

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	1,3 %	3,7 %	1,6 %	4,8 %	1,1 %	2,8 %
Ile-de-France	1,6 %	4,8 %	1,9 %	5,8 %	1,0 %	2,7 %
Province	1,2 %	3,2 %	1,2 %	3,9 %	1,1 %	2,8 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2017
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2016 et le 3^e trimestre 2017



► Des volumes de ventes et des prix toujours en hausse

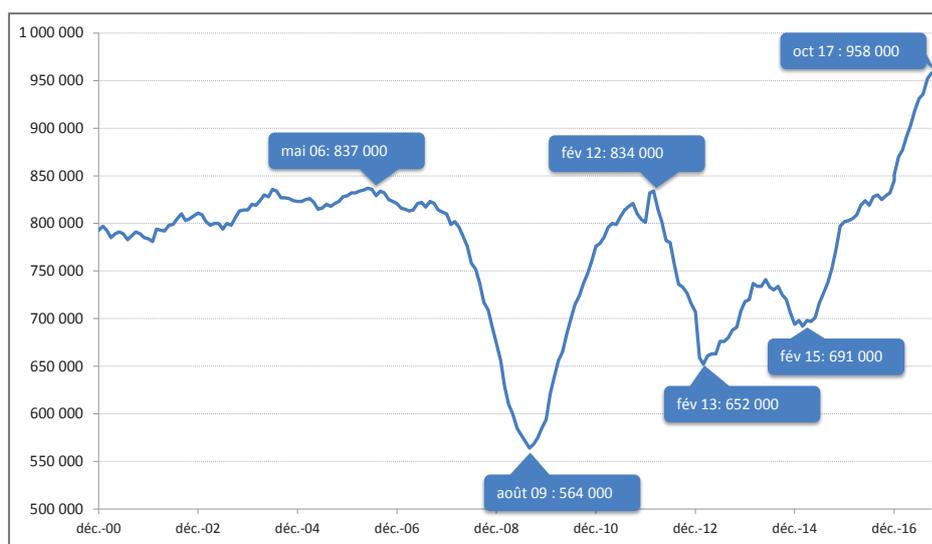
Qu'il s'agisse des appartements anciens ou des maisons anciennes, de l'Île-de-France ou de la Province, les prix de vente et les volumes des transactions continuent de progresser.

À fin octobre 2017, le volume annuel de transactions poursuit son augmentation : le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois atteint un nouveau record historique (958 000). Il excède ainsi nettement le volume cumulé un an plus tôt (829 000 en octobre 2016) avec des progressions records dans certains départements comme le Bas-Rhin (35 %), les Landes (33 %) ou la Charente-Maritime (29 %).

La progression ininterrompue des volumes de ventes depuis début 2015 a très probablement mené cette fin d'année 2017 à un sommet. Ce record n'augure pas pour autant, selon nous, d'un emballement de la machine immobilière : les raisons de cette hausse des volumes sont connues (principalement, un rattrapage d'un marché particulièrement atone sur les années 2012, 2013 et 2014), et les paramètres structurels de ce marché demeurent stables :

- des taux d'intérêts toujours faibles et à nouveau orientés à la baisse, après quelques semaines de hausses modestes ;
- en province, les hausses sont globalement mesurées, puisque les prix n'ont pas encore

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2017



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

atteint ceux de 2011 ; ces prix sont même en baisse si on les corrige des effets de l'inflation, pourtant elle-même très mesurée ;

- une analyse fine du taux de rotation du parc immobilier, ainsi que de la durée médiane de détention des biens vendus, permet de rationaliser ces volumes élevés au regard d'un stock plus important de bien immobiliers mutables.

Ainsi, la vitesse de rotation du parc de logements détenus par des personnes physiques, nonobstant le nombre important de transactions constatées l'année passée, demeure légèrement inférieure à celle de la période 2000/2007.

Le risque d'une surchauffe ne semble donc pas avéré. L'indicateur avancé des avant-contrats

tend d'ailleurs vers une stabilisation des prix des logements anciens par rapport à ceux constatés en septembre 2017.

Pour autant, l'effet de rattrapage vu plus haut n'est pas infini et pourrait donc atteindre sa limite courant 2018, générant ainsi des volumes un peu moins dynamiques.

Par ailleurs, au troisième trimestre 2017, la hausse des prix des logements anciens s'amplifie : 1,3 % par rapport au trimestre précédent (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après 0,7 %. Comme observé depuis fin 2016, la hausse est plus importante pour les appartements (1,6 %) que pour les maisons (1,1 %).

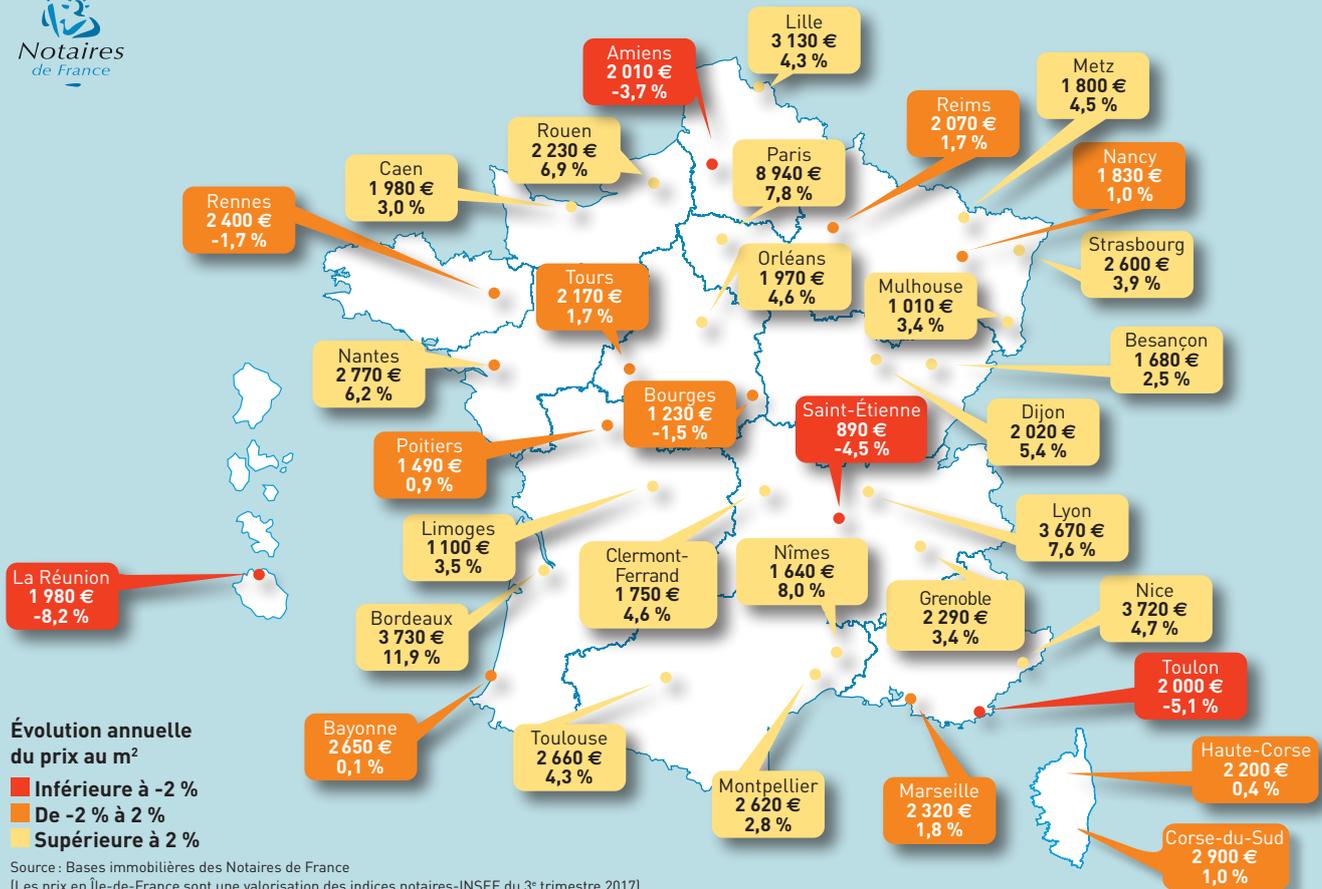
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	-0,2 %	-0,4 %
Évol. 1 an*	3,9 %	3,1 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2018.

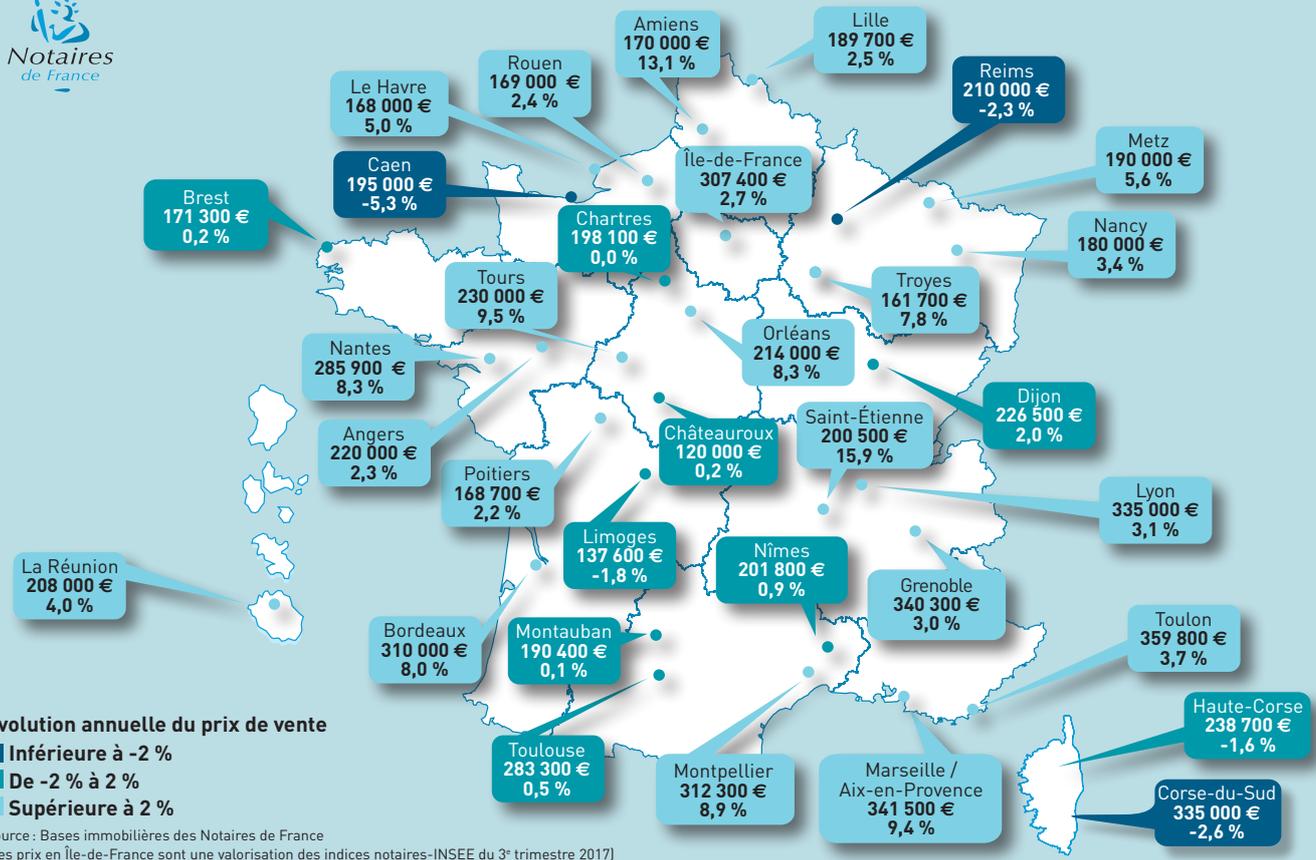
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2017

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017 / 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2017

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017 / 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Sur un an, la hausse des prix poursuit ainsi son accélération : 3,7 % par rapport au troisième trimestre 2016, après 3,1 % le trimestre précédent. Cette hausse est principalement tirée par les prix des appartements, qui augmentent de 4,8 % en un an, contre 2,8 % pour les maisons.

En Île-de-France, les prix des logements anciens augmentent de nouveau : 1,6 % par rapport au deuxième trimestre 2017, après 1,2 %. Sur un an, la hausse des prix atteint 4,8 %, après 3,9 % au deuxième trimestre et 3,4 % début 2017. Cette accélération est surtout liée à la hausse des prix des appartements (5,8 % sur un an, après 4,7 %), notamment des appartements parisiens dont les prix augmentent de 7,8 % en un an. La hausse annuelle des prix des maisons franciliennes s'amplifie cependant également (2,7 % après 2,1 %). D'après les prix issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements anciens dans la capitale devrait approcher 9200 € en février 2018.

En province, la hausse des prix des logements anciens est légèrement plus faible qu'en Île-de-France : 1,2 % par rapport au trimestre précédent. Sur un an, les prix s'accroissent de façon moins marquée qu'en Île-de-France, malgré une accélération au troisième trimestre : 3,2 % entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017 après 2,7 % le trimestre précédent. Comme en région francilienne, la hausse est plus importante pour les appartements (3,9 %) que pour les maisons (2,8 %).

Le crédit - Données Banque de France

- Hors rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits à l'habitat continue d'augmenter et atteint 20 ans et 2 mois en octobre 2017.
- Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) est en légère baisse (1,64 % en novembre, après 1,67 % en octobre).
- Après une baisse presque ininterrompue depuis début 2017, la part de renégociations dans les crédits nouveaux à l'habitat est quasi stable (20 % en novembre, après 23 % en octobre et 62 % en janvier).

Des prix qui n'ont pas atteint ceux de 2011

Toutefois, cette évolution pourrait être en trompe l'œil car il ne faut pas négliger les deux aspects suivants :

- le niveau moyen des prix des appartements anciens sur la France entière reste, malgré cette hausse continue, encore inférieur à celui enregistré en 2011 (-1 %), notamment pour la Province dont l'écart est de -4,1 % (l'Île-de-France de son côté, l'a dépassé de 2,5 %) ; si l'on observe le marché des maisons anciennes, cette diminution se constate aussi bien en Île-de-France (-2,9 %) qu'en Province (-3 %) ;
- après correction de l'inflation (s'élevant à 3,9 % entre le quatrième trimestre 2011, point haut du marché, et le troisième trimestre 2017), tous les indicateurs sont à la baisse sur la France entière (-4,7 % pour les appartements anciens et -6,6 % pour les maisons anciennes).

Zoom sur la Province

Bordeaux passe en tête du classement des villes de plus de 150 000 habitants les plus chères au mètre carré pour les appartements anciens (avec 3 730 €/m²) et dépasse ainsi Nice (3 720 €/m²).

C'est aussi cette ville qui enregistre la plus forte progression sur un an (11,9 %). La mise en service du TGV reliant Bordeaux à Paris en 2 heures en est sans doute l'une des raisons principales, mais également la politique de la ville en matière de paysage urbain et de déplacements. En troisième place et immédiatement derrière se situe Lyon (3 670 €/m²), puis Lille (3 130 €/m²).

Les villes les moins chères restent Saint-Etienne (890 €/m²), Le Havre (1 590 €/m²) et Angers (1 870 €/m²). Si l'on compare les plus gros écarts de prix sur une période de dix ans, Saint-Etienne est la ville qui a connu la plus forte baisse (35,3 %) et Bordeaux la plus forte hausse (46,6 %).

En ce qui concerne les maisons anciennes, Nice conserve sa première place, suivie de Toulon, puis Lyon. Certains départements, un peu plus ruraux, affichent des prix en baisse aux alentours de 5 %, tels que la Corrèze, la Creuse, la Haute-Loire, la Lozère, la Mayenne ou la Haute-Vienne.

On note que la durée de détention des biens ne cesse d'augmenter (9 ans ½ pour un appartement et 10 ans et 4 mois pour une maison). Soit environ 3 ans de plus qu'en 2006.

La forte imposition attachée à la plus-value immobilière (34,5 %, mais 36,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018 - taux dégressif, assorti d'une surtaxe dans certains cas) pendant une très longue durée (22 ans pour l'impôt *stricto sensu*, 30 ans pour les cotisations sociales) n'y est sans doute pas étrangère. Un allègement de cette imposition aurait probablement pour effet de libérer de nombreux biens et de permettre aux acquéreurs de profiter des taux qui se maintiennent à un niveau bas (le taux moyen fixe du crédit à l'habitat est de 1,64 % en novembre 2017, voir *ci-contre*).

Quelles mesures fiscales pour 2018 ?

L'IFI

Très schématiquement, et bien qu'affublé d'un tout nouveau patronyme, politiquement et scrupuleusement choisi, l'IFI demeure très proche de son ancêtre l'ISF, auquel il emprunte l'essentiel de son fonctionnement, à l'exception, bien évidemment, de son domaine d'application, cantonné aux biens immobiliers.

Il est probable que cette restriction de l'assiette de cet impôt incite certains propriétaires à se délester de quelques-uns de leurs actifs immobiliers, ce qui pourrait, pour un court temps, contribuer à mettre de nouveaux biens sur le marché, et générer des transactions supplémentaires.

Mesures en faveur de la libération du foncier

La loi de finances rectificative pour 2017 prévoit, pour les cessions de terrains à bâtir ayant fait l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2020, suivies de la régularisation de l'acte authentique de vente moins de deux ans après la signature de la promesse, un abattement exceptionnel pour la détermination de la plus-value nette soumise à impôt sur la plus-value immobilière.

Ainsi, les particuliers qui céderont un terrain à bâtir dans les conditions ci-dessus, pourront, dès lors que ces terrains sont situés en zone tendue (A et Abis), bénéficier d'un abattement exceptionnel de 70 % de la plus-value nette soumise à impôt.

Mieux encore, ce taux est porté à 85 % si l'acquéreur du terrain prend l'engagement de réaliser au moins 50 % de logements sociaux ou intermédiaires (ce pourcentage étant exprimé en surface).

Ce nouveau dispositif fiscal devrait dynamiser les cessions de terrains à bâtir, et contribuer à terme, à la production de logements neufs supplémentaires. Compte tenu toutefois des délais longs de réalisation de telles cessions, en raison notamment des autorisations d'urbanisme à obtenir, les effets d'une telle mesure ne se feront toutefois pas sentir avant les premiers mois de 2019.

De plus, des solutions d'attente comme la location saisonnière de courte durée, considérée comme étant à forte rentabilité, n'incitent pas les propriétaires à mettre rapidement leurs biens sur le marché.

Dans le neuf

L'année qui s'est achevée a aussi témoigné d'une embellie du marché du neuf. Le récent recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel, sur les zones plus tendues, peut toutefois augurer quelques milliers de logements en moins.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements Résultats à fin novembre 2017 SDES, Sit@del2

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-1,4 %	+3,3 %	-4,3 %
Logements commencés	-4,6 %	-3,5 %	-5,3 %

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

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2017 SDES, ECLN

	3 ^e trimestre 2017
Nombre de réservations	-0,4 % sur un an (28 230 unités)
Mises en vente	-11,4 % sur un an (24 252 unités)
Encours de logements	+0,7 % sur un an (104 967 unités)

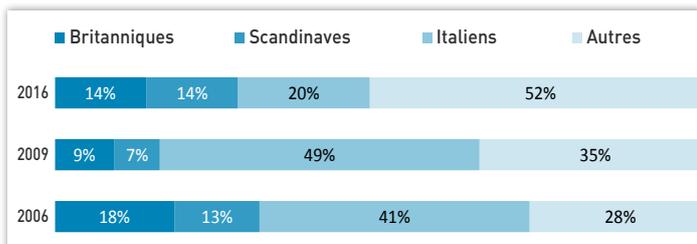
FOCUS Les étrangers non résidents sur le marché immobilier ancien en Provence/Côte d'Azur/Corse

Baisse de la part des Italiens

La répartition par nationalité des étrangers non résidents en Provence/Côte d'Azur/Corse s'est profondément diversifiée de 2006 à 2016 : les Italiens restent en tête du classement sur l'ensemble de la période, mais leur part n'a cessé de diminuer depuis 2009, ne représentant plus qu'un acquéreur sur cinq en 2016 contre près d'un sur deux en 2009. Cette baisse s'est notamment faite au profit des Britanniques (+5 points entre 2009 et 2016), des Scandinaves (+7 points) et des Allemands (+5 points).

Évolution des 3 nationalités les plus représentées d'acquéreurs étrangers non résidents entre 2006 et 2016

Logements anciens en Provence/Côte d'Azur/Corse



Des comportements d'achat différents selon les nationalités

Le type de bien acheté varie fortement d'une nationalité à l'autre :

- les Italiens ont acheté, en 2016, à 95 % des appartements anciens dont 80 % de studios et 2 pièces, étant ainsi plus présents sur le marché des biens les moins chers (cf. tableau) ;
- les Britanniques et les Scandinaves ont, quant à eux, acheté en 2016 respectivement 40 % et 30 % de maisons anciennes en majorité de 6 pièces et plus, étant, à l'inverse, plus présents sur le marché des biens les plus chers (cf. tableau).

Répartition des transactions selon le niveau de prix pour les 3 nationalités les plus représentées d'acquéreurs étrangers non résidents en 2016

Logements anciens en Provence/Côte d'Azur/Corse

	Biens les - chers*	Biens les + chers**
ITALIENS	48 %	8 %
BRITANNIQUES	16 %	33 %
SCANDINAVES	11 %	35 %

48 % des transactions effectuées en 2016 par des Italiens figurent parmi les biens les moins chers réalisés en Provence/Côte d'Azur/Corse par des étrangers non résidents et 35 % de celles effectuées par des Scandinaves figurent parmi les biens les plus chers.

* Les biens les moins chers correspondent à ceux dont le prix de vente est inférieur au 1^{er} quartile (niveau de prix tel que 25 % des ventes sont réalisées à un prix inférieur), par rapport à l'ensemble des biens vendus sur une année.

** Les biens les plus chers correspondent à ceux dont le prix de vente est supérieur au 3^e quartile (niveau de prix tel que 75 % des ventes sont réalisées à un prix inférieur), par rapport à l'ensemble des biens vendus sur une année.

Source : Notaires de France - Base Perval.



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

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Département du développement

Comité éditorial : Marie-Pierre Péré, Thierry Thomas,
Thierry Delesalle, 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 - Florence Ganivet

Mise en page, impression :

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.



Vous recherchez des conseils
juridiques sur internet ?

Connectez-vous sur Notaviz,
le site des notaires de France
qui vous accompagne dans
les étapes importantes de votre vie.
Notaviz.notaires.fr