

Note de conjoncture immobilière

N° 31 - AVRIL 2016



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	0,4 %	-0,2 %	0,2 %	-1,0 %	0,5 %	0,4 %
Ile-de-France	0,1 %	-0,8 %	0,3 %	-1,0 %	-0,3 %	-0,2 %
Province	0,5 %	0,0 %	0,1 %	-0,9 %	0,7 %	0,5 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre les 3^e et 4^e trimestres 2015.

Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2014 et le 4^e trimestre 2015.

► Vers un marché plus fluide

Indices

Selon l'indice Notaires de France-Insee, au quatrième trimestre 2015, les prix des logements anciens ont légèrement augmenté pour le deuxième trimestre consécutif : ils croissent de 0,4 % par rapport au troisième trimestre 2015 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après une hausse de 0,2 % le trimestre précédent.

Sur un an, les prix de l'ensemble des logements anciens sont quasi stables (-0,2 %). Pour la première fois depuis début 2012, les prix des maisons augmentent par rapport au même trimestre de l'année précédente : ils s'élèvent de 0,4 % entre le quatrième trimestre 2014 et le quatrième trimestre 2015. Les prix des appartements restent quant à eux en baisse, mais cette baisse s'atténue (-1 % sur un an après -2 %).

En Ile-de-France, les prix des logements anciens sont quasi stables au quatrième trimestre 2015 (+0,1 %, après +0,4 %).

Sur un an, la baisse des prix continue de s'atténuer : -0,8 % par rapport au quatrième trimestre 2014, après -1,6 % au troisième trimestre et -2,5 % au deuxième. Les prix des appartements baissent de 1 %, alors que ceux des maisons sont presque stables (-0,2 %).

En province, les prix des logements anciens remontent au quatrième trimestre 2015 : +0,5 % par rapport au trimestre précédent, après +0,1 %. Sur un an, ils sont stables par rapport au quatrième trimestre 2014. Là aussi, les prix des maisons se redressent (+0,5 % sur un an) alors que les prix des appartements continuent de baisser (-0,9 % sur un an).

Bilan de 2015

Au quatrième trimestre 2015, l'augmentation de volume des transactions ne se dément pas, entraînant pour le deuxième trimestre consécutif une légère augmentation des prix.

Cela est désormais suffisamment significatif pour être relevé, après des prix en variation négative depuis le troisième trimestre 2012.

Le volume de transactions au niveau national connaît, en 2015, une hausse similaire à celle intervenue au cours de l'année 2013 d'environ 100 000 transactions supplémentaires portant leur nombre à 809 000. En pourcentage, cela se traduit par une **hausse de 16 % du nombre de transactions**.

À la différence de 2013, quand la progression avait été constante et continue sur douze mois à partir d'un point bas, le nombre de transactions a crû autant mais sur une période plus courte (huit mois environ), reflet d'un engouement fort et subit pour l'immobilier. Dans le détail, seuls les départements de l'Indre, de la Lozère, de la Haute-Corse et du Cantal enregistrent une baisse des volumes de vente (entre 2 et 5 %), mais peu importante au regard d'augmentations du nombre de transactions pouvant aller jusqu'à 25 % dans des départements comme le Morbihan, le Pas-de-Calais ou encore la Charente-Maritime.

Cette hausse des volumes a eu pour corollaire de tirer la courbe des prix vers le haut, sans pour autant les amener en territoire positif : son effet n'a été que de stopper la baisse des prix, ceux-ci restant stables sur l'ensemble de l'année 2015 compte tenu de la baisse constatée aux cours des deux premiers trimestres. Il faut à ce titre noter que seule la variation des prix des maisons devient positive lors du dernier trimestre, celle des prix des appartements restant quant à elle légèrement négative (-1 % sur un an glissant). Les courbes rattrapent malgré tout les 2 à 3 % de baisse encore observée lors des deux premiers trimestres, ce qui est significatif dans un intervalle de temps aussi court.

L'année 2015 restera donc comme celle au cours de laquelle on aura assisté à un changement de polarité dans la courbe des prix, mais pas encore celle du rattrapage de l'effritement des prix qui a eu lieu lors des trois années précédentes.

Avant-contrats

La projection de l'indice de prix des appartements anciens sur l'ensemble de la France métropolitaine à partir des avant-contrats indique une baisse des prix des appartements et une légère hausse en maisons (+1,3 %) sur un an.

En province, l'indicateur avancé des appartements anciens est en légère diminution sur un an (-0,2 %). Les maisons suivent la tendance nationale avec une hausse de 1 % sur un an.

En Ile-de-France, les indicateurs avancés sur les avant-contrats montrent que la stabilité des prix observée en 2015 pour les appartements anciens devrait perdurer début 2016. Concernant les maisons anciennes, ils laissent présager une légère hausse du prix des maisons anciennes.

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	-0,2 %	0,2 %
Évol. 1 an*	-0,5 %	1,3 %

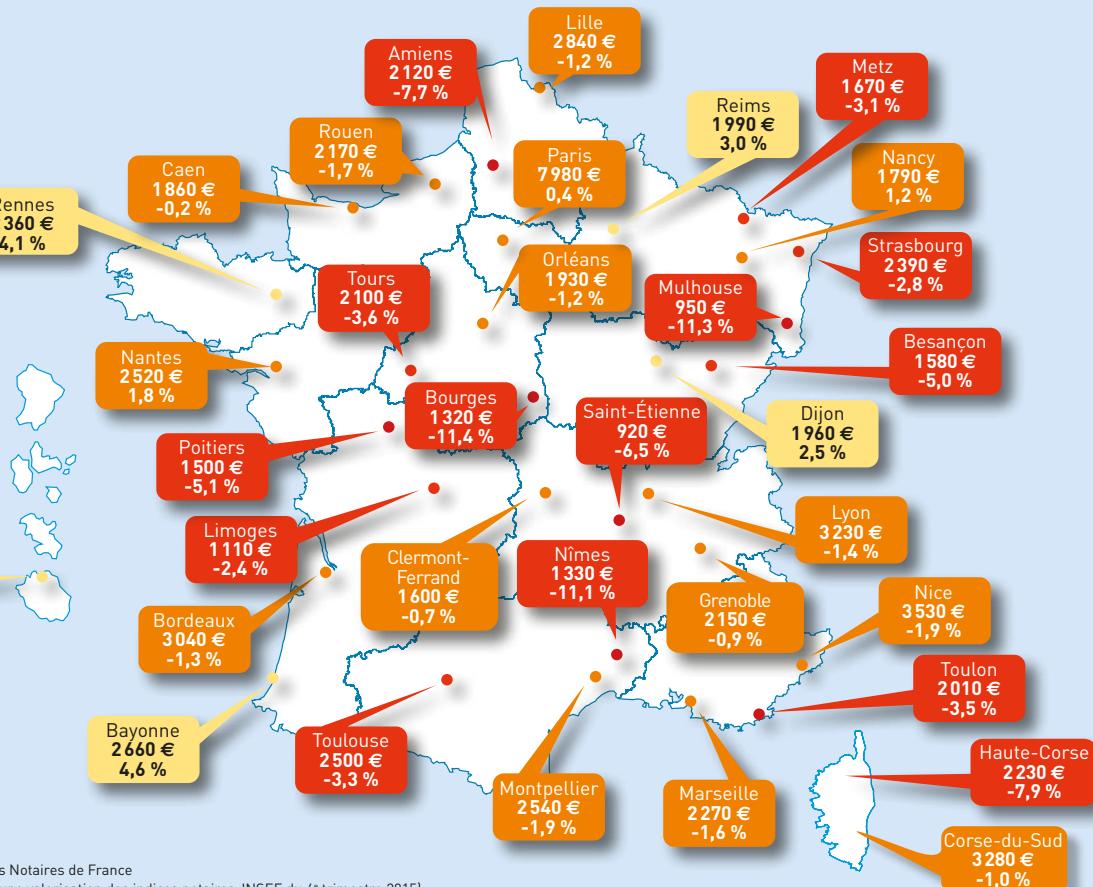
*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin mai 2016.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2015

► Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015 / 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014



Rennes
2360 €
4,1 %



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 4^e trimestre 2015)

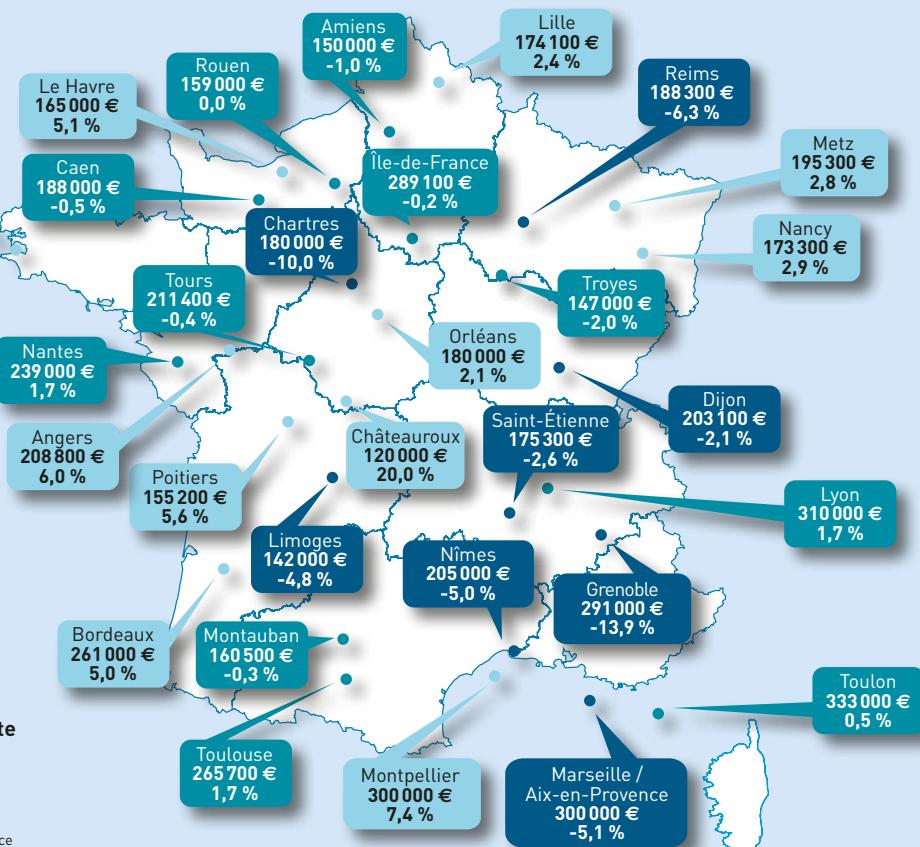
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2015

► Évolution sur un an : 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015 / 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014

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



La Réunion
205 000 €
8,5 %



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 4^e trimestre 2015)

Perspectives

Effet de rattrapage ou réelle tendance de fond?

Il existe aujourd’hui une alchimie favorable combinant baisse des taux (accentuée encore en mars) et augmentation des volumes, avec donc de la fluidité retrouvée et une augmentation prévisible des prix de l’immobilier.

TAUX DE CRÉDIT: 2,33 %



Nous avions évoqué en janvier un effet de rattrapage, tel un ressort comprimé qui se détendrait. On peut se demander à quel endroit de sa détente nous nous situons aujourd’hui: est-on toujours dans la phase de compression, à l’équilibre du nombre normal de transactions, ou a-t-on d’ores et déjà basculé dans l’excès qui risque de se corriger comme ce fut le cas fin 2012 ?

Avec 809 000 transactions, nous sommes revenus près de la moyenne du volume de transactions annuel des années d’avant crise. En février 2012, le pic du nombre de transactions avait culminé à 834 000, ce qui laisse à ce jour une marge de progression de 3 % environ pour revenir à ce niveau (voir graphique ci-dessous).

Le phénomène de rattrapage trouve certainement son origine dans le passage à l’acte de propriétaires et d’acquéreurs qui attendaient et se sont finalement décidés, considérant la lente baisse des prix, les taux bas et la nécessité de vendre ou d’acheter qui se fait plus pressante au fil du temps. Le mouvement a concerné l’ensemble du parc immobilier, neuf et ancien, toutes surfaces confondues, ce qui assied une tendance pérenne.

Ce rattrapage a été l’étincelle qui a rendu de la fluidité au marché immobilier.

On a ainsi vu réapparaître les ventes en cascades, le vendeur d’un bien devenant simultanément acquéreur d’un autre bien.

La fluidité entretient la fluidité: comme les prix sont stables voire susceptibles d’augmenter, et que les taux sont bas rendant le prix de l’argent très peu cher, les intervenants passent à l’acte.

De même, l’élargissement des conditions d’accès au PTZ solvabilise de nouveaux acquéreurs qui font leur entrée sur un marché auquel ils n’avaient jusqu’alors pas accès et devraient donc entretenir la tendance de progression des volumes pour cette année 2016.

C’est le moment de vendre et d’acheter: un marché fluide est un marché propice aux acquéreurs comme aux vendeurs.

Pour les vendeurs qui souhaitent se reloger, c’est l’assurance de pouvoir vendre leur bien rapidement tout en se refinançant à un taux d’emprunt plus bas que celui de leur prêt en cours, accompagné d’une éventuelle plus-value qui leur restituerait du pouvoir d’achat.

Les taux bas permettent même à ceux qui sont en moins-value d’envisager néanmoins la vente de leur bien, le gain sur le taux venant compenser leur perte en capital et, à prix égal, d’augmenter leur trésorerie par un nouveau prêt sur une nouvelle durée et un taux moindre.

Un allégement de la fiscalité des transactions immobilières (droits d’enregistrement et impôt sur la plus-value) et des formalismes imposés par la loi ALUR (pour certains inutiles) seraient les bienvenus afin de pérenniser cette reprise et entretenir cette fluidité.

Le marché du neuf - Les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin février 2016

(extrait de la note n° 743 de mars 2016 du CGDD¹)

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+5,2 %	-2,8 %	+10,2 %
Logements commencés	+1,9 %	-1 %	+3,7 %

* Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

En données brutes cumulées sur douze mois, le nombre de logements commencés (351 200 unités) est stable.

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2015

(extrait de la note n° 730 de février 2016 du CGDD¹)

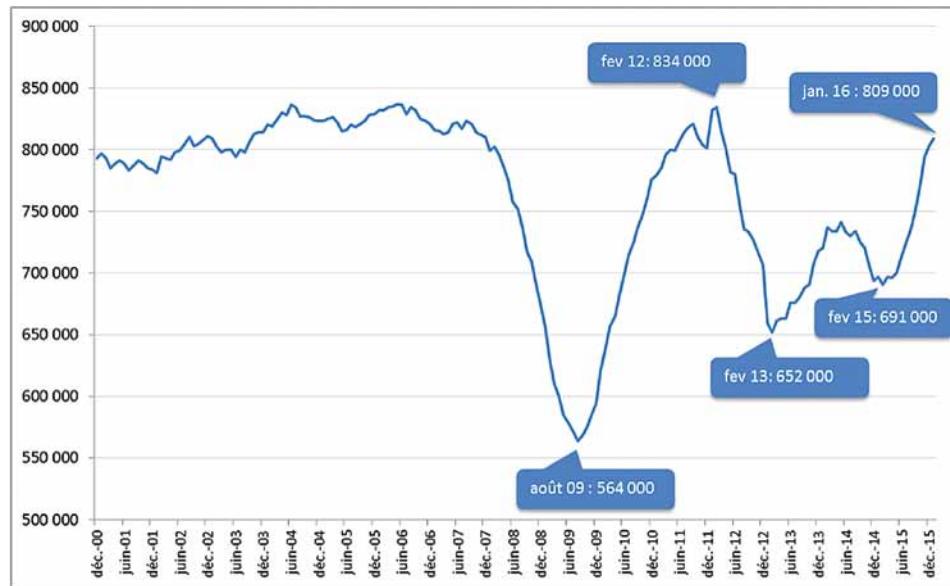
	4 ^e trimestre 2015
Réservations	+8,1 % sur un an (26800 unités)
Mises en vente	+8,2 % sur un an (26900 unités)

L’encours des logements proposés à la vente se réduit à 99 300 logements en fin de trimestre (-6,1 % par rapport au quatrième trimestre 2014).

Marché de la maison individuelle en diffus selon Markémétron²

(extrait de la note de décembre 2015)

Sur l’année 2015, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s’élèvent à environ 111 300 unités, en hausse d’environ +11 % par rapport à l’année 2014.



À fin janvier 2016, les volumes de ventes continuent de progresser. Le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 809 000, en hausse de 16 % sur un an.

1 - CGDD: Commissariat général au développement durable

2 - Markémétron : indicateur de conjoncture des ventes en maisons individuelles en diffus publié par l’Union des maisons françaises (UMF)

Évolution des prix de vente des appartements et maisons des stations balnéaires



Un marché du littoral orienté à la baisse

En comparaison avec le marché immobilier national, celui des stations balnéaires est orienté à la baisse : on note une diminution des prix médians sur un an dans plus de trois-quarts des villes analysées. Dans la plupart de ces villes, les baisses sont inférieures à 10 %. Cependant, certaines enregistrent des diminutions plus importantes principalement sur le marché des maisons anciennes (Saint-Raphaël, Hyères, Concarneau).

A contrario, dans certaines villes, le marché repart, notamment en appartements, à Ajaccio (+9 %), Bastia (+2,7 %) et Saint-Malo (+3,7 %).



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 scientifique de DINAMIC

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:
CD 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.