

Note de conjoncture immobilière

N° 26 - JANVIER 2015

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 T2	2014 T3	3 mois (CVS)	1 an	2014 T2	2014 T3	3 mois (CVS)	1 an
France métropolitaine	110,6	109,6	-0,9%	-1,8%	101,9	101,6	-0,3%	-0,8%
Ile-de-France	118,7	117,8	-0,8%	-1,6%	105,4	107,1	1,6%	-0,5%
Province	103,7	102,2	-1,1%	-1,8%	101,1	100,4	-0,7%	-0,8%

* Variation 3 mois : évolution entre 2014-T2 et 2014-T3

* Variation 1 an : évolution entre 2013-T3 et 2014-T3.



Perspectives

Le secteur de l'immobilier souffre de la morosité ambiante, les français doutant désormais qu'un investissement dans ce domaine puisse être le gage de la conservation voire de la valorisation de leur épargne.

La baisse se généralise

La baisse du marché de l'immobilier entamée au début de la décennie dans nombre de villes, confirmée au cours de l'année 2014, semble se poursuivre en ce début d'année en affectant désormais l'ensemble du territoire.

En effet, les agglomérations de provinces économiquement les plus dynamiques (Lyon, Toulouse, Bordeaux) qui ne subissaient jusqu'alors qu'une baisse des volumes de transactions, amorcent à leur tour une baisse des prix.

Pour Paris et les autres agglomérations et villes moyennes, la chute devrait se poursuivre à un rythme toutefois un peu moins soutenu compte tenu des reculs déjà enregistrés au cours de l'année dernière qui ont parfois avoisiné les 10%. Il faut noter que, dans certains secteurs ruraux hors agglomération, des baisses de 20% voire plus ont été constatées.

DERNIÈRES TENDANCES

En appartements anciens	En maisons anciennes
-2,5%*	-0,6%*

*Évolution annuelle des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine à fin février 2015

Une offre en décalage avec la demande

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas qui autorisent, à amortissement constant, des montants d'emprunt plus importants, les vendeurs vont continuer à rencontrer des acquéreurs hésitants, peu enclins à s'engager

tant que les perspectives économiques de notre pays ne laisseront pas entrevoir une quelconque éclaircie et une stabilisation des prix de l'immobilier.

Les nouvelles dispositions fiscales pour 2015 seront-elles suffisantes pour relancer le marché ?

Dans le neuf

Le dispositif «Pinel» aura-t-il les effets escomptés sur la construction de logements ? Selon le Crédit Foncier de France, le nombre de transactions dans le neuf devrait progresser de 9%.

De même on peut penser que l'élargissement du PTZ aura un effet bénéfique sur les primo-accédants.

On peut donc envisager quelques éclaircies sur ce marché en 2015. Mais la confiance semble loin d'être revenue pour l'instant.

En effet, l'offre dans le neuf, qui visait l'investisseur ces dernières années, se trouve aujourd'hui en décalage, tant par la taille et la localisation des produits proposés, que par les prix pratiqués.

Dans ce domaine, le plan de relance du logement n'a pas encore eu les effets escomptés, mais la pénurie qui s'annonce, conjuguée à un certain tassement des prix, devrait réveiller la demande. N'oublions pas que les français ne raffolent jamais autant d'un dispositif de défiscalisation que lorsque l'on en annonce la fin.

Mais cette reprise serait alors pour 2016.

Rien n'incite donc l'investisseur à se décider en ce début d'année 2015 et seules de nouvelles mesures nécessitées par la situation dramatique des entreprises du secteur semblent pouvoir anticiper le redémarrage de ce marché.

Les gouvernements qui se sont succédés nous ont habitués à ces volte-face fiscales prises sous la contrainte et les français ne l'ont pas oublié.

Et sur le marché de l'ancien

Cette même hésitation se rencontre désormais du côté du vendeur par une réticence à mettre

en vente son bien sauf s'il y est contraint par suite de mutation professionnelle, divorce ou perte d'emploi.

La qualité des biens immobiliers mis sur le marché s'en ressent par la raréfaction de ceux acquis durant les dix dernières années ou ayant fait l'objet de rénovations importantes, et ce, dans la crainte de ne pas pouvoir retrouver l'équivalence des sommes investies.

De plus, les négociations entre vendeurs et acheteurs sont de plus en plus laborieuses et les délais de réalisations des ventes s'allongent.

Une baisse franche des prix, préalable indispensable à un redémarrage du marché

- Inadéquation de l'offre à la demande ;
- Une baisse amorcée dont on ne voit pas encore la fin ;

- Trop d'incertitudes fiscales et économiques.

Rien ne milite, en ce début d'année, pour une reprise rapide du marché. Cependant s'il n'a pas encore touché le fonds, une baisse accélérée des prix devrait lui permettre de rejoindre plus rapidement une demande qui demeure, pour l'heure, dans l'expectative.

Reste une question en suspens : quand aura lieu cette rencontre ?

Les vendeurs font désormais un effort, mais il est nécessaire que nos gouvernements se rendent compte rapidement que l'immobilier est partie intégrante de l'économie réelle et ne doit plus être considérée comme la vache à lait fiscale du budget de l'État et des collectivités locales.

La prise de décision doit être encouragée et l'investissement privé incité pour permettre de loger, à des prix convenables, une population qui ne cesse d'augmenter et qui réclame des logements de qualité et énergiquement économies.

Espérons que cette prise de conscience ait lieu au cours de cette année !

► Analyse

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2014, les prix des logements anciens en **France métropolitaine** baissent de 0,6% par rapport au trimestre précédent (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). Les prix des appartements anciens continuent de baisser (-0,9% après -0,4%). Les prix des maisons, quant à eux, sont quasi stables (-0,3% après +0%). Sur un an, les prix des logements anciens diminuent de -1,2%, après -1,3% au deuxième trimestre. Ce recul concerne plus les appartements (-1,8%) que les maisons (-0,8%).

En **Ile-de-France**, au troisième trimestre 2014, la tendance est similaire pour les appartements (-0,8% au troisième trimestre et -1,6% sur un an). En revanche, le prix des maisons se redresse sensiblement sur un trimestre (+1,6%), ce qui limite leur baisse sur un an à 0,5%. De ce fait aussi, les prix sont globalement stables sur un trimestre ; sur un an le rythme de baisse est le même qu'en province (-1,2%).

Cette décroissance continue des prix est observée depuis fin 2011. L'évolution des

prix entre fin 2011 et le troisième trimestre 2014 s'établit à environ -5%, aussi bien en appartements qu'en maisons. Corrigée de l'inflation, cette baisse atteint 8%.

En **province**, les prix des logements anciens diminuent au troisième trimestre 2014 (-0,8%). Cette baisse est plus marquée pour les appartements (-1,1%) que pour les maisons (-0,7%). Sur un an, les prix des logements anciens continuent donc de baisser en province (-1,2% après -1,1% au deuxième trimestre). Là encore, le recul est plus marqué pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-0,8%).

Si l'on observe l'évolution sur un an des prix médians des transactions au niveau des départements de province, au troisième trimestre 2014 comme au trimestre précédent, la tendance reste orientée à la baisse. La moitié des départements, aussi bien en appartements qu'en maisons, enregistre des prix en baisse. Cependant les inversions de tendance d'un trimestre sur l'autre sont fréquentes, ce qui traduit l'instabilité du marché.

A un niveau plus fin, on observe deux phénomènes :

- La proportion de villes et d'agglomérations qui connaissent des baisses de prix augmente

légèrement au troisième trimestre 2014 (environ 60%).

- Comme au trimestre précédent, le marché immobilier résiste mieux dans quelques grandes villes de province (Toulouse, Nice et Nantes). Toutefois, le prix des maisons anciennes dans l'agglomération de Lyon diminue de 2,2% sur un an et celui des appartements dans celles de Marseille-Aix et Lille baisse de 2,4% et 3,7% respectivement.

Analyse des évolutions sur 3 ans :

T3 2011 / T3 2014

L'analyse des prix médians entre le troisième trimestre 2011 et le troisième trimestre 2014 montre que la majorité des villes ou agglomérations (70% en appartements et 80% en maisons) affichent des prix en baisse. Les diminutions peuvent être mesurées : environ 4% à Nice, Pau ou Dijon en appartements ou Troyes, Toulouse et Nîmes en maisons. Mais elles peuvent se révéler importantes : de l'ordre de 20% à Nîmes et Evreux en appartements et Perpignan et Montbéliard en maisons.

Particularité

Depuis 2 ans, la durée de détention moyenne des biens vendus en province s'allonge : elle passe de 9 ans et demi à près de 11 ans pour les appartements et de 11 ans à 12 ans pour les maisons.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2014



La Guyane
La Guadeloupe
La Martinique
NS

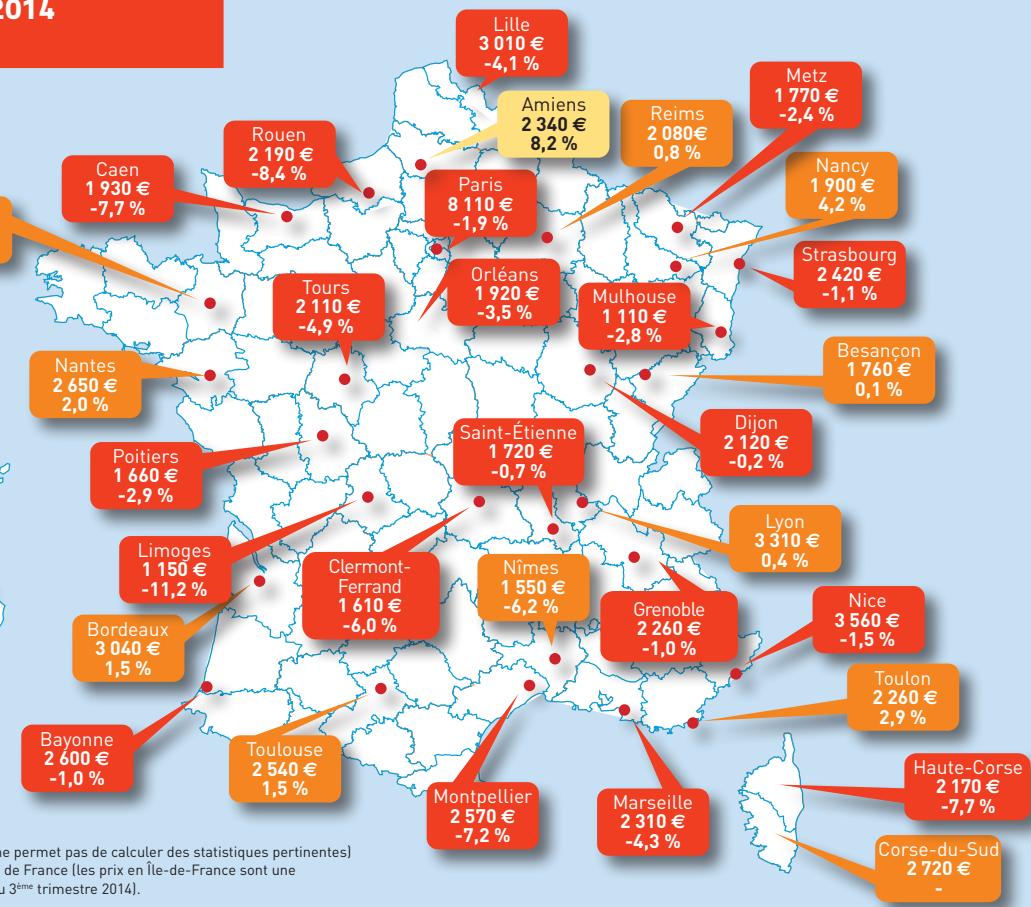
La Réunion
2 060 €
-10,8 %

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 Ile-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3^{ème} trimestre 2014).

Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014 / 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2013



(Analyse)

Avant-contrats

La tendance observée à partir des indicateurs avancés est également orientée à la baisse aussi bien sur l'Ile-de-France que sur la province. Sur un an, la baisse est plus accentuée sur les appartements (-2%) que sur les maisons (-1%). Au niveau des communes et des agglomérations, les évolutions annuelles sont majoritairement négatives ; A titre anecdotique, nous relevons néanmoins quelques exceptions, telles que Rennes et Tours qui affichent une hausse des prix des appartements d'environ 3%.

En volume

A fin novembre 2014, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois écoulés est estimé à 707 000 en France métropolitaine, au même niveau qu'il y a un an. Cependant sur les trois derniers mois, ce volume est en baisse de près de 4% (on comptait 736 000 transactions en août).

LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n°593 de décembre 2014 du CGDD¹), « Sur les trois derniers mois, par rapport aux trois mois précédents, le nombre de logements

autorisés en données CVS lissées diminue de 4,7 %. Le nombre de logements mis en chantier baisse de 1,2 %. » Depuis septembre 2013, le nombre de logements commencés sur 12 mois ne cesse de diminuer et atteint son plus bas niveau depuis 1998 avec moins de 300 000 logements commencés (période de décembre 2013 à novembre 2014), en baisse de 11,4% par rapport aux 12 mois précédents ; ce recul est particulièrement accentué en individuel (-18,6% en diffus, -20,5% en groupe).

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD (extraits de la note n°583 de novembre 2014) sur le marché de la promotion immobilière, « Au troisième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 11,5% par rapport au troisième trimestre de l'année 2013 : 10% dans le collectif et - 24,8% dans l'individuel. Afin de contenir le niveau élevé de stocks dans ce contexte de faible niveau des ventes, le nombre de logements mis en vente est en baisse de 16% par rapport au troisième trimestre 2013. Ainsi, le niveau de l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre se stabilise autour de 105 000 logements. 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 %). »

Pour ce qui est du marché de la maison individuelle en diffus, selon **Markémétron²** (extrait de la note de novembre 2014), « Sur les douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élèveraient à environ 101 500 unités et seraient en baisse d'environ 4% par rapport aux 12 mois précédents. »

Le crédit

Selon les données de la **Banque de France**, les taux d'intérêt continuent de baisser : à fin novembre le taux des crédits à l'habitat (à long terme à taux fixe) est de 2,70% ; sur un an leur recul atteint 52 points de base. Le montant mensuel (cvs) des crédits nouveaux (10,0 Mds E) se redresse nettement et dépasse de 10% son niveau moyen des 6 derniers mois.



Notaires
de France

Droits de mutation, frais d'acte de vente ou « frais de notaire »

Qui paie les frais dans le cadre d'une vente immobilière ?

Les frais d'acte de vente sont en principe supportés par l'acquéreur du bien immobilier. Exceptionnellement, le vendeur peut accepter de les prendre en charge, notamment lors de programmes immobiliers menés par des promoteurs.

Quel est le montant de ces frais ?

Le taux de frais, qui relève d'un barème fiscal, est variable en fonction de la nature du bien, de la présence éventuelle de meubles vendus avec le bien, de la date d'achèvement de l'immeuble. Ils ne peuvent donc pas s'évaluer par un simple pourcentage sur le prix de vente.

De quoi se composent les frais d'acquisition ?

Les sommes versées au notaire, en plus du prix de vente, improprement appelées « frais de notaires », sont composées de plusieurs éléments.

1) les droits et taxes

Le notaire est collecteur d'impôts, chargé par l'Etat de percevoir un ensemble de taxes et de droits qu'il reverse ensuite au Trésor Public. Ces sommes représentent la majeure partie de ce qui est versé au notaire, au titre des « frais ».

- Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière : il existe deux sortes d'impôt selon que le bien vendu est ancien ou neuf :

1. vente d'un bien ancien : l'impôt payé sur le prix de vente se décompose en une taxe départementale de publicité foncière (dont le taux est passé de 3,8 à 4,5 % au cours de l'année 2014), la taxe additionnelle au profit de la commune (1,20%), les frais d'assiette et de recouvrement au profit de l'Etat (2,37% de la taxe de publicité foncière), soit au total 5,81%.

2. vente d'un bien neuf (vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA) la vente est soumise à la TVA de 20% augmentée de la taxe de publicité foncière au taux de 0,71% sur le prix hors taxes.

- Contribution de sécurité immobilière** : soit 0,10% du prix de vente, correspondant à l'ancien « salaire du conservateur des hypothèques ».

Ainsi, dans une vente immobilière, le montant des sommes reversées à l'Etat peut atteindre 4/5^{eme} de ce qui est payé par l'acheteur.

2) Les débours

Le notaire avance également, pour le compte de son client, les interventions d'autres professionnels ou de certaines administrations : on parle de « débours ».

Ces sommes sont destinées à rémunérer les différents intervenants et à obtenir auprès des administrations certains documents nécessaires à la réalisation de l'acte (étais hypothécaires, documents d'urbanisme, demandes de copies d'actes, etc.)

3) Les émoluments du notaire

Pour une vente, le notaire perçoit des « émoluments » correspondant à la rémunération du service rendu.

Etablis selon un tarif fixé et actualisé par l'Etat, les émoluments de vente sont proportionnels au prix du bien. Ils sont calculés par tranche, en appliquant un pourcentage dégressif à la valeur du bien.

Exemple de calcul des émoluments proportionnels de vente pour un prix de 176 000 Euros :

- de 0 à 6 500 Euros : 4% = 260 Euros
- de 6 500 à 17 000 Euros : 1,65% = 173,25 Euros
- de 17 000 à 60 000 Euros : 1,10% = 473 Euros
- au-dessus de 60 000 Euros, en l'occurrence sur 116 000 Euros : 0,825% = 957 Euros

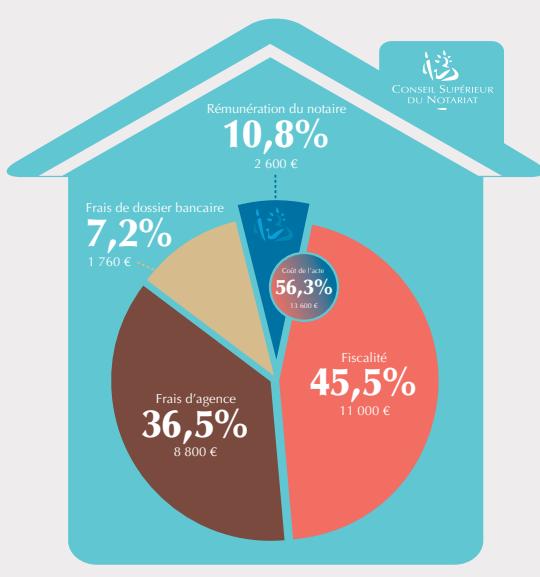
Soit un total de 1863 Euros H.T.

À ces émoluments proportionnels, qui représentent 0,825% du prix de vente au-delà de 60 000 Euros, s'ajoutent certains émoluments qui rémunèrent le notaire pour les formalités réalisées. Il s'agit des opérations préalables ou postérieures à la vente, liées à son accomplissement et rendues nécessaires par la loi et les règlements (demande d'extraits d'actes d'état civil, purge du droit de préemption...).

Il faut noter également que les débours et les émoluments font l'objet d'une taxation de TVA au taux de 20 %

Détails des frais d'un achat immobilier

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



* Frais de l'acte (dont la fiscalité et la rémunération du notaire) plus les frais d'agence et les frais de dossier bancaires

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 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

