

Note de conjoncture immobilière

N°8 - JUILLET 2010



Notaires
de France

Analyse

Le marché de l'ancien :

En cette fin du premier semestre 2010, le Notariat constate grâce aux indices calculés en partenariat avec l'INSEE que le marché immobilier résidentiel ancien a retrouvé une activité d'avant la crise même si les volumes ne sont pas encore ceux des meilleures années.

Au plan national, les indices d'évolution des prix sont les suivants :

INDICES NOTAIRES- INSEE (labelisés INSEE) (p) provisoire	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Variation sur 3 mois		Variation sur 12 mois		Variation sur 3 mois		Variation sur 12 mois	
	2009 T4	2010 T1(p)	2009 T4	2010 T1(p)	2009 T4	2010 T1(p)	2009 T4	2010 T1(p)
France métropolitaine	0,8 %	1,1 %	-4,0 %	1,4 %	-0,1 %	0,9 %	-4,8 %	1,2 %

Alors qu'au dernier trimestre 2009, l'évolution des prix en variation sur un an était encore négative tant pour les appartements que les maisons, au premier trimestre 2010 le marché s'est redressé et les prix de ces deux types de logements anciens passent à la hausse au plan national.

Après la chute vertigineuse des volumes à laquelle nous avons assisté à partir de septembre 2008, nous pouvions être inquiets sur les délais nécessaires au retour à une reprise d'activité du marché immobilier ancien, d'autant plus que l'indice de confiance des ménages s'est à nouveau dégradé au mois de mai dernier -1,2% par rapport au mois d'avril (source Insee).

Mais deux facteurs semblent influer sur la reprise du marché immobilier, le premier de nature conjoncturelle, des taux d'intérêts historiquement bas ; le second de nature structurelle,

le manque de logement en France par rapport à la demande nettement marqué dans plusieurs grandes villes et régions notamment à Paris et en l'Ile de France. Par ailleurs dans des périodes économiques et sociales troublées, l'immobilier pour une majorité de français reste une valeur refuge. Ces éléments permettent ainsi de voir les volumes de transaction repartir à la hausse (cf page 4) et les prix se redresser mais de manière assez contrastée d'un département à l'autre, voire très contrastée d'une grande ville à l'autre reflétant ainsi la différence de dynamisme tant économique que démographique.

Sur un an (T1 2009/T1 2010) pour les appartements, la Charente Maritime, l'Hérault, les Landes, la Sarthe, l'Yonne et les Vosges ont vu les prix augmenter, alors que dans l'Eure et Loir, la Moselle, la Haute-Vienne, les Hautes Pyrénées et la Réunion les prix continuent à baisser.

Sur la même période pour les maisons, l'Aveyron, la Corse du Sud, et la Meuse ont constaté une augmentation de prix, alors que dans une grande majorité de départements et plus spécialement la Haute Loire et ceux de la périphérie du Massif Central, l'Indre, la Moselle, le Gers, la Saône et Loire et la Charente les prix baissent.

Le marché du neuf :

Le volume des ventes de neuf en collectif au premier trimestre 2010 continue à augmenter par rapport au 1^{er} trimestre 2009 mais de manière moins importante qu'en comparaison avec le quatrième trimestre 2009. Les mises en vente ont doublé dans les régions de Lyon, Lille, Toulouse et l'Ile de France. Le prix du m² du logement collectif au 1^{er} trimestre 2010 a augmenté de 6,80 % soit un prix moyen à 3 392 euros (source FNPC). Cette évolution étant très variable entre régions comme on peut le constater en page 3 de la présente note.

Nous pouvons constater une progression des accédants à la propriété dans le neuf liée au succès des dispositifs d'aide (Pass Foncier et TVA à 5,5 % en zone ANRU) bien que la part des investisseurs reste toujours importante (63 % env.).

Par contre les acquéreurs de grands logements sont moins demandeurs de surface habitable eu égard au nombre de pièces certainement pour compenser l'augmentation des prix et améliorer leur solvabilité. Quant aux studios leur surface augmentent mais vraisemblablement pour des raisons uniquement liées à la réglementation sur l'accéssibilité.

Perspectives

Pour l'ancien

Il convient de distinguer l'Ile-de-France de la province.

En Ile de France et en particulier à Paris intra muros, le prix des appartements devrait continuer de croître. Il en résulterait à Paris qu'à fin 2010 le niveau de prix serait supérieur à celui de fin 2008 (6 500 € le m²), car nous constatons une grande homogénéité dans cette évolution quelle que soit la taille ou la localisation des appartements.

Pour les maisons où les budgets moyens sont plus importants nous constatons également la même homogénéité, mais à l'inverse des appartements, si la hausse des prix devait se poursuivre, elle ne devrait probablement pas permettre d'atteindre le point culminant de fin 2008 accusant actuellement un retard moyen sur l'évolution des prix de moins 10 %.

En province, la hausse des prix et des volumes devait se poursuivre mais deux fois moins vite qu'à Paris car ce marché se caractérise par une absence d'homogénéité dans le temps et dans l'espace. Les outils mis en place par le notariat (base des avant-contrats) le confirme sur les 6 derniers mois de l'année et il continuera à en être ainsi d'ici à la fin 2010. Cependant, globalement les prix continueront à croître ; mais cela cachera de grandes disparités, certaines villes ayant une évolution des

prix voisine de zéro voir négative alors que d'autres devraient voir une évolution des prix de l'ordre de 5 à 6 % (Cf page 2).

La variation des prix dans les principales grandes villes a eu lieu dès le premier trimestre de cette année, alors que dans les villes moyennes il a fallu attendre le second trimestre, certaines préfectures attendent toujours un marché plus dynamique pour retrouver l'activité des années antérieures.

Pour la France entière, le volume annuel des biens immobiliers vendus dans l'ancien, sera bien supérieur à 600 000 ventes contrairement à ce que nous annoncions au printemps et devrait avoisiner au vu des volumes de ces dernières semaines le chiffre de 700 000 ventes identique à celui de 2008. Cette croissance ne devrait pas permettre de retrouver les volumes atteints dans les années 2000 à 2007 qui étaient de plus de 800 000 ventes.

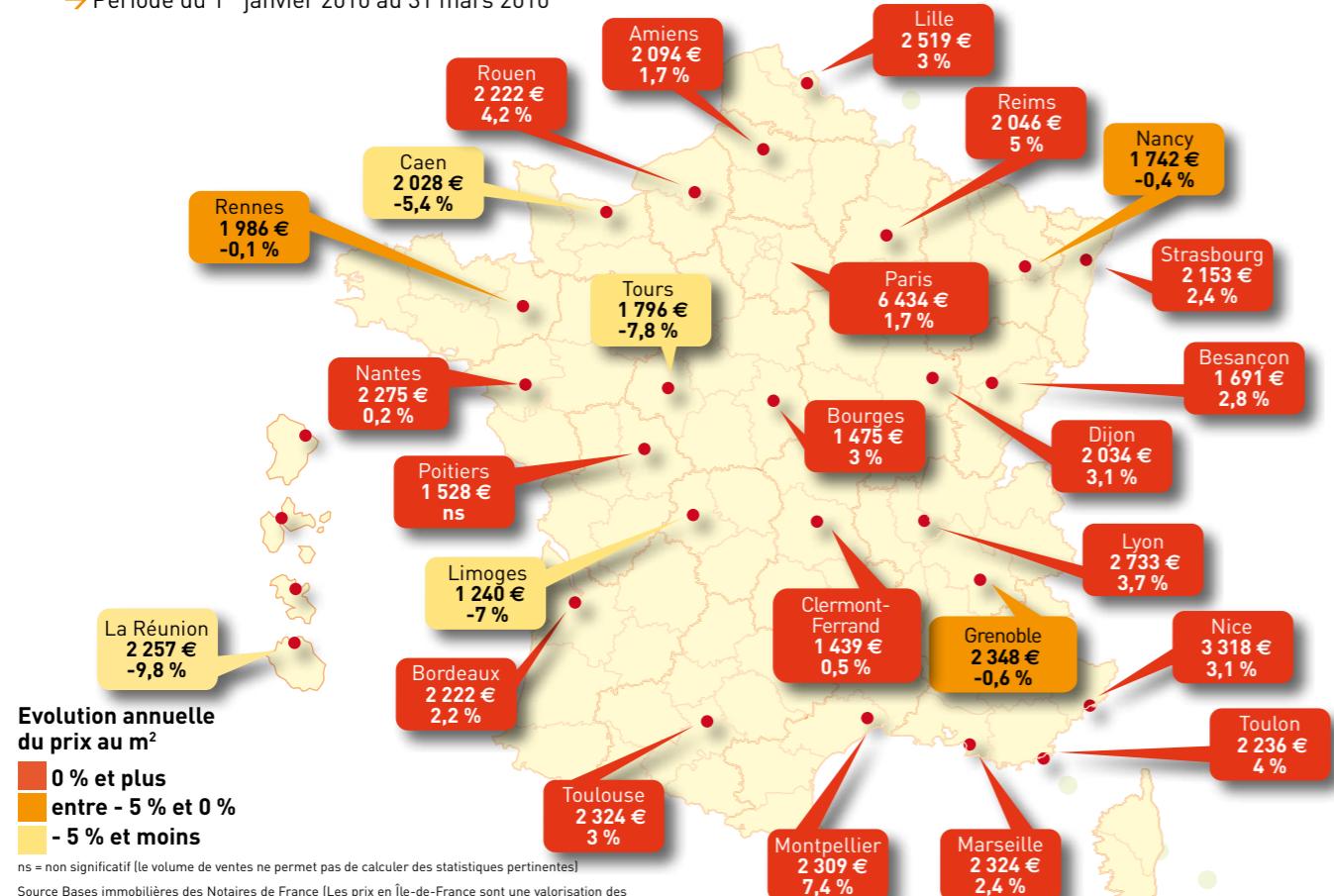
Pour le neuf

Bien que les professionnels de ce marché constatent une progression de 3% des permis de construire au premier trimestre 2010, l'évolution du marché dépendra à la fois de l'impact des nouvelles mesures attendues pour l'accès à la propriété mais également à l'obligation d'investir dans des immeubles aux normes BBC afin de bénéficier d'un avantage fiscal majoré en investissement locatif.

le marché national de la pierre

Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Période du 1^{er} janvier 2010 au 31 mars 2010



Evolution annuelle du prix au m²

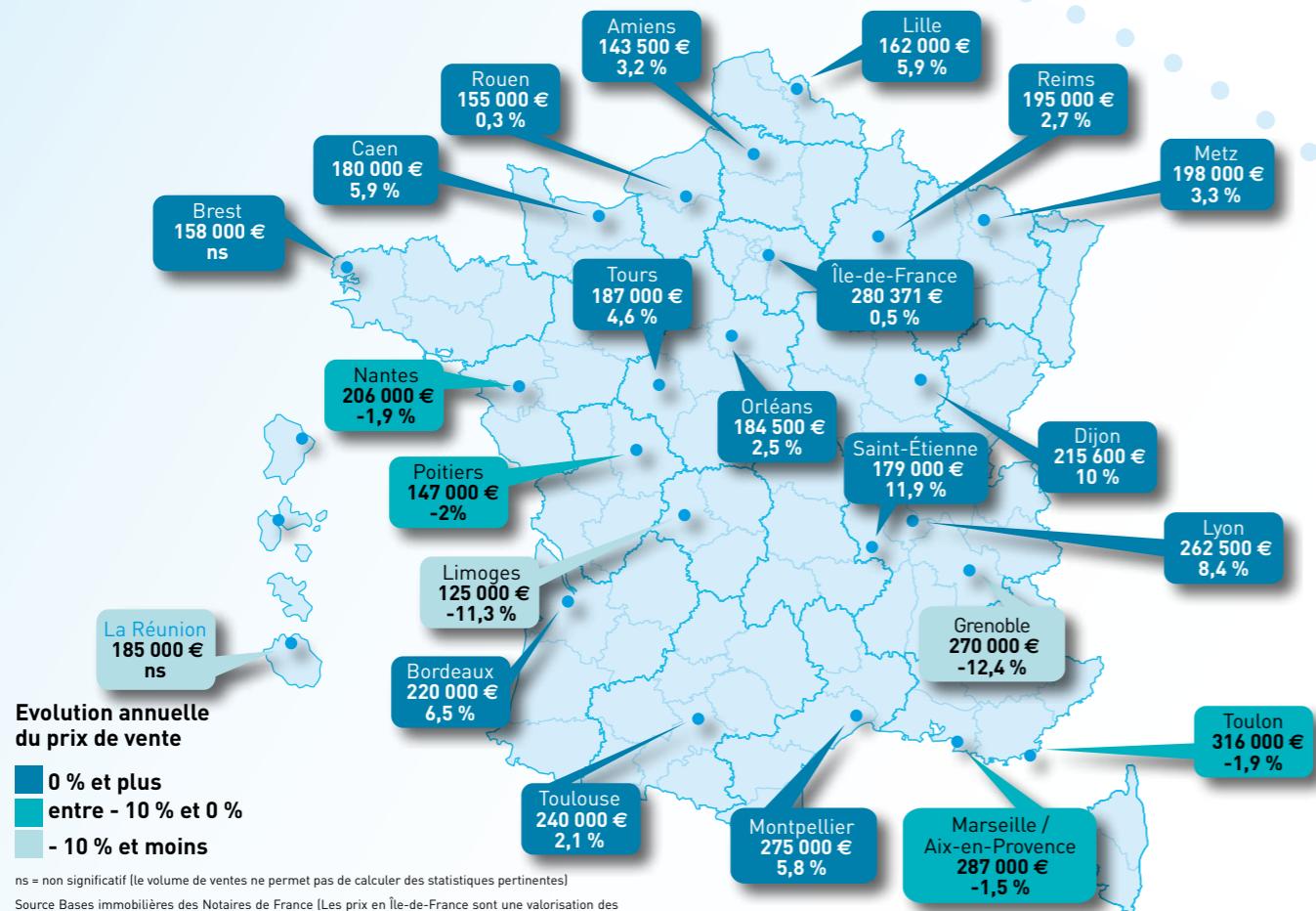
- 0 % et plus
- entre -5 % et 0 %
- 5 % et moins

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

Source Bases immobilières des Notaires de France (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 1^{er} 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} janvier 2010 au 31 mars 2010



Evolution annuelle du prix de vente

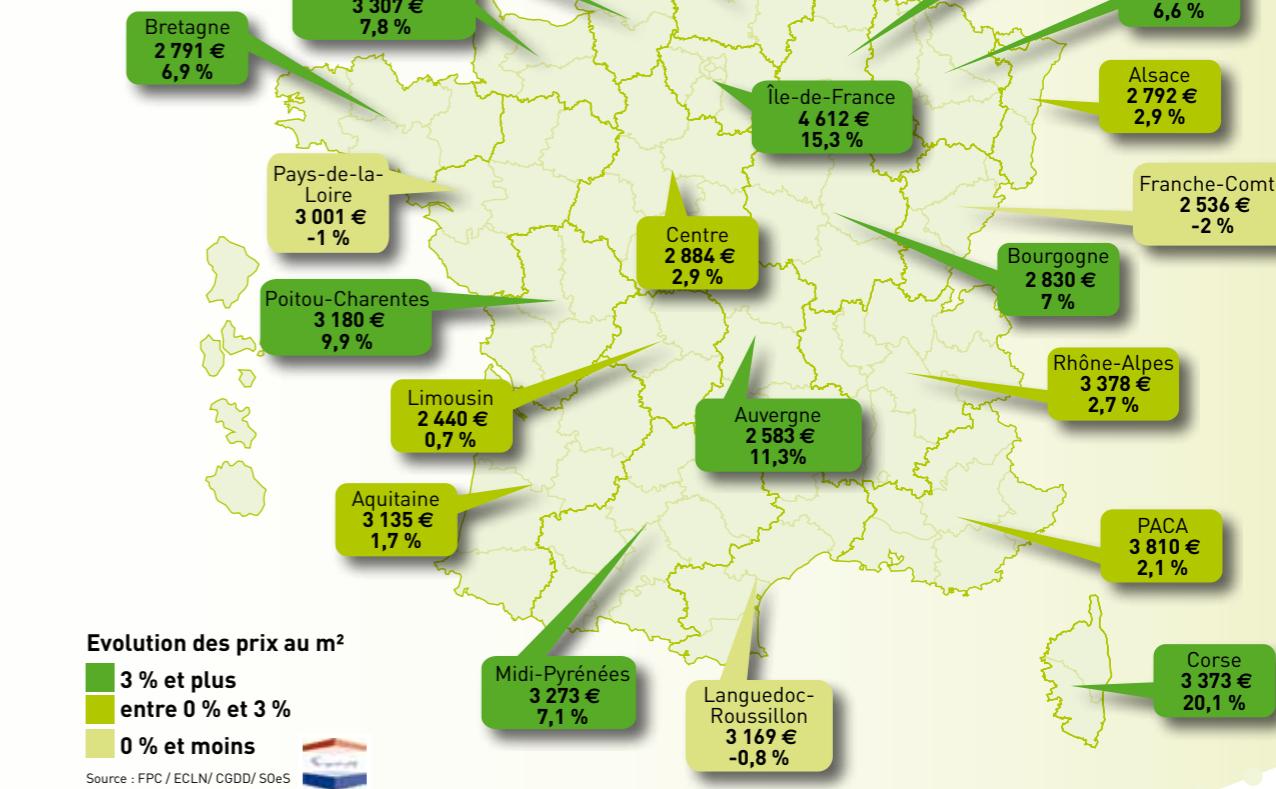
- 0 % et plus
- entre -10 % et 0 %
- 10 % et moins

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

Source Bases immobilières des Notaires de France (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 1^{er} trimestre 2010). Les prix indiqués ont été calculés sur un volume médian de 40 transactions par ville et par trimestre.

le marché national de la pierre

Prix du m² du logement neuf au 1^{er} trimestre 2010 (appartements)



Evolution des prix au m²

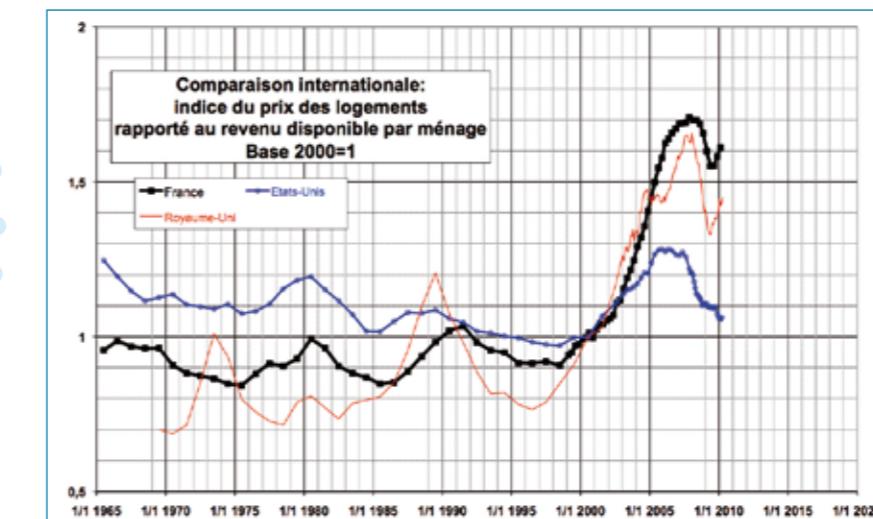
- 3 % et plus
- entre 0 % et 3 %
- 0 % et moins

Source : FPC / ECLN / CGDD / S0eS

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?id_rubrique=138

Évolution annuelle du montant des droits de mutation

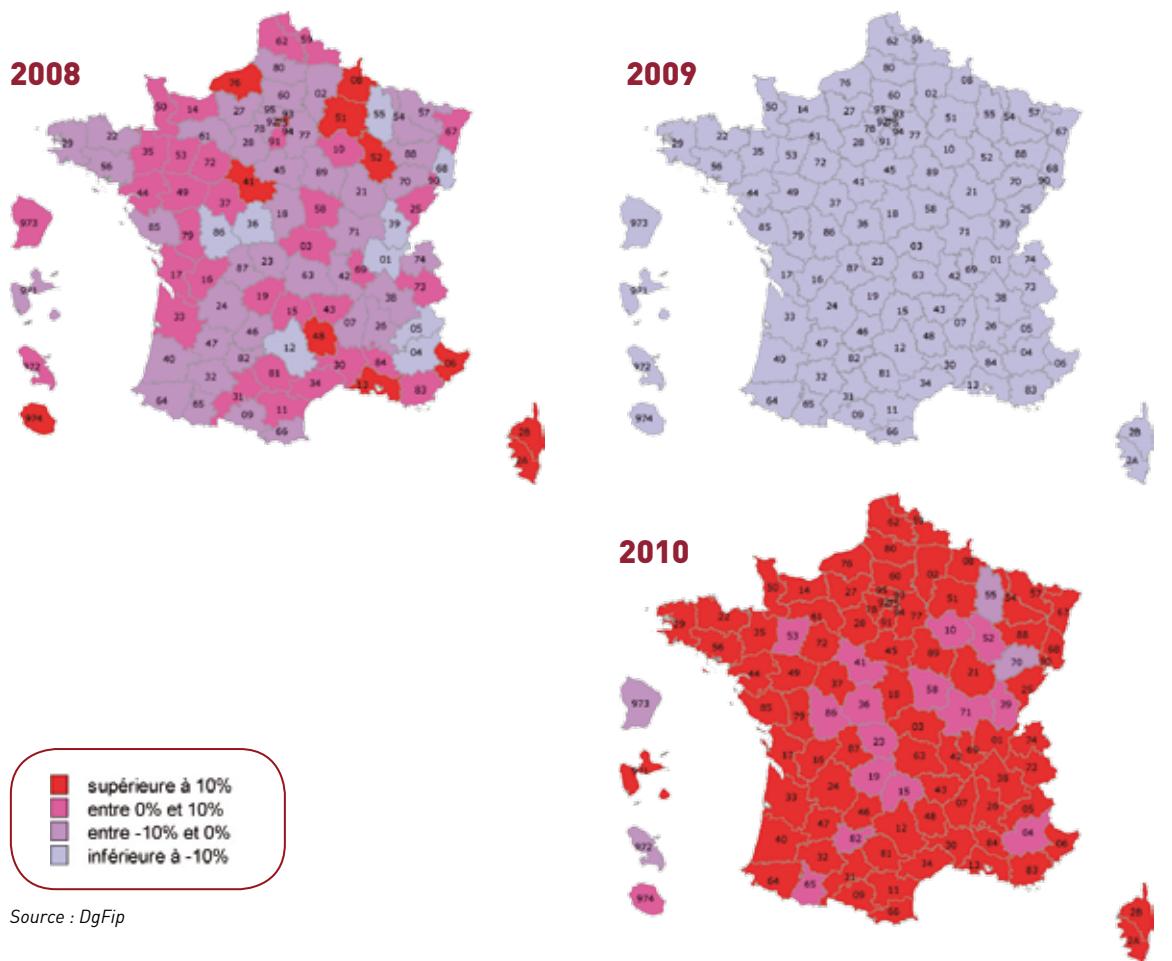
Nous avons souhaité mettre en comparaison les données départementales des droits de mutation sur le premier semestre des années 2008, 2009 et 2010 afin de mieux comprendre l'incidence de la crise survenue en septembre 2008. Les droits de mutation incluant à la fois les prix de vente servant de base à la fiscalité des ventes immobilières mais également les volumes de transaction sont également un indicateur du marché immobilier intéressant à surveiller venant compléter les indices de prix calculés par les notaires de France et l'Insee.

Alors qu'en 2008, l'évolution des droits de mutation commençait à devenir contrastée, en corrélation avec l'importante évolution des prix constatée depuis plusieurs années dans

les départements, la carte du premier semestre 2009 illustre l'effondrement total du marché et ce de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, départements ultra marin compris.

La reprise du marché au début 2010 à la différence de la chute de 2009 n'est pas uniforme. Les départements souffrant de conditions économiques difficiles et cumulant pour certains l'absence d'infrastructure continue à attendre une amélioration du marché. C'est le cas au Centre-Ouest de la France de Laval à Aurillac, mais également pour un certain nombre de départements de l'Est à l'exception de l'Yonne et de la Côte d'Or.

L'analyse du deuxième semestre de ces mêmes années vous sera présentée dans un prochain numéro et complétera cette information.



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 : Philippe Laborde, Pierre Bazaille, Thierry Delesalle, Michel Pagès, 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