

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	-0,1 %	0,6 %	0,4 %	0,5 %	-0,4 %	0,7 %
Ile-de-France	0,8 %	1,4 %	1,0 %	1,5 %	0,4 %	1,2 %
Province	-0,5 %	0,3 %	-0,2 %	-0,5 %	-0,6 %	0,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre les 1^{er} et 2^e trimestres 2016.

Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2015 et le 2^e trimestre 2016.

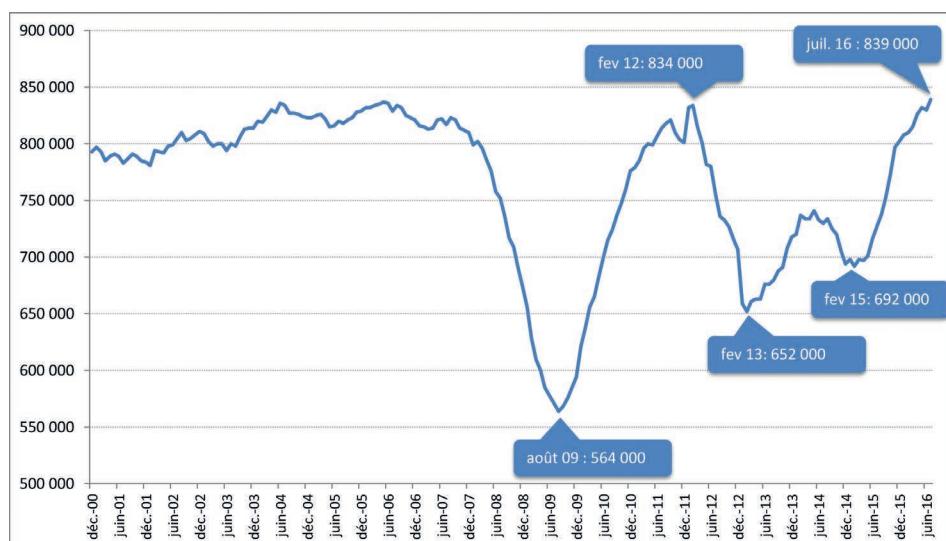


► DES VOLUMES AU PLUS HAUT

Dans un contexte social et économique difficile, l'immobilier demeure une valeur refuge, tant pour les investisseurs que pour les particuliers soucieux de mettre leur épargne à l'abri des fluctuations boursières, loin d'être rassurantes ces dernières années.

À fin juillet, le volume des ventes au niveau national continuait à progresser. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à **839 000**, en hausse de **15 % sur un an**, dépassant le point culminant enregistré en février 2012 (Graphique ci-contre).

Si les ventes sont reparties, c'est que les acheteurs n'anticipent plus de baisses de prix et jugent le moment opportun pour franchir le pas étant donné les taux d'intérêt historiquement bas. Les conditions de financement constatées depuis plusieurs mois favorisent cette augmentation des volumes. En effet, le pouvoir d'achat des ménages qui acquièrent un logement s'est amélioré depuis la baisse des taux et le renforcement du PTZ. Mais on peut craindre que cette demande ne provoque une augmentation des prix.



Toutefois, selon l'indice Notaires de France - Insee, au deuxième trimestre 2016, les prix des logements anciens sont stables par rapport au premier trimestre 2016, après trois trimestres de légère hausse. Cette stabilité recouvre cependant des situations différentes : les prix des appartements augmentent (+0,4 %), tandis que ceux des maisons, plus erratiques, se replient légèrement (-0,4 %).

Pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des logements anciens s'accroissent sur un an : +0,6 % par rapport au deuxième trimestre 2015. Cette légère reprise concerne les maisons (+0,7 %) et aussi, pour la première fois depuis quatre ans, les appartements (+0,5 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens augmentent pour le deuxième tri-

mestre consécutif (+0,8 % par rapport au premier trimestre 2016). Sur un an, les prix continuent donc de se redresser : +1,4 % entre le deuxième trimestre 2015 et le deuxième trimestre 2016. Cette reprise concerne à la fois les maisons (+1,2 % sur un an) et les appartements (+1,5 %).

En province, les prix des logements anciens se replient légèrement entre le premier et le deuxième trimestre 2016 (-0,5 %), après trois trimestres de légère hausse. Ils sont cependant plus élevés qu'un an auparavant (+0,3 %). En effet, les prix des maisons restent en hausse (+0,6 % entre le deuxième trimestre 2015 et le deuxième trimestre 2016), et la baisse des prix des appartements s'atténue encore (-0,5 % après -0,9 % au premier trimestre).

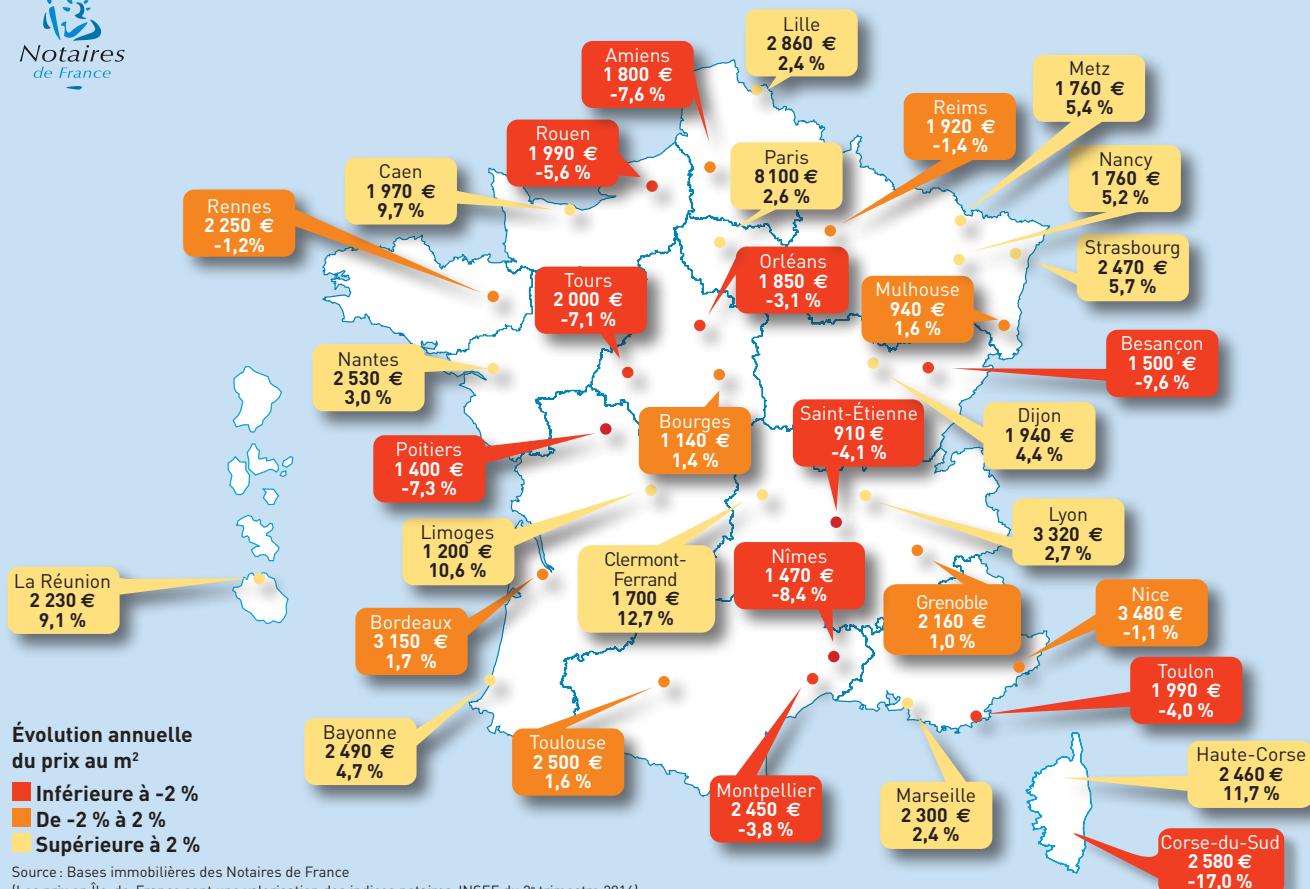
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2,0 %	2,7 %
Évol. 1an*	2,0 %	1,8 %

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

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e trimestre 2016

► Évolution en un an : 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016 / 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015

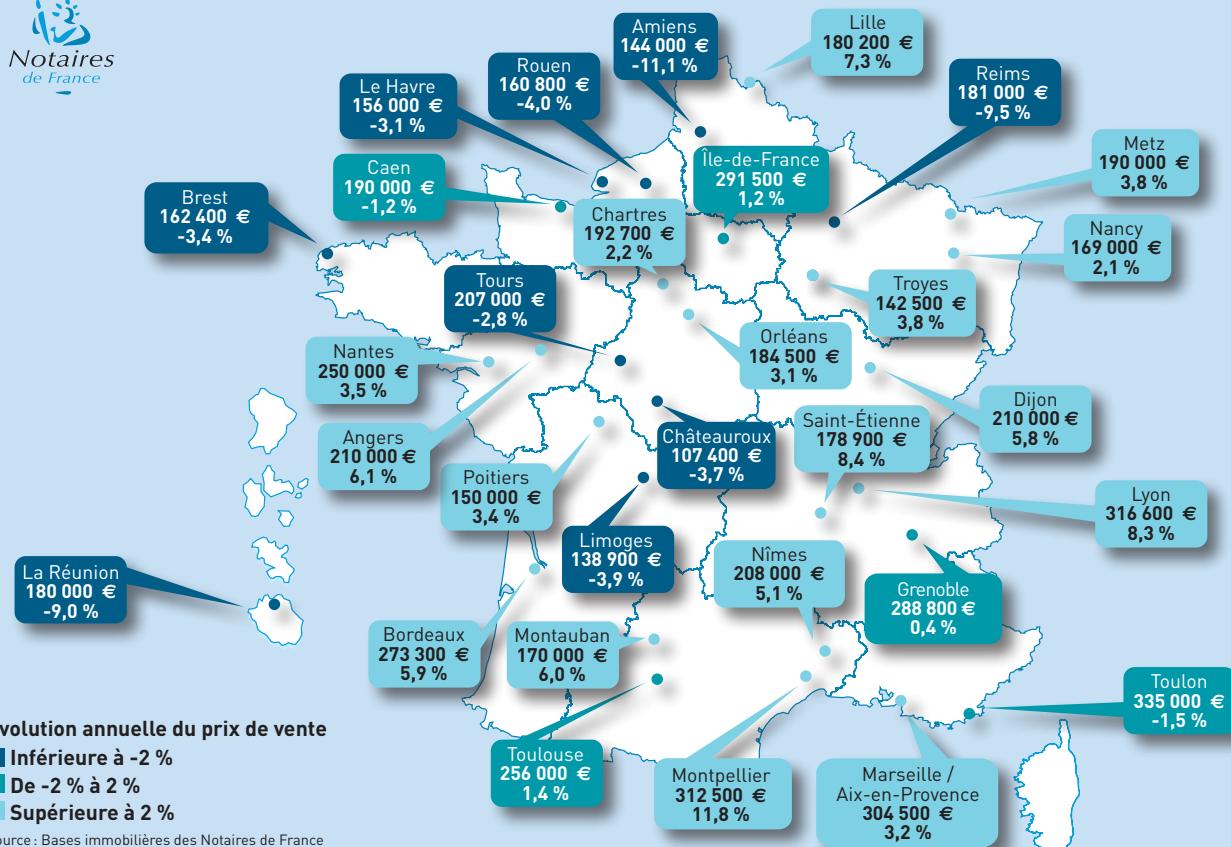


Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 2^e trimestre 2016)

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e trimestre 2016

► Évolution en un an : 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016 / 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015

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



Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 2^e trimestre 2016)

En termes de prix médians, les évolutions restent disparates d'un département à l'autre, le prix des appartements étant orienté majoritairement à la baisse, tandis que celui des maisons l'est majoritairement à la hausse. Cependant, certains secteurs géographiques comme l'Île-de-France connaissent des inversions de la courbe des prix.

Au niveau des principales villes de province, à Bordeaux, Nantes, Toulouse, Marseille, Lille et Strasbourg par exemple, les prix des appartements anciens progressent entre 1 % et 6 %. En revanche, ils continuent de diminuer à Saint-Etienne (-4,1 %), Rennes (-1,2 %) et à Montpellier (-3,8 %).

Ainsi, bien que le marché s'améliore fortement, des disparités subsistent.

Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin novembre 2016 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine indique une hausse des prix aussi bien en appartements (+2 %) qu'en maisons (+2,7 %).

En province, l'indicateur avancé des appartements anciens augmente légèrement sur un an (+0,3 %). Les maisons suivent la tendance nationale avec +2,6 % sur un an.

En Ile-de-France, les prix des appartements devraient continuer leur lente progression dans les prochains mois. Le prix au m² atteindrait 5 380 € en octobre 2016, soit une variation de +1,8 % en un an. Après de légères oscillations au cours des derniers mois, le prix des maisons en Ile-de-France devrait retrouver en octobre le niveau enregistré un an auparavant (+0,5 % sur un an).

Le marché du neuf

Les chiffres clés

Sur le marché du neuf, les mises en chantier et les constructions ont repris, non seulement en investissement locatif, mais aussi en accession à la propriété ; les effets du dispositif Pinel sont indéniables.

Construction de logements

Résultats à fin juillet 2016

(Extrait de la note Datalab Essentiel n° 26 de juillet 2016)

Variation T/T-1 ⁽¹⁾	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-0,3 %	-0,9 %	+0,1 %
Logements commencés	-0,1 %	+1,3 %	-0,9 %

En données brutes cumulées sur douze mois, le nombre de logements autorisés à

la construction (401 200 unités) augmente de 8,3 % par rapport au cumul des douze mois antérieurs.

Commercialisation des logements neufs Résultats au 2^e trimestre 2016

(Extrait de la note Datalab Essentiel n° 28 d'août 2016)

	2 ^e trimestre 2016
Nombre de réservations	+18,7 % sur un an (33 100 unités)
Mises en vente	+24,2 % sur un an (35 900 unités)

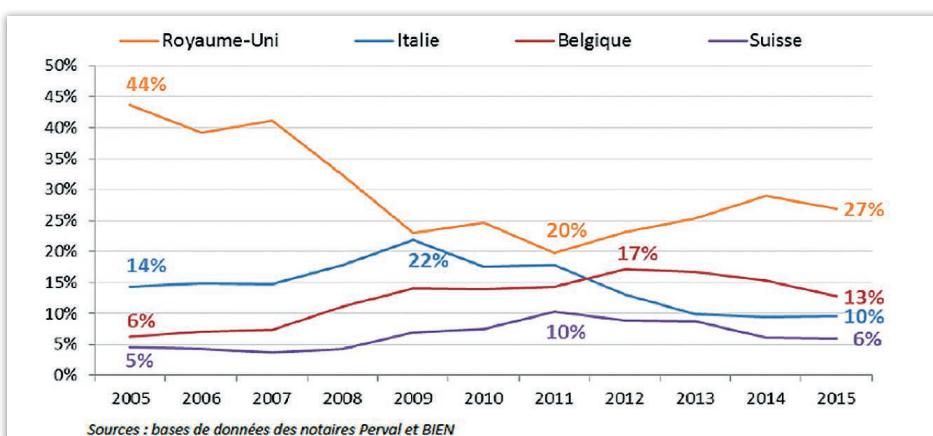
L'encours de logements proposés à la vente retrouve son niveau d'il y a un an (101 200 logements).

Et pour demain ?

La **mobilisation du foncier**, qu'il soit public ou privé, reste un problème de taille.

Sans doute un nouveau défi à relever pour les futurs candidats à l'élection présidentielle, afin de tenter de fluidifier le marché immobilier est-il de trouver une formule juridique pour inverser la fiscalité des plus-values de cession et inciter les propriétaires à vendre leurs terrains plutôt qu'à les théâtraliser.

La **simplification des normes de construction** reste lancinante, celles-ci s'étant accu-



(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

mulées au cours des dernières années, ce qui n'aide pas à la fluidité du marché.

Un **allégement et une stabilité de la fiscalité immobilière** aiderait à maintenir la confiance dans le marché immobilier.

Il n'en reste pas moins vrai qu'à court terme, c'est le moment de vendre et d'acheter. **Le marché est encore fluide et propice aux vendeurs comme aux acquéreurs.**

Le baromètre des professionnels de l'immobilier

Aux termes d'une analyse réalisée avec l'institut de sondage CSA, le Crédit Foncier de France relève que la majorité des professionnels de l'immobilier sont optimistes quant à l'évolution du marché immobilier dans les douze prochains mois, tout en nuançant tout de même leurs propos, compte tenu du contexte économique et de la stagnation du pouvoir d'achat des ménages.

Historiquement, les mois précédant l'élection présidentielle font apparaître une accalmie, voire un inversement du marché immobilier : nul ne peut dire ce qu'il en sera au deuxième trimestre 2017.

Trois mois après le vote en faveur du Brexit, quelles conséquences sur le marché immobilier français ?

Les acheteurs britanniques étaient, avant le Brexit, les premiers investisseurs étrangers dans l'immobilier français, notamment dans le secteur des résidences secondaires.

Depuis le 23 juin dernier, date du vote du Royaume-Uni décident de sa sortie de l'Union européenne, l'impact du Brexit sur le marché immobilier français ne se mesure pas dans les régions à forte implantation britannique, telles que le Sud-Ouest et le Nord-Ouest.

Après avoir chuté de 2005 à 2011, la part des Britanniques augmente jusqu'en 2014 pour diminuer à nouveau en 2015. En 2016, leur proportion restera stable.

Il est dès lors trop tôt pour mesurer son impact sur le marché immobilier français.

La location meublée touristique

Depuis quelques années, l'augmentation des touristes dans notre pays s'est accompagnée d'une nouvelle pratique, qui a le vent en poupe : louer un logement à des touristes ; cela rapporte beaucoup plus qu'une location classique.

Tous ces logements qui disparaissent du marché classique de la location créent peu à peu un déséquilibre, et certaines municipalités comme Paris ont décidé d'endiguer ce courant. Elles disposent pour cela d'une réglementation leur permettant de limiter ces transformations de logements en locations para-hôtelières.

Tout d'abord, cet usage doit être autorisé dans les communes de plus de 200 000 habitants et les départements de la petite couronne de Paris. Il existe en outre une procédure qui permet au propriétaire d'obtenir une compensation entre plusieurs locaux qui ont un usage différent ; quand celle-ci n'est pas réalisable, il est possible d'acheter de la « commercialité » à un propriétaire qui transforme son local commercial en habitation, sous réserve de l'accord de la municipalité.

À défaut, des amendes lourdes peuvent être prononcées.

La loi a institué une souplesse supplémentaire en faveur du propriétaire qui peut louer sa résidence principale quatre mois par an au maximum et pour des séjours de courte durée ; les jeunes propriétaires ne se privent pas de cette source de revenus leur permettant de rembourser une partie de leur emprunt bancaire. Car la grande majorité des offres sur Internet provient des propriétaires qui offrent leur propre logement à la location.

Pour l'Administration qui souhaite endiguer cette nouvelle mode, toute la difficulté sera d'effectuer le décompte de ces quatre mois. À ce niveau-là, les municipalités peuvent compter sur la bonne volonté des voisins mécontents, qui se plaignent souvent des gênes occasionnées par les touristes, surtout si le règlement de copropriété interdit ce type d'occupation !

Compte tenu de toutes ces complications, il est important de préciser à votre notaire, lors de votre achat immobilier, quelles sont vos intentions exactes d'utilisation du local, afin qu'il vous donne tous les conseils utiles.

Il reste un équilibre à trouver entre tous ces intérêts contraires, et l'Administration fiscale y réussira peut-être en y impliquant des agences et sites de médiation spécialisés.



Immobilier.notaires.fr

Le site officiel de l'immobilier des notaires de France



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

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:** Istock

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.