

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre les 2^e et 3^e trimestres 2016
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2015 et le 3^e trimestre 2016



► UNE ANNÉE 2016 DYNAMIQUE

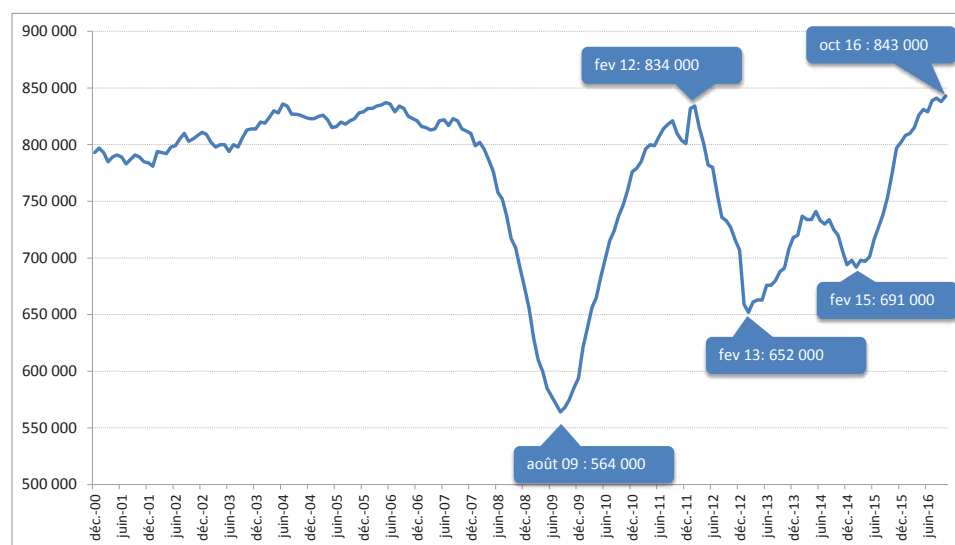
L'année 2016 a été très dynamique sur le plan de l'activité. **La remontée des ventes sur un an glissant s'est faite progressivement pour atteindre, à l'été 2016, des niveaux aussi importants qu'aux précédents pics de 2006 et début 2012. Le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 843 000, en hausse de 9 % sur un an (voir graphique ci-contre).**

Les conditions du marché ont été dopées par plusieurs facteurs : l'attractivité des taux d'intérêt, une relative stabilité des prix dans les grandes villes, le succès du dispositif Pinel pour les investisseurs dans le neuf, ainsi que celui du prêt à taux zéro (PTZ).

Le premier constat, décisif quant à la bonne tenue du marché, tient à l'augmentation du pouvoir d'achat immobilier liée à la solvabilité générée par la baisse corrélée des taux et des prix. Entre 2008 et 2016, le pouvoir d'achat immobilier des Français a grimpé de 29 %. En effet, selon une étude du Crédit Foncier, en huit ans, les mensualités des Français ont reculé de 22 %, soit une économie de 140 euros par mois, et leur capacité d'endettement a progressé de 35 %.

Ces taux très bas ont donc permis à beaucoup de Français d'augmenter leur budget pour un effort mensuel équivalent et cela

Évolution du nombre de ventes pour la période 2000-2016



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

a notamment permis un retour important des primo-accédants.

Selon des statistiques réalisées par la Banque de France, corroborées par l'Insee, en raison, notamment, de taux d'emprunts attractifs et du nombre de renégociations qui restent soutenues, le nombre de crédits à l'habitat accordés a continué de croître au dernier trimestre 2016.

Grâce à ces taux bas, les volumes de ventes se sont envolés (+ 29 % entre février 2013 et octobre 2016, voir graphique).

Quant aux prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est donc confirmée au troisième trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au deuxième trimestre (+ 1,1 % en données provisoires corrigées des variations saisonnières)

selon l'indice Notaires de France - Insee. Les prix des appartements s'élèvent encore (+ 0,8 %, après + 0,4 %) et ceux des maisons, plus fluctuants, rebondissent (+ 1,3 % après - 0,4 % au deuxième trimestre et + 0,7 % au premier).

Ainsi pour le troisième trimestre consécutif, les prix des logements croissent sur un an : +1,6 % par rapport au troisième trimestre 2015, soit une hausse plus marquée que le trimestre précédent (+ 0,6 %). Cette hausse est plus forte pour les maisons (+ 1,8 %) que pour les appartements (+ 1,3 %).

La tendance à la hausse est générale que ce soit en Ile-de-France ou en province.

Toutefois, ces augmentations de prix sont loin d'être homogènes.

En effet, il existe plusieurs marchés, selon que l'on se situe à Paris, dans les villes de province

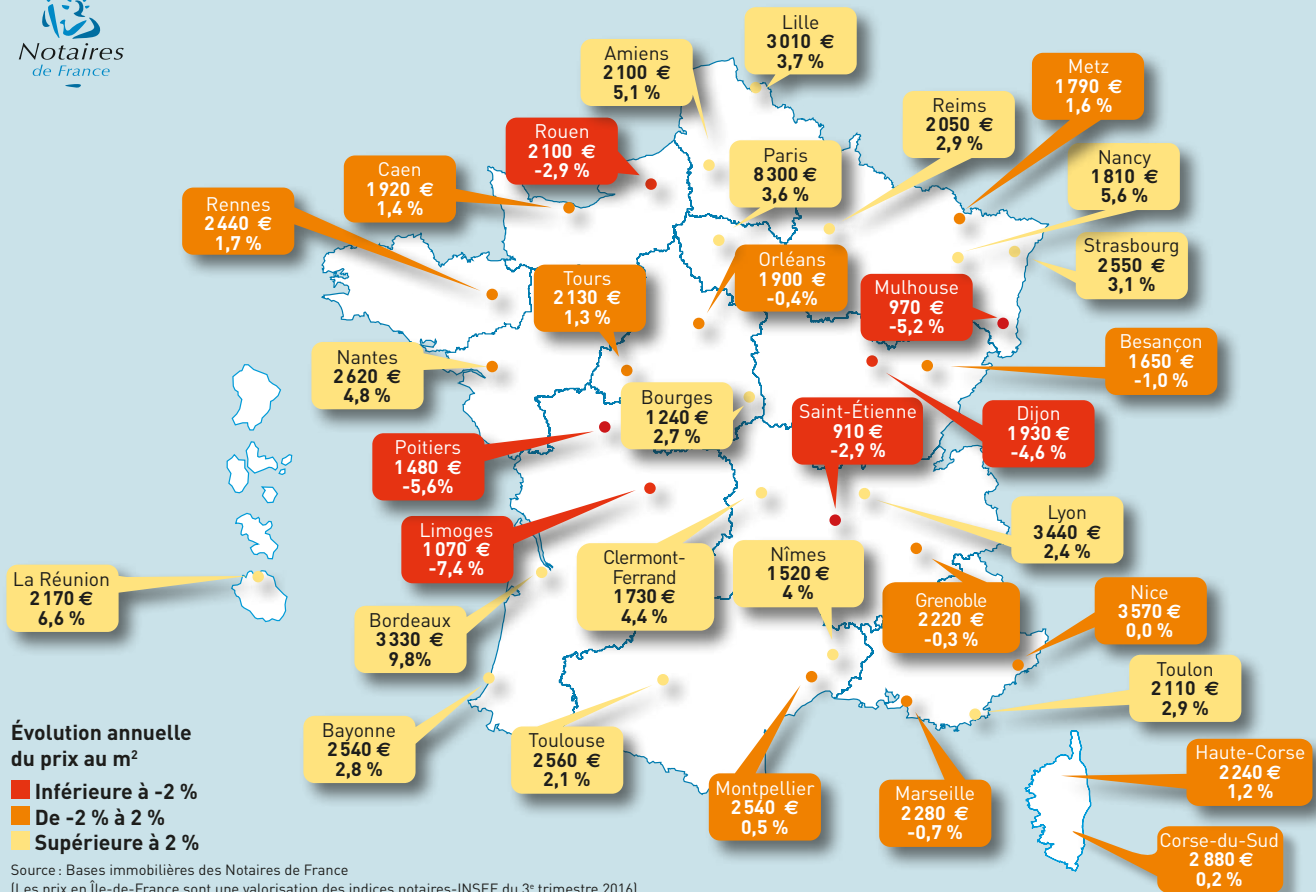
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,2 %	2,3 %
Évol. 1 an*	4,5 %	5,7 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2017.

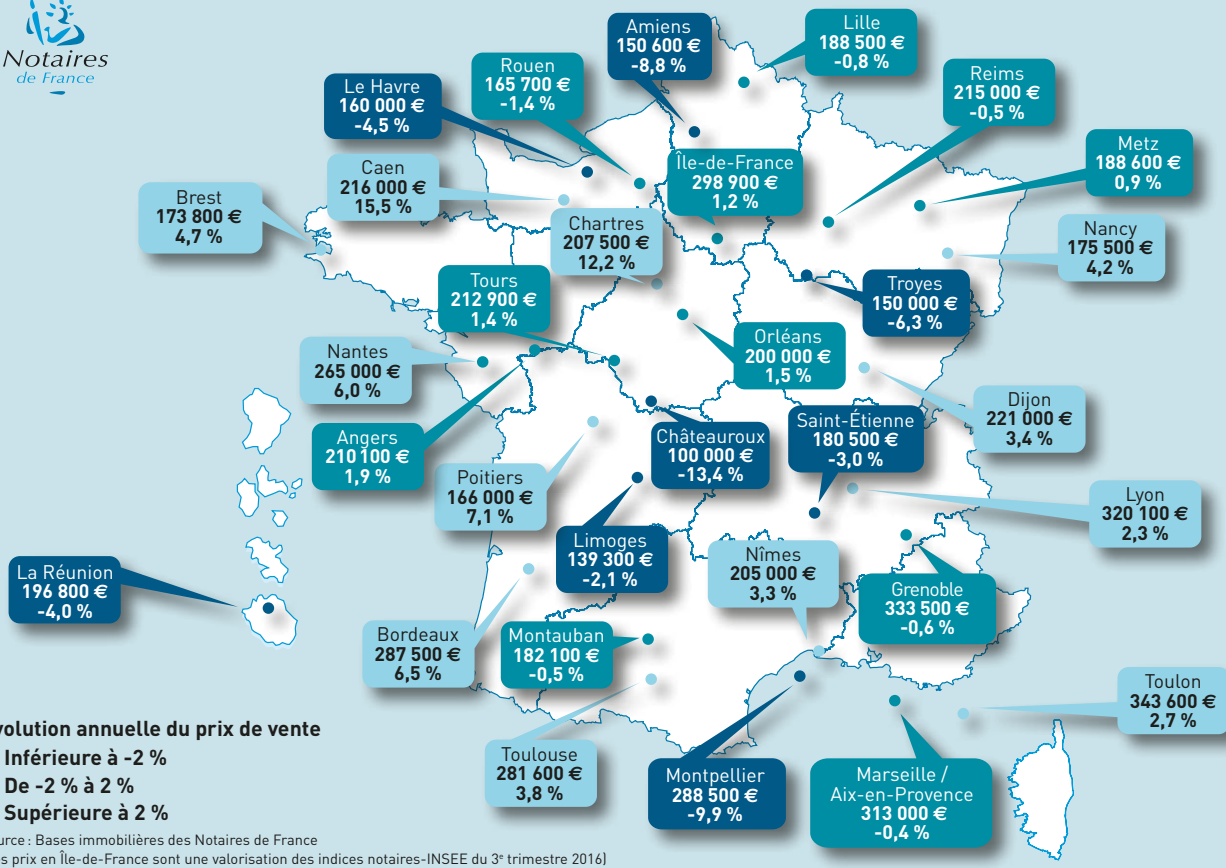
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2016

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016 / 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2016

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016 / 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Les chiffres clés du marché du neuf

dynamiques ou en secteur péri-urbain ou rural. L'inversion de tendance de la courbe des prix s'est constatée dès la fin 2015 à Paris, alors qu'elle s'est produite tout au long de l'année 2016 dans les villes de province dynamiques. Elle ne s'est pas encore réalisée en secteur rural.

De même, au niveau des principales villes de province en appartements anciens, les évolutions annuelles restent hétérogènes :

- les prix à Saint-Étienne diminuent toujours, mais la baisse s'atténue (-2,9 % sur un an) ;
- Dijon, après une hausse de 4 % au deuxième trimestre, connaît une baisse du même ordre au cours du troisième ;
- À Besançon, Grenoble, Marseille, Montpellier, Nice, Orléans, Rennes et Tours, les prix sont relativement stables ;
- À Toulouse, Lyon, Brest, Toulon, Reims, Strasbourg, Lille, Le Havre et Nantes, les prix augmentent de façon modérée (entre +2 % et +5 % sur un an) ;
- Nancy et Bordeaux se distinguent avec des hausses plus soutenues (respectivement +5,6 % et +9,8 %).

Si certaines évolutions restent stables, voire négatives, c'est que l'inversion de tendance est en cours de réalisation et que les hausses n'ont pas encore absorbé les derniers trimestres négatifs. Néanmoins, l'année 2017 devrait venir confirmer cette inversion de tendance dans la plupart des villes dynamiques de province.

Par ailleurs, à l'instar des deux premiers trimestres 2016, les évolutions de prix constatées sur le marché des appartements anciens au niveau des départements de province restent hétérogènes : 50 % des départements voient leur prix baisser et 30 % voient leur prix progresser au troisième trimestre 2016 comparativement au troisième trimestre 2015.

La tendance haussière observée sur le marché des maisons se poursuit avec plus d'un département sur deux qui affiche des prix en hausse.

Il convient de relever une décorrélation dans les hausses de prix selon les biens, le prix des appartements augmentant moins vite que celui des maisons en province ; le phénomène inverse ayant été constaté en Ile-de-France.

Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin février 2017 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine confirme cette tendance haussière. En appartements anciens, l'évolution annuelle est de +4,5 %. On retrouverait ainsi les niveaux de prix observés début 2014. En maisons anciennes, la hausse annuelle des prix est plus prononcée avec +5,7 %. Sur ce marché, il faudrait remonter à 2012 pour observer ces niveaux de prix.

En province, la tendance est similaire pour les appartements anciens avec +4,7 % sur un an. En maisons, la progression est légèrement plus prononcée (+6,3 % sur un an). ■

Construction de logements Résultats à fin novembre 2016

(Extrait de la note Datalab Essentiel n° 72 de décembre 2016)

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+ 8%	+ 5,7%	+ 9,6%
Logements commencés	+ 1,4%	+ 0,8%	+ 1,8%

* Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

Commercialisation des logements neufs - Résultats au 3^e trimestre 2016

(Extrait de la note Datalab Essentiel n° 64 de novembre 2016)

	3 ^e trimestre 2016
Réservations	+ 18,6% sur un an (27 753 unités)
Mises en vente	+ 18,7% sur un an (26 554 unités)
Encours de logements	- 2,5% sur un an (97 622 unités)

Quelles évolutions pour 2017 ?

Le marché de l'immobilier est depuis plusieurs années dépendant de l'évolution des taux de crédit. Une forte hausse viendrait freiner les ventes et attirer les prix vers le bas, alors qu'une forte baisse aurait tendance à l'inverse. Les taux ne sont cependant pas les seuls à influencer les prix ; beaucoup d'autres paramètres externes ont un impact sur les prix.

Face aux placements financiers aux rendements incertains, les ménages se tournent vers des valeurs refuges, dont l'immobilier constitue l'une des préférées des Français.

Les acheteurs ont retrouvé des arguments supplémentaires par la formidable baisse des taux d'intérêt et, pour les primo-accédants, par la refonte du prêt à taux zéro (PTZ). Les dispositifs gouvernementaux qui ont été réaménagés ces dernières années - et qui sont reconduits dans la loi de finances pour 2017 - l'ont été dans le bon sens et ils sont désormais efficaces, qu'il s'agisse du PTZ ou encore du mécanisme Pinel qui encourage l'investissement locatif.

L'effet d'aubaine créé par la baisse des taux ne permet pas à lui seul d'expliquer **le regain d'attrait pour l'immobilier. Il devrait d'ailleurs se poursuivre en 2017, favorisant le maintien de hauts volumes de ventes.**

Quant aux prix, ils dépendront avant tout des leviers utilisés par les politiques qui pourront avoir des influences différentes sur le marché. Un retour à une plus-value à 15 ans pour les résidences secondaires pourrait freiner leur hausse, alors qu'une relance de l'investissement dans la pierre augmenterait mécaniquement le nombre d'acquéreurs, engendrant dès lors une tension sur les prix.

Rappelons que les propositions faites par les Notaires de France aux candidats à l'élection présidentielle vont dans ce sens, cherchant avant tout des solutions afin de fluidifier le marché. Au titre des propositions élaborées par le Conseil supérieur du notariat et dans la continuité des dispositifs existants, il convient de favoriser la primo-accession, accroître la visibilité et la lisibilité - notamment fiscale - pour les investisseurs, voire réformer la réglementation en matière de plus-value.

En tout état de cause, la hausse annoncée des taux pour l'année 2017 ne devrait pas avoir le même effet psychologique que celle, inattendue, du printemps 2015. Celle-ci a été annoncée et la remontée relative des taux sur l'année à venir a été intégrée par les futurs acquéreurs ; elle ne devrait pas altérer outre mesure leur solvabilité.

Quant au Brexit, un retour massif des Français vivant au Royaume-Uni pourrait entraîner une très forte tension sur les biens de haute valeur.

Mais en la matière, avant le déclenchement du mécanisme de retrait de l'Union, *wait and see*... ■



Un marché de la montagne en demi-teinte

À l'instar du marché national, le marché des appartements anciens dans les stations de ski de Savoie et Haute-Savoie est mitigé : la moitié des stations affichent des prix en hausse, notamment dans les stations des 3 Vallées (Courchevel, Méribel et Les Ménuires / Val Thorens) et de Skipass-Mont-Blanc (Les Houches et Chamonix Mont-Blanc). *A contrario*, un tiers des stations voit ses prix diminuer, notamment à Tignes-le-Lac (-5,8 %), La Clusaz (-2,4 %), au Grand Bornand (-5,6 %) et aux Gets (-7,3%).

À Tignes-le-Lac, cette baisse peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de la partie vieillissante de la station. D'ailleurs, on peut remarquer que les prix de Tignes continuent globalement à augmenter et ce d'autant que la station est de plus en plus attractive en raison du manque de neige (cf. ski d'été sur le glacier).

En termes de prix, Megève avec Val-d'Isère sont les stations les plus chères, respectivement 7 620 € et 7 970 € le mètre carré.

En raison d'une météo capricieuse ces dernières années et du manque de neige dans les stations les plus basses, les stations de haute altitude ont le vent en poupe avec des taux de remplissage record dès la semaine du Nouvel An et tout au long de la saison d'hiver. Ce fort taux de remplissage offre de fait un bon rendement locatif, très attrayant pour les investisseurs, et peut expliquer la tendance à la hausse des prix. À noter également la montée en gamme de nombre de stations comme Val-Thorens, Les Ménuires ou Les Arcs, avec l'installation d'hôtels de luxe et résidences de tourisme classées 5 étoiles.

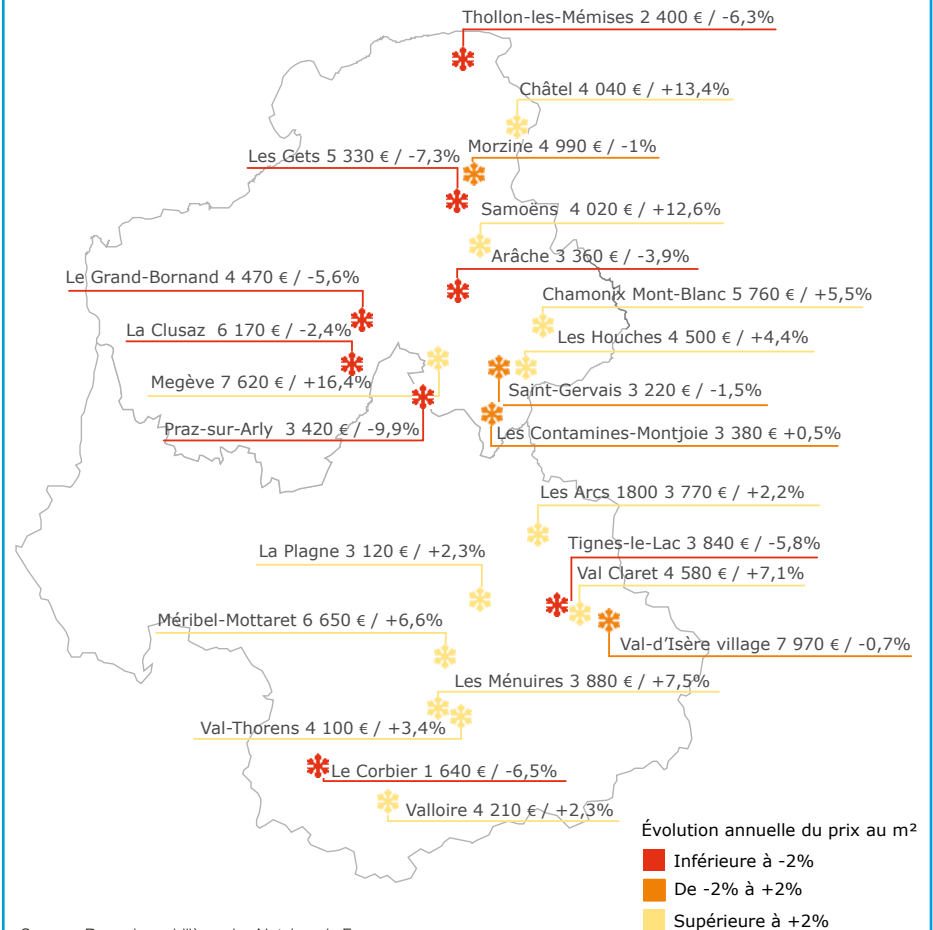
Enfin, les non-résidents représentent 18 % des acquéreurs sur ce marché, proportion stable sur un an. Les Anglais restent majoritaires (45 %) suivi par les Français (15 %), les Belges (12 %) et les Suisses (6 %). ■

Un marché mitigé pour les deux Savoie

Prix au m² médian des appartements anciens

Évolution en un an :

1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016 / 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015



Source : Bases immobilières 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 : Marie-Pierre Péré, Thierry Delesalle, 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 - 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.