

INDICES NOTAIRES- INSEE	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2012 T3	2012 T4	3 mois	1 an	2012 T3	2012 T4	3 mois	1 an
France métropolitaine	114,8	113,7	-1,0%	-1,1%	106,7	105,0	-1,6%	-2,1%
Ile-de-France	122,9	121,2	-1,4%	-0,6%	110,9	109,8	-0,9%	-1,0%
Province	107,3	106,8	-0,5%	-1,6%	105,8	104,0	-1,7%	-2,3%

* Variation 3 mois : évolution entre 2012T3 et 2012T4 * Variation 1 an : évolution entre 2011T4 et 2012T4.



Analyse

Le marché de l'ancien

En volume

Le nombre de ventes de logements anciens s'établit à 709 000 en 2012, en baisse de 12% sur un an, un rythme analogue en Ile-de-France et en province, selon les estimations du CGEDD^[1]. Le nombre élevé de mutations en janvier 2012, mutations motivées par le changement de régime d'imposition des plus-values immobilières à partir de février, masque une baisse plus prononcée : sur les douze mois de février 2012 à janvier 2013, le nombre de mutations n'atteint que 655 000, soit 22% de moins qu'au cours des 12 mois précédent.

En province comme en Ile-de-France, c'est le troisième trimestre qui a enregistré la baisse la plus importante, 21% sur un an. Au 4^{ème} trimestre, le recul sur un an s'atténue pareillement en Ile-de-France et en province (-10%).

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, les prix sont globalement en recul de 1,7% en glissement annuel au 4^{ème} trimestre 2012, de 1,1% pour les appartements et 2,1% pour les maisons. La baisse est plus prononcée en province (-2,1%) qu'en Ile-de-France (-0,7%). En province, les prix des appartements baissent moins que ceux des maisons (-1,6% contre -2,3%) ; il en va de même en Ile-de-France, mais l'écart est plus faible (respectivement -0,6% et -1%).

Entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2012, les prix ont peu varié. En données cvs (corrigées des variations saisonnières) ils ont diminué de 0,5%

en province et légèrement augmenté en Ile-de-France (+0,1%). En données brutes, en revanche, les prix baissent de 1,3% en Ile-de-France comme en province.

En province, au niveau local, département, agglomération ou commune, on observe aussi l'évolution des prix médians, mais celle-ci peut subir l'influence d'éventuelles variations de la qualité des biens vendus. La majorité des départements connaît des prix en baisse sur un an, les hausses supérieures à 5% se font rares. Plus précisément, sur 42 départements où au moins 100 ventes d'appartements ont été enregistrées, 10 ont connu des évolutions positives, dont 3 (Ain, Gard et Vendée) supérieures à 10% et les 7 autres de 3,5% au maximum, et 31 des baisses, dont 5 supérieures à 10% et 8 comprises entre 5 et 10%. En maisons, dans les 83 départements où plus de 100 mutations ont été enregistrées, on observe 27 hausses, dont 8 supérieures à 5%, mais aucune supérieure à 10%, 48 baisses, dont 5 supérieures à 10% et 15 comprises entre 5 et 10%, et 8 départements où les prix sont stables. En Ile-de-France, aucune variation des prix médians départementaux n'est positive. En appartements, les plus fortes baisses sont à Paris et en Seine-Saint-Denis, sans y dépasser 1%, alors que les prix sont quasi stables en grande couronne. En maisons, le Val d'Oise résiste (-0,1%) alors que la baisse atteint au maximum 1,6% dans les Yvelines et l'Essonne.

En appartements, les communes de Bordeaux, Lyon, Rennes et Rouen se distinguent avec des prix en hausse de 2% à 6%. A contrario, les prix baissent de plus de 5% à Aix-en-Provence, Grenoble, Nancy, Reims, Saint-Etienne, Toulon et Troyes. En maisons, les hausses sont plus fortes et plus nombreuses : elles dépassent 5% à Amiens, au Havre, à Reims, Saint-Nazaire, Toulon et Tours ; les baisses de plus de 5% se cantonnent à Metz, Nancy, Nice et Orléans, tandis que Lille et Douai-Lens sont stables.

Le marché du neuf

Selon l'enquête Commercialisation des logements neufs (ECLN), le nombre de ventes au détail par les promoteurs s'est élevé à 86 200 logements en 2012, soit 17,9 % de moins qu'en 2011. Celui des mises en vente (109 300 unités) est en baisse de 11,4 %. Cette tendance s'est particulièrement accentuée sur le dernier trimestre de l'année avec seulement 20 300 nouveaux logements commercialisés (34,3% de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2011). De ce fait, l'encours des appartements proposés à la vente est en repli par rapport au 3^{ème} trimestre et ne représente plus qu'un an de vente ; la part du stock achevé monte en revanche à 5,3% du stock total.

La Fédération des Promoteurs Immobiliers, dont l'observatoire couvre environ 82% du marché, estime le volume des ventes au détail à 73 700 unités en 2012. C'est leur niveau le plus bas depuis 16 ans. Il est en recul de 28% par rapport à 2011 et de 36% par rapport à 2010. La raison principale est l'effondrement des ventes aux investisseurs individuels qui atteint 42% sur l'année 2012 comme sur le dernier trimestre. Quant aux prix, ils ont connu en 2012 une hausse de 0,9%. Selon le nouvel indice INSEE des logements neufs (cf. 4^e page), les prix ont au contraire reculé de 1,4% sur un an, mais entre le 3^{ème} trimestre 2011 et le 3^{ème} trimestre 2012.

Selon le bulletin Markemétron (indicateur de conjoncture des ventes de maisons individuelles diffus), sur les douze derniers mois (à fin janvier 2013), le nombre de ventes brutes s'élève à environ 123 000 unités et enregistre un recul de 18% par rapport aux douze mois précédents. Sur les trois derniers mois, il est en baisse de 11% par rapport aux trois mois précédents.

Quant à la construction de logements, à fin février 2013, le nombre des autorisations diminue sur un an de 7% et celui des mises en chantier de 18,3%. Le niveau atteint, 335 800 logements dont 295 400 en construction neuve et 40 400 construits sur bâtiment existant, se situe désormais dans une zone où les besoins en logements ne sont pas satisfaits, même dans les hypothèses les plus basses.

Le crédit

Selon l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages (neuf, ancien et travaux) est en recul de 27,2 % à fin février 2013 en rythme annuel (en année glissante). A fin 2012, la baisse de production atteignait 35,5%. Cette évolution semble traduire un début de stabilisation.

En février 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel sur l'ensemble du marché se sont établis à 3,13 % en moyenne. Depuis février 2012, les taux ont donc reculé de 82 points de base. Cette baisse des taux bénéficie surtout au marché de l'ancien, avec un taux moyen de 3,08%, en baisse de 89 points de base sur un an.

[1] Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable : calculs de J. Friggitt à partir des bases de la DGFIP.

■ L'année 2013, l'année des acquéreurs ?

Pour les investisseurs : attendre que le « Duflot » se mette en place

Pour le neuf, 2012 aura été une année de rupture de dynamique. Les investisseurs ont boudé le dispositif Scellière seconde version moins avantageux que la première. La promotion immobilière doit désormais mettre en place des programmes immobiliers qui répondent à l'équilibre financier de la loi Duflot. Il faudra donc environ un an pour en voir les effets sur le marché. Dans l'intervalle, 2013 risque d'être une nouvelle année de récession pour l'immobilier neuf avec des conséquences néfastes sur l'emploi, d'autant que le plan annoncé par le Président de la République concerne peu l'investissement privé et ne l'impactera pas à court terme. L'immobilier ancien conserve ses dispositifs classiques de défiscalisation : la loi Malraux, mais aussi le mécanisme du déficit foncier à hauteur de 10 700 € et la possibilité de report pendant 10 ans. Cependant les investisseurs craignent un éventuel durcissement de l'encadrement des loyers. En outre, les espoirs de gain à court terme, qui ont pu nourrir des achats spéculatifs, se sont évanouis ; ils seraient de toute façon lourdement taxés.

Les accédants à la propriété : peut-être une année décisive pour l'achat

En 2012, les accédants étaient aussi frileux que les établissements de crédit. Un primo-accédant

pouvait difficilement se constituer un apport financier suffisant et payer un loyer en même temps. Ces deux éléments peuvent expliquer le net recul du nombre d'octrois de crédits immobiliers en 2012. Aujourd'hui, on assiste à un assouplissement modéré de la part des banques et rien ne laisse attendre une remontée des taux à brève échéance, de sorte que la chute du volume des crédits immobiliers semble toucher à sa fin.

Sur le marché de l'ancien, le prêt à taux zéro n'existe plus et le recul des prix n'a été sensible que sur les marchés les moins tendus et les biens de moindre qualité. Ainsi, les constructions des années 1990-2000 ont un attrait certain et subissent beaucoup moins la crise. Pour les biens plus anciens où des travaux de mises aux normes se révéleront nécessaires, les aides ou crédits d'impôt sont moins avantageux que les années passées et le taux de la TVA sur la rénovation va connaître une nouvelle augmentation. La prime supplémentaire de 1 350 € qui constitue l'une des mesures phares du plan de relance constituera-t-elle une compensation suffisante ?

Le marché du neuf subira également en 2013 une hausse du coût de la construction en raison de la réglementation thermique 2012 devenue obligatoire. Cette hausse semble a priori loin d'être compensée par l'économie financière en dépense d'énergie. Pour maintenir le niveau de la demande, il faudrait une baisse du prix des terrains, notamment pour les maisons individuelles dans les secteurs hors métropoles, ou une diminution de la marge au risque de fragiliser un peu plus le secteur. Du côté du financement, le prêt à taux zéro a subi une réduction de ses bénéficiaires potentiels en raison de son ciblage sur les revenus modestes. La faiblesse des

taux des autres crédits, tant qu'elle se maintient, pourra partiellement compenser cet effet pour les autres accédants.

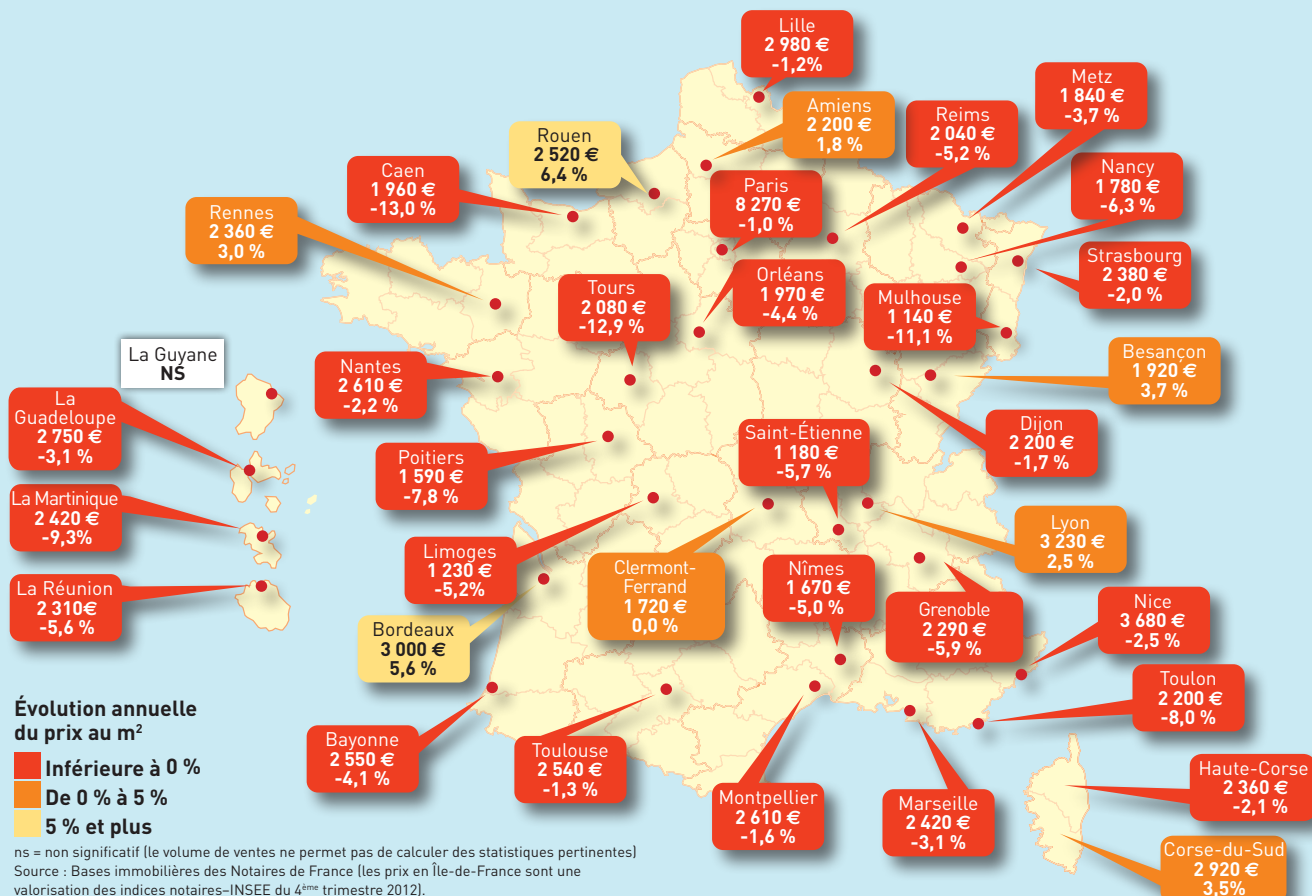
Vers un rééquilibrage du marché immobilier ?

La solvabilité des acquéreurs est toujours soutenue par des taux historiquement bas. Certains accédants ont un comportement attentiste. Cependant on constate aussi un retrait ou un report de mise en vente de leur bien par les vendeurs dans l'espoir d'un assouplissement du régime d'imposition des plus-values immobilières. Au cours des dernières années, la fiscalité des plus-values immobilières a manqué de visibilité avec des réformes incessantes. En particulier, les réformes intervenues au cours des deux dernières années contribuent au fléchissement en volume des ventes.

Le comportement attentiste des vendeurs et des acquéreurs se justifie aussi par l'état général de l'économie et ses perspectives à court terme. Cependant les taux d'intérêt ne resteront pas longtemps aussi bas. Les vendeurs doivent ajuster leurs prix à la solvabilité des acquéreurs. Cet ajustement semble s'être enclenché si l'on en croit les données issues de l'exploitation des avant-contrats, qui anticipent le marché d'environ 3 mois : en province, la baisse cumulée entre mai, le point le plus haut, et décembre 2012 dépasserait 7%. A Paris intra-muros, l'indice des prix de vente a culminé en août 2012 ; d'après les avant-contrats, il pourrait reculer de 4,5% entre août 2012 et mai 2013.

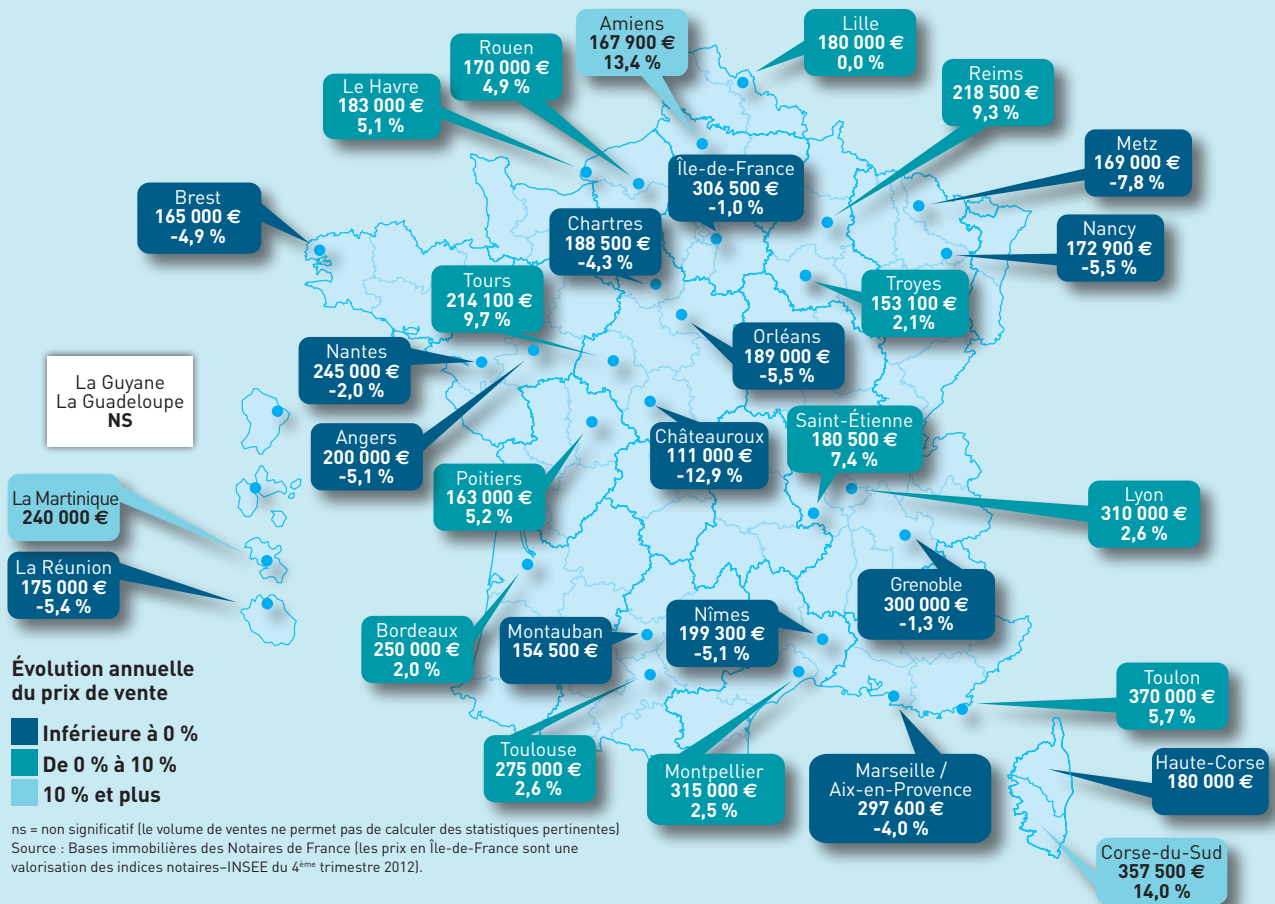
Prix médian au m² des appartements anciens au 4^{ème} trimestre 2012

→ Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012 / 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011



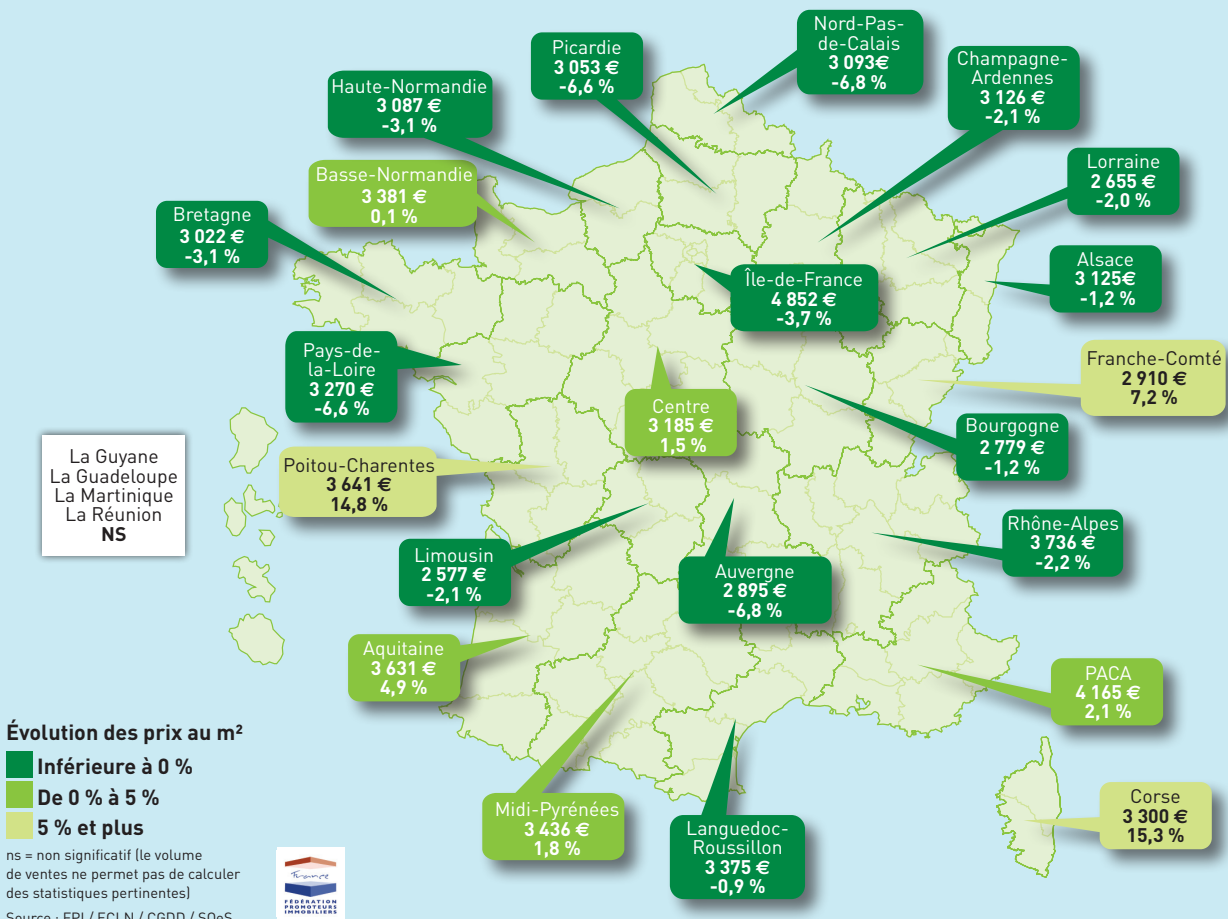
Prix médian de vente des maisons anciennes au 4^{ème} trimestre 2012

→ Évolution sur 1 an : 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012 / 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011
 les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Prix moyen au m² des appartements neufs au 4^{ème} trimestre 2012

→ Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012 / 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011



Les nouveaux indices de prix des logements en France et en Europe

Depuis janvier 2013, L'INSEE publie un indice du prix des logements (IPL) qui inclut à la fois les logements anciens et les logements neufs. Ce nouvel indice est trimestriel et couvre la France métropolitaine hors Corse. Il est obtenu comme la moyenne pondérée de l'indice Notaires-INSEE des prix des logements anciens et d'un nouvel indice des prix des logements neufs calculé par l'INSEE.

Comme l'indice Notaires-INSEE, l'indice de prix des logements neufs utilise un modèle de type hédonique qui vise à mesurer un effet prix « pur » en liant le prix des logements aux principales variables qui les caractérisent. En revanche, l'indice du neuf ne repose pas sur les données des bases notariales mais sur celles de l'enquête Commercialisation des logements neufs réalisée

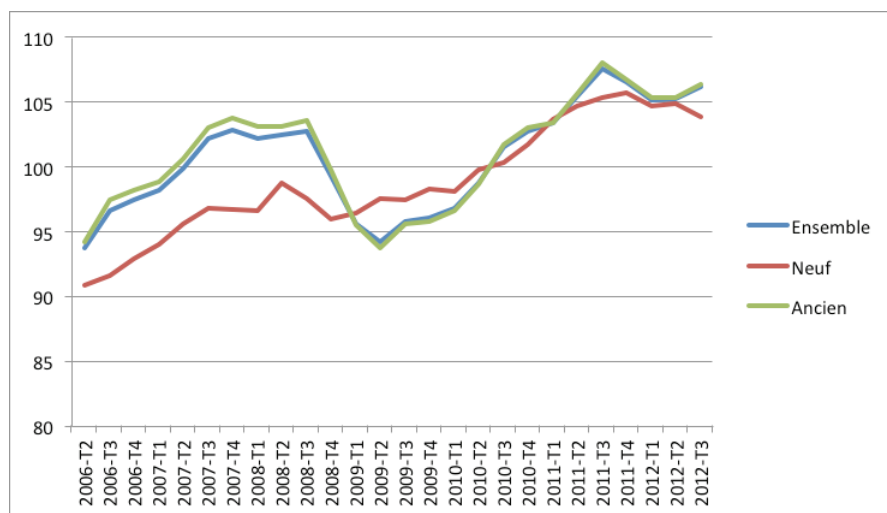
chaque trimestre auprès des promoteurs par le ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Les séries débutent au 2^{ème} trimestre de 2006. En raison du poids de l'ancien, l'évolution de l'indice d'ensemble suit fidèlement

celle de l'indice de l'ancien, alors que celle du neuf s'en distingue par un profil moins heurté. La baisse de 2008-09 est moins forte et plus courte mais commence plus tôt ; de même, la remontée de 2009-11 est de moindre ampleur et se prolonge moins (graphique 1).

Graphique 1 :
Evolution des indices de prix des logements en France
(base 100 = année 2010)

Source : INSEE



Ces nouveaux indices ont été mis au point à la demande de l'office statistique de l'Union européenne. En effet, leur publication s'accompagne du lancement d'un indice européen qui couvre logements neufs et anciens. Deux indices agrégés sont calculés, l'un pour les 27 pays de l'Union, l'autre pour les 15 pays qui composent la zone Euro. Les indices nationaux sont établis selon une méthodologie harmonisée (sauf pour la Grèce et Chypre) et pondérés par les PIB à prix courant exprimés en SPA (standard de pouvoir d'achat, qui élimine les différences de niveau des prix entre les pays ; le poids de la France dans l'indice de la zone Euro est égal à 19,8%).

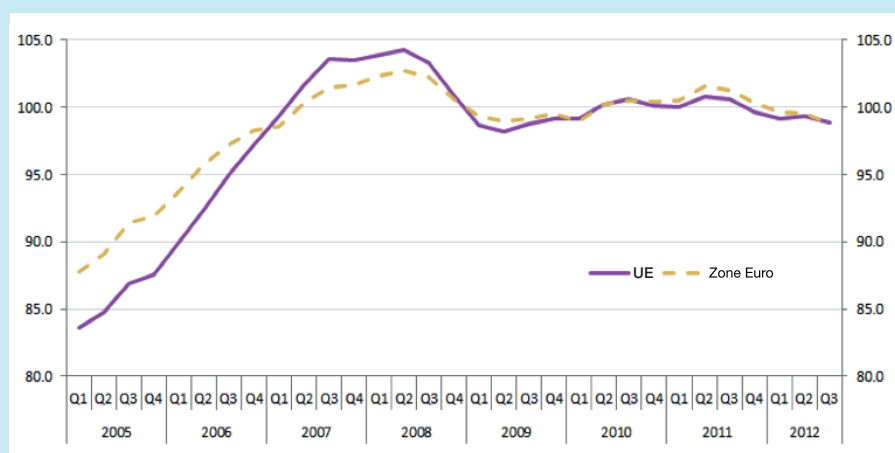
Jusqu'en 2009, les indices européens présentent le même profil que l'indice français. Les variations à la hausse comme à la

baisse de l'indice de la zone Euro sont moins accentuées car le poids de l'Allemagne y est supérieur. En revanche, depuis 2009, les indices européens fluctuent, avec une légère tendance à la baisse qui se dessine depuis 2011. Le recul des prix s'est en effet produit avec plus ou moins d'ampleur et plus ou moins tardivement. La France, la Belgique et la Suède n'ont pas encore connu de baisse,

alors que celle-ci a au contraire été déjà très forte en Espagne et en Irlande. L'Allemagne se distingue par une hausse récente et modérée qui fait suite à des années de stagnation voire de baisse.

Graphique 2 :
Evolution des indices de prix des logements en Europe
(base 100 = année 2010)

Source : Eurostat



Retrouver l'ensemble du dossier de presse de la conférence annuelle sur les chiffres de l'immobilier sur notaires.fr

Contact : Andrée Sénès, Administrateur en charge du développement - Direction Formation et Développement - Conseil supérieur du notariat.
Comité éditorial : Bruno Delabre, Philippe Laborde, Vincent Chauveau, Andrée Sénès et Claude Taffin, Directeur scientifique de DINAMIC. **Édition :** Conseil supérieur du notariat 60 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr - **Conception et réalisation :** Bureau de Création - ISSN : 2100-241X