

## INDICES NOTAIRES-INSEE

	APPARTEMENTS ANCIENS				MAISONS ANCIENNES			
	Valeur de l'indice (CVS)		Variation*		Valeur de l'indice (CVS)		Variation*	
	2013 T3	2013 T4	3 mois (CVS)	1 an	2013 T3	2013 T4	3 mois (CVS)	1 an
France métropolitaine	111,7	111,2	-0,4%	-1,7%	102,3	102,5	0,3%	-1,8%
Ile-de-France	119,7	118,8	-0,8%	-1,9%	107,7	107,9	0,3%	-1,2%
Province	104,3	104,2	-0,1%	-1,5%	101,1	101,4	0,3%	-1,9%

\* Variation 3 mois : évolution entre 2013T3 et 2013T4 \* Variation 1 an : évolution entre 2012T4 et 2013T4.



## Atonie - Attentisme - ALUR

### ► Analyse

#### LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

##### En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au quatrième trimestre 2013, les prix des logements anciens en France ont baissé sur un an de 1,7%. Par rapport au trimestre précédent, selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS), la tendance est plus contrastée : en baisse de 0,4% pour les appartements et en hausse de 0,3% pour les maisons.

**En Île-de-France**, au quatrième trimestre 2013, les prix des logements anciens baissent de 1,9% pour les appartements et 1,2% pour les maisons. Sur un trimestre, ils baissent globalement sous l'effet du recul du prix des appartements (-0,8%), qui se poursuit, tandis que celui des maisons remonte (+0,3%).

**En province**, les indices de prix sont quasi stables en appartements (-0,1%) et en légère hausse pour les maisons (+0,3%) par rapport au trimestre précédent. Cependant, ils demeurent en baisse sur un an dans les deux cas : -1,5% en appartements et -1,9% en maisons.

**Au niveau départemental**, en termes de prix médians au quatrième trimestre 2013, la proportion de départements enregistrant des baisses (ou des hausses) annuelles de prix des appartements n'a pas évolué par rapport au trimestre dernier : environ la moitié enregistrent des prix en baisse, un tiers des prix en hausse et, dans les autres, la stabilité prévaut. En revanche, dans près de la moitié des départements, les évolutions ont changé de sens entre le troisième et le quatrième trimestre. Par exemple, l'Ain, les Hautes-Alpes et le Puy-de-Dôme enregistrent des baisses de prix au quatrième trimestre 2013,

de l'ordre de 5%, alors que la tendance était à la hausse au trimestre précédent. A l'inverse, les Alpes-de-Haute-Provence, l'Eure-et-Loir et la Sarthe voient leur prix médian progresser ce trimestre alors qu'il diminuait le trimestre dernier.

En maisons, le nombre de départements affichant des baisses de prix sur un an diminue, de 50% au troisième trimestre à 40% au quatrième. En revanche, même constat qu'en appartements mais de moins grande ampleur, les évolutions changent de sens entre le troisième et le quatrième trimestre pour un département sur quatre. A titre d'exemple, les prix dans les Ardennes, les Pyrénées-Orientales et la Loire sont orientés à la baisse ce trimestre alors qu'ils étaient en hausse le trimestre dernier. C'est le phénomène inverse qui se produit dans l'Orne, la Haute-Loire et la Côte d'Or.

Au niveau des plus grandes villes de province (les 14 villes à plus de 200 ventes par trimestre), Montpellier et Rennes qui affichaient des prix d'appartements en hausse annuelle de 2% au troisième trimestre 2013, voient leur prix médian baisser dans les mêmes proportions un trimestre plus tard. La tendance est également à la baisse

à Saint-Etienne, Dijon, Lille, Marseille et Grenoble. Toulon et Strasbourg sont les seules communes à enregistrer une légère hausse. A Nice, Lyon, Toulouse, Bordeaux et Nantes les prix sont stables.

En maisons, parmi les agglomérations de province les plus importantes (les 15 qui comptent plus de 200 ventes par trimestre), les prix de celle de Bordeaux continuent d'augmenter avec +1,9% sur un an, après +5,5% le trimestre dernier. Les prix sont également en hausse dans les agglomérations de Rouen, Nantes, Béthune, Lille et Orléans. A contrario, les prix baissent à Toulon, Tours, Valenciennes, Le Mans et Nice, et ils sont stables à Toulouse, Marseille, Lyon et Douai.

En synthèse, la tendance de fond demeure incertaine. Les marchés restent désorientés avec de faibles variations à la hausse ou à la baisse d'un trimestre à l'autre.

##### Avant-contrats

(compromis et promesses de vente)

Quant aux indicateurs avancés des prix des appartements anciens en province, ils prévoient une légère baisse sur le 1er semestre 2014. Le nouvel indicateur avancé pour les maisons fournit une tendance comparable.

En Ile-de-France, les indicateurs avancés sur les avant-contrats laissent anticiper des prix de vente en très légère hausse au printemps 2014 dans Paris et une poursuite de l'érosion des prix des maisons en Grande Couronne.

##### En volume

A fin décembre 2013, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois écoulés était estimé à 723 000 en France métropolitaine, en hausse de 3% sur un an. Cette tendance se poursuit sur le début de l'année 2014 avec 726 000 ventes annuelles de logements anciens à fin janvier 2014.

### Focus

# -1,7%

La baisse sur un an  
des prix des logements  
anciens en France selon  
l'indice Notaires-INSEE.

## (Analyse)

### LE MARCHÉ DU NEUF

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD<sup>1</sup> (extrait de la note de février 2014), « En 2013, les réservations à la vente diminuent de 1,3 % pour s'établir à 87 700 logements, soit un niveau très en-dessous de la moyenne observée entre 2000 et 2011 (103 000 logements). Dans le même temps, les promoteurs ont nettement réduit le volume de leurs mises en vente pour s'adapter à un marché qui reste déprimé. Ils stabilisent ainsi le stock de logements proposés à la vente, en forte progression depuis 2011. Cette contraction de l'activité, observée depuis deux ans, n'affecte pas pour autant les prix des logements proposés qui font preuve d'une forte rigidité. »

Selon **Markémétron**<sup>2</sup> (extrait de la note de février 2014), « Sur les douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élevaient à environ 110 500 unités et seraient en baisse d'environ 11% par rapport aux 12 mois précédents. Sur les trois derniers mois, le nombre de ventes est en hausse de 7% environ ».

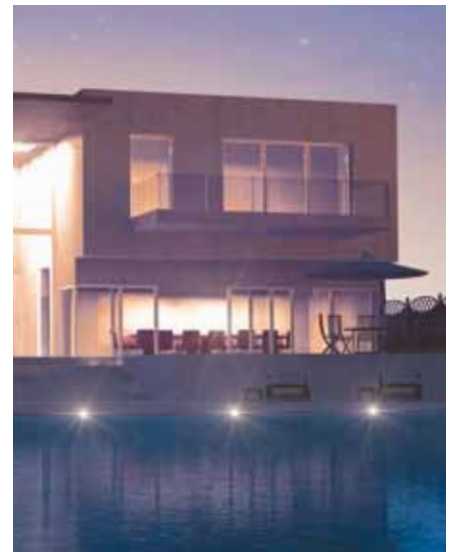
Quant à la construction de logements, à fin février 2014, le nombre des autorisations délivrées au cours des douze derniers mois diminue sur un an de 17,9% et celui des mises en chantier de 2% pour s'établir à 329 000 unités.

### Selon la Banque de France les taux des crédits à taux fixes sont stables depuis novembre 2013.

Sur les trois derniers mois, comparés à décembre 2012 – février 2013, les logements autorisés reculent de 22% et les commencés de 9,9%.

#### Le crédit

Selon la Banque de France (extrait de la note de février 2014), « La croissance annuelle du crédit à l'habitat aux particuliers s'accélère en février (+3,5% après +3,2% en janvier<sup>3</sup>). La production



de crédits nouveaux à l'habitat augmente en février (11,1 milliards d'euros après 9,9 milliards d'euros en janvier). » Les taux des crédits nouveaux à long terme et taux fixe sont quasi stables depuis novembre 2013 (3,22% en février 2014, données provisoires).

<sup>1</sup> Commissariat Général au Développement Durable.

<sup>2</sup> Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing.

<sup>3</sup> Données CVS.

### PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013

Évolution sur un an :

1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013 / 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012



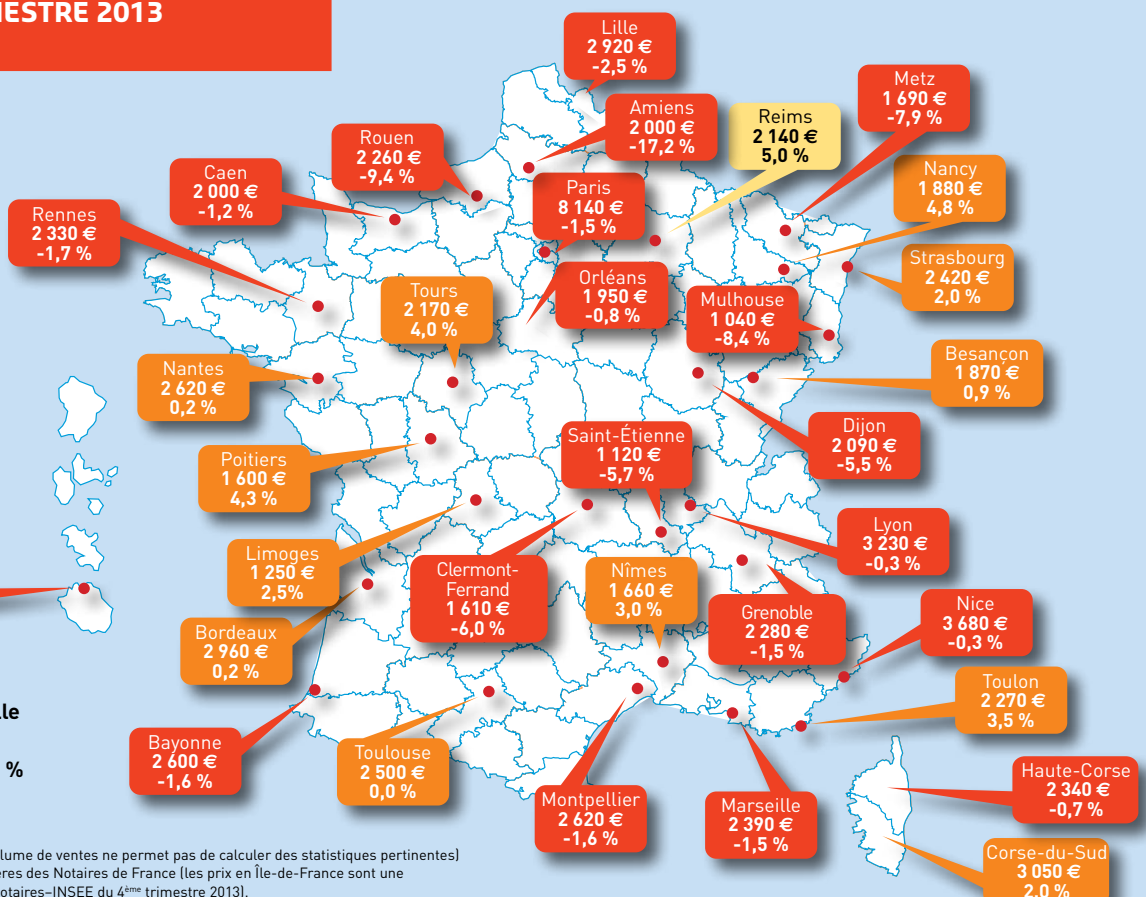
La Guyane  
La Guadeloupe  
La Martinique  
NS

La Réunion  
2 060 €  
-10,7 %

Évolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

- Inférieure 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013).



# Perspectives

Comme nous venons de le voir, au regard des derniers chiffres extraits des bases de données, les analyses du marché immobilier révèlent une situation mitigée, sans grande tendance générale. S'il est aujourd'hui de plus en plus difficile d'anticiper l'évolution de ce marché dans les mois à venir, le sentiment actuel d'attentisme prudent devrait néanmoins se confirmer voire s'amplifier dans les prochaines semaines en l'absence de toute mesure de fluidification.

Sur le marché des accédants à la propriété, le maintien des taux d'intérêt à un niveau bas est un élément prépondérant mais il n'est pas le seul : on constate en effet un net durcissement des conditions d'octroi des financements par les banques ; la lourdeur de mise en place des dossiers bancaires risque de devenir un véritable frein, réprimant l'envie d'acheter, notamment pour les plus jeunes.

Par ailleurs l'augmentation récente des droits d'enregistrement dans la plupart des départements risque de pénaliser de nombreux primo-accédants pour qui la constitution de l'apport personnel est de plus en plus difficile. La conséquence de ces obstacles financiers est

un recentrage de la demande sur des prix bas ou moyens au détriment des biens nécessitant des budgets plus importants.

Au-delà de ces considérations financières, les mois à venir confirmeront sûrement les disparités géographiques déjà constatées : de façon générale, les grandes villes et leur première couronne résistent mieux que les zones rurales et les petites villes éloignées de pôles économiques.

Quel que soit le secteur, on notera une exigence accrue des acquéreurs, informés par de nombreux diagnostics sur les qualités intrinsèques des biens qui leur sont proposés : le parc immobilier obsolète, démodé ou mal entretenu est de plus en plus sanctionné par les acquéreurs potentiels qui lui préfèrent des biens plus récents ou qui sollicitent de fortes baisses de prix au vu d'expertises médiocres.

Sur le marché des investisseurs, la frilosité est de mise et semble devoir le rester : l'incertitude fiscale, les dispositions contraignantes de la récente loi ALUR (cf. page 4) risquent de confirmer le manque d'appétence des acteurs de ce marché.

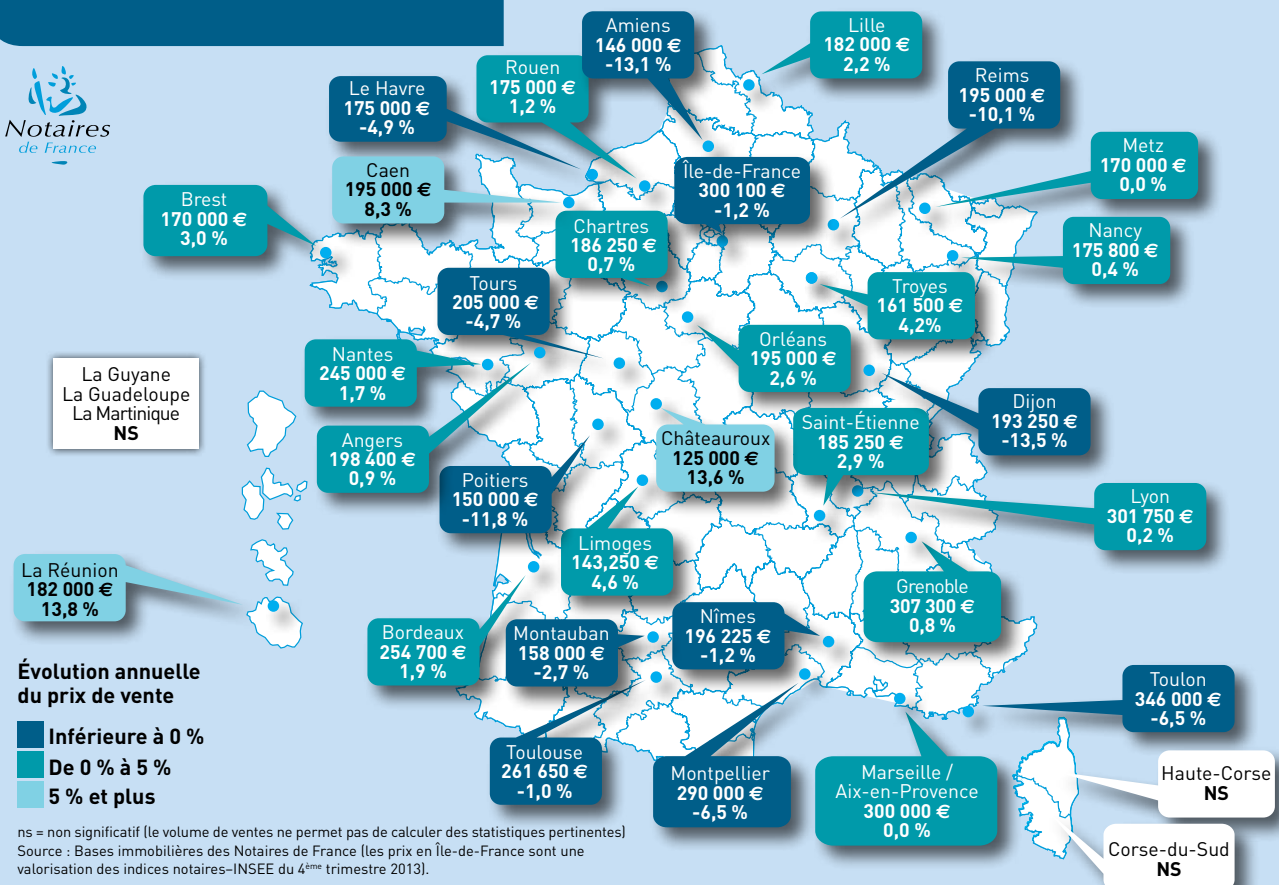
Néanmoins dans ce contexte en demi-teinte, de belles opportunités peuvent maintenant se présenter à ceux qui y seront attentifs : les acquéreurs ont désormais la main, le choix leur appartient ; un certain nombre de vendeurs, souhaitant vendre avant le 31 août 2014 pour bénéficier de l'abattement de 25% sur les plus-values réalisées, vont accepter de réviser leur prétentions et donner peut-être au marché un nouveau souffle tant attendu.

**Les notaires constatent un recentrage de la demande sur des prix bas ou moyens au détriment des biens nécessitant des budgets plus importants.**

## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013

### Évolution sur un an :

1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013 / 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012  
les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



### Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013).

# La loi ALUR : conséquences sur l'immobilier

La loi du 24 mars, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR », est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Ses conséquences en matière immobilière sont très nombreuses et entreront en vigueur au fur et à mesure de la publication des décrets d'application. Néanmoins, certaines de ses dispositions, d'ores et déjà applicables, intéressent directement les propriétaires vendeurs :

- **les annonces immobilières** relatives « à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété », quel qu'en soit l'auteur (professionnel ou particulier), sans distinction de l'usage de ce lot ou de l'immeuble, doivent mentionner plusieurs informations sur la copropriété concernée telles que le nombre de lots de la copropriété ou le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur dans les dépenses courantes.

- **Les promesses de vente ou compromis de vente** sous seing privé ou en la forme authentique devront annexer divers documents permettant l'information la plus complète possible de l'acquéreur, tels que les diagnostics techniques, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division - à la condition qu'ils aient été publiés - les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur, le carnet d'entretien de l'immeuble.



- **En cas de vente d'un bien loué**, la nouvelle loi oblige le nouveau bailleur à notifier au locataire ses coordonnées ou celles du mandataire géant pour son compte.

- Les locataires voient leur **protection accrue** par la nouvelle loi, notamment en cas de congé délivré par le bailleur qui doit justifier sa décision soit par son choix de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif sérieux et légitime, et doit respecter un préavis de trois mois. De plus l'acquéreur d'un bien occupé ne peut donner congé au locataire qu'à l'issue du renouvellement du bail en cours.

- La loi crée un nouveau régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés, souvent non dotées de syndic.

- La loi crée une nouvelle information obligatoire dans les zones comportant ou ayant comporté un risque de présence de mэрule.

- Le champ d'application du droit de préemption urbain profitant aux collectivités est renforcé en permettant notamment de « mettre fin au contournement du droit de préemption par des donations fictives ».

Nous n'avons pas fini d'aborder et de détailler les contours de cette loi qui, à terme, pourrait également avoir des conséquences sur les prix.

## Définitions

### Indices Notaires-INSEE

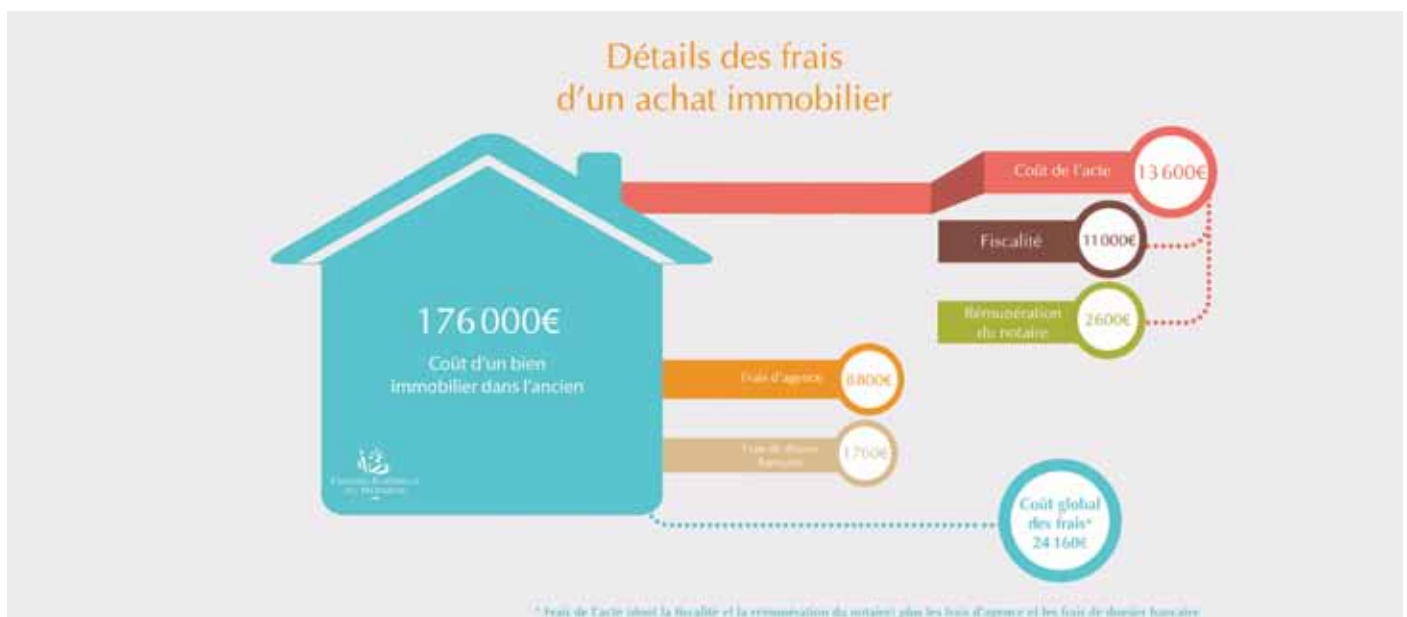
La méthode de calcul des indices Notaires-INSEE repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix des transactions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

### 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 ont été conclues 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.

### 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.



Retrouvez l'intégralité des notes de conjoncture immobilière sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

**Contact :** Andrée Sénès, Administrateur en charge du développement - Direction Formation et Développement - Conseil supérieur du notariat. **Comité éditorial :** Bruno Delabre, Thierry Thomas, Vincent Chauveau, Andrée Sénès 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](http://www.notaires.fr) - **Conception et réalisation :** Bureau de Création - ISSN : 2100-241X

