



Notaires
de France

immobilière

Analyse d'un marché

La baisse des volumes pour l'ancien annoncée précédemment, et qui avait été constatée dès le mois de janvier de cette année, est confirmée. Cette baisse se fait ressentir sur l'ensemble des marchés Paris et province ; elle est encore plus brutale sur le marché du neuf puisque nous atteignons sur un an selon les chiffres de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) : -33,9 % au 26 août 2008. En revanche, il y a lieu de souligner que les prix dans l'ancien, du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008, d'après l'indice Notaires-INSEE province, ont continué à progresser de 3,6 % pour les appartements et de 4,3 % pour les maisons. Cette augmentation est même de 10,1 % à Paris pour les appartements. En province, la plus forte variation de prix sur un an est enregistrée à Nice

avec une hausse de 7,2 % pour les appartements et de 10,5 % pour les maisons. Nous constatons que les villes comme Orléans, Tours, Reims, ou Rouen se situant dans la zone d'attractivité économique de l'Île-de-France voient la progression des prix se maintenir. Seules quelques villes comme Rennes, Belfort, et Annecy, commencent à voir baisser le prix des appartements, ou bien encore Mulhouse pour le prix des maisons. Quant au prix moyen d'un appartement neuf, celui-ci a augmenté de 5,3 % du 1^{er} trimestre 2008 au 2^e trimestre 2008 selon l'indice de la FNPC.

Me Pierre Bazaille
Président de l'Institut Notarial de l'Immobilier

Villes	Appartements (prix au m ²)	Maisons (prix moyen de vente)
Paris / Ile-de-France	6 580 € / 4 700 €	ns / 308 000 €
Rennes	2 270 €	308 600 €
Orléans	2 000 €	238 700 €
Reims	2 230 €	244 800 €
Mulhouse	1 430 €	214 300 €
Nice	3 710 €	687 000 €
Annecy	3 240 €	533 500 €
Tours	2 100 €	236 400 €

ns = non significatif

■ évolution en hausse
■ évolution en baisse

Tendances du marché immobilier

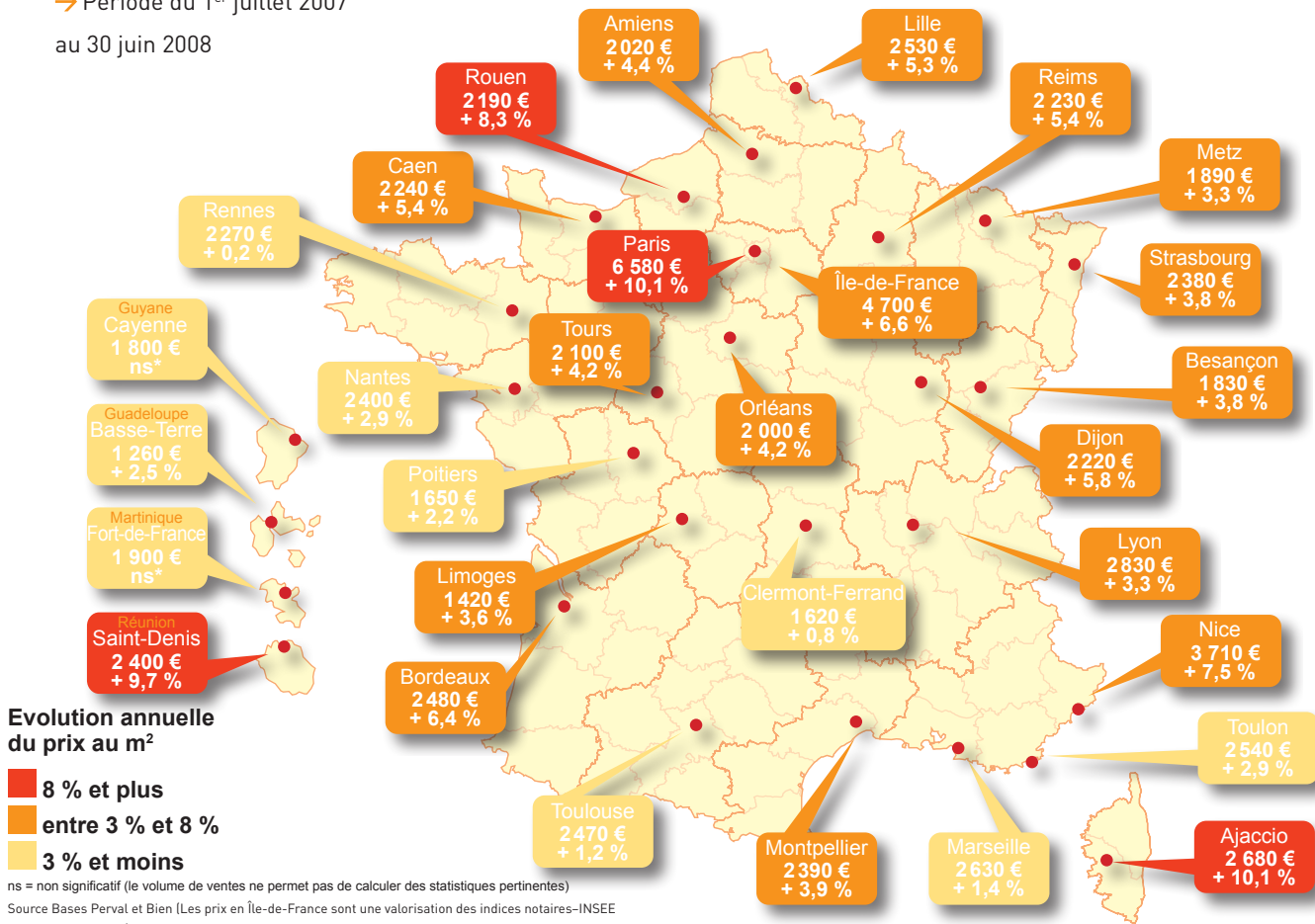
Le marché immobilier se caractérise avant tout par le blocage des transactions puisque l'on devrait passer, sur l'année 2008, de 870 000 ventes estimées « neufs et anciens » sur l'ensemble de la France, à environ 650 000. Dans ces conditions, en l'état actuel, nous ne croyons pas à une baisse très prononcée des prix sur 2009, sauf si la crise financière devenait économique avec une augmentation brutale et volumineuse du chômage. Il n'en demeure pas moins qu'une baisse des prix semble amorcée mais de manière différente selon les régions ; celle-ci devrait se faire, toutes choses égales par ailleurs, de manière progressive ; ce qui devrait nous amener à un prix du logement plus raisonnable rapporté aux revenus disponibles des ménages. L'observation des

cycles immobiliers passés révélait que la contraction des volumes précédait la chute des prix, nous remarquons aujourd'hui contrairement à ce qui avait été constaté précédemment que Paris n'a pas vu une baisse des prix six mois après ceux de Londres, et que les prix dans l'ancien en province ont légèrement décéléré avant ceux de Paris. Une fois encore, dans cette période d'incertitude économique, notamment pour les placements boursiers, l'immobilier demeure une valeur refuge. Contrairement à la crise du début des années 90, le notariat bénéficie maintenant, grâce à ses bases immobilières, de moyens lui permettant d'observer avec sécurité et transparence les mouvements affectant le marché immobilier dont il informera les consommateurs immobiliers.

Prix au m² des appartements anciens

→ Période du 1^{er} juillet 2007

au 30 juin 2008



Evolution annuelle du prix au m²

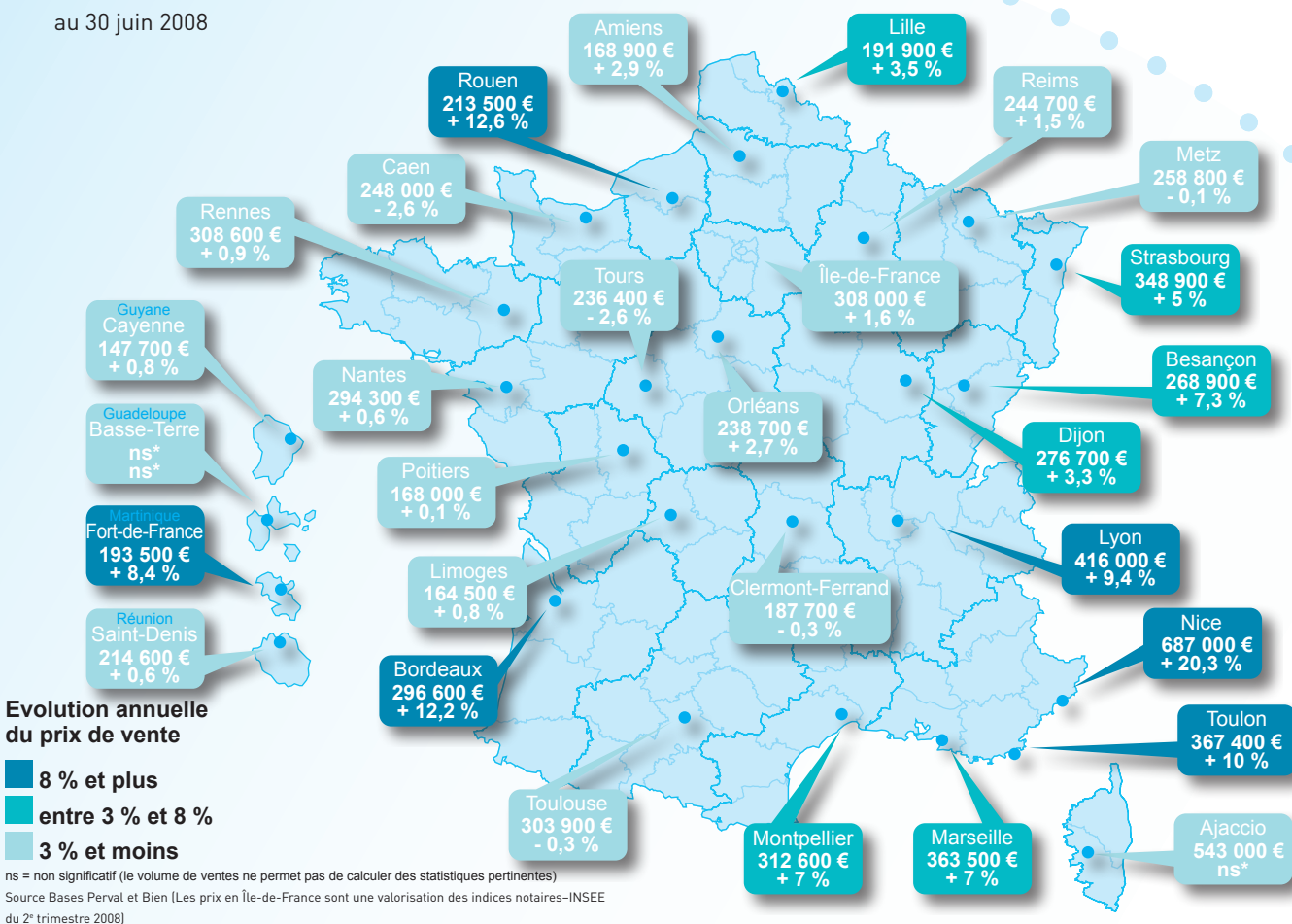
- 8 % et plus
- entre 3 % et 8 %
- 3 % et moins

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
 Source Bases Perval et Bien (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notariaux-INSEE du 2^e trimestre 2008)

Prix de vente des maisons anciennes

→ Période du 1^{er} juillet 2007

au 30 juin 2008



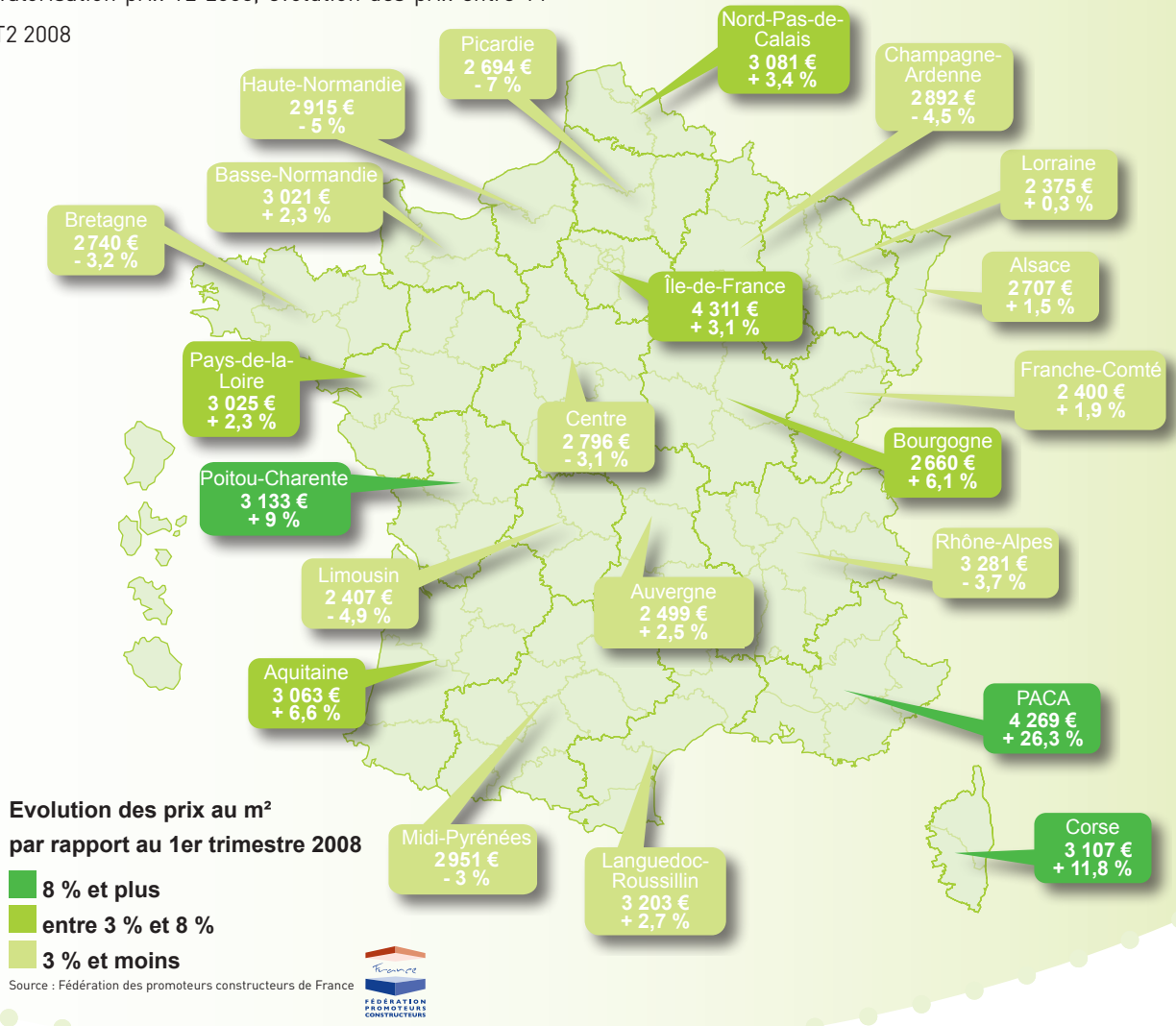
Evolution annuelle du prix de vente

- 8 % et plus
- entre 3 % et 8 %
- 3 % et moins

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
 Source Bases Perval et Bien (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notariaux-INSEE du 2^e trimestre 2008)

Prix au m² des appartements neufs

→ Valorisation prix T2 2008, évolution des prix entre T1 et T2 2008



Les indices sur le logement et le pouvoir d'achat

→ **France** : L'indice des prix des logements anciens France entière est calculé en partenariat avec l'INSEE, Paris Notaires Services pour les notaires de Paris-Île-de-France, et la société PERVAL. Cet indice est publié trimestriellement et utilise la méthode des prix hédoniques. Les données sont issues des actes de ventes transmis par les Notaires.

→ **États-Unis** : L'indice Case-Shiller établi par Standard & Poor's mesure la valeur nominale du marché de l'immobilier

résidentiel dans vingt régions métropolitaines des États-Unis. L'indice utilise la méthode des ventes répétées.

→ **Royaume-Uni** : Nationwide publie un indice hédonique mensuellement. Il est basé sur un échantillon du marché des crédits hypothécaires.

→ **Coûts de la construction** : L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel. Il est calculé par l'INSEE et est établi en collaboration avec le

ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.

→ **Pouvoir d'achat et indice des prix à la consommation** : Le pouvoir d'achat se définit comme la somme de tous les revenus d'activité et des revenus du patrimoine ainsi que des transferts aux ménages (prestations sociales), moins les impôts et autres prélèvements sociaux.

