

La situation du marché immobilier en Ile-de-France

Situation à la fin février 2010

- **Une augmentation sensible du nombre de ventes malgré une pénurie d'appartements et de maisons**

Les deux premiers mois de 2010 - ainsi que les chiffres provisoires sur mars 2010 - témoignent de l'accentuation et de la généralisation sur l'ensemble de la région Ile-de-France du mouvement constaté dès la fin de l'été dernier de retour à un niveau de fonctionnement normal des marchés immobiliers de logement, après la crise financière de l'an passé. Le nombre de transactions, en forte hausse par rapport à l'hiver passé, est revenu à son niveau du début 2008 qui ne constituait en valeur relative qu'un niveau moyen. S'il reste toujours en repli sensible par rapport aux meilleures années de la décennie passée (par exemple - 5 % par rapport à 2007), le marché a retrouvé une structure plus normale en termes de répartition des transactions sur l'ensemble des biens du secteur immobilier. Le retour des ventes s'observe sur tous les segments du marché, petits et grands appartements ou maisons familiales, même si la situation de la Grande Couronne reste à cet égard moins affirmée qu'à Paris ou en Petite Couronne, ou au moins plus contrastée (les biens immobiliers haut de gamme ne trouvant actuellement pas toujours preneur).

Les professionnels de l'immobilier et les notaires constatent tous un phénomène assez paradoxal : **le nombre de biens mis en vente est resté inférieur à ce qui est habituellement constaté, mais les biens proposés à la vente trouvent assez vite des acquéreurs.**

Le secteur de l'immobilier neuf, nettement dynamisé l'an passé par les avantages fiscaux tant pour les accédants que pour les investisseurs, souffre aussi de la faiblesse du nombre des biens disponibles à la vente, du fait d'une poursuite - voire d'une accentuation - de la « panne » de la construction dans le secteur du logement privé.

- **Une remontée des prix liée à une meilleure solvabilité de la demande**

Les mois de janvier et de février 2010 ont été marqués par la poursuite d'un mouvement de lent redressement des prix observés (+1,2 % à fin février 2010 par rapport à novembre 2009), sans que l'on puisse extrapoler des chiffres observés une tendance suffisamment durable et forte pour procéder à des estimations sur un rythme annuel.

Ce qui est certain, c'est que, depuis l'automne 2009, la baisse des prix constatée pour les appartements (et encore plus pour les maisons) depuis le déclenchement de la crise de l'été 2008 a été interrompue. Cette baisse aura finalement été modérée, beaucoup plus que l'ampleur de la crise financière de 2008 aurait pu le faire penser. Ainsi, entre les prix de août-septembre 2008 et ceux de juin 2009, point bas du cycle, la baisse a été de 8,4% pour les appartements anciens (dont 10% en Grande Couronne) et 13,1% pour les maisons.

C'est à compter des ventes de juillet 2009 que les Notaires de Paris-Ile-de-France constatent une interruption de cette baisse, qui a donné place à une reprise elle aussi modérée : à fin février 2010 (et donc sur une période de 8 mois), on note, par rapport à ce point bas, une hausse de +2,6 % pour les maisons et de +4,2 % pour les appartements (et jusqu'à 5 % à Paris).

Même si la situation est inégale en fonction des types de logements et des secteurs géographiques, les prix n'ont pas atteint, et d'assez loin, leur niveau de l'été 2008. Mais cette reprise est significative d'un mouvement de meilleure solvabilité des acquéreurs lié à la baisse sensible des taux des prêts, à une fiscalité intéressante, et à la baisse des prix des logements.

Le besoin de logement et la volonté de devenir propriétaire restant fortes, la crise semblant maîtrisée dans ses aspects les plus spectaculaires, le marché de l'immobilier est reparti de l'avant, d'autant qu'il souffre notamment en Ile-de-France d'une profonde et structurelle pénurie de produits.

Les acquéreurs sont donc revenus sur le marché avant les vendeurs, ou en tous cas plus nombreux que les vendeurs.

Cependant, il serait aujourd'hui hasardeux de parler d'un mouvement durable et profond de retour à la hausse des prix, encore plus au niveau annoncé par certains observateurs. Le niveau des prix est d'ores et déjà très élevé par rapport au pouvoir d'achat des ménages qui stagne globalement. **Il est donc hautement improbable, et encore moins souhaitable, que les prix des logements retrouvent durablement un rythme annuel de hausse de 10 à 15 %** comme certains l'ont indiqué. La solvabilité des acquéreurs ne le permettrait pas, d'autant qu'elle sera tôt au tard affectée par une remontée même légère des taux (le niveau actuel étant lié à des mesures de soutien de l'activité qui pourraient être progressivement mises en cause) et par la réduction ou la suppression de certains avantages fiscaux.

La situation actuelle est liée en partie à l'impact des phénomènes de soutien qui rendent la situation des marchés assez fragile. Il n'est jamais sain que l'immobilier soit régi par une succession de mesures fiscales non durables et exceptionnelles. Il convient de retrouver un niveau convenable de constructions neuves sur toute la région francilienne, afin de répondre à la pénurie de produits, et de calmer les tensions inflationnistes sur les marchés anciens, ce qui suppose la libération rapide de terrains biens situés. C'est pourquoi les vendeurs potentiels de logements ne sauraient, comme aujourd'hui, se retirer durablement du marché en espérant une hausse des prix au cours des prochains mois ou des prochaines années qui reste très hypothétique.

En conclusion, l'hiver 2009-2010 aura traduit dans les chiffres des ventes immobilières « le retour à la normale » constaté dans le fonctionnement des marchés du logement à compter de l'été dernier, après la brusque panne de 2008. **Il a donc été vérifié un phénomène de rattrapage** (semblable au déstockage dans l'industrie), qui n'est surprenant que dans la rapidité du retournement du cycle.

En Ile-de-France notamment, les marchés de l'immobilier continuent année après année à se caractériser par le phénomène de pénurie de l'offre qui maintient un niveau très haut des prix, y compris en période de crise. Les débats actuels sur l'avenir de la Région Capitale doivent être l'occasion de mettre en place les moyens concrets d'une relance durable et saine de la construction de nouveaux logements.

Informations presse

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

Patricia CHAPLOTTE : 01 48 24 04 50 / p.chapelotte@albertine-media.fr

Indices mensuels Paris Ile-de-France : Février 2010

Pour rappel : les chiffres de l'immobilier publiés par les Notaires d'Ile-de-France

Les calculs d'évolution de volumes de ventes et d'indices de prix des tableaux ci-après sont réalisés à partir des transactions signées dans les offices de notaires. Ils concernent les logements anciens vendus en Ile-de-France sur les 3 derniers mois disponibles. Ces données sont publiées moins de 2 mois après la fin de la période d'observation. Les promesses de ventes étant établies 2 à 3 mois avant la vente définitive, le délai entre la fin de la période de formation des prix et la publication de ces données est de l'ordre de 4 mois. Les indices de prix sont calculés en suivant la méthodologie de calcul des indices Notaires – INSEE.

Téléchargez ce communiqué sur www.paris.notaires.fr

Tous logements anciens

Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
---------------	-------	-----------------	----------------	-------------------	--------------	-----------------	----------------	----------	---------	------------

Volumes de ventes dans les trois derniers mois

dec. 2009 à fev. 2010	37 300	8 500	13 500	5 900	3 600	4 000	15 400	3 700	4 600	3 500	3 600
Evolution sur 1 an	+43%	+38%	+45%	+50%	+42%	+41%	+44%	+36%	+55%	+29%	+54%

Indice mensuel d'évolution des prix

Valeur des indices fev. 2010 (provisoire)	195,5	214,5	198,5	193,9	211,3	196,8	179,1	184,9	170,6	177,8	189,9
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Evolutions annuelles des indices de prix

fev. 2009 / fev. 2008	-3,6 %	+0,3 %	-3,6 %	-2,8 %	-3,8 %	-4,5 %	-6,9 %	-5,3 %	-7,3 %	-7,3 %	-7,4 %
fev. 2010 / fev. 2009 (provisoire)	-1,5 %	-0,4 %	-1,9 %	-2,8 %	-0,7 %	-1,2 %	-2,2 %	-1,9 %	-1,9 %	-3,2 %	-2,1 %

Evolutions trimestrielles des indices de prix

dec. 2009 / sept. 2009	+0,3 %	+0,7 %	+0,5 %	+0,7 %	+1,1 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,2 %	+0,0 %	-1,1 %	+0,7 %
jan. 2010 / oct. 2009	+1,1 %	+2,6 %	+0,3 %	+0,5 %	+1,6 %	-1,1 %	+0,6 %	+0,9 %	+1,2 %	-1,6 %	+1,6 %
fev. 2010 / nov. 2009 (provisoire)	+1,2 %	+0,1 %	+1,8 %	+2,7 %	+1,8 %	+0,5 %	+1,6 %	+1,6 %	+1,5 %	-1,8 %	+5,6 %

Rappel : base 100 en décembre 2000

Appartements anciens

	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Volumes de ventes dans les trois derniers mois											
Déc. 2009 à fév. 2010	26 500	8 400	10 600	5 200	2 300	3 100	7 500	1 300	2 700	1 800	1 700
Evolution sur 1 an	+40%	+38%	+42%	+48%	+34%	+40%	+38%	+32%	+56%	+18%	+44%
Indice mensuel d'évolution des prix											
Valeur des indices fév. 2010 (provisoire)	209,9	214,6	209,0	200,4	235,2	212,4	199,6	210,1	186,2	203,6	223,1
Evolutions annuelles des indices de prix											
Fév. 2009 / fév. 2008	-1,4 %	+0,3 %	-1,5 %	-1,3 %	-0,6 %	-2,4 %	-5,3 %	-4,5 %	-4,8 %	-6,7 %	-5,6 %
Fév. 2010 / fév. 2009 (provisoire)	-1,2 %	-0,4 %	-2,3 %	-2,5 %	-2,9 %	-1,6 %	-1,3 %	-3,1 %	-1,0 %	-0,4 %	-1,8 %
Evolutions trimestrielles des indices de prix											
Déc. 2009 / sept. 2009	+1,1 %	+0,9 %	+1,7 %	+2,3 %	+2,2 %	+0,3 %	+0,6 %	+0,3 %	+1,3 %	+0,0 %	+0,0 %
jan. 2010 / oct. 2009	+2,1 %	+2,9 %	+1,3 %	+1,9 %	+1,5 %	+0,2 %	+1,6 %	-0,6 %	+3,8 %	+0,3 %	-0,6 %
Fév. 2010 / nov. 2009 (provisoire)	+1,3 %	+0,1 %	+2,3 %	+3,6 %	+0,2 %	+1,1 %	+2,9 %	-1,3 %	+2,6 %	-3,6 %	+14,8 %

Rappel : base 100 en décembre 2000

Maisons anciennes

Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
---------------	-------	-----------------	----------------	-------------------	--------------	-----------------	----------------	----------	---------	------------

Volumes de ventes dans les trois derniers mois

Déc. 2009 à fév. 2010	10 800	n.s.	2 900	700	1 300	900	7 800	2 500	1 900	1 600	1 800
Evolution sur 1 an	+51%	n.s.	+57%	+68%	+58%	+47%	+49%	+38%	+54%	+45%	+65%

Indice mensuel d'évolution des prix

Valeur des indices fév. 2010 (provisoire)	173,3	n.s.	180,4	174,5	192,5	174,4	170,3	179,8	160,2	167,1	177,2
---	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Evolutions annuelles des indices de prix

Fév. 2009 / fév. 2008	-7,5 %	n.s.	-7,4 %	-7,5 %	-6,7 %	-8,0 %	-7,6 %	-5,5 %	-9,0 %	-7,6 %	-8,2 %
Fév. 2010 / fév. 2009 (provisoire)	-2,2 %	n.s.	-1,0 %	-4,1 %	+1,5 %	-0,6 %	-2,7 %	-1,6 %	-2,6 %	-4,6 %	-2,3 %

Evolutions trimestrielles des indices de prix

Déc. 2009 / sept. 2009	-1,0 %	n.s.	-1,8 %	-4,8 %	+0,0 %	-0,8 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,9 %	-1,7 %	+1,0 %
Jan. 2010 / oct. 2009	-0,7 %	n.s.	-1,9 %	-3,8 %	+1,6 %	-3,5 %	+0,1 %	+1,2 %	-0,7 %	-2,5 %	+2,7 %
Fév. 2010 / nov. 2009 (provisoire)	+0,9 %	n.s.	+0,8 %	-0,5 %	+3,5 %	-0,7 %	+1,0 %	+2,3 %	+0,6 %	-0,8 %	+1,7 %

Rappel : base 100 en décembre 2000