

Note de conjoncture immobilière

N°35 - AVRIL 2017



VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE*

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre les 3^e et 4^e trimestres 2016

Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2015 et le 4^e trimestre 2016

► Housse des prix : un rattrapage

Après une année 2016 très dynamique, et comme annoncé par le notariat, le nombre de ventes de logements anciens a continué de croître avec, à fin février 2017, 867 000 ventes sur les douze derniers mois (contre 805 000 douze mois plus tôt) soit une hausse de 7,7 % sur un an. Il dépasse donc le précédent point haut de 837 000 en mai 2006.

Cette hausse reste à mettre en perspective avec l'augmentation du nombre de logements en France. Ainsi, entre 2000 et 2016, s'il a augmenté de 19 % (34 537 000 en 2016 contre 28 988 000 en 2000), le volume de ventes de logements anciens n'a, dans le même temps, augmenté que de 7 % (793 000 en 2000 et 848 000 en 2016) : **il faudrait donc plus de 940 000 transactions pour avoir un taux de rotation « record ».**

Néanmoins, l'accroissement constant des volumes depuis février 2015 montre que le marché, soutenu par les acquéreurs (pour lesquels l'éventualité d'un attentisme pré-électoral semble être définitivement à écarter), a acquis une fluidité affirmée en termes de volumes.

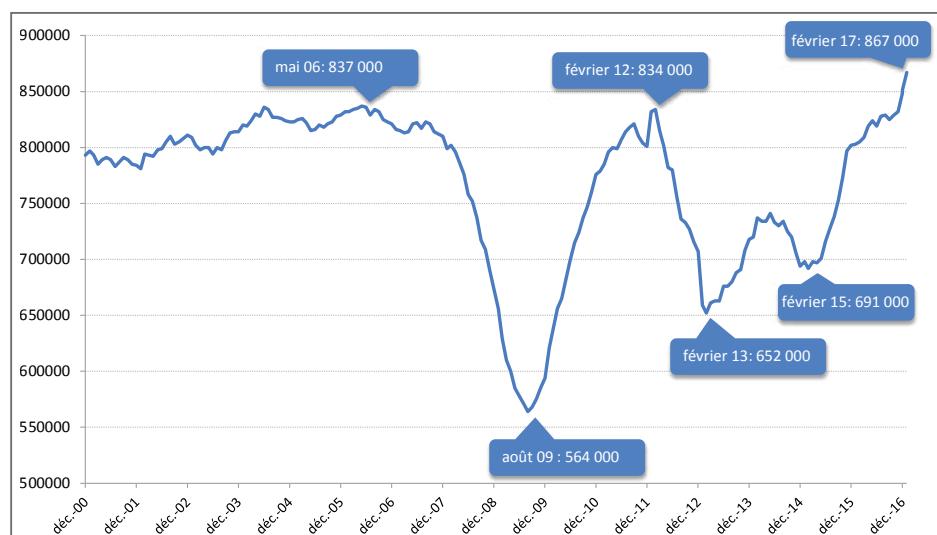
À ce titre, les taux bas favorisent la bonne tenue du marché, quand bien même ceux-ci effectuent une lente ascension qui ne décourage pas les acquéreurs. De même, la pérennité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) conditionne la stabilité d'un marché attractif.

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,3 %	1,5 %
Évol. 1 an*	4,3 %	6,1 %

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

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



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

La distribution de crédits à l'habitat des ménages a connu une forte remontée au cours de l'année 2016. Durant de longs mois consécutifs, des taux bas ont pu être pratiqués permettant ainsi de multiplier le phénomène de l'augmentation du nombre de ventes et amenant une certaine fluidité sur le marché immobilier ; le vendeur d'un bien réinvestissant simultanément ou quasi-simultanément le prix de vente dans l'acquisition d'un nouveau bien.

L'élargissement des conditions d'octroi du prêt à taux zéro a également eu un effet levier important pour l'acquisition.

La typologie du parc semble cependant varier. On assiste en effet à une augmentation du nombre et de la proportion de logements

sociaux : au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux compte en France (hors Mayotte) 4,8 millions de logements (hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte) selon le répertoire du parc locatif social (RPLS). Il progresse de 1,7 % par rapport à l'année précédente (79 100 logements supplémentaires).

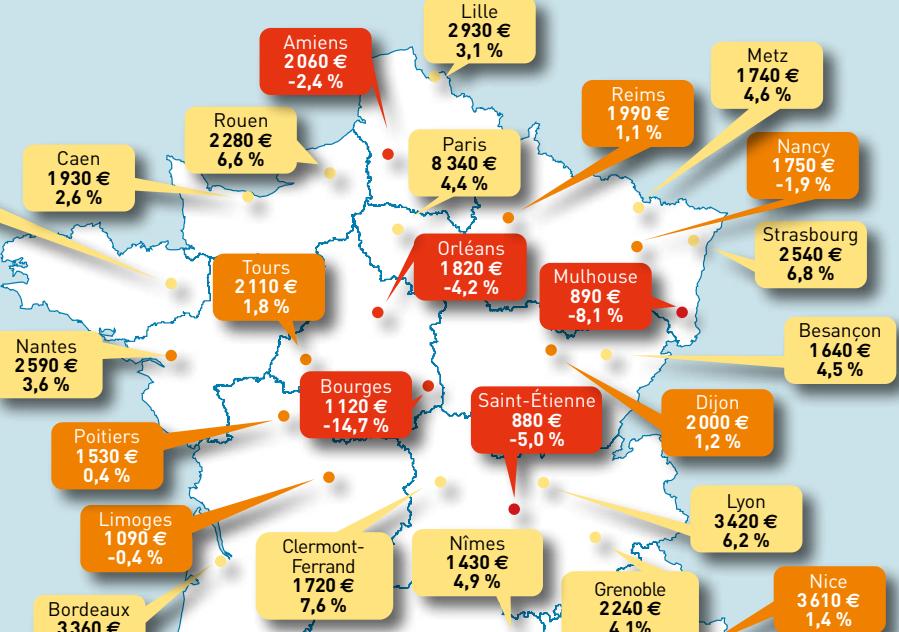
L'avantage fiscal du récent dispositif Pinel a certainement influé les décisions d'investissements dans le neuf (< en 2016, 119 000 logements ont été mis en vente soit 16,1 % de plus qu'en 2015. Une offre de logement en hausse qui suit l'augmentation de la demande avec plus de 125 000 logements réservés en 2016 soit

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2016

► Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016 / 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015



Rennes
2420 €
2,5 %



Évolution annuelle du prix au m²

- 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 4^e trimestre 2016)

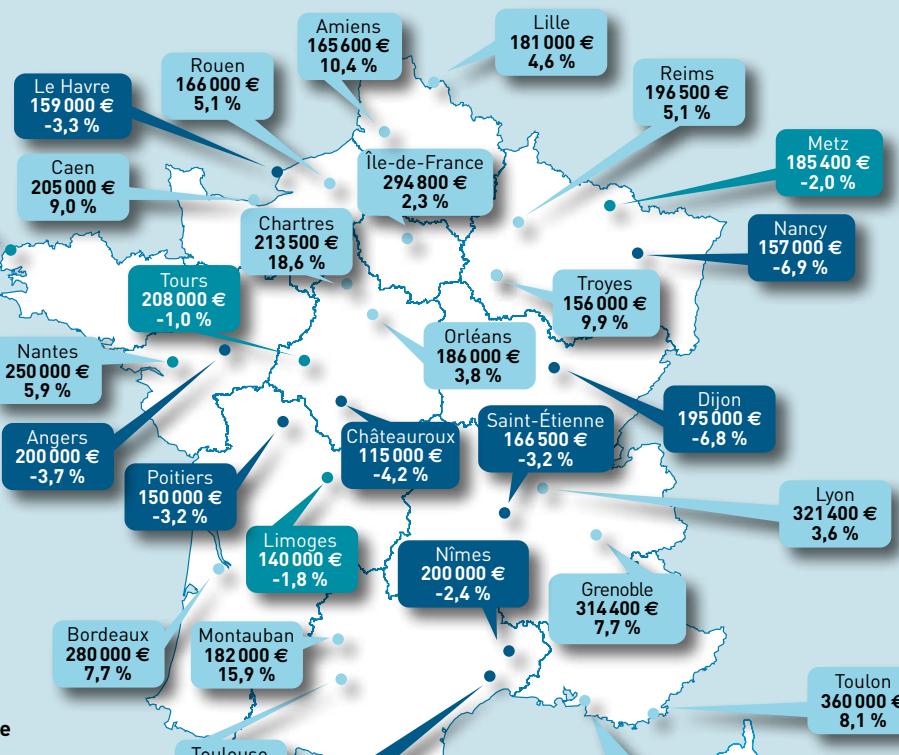
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2016

► Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016 / 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

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



Brest
162 900 €
-0,3 %



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 4^e trimestre 2016)

20,6 % de plus qu'en 2015 »¹). Ce dispositif est d'ailleurs prolongé jusqu'en décembre 2017.

Les avantages fiscaux accordés aux bailleurs dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, également prorogé jusqu'en décembre 2017, sont aussi un facteur d'accroissement des transactions.

Les signes de frémissement de la hausse des taux de crédit laissent présager, pour les acquéreurs en puissance, la perspective d'une accentuation éventuelle. Ce sentiment n'est sûrement pas étranger à leur décision de s'engager dans un achat déjà en perspective mais demeuré jusqu'alors en suspens. L'ampleur de l'élan suscité par ce déclenchement n'a d'égal que la durée fort longue de la période d'expectative qui l'a précédée.

Quant aux prix, la tendance constatée depuis 2016 s'affirme, les prix des logements anciens continuant d'augmenter en France, au quatrième trimestre 2016, de 0,5 % par rapport au trimestre précédent (données provisoires corrigées des variations saisonnières) et de 1,7 % sur un an selon l'indice Notaires de France-Insee. Cette hausse est de +1,9 % pour les appartements et +1,5 % pour les maisons. Si en Ile-de-France la hausse des prix de l'ancien s'accentue, les prix de l'ancien augmentent plus modérément en province (+0,4 % entre le troisième et le quatrième trimestre 2016). Contrairement à la région francilienne, la hausse est surtout tirée par les prix des maisons, qui croissent de 1,4 % entre fin 2015 et fin 2016; ceux des appartements augmentent de 0,4 %.

D'ailleurs, la tendance à la hausse observée au niveau de l'ensemble de la province à partir des indices de prix Notaires-Insee est visible dans la plupart des départements de province.

Toutefois, il existe une France à plusieurs marchés.

Au niveau des principales villes de province en appartements anciens, seules les villes de Saint-Etienne (-5 %), Toulouse (-1,5 %) et Marseille (-1,3 %) affichent des prix en baisse. Dans les autres villes, les prix augmentent :
- entre 1 % et 2 % à Reims, Dijon, Nice et Tours;
- entre 2 % et 5 % à Rennes, Toulon, Aix-en-Provence, Lille, Montpellier, Nantes, Grenoble, Besançon et Brest;
- au-delà de 5 % à Lyon (+6,2 %), Strasbourg (+6,8 %) et Bordeaux (+11,2 %).

Dans les principales agglomérations de province en maisons anciennes, les évolutions restent majoritairement positives avec cependant quelques baisses à Nancy (-6,9 %), Valenciennes (-4,3 %) et Béthune (-3,6 %). Dans les autres agglomérations, les prix augmentent jusqu'à 8 % à Bordeaux ou Toulon.

Si l'on observe la période des dix dernières années, on peut constater que l'indice des prix des logements anciens évolue suivant une courbe comparable à celle du nombre de transactions, mais avec une amplitude nettement moindre.

Ainsi, contrairement au volume des transactions, les prix du 4^e trimestre 2016 (indice P 104,7) n'ont pas totalement rattrapé ceux des années

2011-2012 (indice 110 env.) ni ceux des années 2006-2007 (indice 107 env.).

Ces tentatives de rattrapage, rappelons-le, ont succédé dans un premier temps au décrochage de la période de crise des « subprimes » puis au plus lent dérapage dans un climat de chômage grandissant.

Le volume des transactions résultant du nombre des avant-contrats du 1^{er} trimestre 2017 et la hausse corrélative des prix qui s'en suivra, n'auront pour effet que de parfaire ce rattrapage.

Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin mai 2017 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la **France métropolitaine** anticipe une accélération de la hausse. En appartements anciens, l'évolution annuelle serait de +4,3 %, alors qu'en maisons anciennes, cette hausse serait plus prononcée avec +6,1 %.

Les chiffres clés du marché du neuf

Construction de logements

St@tInfo n° 7 : Source: SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2017

Variation T/T-1 (%)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+1,6 %	+6,5 %	-1,5 %
Logements commencés	+0,5 %	+4,6 %	-2,2 %

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

Commercialisation des logements neufs

Datalab essentiel n° 92 : Source: SOeS, ECLN

4 ^e trimestre 2016	
Nombre de réservations	+21,2 % sur un an (33 497 unités)
Mises en vente	+8,8 % sur un an (30 342 unités)
Encours de logements	-6 % sur un an (94 300 unités)

Et demain ?

Le dynamisme du marché de l'année 2016 et du début 2017, constaté par le volume accentué des transactions, risque de provoquer un double effet : celui de raréfier le nombre d'acquéreurs en puissance qui auront trouvé ce qu'ils recherchaient, mais aussi celui de diminuer les stocks des biens à vendre. La combinaison de ces deux phénomènes peut avoir pour avantage de soutenir les prix en vertu de la règle économique selon laquelle les prix résultent de l'équilibre de l'offre et de la demande. Ce serait dès lors le bon moment pour les acquéreurs d'acheter et, pour les vendeurs, de vendre. À ce titre, une harmonisation de la plus-value et des prélevements sociaux avec une réduction des délais à 15 ans, comme proposé par le notariat aux candidats à l'élection présidentielle, permettrait tout à la fois un retour de biens vides sur le marché et de freiner la hausse des prix, si tant est qu'elle s'inscrit dans le temps. Le marché pourrait alors se rééquilibrer tout en allégeant la tension montante sur les prix.

Par ailleurs, et comme dit précédemment, un attentisme pré-électoral est définitivement à écarter. L'élément à redouter est une augmentation démesurée des taux d'intérêt qui viendrait freiner la capacité financière d'achat et troubler l'équilibre actuel. Cette hypothèse pourrait néanmoins exister en cas de sortie de la France de l'Union européenne et de la monnaie unique.

Un abandon de mesures fiscales efficaces (PTZ, Pinel) pourrait également déstabiliser un marché par lesquelles les acquéreurs et notamment les primo-accédants ont su trouver une justification supplémentaire à un investissement dans la pierre.

Un rééquilibrage des relations bailleur-locataire est également à souhaiter, en ce que les dernières lois favorables à la protection du locataire détournent les Français de l'investissement locatif. D'ailleurs, la perte fiscale due à la suppression (même partielle) de la taxe d'habitation risque d'être compensée par d'autres taxes profitant aux collectivités locales et, pourquoi pas, par une augmentation de l'impôt foncier, renforçant par là même ce déséquilibre. Il ne restera bientôt plus que les communes via les bailleurs sociaux à investir dans le marché locatif du logement, l'absence d'investisseurs privés risquant d'entraîner une certaine pénurie de logements locatifs, finalement préjudiciables aux locataires. ■



1 - Source: CGDD - Datalab essentiel n° 92 - février 2017

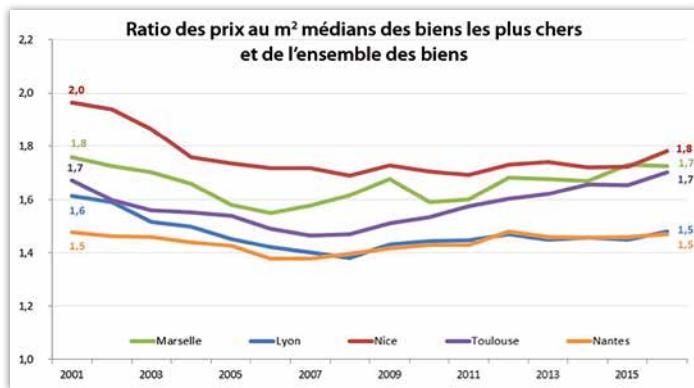
Évolution des biens les plus chers⁽¹⁾ depuis 15 ans

Marché des appartements anciens

Les politiques d'aménagement urbain, qu'elles soient choisies ou contraintes, contribuent-elles à homogénéiser les prix de l'immobilier ? Pour tenter de répondre à cette question, les Notaires de France ont observé l'évolution des prix des 10 % des biens les plus chers sur une période de 15 ans. Les photographies de ces marchés mettent en lumière un déplacement et une concentration des zones de prix chers.

Sur les 15 dernières années, le ratio des prix au m² entre les 10 % des biens les plus chers et l'ensemble des biens a suivi une tendance similaire dans les plus grandes villes de France. Deux grandes phases se distinguent :

- homogénéisation des prix sur le marché jusqu'en 2006-2008, caractérisée par une baisse progressive du ratio, dont l'ampleur varie selon les villes. Nice enregistre la plus forte décroissance du ratio (2 en 2001 contre 1,7 en 2008) alors qu'à Nantes, où le ratio était le plus faible en 2001, la baisse est plus contenue (-0,1 point) ;
- dispersion des prix sur le marché à partir de 2007-2008, caractérisée par une augmentation continue du ratio. En 2016, les prix à Marseille, Toulouse et Nantes sont aussi hétérogènes qu'en 2001 mais davantage homogènes à Lyon et Nice.



Source: Notaires de France

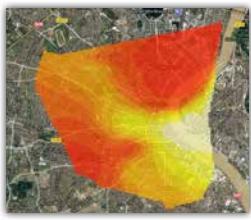
Exemples*

À Bordeaux, l'immobilier prestigieux de l'hyper-centre dénommé « le Triangle d'or » (cours de l'Intendance, allées de Tourny, cours Clémenceau) est recherché et les prix en constante augmentation : de l'ordre de 7 000 € le mètre carré.

Les biens situés dans le vieux Bordeaux historique, quartier des quais (St Pierre, St Michel, Grosse Cloche, Porte Caillau...) sont également très recherchés ; les prix ne cessent de grimper.

Avec Paris, Bordeaux est l'une des villes de province qui suit le plus l'engouement des habitants pour les centres-villes : les quartiers du Nord et de l'Est, qui présentaient en 2000 la concentration des biens les plus chers, sont délaissés désormais au profit du vieux Bordeaux.

Le développement du tramway est un facteur d'augmentation des prix des zones traversées ou à proximité.



Bordeaux - 2001



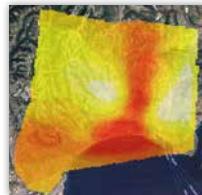
Bordeaux - 2016

À Nice, sur une durée de 15 ans, on constate que la concentration des biens les plus chers se resserre sur la bande littorale, se concentrant désormais sur la portion de la Promenade des Anglais comprise entre le Negresco et le marché Saleya, l'hyper centre-ville et le quartier du port, le Mont Boron et le Col de Villefranche.

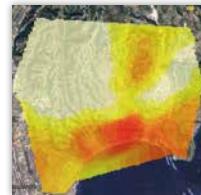
L'évolution graphique ne traduit cependant pas forcément une baisse (ou augmentation) des prix en valeur absolue dans les quartiers considérés

* Retrouvez plus de villes sur notaires.fr

mais indique les quartiers où l'on peut constater une augmentation (ou baisse) des prix en valeur relative, d'un quartier à un autre. Si un bien a conservé la même valeur au cours des 15 ans de l'étude, alors que cette valeur a augmenté et dépassé ce niveau dans les autres quartiers, il apparaîtra ainsi en plus clair sur le graphique.



Nice - 2001



Nice - 2016

À Nantes, on assiste à une concentration des zones les plus chères qui étaient réparties de manière un peu plus homogène sur la ville il y a 15 ans. L'écart du prix médian entre les zones les plus recherchées et les autres n'a pas pour autant explosé, et est même un peu plus faible qu'en 2001.

Le quartier de l'Île de Nantes n'a plus rien à voir aujourd'hui avec ce qu'il était il y a 15 ans et c'est logiquement que les prix s'ajustent.

Le Sud-Loire, à l'exception du secteur de Trentemoult, est plus en vue que par le passé, et on peut supposer qu'il bénéficie de l'effet Busway.

Enfin, le centre-ville reste le quartier le plus prisé, avec un recentrage sur l'hyper-centre, le quartier Monselet/Procé, et le quartier Saint-Félix/Hauts pavés.

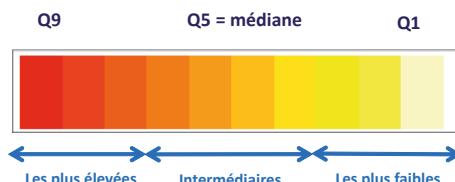


Nantes - 2001



Nantes - 2016

Zones de niveaux de prix



(1) Les 10% des biens les plus chers au m².



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

Réalisation: Publi.not - Florence Ganivet

Mise en page, impression: Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

ISSN: 2100-241X - **Crédits photos:** Fotolia