

# Note de conjoncture immobilière

N° 36 - JUILLET 2017



## VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE\*

(Base 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010)	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,6 %	2,7 %	1,7 %	3,2 %	1,5 %	2,3 %
Ile-de-France	1,8 %	3,8 %	1,9 %	4,5 %	1,4 %	2,4 %
Province	1,5 %	2,2 %	1,4 %	2,0 %	1,5 %	2,3 %

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2017

Variation sur 1 an : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2017

## ► Des volumes record

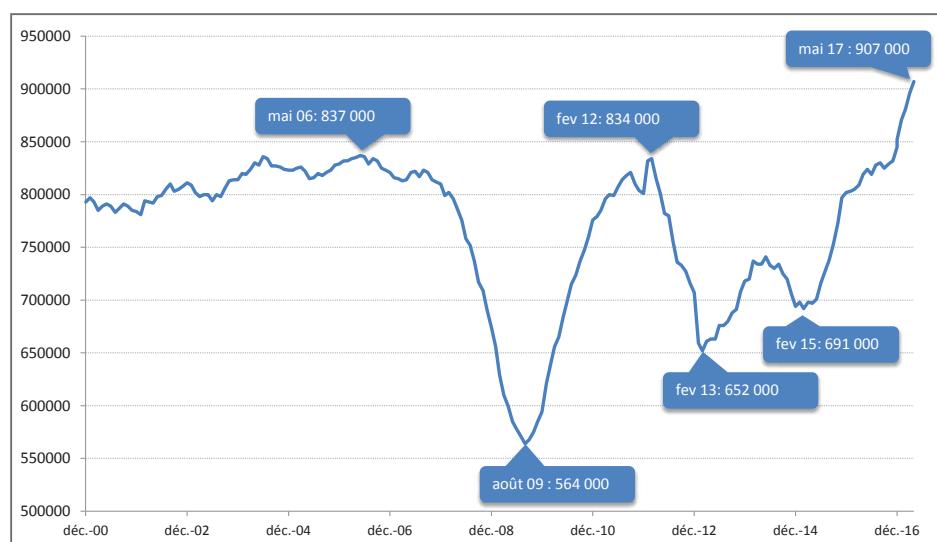
Au cours des cinq premiers mois de l'année 2017, les chiffres continuent de confirmer que les vendeurs ont la main sur le marché qui, avec **907 000 transactions**, tourne à toute vitesse. **En mai, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois a atteint un niveau historique**, dépassant ainsi nettement le volume cumulé un an plus tôt (824 000 en mai 2016).

Il n'y a pas pénurie de biens à vendre, mais des biens qui trouvent preneur très rapidement. De cette situation résultent des ventes qui se font sans négociation, tirant les prix vers le haut.

**Il n'y a pas, pour autant, d'effet de bulle**, car la plupart des achats sont faits pour se loger, dans un marché à 90 % d'utilisateurs.

On pourrait avancer l'hypothèse qu'avec des volumes dépassant les records des années 2006 (837 000 en mai 2006) et 2012 (834 000 en février 2012), nous sommes aujourd'hui dans une phase de rattrapage du nombre des ventes non réalisées les années précédentes, à l'instar de la hausse fulgurante du nombre des crédits immobiliers. Ceux-ci étaient artificiellement grossis par les rachats d'anciens crédits aux taux moins favorables, dont le nombre redescend aujourd'hui faute

### Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2017



Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

de crédits à racheter. La production mensuelle de crédits à l'habitat poursuit en effet la baisse engagée depuis le début de l'année, principalement en raison de la diminution des renégociations dont la part dans les crédits nouveaux se réduit une nouvelle fois pour atteindre 42 % en mai contre 62 % en janvier (source : Banque de France).

Et si tel était le cas, du stock d'acquéreurs non encore passés à l'acte dépendra la tenue des volumes actuels.

Constatons toutefois que même si les 907 000 transactions actées représentent un record, il doit être relativisé, compte tenu de l'augmentation du parc immobilier

par la production de nouveaux logements estimé à 1 % par an. Il faudrait atteindre 930 000 transactions pour avoir un marché aussi dynamique que les 837 000 transactions sur 12 mois annoncées en mai 2006 (qui constituent toujours un record de rotation du parc), ce qui reste possible ces prochains mois.

En tout état de cause, les taux restent toujours bas et on peut imaginer que tant qu'ils ne remonteront pas fortement (suffisamment pour frapper les esprits en tout cas), la mécanique actuelle ne sera pas cassée. **La conjonction des taux bas, malgré des prix en hausse, continue de solvabiliser les acquéreurs.**

## DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2,5 %	2,1 %
Évol. 1 an*	4,0 %	1,2 %

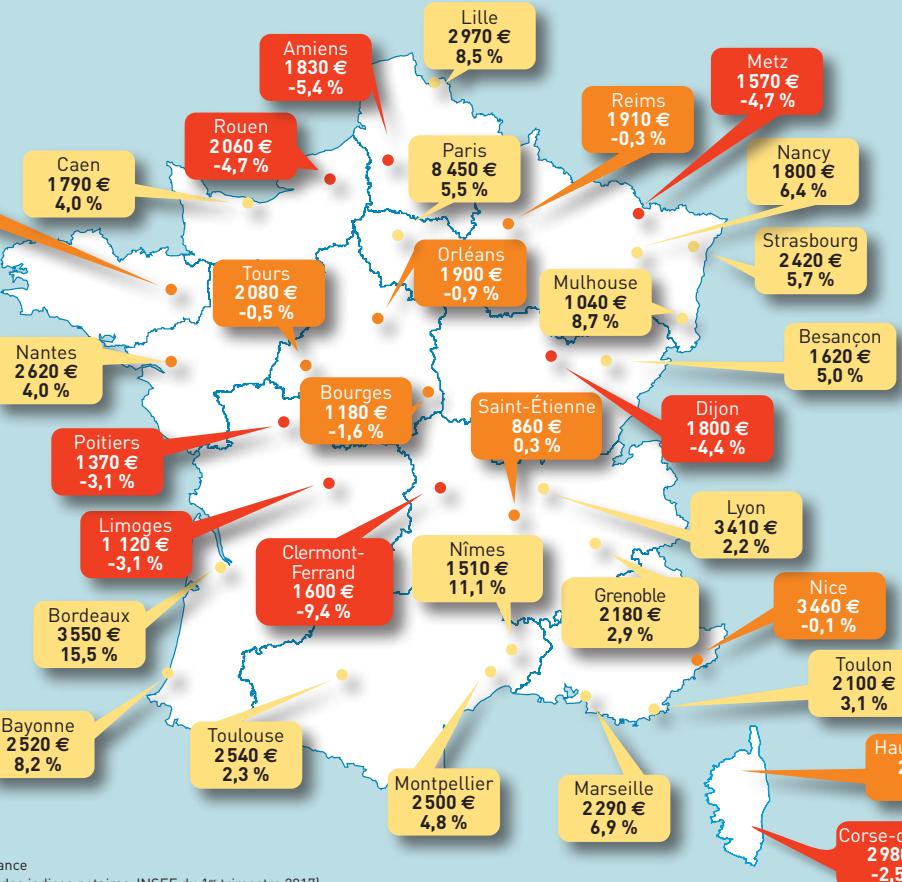
\*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin août 2017.

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

► Évolution en un an : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017/1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016



Rennes  
2290 €  
1,1 %



Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

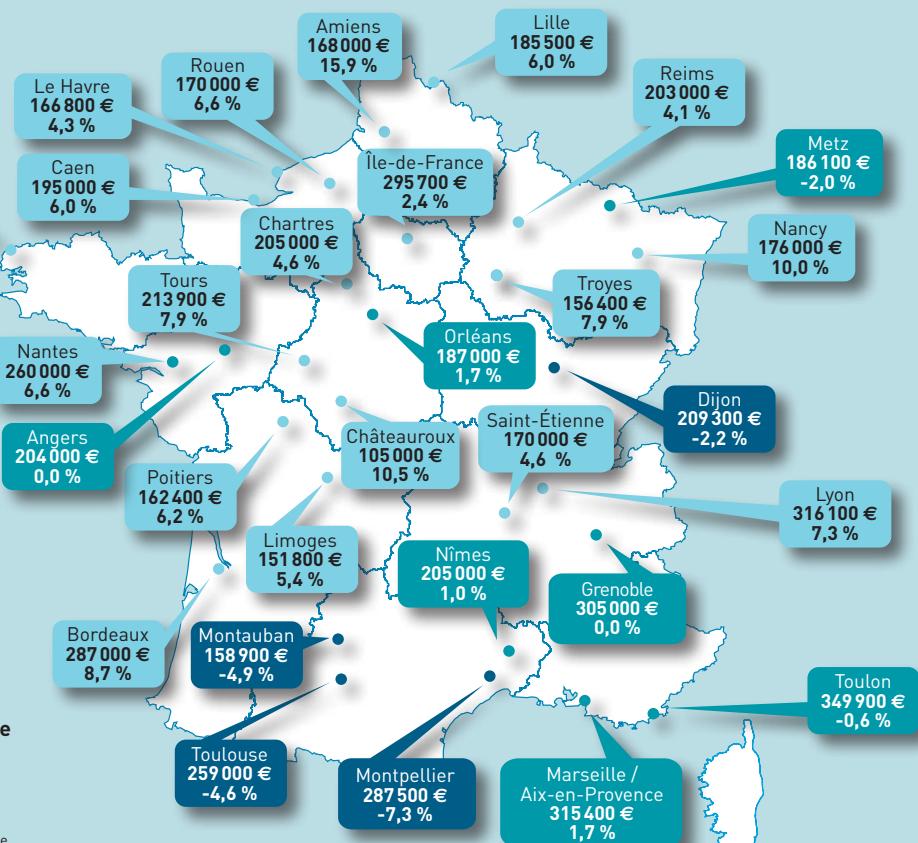
## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

► Évolution en un an : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017/1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016

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



La Réunion  
195 000 €  
-5,8 %



Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

Quant aux prix, ceux des logements anciens continuent d'augmenter au premier trimestre 2017, de 1,6 % par rapport au quatrième trimestre 2016 (données provisoires corrigées des variations saisonnières) et de 2,7 % sur un an, après +1,5 % le trimestre précédent, selon l'indice Notaires de France-Insee.

**Sur un an, la hausse est plus importante pour les appartements (+3,2 %) que pour les maisons (+2,3 %).** En Île-de-France, sur un an, la hausse des prix continue aussi de s'amplifier : +3,8 % par rapport au premier trimestre 2016, après +2,6 % et +2 %. Cette accélération est principalement tirée par les prix des appartements (+4,5 % sur un an), notamment des appartements parisiens dont les prix augmentent de 5,5 % sur l'année. En province, si les prix de l'ancien accélèrent également, ils s'accroissent de façon moins marquée : +2,2 % entre le premier trimestre 2016 et le premier trimestre 2017.

**Au niveau des principales villes de province en appartements anciens**, quelques baisses subsistent : Le Havre (-9 %), Brest (-7 %), Dijon (-4 %) et Annecy (-1 %). Dans les autres villes, les prix sont stables ou en hausse. Bordeaux enregistre toujours la hausse la plus élevée (+15 %). Besançon, Strasbourg, Nancy, Marseille et Lille affichent également des augmentations significatives, entre 5 % et 10 %.

**Dans les principales agglomérations de province en maisons anciennes**, les évolutions restent majoritairement positives avec cependant quelques baisses à Toulouse (-5 %), Dunkerque (-4 %) et Avignon (-3 %). Dans les autres agglomérations, les prix augmentent. Nancy affiche la hausse la plus importante (+10 %) suivie par Bordeaux (+9 %) puis Béthune et Tours (+8 %).

**Paris reste le cœur du réacteur**, ainsi que quelques villes comme Lyon et Bordeaux, cette dernière volant maintenant à Nice la deuxième place des villes les plus chères après la capitale. Il faut cependant relativiser car dans certaines villes, les volumes ne sont pas aussi tonitruants.

Les envolées de prix dans certaines agglomérations doivent néanmoins alerter. On constate en effet que les loyers n'augmentent pas. **Le rapport locatif se déséquilibre** tant pour l'investisseur que pour le potentiel acquéreur qui pourrait trouver plus rentable de rester locataire ou de se délocaliser. **D'autres villes de province pourraient donc tirer leur épingle du jeu dans les mois à venir, profitant de la trop bonne fortune des villes dont les prix s'envolent.**

## Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin août 2017 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine anticipe une poursuite de la hausse. L'évolution annuelle serait ainsi de +1,2 % pour les maisons anciennes et, plus prononcée, de +4 % pour les appartements anciens.

## Le marché du neuf - les chiffres clés

### Construction de logements

#### Résultats à fin mai 2017

St@Info n° 27 : Source: SDES, Sit@del2, estimations à fin mai 2017

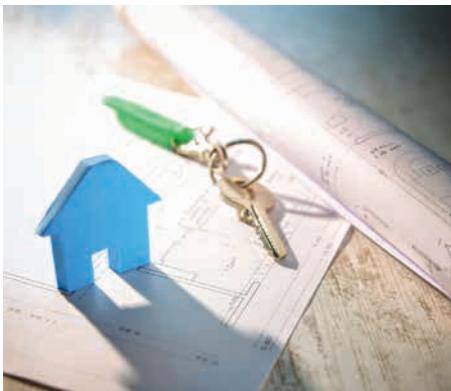
Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+7,3 %	+1,4 %	+11,4 %
Logements commencés	+0,7 %	+2,7 %	-0,6 %

(\*) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

### Commercialisation des logements neufs

St@Info n° 17 : Source: SDES, ECLN

	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
Nombre de réservations	+8,1 % sur un an (30 900 unités)
Mises en vente	+3,5 % sur un an (28 700 unités)
Encours de logements	-2,4 % sur un an (98 500 unités)



## Et demain ?

À court ou moyen terme, c'est la perspective d'une nouvelle donne fiscale plus que la légère remontée des taux que l'on constate qui est susceptible d'enrayer la dynamique actuelle.

Cela sera particulièrement vrai pour le secteur du neuf, très dépendant des incitations/déductions fiscales.

Cela sera également vrai pour le secteur de l'immobilier ancien si des décisions sont prises visant à la réallocation des placements vers l'entreprise et les placements financiers en favorisant la fiscalité tout en sanctionnant le secteur immobilier, notamment au travers du nouvel ISFi.

La hausse de 1,7 % de la CSG-CRDS impactera également de manière directe les vendeurs redevables de l'impôt de plus-value, augmentant l'imposition due lors de la vente de près de 5 %.

Et dans cette hypothèse, il restera à préciser le sort qui sera réservé aux sociétés d'activités immobilières ou liées à l'immobilier, telles notamment les SCI soumises à l'IS, les sociétés de construction, ou autres SCPI.

**La fiscalité reste un levier à manier avec subtilité**, la bonne tenue persistante du marché immobilier alimentant, pour une large part, les budgets des collectivités en remplissant les carnets de commandes des entreprises du bâtiment. Celles-ci constatent une franche embellie là où elles étaient en plein marasme il y a encore quelques mois.

De quoi donner une nouvelle fois raison à l'adage selon lequel « *Quand l'immobilier va, tout va* ». ■

## Définitions

### Indices Notaires-INSEE

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.

### Prix corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

### Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

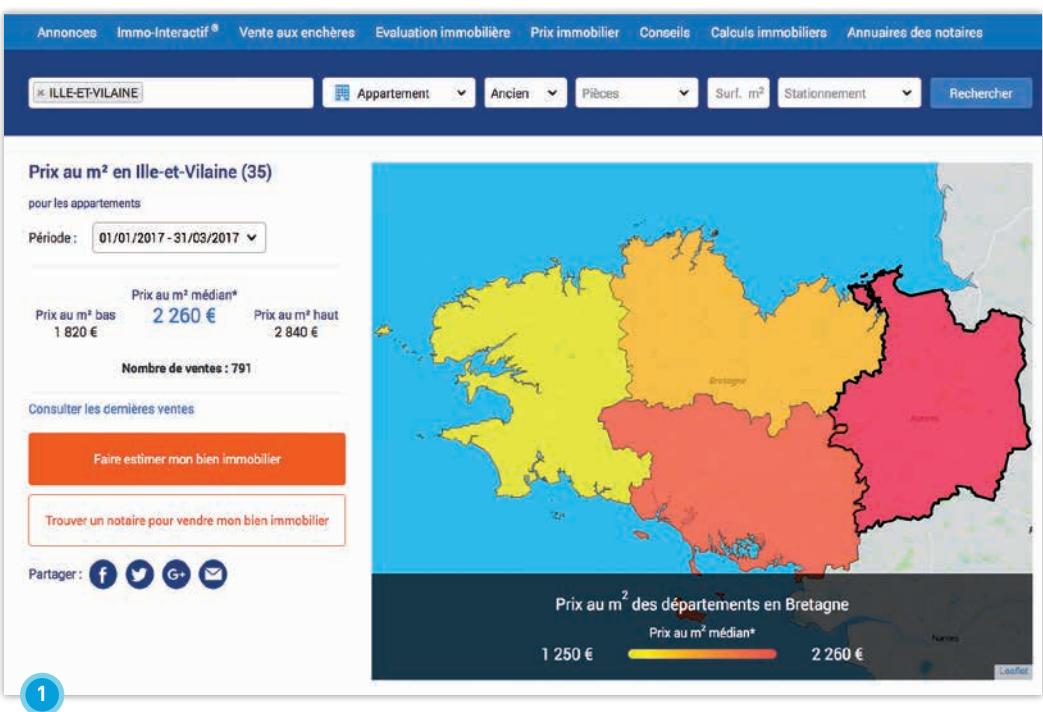
# La nouvelle mission de service public de collecte et de diffusion des prix immobiliers

Depuis des années, les notaires concourent à la transparence des marchés immobiliers en calculant en partenariat avec l'Insee les seuls indices de prix labélisés de France et en diffusant leurs analyses de prix.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, cette diffusion est normée par la loi dans le cadre d'une nouvelle mission de service public : « (...) le Conseil supérieur du notariat centralise et diffuse les données (...) » sur **l'ensemble de la France** dans un **délai de 90 jours** à compter de la fin de la période à laquelle ils se rapportent.

La fiabilité de ces chiffres, qui repose sur la représentativité des données et le fait qu'ils sont issus des ventes et non des annonces, a ainsi été reconnue.

Pour répondre à cette nouvelle obligation, le site [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr) présente deux types d'informations sur les prix de l'immobilier :



1

**1 - Les prix au m<sup>2</sup> médians des appartements, maisons et terrains**, en distinguant neuf/ancien pour le bâti, en fonction de la zone géographique (arrondissement, commune, EPCI, département, région) et de la période de mutation. Le prix bas (1<sup>er</sup> quartile), le prix haut (3<sup>e</sup> quartile) et le volume des ventes viennent compléter cette information. Ces statistiques peuvent également être affinées en fonction des caractéristiques des appartements et des maisons : nombre de pièces, surface habitable, présence de parking.

Les 20 dernières ventes immobilières en Ille-et-Vilaine					Période : 01/01/2017 - 31/03/2017
Nous avons élargi les critères de votre recherche de ventes immobilières <a href="#">Voir les critères associés</a>					
Appartement 3 pièces 50 m <sup>2</sup>					150 000 €
Ille-et-Vilaine					
Étage : 3 <sup>ème</sup>	Construction : 1914 – 1947	Garage : Non	DPE : D	GES : E	
Cave : Oui	Terrasse / balcon : Non				
Appartement 1 pièce 32 m <sup>2</sup>					255 000 €
Ille-et-Vilaine					
Étage : 5 <sup>ème</sup>	Construction : 1970 – 1980	Garage : Non	DPE : D	GES : C	
Cave : Non	Terrasse / balcon : Non				
Appartement 3 pièces 54 m <sup>2</sup>					122 090 €
Ille-et-Vilaine					
Étage : RDC	Construction : 1948 – 1969	Garage : Oui	DPE : -	GES : -	
Cave : Non	Terrasse / balcon : -				
Appartement 5 pièces 61 m <sup>2</sup>					113 000 €
Ille-et-Vilaine					
Étage : RDC	Construction : 1970 – 1980	Garage : Oui	DPE : D	GES : D	
Cave : Oui	Terrasse / balcon : Non				
Appartement 3 pièces 53 m <sup>2</sup>					130 060 €
Ille-et-Vilaine					
Étage : 3 <sup>ème</sup>	Construction : 1948 – 1969	Garage : Non	DPE : E	GES : F	
Cave : Oui	Terrasse / balcon : Non				
<a href="#">AFFICHER PLUS DE VENTES</a>					
EXPORTER LA LISTE DES 1 125 VENTES					
Afin de télécharger la liste, veuillez vous identifier ou créer un compte.					
<a href="#">S'identifier</a>			<a href="#">S'inscrire</a>		

**2 - Les listes des dernières ventes pour tous les types de bien** (appartements, maisons, terrains, locaux d'activité, immeubles, garages, biens agricoles, biens viticoles) en fonction de la zone géographique (arrondissement, commune, EPCI, département, région) et de la période de mutation. Cette liste présente des informations relatives au prix et aux caractéristiques essentielles de l'immeuble et peut être exportée aux formats PDF et CSV. ■



Retrouvez sur  
**www.notaires.fr**  
l'intégralité des notes  
de conjoncture immobilière

**Contact:** Conseil supérieur du notariat,  
Département du développement

**Comité éditorial:** Marie-Pierre Péré, Thierry Delesalle,  
Thierry Thomas, Christine Rey Du Boissieu,  
Caroline Gaffet, François Proost

**Directeur de la publication:** Isabelle Mariano

**Édition:** Conseil supérieur du notariat  
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris  
Tél. : 01 44 90 30 00 - [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

**Réalisation:** Publi.not - Florence Ganivet

**Mise en page, impression:**

Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

**ISSN:** 2100-241X - **Crédits photos:** FG, Fotolia.