

ANALYSE D'UN MARCHÉ

Lors de nos précédentes communications nous avons appelé à la prudence sur les évolutions du marché immobilier en raison de la brutalité des phénomènes observés.

Cette recommandation était justifiée : en effet le dernier trimestre de l'année passée a modifié notre perception sur l'état du marché immobilier en 2008 ; pour le Notariat il se caractérise :

- PAR UNE BAISSSE DES VOLUMES EXTREMEMENT FORTE AU QUATRIEME TRIMESTRE

Le nombre de ventes, tout marché confondu neuf et ancien, passe de 929.300 en 2007 (Ile de France et Province) à 746.400 en 2008 soit une baisse moyenne de 20 %.

La baisse dans l'ancien est de 17% en moyenne passant de 802.000 à 667.000 ventes.

Cette baisse est encore plus sensible pour le neuf ou le retrait est de 37,6% passant de 127.300 ventes en 2007 à 79.400 ventes en 2008 (source ECLN).

Contrairement à la période 1992-1993, où l'immobilier avait été en crise essentiellement en région parisienne pour les appartements et dans les très grandes agglomérations pour les maisons, depuis fin 2008 sont concernés :

* tous les secteurs géographiques : les grandes comme les petites agglomérations, la mer comme la montagne, l'urbain comme le rural,

* tous les types de biens, le bâti comme le non bâti, les appartements comme les maisons, le terrain isolé comme le terrain en lotissement, le studio comme le grand appartement.

Il faut cependant relever que cette baisse de volume est une moyenne sur l'ensemble de l'année, baisse qui s'est subitement amorcée (effet de la hausse des carburants) au 1^{er} trimestre avec une diminution inférieure à 10 % dans l'ancien, pour bondir au 4^{ème} trimestre à plus de 20 % en ce qui concerne les maisons et à près de 24 % en ce qui concerne les appartements anciens.



- **PAR UNE BAISSSE DES PRIX ASSEZ MINIME**

L'indice INSEE NOTAIRE au 4ème trimestre 2008 conclut à une baisse des prix sur l'ensemble du territoire :

* Pour les appartements de – 1,5 % pour la France, de - 3,5 % pour la Province, de – 1,7% pour l'Ile de France.

* Pour les maisons de - 4 % pour la France, de - 4,4 % pour la province, de – 4,1% pour l'Ile de France.

- **IL FAUT CEPENDANT RELEVER**

- Que cette baisse annuelle s'est effectuée essentiellement sur le dernier trimestre 2008 car, pour les trois autres trimestres, ces indices étaient positifs ou voisins de zéro.

- Que l'indice Insee Notaires Ile de France reste positif pour les appartement à + 0,8% pour l'ensemble de l'année.

- Que cette baisse concerne plus les maisons que les appartements contrairement à la précédente crise immobilière (1992 – 1998).

- Que cette baisse est marquée en région Rhône Alpes pour les appartement à – 6,1% pour l'ensemble de l'année.

- Que contrairement à une idée répandue à tort (mais pas par le notariat), les primo accédants n'ont pas déserté le marché immobilier renforçant même légèrement leur présence en 2008 (19% en 2007 et 19.2% en 2008).

- Que les prix concernant les biens de petite surface (appartement et maison) ont mieux résisté à la baisse des prix.

- Et qu'enfin les prix dans le neuf n'ont diminué que très ponctuellement.

TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier devrait se caractériser en 2009 :

- CONCERNANT LE VOLUME

Par la continuation d'une contraction des volumes dans **l'ancien**, si l'on en juge par les chiffres observés en ce début d'année, la contraction devrait être de plus de 30% au premier trimestre 2009 par rapport au même trimestre 2008.

A l'heure actuelle, il est difficile d'apprécier l'importance de cette contraction pour l'ensemble de l'année 2009. Certes, il y a une amplification en ce début d'année, mais il faut relever :

- Que les ventes qui se signent actuellement sont celles qui ont fait l'objet d'un compromis de vente au dernier trimestre 2008. Or, le quatrième trimestre 2008 a été et restera un trimestre noir de l'immobilier, au cours duquel on a assisté à une tétanie du marché immobilier.

- Que l'on assiste en ce premier trimestre 2009 à un certain regain d'intérêt dans l'ancien avec une augmentation par rapport à ce même quatrième trimestre du nombre de compromis de vente signés même si les budgets pour ces acquisitions sont d'un niveau inférieur à ceux constatés par le passé et concernent des petites surfaces,

- Que la baisse des taux d'intérêt des emprunts (diminution d'un point voire plus en 6 mois) doit permettre de resolvabiliser le consommateur immobilier.

Par une stabilisation dans de nombreuses régions de la contraction des volumes dans **le neuf** grâce au doublement du prêt à taux zéro, aux nouvelles mesures fiscales de la loi Sellier et au dispositif Pass Foncier.

De plus contrairement aux années 1992-1993, le stock n'est pas trop excédentaire par rapport au déficit actuel de logement.



- CONCERNANT LES PRIX

Contrairement à 2008, une baisse assez sensible des prix devrait s'opérer. Elle sera cependant extrêmement contrastée et non uniforme. Cette baisse devrait s'opérer suivant les critères sectoriels suivants :

- A Paris, comme dans les Grandes Métropoles de Province, les quartiers d'excellence ou les biens "zéro défaut" (bonnes qualités de prestations, bonne orientation, bonnes prestations environnementales...), les prix se maintiendront voir pourraient continuer à augmenter très légèrement. Ce phénomène avait déjà été observé dans la période 1992-1998.

- Hors cette catégorie, pour les grandes métropoles alliant dynamisme économique, flux migratoires positifs et soleil, la baisse des prix devrait se situer, en moyenne, plus près de 10% que de 5%, sachant qu'on y constatera évidemment d'amplitudes de baisse de prix plus significatives dans certains quartiers moins privilégiés.

- Dans les centres villes des autres grandes métropoles de province et d'une manière plus générale dans l'ensemble des villes de province, la baisse des prix devrait être de l'ordre d'au moins 10% en moyenne.

- Enfin, les maisons et les terrains à bâtir dans les périphéries de toutes les villes devraient le plus pâtir de la situation actuelle puisque la baisse des prix devrait s'y situer entre 10 et 20%.

- Pour le neuf, il faut tout d'abord rappeler que, même si l'augmentation a été moins forte que pour l'ancien sur une même période (1998 – 2008), une baisse des prix devrait se manifester d'une manière modérée car, si le foncier et les matériaux deviennent moins chers, les nouvelles normes environnementales renchérissent le coût de la construction.

EN RESUME, nous privilégions un phénomène de repositionnement du marché immobilier sur cette année 2009 et non une spirale baissière étalée sur une longue période. Contrairement aux années 1992-1998, l'érosion des prix s'effectuerait en un seul temps et non d'une manière douce sur plusieurs années. Ce scénario devrait pouvoir être confirmé à l'automne prochain, notamment si les primo accédants (les moins de 30 ans) qui représentent désormais près de 20% du marché immobilier, maintiennent leur envie actuelle d'accession à la propriété, gage d'une sécurité pour le futur.

Ce scénario pourrait, également, être confirmé si le consommateur immobilier percevait l'intérêt d'emprunter dans de très bonnes conditions en misant sur l'allègement mécanique de ses charges de remboursement, la sortie de la crise actuelle devant, sans doute comme de plus en plus d'économistes le pensent, se traduire par un certain retour de l'inflation.