

Note de **conjoncture** immobilière

INDICES NOTAIRES-INSEE (base 100 au T1 2010)

	APPARTEMENTS ANCIENS				MAISONS ANCIENNES			
	Valeur de l'indice (CVS)		Variation*		Valeur de l'indice (CVS)		Variation*	
	2014 T1	2014 T2	3 mois (CVS)	1 an	2014 T1	2014 T2	3 mois (CVS)	1 an
France métropolitaine	111,2	110,6	-0,5%	-1,3%	101,8	102	0,2%	-1,2%
Ile-de-France	119,4	118,8	-0,5%	-1,4%	105,5	104,8	-0,6%	-3,3%
Province	103,7	103,2	-0,5%	-1,1%	101	101,4	0,4%	-0,8%

* Variation 3 mois : évolution entre 2014T1 et 2014T2 * Variation 1 an : évolution entre 2013T2 et 2014T2.



La tendance à la baisse des prix se confirme

► Analyse

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

En prix

Au niveau national, l'indice Notaires-INSEE du deuxième trimestre 2014 indique une baisse des prix des logements anciens de 1,3% sur un an, contre 1,9% au premier trimestre. Le rythme de baisse ralentit : les prix sont stables par rapport au trimestre précédent, avec des appartements en baisse et des maisons en hausse (cf. tableau des indices).

En Ile-de-France, le rythme de la baisse annuelle évolue peu par rapport au trimestre précédent (2% contre 2,1%), avec un recul plus fort pour les maisons (-3,3%) que pour les appartements (-1,4%).

En province, le recul des prix marque au contraire un net ralentissement : -0,9% au lieu de -1,8% au premier trimestre. Sur un trimestre¹, en effet, les prix augmentent faiblement (+0,1%), tirés par ceux des maisons (cf. tableau des indices).

S'agissant des prix médians des transactions en province, l'évolution sur un an confirme cette tendance baissière, mais dans un marché à deux vitesses :

- dans les cinq plus grandes villes de province (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes), le marché résiste mieux qu'ailleurs, avec des prix stables ou en légère hausse. Seule exception, le marché des maisons anciennes dans l'agglomération de Nice dont les prix diminuent de 2,7% sur un an ;

- dans les autres villes et agglomérations, comme au niveau des départements, les prix diminuent dans plus de 50% des cas.

En Ile-de-France, les nouveaux indicateurs avancés pour l'ensemble de la région² laissent anticiper des prix de vente d'appartements comme de maisons quasi stables à l'été 2014. La tendance est sensiblement la même en province.

En synthèse, la tendance à la baisse se confirme, et ce un peu plus nettement en Ile-de-France qu'en province. La baisse cumulée de l'indice national atteint 4,4% depuis le point haut du troisième trimestre 2011. Malgré la faiblesse de l'inflation, cela correspond à un recul de 7,5% en termes réels. Les contrastes locaux sont forts, selon la localisation et le type de marché (résidence principale, secondaire ou investissement locatif). Cela peut parfois provoquer un décalage entre les résultats statistiques et le sentiment des acteurs locaux, car les marchés peu actifs sont faiblement représentés dans les résultats agrégés, surtout si les prix y sont bas.

Focus

« Le nombre de biens proposés à la vente est en hausse et les délais de vente s'allongent »

En volume

A fin juin 2014, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois écoulés est estimé à 735 000 en France métropolitaine, en hausse de 9% sur un an. La hausse des volumes marque une pause qui s'explique notamment par la mise en œuvre des dispositions de la loi ALUR afférentes aux ventes immobilières.

En Ile-de-France, le volume des ventes stagne à un niveau bas, avec néanmoins une progression sur un an de 2% (5% pour les appartements et 1% pour les maisons), qui atteint 12% pour les appartements de la capitale.

D'une façon générale, les notaires constatent, notamment au regard du nombre d'annonces figurant sur le site immobilier.notaires, que sur l'ensemble du territoire, le nombre de biens proposés à la vente est en hausse et les délais de vente s'allongent très nettement.

LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n°560 de septembre 2014 du CGDD³), « Sur les trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents, le nombre de logements autorisés en données CVS lissées augmente de 2,3%. Le nombre de logements mis en chantier diminue de 0,8%. » Le nombre des autorisations délivrées au cours des douze derniers mois (de septembre 2013 à août 2014) diminue sur un an de 13,9% et celui des mises en chantier de 11,6% pour s'établir à

¹ En données provisoires corrigées des variations saisonnières.

² Deux autres nouveaux indicateurs sont disponibles : ils portent sur les appartements en Petite Couronne et les maisons en Seine-et-Marne.

³ Commissariat Général au Développement Durable.

(Analyse)

303 218 unités. L'individuel pur est en recul de 18,3%.

L'évolution des ventes de maisons individuelles en diffus est moins négative : selon **Markémétron**⁴ (extrait de la note de juillet 2014), « Sur les douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élèveraient à environ 102 300 unités et seraient en baisse d'environ -8% par rapport aux 12 mois précédents. Sur les trois derniers mois, on enregistre également une chute des ventes de maisons de -8% environ par rapport aux trois mois correspondants de 2013. ».

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD (extraits de la note n°550 d'août 2014) sur le marché de la promotion immobilière, « Au deuxième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 12,1 % par rapport au deuxième trimestre de l'année 2013 : - 10,9% dans le collectif et - 23,2% dans l'individuel. Afin de contenir les stocks élevés dans ce contexte de faible niveau des ventes, le nombre de logements mis en vente est toujours en baisse (- 22,4 %). Ainsi, le niveau de l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre se stabilise depuis un an autour

de 104 000 logements. Par ailleurs, les annulations se maintiennent à des niveaux élevés, supérieurs de 15,3 % à ceux observés l'an passé. Près de 2 000 logements ont ainsi été annulés soit l'équivalent de 10 % des réservations.

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2013 dans plus de la moitié des régions de France métropolitaine. La baisse des prix dans les dix autres régions compense cette hausse, les prix restant globalement stables dans l'hexagone (- 1 %). ».

Faute d'écouler leurs programmes, nombre de petits promoteurs sont contraints de céder leurs permis.



Le crédit

Selon les données de la **Banque de France** (Stat Info – août 2014), la production de nouveaux crédits à l'habitat des ménages est repassée au-dessus de 9 Mds en août (en données provisoires cvs). Les taux d'intérêt accentuent leur baisse : à fin août le taux des crédits à l'habitat (à long terme et taux fixe) est de 2,90% (contre 3,05% en juin et 3,2% en mars). Selon l'**Observatoire Crédit**

⁴ Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing.

⁵ Accession aux travaux.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^{ème} TRIMESTRE 2014

Évolution sur un an :
1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014 / 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013



Évolution annuelle du prix au m²

- 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 2^{ème} trimestre 2014).

Perspectives : la morosité s'installe

Dans un contexte sans perspective d'amélioration notable à court terme sur le plan économique et social, et dont aucun signe ne laisse entrevoir la possibilité d'un allègement fiscal significatif, la tendance demeure plutôt terne et ne laisse guère de place à l'optimisme.

La baisse des taux peine à pallier le manque d'entrain des candidats acheteurs

Si la baisse des taux ne parvient pas à motiver les investisseurs privés, elle réussit néanmoins à maintenir la solvabilité les accédants, la production des crédits demeurant stable.

La récente hausse des droits de mutation dans la majorité des départements neutralise quant à elle l'effet d'aubaine résultant de taux d'emprunt historiquement bas.

Le pari d'un effet de levier combinant taux bas et reprise de l'inflation rendant le poids de l'emprunt quasi nul n'est à ce jour pas l'hypothèse la plus probable à court terme.

Un marché atone et attentiste

Du côté des accédants à la propriété,

la conjonction de prix hauts nécessitant un emprunt plus long et l'incertitude sur l'avenir quant à la pérennité de leurs revenus permettant le remboursement les fait hésiter, et ce, malgré les taux bas. L'augmentation de la durée moyenne de détention d'un bien en est l'un des révélateurs.

Du côté des investisseurs, les taux bas ne suffisent pas non plus à contrecarrer les prix jugés élevés et les contraintes imposées par la loi ALUR. Les avantages fiscaux ne sont plus au rendez-vous même si de nouvelles dispositions, qu'il faut saluer, devraient être prises (plan de relance du logement annoncé le 29 août 2014 par le Premier ministre).

Ainsi, la défiance en l'avenir est entretenue par une incertitude législative civile et fiscale qui effraie les investisseurs.

Dans ce contexte, la lente érosion des prix ne devrait pas connaître de répit. Lissée en prix médian, cette baisse devrait être plus marquée pour des biens présentant des défauts. Tous biens confondus, les notaires constatent d'ores et déjà que des vendeurs doivent consentir des réductions importantes s'ils veulent vendre dans des délais rapides.

Ainsi, bon nombre des vendeurs ayant acquis

entre 2005 et 2011, ne retrouvent pas, à la revente, leur prix d'acquisition originel.

Sur le plan de la typologie des biens immobiliers, la tendance accentuée de baisse des prix de logements anciens et non rénovés (particulièrement les appartements et maisons bâties jusqu'aux années 80) devrait se poursuivre, compte-tenu de la prise en compte désormais généralisée, par les candidats à l'acquisition :

- des informations révélées par les diagnostics de performance énergétique ;
- des coûts élevés des charges de copropriété pour bon nombre de cette catégorie d'appartements.

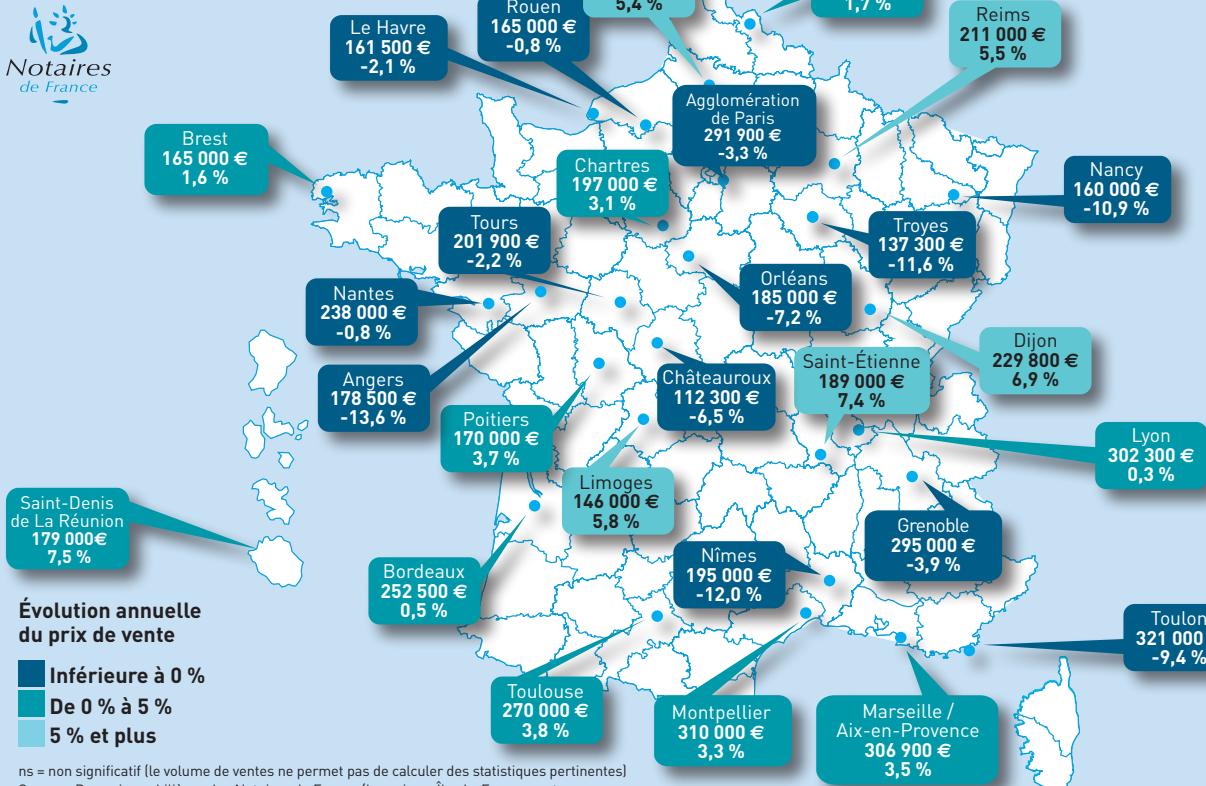
En conclusion, gageons que les mesures issues du plan de relance annoncé seront de nature à lever certains des obstacles entravant la dynamique du marché immobilier. Il faut souhaiter que l'Etat assure leur application imminente afin d'en percevoir au plus vite les effets et rompre l'immobilisme des acteurs du marché.

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^{ème} TRIMESTRE 2014



Évolution sur un an :

1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014 / 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013
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 2^{ème} trimestre 2014).

De nouvelles modalités du PTZ à compter du 1er octobre 2014 favorisent l'accession à la propriété

Le cadre

Le PTZ+ est un prêt aidé par l'Etat qui s'adresse aux ménages, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. L'Etat prend en charge les intérêts. C'est donc pour l'emprunteur un prêt « à taux zéro », remboursable sans intérêt et bénéficiant d'un différé d'amortissement (l'assurance emprunteur reste toutefois exigée par les établissements prêteurs).

La nouveauté

Le plan de relance du logement annoncé par le Premier ministre le 29 août dernier mis en œuvre via le Décret n° 2014-1103 du 30 septembre 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, prévoit de modifier les conditions de différé de remboursement du PTZ+ pour alléger le taux d'effort des ménages et l'ouvrir au plus grand nombre. L'objectif de l'Etat est de distribuer 80.000 PTZ+ par an, contre 40.000 actuellement.

Les principales évolutions concernent les caractéristiques financières des prêts (montant maximum et quotient du prêt), les conditions d'éligibilité du prêt (plafond de ressources) et les conditions de son remboursement (différé).

En parallèle, le zonage utilisé pour les barèmes applicables à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au prêt locatif intermédiaire (PLI) a été révisé au mois d'août dernier pour « tenir compte des évolutions des dynamiques territoriales et s'adapter aux réalités locales du marché immobilier ». Le classement permet de différencier les conditions d'accès en fonction de la demande de logement dans la localité du bien. Ce zonage dit A, B, C caractérise la tension du marché du logement en découplant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C) : une personne souhaitant acheter en zone A ayant plus de difficultés à trouver un bien à bas prix aura plus facilement accès aux aides à l'accession qu'une autre localisée en zone C.

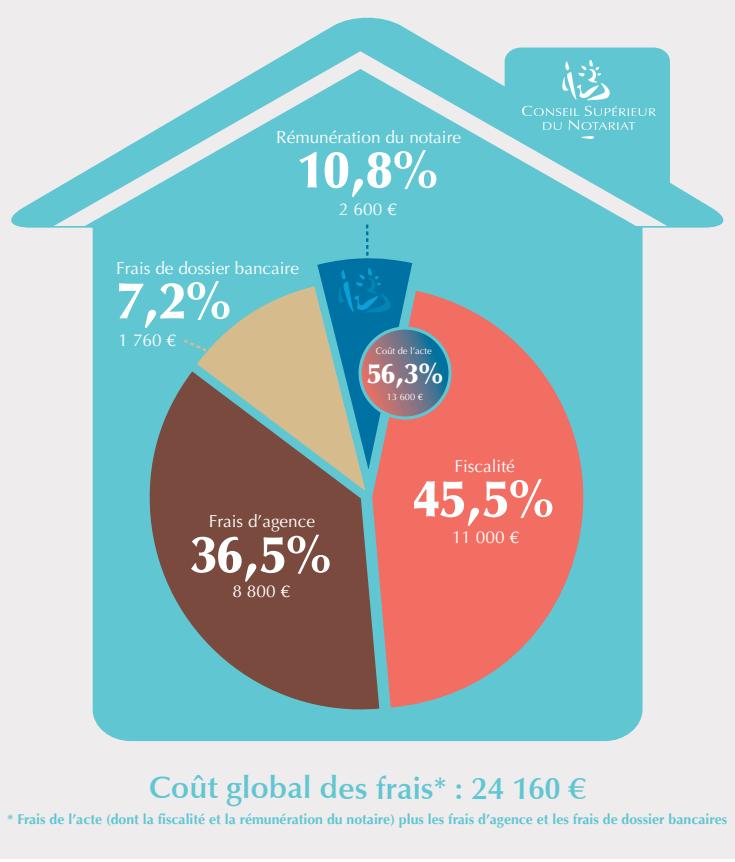
Une centaine de communes sont reclasées en zone A bis et A. Les communes comme Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à A ; d'autres comme Caen, Le Havre et Dijon sont reclasées de B2 en B1.

On peut néanmoins noter que la quotient de prêt de la zone A est abaissée de 33 à 26 % ; les autres quotients demeurent inchangés, y compris celle de l'ancien (vente de logements sociaux à leurs occupants).

Par ailleurs, les conditions de remboursement du PTZ+ sont fixées à la date d'émission de l'offre et sont fonction de la localisation du logement (zone A, B1, B2 et C) et des ressources de l'emprunteur. Elles tiennent aussi compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération. En revanche, elles sont désormais identiques, que le bien soit neuf ou ancien.

Détails des frais d'un achat immobilier

Coût d'un bien immobilier dans l'ancien : 176 000 €



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 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.

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.

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

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 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr - **Conception et**

réalisation : Bureau de Création - ISSN : 2100-241X. **Mise en page :** Alexis Fressard - Conseil en communication

