

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2012 T1	2012 T2	3 mois	1 an	2012 T1	2012 T2	3 mois	1 an
France métropolitaine	113,6	113,9	0,2%	1,0%	105,7	105,8	0,1%	-0,9%
Ile-de-France	121,1	121,4	0,2%	1,9%	110,1	110,5	0,4%	1,0%
Province	106,7	106,9	0,2%	0,1%	104,7	104,8	0,1%	-1,3%

* Variation 3 mois : évolution entre 2012T1 et 2012T2 * Variation 1 an : évolution entre 2011T2 et 2012T2.



■ Le marché de l'ancien

En volume

Après un mois de janvier inhabituel, la tendance observée à la fin du premier trimestre s'est confirmée au deuxième trimestre. En Province, on enregistre en effet une baisse des volumes de 15% sur un an à fin juin et même 17% à fin août 2012 par rapport à août 2011. Cette tendance se confirme en Ile-de-France où le mouvement de recul est général : entre mai et juillet, il atteint sur un an 23% sur les maisons et 20% sur les appartements.

En prix

En Province, les indices NOTAIRES-INSEE du deuxième trimestre reflètent sur un an une stabilité (+0,1%) du prix des appartements et une baisse du prix des maisons (-1,3%). Les marchés restent très hétérogènes : 9 départements pour les appartements et 34 départements pour les maisons affichent des évolutions inférieures à -5% ; à l'inverse, 4 départements en appartements et en maisons affichent des augmentations supérieures à 10%.

En appartements, les villes de Caen, Strasbourg, Rouen ou Metz connaissent une baisse des prix de 5% à 10%, alors qu'à Poitiers, Bordeaux ou Lille, les prix continuent de croître (entre 5% et 10% sur un an).

En maisons, le constat est comparable, avec des agglomérations en baisse comme Metz (-8,2%) et Saint-Nazaire (-6,2%), en raison du départ de populations actives, ou encore Orléans (-5,8%). En revanche, d'autres agglomérations, comme Limoges (+7%), Toulouse (+4,5%) et Lille (+2,9%) enregistrent des hausses non négligeables, la démographie et l'activité économique y soutenant encore le marché.

Dans les agglomérations de Marseille, Lyon, Bordeaux ou Montpellier, où le marché varie d'un quartier à l'autre, les prix évoluent entre -2% et +2% sur un an.

■ Le marché du neuf

En termes de production globale, le nombre de logements autorisés (en données brutes) diminue de 0,8% à fin août en glissement trimestriel et celui des mises en chantier de 8,1%. Sur un an, l'évolution des autorisations reste positive (7,8%) mais celle des mises en chantier devient négative (-1%), car tirée vers le bas par l'individuel.

Selon le bulletin Markemétron (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 18% à fin août 2012 comparé à fin août 2011. La baisse n'est que de 7% si l'on compare les trois derniers mois (juin à août) aux mêmes mois de 2011.

Quant à la promotion immobilière, ses ventes de logements au deuxième trimestre de 2012 sont inférieures de 13,9% (13,5% en appartements et 17,8% en individuel groupé) à celle de 2011. Les stocks à vendre à la fin du deuxième trimestre dépassent 85 000 et les délais moyens d'écoulement se sont nettement allongés : ils atteignent désormais un an en collectif et 14 mois en individuel.

A la fin du deuxième trimestre 2012, les prix s'affichent en moyenne en hausse de 2% pour les appartements et de 0,2% pour les maisons sur un an. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, l'évolution annuelle du prix moyen au m² d'appartement est en hausse de 12,1% en Haute-Normandie, de 7,3% en Languedoc-Roussillon et de 4,8% en Midi-Pyrénées. En revanche, il est en baisse de 14,2% dans le Limousin, 8,4% en Picardie et 1,7% en Ile-de-France.

La conjoncture du crédit

Selon l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages continue de chuter lourdement : le recul, qui atteignait 33% au premier semestre s'établit à 32% sur les neuf premiers mois de l'année (en glissement annuel).

Les taux d'intérêt ont pourtant poursuivi leur recul : leur niveau moyen en septembre est de 3,44%, soit une baisse d'un demi-point en six mois, pour une durée quasi identique (207 mois contre 208).



Perspectives

L'attentisme pré-électoral s'est mué en attentisme fiscal et celui-ci pourrait perdurer au-delà du calendrier budgétaire. En effet, les lois de finances rectificatives ont eu tendance à se multiplier et les annonces anticipées peuvent déjà influencer sur les comportements.

■ Pour l'ancien

Les volumes dans l'ancien seront bien inférieurs à ceux que nous avons envisagés en début d'année, et ce, même avec un mois de janvier particulièrement actif. Les volumes devraient se situer aux alentours de 650 000 ventes, bien loin des plus ou moins 800 000 ventes des années 2000 à 2007 et 2011. On peut même craindre que l'on n'approche le très mauvais score de 2009 avec 594 000 ventes si les vendeurs veulent bénéficier de l'effet d'aubaine d'amélioration de la fiscalité sur les plus-values immobilières limité pour le moment à 2013 d'après le projet de loi de finances. Cette mesure fiscale, si elle était adoptée¹, permettrait un adoucissement de l'impôt dû de l'ordre de 11 %. La conséquence directe de ce repli des volumes est une perte de recettes fiscales pour les départements et les communes qui ne sera certainement pas négligeable.

Les prix dans l'ancien font de la résistance et 2012 devrait être conforme à ce que nous avons

envisagé : une stabilisation des prix ou une très légère variation, à la hausse ou à la baisse, pour Paris et Ile-de-France, les grandes métropoles de Province dynamiques comme Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nice, tant pour les appartements que pour les maisons. Sur les autres territoires, 2012 actera globalement d'une baisse plus ou moins accentuée sans atteindre l'ampleur des décrochages constatés au moment du trou d'air immobilier de 2008/2009. Les baisses sont cependant plus fortes en matière de maisons.

En 2013, on peut d'ores et déjà anticiper que le marché se contractera encore en termes de volumes, passant sous le seuil des 600 000 ventes, à moins que l'annonce d'un retour du PTZ dans l'ancien ne se concrétise. Quant aux prix, nous pensons que l'on restera sur la tendance de 2012, ce qui signifie cependant que, sur les marchés non dynamiques, la baisse des prix à fin 2013 devrait être sur deux ans d'environ 10 %. Nous considérons en effet que la baisse des volumes ne se traduit pas dans les mois qui suivent par une baisse des prix sur les marchés où règne une pénurie évidente de l'offre.

■ Pour le neuf

Les réservations des primo-accédants et des investisseurs ne sont plus toujours suffisantes pour permettre aux promoteurs d'atteindre

l'objectif de 40 % de pré-commercialisation, ce qui entraîne l'abandon de certains projets. Les volumes escomptés pour 2012, soit 75 000 ventes en secteur groupé, devraient pourtant être atteints en raison de la non-remise en cause, désormais acquise, du maintien de l'avantage fiscal (en BBC) sans autre modification que le plafonnement des niches fiscales à 10 000 €, si l'on en juge par le questionnement intéressé de notre clientèle.

Mais en 2013 et au-delà, en l'état actuel du texte, nous doutons que le chiffre de 40 000 ventes à investisseurs puisse être atteint. En effet, le bénéficiaire de la réduction d'impôt nécessitera que l'immeuble comporte, à la mise en habitabilité, un minimum de 20 % de logements constituant la résidence principale de leur propriétaire. En outre, le dispositif DUFLOT exclut la zone B2², sauf agrément ; or un tiers de la production se fait dans cette zone.

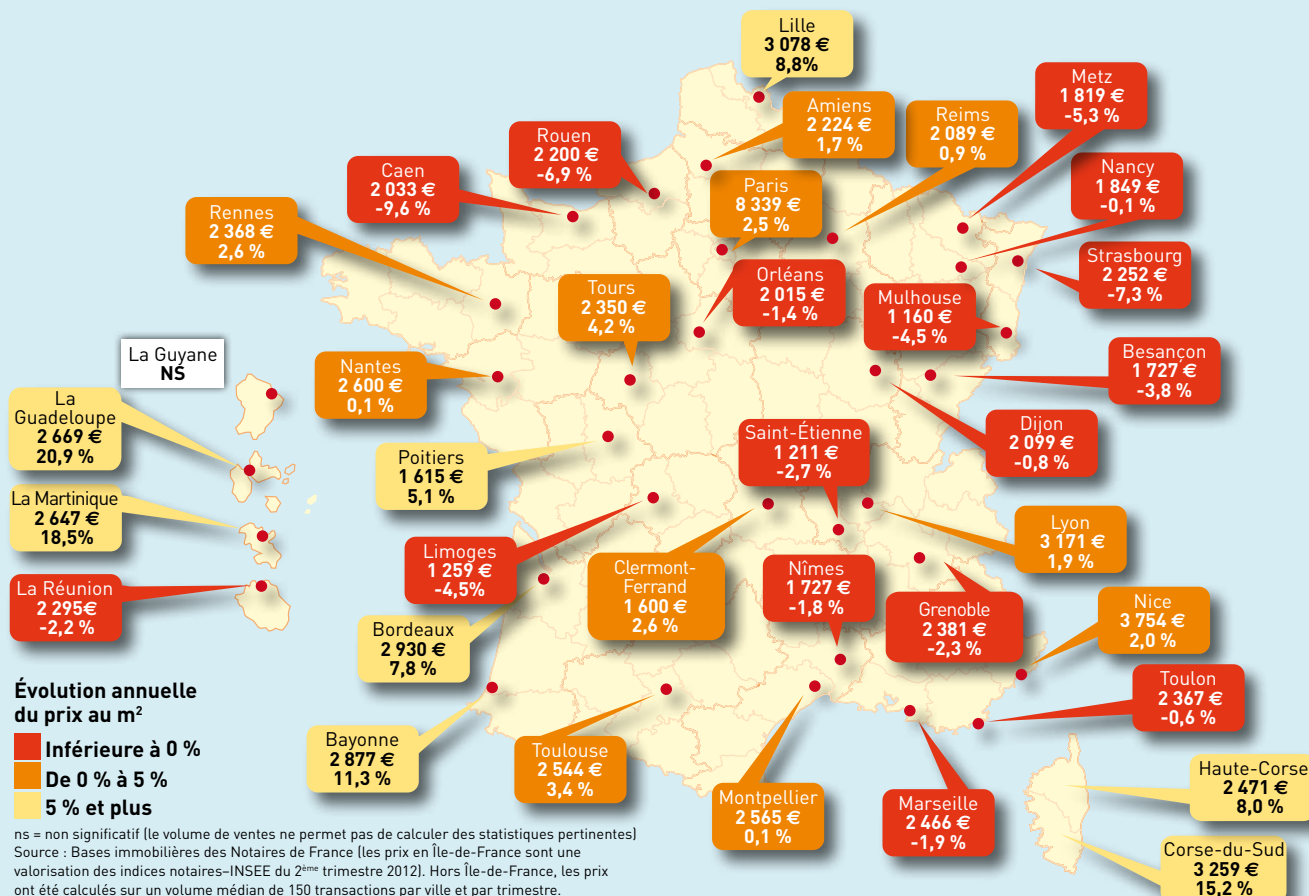
Parallèlement, il faut envisager une chute accentuée de la construction de maisons individuelles si l'on en juge par l'évolution de l'indicateur Markemétron qui s'est fortement dégradé depuis le début de l'année 2012

(1) Au moment où ce texte est imprimé, les mesures ne sont pas connues dans le détail.

(2) La zone B2 comprend les limites de Ile-de-France, les communes entre 50 000 et 250 000 habitants, et les zones frontalières ou littorales à prix élevés non comprises dans les zones A et B1.

Prix médian au m² des appartements anciens au 2^{ème} trimestre 2012

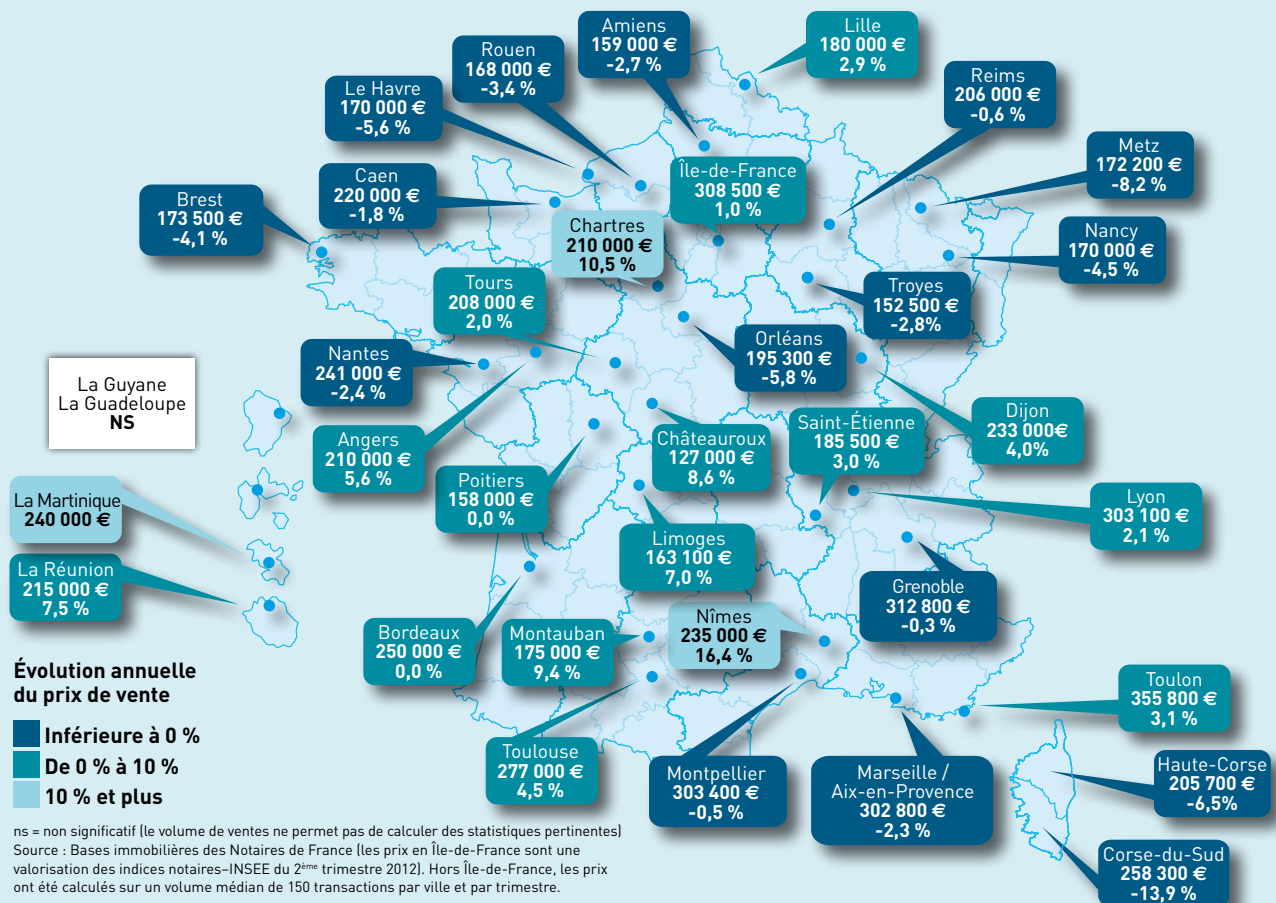
→ Évolution sur un an : 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012 / 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011



Prix médian de vente des maisons anciennes au 2^{ème} trimestre 2012

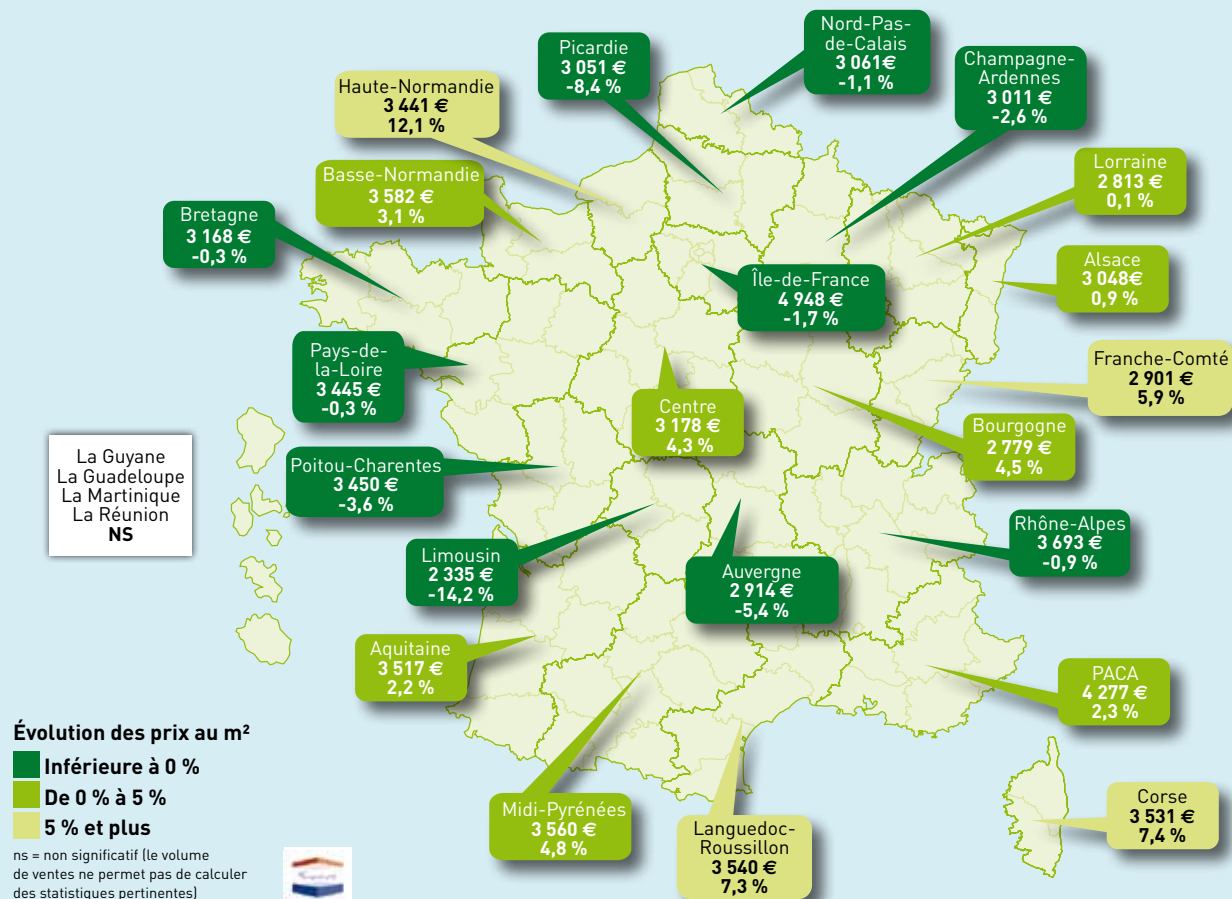
→ Évolution sur 1 an : 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012 / 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011

les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Prix moyen au m² des appartements neufs au 2^{ème} trimestre 2012

→ Évolution sur un an : 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012 / 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011

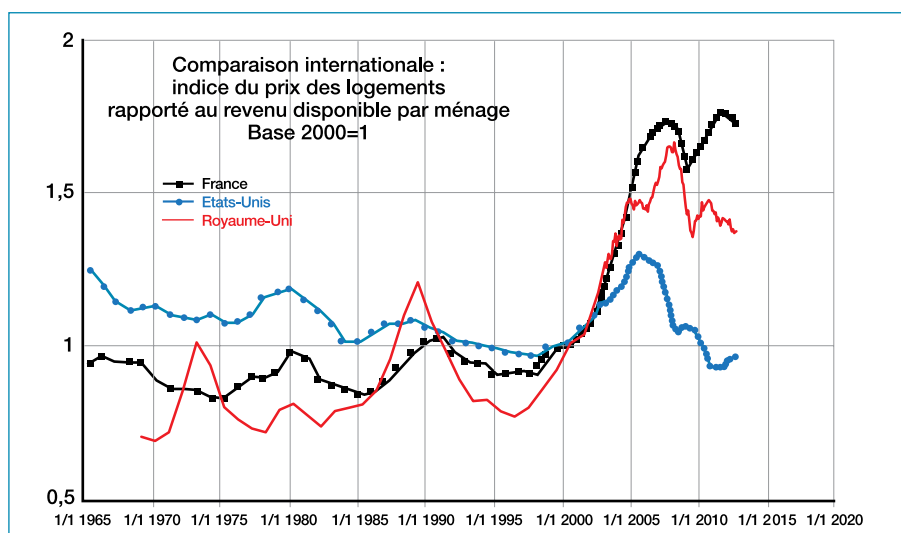


Les indices sur le logement

→ **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 aides fiscales à l'investissement locatif privé (logements neufs et assimilés)

	Périssol	Besson	Robien	Robien recentré	Borloo	Scellier	Scellier Intermédiaire
	1997 - Août 1999	1999 - Mars 2003	2003 - Août 2006	Sept. 2006 - 2009		Sept. 2009 - 2012	
Revenu maximum Zone B1 (1)	Néant	46 691 €	Néant	Néant	49 349 €	Néant	49 349 €
Loyer maximum Zone B1 (1)	Néant	14,10 €/m ²	15,45 €/m ²	15,45 €/m ²	12,36 €/m ²	13,22 €/m ²	10,58 €/m ²
Engagement de location	6 ans	9 -15 ans	9 -15 ans	9 -15 ans	9 -15 ans	9 ans	9 -15 ans
Aide fiscale	Amortissement					Réduction d'impôt (2) (3)	
	10% pendant 4 ans 2% pdt 20 ans	8% pendant 5 ans 2,5% pdt 4 -10 ans	8% pendant 5 ans 2,5% pdt 4 -10 ans	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans + 2,5% par an	25% (2009-2010) 13-22% (en 2011) 0-6-13% (en 2012)	Id + 5% par 3 ans Id + 5% par 3 ans Id + 4% par 3 ans
Déduction spécifique (4)	(4)	(4)	(4)	26% en ZRR	30%	26% en ZRR	30%
Déficit imputable	15 300 €			10 700 €			

(1) Baux signés en 2012

(2) En 2011 et 2012 : taux maximum si immeuble BBC

(3) En 2012 : réduction supprimée si logement non BBC et permis postérieur au 31/12/2011

(4) Avant 2006, pour les logements bénéficiant de l'amortissement accéléré, la déduction forfaitaire était de 6% au lieu de 14% pour le droit commun.

Les aides fiscales aux investisseurs en logements locatifs neufs sont apparues en septembre 1984 (dispositif « Quilès ». Il s'agissait d'une réduction d'impôt et le montant de l'investissement était plafonné. Le dispositif a été amélioré en 1986 (« Quilès-Méhaingnerie ») et doublé d'une version sociale en 1989 (« Super Quilès »). Un mécanisme plus puissant, reposant sur l'amortissement accéléré, fut introduit en 1996 (amortissement « Périssol »). Il a connu plusieurs versions successives avant que le « Scellier » ne marque un retour à la réduction d'impôt.

(tableau). Plusieurs de ces dispositifs ont été aménagés dans une version plus sociale réservée au logement ancien (Besson, Lienemann, Borloo).

Si le nombre absolu des ventes à investisseurs dépend aussi de la conjoncture économique et immobilière, leur part dans les ventes des promoteurs est essentiellement liée à leur attractivité. Ainsi le recul attendu de la part des ventes en « Scellier » entre 2010 et 2012 est-il dû aux « coup de rabot » sur les « niches » fiscales. De même, les dispositifs plus sociaux, c'est-à-dire as-

sortis de plafonds de loyers abaissés et de ressources des locataires, connaissent un succès moindre, même en l'absence d'alternative, comme ce fut le cas du « Besson ». Si l'on admet que l'objectif économique d'augmenter l'offre de logements locatifs ne suffit pas à justifier une aide de l'Etat, il faut veiller à ce que les contraintes « sociales » n'amputent pas trop la rentabilité attendue. Les plus-values réalisées par le passé ont souvent dépassé les espérances des investisseurs mais elles sont plus incertaines dorénavant.

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