

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2011 T3	2011 T4	3 mois	1 an	2011 T3	2011 T4	3 mois	1 an
France métropolitaine	115,6	115,2	-0,4 %	6,5 %	109,1	107,6	-1,3 %	2,1 %
Île-de-France	122,7	122,2	-0,4 %	10,6 %	112,9	111,7	-1,0 %	5,7 %
Province	109,1	108,7	-0,4 %	2,7 %	108,2	106,7	-1,4 %	1,3 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2011T3 et 2011T4 * Variation 1 an : évolution entre 2010T4 et 2011T4.



■ Le marché de l'ancien

En volume

L'année 2011 a établi un nouveau record en volume de transactions immobilières puisque nous comptabilisons 858.200 mutations de logements anciens. Nous dépassons donc le précédent record de 2006 avec 837.000 mutations. L'activité soutenue du 3^{ème} trimestre s'est en effet poursuivie au 4^{ème} en raison notamment de l'effet «réforme sur l'imposition des plus-values immobilières». Cette hausse a continué mais de manière moins importante jusqu'en janvier 2012 ; **à ce jour, nous constatons un nombre de ventes en baisse depuis février notamment sur l'Île de France avec -14% pour le seul mois de février 2012 par rapport au mois de février 2011. En Province, la baisse des volumes est également amorcée.**

En prix

La hausse des prix sur un an constatée les trimestres précédents selon les indices Notaires de France/INSEE reste globalement forte au 4^{ème} trimestre 2011 pour l'Île de France : 10,6% pour les appartements et 5,7% pour les maisons. Cette hausse est nettement plus modérée pour la Province : 2,7% pour les appartements et 1,3% pour les maisons.

L'évolution sur trois mois, c'est-à-dire celle du

T4 2011 par rapport au T3 de la même année, est bien différente : l'évolution de l'indice brut provisoire est négative sur le territoire, faiblement pour les appartements (-0,4%), plus nettement pour les maisons (-1,3%).

Au niveau départemental, nous remarquons des variations annuelles assez diversifiées, tant à la hausse qu'à la baisse, avec par exemple une forte augmentation en Corse (dans les deux départements et tous produits confondus), supérieure à 12% en Corse du Sud et 25% en Haute-Corse. À l'inverse certains départements comme le Haut-Rhin enregistrent des baisses de 1% pour les appartements et 6,9% pour les maisons anciennes.

Dans la plupart des grandes agglomérations comme Toulouse, Lyon, Nice, Marseille, les variations sur un an sont encore positives pour les appartements anciens, au-delà de 2%, alors que dans d'autres, comme Lille ou Saint-Etienne, nous observons de légères baisses.

En ce qui concerne les maisons, davantage d'agglomérations sont orientées à la baisse. C'est par exemple le cas d'Amiens (-10,3%) et de Saint-Etienne (-9,5%), alors que Clermont-Ferrand, qui est pourtant tout proche, enregistre une hausse des appartements de 8,9% et des maisons de 4,2%.

Nous faisons remarquer un ralentissement des prix pour le trimestre précédent T3 2011 ; cette baisse s'installe et les données avancées tirées des avant-contrats confirment ce mouvement.

■ Le marché du neuf

Selon le bulletin Markétron (Indicateur de conjoncture des ventes de maisons individuelles diffus) le nombre annuel de transactions portant sur des maisons individuelles en diffus est en baisse de 12% à fin février 2012. La baisse est plus accentuée dans l'Ouest de la France (Pays de Loire) où elle atteint -26%. Quant à la promotion immobilière, ses ventes de logements au T4 2011 sont supérieures de 4,1% par rapport au T4 2010, ce qui s'explique généralement par l'engouement des investisseurs en fin d'année. Par contre, sur une année (2011/2010), il est enregistré une baisse de 10,5% du nombre de ventes.

Six régions connaissent une baisse des prix du logement neuf et notamment la région Poitou-Charentes (-21,8%), le prix moyen France entière du collectif s'établissant au T4 2011 à 3.731€/m², en hausse de 2,8% par rapport au T4 2010 (3.630 €/m²). Cette augmentation est très voisine de celle des maisons avec une progression sur un an pour la même période de 2,2%.

Le nombre de logements autorisés (en données cvs lissées) diminue de 3% sur le T1 2012 par rapport au T4 2011, alors que celui des mises en chantier augmente de 1.3%. Sur un an en revanche, les évolutions à fin mars 2012 restent nettement positives (+14.1% en autorisations et +9.9% en mises en chantier), tirées par le logement collectif (+33.9% et +23.1% respectivement).

Conjoncture crédit

Selon les données provisoires de l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages connaît une chute brutale depuis le début 2012, qui atteint 32% sur 4 mois par rapport à 2011. Une partie de ce recul est imputable à un mouvement d'anticipation provoqué par les annonces de réduction des aides publiques (dispositif Scellier et PTZ+). La morosité du climat économique, l'attentisme pré-électoral et le durcissement des conditions d'octroi des prêts en expliquent cependant la plus grande part. En particulier, les durées de prêt se sont réduites, entraînant une baisse du taux d'intérêt moyen pratiqué, alors qu'à durée constante, les taux d'intérêt restent stables.

Incontestablement, depuis plusieurs mois, nous sommes entrés dans un nouveau cycle, tant pour l'Immobilier ancien que pour l'Immobilier neuf. Nous ne sommes pas dans un « trou d'air immobilier » comme en 2008-2009.

Néanmoins on ne peut raisonner qu'en terme de scénarios pour établir des perspectives :

1^{er} Scénario

- Les taux d'intérêt restent à leur niveau actuel (voire continuent à baisser) ce qui est le cas actuellement, La nouvelle politique fiscale immobilière et plus généralement patrimoniale mise en œuvre reste modérée avec notamment l'aménagement du calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières sur 22 ans au lieu de 30 ans ;
- La nouvelle législation sur l'encadrement des loyers n'est pas dissuasive pour les investisseurs.

2^{ème} Scénario

- Les taux d'intérêt, que ce soit pour des raisons nationales ou internationales augmentent très sensiblement, désolvabilisant les acquéreurs potentiels,
- Les nouvelles législations fiscales en matière de patrimoine ou civile en matière de location créent une perte de confiance, une peur et une incertitude quant à l'avenir, entraînant, comme c'est déjà le cas pour les primo-accédants, un retrait du marché immobilier des seniors et des classes moyennes.

■ Pour l'ancien

Si, dans les semaines qui viennent, c'est le premier scénario qui prédomine, il n'y a pas lieu de changer les perspectives que nous avons annoncées début 2012 à savoir :

- Une baisse des volumes de l'ordre de 10 à 15 %, de sorte que l'on aurait entre 700.000 et 740.000 ventes dans l'ancien sur l'année 2012,
- Une baisse des prix modérée, de l'ordre de 5 % à 10%, plus près de 5% sur les marchés attractifs et tendus, plus près de 10 % sur les autres marchés.

Si c'est le second scénario qui se met en place, ce sera alors une baisse des volumes qui fera que l'on passera en dessous de 700.000 ventes avec des baisses de prix également bien plus accentuées.

■ Pour le neuf

Volume

2012, quel que soit le scénario, ne sera pas une bonne année en termes de volume.

D'une part les investisseurs, compte tenu d'un nouveau coup de rabot annoncé sur les niches fiscales dans le programme socialiste, vont désertier le logement neuf.

Cette tendance pourrait même être accentuée si des mesures sévères venaient encadrer les loyers. D'autre part, les accédants à la propriété ne devraient pas être plus nombreux qu'en 2011,

même si on peut espérer une certaine embellie liée à l'adaptation de l'offre des promoteurs à la capacité des acquéreurs en PTZ neuf, à condition, bien sûr, que celui-ci ne soit pas remis en cause.

Prix

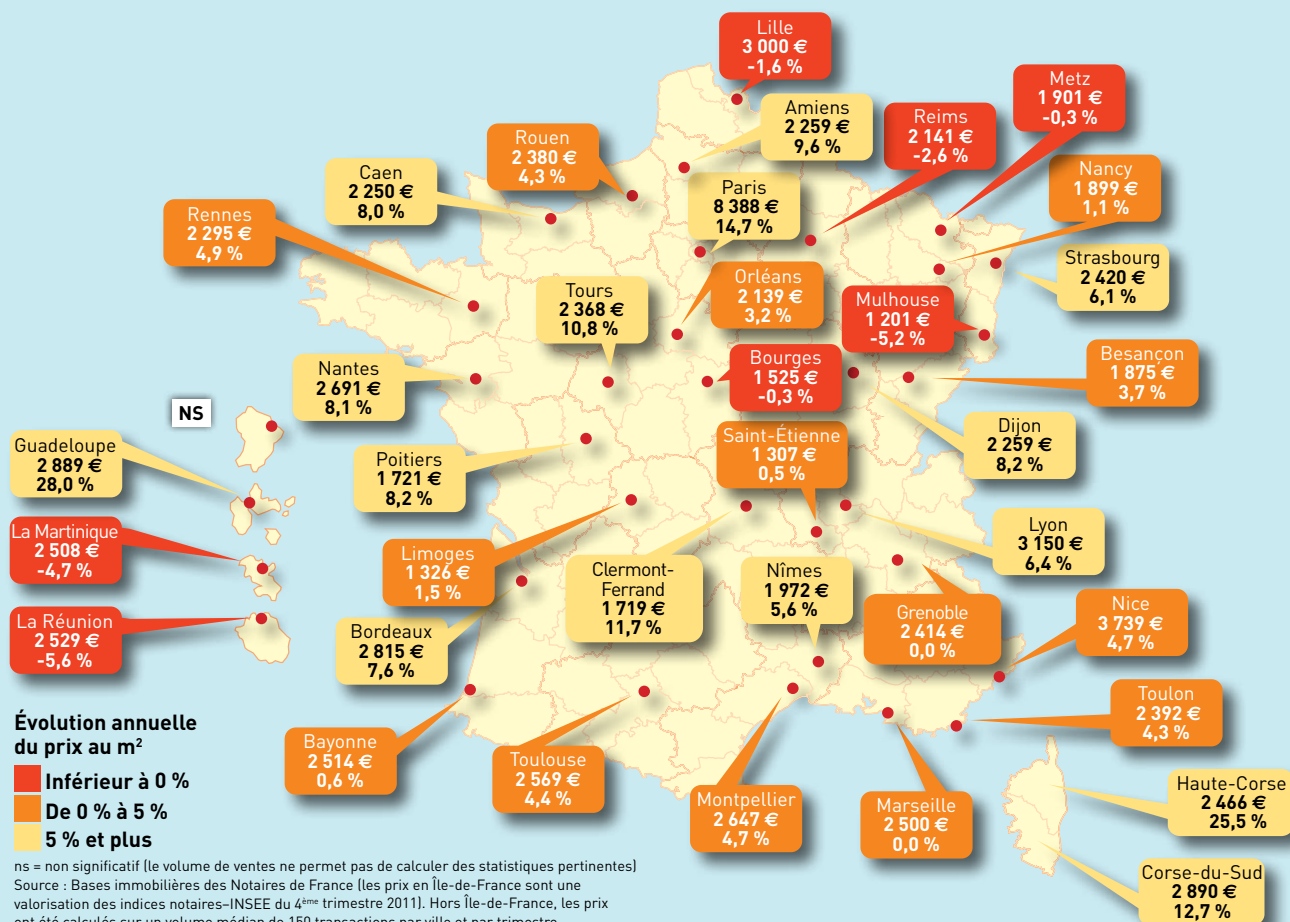
Ni les mesures de la précédente législature augmentant la constructibilité des terrains ni les mesures nouvelles annoncées de vente à prix cassé des terrains de l'État ne produiront d'effet dans l'immédiat. Dans ces conditions, il n'y a guère de raison que le prix du neuf baisse dans les prochains mois, sauf, ponctuellement, en vue de réduire le stock.

Au surplus, l'augmentation de la part de logements sociaux dans les futurs programmes immobiliers accentuera le prix des logements neufs destinés aux investisseurs ou aux acquéreurs des classes moyennes car ils participent au financement de ces logements sociaux par le biais de la péréquation.

En conclusion, une fois passée la période habituelle d'attente, l'évolution du marché du logement dépendra étroitement des décisions du nouveau gouvernement et des réactions de l'environnement international qu'elles susciteront le cas échéant.

Prix médian au m² des appartements anciens

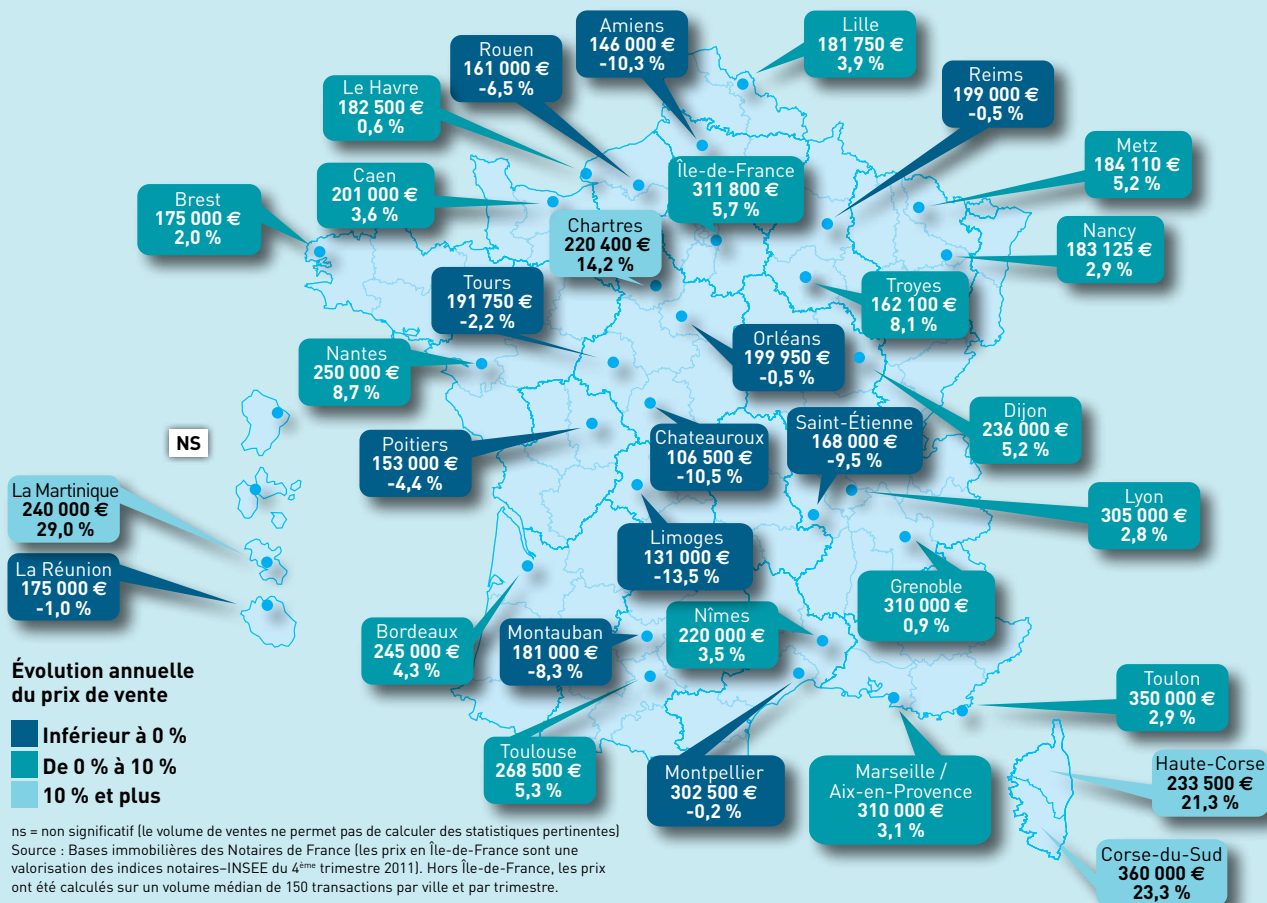
→ Évolution sur 1 an : 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011 / 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010



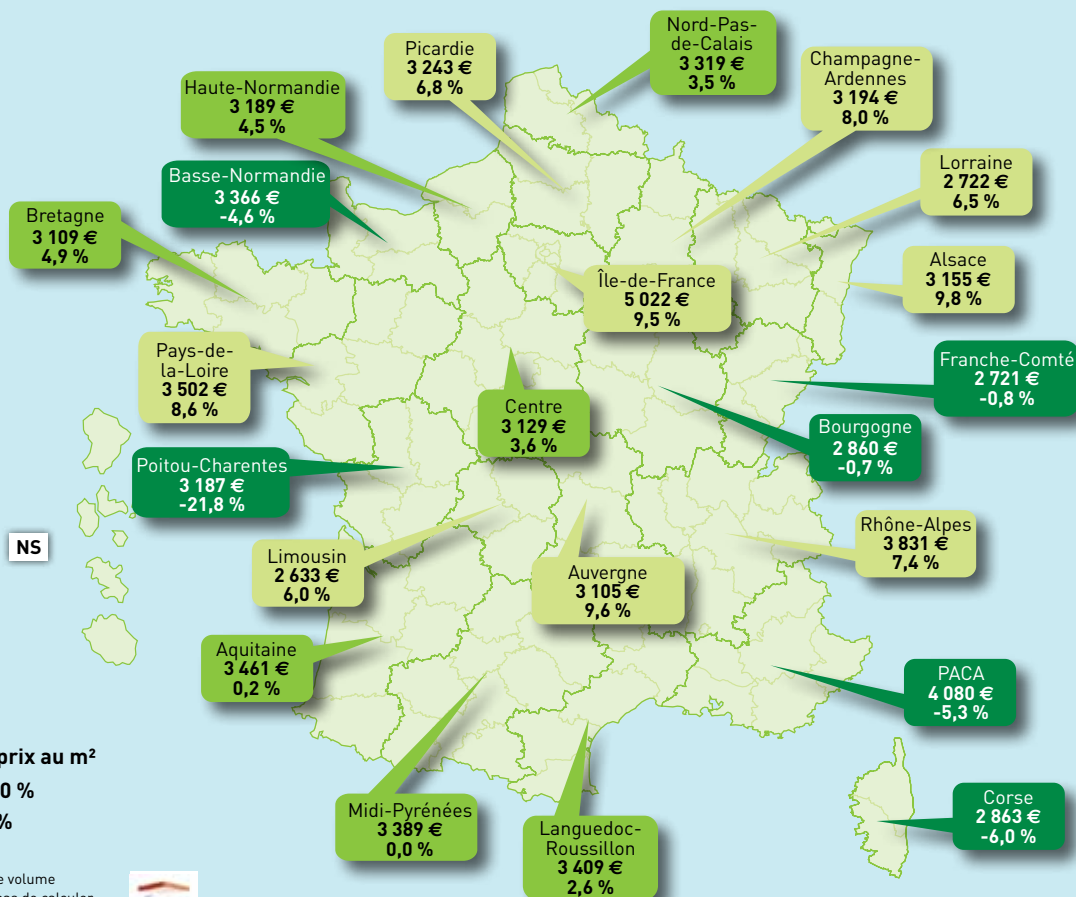
Prix médian de vente des maisons anciennes – Statistiques comparatives 2011/2010

→ Évolution sur 1 an : 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011 / 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010

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 2011

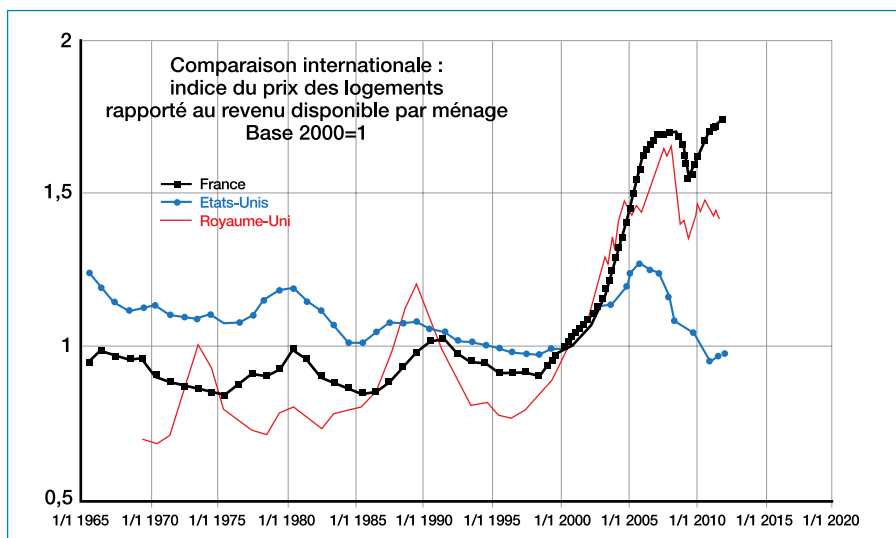


Les indices sur le logement

→ **France** : l'indice des prix des logements anciens France entière est calculé par les Notaires de France en partenariat avec l'INSEE. Cet indice est publié trimestriellement et utilise la méthode des prix hédoniques. Les données sont issues des actes de ventes transmis par les Notaires.

→ **États-Unis** : l'indice FHFA établi par la Federal Housing Finance Agency, organisme dépendant du gouvernement américain, mesure l'évolution du prix des maisons individuelles à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des ventes répétées.

→ **Royaume-Uni** : l'indice DCLG est l'indice officiel du prix des logements publié par le gouvernement britannique, à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des prix hédoniques.



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R.Shiller, US Bureau of Economic Analysis, Census Bureau, Bureau of Labor Statistics, UK DCLG, UK National Statistics.
Graphique téléchargeable sur : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138.

Les acquéreurs par tranche d'âge : présence accrue des seniors

Entre 2008 et 2011, la part des 60 ans et plus parmi les acquéreurs sur le marché de l'ancien est passée de 12,3% à 14,5% tandis que celle des moins de 30 ans a effectué le chemin inverse, de 19,1% à 16,6%.

En première analyse, il paraît légitime de mettre en cause le vieillissement de la population. Les données démographiques de l'INSEE confirment en effet l'augmentation de la proportion de personnes âgées. En revanche, on n'observe pas de baisse de celle des jeunes au niveau national.

Soyons plus précis, car les acheteurs n'ont en général ni 15 ni 95 ans. Si l'on considère les tranches d'âge de 60 à 75 ans d'une part et de 20 à 29 ans d'autre part, il apparaît bien une croissance sensible de la première, qui passe de 20,9% à 22,3%, alors que la seconde est stable à 18,7%.

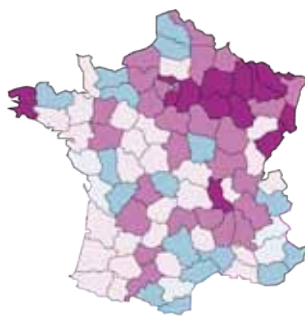
Les évolutions ne sont pas non plus homogènes d'une région à l'autre. L'augmentation de la part des 60-75 ans est presque deux fois moins forte en Alsace et en Midi-Pyrénées qu'en Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté ou Picardie. Quant aux 20-29 ans, leur présence se réduit quelque peu dans l'ouest (Bretagne, Limousin, Pays de Loire et Poitou-Charentes) ; elle se renforce au contraire en Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La baisse de la part des jeunes parmi les acquéreurs trouve sa principale explication dans la mauvaise conjoncture économique et le durcissement des conditions d'accès au crédit.

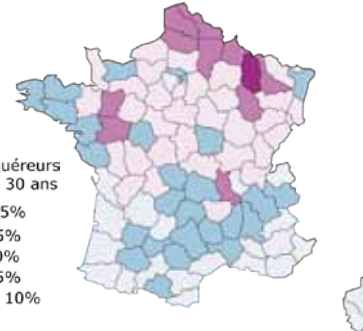
Logements dans l'ancien (France) : du 01/01/11 au 31/12/11

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

Appartements anciens



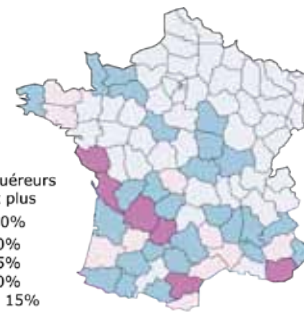
Maisons



Part des acquéreurs de moins de 30 ans

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

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



Part des acquéreurs de 60 ans et plus

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

La démographie régionale va dans le même sens : même si les proportions évoluent peu sur cette courte période (2005-2010 pour les variations régionales), la part des jeunes recule dans les

régions de l'ouest, où l'accession à la propriété est traditionnellement forte, et se renforce dans celles qui englobent les plus grandes métropoles où l'accession est plus difficile.

Retrouvez l'ensemble des analyses et le dossier de la conférence de presse sur le portail immobilier des Notaires de France accessible depuis le site <http://www.notaires.fr>

Contact : Olivier Pavy, Directeur des affaires économiques - Conseil supérieur du notariat. Comité éditorial : Pierre Bazaille, Thierry Delesalle, Michel Pagès, Olivier Pavy 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