

L'analyse du marché en 2009

Volumes des ventes en 2009 : troisième année de baisse

La baisse du volume des ventes de biens immobiliers anciens au début de l'année 2009 a été atténuée. Pour autant, elle n'a pas été compensée totalement en fin d'année par la reprise d'activité du second semestre. Une reprise a été observée à partir du printemps pour Paris et la Petite Couronne, et depuis l'été pour le reste du territoire. Sur une année, entre le quatrième trimestre 2009 et le même trimestre de 2008, nous avons constaté une hausse des volumes de transactions de + 9 % en province et de + 38 % en Île-de-France.

Le total des ventes pour l'année 2009, Île-de-France et Province confondus, des biens immobiliers anciens approche les 590.000 contre 669.200 en 2008 et 802.000 en 2007, soit une diminution du nombre des ventes entre 2007 et 2009 de 27 %.

Reprise, stabilisation ou baisse des prix selon les zones géographiques

En Île-de-France (Paris, Petite Couronne, Grande Couronne) : L'évolution annuelle de l'indice du quatrième trimestre 2009 des prix Notaires de France/Insee des logements anciens (maisons et appartements) est de - 3,9 % sur Paris, de - 6,1 % en Petite Couronne et de - 6,5 % en Grande Couronne. Sur toute l'Île-de-France, la baisse des prix des logements anciens est de 5,6 % sur un an (T42009 / T42008). Le prix en Île-de-France des maisons anciennes ayant baissé de 7,5 % et celui des appartements anciens de 4,5 %.

Province : L'évolution annuelle de l'indice du quatrième trimestre 2009 des prix Notaires de France/Insee des logements anciens est de - 3,5 %, une baisse identique pour les appartements anciens comme pour les maisons.

Cette évolution est cependant très différente d'une ville à l'autre comme en témoignent les évolutions dans les secteurs ci-après :

VILLES	MAISONS (sur l'agglomération)	APPARTEMENTS (sur la ville)
MARSEILLE	- 12,1 %	- 4,6 %
MONTPELLIER	- 7,8 %	- 2,9 %
BORDEAUX	0 %	- 2,4 %
RENNES	- 4 %	- 6,3 %
DIJON	- 7,5 %	0 %

Concernant le neuf :

Volumes : Il est constaté un nombre total de ventes de 110.000 (source FPC), le marché du neuf ayant pu se maintenir grâce à l'ensemble des mesures économiques prises par les Pouvoirs Publics. Cependant, ainsi que le souligne la Fédération des Promoteurs Constructeurs, ce volume ne doit pas masquer le recul de - 16 % des mises en chantier.

Le dispositif Scellier a eu pour conséquence, une inversion de la répartition des acquisitions entre accédants et investisseurs entre 2008 et 2009 qui s'établit comme suit :

TYPLOGIE D'ACQUEREURS	2008	2009
ACCEDANTS	56 %	35 %
INVESTISSEURS	44 %	65 %

Cette inversion risque d'avoir pour conséquence, vu la rareté du foncier, un renchérissement du prix des biens neufs dans les prochains mois.

Prix : Selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs, sur un an entre le quatrième trimestre 2009 et le même trimestre de 2008, les prix de vente des appartements ont varié en moyenne de + 4,2 %. Cette évolution annuelle des prix est inégale selon les régions et les villes. (cf carte des prix du neuf).

Perspectives pour 2010

Pour l'ancien, le marché immobilier de Paris intra-muros se stabilisera en 2010 sur l'ensemble de ses arrondissements avec un possible retour de la hausse des prix, en particulier dans les quartiers les plus recherchés. Il produira un effet d'entrain sur l'immobilier de toute l'Île-de-France.

Mais, ce marché immobilier ne reflète pas le marché national. Si certaines grandes métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Nice, Toulouse, ...) espèrent connaître le même phénomène, tant pour leur centre-ville que pour leur agglomération, un certain nombre de villes ou régions impactées par la crise économique (s'ajoutant parfois à une décroissance démographique antérieure) devront attendre 2011 pour voir leur marché immobilier se stabiliser. Quant aux volumes de ventes dans l'ancien, la barre des 600.000 ventes annuelles devrait être atteinte mais restera loin des volumes des années 2000 à 2007 qui se situaient au delà des 800.000 ventes.

Pour le neuf, en 2010 les volumes devraient être encore meilleurs qu'en 2009 dopés par :

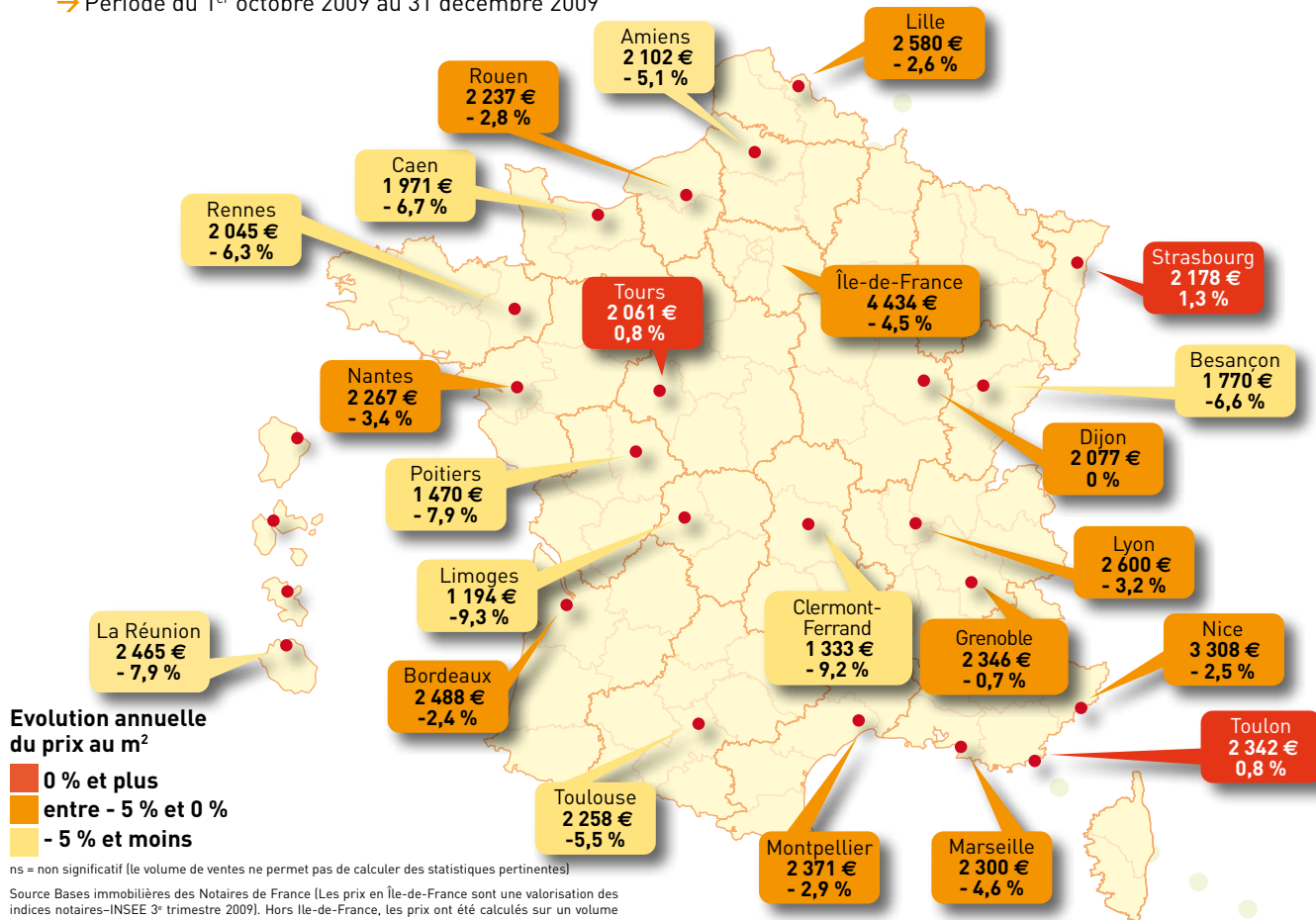
- d'une part, des mesures spécifiques extrêmement favorables dont certaines vont prendre fin ou seront modifiées : doublement du PTZ, Pass-Foncier, dispositif Scellier.
- d'autre part, des taux d'intérêts historiquement bas.

Il serait toutefois souhaitable que de nouvelles mesures incitatives soient prises visant à pérenniser le bon fonctionnement du marché du neuf.

Quant aux prix, ils devraient augmenter sensiblement, tant en raison des nouvelles normes de construction BBC qui seront généralement appliquées par anticipation que de l'augmentation de la demande de foncier.

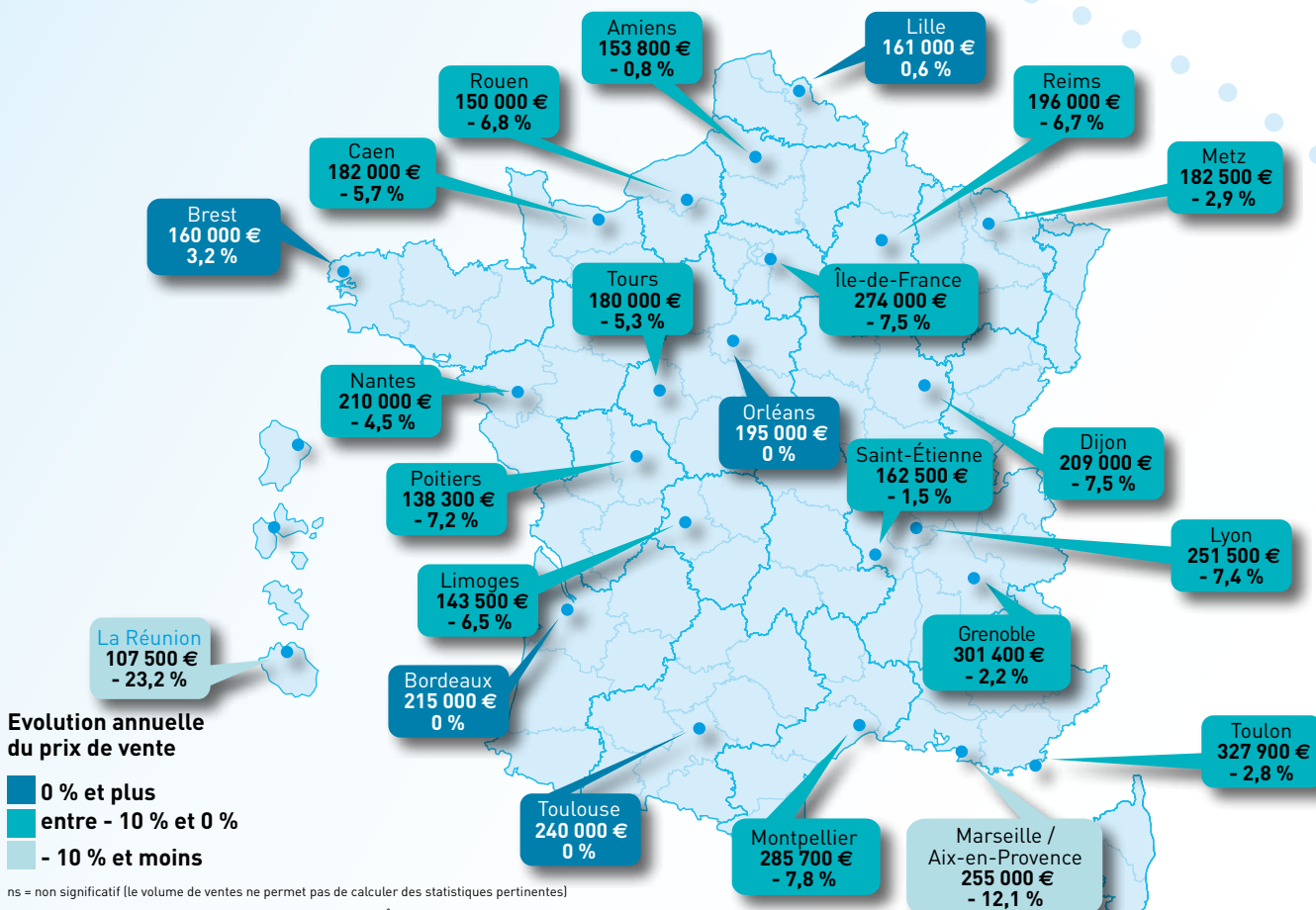
Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Période du 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009

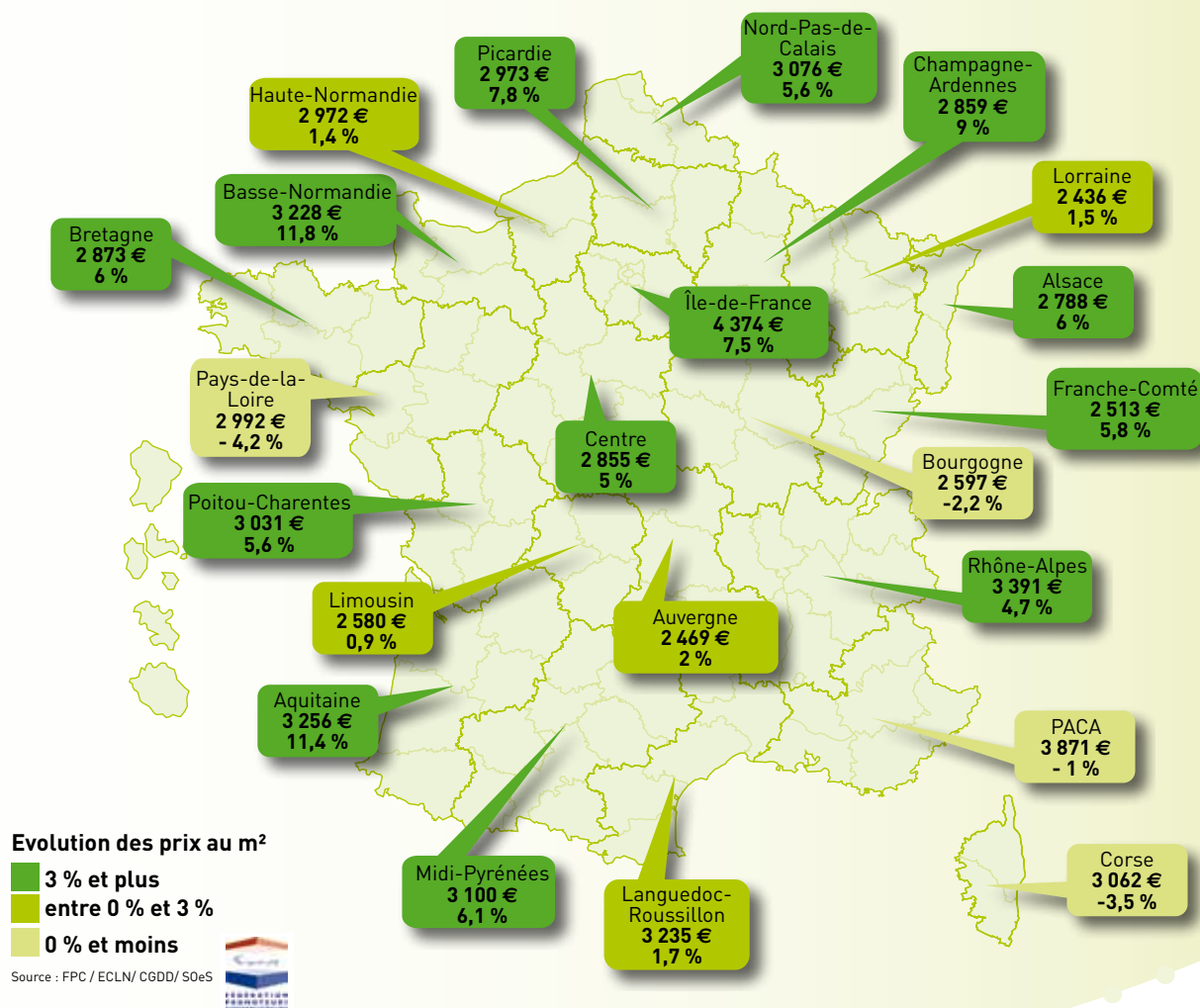


Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Période du 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009



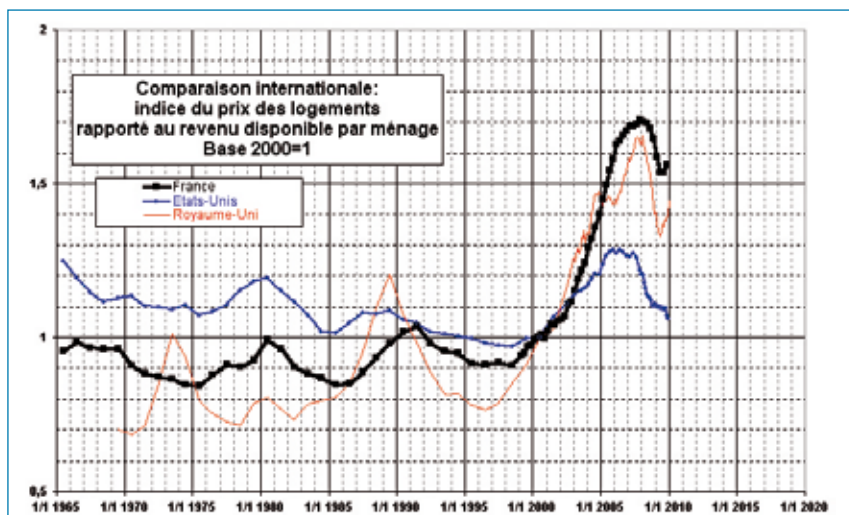
Prix du m² du logement neuf au 4^{ème} trimestre 2009 (appartements)



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.php3?id_rubrique=138

Le prix de l'immobilier

Le lien dans l'espace entre prix des logements et revenu par ménage

Dans un précédent article [cf. note de conjoncture de janvier 2010], on a souligné le lien entre le prix des logements et le revenu par ménage dans les différentes communes d'Île-de-France.

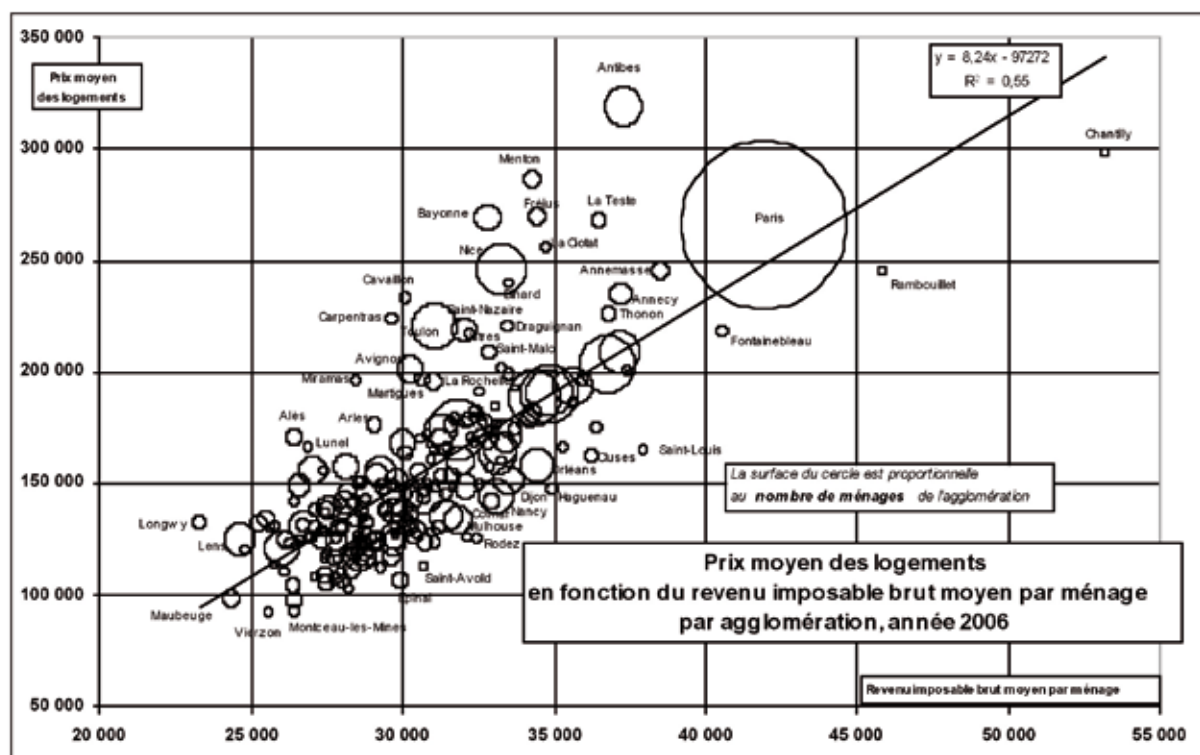
Si l'on considère maintenant les principales agglomérations françaises, ce lien demeure, mais il est distendu (coefficient de détermination $R^2=0,55$, contre 0,90 pour les 619 plus grosses communes d'Ile-de-France).

En particulier, dans de nombreuses agglomérations du sud de la France, le prix moyen des logements est beaucoup plus élevé que ce que le revenu par ménage laisserait attendre. Certaines de ces agglomérations présentent une proportion élevée de résidences secondaires (42 % à

Dinard, 37 % à Menton, 34 % à Fréjus, 30 % à La Teste, 26 % à Antibes, 23 % à La Ciotat, 19 % à Bayonne, contre 10 % en moyenne sur l'ensemble des agglomérations françaises). D'autres présentent une faible proportion de résidences secondaires (2,9 % à Miramas, 3,4 % à Avignon, 3,7 % à Carpentras, 4,1 % à Cavaillon, 4,3 % à Martigues) mais sans doute d'autres caractéristiques qui accroissent le prix que les ménages sont prêts à payer, en proportion de leur revenu, pour y posséder leur résidence principale.

Les agglomérations où a contrario le prix moyen des logements est le plus inférieur à ce que le revenu par ménage laisserait attendre sont fréquemment situées dans le nord-est de la France : Épinal, Saint-Avold, Mulhouse, Colmar, Nancy, Dijon, Haguenau, Saint-Louis.

Jacques Friggit, chargé de mission au Conseil général de l'environnement et du développement durable. Les analyses et points de vue exprimés dans cet article sont ceux de l'auteur.



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP-Filocom. Agglomérations comprenant au moins 10 000 résidences principales [soit 214 agglomérations sur l'ensemble de la France métropolitaine]. Chaque cercle représente une agglomération. La surface du cercle est proportionnelle au nombre de ménages de l'agglomération. Le prix moyen des logements (en euros) est calculé en actualisant à 2006 (au prorata des indices sous-jacents aux Notaires-INSEE) le prix des logements achetés en 2000, 2002, 2004 et 2006.

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 - Conseil supérieur du notariat

Comité éditorial : Philippe Laborde, Pierre Bazaille, Thierry Delesalle, Olivier Pavy et Caroline Gaffet

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