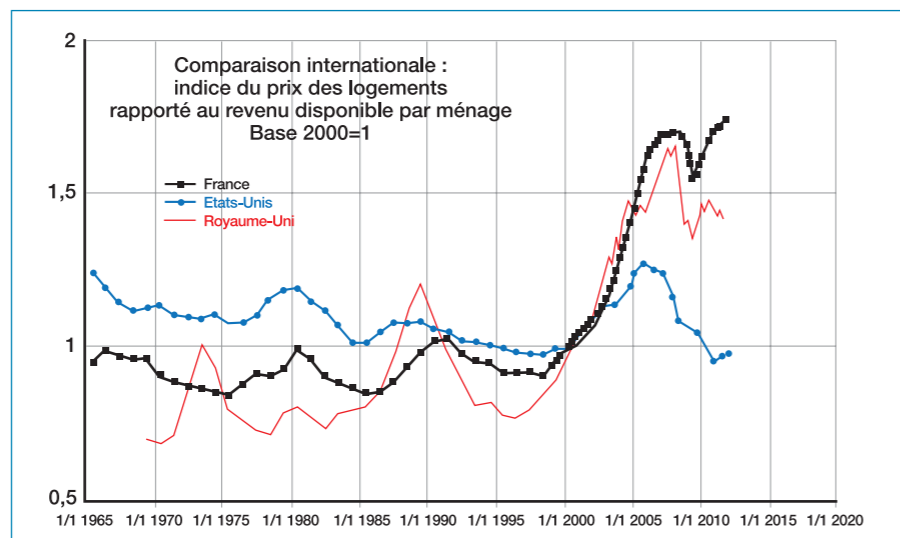


Les indices sur le logement

→ **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.

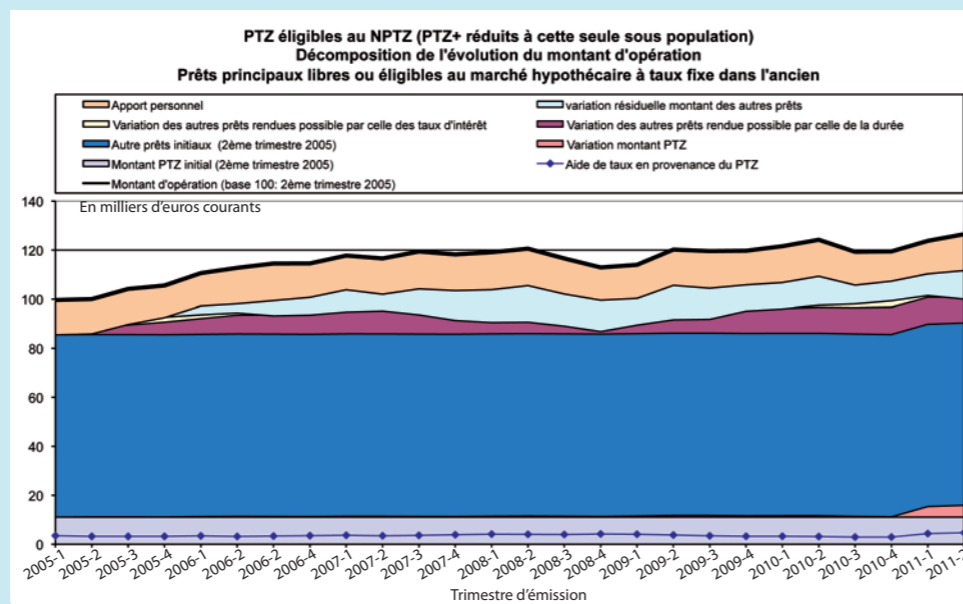
Prix et conditions de financement : les achats avec un PTZ

Par François de Ricolfis, Directeur général de la SGFGAS.

Les données, collectées par la SGFGAS, des opérations financées avec des PTZ montrent comment la hausse des prix constatée depuis plusieurs années est allée de pair avec un assouplissement des conditions de financement, qui ont permis aux emprunteurs de maintenir des taux d'effort mensuels stables. Sont concernés la durée des prêts accordés, leur taux et enfin la taille de l'apport personnel. C'est ce que présente le graphique, qui s'appuie sur les opérations dans l'ancien et couvre la période 2005/2011.

Alors que les prix (France entière) ont crû sur la période de quelque 20%, le graphique fait apparaître une moindre exigence sur l'apport personnel (estimé, partie en gris), qui passe de 15% à 12% du montant des opérations. L'allongement des durées de prêt (partie en rouge foncé) couvre près de la moitié de la hausse des prix. Les taux d'intérêt varient peu sur la période et ont donc un rôle modeste (partie en jaune). Les données de la SGFGAS sur le neuf, qui remontent à 1995, soulignent en revanche l'importance du gain apporté par la baisse des taux d'intérêt.

Le montant de l'aide apportée par le PTZ (parties verte et rose) est stable, sauf en 2011 en raison de la réforme du dispositif.



Enfin, la partie bleu ciel montre l'apport du montant des prêts supplémentaires accordés par les établissements de crédit.

2012 devra être suivi avec une attention toute particulière. En effet, d'une part cette année connaît, pour la première fois depuis plus de 15 ans, une réduction très sensible des aides à

la pierre avec notamment la limitation du PTZ au neuf. D'autre part, les paramètres financiers des prêts ne peuvent plus s'améliorer et pourraient même devenir plus exigeants, que ce soit le taux d'intérêt, le montant d'apport personnel, ou la durée [qui semble diminuer d'ores et déjà depuis quelques mois].

INDICES NOTAIRES-INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2011 T2	2011 T3	3 mois	1 an	2011 T2	2011 T3	3 mois	1 an
France métropolitaine	112,7	115,7	2,7 %	9,0%	106,8	109,4	2,4 %	4,4 %
Île-de-France	119,1	122,9	3,1 %	14,3 %	109,4	113,5	3,8 %	7,5 %
Province	106,8	109,2	2,2 %	4,0 %	106,2	108,5	2,1 %	3,8 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2011T2 et 2011T3 * Variation 1 an : évolution entre 2010T3 et 2011T3.



Le marché de l'ancien

En volume

A fin septembre 2011, on dénombre 832 000 ventes de logements anciens sur une année. L'évolution est de moins en moins rapide (+13% en septembre 2011 contre +32% en décembre 2010) en raison de la sortie des mois creux de 2009 de la base de la comparaison. Le niveau enregistré durant les « meilleures années » (2003 - 2007) est déjà atteint.

En Ile-de-France, la tendance est à la baisse : - 6% en août-octobre 2011 par rapport à la même période de 2010, - 9% par rapport à la moyenne 1999-2007. Le ralentissement le plus sensible se situe à Paris et dans les Hauts-de-Seine (- 12% et - 23% respectivement). Quant à la Province, elle connaît une hausse sensible (+ 8 %) du nombre des mutations au 3^{ème} comme au 2^{ème} trimestre 2011 par rapport au même trimestre de 2010.

Si l'activité au cours du 4^{ème} trimestre équivaut simplement à celle du 3^{ème}, on peut attendre 880 000 transactions sur l'année 2011, dont 720 000 en Province et 160 000 en Ile-de-France, et le record absolu du nombre annuel de transactions (837 000 en mai 2006) sera largement battu.

En prix

La hausse des prix sur un an reste globalement forte au 3^{ème} trimestre de 2011 (6,4%) en dépit d'un ralentissement. En effet, le prix des appartements a augmenté de 9% en un an et celui des maisons de 4,4%. Une tendance qui

se confirme ces derniers mois puisque, entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre, on constate une hausse (cvs*) de 1,1% du prix des appartements et de 0,7% du prix des maisons. Cette stabilisation fait suite à deux années de forte hausse des prix sur Paris et sa région, dont le rythme annuel s'élevait encore à fin octobre à 18% sur Paris et 11,2% en Petite Couronne.

En Province, la hausse annuelle des prix est à la fois plus modérée, sauf exceptions, et moins contrastée entre appartements et maisons (4% contre 3,8%). L'écart d'évolution entre appartements et maisons est plus sensible en région PACA (1,5%) que dans les régions Rhône-Alpes et Nord-Pas-de-Calais (0,6%).

Entre le deuxième et le troisième trimestre, la hausse (cvs*) modérée des prix prévaut en Province, plus modeste pour les maisons (0,4%) que pour les appartements (0,7%).

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 Bordeaux et à Nantes. A Nice et Toulon et plus encore Rennes, en revanche, le rythme de hausse est beaucoup plus élevé pour les maisons. On observe l'inverse à Lille et à Tours. Toutefois, signe d'une stabilisation des prix, on observe entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2011 une augmentation du nombre de régions dont l'évolution trimestrielle des indices de prix est comprise entre -1% et +1% (9 à 15 régions en maisons et 7 à 9 régions en appartements).

L'hétérogénéité des marchés se confirme : 9 départements en appartements et 6 départements en maisons affichent des évolutions inférieures à - 5% tandis que 7 départements en appartements, par exemple dans l'Ouest de la France : les Côtes-d'Armor (+10,4%), la Vendée (+11,6%)

et la Gironde (+11,8%), et 10 départements en maisons, tels le Gers (19,4%), la Haute-Savoie (12,6%) et la Loire-Atlantique (10%), affichent des hausses supérieures à 10%.

Les indications fournies par les avant-contrats confirment ces deux caractéristiques :
- Les évolutions de prix médians par commune ou agglomération sont très hétérogènes ;
- L'indicateur avancé, en appartements, affiche une quasi-stabilité avec des évolutions trimestrielles de -1% à fin décembre 2011 et -0,4% à fin février 2012 en Province.

Quant aux acquéreurs, comme nous l'avions déjà annoncé il y a trois mois, la part de marché des plus de 60 ans continue de progresser.

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 9% à fin octobre 2011 après - 7% en septembre. La tendance à la baisse continue donc de s'accroître. Elle est plus accentuée à l'Ouest et en Languedoc-Roussillon.

Quant à la promotion immobilière, ses ventes de logements aux particuliers sont en retrait de 13% entre les 3^{èmes} trimestres 2010 et 2011, dont 12% en collectif et 20% en individuel. Les mises en vente augmentent au contraire de 12% (14% dans le collectif et 4% dans l'individuel). En conséquence, le délai moyen d'écoulement passe de 6 mois à près de 8 mois et demi pour les logements collectifs et de 8 mois et demi à un peu plus de 10 mois et demi pour les logements individuels. Sur les quatre derniers trimestres (T4 2010 à T3 2011), le nombre de ventes s'élève à 101 300 soit 11% de moins qu'au cours des quatre trimestres précédents.

Dix régions connaissent une baisse des ventes accompagnée d'une hausse des mises en vente ; c'est le cas de Rhône-Alpes et de la Bretagne. Cinq régions voient les ventes et les mises en vente progresser simultanément et la situation inverse prévaut dans quatre régions dont l'Ile-de-France.

Les prix ont augmenté de manière comparable pour les appartements et les maisons : +4,4% pour le m² collectif contre 4,1% pour le lot individuel. Dans cinq régions, dont l'Ile-de-France, le prix des appartements progresse de plus de 10% sur an.

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 - Conception et réalisation : Bureau de Création - ISSN : 2100-241X

Perspectives

Pour le Notariat, le marché du logement est probablement à un tournant, clôturant une longue décennie commencée en l'an 2000. En effet, si on excepte « le trou d'air » immobilier de l'année 2008 qui a duré, suivant les secteurs, de 8 mois (à Paris) à 14 mois en Provence, pendant cette période, tant en volumes qu'en prix, l'ensemble des marchés immobiliers a été dynamique. Il faut se rendre à l'évidence, les données macro-économiques nationales et internationales vont mettre fin à ce dynamisme. A la dégradation du climat économique, au durcissement de la fiscalité immobilière et à la quasi-disparition du prêt à taux zéro dans l'ancien vient de s'ajouter la baisse de la notation de la dette française par Standard and Poor's, même s'il est permis de penser que son impact sur les taux d'intérêt sera faible.

Le marché de l'ancien

En volume

Dans l'ancien, 2012 ne devrait pas être un bon cru. Cependant, nous ne croyons pas que l'on revienne à des volumes d'environ 600.000 ventes comme en 2008. Nous tablons aujourd'hui sur 700 à 740.000 ventes.

La raison essentielle tient à la distribution du crédit immobilier : les taux d'intérêt restent raisonnables, les banques continuent à prêter aux particuliers,

même si les conditions d'octroi sont plus dures en termes d'apport personnel et de durée. Le manque de placements alternatifs pour des investisseurs en quête de sécurité continuera aussi à soutenir le marché.

Dans la promotion immobilière, il est probable que 2012 sera en retrait par rapport à 2011 en raison du coup de rabot sur le « Scellier ». Il est toutefois possible que le PTZ+ 2012 crée la surprise. N'oublions pas que le marché de l'ancien a été dopé en 2011 par le PTZ+ dont la distribution a été bien au-delà de ce qui avait été prévu. Il faudra attendre le printemps pour affiner notre jugement à ce sujet. Le volume du neuf sera également suspendu aux mesures fiscales qui pourraient être prises au début de la prochaine législature. Et là, il faudra attendre l'été prochain.

En prix

Dans l'ancien, dire que globalement les prix de vente vont augmenter ou baisser n'a plus guère de sens. Cela travestit la réalité du marché immobilier français qui pour nous n'est plus unifié comme entre 2000 et 2007. Il faut actuellement distinguer trois marchés : Paris intra-muros (et une partie des Hauts-de-Seine), puis les grandes métropoles de province dynamiques, la première et la deuxième Couronnes de Paris (sauf dans sa partie la plus excentrée) ainsi que le littoral de Nantes à Biarritz

et de Perpignan à Nice, enfin le reste de la France à de rares exceptions.

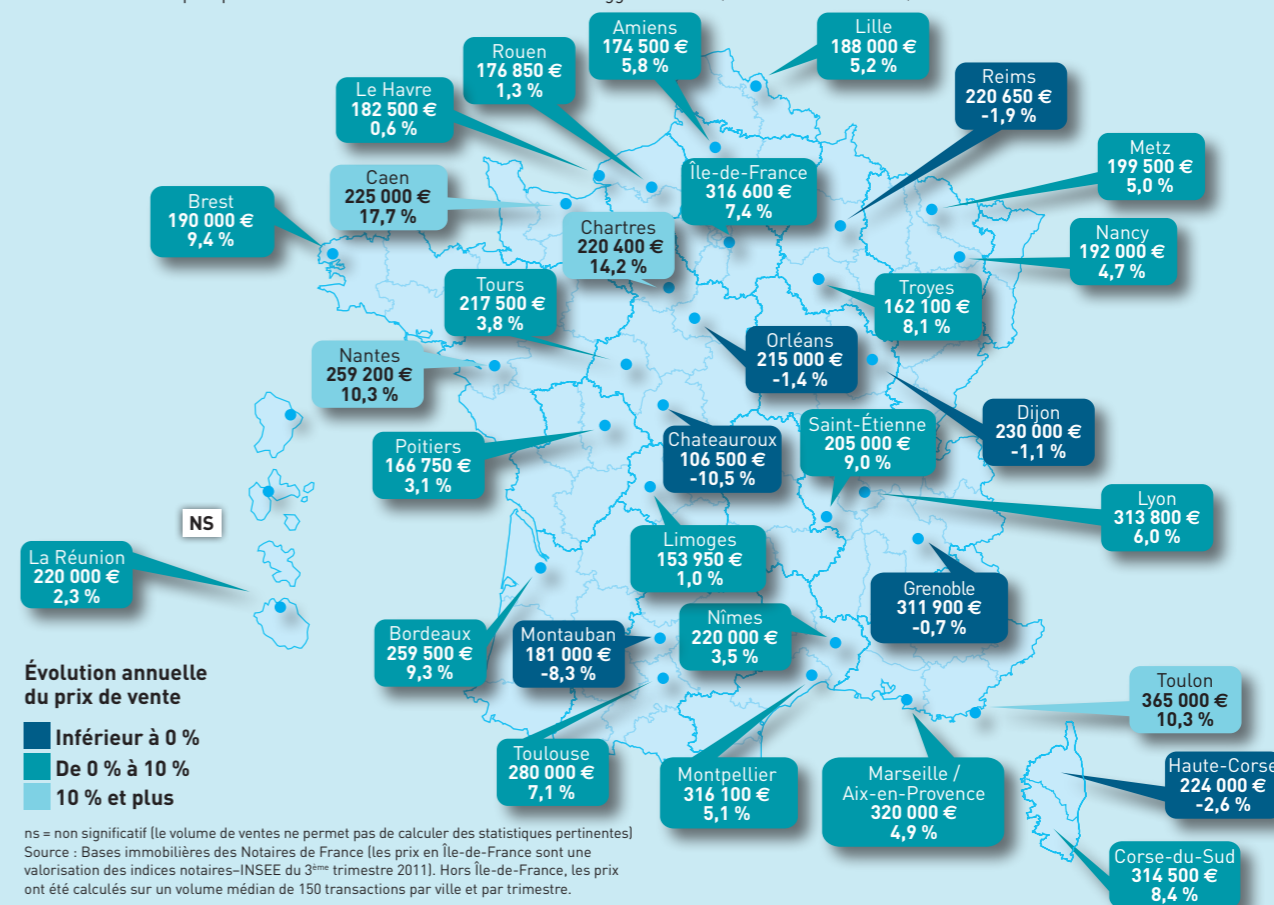
Pour Paris intra-muros, les prix pourraient faire preuve d'une certaine résistance dans les prochains mois, en raison de l'attractivité maintenue de la Capitale, portée actuellement par les opérations d'urbanisme. Il ne faut pas oublier non plus que la structure de ce marché immobilier est plus orientée que les métropoles de Province vers l'investissement et les petites surfaces. Pour le marché des grandes métropoles de Province, du littoral et de la Couronne de Paris, il devrait en être de même. Enfin sur le reste de la France à de rares exceptions, l'évolution des prix sera négative sans pour autant connaître une chute aussi brutale qu'en 2008 où en quelques mois il y avait eu des baisses de 10 à 15% voire plus.

Le marché du neuf

Dans le neuf, les évolutions de prix sont toujours à analyser avec circonspection, car elles dépendent du type de programme proposé. On peut cependant penser que les promoteurs, pour attirer la clientèle de primo accédants, proposeront des produits généralement en retrait en termes de prix par rapport à 2011. Il pourrait en être autrement au 2^{ème} semestre si de nouveaux dispositifs succédant au « Scellier » étaient mis en place pour relancer l'offre de logements.

Prix médian de vente des maisons anciennes

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011 / 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010
les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



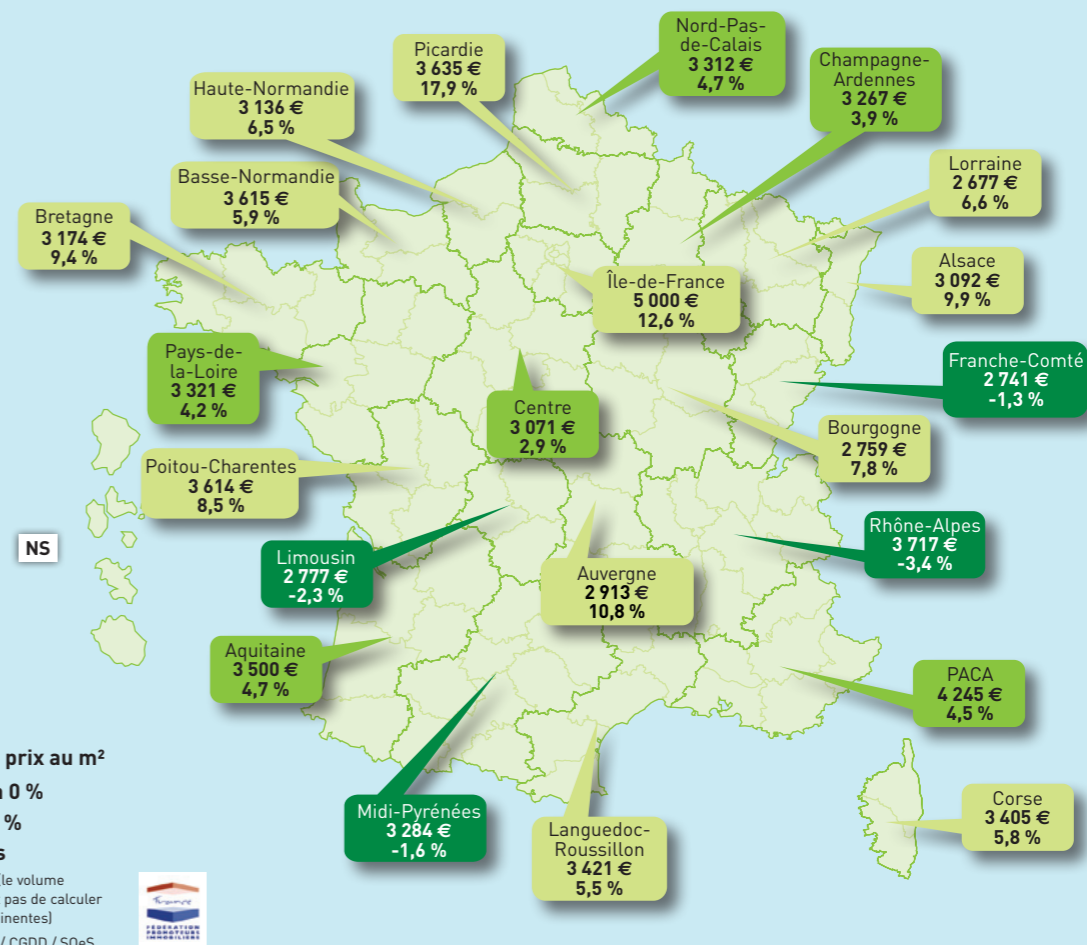
Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieur à 0%
- De 0% à 10%
- 10% et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : Bases immobilières des Notaires de France (les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3^{ème} trimestre 2011). Hors Île-de-France, les prix ont été calculés sur un volume médian de 150 transactions par ville et par trimestre.

Prix moyen au m² des appartements neufs au 3^{ème} trimestre 2011

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011 / 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010



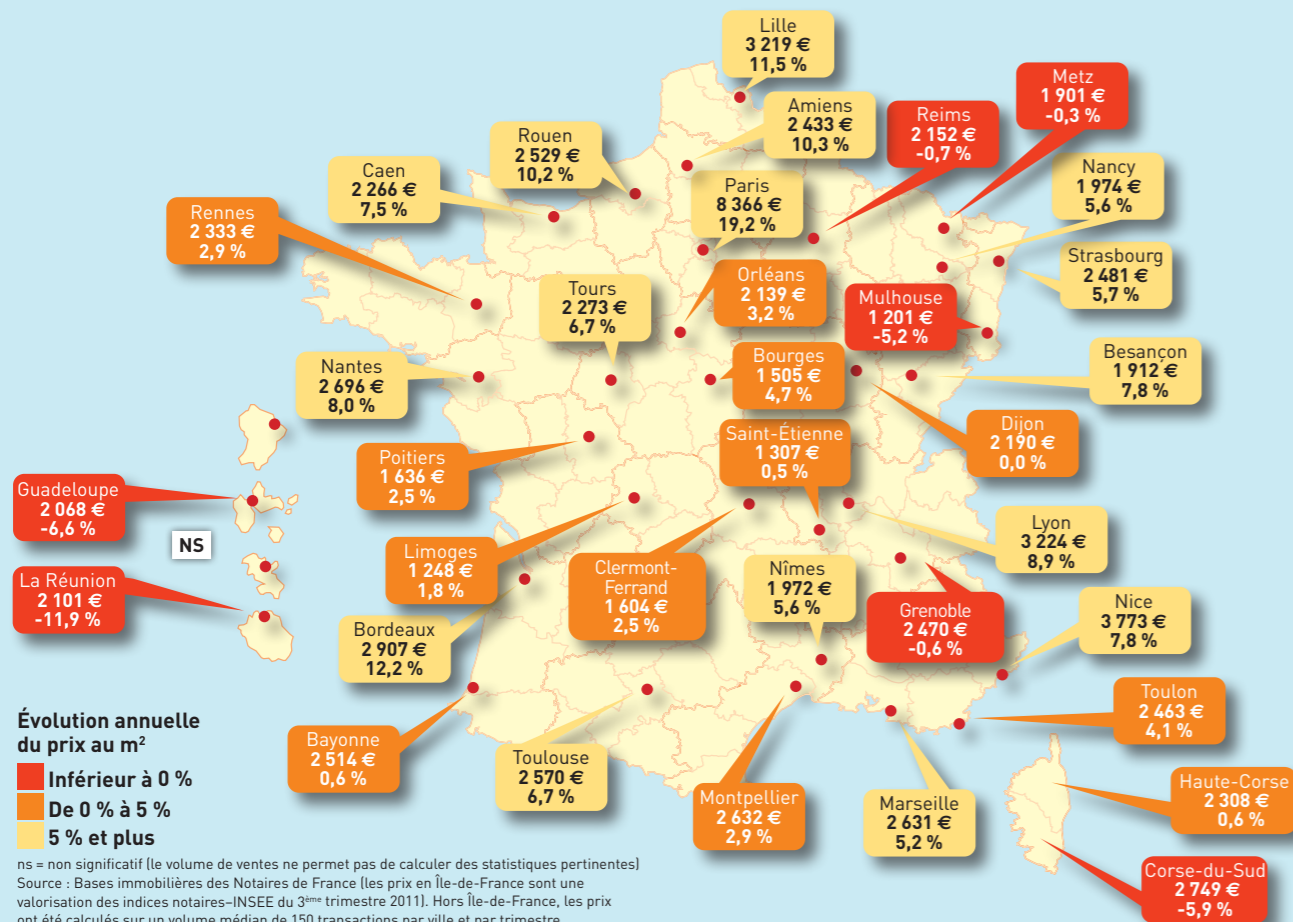
Évolution des prix au m²

- Inférieur à 0%
- De 0% à 5%
- 5% et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : FPI / ECLN / CGDD / SOeS

Prix médian au m² des appartements anciens

→ Evolution sur 1 an : 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011 / 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010



Évolution annuelle du prix au m²

- Inférieur à 0%
- De 0% à 5%
- 5% et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : Bases immobilières des Notaires de France (les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3^{ème} trimestre 2011). Hors Île-de-France, les prix ont été calculés sur un volume médian de 150 transactions par ville et par trimestre.