Note de conjoncture immobilière

N°3 - MAI 2009

Notaires de France

le baromètre de l'immobilier

L'analyse du marché en 2008 et perspectives pour 2009*

*en page 4

Le marché immobilier en 2008 se caractérise pour le notariat par :

Une baisse des volumes extrêmement forte au 4ème trimestre

Le nombre de ventes, tout marché confondu neuf et ancien, passe de 929 300 en 2007 (Ile-de-France et Province) à 746 400 en 2008 soit une baisse de l'ordre de 20 % en moyenne.
Dans l'ancien, cette baisse est de 17 % en moyenne passant de 802 000 à 669 000 ventes.

Pour le neuf, cette baisse est de 37,6 % passant de 127 300 ventes en 2007 à 79 400 ventes en 2008 (source ECLN).

Sont concernés : tous les secteurs géographiques et tous les types de biens, le bâti comme le non bâti, les appartements comme les maisons, le terrain isolé comme le terrain en lotissement, le studio comme le grand appartement.

Une baisse des prix assez minime

L'indice notaires-INSEE au 4ème trimestre 2008 conclut à une baisse des prix sur l'ensemble du territoire :

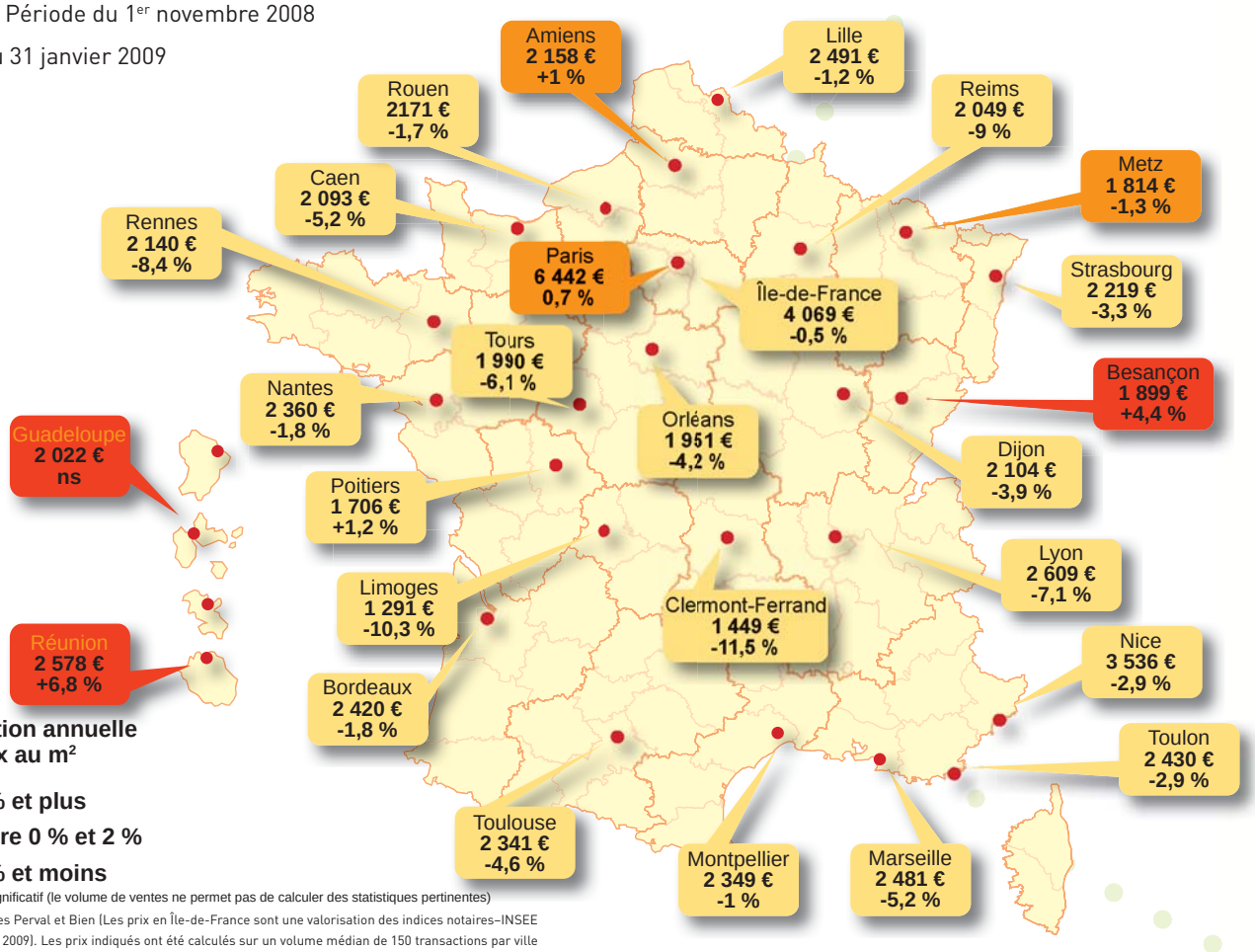
- Pour les appartements :
  - de -1,5 % pour la France,
  - de -3,5 % pour la Province,
  - de -0,8 % pour l'Ile-de-France.
- Pour les maisons :
  - de -4 % pour la France,
  - de -4,4 % pour la Province,
  - de -3,9 % pour l'Ile-de-France.

Il faut relever

- Que cette baisse de prix concerne au plan national plus les maisons que les appartements contrairement à la précédente crise immobilière (1992-1998).
- À l'inverse cette baisse est plus marquée en région Rhône-Alpes pour les appartements à -6,1 % contre -5,8 % pour les maisons sur l'ensemble de l'année 2008.
- Que les prix concernant les biens de petite surface (appartement et maison) ont mieux résisté à la baisse des prix.
- Que contrairement à une idée répandue à tort, les primo accédants n'ont pas déserté le marché immobilier renforçant même légèrement leur présence en 2008 (19 % en 2007 et 19,2 % en 2008).
- Et, qu'enfin, les prix dans le neuf n'ont diminué que très ponctuellement.

Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Période du 1er novembre 2008 au 31 janvier 2009



Evolution annuelle du prix au m²

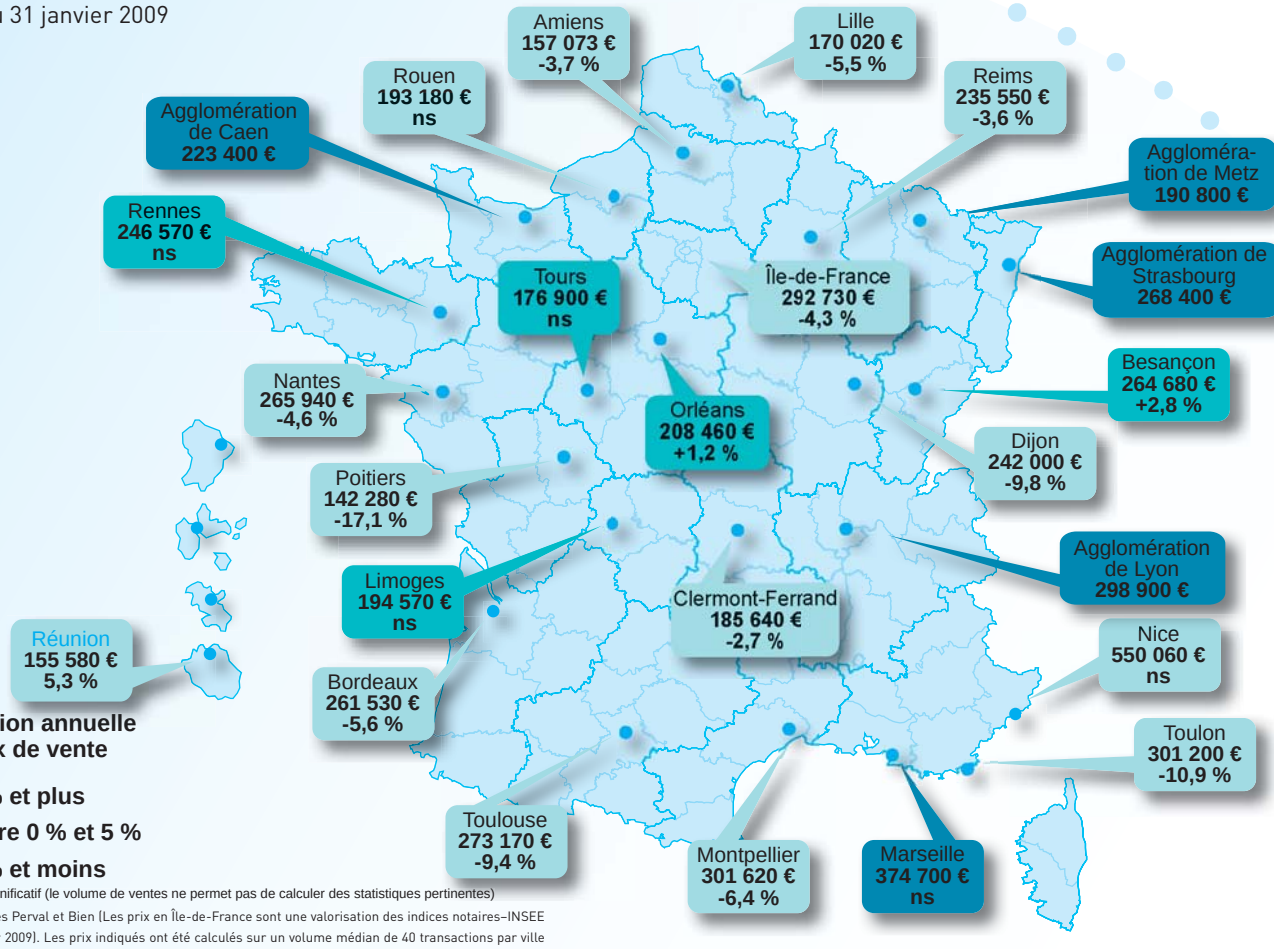
- 2 % et plus
- entre 0 % et 2 %
- 0 % et moins

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

Source Bases Perval et Bien (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires–INSEE à fin janvier 2009). Les prix indiqués ont été calculés sur un volume médian de 150 transactions par ville et par trimestre.

Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Période du 1er novembre 2008 au 31 janvier 2009



Evolution annuelle du prix de vente

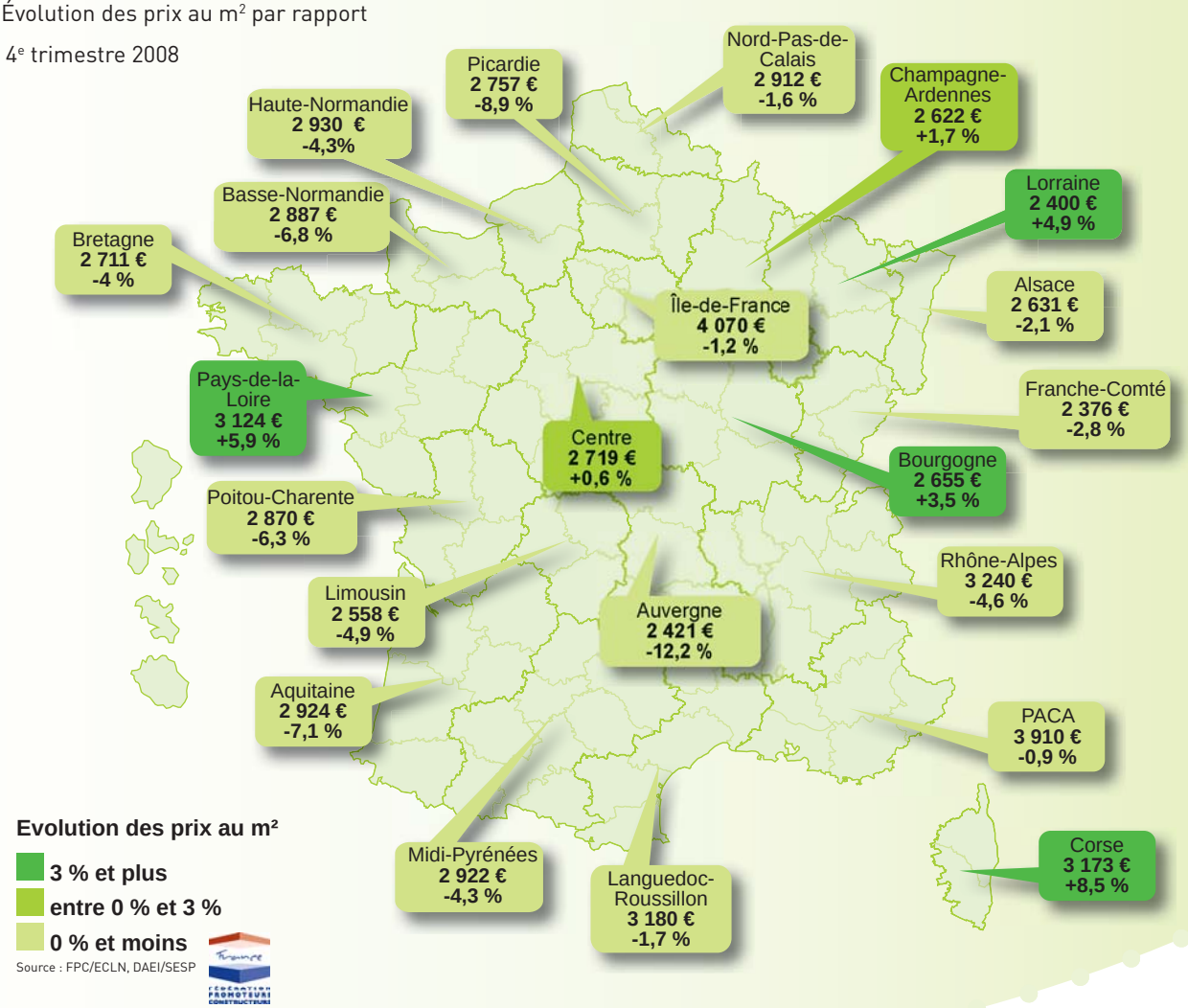
- 5 % et plus
- entre 0 % et 5 %
- 0 % et moins

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

Source Bases Perval et Bien (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires–INSEE à fin janvier 2009). Les prix indiqués ont été calculés sur un volume médian de 40 transactions par ville et par trimestre.

Prix au m² des appartements neufs

→ Évolution des prix au m² par rapport au 4e trimestre 2008



Source : FPC/ECLN, DAEI/SESP

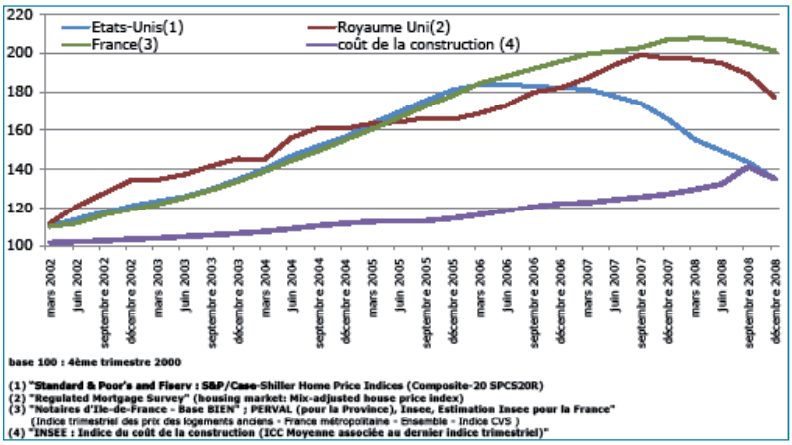
Les indices sur le logement

→ **France :** L'indice des prix des logements anciens France entière est calculé en partenariat avec l'INSEE, Paris Notaires Services pour les notaires de Paris-Île-de-France, et la société PERVAL. Cet indice est publié trimestriellement et utilise la méthode des prix hédoniques. Les données sont issues des actes de ventes transmis par les Notaires.

→ **Coûts de la construction :** L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel. Il est calculé par l'INSEE et est établi en collaboration avec le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.

→ **États-Unis :** L'indice Case-Shiller établit par Standard & Poor's mesure la valeur nominale du marché de l'immobilier résidentiel dans vingt régions métropolitaines des États-Unis. L'indice utilise la méthode des ventes répétées.

→ **Royaume-Uni :** Nationwide publie un indice hédonique mensuellement. Il est basé sur un échantillon du marché des crédits hypothécaires.



Perspectives du marché immobilier

Le marché immobilier devrait se caractériser en 2009 :

Concernant le volume :

→ Par la continuation d'une contraction des volumes dans l'ancien, ladite contraction devant être de plus de 30 % en moyenne au premier trimestre 2009 par rapport au même trimestre 2008.

→ Par une stabilisation dans de nombreuses régions de la contraction des volumes dans le neuf grâce au doublement du prêt à taux zéro, aux nouvelles mesures fiscales de la loi Sellier et au dispositif Pass Foncier.

En ce début d'année, on assiste à un certain regain d'intérêt dans l'ancien avec une moindre chute des volumes de transactions entre le 4ème trimestre 2008 et le 1er trimestre 2009 ; toutefois, on note qu'elles portent sur de plus petites surfaces et donc sur des budgets d'un niveau inférieur à ceux enregistrés lors des trimestres précédents. Étant observé que la baisse des taux d'intérêt des emprunts (diminution d'un point voire plus en 6 mois) doit permettre de re-solvabiliser le consommateur immobilier.

Concernant les prix :

Contrairement à 2008, une baisse assez sensible des prix devrait s'opérer. Elle sera cependant extrêmement contrastée et non uniforme. Cette baisse devrait s'opérer suivant les critères sectoriels suivants :

→ À Paris, comme dans les Grandes Métropoles de Province, les quartiers d'excellence ou les biens « zéro défaut », les prix se maintiendront voire pourraient continuer à augmenter très légèrement. Ce phénomène avait déjà été observé dans la période 1992-1998.

→ Hors cette catégorie, pour les grandes métropoles alliant dynamisme économique, flux migratoires positifs et soleil, la baisse des prix devrait se situer autour de 10 %.

→ Les maisons et les terrains à bâtir dans les périphéries de toutes les villes devraient subir une baisse des prix comprise entre 10 et 20 %.

Concernant le neuf :

Une baisse des prix devrait se manifester d'une manière modérée car, si le foncier et les matériaux deviennent moins chers, les nouvelles normes environnementales renchérissent le coût de la construction.

En résumé :

Contrairement aux années 1992-1998, l'érosion des prix devrait s'effectuer en un seul temps et non d'une manière douce sur plusieurs années. Ce scénario devrait pouvoir être confirmé à l'automne prochain, notamment si les primo accédants (les moins de 30 ans) qui représentent désormais près de 20 % du marché immobilier, maintiennent leur envie actuelle d'accession à la propriété, gage d'une sécurité pour le futur ; percevant l'intérêt d'emprunter dans de très bonnes conditions en misant sur l'allégement mécanique de ses charges de remboursement.

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, Michel Pagès, Olivier Pavy et Caroline Gaffet. **Maquettiste :** Florence Marlier. **Édition :** Conseil supérieur du notariat - 60 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr - **Conception :** Bureau de Création - **Illustration :** fotolia
ISSN : 2100-241X