

INDICES NOTAIRES- INSEE	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2012 T4	2013 T1	3 mois	1 an	2012 T4	2013 T1	3 mois	1 an
France métropolitaine	113,2	113,1	-0,1%	-1,2%	104,4	104,8	0,4%	-1,8%
Ile-de-France	121,2	121,1	-0,1%	-0,5%	109,4	109,1	-0,2%	-1,5%
Province	105,9	105,7	-0,1%	-1,9%	103,3	103,9	0,5%	-1,8%

* Variation 3 mois : évolution entre 2012T4 et 2013T1 * Variation 1 an : évolution entre 2012T1 et 2013T1.



■ Le marché de l'ancien

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, les prix des logements anciens ont augmenté de 0,2% au premier trimestre 2013 en France par rapport au trimestre précédent, selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS). S'ils sont stables pour les appartements (-0,1%), ils augmentent de 0,4 % pour les maisons. Sur un an, les prix baissent de 1,5% : -1,2% pour les appartements et -1,8% pour les maisons.

En Ile-de-France, au premier trimestre 2013, les prix des logements anciens baissent de 0,1% (chiffres provisoires CVS). Les prix des appartements diminuent de 0,1% et ceux des maisons de 0,2%. Sur un an, les prix franciliens baissent de 0,8%, soit 0,5% pour les appartements et 1,5% pour les maisons. Les indices calculés en avril confirment ces tendances légèrement baissières.

En province, les prix CVS sont stables au premier trimestre 2013. Sur un an, les prix sont en baisse dans des proportions voisines pour les appartements (-1,9%) et pour les maisons (-1,8%).

Au niveau des départements et des villes de province, les évolutions entre le premier trimestre de 2012 et celui de 2013 sont contrastées mais les baisses de prix sont plus nombreuses que les hausses.

Ainsi, en appartements, les prix médians sont en baisse dans trois départements de province sur quatre.

En maisons, seulement la moitié des départements de province enregistrent des prix médians en baisse. Parmi eux, le Var (-9,1%), la Charente-Maritime (-7,0%), le Vaucluse (-6,5%) et le Morbi-

han (-5,9%). Ont connu au contraire une hausse des prix, l'Hérault (+8,5%), la Haute-Garonne (+6%), les Bouches-du-Rhône (+3,1%) et le Rhône (+2,2%). Ces départements se caractérisent par la présence d'une métropole régionale où le marché de l'accession reste actif, porté par le bas niveau des taux d'intérêt. Dans les départements baissiers, la part des résidences secondaires dans le marché est plus importante. Les appartements de centre-ville sont en hausse sensible à Rennes (+4,5%) alors que l'on observe des baisses à Grenoble, Bordeaux et Nice (entre -3% et -4%), plus marquées encore à Tours, Orléans et Strasbourg (de -6% à -7%). Les prix sont restés à peu près stables en termes nominaux à Nantes, Lille, Marseille et Toulouse, en termes réels à Lyon et Montpellier. L'évolution des prix médians des maisons dans l'agglomération diverge parfois de celle des appartements du centre-ville et elle est plus souvent orientée à la hausse (Nice, Bordeaux, Lille).

Parmi les départements d'Ile-de-France, les contrastes sont moins prononcés. En appartements, les prix sont stables à Paris et en baisse en banlieue, de 0,7% à 1% en petite couronne et de 1% à 1,9% en grande couronne. En maisons, les variations sont du même ordre en petite couronne, avec une stabilité dans les Hauts-de-Seine. En grande couronne les écarts sont un peu plus soutenus, de -1,1% à -2,5%.

L'indicateur avancé calculé à partir des avant-contrats annonce une quasi-stabilité des prix en province, à peine contrariée par les variations saisonnières. Dans Paris, les prix se maintiendraient cet été aux alentours de 8 250 euros le m². Les indicateurs avancés des Hauts-de-Seine, calculés pour la première fois, témoignent d'une grande stabilité entre janvier et juillet.

En volume

Selon les estimations du CGEDD, le nombre de ventes de logements anciens sur 12 mois s'est établi à 664 000 à fin mai 2013 (niveau similaire à

fin avril 2010), soit une baisse de 17% sur un an. Depuis février 2013, le volume de ventes connaît cependant une légère hausse : 653 000 à fin février et 663 000 à fin mars.

Cela ne permet pas de conclure à une reprise des volumes de vente car le pic des ventes enregistré en janvier 2012 provoque encore des turbulences dans les comparaisons : les vendeurs avaient anticipé l'alourdissement de la fiscalité des plus-values et le marché s'est nettement contracté dans les deux mois suivants.

■ Le marché du neuf

Selon l'enquête « ECLN » du CGDD, au premier trimestre 2013, « les ventes des promoteurs diminuent de 2,6 % par rapport au premier trimestre 2012. Le niveau des stocks est au plus haut depuis la crise de 2008, atteignant 98 300 logements invendus, soit une progression de 18,1 % par rapport au premier trimestre 2012 ».

Pour l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), le recul des ventes est plus net (-6,9%) et il est totalement imputable aux investisseurs (-23%), en raison d'un démarrage qualifié de « timide » du dispositif Duflot, alors que l'accession progresse grâce à la baisse des taux (+4%).

Selon Markemétron, sur les douze derniers mois à fin avril 2013, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élève à environ 117 500 unités et enregistre un recul de -17% par rapport aux douze mois précédents. Sur les trois derniers mois, les ventes sont également en retrait de -17% par rapport aux trois mois correspondants de l'année 2012.

Quant à la construction de logements, à fin mai 2013, le nombre des autorisations diminue sur un an de 7,4% et celui des mises en chantier de 13%. La construction neuve proprement dite, c'est-à-dire hors construction sur bâtiment existant, se maintient tout juste au-dessus du seuil de 300 000 logements. Les dernières évolutions mensuelles en données CVS marquent une tendance à la stabilisation, à un niveau certes peu satisfaisant.

Le crédit

Selon l'observatoire Crédit logement / CSA, la distribution de crédit à l'habitat des ménages (neuf, ancien et travaux) est en recul de 7,5% à fin février 2013 en rythme annuel (en année glissante). A fin 2012, la baisse de production dépassait 35%. Cette évolution traduit une stabilisation, sinon une reprise : le volume progresse de 16,8% entre le 1^{er} trimestre 2013 et le 4^{ème} trimestre 2012.

En mai 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel sur l'ensemble du marché sont tombés à 2,97% en moyenne. Un niveau aussi bas n'avait jamais été observé. C'est sur le marché de l'ancien que les taux sont les plus bas, avec un niveau moyen de 2,95%.

(1) Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable : calculs de J. Friggit à partir des bases de la DGFiP.



Perspectives

Un signe fort du Chef de l'Etat à l'intention des vendeurs

La réduction annoncée de la durée de détention de 30 ans à 22 ans pour bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières répond à une demande forte des vendeurs, relayée par les professionnels de l'immobilier auprès des pouvoirs publics.

Au-delà de l'effet d'annonce, des interrogations demeurent néanmoins : le foncier bénéficiera-t-il de cette mesure ? Sa mise en œuvre interviendra-t-elle dès l'automne prochain ? Une telle décision est indispensable si l'on veut éviter que la période d'attentisme des vendeurs se prolonge jusqu'à l'application de la prochaine loi de finances au 1^{er} janvier 2014. Encore faut-il que des mesures annexes ne viennent pas modérer par trop l'avantage présenté.

Le pouvoir d'achat immobilier : la nouvelle donne

Des taux d'intérêt historiquement bas et la stabilisation voire la baisse marquée des prix dans les secteurs géographiques hors métropoles, constituent des éléments favorables sur le marché de l'ancien pour les acquéreurs qui retrouvent une solvabilité dès lors qu'ils sont à même de se constituer un apport personnel.

A contrario, dans le secteur du neuf, individuel comme collectif, accédants et investisseurs

sont confrontés à une forte hausse du prix de construction en raison de l'intégration des nouvelles normes dont la toute récente réglementation thermique 2012. Il s'y ajoute deux problèmes spécifiques à chaque segment de marché : pour les investisseurs, il faudra attendre 2014 et l'écoulement des stocks pour voir apparaître des nouveaux programmes bénéficiant du dispositif de la loi Duflot et espérer que ce délai aura permis de lever les incertitudes qui subsistent ; pour les primo-accédants, la baisse des taux ne compense que très partiellement la hausse des coûts et ceux qui disposent d'une marge de manœuvre du fait de leurs revenus ne peuvent plus bénéficier du prêt à taux zéro.

Dans ce contexte, on retrouve une bonne logique de marché : construire ou acquérir une maison neuve redevient plus cher que d'acheter une maison ancienne, ce qui n'a pas toujours été le cas en période euphorique. Le choix entre le neuf ou l'ancien est maintenant déterminé par le seuil d'endettement possible de l'acquéreur et non plus seulement par un choix subjectif.

Vers une crise de solvabilité des ménages ?

La baisse des taux d'intérêt et l'arrêt de la hausse des prix auraient dû relancer le marché immobilier. Ce n'est pas le cas en raison de la situation macro-économique et des anticipations de baisse des prix sur les marchés où elle ne s'est pas encore produite. Ces taux ont néanmoins

permis d'enrayer cette baisse et de maintenir un certain niveau de volume de ventes là où l'accès au marché constitue l'essentiel du marché.

On peut désormais craindre que ce mouvement de baisse des taux arrive à son terme : les taux longs ont augmenté de 0,7 points depuis deux mois ; certains économistes estiment qu'ils pourraient augmenter de deux points sur les deux années à venir. Même si, dans cette hypothèse, les prix pourraient globalement enregistrer un recul, il est peu probable que les acquéreurs dans leur ensemble gagnent du pouvoir d'achat, de sorte que cela contribuera à bloquer de nouveau le marché.

Dans ce cadre, les primo-accédants modestes seraient les plus pénalisés, l'absence d'aide dans l'ancien étant déjà durement ressentie. Le prêt à taux zéro constituait en effet bien souvent l'apport financier de ces acquéreurs. Aujourd'hui, ces derniers sont exclus de l'accès à la propriété ne pouvant se constituer un apport financier personnel suffisant.

Les prix de l'immobilier sont peu élastiques à la baisse puisque une bonne partie des vendeurs peut choisir de ne pas vendre. Il est donc venu le temps de mettre fin à la période d'attentisme enregistrée depuis le 3^{ème} trimestre 2012, le temps pour les vendeurs de déclencher la mise en vente de leurs biens et pour les acquéreurs d'émettre des offres d'achat.

Prix médian au m² des appartements anciens au 1^{er} trimestre 2013

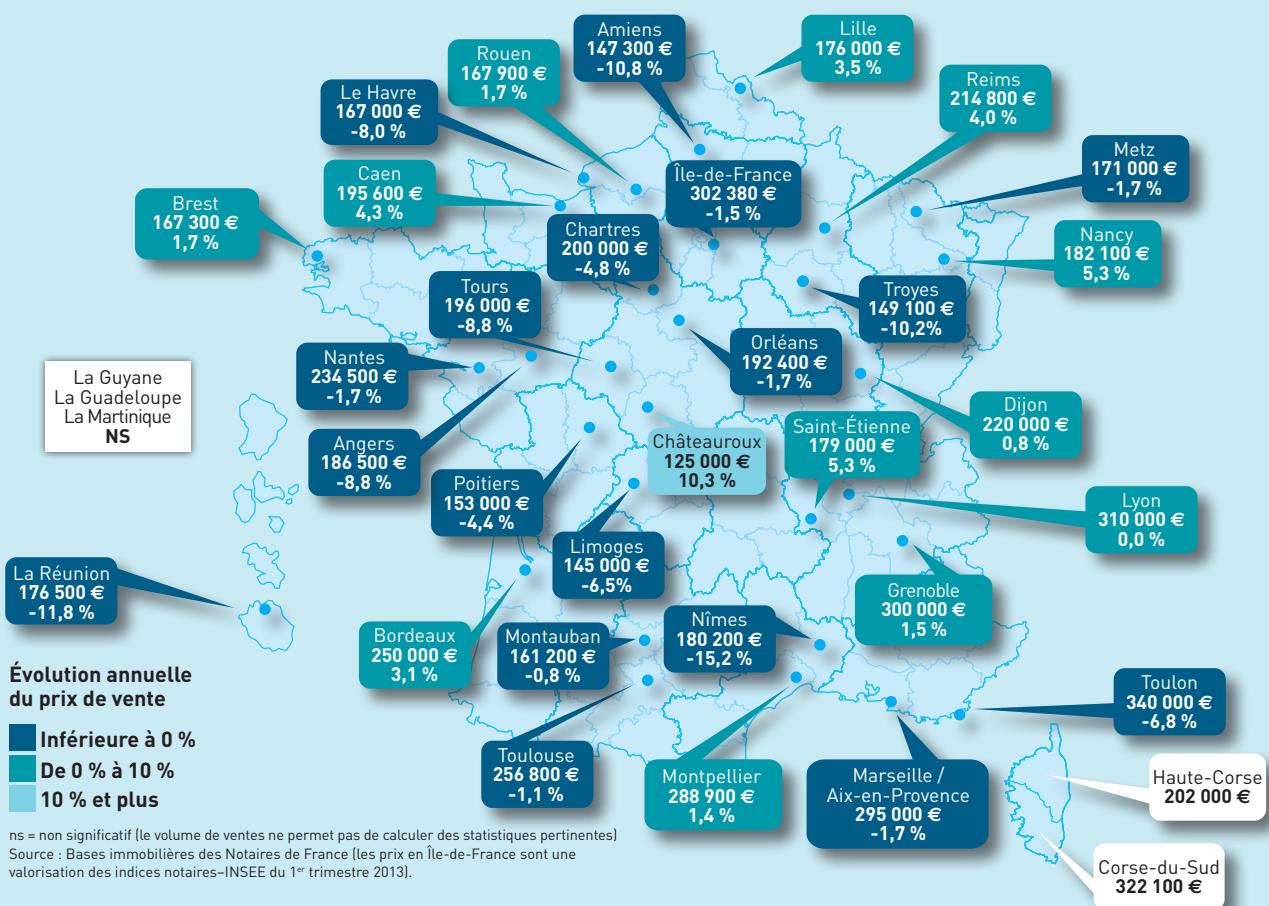
→ Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013 / 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012



Prix médian de vente des maisons anciennes au 1^{er} trimestre 2013

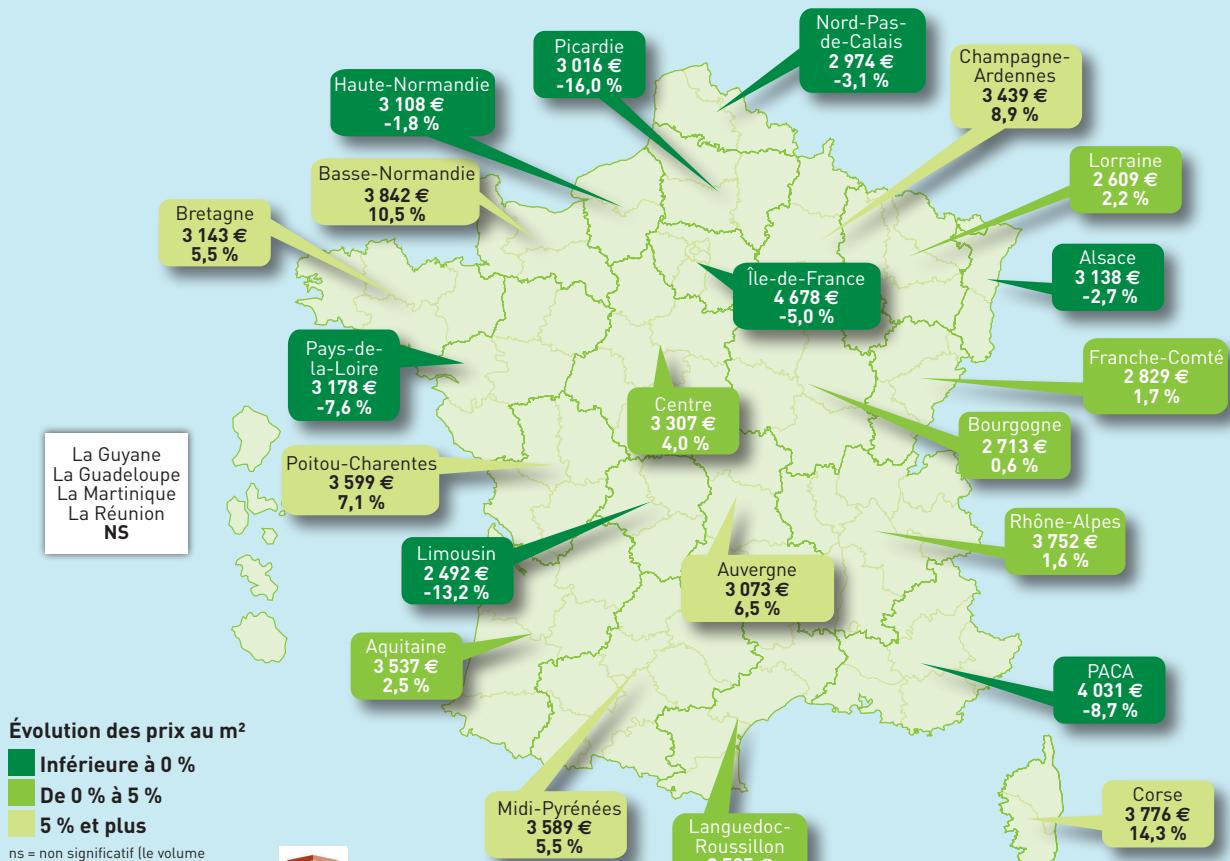
→ Évolution sur 1 an : 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013 / 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012

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



Prix moyen au m² des appartements neufs au 1^{er} trimestre 2013

→ Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013 / 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012



Source : FPI France / CGDD



L'évolution des prix des logements dans le monde

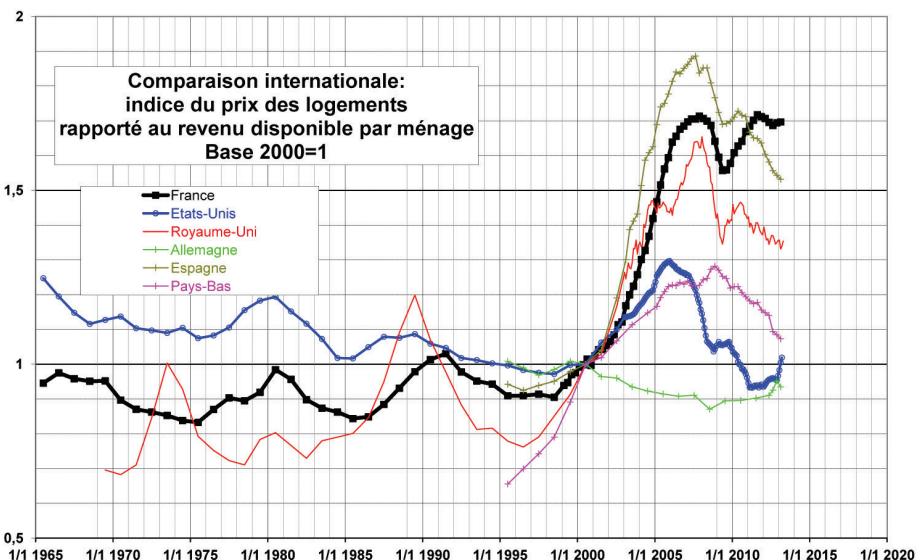
Les prix des logements en Europe (cf. note de conjoncture n°19) sont le plus souvent orientés à la baisse. Sur l'année 2012, celle-ci est très variable, de modérée comme en France et au Royaume-Uni à forte, comme en Espagne ou en Grèce. L'Allemagne et, plus encore, l'Autriche, font exception.

Les comparaisons avec le reste du monde manquent de rigueur car les indicateurs utilisés ne méritent pas tous le nom d'indices et les champs comme les méthodes ne sont pas harmonisés. En outre, isoler une période de 12 mois est nécessairement réducteur. Le panorama fourni par The Economist ou Knight Frank, ce dernier couvrant 55 pays, offre cependant des contrastes intéressants.

Un fait est particulièrement révélateur de la crise que traverse l'Europe, et pas seulement la zone euro : parmi les 20 pays qui ont vu leurs prix décroître en 2012, 18 appartiennent à l'UE ; ils sont accompagnés du Japon et de l'Ukraine. L'Espagne (-10%) et la Grèce (-13,2%) ferment la marche ; ils sont précédés de peu par la Croatie (-8,7%).

Si l'on s'intéresse au peloton de tête, les deux cités-états de Hong-Kong et Dubaï se détachent très nettement, avec une hausse annuelle de l'ordre de 20% (graphique). Ils sont suivis par les « BRIC » auxquels se mêlent la Turquie, Taïwan, et, plus surprenant, l'Autriche. L'Autriche arrive nettement en tête des pays de l'Union européenne, suivie, de loin, par la Finlande (21^{ème}) la Belgique et l'Allemagne. C'est aussi le pays de l'UE où le taux de chômage est le plus bas, ce qui peut constituer un élément d'explication.

La flambée des prix est un phénomène courant dans les pays émergents : la forte croissance économique et l'afflux de main d'œuvre vers les zones urbaines y nourrissent une forte demande tandis que l'offre est souvent contrainte et se développe en priorité dans le haut de gamme. Les classes supérieures, qui ont peu de choix de placements en dehors des matières premières, acquièrent des logements qu'elles gardent souvent vides pour bénéficier de plus-values futures sans prendre le risque de louer ; elles aggravent ainsi la pénurie endémique. C'est depuis plusieurs années le cas en Chine où le gouvernement a tenté de réagir en limi-

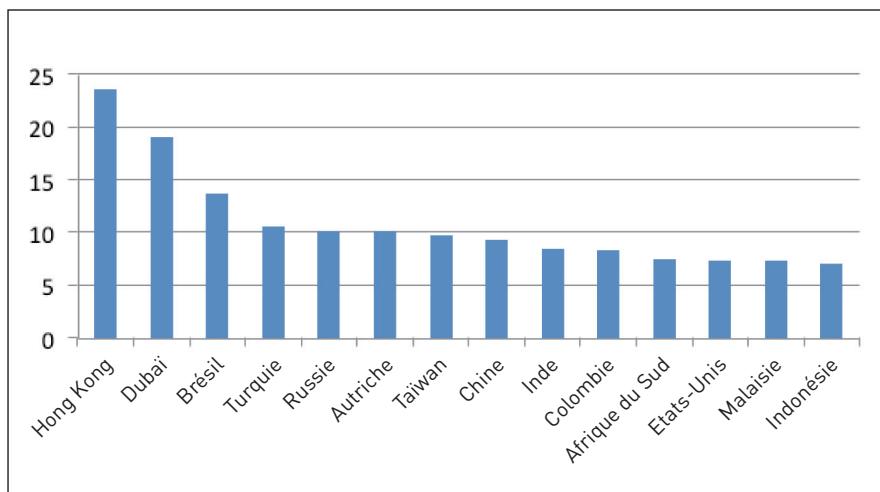


Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, S&P/C-S, Census Bureau, Bureaus of Economic Analysis and Labor Statistics, UK Office for National Statistics, Destatis, EPX, Gewos, INE, Ministerio de Fomento, R. Vergès, Centraal Bureau Voor de Statistiek.

tant les crédits pour l'achat des logements au-delà du premier et en instaurant une taxe foncière dans les grandes villes.

L'accès à un logement décent est ainsi devenu l'une des principales revendications des classes à revenus modestes et souvent moyens. Ce n'est sans doute pas un hasard si deux des pays qui connaissent actuellement des troubles sociaux, le Brésil et la Turquie, se retrouvent en tête du classement. Aux Etats-Unis, la reprise du marché se confirme mois après mois : la hausse annuelle, qui n'était que de 7,3% en décembre,

atteint 12% en avril pour l'indice des 20 plus grandes aires urbaines. La hausse est de 2,5% pour le seul mois d'avril (1,7% en données CVS). San Francisco (+23,9%), Las Vegas et Phoenix ont vu les prix s'apprécier de plus de 20% en 2012. C'est aussi le cas d'Atlanta et même de Detroit, ce qui est plus surprenant. En revanche, les grandes villes de la côte Est (New-York et Washington) connaissent des hausses modérées (3,2% et 7,2%). Il faut bien sûr se souvenir que les prix s'étaient effondrés à Detroit et dans le Sud-Ouest. Globalement, ils restent encore 26-27% en dessous de leur pic de l'été 2006 et ne font que retrouver leur niveau de début 2004.



les 12 plus fortes hausses des prix des logements dans le monde en 2012

Source : Knight Frank Global House Price Index (d'après les indices officiels publiés par les états ou les banques centrales).

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