

INDICES NOTAIRES- INSEE (séries CVS)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2013 T1	2013 T2	3 mois	1 an	2013 T1	2013 T2	3 mois	1 an
France métropolitaine	112,9	112,7	-0,2%	-1,2%	104,4	105,0	0,5%	-1,0%
Ile-de-France	121,2	120,4	-0,7%	-1,1%	109,0	108,6	-0,3%	-1,5%
Province	105,4	105,7	0,4%	-1,3%	103,5	104,2	0,7%	-0,9%

* Variation 3 mois : évolution entre 2013T1 et 2013T2 * Variation 1 an : évolution entre 2012T2 et 2013T2.



■ Le marché de l'ancien

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au deuxième trimestre 2013, les prix des logements anciens ont baissé sur un an de 1,1% : -1,2% pour les appartements et -1% pour les maisons. Par rapport au trimestre précédent, selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS), ils ont globalement peu évolué (+0,2%) ; en légère baisse pour les appartements (-0,2%), ils augmentent de 0,5 % pour les maisons.

En Île-de-France, au deuxième trimestre 2013, les prix des logements anciens baissent de 1,2% sur un an, soit 1,1% pour les appartements et 1,5% pour les maisons. Sur un trimestre, ils baissent de 0,6% (en données provisoires CVS) ; le recul est un peu plus accentué pour les appartements (-0,7%) que pour les maisons (-0,3%).

En province, les prix sont en baisse de 1,1% sur un an au deuxième trimestre 2013 ; à l'inverse de l'Île-de-France, la baisse est plus prononcée pour les appartements (-1,3%) que pour les maisons (-0,9%). Sur un trimestre, les prix (CVS) sont en hausse (+0,6%) : ceux des maisons augmentent de 0,7% et ceux des appartements de 0,4 %. Cette modeste progression met un terme à 6 trimestres consécutifs de baisse ; elle fait suite à une stabilisation au premier trimestre (l'indice semi-définitif est égal à -0,1%).

Si l'on considère l'évolution des prix médians des appartements dans les départements de province entre les deuxièmes trimestres de 2012 et de 2013, on observe deux tiers de baisses. On citera parmi les baisses le Pas-de-Calais (-10,7%),

l'Indre-et-Loire (-8,9%) et la Loire (-7,4%) et parmi les hausses on citera la Meurthe-et-Moselle (+10,6%), les Landes (+8,9%) et l'Hérault (+5,1%). En maisons, les hausses et les baisses s'équilibrent. A titre d'exemple, côté hausse, l'Hérault (+11,7%) et la Meurthe-et-Moselle (+7%) ; côté baisse, le Nord (-4,5%), le Calvados (-5,7%) et le Gard (-6,7%).

Sur la même période, s'agissant des appartements, parmi les 15 villes de province où plus de 200 transactions ont été enregistrées, seules Montpellier, Strasbourg et Lyon affichent des prix en hausse, de l'ordre de 5%. Dans les autres villes, les prix sont en baisse comme à Saint-Etienne (-8,8%), Grenoble (-6,4%) et Nice (-6%). Pour ce qui est des maisons, parmi les 12 agglomérations de province comptant plus de 200 ventes, deux seulement enregistrent des prix en hausse : Douai-Lens (+1,9%) et Béthune (+8,3%).

En volume

Selon les estimations du CGEDD¹, le nombre de ventes de logements anciens sur 12 mois s'établit à 677 000 à fin juin 2013. Il reste en baisse de 13% sur un an malgré la lente remontée observée chaque mois depuis mars 2013, qui semble donc se confirmer.

La tendance est moins prononcée en Île-de-France qu'en province et à Paris qu'en banlieue. En Île-de-France, le volume des ventes dans l'ancien (33 000) a augmenté de 10% par rapport au deuxième trimestre 2012 (11 et 12% respectivement en petite et grande couronnes, 5% seulement à Paris). En province, la hausse atteint 18%.

■ Le marché du neuf

Selon l'enquête « ECLN » du CGDD², « Le niveau des stocks atteint 101 100 logements proposés à la vente, soit 9,9 % de plus qu'il y a un an. » Il est

toutefois en légère baisse sur un trimestre grâce à la hausse sensible des réservations à la vente (celles-ci sont même en légère hausse par rapport au deuxième trimestre 2012) et à la baisse des mises en vente. Le prix moyen est en baisse sur un an, de 2,6 % en collectif et de 3,2 % dans l'individuel.

Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), « au premier semestre 2013, le niveau des ventes au détail est légèrement supérieur à celui du 1er semestre 2012 (+1 172 ventes soit +4,1%), mais reste encore très faible par rapport aux années antérieures. Cette évolution est due principalement à une progression des ventes aux investisseurs privés au 2ème trimestre 2013, intervenant après une longue période d'attentisme depuis début 2012.»

Markémétron³ observe un ralentissement de la baisse du nombre des ventes de maisons individuelles : selon son échantillon, « sur les 7 premiers mois de l'année 2013 par rapport aux 7 premiers mois de l'année 2012, les ventes des constructeurs sont en repli de 16%. Sur les douze derniers mois, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élève à environ 115 800 unités et est en chute de 16% également par rapport aux douze mois précédents. Sur les trois derniers mois, la baisse n'est que de 9%. » Quant à la construction de logements, à fin août 2013, le nombre des autorisations délivrées au cours des 12 derniers mois diminue sur un an de 13,5% et celui des mises en chantier de 11,1%. Sur les 3 derniers mois, juin à août 2013 comparés à juin - août 2012, les évolutions sont très différentes et plus contrastées : recul de 25,2% des logements autorisés et hausse de 2,1% des commencés. Parmi ces derniers, le neuf, c'est-à-dire hors construction sur bâtiment existant, progresse de 3,6% grâce au collectif (+10,7%).

Le crédit

La Banque de France observe une hausse sensible de la production de nouveaux crédits à l'habitat des particuliers : 13,7 milliards € en juillet, après 12,5 en juin et 11,9 en mai. Elle en attribue une part, non mesurée, aux renégociations. Elle constate que la baisse des taux d'intérêt effectifs se poursuivait en juillet avec -4 points de base en taux fixes alors qu'une hausse d'un point était enregistrée pour les taux variables, très minoritaires.

Selon l'Observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages progresse de 14,3% en rythme annuel à fin août tandis que les taux (nominaux) « remontent doucement. Ils ont repris 9 points de base en 2 mois, mais sans franchir le seuil des 3% ». Quant à la durée des prêts, elle s'établit en août à 201 mois, « stabilisée depuis le début de l'été à un niveau relativement bas et comparable à ce que l'on observait en 2005 ».

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

[2] Commissariat Général au Développement Durable.

[3] Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing.

Alors que le projet de loi pour l'accès au logement (ALUR) vient d'être adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture et se trouve en cours d'examen au Sénat, quelles sont les perspectives d'évolution du marché immobilier dans les prochains mois ? Les réponses à cette question dépendent de plusieurs facteurs :

- D'ordre psychologique : la confiance des ménages dépend largement du climat économique et notamment de l'emploi. La dernière enquête de conjoncture de l'INSEE, qui note « que le climat des affaires continue de s'améliorer », apporte un début de réponse.

- D'ordre économique : la santé du marché immobilier est tributaire des taux d'intérêt. Allons-nous vers une remontée de ces taux ? La décision de la réserve fédérale américaine de maintenir une politique monétaire accommodante incite à répondre par la négative, et ce au moins pour un an. Par ailleurs, sur le marché du logement neuf, pour lequel les délais de commercialisation et les stocks restent élevés, le dispositif de défiscalisation dit « Duflot » semble peiner à trouver son public.

- D'ordre juridique et fiscal : la baisse temporaire de l'impôt sur les plus-values devrait, dans les mois à venir, redynamiser le marché des résidences secondaires (voir exemple chiffré en 4^{ème} page). A contrario, l'augmentation de la part départementale des droits de mutation à titre onéreux, de 3,8% à 4,5% maximum, autorisée pour 24 mois à compter du 1^{er} mars 2014 viendrait alourdir le coût global pour les acquéreurs. Cette hausse reste néanmoins hypothétique à ce jour, les conseils généraux pouvant choisir d'utiliser ou non cette opportunité. En toute hypothèse, cette mesure ne devrait pas impacter le marché de manière significative. Il faut également attendre l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi ALUR concernant l'encadrement des loyers ou encore la garantie universelle des loyers pour en mesurer l'éventuel impact sur les propriétaires et les investisseurs.

Vers une pénurie d'offre foncière ?

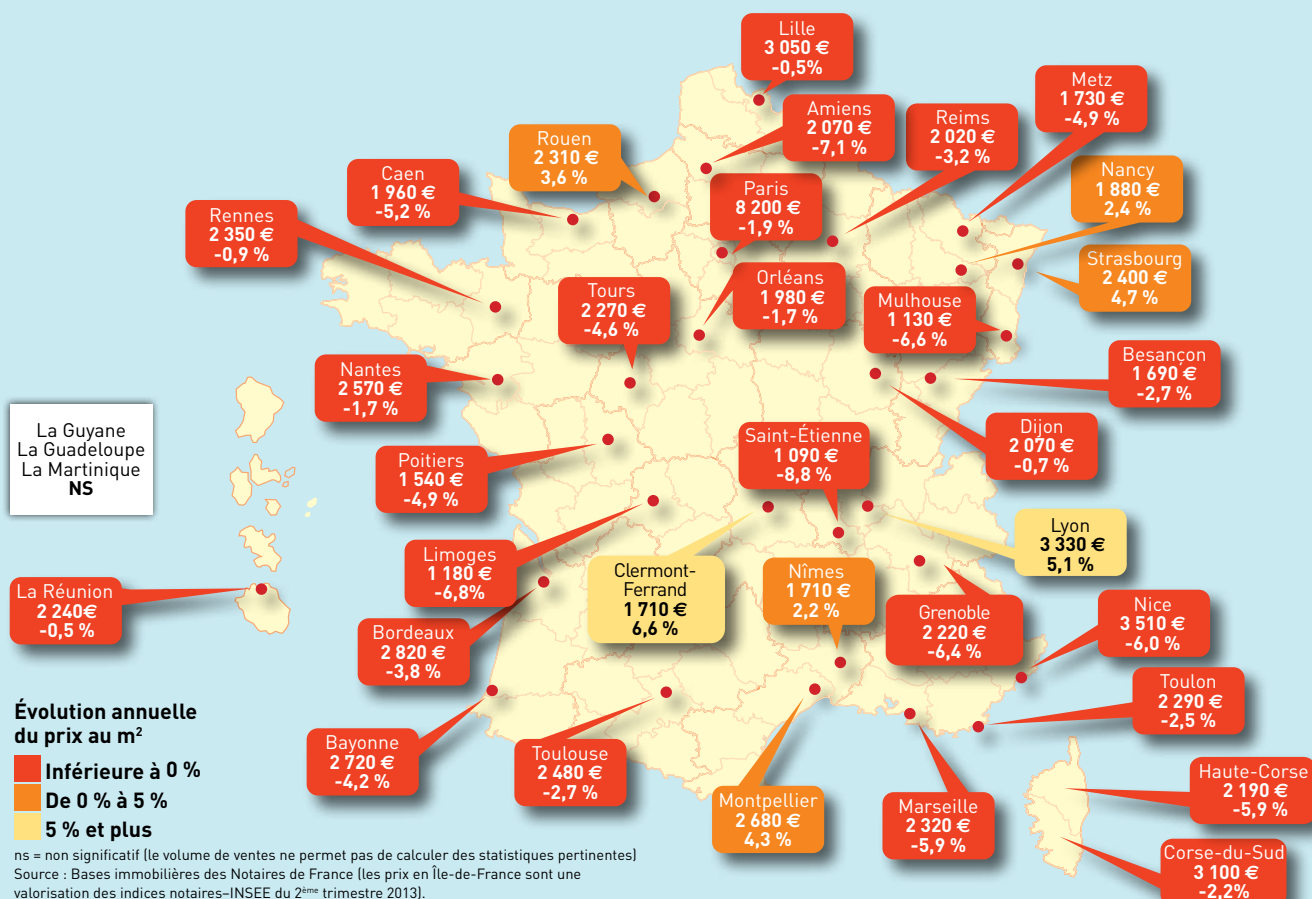
La vente de terrains à bâtir, tant pour la construction d'immeubles collectifs que de maisons individuelles, ne bénéficiera pas des allègements de la fiscalité des plus-values immobilières. Bien au contraire, la plus-value générée deviendrait

taxable à 100% au 1^{er} janvier 2014. Les professionnels de l'immobilier n'ont cessé d'alerter les pouvoirs publics sur le risque de blocage qu'une telle mesure pourrait entraîner. Au cours du dernier trimestre, les vendeurs vont-ils pour autant accélérer la mise en vente de leurs terrains pour bénéficier du régime actuel avant de marquer un arrêt quasi total dès le 1^{er} janvier prochain ? Mis à part les ventes contraintes, il risque de ne rester à cette date que les opérations de lotissement en cours de réalisation relevant du secteur professionnel.

Par ailleurs, l'augmentation de 20 à 25% de la proportion minimale de logements sociaux dans un certain nombre de collectivités ne va-t-elle pas à l'encontre de la fluidité du marché de l'immobilier ? En effet, le coût induit par l'augmentation de la part des logements sociaux dans les promotions qui en résultera risque d'être mécaniquement reporté sur le prix des appartements vendus aux autres acquéreurs.

Prix médian au m² des appartements anciens au 2^{ème} trimestre 2013

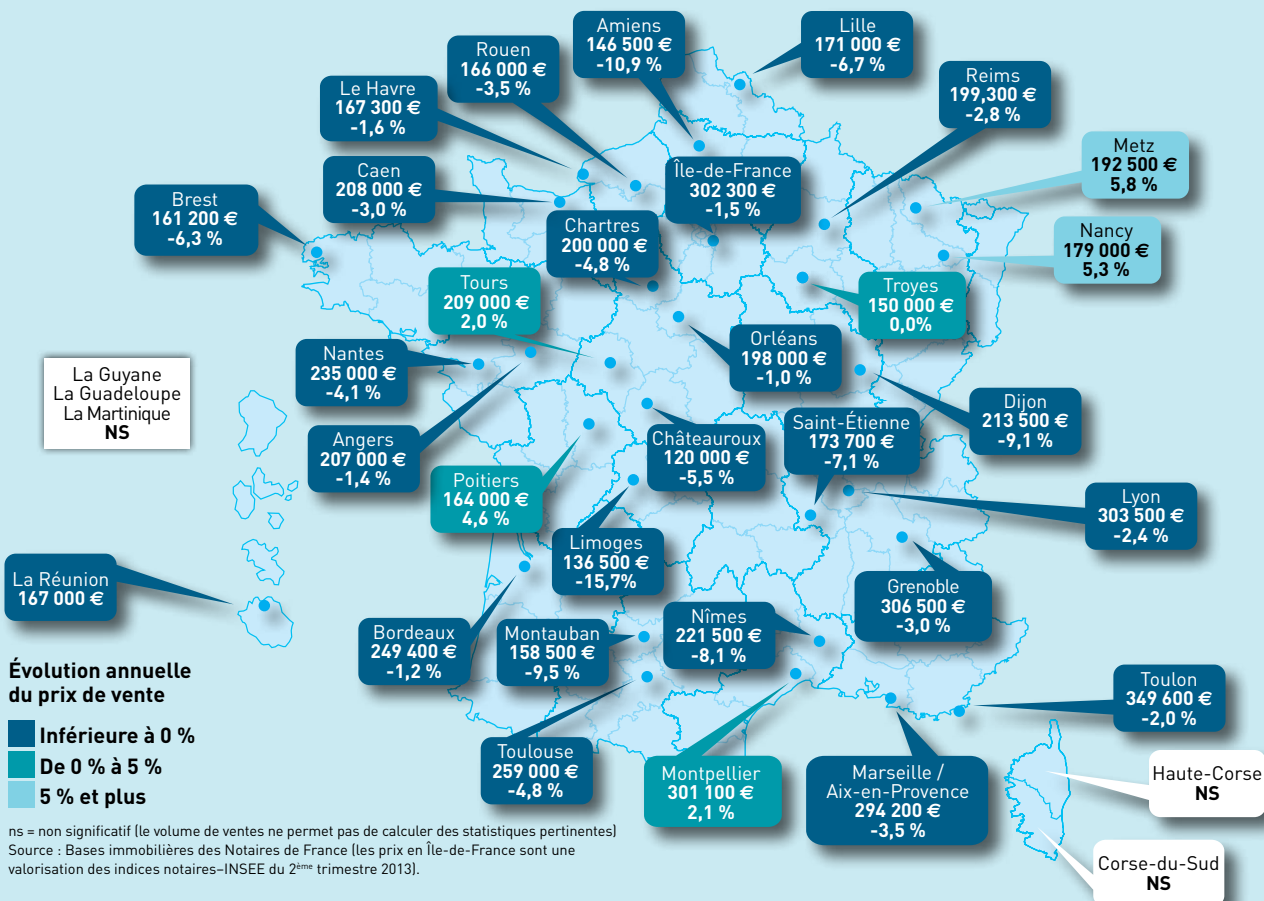
→ Évolution sur un an : 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013 / 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012



Prix médian de vente des maisons anciennes au 2^{ème} trimestre 2013

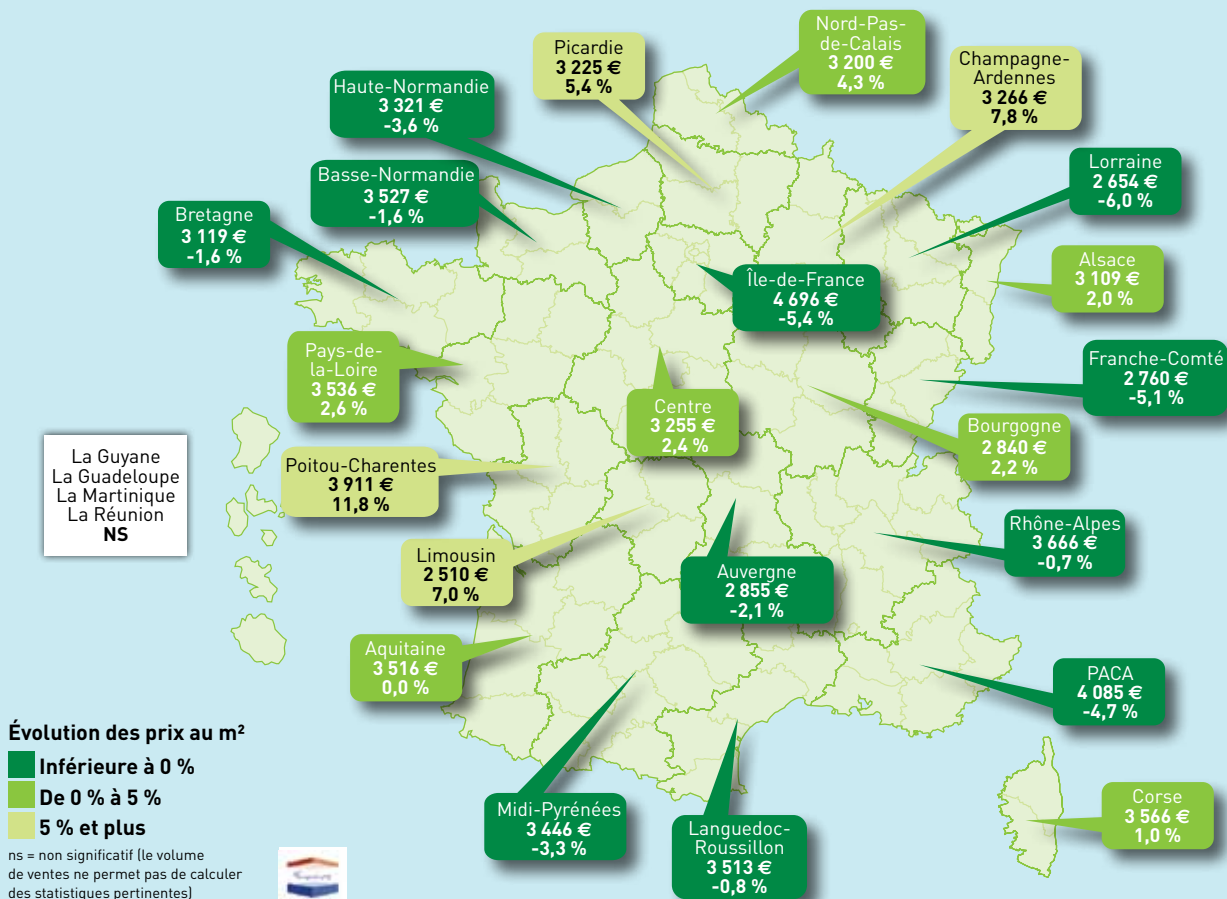
→ Évolution sur 1 an : 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013 / 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012

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 2013

→ Évolution sur un an : 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013 / 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012



Les nouvelles règles d'imposition des plus-values immobilières

12 mois pour vendre, mais à quel prix ?

Dans le cadre de la réforme du calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, on doit distinguer l'impôt sur le revenu et les contributions sociales. Pour l'impôt sur le revenu, la plus-value est désormais exonérée après 22 ans de détention tandis qu'il faut attendre encore 30 ans pour les prélèvements so-

ciaux. Depuis le 1er septembre 2013, la plus-value est taxée au titre de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire actuel de 19% (avec un abattement linéaire de 6% à partir de la 6ème année) et au titre des prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5% (avec un abattement progressif à partir de la 6ème année). Néanmoins, du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement excep-

tionnel de 25% sur l'impôt total (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) sera appliqué sur la plus-value taxable, afin de générer un « choc d'offre » et de peser sur les prix. Le problème actuel reste en effet de relancer le volume des ventes qui accuse toujours un recul inquiétant. Ce régime ne s'applique pas aux ventes de terrains à bâtir.

MONTANT DE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE : EFFET DES DERNIERES REFORMES

Achetée en 1998 pour 600 000 Francs (soit 91 469 Euros), la maison de vacances des Dupont est désormais trop grande après le départ de leurs enfants. Mariés sous le régime de la communauté, ne bénéficiant pas d'exonération, les Dupont souhaitent connaître le montant de l'impôt sur la plus-value en cas de vente.

- Prix de vente : 220 000 Euros
- Prix d'achat : 91 469 Euros
- Frais d'achat déductibles : 7,5%
- Forfait pour travaux déductibles : 15%

Référence au Bofip
BOI-RFPI-TPVIE-20-20130806
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP.html>

APRES 15 ANNEES DE DETENTION

Date de la mutation		ANCIEN			ACTUEL	FUTUR
		Avant le 1 ^{er} février 2012	Du 1 ^{er} février 2012 au 30 juin 2012	Du 1 ^{er} juillet 2012 au 31 août 2013	Du 1 ^{er} septembre 2013 au 31 août 2014	A compter du 1 ^{er} septembre 2014
Impôt sur le revenu	Exonération	16 409 Euros	16 409 Euros	6 153 Euros	8 204 Euros	
Contributions sociales	Exonération	11 659 Euros	13 386 Euros	10 479 Euros	13 971 Euros	
TOTAL	Exonération	28 068 Euros	29 795 Euros	16 632 Euros	22 175 Euros	

APRES 22 ANNEES DE DETENTION

Si l'acquisition avait été réalisée en 1991, la vente de cette résidence secondaire après 22 ans aurait généré l'impôt suivant :

Date de la mutation		ANCIEN			ACTUEL	FUTUR
		Avant le 1 ^{er} février 2012	Du 1 ^{er} février 2012 au 30 juin 2012	Du 1 ^{er} juillet 2012 au 31 août 2013	Du 1 ^{er} septembre 2013 au 31 août 2014	A compter du 1 ^{er} septembre 2014
Impôt sur le revenu	Exonération	11 486 Euros	11 486 Euros	Exonération	Exonération	
Contributions sociales	Exonération	8 160 Euros	9 369 Euros	9 035 Euros	12 047 Euros	
TOTAL	Exonération	19 646 Euros	20 855 Euros	9 035 Euros	12 047 Euros	

■ Définitions

Indices Notaires-INSEE

La méthode de calcul des indices Notaires-INSEE repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix des transactions d'un trimestre sur l'autre.

Prix médians

Les indices Notaires-INSEE ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. A des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50% des transactions ont été conclues à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Prix corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

 [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