



Paris, le 15 janvier 2008

COMMUNIQUE DE PRESSE

LA SITUATION DES MARCHES IMMOBILIERS EN FRANCE A LA FIN 2007 D'APRES LES STATISTIQUES DES BASES NOTARIALES : UN DYNAMISME MAINTENU

*Communiqué commun du Conseil Supérieur du Notariat et de la Chambre
Interdépartementale des Notaires de Paris*

Tout au long de l'année 2007, et notamment au cours des derniers mois, le marché immobilier s'est caractérisé, en France, et plus particulièrement dans les grandes agglomérations comme l'Ile-de-France, par une grande vitalité.

Comme en 2006, le nombre de transactions dans l'ancien a avoisiné l'an passé dans notre pays les 800 000 et aucun mouvement de décrue significative du nombre de transactions n'est donc constaté.

En Ile-de-France, d'après les données arrêtées à la fin du mois de novembre, le marché s'est révélé particulièrement actif depuis la fin de l'été puisque le léger retard constaté en termes d'activité au cours des six premiers mois était complètement comblé à la fin novembre, grâce à une reprise de la progression des transactions dès la rentrée de septembre qui s'est poursuivie en octobre et en novembre.

Les prix ont continué d'une manière générale à progresser, mais à un plus faible niveau qu'au cours des années antérieures. La décélération de la hausse, qui s'est fort heureusement manifestée depuis maintenant deux ans, s'est poursuivie à un rythme différent selon les secteurs géographiques du pays.

Mais calculés à partir des données notariales et des indices Notaires/INSEE, nos résultats et nos estimations divergent de ceux d'autres observateurs qui ont pu parler de stabilité, voire, dans certains cas, de baisse des prix.

Les statistiques notariales ne montrent en aucune manière un tel mouvement. Les prix augmentent presque partout en France, même si c'est sur un rythme irrégulier selon les régions et les villes. La progression des prix reste notamment forte à Paris où la décélération est même interrompue depuis trois mois pour faire face à une nouvelle accélération. La hausse annuelle des prix à fin octobre se situait à environ 9 %. C'est probablement le chiffre qui sera constaté sur l'année 2007 dans la capitale.

Un tel dynamisme des marchés immobiliers peut surprendre dans une période aussi incertaine que celle traversée par le pays depuis quelques mois, avec une hausse relativement sensible des taux d'intérêt, une attitude plus restrictive des banques dans le contexte de la crise des subprimes, et un niveau de prix des logements devenu très élevé.

Mais ce contexte n'a pas fondamentalement altéré la volonté de beaucoup de ménages, et notamment de jeunes ménages, d'accéder à la propriété, ne serait-ce que pour échapper à la fatalité de verser « à fonds perdus » des loyers devenus eux aussi très hauts, spécialement mais pas seulement en Ile-de-France.

A cet égard, il convient de rappeler que l'âge médian des acquéreurs en 2007 est de 40 ans à Paris, 35 ans en Petite Couronne, 34 ans en Grande Couronne, 40 ans pour les appartements et 39 ans pour les maisons en province. En 10 ans, cet âge médian sur l'ensemble de la France s'est abaissé de 4 ans. Pour l'exemple de l'Ile-de-France, la part des acquéreurs de moins de 30 ans est de 25%. Elle est de l'ordre de 34% pour les biens vendus à moins de 200 000 euros. En Grande Couronne, en septembre 2007, cette part des jeunes acquéreurs s'était élevée à 40%.

L'accession à la propriété fait donc très tôt partie de la stratégie patrimoniale de nos concitoyens.

Dans ce contexte, la loi TEPA d'août 2007 a probablement favorisé grandement ce dynamisme des marchés en soutenant et en solvabilisant la demande.

Cela a été le cas pour la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt, mais de manière insuffisante en raison de l'incertitude qui a pesé sur l'entrée en vigueur du dispositif, et en raison des plafonds relativement faibles qui ont été fixés pour cette mesure. La déductibilité des intérêts devrait logiquement porter sur l'intégralité de l'investissement correspondant à un logement familial, afin de ne pas défavoriser les acquéreurs des secteurs urbains qui supportent d'ores et déjà un effort financier maximal.

L'allègement des droits sur les donations (avec notamment l'instauration d'un abattement de 150.000 € par enfant) a également joué un effet de catalyseur important. Beaucoup de familles ont profité de sa mise en œuvre pour exercer une décision de donation auprès de leurs enfants, permettant à ceux-ci d'engager une démarche d'accession à la propriété avec un apport personnel conséquent.

Il convient d'espérer, dans ce contexte, que la relance de la construction neuve sur tous les segments du marché du logement qui est constatée dans notre pays depuis 2 ans permette, grâce à une offre plus grande de produits correspondant aux souhaits et aux possibilités financières de la population, d'assainir durablement les marchés immobiliers. Encore est-il souhaitable que cette relance se produise aussi dans les secteurs où le marché est le plus tendu, et notamment l'Ile-de-France.