

## VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE\*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,2 %	3,2 %	1,2 %	4,0 %	1,2 %	2,5 %
Ile-de-France	0,9 %	4,3 %	0,9 %	5,0 %	0,9 %	2,8 %
Province	1,3 %	2,7 %	1,3 %	3,0 %	1,3 %	2,5 %

(Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010)

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Variation sur 1 an : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018

## ► Vers une stabilisation des volumes et des prix de transactions ?

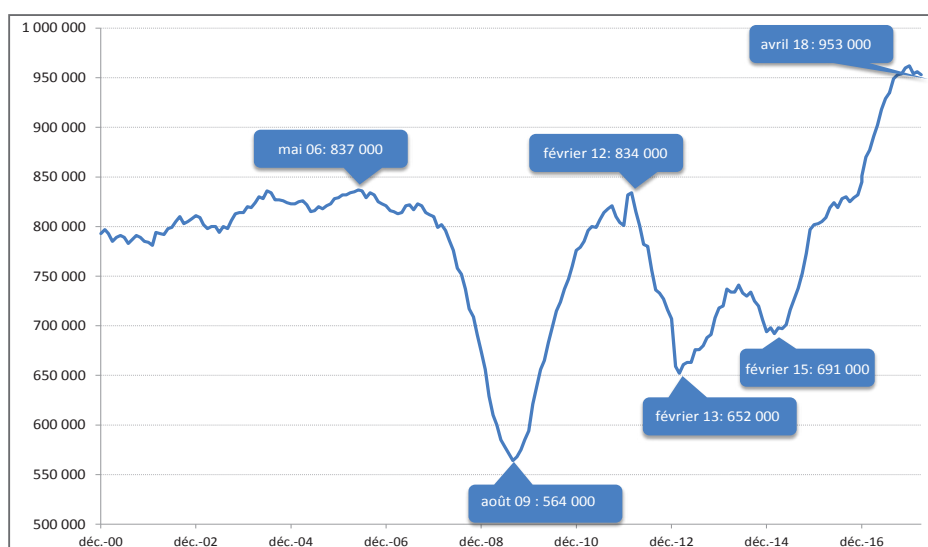
À fin avril 2018, le volume annuel de transactions reste à un niveau élevé : au cours des douze derniers mois, 953 000 transactions ont été réalisées, soit une hausse de 7 % sur un an (contre + 13 % trois mois plus tôt).

Les notaires ont constaté, au premier trimestre 2018, une baisse du nombre des transactions par rapport à l'an passé à la même période mais un regain d'activité depuis le début du printemps. En effet, dès le mois de mai, le nombre de transactions a crû dans la plupart des départements sans pour autant constater une flambée des prix.

Selon les données de l'Insee, les prix des logements anciens continuent d'augmenter tant à Paris et en Île-de-France qu'en province : +1,2 % par rapport au trimestre précédent (données provisoires corrigées des variations saisonnières) pour l'ensemble de la France métropolitaine, après +0,3 %. Sur un an, la hausse des prix se poursuit : +3,2 % par rapport au premier trimestre 2017, après +3,3 % le trimestre précédent. Cette hausse est principalement tirée par les prix des appartements (+4,0 % en un an, contre 2,5 % pour les maisons).

Au premier trimestre 2018, les prix des logements anciens en Île-de-France augmentent

### Évolution des volumes des logements anciens



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

de nouveau : +0,9 % par rapport au trimestre précédent, après +0,7 %. Sur un an, les prix continuent d'augmenter, mais à un rythme un peu moins soutenu que les deux trimestres précédents : +4,3 %, après +4,7 % et +4,6 %.

Les prix de l'ancien augmentent également en province : +1,3 % par rapport au trimestre précédent, après +0,2 %. Sur un an, les prix s'accroissent de façon moins marquée qu'en Île-de-France : +2,7 % entre le premier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018, après +2,6 % le trimestre précédent. Mais comme en Île-de-France, la hausse annuelle est plus importante pour les appartements (+3,0 %) que pour les maisons (+2,5 %).

Toutefois, il faut bien avoir à l'esprit que ces moyennes cachent de vraies disparités en fonction des secteurs géographiques. Si les prix des logements anciens se stabilisent ou progressent au premier trimestre 2018 dans la majorité des départements, un quart des départements enregistre toujours des prix en baisse. À titre d'exemple, les prix baissent au premier trimestre 2018 dans l'Aveyron, la Dordogne, le Doubs, l'Indre, le Loir-et-Cher, la Haute-Loire et l'Oise. D'un trimestre sur l'autre, ces baisses ne sont pas constatées sur les mêmes départements. On assiste par ailleurs à un phénomène de yo-yo (alternance de hausse et de baisse) dans certains départements.

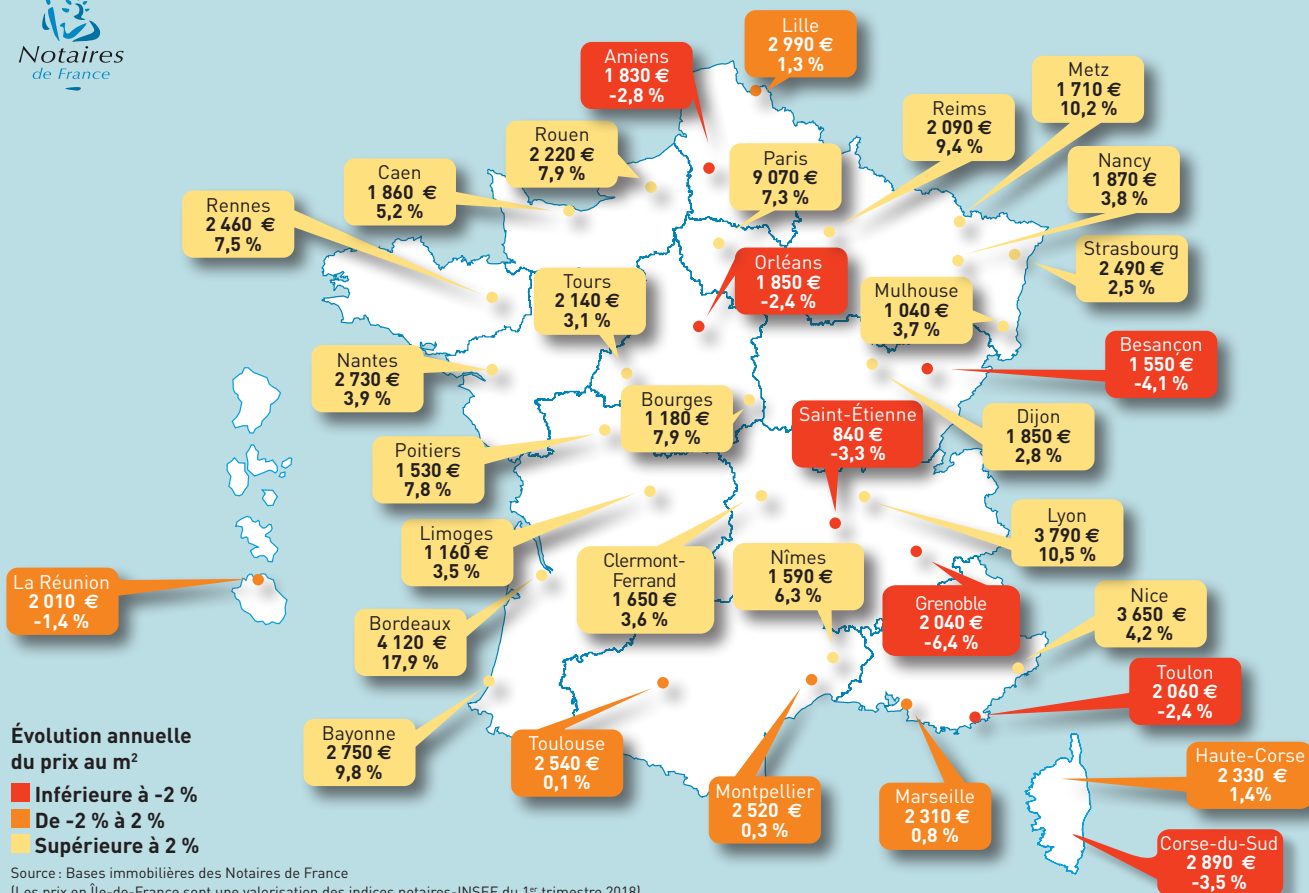
### DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,8 %	2,4 %
Évol. 1 an*	2,9 %	2,4 %

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

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mars 2018 / 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017



Évolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

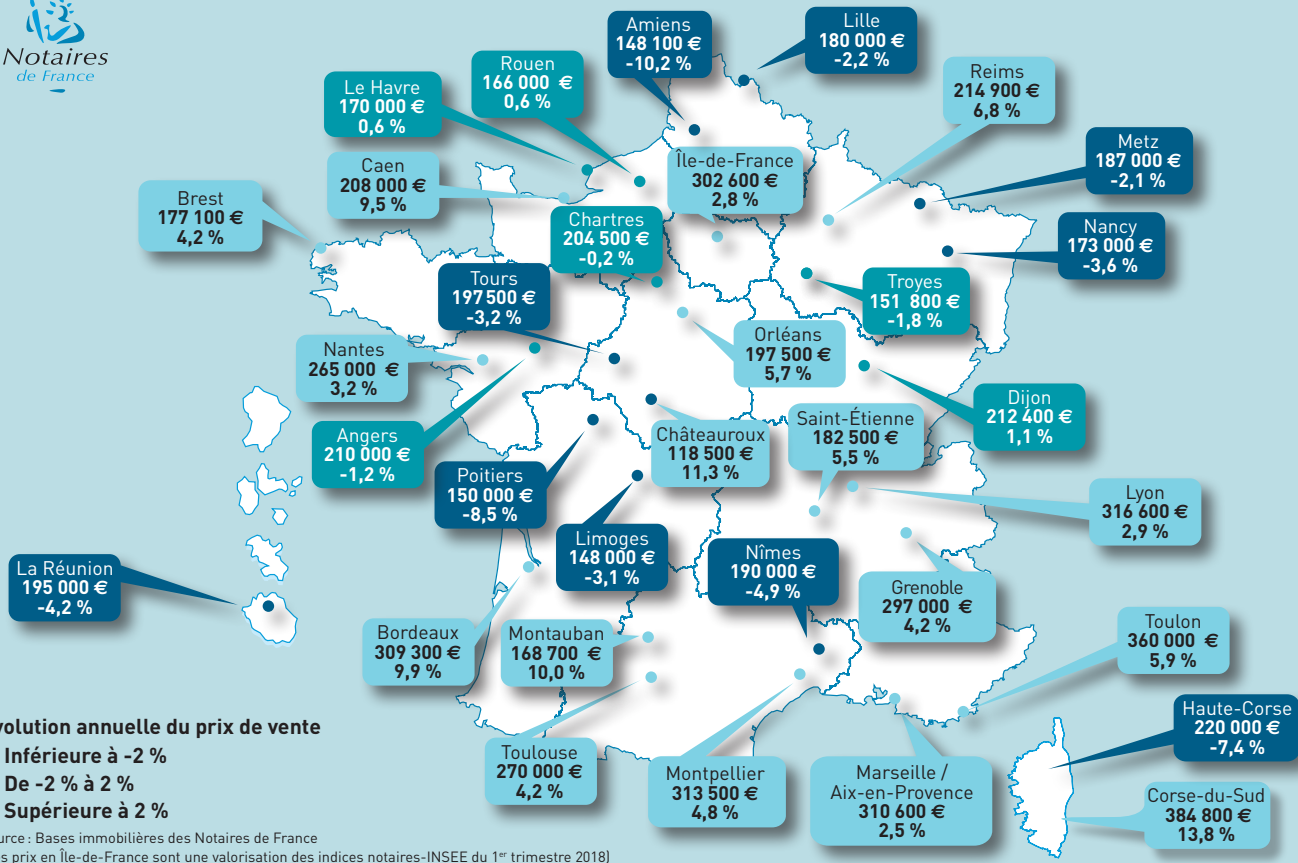
- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre 2018)

## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mars 2018 / 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

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 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre 2018)

Plusieurs facteurs à ces baisses constatées : baisse du pouvoir d'achat des ménages notamment en raison de la hausse des prélèvements sociaux, recul des mises en chantier, baisse des aides aux logements sociaux...

Au niveau des plus grandes villes de province en appartements anciens, les prix restent majoritairement orientés à la hausse. Néanmoins, quelques villes enregistrent des baisses de prix : Grenoble (-6 %), Besançon (-4 %), Saint-Étienne (-3 %), Toulon (-2 %) et Orléans (-2 %). Les prix à Bordeaux continuent leur envolée (+18 %), suivie par Lyon et Annecy avec des progressions de 10 % sur un an. À Brest, Rennes et Reims, les prix augmentent entre 5 % et 9 %. Dans les autres grandes villes, les hausses sont plus modérées : Nice (+4 %), Nantes (+4 %), Dijon (+3 %) et Strasbourg (+2 %). À Toulouse, Montpellier, Marseille et Lille, les prix sont stables.

Par ailleurs, dans les principales agglomérations de province, à l'instar des appartements anciens, les prix des maisons anciennes sont majoritairement en hausse.

Les prix continuent d'augmenter, avec toutefois des différences marquées selon les secteurs. D'ailleurs, au sein même de chacune de ces zones, il peut y avoir des variations importantes d'une ville à une autre ou d'un quartier à un autre.

## En Bretagne

*Si l'année 2017 a été caractérisée par un volume de transactions jamais atteint, depuis le début de l'année 2018, le marché retrouve un rythme plus « normal ».*

*Entre le 1<sup>er</sup> avril 2017 et le 31 mars 2018, globalement, les prix sur l'ensemble de la région progressent légèrement ou sont stables : +4,1 % pour les appartements anciens, -0,4 % pour les appartements neufs, +1,8 % pour les maisons anciennes et +3,8 % pour les terrains à bâtir.*

*Plusieurs signaux laissent présager une bonne tenue du marché pour 2018 : les indicateurs économiques sont au vert (taux d'intérêt, emploi, croissance) et l'attractivité de la région ne se dément pas.*



Retrouver l'étude complète sur le site du Conseil régional des notaires de l'ouest

## Avant-contrats

La projection des indices de prix à fin août 2018 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine anticipe une poursuite de la hausse en appartements anciens (+ 2,9 % sur un an) mais à un rythme légèrement moins élevé que ces derniers mois (aux alentours de 4 % depuis juillet 2017). En maisons anciennes, les prix augmenteraient également (+ 2,4 % sur un an).

En Île-de-France, en un an, les prix des appartements anciens devraient augmenter de 1,4 % en Petite Couronne et de 1 % en Grande Couronne à fin août 2018. En banlieue, les prix des maisons anciennes devraient augmenter de 3,6 % en un an.

## Le crédit - Données Banque de France

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) reste bas à 1,58 % en avril 2018.

La production de crédits à l'habitat est quasi stable (16,3 milliards d'euros, après 16,2 milliards en mars), tout comme la part des renégociations (19,4 %, après 19,3 %).

Si l'on se fie au nombre de prêts accordés jusqu'à la fin mai, les volumes devraient se stabiliser en 2018 (voire baisser dans certains secteurs bien déterminés).

## Un effet IFI ?

Les notaires constatent certains arbitrages à la marge, de la part de propriétaires assujettis à l'IFI, générant la vente de biens immobiliers. Si cela sert à alimenter le marché, ce n'est ni une vague de fond alimentant les volumes, ni un désintérêt marqué à l'égard de la valeur refuge qu'est l'immobilier.

## Le marché du neuf - les chiffres clés

### Construction de logements

#### Résultats à fin avril 2018

St@t info n° 104

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+1,6 %	-8,1 %	+8,8 %
Logements commencés	-7,8 %	-2,7 %	-11,4 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.  
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin avril 2018

## Commercialisation des logements neufs

### Résultats au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

St@t info n° 99

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Nombre de réservations	-5,1 % sur un an (30 059 unités)
Mises en vente	+2 % sur un an (31 880 unités)
Encours de logements	+3,6 % sur un an (108 505 unités)
Annulations des réservations à la vente	+2 % sur un an (3 666 unités)

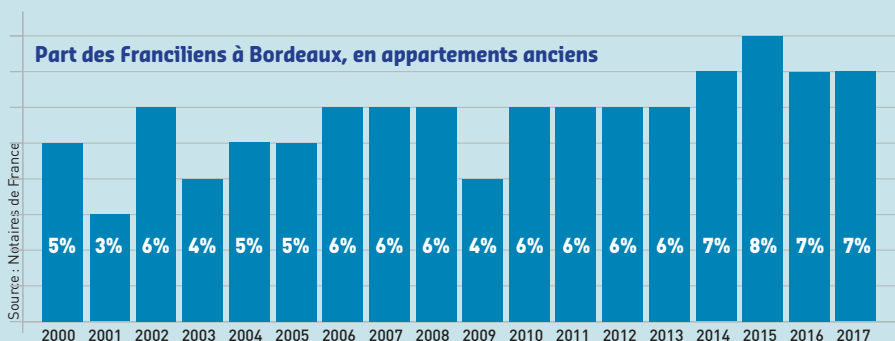
Source : SDES, ECLN

## Bordeaux : STOP aux idées reçues !

À Bordeaux, l'ascension se poursuit de façon toujours aussi vertigineuse selon les quartiers et la nature des biens, en raison de l'arrivée de la LGV (ouverte en juillet 2017) et de l'explosion démographique, mais également en raison de la rareté de certains produits. Ces effets de la hausse des prix de Bordeaux intra-muros se font sentir dans toute la métropole et même au-delà puisque les prix dans l'ancien sont en hausse de 14,6 % pour les appartements et de 9,9 % pour les maisons sur l'ensemble de la métropole.

L'attractivité de la ville de Bordeaux ne cesse de s'affirmer, se traduisant notamment par un tourisme florissant et une remise en valeur généralisée du patrimoine local. Revers de la médaille, cette hausse soutenue des prix ne facilite pas l'accession à la propriété des primo-accédants, même si la baisse des taux de crédits immobiliers permet certainement de conserver une certaine capacité de financement en ce domaine. Si certains commencent à parler de bulle immobilière risquant d'éclater, la hausse ne semble pas vouloir s'arrêter et les prix de l'immobilier devraient encore grimper.

Les Franciliens sont présents à Bordeaux dans les mêmes proportions que dans d'autres grandes villes de France, sans doute dans le cadre d'investissements locatifs Pinel. Le facteur d'évolution de la hausse des prix ces dernières années est à rechercher dans la très dynamique politique de la ville. Il n'est donc pas réaliste de laisser entendre que les Franciliens seraient responsables de la flambée des prix.



Pour les appartements anciens, la proportion d'acquéreurs franciliens n'a pas explosé avec l'arrivée de la LGV : elle est passée de 6 % avant 2014 à 7 % après, avec un pic à 8 % en 2015.



# Un marché du littoral orienté à la hausse

## ► Évolution des prix médians des appartements et maisons dans l'ancien saint-balnéaires Période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mars 2018

Le marché immobilier du littoral est un marché hétérogène, composé majoritairement, pour certaines communes, de résidences secondaires et pour d'autres villes, moins touristiques, d'un marché plus traditionnel de résidences principales.

Dans les grands secteurs touristiques français, le prix médian au m<sup>2</sup> est souvent supérieur à 3 000 €, dépassant même les 5 000 € à Arcachon, Roquebrune-Cap-Martin ou Bandol. Si les stations de la Côte d'Azur sont en tête de ce classement, les villes réputées du littoral Atlantique sont aussi concernées : Biarritz (4 690 € en appartements anciens), Arcachon (5 170 €), Deauville (4 420 €), Le Touquet (4 310 €) sont des exemples qui confirment un niveau de prix élevé et souvent supérieur à celui de métropoles de plus grande importance mais éloignées de la mer.

Comme sur le reste de la France, le marché immobilier du littoral est orienté à la hausse. À titre d'exemple, les prix médians des appartements anciens progressent de 10 % à Arcachon et à Pornichet, de 9 % à Saint-Malo et de 6 % aux Sables-d'Olonne et à La Ciotat. En maisons anciennes, certaines villes ont vu leur prix croître fortement sur un an : +15 % à Saint-Malo, +13 % à Hyères, +12 % à Agde et Concarneau.



Cependant, les disparités persistent et quelques baisses sont constatées aussi bien en appartements (-8 % à Bastia, -6 % à Cherbourg-Octeville, -3 % à Saint-Raphaël et à Dunkerque) qu'en maisons (-8 % à La Baule, -5 % à Saint-Raphaël, -2 % à Biscarrosse).



Retrouvez sur  
[www.notaires.fr](http://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](http://www.notaires.fr)

**Réalisation :** Min.not et Publi.not

**Mise en page, impression :**

☞ Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

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

## 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.