



CLUB NOTARIAL IMMOBILIER

28 novembre 2013



Ouverture des travaux

Christian BÉNASSE

*Président
de la Chambre des Notaires de Paris*

Bilan de l'immobilier en Ile-de-France 3^{ème} trimestre 2013

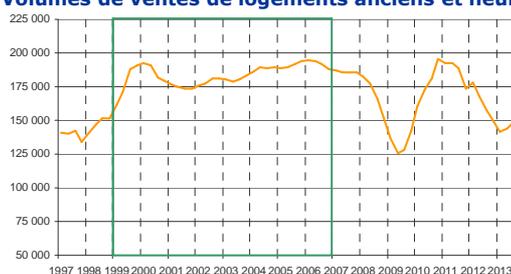
Frédéric DUMONT

*Notaire à Montreuil,
Membre de la Commission régionale
des statistiques immobilières*



VOLUME ET PRIX EN ILE-DE-FRANCE

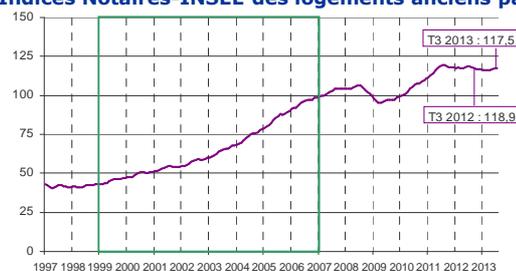
Volumes de ventes de logements anciens et neufs par année glissante



T4 2012-T3 2013 : 148 900 logements
-6% par rapport au T4 2011-T3 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 :
-1,2% par rapport au T3 2012

Variation trimestrielle brute :
+1,1% par rapport au T2 2013

Variation trimestrielle CVS :
-0,3% par rapport au T2 2013

Base 100 au 1^{er} trimestre 2010



VOLUME DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Comparaison des volumes de ventes d'appartements anciens :

3° trim. 2013 : 7 550 ventes

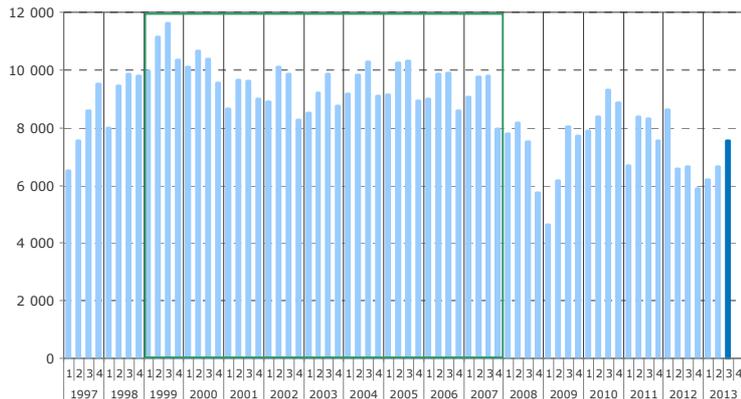
3° trim. 1999-2007* : 10 180 ventes

Evolution du 3° trim. 2013 / 3° trim. 2012 : **14%**

Evolution du 3° trim. 2013 / 3° trim. 1999-2007 : **-26%**

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

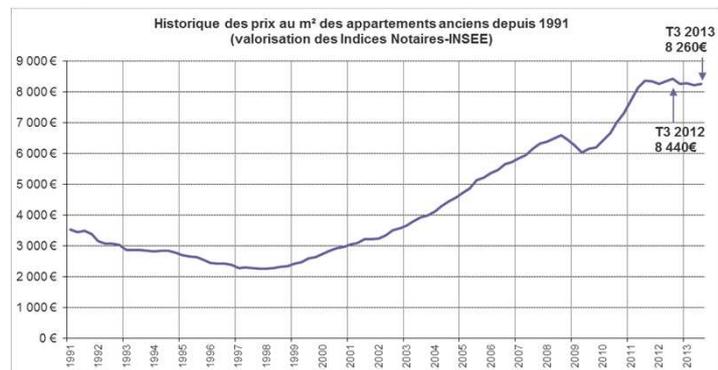
Historique des volumes de ventes depuis 1997 par trimestre



PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Prix au m² des appartements anciens au 3° trimestre 2013

(prix sous-jacents aux indices Notaires-INSEE)

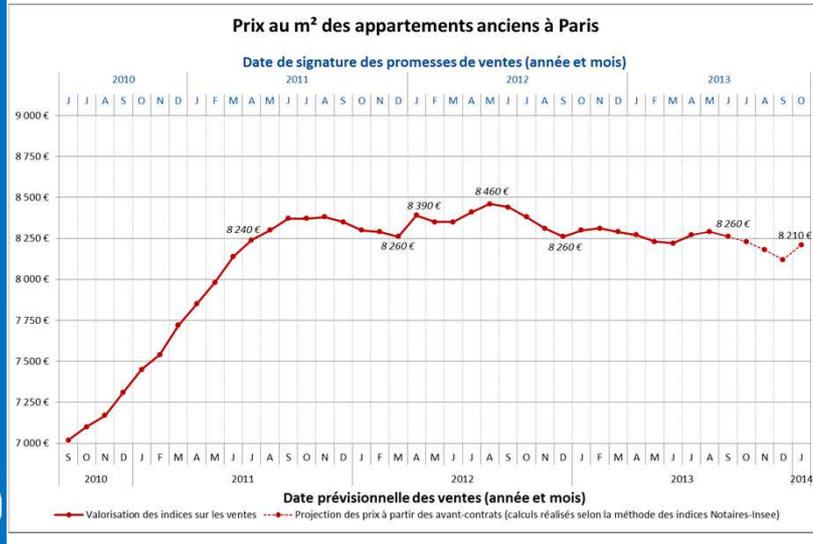


	Paris				
	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013
Indice brut	131,1	128,3	128,8	127,7	128,3
Prix au m ² (€)	8 440 €	8 260 €	8 290 €	8 220 €	8 260 €
Variation annuelle brute	0,7%	-1,1%	0,4%	-1,7%	-2,1%
Variation trimestrielle brute	1,0%	-2,1%	0,3%	-0,9%	0,5%



PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Indicateur avancé sur les prix

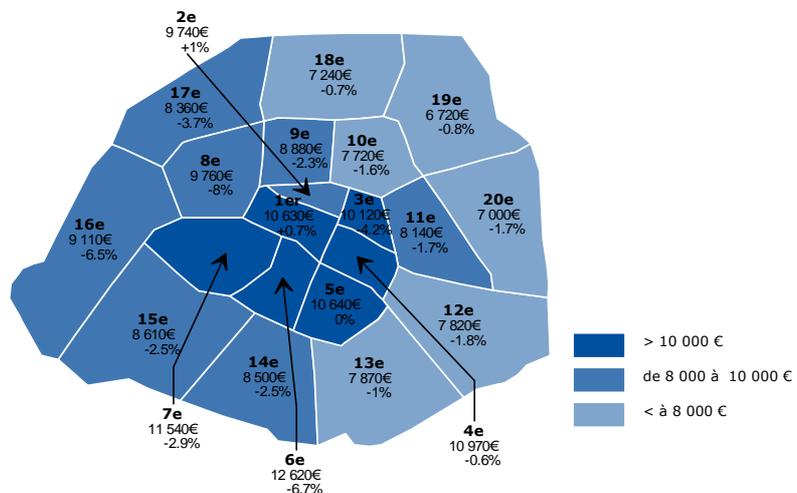


PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS A PARIS

Valorisation
des indices
Notaires-INSEE

PARIS :
8 260 €
-2,1% sur 1 an
0,5% sur 3 mois

Prix au m² médian des appartements anciens au 3^e trimestre 2013
et évolution annuelle des prix au m² (T3 2013/T3 2012)



VOLUMES DES LOGEMENTS ANCIENS EN PETITE ET GRANDE COURONNE

Comparaison des volumes de ventes :

Appartements anciens

	Variation T3 2013 / T3 2012	Variation T3 2013 / T3 1999-2007
Petite Couronne	12%	-14%
Grande Couronne	16%	-15%

Maisons anciennes

	Variation T3 2013 / T3 2012	Variation T3 2013 / T3 1999-2007
Petite Couronne	9%	-17%
Grande Couronne	16%	-17%



PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS EN PETITE COURONNE

Valorisation
des indices
Notaires-INSEE

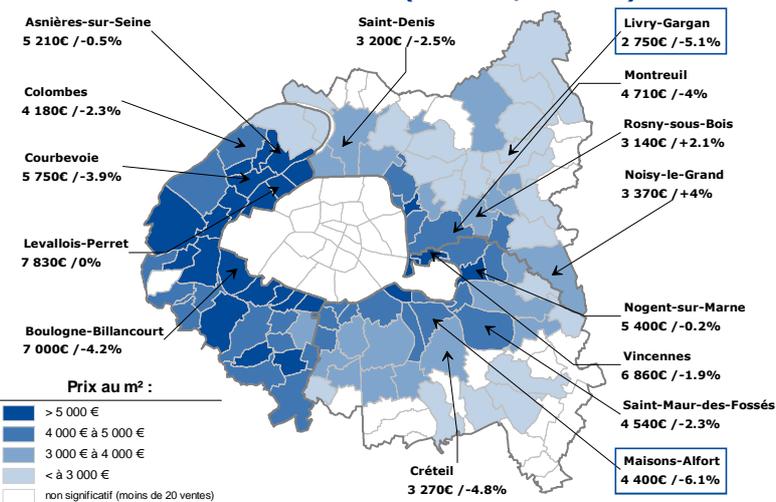
**PETITE
COURONNE :**
4 420 €
-1,3% sur 1 an
0,6% sur 3 mois

HAUTS-DE-SEINE :
5 370 €
-1,5% sur 1 an
0,4% sur 3 mois

**SEINE-SAINT-
DENIS :**
3 290 €
-1,0% sur 1 an
0,9% sur 3 mois

VAL-DE-MARNE :
4 290 €
-1,0% sur 1 an
0,9% sur 3 mois

Prix au m² médians des appartements anciens par commune* et évolution sur un an (T3 2013/T3 2012)



*communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 3^e trimestres 2012 et 2013)



PRIX DES MAISONS ANCIENNES EN GRANDE COURONNE

Prix médians des maisons anciennes par commune* et évolution sur un an (T3 2013/T3 2012)

	Prix de vente	Variation annuelle
VAL-D'OISE (valorisation des indices Notaires-INSEE)	281 300 €	-0,2%
Argenteuil	285 000 €	0,4%
Cormelles-en-Parisis	335 000 €	-4,3%
Goussainville	237 000 €	5,3%
Herblay	335 000 €	8,1%
Montigny-lès-Cormelles	313 000 €	15,9%

	Prix de vente	Variation annuelle
SEINE-ET-MARNE (valorisation des indices Notaires-INSEE)	243 200 €	-0,5%
Chelles	278 000 €	-7,6%
Combs-la-Ville	249 000 €	-1,2%
Ozoir-la-Ferrière	308 000 €	3,7%
Pontault-Combault	297 100 €	-1,9%
Savigny-le-Temple	216 000 €	-15,6%

Grande Couronne - 3^e trimestre 2013 :

286 200 € (valorisation des indices Notaires-INSEE)

Variation annuelle : -0,5%

Variation trimestrielle brute (non CVS) : 2,3%

	Prix de vente	Variation annuelle
YVELINES (valorisation des indices Notaires-INSEE)	372 900 €	-0,6%
Chatou	655 000 €	9,1%
Conflans-Sainte-Honorine	335 000 €	4,7%
Houilles	462 000 €	4,0%
Le Vésinet	846 000 €	-18,3%
Montesson	547 500 €	3,1%

	Prix de vente	Variation annuelle
ESSONNE (valorisation des indices Notaires-INSEE)	290 700 €	-0,8%
Brunoy	360 000 €	4,3%
Corbeil-Essonnes	228 000 €	-1,8%
Montgeron	315 000 €	1,0%
Savigny-sur-Orge	285 000 €	-2,7%
Yerres	335 000 €	1,5%

*communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 3^e trimestres 2012 et 2013)

 Notaires
Paris-Ile-de-France

ofce

 SciencesPo.

2014 : cadrage macroéconomique dans la perspective des marchés immobiliers

observatoire français des conjonctures économiques
centre de recherche en économie de Sciences Po
www.ofce.sciences-po.fr

xavier.timbeau@ofce.sciences-po.fr – 01 44 18 54 57

Scénario à l'horizon 2014

- **Une consommation des ménages peu dynamique**
 - Une impulsion budgétaire qui pèse sur les ménages
 - Une accélération de la productivité du travail et donc peu d'emplois

- **Un rebond (modeste) de l'investissement des entreprises en 2014**
 - Un désinvestissement qui continue jusqu'à la fin de l'année 2013 (7 trimestres de baisse de l'investissement sur les 9 derniers);
 - En 2014, atteinte d'un creux sur les capacités de production, débouchant
 - sur un investissement de productivité au 1^{er} semestre 2014 (renouvellement et modernisation du capital),
 - Puis amélioration des conditions financières (CICE...) et phase de rattrapage au 2^e semestre 2014

ofce

Quelle croissance spontanée de sortie de crise ? Les freins à la croissance en France

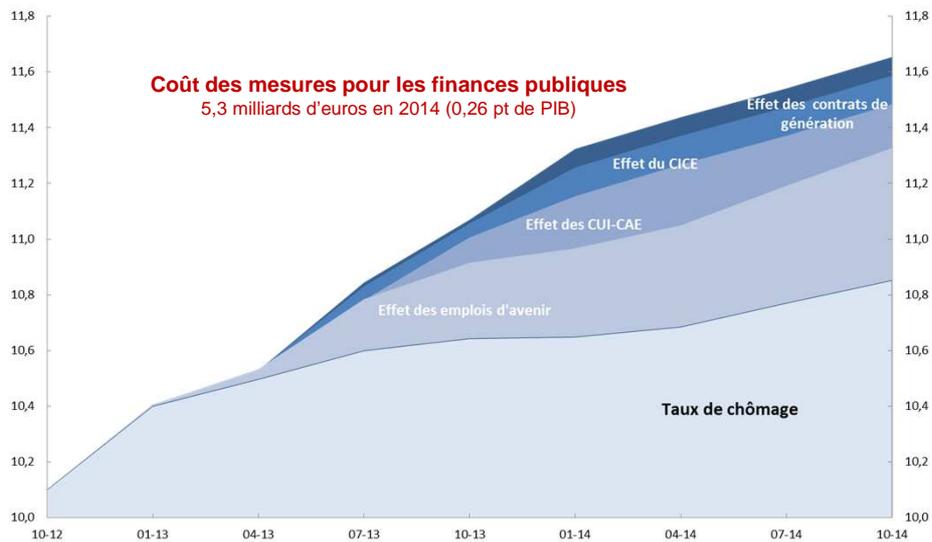
	2010	2011	2012	2013	2014
Croissance du PIB	1.7	2.0	0.0	0.2	1.3
Impact sur le PIB dû...					
... aux évolutions du pétrole	-0.2	-0.4	-0.4	-0.3	0.0
<i>Effet direct sur l'économie française</i>	-0.2	-0.3	-0.3	-0.2	0.0
<i>Effet via la demande adressée</i>	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	0.0
... aux politiques d'austérité	-0.7	-1.5	-2.0	-2.2	-1.3
<i>Effet direct sur l'économie française</i>	-0.6	-1.2	-1.3	-1.4	-0.9
<i>Effet via la demande adressée</i>	-0.2	-0.3	-0.7	-0.8	-0.4
... aux conditions monétaires	-0.3	-0.4	-0.3	0.0	0.3
<i>Effet direct sur l'économie française</i>	-0.3	-0.3	-0.2	0.0	0.2
<i>Effet via la demande adressée</i>	0.0	-0.1	-0.1	0.0	0.1
Acquis	0.6	0.8	0.1	-0.1	0.3
Rythme de croissance spontanée hors chocs	2.4	3.5	2.6	2.6	2.6

Sources : INSEE, calculs OFCE, *emod.fr*

ofce

Taux de chômage au sens du BIT en France

En % de la population active



Sources : INSEE, DARES, prévisions OFCE

ofce

Prévisions trimestrielles pour l'économie française

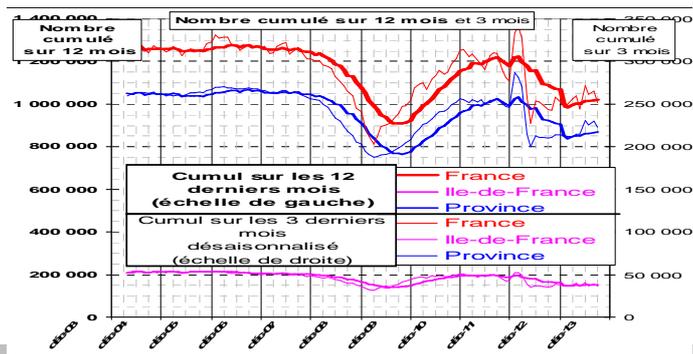
	Taux de croissance trimestriels en %												Taux de croissance annuels en %		
	2012				2013				2014				2012	2013	2014
	t1	t2	t3	t4	t1	t2	t3	t4	t1	t2	t3	t4			
PIB	0.0	-0.3	0.2	-0.2	-0.1	0.5	0.0	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.0	0.2	1.3
Importations	0.8	0.2	0.0	-1.1	0.1	1.7	0.1	0.2	0.9	1.0	1.0	1.0	-0.9	0.7	3.1
Conso. Ménages	0.2	-0.5	0.1	0.1	-0.1	0.4	0.1	0.3	0.0	0.2	0.2	0.2	-0.4	0.3	0.6
Conso. des APU	0.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.4	1.6	0.9
FBCF totale, dont :	-1.3	-0.3	-0.6	-0.8	-1.0	-0.4	-0.5	-0.1	0.4	0.7	0.9	1.1	-1.2	-2.5	1.2
Sociétés non financières	-1.8	-0.5	-0.7	-0.8	-1.0	0.0	-0.4	-0.1	0.5	0.9	1.1	1.3	-1.8	-2.2	1.7
Ménages	-0.8	0.0	-0.4	-0.5	-1.4	-1.7	-1.0	-0.5	0.5	0.8	0.9	1.2	-0.4	-4.2	0.6
APU	-0.9	0.0	-0.4	-0.9	-0.5	0.2	-0.2	0.2	0.1	0.0	0.1	0.1	-0.6	-1.3	0.2
Exportations	0.3	0.3	0.4	-0.5	-0.5	2.0	0.1	0.2	0.9	1.1	1.1	1.1	2.5	1.0	3.3
Contribution															
Dem. int. hors stocks	0.0	-0.3	0.1	0.0	-0.2	0.3	0.0	0.3	0.2	0.3	0.3	0.4	-0.1	0.1	0.9
Variations de stocks	0.1	-0.1	0.0	-0.3	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	-0.8	0.0	0.4
Solde extérieur	-0.1	0.0	0.1	0.2	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.1	0.0

Sources : INSEE, prévisions OFCE, emod.fr

ofce

Pour les marchés immobiliers

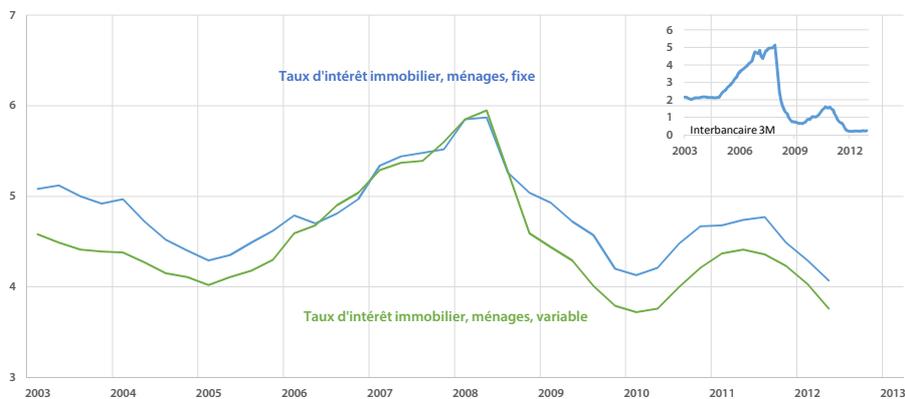
- **Pression fiscale sur les ménages, mais légère reprise des revenus dans le haut de la distribution**
 - Lié à la nature de la croissance
 - Fiscalité des plus values
- **Marché du crédit atone**
 - peu de volume dans l'ancien, peu de constructions neuves
 - Mais baisse des taux d'intérêt



ofce

Les taux baissent

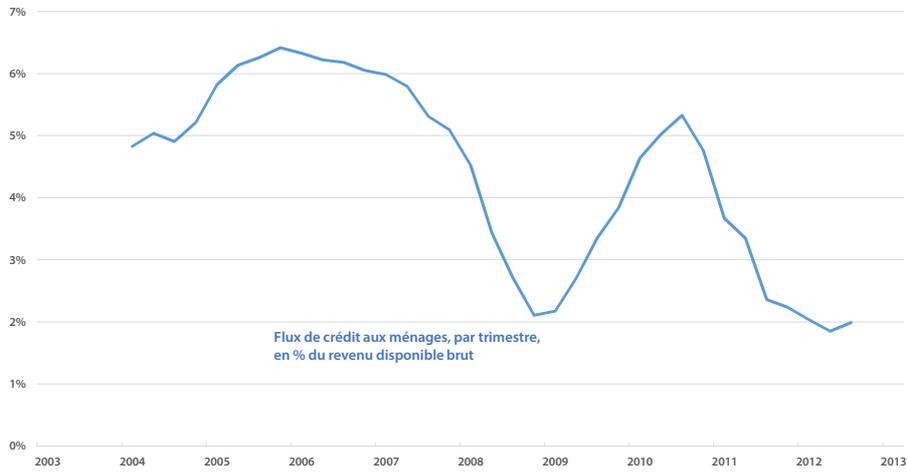
- **Fin de la crise des dettes souveraines en Europe**
 - Bon pour le bilan des banques
- **Baisse des taux d'intérêt**
 - Directeurs et interbancaire (anticipation désinflation)
 - Forte sollicitation des banques pour qu'elles prêtent plus : recherche de clients



ofce

Légère reprise du crédit immobilier ?

- Un marché plutôt morose, pouvant s'améliorer à la marge

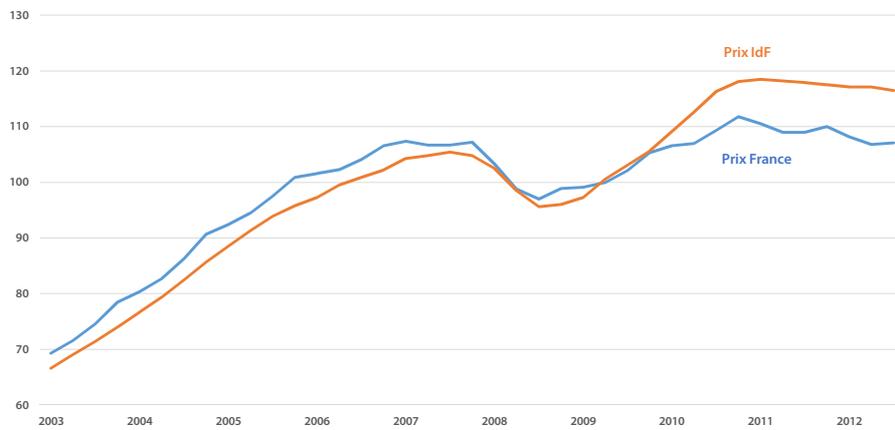


ofce

Les prix de l'immobilier

- Les prix résistent, particulièrement en IdF

□ Pas d'anticipation à la baisse



ofce

Annexe 1 : Principaux agrégats des finances publiques

En points de PIB	2010	2011	2012	2013*	2014*
Solde public au sens de Maastricht	-7.1	-5.3	-4.8	-4.1	-3.5
Dépenses Publiques (DP)	56.6	55.9	56.6	57.0	56.5
Taux de croissance des DP (en volume)	1.4	0.8	1.4	0.8	0.4
Prélèvements obligatoires	42.5	43.7	45.0	46.0	46.1
Dette publique (au sens de Maastricht)	82.4	85.8	90.2	93.3	94.9

Sources : INSEE, prévisions OFCE 2013 et 2014, *emod.fr*

ofce

LES CHIFFRES DE L'IMMOBILIER EN ILE DE FRANCE – 3^o trimestre 2013

Conclusion




Notaires
Paris-Île-de-France

**LES CHIFFRES DE L'IMMOBILIER
EN ILE DE FRANCE – 3° trimestre 2013**

Questions de la salle



**LES CHIFFRES DE L'IMMOBILIER
EN ILE DE FRANCE – 3° trimestre 2013**

Prochain rendez-vous :

jeudi 27 février 2014

