



■ Le marché de l'ancien reste dynamique

L'embellie du marché immobilier a perduré au 4^e trimestre 2010 de sorte que le volume des transactions actées pour l'année 2010 se situe à des chiffres voisins de ceux des années 2000 à 2007 soit 782 000 transactions réparties entre la Province (619 000, soit + 30 % / 2009) et l'Ile-de-France (163 000, soit + 37 % / 2009).

Le rattrapage est également significatif pour les prix qui ont continué de progresser aussi bien pour les appartements que pour les maisons anciennes ainsi qu'il résulte des indices Notaires de France - INSEE :

au plan national avec une disparité très marquée entre l'Ile-de-France + 14,1 %, et la Province + 4,7 %.

Localement, l'évolution la plus forte se situe à Paris intra-muros : + 17,5 % (avec un pic à 20,5 % pour le 13^e arrondissement et à 20 % pour le 6^e où le prix moyen au m² atteint désormais 11 120 € m²) ; sur les autres secteurs de l'Ile-de-France la variation fluctue de + 6,5 % pour le département de la Seine-St-Denis à + 15,4 % pour celui des Hauts-de-Seine. Certaines grandes villes de Province bénéficient également de ce phénomène haussier notamment Lille + 20 % et de façon plus atténuée Reims + 15,4 %, Lyon + 12 % et Montpellier + 9,1 %.

Les prix se stabilisent à Dijon, Metz + 0,6 % et au Havre + 0,3 % ; tandis que d'autres connaissent une évolution négative, comme Nîmes - 4,8 % ou Toulon -0,2 %.

connaissent des variations de prix plus importantes que la moyenne comme les Alpes-Maritimes + 13,4 % ; les Bouches-du-Rhône + 14 % et les deux Savoies avec une évolution moyenne de + 10 %.

Quant à l'Hérault + 0,1%, le Lot + 1,5 %, la Dordogne + 1,7 % ou les Landes + 1,9 % les prix restent quasiment stables.

Alors qu'en début d'année certains départements ruraux connaissaient des baisses de prix, la tendance en fin d'année a été inversée par exemple pour la Corrèze +18,4 %, la Mayenne +19,6 % et les Hautes-Pyrénées : + 23,2 %.

En revanche, certains départements enregistrent une baisse comme la Haute-Loire - 12,5 %, les Pyrénées Atlantiques - 3,5 % et la Charente - 5 % certainement due au fléchissement du taux des acquéreurs britanniques.

■ Un marché du neuf très soutenu en fin d'année

Le volume des ventes de logements neufs enregistre une progression sur l'année 2010 de 6,8 % pour atteindre le chiffre de 115 051 d'après les données de Fdc/FPI. Ce volume est très proche des meilleures années de 2004 à 2007.

Il est à noter que cette embellie après la crise de 2008 est principalement due au dispositif Scellier pour l'investissement locatif neuf. En effet la part des investisseurs dans le nombre de ventes représente presque les deux tiers.

Quant aux prix, la carte située en page 3 de la présente note illustre le contraste entre le nord de la France avec une hausse en moyenne inférieure à 5 % et le sud où les prix progressent sur un rythme plus important. En 2010, la part relative à l'accession à la propriété est restée faible, nous pouvons espérer que le nouveau dispositif du Prêt à Taux Zéro amélioré (PTZ+) permettra de créer une dynamique afin de rétablir dans certaines régions un meilleur équilibre de l'offre et de la demande de logements.

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2010 T3	2010 T4	3 mois	1 an	2010 T3	2010 T4	3 mois	1 an
France métropolitaine	221,9	226	1,8 %	9,2 %	194,8	196,4	0,8 %	9,6 %
Île-de-France	227,2	235,2	3,5 %	14,1 %	185,3	185,5	0,1 %	8,4 %
Province	217	217,5	0,2 %	4,7 %	198,2	200,3	1,0 %	10,0 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2010T3 et 2010T4 * Variation 1 an : évolution entre 2009T4 et 2010T4.

Variation des prix

Comme nous l'indiquions dans la note de conjoncture n°10, les variations de prix ne sont toujours pas homogènes : il y a lieu de tenir compte des disparités suivant les départements pour les maisons anciennes et les villes pour les appartements anciens.

A - Appartements anciens

Une augmentation de 9,2 % a été enregistrée

B - Maisons anciennes

Au 4^e trimestre 2010, la tendance générale est toujours à une augmentation des prix France entière de 9,6 % dont 8,4 % en Ile-de-France et 10 % en Province.

En Ile-de-France, les Hauts-de-Seine enregistrent la plus forte hausse +13 % ; alors que la Seine-St-Denis la progression la plus faible + 3,3 %.

En Province, quelques départements



Perspective

Allons-nous assister à une chute des prix en 2011 ?

Les avant-contrats en fin d'année 2010 nous indiquaient une tendance de l'évolution des prix pour le premier trimestre 2011.

Malgré une remontée des taux d'intérêts les prix continuent à progresser notamment en Ile-de-France et surtout à Paris mais de manière plus faible que les trimestres précédents dans les grandes villes de province.

Cette tendance est confirmée par les avant-contrats du premier trimestre 2011.

Certaines villes comme Lyon et Nantes connaissent d'ores et déjà un certain ralentissement de la hausse des prix.

A Rennes, Lille, Orléans et Marseille, nous observons un léger recul des prix alors que sur Bordeaux les prix restent stables.

Quelle sera cette évolution au cours du second semestre ?

Il est bien entendu encore trop tôt pour en effectuer une analyse sur des données précises. Mais les données économiques nationales et internationales ne semblent pas être de nature à rassurer le consommateur immobilier notamment à cause de la remontée des taux à laquelle nous assistons depuis plusieurs mois et qui cumulée à l'augmentation des prix des derniers mois va rendre le parcours

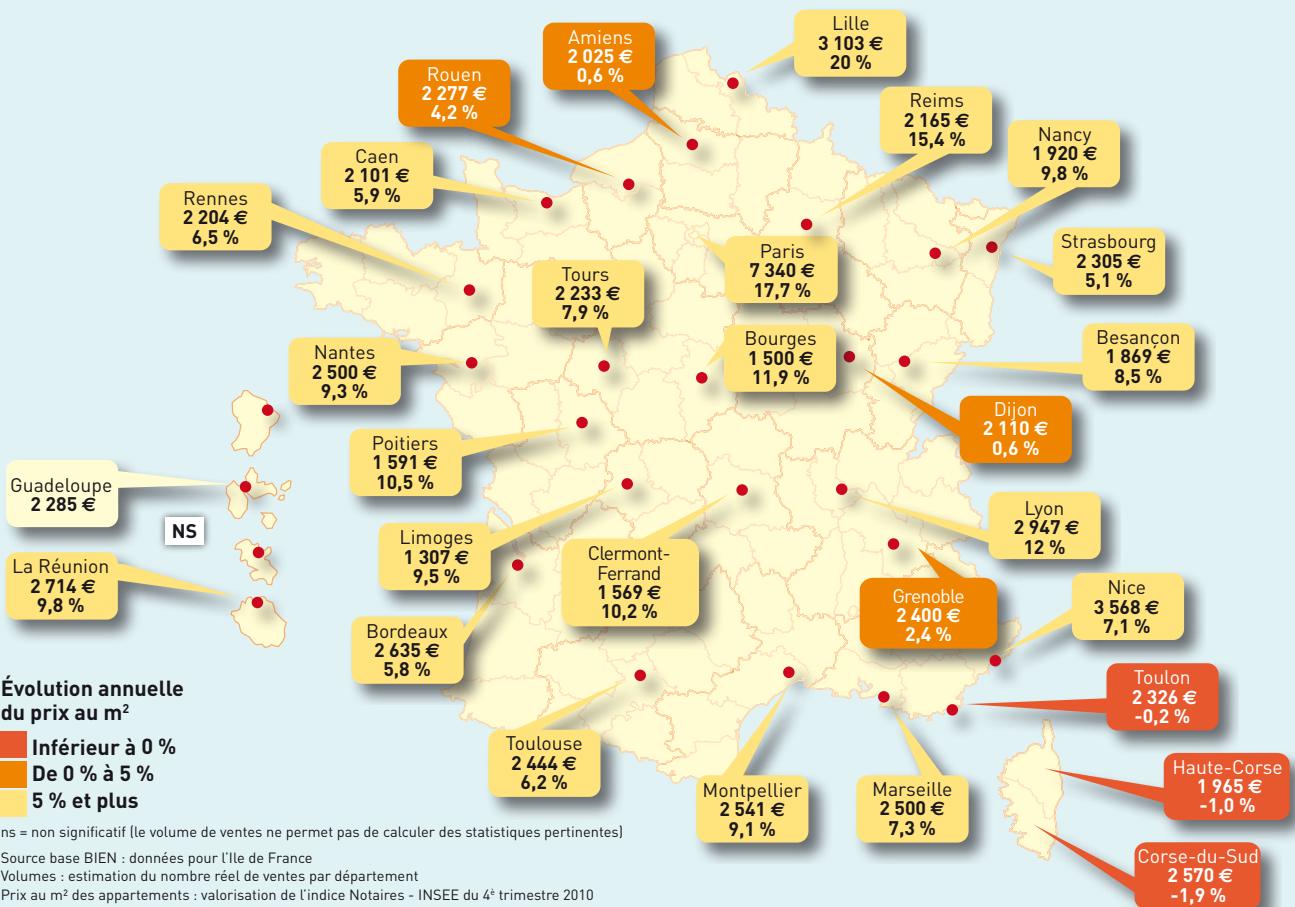
résidentiel des français encore plus difficile.

L'immobilier restant pour beaucoup d'acquéreurs une valeur refuge, cet investissement devrait continuer à bénéficier aux zones immobilières traditionnellement privilégiées comme Paris. Nous devrions voir les écarts de prix se creuser entre ces zones et celles économiquement moins favorisées dans lesquelles une baisse a déjà été engagée.

Ainsi 2011 devrait connaître une contraction des volumes mais rien ne permet à ce jour de pronostiquer une chute généralisée des prix.

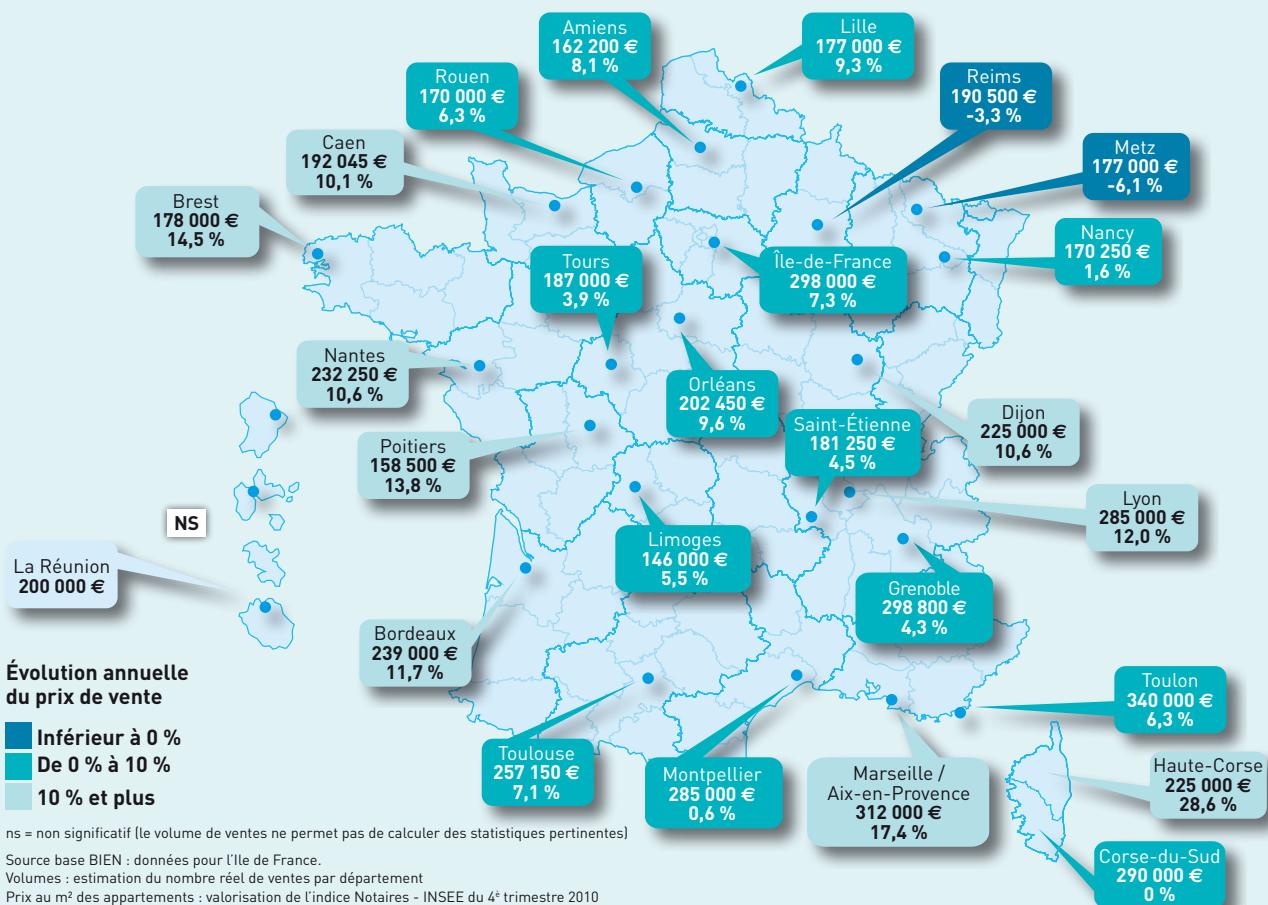
Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009 / 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010



Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009 / 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010



Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieur à 0%
- De 0 % à 10%
- 10 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)

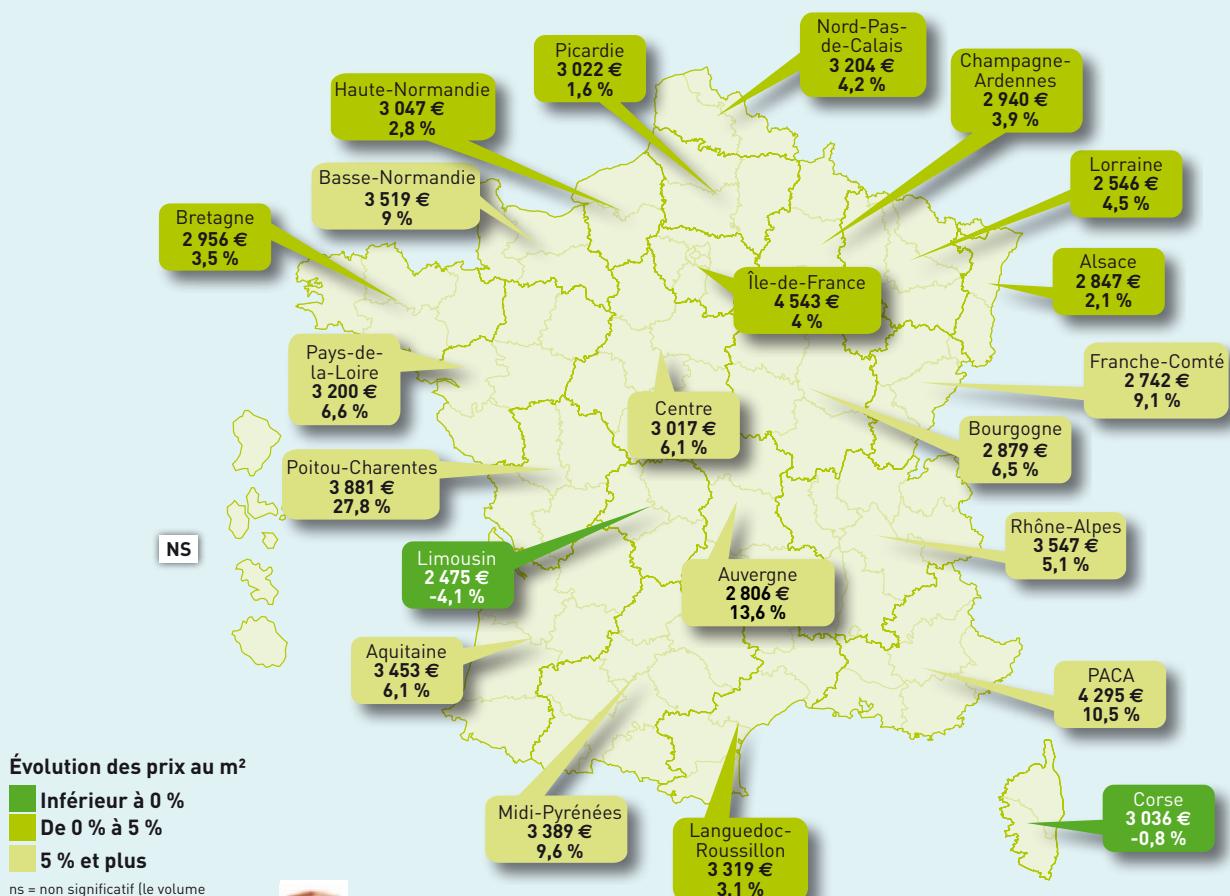
Source base BIEN : données pour l'Ile de France.

Volumes : estimation du nombre réel de ventes par département

Prix au m² des appartements : valorisation de l'indice Notaires - INSEE du 4th trimestre 2010

Prix des maisons : valorisation de l'indice Notaires - INSEE du 4th trimestre 2010

Prix du m² du logement neuf au 4th trimestre 2010 (collectif)



Évolution des prix au m²

- Inférieur à 0%
- De 0 % à 5%
- 5 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)

Source : FPI / ECLN / CGDD / SoeS

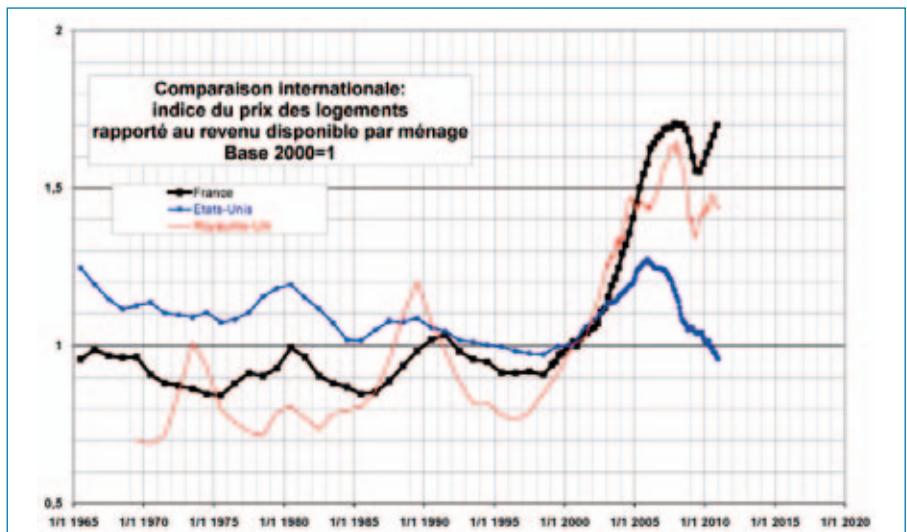


Les indices sur le logement

→ **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.php3?id_rubrique=138.

Évolution des prix de vente des appartements et maisons des stations balnéaires

T3 2010/T3 2009

