

Le marché immobilier en 2011

EN FRANCE

DOSSIER DE PRESSE



CONFÉRENCE DE PRESSE DU 5 AVRIL 2012

> CONTACTS

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Caroline Gaffet

caroline.gaffet.csn@notaires.fr • 01 44 90 31 74

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Maurice Mongelard

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

Le marché immobilier en 2011 en France

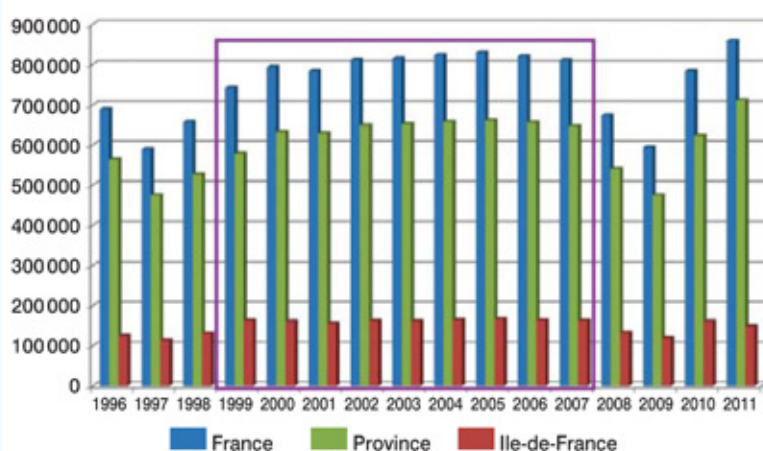
1

ÉVOLUTION DES VOLUMES

Source : bases immobilières des Notaires de France

Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

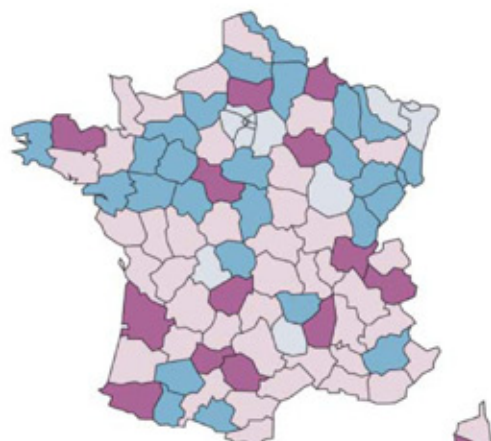
Mutations de logements anciens depuis 1996



	Bilan annuel 2011 / 2010	Variation 2011 / année moyenne 1999-2007
France	+9 %	+7 %
Ile-de-France	-8 %	-9 %
Province	+14 %	+11 %

L'année 2011 établit un nouveau record avec 858 200 transactions en France : 710 000 en province et 148 200 en Ile-de-France. Le record absolu du nombre annuel de transactions, 837 000 à la mi 2006, est ainsi battu. Ce phénomène peut s'expliquer de plusieurs façons. Tout d'abord, l'effet « plus-values », comme à Bordeaux, où les ventes se sont accumulées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle imposition sur les plus-values immobilières le 1^{er} février 2012. D'autres raisons peuvent être avancées telles que les taux d'intérêt qui restent bas et le PTZ+ dans l'ancien. Malgré un nombre élevé de ventes, le chiffre pour l'Ile-de-France est en baisse de 8 % après un net coup de frein en fin d'année.

Évolution des volumes en logements anciens entre 2010 et 2011



Évolution 2010/2011
 ■ supérieure à 20% (14) ■ 0% à 10% (27)
 ■ 10% à 20% (42) ■ évolution négative (13)

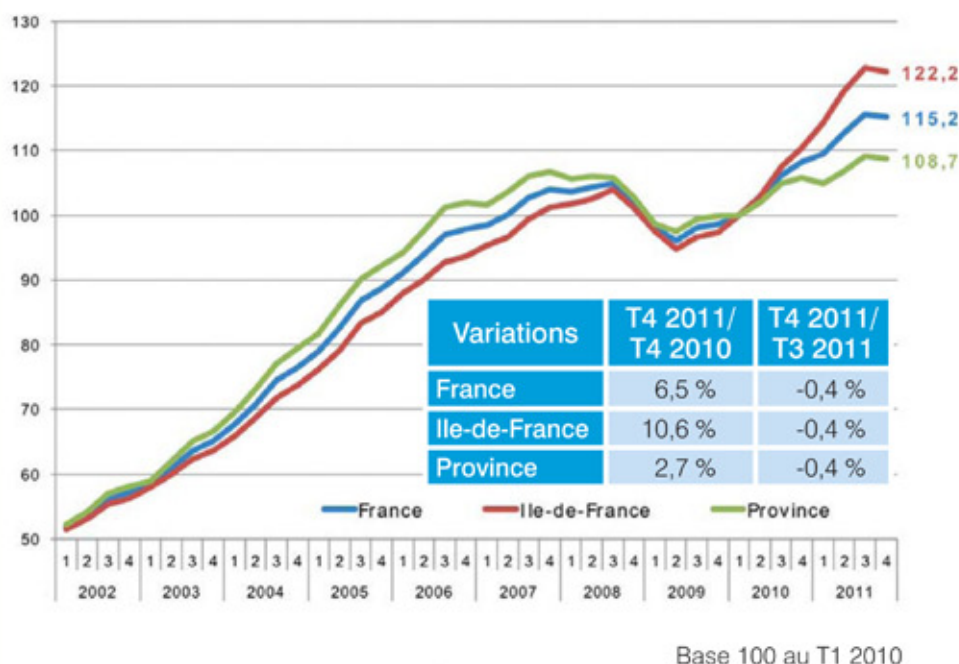
Logements anciens (appartements + maisons)	Ile-de-France	Province	France
2007	163 000	647 000	810 000
2008	132 500	540 500	673 000
2009	119 200	474 800	594 000
2010	160 600	623 400	784 000
2011	148 200	710 000	858 200
Évolution 2010/2011	-8 %	+14 %	+9 %
Évolution 2007/2011	-9 %	+10 %	+6 %

2 INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX

Source : bases immobilières des Notaires de France / INSEE (séries brutes)



Appartements anciens



En province, plusieurs marchés se distinguent et ce phénomène a tendance à s'accroître au fil des mois.

Pour les appartements anciens,

sur un an, l'évolution de prix est de 6,5 % en France. Les prix semblent tirés par un certain nombre de grandes agglomérations dans lesquelles les prix augmentent fortement, avec des hausses de près de 9 % comme à Lyon et Bordeaux.

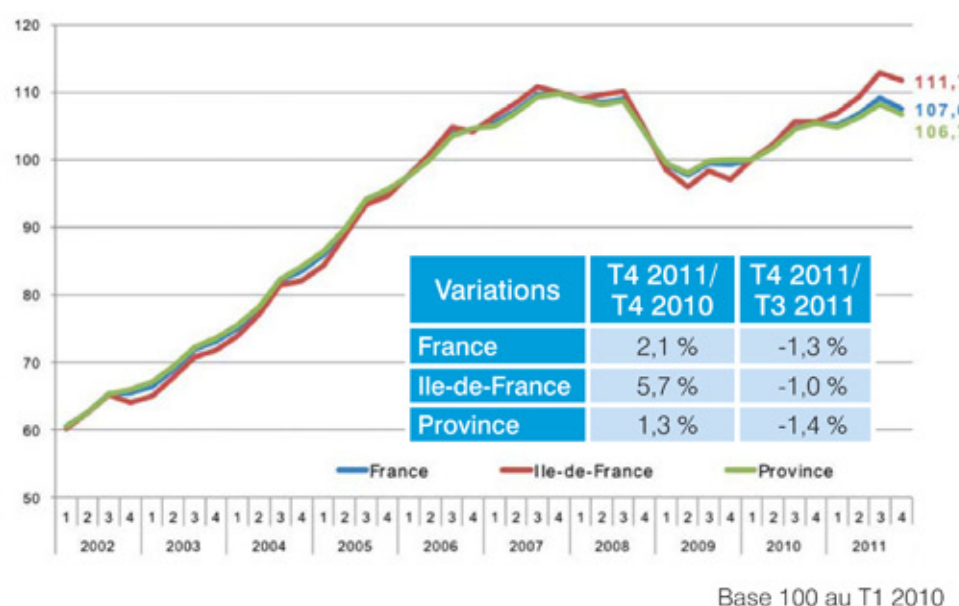
En revanche, sur les trois derniers mois de l'année 2011, les prix ont légèrement baissé en France. À Paris, fin décembre, le prix au m² d'un appartement s'élevait à 8390 euros (+0,2 % sur 3 mois et +14,7 % sur un an).

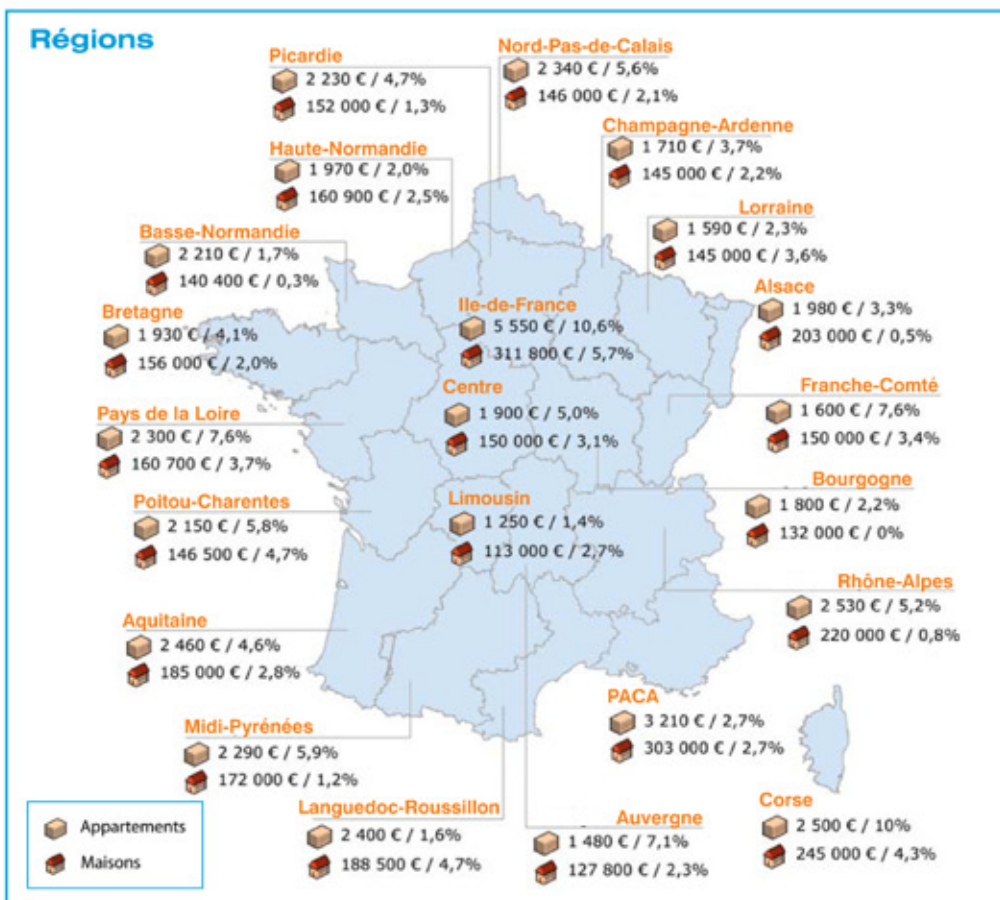
Pour les maisons anciennes,

la hausse est plus marquée en Ile-de-France qu'en province : +5,7 % contre +1,3 %. Sur l'année, la hausse est de +2,1 % en France mais en léger repli au T4 2011 : -1,3%.



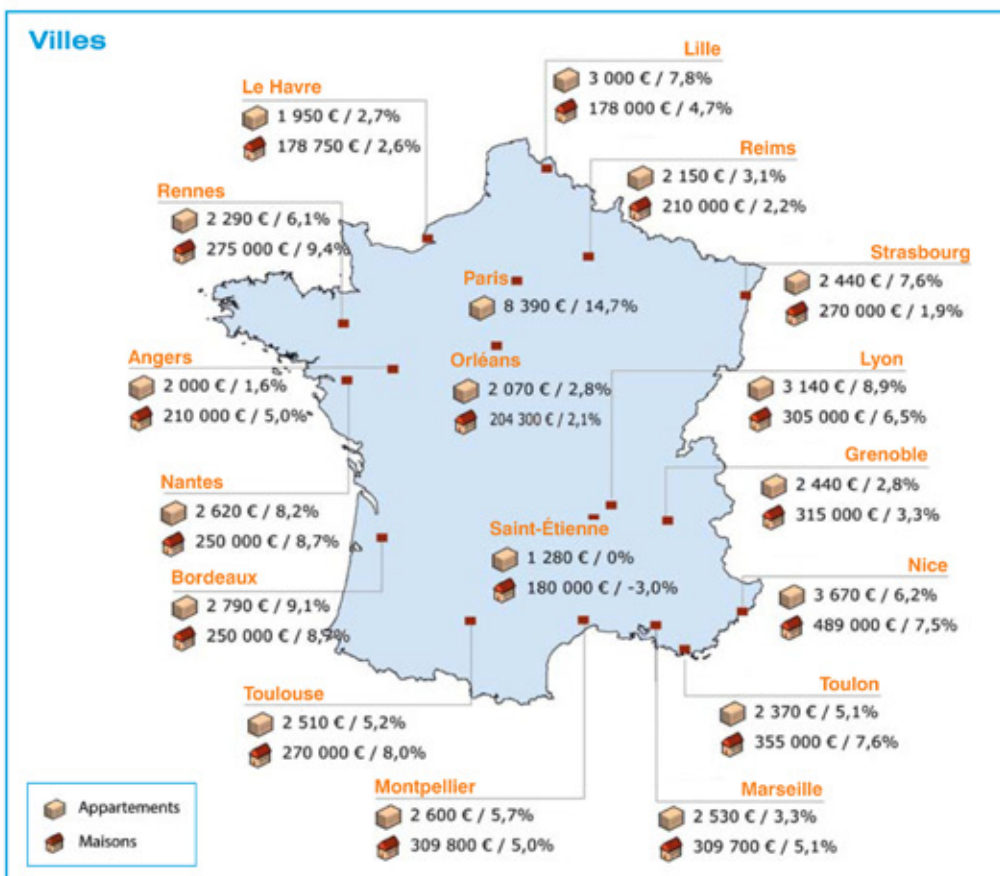
Maisons anciennes





Pour les appartements
Prix médian au m² en 2011 et évolution 2010/2011. Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires – INSEE du 4^e trimestre 2011

Pour les maisons
Prix médian de vente en 2011 et évolution 2010/2011. Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires – INSEE du 4^e trimestre 2011



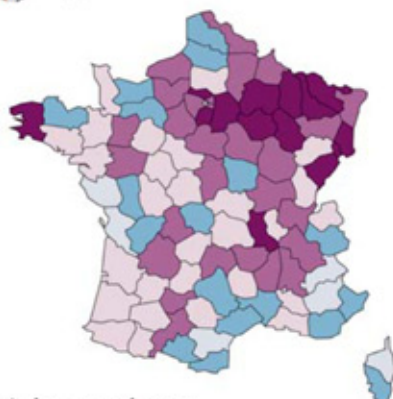
3 CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

Source : bases immobilières des Notaires de France

Proportion de transactions réalisées par des acquéreurs âgés de moins de 30 ans



Appartements anciens

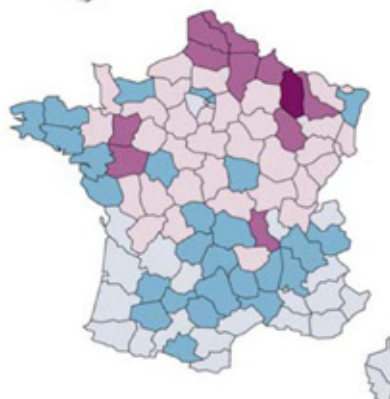


Part des acquéreurs de moins de 30 ans

- plus de 25%
- 20% à 25%
- 15% à 20%
- 10% à 15%
- moins de 10%



Maisons anciennes



Année	Part des moins de 30 ans
2000	16,1 %
2008	19,1 %
2009	19,6 %
2010	18,3 %
2011	16,6 %

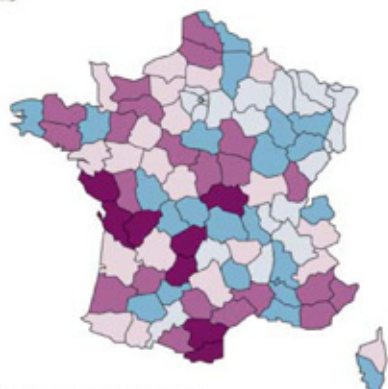
Logements anciens : du 01/01/11 au 31/12/11

Le pourcentage des transactions réalisées par des **acquéreurs de moins de 30 ans** a baissé en 2011 par rapport à 2010 pour s'établir à 16,6 % (contre 18,3 %). Les acquéreurs de - de 30 ans privilégient le nord de la France. Il convient de préciser que ce chiffre ne cesse de baisser depuis la crise de 2008 alors que la proportion des moins de 30 ans dans la population adulte est stable.

Proportion de transactions réalisées par des acquéreurs âgés de 60 ans et plus.



Appartements anciens

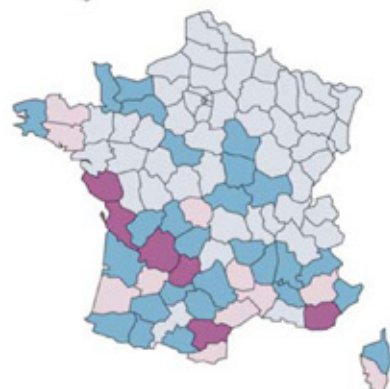


Part des acquéreurs de 60 ans et plus

- plus de 30%
- 25% à 30%
- 20% à 25%
- 15% à 20%
- moins de 15%



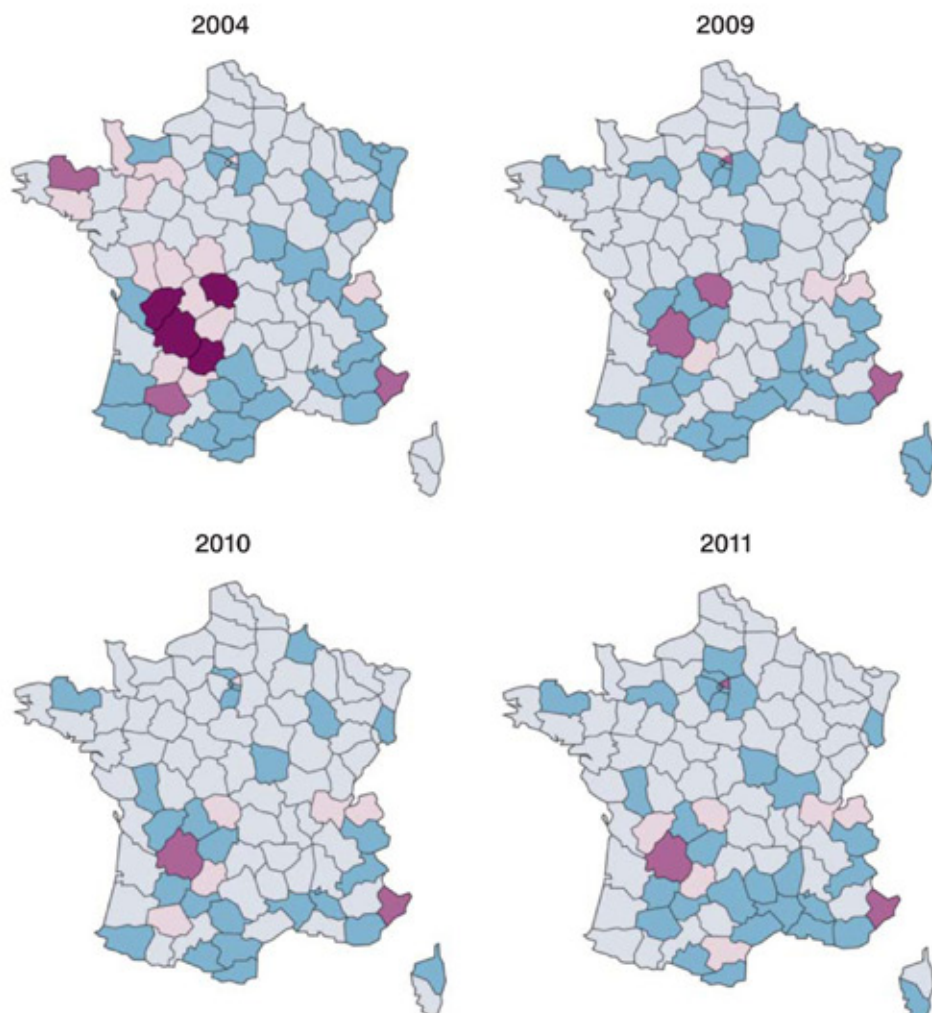
Maisons anciennes



Année	Part des 60 ans et plus
2000	12,7 %
2008	12,3 %
2009	12,5 %
2010	12,3 %
2011	14,5 %

À l'inverse, le pourcentage des transactions réalisées par des **acquéreurs de 60 ans et plus** ne cesse de progresser. Il atteint 14,5 % en 2011, en augmentation de deux points par rapport à 2010. Cette forte augmentation peut s'expliquer par l'augmentation de la proportion des seniors et par la valeur refuge que représente l'immobilier, notamment par rapport à l'assurance vie.

Proportion de transactions réalisées par des acquéreurs de nationalité étrangère



Part des acquéreurs de nationalité étrangère

- plus de 20%
- 15% à 20%
- 10% à 15%
- 5% à 10%
- moins de 5%

Année	Part des étrangers
2004	6,3 %
2009	5,3 %
2010	5,0 %
2011	5,3 %

- Plus de 10% en 2011
- 06 : Alpes-Maritimes (16%)
 - 24 : Dordogne (15%)
 - 93 : Seine-Saint-Denis (15%)
 - 74 : Haute-Savoie (13%)
 - 46 : Lot (13%)
 - 23 : Creuse (12%)
 - 16 : Charente (11%)
 - 11 : Aude (10%)
 - 01 : Ain (10%)

Logements anciens : du 01/01/11 au 31/12/11

La proportion des transactions réalisées par des acquéreurs de nationalité étrangère est de 5,3 % en 2011. Ce chiffre est stable depuis plusieurs années. Les acquéreurs de nationalité étrangère privilégient le sud de la France notamment la région PACA et la Dordogne.

4 NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX

Source : bases immobilières des Notaires de France

Biens disponibles par budget du 01/01/11 au 31/12/11

Budget	Bien	Province	Ile-de-France
150 000 €	Appartement	2 pièces à Nice	Studio à Paris 18°
		3 pièces à Caen	Studio à Issy-les-Moulineaux (92)
	Maison	5 pièces à Brest	-
		5 pièces au Mans	-
250 000 €	Appartement	3 pièces à Antibes	Studio à Paris 6°
		4 pièces à Toulouse	3 pièces à Maison-Alfort (94)
	Maison	3 pièces à Bordeaux	3 pièces à Livry-Gargan (93)
		4 pièces à Nantes	4 pièces à Aulnay-sous-Bois (93)
500 000 €	Appartement	3 pièces à Cannes	2 pièces à Paris 6°
		4 pièces à Nice	5 pièces à Vaucresson (92)
	Maison	5 pièces à Toulouse	4 pièces à Montesson (78)
		6 pièces à Nantes	5 pièces à Cachan (94)

5

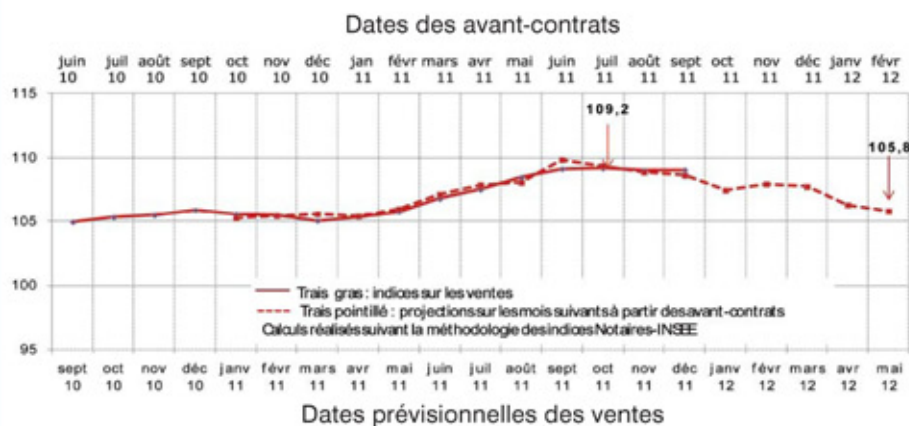
PERSPECTIVES

Indicateurs avancés sur les avant-contrats en province

Source : bases immobilières des Notaires de France

Projection des indices en province

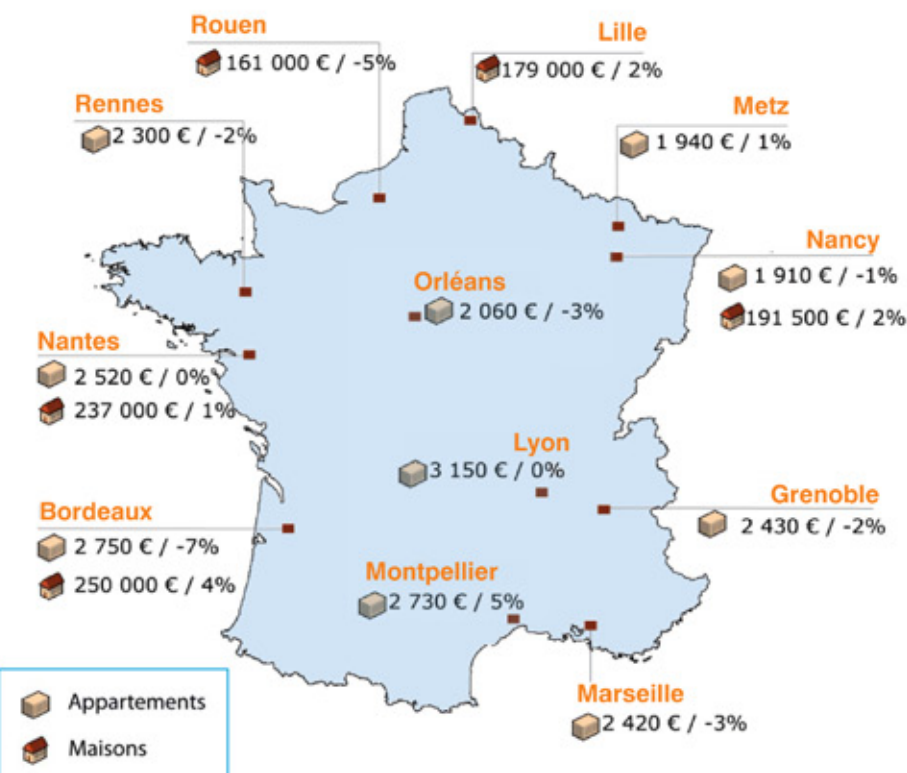
(projection à 3 mois des évolutions constatées sur les avant-contrats au 29/02/2012)



L'année 2012 sera caractérisée par un retrait substantiel des volumes par rapport à 2011 tant dans le neuf que dans l'ancien toutes régions confondues.

Pour le neuf, les conditions d'attribution du PTZ devraient normalement impacter les prix, les programmes devant alors se positionner sur des secteurs où le foncier est moins cher.

Évolution trimestrielle des prix constatés sur les avant-contrats à fin février 2012



Les statistiques ont été calculées à partir des avant-contrats reçus entre le 01/12/2011 et le 29/02/2012. Les statistiques en maisons correspondent à l'agglomération (ville centre+banlieue)

Pour l'ancien, on en est réduit à segmenter : leur évolution serait au mieux une stabilité sur les bonnes adresses de Paris et des villes les plus dynamiques avec une baisse des prix plus ou moins accentuée sur le reste du territoire, baisse des prix qui devrait se poursuivre en 2013 mais d'une manière moins tranchée que celle constatée lors du trou de l'immobilier de 2008/2009.

6

APPLICATION SMARTPHONE



Découvrez l'application gratuite des Notaires de France sur les prix de l'immobilier. Cette application permet de consulter les prix des appartements et des maisons dans le secteur de l'ancien. Elle donne, également, les variations trimestrielle, annuelle et sur 5 ans. La recherche est possible à partir de la géolocalisation et elle permet de calculer les frais d'achat (taxes, rémunération de l'office notarial...). Enfin, elle est actualisée mensuellement.



Cette application est disponible gratuitement sur l'AppStore et sur Android.

Pour répondre à la nouvelle mission de service public confiée au notariat, les notaires ont décidé de diffuser largement les prix de l'immobilier, anticipant par là même la sortie du décret prévu sur ce sujet.



Pour en savoir plus

► www.youtube.com/watch?v=93x2gJw28to

► www.notaires.fr/notaires/toutes-les-actualites/actu-15-11-2011-appli-iphone-ipad

7

LE NOTARIAT EN CHIFFRES

Au 1^{er} janvier 2012

9231 notaires, dont 6 754 exercent sous la forme associée au sein de **2 860 sociétés**.

4 570 offices, nombre auquel il convient d'ajouter **1 328 bureaux annexes**, ce qui porte à 5 898 le nombre de points de réception de la clientèle sur tout le territoire.

Plus de **47 000 salariés**, ce qui porte, en ajoutant les notaires, à plus de 56 000 le nombre de personnes travaillant dans les offices.

2 694 notaires sont des femmes (30,2 %).

L'âge moyen est de **48 ans**.

L'activité économique du notariat

Chaque année, les notaires :

- reçoivent 20 millions de personnes,
- traitent des capitaux d'un montant de 600 milliards d'euros,
- établissent plus de 4 millions d'actes authentiques,
- réalisent un chiffre d'affaires de 7 milliards d'euros

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

- Immobilier, ventes construction, baux : 49 %
- Actes liés au crédit : 14 %
- Actes de famille, succession : 26 %
- Négociation immobilière : 4 %
- Droit de l'entreprise, conseil, expertise, conseil patrimonial : 7 %

DÉFINITIONS

Acte

Document écrit qui constate une convention passée entre une ou plusieurs personnes.

On distingue :

- **Acte sous seing privé** : acte établi par les cocontractants sous leur seule signature et qui peut être facilement contesté ; chacun peut dénier sa signature.

- **Acte authentique** : acte dressé et reçu par une personne dotée d'une autorité publique. Au nombre de ces personnes, on distingue les autorités administratives (ministres, préfets, maires), les autorités judiciaires, les officiers d'état civil, les officiers publics comme les huissiers, les greffiers et les notaires. L'acte authentique est doté de prérogatives exorbitantes du droit commun. Il fait foi par lui-même (force probante) et il s'exécute sans avoir besoin d'une reconnaissance judiciaire (force exécutoire). Dans la sphère des actes privés, l'acte notarié est le principal acte authentique.

Succession

Transmission du patrimoine d'une personne défunte ou masse du patrimoine ainsi transmis. Les notaires assument leur mission de service public sur l'ensemble du territoire. Ils contribuent à la vie économique du pays, ainsi qu'en témoignent les données statistiques ci-contre.