

Un début d'année 2011 dynamique mais après ?



■ Un marché de l'ancien dynamique

Alors que la collecte des actes de vente de 2010 par le notariat est en voie d'achèvement, il apparaît que l'ensemble du marché immobilier de l'ancien affiche

l'année 2010; une tendance notamment due au retour en grâce de l'investissement immobilier apparaissant plus sécurisant que l'investissement sur le marché financier.

Les appartements anciens

Alors que Paris et plus largement l'Île-de-France présentaient respectivement des niveaux de prix en baisse de -7,2% et -7,5% au 1^{er} octobre 2009, la capitale et la région francilienne connaissent un véritable revirement un an plus tard à pareille époque,

voient leurs prix rester comparables à ceux de l'année passée comme la Charente-Maritime ou le Doubs.

Les maisons anciennes

Au 1^{er} octobre 2010 la reprise générale des prix des maisons anciennes se confirme avec une hausse moyenne sur le troisième trimestre 2010 de 4,7%.

Près du quart des départements enregistre des hausses annuelles supérieures à 10% comme par exemple la Loire-Atlantique à 11,10%, la Haute Garonne à 13,20%, ou encore le Maine et Loire à 14,90%. En Île-de-France, tous les départements bénéficient de hausses comprises entre 4,9% dans les Yvelines et 11,10 % dans le Val de Marne. Douze départements connaissent cependant une baisse de prix par rapport à l'année dernière. Il s'agit notamment des départements ruraux tels que le Cantal à -13,5% mais avec un volume de transactions faible, le Gard à -3,4% ou encore la Nièvre à -21,20%.

■ Des évolutions disparates sur le marché du neuf

INDICES NOTAIRES-INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2010 T2	2010 T3	3 mois	1 an	2010 T2	2010 T3	3 mois	1 an
France métropolitaine	215,1	222,8	3,6 %	8,5 %	186,2	195,0	4,7 %	8,7 %
Île-de-France	219,0	228,7	4,4 %	12,2 %	179,8	186,2	3,5 %	7,6 %
Province	211,6	217,4	2,7 %	5,2 %	188,5	198,1	5,1 %	9,1 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2010T2 et 2010T3 * Variation 1 an : évolution entre 2009T3 et 2010T3.

un niveau de prix nettement en hausse. Ainsi, les indices Notaires de France/Insee font apparaître une variation annuelle au 1^{er} octobre 2010 du prix des appartements anciens de +8,5%, une hausse sensiblement identique à celle des maisons anciennes de 8,7%. Toutefois, il apparaît que les disparités entre Île-de-France et Province sont plus marquées sur le marché des appartements anciens que sur celui des maisons, plus homogène. Cette hausse significative des prix ne doit pas faire oublier que certaines zones géographiques en sont écartées, affichant des baisses de prix. En revanche, d'une manière générale le marché a retrouvé ses volumes des années 2000 – 2007, passant de 590 000 ventes en 2009 et approchant les 800 000 ventes pour

avec respectivement +13,8% et +12,2%, démontrant le phénomène de rattrapage que nous avions annoncé. Les grandes villes de Province n'échappent pas à cette tendance, pour preuve, Montpellier et Lyon présentent respectivement des niveaux de prix à +6,8% et +7,9% contre -6,3% et -3,3% au 1^{er} octobre 2009.

Dans le reste du pays, derrière une évolution à la hausse, se cachent toutefois certaines disparités. Ainsi, plusieurs départements bénéficient d'une progression des prix supérieure à 10%, tel est le cas de la Drôme à 12,9%, la Haute-Corse à 13,6% ou la Sarthe à 11,8%. À l'inverse, certains secteurs du Limousin demeurent dans le creux de la vague avec des prix en baisse moyenne de 6,8%. Quelques départements

au troisième trimestre 2010, sur une période d'un an, l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) a enregistré 113 000 constructions de logements neufs, soit une augmentation de 20% par rapport à la même période un an plus tôt.

Cette importante variation s'explique notamment par l'engouement des acquéreurs pour le dispositif Scellier. Le prix moyen au mètre carré s'établit à 3 615 euros au 1^{er} octobre 2010, soit une augmentation de 7% sur un an. Mais derrière cette moyenne se cachent d'importantes disparités selon les régions. Ainsi, la Champagne-Ardenne, le Midi-Pyrénées, et le Rhône-Alpes affichent une hausse de plus de 10%, tandis que les prix baissent en Picardie, Bourgogne, Auvergne et Languedoc-Roussillon.



Perspectives pour l'année 2011

Le marché immobilier s'est caractérisé en 2010 par une montée en puissance mois après mois, tant des prix que des volumes, pour finir en fanfare en décembre.

Les données de la base des avant-contrats désormais opérationnelle nous confirme ce dynamisme puisque nous dépasserons au premier trimestre 2011 les 8 000 €/m² en prix moyen sur Paris. Cette évolution bénéficie également en Province notamment à Bordeaux et à Rennes où le prix des appartements continue à augmenter (+ 15 % sur un an), à Nantes et à Lyon (de 5 à 10%), alors que Lille et Toulouse connaîtront au premier trimestre 2011 des prix plus stables (0 à 5%).

L'année 2011 devrait connaître un premier semestre plus actif que le second.

Cette projection se justifie par les raisons suivantes : la hausse probable et d'ores et déjà amorcée des taux d'intérêts, l'approche de l'élection présidentielle qui historiquement est toujours perturbatrice pour le marché immobilier et la réforme de la fiscalité du patrimoine.

Sur ce dernier point, le Notariat souligne que la réforme fiscale devant faire l'objet de travaux parlementaires avant l'été, est susceptible d'impacter les mutations immobilières, qu'elles concernent l'immobilier résidentiel (résidence principale, résidence secondaire) ou l'immobilier locatif.

Modifier les règles d'imposition est sans aucun doute nécessaire. Mais si la stabilité de ces règles est un facteur d'attractivité et permet de garantir un vrai « parcours résidentiel » pour nos concitoyens, leur bouleversement peut entraîner à court terme des prises de positions et comportements erratiques chez certains propriétaires vendeurs, avec risque de diminution temporaire des mises sur le marché, et de tensions sur les prix.

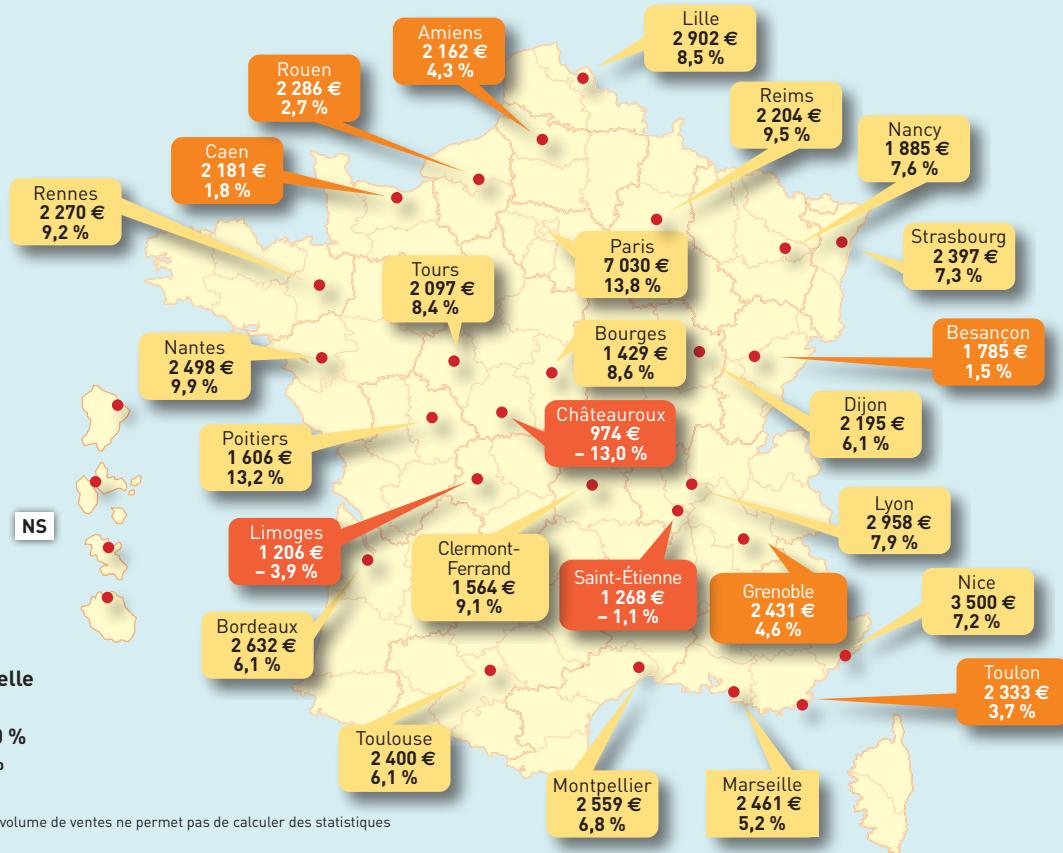
Dans ces conditions, le nombre de ventes dans l'ancien devrait atteindre un volume de mutation inférieur à celui de 2010. Quant au prix, il est erroné de pronostiquer, comme cela a été fait ici ou là, une évolution moyenne sur les douze prochains mois de +3 à +6%, car il n'y a plus l'homogénéité du

marché immobilier de la dernière décennie. Toutefois, le marché de Paris intramuros et des quartiers historiques des grandes villes dynamiques de Province, comme Lyon, Nantes, Bordeaux ou Montpellier, évoluerait au-delà de + 10%. Quant au marché de la Petite et de la Grande Couronne de Paris, il devrait rester dynamique avec toutefois une évolution inférieure à + 10% sur l'année. Pour les marchés immobiliers régionaux la hausse sera plus modérée qu'en 2010 et se situera entre + 3% et + 5%.

Quant au marché du neuf, il restera assez soutenu sans l'être toutefois autant qu'en 2010 en raison notamment des nouvelles conditions fiscales liées à l'investissement locatif. Le "PTZ +" introduit depuis le 1^{er} janvier dernier, plus favorable pour le neuf que pour l'ancien dans les zones de marché immobilier tendu, devrait soutenir l'activité de promotion immobilière. Au final, on peut raisonnablement penser que la part des investisseurs dans le neuf, largement majoritaire en 2010, devrait se rééquilibrer au bénéfice des accédants à la propriété.

Prix moyen au m² des appartements anciens

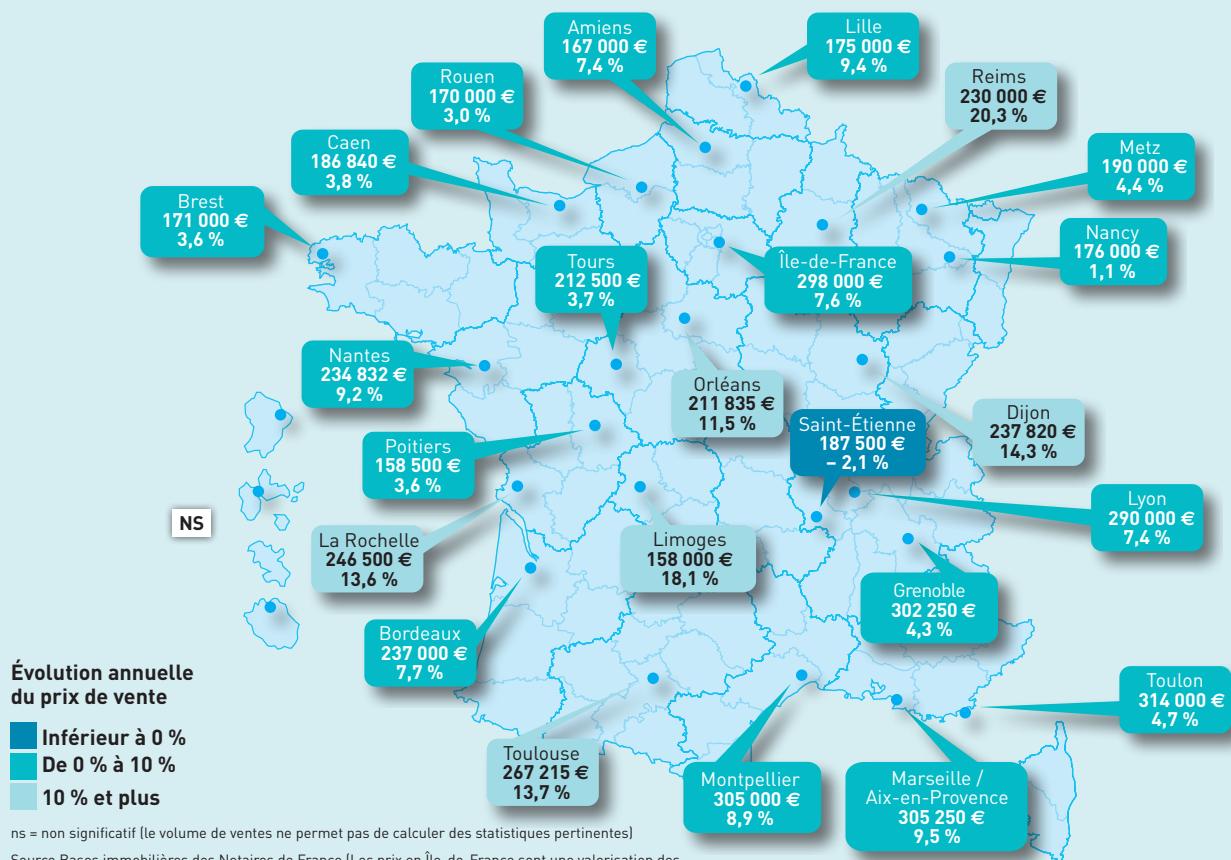
→ Période du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010



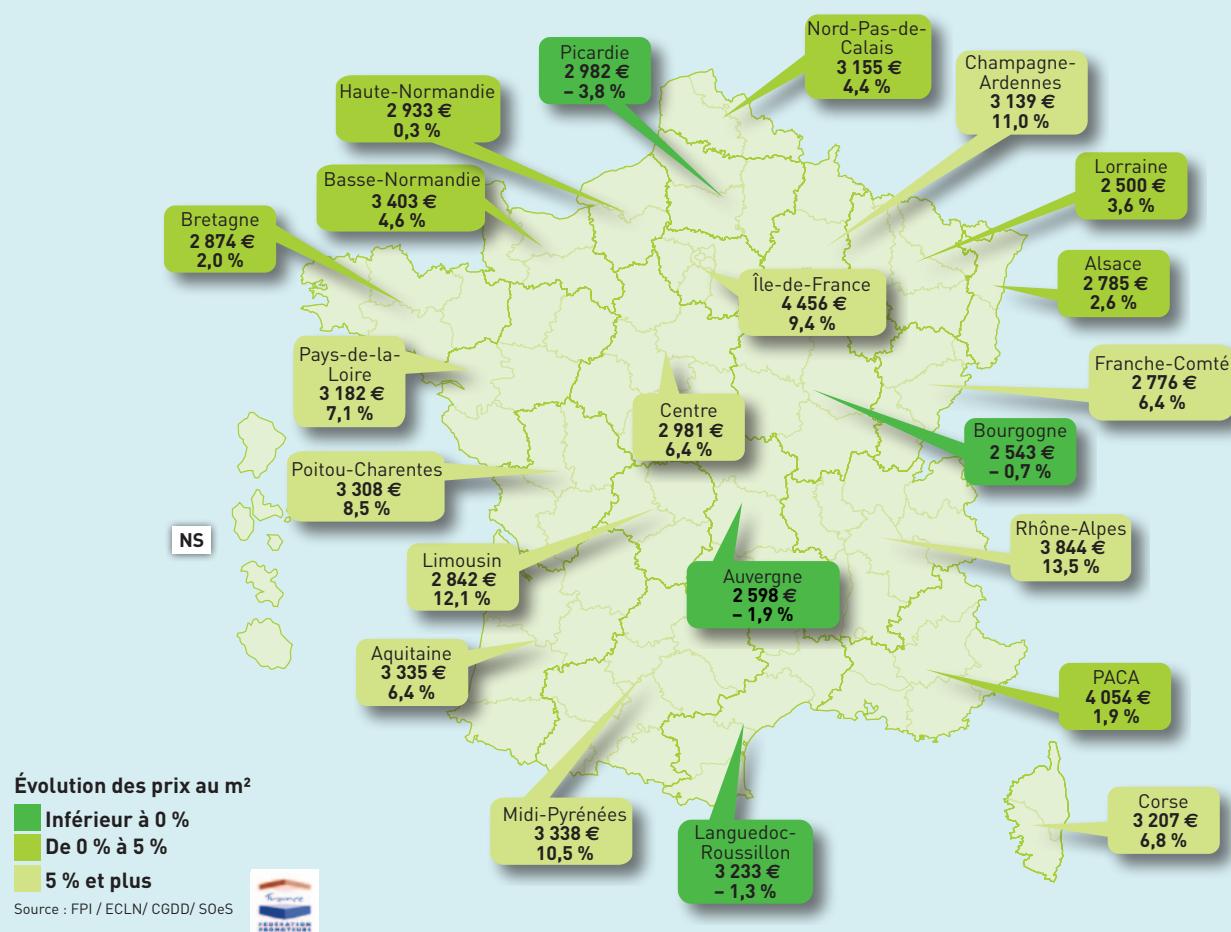
Source Bases immobilières des Notaires de France (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notariaux-INSEE 3^e trimestre 2010). Hors Île-de-France, les prix ont été calculés sur un volume médian de 150 transactions par ville et par trimestre.

Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Période du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010



Prix du m² du logement neuf au 3^e trimestre 2010 (appartements)

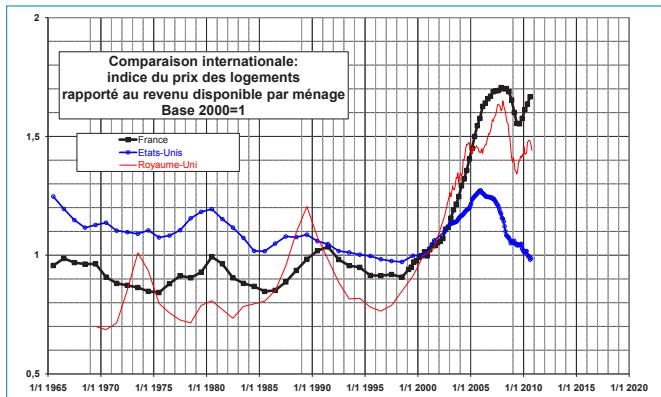


Les indices sur le logement

→ **France**: l'indice des prix des logements anciens France entière est calculé par les Notaires de France en partenariat avec l'INSEE. 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 FHFA établi par la Federal Housing Finance Agency, organisme dépendant du gouvernement américain, mesure l'évolution du prix des maisons individuelles à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des ventes répétées.

→ **Royaume-Uni**: l'indice DCLG est l'indice officiel du prix des logements publié par le gouvernement britannique, à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des prix hédoniques.



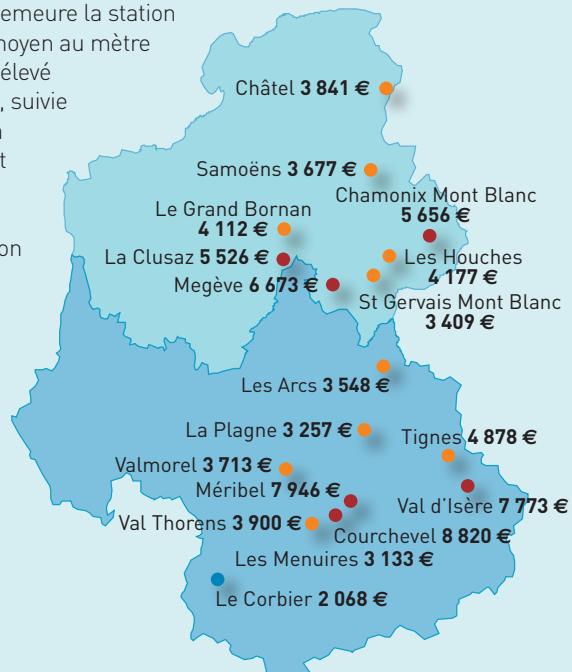
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R.Shiller, US Bureau of Economic Analysis, Census Bureau, Bureau of Labor Statistics, UK DCLG, UK National Statistics.

Graphique téléchargeable sur : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?i_rubrique=138.

Focus sur le marché immobilier des stations savoyardes

À l'image du marché immobilier parisien et de celui de la côte d'Azur, le prix des appartements des stations savoyardes ne semble pas connaître la crise.

Courchevel demeure la station avec le prix moyen au mètre carré le plus élevé à 8820 euros, suivie par Méribel à 7946 euros et Val d'Isère à 7773 euros. Seule la station du Corbier (Maurienne) à 2068 euros affiche un prix moyen inférieur à 3000 euros.



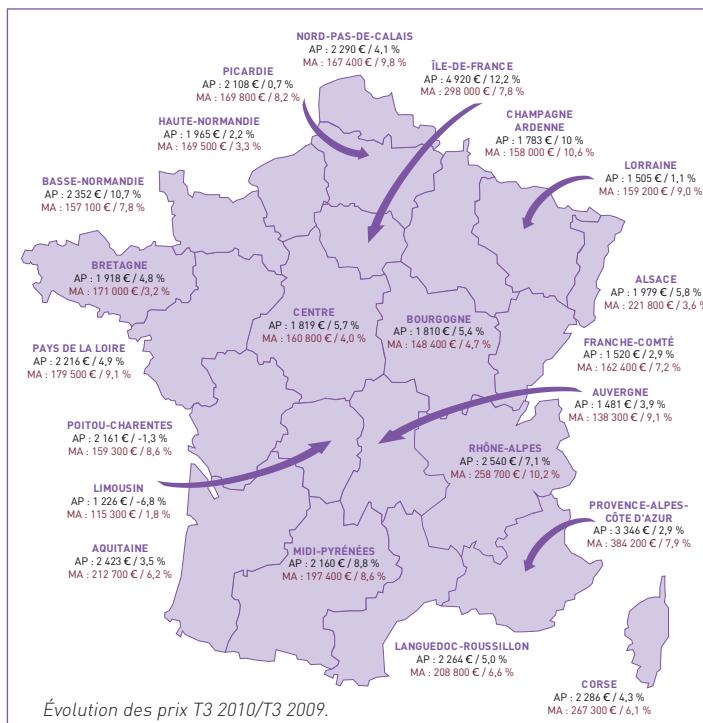
Chiffres arrêtés au 31/12/2010.

Évolution annuelle des prix de vente des appartements et maisons

Le marché de l'ancien présente une tendance générale à la hausse mais affiche également certaines disparités selon les régions. Ainsi, pour acquérir une maison ancienne, il faut compter en moyenne 115 300 euros dans le Limousin contre 384 200 euros en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Plus largement, si la région PACA est la seule à afficher un prix moyen supérieur à 300 000 euros, six autres régions présentent un prix moyen supérieur à 200 000 euros. Côté appartements, c'est encore le Limousin qui enregistre le prix moyen au mètre carré le moins élevé à 1 226 euros contre 4 920 euros en Île-de-France.

Quant aux évolutions annuelles de prix, le Limousin s'illustre une nouvelle fois avec la plus importante baisse de prix de 6,8% pour les appartements. À l'opposé, le prix moyen des appartements en Île-de-France a connu une hausse de 12,2%.

AP = appartement
MA = maison



Évolution des prix T3 2010/T3 2009.

Retrouvez l'ensemble des analyses et le dossier de la conférence de presse sur le portail immobilier des Notaires de France accessible depuis le site <http://www.notaires.fr>

Contact : Olivier Pavy, Directeur des affaires économiques - Conseil supérieur du notariat. Comité éditorial: Pierre Bazaille, Thierry Delesalle, Michel Pagès et Olivier Pavy. Édition: Conseil supérieur du notariat - 60 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr.

Conception et réalisation: Bureau de Création - ISSN : 2100-241X