

L'évolution récente des prix des logements anciens

Claude Taffin (DINAMIC)

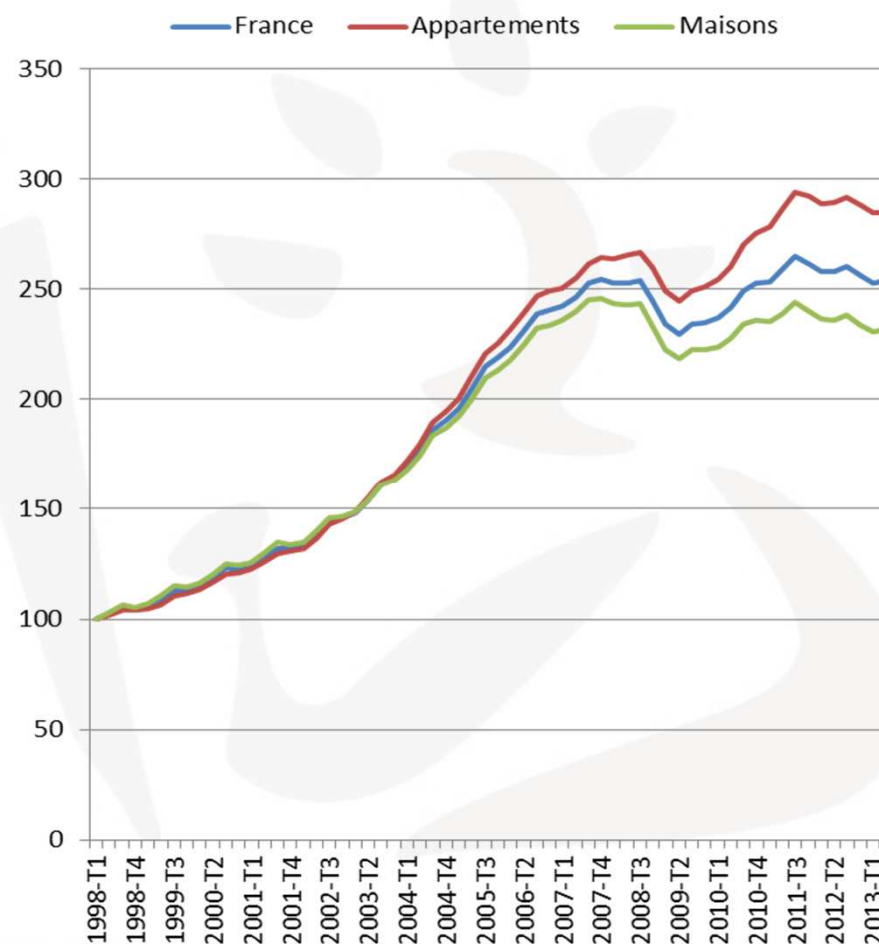
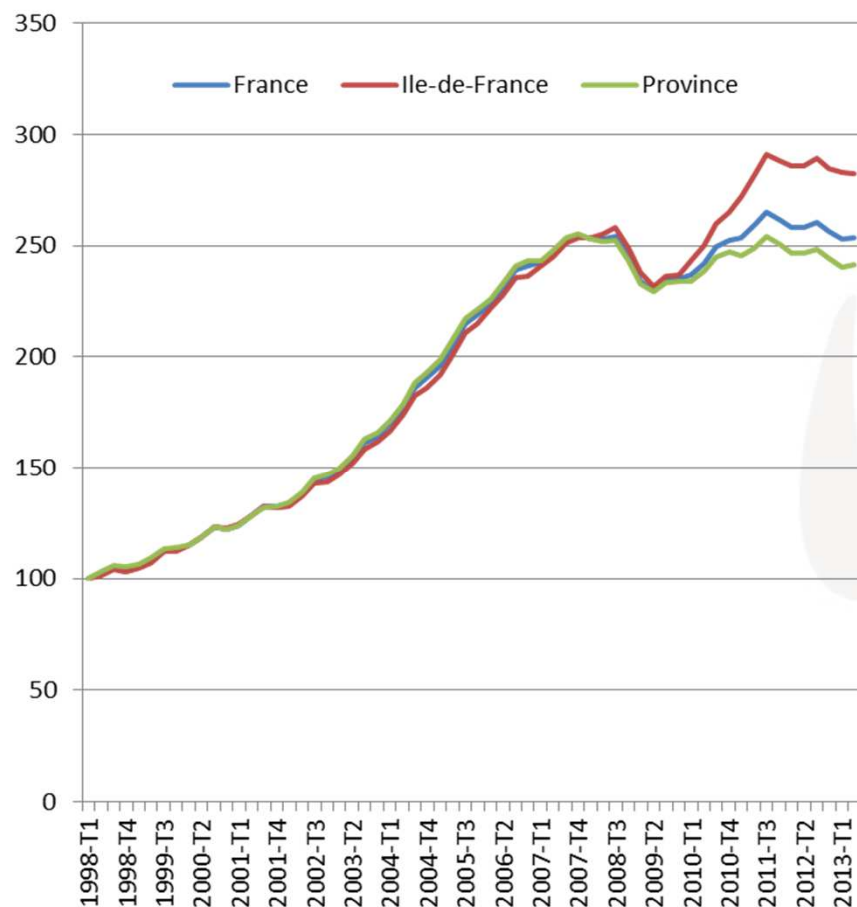
Les Journées de l'Economie

14 Décembre 2013



Evolution 1998-2013 des prix des logements anciens

(Source : bases notariales)



Premiers constats

- Inversion (en 2001 – cf. étude de J. Friggit) du prix relatif des maisons par rapport aux appartements :
 - Retour à la tendance 1950 – 65 : valorisation relative des appartements ;
 - Contrairement à la période 1965 - 2000.
- Interprétations possibles : influence accrue des investisseurs, retour au centre des propriétaires âgés, des couples séparés et moindre éloignement des jeunes.
- Evolution comparable de l'Ile-de-France et de la province (dans son ensemble) jusqu'en 2009 ; pas vrai après.

Le rôle prépondérant du crédit

- Allongement continu 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).
 - Plus généralement : assouplissement des critères d'accès au crédit (niveau et stabilité des revenus, niveau d'apport personnel, viabilité du projet, etc.).
 - Nouvelle baisse des taux depuis 2009 (sauf 2011) mais baisse des durées et durcissement des conditions d'octroi.
 - Hausse du ratio encours de crédit hypothécaire/PIB : + 100% (45% dans l'Union européenne et 29% aux USA).
- ⇒ *Le Conseil d'Analyse Stratégique (note n° 221 d'avril 2011) estime que les conditions de financement expliquent entre 50% et 60% de la hausse des prix (sur 2000-2005 ?).*

Les mauvaises explications

➤ La faute aux étrangers ?

- Attention : la majorité des étrangers acquéreurs sont résidents et la majorité des non-résidents acquéreurs sont français !
- Les étrangers non résidents sont responsables de moins de 1% des acquisitions nettes ; ils sont vendeurs nets depuis 2010 (dans l'ancien) ;
- Ils peuvent jouer un rôle important localement (près de 20% dans la Creuse).

➤ Les aides à la pierre ?

- L'ensemble des « avantages de taux » conférés aux ménages (prêt à 0 %, Pass-foncier et autres prêts du 1% logement) a culminé à 2,5 Mds € en 2009, soit environ 1% des achats immobiliers des ménages ;
- Le prêt à 0 % n'a été ouvert à l'ancien que de 2006 à 2011.

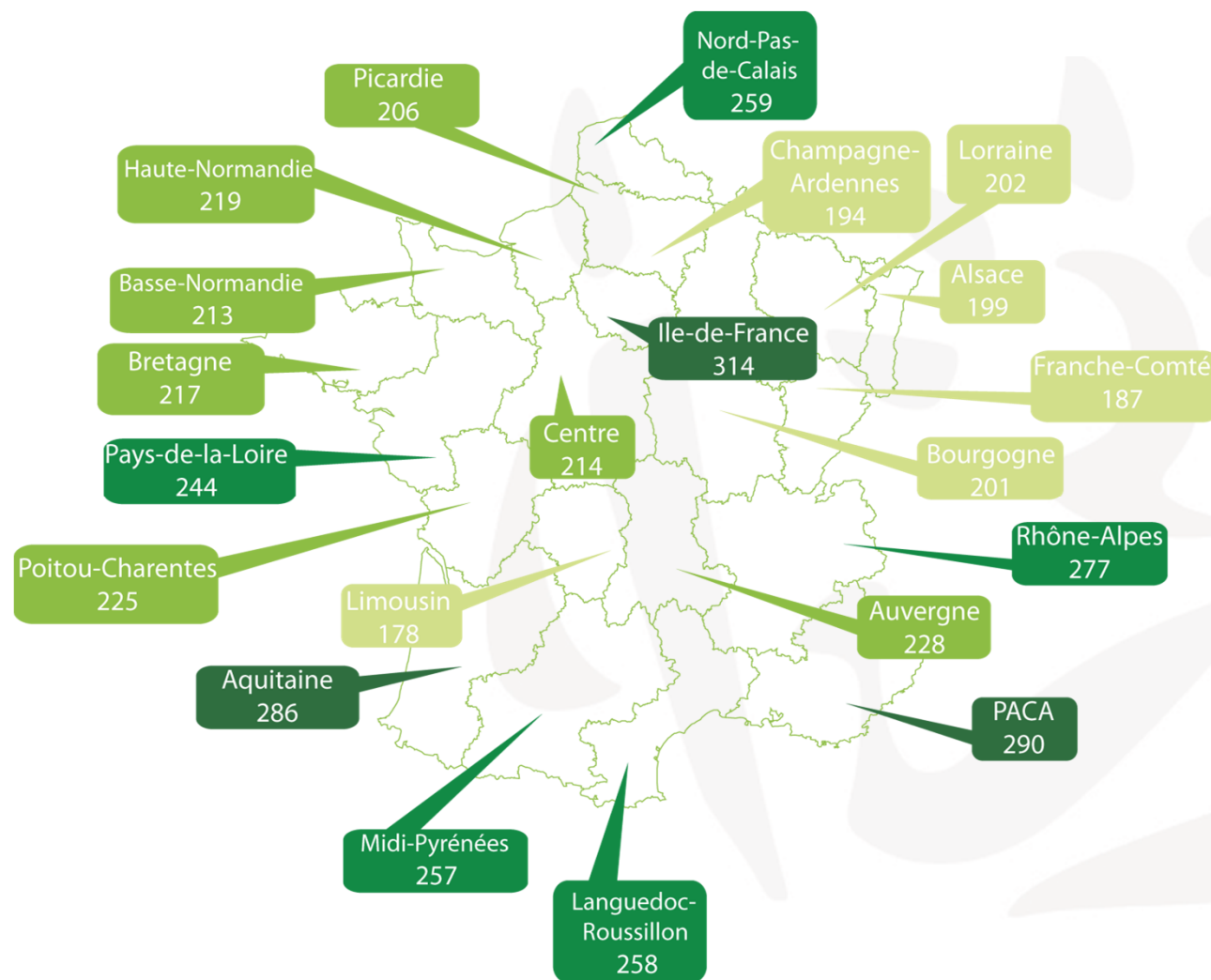
➤ La fiscalité ?

- Plus grande sensibilité des investisseurs mais aides fiscales réservées au neuf ;
- Faible impact de la déductibilité des intérêts d'emprunt sur les accédants : cerise sur le gâteau, pas moteur de l'achat.

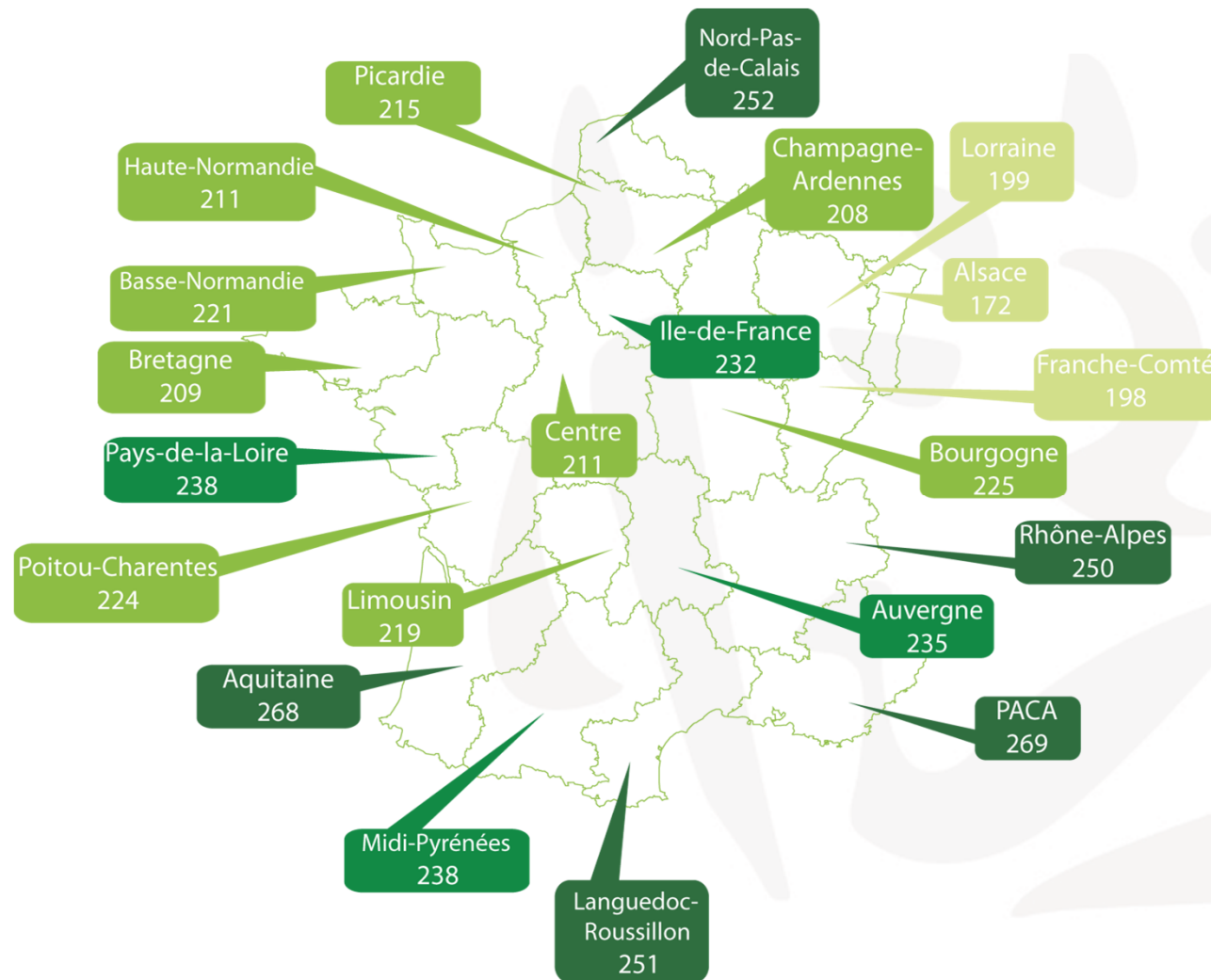
Les explications discutables

- Pénurie de logements ? Globalement faux : le stock de logements – rapporté à la population – est parmi les plus élevés d'Europe.
 - Insuffisance de l'offre ? Vrai localement (Paris), moins globalement :
 - 336 000 logements construits par an en moyenne entre 1998 et 2012 (361 000 entre 1998 et 2008) ;
 - Deux fois plus (par habitant) qu'en Allemagne, Royaume-Uni et Italie ;
 - Besoins estimés entre 350 000 et 470 000, récemment révisés à la baisse : entre 330 000 et 360 000 (nouveau recensement) ;
 - Mais déséquilibres régionaux et « rattrapage » (années 1990).
- ⇒ *Importance (croissante ?) des facteurs locaux (économie locale, politique foncière, résidences secondaires, mouvements transfrontaliers, etc.).*

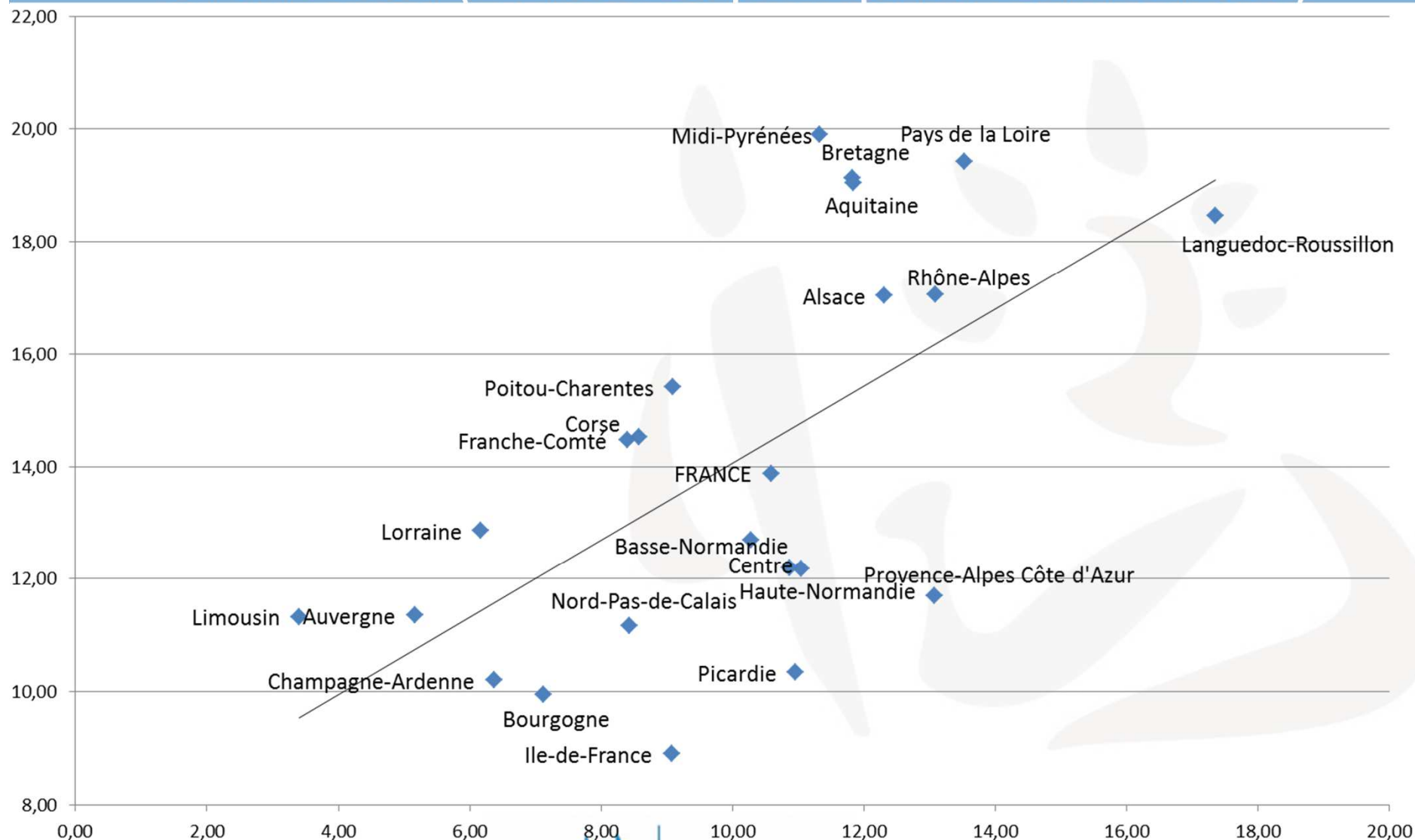
Evolution 1998-2013 des prix de l'ancien par région : appartements



Evolution 1998-2013 des prix de l'ancien par région : maisons



Evolution 1999-2010 des ménages (projection) et de la construction (résidences principales commencées)



Ordonnées : taux de construction.



Abscisses : taux de croissance du nombre de ménages (projection).

Evolution 1998-2013 des prix de l'ancien par ville : appartements (Communes-centres de plus de 150 000 habitants)

1998			2008			2012	
Nice	1 182 €		Nice	3 469 €		Nice	3 714 €
Strasbourg	1 089 €		Lyon	2 763 €		Lyon	3 214 €
Reims	1 034 €		Lille	2 643 €		Lille	3 060 €
Rennes	1 026 €		Bordeaux	2 565 €		Bordeaux	2 931 €
Dijon	1 011 €		Grenoble	2 483 €		Montpellier	2 600 €
Lille	1 001 €		Marseille	2 459 €		Nantes	2 595 €
Lyon	964 €		Montpellier	2 455 €		Toulouse	2 536 €
Grenoble	941 €		Toulon	2 444 €		Marseille	2 460 €
Nantes	915 €		Toulouse	2 439 €		Rennes	2 364 €
Montpellier	870 €		Nantes	2 386 €		Strasbourg	2 359 €
Toulouse	866 €		Rennes	2 234 €		Grenoble	2 357 €
Bordeaux	847 €		Strasbourg	2 227 €		Toulon	2 308 €
Le Havre	827 €		Dijon	2 179 €		Dijon	2 154 €
Marseille	813 €		Reims	2 167 €		Reims	2 079 €
Toulon	791 €		Le Havre	1 944 €		Le Havre	1 934 €
Saint-Étienne	573 €		Saint-Étienne	1 358 €		Saint-Étienne	1 208 €

Evolution 1998-2013 des prix de l'ancien par ville : maisons

(Agglomération des communes-centres de 150 000 hab.)

1998		2008		2012	
Nice	178 365 €	Nice	445 000 €	Nice	455 000 €
Grenoble	137 204 €	Lyon	319 700 €	Lyon	378 250 €
Strasbourg (part. française)	137 204 €	Marseille - Aix-en-Provence	318 000 €	Marseille - Aix-en-Provence	336 100 €
Rennes	126 152 €	Toulon	315 000 €	Toulon	314 250 €
Lyon	121 959 €	Grenoble	300 000 €	Bordeaux	302 250 €
Marseille - Aix-en-Provence	118 815 €	Strasbourg (part. française)	286 000 €	Rennes	301 000 €
Dijon	118 148 €	Montpellier	280 000 €	Toulouse	300 000 €
Toulon	116 242 €	Rennes	280 000 €	Strasbourg (part. française)	298 000 €
Nantes	109 763 €	Nantes	265 000 €	Grenoble	297 500 €
Montpellier	103 208 €	Toulouse	264 075 €	Nantes	285 000 €
Reims	102 141 €	Bordeaux	260 000 €	Montpellier	280 050 €
Toulouse	100 616 €	Dijon	248 750 €	Dijon	230 000 €
Bordeaux	91 469 €	Reims	212 000 €	Reims	210 000 €
Saint-Étienne	79 655 €	Saint-Étienne	178 000 €	Saint-Étienne	178 750 €
Le Havre	74 700 €	Le Havre	170 000 €	Lille (partie française)	178 400 €
Lille (partie française)	60 980 €	Lille (partie française)	166 000 €	Le Havre	165 500 €

Merci pour votre attention

Contact:

Claude Taffin

DINAMIC

claudetaffin.csn@notaires.fr

+33-1-4490-3072

