

FISCALITÉ

Vers la fin du boom des DMTO pour les départements ?

Alexandre Léchenet, Romain Gaspar | A la une | A la Une finances | Actu experts finances | France | Publié le 03/05/2022 | Mis à jour le 04/05/2022

Le Conseil supérieur du notariat pointe dans sa dernière note de conjoncture immobilière un ralentissement du volume des transactions de logements anciens et s'inquiète des conséquences à venir de l'inflation. Si ces prévisions s'avéraient durables, elles pourraient avoir des répercussions sur les finances départementales. Décryptage.



[1]Et si les recettes de droits de mutation à titre onéreux (DMTO), autrement appelées frais de notaire, avaient atteint leur zénith ? C'est

en tout cas ce que laisse entendre la dernière note de conjoncture immobilière du Conseil supérieur du notariat datée d'avril 2022 [2].

Les notaires constatent une « lente décrue des volumes de transactions de logements anciens depuis les cinq derniers mois ». Ils prédisent « une accalmie dans les offices notariaux dans les mois à venir » et un retour à « une activité plus classique ».

Selon le Conseil supérieur du notariat, les transactions de logements anciens en cumul sur un an s'élèvent à 1,18 million à la fin février 2022 contre 1,21 million six mois plus tôt.

Un ralentissement à prévoir mais pas de dégringolade

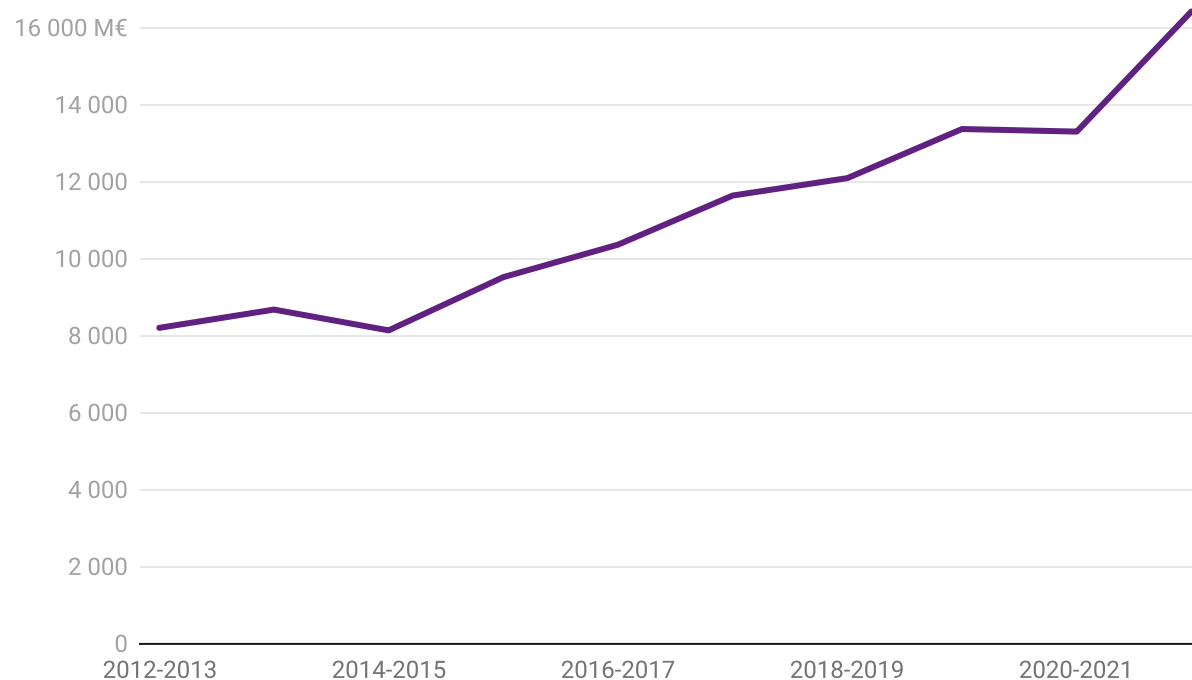
Mais l'heure n'est pas, pour le moment, à la dégringolade. « Les volumes sont actifs, sur un dynamisme constant, mais les progressions annuelles diminuent, preuve d'un marché qui reviendrait vers une activité plus classique, sagement mais sûrement », précise la note.

A l'Assemblée des départements de France (ADF), on est conscient que les chiffres exceptionnels de 2021 ne perdureront pas indéfiniment, mais on estime que les incertitudes sont encore trop importantes au niveau macroéconomique pour avoir des prévisions fiables.

Dans tous les cas, il faudra plusieurs mois avant qu'un retournement se ressente dans les recettes des budgets locaux. Pour le moment, aucun ralentissement n'est encore visible. En mars 2022, les DMTO des départements ont représenté 1,4 milliards d'euros contre 1,1 milliards d'euros en mars 2021.

Le produit des DMTO au niveau national a augmenté de 23% par rapport à l'année dernière

Produit des droits de mutation à titre onéreux collectés par les départements chaque année dans l'ensemble de la France, entre mars d'une année et mars de l'année suivante pour les dix dernières années.



Graphique: La Gazette des communes • Source: [CGEDD](#)

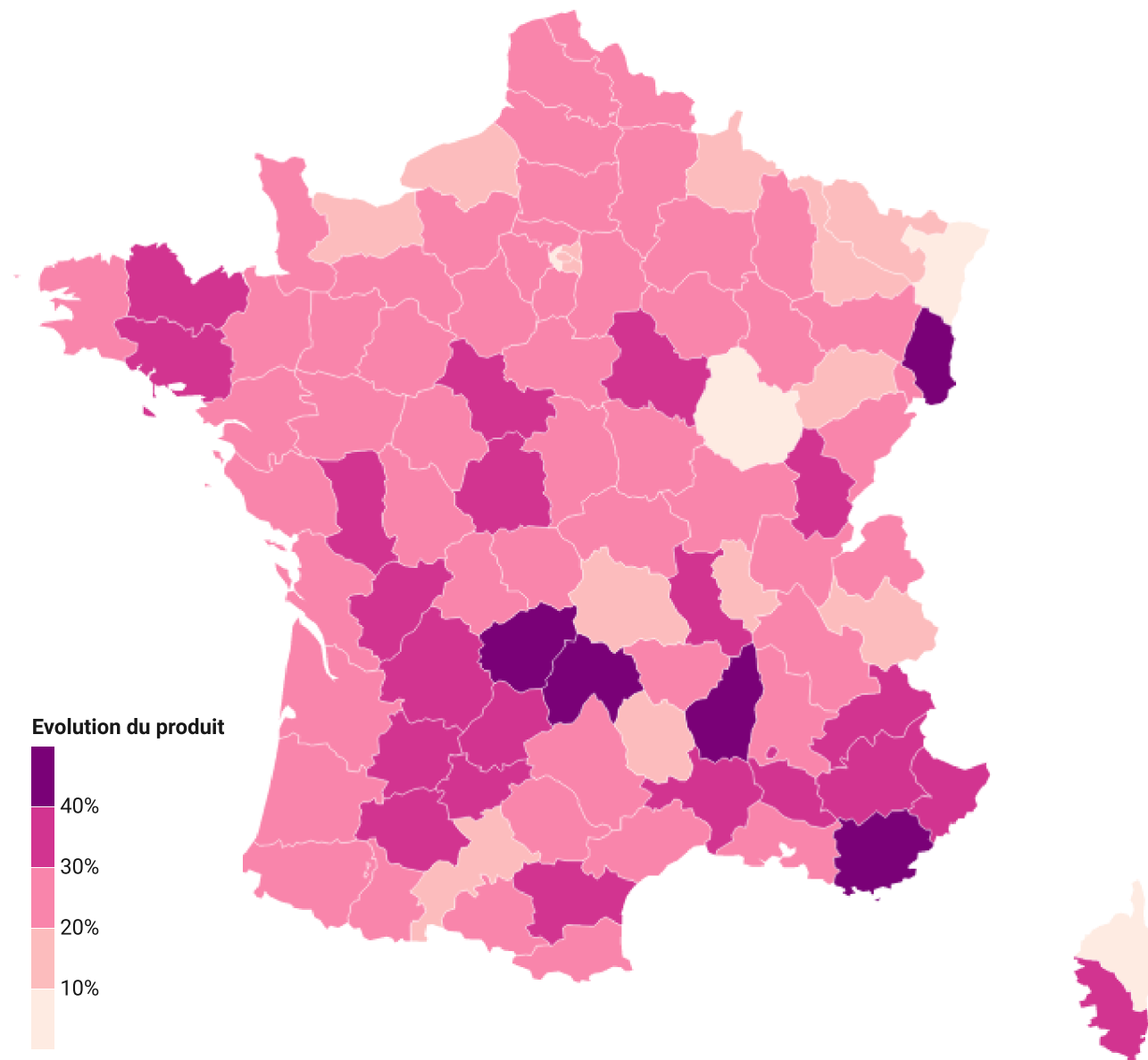
L'enjeu est de taille pour les départements car une part non négligeable de leurs recettes dépend des ventes de biens immobiliers. En effet, le dynamisme des DMTO est l'un des principaux moteurs qui a permis à cette strate de collectivités de surmonter la crise du Covid.

Sur la période entre mars 2021 et mars 2022, la progression de cette ressource territorialisée est de 23% pour atteindre 16,4 milliards d'euros.

Selon Luc Alain Vervisch, directeur des études de la Banque Postale, « plus de la moitié de la hausse des recettes fiscales des collectivités en 2021 provient de la progression des DMTO ». Mais cette envolée ces derniers mois est très hétérogène d'un département à l'autre.

Le produit des DMTO augmente différemment d'un département à l'autre par rapport à l'année dernière

Produit estimé des droits de mutation à titre onéreux collectés par les départements chaque année dans l'ensemble de la France, entre mars d'une année et mars de l'année suivante pour les dix dernières années par département.



La création des collectivités unique de Corse et européenne d'Alsace sont répercutées sur un seul des départements : les produits perçus dans le Bas-Rhin et en Haute-Corse sont cumulés à ceux respectivement du Haut-Rhin et de la Corse-du-Sud dans les dernières années.

Carte: La Gazette des communes • Source: [CGEDD](#)

Au delà du ralentissement du nombre de transactions immobilières, les notaires s'inquiètent des conséquences de l'inflation, de la « pénurie de biens à vendre », ainsi que de la « raréfaction sectorisée des terrains à bâtir ».

L'inflation pourrait venir altérer la demande et donc faire baisser les volumes, d'autant qu'elle est de nature à peser sur le « reste à vivre » des potentiels acquéreurs, surtout si les salaires n'augmentent pas corrélativement dans le temps. De même que la remontée actuelle – même mesurée – des taux d'intérêt pourrait exclure du marché immobilier un nombre grandissant de personnes, face à une demande d'apport plus importante, indique la note de conjoncture.

Une crainte partagée par la Banque Postale dans son étude Regard financier sur les départements réalisée en partenariat avec l'ADF ^[3] : « un moindre dynamisme du marché de l'immobilier dans les mois qui viennent ne peut pas être écarté ».

Selon Luc Alain Vervisch, les causes pourraient venir d'au moins trois facteurs : resserrement des conditions imposées par les autorités de régulation, qui pourrait rendre plus difficile l'accès au marché immobilier, notamment aux primo-accédants ; des prix qui commencent à atteindre un plafond sur certains territoires ; la difficulté de plus en plus grande, dans certains départements ruraux, à trouver des biens à acheter dans l'ancien.

Du côté de l'ADF, on cible également l'augmentation du taux d'usure comme un risque pour l'accès aux crédits. Le cabinet « FCL Gérer la cité » a publié une analyse à ce sujet dans nos colonnes le mois dernier ^[4].

Réserves individuelles de DMTO et clause de sauvegarde

Les présidents de département sont conscients que les DMTO ne pourront pas être toujours en croissance. Comme l'exprime Jean-Léonce Dupont, le président (UDI) du Calvados et président de la commission finances de l'ADF, « les arbres ne montent pas jusqu'au ciel ». C'est pour cette raison que dès leurs Assises, à la fin de l'année dernière, l'ADF réclamait la création de réserves individuelles de DMTO ^[5] pour anticiper de futures crises et le principe d'une clause de sauvegarde pour pallier, dans le temps, les variations de charges et de dépenses.

- Jean Castex et les départements sur la voie de la réconciliation ^[6]

Le Premier ministre, Jean Castex avait donné son accord de principe. Pour les réserves de DMTO, le décret est prêt. Il devrait être adopté au prochain comité des finances locales, le 16 mai. Pour la clause de sauvegarde, le travail reste à faire pour savoir en quoi elle pourrait consister. Le ralentissement possible des DMTO pourrait faire remonter ce dernier sujet en haut de la pile des « dossiers collectivités », surtout si Emmanuel Macron obtient la majorité aux élections législatives et s'attaque à la suppression de la CVAE et au redressement des comptes publics en demandant 10 milliards d'économies aux collectivités.

- 10 milliards d'euros d'économies : un délit de bonne gestion [7]

REFERENCES

NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE N°55 Avril 2022

Publish at Calameo

POUR ALLER PLUS LOIN

- L'amélioration des finances départementales cache des incertitudes pour les années à venir
- DMTO : un trésor pour les départements bien mal réparti
- TVA : des recettes moins fortes que prévues pour les collectivités