

Le Marché Immobilier en 2009
Province, Paris-Ile de France

Dossier de Presse

Conférence de Presse du 14 avril 2010

Notaires de France
Nathalie de Saint Blanquat
Tél. 01.44.90.31.74

Notaires - Paris - Ile-de-France
Maurice Mongelard
Tél. 01.44.82.24.35

L'année 2009 en quelques questions



Dans quelles régions le marché a-t-il connu les variations les plus fortes ?

Si le marché de l'immobilier a connu en 2009 certaines variations, celles-ci sont loin d'être homogènes. En effet, d'une région à l'autre, d'un type de bien à l'autre, elles connaissent des écarts parfois importants. Il était donc utile de faire apparaître ces variations dans le neuf et dans l'ancien, pour les maisons comme pour les appartements. Figurent ici les écarts les plus significatifs. A ces données, nous avons ajouté le volume des transactions. Celui-ci est calculé sur la base du volume enregistré dans les bases immobilières des notaires de France, pondérées par les données qui résultent du volume des mutations enregistrées par les services de l'Etat, méthode de calcul qui permet de donner le chiffre le plus proche possible de la réalité.

Le marché du neuf

Nord Pas de Calais

Maison : 201 300 € ↘ (-9%)
Appartement: 3 014 €/m² → (0%)
4 395 ventes ↗ (+60%)
23 % maisons / 77 % appartements

Ile de France

Maison : 324 500 € ↘ (-10%)
Appartement: 4 177 €/m² ↗ (+1%)
18 727 ventes ↗ (+32%)
11 % maisons / 89% appartements

Pays de Loire

Maison : 197 600 € ↗ (+2%)
Appartement: 2 995 €/m² ↘ (-1%)
6 376 ventes ↗ (+55%)
15 % maisons / 85 % appartements

Rhône Alpes

Maison : 257 800 € ↘ (-13%)
Appartement: 3 371€/m² ↗ (+1%)
17 544 ventes ↗ (+44%)
8 % maisons / 92 % appartements

Aquitaine

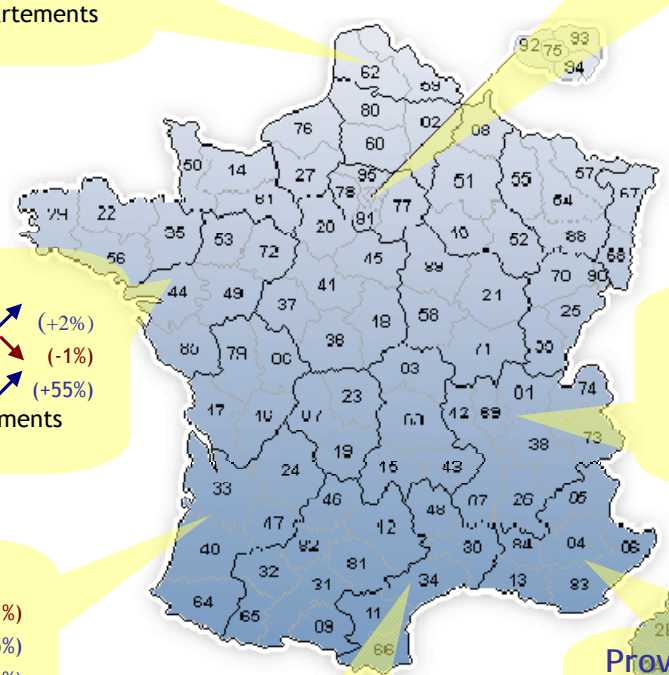
Maison : 204 400 € ↘ (-1%)
Appartement: 3 136 €/m² ↗ (+5%)
5 842 ventes ↗ (+41%)
15 % maisons / 85 % appartements

Provence Alpes Côte d'Azur

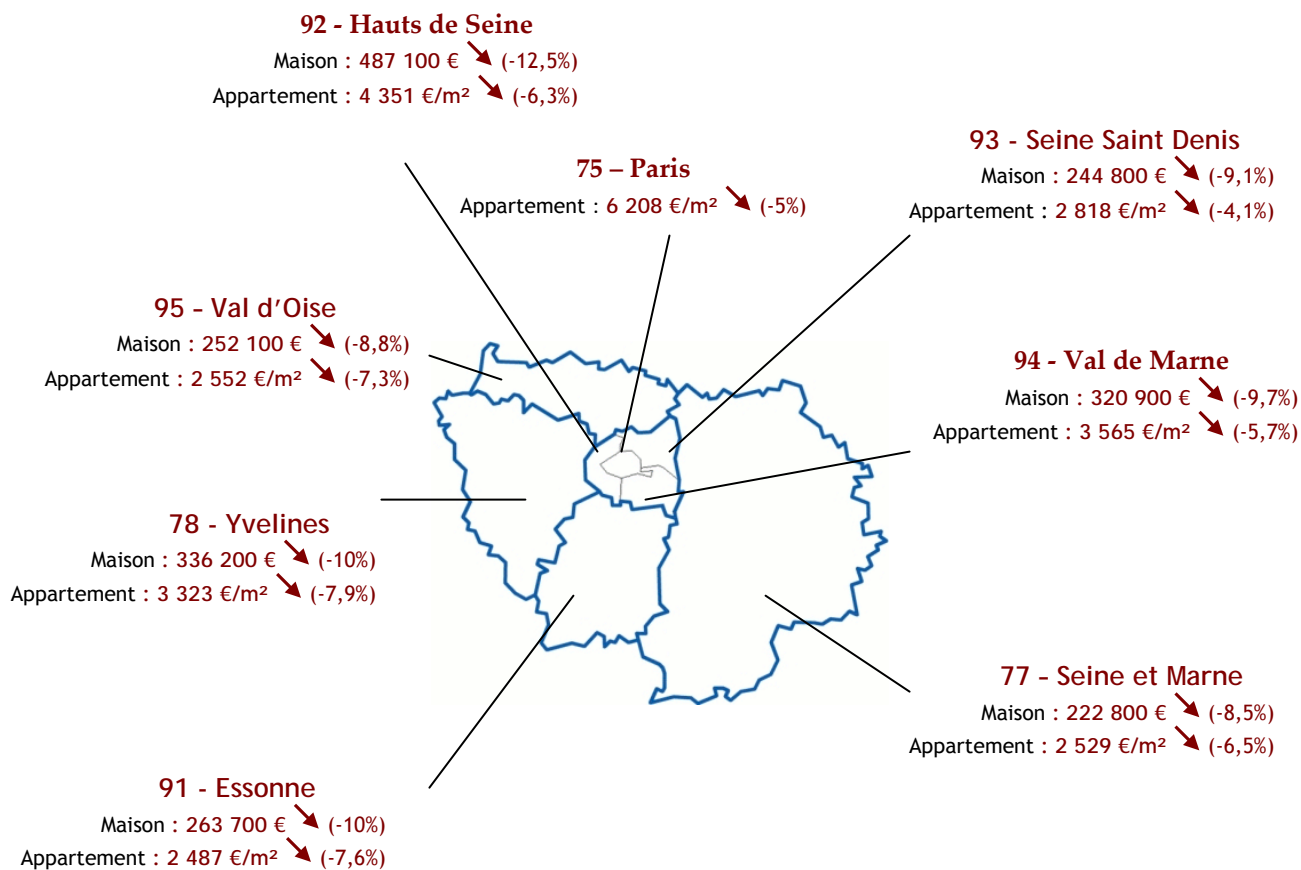
Maison : 290 200 € ↘ (-3%)
Appartement: 3 855 €/m² ↘ (-2%)
14 842 ventes ↗ (+44%)
11 % maisons / 89 % appartements

Languedoc Roussillon

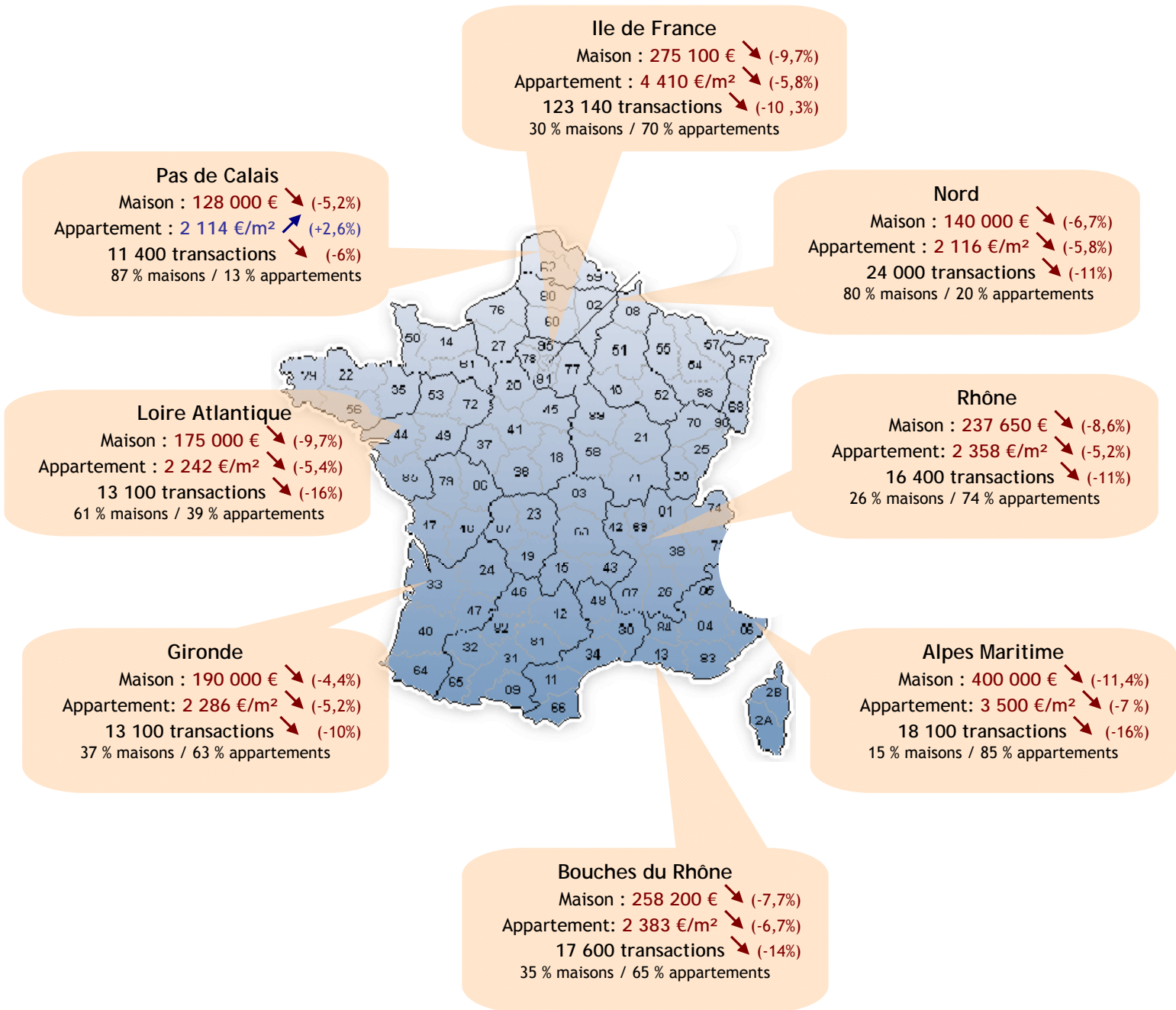
Maison : 240 800 € ↗ (+7%)
Appartement: 3 230 €/m² ↗ (+3%)
8 015 ventes ↗ (+26%)
13 % maisons / 87 % appartements



Le marché de l'ancien Paris - Ile de France



Le marché de l'ancien en France



Maison : prix de vente médian d'une maison ancienne
 Appartement : prix au m² médian d'un appartement ancien
 Ventes : volumes pondérés par le taux de couverture

Source : bases immobilières des notaires de France
 Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009



Malgré la crise, qui a acheté en 2009 ?

Les acquéreurs de plus de 55 ans :

Globalement, depuis 9 ans, la part des acquéreurs de plus de 55 ans reste stable à 20%.

En revanche, des différences apparaissent selon le type de biens, sur cette même décennie 2000-2009. Les + de 55 ans représentent, en 2000-2009, 27% des acquéreurs d'appartements (neufs ou anciens) mais seulement 18% des maisons et 13% des terrains à bâtir.

Géographiquement, ils constituent moins de 20% du contingent d'acquéreurs dans le Nord de la France :

Nord	13%
Pas-de-Calais	16%
Haut-Rhin	15%
Marne	15%
Eure	15%

Mais plus de 30% sur le littoral méditerranéen :

Var	35%
Pyrénées Orientales	35%
Aude	34%
Alpes Maritimes	33%
Hérault	31%

Les seniors, attirés par le soleil, contribuent par leur capacité financière, à la différence de prix entre le Nord (moins cher) et le Sud.

Les acquéreurs de moins de 30 ans :

La crise n'a pas freiné leur volonté de devenir propriétaire, et la part de cette catégorie d'acheteurs continue de progresser :

1999	: 16,1%
2007	: 18,1%
2009	: 19,8%

Ils représentent en 2009, 20,7% des acquéreurs d'appartements et 17,3% des maisons.

Contrairement aux acquéreurs de + de 55 ans, les jeunes de moins de 30 ans, sont surreprésentés pour l'essentiel dans les départements du Nord et du Nord-Est :

Nord	27%
Moselle	26%
Pas-de-Calais, Oise et Bas-Rhin	25%
Marne	23%
Somme	21%

Il est également tentant de corréler l'achat immobilier des jeunes avec les régions où le marché du travail est dynamique. Ainsi, achètent-ils particulièrement peu dans les Alpes de Haute-Provence : 6%, la Lozère : 7%, les Hautes-Alpes : 8%, l'Ariège : 9%.

Mais, nonobstant le prix élevé de l'immobilier, ils représentent 21% des acheteurs dans le Rhône, 20% dans l'Isère, 19% en Haute-Garonne, 17% dans les Bouches-du-Rhône.

Les acquéreurs étrangers :

Le nombre d'investisseurs étrangers en France a connu une légère baisse, passant de 5% en 2008 à 4% en 2009.

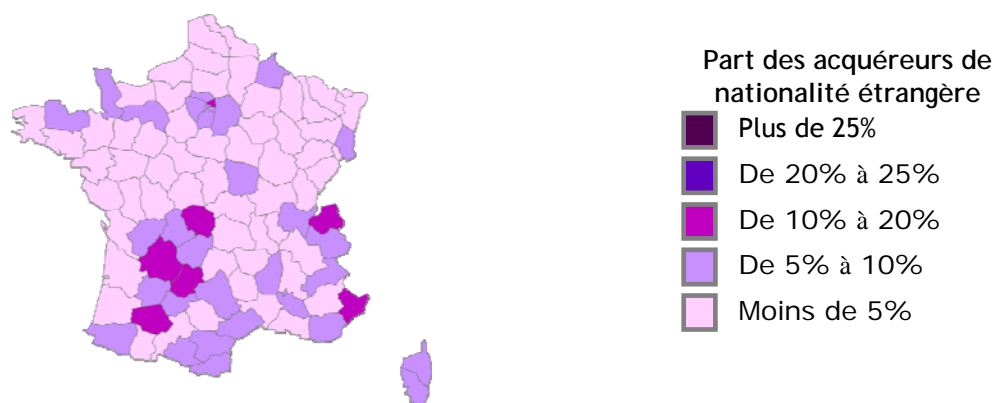
La présence des investisseurs étrangers est concentrée sur quelques départements, principalement du Sud-Ouest (Creuse, Dordogne) et dans les Alpes-Maritimes.

Quoique leur nombre soit en repli sensible (après un pic sur la période 2004 - 2007), les Britanniques constituent - et de très loin - le plus fort contingent d'investisseurs étrangers, même en Haute-Savoie où ils devancent sensiblement les Suisses. Seule exception : les Alpes-Maritimes où les Italiens sont les plus nombreux. En 2004, les Anglais représentaient 40% des étrangers achetant en France. En 2009, ils ne sont plus que 17%.

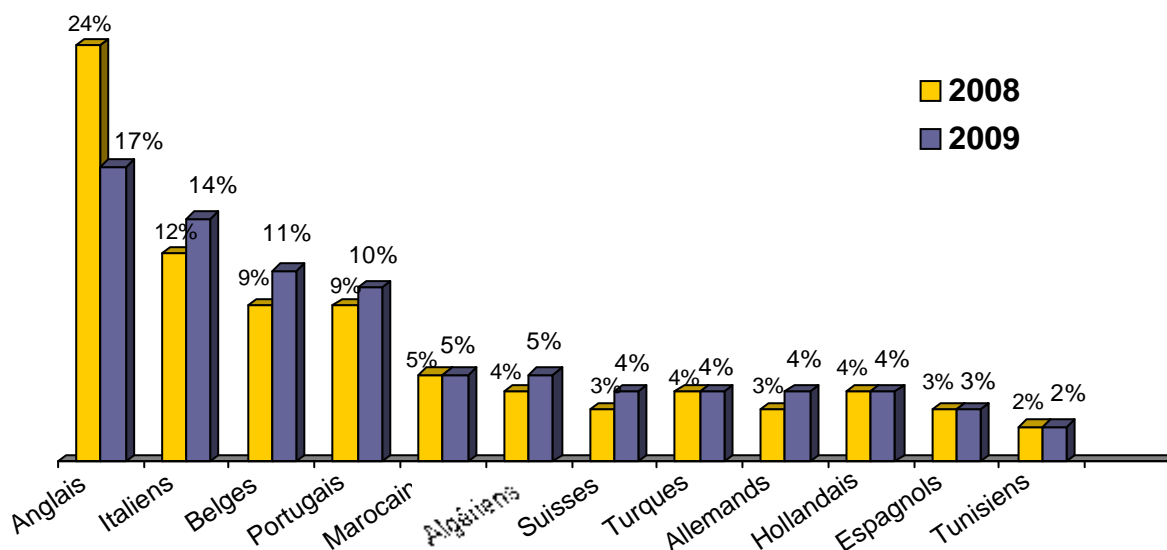
L'immense majorité des départements français (hors IDF) n'accueillent des acheteurs étrangers qu'exceptionnellement. Ce constat s'applique aux départements frontaliers.

Seuls quelques micromarchés (Biarritz, la station de ski des Angles dans les Pyrénées Orientales, avec les Espagnols), sont fortement exposés aux variations d'un nombre d'acheteur provenant d'un pays voisin.

Où s'installent-ils ?



Qui sont-ils ?





Que peut-on acheter pour combien ?

Budget	Bien	Province	Ile de France
150 000 €	Appartement	3 pièces à Toulouse	Studio à Paris 3 ^e
		2 pièces à Nice	2 pièces à Maisons Alfort
		3 pièces à Strasbourg	3 pièces à Saint Denis (93)
	Maison	5 pièces à Lille	2 pièces à Villeparisis (77)
		4 pièces au Havre	3 pièces à Nangis (77)
250 000 €	Appartement	4 pièces à Grenoble	2 pièces à Paris 9 ^e , 15 ^e
		3 pièces à Nice	3 pièces à Vanves (92)
		4 pièces à Nantes	5 pièces à Créteil (94)
	Maison	5 pièces à Dijon	3 pièces à Colombes
		4/5 pièces à Toulouse	6 pièces à Eragny (93)
350 000 €	Appartement	3 pièces à Cannes	3 pièces à Paris 17 ^e
		4 pièces à Nice	3 pièces à Levallois Perret (92)
	Maison	6 pièces à Nantes	5 pièces à Gournay sur Marne (93)
		6 pièces à Bordeaux	5 pièces à Houilles (78)
770 000 €	Appartement	4 pièces à Cannes	4 pièces à Paris 8 ^e
		3 pièces à Menton	6 pièces à Boulogne Billancourt (92)
	Maison	6 pièces à Vence	5 pièces au Vésinet (78)
		6 pièces à Mougins	7 pièces à La Celle Saint Cloud (92)

Période d'observation : 01/01/2009 au 31/12/2009

Le marché donne-t-il des signes de reprise ?

Pour l'ancien, le marché immobilier de Paris intra-muros se stabilisera en 2010 sur l'ensemble de ses arrondissements avec un retour de la hausse des prix, en particulier dans les quartiers les plus recherchés ; il produira un effet d'entrain sur l'immobilier de toute l'Ile de France.

Mais, ce marché immobilier, n'est pas celui de la France entière : si certaines grandes métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Nice, Toulouse, ...) espèrent connaître le même phénomène, tant pour leur centre-ville que pour leur agglomération ; un certain nombre de villes ou régions impactées par la crise économique (s'ajoutant parfois à une décroissance démographique antérieure) devront attendre 2011 pour voir leur marché immobilier se stabiliser.

Quant aux volumes de ventes dans l'ancien, la barre des 600 000 ventes annuelles devrait être atteinte mais restera loin des volumes des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà des 800 000 ventes.

Pour le neuf, 2010 devrait être un crû encore meilleur que 2009 en terme de volumes, dopé :

- d'une part, par des mesures spécifiques extrêmement favorables dont certaines vont prendre fin ou seront modifiées : doublement du PTZ, Pass-Foncier, dispositif Scellier .
- d'autre part, par des taux d'intérêts historiquement bas.

Il serait toutefois souhaitable que de nouvelles mesures incitatives soient prises visant à pérenniser le bon fonctionnement du marché du neuf.

Quant aux prix, ils devraient augmenter sensiblement en raison des nouvelles normes de construction BBC qui seront généralement appliquées par anticipation et à l'augmentation de la demande de foncier.



DINAMIC : des délais raccourcis pour connaître le marché de l'immobilier.

Le notariat vient de créer l'association DINAMIC. Alors que la phase expérimentale du dispositif est en cours, le passage à la phase de déploiement est programmé pour la rentrée prochaine.

Grâce aux bases BIEN pour l'Île-de-France depuis 1990 et PERVAL pour la province depuis 1994, le notariat a su s'imposer comme l'un des principaux connaisseurs du marché immobilier. Les indices de prix du neuf et de l'ancien, examinés à la loupe tant pour les appartements que pour les maisons ou encore les locaux commerciaux et les terrains à bâtir, servent depuis longtemps de référence au grand public qui les considère fiables et utiles.

Mais la crise est passée par là. Désormais, la patience des consommateurs a des limites. Dans le collimateur, le délai de près de quatre mois (au mieux) qui s'écoule entre la réalisation de la promesse de vente et la publication des indices d'évolution des prix, alors que deux questions taraudent plus que jamais les esprits : « est-ce le moment de vendre » et « est-ce le moment d'acheter », compte-tenu de la conjoncture ?

Dans le courant de l'automne 2009, les pouvoirs publics adressaient une lettre de mission au Centre national d'information et de statistiques. Ensemble, le ministère de l'Economie, le ministère de l'Ecologie et le secrétariat d'Etat au logement chargeaient cet institut de réfléchir sur les différentes statistiques qui permettent à ce jour d'analyser les marchés immobiliers et d'en relever les éventuelles contradictions en vue de fournir au public des informations statistiques plus pertinentes.

L'idée était plus particulièrement de permettre de pouvoir mieux renseigner les accédants à la propriété. Cette mission exploratoire signifie que les bases notariales doivent se perfectionner pour demeurer la référence en ce domaine, même s'il est important de souligner que les bases PERVAL et BIEN renseignent déjà sur une centaine de critères pour chaque mutation enregistrée. La fraîcheur des indicateurs doit être accélérée, notamment en s'appuyant aussi sur les avant-contrats. La qualité des informations recueillies doit également être modernisée. A l'avenir, il pourra s'agir, par exemple, d'indiquer en plus de la situation du bien dans la ville, et avec davantage de précision, le degré d'équipement, de tenir compte des diagnostics, etc. Des comparaisons pourront par ailleurs être établies par secteurs géographiques cohérents, comme les zones de montagnes, les stations balnéaires, etc.

Un partenariat essentiel

Pour conforter le service public de la vente immobilière que remplissent les notaires, le Conseil supérieur du notariat et la chambre des notaires de Paris, qui œuvrent depuis longtemps conjointement dans leurs travaux de restitution statistique, viennent ainsi de créer l'association DINAMIC (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture). Cela, en nouant un nouveau partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations par l'intermédiaire d'Élan-CDC qui a proposé de mobiliser hommes et moyens.

La présidence tournante du conseil d'administration de DINAMIC a pour l'heure été confiée à Me Jean-François Humbert, président de la chambre des notaires de Paris, et la vice-présidence à Nathalie Gilly, directrice des services bancaires de la CDC, le CSN étant représenté par son premier vice-président, Me Benoît Renaud et par Me Philippe Laborde, membre du bureau en charge de l'immobilier.

De quoi inscrire le notariat durablement et profondément dans la mutation immobilière, en faisant du notaire, outre le juriste spécialiste, l'expert de l'immobilier reconnu sur le plan économique.



Les dispositifs et les avantages fiscaux en matière immobilière

- Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009.
 - Verdissement du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale : l'acquéreur ou le constructeur d'un logement ne peut désormais en bénéficier que si le logement respecte des normes thermiques « haute performance énergétique).
 - Verdissement des régimes Borloo et Robien dont le champ d'application est dorénavant limité aux logements acquis neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à certaines normes.
 - Plafonnement de certains avantages fiscaux (dispositifs Malraux, Robien, Borloo, investissements outre-mer ou forestiers, ...).
 - Création d'une nouvelle réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement locatif neuf (dispositif Scellier), destinée à se substituer à compter de cette année 2010 au dispositif Robien.

- Loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificative pour 2009.
 - Possibilité de cumuler, en 2009 et 2010, l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale.

- Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.
 - Instauration du contrat de partenariat pour optimiser les performances des secteurs publics et privés en vue de la réalisation, dans de meilleures conditions et délais, des projets urgents ou complexes (hôpitaux, écoles, ...).
 - Création d'une nouvelle réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement locatif neuf (dispositif Scellier), destinée à se substituer à compter de cette année 2010 au dispositif Robien.

- Décret n° 2009-314 du 20 mars 2009.
 - Extension de l'usufruit locatif social aux logements les plus sociaux.

- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE ou Boutin.
 - Renforcement du droit au logement opposable et la lutte contre l'habitation indigne.
 - Amélioration de l'accession sociale à la propriété et renforcement de la politique du 1 % logement.
 - Aménagements des rapports locatifs (caution, restitution du dépôt de garantie, travaux d'économie d'énergie, ...).
 - Mise en place de mesures destinées à favoriser la réalisation de travaux d'aménagement ou de création de surface supplémentaire conduisant à rendre accessible un logement.

- Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.
 - Instauration d'une procédure mise en œuvre par le notaire permettant aux indivisaires titulaires de la majorité des deux tiers des droits indivis d'obtenir du tribunal l'autorisation de vendre un immeuble indivis malgré le refus ou le silence de l'un d'entre eux.

- Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer.
 - Facilitation de la réhabilitation des logements vacants détenus en indivision et de leur mise sur le marché de la location pour lutter contre la crise du logement.
 - Refonte du régime de réduction d'impôt au titre des investissements dans le secteur du logement outre-mer (acquisition de logements neufs ou investissements locatifs).

- Décret n° 2009-1042 du 27 août 2009.
 - Limitation des loyers de renouvellement en région parisienne en raison de la situation anormale du marché locatif.

- Loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.
 - Aménagements du régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers (indivision notamment).
 - Durcissement du plafonnement des avantages fiscaux mis en place par la loi de finances pour 2009.
 - Verdissement graduel du dispositif Scellier et de la réduction d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition de la résidence principale par la majoration du taux de la réduction d'impôt lorsque le logement a un niveau de performance énergétique global supérieur à celui prévu par la législation.
 - Maintien, pour l'année 2010, du doublement du prêt à taux zéro.

- Loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010.
 - Simplification de la législation application en matière de TVA sur les opérations immobilières, notamment par :
 - la suppression du régime particulier des marchands de biens ;
 - la consécration d'une définition objective de la notion de terrain à bâtir, par référence aux seules dispositions du droit de l'urbanisme ;
 - la distinction entre les opérations réalisées par un assujetti et celles réalisées par un non-assujetti ;
 - et la modification des règles d'exonération des droits d'enregistrement (ou taxe de publicité foncière).
 - Adaptation du régime de la TVA frappant les opérations immobilières au droit communautaire notamment par :
 - la fin de l'inversion du redevable légal de l'impôt en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir (c'est désormais le vendeur qui est débiteur de la TVA) ;
 - l'exigibilité de la TVA en cas de vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plan).

Le notariat en chiffres

Les notaires assument leur mission de service public sur l'ensemble du territoire français. Le notariat contribue à la vie économique du pays, en témoignent ces données :

Ainsi au 1^{er} janvier 2010, ce sont quelques 9 000 notaires qui exercent actuellement leur profession sur le territoire français dont 6 500 exercent sous la forme associée au sein de 2 760 sociétés. Sur les 9 000 notaires, 2 450 sont des femmes. L'âge moyen est de 48 ans.

Le territoire français compte 5 850 points de réception de clientèle : 4 550 offices et 1 300 bureaux annexes. Plus de 45 000 salariés travaillent au côté des notaires ce qui porte à plus de 54 000 personnes travaillent dans les offices notariales.

L'activité économique du notariat

Chaque année, les notaires reçoivent 20 millions de personnes et traitent des capitaux d'un montant de 600 milliards d'euros.

En 2009, ils ont établi 3,6 millions d'actes authentiques et réalisé un chiffre d'affaires de 5,5 milliards d'euros.

Répartition de l'activité notariale suivant le chiffre d'affaires

