

Paris, le 8 décembre 2008

Marchés immobiliers

SOMMAIRE

- p. 2 : Les marchés immobiliers : constat et scénarios à venir
- p. 6 : L'accession à la propriété : pistes et réflexions de la Chambre des Notaires de Paris
- p. 11 : La situation du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France

Contacts presse :

Maurice MONGELARD
01 44 82 24 35
maurice.mongelard@paris.notaires.fr

Delphine JULIE
01 55 98 44 52
djulie@relations-presse.net

LES MARCHES IMMOBILIERS : constat et scénarios à venir

I – Les prix sont-ils trop hauts ? Vont-ils beaucoup baisser ?

Le Président de la République a fait part de son inquiétude devant le niveau atteint par les prix de l'immobilier en France, et spécialement dans les grandes agglomérations urbaines aujourd'hui. Il a totalement raison. L'augmentation des prix a été en effet plus forte que celle des revenus au cours des dernières années. L'augmentation des prix de l'immobilier ne peut pas atteindre 15% par an alors que les revenus ne progressent que de 3 ou 4%. L'accession à la propriété est durablement mise en cause par un tel processus.

Cependant, il faut s'interroger sur les raisons de cette hausse des prix. Elles sont multiples mais consistent principalement dans le décalage qu'il y a entre la demande de logement et l'offre de logement. Cette offre de logement est qualitativement et quantitativement très insuffisante aujourd'hui pour répondre aux besoins de la population, besoins qui se sont accrus en raison d'une démographie favorable et de l'évolution de la structure des ménages.

Alors que l'on devrait construire, selon l'INSEE, 500 000 logements en France pour faire face aux besoins, on n'en a construit que 420 000 l'an passé et moins de 350 000 par an au cours des dix dernières années. Alors qu'on devrait en construire 60 000 en Ile-de-France, on en construit à peine 30 000 au cours des bonnes années.

Tant que ce déséquilibre se poursuivra, les prix des logements anciens seront durablement orientés à la hausse. Ils rejoindront le prix des logements neufs, ce qui est aberrant puisqu'ils ne présentent pas toujours les mêmes performances, notamment en termes énergétiques ou en termes de confort. Compte tenu des prix du foncier et des normes de construction, il est aujourd'hui cher de construire des appartements dans les secteurs urbains. Les Français sont mieux logés qu'auparavant, comme l'a démontré une récente enquête de l'INSEE. Ce niveau d'exigences supplémentaires constitue une limite à la baisse des prix des logements.

Ce déficit de construction pèse sur les conditions de l'accession à la propriété.

Les Français souhaitent indiscutablement être propriétaires. Tous ne peuvent pas l'être, notamment dans les centres urbains. Il n'y a que 45% de propriétaires ou d'accédants à la propriété en Ile-de-France, contre 57% dans le pays. Mais c'est seulement pour des raisons de capacité financière que notre pays possède un taux de propriétaires plus réduit que dans les pays anglo-saxons ou qu'en Espagne.

Si les Français veulent à tout prix devenir propriétaires et sont enclins à prendre des risques en période de haut de cycle du marché et de taux d'intérêts élevés comme cela a été le cas encore en 2007, c'est parce que, mis à part dans un secteur social qui ne peut s'étendre à l'infini, les prix des loyers sont élevés. On ne peut faire le reproche aux sociétés d'avoir fait des arbitrages contre la propriété immobilière comme mode de placement de leurs actifs. Toutes les études utiles ont démontré la surtaxation en France des biens immobiliers. Le désinvestissement immobilier en a été la conséquence.

Fort heureusement, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs d'aide à l'investissement privé qui ont permis depuis 1987 (plan Méhaignerie) de développer une offre de particuliers dans un parc locatif neuf. Si cela n'avait pas été fait, la situation des loyers serait encore plus tendue qu'elle ne l'est aujourd'hui dans les grandes agglomérations.

Mais, lorsqu'aujourd'hui en banlieue un petit trois pièces est loué à 1 000 euros par mois, hors charges, on peut comprendre que le locataire cherche à accéder à la propriété.

Toutes ces considérations ont pour objectif de montrer que seule une politique constante de construction de logements neufs permettra au marché de se rééquilibrer durablement et aux prix de l'immobilier de se stabiliser.

Le retour à des taux d'intérêts plus bas donnera un gain de pouvoir d'achat qui sera très sensible. Les Français reviendront bientôt à l'accession à la propriété. L'effet de levier du crédit est en effet très important. Il est essentiel que les règles du crédit pour l'accession à la propriété soient révisées afin de mieux s'adapter à l'évolution même du concept d'accession à la propriété, mais aussi dans un objectif de sécurisation des ménages. Aujourd'hui, on emprunte pour accéder à la propriété plus que pour devenir propriétaire définitif d'un bien particulier.

II – Fallait-il dans ces conditions réserver le doublement du Prêt à taux zéro (PTZ) aux logements neufs ?

On comprend la logique à la fois financière et économique qui a présidé à ce choix : sur le plan financier, le PTZ coûte très cher et il pouvait apparaître difficile de doubler la dépense.

Sur le plan économique, seul le neuf apparaît rapidement créateur d'emplois. C'est pour cela que le doublement du PTZ sur le neuf n'a pas pour objectif fondamental de relancer la propriété immobilière mais de permettre la primo-accession dans le neuf en solvabilisant davantage la clientèle dans les classes moyennes puisque 65% de la population y aura accès.

Il n'est pas sûr pour autant que cette mesure soit véritablement avisée car, les primo-accédants se dirigent très majoritairement sur l'ancien, plus accessible financièrement et ils effectuent des travaux lorsqu'ils achètent. Ces travaux favorisent également l'emploi.

En mesure d'urgence, il peut être compréhensible que seul le neuf soit favorisé.

La question se pose en revanche de savoir s'il ne faudrait pas, à moyen terme, revisiter la politique du PTZ pour limiter la bonification aux ménages qui en ont réellement besoin. On peut en effet souscrire un PTZ lorsqu'on est jeune et que l'on dispose d'un revenu modeste, et ne plus en avoir besoin dix ans après.

Il conviendrait donc peut-être de prévoir que le PTZ puisse être remis en cause en cas de progression de revenus. Les crédits économisés pourraient être réaffectés au bénéfice des accédants qui en ont réellement besoin.

De toute manière, l'impact du PTZ sera moins élevé au cours des prochaines années compte-tenu de la baisse prévisible des taux longs lorsque les marchés bancaires se seront stabilisés.

III – Les scénarios sur les marchés immobiliers

La Chambre des Notaires de Paris s'est bien gardée, au cours des périodes passées, d'annoncer, et encore moins de quantifier, la baisse des prix sur le marché immobilier. Si l'on tenait le registre des prévisions qui ont été effectuées depuis trois ans et un registre de la réalité de la situation sur les marchés immobiliers, on serait de toute façon frappé par le fait que les prévisions des uns et des autres se réalisent rarement et que cela n'empêche pas les prévisionnistes à succès de poursuivre dans leur stratégie, sans d'ailleurs jusqu'à présent qu'on ne leur demande de comptes.

S'il n'y avait pas eu la crise financière, qui n'était prévue par personne et dont l'impact a été évidemment considérable, nul doute que les prévisions des « Cassandra » de l'immobilier se seraient une nouvelle fois avérées fausses.

S'agissant de l'évolution des marchés immobiliers en France, et plus particulièrement en Ile-de-France, il semble que trois scénarios soient possibles, sans qu'il soit aujourd'hui possible de privilégier une hypothèse par rapport à une autre compte-tenu de l'incertitude qui est celle de tous les spécialistes.

1/ Il y a un scénario pessimiste ou de crise où la baisse de confiance des ménages s'accroît et se traduit par un attentisme de tous les acquéreurs. En effet, on le sait, le taux de rotation du parc immobilier peut aller du simple au double selon les décisions des ménages dont certaines peuvent être reportées à l'infini ou même être annulées. Dans cette hypothèse, la baisse du volume des ventes pourrait s'accroître l'an prochain au-delà de 20%, y compris par rapport à ce qu'elle a été cette année où la baisse se situera aux alentours de 15% de réduction du volume des ventes.

Dans ce scénario, la baisse des prix qui, nous tenons à le rappeler, ne s'est pas manifestée dans les proportions mentionnées par les uns et par les autres (jusqu'en septembre dernier en tous cas), s'accroîtrait dans la mesure où beaucoup de propriétaires ne pourront eux différer durablement la vente de leur bien. La baisse des prix pourrait concerner les biens immobiliers à destination des classes moyennes, comme les biens rares avec le départ de la clientèle étrangère. C'est le scénario d'une « crise sèche » comme on en a connu notamment en 1991-1992 ou en 1995.

2/ Deuxième scénario, plus optimiste, celui où **la stabilisation des prix de l'immobilier** à laquelle on assiste, le retour à la raison des vendeurs, lié à la baisse des taux d'intérêts bancaires, au retour à la normale du fonctionnement des marchés financiers et donc aux octrois de prêts par les banques, la défiance vis-à-vis de l'épargne financière, susciteraient comme cela a été déjà le cas en 2003 à la suite des attentats du 11 septembre, un regain d'intérêt sur l'immobilier valeur refuge.

Dans cette hypothèse, les acquéreurs reviendront sur le marché pour profiter de bonnes affaires avant le retour à la hausse, et parce que leur pouvoir d'achat leur permettra de le faire.

Cela pourra concerner tant la clientèle française que la clientèle étrangère, qui constitue une variable d'ajustement importante, notamment sur Paris où elle représente environ 8% des transactions.

Il est probable qu'un tel scénario ne puisse se produire qu'à compter de la rentrée 2009 : donc une reprise des transactions suivrait la période de décrue à laquelle nous assistons aujourd'hui encore.

3/ Il y a enfin une troisième hypothèse intermédiaire, celle où le marasme du marché immobilier se poursuivrait sans s'accroître notablement.

Les facteurs favorables qui viennent d'être signalés existent en effet : baisse des taux d'intérêt, retour à la sagesse des vendeurs, souhait de la population d'accéder à la propriété. Mais il ne faut pas négliger les tendances défavorables : perte de confiance des ménages, crainte sur l'emploi, difficulté pour les propriétaires de mettre en vente leur propre bien immobilier... De ce fait, la volonté des Français de devenir propriétaires ou de changer de logement sera contrecarrée par le manque de confiance dans l'avenir en dépit du retour à certains fondamentaux plus favorables.

C'est l'hypothèse qui semble aujourd'hui la plus plausible, mais qui n'a guère plus de chance de se produire que les deux autres. Dans cette hypothèse là, les prix baisseraient, dans des proportions variables selon leur localisation, et leur qualité. Mais, dans des conditions qui seraient globalement modestes.

Dans toutes les hypothèses et tant qu'un mouvement massif de constructions neuves n'aura pas résorbé le déficit de logement, nul doute que la tendance de long terme est à la progression des prix de l'habitat.

Paris, le 8 décembre 2008

L'accession à la propriété : Pistes et réflexions de la Chambre des Notaires de Paris

Il faut distinguer deux objectifs :

- celui que se fixe le plan de relance : éviter que le marché du neuf ne se bloque, avec ses impacts pour la construction.
- celui que doivent se fixer les pouvoirs publics à terme : mettre à plat et rationaliser le vaste secteur des aides au logement qui représente une « dépense » fiscale considérable.

1/ Le doublement du « prêt à taux zéro » (PTZ) dans le neuf pour 2009 :

Il s'agit d'une réforme utile afin de maintenir la demande de logements émanant des classes moyennes et pour l'accession sociale à la propriété, notamment en provenance des jeunes.

Ceci étant, le montant du PTZ reste bloqué à 30% du plafond du prix du logement (contre auparavant 20%), ce qui est insuffisant. C'est encore plus insuffisant en Ile-de-France où le prix des logements neufs reste, du fait de la charge foncière, beaucoup plus élevé qu'en Province.

Au-delà de la mesure d'urgence qui a été décidée par les pouvoirs publics, il faut revisiter complètement le dispositif du PTZ :

- en « territorialisant » mieux les aides, c'est-à-dire en les adaptant à la réalité des coûts de l'accession à la propriété, même si on peut évidemment chercher à éviter, comme le font les pouvoirs publics, de céder à la spéculation immobilière.

Les plafonds pourraient être beaucoup plus élevés en Ile-de-France et dans les régions urbaines qu'en Province.

- D'autre part, en faisant dépendre l'aide apportée par l'Etat à l'évolution des revenus : il n'est en effet pas juste que lorsque le revenu dépasse nettement le plafond d'attribution, l'aide de l'Etat puisse continuer à s'appliquer. Il y a un effet d'aubaine particulièrement couteux pour les finances publiques qui pourrait au contraire disparaître et être réemployé afin d'abonder l'effort consenti pour les accédants des régions urbaines « chères », en augmentant les niveaux d'aide pour l'ancien comme pour le neuf.

2/ La libération des prix du foncier

L'Etat a cherché à développer la vente rapide de son domaine afin de libérer des terrains dans les zones urbaines tendues où la demande de logement est importante, ce qui constitue une mesure opportune.

Cependant, l'expérience montre que, quels que soient les progrès extrêmement sensibles effectués en termes d'organisation par l'Etat pour mieux gérer son patrimoine (création notamment de France Domaine) la vente de terrains et de bâtiments publics est par nature lente. L'effort doit aussi porter sur les terrains privés, dont la libération peut être beaucoup plus rapide.

Les propriétaires, réticents en période d'augmentation des prix à se séparer de biens dont la valeur augmentait régulièrement, pourraient être incités à geler leur projet en attendant la fin de la crise immobilière.

Afin de permettre à certaines opérations de se déclencher lorsque le propriétaire est vendeur, des mesures d'incitation temporaires pourraient être rajoutées au plan de l'Etat : il s'agirait pendant une période d'un an d'exonérer de plus-value et de toute imposition les cessions de terrains privés à des promoteurs publics ou privés déposant un permis de construire dont au moins une partie des bâtiments bénéficieraient à l'accession sociale à la propriété.

Cette mesure pourrait avoir un effet bénéfique, même si son caractère temporaire était clairement affiché.

Mais, pour l'avenir, il faudrait s'interroger sur une situation fiscale qui apparaît, compte tenu des niveaux relativement faibles de taxes foncières sur la propriété non bâtie, plus favorable au propriétaire qui conserve ses terrains qu'à celui qui peut ou qui accepte de les vendre.

3/ La réforme des règles d'urbanisme afin d'assouplir les règles de constructibilité :

Le plan de relance a pour effet d'accélérer les procédures qui permettront aux constructeurs et aux promoteurs de boucler financièrement un programme en obtenant plus rapidement des élus locaux une augmentation de la surface bâtie (augmentation de 20% des coefficients d'occupation des sols)

Cette mesure aura un impact limité dans la mesure où de plus en plus de plans locaux d'urbanisme n'ont pas de normes en termes de coefficient d'occupation des sols (COS), mais ont adopté des mesures « qualitatives » concernant la hauteur, les prospects, ou le respect de l'homogénéité urbaine dans les très nombreux secteurs aux abords des monuments historiques.

Il sera difficile, sauf dans des cas particuliers, de mettre en œuvre une telle mesure sans risque pour la légalité même du permis de construire.

Les décisions publiques sont naturellement lentes à intervenir. Le processus de densification qui s'est néanmoins engagé à Paris montre que la situation n'est pas figée.

Une autre mesure intéressante est la prorogation d'un an du délai de validité des permis de construire. Cette prorogation est utile dans un contexte de ralentissement économique et évitera d'avoir à reprendre une procédure si le programme prend du retard.

4/ L'investissement locatif :

Il a pris une part déterminante dans la demande de logements neufs (43% des acquisitions au 1^{er} semestre 2008, 50% au moins au cours des dernières années).

Il est en bout de souffle aujourd'hui, tant pour le « Borloo » que pour le « de Robien ». C'est d'ailleurs le propre de ce type de dispositif d'être régulièrement revisité. Les propositions de M. Carrez apparaissent aller dans le bon sens, (25% de déduction sur un investissement limité aux alentours de 300 000 € et donnant lieu à « amortissement » fiscal sur 9 ans). Encore faut-il territorialiser ce plafond afin de tenir compte du prix du foncier et du prix de la construction. C'est le meilleur moyen d'éviter les investissements malheureux comme ceux mis en exergue par la presse.

L'investissement locatif doit d'abord être concentré sur les secteurs les plus tendus, les plus proches des centres-villes.

Le projet de relance reprend cet objectif en mettant l'accent sur le logement locatif intermédiaire, et notamment sur les « PLS » privés.

Là encore, les plafonds de loyer pourraient être adaptés, ce qui donnerait plus de fluidité à des dispositifs dont peuvent en théorie bénéficier 70% au moins de la population. Il ne faut pas qu'à côté d'un parc social minoritaire mais extrêmement protégé, existe un secteur locatif privé d'importance supérieure et sans protection alors qu'il s'adresse en fait au même public (dès lors que les accédants à la propriété ou propriétaires représentent 57 % des Français).

5/ L'aide à la rénovation et à l'économie d'énergie :

Cette action est majeure. Elle peut en effet déclencher des travaux dans l'immédiat, et éviter que le secteur du bâtiment, très créateur d'emploi et non délocalisable, entre en récession.

Les aides aux propriétaires-bailleurs doivent, dans cette perspective, être priorités. L'ANAH constitue, dans cette perspective, un partenariat majeur.

6/ L'aide à l'information des acquéreurs et des vendeurs sur la situation du marché immobilier et la valeur de leurs biens :

Cette méconnaissance est génératrice de graves erreurs qui peuvent avoir un fort impact, notamment dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

Les notaires disposent de bases immobilières qui constituent des références en la matière. Le Ministère du Logement a mis en place un processus rendant obligatoire la saisie des informations. La profession s'applique actuellement à une démarche permettant de rendre plus actuelles les données et les statistiques de la base. Elle le fait avec l'INSEE, partenaire privilégié, tout en développant des partenariats nouveaux (I.E.I.F., Paris Europlace par exemple).

L'objectif à terme sera pour le notariat de donner à l'acquéreur comme au vendeur une information plus objective sur la valeur des biens immobiliers.

7/ Le transfert des prêts en cas de revente d'un bien immobilier :

Aujourd'hui encore, trop souvent, les banques exigent le remboursement d'un prêt ancien ou récent non encore amorti et n'acceptent pas de le transférer sans frais sur le nouveau logement.

Que le prêt soit garanti par une hypothèque ou une caution, il doit pouvoir facilement et sans frais excessifs faire l'objet d'un transfert.

8/ L'audit des différentes formes d'épargne-logement :

La baisse des taux d'intérêt est durable, comme celui de l'âge de l'accès à la propriété immobilière.

L'épargne-logement a été conçue à une période totalement différente de celle que nous vivons. Il est certes important d'inciter les acquéreurs potentiels à se constituer un apport personnel. Mais l'épargne-logement constitue aujourd'hui un vecteur très minoritaire de cet apport, et il ne concerne pas les accédants sociaux.

9/ La dissociation de la propriété immobilière : le « Pass foncier » :

Il s'agit d'une direction d'avenir, permettant de mieux gérer sur le long terme le coût du foncier. Mais à terme, il conviendra d'en étendre la portée afin qu'elle ne soit pas limitée aux accédants très sociaux.

10/ La fiscalité du logement :

- La TVA à 5,5% : elle va concerner en milieu urbain 80% de la construction de logements. Sa généralisation est inévitable.

- Les droits de mutation :

Pour éviter le blocage dans l'ancien, une réduction de moitié pourrait être étudiée pendant une période d'un an (ceci notamment si la réduction des ventes devait s'accroître).

Paris, le 8 décembre 2008

La situation actuelle du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France

I) Les volumes des ventes : situation fin octobre :

Les enquêtes permanentes réalisées par les Notaires de Paris-Ile-de-France permettent d'observer une intensification de la crise immobilière depuis l'été.

- **En août**, le nombre de transactions a régressé de 30% en Ile-de-France par rapport aux chiffres atteints en 2007, chiffres qui étaient stables depuis trois ans. Cette réduction du nombre de ventes se manifeste tant à Paris qu'en Petite Couronne ou qu'en Grande Couronne, et dans des proportions relativement équivalentes.

- **En septembre**, cette réduction s'était légèrement atténuée puisqu'elle s'était évaluée à 15% pour l'ensemble de l'Ile-de-France. Elle était moins vive à Paris (moins 10%) qu'en Petite Couronne (moins 18%) et en Grande Couronne (moins 15%).

- **En octobre**, la réduction du nombre de ventes a été très significative (moins 22% à Paris, moins 27% en Petite Couronne et moins 25% en Grande Couronne).

Si on cumule le volume des transactions depuis le début de cette année, on observe une réduction du nombre de ventes au cours des dix premiers mois de 14,3% en Ile-de-France, répartie de manière sensiblement équivalente sur l'ensemble de la région (moins 13,3% à Paris, moins 15,7% en Petite Couronne et moins 14,1% en Grande Couronne).

A noter que ces chiffres, et même ceux de l'automne, restent très supérieurs à ceux enregistrés pendant la dernière crise immobilière. On ne peut donc pas parler de blocage complet des marchés immobiliers.

II) Les prix :

Pour ce qui concerne les prix, l'année 2008 se traduira par une réduction très significative des évolutions des prix dont le rythme annuel de progression était encore supérieur à 10% au début de l'année.

Les indices provisoires dont nous disposons pour la fin septembre montrent que ce rythme annuel de hausse est descendu à 4% pour les appartements en Ile-de-France dont 7% à Paris, 2,5% en Petite Couronne et 1,1% en Grande Couronne.

Quant aux prix des maisons, la progression annuelle des prix est nulle en septembre alors qu'elle était l'an passé encore de 5,5%. Les prix ont même entamé un mouvement de baisse en Grande Couronne même si celle-ci est encore légère et atténuée par la saisonnalité des ventes qui entraîne une augmentation mécanique des prix pendant la période estivale.

Sur les trois derniers mois de la période examinée (juillet, août et septembre 2008) le mouvement de prix est quasi interrompu : elle est inférieure à 1% à Paris, avec une forte décélération au cours de la période d'été pour les achats dans la Capitale. On peut même penser qu'en septembre, les prix ont commencé à diminuer sur Paris.

Pour la Petite et la Grande couronne, le mouvement est le même.

S'agissant des maisons, la tendance est similaire. L'indice des prix reste a priori positif d'après les chiffres provisoires dont disposent les Notaires de Paris-Ile-de-France sur la période juin à septembre 2008. Mais s'il en corrige des variations saisonnières, on peut considérer qu'un mouvement de baisse des prix des maisons s'est amorcé en Grande Couronne.

Ce mouvement est encore réduit dans son ampleur.

La forte réduction des volumes de transaction, qui n'est pas un arrêt des transactions, a permis d'interrompre la baisse des prix. Elle ne s'était pas jusqu'en septembre dernier traduite par un début de chute des prix