

CLUB NOTARIAL IMMOBILIER

27 février 2014



Ouverture des travaux

Christian BÉNASSE

*Président
de la Chambre des Notaires de Paris*



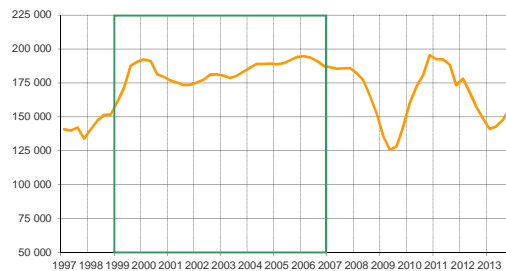
Bilan de l'immobilier en Ile-de-France Année 2013

Thierry DELESALLE
Notaire à Paris



VOLUME ET PRIX EN ILE-DE-FRANCE

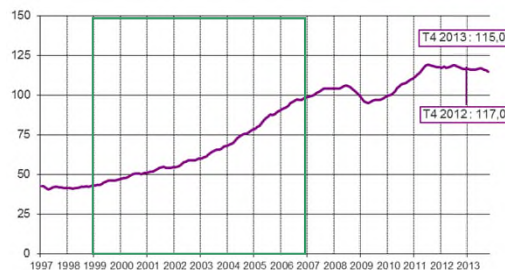
Volumes de ventes de logements anciens et neufs par année glissante



Année 2013 : 155 670 logements
+4% par rapport à 2012

La période de référence 1999-2007 est définie par un nombre élevé de ventes de logements et des prix en hausse.

Indices Notaires-INSEE des logements anciens par trimestre



Variation annuelle :
-1,7% par rapport au T4 2012

Variation trimestrielle brute :
-1,7% par rapport au T3 2013

Variation trimestrielle CVS :
-0,4% par rapport au T3 2013

Base 100 au 1^{er} trimestre 2010



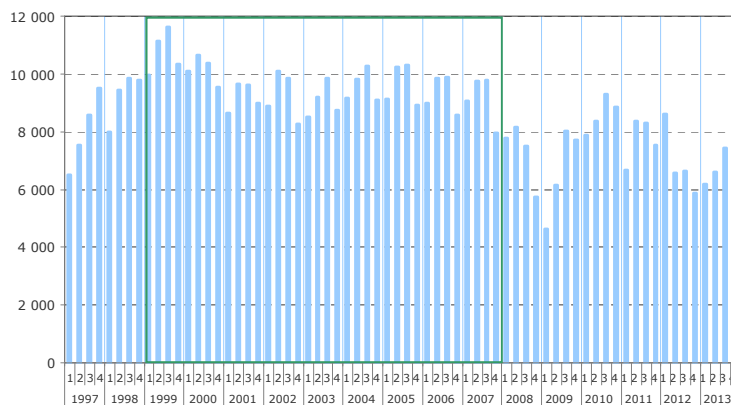
VOLUME DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Comparaison des volumes de ventes d'appartements anciens :

4^e trim. 2013 : 8 250 ventes
Année 2013 : 28 440 ventes

Evolution du 4^e trim. 2013 / 4^e trim. 2012 : **40%**
Evolution année 2013 / année 2012 : **3%**

Historique des volumes de ventes depuis 1997 par trimestre

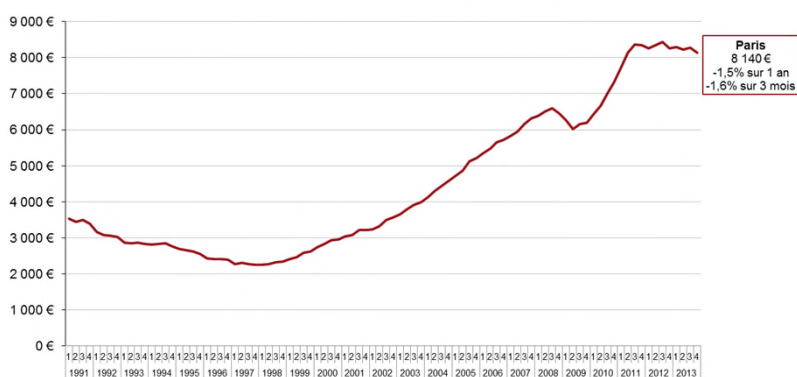


1999-2007 : période « haute » définie par un nombre élevé de ventes de logements et des prix en hausse.

Notaires
Paris-Île-de-France

PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Prix au m² des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)



	Paris				
	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013
Indice brut	128,3	128,8	127,7	128,5	126,4
Prix au m ² (€)	8 260 €	8 290 €	8 220 €	8 270 €	8 140 €
Variation annuelle brute	-1,1%	0,4%	-1,7%	-2,0%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	0,3%	-0,9%	0,6%	-1,6%

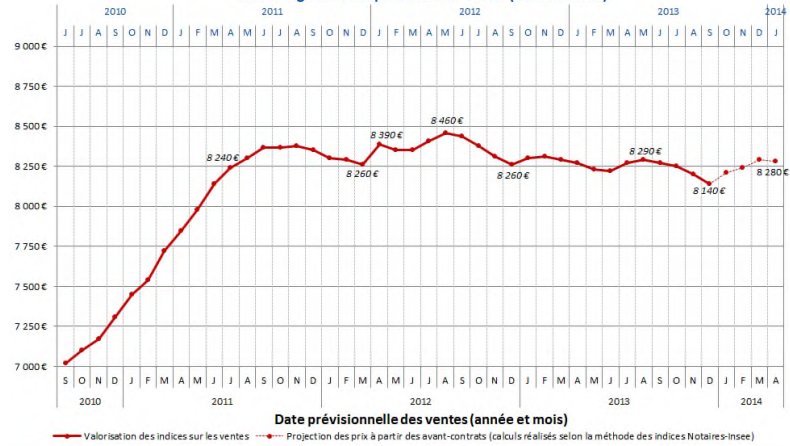
Notaires
Paris-Île-de-France

PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Indicateur avancé sur les prix

Prix au m² des appartements anciens à Paris

Date de signature des promesses de ventes (année et mois)



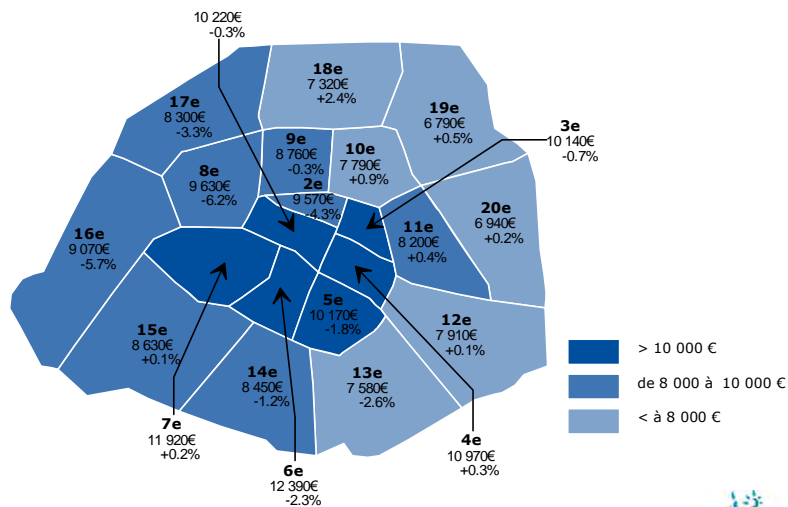
Notaires
Paris-Île-de-France

PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

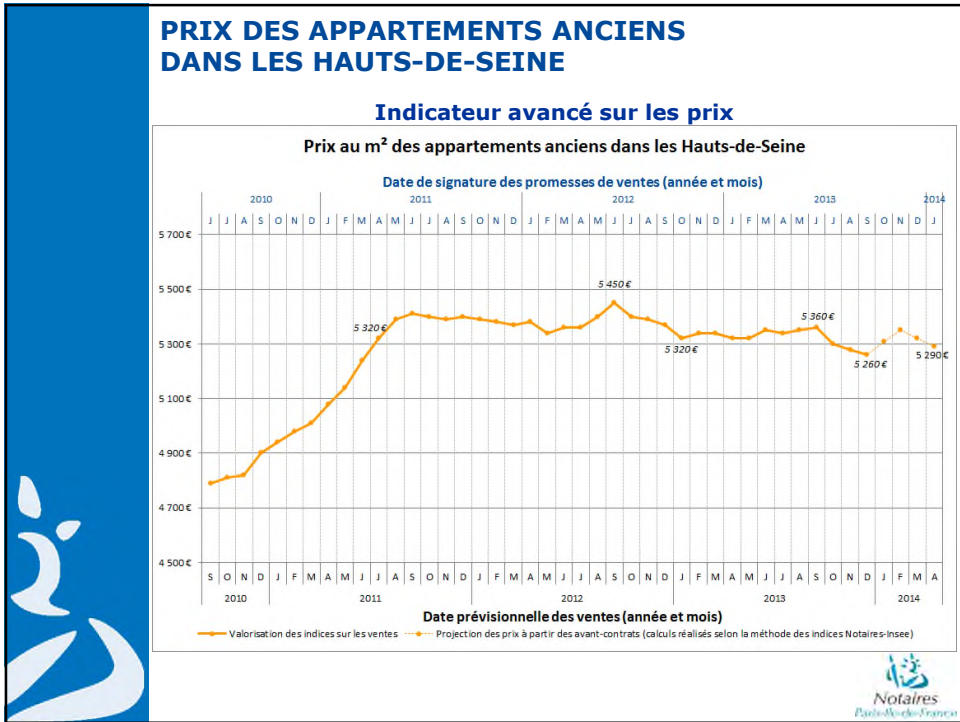
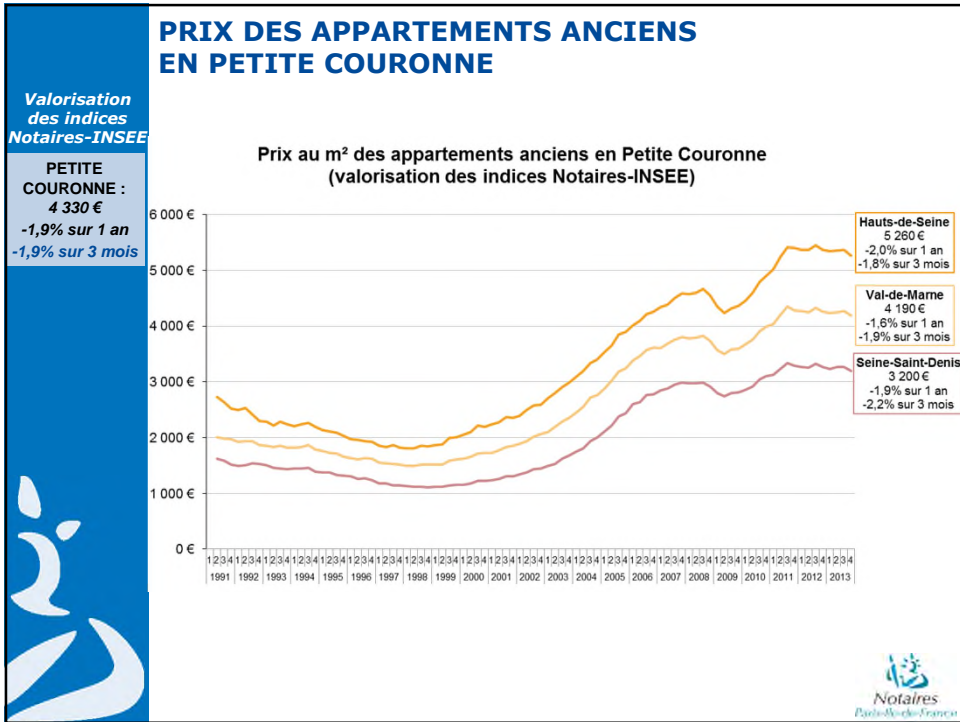
Prix au m² médian des appartements anciens au 4^e trimestre 2013 et évolution annuelle des prix au m² (T4 2013/T4 2012)

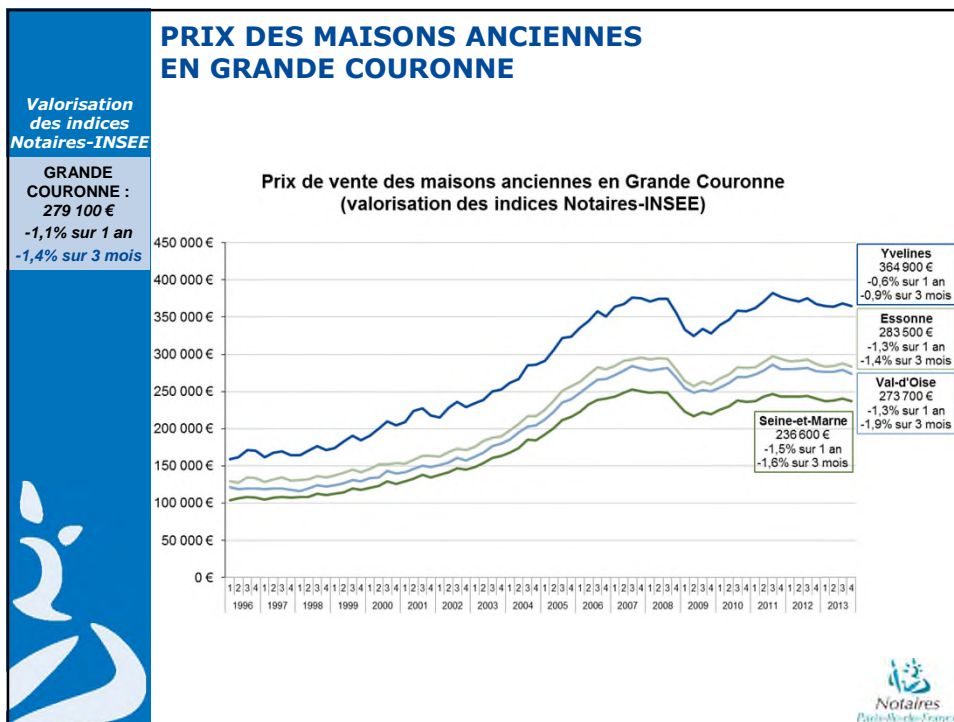
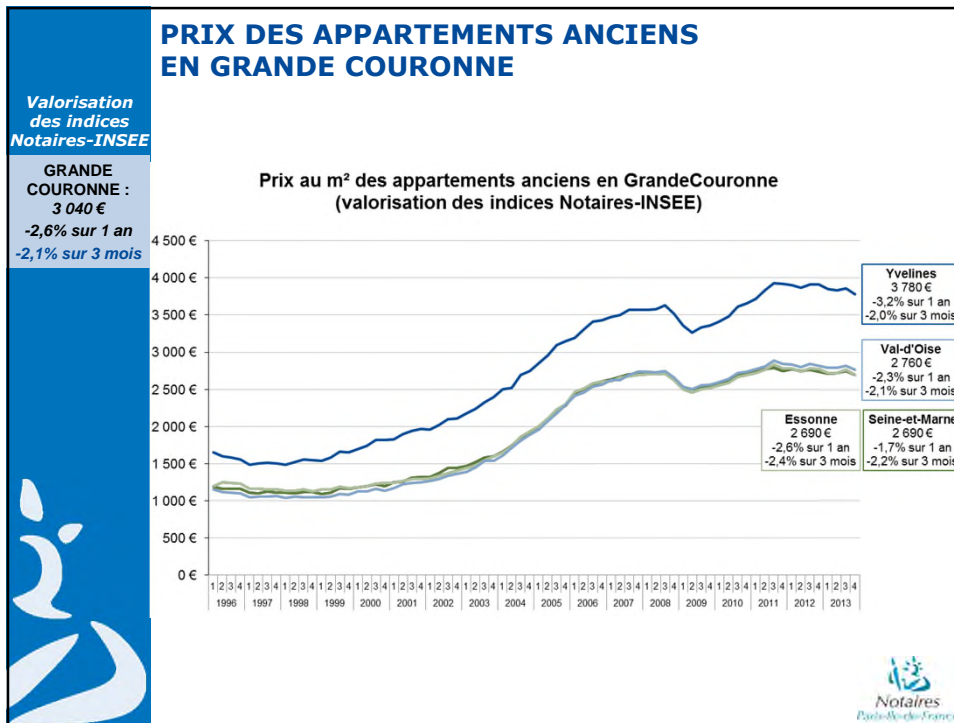
Valorisation des indices
Notaires-INSEE

PARIS :
8 140 €
-1,5% sur 1 an
-1,6% sur 3 mois



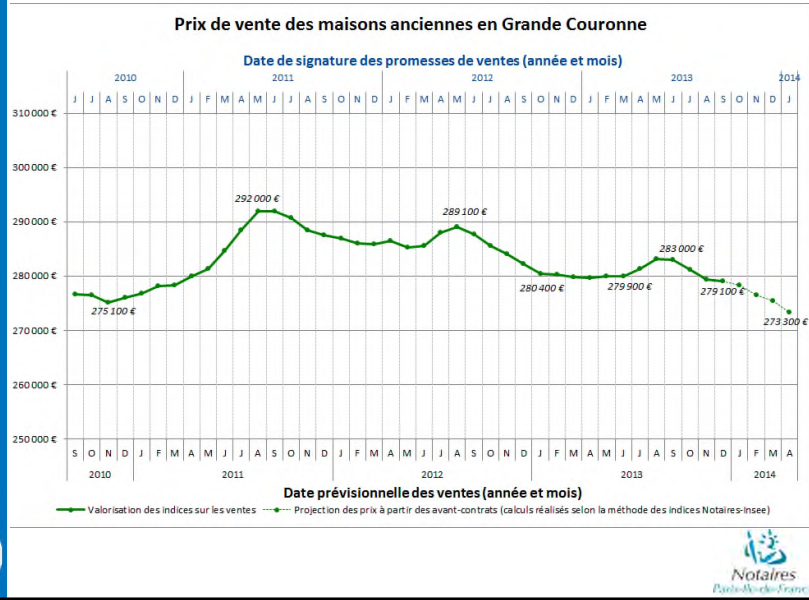
Notaires
Paris-Île-de-France





PRIX DES MAISONS ANCIENNES EN GRANDE COURONNE

Indicateur avancé sur les prix



Conclusion

20 ans d'immobilier en Ile-de-France : un marché à plusieurs vitesses ?

Claude TAFFIN (DINAMIC)

Club Notarial Immobilier

27 février 2014



15

Plan de la présentation

- 1/ Deux cycles et sept phases en 34 ans
- 2/ Le premier cycle mondial
- 3/ Plus de 10 ans de hausse (1997-2008)
- 4/ Depuis 2008 : le calme après la tempête
- 5/ Et maintenant ?



16

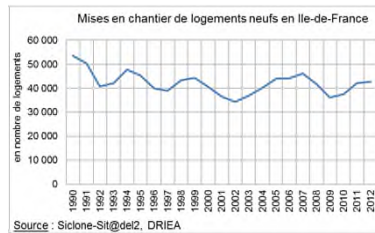
Pas assez de construction : desserrement contrarié

Année	Population		Nombre de ménages		Parc total	
	Ile-de-France	France métro.	Ile-de-France	France métro.	Ile-de-France	France métro.
2010	11 786	62 765	4 963	27 107	5 453	32 539
Variation 1999-2010 (% annuel moyen)	0,64%	0,61%	0,83%	1,11%	0,62%	1,07%
Variation 1990-1999 (% annuel moyen)	0,30%	0,37%	0,73%	1,17%	0,79%	1,04%
Variation 1982-1990 (% annuel moyen)	0,73%	0,52%	0,94%	1,25%	0,91%	1,33%
Variations en nombre de 1982 à 2010 soit %	1 713 17%	8 430 16%	1 026 26%	7 518 38%	1 030 23%	8 822 37%

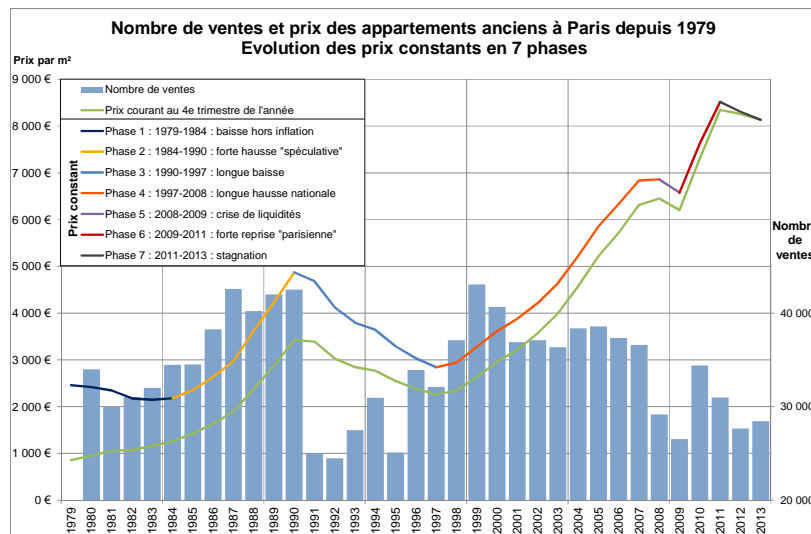
Source : INSEE (Recensements)

Année	Taille moyenne des ménages	
	Ile-de-France	France métro.
1982	2,50	2,70
1990	2,46	2,57
1999	2,38	2,40
2010	2,30	2,27

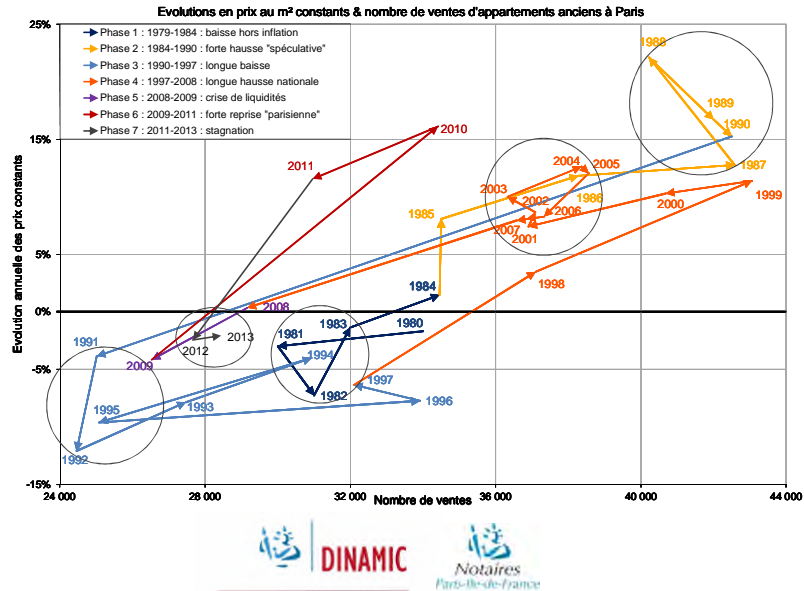
Source : INSEE (Recensements)



Le marché du logement à Paris 1979 - 2013



Le marché du logement à Paris 1979 - 2013



19

Les cycles immobiliers

- Cycle ou choc ?
 - Approche endogène : les cycles sont le produit de l'instabilité naturelle des économies de marché ;
 - Les chocs externes engendrent, lors du retour à l'équilibre, des fluctuations assimilées à des cycles.
- L'immobilier est naturellement cyclique :
 - Durée du processus de production ;
 - Myopie et panurgisme des acteurs, accentués par la spéculation.
- Il subit aussi l'impact de nombreux chocs :
 - Internes (réglementation, fiscalité) ;
 - Externes (conflits, crises bancaires).
- Interaction entre cycle économique et cycle immobilier

« Vous le savez, à Paris, lorsque le bâtiment va, tout profite de son activité »
altéré en : « Quand le bâtiment va, tout va »
(Discours de Martin Nadaud à l'Assemblée Nationale le 5 mai 1850).

20

Le premier cycle mondial (Phases 2 et 3)

- Cycle économique prononcé dans les pays développés (4,5% de croissance en 1988 en France) et chocs divers (capitaux, crédit, législation).
- Le cycle immobilier en résulte, mais aggravé par une conjonction de facteurs mondiaux, nationaux et locaux.

Les facteurs à l'échelle mondiale

- Internationalisation des mouvements de capitaux
⇒ *les investisseurs jouent sur les décalages entre les cycles.*
- Dérégulation et désintermédiation du crédit :
 - fin de l'encadrement du crédit en volume et accès direct des grandes entreprises aux marchés financiers ⇒ *Crédit abondant pour l'immobilier.*

Les facteurs locaux

- Libéralisation des loyers (logement) ;
- Suppression de l'agrément administratif (bureaux en Ile-de-France).



21

Pourquoi à Paris et pas (ou peu) en province ?

- Rôle moteur des institutionnels :
 - ⇒ Priorité au non-résidentiel : centres - villes, axe PLM
- Forte demande (grands logements, beaux quartiers) :
 - Démographie + économie ;
 - Métropolisation (l'attrait des grandes villes – Paris place financière) ;
 - Retour au centre.
- Spécificités du marché parisien du logement :
 - Un marché étroit avec peu de grands appartements : surface moyenne < 60 m², un sur 12 compte plus de 4 pièces ;
 - Concurrencé par le bureau : entre 1985 et 1990, environ 100 000 m² par an ont été transformés de logements en bureaux ;
 - Or le nombre d'immeubles est à peu près immuable : 110 000.

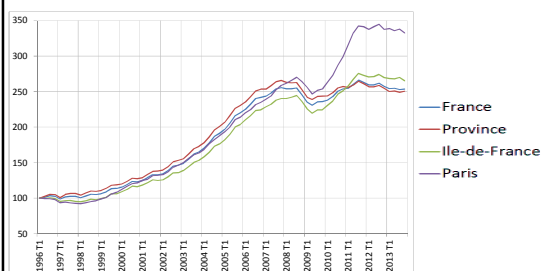


22

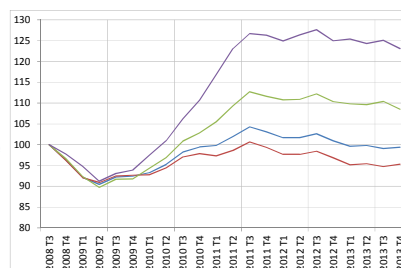
Phase 4 (1997 – 2008) : hausse générale

- Hausse mondiale et durable des prix immobiliers : USA, Chine, Australie, etc. ; accompagne logiquement une forte croissance économique (5 % en 2005, 4 % en 2006).
- En Europe : croissance économique inégale, mais les prix augmentent, surtout grâce au crédit abondant et bon marché (rares exceptions : Allemagne).
- La France fait partie des pays où la hausse est la plus forte.
- Différences majeures avec le cycle précédent :
 - La flambée des prix concerne l'ensemble du territoire : pas de différenciation Ile-de-France / Province jusqu'en 2007 ;
 - S'explique principalement par des facteurs « classiques » (offre insuffisante, demande boostée par le crédit) ;
 - Moins de décalage entre zones économiques.

Evolution des prix : 1996-2013 # 2008 - 2013



Source : Indices Notaires-INSEE

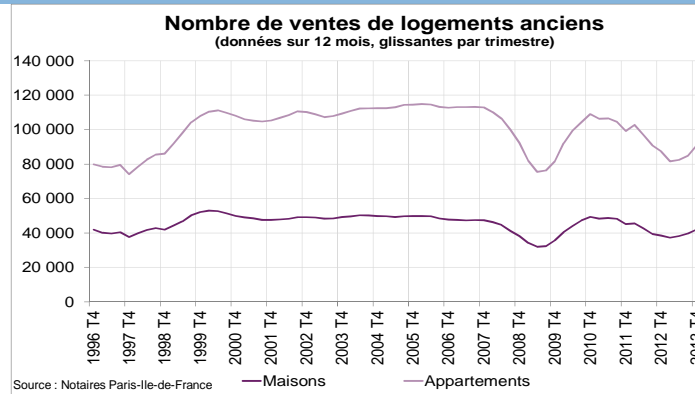


Source : Indices Notaires-INSEE

Entre 1996 et 2008, les prix ont été multipliés par 2,5 au niveau national, 2,6 en province, 2,4 en Ile-de-France et 2,7 à Paris.

Entre 2008 et 2013, les prix ont augmenté de 25% à Paris, de 11% en Ile-de-France, de 1% au niveau national, mais baissé de 3% en province.

Evolution des volumes : 1996-2013



Les ventes de maisons culminent début 2000 (53 000).

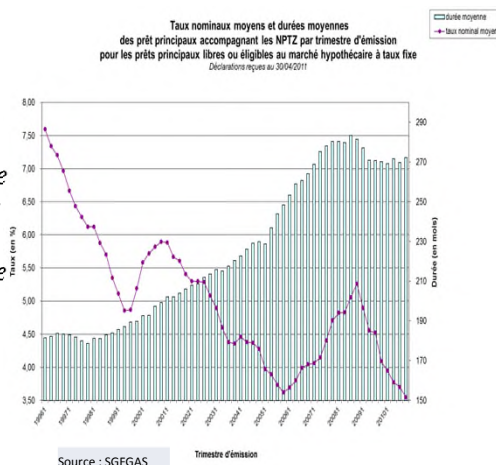
Les ventes d'appartements culminent début 2006 (115 000).

Les ventes totales sont maximum et identiques aux deux dates (165 000).

L'année 2010 s'approche du maximum (158 000).

Le rôle prépondérant du crédit

- Allongement des durées de 1998 à 2008 accentuant l'effet de la baisse des taux ou gommant l'impact des hausses passagères (1999-2000 et 2006-08).
- ⇒ Baisse de mensualité de 40% entre 1996 et 2008 + hausse de revenu par ménage de 10% = 86% de capacité d'achat en plus, mais 150% de hausse des prix !
- Plus généralement : accès au crédit plus souple (niveau et stabilité des revenus, niveau d'apport personnel, viabilité du projet, etc.).
- Doublement de l'encours du crédit hypothécaire (45% dans l'U.E. et 29% aux USA).



Les autres explications possibles

- Insuffisance de l'offre ? Incontestable en Ile-de-France :
 - 40 000 logements construits par an en moyenne entre 1998 et 2012 ;
 - Accroissement du parc : 33 000 par an (1999-2009) ;
 - Besoins estimés à 70 000 (par le SDRIF) ;
 - Concurrence avec le tertiaire, plus rentable.
- La faute aux étrangers ?
 - Entre 6 et 8% des acquéreurs depuis 2000 ;
 - 13% de non-résidents en 2013, part en forte baisse depuis 2005 (21%) ;
 - Taux global comparable à Paris mais plus de non-résidents (42%) ;
 - Faible solde achats – ventes ; inversion depuis 2010 .
- Les aides à la pierre ? La fiscalité ?
 - Le prêt à 0 % n'a été ouvert à l'ancien que de 2006 à 2011 (44 000 dans l'ancien en 2011 en Ile-de-France).
- La fiscalité ?
 - Faible impact de la déductibilité des intérêts d'emprunt (2008 – 2010) ;
 - Au contraire de la hausse de l'imposition des plus-values.



27

Phases 5 et 6 (2008-2011)

- Paris se distingue : crise (un peu) moins brutale (phase 5) et surtout forte remontée en 2010-11 (phase 6).
- Interprétations possibles :
 - influence accrue des investisseurs (menaces sur le système bancaire),
 - mobilité descendante et retour au centre des propriétaires âgés et des couples séparés,
 - prise en compte des dépenses d'énergie (chauffage, transport),
 - moindre éloignement des jeunes, mobilité ascendante contrariée par la hausse des prix, recul de l'accession sociale.
- Phénomènes analogues au niveau national : tensions sur le centre des métropoles, détente ailleurs.



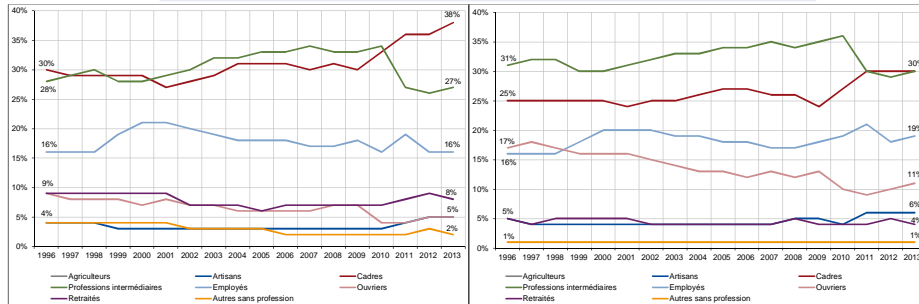
28

Acquéreurs par CSP (1996-2013)

Appartements

Maisons

Présence accrue des cadres, pas des retraités
(en proportion)



Source : Notaires Paris-Ile-de-France

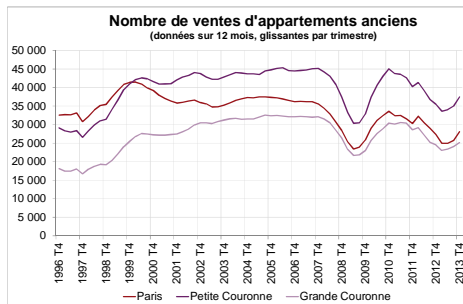
Source : Notaires Paris-Ile-de-France



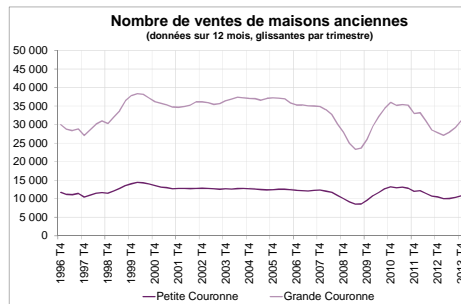
Volumes : seule la Petite Couronne...

Appartements

Maisons



Source : Notaires Paris-Ile-de-France



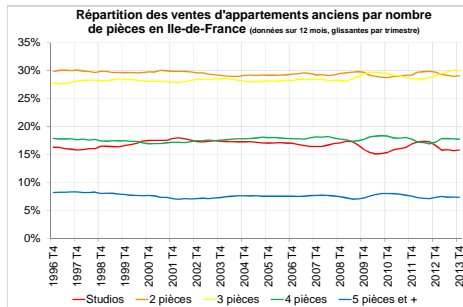
Source : Notaires Paris-Ile-de-France



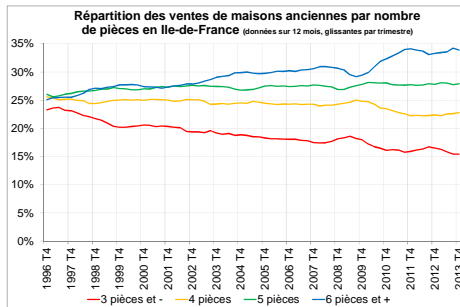
Volumes de vente par taille

Appartements : chassé-croisé entre studios et 4 pièces

Maisons : chute des ventes des 4 pièces et moins



Source : Notaires Paris-Ile-de-France



Source : Notaires Paris-Ile-de-France

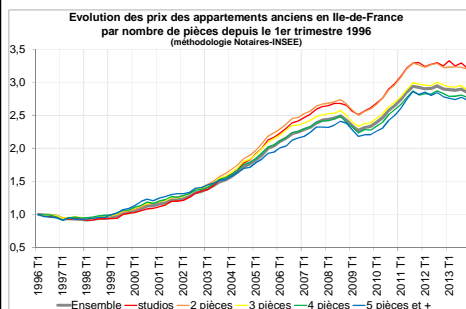


Indices par nombres de pièces

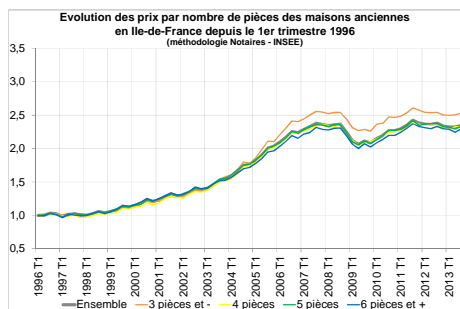
Forte hausse des prix des petits logements (depuis 2004)

Appartements

Maisons



Source : Notaires Paris-Ile-de-France



Source : Notaires Paris-Ile-de-France



Phase 7 : Stagnation (2011 – 2020 ?)

- Ou érosion (en monnaie constante) ?
- Attentisme quasi-généralisé (économique, politique, fiscal).
- La bulle n'éclate pas, donc il n'y a pas de bulle ?
- Pour qu'elle éclate, il faut que quelqu'un la fasse éclater (les banques en 1993) ⇒ Notion de bulle « robuste » (X. Timbeau, OFCE).
- Le déséquilibre offre / demande (potentielle) conforte les propriétaires... à long terme, mais il n'exclut pas des baisses à court / moyen terme.
- C'est le lot de toutes les métropoles :
 - Prix nominaux multipliés à Londres par 14, à Paris par 10 en 34 ans ;
 - 26 000 mises en chantier à Londres en 2013, mais 16 000 en 2012.
- Plus la ville grandit, plus le centre est attractif, donc densifications, mais
 - les propriétaires souhaitent le statu quo (NIMBY) ;
 - il faut que le prix relatif du logement soit élevé pour que l'on en construise... et l'on renforce la ségrégation.

Merci pour votre attention

Contact:

Claude Taffin

DINAMIC

claude.taffin.csn@notaires.fr

+33-1-4490-3072

Prochain Club Notarial Immobilier

mardi 27 mai



35

Questions de la salle



36