

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 2^e trimestre 2018
Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2017 et le 2^e trimestre 2018



► Un marché corrélé à la conjoncture économique

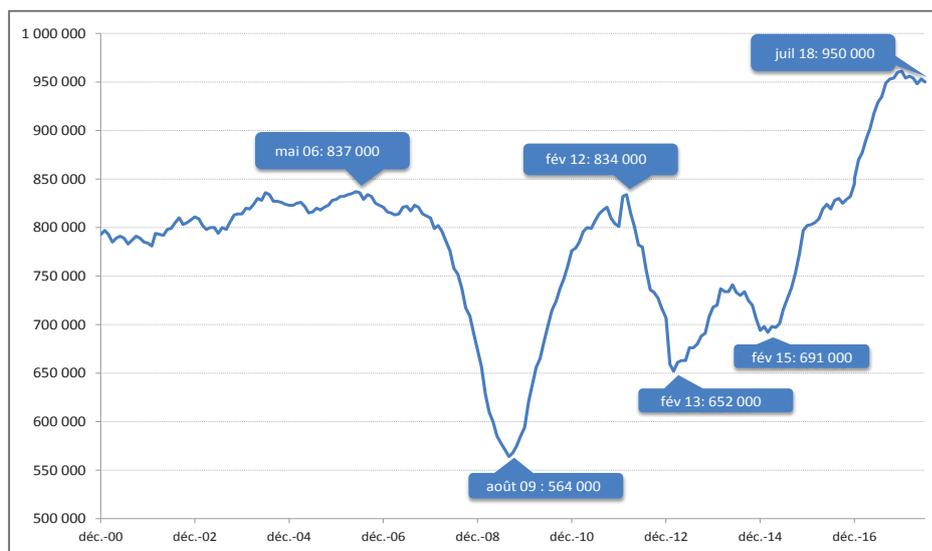
À fin juillet 2018, le volume annuel de transactions reste à un niveau élevé, avec 950 000 ventes réalisées au cours des douze derniers mois.

Les volumes des ventes ont atteint un pic oscillant, depuis fin 2017, entre 950 000 et 960 000 transactions sur douze mois. Comme les trimestres précédents, deux éléments peuvent laisser présager la poursuite de cette stabilisation sur les prochains mois : le flux de nouveaux crédits au logement des ménages cumulé se stabilise et 85 % des banques déclarent une stabilisation de la demande de crédits à l'habitat¹.

Le dynamisme des volumes a correspondu au regain de confiance des ménages face à de meilleurs indicateurs et une meilleure santé économique du pays. La progression ininterrompue de février 2015 à octobre 2017 équivaut principalement à un rattrapage d'un marché particulièrement atone, corrélée à des paramètres structurels de marché particulièrement stables (des prix qui n'avaient pas encore accéléré et des taux d'intérêt toujours aussi bas). Si l'on rap-

1 - Source : Enquête mensuelle de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit - France - août 2018

Évolution des volumes de vente des logements anciens



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

porte les transactions au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes est équivalente à celle du début des années 2000².

Néanmoins, comme les notaires le constatent dans leurs études, les volumes connaissent un léger essoufflement. Les Cassandre pourraient y voir un retournement de tendance fort. C'est inexact. Il y a une normalisation des volumes et c'est, somme toute, rassurant. Replacée quelques années en arrière, l'annonce d'un volume de « seulement » 950 000 ventes sur un an aurait provoqué

l'euphorie collective. Ne nous trompons pas, la tendance demeure à ce jour positive ; ce n'est pas parce que chaque nouveau trimestre ne bat plus le précédent en termes de nombre de ventes que la situation en devient catastrophique.

Le marché a, en réalité, une nouvelle fois évolué. Il faudra désormais s'attendre à être confronté à des variations qui seront faites de soubresauts, connaissant tantôt des accélérations tantôt des décélérations des volumes d'un trimestre à l'autre, touchant différentes villes françaises de façon inégale voire inverse.

DERNIÈRES TENDANCES

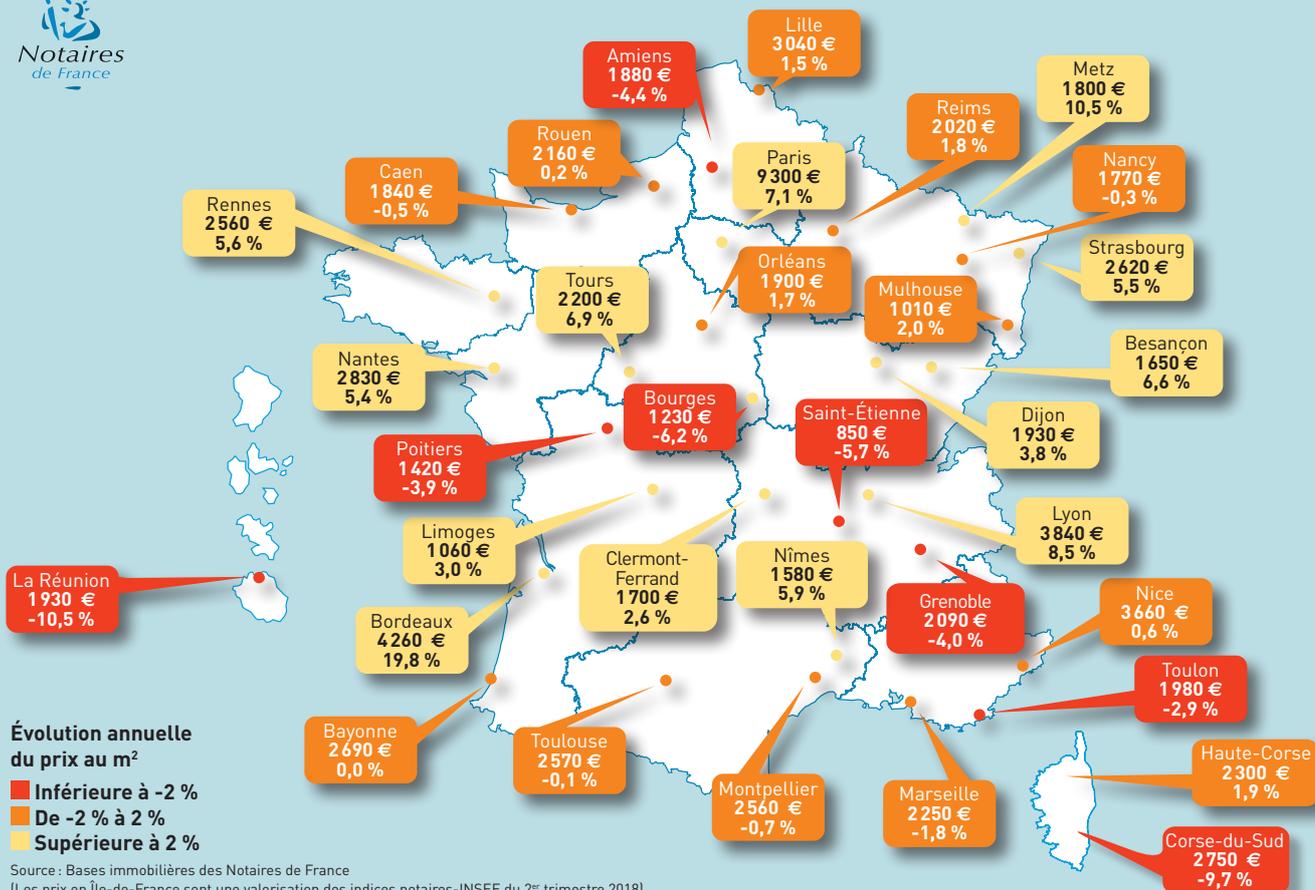
	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,5 %	1,2 %
Évol. 1 an*	3,9 %	3,3 %

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

2 - Info rapide Insee

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 / 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017



Évolution annuelle du prix au m²

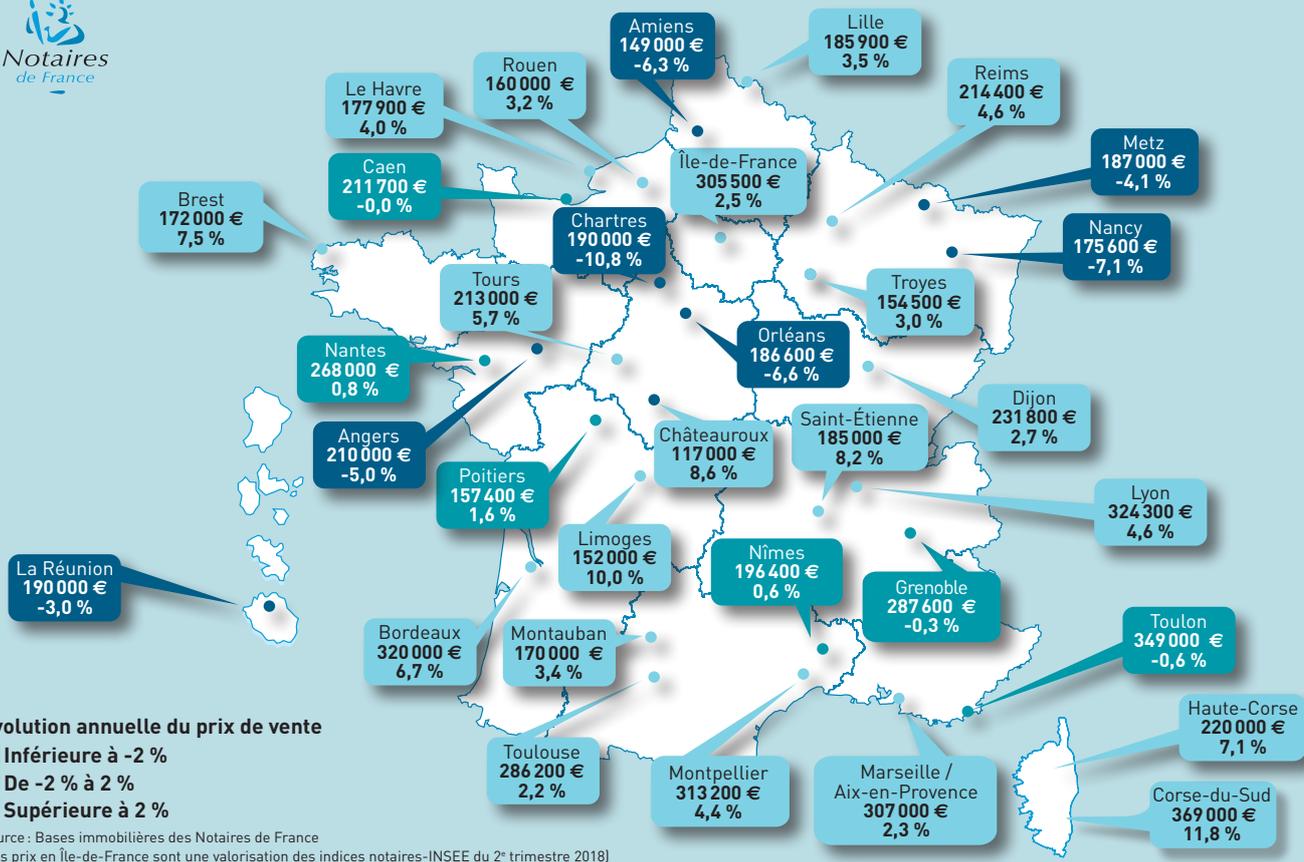
- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 2^e trimestre 2018)

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 / 1^{er} avril 2017 au 30 juin 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 2^e trimestre 2018)

Poursuite de la hausse des prix

Au deuxième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) augmentent de façon moins soutenue qu'au trimestre précédent :

+0,5 % par rapport au premier trimestre 2018 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +1,1 %. Sur un an, la hausse des prix se poursuit : +2,8 %, après +2,9 %. Comme observé depuis fin 2016, la hausse est principalement tirée par les prix des appartements : +3,3 % en un an, contre +2,5 % pour les maisons.

La projection des indices de prix à novembre 2018 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine **anticipe une poursuite de la hausse en appartements et maisons, respectivement +3,9 % et +3,3 %.**

D'après les avant-contrats enregistrés à Paris, le prix atteindrait 9570 € le m² en novembre 2018, avec une hausse de 3 % par rapport à août. L'augmentation annuelle des prix resterait inchangée, à 6 % en novembre 2018. D'août à novembre 2018, et toujours d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix des appartements franciliens devrait augmenter de 2,5 % en 3 mois, et de 3 % après correction de la variation saisonnière. La hausse annuelle des prix se stabiliserait alors autour de 5 % pour les appartements en Ile-de-France, dont 5,6 % en Petite Couronne. En banlieue, le prix des maisons anciennes devrait augmenter d'environ 4 % en un an, avec une hausse toujours plus sensible en Petite Couronne (+5,2 %) qu'en Grande Couronne (+3,4 %).

En Province, la tendance issue des indicateurs avancés est proche de la tendance nationale avec une projection de la hausse à 2,8 % sur le marché des appartements et à 3,2 % sur celui des maisons à fin novembre 2018. Au niveau des plus grandes villes, les prix des appartements anciens continueraient d'augmenter entre 5 % et 10 % à Rennes, Bordeaux, Nantes et Lyon. Ils resteraient

stables à Montpellier et Toulouse. À Grenoble, les prix continueraient de diminuer. En maisons anciennes, les prix dans les agglomérations de Nantes, Marseille, Bordeaux et Lille continueraient de progresser. À Toulouse et Lyon, les prix se stabiliseraient.

L'instant de vérité ?

La baisse des volumes viendra de la hausse des prix. Des taux bas, même avec l'allongement de la durée des prêts, ne pourront pas indéfiniment contrecarrer cette hausse et l'attentisme renaîtra si la situation économique globale en France venait à montrer des signes d'essoufflement.

L'investissement dans l'immobilier reste une décision importante : il rassure et sécurise par le sentiment de propriété et de tangibilité qu'il inspire, mais demeure une dépense chère tant par le coût du remboursement mensuel du prêt qui est le plus souvent mis en place, que par les frais importants qu'il faut déboursier à l'achat.

Le poids de décisions politiques en faveur ou contre l'immobilier en général et le logement en particulier, la redéfinition des droits et obligations de chaque acteur de ce marché et la fiscalité qui sera appliquée influenceront tout autant. Le vote de la loi ELAN participera à cet édifice, entendant provoquer « *un choc de l'offre afin de répondre à la demande de logements* ».

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin août 2018

St@t info n° 121

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-2,2 %	-6,3 %	+0,4 %
Logements commencés	-1,3 %	-4,1 %	+0,8 %

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

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 2^e trimestre 2018

St@t info n° 120

	2 ^e trimestre 2018
Nombre de réservations	+1,7 % sur un an (34 096 unités)
Mises en vente	-12,8 % sur un an (33 198 unités)
Encours de logements	-1,1 % sur un an (110 115 unités)
Annulations des réservations à la vente	-4,2 % sur un an (3 440 unités)

Source : SDES, ECLN

Abattement sur les plus-values immobilières lors de la vente de terrains à bâtir nus ou bâtis destinés à être démolis, situés dans des zones dites tendues

Se faisant l'écho des propositions du notariat au titre des mesures destinées à relancer la construction de logements neufs, l'article 28 II de la loi de finances du 28 décembre 2017 a créé, depuis le 1^{er} janvier 2018, un abattement supplémentaire dans le calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières lors de la vente de terrains à bâtir nus ou bâtis destinés à être démolis, situés dans des zones dites tendues.

Cet abattement est avant tout temporaire afin d'inciter les propriétaires de foncier à vendre aujourd'hui, sans attendre. Il s'appliquera pour toute promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020. L'acte de vente définitif devra être signé jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard.

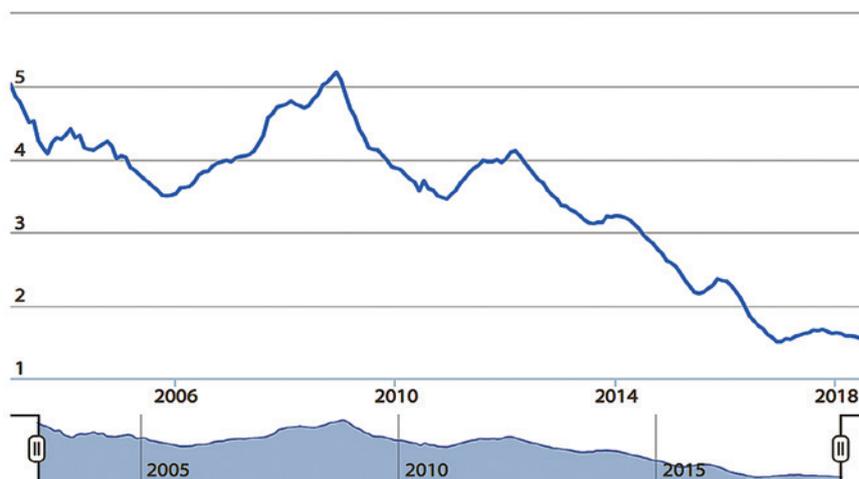
Le crédit

Données Banque de France (juillet 2018)

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) continue de baisser (1,53 % en juillet, après 1,55 % en juin et 1,57 % en mai).



Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an, taux d'intérêt annuel en pourcentage



Source : Banque de France

Étiquette énergie : quel impact sur le prix de vente des maisons anciennes ?

La valeur verte est définie, dans cette étude, comme l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure étiquette énergie d'un bien immobilier ancien par rapport à un autre bien d'étiquette D, toutes choses égales par ailleurs et selon l'information disponible dans les bases notariales. (L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.)

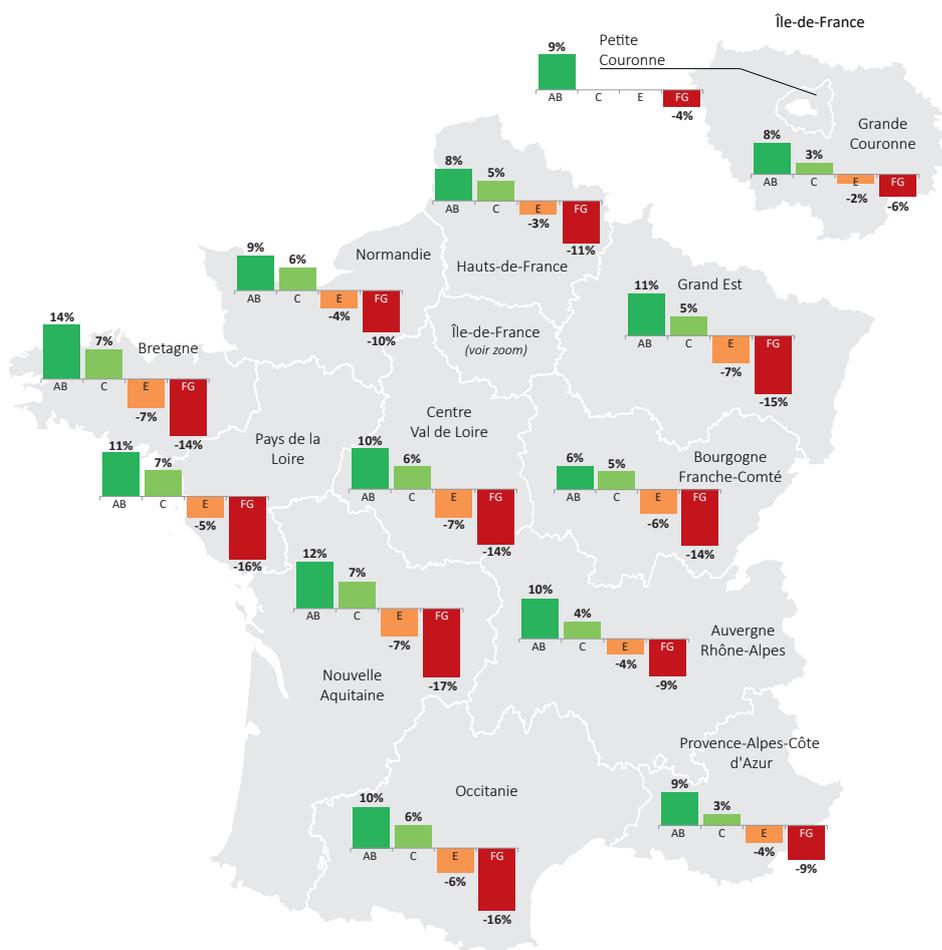
Selon les régions, les maisons de classe A-B se sont vendues en 2017 de 6 % à 14 % plus cher que celles de classe D. À noter qu'une mauvaise étiquette énergie a tendance à tirer les prix bien davantage vers le bas, qu'une bonne étiquette à les tirer vers le haut.

Selon l'époque de construction des logements vendus en 2017, l'étiquette énergie ainsi que son impact sur le prix est très variable.

À titre d'exemple :

- les maisons de classe A, B ou C construites entre 1948 et 1969 représentent environ 10 % des ventes contre plus de 60 % pour celles construites depuis 2011 ;
- pour les maisons construites depuis 2001, la plus-value engendrée par une meilleure étiquette est de l'ordre de 10 % pour la classe A-B contre 5 % pour la classe C ;
- la décote engendrée par une étiquette énergivore augmente avec l'ancienneté des maisons : celles d'étiquette F-G subissent une décote de 18 % en moyenne lorsqu'elles ont été construites entre 1850 et 1913, contre 11 % entre 1981 et 1991.

Valeur verte des maisons anciennes en 2017 par région en France métropolitaine (hors Corse) *



* Par rapport aux maisons de référence de classe D

Aide à la lecture : en 2017, les maisons d'étiquette énergie de classe C se sont vendues, en Grande Couronne d'Île-de-France, 3 % plus cher en moyenne que les maisons de classe D.

[Retrouvez l'étude complète sur notaires.fr](https://www.notaires.fr)



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 : 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.

