

DEUX DÉCENNIES D'IMMOBILIER EN ÎLE-DE-FRANCE Un marché du logement à plusieurs vitesses ?

Éléments clés de l'étude des Notaires de Paris – Ile-de-France (février 2014)

Depuis 20 ans, la donne a changé sur les marchés de logement, et plus particulièrement de l'accession à la propriété. Des évolutions structurelles qui tiennent à la modification des conditions d'acquisition, à la très forte poussée des prix et à des modifications sociodémographiques survenues en Ile-de-France, ont peu à peu transformé notre marché.

Il nous a donc paru pertinent de développer une nouvelle analyse de long terme d'une part, et de nouveaux indicateurs d'autre part, pour compléter les analyses conjoncturelles déjà produites tous les trimestres à l'aide de la base BIEN, en partenariat avec l'INSEE. Nos données sur le marché parisien permettent de remonter, sur plus d'une trentaine d'années, et les données sur la banlieue, plus récentes, portent sur plus de 18 ans.

SE LOGER ET ETRE PROPRIETAIRE EN ILE-DE-FRANCE EST PLUS DIFFICILE QU'EN FRANCE

De 1982 à 2010, la région francilienne a gagné plus de 1,7 million d'habitants, soit un accroissement total de 17%, un peu supérieur à celui constaté en France, représentant 60 000 Franciliens de plus par an. Pourtant, dans le même temps, la faiblesse de la construction neuve, essentiellement pénalisée par le manque de foncier, a empêché une croissance parallèle et suffisante du parc, au regard des besoins. Ce dernier a augmenté de 1 million de logements (soit 35 000 de plus par an) et de 23% de 1982 à 2010 en Ile-de-France alors qu'il gagnait 8,8 millions de logements et 37% en France. **La pénurie de logements caractérise donc toujours l'Ile-de-France, avec son cortège de tensions et de déséquilibres.**

Le parc de logements comportait 5,4 millions de logements en 2010 dont plus de 7 sur 10 étaient des appartements. **47% des ménages franciliens et 33% des parisiens étaient propriétaires de leur résidence principale en 2009,** en progression par rapport à 1999 (44%) mais encore très en dessous de la moyenne nationale (58%).

DES PRIX EN TRES FORTE HAUSSE SUR LE LONG TERME EN ILE-DE-FRANCE, MALGRE DES PHASES DE CRISE

Les cycles, et les sous-cycles d'ampleur et de durée variables, caractérisent toujours le marché du logement. Ils affectent les volumes de ventes et les prix avec des scénarios divers mais où les mêmes facteurs sont régulièrement à l'œuvre. Le contexte économique d'ensemble, la confiance, les réglementations, les aides fiscales et financières, et surtout les conditions de financement influent sur tous les cycles décrits, sans qu'il ne soit toujours possible de les hiérarchiser et de mesurer leur influence respective.

Mais au-delà de ces phases de ruptures et de reprises, **une constante s'affirme : sur le long terme les prix ont enregistré d'impressionnantes progressions, effaçant systématiquement, les mouvements de baisses.**

• Des ventes de moins en moins nombreuses à Paris et des prix en très fortes hausses

Sur un territoire très restreint d'à peine 100 km², Paris, la Capitale exerce une influence majeure sur l'Ile-de-France, anticipant de nombreuses tendances et pesant sur l'activité d'ensemble par son poids. Mais l'activité semble se figer progressivement. Le parc ne peut être renouvelé,

compte tenu d'une densité exceptionnelle (21 400 habitants par km²), d'un foncier très rare et de contraintes urbanistiques fortes. **Les ventes de logements déclinent dans Paris en volume et en pourcentage dans l'activité francilienne totale.** 41% des appartements vendus en 1996 étaient localisés à Paris. Ils ne sont plus que 31% en 2013.

Le nombre de ventes à Paris est compris entre 42 000 (maximum atteint seulement en 1986, 1990 ou 1999) **et 25 000** (minimum lié aux ventes « contraintes », essentiellement dues aux aléas de la vie) lors des années de crises (1991, 1992, 1995 et 2009) **avec une moyenne légèrement supérieure à 30 000.**

Les prix obéissent à des cycles haussiers ou baissiers mais **restent globalement très haussiers** sur la période : **le prix courant au m² était de 850 € en 1979 et est désormais de 8 140 €.** **En valeur constante, le prix dans Paris a plus que triplé en 30 ans.**

L'évolution des prix des logements anciens, à Paris, depuis 1980 peut être découpée en sept phases successives, de durées très variables.

Paris 4 ^e trimestre de fin de période	Durée de la période	Euros courants		Euros constants (4 ^e trimestre 2013)		
		Prix / m ²	Evolution sur la période	Prix / m ²	Evolution sur la période	Evolution annuelle
1979	-	850 €	-	2 460 €	-	-
1984	5 années	1 260 €	48%	2 180 €	-11%	-2,4%
1990	6 années	3 420 €	171%	4 870 €	123%	14,3%
1997	7 années	2 260 €	-34%	2 840 €	-42%	-7,4%
2007	10 années	6 310 €	179%	6 840 €	141%	9,2%
2009	2 années	6 200 €	-2%	6 580 €	-4%	-1,9%
2011	2 années	8 350 €	35%	8 520 €	29%	13,8%
2013	2 années	8 140 €	-3%	8 140 €	-4%	-2,3%

Il existe une corrélation entre le volume de ventes d'appartements anciens à Paris et l'évolution des prix hors inflation. Historiquement, les prix n'évoluent qu'à la marge quand environ 30 000 ventes d'appartements anciens sont réalisées à Paris, ce qui est actuellement le cas.

- **Des augmentations de prix plus fortes à l'Est et au Nord dans la Capitale et une réduction des écarts de prix entre les arrondissements**

A Paris, on dispose de données par arrondissement depuis 1991. Au-delà du constat d'une hausse générale des prix de 1991 à 2013, deux phénomènes se dégagent.

Premièrement, l'augmentation des prix ne s'est pas opérée au même rythme pour tous les arrondissements. Le 2^e arrondissement a le plus progressé pendant la période. Le prix médian y a été multiplié par 3,49 en 22 ans, soit une progression annualisée de 5,8%. A l'autre extrémité, le 16^e arrondissement est passé du 4^e au 9^e rang en n'augmentant « que » de 3,4% par an (soit un prix multiplié par 2,09 en 22 ans).

Deuxièmement, les écarts de prix entre les arrondissements se sont réduits, peut-être parce qu'il se dégage un plafond de résistance à la hausse dans les secteurs les plus cotés.

- **Des hausses de prix partagées avec la banlieue mais différenciée selon les territoires**

Mosaïque de marchés différents, l'Ile-de-France est structurée autour de deux axes avec une valorisation plus forte au centre qu'en périphérie et de manière moins affirmée, à l'Ouest qu'à l'Est. **La hausse des prix a bénéficié à tous les territoires et tous les types de logements, mais avec des nuances très notables.**

En Ile-de-France, **les prix (tous logements confondus) ont été multipliés par 2,65** du 1^{er} trimestre 1996 au 4^e trimestre 2013. **La valorisation a été un peu plus forte pour les appartements (2,84) que pour les maisons (2,31)**, dont les ventes s'érodent au fil du temps, pénalisées sans doute par une moindre attractivité.

Le cœur de l'agglomération (Paris et la Petite Couronne) connaît aussi une croissance plus rapide de ses prix.

A titre d'exemple : un ménage qui aurait acheté deux logements de 100 000 € au 1^{er} trimestre 1996, un 2 pièces à Paris et une maison dans l'Essonne disposerait fin 2013 de biens dont la valeur aurait systématiquement augmenté, mais dans des proportions très différentes. L'appartement parisien vaudrait 334 000 €, 53% et 115 000 € de plus que la maison dans l'Essonne, valorisée à 219 000 €.

Départements		Multiplication des prix entre le 1 ^{er} trimestre 1996 et le 4 ^e trimestre 2013 (Indices Notaires-INSEE)		
		Appartements anciens	Maisons anciennes	Logements anciens
75	Paris	x 3,34	-	x 3,33
PC	Petite Couronne	x 2,60	x 2,45	x 2,56
92	Hauts-de-Seine	x 2,67	x 2,53	x 2,64
93	Seine-Saint-Denis	x 2,44	x 2,38	x 2,42
94	Val-de-Marne	x 2,57	x 2,43	x 2,52
GC	Grande Couronne	x 2,30	x 2,26	x 2,28
77	Seine-et-Marne	x 2,27	x 2,27	x 2,27
78	Yvelines	x 2,30	x 2,29	x 2,30
91	Essonne	x 2,25	x 2,19	x 2,22
95	Val-d'Oise	x 2,41	x 2,26	x 2,31
-	Ile-de-France hors Pars	x 2,49	x 2,31	x 2,41
Ile-de-France		x 2,84	x 2,31	x 2,65

• Les prix des petits appartements ont davantage augmenté

La répartition des ventes d'appartements par nombre de pièces a peu évolué et **le marché dominant demeure celui des 2 et 3 pièces** qui totalisent chacun de l'ordre de 30% des ventes d'appartements.

La hausse globale des prix de l'immobilier doit beaucoup aux évolutions constatées sur les prix des petits appartements. En effet, le prix des studios a été multiplié par 3,21 entre le 1^{er} trimestre 1996 et le 4^e trimestre 2013, celui des 2 pièces par 3,20. Ils ont donc évolué nettement plus rapidement que l'ensemble des appartements (2,84). Le prix des 3 pièces a été multiplié par 2,88, celui des 4 pièces par 2,77 et celui des 5 pièces et plus par 2,73. **Cette tendance est encore plus affirmée dans Paris.**

Multiplication des prix entre le 1 ^{er} trimestre 1996 et le 4 ^e trimestre 2013	
Ile-de-France	Appartements anciens
Studios	x 3,21
Appartements de 2 pièces	x 3,20
Appartements de 3 pièces	x 2,88
Appartements de 4 pièces	x 2,77
Appartements de 5 pièces et plus	x 2,73
Ensemble des appartements	x 2,84

• Une préférence nouvelle pour les très grandes maisons, mais des hausses de prix plus fortes pour les petites maisons

Le marché des maisons anciennes a légèrement décliné au fil des ans, puisqu'il représentait 34% des ventes en 1996 et à peine plus de 30% ces dernières années. Cette déclin est visible tant en Petite qu'en Grande Couronne. Le premier marché départemental reste celui de la Seine-et-Marne devant les 3 autres départements de Grande Couronne.

Les petites maisons, pourtant moins fréquentes dans les ventes, connaissent les hausses de prix les plus rapides, sans doute parce qu'elles sont plus rares et donc plus prisées, et restent à un niveau encore accessible en montant.

Multiplication des prix entre le 1 ^{er} trimestre 1996 et le 4 ^e trimestre 2013	
Ile-de-France	Maisons anciennes
Maisons de 3 pièces et moins	x 2,48
Maisons de 4 pièces	x 2,31
Maisons de 5 pièces	x 2,28
Maisons de 6 pièces et plus	x 2,28
Ensemble des maisons	x 2,31

DES ACQUEREURS PLUS AGES ET PLUS FREQUEMMENT CADRES

La forte poussée des prix et les difficultés rencontrées pour devenir propriétaire ont modifié le profil des acquéreurs. Ils sont un peu plus âgés et plus fréquemment cadres. De 1996 à 2013, l'âge médian des acquéreurs d'appartements anciens a varié **entre 36 à 40 ans sur l'ensemble de la région et il est tombé à son plus bas de 2003 à 2009** pour l'Ile-de-France (hors Paris) avant de remonter à partir de 2010. Pour les maisons, l'âge médian n'a que très légèrement progressé sur l'ensemble de la période 1996-2013 (de 37 à 39 ans en 17 ans).

Si les cadres sont de plus en plus nombreux dans la population active (15% actuellement en Ile-de-France contre 11% pour le pays), **leur surreprésentation dans la clientèle des acquéreurs de logements anciens a été encore beaucoup plus marquée.**

Ainsi par exemple, la part des acquisitions d'appartements réalisées par les cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 11 points de 2001 à 2013 (38% des acquéreurs en 2013, contre 27% en 2001).

LE ROLE DES ACQUEREURS ETRANGERS DANS LA PUSSEE DES PRIX DOIT ETRE RELATIVISE

On a **souvent considéré - à tort, au moins dans une analyse d'ensemble - que les acquéreurs étrangers jouaient un rôle déterminant dans la hausse des prix.** En Ile-de-France en 2013, 8,3% des acquéreurs d'appartements anciens étaient de nationalité étrangère (résidents et non-résidents confondus). Mais la part de ces acquéreurs étrangers non-résidents dans les acquisitions réalisées par les étrangers est, contrairement aux idées reçues, en recul constant et assez accessoire depuis 2005. **Même dans Paris, en 2013, 3% seulement des ventes sont effectuées par un acquéreur résidant à l'étranger.** De plus, **à partir 2010, les particuliers étrangers non-résidents sont devenus vendeurs nets** (ils revendent davantage de biens qu'ils n'en achètent).

Au total, tous les éléments réunis dans l'étude mettent en avant **une forte poussée des prix et une valorisation de l'immobilier**, au-delà des cycles qui affectent ponctuellement le marché et les différences incontestables selon les biens, leur localisation, le type d'habitat et le nombre de pièces.

Le manque d'offre de logements en Ile-de-France renforce ces tendances. **Savoir se mobiliser efficacement pour construire davantage reste un enjeu clé pour maintenir et développer l'attractivité de la région francilienne.**