

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2010 T4	2011 T1	3 mois	1 an	2010 T4	2011 T1	3 mois	1 an
France métropolitaine	226,7	231,1	1,9 %	10,5 %	196,7	195,0	-0,8 %	7,8 %
Île-de-France	235,9	245,9	4,2 %	16,5 %	186,0	188,7	1,5 %	8,3 %
Province	218,3	217,5	-0,4 %	4,9 %	200,4	197,3	-1,6 %	7,6 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2010T4 et 2011T1 * Variation 1 an : évolution entre 2010T4 et 2011T1.



Analyse

■ Le marché de l'ancien : un marché actif de plus en plus hétérogène

Fin du rattrapage des volumes ?

Après l'importante chute constatée fin 2008 et au 1er semestre 2009, le volume des ventes de logements anciens France entière a remonté progressivement depuis et s'établit à 806.000 entre avril 2010 et mars 2011, soit +23% par rapport à la même période un an plus tôt. Cependant, cette progression s'est atténuée depuis le début de l'année puisqu'entre 2009 et 2010 la hausse avait atteint +32%. Au 1er trimestre 2011 sur l'ensemble de la province, les volumes sont en hausse de 24% par rapport au 1er trimestre 2010 mais en baisse de 3% par rapport au 4ème trimestre 2010. Cette baisse saisonnière est habituelle. En Ile-de-France, le nombre de logements vendus au premier trimestre 2011 est légèrement en recul (-4%) par rapport au 1er trimestre 2010. Il faudra donc attendre les chiffres du prochain trimestre pour vérifier si cette tendance se confirme.

Des écarts de prix de plus en plus marqués

L'analyse des prix du logement ancien (maison et appartement) au cours des

trimestres précédents avait révélé des disparités d'évolution d'un département à l'autre, mais pas au plan national puisqu'au 4ème trimestre 2010 nous constatons une augmentation de 9,2% pour les appartements et de 9,6% pour les maisons.

Les indices de ce trimestre nous révèlent que le prix des appartements sur un an a augmenté de 10,5% alors que celui des maisons a progressé de 7,8%. Cette divergence entre les deux marchés est confirmée sur les trois derniers mois : +1,9% pour les appartements contre -0,8% pour les maisons. On peut discerner deux raisons à cette situation : la première, le prix des logements obligeant une grande partie des acheteurs à se tourner vers l'acquisition d'un appartement généralement moins cher qu'une maison, et deuxièmement l'attrait du placement immobilier dans le logement collectif, valeur refuge offrant aux investisseurs des performances moins aléatoires que les placements boursiers.

Au 1er trimestre 2011, 21 départements affichent des prix des appartements globalement en baisse sur un an et 32 pour les maisons, alors que seulement 12 départements, aussi bien en appartements qu'en maisons, enregistrent des hausses supérieures à 10%, notamment en Ile-de-France.

Si nous regardons plus en détail, cette disparité entre appartements et maisons est présente tant en Ile-de-France qu'en Province. En effet, l'évolution des prix des appartements sur un an pour la région parisienne est de 16,5% avec un écart très important entre Paris (+20,8%) et par exemple l'Essonne (+5,8%) ; de même pour les maisons avec + 17,4% dans les Hauts-

de-Seine et +3,7% en Seine-Saint-Denis.

Quant à la Province, les baisses de prix pour les appartements y sont assez contenues ; quatre villes affichent des prix en légère baisse : Bourges (-1,3%), Besançon (-1,3%), Rouen (-0,5%), Amiens (-0,5%). Seule Limoges enregistre une baisse significative de -6,5%.

Pour les maisons, cinq agglomérations enregistrent des évolutions négatives : Caen (-1,6%), Montpellier (-1,5%), Saint-Etienne (-5,3%), Nancy (-0,3%) et Metz (-11,4%). Sur cette dernière agglomération, cette forte baisse s'explique par l'accroissement de la part des petites maisons (4% au premier trimestre 2010 contre 14% au premier trimestre 2011)

■ Le marché du neuf : l'effet PTZ+ semble se faire attendre

Après la réduction des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ainsi qu'à la disparition du Pass Foncier, le volume de ventes au 1er trimestre 2011 correspond au niveau le plus bas enregistré depuis le 4ème trimestre 2008 avec 22.200 logements, soit 17,2% de moins qu'au 1er trimestre 2010 (-15,9% dans le collectif et -26% dans l'individuel).

Cependant, les mises en vente ont progressé de 4,2% sur un an (+6,5% en appartements et -10,9% en maisons) augmentant dans un certain nombre de régions les délais de commercialisation. La nouveauté du PTZ+ aura certainement besoin d'une période d'adaptation plus importante qu'escomptée pour compenser la perte des investisseurs. Concernant les prix, des hausses annuelles de 6,8% dans le collectif et 2,8% dans l'individuel sont enregistrées au 1er trimestre 2011 ; elles sont dues notamment à la hausse du foncier ces deux dernières années et à l'impact de la nouvelle norme BBC. Sur le marché du collectif, 4 régions affichent des prix en légère baisse (jusqu'à -2%) : Corse, Limousin, Lorraine et Bourgogne. A contrario, en Haute-Normandie, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Aquitaine et PACA, les prix du neuf ont progressé entre 10% et 13%.

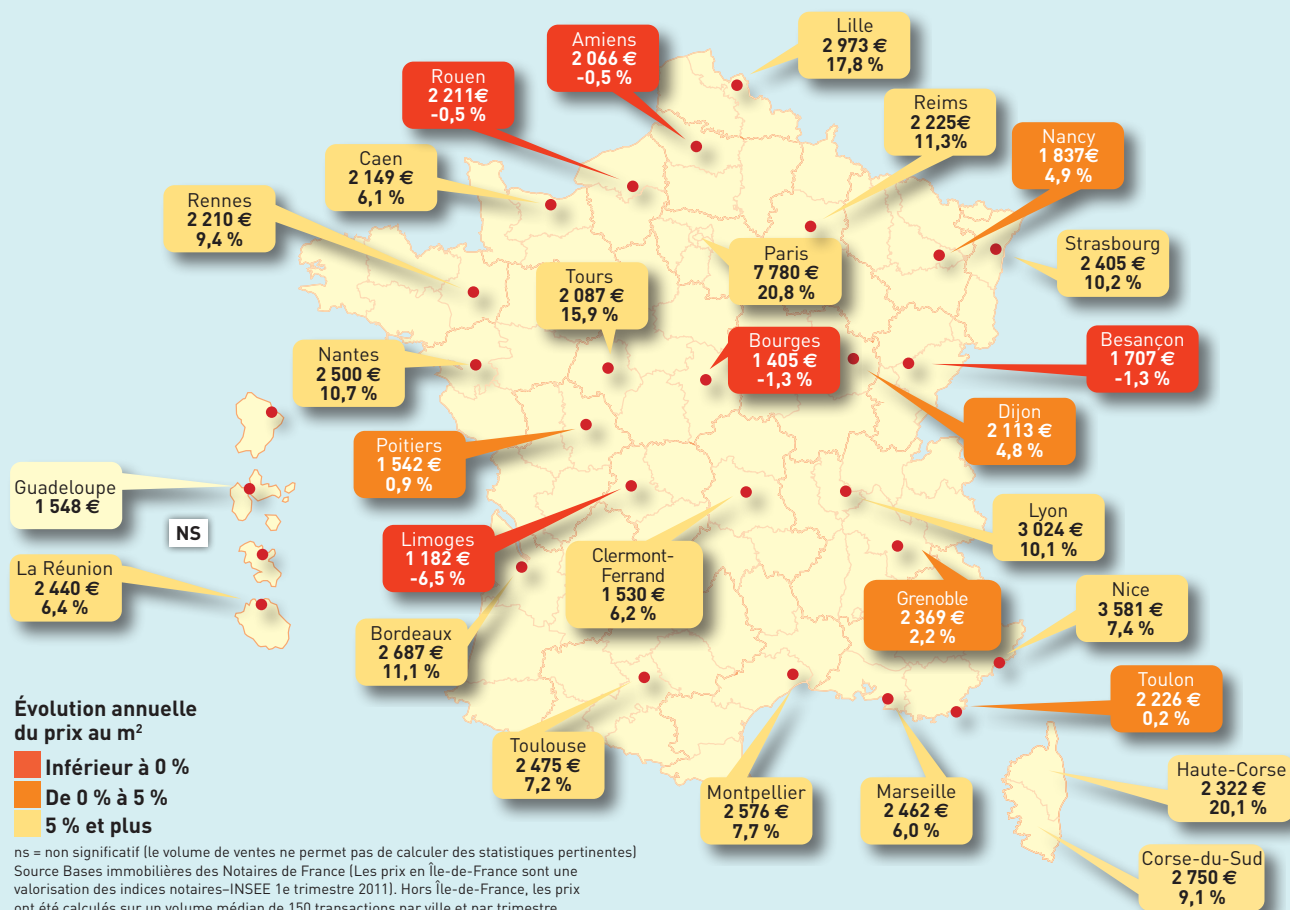
En ce qui concerne le marché du neuf, il faudra attendre le projet de la prochaine loi de finances à l'automne prochain pour en apprécier le dynamisme sur l'ensemble de l'année 2011. En effet, ce marché est particulièrement tributaire des investisseurs (2/3 des ventes en 2010). Or ceux-ci ont besoin d'être rassurés sur les prochains aménagements fiscaux d'ores et déjà annoncés ; mais le seront-ils tant que les candidats à l'élection présidentielle n'auront pas fait connaître leur programme dans ce domaine. Cependant, on peut dès à présent prédire que le volume du neuf en 2011 n'atteindra pas celui de 2010 à savoir 115.000 ventes de logements collectifs. Pour le logement ancien en 2011, si l'on en juge par les volumes des cinq premiers mois et comme nous l'avons annoncé, le nombre de contrats de vente signés devrait être en léger recul par rapport à 2010 (782.000 ventes). Cependant rien

n'est encore joué, le marché immobilier étant soumis à des paramètres aussi bien positifs que négatifs : certes les taux d'intérêt remontent, désolvabilisant une frange de consommateurs immobiliers et notamment les primo accédants dont le nombre baisse de 3 points pour le logement collectif et de 2 points pour le logement individuel. Mais dans le même temps le PTZ+, particulièrement bien adapté au marché de l'ancien en province et au neuf intégrant les normes d'économie d'énergie dans les grandes villes, solvabilise un certain nombre d'accédants à la propriété qui ne sont pas toujours des accédants sociaux à la propriété. De même l'incertitude de la situation économique amplifie le principe de l'immobilier « valeur refuge ». Quant aux prix, il est constaté une augmentation du nombre des départements et villes en évolution

négative des prix, leur proportion passant d'environ un quart à environ un tiers. Leur évolution sera modérée et en aucun cas à deux chiffres comme en 2010, l'augmentation n'était due pour une grande part qu'à un effet de rattrapage au plan national. Si nous assistions à une dégradation des monnaies euro et dollar, la remontée des taux d'intérêt qui en résulterait viendrait modifier très sensiblement le marché immobilier et notamment celui des primo-accédants. Il ne faudrait pas que la fiscalité à venir vienne aggraver cette situation économique, car ne l'oublions pas, si nous devons connaître une baisse des volumes entraînant corrélativement une diminution des droits de mutation, la situation budgétaire des collectivités locales en serait très nettement impactée.

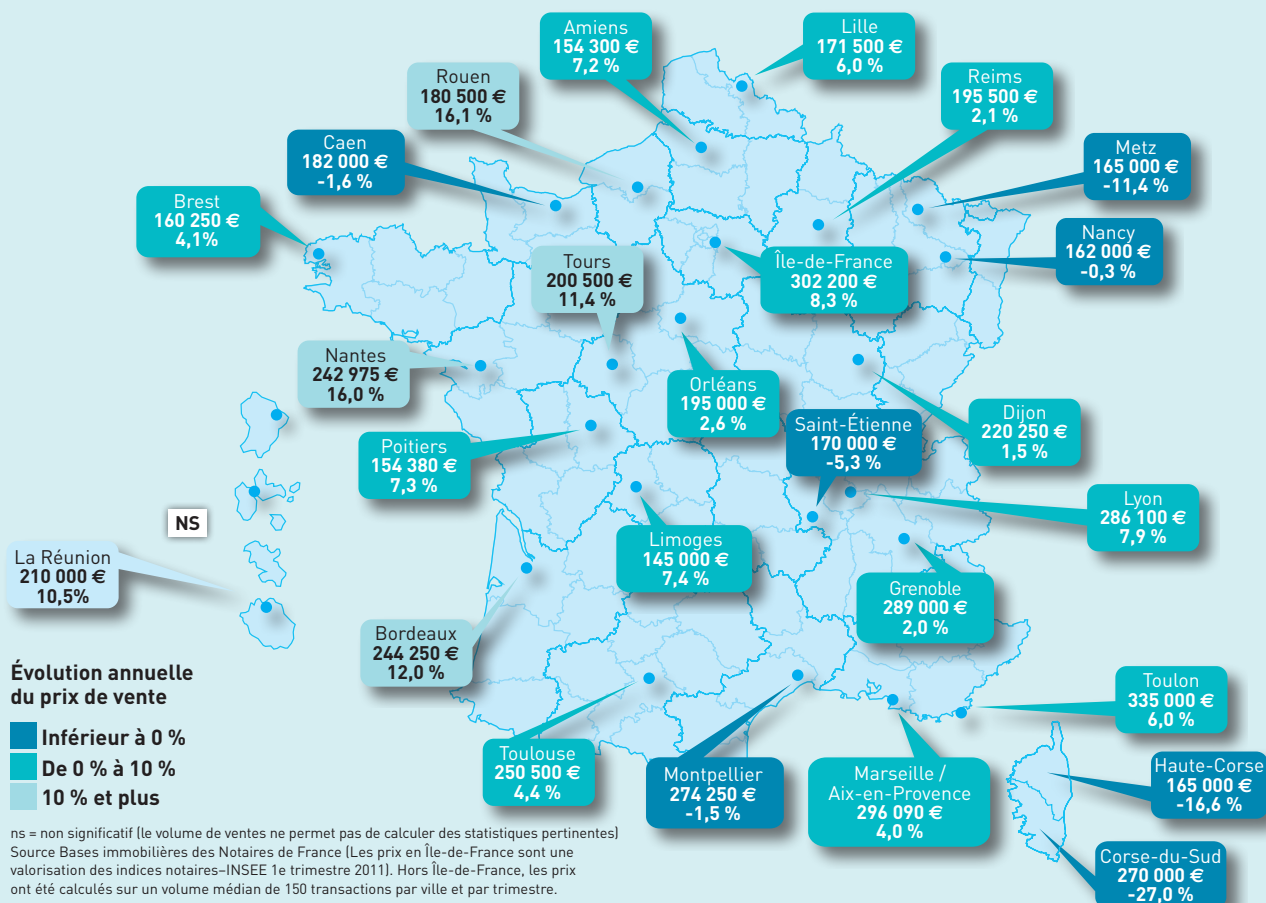
Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Evolution sur 1 an : 1er janvier 2010 au 31 mars 2010 / 1er janvier 2011 au 31 mars 2011

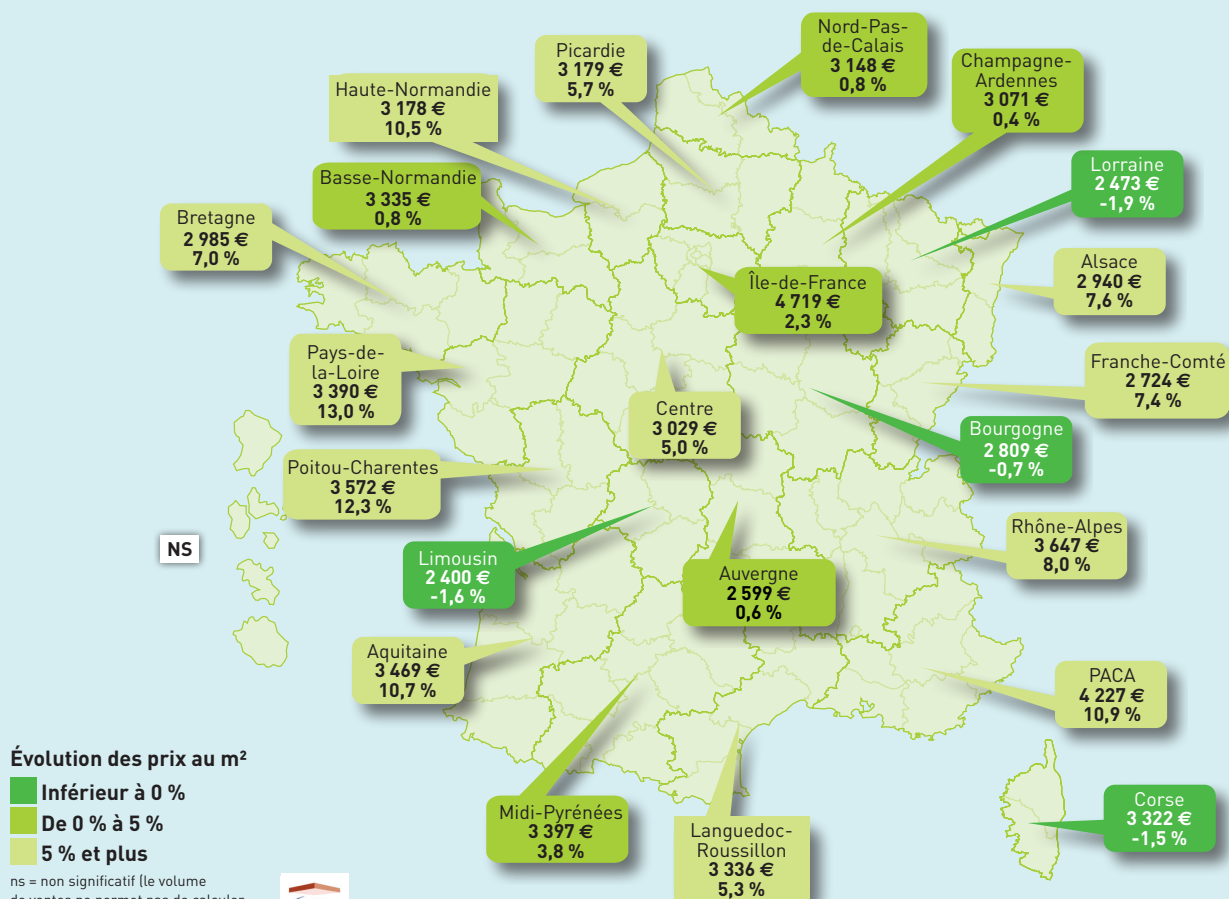


Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Evolution sur 1 an : 1er janvier 2010 au 31 mars 2010 / 1er janvier 2011 au 31 mars 2011



Prix du m² du logement neuf au 1^{er} trimestre 2011 (appartements)

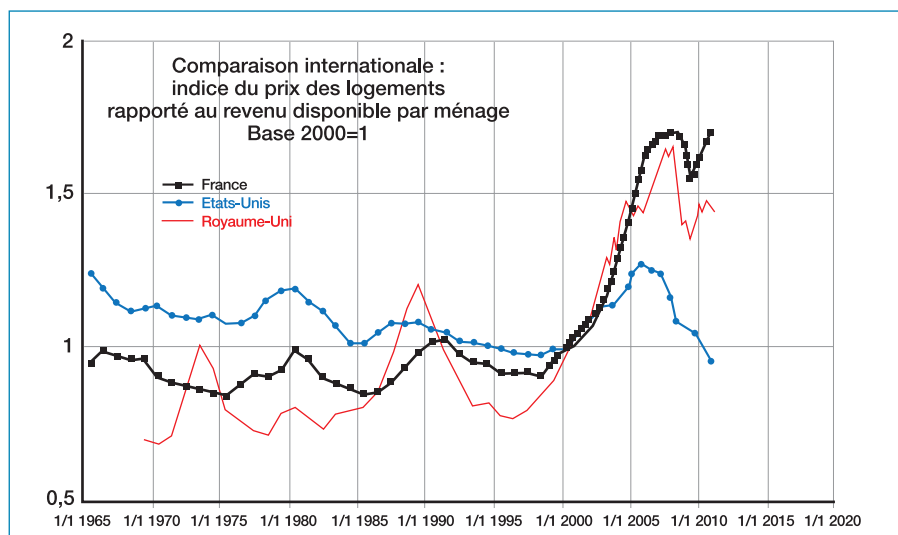


Les indices sur le logement

→ **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

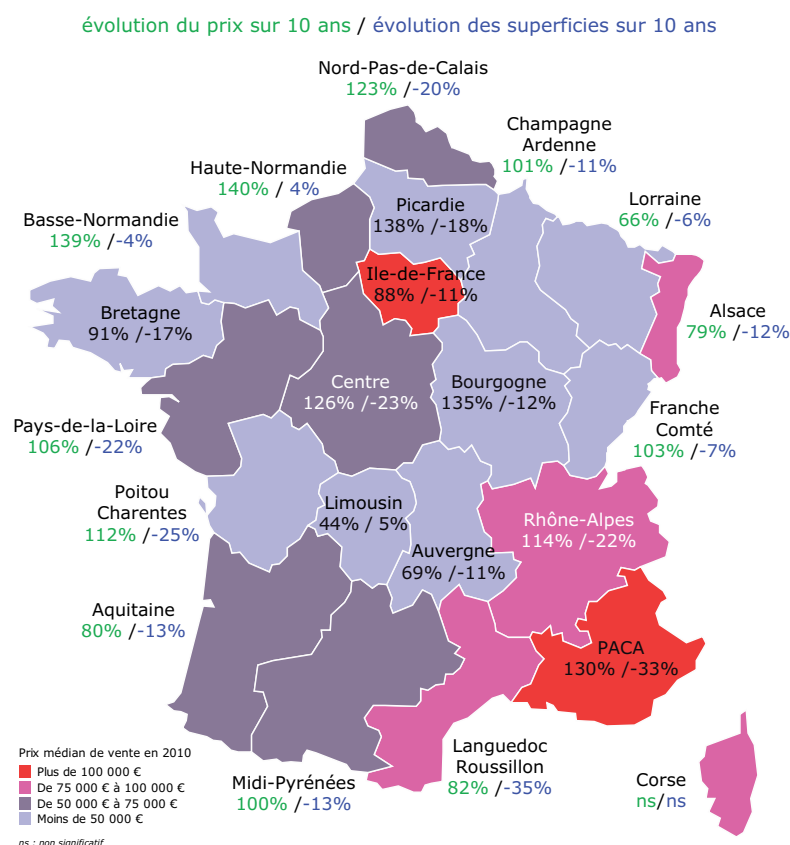
Le marché du foncier

En 2010, le prix médian des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles varie dans une proportion de 1 à 5 entre le Limousin (25.000 €) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (128.000 €). Avec l'Ile-de-France (113.000 €), une seule autre région, la Réunion, dépasse 100.000 €. Dix régions de France métropolitaine ont un prix voisin de 50.000 € (+/- 10%). La surface médiane des lots varie entre 481 € par m² en Languedoc-Roussillon et 1.528 € par m² dans le Limousin. Plus le terrain est cher et plus le lot est petit. La dispersion des prix par m² est donc supérieure à celle des prix des lots : le m² médian en Provence-Alpes-Côte d'Azur vaut douze fois plus que dans le Limousin.

En dix ans (2001-2010), les prix au m² en Provence-Alpes-Côte d'Azur ont été multipliés par 3,5. Ils ont plus que triplé dans les régions Picardie, Centre et Nord-Pas-de-Calais et ont au moins doublé partout ailleurs à la seule exception du Limousin. Afin de diminuer l'impact sur le prix de la maison, la taille des lots a été réduite dans la quasi-totalité des régions, parfois dans des proportions importantes : - 35 % en Languedoc-Roussillon ou -33 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur (carte). Ile a au contraire augmenté dans le Limousin et est restée stable en Normandie.

L'Ile-de-France a vu la taille médiane du lot se réduire de 11% et le prix médian augmenter seulement de 88 %, en ce sens que 15 régions sur les 22 de la France métropolitaine hors Corse ont connu une hausse plus forte. Est-ce à dire que les terrains vendus en 2010 sont par exemple plus excentrés qu'en 2001 ou bien que la maison individuelle ne fait plus recette en Ile-de-France ? Le fait que l'indice du prix des maisons anciennes y ait moins augmenté qu'en province (de 74% au lieu de 84 %) incite à pencher pour la seconde hypothèse, mais seule la mise au point d'un indice des prix du foncier permettrait d'en être certain.

1- Les évolutions observées en Corse ainsi que dans les DOM, à l'exception de la Guadeloupe, ne sont pas significatives.



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 et Olivier Pavy. **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