

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

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



► La reprise du marché immobilier va-t-elle se maintenir ?

La récente et subite augmentation des volumes des transactions ces six derniers mois augure-t-elle d'un renversement de tendance pérenne des volumes et des prix ? En d'autres termes, a-t-on touché un point bas ?

RETOUR DE LA FLUIDITÉ

La reprise constatée depuis le printemps 2015, qui a ramené de la fluidité au sein du marché immobilier, ne se dément pas, alors que l'on aurait pu croire à un effet de saisonnalité.

Néanmoins, des disparités existent par marché et par région, certains marchés étant devenus vendeurs, d'autres acquéreurs.

S'agissant des marchés d'utilisateurs (acquéreurs qui achètent pour se loger), ils se tendent car les stocks se vident. Cela touche notamment le marché des studios et des deux-pièces à Paris intra-muros, ou celui des 2/3 pièces en banlieue parisienne où la négociation est quasiment impossible pour les acquéreurs, mais également dans certaines villes dynamiques de province.

Pour entretenir cette fluidité, les conditions d'allocation du PTZ nouvelle formule dans l'ancien - en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 - devraient être plus incitatives, surtout pour les biens dont le prix au m² ne dépassera pas 4 000 euros en Ile-de-France et 2 500 euros en province.

Quant aux investisseurs, ils favorisent davantage des investissements en dehors des grandes métro-

poles où les rendements locatifs sont supérieurs compte tenu des prix.

Une hausse en trompe-l'œil

La hausse annuelle des volumes doit être relativisée.

En Ile-de-France, sur une année glissante, les volumes restent ainsi inférieurs de 10 à 15 % par rapport aux niveaux connus dans les meilleures années de la période 1999-2007. Sur l'ensemble des départements de province, les mêmes chiffres restent inférieurs de 8 %.

Quant aux prix, si la tendance de fond de ces trois derniers mois est à la hausse, elle ne fait qu'effacer les six mois de baisse précédents. La perspective est donc plutôt positive avec un début d'inversion de la courbe, mais la progression annuelle lissée est quasi nulle.

Ce n'est que si la tendance continue sur ce rythme que l'on pourra constater une progression réelle.

STOP OU ENCORE ?

Les faisceaux d'éléments positifs

Sans pouvoir parler d'alignement des planètes, on peut constater un faisceau d'éléments favorables :

- les taux d'intérêt restent bas et, dans l'hypothèse d'une remontée, les acquéreurs potentiels hésitant encore se décideraient vraisemblablement avant qu'ils ne deviennent trop chers ;
- le stock de biens à vendre reste important ;
- la reprise économique constatée en Europe devrait entraîner un regain de confiance.

Le pouvoir d'achat

Les taux bas rendent l'argent moins cher et amplifient les effets de la baisse des prix alors qu'elle pourrait paraître insuffisante à certains acquéreurs. Ces taux bas résolabilisent certaines personnes qui ont, dès lors, à nouveau les moyens de se por-

ter acquéreurs et permettent à d'autres d'acheter un bien de valeur plus élevée.

De plus, les aides, notamment fiscales, viennent en soutien de cet effet de levier. On a ainsi pu constater les effets bénéfiques de la loi Pinel dans l'immobilier neuf. On regrettera néanmoins que d'autres mesures fiscales viennent contrebalancer les avantages ainsi donnés, comme l'augmentation des droits d'enregistrement lors de l'achat.

Côté investisseur, face à la récente chute des marchés boursiers, le faible rendement des placements financiers et les risques importants de perte en capital, on pourrait assister à un report des placements de la bourse vers l'immobilier, bien tangible et réputé plus sûr, offrant, compte tenu de la baisse des taux, une rentabilité équivalente.

La psychologie

L'affection des Français pour l'immobilier ne s'est jamais démentie.

On peut se demander si l'on n'assiste finalement pas aujourd'hui à ce que l'on a pu constater en 2010/2011 qui avait vu les transactions et les prix de l'immobilier subitement augmenter.

Après plusieurs mois de marché attentiste dans lequel les acquéreurs ont différé leur projet d'achat pour voir jusqu'où pouvait aller la baisse, nous avons observé qu'ils se décident plus rapidement à l'achat au regard d'un élément extérieur (remontée des taux, reprise à la hausse des prix, avantage fiscal), à l'image d'un ressort qui a été comprimé et qui se détend soudainement.

La reprise est réelle mais jusqu'à ce jour, le phénomène ne permet que de rattraper le déficit enregistré sur les premiers mois de l'année 2015 ; le maintien des conditions actuelles du marché, notamment et surtout de sa fluidité, devrait inscrire l'année 2016 vers un retour aux volumes des grandes années. ■

DERNIÈRES TENDANCES

	En appartements anciens	En maisons anciennes
Évol. 3 mois*	-0,7%	0%
Évol. 1 an*	0,4%	1,4%

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

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les prix : entre remontée et stabilisation

Selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3 % par rapport au trimestre précédent en données provisoires corrigées des variations saisonnières). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7 % contre 2,7 % le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8 %) que pour les maisons (-1,6 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens se redressent au troisième trimestre (+0,8 %, après -0,4 %). Sur un an, les prix restent orientés à la baisse, mais le rythme se réduit : -1,2 % par rapport au troisième trimestre 2014, contre -2,5 % au deuxième trimestre. La baisse du prix des appartements (-1,3 %) est un peu plus forte que celle du prix des maisons (-1,1 %).

En province, les prix des logements anciens sont stables au troisième trimestre 2015 : +0,1 %, après -0,5 %. Comme en Île-de-France, la baisse annuelle des prix s'atténue : -1,9 % par rapport au troisième trimestre 2014, contre -2,8 % au deuxième trimestre. En revanche, elle reste plus importante pour les appartements (-2,3 %) que pour les maisons (-1,7 %).

L'analyse des prix médians par département confirme la tendance observée le trimestre dernier :

- reprise sur le marché des maisons anciennes : deux tiers des départements affichent des prix stables ou en hausse sur un an ;
- baisse en appartements anciens : 70 % des départements affichent une évolution annuelle inférieure à -1 %.

Au niveau des principales villes de province en appartements anciens, la tendance reste contrastée.

- Saint-Etienne (-11,7 %), Toulon (-9,6 %), Nantes (-5,8 %), Dijon (-4,5 %) et Lille (-4,2 %) sont en baisse depuis plusieurs trimestres.
- Besançon (-4,9 %), Montpellier (-2,2 %) et Toulouse (-1,8 %) sont en baisse ce trimestre, contrairement au précédent ; Toulouse avait connu quatre trimestres de hausse.

- Ailleurs, les prix se stabilisent.

Dans les **principales agglomérations de province** en maisons anciennes, la situation est également hétérogène, même si l'on observe davantage de hausses qu'en appartements.

- Sept agglomérations sont en baisse : Besançon (-10,6 %), Toulon (-6,7 %), Nice (-5,5 %), Dijon (-4,8 %), Nantes (-4,5 %), Marseille-Aix-en-Provence (-3 %) et Lyon (-1,7 %). À l'exception de Toulon et Nantes où les prix avaient progressé au deuxième trimestre 2015, ces agglomérations étaient déjà en baisse le trimestre précédent.

- Neuf agglomérations ont des prix stables ou en hausse : Orléans (-0,2 %), Montpellier (0 %), Toulouse (+1,5 %), Strasbourg (+1,8 %), Bordeaux (+2 %), Rennes (+2,5 %), Grenoble (+3,6 %), Saint-Étienne (+6 %) et Lille (+6,6 %).

Avant-contrats : hausse des prix des maisons, notamment en Ile-de-France

Pour début 2016, les indicateurs avancés issus des avant-contrats anticipent une légère hausse des prix. À fin février 2016, les évolutions sur un an seraient de +0,4 % pour les appartements anciens et de +1,4 % pour les maisons anciennes en France métropolitaine.

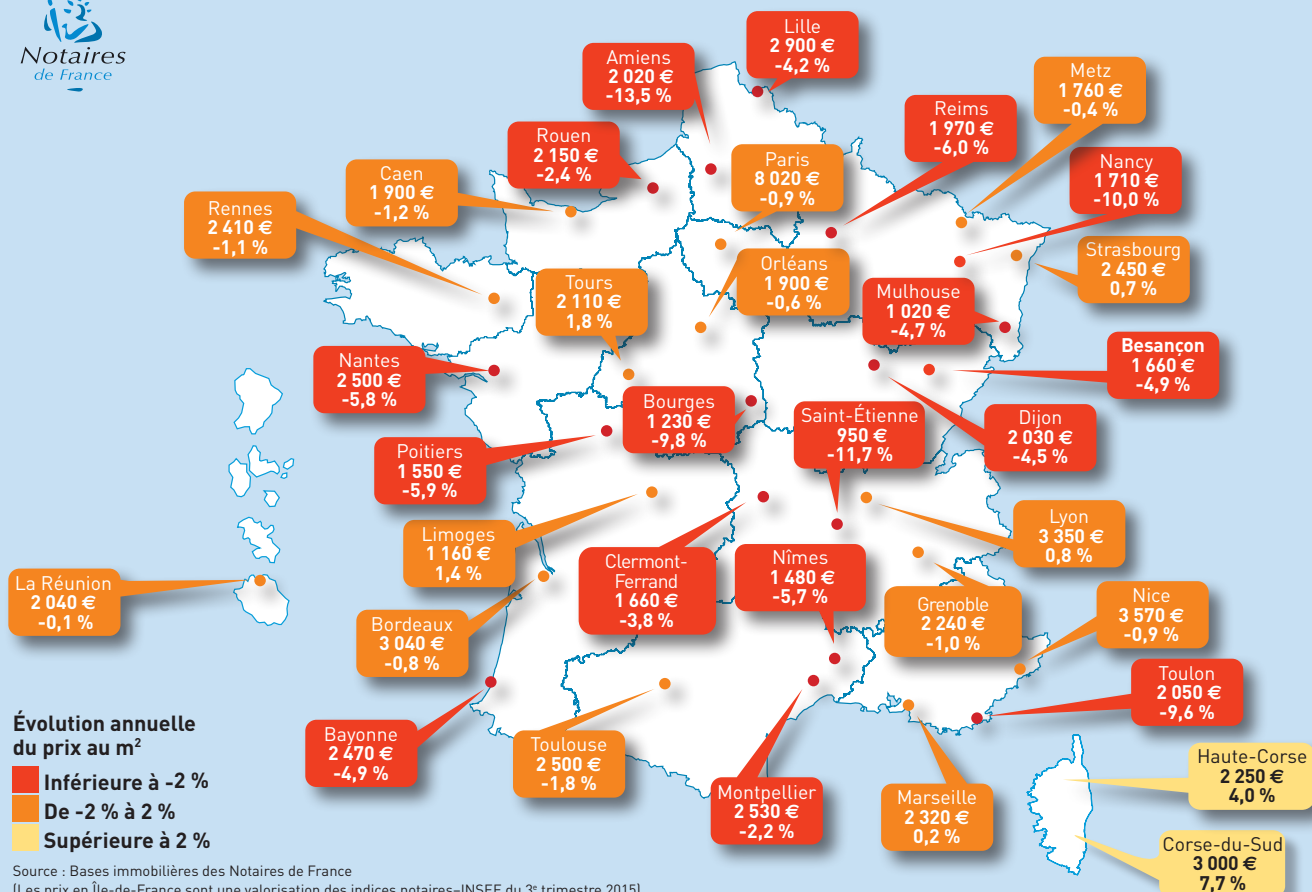
À Paris, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois. En petite couronne, les prix au m² des appartements devraient s'éroder pour retrouver quasiment leur niveau d'un an auparavant. En revanche, le prix des maisons en grande couronne est attendu en hausse de près de 4 % en un an en janvier 2016.

Les volumes : en forte hausse

La reprise du volume annuel de transactions, amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 792 000, en hausse de 12,5 % sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012. ■

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2015

► Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015 / 1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014



LE MARCHÉ DU NEUF

Selon la base de données **Sit@del2** (extrait de la note n° 712 de décembre 2015 du CGDD)¹, « de septembre à novembre 2015, le nombre de logements autorisés à la construction en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO) augmente en France de 2,7 % par rapport aux trois mois précédents. Les autorisations à construire des logements individuels diminuent de 3,7 %, celles pour des logements collectifs (y compris en résidences) augmentent de 7,4 %.

Sur la même période, le nombre de logements mis en chantier diminue de 4,1 %. Les mises en chantier de logements individuels diminuent de 0,8 % et celles des logements collectifs (y compris en résidences) de 6,1 %.

En données brutes cumulées sur 12 mois, le nombre de logements commencés (351 200 unités) est stable. »

Selon l'enquête **ECLN** du CGDD sur le marché de la promotion immobilière (extrait de la note n° 698 de novembre 2015), « au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16 % de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9 %) que dans l'individuel groupé (+7,3 %). Dans

la même temps, les mises en vente sont en hausse (+2,7 %) mais progressent moins rapidement. Ainsi, l'encours des logements proposés à la vente se réduit à 98 800 logements en fin de trimestre.

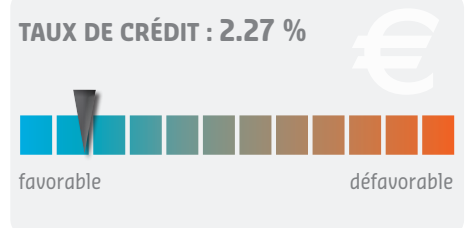
Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements diminue par rapport à son niveau du troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'Hexagone. »

Pour ce qui est du marché de la maison individuelle en diffus, selon **Markémétron**² (extrait de la note de septembre 2015), « pour le neuvième mois consécutif, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus des constructeurs de notre échantillon est en hausse par rapport au mois correspondant de l'année 2014 (+15 %). Sur le troisième trimestre 2015, les ventes brutes des constructeurs de notre échantillon sont en croissance de 21 % 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 111 000 unités et seraient en hausse de 10 % environ par rapport aux 12 mois précédents. »

Le crédit

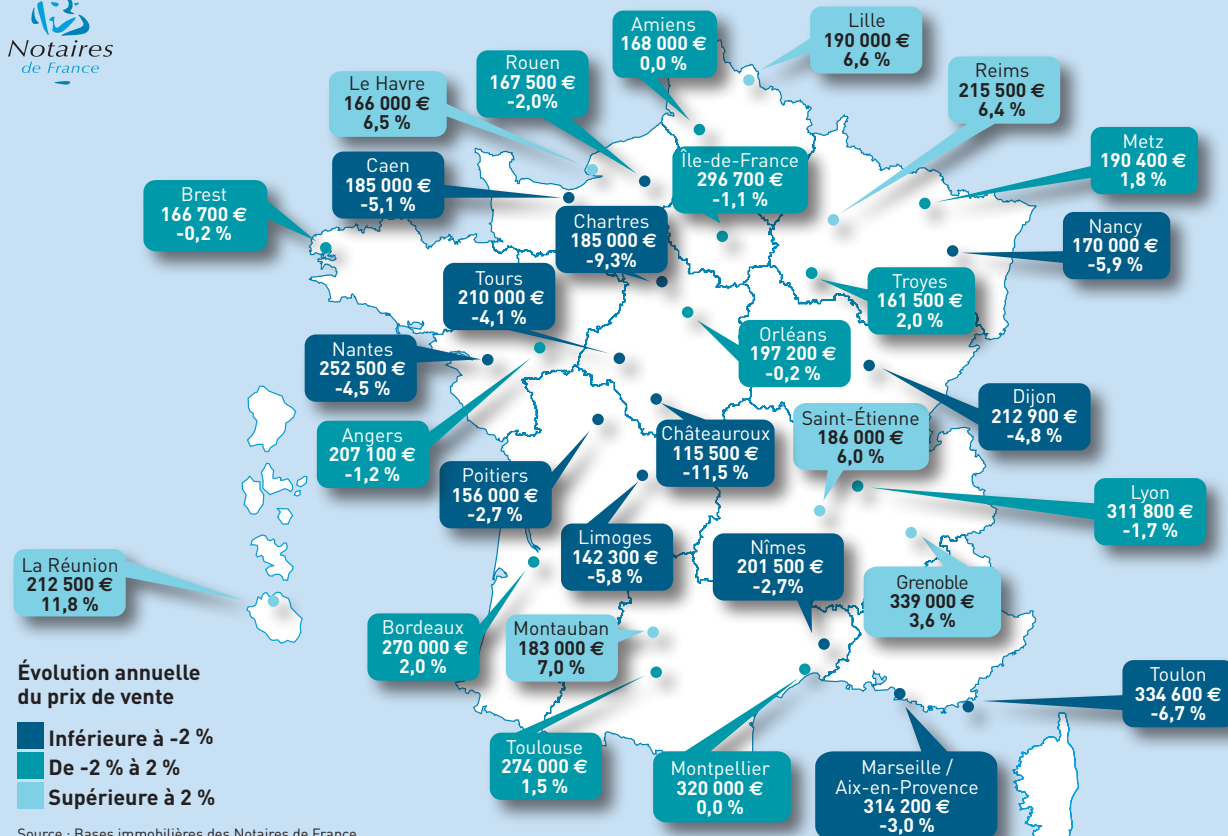
Selon les données de la **Banque de France** d'octobre 2015 (extrait de Stat Info du 3 décembre 2015), « la production de crédits nouveaux (cvs) à l'habitat connaît une baisse relativement importante en octobre, essentiellement due à celle des crédits renégociés. Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe continuent d'augmenter légèrement depuis l'inflexion d'août 2015 (2,27 %, après 2,23 % en septembre) ». ■



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 3^e TRIMESTRE 2015

► **Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015 / 1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014**
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 3^e trimestre 2015)

► Ventes immobilières

Les étrangers non-résidents acquéreurs de logements en France métropolitaine

Alors que le nombre de transactions de logements anciens remonte fortement en 2015, la proportion d'acquéreurs étrangers non-résidents est, au contraire, en forte baisse: après avoir culminé à 2,8 % en 2006-07, elle est tombée à 1,4 % en 2014 et même à 1 % en 2015 selon les résultats provisoires issus des bases notariales. En Ile-de-France, la part des étrangers non-résidents est restée assez stable depuis 10 ans, autour de 1 %, et, au contraire de la province, elle a connu une très légère hausse en 2015. Les sociétés, notamment SCI, sont exclues, mais rien n'indique que les étrangers non-résidents recourent plus volontiers à des SCI que par le passé.

En moyenne, sur 2005-2014, Britanniques, Italiens et Belges représentent ensemble près de 60 % des acquéreurs étrangers non-résidents; les Britanniques en constituent à eux seuls quasiment le tiers (figure 1). À l'Ouest et au Centre, les Britanniques sont de loin les plus nombreux, suivis des Belges. Au Nord-Est, dans les Alpes et en Provence/Côte d'Azur/Corse, ils sont concurrencés par les nationaux des pays frontaliers, à l'exception notable des Allemands. En Ile-de-France, les principales nationalités représentées sont à la fois différentes des autres régions et plus diversifiées: après les Italiens, qui sont de loin les plus nombreux, les Américains et les Britanniques sont suivis de près par les Algériens (6 %) et les Marocains (4 %).

La part des quatre nationalités les plus représentées au niveau national parmi les acquéreurs étrangers non-résidents - britannique, belge, italienne et suisse - a évolué différemment entre 2005 et 2014 (graphique 1).

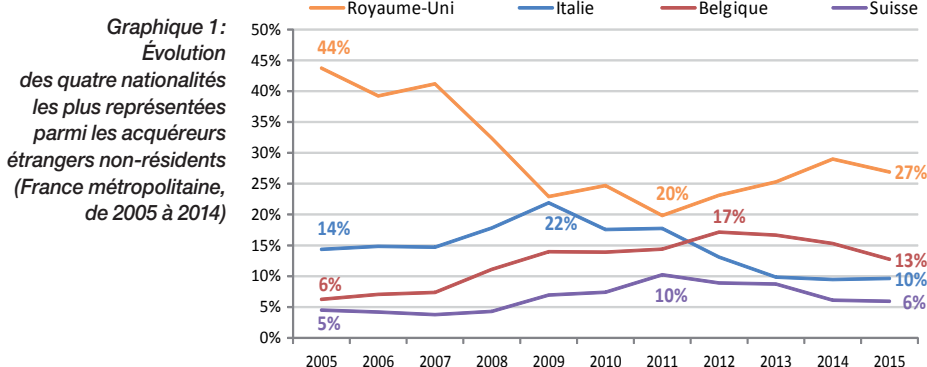
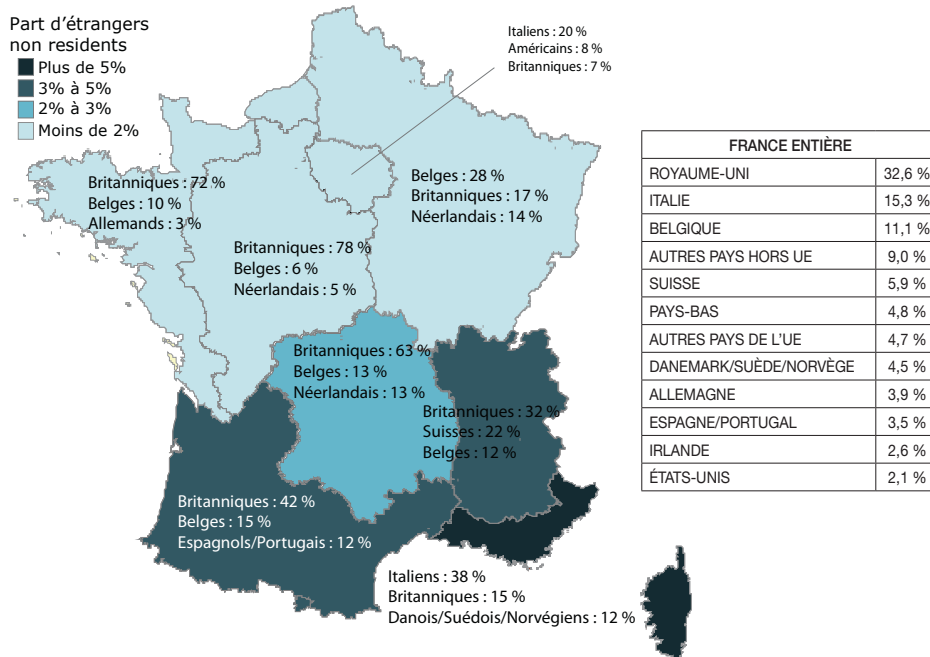
Les Britanniques restent les premiers du classement malgré une baisse de 15 points entre 2005 et 2014. Dans le Centre-Ouest, où ils sont les plus nombreux, leur part a perdu 10 points entre 2005 et 2014; elle chute de plus de 20 points sur le littoral ouest et dans le Massif central. Cependant, globalement, on note une reprise importante entre 2011 et 2014: leur part gagne alors près de 9 points pour atteindre 29 % en 2014.

À l'inverse, malgré une légère baisse depuis 2013, la part des Belges n'a cessé d'augmenter depuis 2005. C'est dans le Nord-Est et le Sud-Sud-Ouest que leur part a le plus progressé depuis 2005. D'ailleurs, depuis 2012, ils sont plus nombreux que les Italiens. Ces derniers ont perdu plus de 10 points de part de marché depuis 2009, principalement en Provence/Côte d'Azur/Corse.

Les Italiens non-résidents ont davantage tendance à effectuer des transactions entre eux que les autres nationalités: près d'un acquéreur non-résident italien sur trois (31 %) achète à un vendeur lui-même italien contre seulement 8 % chez les Belges. Cette tendance se retrouve aussi chez les Britanniques (26 %) alors que les Suisses ne sont que 12 % à se tourner vers un vendeur de même nationalité. ■

Étude complète disponible sur notaires.fr, rubrique *Dinamic*.

Figure 1: Proportion d'acquéreurs étrangers non-résidents et nationalités les plus représentées par grande zone géographique (France métropolitaine, de 2015 à 2014)



Prélèvements sociaux des non-résidents

Après avoir été condamnée par la Cour de justice européenne, la France a, par un communiqué du ministère des Finances du 20 octobre 2015, admis que les prélèvements sociaux n'étaient plus dus sur les plus-values réalisées par les non-résidents affiliés à un régime de sécurité sociale dans l'UE, l'Espace économique européen (EEE) ou la Suisse. Ces personnes ont deux ans (plus l'année du paiement) pour demander le remboursement.

Mais depuis le 1^{er} janvier 2016, cet assouplissement est terminé, car l'article 24 de la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2016, votée le 21 décembre 2015, a de nouveau soumis ces personnes aux prélèvements sociaux sur tous les revenus du capital.

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 :

Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

ISSN : 2100-241X - **Crédits photos :** Fotolia