

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	0,8 %	3,2 %	1,3 %	3,9 %	0,5 %	2,7 %
Ile-de-France	1,3 %	3,9 %	1,7 %	4,9 %	0,4 %	1,9 %
Province	0,6 %	2,9 %	0,9 %	3,0 %	0,5 %	2,9 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 2^e trimestre 2017
Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017



Les volumes aux sommets

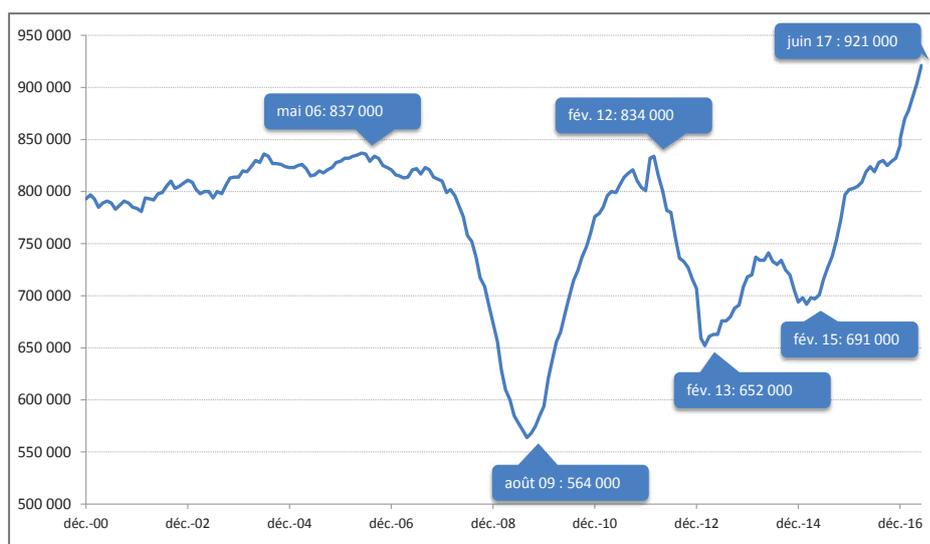
Le volume des transactions continue d'augmenter : à fin juin 2017, le nombre de ventes réalisées au cours des douze derniers mois atteint un nouveau record historique avec 921 000 transactions. Il excède ainsi nettement le volume cumulé un an plus tôt de 819 000 transactions.

De tels volumes sont exceptionnels. Pour mémoire, 691 000 transactions étaient enregistrées sur douze mois en février 2015, 652 000 transactions en février 2013, et... 564 000 en août 2009, au plus fort de la crise des *subprimes*.

Cependant, en comparaison du parc de logements, qui s'est accru de 1 % par an, les volumes sont à un niveau légèrement inférieur à ceux des années 1999-2007. Mais nous n'en sommes plus très loin, le taux de rotation en juin 2017 étant de 2,6 % (contre 2,7 % dans les années 1999-2007), nous rapprochant des plus hauts niveaux.

Au-delà de l'effet de rattrapage, cette augmentation des volumes résulte également, d'une part, de la baisse fondamentale des prix provoquée par la crise de 2008 en province (à l'exception de quelques rares métropoles régionales et, bien entendu, de l'Ile-de-France) et, d'autre part, de taux d'emprunt sans cesse

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2017



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

baissiers, se maintenant à leur point bas depuis fin 2016.

Indices

Au deuxième trimestre 2017, les prix des logements anciens continuent d'augmenter : +0,8 % par rapport au trimestre précédent (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La hausse est nettement plus importante pour les appartements (+1,3 %) que pour les maisons (+0,5 %). Sur un an, la hausse des prix continue de s'amplifier : +3,2 % par rapport au deuxième trimestre 2016, après +2,5 % le trimestre précédent. Pour le troisième trimestre consécutif, la

hausse est plus importante pour les appartements (+3,9 %) que pour les maisons (+2,7 %).

En Ile-de-France, la hausse des prix de l'ancien se poursuit.

Au deuxième trimestre 2017, les prix des logements anciens en Ile-de-France augmentent de nouveau : +1,3 % par rapport au premier trimestre 2017, comme au trimestre précédent. Sur un an, la hausse des prix s'intensifie : +3,9 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, après +3,4 % début 2017 et +2,6 % fin 2016. Cette accélération provient d'une hausse plus prononcée des prix des appartements (+4,9 % sur un an, après +4,1 %), notamment des appartements parisiens dont les prix augmentent de 6,6 %

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,9 %	1,1 %
Évol. 1 an*	4,1 %	3,0 %

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

en un an. La hausse des prix des maisons franciliennes est moins marquée et plus régulière (+1,9 % après +2 %).

En province, les prix de l'ancien augmentent moins fortement qu'en Ile-de-France.

Ils augmentent de 0,6 % entre le premier et le deuxième trimestre 2017, soit une hausse légèrement moins vive qu'au trimestre précédent (+1,2 %). Sur un an, ils s'accroissent de façon moins marquée qu'en Ile-de-France, mais accélèrent cependant depuis le début de l'année: +2,9 % entre le deuxième trimestre 2016 et le deuxième trimestre 2017 après +2 % le trimestre précédent. La hausse est similaire pour les appartements (+3,0 %) et les maisons (+2,9 %).

Prix médians

Dans la majorité des départements, les prix des logements anciens progressent au deuxième trimestre 2017. Quelques exceptions néanmoins: à titre d'exemple, les Alpes-de-Haute-Provence (-10 % en appartements et -5 % en maisons), le Loir-et-Cher (-3 % en appartements et -4 % en maisons), la Manche (-14 % en appartements et -3 % en maisons), l'Yonne (-10 % en appartements et -5 % en maisons).

Au niveau des principales villes de province en appartements anciens, comme le trimestre dernier, Dijon affichent une baisse (-3,5 % sur un an). À Saint-Etienne (-0,7 %), Le Havre (-0,1 %) et Orléans (-0,1 %), les prix se stabilisent. Dans les autres villes, les prix augmentent. Bordeaux affiche toujours la hausse la plus importante avec +12,1 % sur un an. Suivent Le Mans (+8,7 %), Rennes (+8,6 %), Brest (+8,5 %), Rouen (+8 %) et Nantes (+7,8 %).

Dans les **principales agglomérations de province** en maisons anciennes, les prix sont majoritairement en hausse. Comme en appartements, Bordeaux (+9,8 %) et Le Mans (+9,6 %) enregistrent les progressions les plus importantes, suivies par Nancy et Orléans avec +8 % sur un an. Les agglomérations de Rouen, Dunkerque, Saint-Nazaire et Lille affichent des baisses entre 2 % et 3 % sur un an.

Le retournement de tendance des prix constatés les mois précédents se confirme. Fort heureusement, à de rares exceptions près et notamment à Paris qui est un marché dans le marché, il n'y a pas de flambée des prix.

Dès lors, et dans la mesure où, premièrement, les prix reprennent des couleurs dans la plupart des grandes villes, et où, deuxièmement, les taux d'emprunt ont repris une orientation modestement haussière (la baisse du nombre de renégociations des crédits à l'habitat en atteste), on peut raisonnablement penser que les volumes du deuxième trimestre 2017 devraient plafonner.

Faut-il s'en inquiéter? Non, bien au contraire. Une stabilisation des volumes et des taux d'emprunt contribuerait à la maîtrise des prix limitant ainsi les risques d'une bulle immobilière. Il convient d'éviter que l'effort financier des

ménages pour se loger n'atteigne des seuils rédhitoires: c'est dans ce contexte qu'une crise pourrait survenir, et personne ne veut d'un marché qui ne favorise pas l'accession à la propriété des plus modestes.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements Résultats à fin juillet 2017

St@tinfo n° 37 (Sources: SDES, Sit@del2)

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

(*) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

Commercialisation des logements neufs

St@tinfo n° 37 (Sources: SDES, Sit@del2)

	2 ^e trimestre 2017
Nombre de réservations	-9,4 % sur un an (30 804 unités)
Mises en vente	-17,1 % sur un an (31 271 unités)
Encours de logements	-1,6 % sur un an (104 124 unités)

L'épouvantail d'une politique défavorable à l'immobilier?

L'augmentation des prélèvements sociaux va venir alourdir les droits dus au titre de la plus-value lors des ventes. Cela impactera également la fiscalité des revenus des locations de manière sensible.

Et par ailleurs, si le recentrage de l'ISF sur l'immobilier n'est pas une surtaxe de l'immobilier puisque la taxation reste la même, il n'en reste pas moins que l'instauration de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) signale le propriétaire immobilier comme fortuné alors que la détention d'un portefeuille important de valeurs mobilières, voire la propriété d'objets de luxe, n'est plus considérée fiscalement comme un élément de fortune. C'est là négliger le nécessaire investissement immobilier: pour le propriétaire qui, par là même, rehausse ses revenus et singulièrement ceux de sa retraite; pour le locataire qui est heureux de trouver une offre alternative aux HLM auxquels son niveau de ressources ne lui permet pas d'accéder.

De surcroît, le secteur du bâtiment, par sa part dans le PIB et son impact sur l'emploi, a besoin de cette activité de construction et de rénovation qui irrigue toutes les régions.

Par ailleurs, relevons néanmoins les mesures incitatives tout récemment annoncées par le ministère de la Cohésion des territoires, qui invitent à la confiance et à la sérénité.

On citera ainsi, pêle-mêle:

- la mobilisation du foncier urbanisable, par la mise en place d'abattements spéciaux en

matière d'imposition sur la plus-value immobilière de cession de terrains à bâtir dans les zones dites tendues, ou encore, un taux réduit d'imposition dans l'hypothèse de cession de bureaux ou de logements d'activités destinés à être transformés en logements;

- la prorogation du dispositif d'investissement locatif « Pinel » pour quatre années, dans les zones tendues (A bis, A, et B1);
- la reconduction du prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement neuf dans ces mêmes zones;
- digitaliser l'ensemble des procédures et données du secteur du foncier, de l'urbanisme, de la construction, de la gestion locative et de la transaction immobilière;
- favoriser la mobilité dans le parc social, et éviter les incidents de parcours résidentiels;
- développer l'offre à destination des jeunes, par le financement de 60 000 logements étudiants sur le quinquennat, et de 20 000 logements pour jeunes actifs sur la même période;
- encourager l'habitat intergénérationnel, en exonérant d'impôt sur le revenu, les loyers perçus par un propriétaire sous-louant une pièce, meublée ou non, à un étudiant.

La dimension psychologique

Tant que les taux seront bas et que les prix resteront raisonnables dans certains secteurs et pour certains biens, les taux resteront un stimulateur: on est dans un marché optimiste où l'on se dit que l'on peut, que l'on doit acheter tant que les taux sont bas et avant que les prix ne se renchérissent. On achète à nouveau avec un espoir de plus-value.

Si le pouvoir d'achat immobilier a augmenté de 5 à 10 % selon les villes, avant de redescendre un peu, il reste en hausse¹, entraînant pour le moment une capacité supplémentaire en nombre de m² achetés, permettant à chacun d'ajuster son logement à ses besoins.

Les Français ont de nouveau confiance dans l'immobilier qui reste néanmoins un marché d'utilisateurs. Utilisateurs qui ont retrouvé confiance dans l'avenir de la pierre. ■

1 - Le pouvoir d'achat immobilier a baissé jusqu'en 2008, puis est légèrement remonté en 2009 et 2010 pour redécroître en 2011 et 2012. De 2012 à 2016, le pouvoir d'achat a augmenté entre 10 % et 30 % selon les villes. En 2017, le pouvoir d'achat a légèrement diminué.



Le viager

Souvent présenté comme permettant à des personnes d'un âge certain de profiter pleinement de leurs vieux jours grâce à des rentrées financières complémentaires, et ce, tout en se maintenant éventuellement dans leur domicile, la vente en viager peut être « la solution » à envisager, tant pour pallier la baisse du niveau des retraites, que pour assurer le financement d'un volet dépendance de plus en plus difficilement supporté par les collectivités locales.

À la différence du prêt viager hypothécaire, qui permet le plus souvent de toucher une somme d'argent pour financer un projet personnel, la vente en viager, véritable vente avec une dépossession de son propriétaire en contrepartie du versement d'un prix, permet la conversion d'une partie de ce prix dans le paiement d'une rente périodique; le service de celle-ci s'éteignant par le décès du vendeur.

La fixation du prix de vente prend notamment en compte la valeur vénale du bien mais aussi le droit d'usage et d'habitation que peut conserver le vendeur. Dans ce dernier cas, le viager est dit « occupé » à la différence de ceux dont l'acquéreur peut profiter immédiatement et qui sont désignés comme étant « libres ».

Une fois fixé, le prix est ventilé entre une partie versée immédiatement, « le bouquet », et une rente le plus souvent mensuelle faisant l'objet d'une indexation annuelle pour tenir compte de l'inflation.

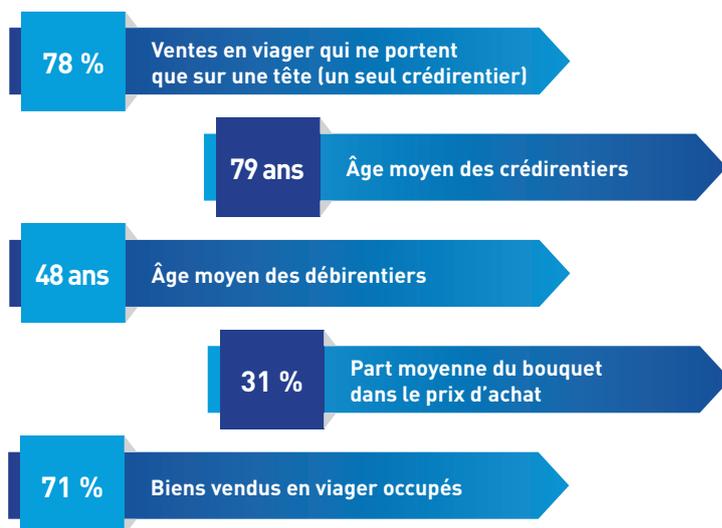
Si le montant du bouquet représente environ un tiers du prix du bien (montant relativement stable depuis 20 ans), la part de la rente représente, en moyenne, 7 % de la valeur vénale du bien. Le montant de la rente varie selon l'espérance de vie du crédirentier au moment de la vente (calculée par les compagnies d'assurance en fonction de leurs tables de mortalité). De même, le vendeur peut bénéficier d'un avantage fiscal en raison de son âge (abattement de 70 % quand il a plus de 70 ans).

La vente en viager a pour base un aléa, l'âge du décès du crédirentier. Ce pari peut paraître amoral. Mais le crédirentier, à l'inverse, parie sur sa longévité!

S'il y a beaucoup de biens mis en vente, il faut constater que, pour le moment, peu d'acquéreurs se manifestent, les tables de mortalité ne pouvant pas prendre en compte l'allongement continu de la durée de vie¹ du fait de leur mode de révision qui ne concorde pas avec le moment de la vente. ■

¹ - En France, en 20 ans, l'espérance de vie des femmes a progressé de 3,4 ans et celle des hommes de 5,2 ans. Source Insee.

Les chiffres clés du viager en France*



* Chiffres 2016, appartements et maisons confondus, France entière.
Source : Bases immobilières des notaires de France.



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 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.



Vous recherchez des conseils
juridiques sur internet ?

Connectez-vous sur Notaviz,
le site des notaires de France
qui vous accompagne dans
les étapes importantes de votre vie.
Notaviz.notaires.fr