

# 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	-0,1%	-2,3%	-0,3%	-2,7%	0,1%	-2,0%
Ile-de-France	-0,4%	-2,1%	-0,7%	-2,6%	0,3%	-1,3%
Province	0,1%	-2,4%	0,1%	-2,8%	0,1%	-2,1%



\* Variation sur 3 mois : évolution entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Variation sur 1 an : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## Perspectives

Dans un marché très instable, les disparités locales sont de plus en plus flagrantes. D'une manière générale, les prix continuent à baisser plus particulièrement dès que l'on sort des grandes agglomérations. En revanche, le volume des transactions donne les premiers signes d'une reprise à la hausse.

Cette note d'optimisme ne saurait toutefois être généralisée à l'ensemble du marché de l'ancien puisque les prix et le nombre de ventes ne cessent de chuter pour ce qui concerne les biens situés dans la plupart des zones rurales.

### L'ANCIEN, UN MARCHÉ ATTRACTIF ?

Globalement, nous constatons sur l'ensemble du territoire une augmentation du volume des transactions pour ce qui concerne le marché de l'ancien. Cette dynamique positive ne se traduit pas par une hausse des prix, mais s'explique au contraire par le fait que les acquéreurs négocient systématiquement les prix affichés par les vendeurs, qui se sont enfin résignés à revoir leurs préférences à la baisse. Ce phénomène, conjugué à la hausse des taux d'intérêt d'emprunt observée depuis peu, pourrait laisser entrevoir une reprise de l'activité dans ce secteur. Pour que cette tendance se confirme, il faudrait certainement que l'on parvienne à endiguer l'augmentation constante du coût des travaux de rénovation, qui devient désormais comparable, voire supérieur en cas de mise aux normes, à celui des travaux à réaliser dans le cadre d'une construction neuve.

Par ailleurs, si les investisseurs ont quasiment déserté le marché de l'ancien en Ile-de-France, il

semble qu'à l'inverse, les prix désormais proposés en province pour des immeubles de rapport leur conviennent davantage. Dans ce cadre, il sera intéressant de mesurer les effets des dispositions de la loi ALUR qui vont plafonner les loyers dans de nombreuses agglomérations.

En synthèse, les vendeurs ont intégré le signal en révisant leur prix et les acquéreurs peuvent encore bénéficier de taux d'intérêt attractifs.

La preuve en est le retour des seconde-accédants, après presque 3 ans d'absence, maintenant qu'il n'y a guère de doute possible sur la remontée des taux d'intérêt.

Le marché de l'immobilier se fluidifie : à défaut de vendre au mieux, les vendeurs vendent plus vite à des acquéreurs qui n'ont plus forcément comme allié le temps, qui jusqu'à très récemment jouait pour eux.

### LE NEUF, UNE REPRISE EN TROMPE L'OEIL ?

Même si les promoteurs ne se sont pas encore totalement remis des effets néfastes du dispositif Duflot, ils ont aujourd'hui reconstitué leurs stocks de réserve foncière.

Cette situation est essentiellement due aux mesures fiscales incitatives permettant aux vendeurs de terrains susceptibles de faire l'objet d'un projet de construction de réduire le montant de leur impôt sur les plus-values immobilières. Elle va avoir pour effet la mise sur le marché un nombre important de logements neufs pour l'année 2016.

En 2015, la quantité de contrats de réservation signés connaît un fort accroissement, ce qui donne un signe positif sur le marché du neuf. Aidés par l'annonce de reprise de certains indicateurs de croissance, les correctifs apportés par le dispositif Pinel ont donc produit les effets escomptés.

Toutefois, il convient de relativiser cette augmentation du volume des ventes qui risque fort d'être éphémère car le nombre de permis de construire est en baisse. Par ricochet, les ouvertures de

chantiers vont donc suivre la même évolution entraînant sans nul doute, dans les mois à venir, des effets sur le marché de l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Le semblant d'équilibre retrouvé reste donc très fragile et nécessite sans aucun doute une action réelle du gouvernement sur la simplification du processus de vente/acquisition d'un bien immobilier. Il faut également rester prudent compte tenu de la question grecque qui suscite beaucoup d'interrogations au niveau européen, et dont le règlement impactera la tendance des marchés.

### LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT : VERS UN DÉBLOCAGE PÉRENNE DES PROJETS D'ACQUISITION ?

Fin mai et début juin ont connu les premières hausses des taux de l'année, symboliques d'un changement de tendance. Mais, si la hausse semble devenir d'actualité, tous les établissements n'appliquent pas encore ces augmentations, préférant offrir aux emprunteurs les mêmes taux mais diminuer leurs marges.

Malgré cette inversion de leur courbe, il faut souligner que les taux d'intérêt actuellement pratiqués restent très attractifs, ce qui devrait inciter les acquéreurs jusqu'alors indécis à passer à l'acte, puisqu'il semble établi que les taux ne diminueront plus.

Toutefois, l'activité des banques devrait être stationnaire cet été, du fait notamment des congés estivaux, et il faudra certainement attendre la rentrée pour pouvoir constater l'augmentation du nombre des demandes de dossiers de financement déposées dans le cadre de projets d'acquisitions immobilières (ce qui, en toute logique, fera passer en arrière-plan les dossiers de renégociations/rachats de prêts).

Enfin, la réforme récente des conditions d'accès au prêt à taux zéro porte ses fruits, ce qui tend à prouver l'attractivité d'une mesure adaptée.

### DERNIÈRES TENDANCES

En appartements anciens	En maisons anciennes
-3,3%*	-2,5%*

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

## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

### En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au premier trimestre 2015, les prix des logements anciens en **France métropolitaine** diminuent légèrement (-0,1% par rapport au trimestre précédent en données provisoires corrigées des variations saisonnières, après -1,3%). Les prix des appartements continuent de baisser, quoique plus modérément que fin 2014 (-0,3% après -0,8%). Le prix des maisons se redresse légèrement (+0,1%, après -1,6%).

Sur un an, les prix des logements anciens continuent de baisser d'environ 2%, suivant leur tendance depuis fin 2012 : -2,3% au premier trimestre 2015 comparé au même trimestre de 2014, après -2,5% au quatrième trimestre 2014. Cette baisse est plus importante pour les appartements (-2,7% sur un an) que pour les maisons (-2%).

En **Île-de-France**, la baisse des prix des logements anciens se poursuit à un rythme proche de celui que l'on observe depuis deux ans : -0,4 % sur le trimestre, -2,1 % sur un an.

**En province**, les prix augmentent légèrement au premier trimestre 2015 (+0,1%), après une forte baisse au quatrième trimestre 2014 (-1,5%). Cette hausse concerne les maisons (+0,1%) et les appartements (+0,1%). Sur un an, les prix restent cependant orientés à la baisse (-2,4% au total en province). Cette baisse est plus marquée pour les appartements (-2,8%) que pour les maisons (-2,1%).

**L'analyse des prix médians par département** montre une tendance à la stabilisation des prix : un tiers des départements en appartements et près de la moitié en maisons affichent des prix stables (évolutions annuelles comprises entre -2% et +2%). La proportion de départements enregistrant des baisses de prix sur un an passe ainsi de 74% à 48% en appartements et de 56% à 33% en maisons.

**Au niveau des principales villes de province en appartements anciens**, contrairement au trimestre dernier où la plupart des villes enregistraient des baisses, la stabilité des prix domine au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

Cependant, les prix continuent de baisser dans quelques villes (Dijon, Marseille et Toulon, globalement en baisse depuis mi-2012 ; Lille depuis mi-2013 et Lyon où la baisse n'est avérée que depuis fin 2014).

Rennes, où la tendance est instable d'un trimestre sur l'autre, et Strasbourg, où le marché résiste, se distinguent avec des prix en hausse de 3% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

On peut dresser un constat similaire dans les **agglomérations de province en maisons anciennes**, avec une stabilisation des prix dans la plupart des cas. Les prix continuent néanmoins de baisser à Lille, Rouen et Toulouse ; à Toulouse, les prix étaient pourtant repartis à la hausse au cours des trois premiers trimestres 2014.

### Avant-contrats

Sur un an, la tendance observée à partir des indicateurs avancés (projection à fin août 2015) reste orientée à la baisse : les prix des appartements anciens diminuent de 3,3%, à de rares exceptions près, notamment Bordeaux, et ceux des maisons anciennes, pour lesquelles la situation est plus contrastée, de 2,5%.

Néanmoins, sur les deux derniers mois, les prix se stabilisent voire augmentent légèrement. Cette légère accélération des prix, qui se manifeste en Ile-de-France comme en province et plus nettement en maisons

### PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2015



La Guyane  
La Guadeloupe  
La Martinique  
NS

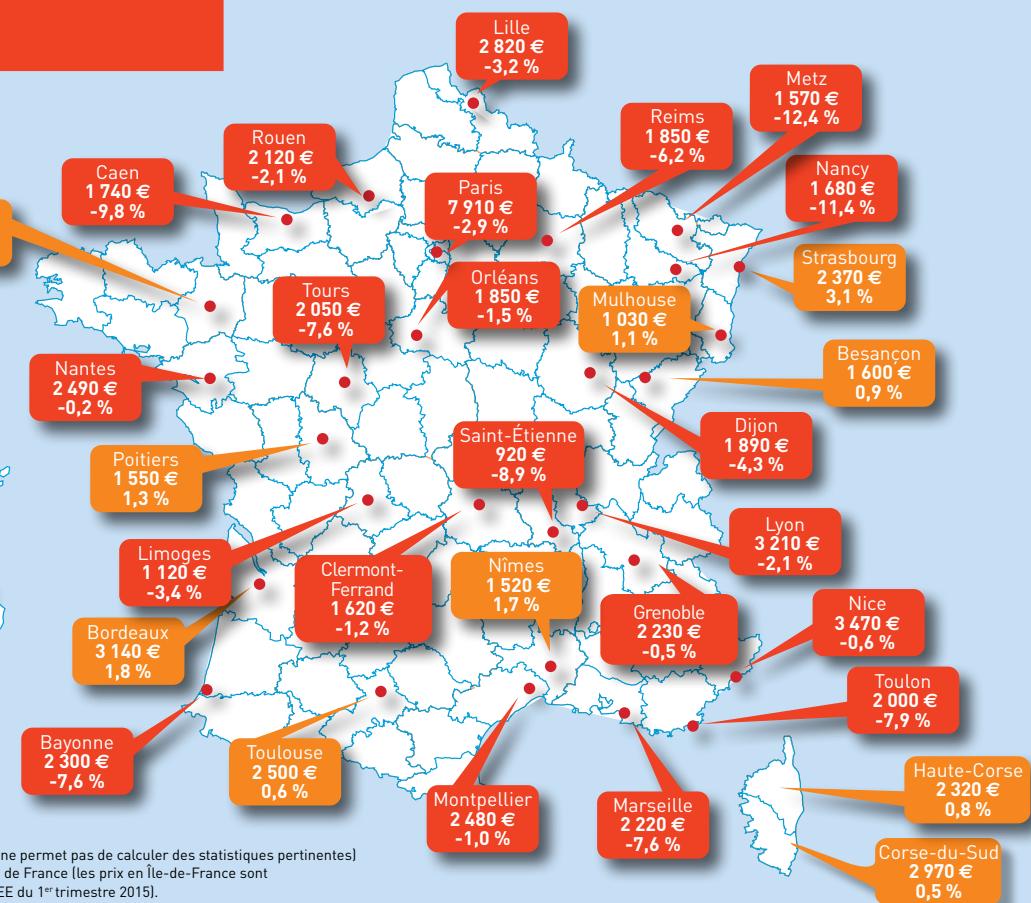
La Réunion  
2 100 €  
-3,4 %

#### 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 1<sup>er</sup> trimestre 2015).

#### Évolution sur un an : 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015 / 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 mars 2014



## (Analyse)

qu'en appartements, revêt un caractère saisonnier : les acquéreurs souhaitent pouvoir emménager avant la rentrée scolaire ; elle n'est pas représentative d'une tendance à moyen terme.

### En volume

A fin mai 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois écoulés est estimé à 711 000 en France métropolitaine, en baisse de 4% par rapport à mai 2014. Cependant, sur 3 mois, on observe une reprise d'activité avec +3% par rapport à janvier 2015.

## LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n°640 de mai 2015 du CGDD<sup>1</sup>), « de février à avril 2015, le nombre de logements autorisés à la construction en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO) diminue en France de 1,9 % par rapport aux trois mois précédents.

Les autorisations à construire des logements individuels augmentent de 2,8%, celles pour des logements collectifs (y compris résidences) baissent de 5,2%.

Sur la même période, le nombre de logements mis en chantier a reculé de 2,6 %. Les mises en chantier de logements individuels sont en repli de 4,9 % ; celles de logements collectifs (y compris résidences) diminuent de 1,1 %. »

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD (extraits de la note n°642 de mai 2015) sur le marché de la promotion immobilière, « au cours du premier trimestre 2015, 23 900 logements neufs ont été réservés, soit 14,4% de plus qu'au premier trimestre 2014.

Cette hausse tend à confirmer la reprise des ventes engagée au trimestre précédent. Dans le même temps, les mises en vente ont été réduites à 20 900 unités (-5,9%). Ce chiffre inférieur à celui des réservations permet aux promoteurs de résorber l'encours des logements proposés à la vente, jusqu'alors stabilisé à un niveau élevé. L'encours est en baisse de 4,3% par rapport au premier trimestre 2014, mais reste à un niveau élevé.»

Pour ce qui est du marché de la maison individuelle en diffus, selon **Markémétron<sup>2</sup>** (extrait de la note d'avril 2015), « pour le qua-

trième mois consécutif, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus des constructeurs de notre échantillon est en hausse significative par rapport au mois correspondant de l'année 2014 (+10%).

Sur les trois derniers mois, les ventes brutes des constructeurs de notre échantillon sont en croissance de +14% par rapport à la même période de l'année 2014.

Sur les douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élèveraient à environ 106 000 unités (avant redressement) et seraient en légère baisse d'environ - 2% par rapport aux 12 mois précédents.»

### Le crédit

Selon les données de la **Banque de France** d'avril 2015, la baisse des taux d'intérêt des prêts nouveaux à l'habitat à long terme et à taux fixe s'est poursuivie jusqu'à la fin du premier trimestre (2,34% en avril, après 2,44% en mars).

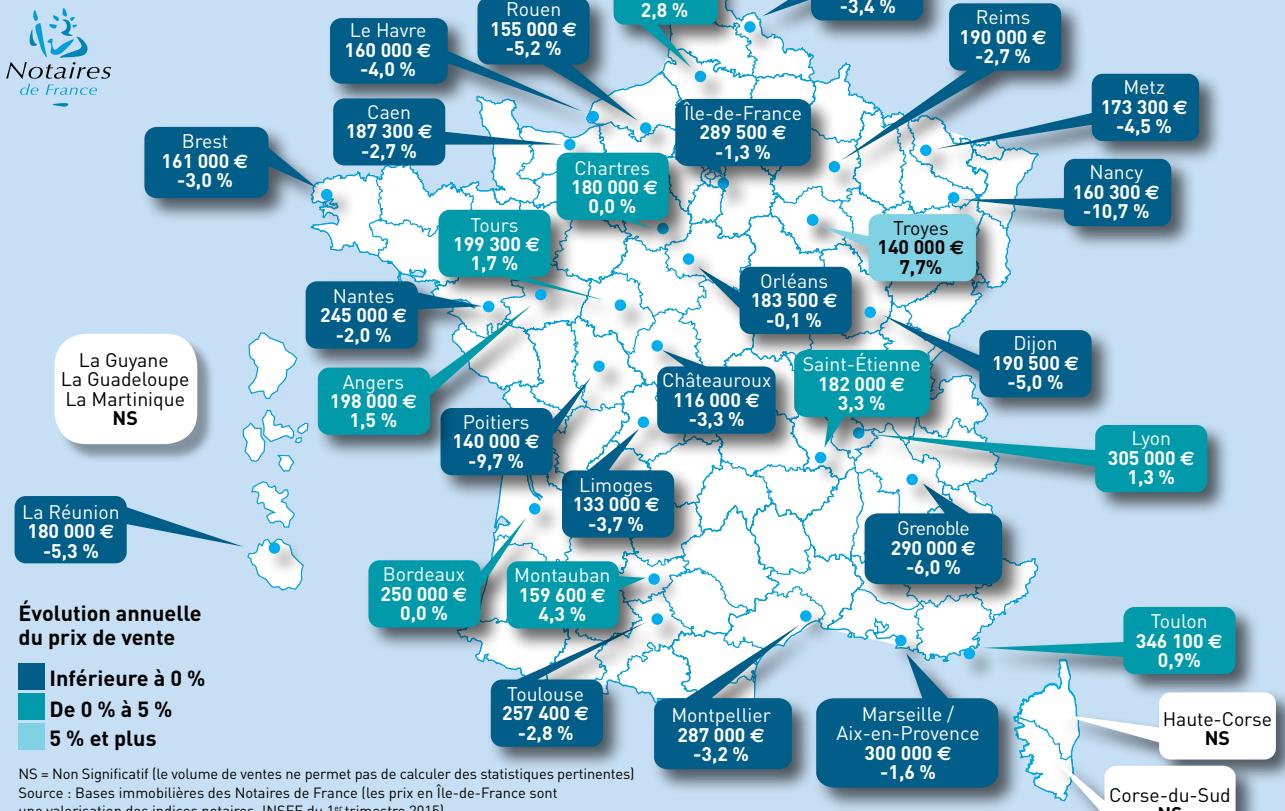
<sup>1</sup> Commissariat Général au Développement Durable

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

## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2015



Évolution sur un an :  
1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015 / 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 mars 2014  
les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



# ► Ventes immobilières

## Le triste bilan d'un an de loi ALUR !

L'ensemble des acteurs, que ce soient les vendeurs, amateurs ou professionnels de l'immobilier subissent la loi ALUR depuis **mars 2014**, la complexité qu'elle a instauré et les lenteurs qu'elle génère. En effet, vendeur et acquéreur restent atterrés par le parcours du combattant nécessaire avant de pouvoir finaliser un avant-contrat portant sur un bien en copropriété. Rappelons que ce texte impose de réunir de multiples documents tels que le ou les règlements de copropriété et états descriptifs de division et tous leurs modificatifs, les procès-verbaux d'assemblées générales de copropriété des trois dernières années, les renseignements comptables de la copropriété et du vendeur, le carnet d'entretien de l'immeuble... Ceux-ci s'ajoutent aux différents contrôles techniques du bien vendu déjà exigés (électricité et gaz pour les logements de plus de quinze ans, termites s'il y a lieu, amiante, mesure de la surface au titre de la loi Carrez, diagnostic de performance énergétique, vérification du bon raccordement à l'assainissement collectif, plomb, mérules...).

Ainsi, de trois à quatre jours pour signer un avant-contrat, on passe aujourd'hui à 20 jours en moyenne ! De 30, les avant-contrats atteignent désormais 300 voire 400 pages. Cela n'est pas acceptable pour engager une dynamique de reprise sur un marché qui doit se fluidifier.

Pourtant, le gouvernement n'avait-il pas annoncé des mesures de simplification et sa volonté de rendre du pouvoir d'achat aux Français ? Il n'en est rien ! Au contraire, les effets désastreux de la loi ALUR coûtent fort cher au vendeur pour réunir les pièces préalables à la signature de l'avant-contrat, et l'acquéreur s'y retrouve bien moins qu'avant dans la multitude des pièces et dossiers qui lui sont notifiés à cette occasion : trop d'informations tue l'information !

Les vendeurs et acquéreurs sont aujourd'hui parfois prêts à signer sans avoir été en mesure de prendre connaissance de tous ces renseignements et documents, et l'ouverture tardive du droit de rétractation fragilise les ventes. Dans ces conditions, il n'est pas rare de voir des promesses de ventes notifiées à l'acquéreur plusieurs semaines après avoir été signées, au titre de la loi SRU, afin d'ouvrir un droit de rétractation. Cette situation pourrait encore être aggravée par le projet de loi Macron qui envisage d'allonger ce délai de 7 à 10 jours.

Certaines agences immobilières effrayées par la complexité de la loi ALUR se rapprochent des notaires pour la rédaction des promesses de vente.

N'oublions pas que le vendeur rachète souvent un bien et qu'il ne peut pas prendre d'engagement avant de voir sa vente confirmée, les lenteurs se cumulant.

Les méandres de ces dispositions législatives retardent donc et fragilisent les mutations immobilières à l'heure où l'on semble voir poindre un réveil du marché immobilier.

Par ailleurs, il ne faut pas s'étonner de constater une désaffection des investisseurs pour le locatif, les modalités de délivrance d'un congé par l'acquéreur d'un bien qu'il souhaite habiter étant en effet dissuasives. Sans parler du plafonnement des loyers qui se profile.

Il est aujourd'hui urgent de redonner de la souplesse au marché. Comme dans bien d'autres domaines économiques, la confiance est indispensable. La loi ALUR n'a pas fini de faire parler d'elle.



## Définitions

### 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.



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

**Contact :** Direction Formation et Développement,  
Conseil supérieur du notariat

**Comité éditorial :** Didier Coiffard, Thierry Thomas, Christine Rey Du Boissieu, François Proost 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](http://www.notaires.fr)

**Réalisation :** Publi.not

**ISSN :** 2100-241X

**Mise en page :** Manon Moreaux

**Crédits photos :** Fotolia



## Construction de logements : nouvelles données, nouveaux indicateurs

La réforme du droit des sols et la mise en place de pôles régionaux d'instruction des dossiers ont entraîné un allongement des délais de collecte des informations et une sous-estimation des mises en chantier : plus de 50 000 logements chaque année de 2012 à 2014.

Le nombre des mises en chantier en 2014 est ainsi révisé à 356 000 au lieu de 298 000.

Une nouvelle méthode a été mise en place début 2015. Elle vise à estimer le niveau des mises en chantier en se fondant sur le nombre de logements autorisés, les annulations et les déclarations d'ouverture de chantier collectées et en modélisant le délai de mise en chantier à l'aide de données conjoncturelles.

Deux nouveaux indicateurs conjoncturels sont publiés :

- le taux d'annulation des logements autorisés : il atteint, à fin avril, 15,8% dans l'individuel et 20,3% dans le collectif, soit environ un point et demi au-dessus de leur moyenne respective de longue période ;
- le délai moyen des ouvertures de chantier : calculé sur trois mois (février-avril), il est de 4,6 mois en individuel, légèrement inférieur à sa moyenne de longue période (5,2 mois) et de 7,7 mois en collectif, très en-dessous de sa moyenne de longue période (10,8 mois).