

INDICES NOTAIRES-INSEE (base 100 au T1 2010)

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	VARIATION*					
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,6%	-2,8%	-0,8%	-3,1%	-0,5%	-2,6%
Ile-de-France	-0,6%	-2,6%	-0,8%	-3,0%	-0,3%	-1,9%
Province	-0,7%	-2,9%	-0,8%	-3,2%	-0,6%	-2,7%



* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre les 1^{er} et 2^e trimestres 2015. Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2014 et le 2^e trimestre 2015.

► La crise est-elle derrière nous ?

Le marché immobilier des derniers mois semble vouloir évoluer, même si les chiffres ne traduisent pas encore cette tendance.

Derrière une sensible amélioration du nombre de transactions, en deçà cependant de celui des années 1999 à 2007, il faut percevoir une volonté des acteurs de retrouver de la fluidité dans un secteur qui en avait beaucoup perdu pour plusieurs raisons.

Beaucoup d'acquéreurs espéraient une vraie baisse des prix, ces derniers ayant doublé en 10 ans dans certains secteurs. Cette chute ne s'est pas produite ; malgré 4 ans de correction, les prix ont diminué d'environ 5% seulement en zones urbaines (loin de l'attente de certains) et jusqu'à 30% dans certains secteurs ruraux.

Les taux d'intérêt d'emprunt ont baissé progressivement jusqu'à atteindre des niveaux historiquement bas ayant ainsi résolubilisé de nombreux acquéreurs. Mais cette baisse ininterrompue, accompagnée d'une correction des prix, n'a pas incité ces derniers à précipiter leur décision d'achat car le temps jouait pour eux.

La multiplication des réglementations bridant les transactions immobilières et la fiscalité de plus en plus agressive ont lassé peu à peu les investisseurs de l'immobilier ancien, qui se sont récemment reportés sur le neuf avec

le dispositif « Pinel ». Le marché immobilier est ainsi devenu depuis plusieurs années un marché essentiellement d'utilisateurs.

Ce déséquilibre entre un grand nombre de vendeurs s'accrochant encore à des valeurs de moins en moins réalistes et peu d'acquéreurs espérant un ajustement des prix a gonflé le stock de biens à vendre.

CHANGEMENT DE TENDANCE

Il est courant de dire que l'année immobilière se fait au printemps, car c'est à cette saison que nombre d'acteurs visitent et signent des promesses de vente pour pouvoir emménager dans leur nouveau bien à la rentrée scolaire.

Cette année a été à la hauteur mais, outre l'habituelle tendance saisonnière, le printemps 2015 a enregistré une très légère remontée des taux d'intérêt.

Ce phénomène a eu de gros effets psychologiques sur les acquéreurs. Il n'était plus question pour eux d'attendre et de remettre à demain leur décision d'achat car le temps jouait désormais contre eux, même si en réalité les conséquences financières d'une remontée de 0,10 ou 0,20 % de leur taux ne changent pas grand-chose à une mensualité remboursable sur 20 ans !

Les conséquences ont été de plusieurs ordres : cet afflux soudain d'acquéreurs a, dans un premier temps, dégonflé les stocks de biens à vendre et, pour les zones tendues en besoin de logement où ce stock était moins important, il s'est installé une tension sur les prix qui n'ont pas tardé à remonter en effaçant la légère baisse des 9 mois précédents. Il ne serait, en conséquence, pas surprenant

que les prix de vente enregistrés d'ici la fin de l'année dans les secteurs urbains dynamiques soient à l'équilibre sur une année glissante.

ET DEMAIN ?

Comme souvent, la fluctuation des taux d'intérêt va être déterminante.

S'ils continuent à remonter, même légèrement, cela peut continuer à influencer psychologiquement les acquéreurs qui, craignant également une hausse des prix dans certains secteurs tendus, reviendraient en masse sur le marché. Avec eux, il peut aussi y avoir le retour en nombre des « transactions de confort », qui avaient tendance à sérieusement diminuer.

En effet, depuis plusieurs années, bon nombre de propriétaires, par manque de confiance ou de visibilité, diffèrent leur projet de changer de résidence, même si elle n'est plus adaptée depuis le départ ou l'arrivée d'un enfant ou une mutation professionnelle. Le retour de cette catégorie d'acteurs va contribuer à fluidifier le marché sans pour autant le rééquilibrer, car ces propriétaires sont souvent vendeurs mais aussi acquéreurs. Le risque d'une remontée des prix dans les zones tendues n'est donc pas à exclure, surtout si la demande reste soutenue, voire s'amplifie devant une offre faible.

Si les taux évoluent à la baisse, voire restent stables (ce qui paraît être le plus vraisemblable), l'effet psychologique va disparaître et le temps va de nouveau profiter aux acquéreurs, comme pendant les 3 dernières années. On assistera alors à un retour d'une légère correction des prix dans des volumes de transaction faibles.

DERNIÈRES TENDANCES

	En appartements anciens	En maisons anciennes
Evol. 3 mois*	+1,1%	0%
Evol. 1 an*	-0,2%	-0,2%

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

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

En prix

Selon l'indice Notaires-INSEE, au deuxième trimestre 2015, les prix des logements anciens en **France métropolitaine** baissent à nouveau (-0,6 % par rapport au trimestre précédent en données provisoires corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus accentuée pour les appartements (-0,8 %) que pour les maisons (-0,5 %).

Sur un an, les prix des logements anciens diminuent de 2,8%. Il s'agit de la plus forte baisse enregistrée depuis l'entrée dans la période actuelle de diminution des prix (mi-2012). Cette baisse est plus accentuée pour les appartements (-3,1 %) que pour les maisons (-2,6 %). Entre mi-2012 et fin 2014, au contraire, le prix des maisons avait davantage baissé que celui des appartements.

En province, les prix diminuent à nouveau au deuxième trimestre 2015 (-0,7 % sur le trimestre, -2,9 % sur l'année) ; la baisse est également plus marquée sur un an en appartements (-3,2 %) qu'en maisons (-2,7 %).

En **Île-de-France**, les tendances sont les mêmes qu'en province. Le seul écart notable concerne l'évolution du prix des maisons sur un an : la baisse y est limitée à 1,9 %.

L'analyse des prix médians par département confirme la tendance observée le trimestre précédent en maisons anciennes avec des prix stables ou en hausse dans près de deux tiers des départements.

En appartements anciens, le marché est à nouveau orienté à la baisse : dans 60 % des départements, les baisses de prix sont supérieures à 2 %.

Au niveau des principales villes de province en appartements anciens, la tendance est contrastée :

- les villes où les prix continuent de diminuer : Dijon, Saint-Etienne, Marseille, Toulon, Lyon et Lille ;
- les villes à nouveau en baisse, après une stabilité ou une hausse le trimestre précédent : Aix-en-Provence, Grenoble, Nantes, Nice, Strasbourg et Rennes ;
- les villes dont les prix continuent de se stabiliser ou d'augmenter légèrement : Orléans, Bordeaux, Toulouse, Montpellier et Besançon.

Dans les **agglomérations de province en maisons anciennes**, la stabilisation des prix amorcée le trimestre précédent se poursuit. Les prix continuent néanmoins de baisser à Lille et Toulouse ainsi qu'à Lyon, Marseille et Nice après une stabilité le trimestre précédent.

Avant-contrats

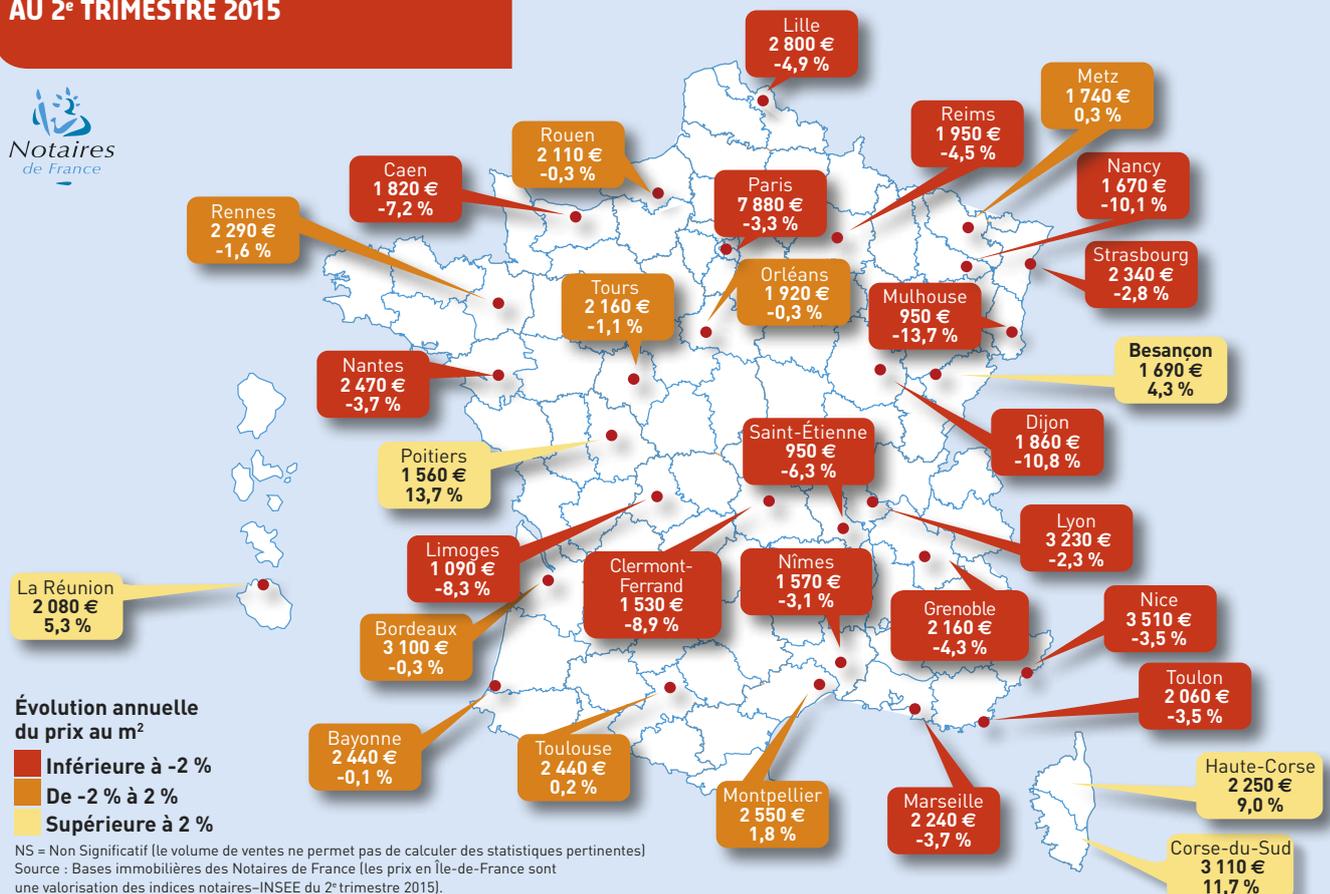
Sur 3 mois, la tendance observée au niveau national à partir des indicateurs avancés (projection à fin novembre 2015) anticipe une reprise du marché : les prix des appartements anciens augmenteraient de 1,1% et ceux des maisons anciennes se stabiliseraient. Sur un an, entre novembre 2014 et novembre 2015, les prix se stabilisent, -0,2 % en appartements et en maisons.

En volume

Après avoir baissé depuis mi-2014, le volume annuel des transactions augmente à nouveau au deuxième trimestre 2015. A fin juin 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 716 000, contre 694 000 en mars 2015. Ce volume de transactions reste cependant légèrement inférieur à son niveau d'un an auparavant (730 000 en juin 2014, soit -1,9 %).

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e TRIMESTRE 2015

Évolution sur un an :
1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015 / 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014



LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n°675 de septembre 2015 du CGDD), « de juin à août 2015, le nombre de logements autorisés à la construction augmente en France de 8,7 % par rapport aux trois mois précédents. Sur la même période, le nombre de logements mis en chantier augmente de 0,7 %.

Le taux d'annulation des logements individuels autorisés à être construits s'établit à 15,4 %, encore supérieur à sa moyenne de longue période (13,6 %). Le délai moyen d'ouverture de chantier des logements individuels s'établit à 4,8 mois, légèrement inférieur à sa moyenne de longue période (5,2 mois) ».

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD¹ (extraits de la note n°667 d'août 2015) sur le marché de la promotion immobilière, « au deuxième trimestre 2015, 26 500 logements neufs ont été réservés, soit 21,8 % de plus qu'au deuxième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+ 23,4 %) que dans l'individuel (+ 6,0 %). Dans le même temps, les mises en vente ont été restreintes à 24 600 unités (- 3,9 %). Ainsi, l'encours des logements proposés à la vente en fin de

trimestre a été réduit à 97 500 logements, en baisse de 8,8 % par rapport au deuxième trimestre 2014.

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements augmente par rapport à son niveau du deuxième trimestre 2014 dans treize des régions de France métropolitaine. Il stagne pour six régions. Trois régions connaissent une baisse des prix, notamment Poitou-Charentes. Au total, le prix moyen des réservations est en légère hausse dans l'hexagone (+ 1,1 %). »

Pour ce qui est du marché de la maison individuelle en diffus, selon **Markémétron**² (extrait de la note d'août 2015), « pour le huitième mois consécutif, le nombre de ventes brutes en maisons individuelles diffuses des constructeurs de notre échantillon est en hausse par rapport au mois correspondant de l'année 2014 (+18 %). Sur les trois derniers mois, les ventes brutes des constructeurs de notre échantillon sont en croissance de 24 % 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 109 700 unités et seraient en hausse de 9 % environ par rapport aux 12 mois précédents. »

Le crédit

Selon les données de la **Banque de France** d'août 2015, les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe ont amorcé une légère remontée (2,18 % après 2,16 % en juillet), tandis que les taux des crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable continuent d'augmenter (2,14 % après 2,04 %).



¹ Commissariat Général au Développement Durable

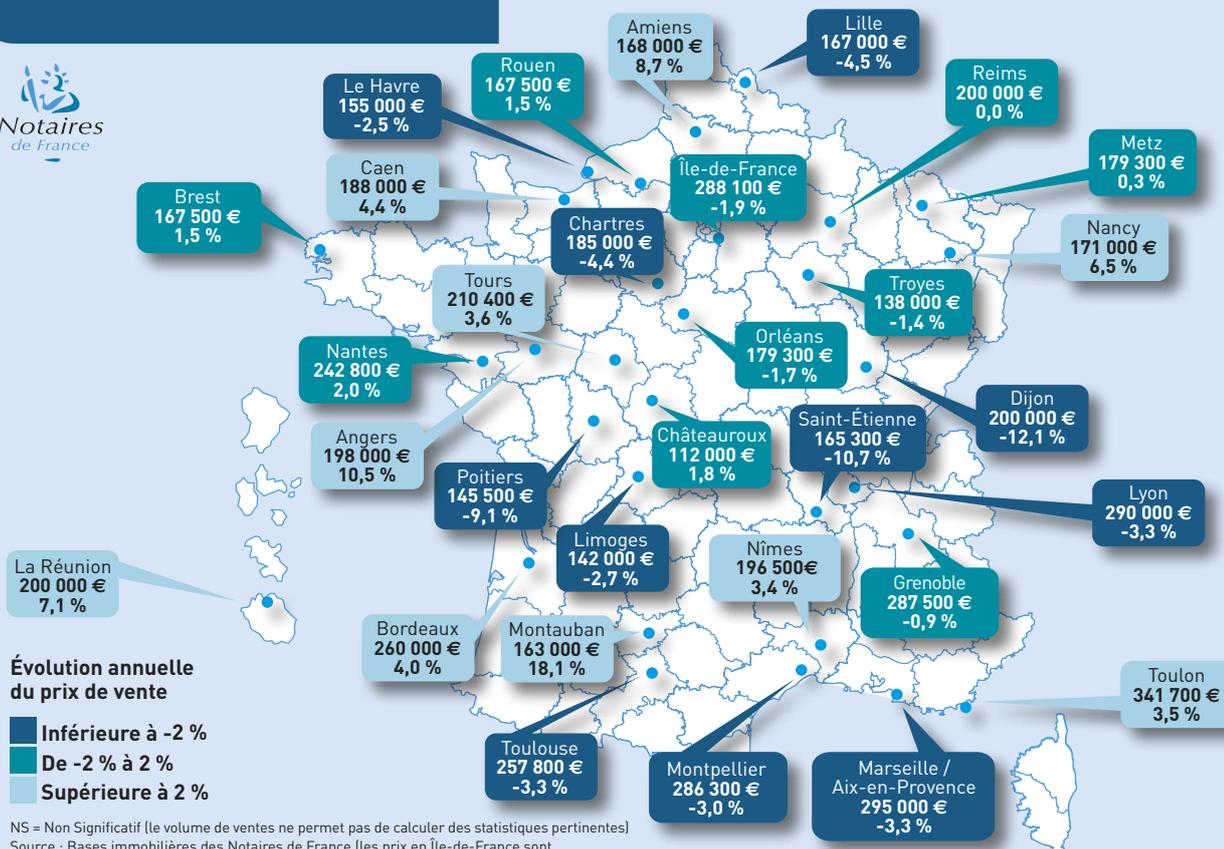
² Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2015

Évolution sur un an :

1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015 / 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014

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



Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

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 2^e trimestre 2015).

► Ventes immobilières

La valeur verte des maisons vendues en 2014*



DINAMIC

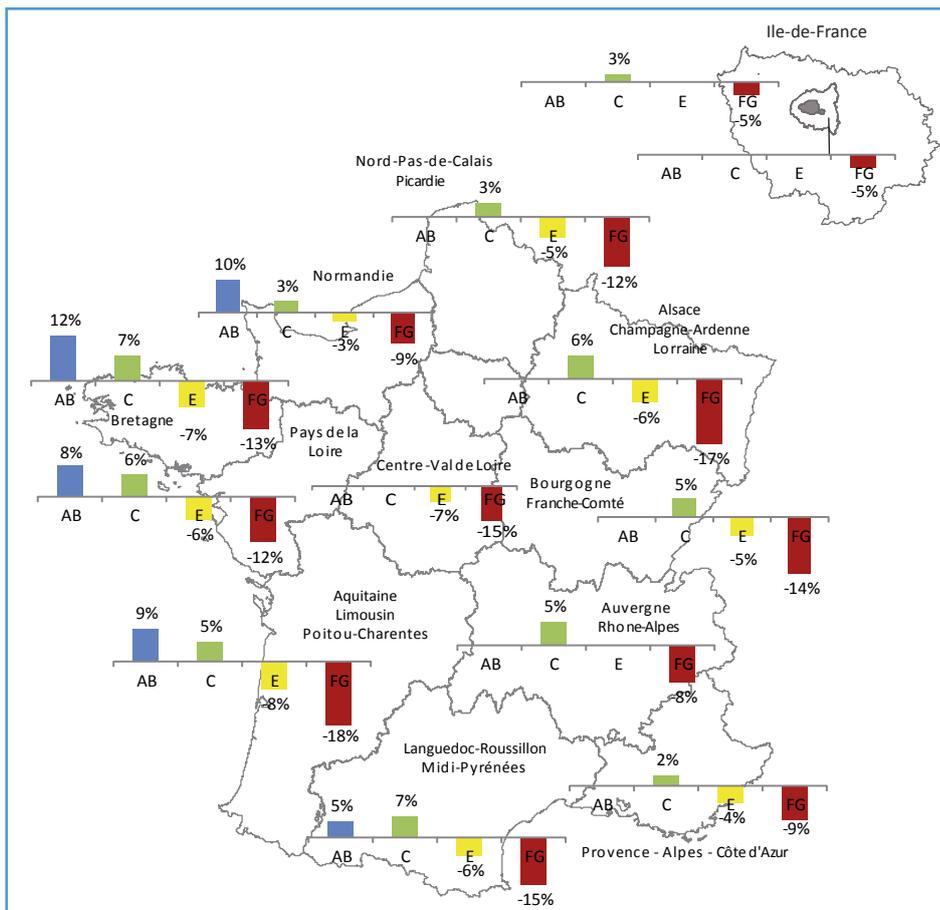
DINAMIC¹ propose une nouvelle estimation de la « valeur verte » des logements, c'est-à-dire l'ajustement de la valeur engendré par la performance énergétique. L'amélioration du taux de renseignement des étiquettes de performance énergétique (DPE) permet de présenter des résultats pour une seule année (2014) et à un niveau géographique plus fin, celui des nouvelles régions administratives en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

SOURCES ET MÉTHODE

Les travaux ont été réalisés à partir des données des bases BIEN et PERVAL, constituées par le notariat respectivement pour l'Ile-de-France et la province ; ils portent sur les mutations de logements anciens (au sens fiscal) à titre onéreux de l'année 2014.

La méthode utilisée pour mesurer la valeur verte fait appel à des techniques économétriques (dites « hédoniques ») comme pour le calcul des indices Notaires – INSEE. Elle décompose le prix de chaque logement en fonction de la valeur de ses composantes. Du fait de la relation entre les deux étiquettes, énergie et climat, une seule d'entre elles, l'étiquette énergie, est incluse dans le modèle. L'étiquette énergie concerne directement le consommateur individuel, alors que l'étiquette climat, qui mesure l'émission de gaz à effet de serre, ne le concerne que de manière plus diffuse et moins instantanée ; son impact sur la valeur du bien est donc probablement moindre.

¹ Constituée en 2010 par le CSN et la Chambre des notaires de Paris avec le concours de la Caisse des Dépôts, l'Association DINAMIC (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture) vise à regrouper les activités de recherche et de développement des bases immobilières notariales BIEN et PERVAL.



Source : Bases BIEN et PERVAL

*Selon les régions en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

En Bretagne, une maison dont l'étiquette énergie est C s'est vendue 7 % plus cher qu'une maison dont l'étiquette est D, toutes choses égales par ailleurs (dans la limite de l'information disponible dans les bases notariales). L'absence de donnée signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif ; c'est par exemple le cas des étiquettes A-B au Nord et à l'Est.

Les travaux de DINAMIC sont disponibles sur notaires.fr sous la thématique Immobilier. Cette étude complète sera disponible fin octobre, y compris pour les appartements.



Retrouvez sur
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, Caroline Gaffet, 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

Réalisation : Publi.not

ISSN : 2100-241X

Mise en page : Manon Moreaux

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. A 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.