

Note de conjoncture immobilière



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 %	0,3 %	0,0 %	-0,4 %	0,9 %	1,0 %
Ile-de-France	0,3 %	0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,9 %	0,6 %
Province	0,6 %	0,4 %	0,1 %	-0,9 %	0,9 %	1,0 %

* Variation 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016

Variation 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016

► Un marché idéal ?

Avec des volumes qui côtoient les sommets d'avant la crise, des prix restant quasi stables et des taux d'intérêts au plus bas, tous les ingrédients sont réunis pour remettre les vendeurs et les acquéreurs sur le marché.

La conjonction de ces éléments favorise la réalisation de projets et redonne confiance et dynamisme à toute une filière.

L'indice Insee de confiance des ménages témoigne de ce regain d'optimisme chez les particuliers. Avec un score de 97, les ménages français seraient sur le point de redevenir « optimistes ». Il est vrai que l'économie réalisée par la baisse des taux a permis à certains d'acheter jusqu'à une pièce supplémentaire à budget égal et que la fluidité des volumes retrouvée redonne à d'autres l'envie de passer à l'acte.

Les volumes qui côtoient les sommets

Dans l'ancien, nous sommes revenus au nombre de transactions annuelles constaté avant la crise de 2008-2009 (soit 830 000 à la fin avril 2016). La hausse annuelle des volumes atteint 19 %. Les statistiques sur les avant-contrats montrent que la tendance ne se dément pas et pourrait se maintenir à des niveaux élevés. La baisse généralisée des prix sur les années 2012-2015 (sauf pour quelques métropoles régionales de très forte tension foncière comme Bordeaux ou Lyon) nous éloigne du risque d'une crise immobilière.

Dans le neuf, cette première partie d'année est marquée par cette même dynamique. L'augmentation du nombre de logements autorisés à la construction (+7,4 % par rapport à la période avril 2014-avril 2015) et la baisse du délai moyen d'ouverture de chantier des logements individuels et collectifs confortent la perspective d'un marché actif dans la durée. Notons enfin une diminution des délais de vente.

Une hausse des taux à court terme est d'autre part peu probable.

Le Crédit Foncier estime qu'entre 2014 et 2016, la baisse des taux combinée à la baisse de prix a redonné 8,5 % de pouvoir d'achat immobilier aux candidats acquéreurs, sauf à mesurer l'impact des recours contre les permis de construire.

Une hausse des prix, si elle devait se constater dans les prochains mois, n'aurait que peu d'impact dès lors qu'elle resterait mesurée. Il s'agira alors d'un jeu à somme nulle, la hausse des prix étant annulée par la baisse des taux. C'est ce qui a pu être constaté au cours du trimestre écoulé pour certaines transactions.

Ces effets cumulés de taux faibles, de prix désormais attractifs et de volumes de transactions élevés devraient aboutir de manière générale à un rééquilibrage de l'offre et de la demande et donc du rapport vendeur/acquéreur.

Attention au feu de paille

La baisse des taux immobiliers ne peut à elle seule soutenir durablement et solidement l'embellie des volumes.

Après une augmentation de l'ordre de 25 % des volumes de crédit entre un point bas en 2014 et l'année 2015, les volumes de crédit à l'habitat ne progressent plus que de 3,2 % en 2016, laissant anticiper une progression

d'environ 5 % sur l'année entière (source Crédit Logement/CSA).

Selon la Banque de France⁽¹⁾ 85 % des nouveaux crédits à l'habitat sont en faveur de l'acquisition d'une résidence principale.

Le nouveau prêt à taux zéro (destiné à l'acquisition d'un bien ancien avec des travaux représentant au moins 25 % du prix) connaît un succès indéniable. Le PTZ dans l'ancien, pour la période de janvier à mai 2016, représente ainsi environ 20 % des prêts à taux zéro distribués (contre 3 % dans le système antérieur).

Il ne faut pas négliger que les volumes élevés constatés à ce jour sont aussi la résultante d'un effet de rattrapage, conséquence de 3 années d'attentisme très marqué.

Il va donc falloir trouver des relais de croissance si l'on veut maintenir ce niveau de volume de transactions.

Nous nous situons aujourd'hui dans un marché d'utilisateurs, les investisseurs n'étant pas encore revenus à l'achat dans l'ancien, la menace de l'encadrement des loyers n'arrangeant rien !

L'enjeu pourra être de faire revenir les investisseurs sur un marché susceptible de leur offrir rendement et sécurité juridique. Cela passe par le rééquilibrage des rapports entre propriétaires et locataires, une excessive protection de ces derniers gelant littéralement une grande partie du parc locatif.

Attention également à ce que la hausse des volumes ne se traduise pas par une hausse importante des prix, la seconde venant alors annihiler la première.

Comme la rareté est source d'augmentation des prix, il faut veiller à mettre en œuvre des moyens politiques de libération du foncier et permettre la construction de nouveaux logements.

(1) Note Stat Info du 6 juin 2016

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,8 %	1,7 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine: projection à fin août 2016.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1^{er} TRIMESTRE 2016

► Évolution en un an : 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016/1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015



Rennes
2270 €
-2,1%

Caen
1640 €
-6,0%

Nantes
2500 €
0,6%

Poitiers
1440 €
-7,3%

Limoges
1160 €
3,1%

Bordeaux
3090 €
-0,2%

Bayonne
2340 €
1,2%

Toulouse
2480 €
-0,8%

Clermont-Ferrand
1730 €
7,7%

Montpellier
2390 €
-1,9%

Marseille
2180 €
-0,5%

La Réunion
2120 €
1,3%

Rouen
2130 €
-0,1%

Amiens
1940 €
1,2%

Orléans
1920 €
3,9%

Paris
8000 €
1,2%

Tours
2100 €
2,1%

Reims
1900 €
2,3%

Saint-Étienne
870 €
-6,7%

Mulhouse
1040 €
-3,8%

Dijon
1880 €
-0,1%

Nancy
1710 €
0,5%

Strasbourg
2290 €
-3,3%

Besançon
1540 €
-3,0%

Nice
3450 €
-0,7%

Grenoble
2120 €
-4,9%

Lyon
3350 €
3,5%

Toulon
2030 €
1,6%

Haute-Corse
2290 €
-3,4%

Corse-du-Sud
3080 €
3,8%

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 1^{er} trimestre 2016)

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1^{er} TRIMESTRE 2016

► Évolution en un an : 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016/1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015

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



Brest
165 000 €
3,1%

Le Havre
160 000 €
0,9%

Rouen
159 500 €
2,9%

Amiens
145 000 €
-3,3%

Île-de-France
289 000 €
0,6%

Lille
175 000 €
2,6%

Reims
197 000 €
3,1%

Metz
199 100 €
13,8%

Nancy
160 000 €
1,3%

Caen
185 000 €
-2,1%

Chartres
190 400 €
5,8%

Tours
200 000 €
0,0%

Orléans
184 500 €
1,3%

Troyes
145 500 €
5,5%

Saint-Étienne
164 000 €
-12,5%

Dijon
213 600 €
12,4%

Lyon
294 600 €
-2,3%

Nantes
245 000 €
0,0%

Angers
210 000 €
5,5%

Poitiers
158 000 €
11,3%

Châteauroux
95 000 €
-15,9%

Limoges
146 300 €
9,5%

Nîmes
195 000 €
-2,5%

Grenoble
305 800 €
2,6%

Toulon
342 000 €
-0,8%

Bordeaux
265 000 €
6,0%

Montauban
170 800 €
9,7%

Toulouse
268 000 €
4,4%

Montpellier
313 200 €
9,9%

Marseille /
Aix-en-Provence
310 000 €
3,3%

La Réunion
208 000 €
12,9%

Toulon
342 000 €
-0,8%

Montpellier
313 200 €
9,9%

Marseille /
Aix-en-Provence
310 000 €
3,3%

Montpellier
313 200 €
9,9%

Marseille /
Aix-en-Provence
310 000 €
3,3%

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 1^{er} trimestre 2016)



Brexit?

La décision du Royaume-Uni pourrait impacter positivement les autres marchés immobiliers européens, notamment en matière de bureaux, mais il n'est pas du tout dit que le marché français en récolte les fruits. Aucun effet d'aubaine ne peut être anticipé à ce stade.

Tout au plus, peut-on augurer, sur le marché de l'habitation, un report des investissements des Anglais en France et des cessions anticipées par les Anglais déjà domiciliés en France (phénomène déjà constaté lors de la crise de 2008-2009).

Le marché de l'ancien

Indices

Selon l'indice Notaires de France-Insee, au premier trimestre 2016, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent pour le troisième trimestre consécutif: +0,5 % par rapport au quatrième trimestre 2015 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +0,2 % les deux trimestres précédents. Pour la première fois depuis début 2012, les prix des logements anciens s'accroissent sur un an: +0,3 % par rapport au premier trimestre 2015. Cette augmentation est due uniquement aux maisons, dont les prix augmentent de 1 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les prix des appartements continuent de baisser sur un an, mais le recul s'atténue de nouveau ce trimestre (-0,4 %, après -1,1 % et -2,0 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens augmentent légèrement au premier trimestre 2016 (+0,3 %), après avoir été stables. Sur un an, les prix se redressent un peu, après une période de baisse continue depuis mi-2012. Ce léger rebond est dû aux maisons, dont les prix se redressent, alors que les prix des appartements sont restés stables.

En province, les prix des logements anciens sont en hausse pour le troisième trimestre consécutif. Sur un an, ils augmentent également de 0,4 %. Les prix des maisons poursuivent leur hausse, alors que les prix des appartements continuent de baisser.

Prix médians

L'analyse de l'évolution des prix médians en province montre des situations contrastées d'un département à l'autre. Concernant les maisons,

les prix se stabilisent dans 20 % des départements (13 % le trimestre dernier). En corollaire, le nombre de départements enregistrant des prix en hausse diminue (44 % au 1^{er} trimestre 2016 contre 58 % au 4^e trimestre 2015). Sur le marché des appartements, peu d'évolutions sont constatées: un tiers des départements sont en hausse, 16 % stables et 45 % en baisse.

Au niveau des principales villes de province, les évolutions annuelles des appartements anciens restent hétérogènes, tandis que pour les maisons anciennes, les prix sont majoritairement en hausse ou stables à l'image du trimestre précédent, à l'exception notable de Lyon, qui enregistre une baisse de prix de 2,3 %, alors que les prix étaient repartis à la hausse le trimestre dernier (+1,7 % sur un an).

Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin août 2016, faite à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine, indique une légère baisse annuelle des prix des appartements (-0,6 %) et une légère hausse de ceux des maisons (+0,3 %).

En province, l'indicateur avancé des appartements anciens est en baisse sur un an (-1,8 %). Les maisons suivent la tendance nationale avec +0,4 % sur un an.

En Île-de-France, les indicateurs avancés anticipent tous un climat un peu plus haussier à l'été, lié en partie à la composante saisonnière. À Paris, le prix attendu au mètre carré des appartements anciens pour août 2016 est de 8 180 €, soit une hausse trimestrielle de 2,2 %. La variation annuelle des prix dans la capitale serait également de +2,2 %, puisque les prix s'étaient maintenus autour de 8 000 € pendant toute l'année 2015 et début 2016.

Volumes (voir graphique ci-dessous)

À fin avril 2016, le volume des ventes au niveau national continue de progresser. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 830 000, en hausse de 19 % sur un an. Il retrouve ainsi les niveaux observés avant la crise de 2008-2009. Toutefois, le parc de logements s'est accru de 12,5 % entre 2005 et aujourd'hui. Il manque donc encore 100 000 transactions environ pour

que l'on retrouve un taux de rotation analogue à celui des années 2004-2007.

Le marché du neuf - Les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin avril 2016

(Extrait de la note Datalab Essentiel n° 7 de juin 2016 du CGDD)

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-1,1 %	+10 %	-7,6 %
Logements commencés	-4,5 %	-3,5 %	-5,1 %

* Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

En données brutes cumulées sur douze mois, le nombre de logements autorisés à la construction (402 900 unités) augmente de 9,9 % par rapport au cumul des douze mois antérieurs.

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 1^{er} trimestre 2016

(Extrait de la note n° 768 de mai 2016)

	1 ^{er} trimestre 2016
Réservations	+15,2 % sur un an (28 600 unités)
Mises en vente	+18,8 % sur un an (27 800 unités)

L'encours des logements proposés à la vente s'établit à 97 800 logements à la fin du premier trimestre 2016 (-4,5 % par rapport au premier trimestre 2015).

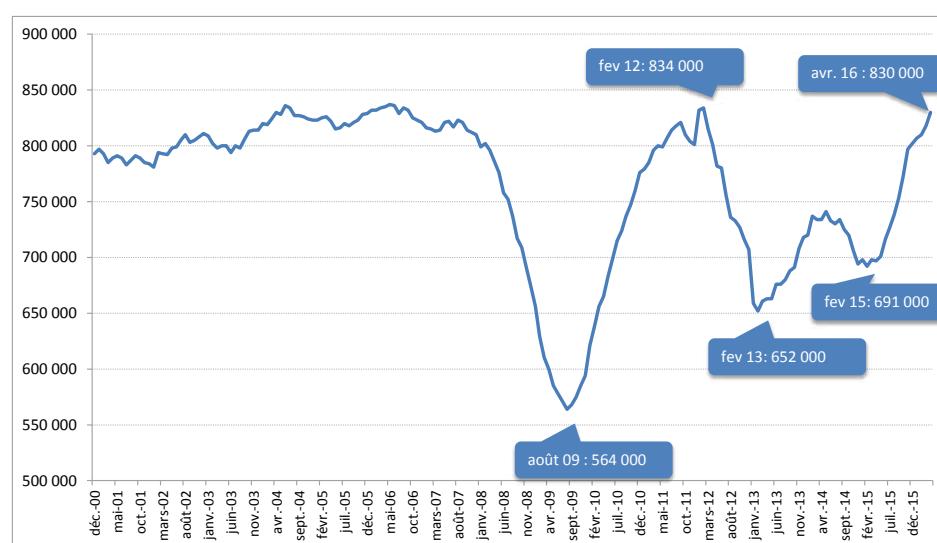
Le crédit

Données Banque de France - Avril 2016

- Renégociations :
31 % de la production de « nouveaux » crédits à l'habitat (36 % en janvier 2016)
- Encours de crédits :
+3,2 % sur un an

Les taux moyens :

2,10 % (en baisse de 2,33 % en janvier 2016).



Négociation immobilière notariale : un réel savoir-faire

C'est une part finalement peu connue de leur activité : les notaires peuvent négocier un bien immobilier. Cela fait d'eux les professionnels qui accompagnent leur client depuis le projet de vente jusqu'à la publication de l'acte authentique.

Le Conseil supérieur du notariat a souhaité développer ce domaine de compétence à travers un réseau, un site commun (immobilier.notaires.fr) et une marque unique (immobilier.notaires®). Tous les outils de la profession ayant trait à l'immobilier sont ainsi mis à la disposition de manière simple et numérique. Il s'agit de faire en sorte que les Français identifient enfin les notaires comme des interlocuteurs pour acheter ou vendre leur maison ou leur appartement.

Le notariat mise sur son maillage étroit du territoire et des innovations telles que immo-interactif®, salle de vente en ligne qui permet de céder son bien au plus offrant sous 45 jours avec toutes les garanties d'un service notarié.

L'ensemble des services apportés par le notariat sont accessibles sur www.immobilier.notaires.fr.

À noter, depuis le 1^{er} mars 2016, la négociation immobilière notariale n'est plus soumise à un tarif national. Le notaire est libre de fixer ses honoraires selon la typologie du bien, la nature du mandat confié, mais reste encadré par la déontologie de la profession.

Les frais à payer lors de toute mutation immobilière restent quant à eux soumis à un tarif réglementé. Ils comprennent surtout des droits et des taxes dus à l'État ainsi que la rémunération du notaire pour la rédaction de l'acte authentique de vente.

Quels avantages y a-t-il recourir à un notaire ?

Le notaire vous fera bénéficier de sa connaissance du marché immobilier local et de son accès aux bases de données notariales. Il pourra ainsi proposer une estimation fiable du bien, limitant les délais de vente.

De façon plus globale, il vous conseillera sur les aspects juridiques de la transaction, en lien avec votre situation et votre patrimoine (vente d'un bien en indivision, constitution de SCI, achat en couple ou à plusieurs, donations familiales pour l'aide au financement...).

Pour accélérer la vente, il pourra proposer d'organiser une vente aux enchères ou par Immo-Interactif, une formule de vente en ligne proposée par le notariat.

Il est également plus simple de n'avoir qu'un seul interlocuteur ?

En effet, l'office notarial accompagnera le vendeur dès son intention de mettre en vente dans la constitution du dossier qui s'est alourdi ces dernières années avec les Lois SRU et ALUR. Il pourra procéder à toutes les vérifications très en amont, ce qui permet de fiabiliser le dossier et de gagner du temps.

Le notaire se chargera de rédiger l'avant-contrat (promesse de vente ou compromis), sur ces bases maîtrisées ce qui n'est pas nécessairement le cas lorsque les vendeurs traitent directement entre particuliers.



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

Contact: Conseil supérieur du notariat, Direction Formation et Développement

Comité éditorial: Didier Coiffard, Thierry Thomas, Christine Rey Du Boissieu, Caroline Gaffet, François Proost et Claude Taffin

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

Mise en page, impression:

Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

ISSN: 2100-241X - **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. 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.

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.

