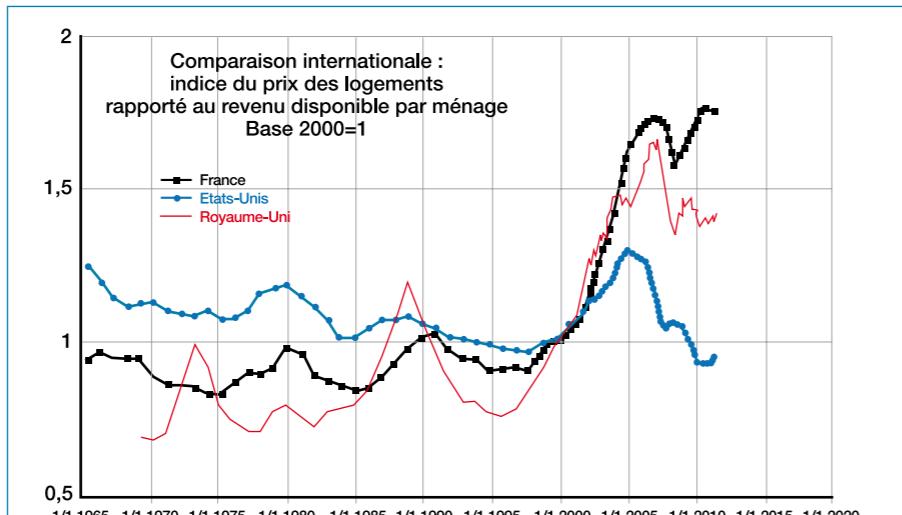


## Les indices sur le logement

→ **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](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138).

## Découvrez l'ouvrage de référence : Les marchés immobiliers des métropoles françaises de 1998 à 2010

En partenariat avec le Conseil supérieur du notariat et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, l'Université Paris-Dauphine a réalisé une étude de référence relative aux évolutions enregistrées sur plus d'une décennie par les marchés immobiliers des grandes villes de France. À découvrir sans tarder.

Malgré la flambée des prix et la contrainte des revenus, le désir des français d'accéder à la propriété n'a jamais été aussi fort. Parallèlement, la concentration des populations, des emplois et des richesses dans un nombre limité de grandes villes engendre un processus de métropolisation, objet d'une attention croissante des pouvoirs publics, des observateurs et des citoyens, dans un contexte de concurrence accrue entre les territoires.

Puisant dans le gisement incomparable d'informations que constituent les bases immobilières notariales, cette étude de l'Université de Paris-Dauphine s'attache à livrer une meilleure compréhension du fonctionnement global des marchés immobiliers au sein de l'aire urbaine.

L'Université Paris-Dauphine a mené cette étude en partenariat avec la Chambre des notaires de

Paris/Seine-Saint-Denis/Val-de-Marne et avec le Conseil supérieur du notariat.  
Elle repose sur l'exploitation des données issues des bases BIEN (Île-de-France) et Perval (Province).

L'analyse a porté sur les transactions dans l'ancien enregistrées en 1998, 2007 et 2010. Douze métropoles sont ainsi passées à la loupe : Paris, Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier et Orléans.

### Un partenariat entre chercheurs et notaires

Peut-on établir des liens entre répartition des populations, parcs immobiliers et structure des prix ? Les aires urbaines présentent-elles des structures communes ? Suivent-elles

des modèles démographiques, immobiliers, urbains radicalement différents ? Comment ces structures évoluent-elles sous l'influence du double processus de concentration et de dispersion des populations sur le territoire ?

En analysant les transactions de logements anciens sur douze des plus grandes agglomérations françaises, l'équipe de la chaire Ville et Immobilier de l'Université Paris-Dauphine met en évidence des différences notables entre ces villes et en leur sein même, entre les trois zones qui composent l'aire urbaine : la ville-centre, la banlieue et le périurbain.

Dans une triple approche, statistique, géographique et sociologique, l'étude identifie, au-delà des prix, les spécificités liées au profil des acquéreurs et à la distribution des transactions dans les territoires.

### Les marchés immobiliers des métropoles françaises

François Cusin et Claire Juillard, avec la collaboration d'Arnaud Simon.

Publi.not / Éditions du notariat.

260 pages.

49 € + frais de port 5 €

Commande et renseignements au :  
01 40 82 00 36  
nathalie.zajic@notaires.fr

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](http://www.notaires.fr) - Conception et réalisation : Bureau de Création - ISSN : 2100-241X

INDICES NOTAIRES- INSEE (labelisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2011 T4	2012 T1	3 mois	1 an	2011 T4	2012 T1	3 mois	1 an
France métropolitaine	115,0	113,7	-1,1 %	3,9 %	107,2	106,0	-1,2 %	0,8 %
Île-de-France	122,0	121,3	-0,5 %	6,2 %	110,9	110,9	0,0 %	3,8 %
Province	108,5	106,8	-1,6 %	1,7 %	106,5	104,9	-1,4 %	0,1 %

\* Variation 3 mois : évolution entre 2011T4 et 2012T1 \* Variation 1 an : évolution entre 2011T1 et 2012T1.



## ■ Le marché du neuf

Selon le bulletin Markémétron (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 19% à fin mai 2012 comparé à fin mai 2011. La baisse est de 20% si l'on compare le mois de mai 2012 à mai 2011 et de 21% si l'on compare les 3 derniers mois aux mêmes mois de 2011.

Quant à la promotion immobilière, ses ventes de logements au premier trimestre de 2012 sont en baisse sur un an de 14,4%, 14,6% pour le collectif et 12,8% en individuel. Les mises en vente ont également reculé, mais dans une moindre proportion, de sorte que les logements proposés à la vente ont vu leur nombre croître de 23% en un an et les délais moyens d'écoulement s'allonger, de 7 mois à 9 mois et demi en collectif et de 10 à 11 mois en individuel.

Le nombre de logements autorisés (en données cvs lissées) diminue de 2,7% à fin mai en glissement trimestriel et celui des mises en chantier de 4,6%. Sur un an en revanche, les évolutions à fin mai 2012 restent positives (+11% en autorisations et +2,2% en mises en chantier), tirées par le logement collectif (+33% et +14% respectivement).

## ■ Le marché de l'ancien

### En volume

Le premier trimestre de l'année 2012 est à regarder avec précision, car si le mois de janvier a été exceptionnel, les autres mois ont connu une évolution très différente puisque les ventes de logements anciens ont baissé de 16% entre février 2011 et février 2012 et de 21% entre mars 2011 et mars 2012 en Île-de-France. Le profil du trimestre est le même en Province et le recul des transactions y est de 7% par rapport au premier trimestre 2011.

À ce jour nous constatons que la baisse de volume continue en Île-de-France et particulièrement à Paris *intra-muros* avec une baisse de 25% sur les appartements anciens sur la période de février à avril sur un an. En Province, le volume des ventes de logements anciens stagne, mais la part des appartements semble légèrement progresser dans les grandes agglomérations notamment, tandis que celle des maisons continue à être en recul.

### En prix

En Île-de-France, quel que soit le secteur géographique et le type d'habitat, nous assistons à une stabilisation ou à un léger tassement des prix au cours de ce premier trimestre 2012. • Le prix d'un appartement en Île-de-France a diminué de 0,5% entre décembre et mars 2012 pour atteindre 5 510 €/m<sup>2</sup> (-0,2% en

Petite Couronne à 4 430 €/m<sup>2</sup> et +0,3% en Grande Couronne à 3 140 €/m<sup>2</sup> à fin mars 2012, en baisse de 1,1% à Paris par rapport au quatrième trimestre 2011). Il faut noter que sur un an, l'évolution est encore de 7%.

• Le prix des maisons en Île-de-France s'est stabilisé au premier trimestre 2012 (prix unitaire d'une maison à 309 500 €). Cette tendance concerne aussi bien la Petite Couronne (-0,5% sur 3 mois, avec un prix à 360 300 €) que la Grande Couronne (+0,1% en 3 mois et un prix de 287 900 €).

En Province, le prix des appartements anciens a augmenté de 1,7% et celui des maisons de 0,1% sur un an. Sur un trimestre, appartements et maisons baissent respectivement de 1,6% et 1,4% (données brutes).

Une analyse détaillée des prix selon les indices Notaires est plus complexe car nous assistons à une augmentation des contrastes entre régions, voire entre départements. Les trois marchés analysés dans nos notes de conjoncture précédentes se retrouvent. Ainsi, Lille et Lyon ont vu les prix des appartements progresser de plus de 5% en un an, et Rennes (6,7%) et Tours (7,9%) plus encore. A l'opposé, Caen a connu une baisse de 10%, Reims de 6,8%, le Mans et Mulhouse de l'ordre de 5%. Les variations de prix des maisons sont moins contrastées mais on retrouve Lille, Lyon, Rennes et Tours parmi les plus fortes hausses, autour de 4%, alors que les prix ont baissé à Montpellier (-9%), ainsi qu'à Nice, Nîmes et Grenoble (-4% environ).

## ■ La conjoncture du crédit

Selon l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages connaît une chute brutale depuis le début 2012, qui atteint 34% sur le semestre et 42% au deuxième trimestre par rapport au deuxième trimestre 2011.

Les taux d'intérêt sont pourtant en recul : ils s'établissent en moyenne à 3,60% en juin 2012 contre 3,95% en février. Ce recul est imputable, au moins en partie, à une réduction sensible de la durée moyenne des prêts.



## Pour 2012

Lors de notre note de conjoncture du printemps dernier, nous indiquions que nous étions entrés dans un nouveau cycle tant pour l'immobilier ancien que pour le neuf, avec une baisse des volumes et une évolution des prix dans l'ancien bien différente de ce que nous avions observé depuis l'année 2000, à l'exception du « trou d'air » de 2008/2009. Nous avions alors envisagé deux scénarios pour le reste de l'année 2012, l'un catastrophe, l'autre moins pessimiste. Nous retenons désormais ce dernier scénario : gris plutôt que noir, surtout en raison du bas niveau des taux d'intérêt qui semble devoir durer.

## Pour l'ancien

### En volume

La baisse des volumes devrait être en moyenne nationale de l'ordre de 15%, plutôt que de 10 à 15%, de sorte que le volume des ventes resterait légèrement supérieur à 700.000. Cette moyenne cacherait toutefois des différences substantielles suivant les territoires : la baisse des volumes devrait être plus accentuée à Paris *intra-muros* et d'une manière générale en Ile-de-France. Il devrait en être de même dans les régions du Nord, de l'Est et du Centre. Inversement, des métro-

poles dynamiques comme Bordeaux, Lyon, Montpellier, Nice ou Toulouse devraient enregistrer des baisses de volume inférieures à 15%.

### Prix

Compte tenu des observations fournies par nos indicateurs avancés, nous sommes portés à croire que la variation des prix des appartements dans l'ancien pourrait être très légèrement négative à Paris *intra-muros* à la condition que les volumes de transactions reprennent, mais l'analyse des avant-contrats nous confirme une baisse des volumes devant entraîner une hausse modérée des prix.

Quant aux grandes métropoles dynamiques régionales, la variation des prix des appartements dans l'ancien devrait être légèrement négative et se situer entre 5% et 10% sur les autres marchés.

Pour les maisons en revanche, sur l'ensemble du territoire, nos indicateurs avancés nous laissent à penser que la résistance des prix à la baisse sera plus faible et que celle-ci devrait s'étager entre 5% et 15% en fonction des territoires.

## Pour le neuf

### En volume

Dans l'hypothèse où le dispositif Scellier ne serait pas remis en cause avant la fin 2012, nous partageons le point de vue de la Fédération des

Promoteurs Immobiliers qui table sur un volume de 80 000 ventes, en baisse de 20%.

### Prix

Il n'y a pas de raison objective pour que le prix de revient du neuf baisse dans les prochains mois. Cela n'exclut pas des baisses ponctuelles des prix de vente, en vue de réduire le stock.

## Pour 2013

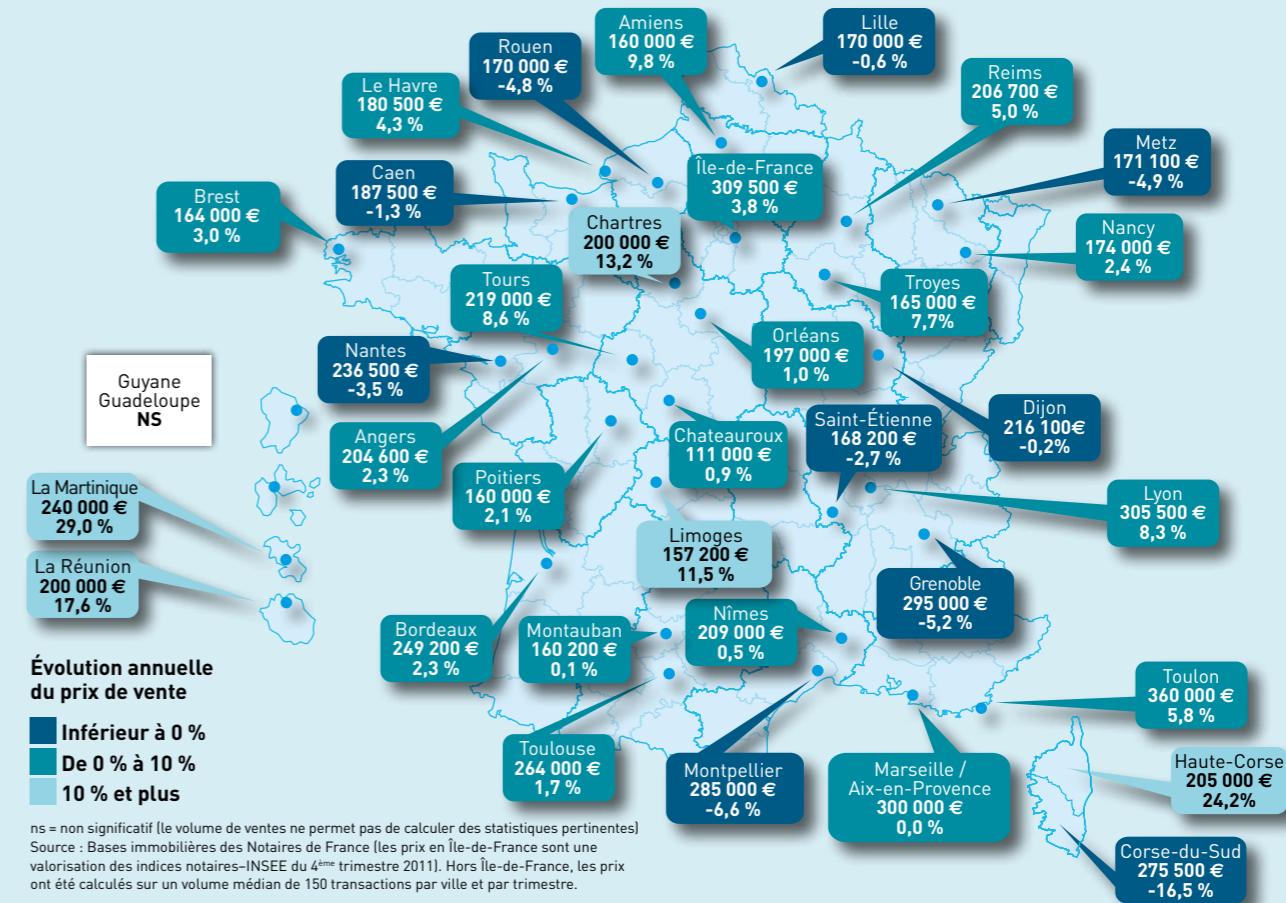
Il serait imprudent de faire dès maintenant des prévisions pour 2013 tant les incertitudes économiques et législatives sont grandes. Ce n'est toutefois pas faire preuve de superstition de considérer que 2013 est l'année de tous les dangers :

- Risques économiques nationaux et internationaux : les taux d'intérêt resteront-ils bas ? la croissance va-t-elle repartir et, permettront-elle d'inverser la courbe du chômage et celle du moral des ménages, qui en dépend dans une large mesure ?
- Risques quant aux évolutions de la fiscalité patrimoniale et immobilière : quel dispositif succèdera au Scellier ? la taxation des plus-values sera-t-elle aménagée ?
- Risques quant à la législation à venir sur le logement : encadrement des loyers, conditions de mise en copropriété d'immeubles entiers, rapports locatifs...

## Prix médian de vente des maisons anciennes au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

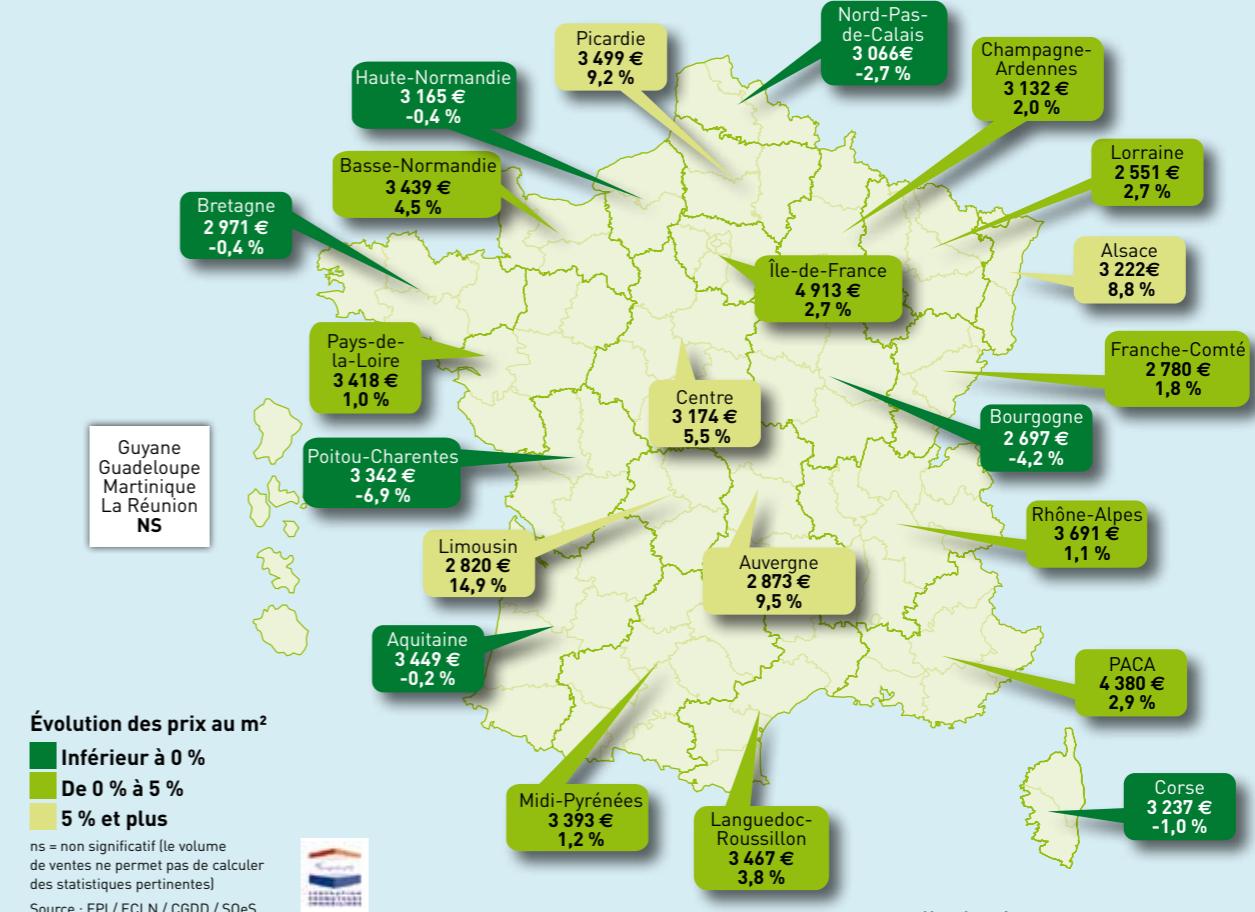
→ Evolution sur 1 an : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012 / 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2011

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



## Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements neufs au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

→ Evolution sur un an : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012 / 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2011



## Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

→ Evolution sur un an : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012 / 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2011

