

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2012 T2	2012 T3	3 mois	1 an	2012 T2	2012 T3	3 mois	1 an
France métropolitaine	113,8	115,0	1,1%	-0,5%	105,6	107,5	1,8%	-1,5%
Ile-de-France	121,3	123,0	1,4%	0,3%	110,0	111,6	1,5%	-1,2%
Province	106,9	107,7	0,8%	-1,3%	104,7	106,6	1,8%	-1,5%

* Variation 3 mois : évolution entre 2012T2 et 2012T3 * Variation 1 an : évolution entre 2011T3 et 2012T3.



Analyse

■ Le marché de l'ancien

En volume

Selon les estimations du CGEDD⁽¹⁾, le nombre de ventes de logements anciens s'établit à 730 000 à fin septembre 2012, soit une baisse de 12% sur un an. Depuis mars 2012, le nombre de ventes calculés sur les 12 derniers mois a reculé en moyenne chaque mois de 2% par rapport aux 12 mois précédents. Sur le 3^{ème} trimestre 2012, notre estimation sur la province montre une baisse de 20% sur un an, contre 16% le trimestre précédent. En Ile-de-France, la tendance est analogue : au 3^{ème} trimestre, 37 700 logements ont été vendus, soit 21% de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2011. Sur les trois mois d'août à octobre, le recul se poursuit avec 31 600 ventes.

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, les prix des appartements sont en recul de 0,5% et ceux des maisons de 1,5% au 3^{ème} trimestre 2012 en glissement annuel pour l'ensemble de la France métropolitaine. Sur l'ensemble de la province, les prix des appartements anciens et des maisons anciennes baissent de façon similaire, de respectivement 1,3% et 1,5% sur un an. Seuls les appartements d'Ile-de-France voient leur prix progresser (+0,3%) tandis que le prix des maisons recule de 1,2%.

Entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2012, les prix augmentent dans une proportion légèrement inférieure à celle que l'on constate habituellement en cette période de l'année : les indices cvs (corrigés des variations saisonnières) publiés par l'Insee, qui visent à gommer ces effets, sont globalement en baisse de 0,1% (les appartements baissent de 0,2% et les maisons sont stables).

En Ile-de-France, les prix continuent de résister : en octobre, l'évolution trimestrielle du prix des logements anciens, tous biens confondus, est de +0,1% (+0,4% pour les appartements et -0,4% pour les maisons). A la même date, l'évolution annuelle est de -0,5% (0% pour les appartements et -1,7% pour les maisons). A Paris, en un an, le prix des appartements est en hausse de 0,4% alors que celui des maisons baisse dans tous les départements de la région (entre -1% en Seine-et-Marne et dans le Val-d'Oise et -2,9% en Seine-Saint-Denis).

En province, au 3^{ème} trimestre 2012, deux départements sur trois enregistrent des évolutions comprises entre -5% et +5%. Les hausses supérieures à 5% se font rares : elles concernent 5 départements en maisons (Charente-Maritime, Haute-Loire, Vosges, Deux-Sèvres, Haute-Marne) et 5 autres en appartements (Haute-Vienne, Haute-Corse, Hautes-Pyrénées, Lot-et-Garonne, Gard). Pour un même département, les appartements et les maisons n'évoluent pas forcément dans le même sens. A titre d'exemple, l'Aude, la Drôme et l'Eure-et-Loir affichent des prix en hausse en appartements et en baisse en maisons. Le phénomène inverse est également observé, par exemple dans les Bouches-du-Rhône, la Charente-Maritime ou les Alpes-Maritimes. Au niveau des principales villes (communes) et des agglomérations de province, les évolutions

sont également comprises en majorité entre -5% et +5%. Des baisses plus importantes sont néanmoins enregistrées, en appartements, dans certaines villes comme Caen (-10%), Besançon (-8%) ou Nîmes (-8%) et, en maisons dans les agglomérations de Limoges (-10%), Brest (-9%) et Dijon (-7%).

L'indicateur avancé constitué à partir des avant-contrats montre une tendance à la baisse du prix des appartements et des maisons en Province et une stabilisation à Paris intramuros pour 2012 et le début 2013.

■ Le marché du neuf

Selon l'enquête Commercialisation des logements neufs (ECLN), au 3^{ème} trimestre 2012, le volume des ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers est inférieur de 25% à celui du 3^{ème} trimestre 2011. Il y a un trimestre, la baisse sur un an n'était que de 14%. L'encours des appartements proposés à la vente est en légère hausse et représente 4,3 trimestres de vente ; la part du stock achevé reste en revanche à un niveau très bas, égal à 4,3% du stock total. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les prix n'ont connu en un an qu'une légère hausse (+1,2%).

Selon le bulletin Markemétron (Indicateur de conjoncture des ventes de maisons individuelles diffus), le nombre de transactions sur le marché de l'individuel en diffus, arrêté à octobre 2012, est en baisse de 17% sur un an.

Quant à la construction de logements, le nombre des autorisations diminue de 5,5% à fin octobre en glissement trimestriel et celui des mises en chantier de 19,3%. Sur un an, l'évolution des autorisations reste positive (2,1%) mais celle des mises en chantier est globalement négative (-5,7%). L'individuel est en fort recul, en diffus (-11,0%) comme en groupé (-13,1%) alors que le collectif résiste (+1%).

La conjoncture du crédit

Selon l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages en 2012 reste en fort recul par rapport à l'année précédente : la baisse de production atteint 32,6% en glissement annuel sur les onze premiers mois de l'année.

Les taux d'intérêt ont pourtant poursuivi leur recul : leur niveau moyen en novembre est de 3,31%, dont 3,35% dans le neuf et 3,26% dans l'ancien. Depuis mars 2012, leur recul atteint 64 points de base, pour une durée inchangée à 208 mois.

(1) Conseil Général de l'environnement et du Développement Durable : calculs de J. Friggit à partir des bases de la DGFIP et des bases immobilières des notaires de France.



Perspectives

■ Pour l'ancien

Les volumes dans l'ancien, qui habituellement s'élèvent à environ 800 000 mutations en moyenne annuelle, devraient s'inscrire en 2012 dans une fourchette de 650 000 à 700 000 ventes. Le risque que l'on descende en-dessous de 650 000 mutations semble écarté. Dans des cas bien précis, l'allègement de la fiscalité des plus-values immobilières n'aura aucun impact puisqu'il se limitera au foncier non bâti. On peut seulement craindre que l'instabilité fiscale qui, en 2012, aura confiné à la frénésie, et les propositions variées qui ont émaillé le débat budgétaire, n'aient découragé un peu plus les candidats à l'achat.

Pour 2013, trois facteurs supplémentaires concourront à une nouvelle baisse du nombre des transactions : les perspectives économiques, avec une croissance faible entraînant une poursuite inéluctable de la hausse du chômage, l'attentisme des acquéreurs potentiels sur les marchés où la baisse ne se sera pas franchement enclenchée, et l'absence de toute aide de l'Etat à l'accession dans l'ancien, à l'exclusion des zones urbaines sensibles. Dans ces circonstances on peut être certain que le volume des ventes n'atteindra pas 600 000 ; il pourrait même ne pas dépasser 550 000. Il sera

d'autant plus faible s'il n'y a pas révision à la baisse des prétentions des vendeurs, ou si ces derniers choisissent de différer la vente de leur bien.

Une nouvelle perte de recettes fiscales pour les départements et les communes est donc à craindre. Elle devrait être globalement de moindre ampleur qu'en 2012 mais les collectivités qui subiront à la fois un recul des volumes et des prix pourraient être plus nombreuses en 2013.

Le scénario d'une baisse rapide et concomitante des prix et des volumes s'est produit en 2009, mais c'est une exception. La règle veut au contraire que la baisse des prix soit non seulement décalée par rapport à celle des volumes mais aussi qu'elle s'étale sur plusieurs années. C'est ce qui s'est passé dans les années 90. C'est aussi le constat qu'a établi l'OCDE à partir de l'observation de plusieurs dizaines de cycles immobiliers dans l'ensemble des pays membres : les prix (en termes réels) ont augmenté en moyenne de 40% pendant 6 ans avant de reculer de 26% pendant 5 ans et demi.⁽²⁾

■ Pour le neuf

Le volume des ventes des promoteurs en 2012, devrait être plus proche de 70 000 que de 75 000. L'effet « portillon » dû à la fin de vie du Scellier ne se produira pas en raison du report de l'échéance à fin mars 2013. Il n'aurait d'ailleurs pas été de grande ampleur. Les perspectives du logement neuf en

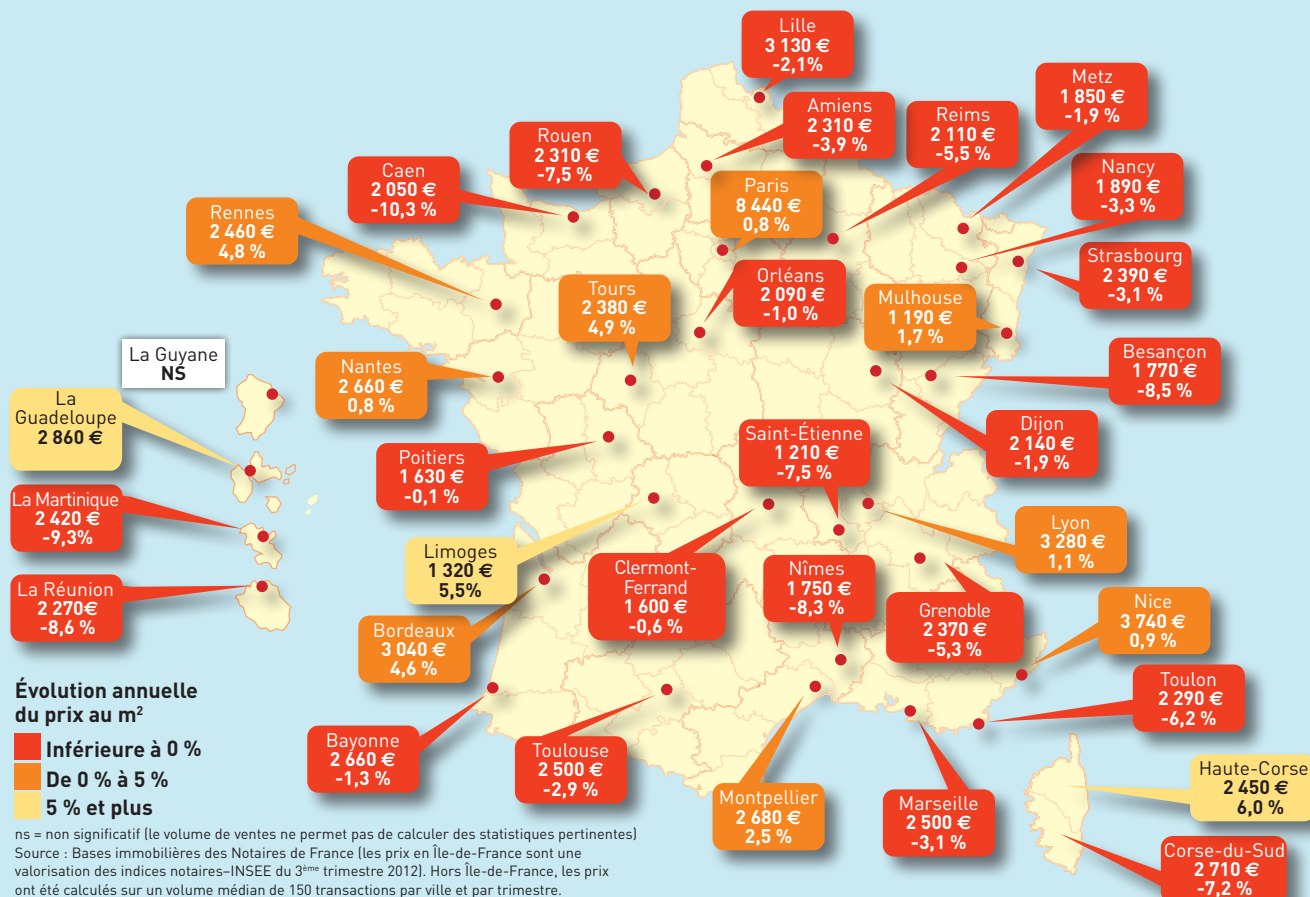
2013 n'ont aucun motif pour être plus brillantes que celles de l'ancien. Les prix de sortie subiront l'impact de l'entrée en vigueur de la RT 2012. S'y ajoutera celui de la péréquation avec les ventes aux organismes de logement sociaux dont le poids relatif augmentera en raison d'un effet de ciseau entre logement social et secteur libre. Le premier est soutenu par les objectifs gouvernementaux de production et la révision à la hausse du seuil dans les grandes agglomérations. Le second est handicapé par le contexte économique et immobilier décrit plus haut. Quant aux ventes aux investisseurs, leur nombre devrait être inférieur à celui de 2012, l'attrait du dispositif Duflot restant difficile à anticiper.

Quant à la construction de maisons individuelles, elle est moins sensible à l'environnement fiscal, mais plus à la conjoncture économique et aux aides à l'accession. Les paramètres du Prêt à taux zéro révisé ne sont pas encore tous connus ; il est donc difficile de se prononcer sur son impact et d'estimer si l'amélioration des conditions de remboursement pour les plus modestes compensera l'abaissement du plafond de revenu (36 000 € au lieu de 43 500 € en zone A).

(2) « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente du prix des logements », in « perspectives économiques de l'OCDE, n° 78 (décembre 2005).

Prix médian au m² des appartements anciens au 3^{ème} trimestre 2012

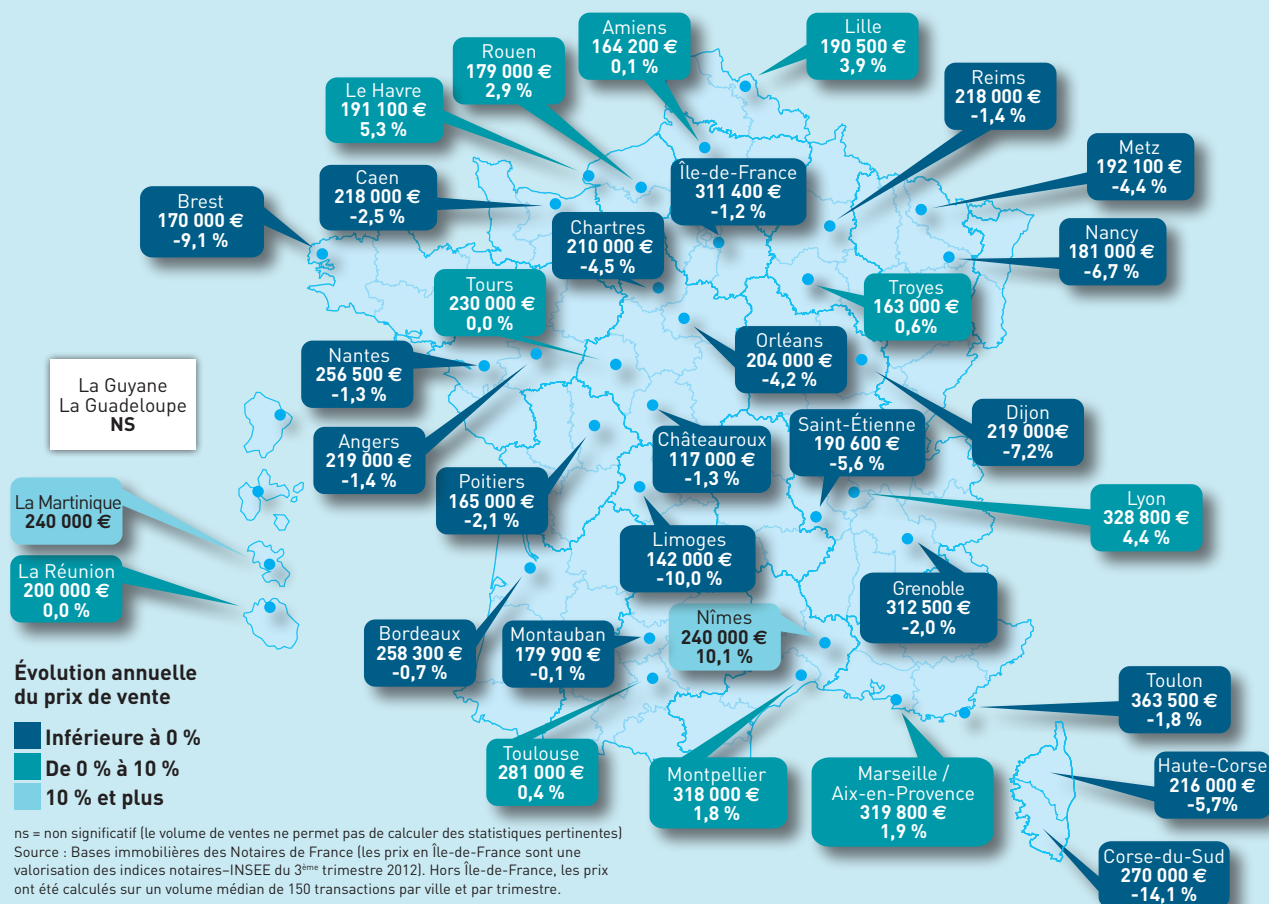
→ Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012 / 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011



Prix médian de vente des maisons anciennes au 3^{ème} trimestre 2012

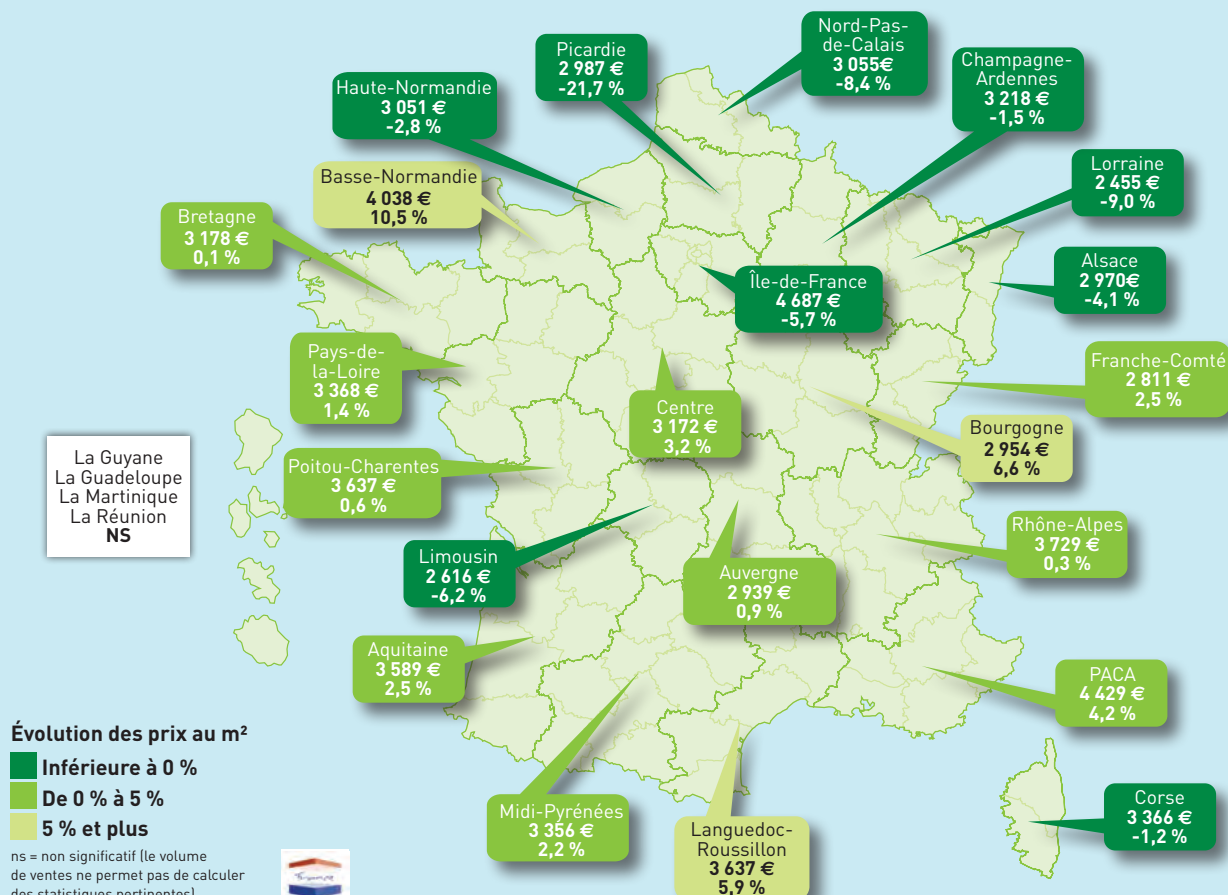
→ Évolution sur 1 an : 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012 / 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011

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



Prix moyen au m² des appartements neufs au 3^{ème} trimestre 2012

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

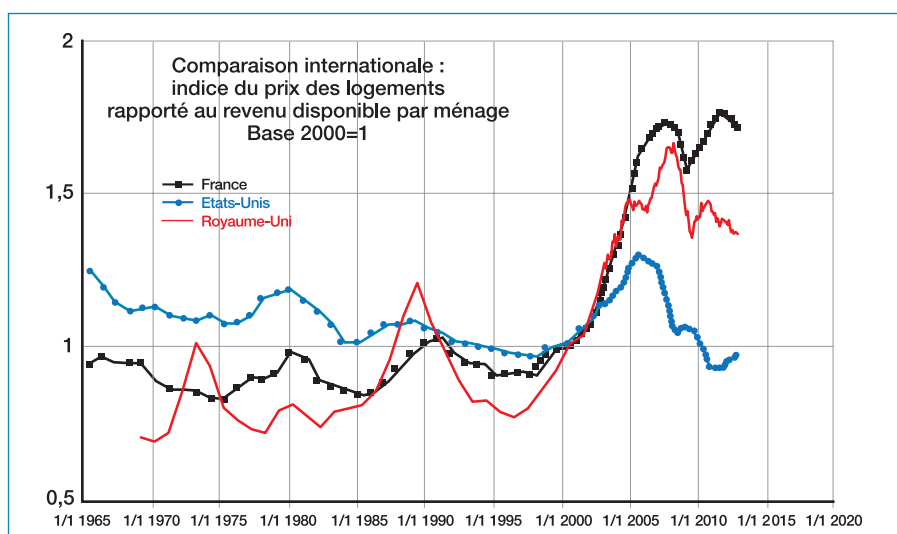


Les indices sur le logement

→ **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.php3?id_rubrique=138.

Le marché immobilier dans son ensemble n'échappe pas à la crise et une baisse des transactions amorcée il y a quelques mois en fournit la démonstration. Mais il n'y a ni chute vertigineuse des mutations ni baisse remarquable des prix.

Dans un contexte de crise économique et d'instabilité fiscale, comment un marché aussi important que celui des transactions immobilières pourrait-il échapper à la morosité générale ?

Pourtant, le marché de la montagne semble avoir plutôt bien résisté comme si la résidence secondaire par essence moins essentielle que la résidence principale continuait son attraction entraînant dans son sillage de plus en plus d'étrangers et une montée constante vers le haut de gamme que les principales stations et pas seulement Courchevel ou Val d'Isère semblent privilégier dans leurs projets d'avenir. C'est là d'ailleurs le principal élément de réponse à ce paradoxe économique.

C'est une clientèle souvent fortunée qui vient aux sports d'hiver et c'est vers le monde entier et non plus seulement vers l'Europe que les regards se tournent pour capter de nouveaux marchés même si le manque de neige limite parfois la fréquentation touristique comme ce fut le cas l'hiver 2006 / 2007.

Il faut reconnaître qu'au fil des années la qualité des constructions et une meilleure utilisation de l'espace ont conduit à la réalisation de bâtiments collectifs et chalets plus respectueux de l'environnement et de la tradition des villages Savoyards.

La rénovation de l'habitat ancien, la réhabilitation de granges ou fermes d'alpage dans des secteurs où le foncier est rare associée à la construction de chalets de grands luxes sont autant d'invitation à résider en montagne prenant le pas d'une consommation à la journée des activités offertes. Plus que la neige et le ski c'est la montagne dans son ensemble, son habitat et ses traditions qui forment les attraits majeurs d'une clientèle toujours plus exigeante.

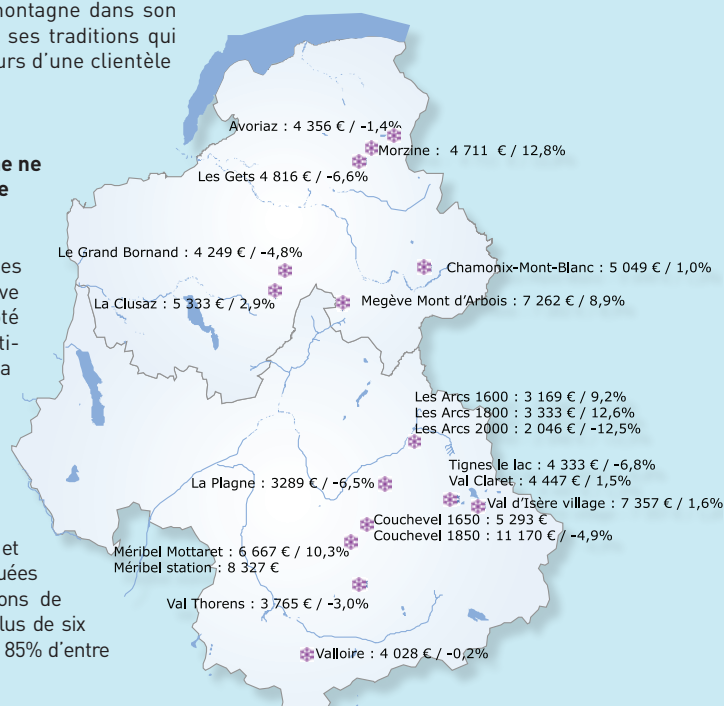
Le marché de la Montagne ne serait-il pas la locomotive des Alpes ?

Si la Haute Savoie aux portes de la Suisse et de Genève conserve et maintient à côté de ses montagnes une activité industrielle évidente, la Savoie expose au monde entier le prestige de ses stations et de ses domaines skiables qui en font sa renommée.

Les dépenses des skieurs et accompagnants sont évaluées pour l'ensemble des stations de la Région Rhône Alpes à plus de six milliards d'euros et plus de 85% d'entre

elles sont réalisées dans les départements de Savoie et Haute-Savoie.

Incontestablement, la Savoie tire son plus grand profit du marché de la montagne et des sports d'hiver.



Vous pouvez retrouver l'ensemble du dossier de presse sur le marché immobilier de la montagne sur Notaires.fr

Contact : Olivier Pavy, Directeur des affaires économiques - Conseil supérieur du notariat. **Comité éditorial :** Bruno Delabre, Philippe Laborde, 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

Note de conjoncture
immobilière
DES NOTAIRES DE FRANCE - N° 18 - Janvier 2013