

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



FNAIM – Conférence de Presse
Mardi 13 octobre 2009
Bourse de Paris, Palais Brongniart

SOUS EMBARGO
JUSQU'AU MARDI 13 OCTOBRE 2009 11h00

Sommaire

- 1 Les tendances des prix au 3^{ème} trimestre 2009**
- 2 Activité et environnement économique des marchés**
- 3 La perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture**
- 4 Perspectives**
- 5 Focus sur le marché immobilier d'entreprise**
- 6 Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable**



L'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien

Créé en 1995, l'observatoire de la FNAIM des marchés de l'ancien totalise aujourd'hui plus d'un million de références concernant des transactions réalisées dans l'ancien par ses adhérents. Il s'enrichit aujourd'hui chaque mois de l'ordre de 5 000 références, ce qui lui permet de compter sur un échantillon représentatif de plus de 12% du marché, tous intermédiaires confondus.

La mission de l'Observatoire est double :

- fournir un **diagnostic conjoncturel** de l'évolution des prix et de l'activité;
- **déceler et anticiper les tendances de l'évolution des marchés immobiliers anciens**, à l'appui d'une analyse de leur environnement économique.

Il s'appuie pour cela, entre autres, sur les prévisions macroéconomiques et financières réalisées par le Cabinet Asterès.

La principale force de l'Observatoire de la FNAIM repose sur le caractère avancé de ses indicateurs, établis à la signature des compromis. Mais leur principale force peut constituer également leur principale faiblesse. En s'appuyant sur une information que d'autres n'ont pas, l'analyse peut s'éloigner du consensus. Cela a déjà été le cas en 2005, lorsque la FNAIM anticipait un « atterrissage » en douceur du marché, alors que les principaux analystes du secteur privilégiaient, à tort, le scénario de l'éclatement d'une bulle spéculative. Cela a encore été le cas au printemps 2009, alors même que les fortes baisses de prix enregistrées dans la deuxième moitié de l'année 2008 ne se sont pas renforcées au cours du 1^{er} semestre 2009 et ont cédé la place à un mouvement de stabilisation des prix.



L'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien

Pour illustrer et développer son analyse conjoncturelle du marché, l'Observatoire de la FNAIM est désormais enrichi d'une enquête visant à mesurer l'opinion des Français à l'égard du marché de l'immobilier.

Plus précisément, cette enquête réalisée en collaboration avec l'IFOP a pour objectif :

- de **définir la perception générale des ménages vis-à-vis du marché immobilier** ;
- de **mesurer les comportements et les intentions d'achat à plus ou moins long terme**;
- et d'**évaluer les effets ressentis par les Français vis-à-vis de la conjoncture**.

A l'image de l'indicateur de confiance des ménages établi par l'INSEE, les résultats d'enquêtes pluriannuelles seront résumés, à terme, au sein d'un baromètre synthétique FNAIM-IFOP de moral des ménages visant à relativiser leur perception du marché de l'immobilier et à anticiper les tendances de leurs opinions.



1

Les prix au 3^{ème} trimestre 2009

Tendances à court et long termes
Les disparités régionales



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

4

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

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

Source : FNAIM (octobre 2009)



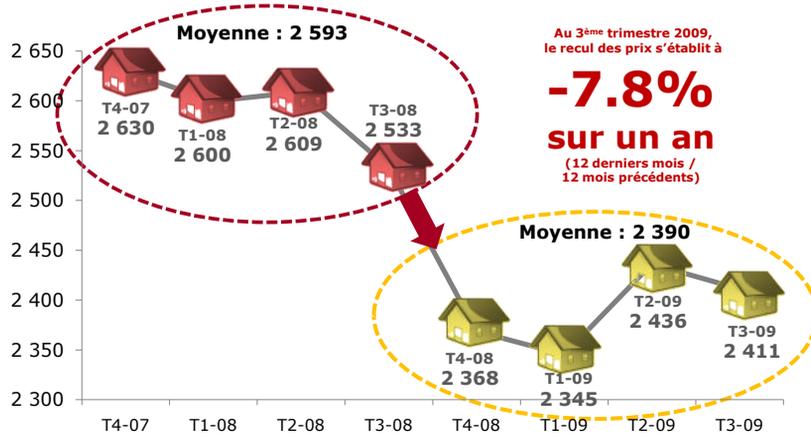
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

5

Les tendances des prix à long terme...

Les ménages ayant réalisé un projet immobilier en 2009 ont bénéficié, en moyenne, d'une baisse des prix de -7.8% par rapport à 2008.

Prix moyens des logements anciens
(€/m² - France entière)



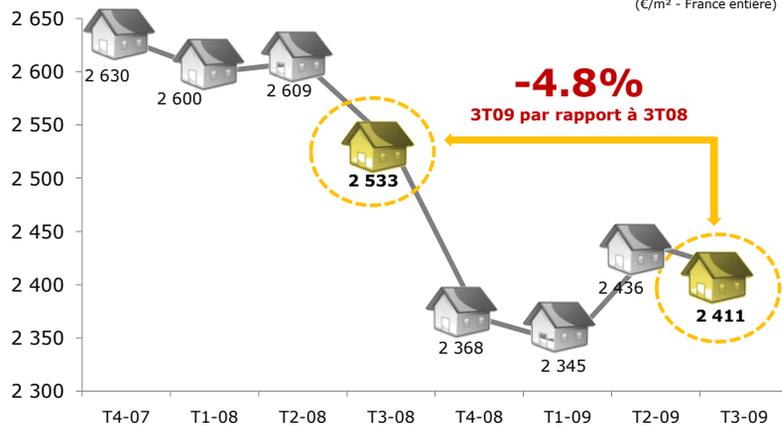
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

6

Toutefois, le mouvement de baisse des prix est moins prononcé aujourd'hui.

Les transactions au 3^{ème} trimestre 2009 ont été conclues à des prix inférieurs en moyenne de -4.8% par rapport aux prix observés au 3^{ème} trimestre 2008.

Prix moyens des logements anciens
(€/m² - France entière)



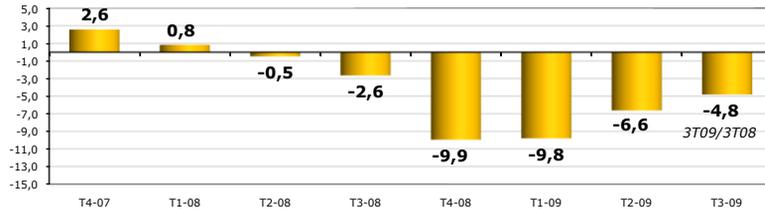
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

7

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

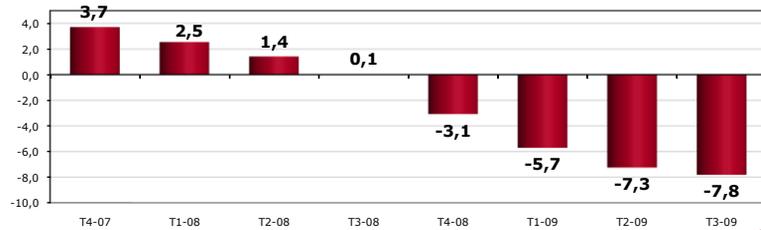
La baisse des prix ne s'accroît pas aujourd'hui : elle ralentit au fil des mois.

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



Variations annuelles des prix des logements anciens
(12 derniers mois / 12 mois précédents à chaque trimestre considéré)

Pour autant, les prix des logements ont bien baissé en 2009 par rapport 2008...

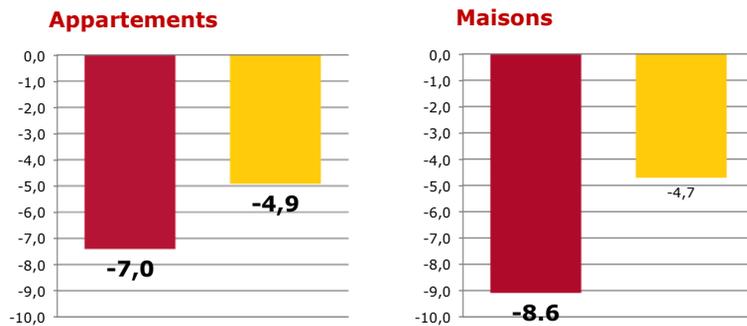


FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

8

Autour d'une tendance moyenne, des disparités

La baisse des prix aura été plus vive sur le marché des maisons que sur celui des appartements. Le ralentissement de la baisse, quant à lui, est comparable d'un type de bien à l'autre.



● Tendance annuelle
(12 derniers mois / 12 mois précédents, en %)

● Variation 3T09/3T08

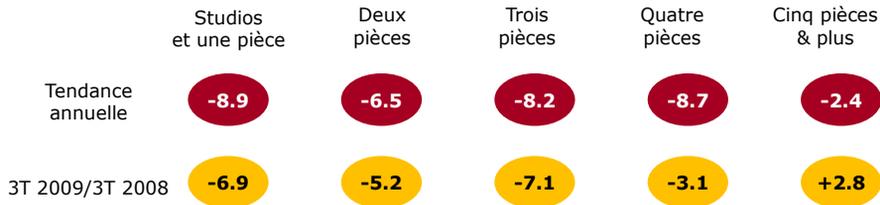


FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

9

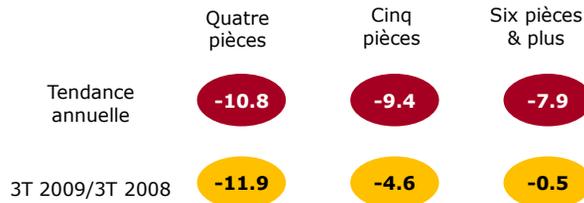
Sur le marché des appartements...

Le ralentissement de la baisse des prix se concentre sur les biens de « grande taille » et, à l'inverse, la baisse est toujours prononcée sur les petites surfaces.



Sur le marché des maisons...

le ralentissement de la baisse des prix concerne le segment des cinq pièces & +.



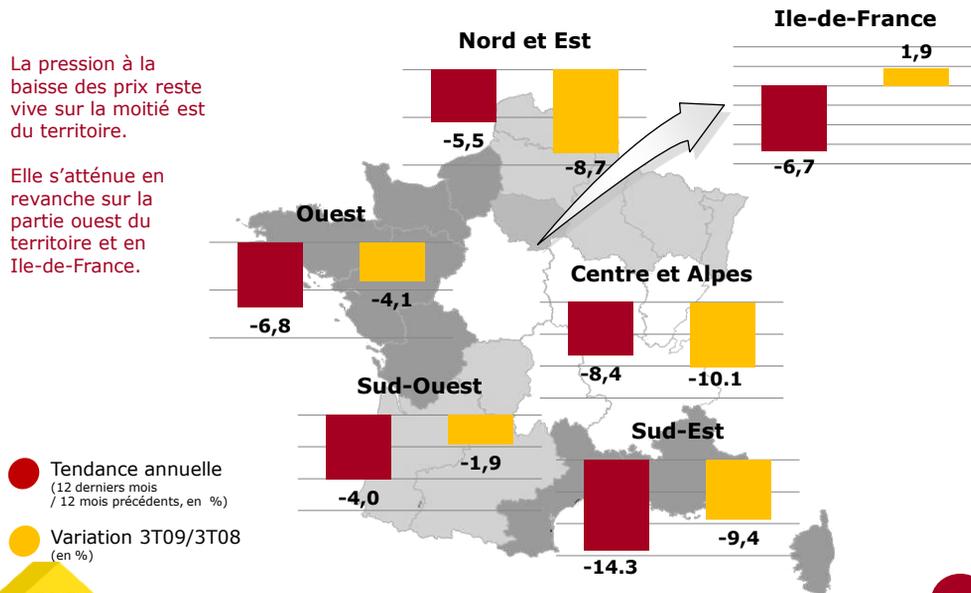
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

10

Les disparités régionales

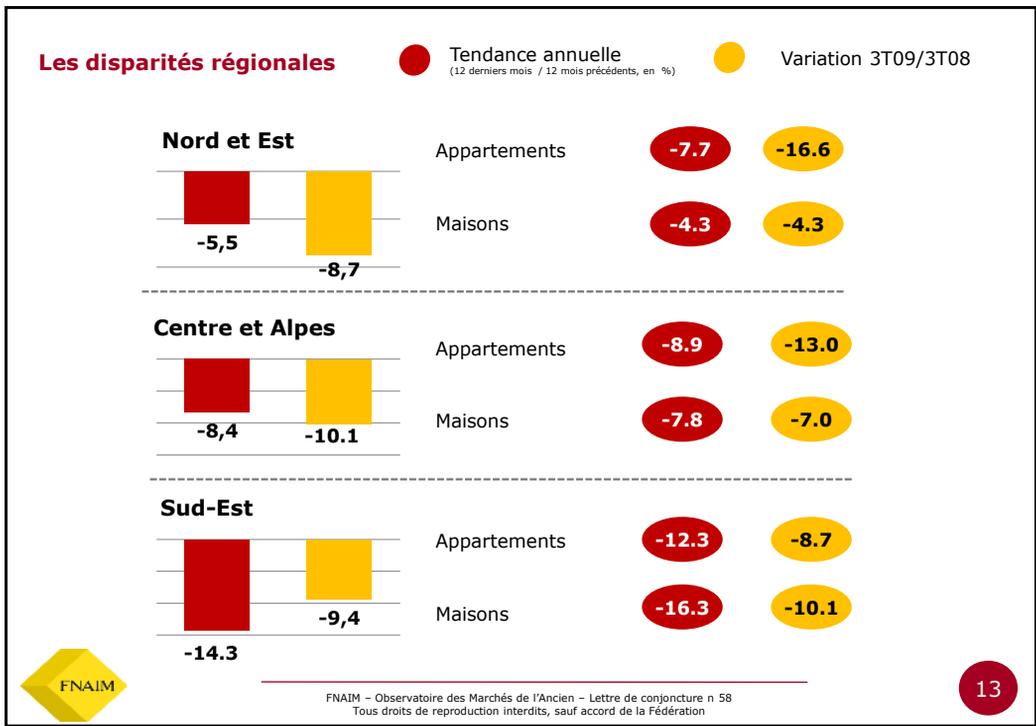
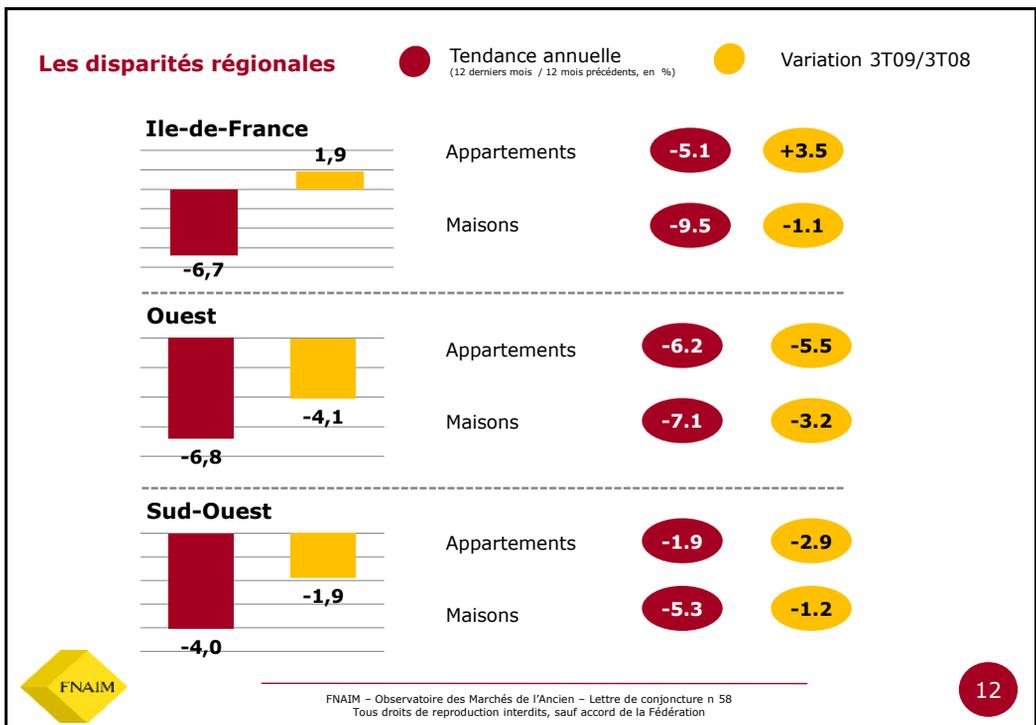
La pression à la baisse des prix reste vive sur la moitié est du territoire.

Elle s'atténue en revanche sur la partie ouest du territoire et en Ile-de-France.



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

11



Activité et environnement économique des marchés



Comment mesurer l'activité ?

La production de crédits peut être considérée comme un bon indicateur de suivi de l'activité.

Toutes choses égales par ailleurs et à activité constante, la baisse des prix devrait entraîner une baisse proportionnelle de la production de crédits.

Autrement dit, toutes choses égales par ailleurs et à prix inchangés :

- si la production de crédits augmente, on peut en déduire une hausse de l'activité ;
- si la production de crédits diminue, on peut en déduire une baisse de l'activité.

De même, toutes choses égales par ailleurs et à production de crédits inchangée :

- si les prix augmentent, on peut en déduire une baisse de l'activité ;
- si les prix diminuent, on peut en déduire une hausse de l'activité.

=> une baisse de la production de crédits plus élevée qu'une baisse des prix se traduit par une baisse d'activité plus faible que celle révélée par la production de crédits elle-même.

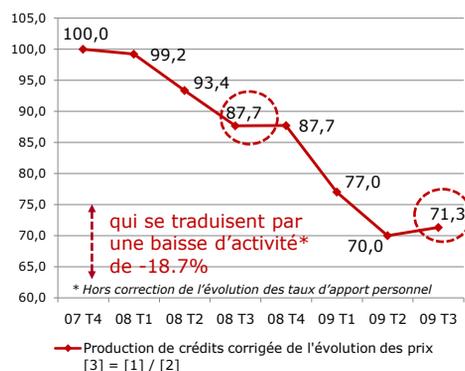
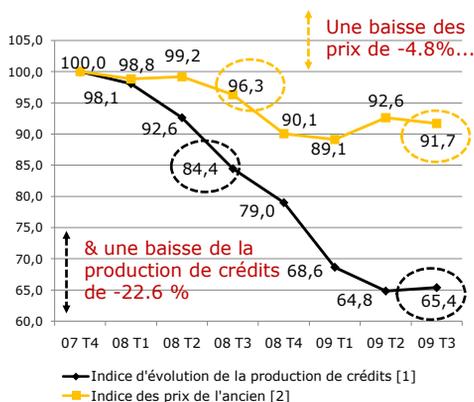


Un recul de l'activité toujours prononcé, de l'ordre de 20% sur un an.

La production de crédits immobiliers aux ménages

(Source : Banque de France, calculs FNAIM - Astères - Octobre 2009)

	07 T4	08 T1	08 T2	08 T3	08 T4	09 T1	09 T2	09 T3
Production de crédits Montants en Mds €	36,7	36,0	34,0	31,0	29,0	25,2	23,8	24,0
Prix de l'ancien (€/m ²)	2 630	2 600	2 609	2 533	2 369	2 344	2 436	2 411



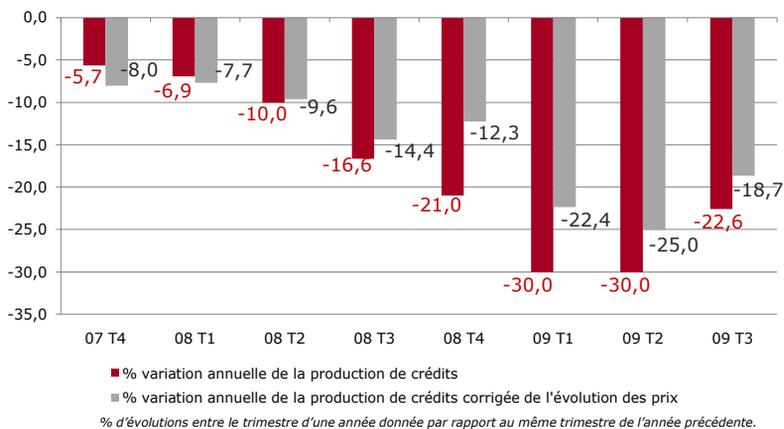
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

16

Mais un léger rebond au cours du 3^{ème} trimestre 2009...

Évolutions de la production de crédits immobiliers aux ménages

(Source : Banque de France, calculs FNAIM - Astères - Octobre 2009)



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

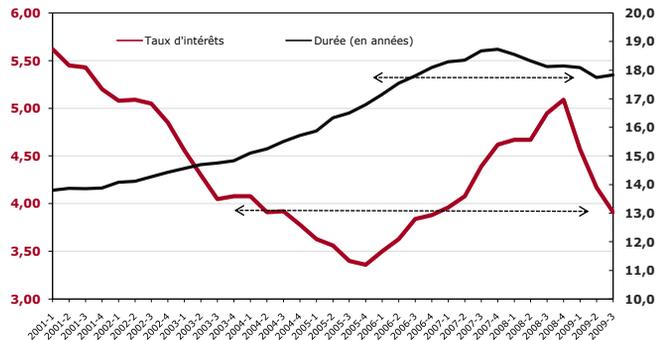
17

Marché du crédit

Une baisse des taux sur un an de près de 130 points de base favorable aux emprunteurs... et qui permet de compenser le raccourcissement de la durée des emprunts.

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

Source : Source : OFMR - Crédit Logement - CSA (taux nominaux hors assurances et sûretés)

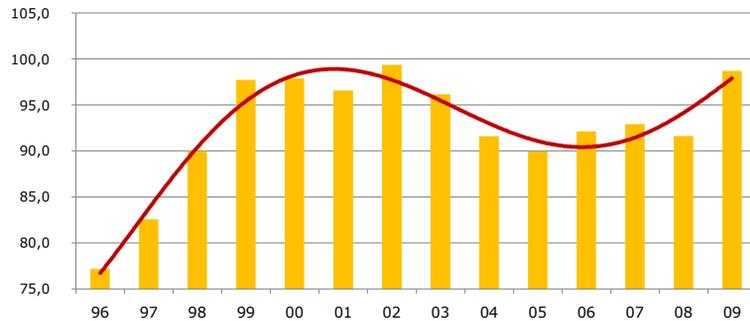


FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

18

Conjuguée à une baisse des taux et des prix, la solvabilité des ménages progresse de 7.7% sur un an et retrouve son niveau de 2002 !

Indicateur synthétique de solvabilité de la demande*
(Source : FNAIM)



*En base 100 au 1er trimestre 2000, l'indicateur de solvabilité synthétise les effets de 4 facteurs principaux :
- l'évolution du revenu disponible brut des ménages (=revenu d'activité + revenus financiers net - impôts directs)
- les conditions de remboursement des prêts du secteur concurrentiel (taux et durées)
- les incitations publiques en faveur de l'accès à la propriété
- l'évolution des prix des logements anciens



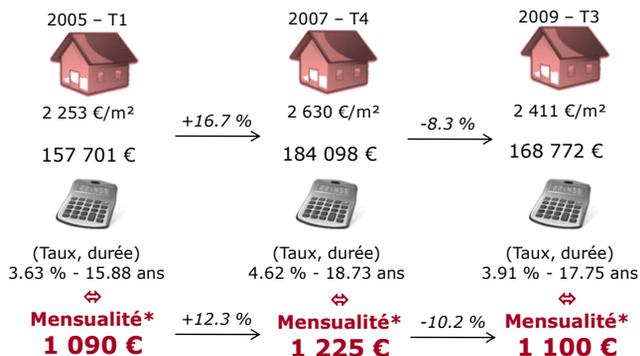
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

19

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

Les mensualités associées à un capital emprunté, déprécié proportionnellement de la baisse des prix, atteignent désormais un niveau inférieur de l'ordre de 10% à celui de fin 2007. Elles retrouvent même le niveau qu'elles avaient atteint début 2005 !

Ce qu'il fallait déboursier par mois hier et aujourd'hui pour acheter un logement de 70 m²



*Mensualités calculées hors apport personnel sur les prix moyens trimestriels observés France entière aux conditions de taux fixes et durées trimestrielles moyennes (taux nominaux hors assurances et sûretés relevées par l'OFMR).



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

20

Les premières conclusions

Le recul brutal de l'activité ne se conjugue pas avec une baisse des prix

Il intervient à l'heure où la clientèle bénéficie de conditions d'expression très favorables...

Comment expliquer cette singularité de l'évolution du marché ?



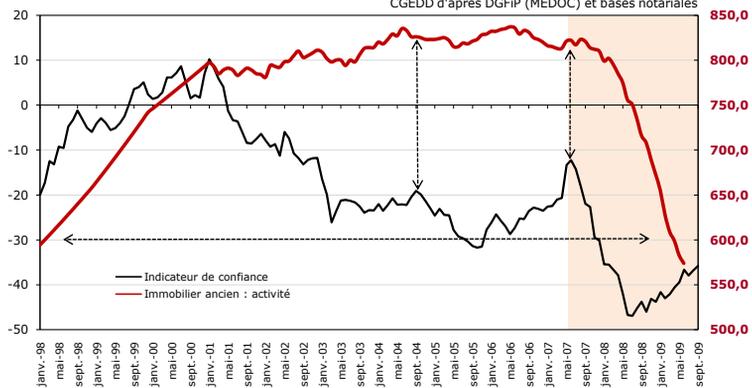
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

21

**Une dégradation brutale de la confiance des ménages
à l'origine d'un blocage de l'activité.**

Activité du marché immobilier ancien et confiance des ménages

Source : INSEE - Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages
CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

3

**La perception des ménages
vis-à-vis de la conjoncture**



Services

Baromètre « Le moral des Français face au marché immobilier »
Vague 1 : Octobre 2009



Ifop pour FNAIM - Les Français et l'immobilier - Vague 1 : Octobre 2009 - Octobre 2009 - 23623
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

Objectifs et indicateurs de suivi de l'étude

L'Observatoire de la FNAIM s'enrichit désormais d'une enquête visant à mesurer l'opinion des Français à l'égard du marché de l'immobilier.

Plus précisément, cette enquête a pour objectif :

de définir la perception du marché immobilier des ménages à l'égard :

- de la situation économique actuelle pour l'achat ou la vente d'un bien immobilier
- de la facilité d'obtention d'un crédit immobilier et de l'attractivité des taux
- de l'offre actuelle de logements et des opportunités à réaliser des bonnes affaires
- de l'évolution des prix au cours des 6 derniers mois et des perspectives de leur évolution au cours des 6 prochains mois

d'apprécier les tendances de l'activité à plus ou moins long terme à l'appui d'une évaluation :

- des comportements et des intentions d'achat à plus ou moins long terme
- des ménages hésitants à acquérir un bien immobilier
- du montant de l'apport personnel disponible
- des motifs des achats envisagés
- des critères de choix d'un bien immobilier
- des freins à l'achat et des raisons qui permettraient de déclencher la réalisation des projets
- des sources d'information utilisées

de mesurer l'état d'esprit des Français vis-à-vis de la conjoncture en fonction :

- des effets personnels ressentis par rapport la crise économique actuelle
- de leur capacité financière à faire face aux besoins de la vie quotidienne



Méthodologie



Pour cette étude, un **échantillon national représentatif de 871 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 **1^{er} au 2 octobre 2009**

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.

+ / - = *Évolution significativement positive par rapport à l'ensemble des Français*, au seuil de confiance de 95%

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.



* Attention, base faible

Indication Base faible < 50 interviews



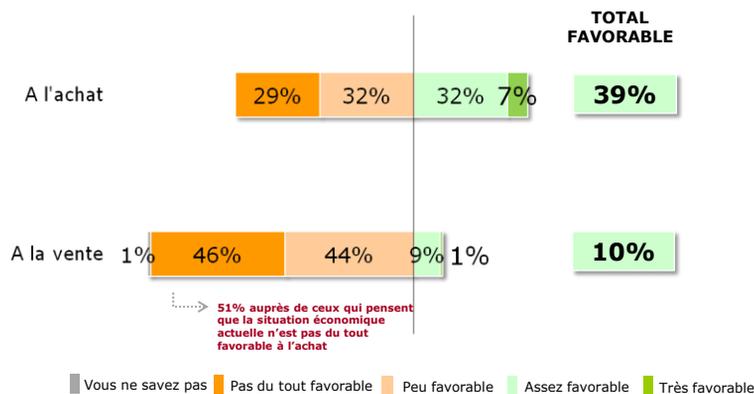
1

Une perception du marché de l'immobilier plutôt morose

Un contexte perçu comme peu favorable, que ce soit pour vendre ou acheter un bien immobilier

- Q1. Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour acheter un bien immobilier ?
- Q2. Et diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour vendre un bien immobilier ?

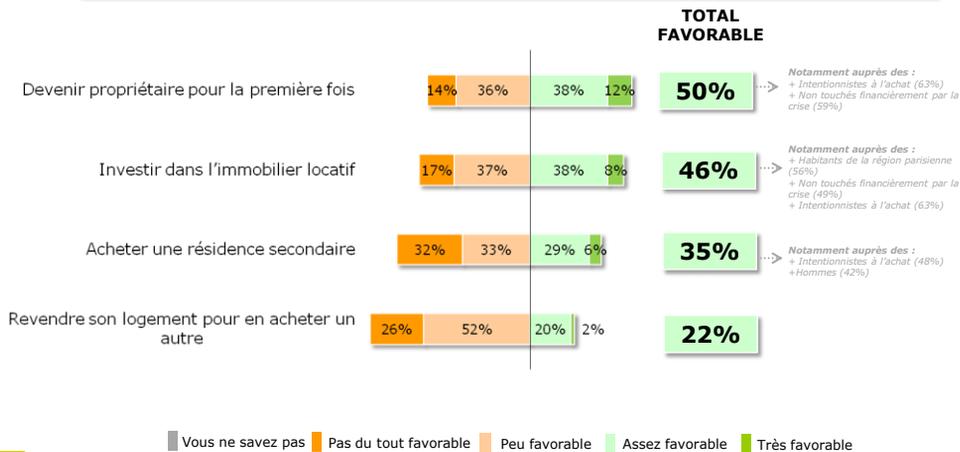
Base : ensemble = 871



Une situation économique peu propice à l'achat, quel que soit l'objectif recherché

Q3. Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour ... ?

Base : perçoivent la situation favorable à l'achat = 624



Une majorité de Français ont le sentiment d'une faible accessibilité et attractivité du crédit immobilier

Q4. 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 ?

Base : ensemble = 871



Q5. Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs, plutôt, plutôt pas ou pas du tout attractifs ?

Base : ensemble = 871



→ Malgré les efforts des banques sur l'assouplissement des conditions de crédit, 8 Français sur 10 trouvent qu'il est difficile aujourd'hui d'obtenir un crédit et plus de la moitié pensent que les taux ne sont pas attractifs.

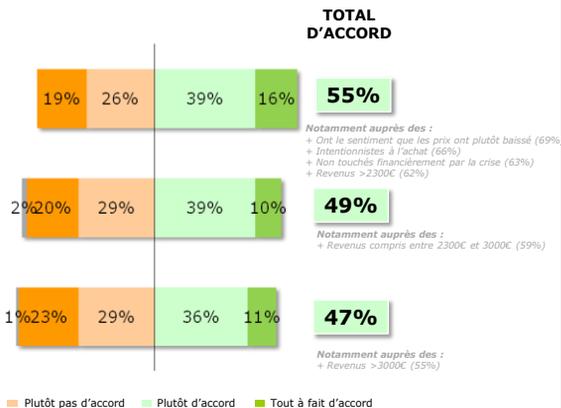
Perception mitigée des Français face à l'offre immobilière actuelle

Q6. Je vais vous citer plusieurs propositions à propos de l'offre immobilière actuelle. Pour chacune d'entre elles, vous me direz si vous êtes tout à fait d'accord, plutôt d'accord, plutôt pas ou pas du tout d'accord.
Base : ensemble = 871

De façon générale, il y a aujourd'hui plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires

Il y a une offre de logements très intéressante dans l'ancien

Il y a une offre de logements très intéressante dans le neuf



→ Soulignons le fait que les Français ne font pas vraiment de distinction entre l'intérêt des offres du marché du neuf et celles de l'ancien.

Une baisse des prix de l'immobilier qui semble toucher à sa fin

Q7. Au cours des 6 derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix à la vente ...?
Base : ensemble = 871

■ Ont plutôt diminué ■ Sont restés stable ■ Ont plutôt augmenté

Prix à la vente au cours des 6 derniers mois



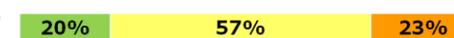
Indicateur prix (évolution)
-27

Notamment auprès des :
 + ont le sentiment que les prix vont rester stables (52%)
 + ont le sentiment que les prix vont plutôt diminuer (60%)
 + Revenus <2300€ (26%)
 + Non-proprétaires (26%)
 + Intentionnistes à l'achat (7%)
 - Non touchés financièrement par la crise (10%)

Q8. Et avez-vous le sentiment qu'au cours des 6 prochains mois, les prix à la vente vont...?
Base : ensemble = 871

■ Plutôt diminuer ■ Rester stables ■ Plutôt augmenter

Prix à la vente au cours des 6 prochains mois



Indicateur prix (perspectives)
+ 3

Notamment auprès des :
 + CSP+ (32%)

Notamment auprès des :
 + Non propriétaires (30%)
 + Revenus <2300€ (30%)

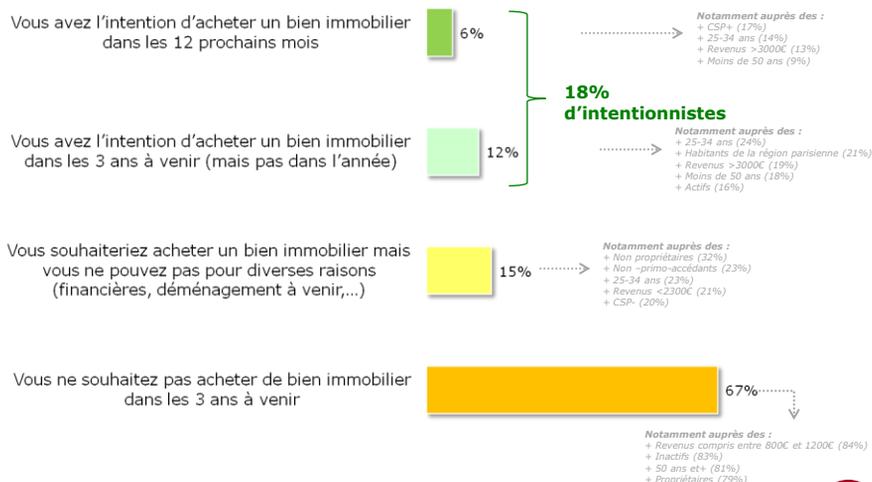
→ Peu de Français anticipent une reprise dans les 6 prochains mois, ce qui participe très certainement à l'attentisme ambiant.

3

Les intentions d'achat de biens immobiliers

Des perspectives d'achat plutôt encourageantes, essentiellement positionnées sur le moyen terme

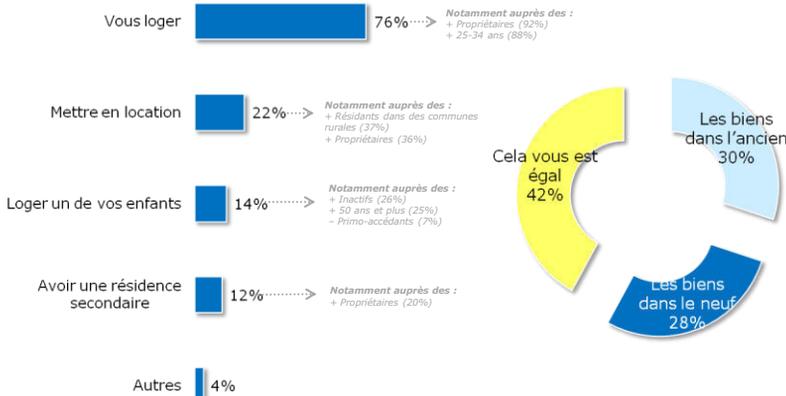
Q11. Parmi les situations suivantes, quelle est celle qui vous correspond le mieux ?
Base : ensemble = 871



Des acheteurs potentiels qui cherchent avant tout à se loger, sans préférence marquée pour l'ancien ou le neuf

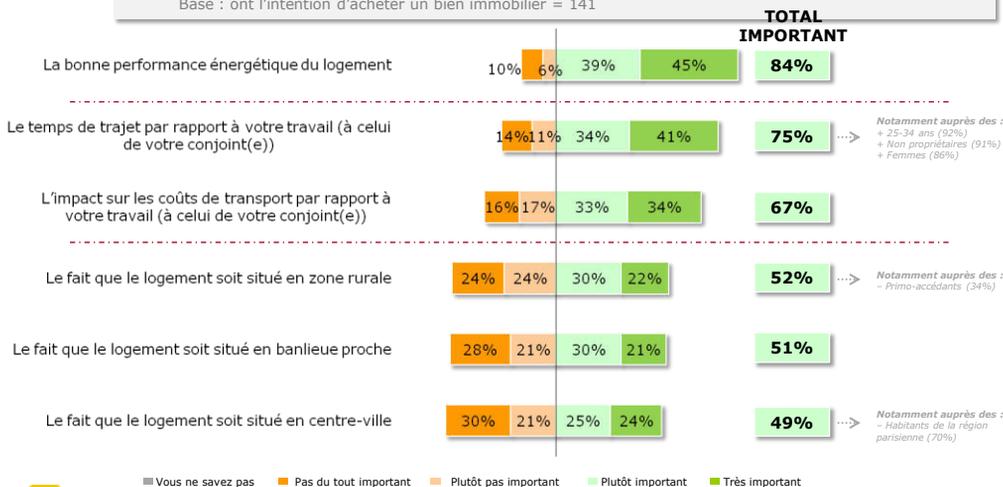
Q11bis. Et cet achat serait pour ... ?
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent = 271

Q12. A propos de votre projet d'achat immobilier, êtes-vous principalement intéressé par... ?
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier = 141



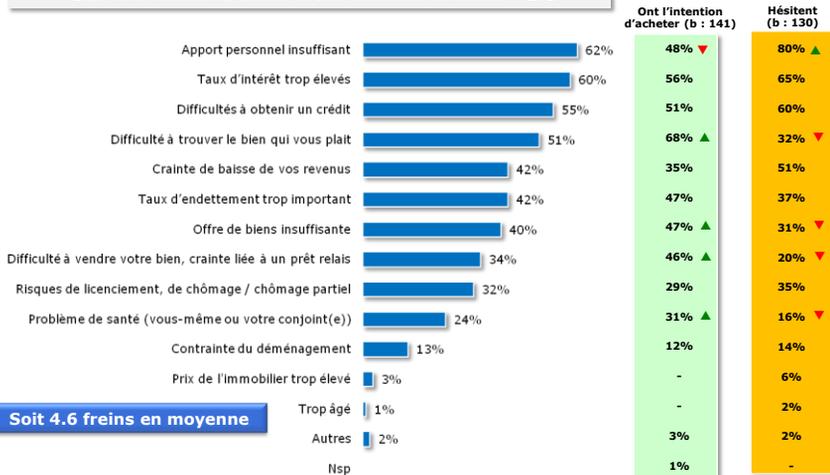
Performance énergétique et impact de la distance travail-domicile : critères clés dans le choix d'un achat immobilier

Q.13. Pour chacun des critères suivants que je vais vous citer, vous me direz si, dans le cadre de votre projet d'achat immobilier, il s'agit d'un critère de choix très important, plutôt important, plutôt pas important ou pas du tout important ?
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier = 141



Si l'aspect financier constitue le principal frein à l'achat, la perception d'une offre limitée du marché est à souligner

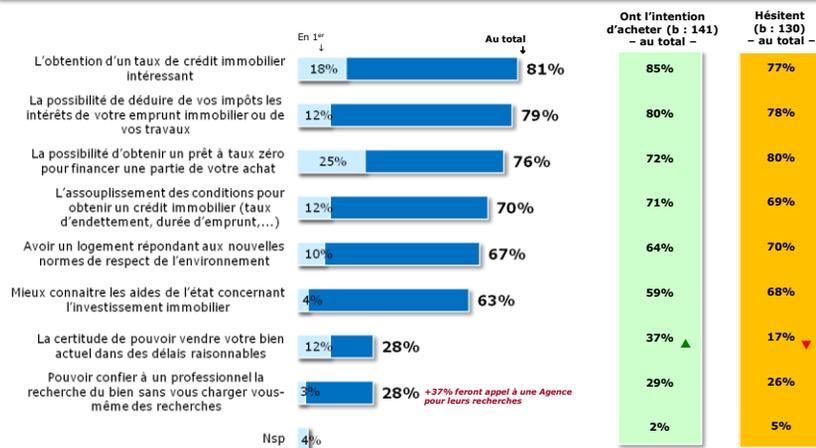
Q14. Globalement, parmi les critères suivants, quels sont ceux qui peuvent vous faire hésiter à acheter / qui pour l'instant, vous font renoncer à acheter ?
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent = 271



→ Si les Français hésitant à acheter un bien immobilier sont avant tout freinés par le manque d'apport personnel, ceux qui sont déjà décidés à acquérir un bien, plus avancés dans leurs démarches, perçoivent davantage l'offre limitée des biens disponibles.

Les facilités de financement, principales clés pour déclencher l'achat

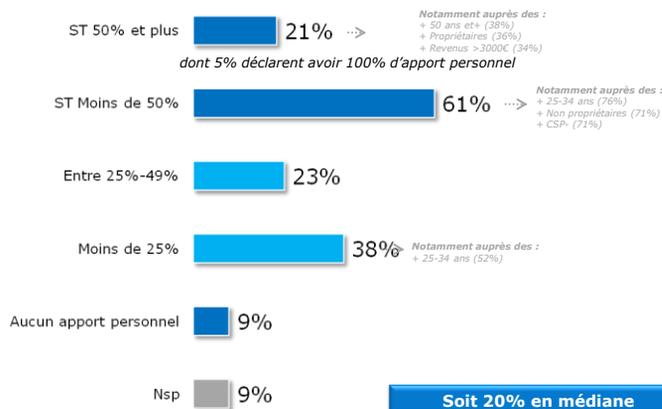
Q15. Et parmi les raisons suivantes, quelles sont toutes celles qui vous inciteraient à passer à l'acte plus rapidement et acheter un bien immobilier ?
Q16. Et parmi les raisons que vous m'avez citées, quelle est celle qui vous inciterait le plus à passer à l'acte et acheter un bien immobilier ?
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent = 271



Malgré le contexte de crise, des apports personnels non négligeables

Q17. Si vous deviez demain acheter un bien immobilier, que représenterait la part de votre apport personnel par rapport au prix de vente ?

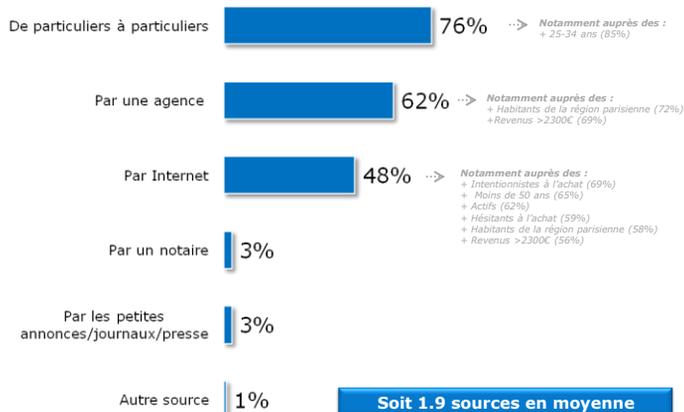
Base : ont l'intention d'acheter un bien immobilier ou hésitent = 271



Multiplicité des sources utilisées dans la recherche de biens immobiliers

Q18. Si demain vous deviez rechercher un bien immobilier, comment procéderiez-vous ?

Base : ensemble = 871



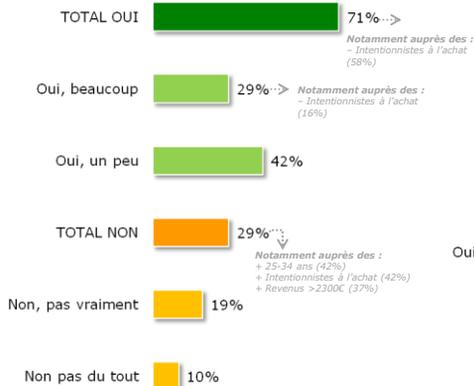
4

Une crise largement ressentie & aux effets multiples

Une crise largement ressentie par les Français...

Q19. Vous estimez-vous directement touché par la crise économique actuelle ?
Base : ensemble = 871

Impact de la crise



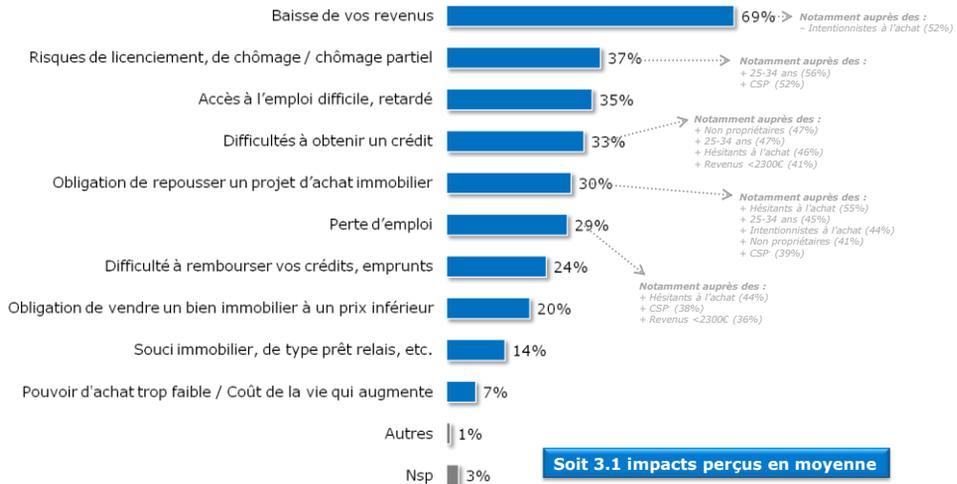
Q21. Une fois que vous avez tout payé, c'est-à-dire loyer, remboursement de crédit, impôt, électricité et charges diverses, diriez-vous que vous avez les moyens de faire face aux besoins de votre vie quotidienne, c'est-à-dire manger, se vêtir, se déplacer, se soigner ?
Base : ensemble = 871

Capacités financières à faire face aux besoins de la vie quotidienne



...dont les effets portent essentiellement sur un sentiment de baisse de pouvoir d'achat et d'incertitudes pour l'avenir

Q.20. De quelle façon vous estimez-vous touché par la crise économique actuelle?
Base : se sentent touchés par la crise = 629



Synthèse

En guise de synthèse, les principaux enseignements

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

- Une part limitée de Français (39%) estime que la situation économique est propice à l'achat d'un bien immobilier ; ils sont encore plus pessimistes du point de vue de la vente (49% estiment que le contexte actuel n'est pas du tout favorable).

Il semblerait que le marché de la vente soit peu porteur : 34% déclarent avoir des difficultés à revendre leur bien ; seuls 22% perçoivent la situation économique actuelle comme favorable à la revente de son logement pour une nouvelle acquisition.

- En particulier, la plupart des Français ont le sentiment qu'il est difficile d'obtenir un crédit immobilier (80%, dont 34% que ce n'est pas du tout facile). Par ailleurs, alors qu'ils ne sont que 9% à avoir fait une demande de crédit, une majorité perçoit les taux actuels comme non attractifs (54% contre 43% qui les trouvent attractifs).

Malgré les efforts menés par les banques pour assouplir les conditions de crédit, il semblerait qu'un réel frein psychologique persiste sur les facilités de financement et pénalise le marché immobilier.

→ Une baisse des prix bien perçue par la clientèle mais qui semble arriver à son terme

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

En termes d'évolution envisagée, cette baisse semble enrayée : la majorité opte pour une stabilité (57%), les autres se partageant entre deux blocs équivalents (les prix vont augmenter : 23% / vont diminuer : 20%), montrant ainsi que très peu anticipent une reprise rapide.

Principaux enseignements

→ Des perspectives plutôt encourageantes en matière d'activité

- 18% des Français déclarent avoir l'intention d'acheter un bien immobilier :**

- ↳ 6% à moyen terme (12 prochains mois) et 12% dans les 3 prochaines années. Par ailleurs, 15% aimeraient mais ne le peuvent pas.

- ↳ En termes de profil, les Français qui envisagent un achat immobilier sont plutôt jeunes (25-34 ans) et issus de foyers aux revenus élevés (>3000 €). A noter que les hésitants regroupent plus souvent les non propriétaires.

- En ce qui concerne l'achat immobilier envisagé, **les Français cherchent avant tout à se loger (76%), sans négliger toutefois l'investissement locatif (22%)** – impact de la loi Scellier ?

→ Les critères de choix et les modes de recherche des logements

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

- Pour leurs recherches, si le bouche-à-oreille semble constituer le 1^{er} réflexe (« particuliers à particuliers » : 76%), **les Français n'hésitent pas à passer par les agences (62%)** – ce qui peut s'expliquer par les difficultés qu'ils ont à trouver un bien répondant à leur besoin (51% des intentionnistes ou hésitants).

Principaux enseignements

→ Face à des achats freinés essentiellement par des contraintes budgétaires...

- Les **freins** à l'achat évoqués portent essentiellement sur l'**aspect financier** : la plupart des Français déclarent avoir un **apport personnel insuffisant** (62%), frein évoqué plus largement par ceux qui hésitent ; mais ils sont aussi nombreux à citer les **difficultés à obtenir un crédit** (55%), ou encore un **taux d'endettement trop important** (42%).

- A noter que si 44% des Français déclarent avoir un apport personnel de 25% et plus, ce montant ne semble pas suffisant pour concrétiser financièrement leur projet immobilier.

- Ces contraintes budgétaires sont à relier aux **difficultés rencontrées par les Français à faire face aux besoins de la vie quotidienne** (63%, dont 21% y faisant face avec beaucoup de difficultés, voire n'y arrive pas du tout).

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

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

→ ...Les Français attendent des aides financières

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

Annexes

Structure de l'échantillon

Bases : ensemble - 100% = 871

	%
SEXE	
Homme.....	49
Femme.....	51
AGE	
Moins de 50 ans.....	50
25-34 ans.....	19
35-49 ans.....	31
50 ans et plus.....	50
50-64 ans.....	26
65 ans et plus.....	24
PROFESSION DE L'INTERVIEW	
ST Actifs.....	58
ST CSP+.....	13
Artisan ou commerçant.....	4
Profession libérale, cadre supérieur.....	9
ST CSP-.....	45
Agriculteur.....	1
Profession intermédiaire.....	12
Employé.....	18
Ouvrier.....	14
ST Inactifs.....	42
Retraité.....	36
Autre inactif.....	6

Bases : ensemble - 100% = 871

	%
LIEU D'HABITATION	
Région Parisienne.....	17
Nord.....	7
Est.....	9
BP Est.....	9
BP Ouest.....	9
Ouest.....	15
Sud Ouest.....	12
Sud Est.....	10
Méditerranée.....	12
CATEGORIE D'AGGLOMERATION	
Communes rurales.....	27
Agglomération urbaine de moins de 20 000 habitants.....	17
Agglomération urbaine de 20 à 100 000 habitants.....	13
Agglomération urbaine de 100 000 habitants et plus.....	27
Agglomération parisienne.....	16
REVENU DU FOYER	
Inférieur à 2300 Euros.....	45
Moins de 800 Euros.....	4
De 800 à moins de 1200 Euros.....	9
De 1200 à moins de 1500 Euros.....	13
De 1500 à moins de 2300 Euros.....	19
2300 Euros et plus.....	37
De 2300 à moins de 3000 Euros.....	17
3000 Euros et plus.....	20
Nsp/refus.....	18



Ifop pour FNAIM - Les Français et l'immobilier - Vague 1 : Octobre 2009 - Octobre 2009 - 23623
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

Focus sur le statut actuel des Français

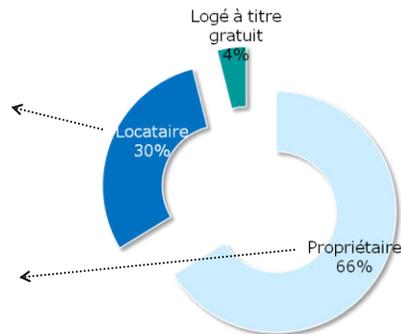
- Q9. Concernant votre résidence principale, êtes-vous... ?
Base : ensemble = 871
- Q.9bis. Et avez-vous déjà été propriétaire d'un logement ?
Base : non propriétaires de leur résidence principale = 281
- Q.10. En tant que propriétaire de votre logement, celui-ci est-il votre premier achat immobilier ?
Base : propriétaire de leur résidence principale = 590

Locataires (30%)
Notamment auprès des :

- + Hésitants à l'achat (67%)
- + 25-34 ans (46%)
- + Revenus < 2 300€ (42%)
- + Habitants de la région parisienne (40%)
- + CSP- (36%)
- + Agglomérations urbaines de 20 000 à 100 000 habitants (35%)

Propriétaires (66%)
Notamment auprès des :

- + Primo-accédants (87%)
- + Revenus > 2300€ (81%)
- + Inactifs (75%)
- + 50 ans et plus (74%)
- + Agglomérations > 20 000 habitants (74%)
- Hésitants à l'achat (29%)
- Intentionnistes à l'achat (55%)



➔ **49% de primo-accédants***

*Sont inclus les propriétaires pour la première fois de leur bien immobilier et les non-propriétaires qui ont l'intention d'acheter un bien immobilier.



Ifop pour FNAIM - Les Français et l'immobilier - Vague 1 : Octobre 2009 - Octobre 2009 - 23623
FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

Signalétique complémentaire

Services

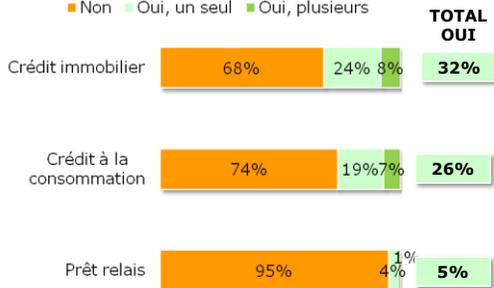
Q22. Vous personnellement, avez-vous fait une demande de crédit immobilier au cours des 12 derniers mois ?
Base : ensemble = 871

Ont fait une demande de crédit immobilier : 9%

Notamment auprès des :
+ Intermédiaires à l'achat (23%)
+ CSP+ (22%)
+ Moins de 50 ans (14%) dont 25-34 ans (19%)
- Hésitants à l'achat (3%)

Q23. Et détenez-vous un seul ou plusieurs... ?
Base : ensemble = 871

■ Non ■ Oui, un seul ■ Oui, plusieurs



Q24. Détenez-vous... ?
Base : ensemble = 871

un appartement à louer

16%

Notamment auprès des :
+ CSP+ (26%)
+ Revenus >2300€ (22%)

une résidence secondaire

10%

Notamment auprès des :
+ Habitants de la région parisienne (17%)
+ Revenus >2300€ (17%)
+ 50 ans et+ (16%)
+ Propriétaires (14%)

4

Perspectives

Il n'est pas certain que le frémissement de l'activité observé soit à coup sûr suivi d'un rebond, alors même que les Français jugent le contexte plutôt défavorable pour vendre ou pour acheter.

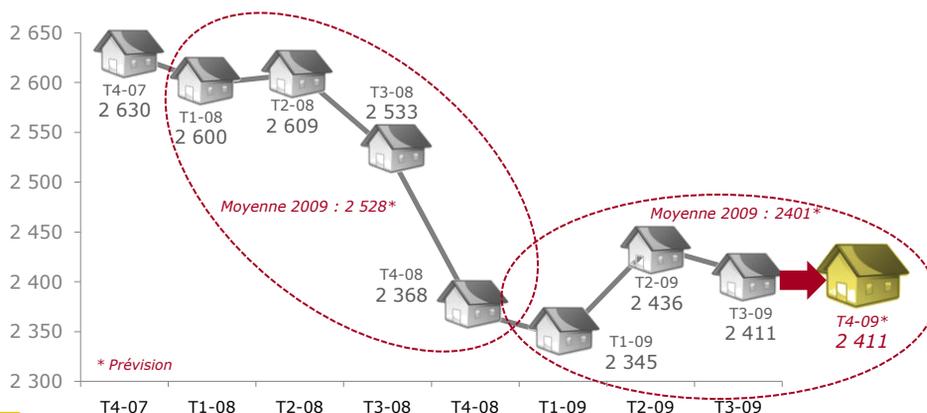
Faut-il encore gommer les effets « psychologiques » que la crise a pu avoir sur le marché et modérer les comportements spéculatifs à la baisse ?

Car l'environnement économique du marché apparaît en effet favorable : aux acheteurs (le rebond technique peut avoir lieu grâce à la resolvabilisation de la demande)

Dans ce contexte, les prix de l'ancien devraient se stabiliser dans les prochains mois.

A l'appui de cette évolution, ils enregistreront une baisse de 5% par rapport à 2008. Un recul modeste, certes, mais qu'il conviendra d'apprécier en distinguant les analyses de court et long termes, eu égard :

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



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

52

Perspectives

Compte tenu des baisses de prix et de taux enregistrées et si le scénario d'une nouvelle chute brutale conjuguée à de nouvelles baisses de taux est écarté, **les conditions réunies aujourd'hui peuvent être jugées propices pour acheter.**

Mais **le marché reste fragile** : car en dépit d'un pouvoir d'achat « logement » historiquement élevé, tous les facteurs de la reprise ne sont pas réunis aujourd'hui : en dépit de sa récente amélioration, **l'indicateur de confiance des ménages est au plus bas.**

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

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



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

53

Focus Immobilier d'entreprise Situation et perspectives d'évolution des marchés

Maurice GAUCHOT
Président de FNAIM Entreprise



Les investissements en immobilier d'entreprise

→ Une typologie de produits variée et structurée

- Bureaux (neufs, restructurés, rénovés, anciens...)
- Locaux d'activités (PME-PMI, tertiaires, parcs...)
- Entrepôts et logistique (classe A, B, C...)
- Commerces (centres commerciaux, boutiques, parcs d'activités commerciales...)

☺ Variables clés

- Montants cumulés des investissements (somme des acquisitions)
- Valeurs vénales (prix au m²)
- Taux de rendement (loyer/prix)

→ Sources : commercialisateurs, presse, notaires, IPD...



Le taux de rendement au cœur des stratégies des investisseurs

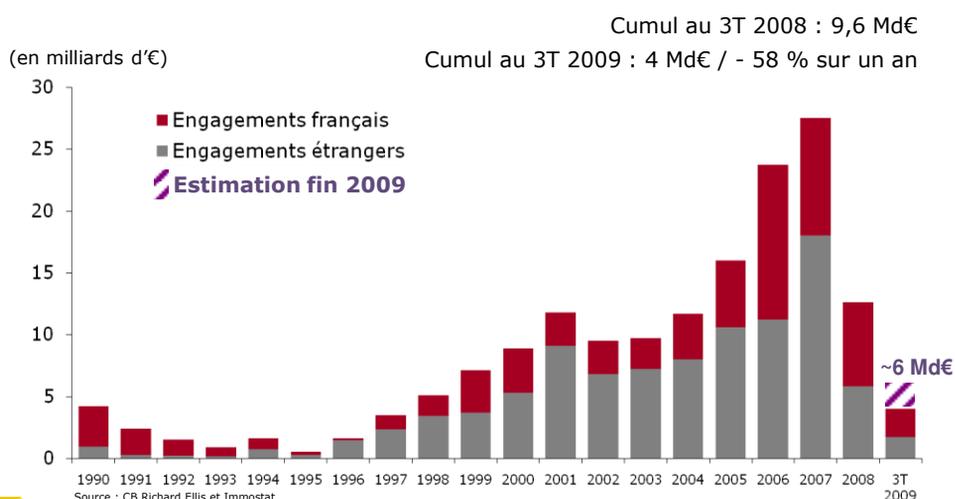
- ➔ Rapport simple (loyer net/ prix droits et frais inclus) à priori...
- ➔ Miroir du risque pris par l'investisseur, mesure de l'attractivité d'un marché
 - Rôle fondamental de l'indexation qui protège l'investissement
 - Influence de l'orientation des loyers : à la hausse ou à la baisse
 - Importance de la dette et du coût de l'argent
- ☺ Décomposition :
 - Taux du placement « sans risque » (emprunt d'Etat 10 ans) +...
 - ... prime de risque immobilière (liquidité, rareté, obsolescence, risque de vacance, travaux...)



FNAIM – Observatoire des Marchés de l'Ancien – Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

56

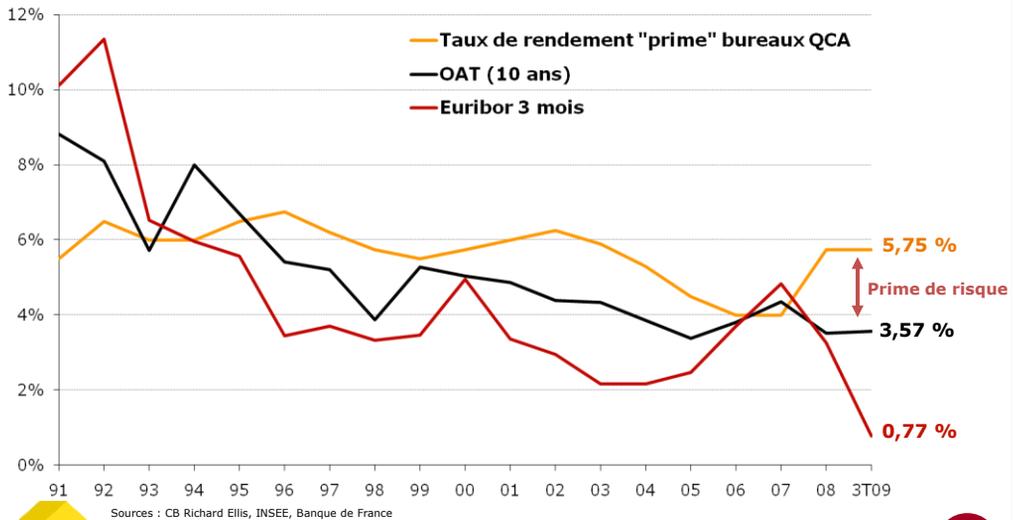
Engagements patrimoniaux France entière



FNAIM – Observatoire des Marchés de l'Ancien – Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

57

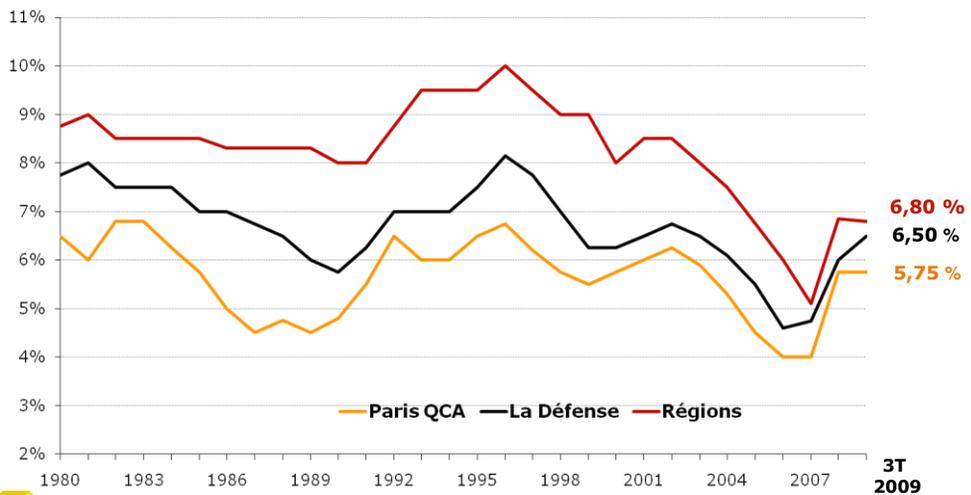
Évolution comparée des taux



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

58

Historique des taux de rendement « prime » bureaux

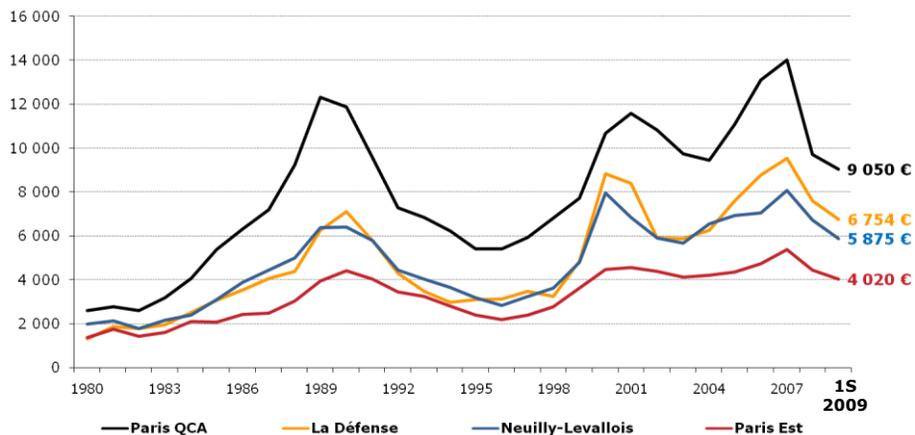


FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

59

Simulation des valeurs vénales moyennes bureaux

(immeubles neufs, en euros courants HT/m², en fin de période)



Source : CB Richard Ellis

FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

60

Tendances actuelles et perspectives

- La baisse des loyers va se poursuivre jusqu'en 2010
- Élargissement prévu de la fourchette des taux de rendement : à la baisse pour les produits « prime » et à la hausse pour les produits secondaires ou présentant des défauts
 - Retour d'une certaine concurrence à l'investissement sur les produits ultra sécurisés (état locatif, localisation, état)
 - Demande quasi inexistante pour les autres types d'actifs (aversion au risque généralisée)
- Retour aux fondamentaux de l'investissement immobilier : pérennité du revenu, qualité de l'actif et de sa localisation
- Attractivité du marché français et de l'immobilier par rapport aux autres classes d'actifs



FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien - Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

61

Présentation de l'ouvrage
**Les mutations de l'immobilier
 De la finance au développement durable**

Ingrid NAPPI-CHOLET

Professeur Titulaire
 de la Chaire ESSEC-BNP PARIBAS REAL ESTATE

« Après avoir été au cœur des débats parlementaires, les enjeux du développement durable doivent maintenant s'inscrire dans les métiers de l'immobilier. C'est dans cet état d'esprit que la FNAIM s'est tout naturellement associée aux travaux du Comité Stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle.

A l'instar de cet ouvrage qui, pour la première fois, fait œuvre de pédagogie pour permettre à ses lecteurs de se familiariser aux futures mutations des modes de vie et du marché, la FNAIM a aussi un rôle à jouer : fournir aux professionnels des programmes de formation spécifiques afin qu'ils puissent s'approprier les solutions adaptées à la réalisation d'économies d'énergie et à la production de logements durables. Un préambule indispensable et nécessaire pour que les professionnels remplissent leur mission centrale de conseil et accompagnent leur clientèle à rendre le Grenelle opérationnel. »

Benoît FAUCHARD
 Administrateur de la FNAIM
 Membre du Comité Stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle

A paraître aux éditions Autrement, le 21 octobre 2009

autrement



FNAIM – Observatoire des Marchés de l'Ancien – Lettre de conjoncture n 58
 Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

62



Services

A propos de l'IFOP :

- ☛ L'Ifop est depuis 1938 un des pionniers et l'un des leaders sur le marché des sondages d'opinion et des études marketing. L'Ifop est structuré autour de 6 secteurs porteurs et en résonance avec les mutations de la société et des marchés : Opinion et Stratégies d'entreprise ; les Services articulés autour de 3 secteurs à fort potentiel, l'énergie, la banque/assurance et la mobilité ; Consumer ; les Médias et le Numérique et la Santé qui compte une organisation Global Healthcare.
- ☛ Depuis 2008, Ifop renforce son activité Quali et a créé un département Tendances & Planning Stratégique afin de répondre aux enjeux à caractère plus prospectif des annonceurs. Ces pôles d'activité partagent tous une même culture des méthodologies de recueil et d'analyse online et offline.
- ☛ L'Ifop intervient dans une cinquantaine de pays à travers le monde, à partir de ses quatre implantations : Paris, Toronto, Buenos Aires et Shanghai.

**Pour plus d'informations, pour vous abonner à la newsletter,
 vous tenir informé des actualités de votre secteur ou des produits études,
 connectez-vous au site : www.ifop.com**

**Le pôle SERVICES dirigé par Marie Laurence Guena
 est à votre écoute pour tous vos besoins.**

63



www.fnaim.fr

Toutes les infos à la rubrique
Actualités



FNAIM – Observatoire des Marchés de l’Ancien – Lettre de conjoncture n 58
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de la Fédération

64