours du 2^{ème} trimestre 2012, les prix des logements anciens sont en effet quasiment restés stables (+0.1% par rapport au 1^{er} trimestre sur le marché des appartements, +0.2% sur celui des maisons).

Au terme de neufs mois consécutifs sans hausse (+0.0% au 4^{ème} trimestre 2011, -0.6% au 1^{er} trimestre 2012, +0.1% au 2^{ème} trimestre 2012), la variation annuelle des prix s'établit à :

- +5.1% en moyenne annuelle (12 derniers mois / 12 mois précédents) ;
- +2.6% en glissement semestriel (1^{er} semestre 2012 / 1^{er} semestre 2011) ;
- +1.4% en glissement trimestriel (2^{ème} trimestre 2012 / 2^{ème} trimestre 2011).

Le mouvement de stabilisation des prix, qui succède à deux années de hausses (+2.0% en 2010 et +7.3% en 2011), **est donc bien enclenché. Si l'on compare le 1^{er} semestre 2012 au 2nd semestre 2011, les prix ont même enregistré un léger recul de -0.6%**, tant sur le marché des appartements (-0.5%), que sur celui des maisons (-0.6%).

Sur la même période (1^{er} sem. 2012 / 2nd sem. 2011), **l'Ile-de-France ne fait plus figure d'exception. Les prix s'y stabilisent désormais également** (-0.1% pour les appartements, +0.7% pour les maisons), comme sur le reste du territoire où aucun marché n'enregistre d'évolution des prix supérieure en moyenne à 3% en valeur absolue (hausse ou baisse).

Au total, seuls les prix des appartements en Ile-de-France se maintiennent à un niveau élevé, supérieur de 16% par rapport à celui qui prévalait il y a cinq ans. En province, les prix demeurent comparables à leur point haut atteint en 2007.

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



SYNTHESE (2/5)

L'activité et l'environnement du marché

Avec les effets, coup sur coup :

- de la **réforme des plus-values** sur les marchés de l'investissement locatif et de la résidence secondaire,
- de la **suppression du PTZ+ dans l'ancien**,
- d'un **mois de mai ralenti** par les ponts de la fête du travail, des cérémonies du 8 mai et de l'ascension,
- de l'**attentisme pré et post électoral**,

les professionnels enregistrent un **recul d'activité de l'ordre de 15%** en moyenne au 2^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente.

L'activité est par ailleurs impactée par un **durcissement des conditions d'octroi des prêts**, avec un apport personnel plus élevé exigé par les établissements financiers. En témoignent :

- le montant de la production mensuelle de crédits nouveaux de l'habitat de l'ordre de deux fois inférieur à celui de 2011 (6 milliards d'€ en avril contre 12 milliards l'an passé) ;
- le raccourcissement de la durée des emprunts de plus de 7 mois en moyenne (et la disparition des financements sur 30 ans).

Malgré des **taux d'intérêts attractifs** (qui ont enregistré une baisse voisine de 20 points de base dans le sillage des OAT à 10 ans établis à un niveau plancher), et en dépit de la stabilité des prix, **l'indicateur de solvabilité des ménages enregistre un repli de -6.3% sur un an**. Il ne « digère » ni la hausse des prix des 9 premiers mois de l'année 2011, ni le relèvement des taux et la baisse des durées par rapport à leurs niveaux historiquement favorables de fin 2010.



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

SYNTHESE (3/5)

Immobilier et confiance des ménages : les principaux enseignements de la 11^{ème} vague du baromètre FNAIM-IFOP

Malgré la **perception élargie d'une orientation à la baisse des prix de l'immobilier, la conjoncture paraît toujours peu favorable à l'achat aux yeux de trois Français sur quatre**, un score qui se maintient depuis septembre 2011.

La conjoncture apparaît encore moins propice à la vente (score de 16% seulement de Français qui « jugent la conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier ») **et parallèlement, le moment est perçu comme mal choisi pour « vendre son logement pour en acheter un autre »** (23% contre 32% en mars 2012)

A noter : les Français sont moins nombreux à estimer que les prix ont et vont augmenter. Au contraire, ils sont plus nombreux à constater et tabler sur une baisse des prix. **C'est la première fois depuis octobre 2009 qu'ils sont plus nombreux à envisager une baisse des prix plutôt qu'une hausse pour les 6 mois à venir** (même si la majorité d'entre eux prévoit toujours une stabilité des prix).

Sur un an, **les principaux indicateurs concernant le fait que l'environnement économique est favorable à l'investissement sont en retrait** et ce, quel que soit l'objectif couvert : devenir primo-accédant, revendre son logement pour en acheter un autre, acquérir une résidence secondaire ou réaliser un investissement locatif.

Dans ce contexte et à l'image de l'indicateur FNAIM-IFOP de confiance des ménages dans l'immobilier qui peine à se redresser, **le marché semble toujours faire preuve de plus d'attentisme.**



SYNTHESE (4/5)

Perspectives : des mesures gouvernementales très suivies et des attentes vis-à-vis de solutions facilitant l'accession à la propriété

Compte tenu de la stabilité des prix observée au cours du 1^{er} semestre (à l'exception de légères baisses) et de l'absence de hausse des taux d'intérêts (pourtant anticipée et attendue), **tout recul des prix supérieur à 5% pour 2012 peut être définitivement écarté.**

Sans choc sur les taux d'intérêts, ils pourraient même restés stables sur l'ensemble de l'année (contre +7.3% en 2011). **Dans ce cas, les prix accuseront tout de même un repli de l'ordre de -3.5% au 4^{ème} trimestre 2012, lorsqu'ils seront comparés à ceux du 4^{ème} trimestre 2011...**

Le nombre de transactions, quant à lui, sera sans en aucun doute tributaire des premières mesures gouvernementales initiées en faveur du logement. Car si le marché ne connaît pas un regain de confiance et reste favorable à l'attentisme, son activité pourrait retomber sous la barre des 700 000 unités (soit une baisse de 20%) à fin 2012 en cumul annuel.

A cet égard, 89% des Français estiment que le gouvernement devrait réfléchir à des solutions pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété (Ifop pour Fnaim, juin 2012). Une **exonération, totale ou partielle et sous conditions de ressources, des droits de mutations en faveur des primo-accédants** serait, dans ce contexte, bienvenue.

Par ailleurs, pour juguler le risque de pénurie d'offre sur le marché de l'ancien et soutenir l'investissement locatif, le régime actuel des **plus-values** mériterait d'être révisé dans le projet de loi de finances rectificatives pour 2012. Une **restauration du régime en vigueur avant 2004**, avec un abattement de 5% par année de détention au-delà de la deuxième et une imposition des plus-values en majoration du revenu global soumis à l'IRPP, serait, là encore, bienvenue.



SYNTHESE (5/5)

Focus : encadrement des loyers

Sans surprise, les Français sont globalement favorables (à hauteur de 62%) à l'encadrement des loyers, mais expriment tout de même des réticences.

Parmi ceux connaissant la mesure (77%), un sur deux estime avant tout que cette mesure permettra aux locataires de trouver des logements à des prix leur convenant (47%), l'autre moitié craignant que la mesure soit inefficace, voir préjudiciable :

- découragement des bailleurs à investir dans l'immobilier...
- dissuasion des propriétaires à réaliser des travaux de rénovation et de remise en état nécessaires...
- renforcement de la pénurie de logement à louer...

Au total, c'est un Français sur deux qui pense que la mesure sera défavorable au parc locatif, ces résultats étant confirmés par les derniers sondages de place réalisés auprès des Français, mais aussi, par les bailleurs eux même qui, pour un sur quatre, affirment qu'ils pourraient retirer leur bien de la location ou renoncer à investir en cas d'application du décret (IPSOS pour ORPI Juin 2012).

Toutefois, si le décret portant sur l'encadrement des loyers devrait être circonscrit à la prévention des abus, tout blocage ou toute baisse forcée étant aujourd'hui exclues, certaines craintes pourraient vite se dissiper...



LES PRIX DE L'ANCIEN

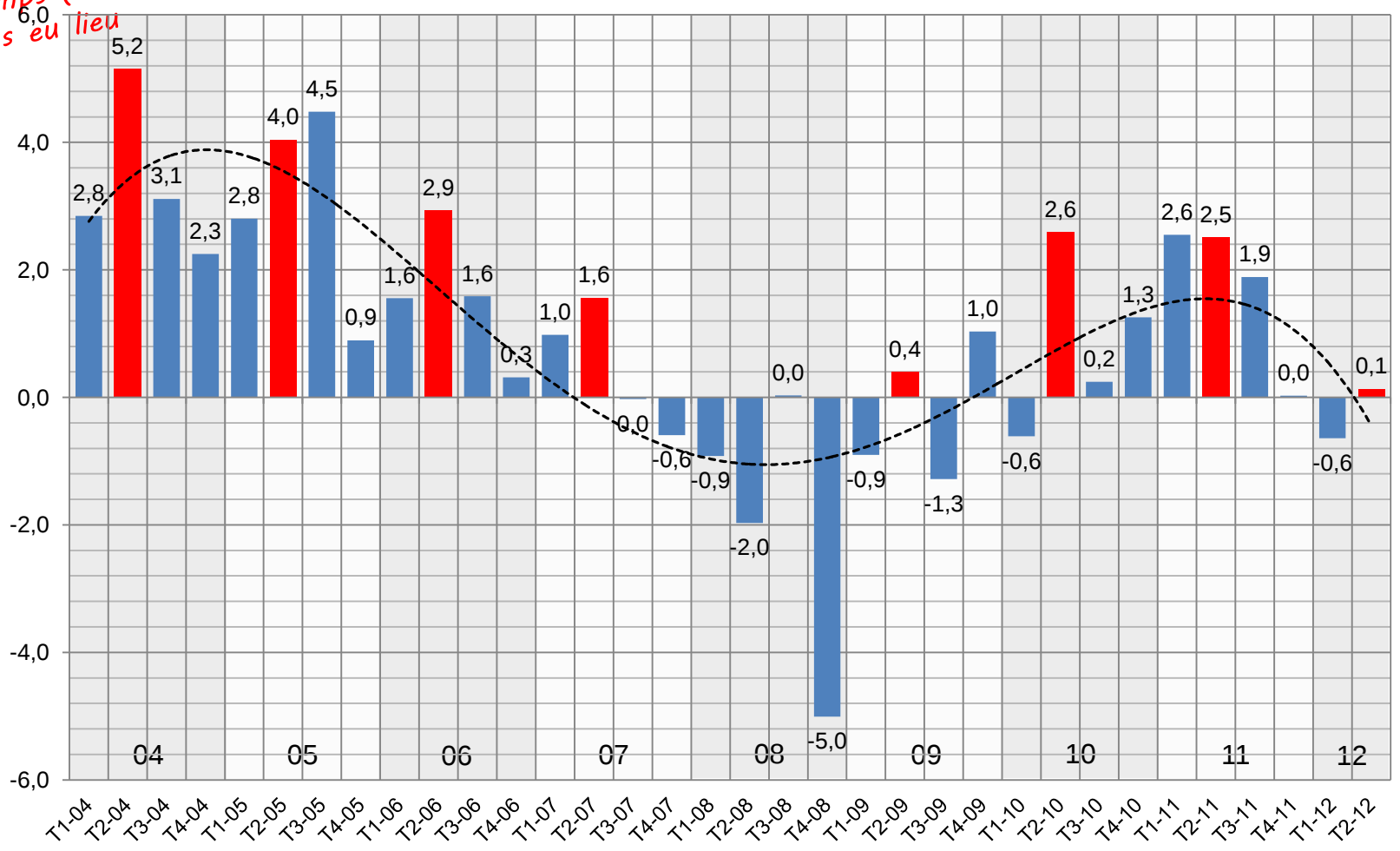
TENDANCES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Le sursaut des prix (barres rouges)
 observé traditionnellement au
 printemps (T2 de chaque année)
 n'a pas eu lieu

Taux de croissance trimestriel



Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien

28/06/2012 Variation annuelle					Variation trimestrielle (1)				Variation semestrielle (2)		Variation annuelle au T2-2012		
	2008	2009	2010	2011	T1- 2012	T2- 2012	T3- 2012	T4- 2012	S1- 2012	S2- 2012	Gliss. Trim. (3)	Gliss. Sem. (4)	Moyenne (5)
<u>France entière</u>													
Ensemble	-3,7	-5,2	2,0	<u>7,3</u>	-0,6	<u>0,1</u>			-0,6		1,4	2,6	<u>5,1</u>
Appartements	-1,4	-5,7	3,4	8,9	-0,2	<u>0,1</u>			-0,5		1,0	2,4	<u>5,3</u>
Maisons	-5,1	-4,9	1,0	6,2	-0,9	<u>0,2</u>			-0,6		1,6	2,7	<u>5,0</u>
<u>Ile-de-France</u>													
Ensemble	-3,8	-4,9	5,1	<u>11,1</u>	0,2	<u>0,9</u>			0,2		2,8	3,6	<u>6,9</u>
Appartements	-0,9	-5,1	6,1	14,4	0,4	<u>1,4</u>			-0,1		2,4	3,4	<u>8,0</u>
Maisons	-7,4	-4,7	3,6	6,4	-0,1	<u>0,2</u>			<u>0,7</u>		3,4	3,9	<u>5,4</u>
<u>Province</u>													
Ensemble	-3,6	-5,3	1,2	<u>6,3</u>	-0,9	<u>-0,1</u>			-0,8		1,0	2,3	<u>4,6</u>
Appartements	-1,7	-5,9	2,3	6,6	-0,5	<u>-0,5</u>			-0,7		0,4	1,9	<u>4,1</u>
Maisons	-4,7	-5,0	0,6	6,1	-1,1	<u>0,2</u>			-0,8		1,4	2,5	<u>4,9</u>

- (1) Pour un trimestre donné, par rapport au trimestre précédent
 (2) Pour un semestre donné, par rapport au semestre précédent
 (3) 2^{ème} trimestre 2012 / 2^{ème} trimestre 2011
 (4) 1^{er} semestre 2012 / 1^{er} semestre 2011
 (5) 12 derniers mois / 12 mois précédents

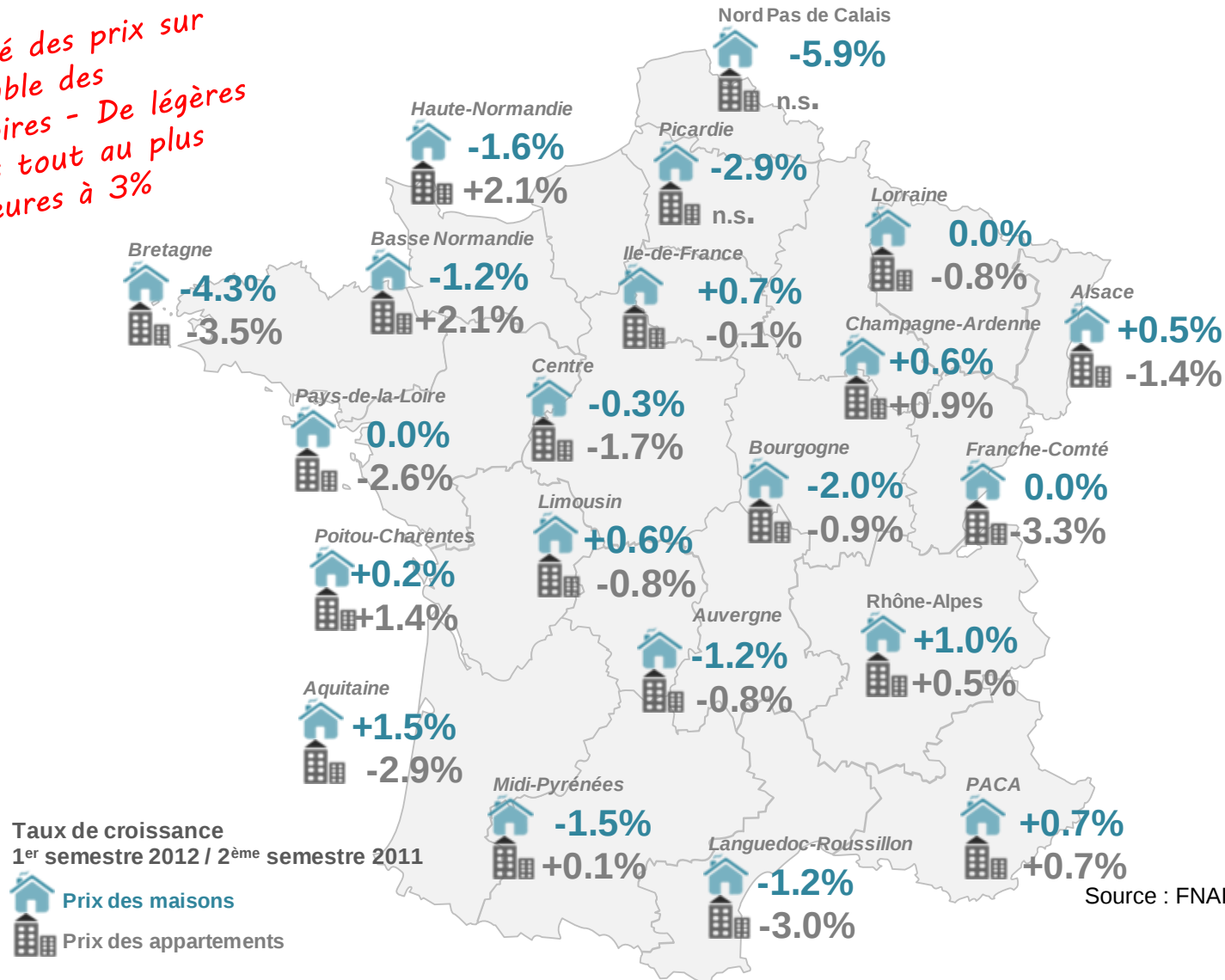
Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Evolution des prix au 1^{er} sem. 2012 / 2nd sem. 2011

Stabilité des prix sur l'ensemble des territoires - De légères baisses tout au plus inférieures à 3%

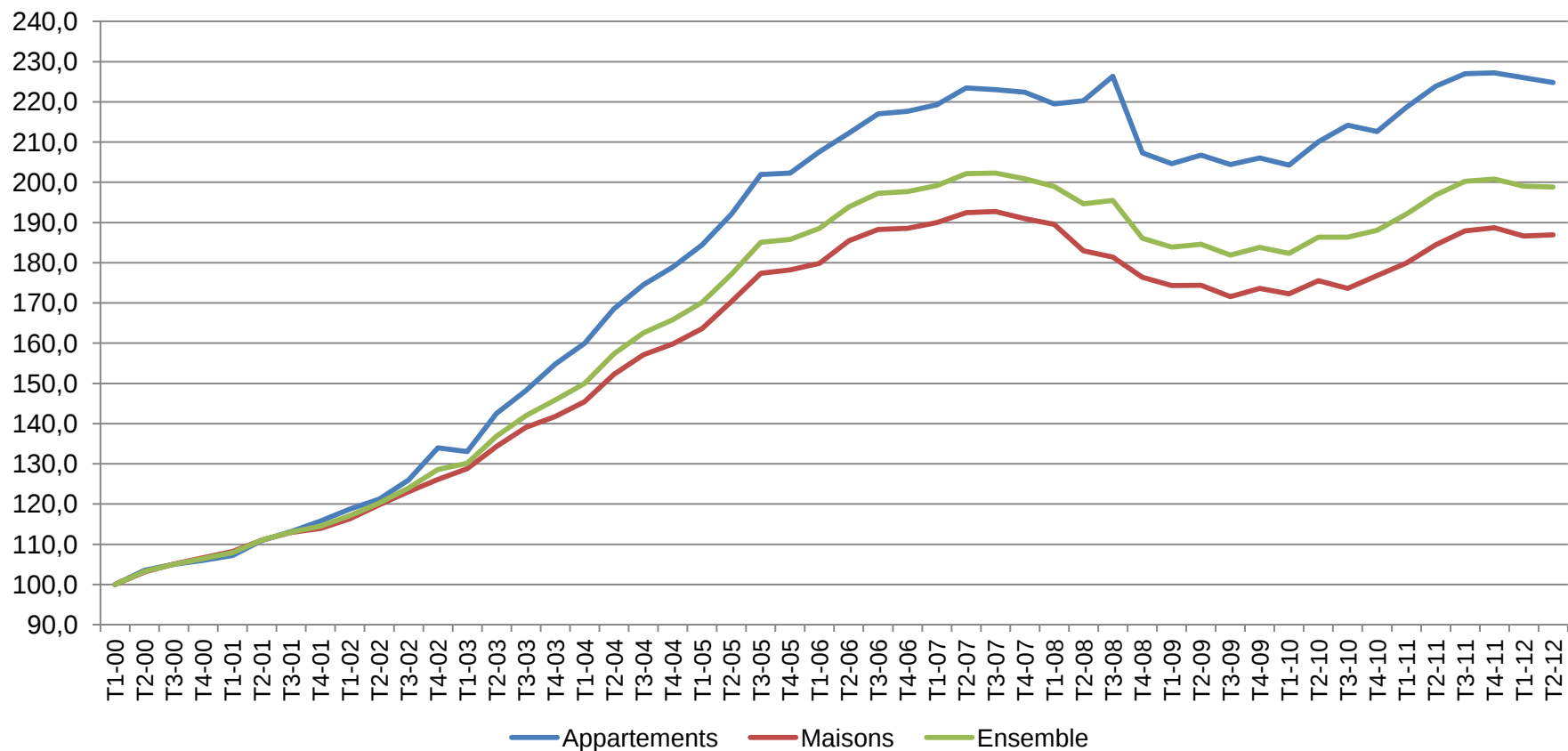


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien – Province

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

2T 2007 => 2T 2012, stabilité des prix



Source : FNAIM (Juillet 2012)

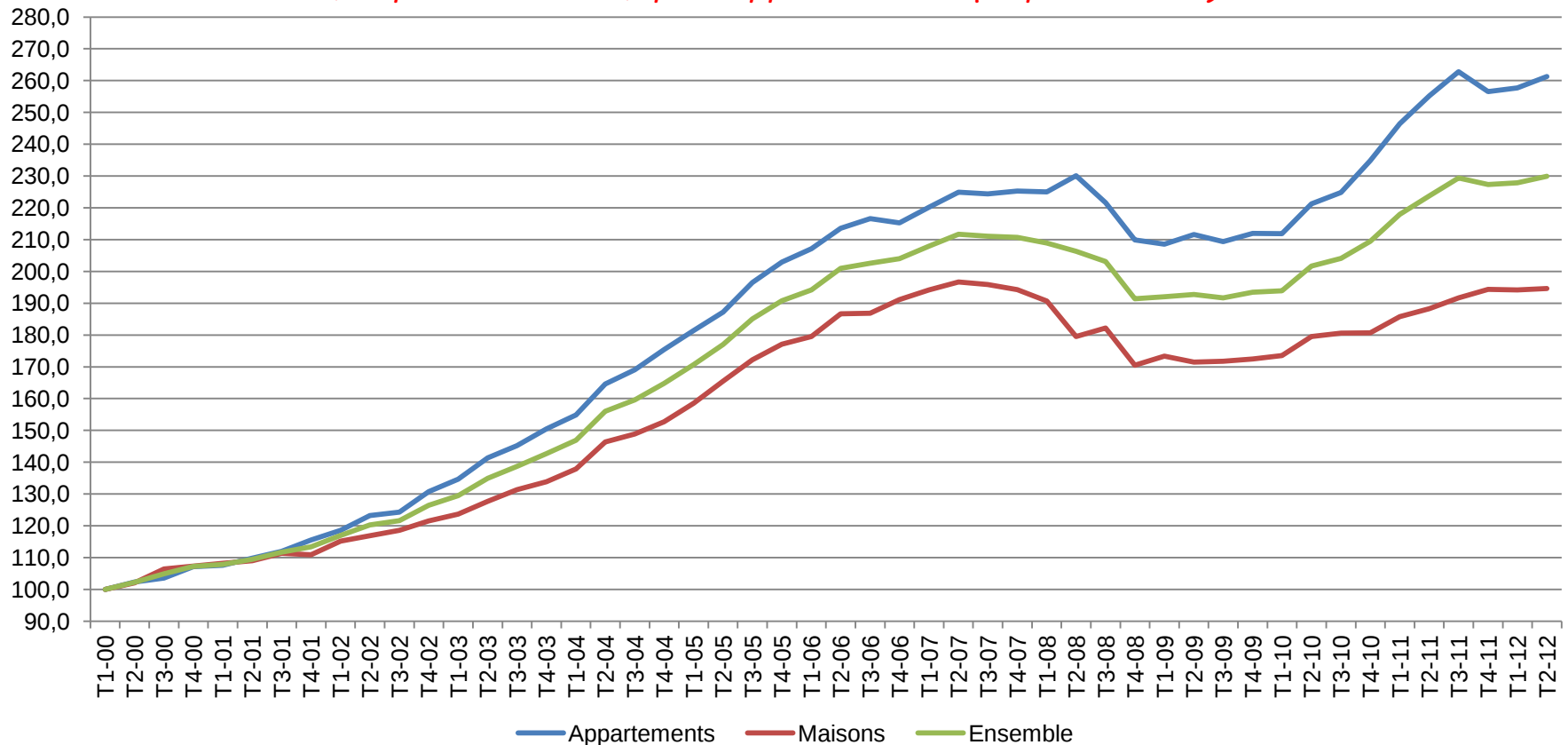


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien – Île-de-France

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

Seuls les prix des appartements en IDF se maintiennent à un niveau élevé, supérieur de 16%, par rapport à celui qui prévalait il y a 5 ans



Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

ACTIVITÉ ET ENVIRONNEMENT DU MARCHÉ

TENDANCES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Avec les effets, coup sur coup :

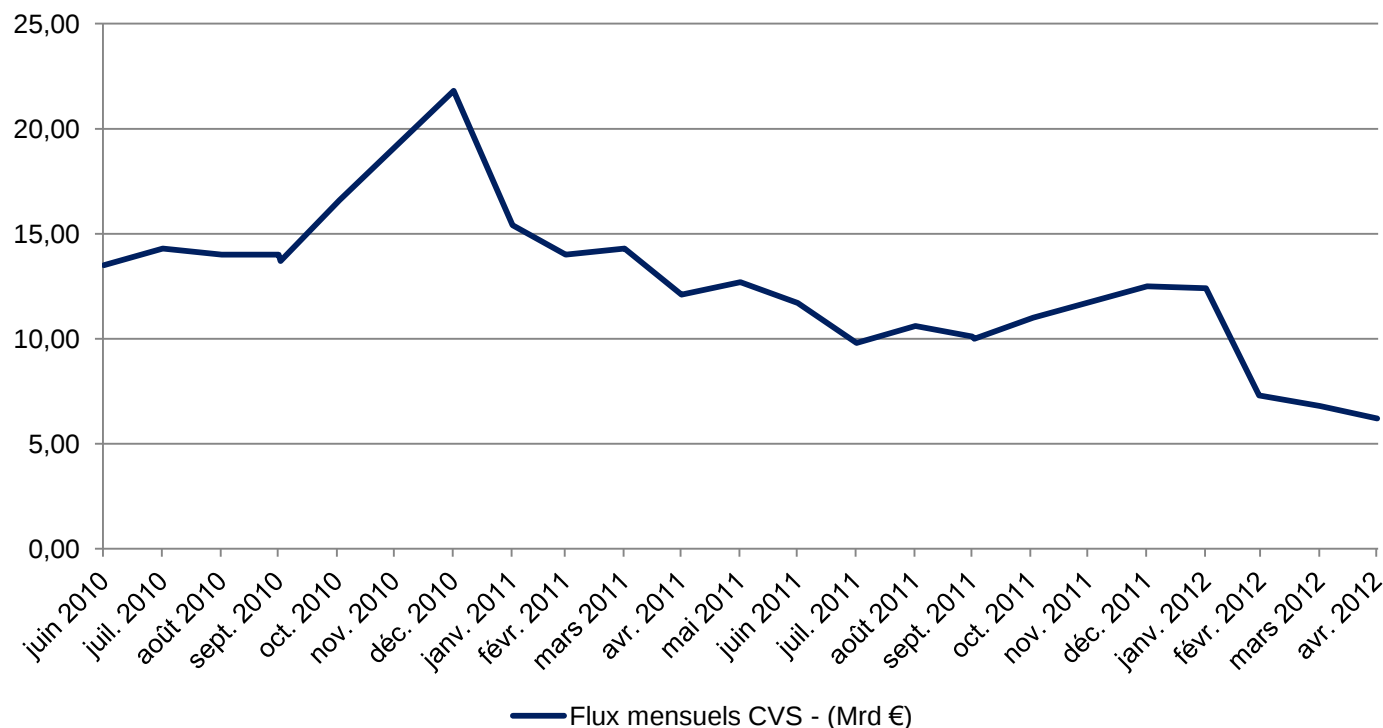
- de la **réforme des plus-values**
- de la **suppression du PTZ+** ;
- d'un **mois de mai ralenti** par les ponts
- de l'**attentisme pré et post électoral**,

l'activité enregistre un recul de l'ordre de 15% en moyenne au 2^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente.

Production de crédits nouveaux à l'habitat

Le montant de la production de crédits nouveaux à l'habitat est de l'ordre de deux fois inférieur à celui de 2011 - triple conséquence :

- d'une baisse du nombre de prêts, corolaire au ralentissement de l'activité (neuf et ancien) ;*
- de l'exigence d'un apport personnel plus élevé ;*
- d'opérations portant sur un plus faible budget (petites surfaces)*



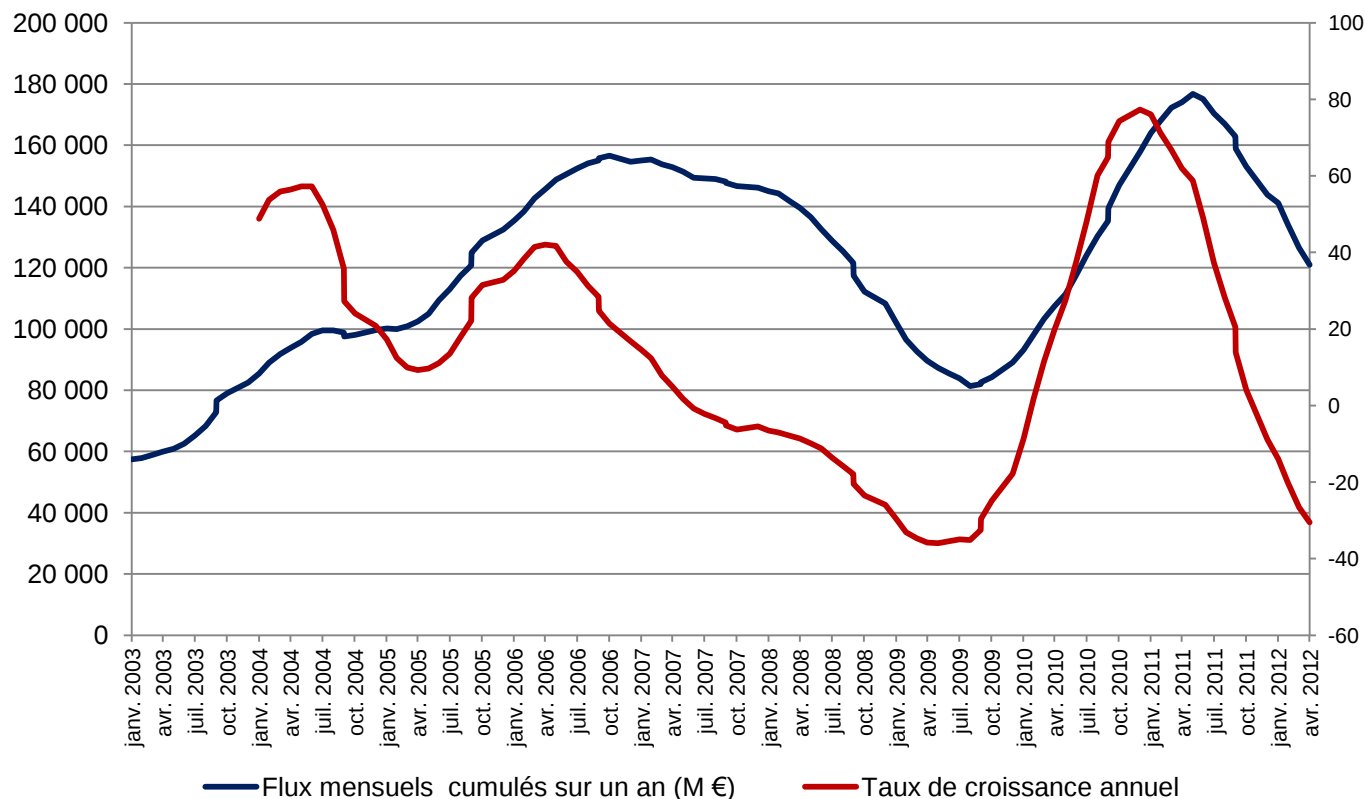
Source : Banque de France (Mai 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Production de crédits nouveaux à l'habitat

Sur un an (flux mensuels cumulés sur 12 mois), la production de crédits à l'habitat s'établit à hauteur de 120 milliards d'€ contre 175 milliards d'€ à fin juin 2011



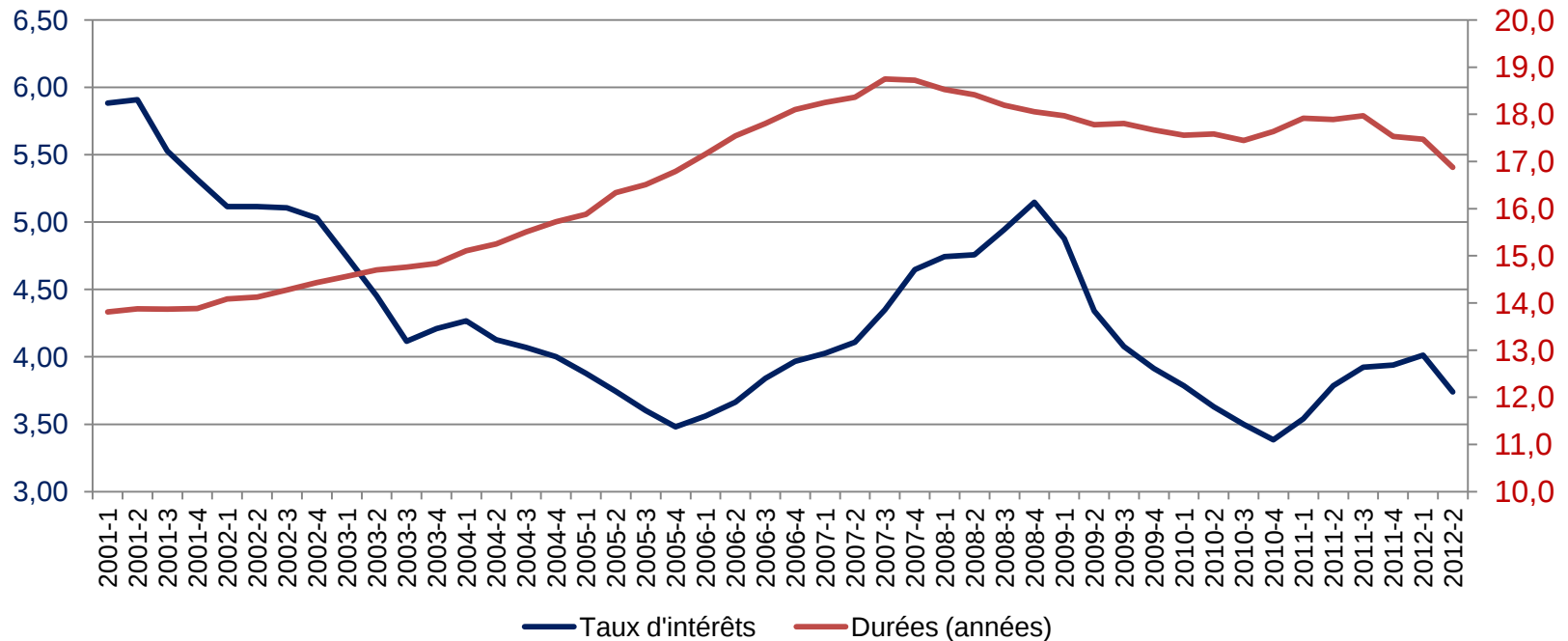
Source : Banque de France (Mai 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Taux d'intérêts

Par rapport à fin 2011 (4^{ème} trim), le 1^{er} semestre 2012 a été marqué par un raccourcissement de la durée des prêts de l'ordre de 0,6 année (près de 8 mois), alors que les taux d'intérêts, de leur côté, ont enregistré une baisse de l'ordre de 20 points de base



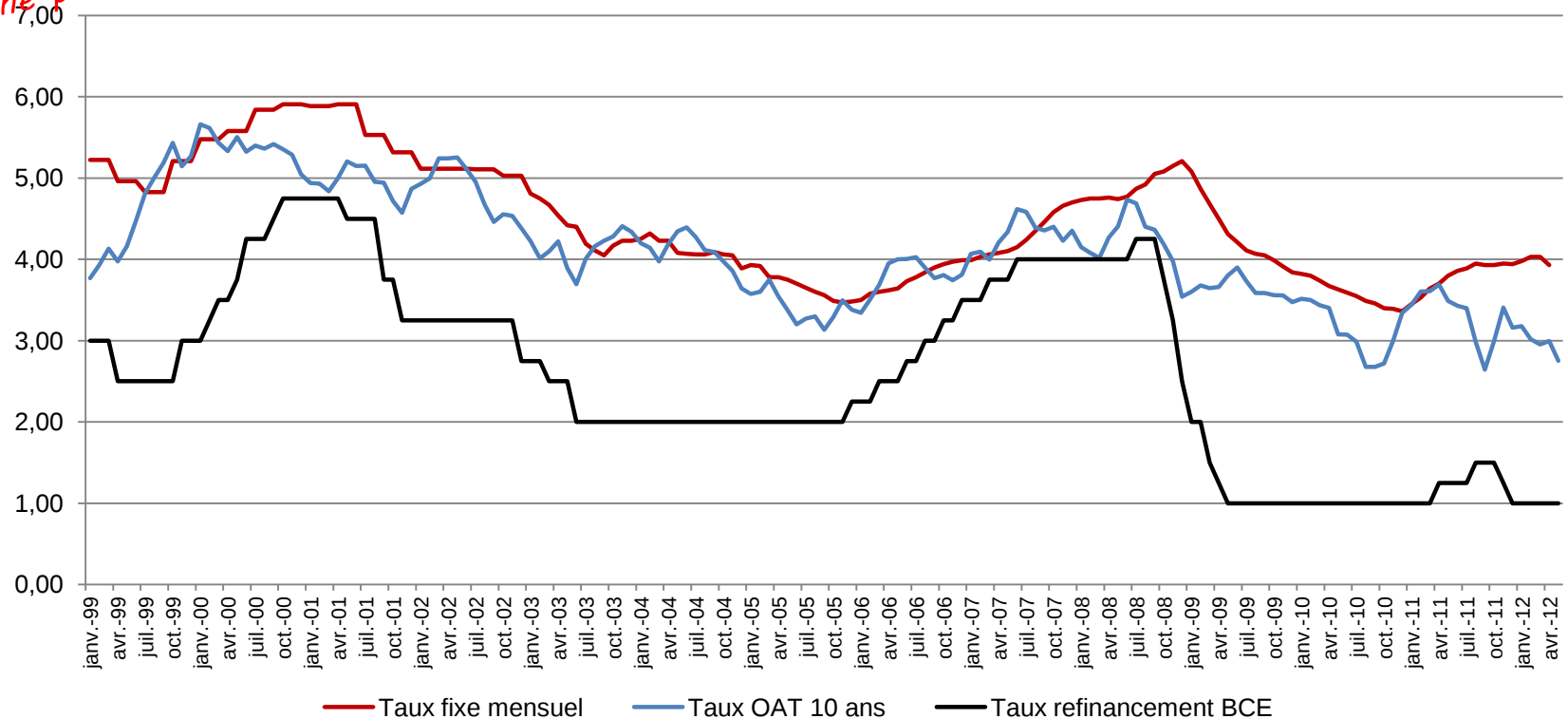
Source : Banque de France – Crédit Logement – CSA
Calculs et estimation FNAIM



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Dans le sillage de l'OAT 10 ans - à son plus bas niveau historique -, la remontée des taux amorcée fin 2011 marque une pause

Taux d'intérêts



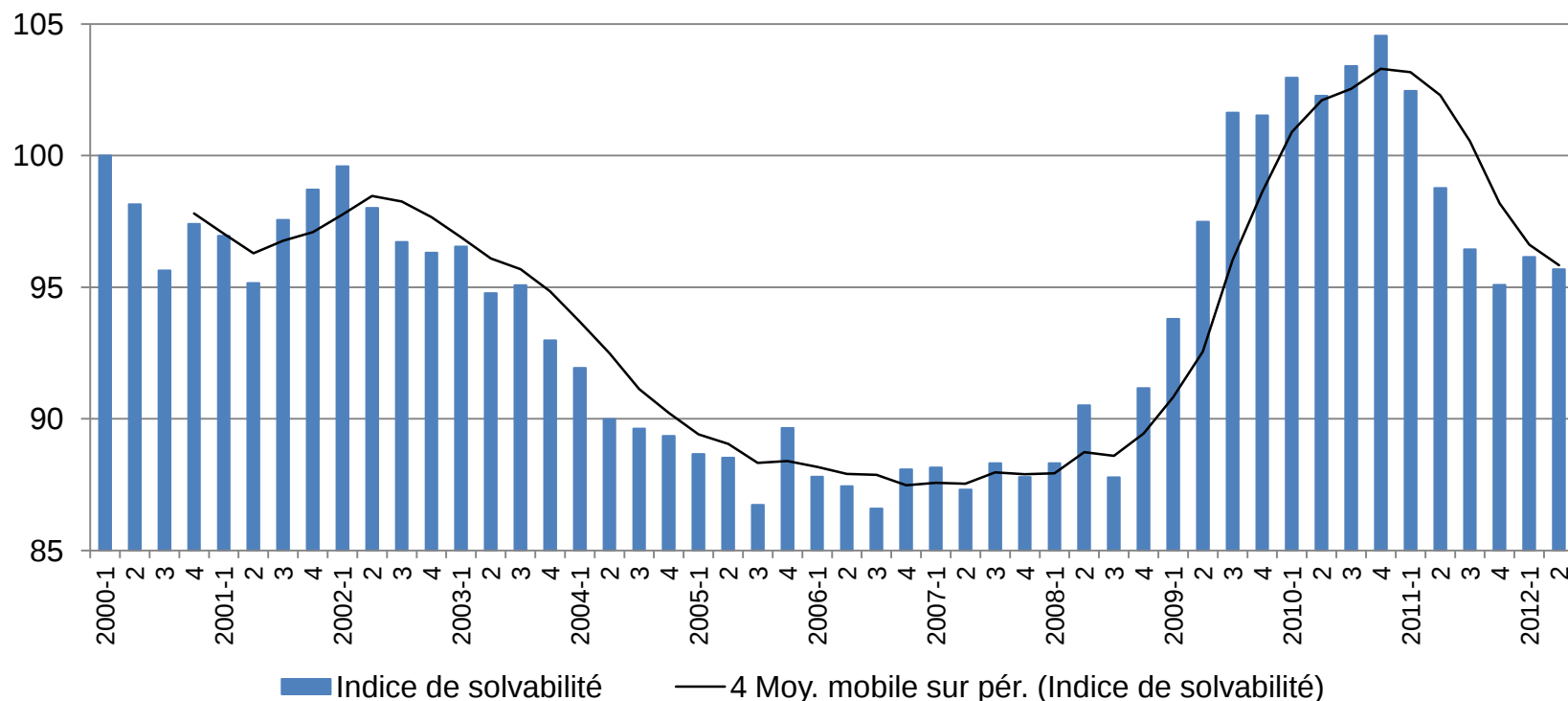
Source : Banque de France (Mai 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indicateur de solvabilité des ménages

En dépit du mouvement de stabilisation des prix et des baisses récentes de taux, l'indicateur de solvabilité enregistre toujours un recul de -6,3% sur un an - Il ne « digère » pas les hausses de prix des 9 premiers mois de l'année 2011 ainsi que le durcissement des conditions de crédits (relèvement des taux / raccourcissement des durées) par rapport à celles, « historiquement favorables », qui prévalaient fin 2010



En base 100 au 1^{er} trimestre 2000, l'indicateur de solvabilité synthétise les effets de 4 facteurs principaux : l'évolution des prix des logements anciens, les conditions de remboursement des prêts du secteur concurrentiel (taux et durées), l'évolution du revenu disponible brut des ménages (revenus d'activité, revenus du patrimoine, transferts en provenance d'autres ménages, prestations sociales - y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs), et l'évolution des droits de mutations.



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

INDICATEUR FNAIM-IFOP

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



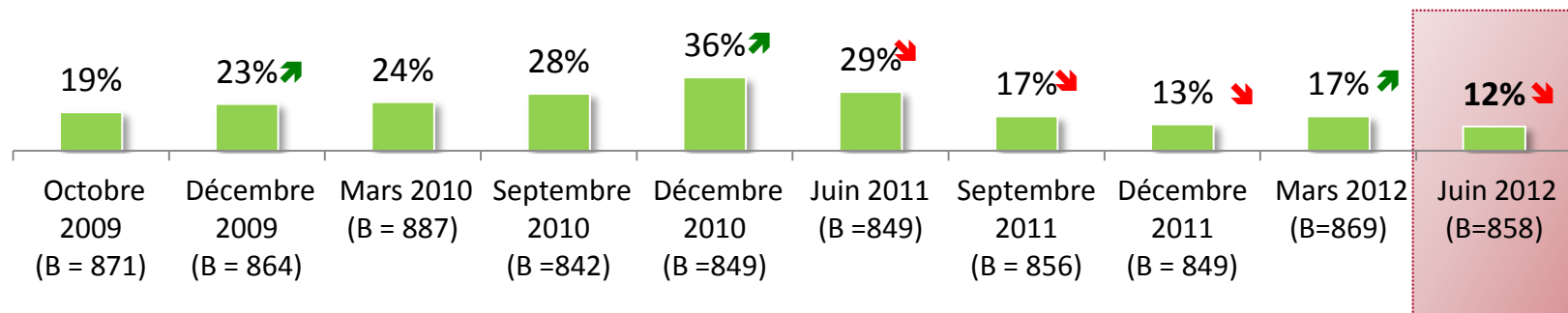
Si les taux paraissent plus attractifs, les Français considèrent qu'il est moins facile d'obtenir un crédit immobilier

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 ?

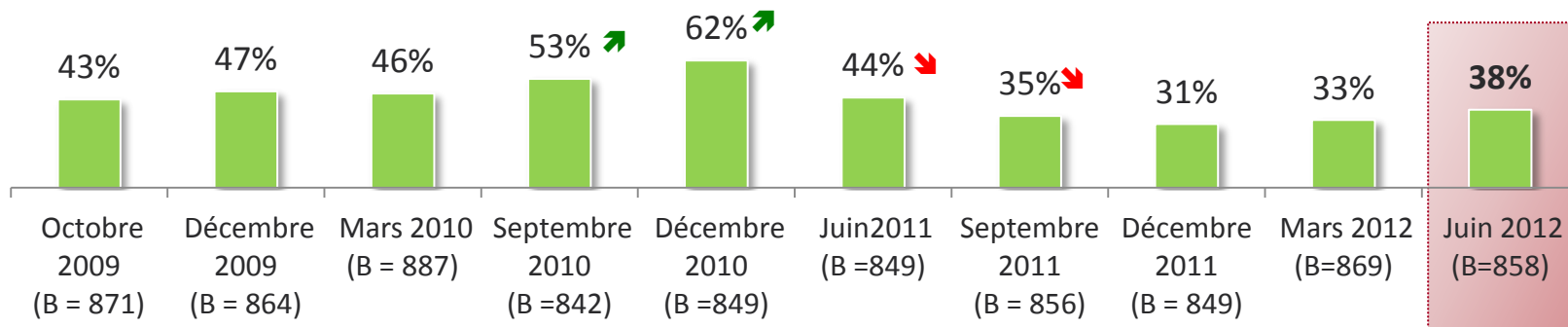
Question 5 (attractivité des taux) : Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout attractifs (-) ?

Base : ensemble

Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



Attractivité des taux des crédits immobiliers



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



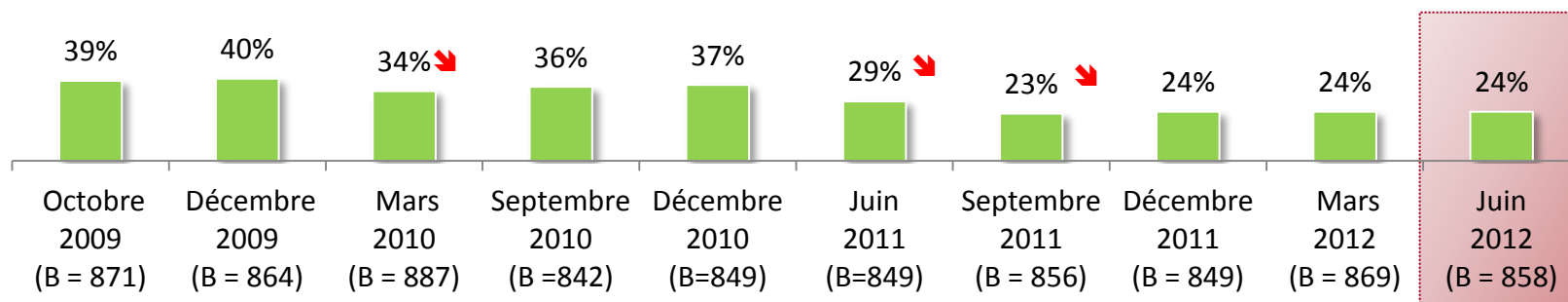
Une conjoncture toujours perçue comme peu favorable à l'achat, mais aussi, moins favorable à la vente qu'en mars dernier

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 (-) ?

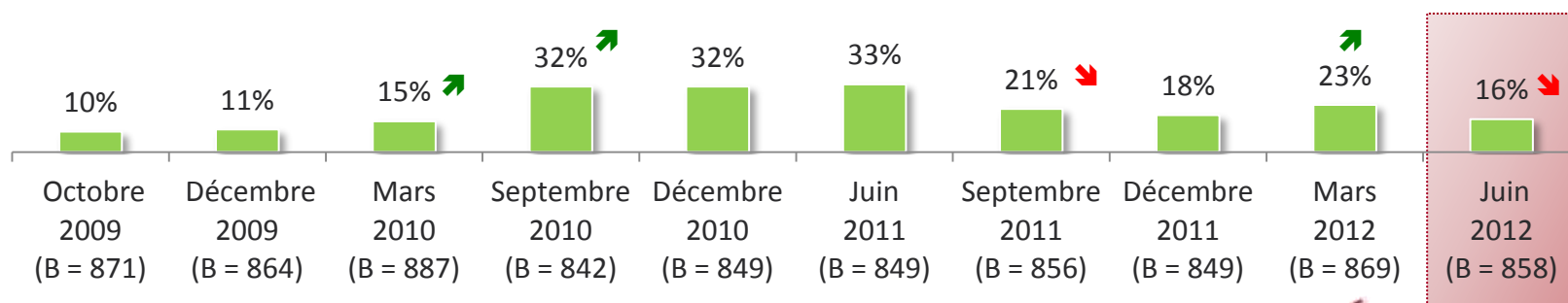
Question 2 (conjoncture favorable à l'achat) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour acheter un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Base : ensemble

Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier



Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier



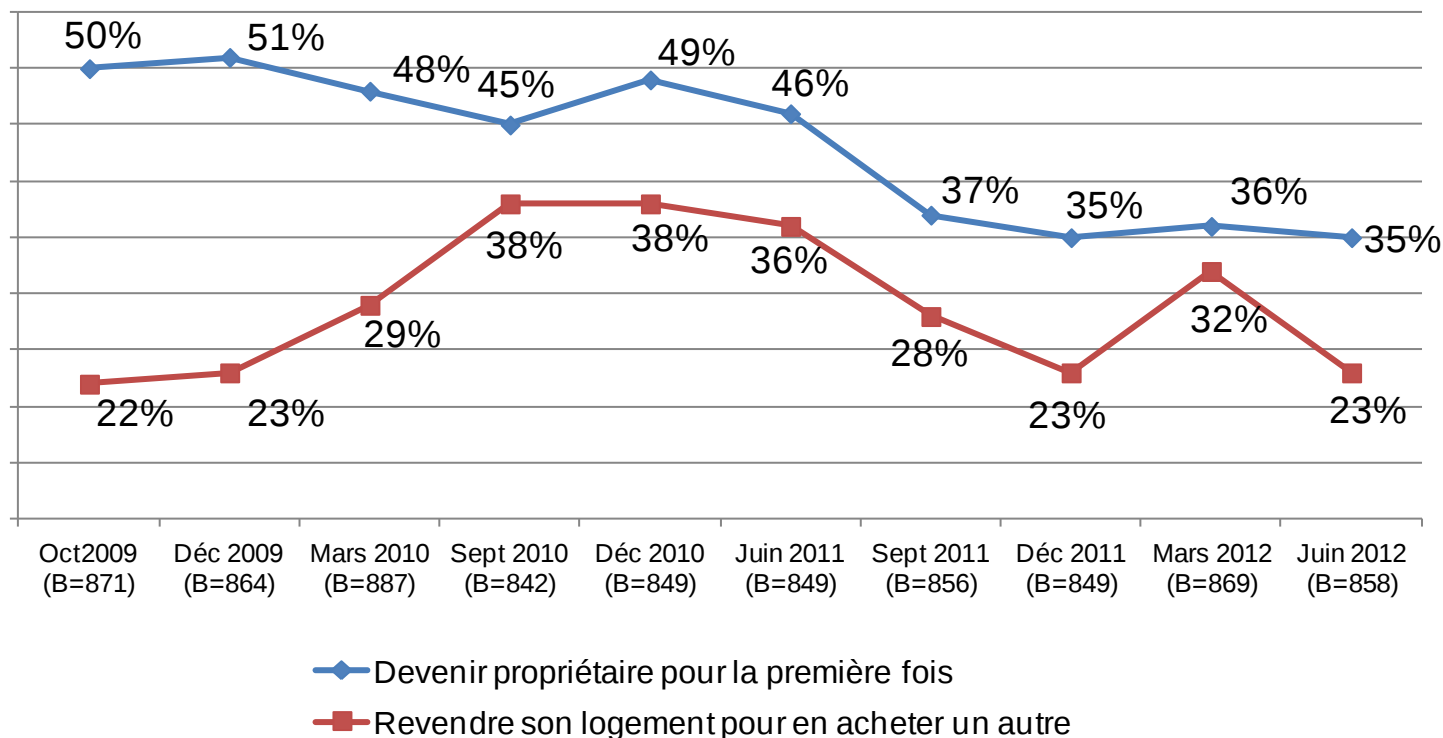
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Sur un an, retrait des indicateurs d'une dizaine de points quel que soit le besoin couvert

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 : ensemble



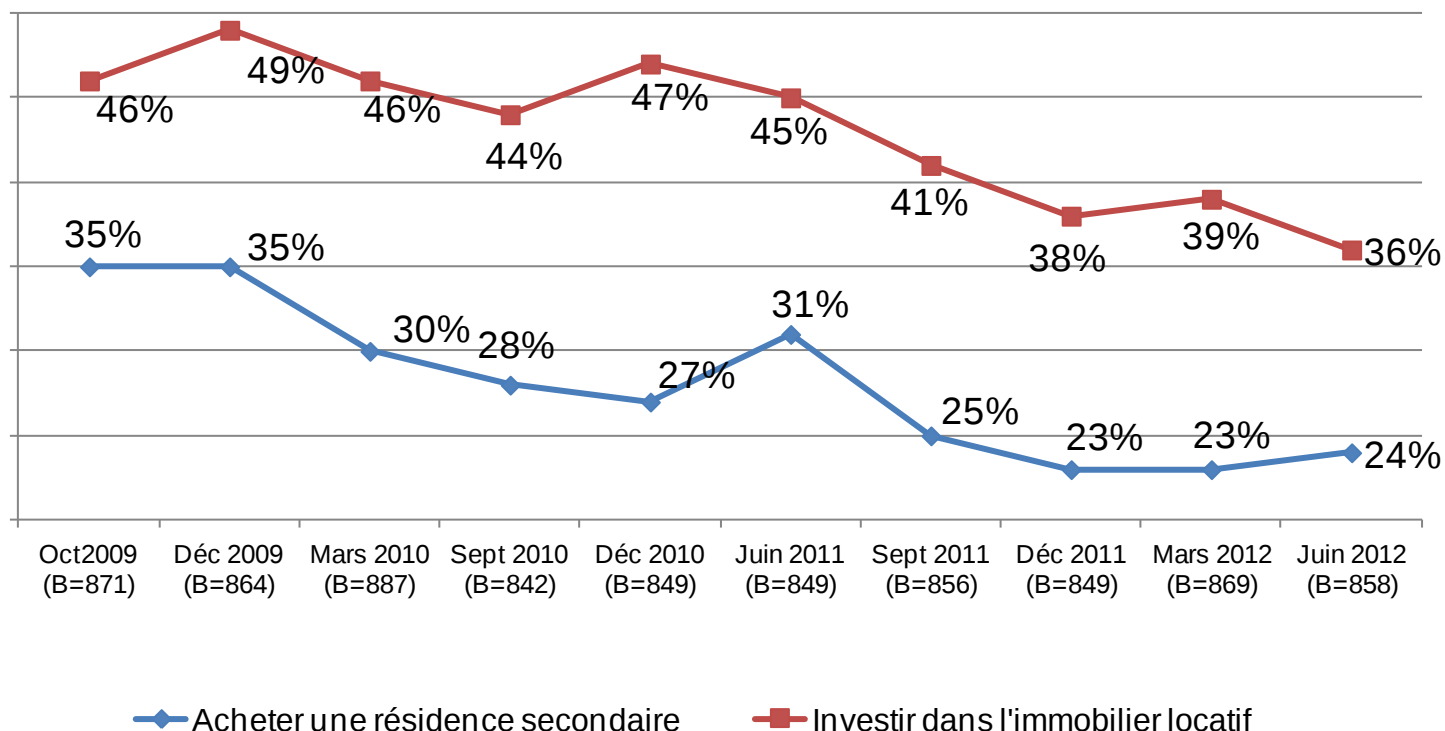
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Sur un an, retrait des indicateurs d'une dizaine de points quel que soit le besoin couvert

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 : ensemble



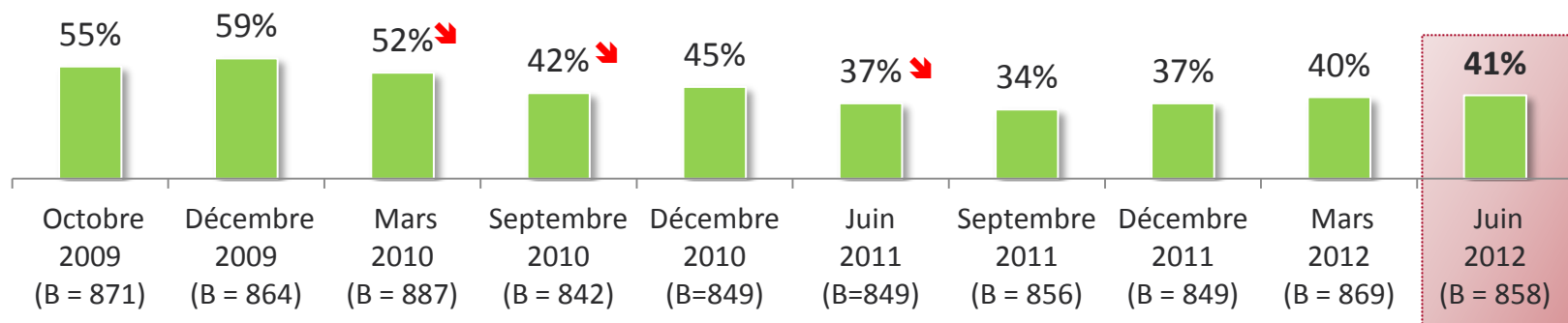
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Mais 4 Français sur 10 considèrent toujours qu'il y a plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires

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



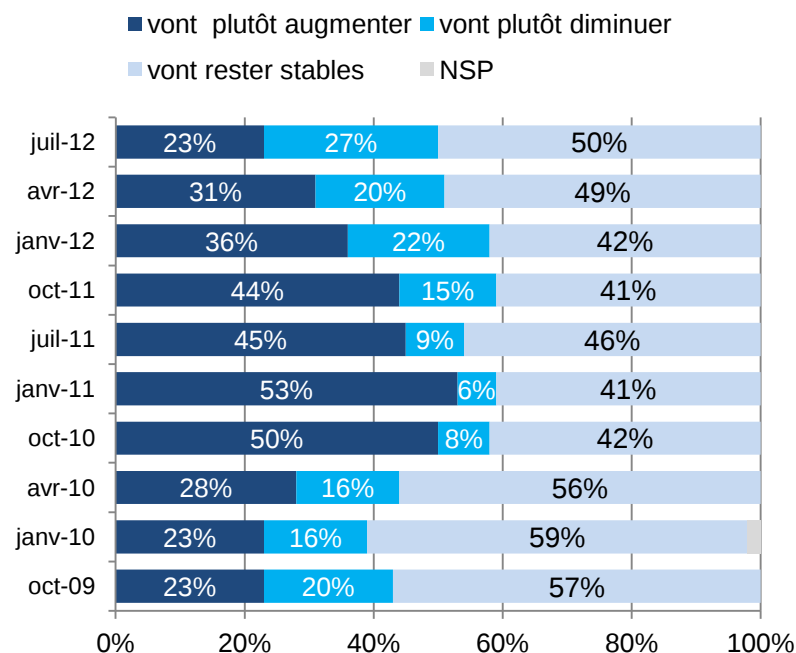
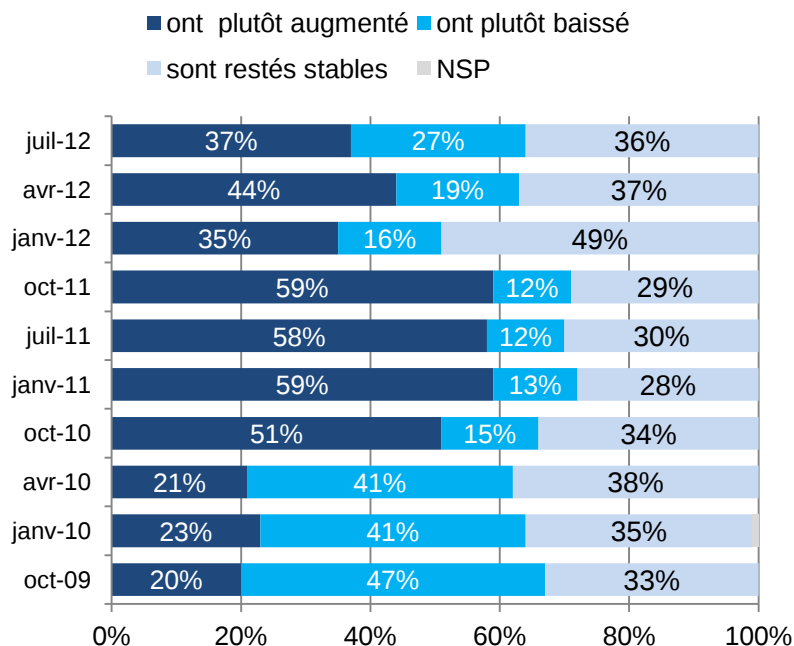
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



*Les Français constatent et anticipent de plus en plus une baisse des prix
Toutefois, si leur regard vis-à-vis de l'évolution récente des prix est
mitigé, la majorité d'entre-eux prévoit toujours une stabilité des prix*

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 ?

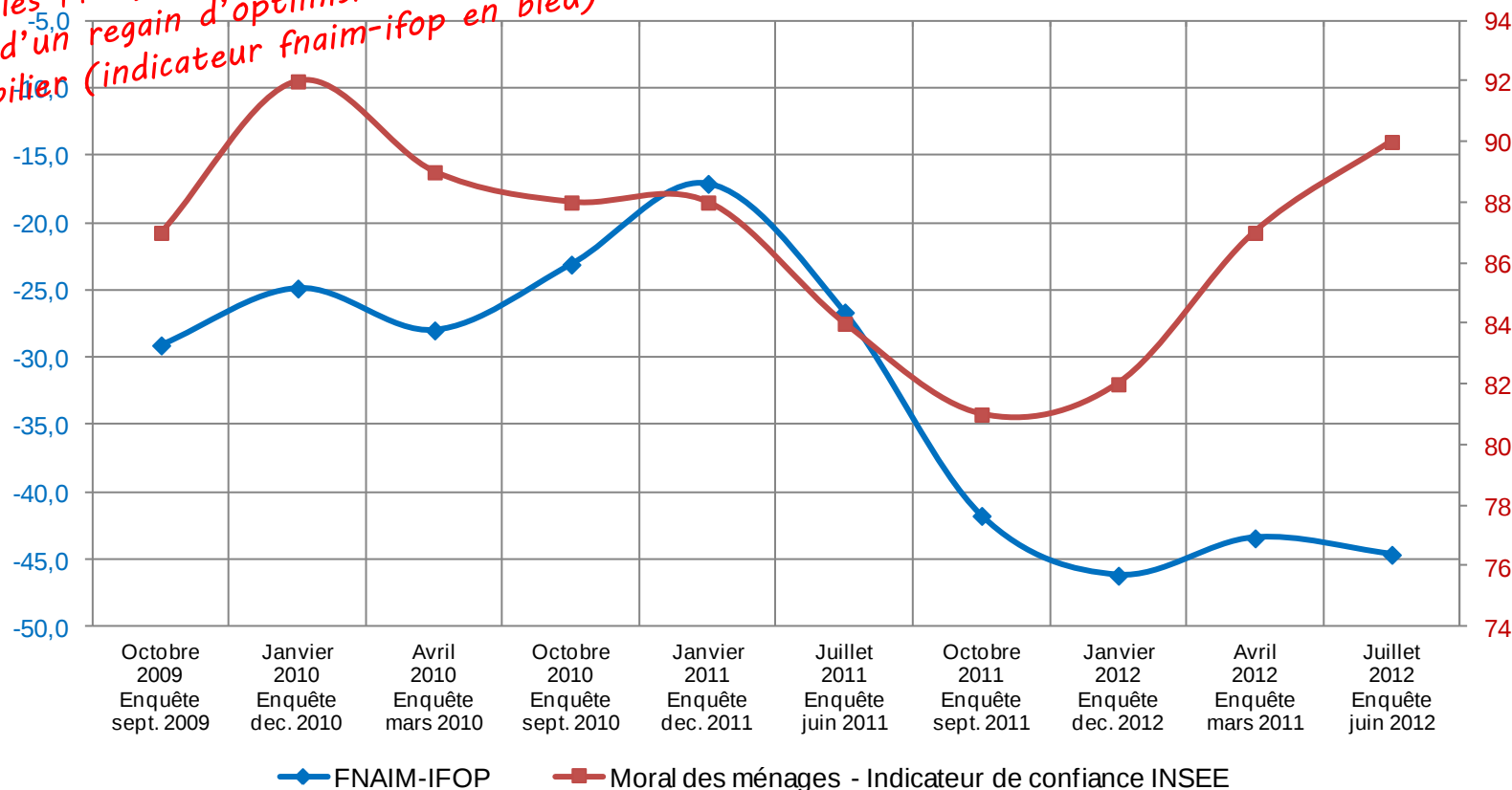


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Indicateur synthétique FNAIM-IFOP (Juillet 2012)

Si le moral des ménages se redresse (courbe rouge), les Français ne font pas preuve pour autant d'un regain d'optimisme en faveur de l'immobilier (indicateur fnaim-ifop en bleu)



Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

PERSPECTIVES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Perspectives 2012 : Prix et activité

*Compte tenu de la stabilité des prix observée au cours du 1^{er} semestre 2012 & de l'absence de hausse des taux d'intérêts, **tout recul des prix supérieur à 5% pour 2012 peut être définitivement écarté.***

- ***Sans choc sur les taux d'intérêts, les prix pourraient même restés stables sur l'ensemble de l'année (contre +7.3% en 2011).***
- ***Dans ce cas, les prix accuseront tout de même un repli de l'ordre de -3.5% au 4^{ème} trimestre 2012, lorsqu'ils seront comparés à ceux du 4^{ème} trimestre 2011...***

Le nombre de transactions, quant à lui, sera en aucun doute tributaire des premières mesures gouvernementales initiées en faveur du logement.

Si le marché ne connaît pas un regain de confiance et reste favorable à l'attentisme, son activité pourrait retomber sous la barre des 700 000 unités (soit une baisse de 20%) à fin 2012 en cumul annuel.

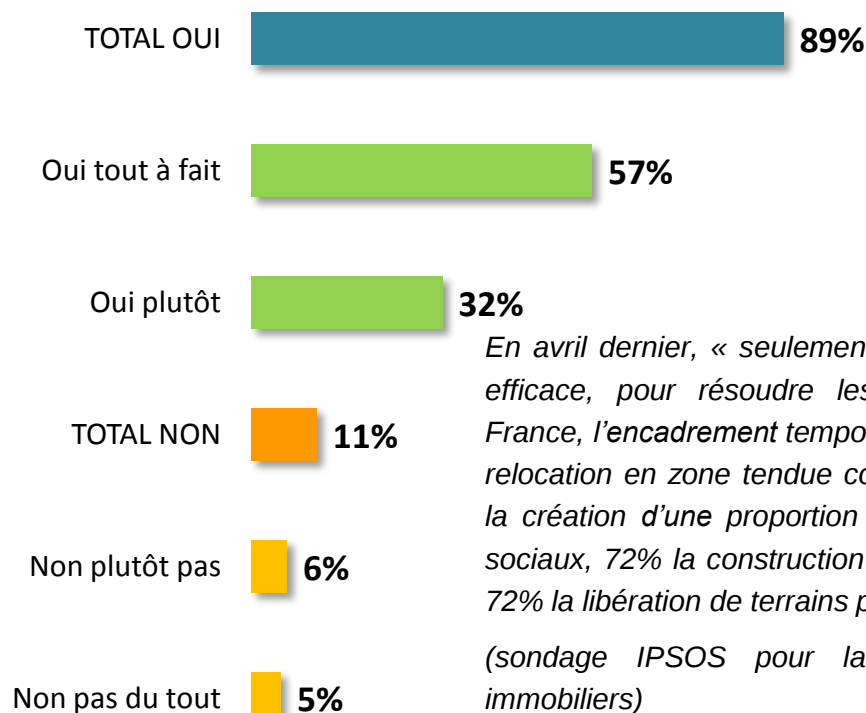


Accession à la propriété ***pour une exonération, totale ou partielle et sous conditions de ressources, des droits de mutations en faveur des primo-accédants***

Question 14 :

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



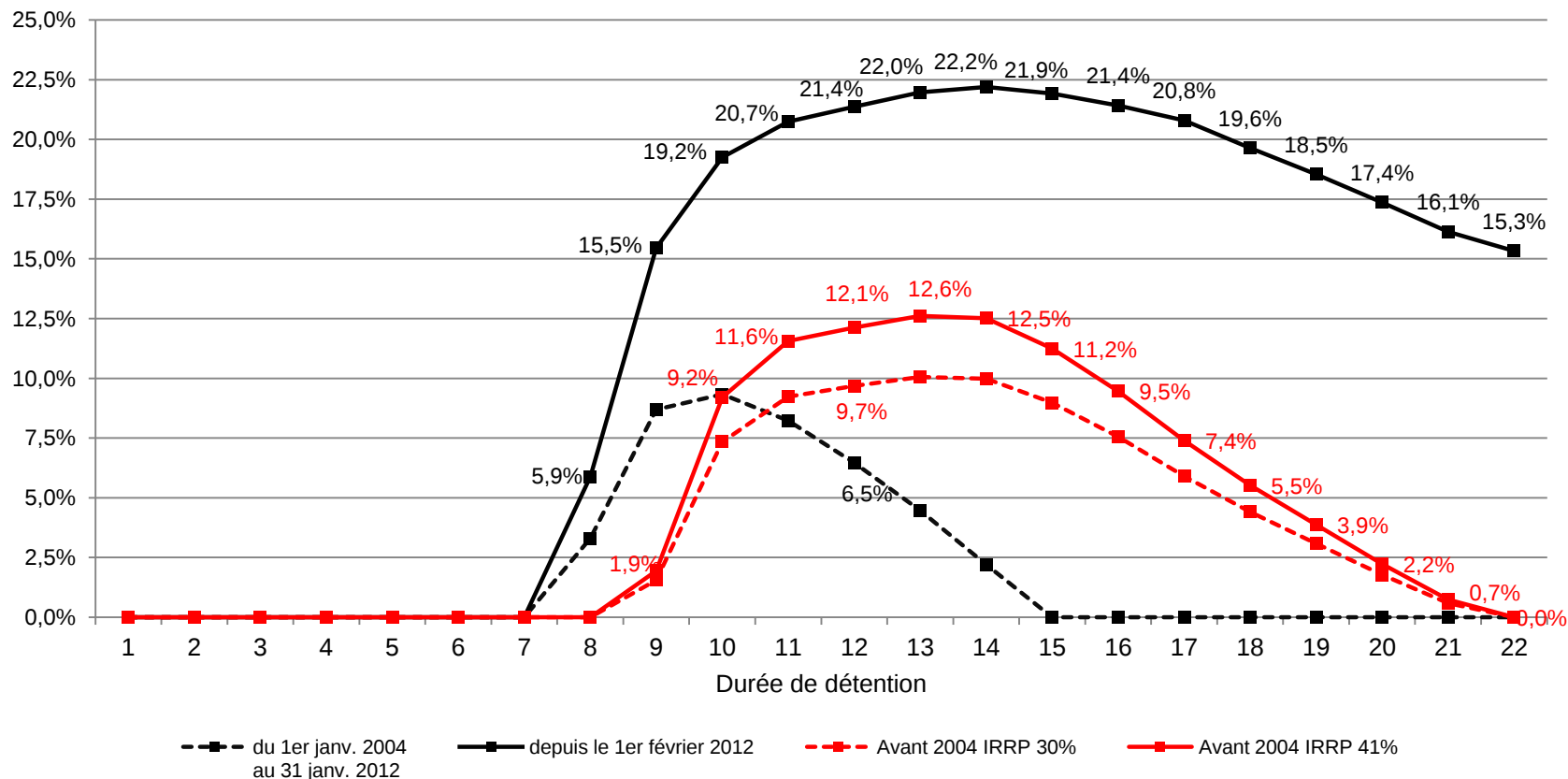
En avril dernier, « seulement » 60% des Français jugeaient efficace, pour résoudre les problèmes du logement en France, l'encadrement temporaires des loyers à la location ou relocation en zone tendue contre 78% qui jugeaient efficace la création d'une proportion plus importante de logements sociaux, 72% la construction massive de nouveau logement, 72% la libération de terrains publics

(sondage IPSOS pour la Fédération des promoteurs immobiliers)



Réforme des plus-values pour une restauration du régime en vigueur avant 2004

Taux net d'imposition sur plus-values
(en fonction de l'évolution moyenne des prix observée sur la période de détention)



Encadrement des loyers

Focus

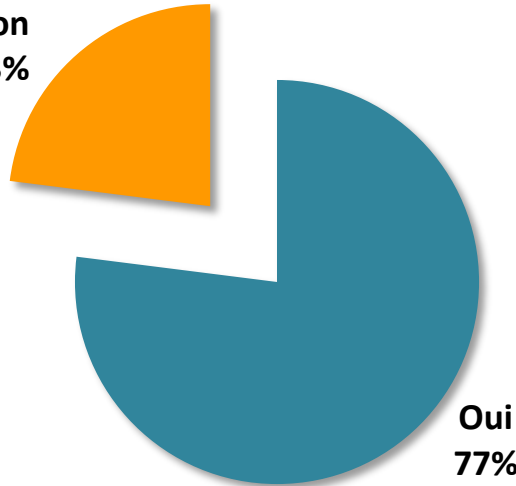
La mesure d'encadrement des loyers est connue et les Français y sont globalement favorables

Question 11 : Le gouvernement envisage d'encadrer les loyers à la rentrée prochaine. Avez-vous entendu parler de cette mesure ?

Base : ensemble

- + Moins de 50 ans = 30%
- + 25-34 ans = 41%
- + Les actifs = 28%
- + Les CSP - = 30%

Non
23%



Oui
77%

- + 50 ans et plus = 84%
- + Les CSP + = 86%
- + Les inactifs = 84%

Question 12 : Personnellement, êtes-vous favorable à cette mesure ?

Base : ont entendu parler de la mesure

TOTAL FAVORABLE



80%

- + Les femmes = 84%
- + 50-64 ans = 86%

Tout à fait favorable



45%

Plutôt favorable



35%

TOTAL NON FAVORABLE



20%

- + Les CSP + = 28%

Plutôt pas favorable



9%

Pas du tout favorable



11%

+/- Ecart significativement supérieur/inférieur à 90% vs total

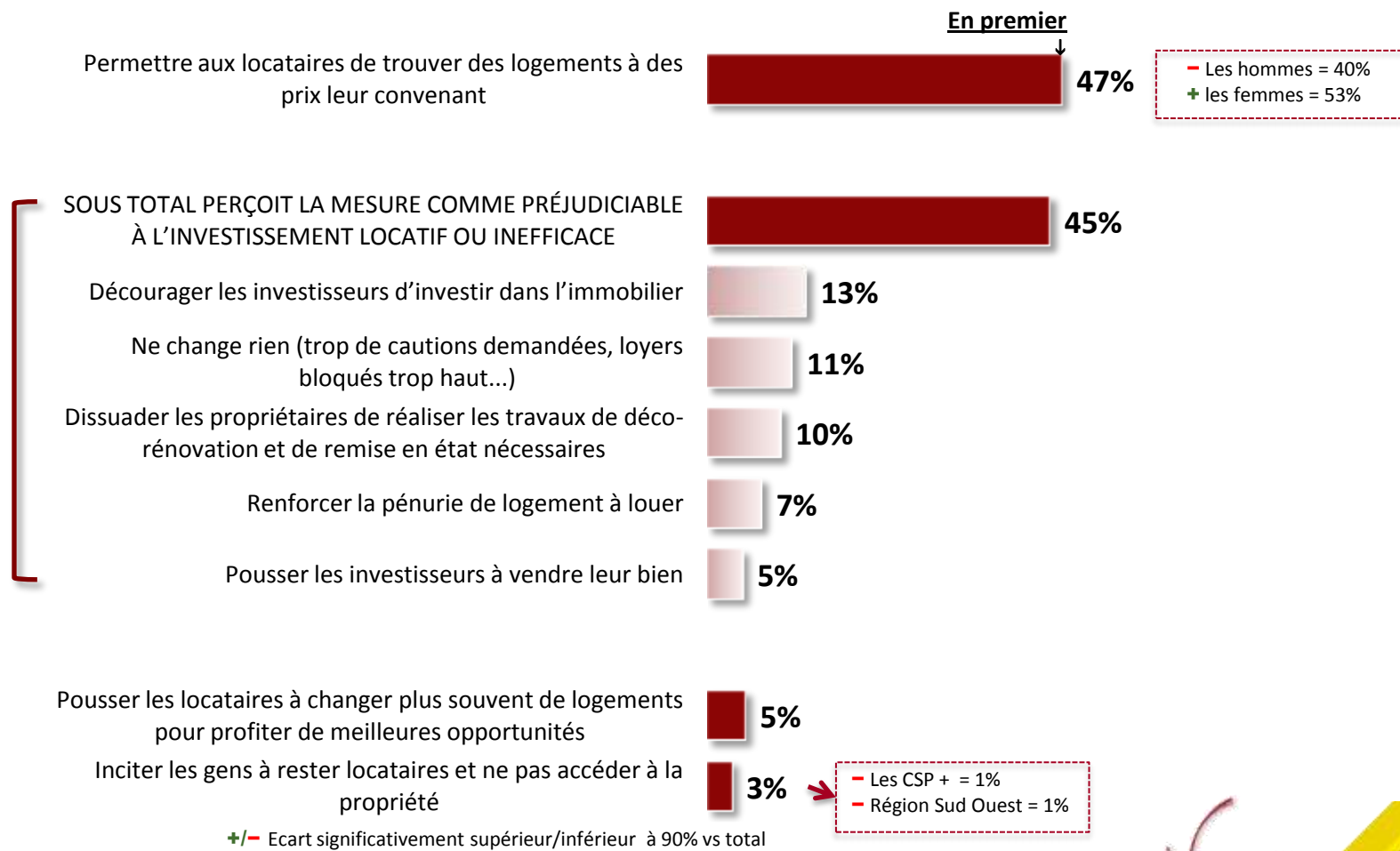
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Une mesure qui soulève des questions : 45% de ceux la connaissant la jugent inefficace ou préjudiciable (1/2)

Question 13 : Et selon vous, quels sont les impacts possibles de cet encadrement des loyers ? En premier ? Et ensuite ?

Base : ont entendu parler de la mesure

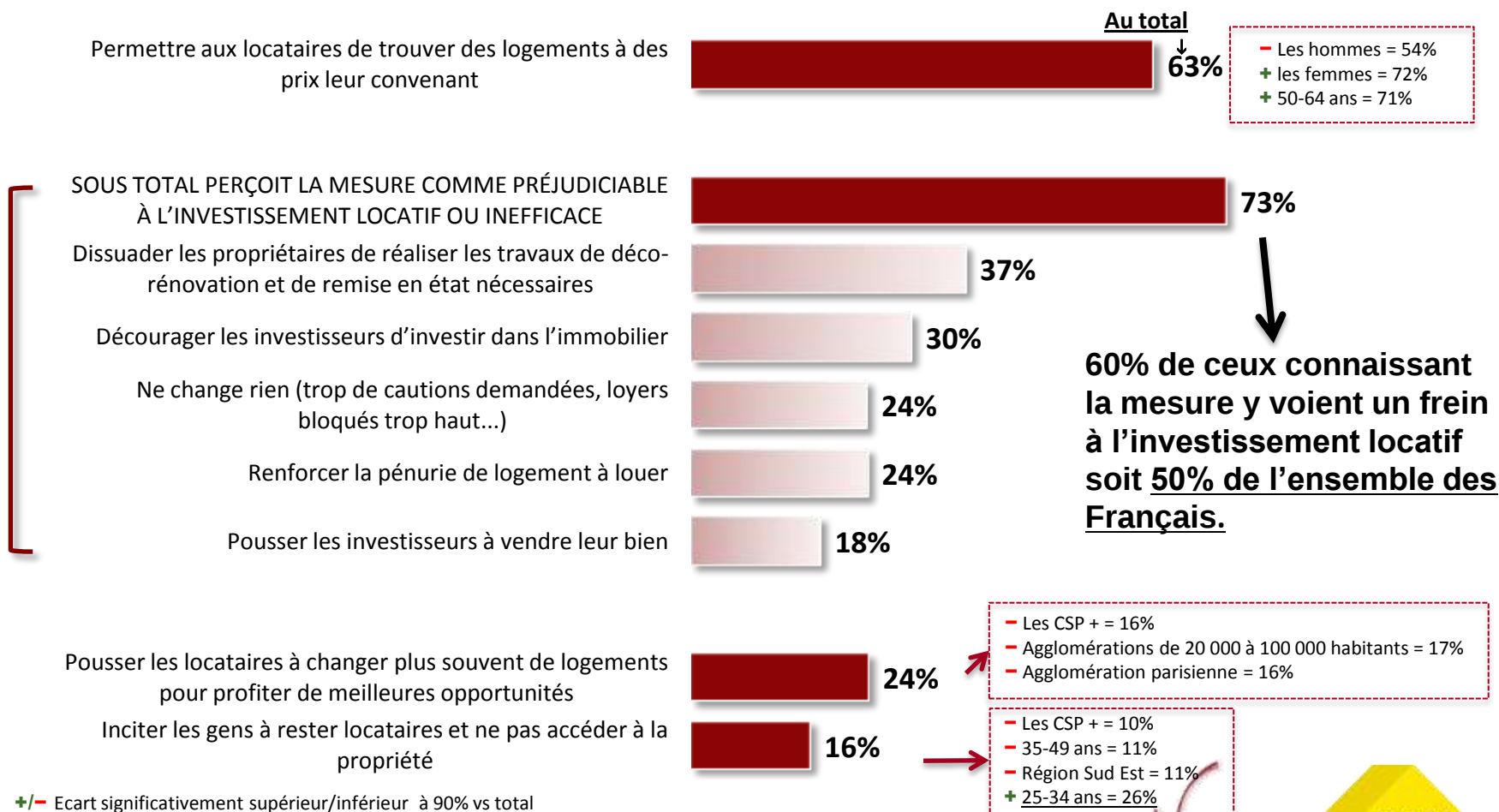


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Au total, des craintes pour le développement du parc immobilier locatif exprimées par un Français sur deux

Question 13 : Et selon vous, quels sont les impacts possibles de cet encadrement des loyers ? En premier ? Et ensuite ?

Base : ont entendu parler de la mesure



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

CONTACTS PRESSE

FNAIM - Emmanuelle SAVOY - Tel : 01 44 20 77 31 / 97 - Email : presse@fnaim.fr

Agence GolinHarris - Amandine PESQUE - Tel : 01 40 41 56 17 - Email : amandine.pesque@golinharris.com

IFOP - Marie Laurence GUENA - Tel : 01 45 84 14 44 - Email : marielaurence.guena@ifop.com

CONTACTS FNAIM

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

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

Sidina MEDANI, Chargé d'études - Tel : 01 44 20 78 38 – Email : 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

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DOSSIER DE PRESSE

ANNEXES

- Indices FNAIM des prix des logements anciens
- Conditions de crédits : étude d'impact
- Nombre de transactions sur logements anciens
- Réforme des plus-values : étude d'impact
- Données sur l'encadrement des loyers
- Méthodologie baromètre FNAIM-IFOP

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Indices FNAIM des prix de l'ancien - Ensemble du marché

Année	Appartements						Maisons						Ensemble du marché					
	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]
T1-00	100,0						100,0						100,0					
T2-00	103,2	3,2					103,0	3,0					103,1	3,1				
T3-00	104,6	1,4					105,2	2,2					105,0	1,9				
T4-00	106,3	1,7	3,8				106,7	1,4	4,4				106,6	1,5	4,2			
T1-01	107,3	0,9	2,8	7,3			108,2	1,4	3,2	8,2			107,9	1,2	3,1	7,9		
T2-01	110,6	3,1	3,3	7,2	7,3		110,7	2,3	3,3	7,5	7,9		110,7	2,6	3,3	7,4	7,7	
T3-01	112,8	2,0	4,6	7,8	7,5		112,7	1,8	4,0	7,1	7,3		112,8	1,9	4,2	7,4	7,4	
T4-01	115,7	2,6	4,8	8,8	8,3	7,8	113,5	0,7	3,3	6,3	6,7	7,3	114,3	1,3	3,9	7,2	7,3	7,5
T1-02	118,7	2,6	4,9	10,6	9,7	8,6	116,2	2,4	2,8	7,4	6,9	7,1	117,1	2,4	3,5	8,5	7,9	7,6
T2-02	121,8	2,6	5,2	10,1	10,3	9,3	119,4	2,8	4,1	7,8	7,6	7,2	120,2	2,7	4,5	8,6	8,6	7,9
T3-02	125,5	3,0	5,5	11,2	10,7	10,2	122,4	2,6	5,3	8,6	8,2	7,5	123,5	2,7	5,4	9,6	9,1	8,5
T4-02	133,1	6,0	7,5	15,0	13,1	11,8	125,5	2,5	5,2	10,6	9,6	8,6	128,2	3,8	6,1	12,2	10,9	9,7
T1-03	133,5	0,3	7,8	12,5	13,7	12,2	128,1	2,1	4,8	10,2	10,4	9,3	130,0	1,4	5,9	11,0	11,6	10,4
T2-03	142,2	6,5	6,6	16,8	14,7	13,9	133,4	4,2	5,5	11,7	11,0	10,3	136,5	5,0	5,9	13,5	12,3	11,6
T3-03	147,3	3,6	8,6	17,4	17,1	15,5	138,0	3,5	7,0	12,7	12,2	11,3	141,3	3,5	7,6	14,4	14,0	12,8
T4-03	153,6	4,2	9,1	15,4	16,4	15,5	140,7	1,9	6,6	12,1	12,4	11,7	145,3	2,8	7,5	13,3	13,9	13,1
T1-04	158,5	3,2	7,8	18,7	17,1	17,1	144,4	2,6	5,0	12,7	12,4	12,3	149,4	2,8	6,0	14,9	14,1	14,1
T2-04	167,4	5,6	8,3	17,7	18,2	17,3	151,4	4,9	6,1	13,5	13,1	12,8	157,1	5,2	6,9	15,1	15,0	14,4
T3-04	172,9	3,3	9,1	17,4	17,5	17,3	155,9	3,0	7,8	13,0	13,2	12,8	162,0	3,1	8,3	14,6	14,8	14,5
T4-04	177,9	2,9	7,7	15,9	16,6	17,4	158,8	1,9	6,4	12,9	13,0	13,0	165,6	2,3	6,9	14,0	14,3	14,6
T1-05	183,6	3,2	6,2	15,8	15,8	16,7	162,9	2,6	4,7	12,9	12,9	13,1	170,3	2,8	5,3	14,0	14,0	14,4
T2-05	190,7	3,9	6,7	13,9	14,8	15,7	169,7	4,1	5,7	12,1	12,5	12,7	177,1	4,0	6,0	12,8	13,4	13,8
T3-05	200,4	5,1	8,2	15,9	14,9	15,3	176,6	4,1	7,6	13,3	12,7	12,8	185,1	4,5	7,8	14,3	13,5	13,8
T4-05	202,5	1,1	7,6	13,8	14,8	14,8	178,0	0,8	6,6	12,1	12,7	12,6	186,7	0,9	7,0	12,7	13,5	13,4
T1-06	207,5	2,5	4,8	13,0	13,4	14,1	179,8	1,0	3,3	10,4	11,2	11,9	189,6	1,6	3,9	11,4	12,1	12,8
T2-06	212,6	2,5	4,3	11,5	12,2	13,5	185,6	3,2	3,0	9,4	9,9	11,2	195,2	2,9	3,5	10,2	10,8	12,1
T3-06	216,9	2,0	4,8	8,2	9,8	11,5	188,0	1,3	4,4	6,5	7,9	9,5	198,3	1,6	4,5	7,1	8,6	10,3
T4-06	217,0	0,1	3,3	7,2	7,7	9,9	188,9	0,5	3,2	6,1	6,3	8,0	198,9	0,3	3,2	6,5	6,8	8,7
T1-07	219,5	1,2	1,6	5,8	6,5	8,1	190,6	0,9	1,6	6,0	6,0	7,0	200,9	1,0	1,6	5,9	6,2	7,4
T2-07	223,9	2,0	2,2	5,3	5,6	6,6	193,0	1,3	1,7	4,0	5,0	5,6	204,0	1,6	1,9	4,5	5,2	6,0
T3-07	223,4	-0,2	2,5	3,0	4,2	5,3	193,2	0,1	1,8	2,7	3,4	4,7	203,9	0,0	2,0	2,9	3,7	4,9
T4-07	223,2	-0,1	0,7	2,9	2,9	4,2	191,4	-0,9	0,3	1,3	2,0	3,5	202,7	-0,6	0,4	1,9	2,4	3,8

Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien - Ensemble du marché

Année	Appartements						Maisons						Ensemble du marché					
	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]	Indice (base 100 : 2000)	Rythme trim. (en %) [1]	Rythme sem. (en %) [2]	Taux annuel (gliss. trim) (en %) [3]	Taux annuel (gliss. sem) [4]	Taux annuel (en %) [5]
T1-08	221,1	-1,0	-0,7	0,7	1,8	3,0	189,7	-0,9	-1,3	-0,4	0,4	1,9	200,9	-0,9	-1,1	0,0	1,0	2,3
T2-08	223,1	0,9	-0,6	-0,4	0,2	1,5	182,5	-3,8	-3,2	-5,5	-3,0	-0,5	196,9	-2,0	-2,2	-3,5	-1,7	0,3
T3-08	225,0	0,9	0,9	0,7	0,2	1,0	181,5	-0,5	-4,5	-6,0	-5,8	-2,7	197,0	0,0	-2,4	-3,4	-3,4	-1,3
T4-08	208,1	-7,5	-2,5	-6,8	-3,0	-1,4	175,5	-3,3	-4,1	-8,3	-7,2	-5,1	187,1	-5,0	-3,4	-7,7	-5,6	-3,7
T1-09	205,7	-1,1	-7,6	-6,9	-6,9	-3,3	174,2	-0,8	-3,9	-8,2	-8,2	-7,0	185,4	-0,9	-5,4	-7,7	-7,7	-5,6
T2-09	208,1	1,2	-4,4	-6,7	-6,8	-4,9	174,0	-0,1	-2,5	-4,6	-6,4	-6,8	186,2	0,4	-3,3	-5,5	-6,6	-6,1
T3-09	205,8	-1,1	0,0	-8,5	-7,6	-7,2	171,6	-1,4	-1,2	-5,5	-5,1	-6,7	183,8	-1,3	-0,7	-6,7	-6,1	-6,9
T4-09	207,8	0,9	-0,1	-0,1	-4,5	-5,7	173,5	1,1	-0,9	-1,2	-3,4	-4,9	185,7	1,0	-0,6	-0,8	-3,8	-5,2
T1-10	206,4	-0,6	0,1	0,4	0,1	-3,9	172,4	-0,6	0,1	-1,0	-1,1	-3,1	184,5	-0,6	0,1	-0,5	-0,6	-3,4
T2-10	213,3	3,3	1,5	2,5	1,4	-1,6	176,1	2,1	1,0	1,2	0,1	-1,7	189,3	2,6	1,2	1,7	0,6	-1,6
T3-10	217,3	1,9	3,9	5,6	4,0	2,1	174,6	-0,8	1,4	1,8	1,5	0,2	189,8	0,2	2,4	3,3	2,5	0,9
T4-10	219,0	0,8	3,9	5,4	5,5	3,4	177,4	1,6	1,0	2,3	2,0	1,0	192,2	1,3	2,2	3,5	3,4	2,0
T1-11	226,6	3,5	3,5	9,8	7,6	5,8	180,8	1,9	2,1	4,8	3,5	2,5	197,1	2,6	2,7	6,8	5,1	3,8
T2-11	232,9	2,8	5,3	9,2	9,5	7,5	185,0	2,3	3,9	5,1	4,9	3,5	202,0	2,5	4,5	6,7	6,8	5,1
T3-11	237,3	1,9	5,5	9,2	9,2	8,4	188,5	1,9	4,3	7,9	6,5	5,0	205,8	1,9	4,8	8,5	7,6	6,4
T4-11	235,7	-0,7	2,9	7,6	8,4	8,9	189,5	0,5	3,3	6,8	7,4	6,2	205,9	0,0	3,2	7,1	7,8	7,3
T1-12	235,1	-0,2	0,1	3,7	5,6	7,4	187,7	-0,9	1,0	3,8	5,3	5,9	204,6	-0,6	0,6	3,8	5,4	6,5
T2-12	235,3	0,1	-0,5	1,0	2,4	5,3	188,0	0,2	-0,6	1,6	2,7	5,0	204,8	0,1	-0,6	1,4	2,6	5,1

[1] : trimestre de l'année considérée / trimestre précédent

[2] : dernier semestre / semestre précédent

[3] : trimestre de l'année considérée / même trimestre de l'année précédente

[4] : 6 derniers mois / 6 mois précédents les deux derniers trimestres (ex : 1er semestre 2012 / 1er semestre 2011)

[5] : 12 derniers mois / 12 mois précédents

Source : FNAIM (Juillet 2012)

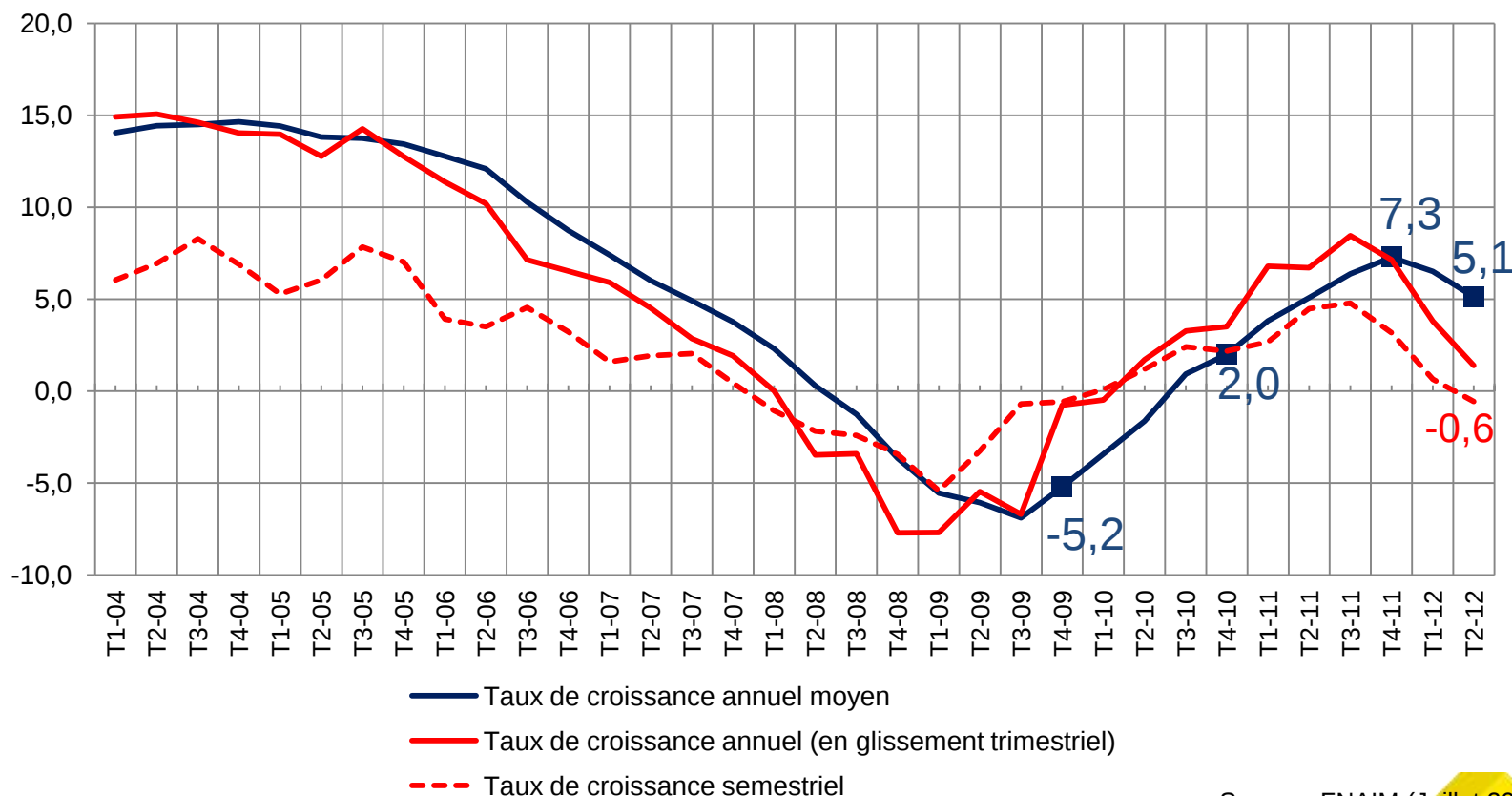


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Indices FNAIM des prix de l'ancien - Ensemble du marché

Le taux de croissance annuel moyen des prix (courbe bleue - 12 derniers mois / 12 mois précédents) s'établit à +5,1% (contre +7,3% à fin 2011) - En glissement trimestriel (courbe rouge), il s'établit à un niveau inférieur de près de 4 points (+1,4%), caractérisant bien :

- le mouvement (décrit précédemment) de stabilisation des prix observé depuis désormais 9 mois*
- et leur récente orientation à la baisse (taux de croissance semestriel - courbe rouge en pointillés)*



Source : FNAIM (Juillet 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Conditions de crédits et capacité d'endettement : étude d'impact

(1) Baisse de 20 points de base des taux => *Capacité d'endettement +1,6%*

	Taux d'intérêt	Durée (années)	Mensualité (€)	Capacité d'endettement	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>1 000,00</u>	151 555	58 445
2012-T2	3,74%	17,5	<u>1 000,00</u>	153 937	56 063
	-0,20	0,00		1,6%	-4,1%

(2) Raccourcissement durée d'endettement de 0.6 année (7,2 mois) => *Capacité d'endettement -2,4%*

	Taux d'intérêt	Durée (années)	Mensualité	Capacité d'endettement	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>1 000,00</u>	151 555	58 445
2012-T2	3,94%	16,9	<u>1 000,00</u>	147 901	54 899
	0,00	-0,60		-2,4%	-6,1%

(1) + (2) => *Capacité d'endettement -0,9%*

	Taux d'intérêt	Durée (années)	Mensualité	Capacité d'endettement	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>1 000,00</u>	151 555	58 445
2012-T2	3,74%	16,9	<u>1 000,00</u>	150 155	52 645
	-0,20	-0,60		-0,9%	-9,9%



Conditions de crédits et mensualités : étude d'impact

(1) Baisse de 20 points de base des taux => *Mensualités -1,5%*

	Taux d'intérêt	Durée (années)	Emprunt	Mensualité	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>100 000</u>	660	38 563
2012-T2	3,74%	17,5	<u>100 000</u>	650	36 420
	-0,20	0,00		-1,5%	-5,6%

(2) Raccourcissement durée d'endettement de 0.6 année (7,2 mois) => *Mensualités +2,5%*

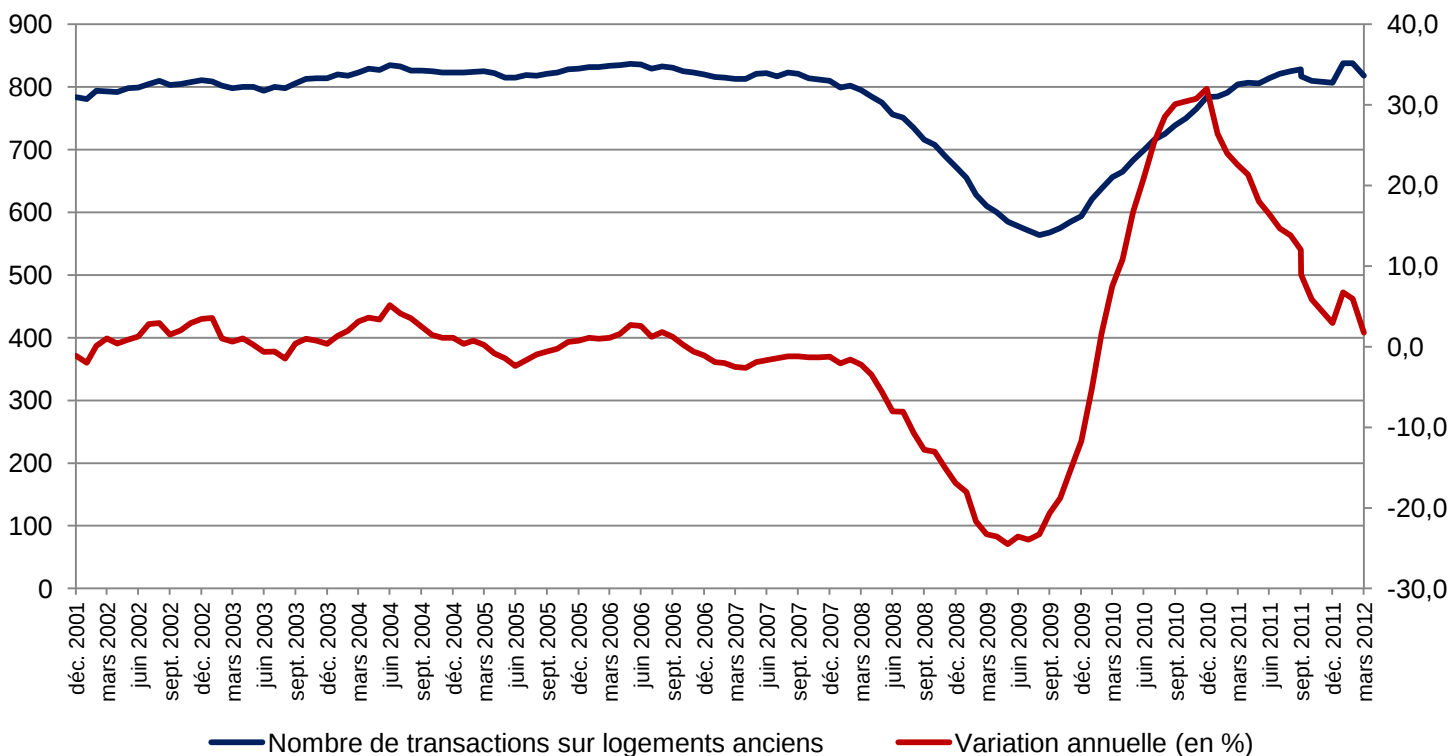
..	Taux d'intérêt	Durée (années)	Emprunt	Mensualité	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>100 000</u>	660	38 563
2012-T2	3,94%	16,9	<u>100 000</u>	676	37 119
	0,00	-0,60		2,5%	-3,7%

(1) + (2) => *Mensualités +0,9%*

	Taux d'intérêt	Durée (années)	Emprunt	Mensualité	Coût du crédit
2011-T4	3,94%	17,5	<u>100 000</u>	660	38 563
2012-T2	3,74%	16,9	<u>100 000</u>	666	35 061
	-0,20	-0,60		0,9%	-9,1%



Nombre de transactions sur logements anciens



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

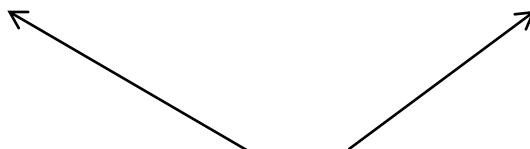
PERSPECTIVES

Indice des prix de l'ancien – Ensemble - Prévisions

	Indice des prix	Variation trimestrielle	Taux de croissance annuel (en glissement trimestriel)	Taux de croissance annuel moyen
T1-09	185,4			
T2-09	186,2	0,4		
T3-09	183,8	-1,3		
T4-09	185,7	1,0		
T1-10	184,5	-0,6	-0,5	
T2-10	189,3	2,6	1,7	
T3-10	189,8	0,2	3,3	
T4-10	192,2	1,3	3,5	2,0
T1-11	197,1	2,6	6,8	3,8
T2-11	202,0	2,5	6,7	5,1
T3-11	205,8	1,9	8,5	6,4
T4-11	205,9	0,0	7,1	7,3
T1-12	204,6	-0,6	3,8	6,5
T2-12	204,8	0,1	1,4	5,1
T3-12	202,8	-1,0	-1,5	2,6
T4-12	198,7	-2,0	<u>-3,5</u>	<u>0,0</u>

	Indice des prix	Variation trimestrielle	Taux de croissance annuel (en glissement trimestriel)	Taux de croissance annuel moyen
T1-09	185,4			
T2-09	186,2	0,4		
T3-09	183,8	-1,3		
T4-09	185,7	1,0		
T1-10	184,5	-0,6	-0,5	
T2-10	189,3	2,6	1,7	
T3-10	189,8	0,2	3,3	
T4-10	192,2	1,3	3,5	2,0
T1-11	197,1	2,6	6,8	3,8
T2-11	202,0	2,5	6,7	5,1
T3-11	205,8	1,9	8,5	6,4
T4-11	205,9	0,0	7,1	7,3
T1-12	204,6	-0,6	3,8	6,5
T2-12	204,8	0,1	1,4	5,1
T3-12	198,7	-3,0	-3,5	2,1
T4-12	192,7	-3,0	<u>-6,4</u>	<u>-1,2</u>

	Indice des prix	Variation trimestrielle	Taux de croissance annuel (en glissement trimestriel)	Taux de croissance annuel moyen
T1-09	185,4			
T2-09	186,2	0,4		
T3-09	183,8	-1,3		
T4-09	185,7	1,0		
T1-10	184,5	-0,6	-0,5	
T2-10	189,3	2,6	1,7	
T3-10	189,8	0,2	3,3	
T4-10	192,2	1,3	3,5	2,0
T1-11	197,1	2,6	6,8	3,8
T2-11	202,0	2,5	6,7	5,1
T3-11	205,8	1,9	8,5	6,4
T4-11	205,9	0,0	7,1	7,3
T1-12	204,6	-0,6	3,8	6,5
T2-12	204,8	0,1	1,4	5,1
T3-12	194,6	-5,0	-5,5	1,6
T4-12	184,9	-5,0	<u>-10,2</u>	<u>-2,7</u>



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



REFORME DES PLUS-VALUES

ETUDE D'IMPACT

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Régime de taxation des plus-values

	Avant 2004	du 1er janv. 2004 au 31 janv. 2012	depuis le 1er février 2012
Prix d'acquisition			
Majoration pour frais d'acquisition	10% (ou réels)	7,5% (ou réels)	7,5% (ou réels)
Majoration pour frais de travaux	15% (ou réels)	15% (ou réels)	15% (ou réels)
Coefficient d'érosion monétaire appliqué au prix d'acquisition majoré	OUI	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
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)
Abattement fixe	915 €	1 000 €	Supprimé depuis le 21/09/2011
Plus-value nette	Plus-value brute - abattement(s)	Plus-value brute - abattement(s)	Plus-value brute - abattement(s)
Taux d'imposition	IRPP	16,0%	19,0%
Prélèvements sociaux (CSG, CRDS, PS)	10,0%	01/2004 : 10,0% 07/2004 : 10,3% 01/2005 : 11,0% 01/2009 : 12,1% 01/2011 : 12,3% 10/2011 : 13,5%	13,5%



Exemple

	Avant 2004	du 1er janv. 2004 au 31 janv. 2012	depuis le 1er février 2012
Prix de vente en 2012	<u>200 000 €</u>	<u>200 000 €</u>	<u>200 000 €</u>
Date d'acquisition	2000	2000	2000
% d'évolution des prix observé depuis la date d'acquisition	195,5%	195,5%	195,5%
Prix d'acquisition*	<u>102 281 €</u>	<u>102 281 €</u>	<u>102 281 €</u>
Prix de vente - Prix d'acquisition	<u>97 719 €</u>	<u>97 719 €</u>	<u>97 719 €</u>
Majoration pour frais d'acquisition	10,0%	7,5%	7,5%
	10 228 €	7 671 €	7 671 €
Majoration pour frais de travaux	15,0%	15,0%	15,0%
	15 342 €	15 342 €	15 342 €
Prix d'acquisition majoré	<u>127 851 €</u>	<u>125 294 €</u>	-
Coefficient d'érosion monétaire	1,21	-	-
Prix d'acquisition x coeff. d'érosion monétaire	<u>154 696 €</u>	-	-
Plus-value brute	<u>45 304 €</u>	<u>74 706 €</u>	<u>74 706 €</u>
Durée de détention (en années)	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>12</u>
Abattement forfaitaire	50,0%	70,0%	14,0%
Abattement	22 652 €	52 294 €	10 459 €
Abattement fixe	915 €	1 000 €	0 €
Plus-value nette	21 737 €	21 412 €	64 247 €
Taux d'imposition	30,0% 41,0%	16,0%	19,0%
Montant imposition	6 521 € 8 912 €	3 426 €	12 207 €
Prélèvements sociaux (CSG, CRDS, PS)	10,0%	13,5%	13,5%
	2 935 €	2 891 €	8 673 €
Total imposition	<u>9 456 €</u> <u>11 847 €</u>	<u>6 316 €</u>	<u>20 880 €</u>
Taux d'imposition sur prix de cession - d'acquisition	<u>9,7%</u> <u>12,1%</u>	<u>6,5%</u>	<u>21,4%</u>



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Annexes - simulations

Régime en vigueur avant 2004 - IRPP 30%

Durée de détention		Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien		% d'évolution des prix	Prix d'acquisition	PLV	Maj. pour frais d'acquisition	Maj. pour frais travaux	Prix d'acquisition majoré	Inflation	Coeff. d'érosion monétaire	x coeff. d'érosion monétaire	Plus value brute	Taux d'abattement	Montant abattement	Abattement fixe	Plus-value nette imposable	Impôt afférent à la plus-value	CSG	Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)
								10,0%	15,0%										30,0%	13,5%		
22	1990	99,9		82 479	117 521	8 248	12 372	103 099		86,2	1,43	147 921	52 079	100,0%	52 079	915	0	0	0	0	0,0%	
21	1991	105,1	5,2	86 771	113 229	8 677	13 016	108 464		89,0	1,39	150 766	49 234	95,0%	46 772	915	1 547	464	209	673	0,6%	
20	1992	102,6	-2,4	84 716	115 284	8 472	12 707	105 896		91,1	1,36	143 737	56 263	90,0%	50 637	915	4 711	1 413	636	2 049	1,8%	
19	1993	101,1	-1,4	83 496	116 504	8 350	12 524	104 369		93,0	1,33	138 784	61 216	85,0%	52 033	915	8 267	2 480	1 116	3 596	3,1%	
18	1994	100,9	-0,2	83 341	116 659	8 334	12 501	104 176		94,6	1,31	136 257	63 743	80,0%	50 994	915	11 834	3 550	1 598	5 148	4,4%	
17	1995	100,0	-0,9	82 581	117 419	8 258	12 387	103 227		96,3	1,28	132 643	67 357	75,0%	50 518	915	15 924	4 777	2 150	6 927	5,9%	
16	1996	98,8	-1,2	81 555	118 445	8 155	12 233	101 943		98,2	1,26	128 425	71 575	70,0%	50 102	915	20 557	6 167	2 775	8 942	7,5%	
15	1997	99,6	0,8	82 215	117 785	8 221	12 332	102 768		99,4	1,24	127 945	72 055	65,0%	46 836	915	24 304	7 291	3 281	10 572	9,0%	
14	1998	103,3	3,7	85 295	114 705	8 530	12 794	106 619		100,0	1,24	131 898	68 102	60,0%	40 861	915	26 326	7 898	3 554	11 452	10,0%	
13	1999	112,5	8,9	92 923	107 077	9 292	13 938	116 153		100,5	1,23	142 918	57 082	55,0%	31 395	915	24 772	7 432	3 344	10 776	10,1%	
12	2000	123,9	10,1	102 281	97 719	10 228	15 342	127 851		102,2	1,21	154 696	45 304	50,0%	22 652	915	21 737	6 521	2 935	9 456	9,7%	
11	2001	133,1	7,5	109 920	90 080	10 992	16 488	137 400		103,9	1,19	163 583	36 417	45,0%	16 388	915	19 114	5 734	2 580	8 315	9,2%	
10	2002	146,1	9,7	120 625	79 375	12 063	18 094	150 782		105,9	1,17	176 138	23 862	40,0%	9 545	915	13 402	4 021	1 809	5 830	7,3%	
9	2003	165,2	13,1	136 431	63 569	13 643	20 465	170 539		108,1	1,14	195 103	4 897	35,0%	1 714	915	2 268	680	306	986	1,6%	
8	2004	189,4	14,6	156 406	43 594	15 641	23 461	195 508		110,4	1,12	218 993	0	30,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
7	2005	214,8	13,4	177 408	22 592	17 741	26 611	221 760		112,4	1,10	244 161	0	25,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
6	2006	233,6	8,7	192 903	7 097	19 290	28 935	241 128		114,3	1,08	261 090	0	20,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
5	2007	242,4	3,8	200 178	-178	20 018	30 027	250 223		116,0	1,07	266 965	0	15,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
4	2008	233,5	-3,7	192 862	7 138	19 286	28 929	241 078		119,2	1,04	250 168	0	10,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
3	2009	221,3	-5,2	182 782	17 218	18 278	27 417	228 477		119,3	1,04	236 884	0	5,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
2	2010	225,8	2,0	186 432	13 568	18 643	27 965	233 040		121,1	1,02	237 974	0	0,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
1	2011	242,2	7,3	200 000	0	20 000	30 000	250 000		123,7	1,00	250 000	0	0,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	

A noter : Pour comparer les régimes, sont pris en compte ici les taux marginaux d'imposition & la CSG en vigueur



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Annexes - simulations

Régime en vigueur avant 2004 - IRPP 41%

Durée de détention		Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien		% d'évolution des prix	Prix d'acquisition	PLV	Maj. pour frais d'acquisition	Maj. pour frais travaux	Prix d'acquisition majoré	Inflation	Coeff. d'érosion monétaire	x coeff. d'érosion monétaire	Plus value brute	Taux d'abattement	Montant abattement	Abattement fixe	Plus-value nette imposable	Impôt afférent à la plus-value	CSG	Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)
								10,0%	15,0%										41,0%	13,5%		
22	1990	99,9		82 479	117 521	8 248	12 372	103 099		86,2	1,43	147 921	52 079	100,0%	52 079	915	0	0	0	0	0,0%	
21	1991	105,1	5,2	86 771	113 229	8 677	13 016	108 464		89,0	1,39	150 766	49 234	95,0%	46 772	915	1 547	634	209	843	0,7%	
20	1992	102,6	-2,4	84 716	115 284	8 472	12 707	105 896		91,1	1,36	143 737	56 263	90,0%	50 637	915	4 711	1 932	636	2 568	2,2%	
19	1993	101,1	-1,4	83 496	116 504	8 350	12 524	104 369		93,0	1,33	138 784	61 216	85,0%	52 033	915	8 267	3 390	1 116	4 506	3,9%	
18	1994	100,9	-0,2	83 341	116 659	8 334	12 501	104 176		94,6	1,31	136 257	63 743	80,0%	50 994	915	11 834	4 852	1 598	6 449	5,5%	
17	1995	100,0	-0,9	82 581	117 419	8 258	12 387	103 227		96,3	1,28	132 643	67 357	75,0%	50 518	915	15 924	6 529	2 150	8 679	7,4%	
16	1996	98,8	-1,2	81 555	118 445	8 155	12 233	101 943		98,2	1,26	128 425	71 575	70,0%	50 102	915	20 557	8 429	2 775	11 204	9,5%	
15	1997	99,6	0,8	82 215	117 785	8 221	12 332	102 768		99,4	1,24	127 945	72 055	65,0%	46 836	915	24 304	9 965	3 281	13 246	11,2%	
14	1998	103,3	3,7	85 295	114 705	8 530	12 794	106 619		100,0	1,24	131 898	68 102	60,0%	40 861	915	26 326	10 794	3 554	14 348	12,5%	
13	1999	112,5	8,9	92 923	107 077	9 292	13 938	116 153		100,5	1,23	142 918	57 082	55,0%	31 395	915	24 772	10 156	3 344	13 501	12,6%	
12	2000	123,9	10,1	102 281	97 719	10 228	15 342	127 851		102,2	1,21	154 696	45 304	50,0%	22 652	915	21 737	8 912	2 935	11 847	12,1%	
11	2001	133,1	7,5	109 920	90 080	10 992	16 488	137 400		103,9	1,19	163 583	36 417	45,0%	16 388	915	19 114	7 837	2 580	10 417	11,6%	
10	2002	146,1	9,7	120 625	79 375	12 063	18 094	150 782		105,9	1,17	176 138	23 862	40,0%	9 545	915	13 402	5 495	1 809	7 304	9,2%	
9	2003	165,2	13,1	136 431	63 569	13 643	20 465	170 539		108,1	1,14	195 103	4 897	35,0%	1 714	915	2 268	930	306	1 236	1,9%	
8	2004	189,4	14,6	156 406	43 594	15 641	23 461	195 508		110,4	1,12	218 993	0	30,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
7	2005	214,8	13,4	177 408	22 592	17 741	26 611	221 760		112,4	1,10	244 161	0	25,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
6	2006	233,6	8,7	192 903	7 097	19 290	28 935	241 128		114,3	1,08	261 090	0	20,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
5	2007	242,4	3,8	200 178	-178	20 018	30 027	250 223		116,0	1,07	266 965	0	15,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
4	2008	233,5	-3,7	192 862	7 138	19 286	28 929	241 078		119,2	1,04	250 168	0	10,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
3	2009	221,3	-5,2	182 782	17 218	18 278	27 417	228 477		119,3	1,04	236 884	0	5,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
2	2010	225,8	2,0	186 432	13 568	18 643	27 965	233 040		121,1	1,02	237 974	0	0,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	
1	2011	242,2	7,3	200 000	0	20 000	30 000	250 000		123,7	1,00	250 000	0	0,0%	0	915	0	0	0	0	0,0%	

A noter : Pour comparer les régimes, sont pris en compte ici les taux marginaux d'imposition & la CSG en vigueur



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Annexes - simulations

Régime en vigueur du 1er janvier 2004 au 31 janvier 2012

Durée de détention		Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien		% d'évolution des prix	Prix d'acquisition		PLV	Maj. pour frais d'acquisition	Maj. pour frais travaux	Prix d'acquisition majoré	Inflation	Coeff. d'érosion monétaire	Coeff. d'érosion monétaire	Plus value brute	Taux d'abattement	Montant abattement	Abattement fixe	Plus-value nette imposable	Impôt afférent à la plus-value	CSG	Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)
									7,5%	15,0%										16,0%	13,5%		
22	1990	99,9			82 479	117 521			6 186	12 372	101 037	86,2	1,43	-	98 963	100,0%	98 963	1 000	0	0	0	0	0,0%
21	1991	105,1	5,2		86 771	113 229			6 508	13 016	106 295	89,0	1,39	-	93 705	100,0%	93 705	1 000	0	0	0	0	0,0%
20	1992	102,6	-2,4		84 716	115 284			6 354	12 707	103 778	91,1	1,36	-	96 222	100,0%	96 222	1 000	0	0	0	0	0,0%
19	1993	101,1	-1,4		83 496	116 504			6 262	12 524	102 282	93,0	1,33	-	97 718	100,0%	97 718	1 000	0	0	0	0	0,0%
18	1994	100,9	-0,2		83 341	116 659			6 251	12 501	102 093	94,6	1,31	-	97 907	100,0%	97 907	1 000	0	0	0	0	0,0%
17	1995	100,0	-0,9		82 581	117 419			6 194	12 387	101 162	96,3	1,28	-	98 838	100,0%	98 838	1 000	0	0	0	0	0,0%
16	1996	98,8	-1,2		81 555	118 445			6 117	12 233	99 905	98,2	1,26	-	100 095	100,0%	100 095	1 000	0	0	0	0	0,0%
15	1997	99,6	0,8		82 215	117 785			6 166	12 332	100 713	99,4	1,24	-	99 287	100,0%	99 287	1 000	0	0	0	0	0,0%
14	1998	103,3	3,7		85 295	114 705			6 397	12 794	104 486	100,0	1,24	-	95 514	90,0%	85 962	1 000	8 551	1 368	1 154	2 523	2,2%
13	1999	112,5	8,9		92 923	107 077			6 969	13 938	113 830	100,5	1,23	-	86 170	80,0%	68 936	1 000	16 234	2 597	2 192	4 789	4,5%
12	2000	123,9	10,1		102 281	97 719			7 671	15 342	125 294	102,2	1,21	-	74 706	70,0%	52 294	1 000	21 412	3 426	2 891	6 316	6,5%
11	2001	133,1	7,5		109 920	90 080			8 244	16 488	134 652	103,9	1,19	-	65 348	60,0%	39 209	1 000	25 139	4 022	3 394	7 416	8,2%
10	2002	146,1	9,7		120 625	79 375			9 047	18 094	147 766	105,9	1,17	-	52 234	50,0%	26 117	1 000	25 117	4 019	3 391	7 410	9,3%
9	2003	165,2	13,1		136 431	63 569			10 232	20 465	167 128	108,1	1,14	-	32 872	40,0%	13 149	1 000	18 723	2 996	2 528	5 523	8,7%
8	2004	189,4	14,6		156 406	43 594			11 730	23 461	191 598	110,4	1,12	-	8 402	30,0%	2 521	1 000	4 882	781	659	1 440	3,3%
7	2005	214,8	13,4		177 408	22 592			13 306	26 611	217 324	112,4	1,10	-	0	20,0%	0	1 000	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	10,0%	0	1 000	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	1 000	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	1 000	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	1 000	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	1 000	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	1 000	0	0	0	0	0,0%

A noter : Pour comparer les régimes, sont pris en compte ici les taux marginaux d'imposition & la CSG en vigueur



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Annexes - simulations

Régime en vigueur depuis le 1er février 2012

Durée de détention		Date d'acquisition	Indice des prix de l'ancien		% d'évolution des prix	Prix d'acquisition		PLV	Maj. pour frais d'acquisition	Maj. pour frais travaux	Prix d'acquisition majoré	Inflation	Coeff. d'érosion monétaire	Coeff. d'érosion monétaire	Plus value brute	Taux d'abattement	Montant abattement	Abattement fixe	Plus-value nette imposable	Impôt afférent à la plus-value	CSG	Total imposition	Taux d'imposition net (Impot / PLV)
									7,5%	15,0%										19,0%	13,5%		
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	7 482	18 011	15,3%			
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	7 590	18 272	16,1%			
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	8 314	20 014	17,4%			
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	8 971	21 596	18,5%			
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	0	70 493	13 394	9 517	22 910	19,6%			
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	0	75 117	14 272	10 141	24 413	20,8%			
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	10 540	25 374	21,4%			
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	10 723	25 815	21,9%			
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	10 573	25 454	22,2%			
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	9 772	23 524	22,0%			
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	8 673	20 880	21,4%			
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	7 763	18 689	20,7%			
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	6 346	15 278	19,2%			
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	0	30 242	5 746	4 083	9 829	15,5%			
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	1 066	2 567	5,9%			
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%			

A noter : Pour comparer les régimes, sont pris en compte ici les taux marginaux d'imposition & la CSG en vigueur



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

ENCADREMENT DES LOYERS

DONNÉES

Sondage IPSOS pour ORPI, Juin 2012, échantillon représentatif des Français interrogés par téléphone (1)

Sondage Harris pour Century 21, Juin 2012, échantillon de 1200 individus représentatifs de la population française âgée de 18 ans et plus, interrogés en ligne(2)

Auprès des Français

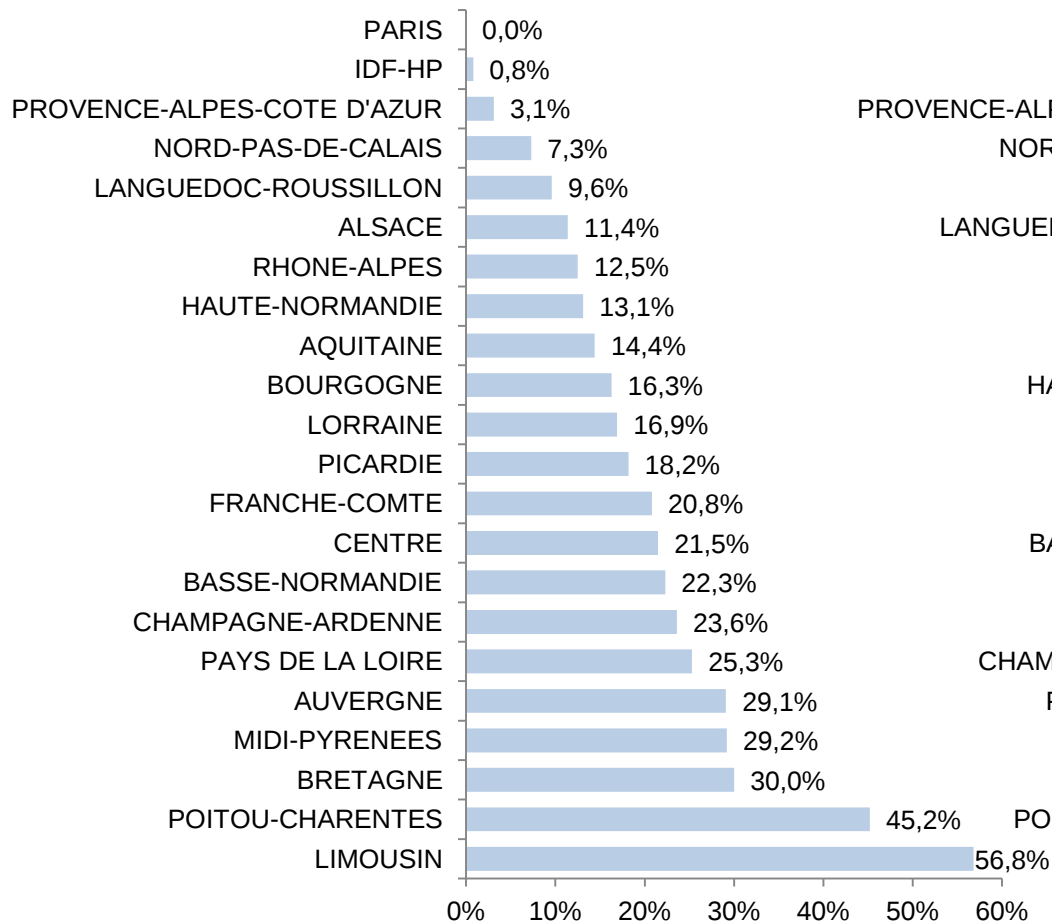
- 74% des Français sont favorables à la mesure d'encadrement des loyers lors de la relocation (2)
- 45% des Français estiment qu'un plafonnement généralisé des loyers risquerait d'entraîner une diminution du nombre de logements disponibles (1)
- 52% des Français redoutent que les particuliers se détournent de l'investissement locatif et renoncent à acheter des biens pour les louer (2)
- 45% estiment que cette mesure risque d'entraîner une diminution du nombre de logements disponibles (2)

Auprès des bailleurs

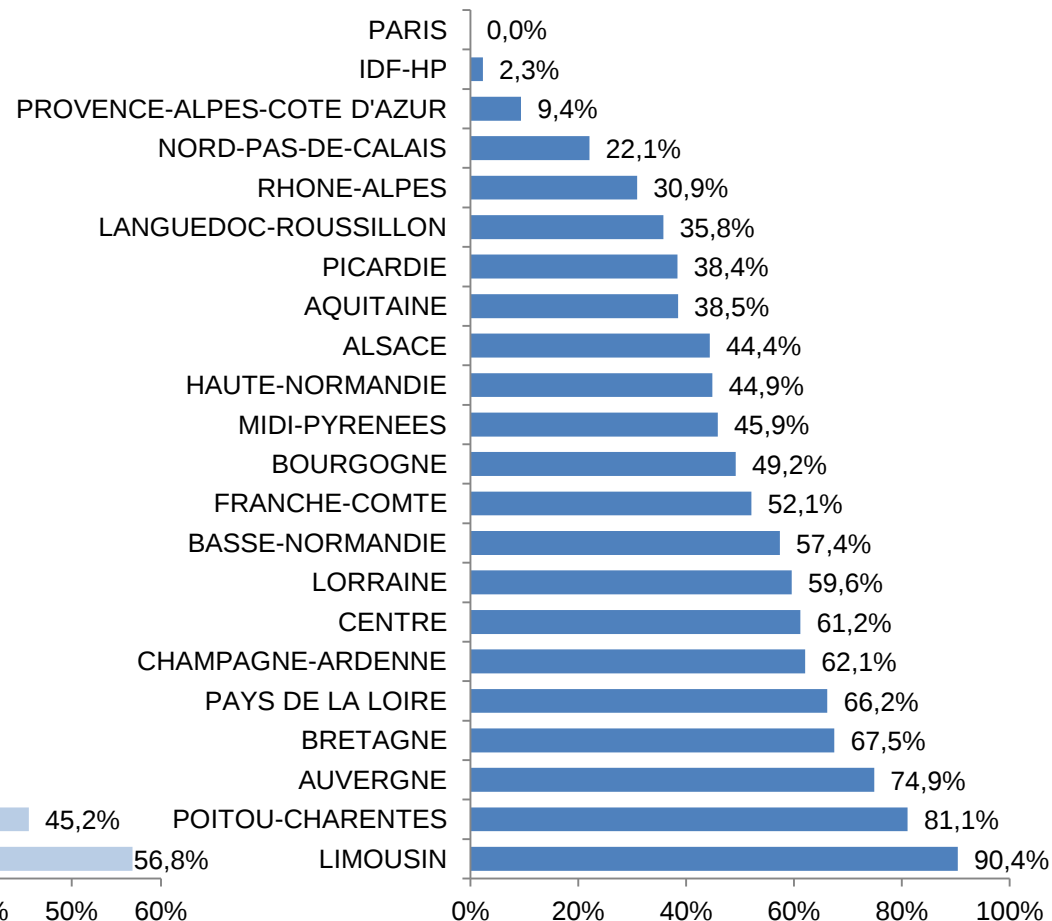
- A un autre niveau, un bailleur sur quatre déclare qu'il pourrait vendre son bien destiné à la location, 20% retirer son bien de la location en cas d'application du décret (2)

Pourcentage de studios présentés à la location sur le www.fnaim.fr avec :

Loyer $\leq$ 280 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 25%
pour un célibataire avec 1 SMIC



Loyer $\leq$ 336 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 30 %
pour un célibataire avec 1 SMIC

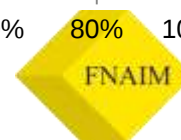
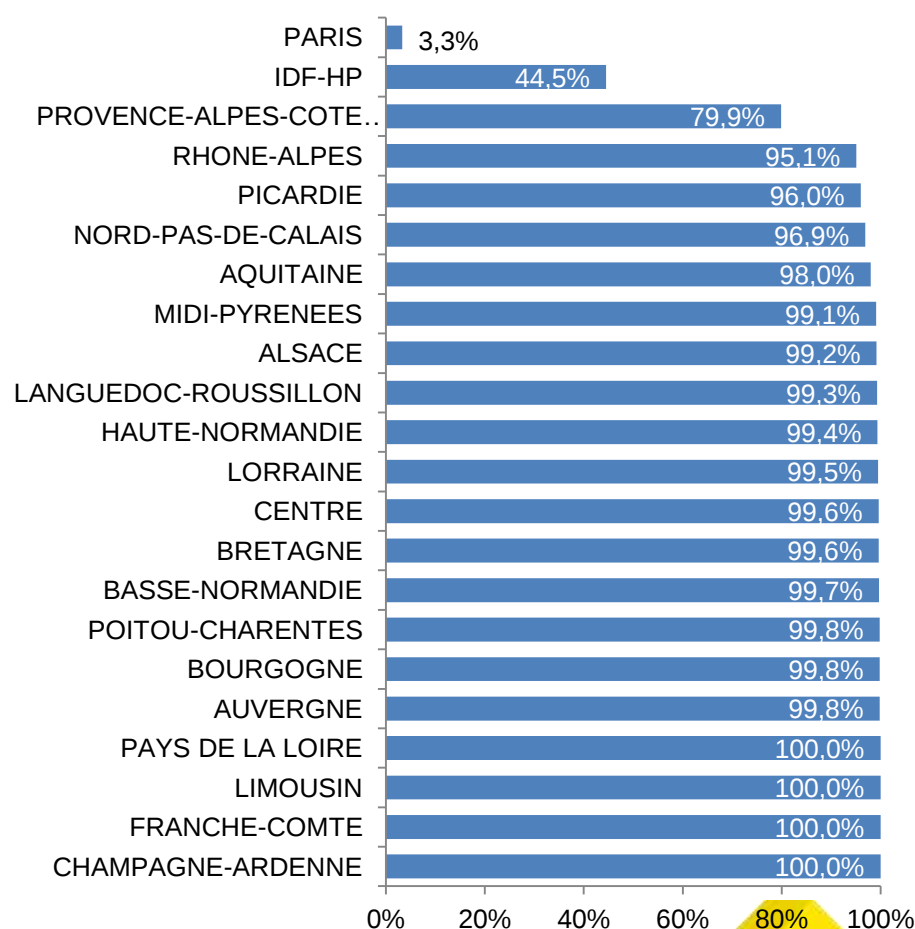
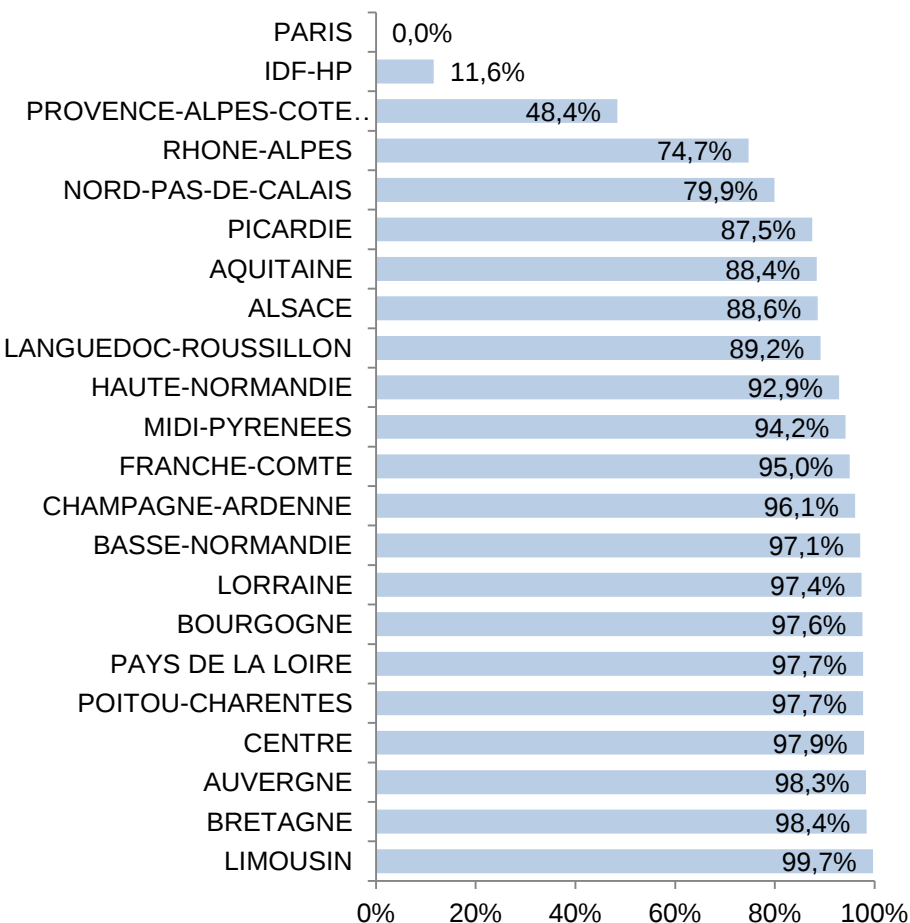


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Pourcentage d'appartements de 2 pièces présentés à la location sur le www.fnaim.fr avec :

Loyer $\leq$ 560 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 25%
pour un couple avec 2 SMIC

Loyer $\leq$ 672 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 30 %
pour un couple avec 2 SMIC

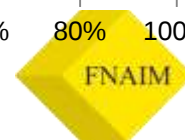
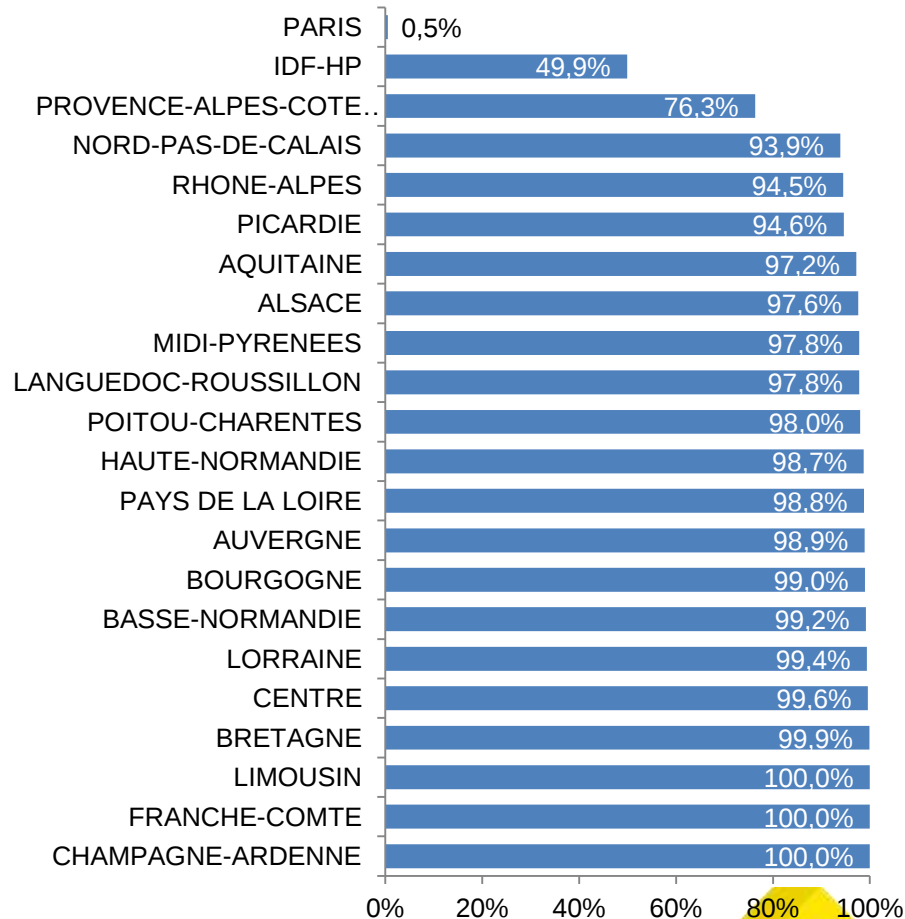
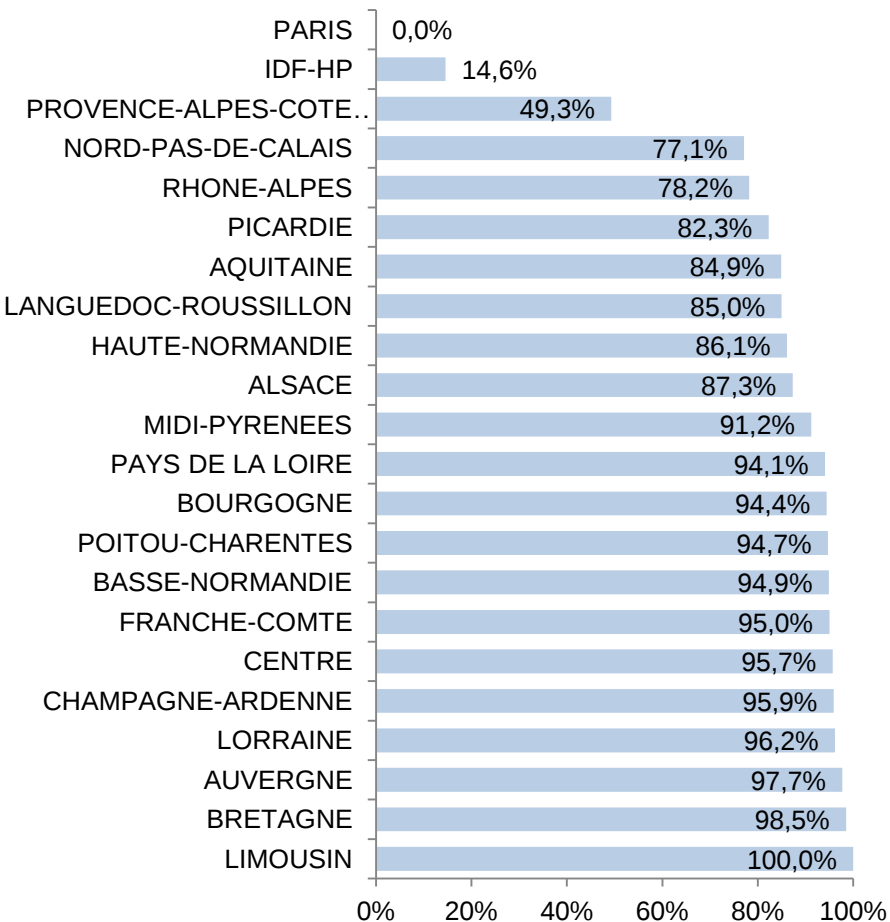


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Pourcentage d'appartements de 3 pièces présentés à la location sur le www.fnaim.fr avec :

Loyer $\leq$ 700 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 25%
pour un couple + 1 enfant avec 2,5 SMIC

Loyer $\leq$ 840 €/HC
équivalent taux d'effort $\leq$ 30 %
pour un couple + 1 enfant avec 2,5 SMIC



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

ANNEXE METHODOLOGIQUE

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 11 (Juin 2012)

- Pour cette étude, un **échantillon national représentatif de 858 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 **14 au 16 juin 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	avr-10	oct-10	janv-11	juil-11	oct-11	janv-12	avr-12	juil-12
1. Conjoncture favorable à la vente										
Très - assez favorable (+)	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%	18%	23%	16%
Peu - pas du tout favorable (-)	90%	89%	85%	68%	68%	67%	79%	82%	82%	84%
Solde	-80	-78	-70	-36	-36	-34	-58	-64	-59	-68 ↑
2. Conjoncture favorable à l'achat										
Très - assez favorable (+)	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%	24%	24%	24%
Peu - pas du tout favorable (-)	61%	60%	66%	64%	63%	71%	77%	76%	76%	76%
Solde	-22	-20	-32	-28	-26	-42	-54	-52	-52	-52 →
3a. Conjoncture et primo-accession										
Très - assez favorable (+)	50%	51%	48%	45%	49%	46%	38%	35%	36%	35%
Peu - pas du tout favorable (-)	50%	49%	52%	55%	51%	54%	62%	65%	65%	65%
Solde	0	2	-4	-10	-2	-8	-24	-30	-29	-30 →
3b. Conjoncture et résidence secondaire										
Très - assez favorable (+)	35%	35%	30%	28%	27%	31%	25%	23%	23%	24%
Peu - pas du tout favorable (-)	65%	65%	70%	72%	73%	69%	75%	77%	77%	76%
Solde	-30	-30	-40	-44	-46	-38	-50	-54	-54	-52 ↑
3c. Conjoncture et investissement locatif										
Très - assez favorable (+)	46%	49%	46%	44%	47%	45%	41%	38%	39%	36%
Peu - pas du tout favorable (-)	54%	51%	54%	56%	53%	55%	59%	62%	62%	64%
Solde	-8	-2	-8	-12	-6	-10	-18	-24	-23	-28 ↓
3d. Conjoncture et revente pour achat										
Très - assez favorable (+)	22%	23%	29%	38%	38%	36%	28%	23%	32%	23%
Peu - pas du tout favorable (-)	78%	77%	71%	62%	62%	64%	72%	77%	77%	77%
Solde	-56	-54	-42	-24	-24	-28	-44	-54	-45	-54 ↓
4. Conditions de crédits										
Très - plutôt faciles (+)	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%	13%	17%	12%
Plutôt pas - pas du tout faciles (-)	81%	77%	76%	72%	64%	71%	83%	87%	87%	88%
Solde	-62	-54	-52	-44	-28	-42	-66	-74	-70	-76 ↓
5. Attractivité des taux										
Très - plutôt attractifs (+)	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%	31%	33%	38%
Plutôt pas - pas du tout attractifs (-)	57%	53%	54%	47%	38%	56%	65%	69%	69%	62%
Solde	-14	-6	-8	6	24	-12	-30	-38	-36	-24 ↑
6. Plus d'opportunités aujourd'hui / hier										
Tout à fait - plutôt d'accord (+)	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%	37%	40%	41%
Plutôt pas - pas du tout d'accord (-)	45%	41%	48%	58%	55%	63%	66%	63%	63%	59%
Solde	10	18	4	-16	-10	-26	-32	-26	-23	-18 ↑
Indicateur synthétique	-29,1	-24,9	-28,0	-23,1	-17,1	-26,7	-41,8	-46,2	-43,4	-44,7 ↓



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Base : ensemble

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

CONTACTS PRESSE

FNAIM - Emmanuelle SAVOY - Tel : 01 44 20 77 31 / 97 - Email : presse@fnaim.fr

Agence GolinHarris - Amandine PESQUE - Tel : 01 40 41 56 17 - Email : amandine.pesque@golinharris.com

IFOP - Marie Laurence GUENA - Tel : 01 45 84 14 44 - Email : marielaurence.guena@ifop.com

CONTACTS FNAIM

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

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

Sidina MEDANI, Chargé d'études - Tel : 01 44 20 78 38 – Email : 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