

Paris, le 22 mars 2012

## Bilan et perspectives des marchés immobiliers : le Crédit Foncier présente son étude annuelle

- **Un marché immobilier résidentiel frileux en 2012**
- **Une stabilisation des prix en zone tendue, une baisse ailleurs**

« Dans un environnement économique difficile, les acteurs du marché immobilier résidentiel, acheteurs et vendeurs, devraient rester attentistes en 2012. Après une hausse considérable et quasi-ininterrompue des prix de l'immobilier depuis ces 15 dernières années, le marché devrait, en 2012, se stabiliser dans les zones les plus recherchées et baisser ailleurs, dans des proportions modérées » analyse Bruno Deletré, directeur général du Crédit Foncier. « Dans ce contexte, le Crédit Foncier, qui fête cette année ses 160 années d'existence, mettra tout son professionnalisme et sa capacité d'innovation au service de ses clients, particuliers, entreprises et opérateurs publics, pour leur apporter les solutions financières et les conseils qu'ils attendent pour mener à bien leurs projets immobiliers ou d'équipements. »

### ❖ Immobilier résidentiel : bilan 2011

#### Marché de l'ancien en 2011, hausse des prix marquée au premier semestre

- **765 000 ventes en 2011**
- **1 % à 5 % de hausse moyenne des prix en 2011**
- **15 % de hausse moyenne à Paris**

Le marché de l'immobilier ancien enregistre un volume de près de **765 000 transactions en 2011**, en baisse d'un peu plus de 2 % par rapport à l'année 2010.

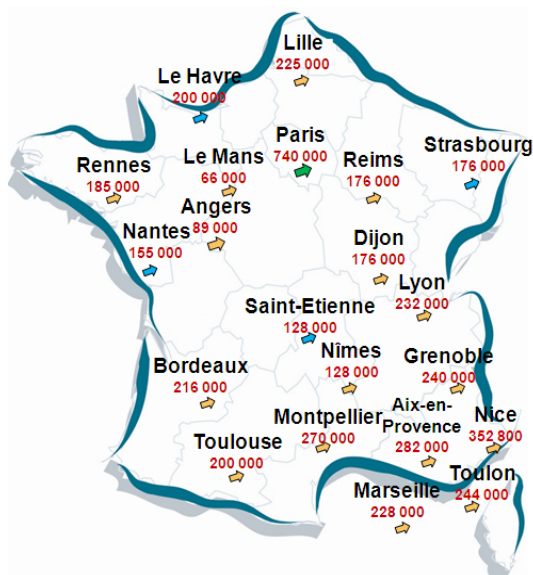
Dans l'ancien, le marché de la **seconde accession** a connu une **forte activité**. Moins sensibles à la conjoncture, les secundo-accédants, solvabilisés par les hausses de prix de ces dernières années, ont pu acquérir un nouveau logement avec des budgets confortables.

L'activité liée à la seconde accession s'est ainsi caractérisée par un apport personnel plus important (+ 10 % sur un an), des opérations d'un montant unitaire en hausse (+ 3,5 % sur un an) sans allongement des durées de prêt, en dépit de la hausse des taux d'intérêt moyens passés de 3,30 % à 3,90 %.

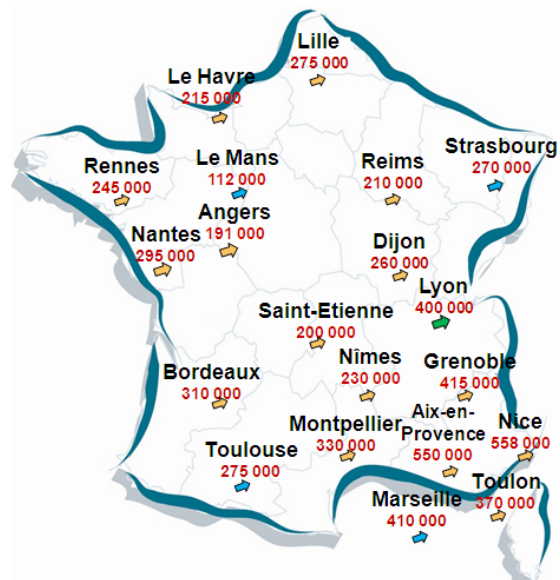
Au plan national, la hausse moyenne des prix, de 1 et à 5 %, cache **des évolutions hétérogènes en fonction de la tension des marchés et de leur localisation**. Ainsi, les prix de l'immobilier ancien sont en forte hausse à Paris (+ 15 %) et Ile-de-France petite couronne (+ 8,5 %) mais en hausse plus modérée sur l'Ile-de-France grande couronne.

S'agissant de la province, le prix des appartements et des maisons a connu une hausse modérée, respectivement de 3 % et 2 %.

**La fin de l'année a été impactée** par le contexte économique dégradé et la perspective de réforme de la taxation des plus values qui ont fragilisé les intentions d'achat et donné un coup de frein aux tendances haussières du début d'année.



Prix moyen d'un appartement ancien de 4 pièces de 80 m²



Prix moyen d'une maison ancienne de 5 pièces de 100 à 120 m²

**Légende**

- Hausse de plus 10%
- Hausse entre 5% et 10%
- Hausse entre 0% et 5%

Source : Crédit Foncier

**Marché du neuf, un marché dépendant des aides de l'Etat en 2011**

- 404 000 logements mis en chantier
- 93 000 ventes de logements collectifs et 148 000 ventes de maisons individuelles
- 3 % de hausse moyenne des prix des appartements

En **collectif**, le marché du neuf a connu une très forte **progression des autorisations de construire en 2011** (près de 10 % pour les maisons de lotisseurs et plus de 37 % pour la promotion au 31 décembre 2011). Cette hausse s'explique par la volonté des promoteurs de reconstituer les stocks de programmes immobiliers après les deux fortes années de ventes, liées en particulier au dispositif Scellier.

On note, en revanche, une **progression prudente des autorisations sur l'habitat individuel diffus** (maisons de constructeurs, + 3,6%), liée à une année difficile en termes de ventes sur ce segment de marché, pourtant marché phare de la primo-accession et sur lequel l'effet moins solvabilisateur du dispositif PTZ + 2011 a pesé.

Avec une progression remarquable dans l'immobilier collectif et individuel groupé, respectivement + 33,9 % et + 7,1 %, les **mises en chantier reflètent ces tendances**. Ce sont ainsi quelque 404 000 logements qui ont été mis en chantier. Ce chiffre reste toutefois loin de l'objectif de 500 000 logements par an, volume considéré comme nécessaire pour répondre aux besoins des Français et enrayer la hausse des prix en augmentant l'offre.

La **promotion immobilière a, pour sa part, enregistré une baisse significative des ventes effectives** qui sont toutefois restées, pour 2011, inférieures d'un peu plus de 12 % aux mises en vente, accroissant d'autant le délai d'écoulement des stocks. Le niveau des ventes est inférieur de l'ordre de 10 % par rapport à celui de 2010, en raison de la réforme du Scellier en 2011, dont l'effet a toutefois été limité en fin d'année par les effets d'aubaine liés à la disparition annoncée du dispositif.

Par ailleurs, les **volumes** de ventes de maisons neuves individuelles, ont baissé de 10 % avec 148 000 ventes. Le dispositif PTZ + s'est avéré moins solvabilisateur pour les primo-accédants modestes que le dispositif 2010.

Des taux d'emprunt plus élevés, un nouveau dispositif Scellier moins attractif qu'en 2010, autant de facteurs qui ont affaibli l'appétit des investisseurs et la capacité des primo-accédants à acquérir un logement.

La **tendance baissière du volume des ventes n'a pas eu d'effet sur les prix du neuf**. Du fait de l'augmentation des coûts de construction, elle-même aggravée par la généralisation des produits « bâtiment basse consommation », le prix des appartements neufs n'a, en moyenne, augmenté que de 3 % en 2011, mais de plus de 10 % dans les zones de pénurie comme l'Île de France. S'agissant des maisons individuelles, les prix se sont stabilisés après un recul de 4 % en 2010.

## ❖ Immobilier résidentiel : perspectives 2012

Au regard d'un contexte économique dégradé, de la crainte d'une hausse des prélèvements obligatoires, de la fin du dispositif solvabilisateur du PTZ + dans l'ancien et d'une probable hausse des taux des prêts, le marché de l'immobilier devrait être attentiste voire frileux. De ce fait, le volume des crédits versés aux ménages risque de baisser de 13 %, soit 131 milliards d'euros, les crédits engagés de près de 20 %, ce qui nous positionnerait au dessous des niveaux de 2010.

### **Marché de l'ancien en 2012 : stabilité des prix sur les marchés sous-offreurs et baisse ailleurs**

- **660 000 ventes attendues en 2012**
- **5 % à 10 % de baisse des prix attendue en 2012**
- **7 % à 11 % de ménages désolvabilisés par la suppression du PTZ + ancien**

Le Crédit Foncier table sur une réduction du volume d'activité de l'ordre de 13 % par rapport à 2011, soit près de 660 000 transactions attendues en 2012 (près de 765 000 transactions en 2011).

La refonte du PTZ +, désormais réservé au neuf dans le cadre de la primo-accession, devrait **désolvabiliser de 7 % à 11 %** des ménages dans les grandes villes et pour l'essentiel en Île-de-France. Seuls les secteurs où les prix sont atypiquement élevés, comme Paris et Neuilly, et où il n'y a que très peu de primo accédants, ne sont pas impactés.

**En 2012**, dans les zones où la demande de logements excède l'offre disponible comme à Paris ou sur certains marchés touristiques du littoral méditerranéen, **les prix devraient demeurer à des niveaux stables**. Cependant, même ces marchés « privilégiés » devraient connaître des réajustements. Il est donc possible que le rythme haussier s'inverse en milieu d'année pour un résultat proche d'une stabilité des prix à fin 2012. Sur tous les autres marchés, **des baisses de prix 5 % à 10 % en moyenne** (c'est-à-dire lissant des écarts plus importants sur des biens ou des situations atypiques) sont à prévoir, par simple effet d'érosion du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

### **Marché du neuf en 2012 : impact de la réforme des aides publiques**

- **380 000 logements mis en chantier en 2012**
- **90 000 ventes de logements collectifs et 134 000 ventes de maisons individuelles**

Affecté par les évolutions fiscales, le rythme de construction de logements collectifs devrait connaître une baisse des mises en chantier de plus de 5 % sur l'ensemble de l'année pour atteindre environ 380 000 unités, dont 215 000 pour l'accession, 90 000 pour le locatif social et 55 000 dans le locatif privé.

Le PTZ +, qui ne concerne plus que le neuf depuis le début de l'année, devrait maintenir un niveau significatif d'activité sur le marché de la construction de maisons individuelles (134 000 opérations de ventes attendues, soit -10 % par rapport à 2011) mais en retrait toutefois en raison de son caractère non universel.

La fin du dispositif Scellier en 2013 devrait orienter l'investisseur **vers le locatif intermédiaire** ou vers des produits plus chers et offrant une moindre rentabilité. Le Crédit Foncier prévoit, en promotion immobilière, de l'ordre de 90 000 ventes, soit un recul d'environ 5 %.

## ❖ Immobilier d'entreprise

### Marché locatif de bureaux : embellie

La demande placée francilienne<sup>1</sup> atteint en 2011 un bon niveau d'activité locative avec près de 2,4 millions de m<sup>2</sup>, supérieur à la moyenne décennale qui s'élève à 2,2 millions de m<sup>2</sup>. Cette performance peut paraître étonnante dans un contexte de ralentissement de la croissance économique, marqué par l'augmentation graduelle du taux de chômage, synonyme de destructions d'emplois et de m<sup>2</sup> tertiaires occupés.

Avec 496 000 m<sup>2</sup> commercialisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, la fin d'année est certes synonyme de léger recul d'activité locative par rapport à fin 2010 (- 5 %) mais fait suite à un troisième trimestre de placement historique en Île-de-France (760 000 m<sup>2</sup> contre une moyenne de 475 000 m<sup>2</sup> entre 2001 et 2010).

C'est la signature de grandes transactions qui dynamise le bilan, dans un mouvement de fond qui se poursuit, visant la rationalisation des surfaces et des coûts (loyers et charges d'exploitation), la flexibilité des espaces de travail et le regroupement des équipes dans des programmes neufs ou récents, labellisés.

La répartition géographique du volume de transactions locatives franciliennes au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 est représentative de l'année 2011 et des deux pôles tertiaires franciliens actuellement privilégiés : Paris intra-muros et le Croissant Ouest, qui captent 66 % du total de l'Île-de-France (contre 57 % un an plus tôt) et 64 % sur l'année<sup>2</sup>, part à rapprocher des investissements engagés en fin d'année sur ces deux mêmes secteurs (69 %).

Tandis que l'offre immédiate avait franchi le seuil des 3,7 millions de m<sup>2</sup> au premier trimestre 2011 (+3,69 % en un trimestre), elle a décliné en raison d'un bon niveau de demande placée et de livraisons d'immeubles en blanc limitées.

Le stock immédiatement disponible retrouve ainsi son niveau de fin 2010 (3,6 millions de m<sup>2</sup>) ce qui témoigne essentiellement d'une résorption de l'offre de très grandes surfaces neuves ou restructurées et ne doit pas masquer un taux d'absorption net négatif pour ce qui concerne les bureaux de seconde main.

Le taux de vacance moyen francilien avoisine les 7 % en fin d'année 2011, niveau comparable à 2005. Néanmoins, cette moyenne masque des disparités fortes entre le faible taux de vacance de Paris (moins de 5 %), celui de la Boucle Sud (en amélioration) et de la 1<sup>ère</sup> couronne autour des 9 %. Et si le Croissant Ouest a enregistré une croissance de près d'un tiers des surfaces placées en 2011, cette performance ne suffit pas à résorber une offre importante, avec des taux de vacance qui demeurent à deux chiffres dans deux secteurs (autour de 15 % pour la Boucle Nord et Péri Défense).

<sup>1</sup> Source Immostat-IPD, données provisoires au 5 janvier 2012

<sup>2</sup> Volumes placés annuels de 959.000 m<sup>2</sup> à Paris et 584 000 m<sup>2</sup> dans le Croissant Ouest

## **Marché de l'investissement : accélération en fin d'année 2011**

L'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise banalisé à 15 milliards d'euros, chiffre supérieur de l'ordre de 30 % à celui de 2010 et proche de la moyenne décennale du marché français (16 milliards d'euros).

Cette bonne tenue s'explique par la bonne performance réalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 dans le contexte économique et financier actuel, en dégradation croissante depuis août 2011 en France et en Europe. En effet, si l'on compare ce trimestre aux 4<sup>èmes</sup> trimestres 2007 et 2008, années de contrecoup sur le marché du financement français liés à la crise des *subprime*, les volumes d'investissement de fin d'année avaient été alors particulièrement limités.

Depuis septembre 2011, le spectre d'une récession pèse logiquement sur le climat des affaires. C'est en réalité justement l'environnement anxiogène et la nécessité de poursuivre les allocations d'actifs pour les investisseurs qui ont positionné l'immobilier d'entreprise francilien comme valeur refuge.

Du côté des opportunités d'achat, elles se sont accrues au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 sous l'effet d'aubaine d'incitations fiscales à la vente (fin du dispositif de l'article 210-E du CGI).

Ce sont les institutionnels français (assureurs, caisses de retraite, SCPI, OPCV) disposant de liquidités importantes qui ont contribué à l'activité d'investissement. Les autres typologies d'acteurs, également bien représentées, ont réinvesti les sommes dégagées à la suite d'arbitrages d'actifs dits mûrs. Parmi les investisseurs étrangers, la banque centrale de Norvège (Norges Bank), dans le cadre du joint-venture avec Axa Real Estate, a investi pour le fond de pension près d'un milliard d'euros dans l'immobilier tertiaire français en 2011, en deux transactions d'envergure au second semestre (700 millions d'euros et 290 millions d'euros).

Enfin, l'offre de financement, qui s'est tarie au second semestre 2011, en raison d'une crise de liquidités interbancaires en Europe, a néanmoins encore été accessible pour certains actifs, portefeuilles et acteurs, triés sur le volet. C'est ainsi que de grosses opérations d'investissement, stoppées en septembre 2011 (en raison de la crise financière du mois d'août), ont finalement pu aboutir au quatrième trimestre.

\*\*

### **A propos du Crédit Foncier**

Spécialiste du financement des projets immobiliers depuis 1852, le Crédit Foncier propose aux particuliers, aux acteurs du secteur public ainsi qu'aux entreprises, des solutions et des services innovants précisément adaptés à leurs besoins. Au cours des 20 dernières années, il a permis à plus de 3 millions de ménages de devenir propriétaires en développant des solutions de financement personnalisées.

Depuis 160 ans, il est un acteur majeur du développement des territoires, investi dans l'accompagnement des politiques publiques de financement de l'habitat social et des infrastructures.

Filiale du Groupe BPCE, le Crédit Foncier dispose d'un modèle de financement robuste et pérenne reposant sur l'activité de sa filiale, la Compagnie de Financement Foncier, qui mène une politique active d'acquisition de créances et d'émission d'obligations foncières (notées AAA/Aaa/AAA par les trois principales agences de notation) dans des conditions de marché optimales.

Le Crédit Foncier lève des ressources tant auprès des grands investisseurs que des particuliers. A ce dernier titre, il vient de lever près d'1 milliard d'euros via son emprunt obligataire grand public, qui lui permettra de financer des projets d'intérêt général.

Pour plus d'informations, [www.creditfoncier.com](http://www.creditfoncier.com).

### **A propos de Crédit Foncier Immobilier**

Crédit Foncier Immobilier est une filiale du Crédit Foncier, née de la volonté du Crédit Foncier et d'Ad Valorem de développer une plateforme de services et de conseil, à destination des grands propriétaires, corporates et particuliers, pour les accompagner dans la valorisation de leur patrimoine immobilier.

Cultivant une forte proximité avec ses clients, Crédit Foncier Immobilier est un acteur majeur du conseil qui offre une gamme exhaustive de prestations, allant du conseil à la commercialisation, en passant par l'expertise, la gestion et le diagnostic. Crédit Foncier Immobilier, implanté dans 15 métropoles françaises, rassemble 270 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 41 M€ en 2010.

[www.creditfoncierimmobilier.fr](http://www.creditfoncierimmobilier.fr)

**La totalité de l'étude est disponible sur le site**  
**[www.marche-immo.com](http://www.marche-immo.com)**

### **Contacts Presse**

Bruno Lorthiois  
Tél. : 01 57 44 81 07  
bruno.lorthiois@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly  
Tél. : 01 57 44 78 34  
kayoum.seraly@creditfoncier.fr