

Note de conjoncture immobilière

INDICES NOTAIRES-INSEE (base 100 au T1 2010)

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	Variation*					
	3 mois (CVS)	1 an	3 mois (CVS)	1 an	3 mois (CVS)	1 an
France métropolitaine	-1,2%	-2,4%	-0,9%	-2,5%	-1,4%	-2,4%
Ile-de-France	-0,5%	-2,0%	-0,4%	-1,9%	-0,7%	-2,1%
Province	-1,4%	-2,6%	-1,3%	-2,9%	-1,5%	-2,4%

* Variation sur 3 mois : évolution entre le 3^e et le 4^e trimestre 2014. Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014.



Perspectives

Après une année 2014 très morose, les derniers indicateurs permettent d'entrevoir une reprise économique progressive, mais dont nous ignorons aujourd'hui si elle bénéficiera au marché immobilier.

UNE BAISSE DES PRIX DURABLE

Dans l'ancien

D'ores et déjà, nous constatons sur les derniers mois une érosion des prix qui se poursuit, même si l'on observe toujours de fortes disparités régionales. Il se confirme que les prix baissent légèrement dans les agglomérations mais de manière plus significative dès lors que l'on s'en éloigne. Faut-il incriminer les politiques de l'aménagement du territoire qui ont tout misé sur les zones urbaines, délaissant les zones rurales ?

On constate par ailleurs dans certaines d'entre elles qu'aucune transaction immobilière ne se réalise : qui n'a pas récemment remarqué dans des régions rurales isolées une multitude de panneaux « À VENDRE », voire un habitat à l'abandon ?

Sur le marché francilien, le rythme des promesses de vente repart, ce qui est sans doute dû à un phénomène de saisonnalité. Le phénomène se confirme et pourrait avoir une influence sur les prix ; même si les derniers chiffres connus font apparaître une accélération de la baisse, on enregistre une légère hausse du prix des studios parisiens depuis 2 ans (+1,4%), preuve s'il en était besoin que le marché n'est pas homogène.

DERNIÈRES TENDANCES

En appartements anciens	En maisons anciennes
-3,6%*	-2,3%*

*Évolution annuelle des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin mai 2015.

Résidences secondaires

De manière générale, les prix des résidences secondaires ont subi de fortes baisses en 2014, quels que soient les secteurs. Sur les côtes touristiques, les volumes de ventes et les prix sont en berne et devraient le rester. **Dans les zones intérieures, le prix des maisons de campagne s'effondre ; dans la Creuse par exemple, les prix ont chuté de 50% depuis 2008. Le même constat est fait dans le Morvan, le Périgord, ou le Gers. La Normandie et le Perche enregistrent des baisses de prix de 20 à 25%, le Luberon autour de 10%.**

L'offre pléthorique de biens de cette catégorie démontre que ce marché est fortement touché. Rappelons qu'il s'agit d'achats « plaisir », que d'aucuns délaissent à défaut de confiance en l'avenir, ne sachant pas notamment si un tel investissement assurera la conservation de leur épargne. Dans le contexte économique actuel, posséder une résidence secondaire est plus que jamais un luxe, sachant que les propriétaires n'en profitent en moyenne que 42 nuits par an (Source : IPSOS).

Dans le neuf

Les promoteurs immobiliers semblent retrouver le sourire : les effets désastreux du dispositif Duflot, qui a paralysé le marché durant des mois, semblent s'estomper grâce aux corrections émanant du dispositif Pinel. Le nombre de réservations de logements augmente depuis le dernier trimestre 2014, ce constat valant surtout pour les appartements de 2 et 3 pièces. Loin de gommer le déficit de production de logements de 2014, ce phénomène peut laisser penser que la « pompe se réamorce ».

Terrains à bâtir

L'empilement des normes (sismicité, RT2012...) et la fiscalité alourdie, tant pour les vendeurs que

pour les acquéreurs jusqu'à une période récente, freinent les ventes de terrains à bâtir dont les volumes restent faibles et les prix ne cessent de baisser. Les primo-accédants sont les premières victimes de ce phénomène d'attentisme : malgré des taux d'intérêt attractifs et l'amélioration du PTZ+, la fiscalité qui s'est alourdie de 0,7% ces derniers mois dans la quasi-totalité des départements (à l'exception de Paris, l'Indre, l'Isère, la Mayenne, le Morbihan, la Martinique et Mayotte) renforce leur frilosité. Un plan de relance de l'immobilier, avec un allègement tant des taxes fiscales que des obligations techniques à respecter, permettrait sans doute à beaucoup de jeunes ménages d'accéder à la propriété.

Un accès au crédit à faciliter

L'accès au crédit est devenu compliqué malgré les effets d'annonce du milieu bancaire : combien d'acquéreurs renoncent à l'acquisition à cause de refus de prêt ou de complications liées à l'assurance décès-invalidité ? Les notaires constatent une hausse du nombre de promesses de ventes qui échouent pour ces motifs. Un volontarisme des banques serait donc le bienvenu.

Est-il temps d'acheter ?

On peut le penser, car les taux d'intérêt sont historiquement au plus bas et il s'avère que leur baisse depuis 2008 correspond à une hausse cumulée du pouvoir d'achat de 20%. Cet effet se conjugue avec la baisse des prix constatée sur les dernières années.

Néanmoins, la situation sur le front de l'emploi et tout simplement la confiance en l'avenir ne sont pas au rendez-vous. Même s'il est permis de douter que l'année 2015 voie poindre le retour de la confiance, cette baisse des prix et des taux ainsi que l'amélioration des aides aux primo-accédants et aux investisseurs dans le neuf permettent d'espérer, au minimum, une stabilisation du marché.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au quatrième trimestre 2014, les prix des logements anciens en France métropolitaine baissent de 1,2% par rapport au trimestre précédent (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). La baisse des prix s'accentue pour les maisons (-1,4%, après -0,5%) alors qu'elle s'atténue légèrement pour les appartements (-0,9%, après -1,1%). La baisse s'est donc amplifiée au cours de l'année 2014 avec -2,5% en appartements et -2,4% en maisons.

En province, les prix des logements anciens diminuent au quatrième trimestre 2014 de 1,4% par rapport au trimestre précédent. Sur un an, la baisse s'accentue également, notamment en appartements (-2,9%).

L'analyse des prix médians par département confirme l'accentuation de la baisse des prix dans près de trois départements sur quatre, contre seulement la moitié le trimestre précédent.

Au niveau des principales villes de province en appartements anciens, les baisses de prix s'amplifient et les hausses sont de plus en plus rares. Seules trois villes voient leur

prix médian progresser : Bordeaux (+1,3%), Strasbourg (+2,5%) et Toulouse (+3,3%).

A l'inverse, les prix à Toulon et Dijon reculent fortement, respectivement de -11,2% et -8,3%. La tendance est similaire dans les agglomérations de province en maisons anciennes, avec une stabilisation ou une baisse des prix dans les trois quarts d'entre elles ; trois agglomérations affichent des prix en hausse : Douai-Lens (+2,4%), Marseille-Aix-en-Provence (+5%) et Nice (+7%). Rouen, Toulon et Lille accusent les diminutions de prix les plus importantes, aux alentours de 7%.

En Ile-de-France, les prix des logements anciens diminuent au quatrième trimestre 2014 de 0,5% par rapport au trimestre précédent. Sur l'année 2014, la baisse atteint 2%, sans différence notable entre les appartements et les maisons.

Analyse des évolutions sur les 10 dernières années

L'analyse de l'historique des indices Notaires-INSEE montre que, dans la majorité des départements, les prix observés en 2014 sont inférieurs à ceux de 2006.

Avant-contrats

La tendance à la baisse observée à partir des indicateurs avancés s'accentue encore.

Sur un an (mars - mai 2015 par rapport à la même période en 2014), les prix des appartements anciens diminuent de 3,6% et ceux des maisons anciennes de 2,3%.

En appartements, au niveau des communes de province, les évolutions annuelles sont globalement négatives. Cependant, trois exceptions sont à noter : les prix se stabilisent à Brest et à Rennes, et ils augmentent légèrement à Reims. En maisons anciennes, la tendance est plus contrastée avec des baisses dans la moitié des agglomérations et des prix stables dans les autres.

Les indicateurs avancés des Notaires de Paris - Ile-de-France - sur les avant-contrats anticipent également une modeste accélération de la baisse des prix début 2015 : la baisse des prix atteindrait 3,9% pour les appartements et 2,1% pour les maisons sur la période février-avril 2015.

En volume

A fin janvier 2015, le nombre des transactions réalisées au cours des douze derniers mois éculés est estimé à 700 000 en France métropolitaine, en baisse de 3% par rapport à janvier 2014.

La baisse des volumes touche les deux tiers des départements de province, variant ainsi de quelques pourcents dans le Bas-Rhin (2%), les Alpes-de-Haute-Provence (2%) et les Côtes-d'Armor (1%), à plus de 15% dans les Hautes-Alpes, la Meuse et le Cher. Le tiers restant enregistre des augmentations inférieures à 5%.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2014



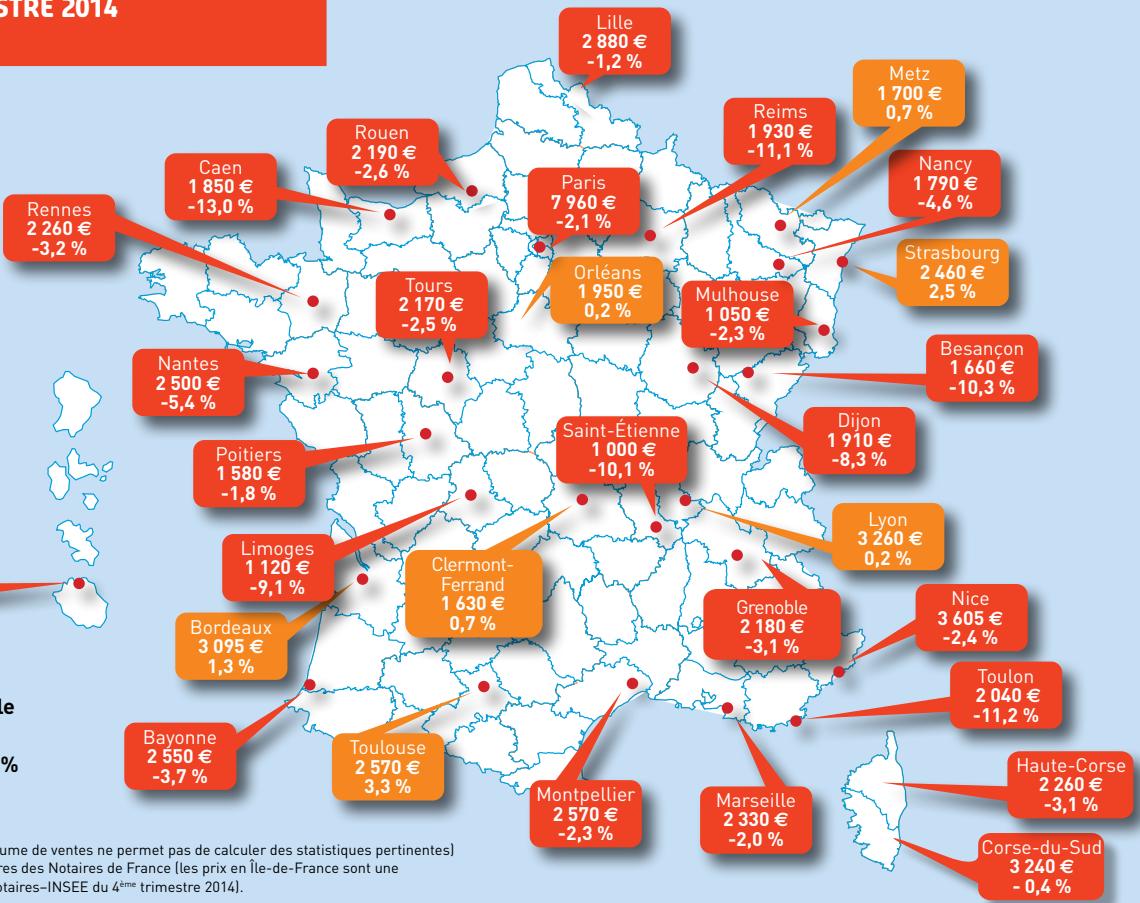
La Guyane
La Guadeloupe
La Martinique
NS

La Réunion
1 925 €
-7,9 %

Évolution annuelle du prix au m²

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

Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014 / 1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013



(Analyse)

En Ile-de-France, les ventes de l'année 2014 sont inférieures de 1% à celles de 2013. Cependant, la baisse du volume atteint 9% dès lors que l'on compare le 4ème trimestre 2014 au 4ème trimestre 2013.

LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n°618 de mars 2015 du CGDD¹), « de décembre 2014 à février 2015, le nombre de logements autorisés à la construction en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO) a augmenté en France de 0,1% par rapport aux trois mois précédents. Les autorisations à construire des logements individuels se sont accrues de 0,3%, celles pour des logements collectifs (y compris résidences) stagnent.

Sur la même période, le nombre de logements mis en chantier a reculé de 1,8%. Les mises en chantier de logements individuels sont en repli de 3,4%, celles de logements collectifs (y compris résidences) de 0,8%.

Le taux d'annulation des logements individuels autorisés à être construits affiche un niveau élevé (15,5%) par rapport à sa moyenne de longue période (13,2%). Dans le

collectif, le taux d'annulation s'établit à 21,2%, au-dessus de sa moyenne de longue période (19,0%). »

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD¹ (extraits de la note n°610 de février 2015) sur le marché de la promotion immobilière, « au cours du quatrième trimestre 2014, 23 900 logements neufs ont été réservés, soit 3,4% de plus qu'au quatrième trimestre 2013. Cette reprise des ventes, qui contraste avec les faibles niveaux observés depuis le début de l'année, est portée exclusivement par le collectif. Sur l'ensemble de l'année 2014, les réservations sont toutefois en baisse par rapport à l'an passé (-3,9%). Parallèlement, les mises en vente ont diminué entre 2013 et 2014 de 13,3%.

Le volume de nouveaux logements commercialisés a été ajusté depuis plusieurs trimestres sur le faible niveau des réservations.

Cela permet ainsi aux promoteurs de stabiliser l'encours des logements proposés à la vente : celui-ci s'établit à 103 300 logements fin 2014. »

Pour ce qui est du marché de la maison individuelle en diffus, selon **Markemétron²** (extrait de la note de janvier 2015), « sur les

douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élèveraient à environ 102 300 unités (avant redressement) et seraient en **baisse d'environ 5% par rapport aux 12 mois** précédents. »

Le crédit

Selon les données de la Banque de France de janvier 2015, « la baisse des taux d'intérêt des prêts nouveaux à l'habitat à long terme et à taux fixe se poursuit (2,56% en janvier, après 2,61% en décembre) dans un contexte de hausse de la production (11,5 milliards d'euros, après 10,8 milliards). »

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA de février 2015, « la durée moyenne des prêts accordés s'est établie à 208 mois en moyenne. La durée moyenne des prêts accordés s'est en effet raccourcie depuis l'été 2014 et elle s'est allongée de 6 mois depuis un an. »

Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient largement de cette évolution. Les flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes retrouvent maintenant de la vigueur d'autant que les soutiens publics se sont amplifiés, tant dans le neuf que dans l'ancien, avec le renforcement du PTZ. »

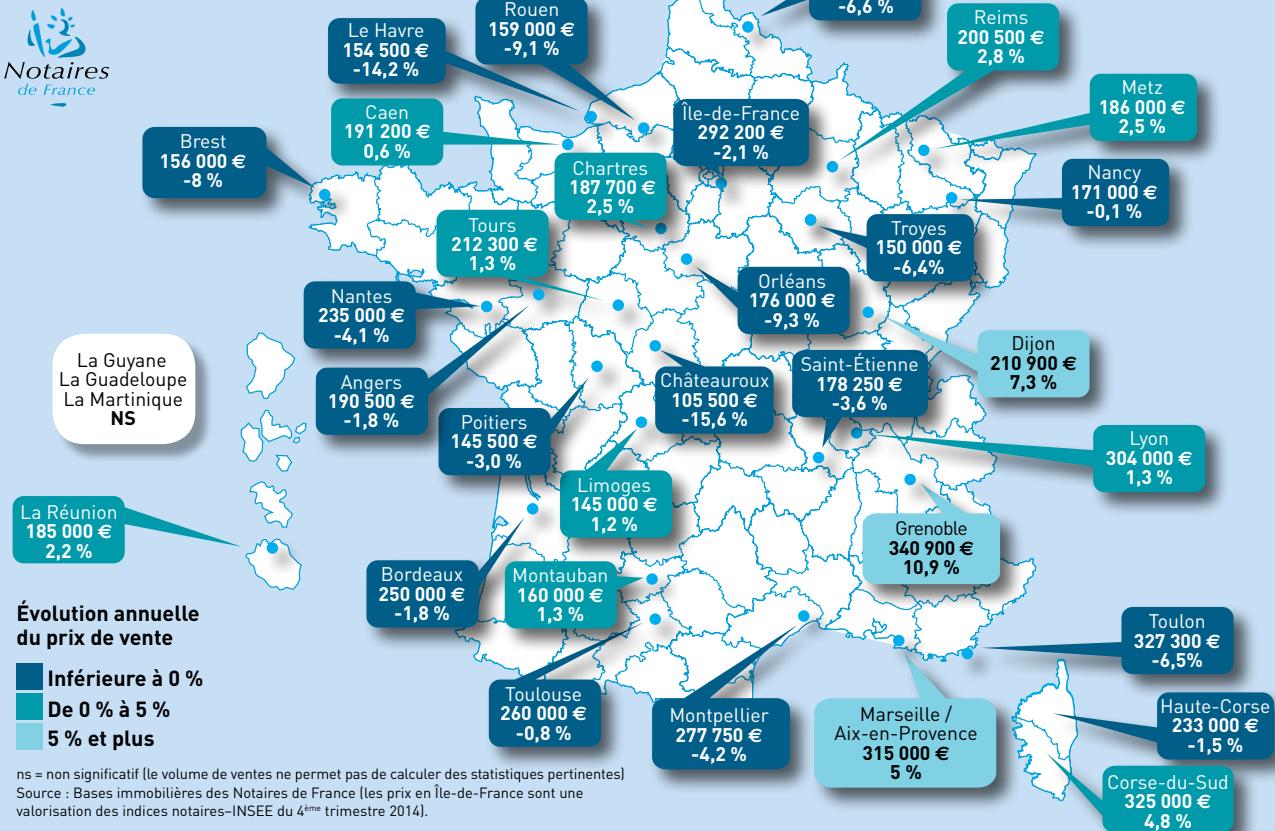
¹ Commissariat Général au Développement Durable.

² Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing.

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2014



Évolution sur un an :
1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014 / 1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013
les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



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 Ile-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 4^{ème} trimestre 2014).

► Usufruit locatif social

Le dispositif

Ce dispositif innovant est né au début des années 2000. La loi Engagement national pour le logement (ENL) de 2006, complétée par un décret de 2009, a fourni le cadre juridique qui lui a permis de se développer rapidement.

Le bailleur social loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. Les locataires sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs sociaux.

Le locataire est expressément informé du statut particulier de son logement et bénéficie de plusieurs droits d'ordre public qui lui sont rappelés un an avant le terme de l'usufruit temporaire :

- une offre de relogement s'il est toujours sous les plafonds de ressources (maintien dans le parc social) ;
- la possibilité d'acheter prioritairement le logement s'il est mis en vente ;
- la possibilité de signer un nouveau bail de droit commun avec le nouveau propriétaire.

Le nu-propriétaire quant à lui ne perçoit aucun loyer mais il bénéficie d'un régime fiscal favorable et le bailleur social lui garantit la libération du bien et sa remise en état à l'échéance de la convention.

Avantages du dispositif

Ce dispositif d'investissement locatif connaît un succès croissant car il présente de nombreux avantages :

- pour l'acquéreur de la nue-propriété
Il achète un bien immobilier pour un **prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété et bénéficie d'avantages fiscaux** (intérêts d'emprunts déductibles d'éventuels revenus fonciers, **réduction de la base imposable à l'ISF**) pendant le démembrement de propriété ; l'usufruit locatif social peut également être utilisé comme **outil de transmission du patrimoine** ;

- pour le bailleur social
L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement **financée par les loyers** ;

- pour la collectivité locale
Les logements entrent dans le quota de logements sociaux de la loi SRU ;
- pour les pouvoirs publics
Le dispositif permet d'augmenter l'offre de logements sociaux là où leur financement est le plus difficile, en zone tendue, sans qu'il soit nécessaire de les subventionner.

Valorisation économique de l'usufruit temporaire¹

En cas d'usufruit avec une personne physique, la valeur de l'usufruit viager dépend de l'âge de l'usufruitier.

En cas d'usufruit cédé à une personne morale, la méthode qui s'applique est la **valorisation économique de l'usufruit**, en fonction des loyers perçus par le bailleur social pendant la durée de l'usufruit temporaire.

Toutefois, la valorisation est purement contractuelle. Dans la pratique, les promoteurs retiennent généralement **40% pour l'usufruit et 60% pour la nue-propriété**.

Notons enfin que la loi ALUR permet depuis peu l'accès à ce type de dispositif via la « pierre-papier » (SCPI, OPCI, SIIC,...).

¹ Par opposition avec la valorisation fiscale



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

Contact : Andrée Sénès, Administrateur en charge du développement - Direction Formation et Développement Conseil supérieur du notariat

Comité éditorial : Didier Coiffard, Thierry Thomas, Andrée Sénès et Claude Taffin, Directeur scientifique de DINAMIC

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

ISSN : 2100-241X

Mise en page : Manon Moreaux

Crédits photos : Fotolia

Définitions

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. A 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.

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.

Note de conjoncture immobilière

