

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2011 T1	2011 T2	3 mois	1 an	2011 T1	2011 T2	3 mois	1 an
France métropolitaine	231,0	236,4	2,3 %	10,3 %	194,4	195,8	0,7 %	5,3 %
Île-de-France	246,2	254,8	3,5 %	17,3 %	188,2	190,3	1,1 %	6,5 %
Province	217,1	219,5	1,1 %	3,8 %	196,6	197,7	0,6 %	4,9 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2011T1 et 2011T2 * Variation 1 an : évolution entre 2010T2 et 2011T2.



■ Le marché de l'ancien

Volumes

A fin juin 2011, on dénombrait globalement 812 000 ventes de logements anciens sur une année. Une évolution certes moins rapide (+16% en juin 2011 contre +32% en décembre 2010) mais qui permet de rejoindre le niveau des transactions enregistré durant les « meilleures années » (2003 – 2007).

En Ile-de-France, la tendance est à la stabilisation (+1% en mai – juillet par rapport à la même période de 2010). Quant à la province, elle connaît une hausse sensible (+ 8 %) du nombre des mutations au deuxième trimestre 2011 par rapport au deuxième trimestre 2010.

Prix

La hausse des prix sur un an reste globalement forte au deuxième trimestre de 2011 (7,8%) en dépit d'un ralentissement.

En effet, le prix des appartements a augmenté de 10,3% en un an et celui des maisons de 5,3%. Une tendance qui se confirme ces derniers mois puisqu'entre le premier et le deuxième trimestre, on constate une hausse de 2,1% du prix des appartements et de 0,1% du prix des maisons.

Paris affiche une évolution des prix totalement atypique par rapport au reste de la

France. Ainsi, la hausse annuelle du prix des appartements a atteint 22,5% à Paris intra-muros et 15,1% en petite couronne. En province, la hausse annuelle des prix est à la fois plus modérée et moins contrastée entre appartements et maisons. Ainsi, les prix des maisons ont même augmenté d'avantage que ceux des appartements (4,9% contre 3,8%). Une tendance confirmée par les chiffres enregistrés dans les régions Rhône-Alpes et PACA, dans lesquelles l'écart de prix entre maisons et appartements atteint ou dépasse deux points.

Sur le deuxième trimestre, la stabilité des prix prévaut en province, aussi bien pour les maisons que pour les appartements.

Le marché de la province semble tiré par un certain nombre de grandes agglomérations dans lesquelles les prix augmentent fortement, avec des hausses annuelles de l'ordre de 10%, peu différenciées entre maisons et appartements, comme à Lille et à Nantes. A Toulouse, en revanche, le rythme de hausse est beaucoup plus élevé pour les maisons.

Le prix des appartements est en baisse dans 17 départements (03/05/14/15/17/30/41/42/47/50/60/62/80/82/83/88/90) et ceux des maisons dans 16 départements (02/04/15/16/23/26/36/52/54/61/65/66/68/79/80/84). Le prix des appartements est en baisse depuis deux trimestres consécutifs dans 6 départements : Allier, Calvados, Charente-Maritime, Somme, Var, Vosges.

Le prix des maisons est en baisse depuis deux trimestres consécutifs dans 3 dépar-

tements : Meurthe-et-Moselle, Pyrénées-Orientales, Deux-Sèvres.

A contrario, le prix des appartements affiche une hausse supérieure à 10 % dans 8 départements : Alpes-de-Haute-Provence, Corse-du-Sud, Haute-Corse, Indre-et-Loire, Mayenne, Nord, Orne et Haute-Vienne. De même, le prix des maisons est en hausse de 10% dans 15 départements [07/08/10/2A/2B/24/39/43/47/56/57/58/70/87/90]. Les baisses de prix concernent surtout des villes moyennes, par exemple -2% au Havre pour les appartements ou -9% à Bayonne pour les maisons. Les baisses importantes ou affectant des grandes villes sont peu nombreuses.

Cela confirme la grande hétérogénéité entre les marchés, qui ne se résume pas à une banale comparaison entre Paris et Province. A noter que les informations issues des avant-contrats présentent une hétérogénéité comparable.

■ Le marché du neuf

Selon le bulletin Markemétron (indicateur de conjoncture des ventes en maisons individuelles diffus), le nombre annuel de transactions portant sur des maisons individuelles en diffus est en baisse de 5,5% à fin août 2011. La tendance s'est accélérée puisque la baisse était de 2% trois mois plus tôt. Elle est plus accentuée au Sud et à l'Ouest.

Quant à la promotion immobilière, les ventes de logements aux particuliers sont en retrait de 22,6% entre les deuxièmes trimestres 2010 et 2011, dont 21,8% en collectif. Les mises en vente reculent de 8,6%. Douze régions connaissent une baisse simultanée des ventes et des mises en vente. Il en résulte une hausse modérée (1,5%) du nombre de logements proposés à la vente (68 100) et le délai d'écoulement moyen passe de 7 mois à plus de 8 mois et demi. Cette hausse de l'encours concerne notamment l'Ile-de-France et la région Rhône-Alpes. Le prix moyen au m² des appartements vendus au deuxième trimestre 2011 est supérieur de 7,7% à ce qu'il était un an auparavant, avec des hausses prononcées en Auvergne, Bretagne et Ile-de-France, tandis que le prix moyen des maisons individuelles ne s'est accru que de 1,8%.



■ Le marché de l'ancien

L'évolution récente du volume des transactions reflète un léger ralentissement que nous avions annoncé en début d'année pour le deuxième semestre. Cependant les dernières mesures fiscales sur l'imposition des plus-values immobilières devraient corriger cette tendance. Aussi, le volume des ventes de 2011 devrait donc être équivalent voire légèrement en déçà de celui de 2010 qui était de 783.000. En revanche nous nous attendons en 2012 à une baisse significative du nombre de ventes, pouvant atteindre plusieurs dizaines de milliers de transactions, le tout dans un marché de plus en plus contrasté régionalement.

Trois raisons concourent à cette situation. D'abord le contexte économique et financier. Les prévisions de croissance ont été revues à la baisse. Elles incitent les banques, déjà confrontées à de nombreuses difficultés (notamment la crise grecque) et à la mise en place de règles prudentielles (Bâle III), à

rendre plus restrictives leurs conditions de crédit, malgré des taux d'intérêts qui restent bas. Ensuite, la réforme de la taxation des plus-values immobilières qui entrera en vigueur au 1er février prochain, en doublant (30 ans au lieu de 15) la durée de détention nécessaire pour être exonéré, dissuadera une partie des propriétaires d'un logement locatif, d'une résidence secondaire ou d'un bien immobilier recueilli (en deux temps) à l'occasion d'une succession, de le proposer à la vente. Il en sera de même pour une partie des investisseurs potentiels de ces mêmes biens. A cela s'ajoute enfin l'attentisme habituel des périodes préélectorales.

Une tendance décelée depuis le début 2011 se poursuivra-t-elle et impactera-t-elle le marché immobilier dans les prochains mois, savoir :

- Baisse significative des primo-accédants (au sens où nous l'entendons : acquéreurs de moins de 30 ans).
- Augmentation des acquéreurs de plus de 60 ans : 16% pour la Province contre 12%

en moyenne les années précédentes, 10,3% pour l'ensemble des logements anciens en Île-de-France et 16,2% pour les appartements à Paris, taux historiquement élevé, contre 8,6% en moyenne les années précédentes.

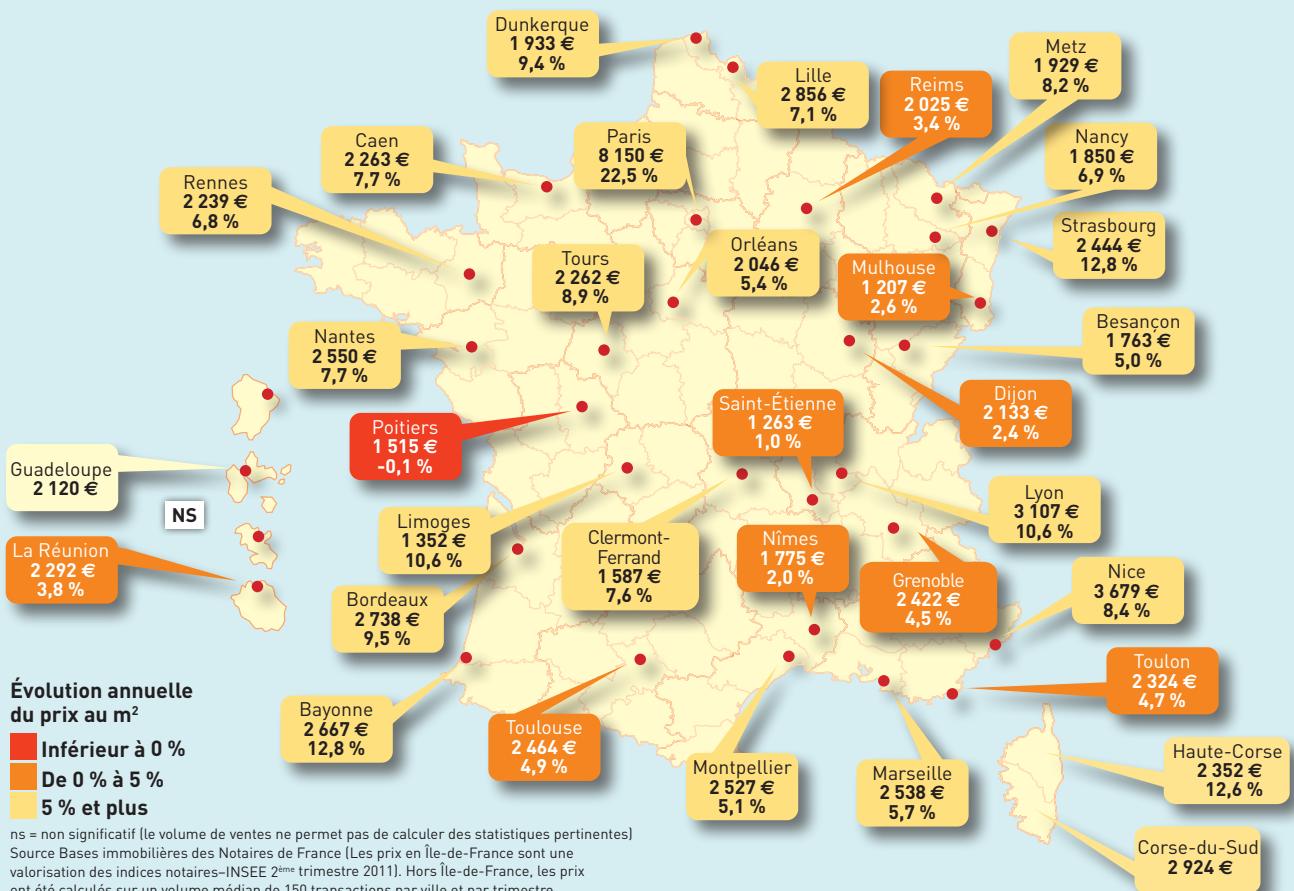
Quant au prix dans l'ancien, les évolutions devraient rester positives sur les marchés actuellement dynamiques que nous avons cités, en raison d'une pénurie d'offres.

■ Le marché du neuf

La fin de l'année devrait être, comme il est d'usage, plus dynamique, en raison d'une accélération conjoncturelle avant le 31 décembre des ventes dans le neuf liée à la fin du dispositif Scellier BBC à taux plein, et avant d'éventuels aménagements fiscaux à venir. Mais les volumes de ventes de l'année 2010, soit 115.000, ne seront certainement pas atteints et ne devraient certainement pas dépasser les 100.000 transactions.

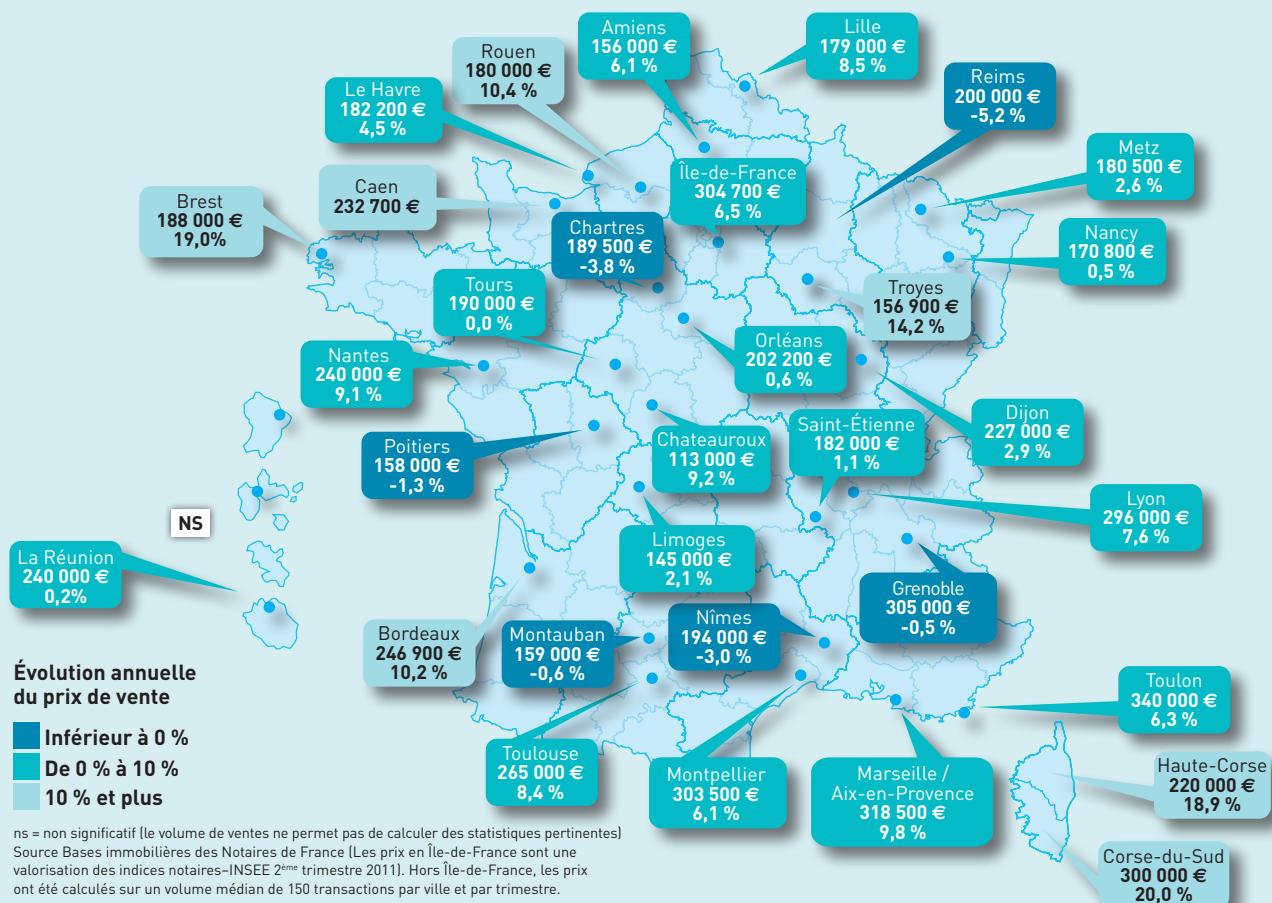
Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010 / 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011

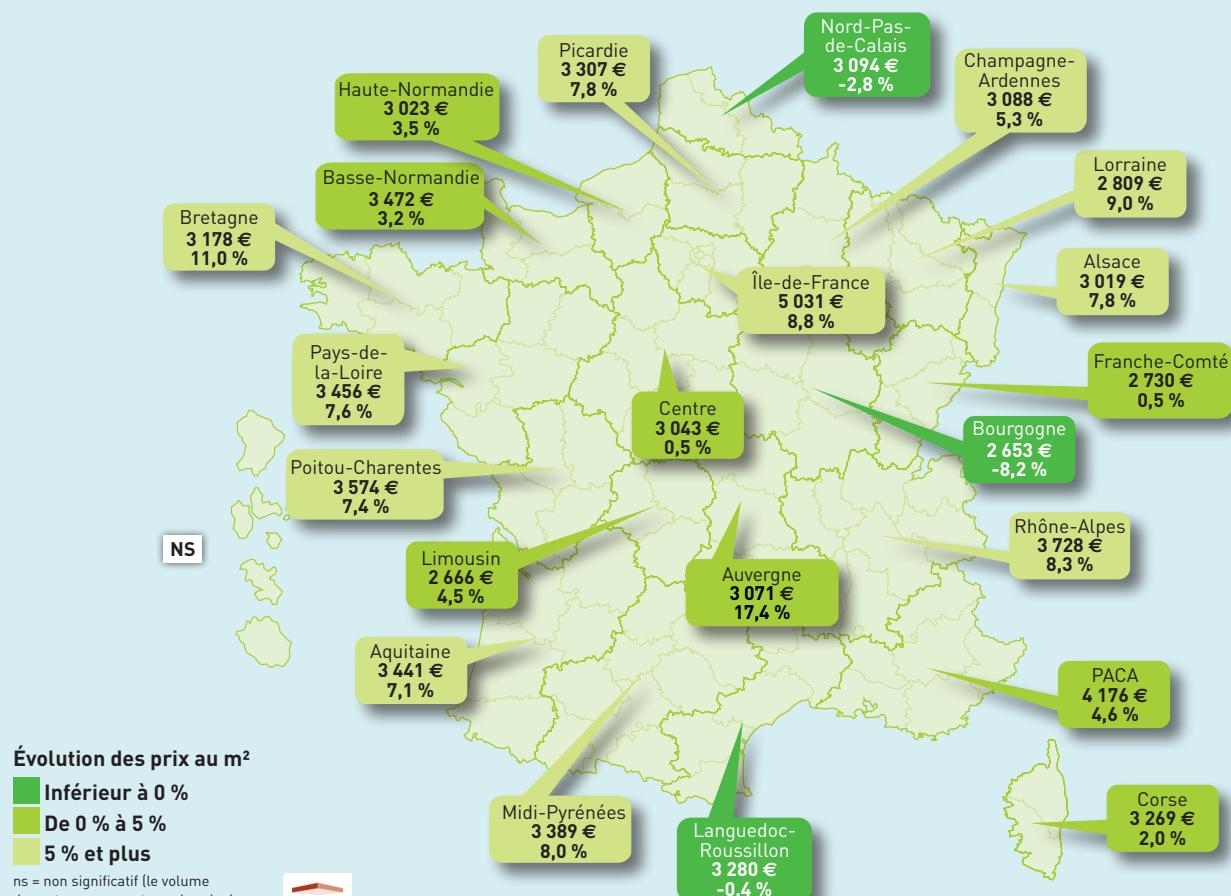


Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010 / 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011



Prix du m² du logement neuf au 2^{ème} trimestre 2011 (appartements)



ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)

Source : FPI / ECLN / CGDD / SoeS

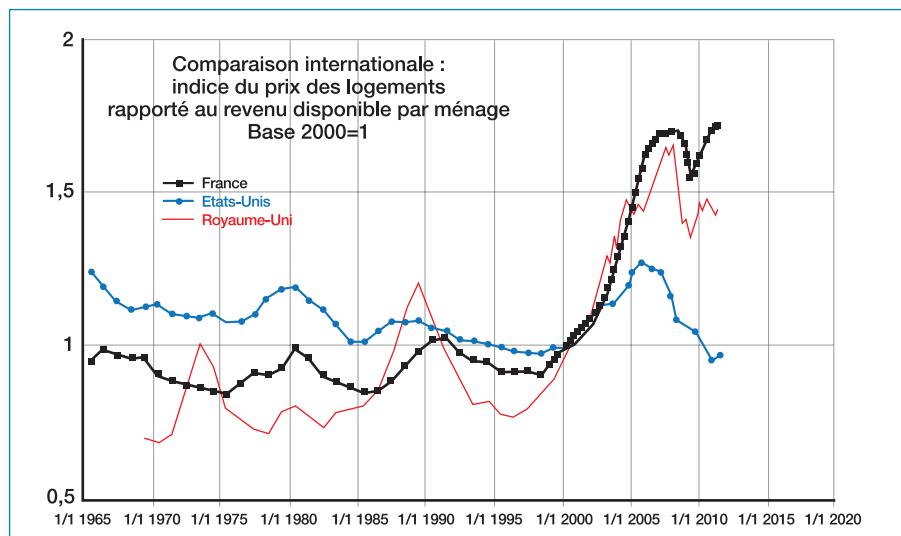


Les indices sur le logement

→ **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.

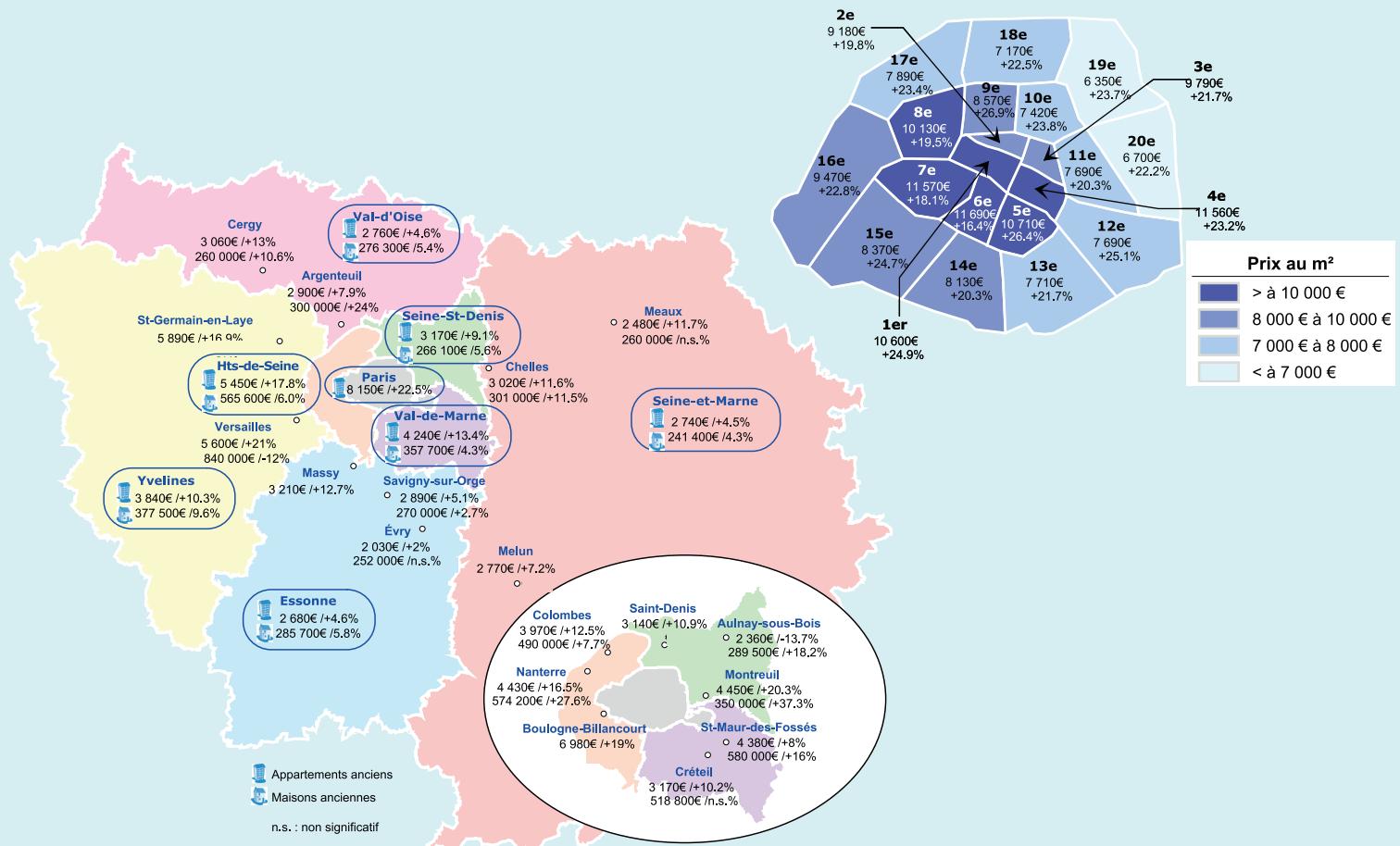
→ **États-Unis**: l'indice FHFA établi par la Federal Housing Finance Agency, organisme dépendant du gouvernement américain, mesure l'évolution du prix des maisons individuelles à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des ventes répétées.

→ **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.php3?id_rubrique=138.

Le marché immobilier résidentiel en Ile-de-France et à Paris au 2^{ème} trimestre 2011



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