

VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,0 %	2,9 %	1,4 %	3,3 %	0,7 %	2,6 %
Ile-de-France	1,0 %	3,5 %	1,3 %	4,2 %	0,4 %	2,0 %
Province	1,0 %	2,7 %	1,5 %	2,6 %	0,8 %	2,7 %

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



► Un bon cru 2018 pour l'immobilier ancien

Il y a un an, nous avons indiqué que, avec 960 000 transactions, l'année 2017 nous avait probablement amenés à un sommet en termes de volumes et que la hausse des prix devrait s'amplifier.

Ces anticipations sont en passe d'être réalisées en 2018 avec 957 000 transactions à la fin octobre et une hausse des prix généralisée à de rares exceptions près. Il reste toutefois peu probable que nous dépassions le million en toute fin d'année, l'ensemble des notaires constatant, dans leurs études, un léger tassement.

Côté volumes

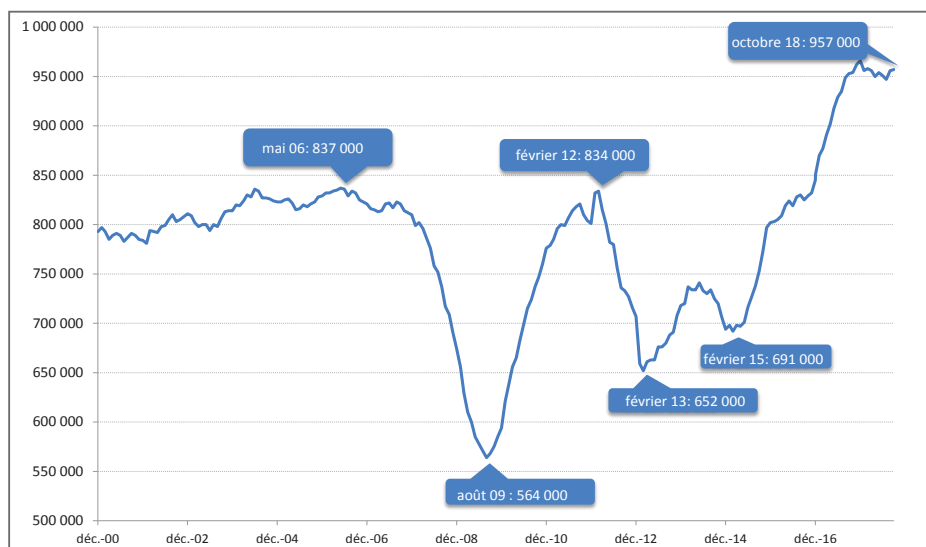
Dans le détail, depuis fin 2017, le volume de ventes plafonne entre 950 000 et 960 000 transactions sur douze mois. Cette tendance à une stabilisation à un niveau élevé est générale dans l'ensemble des départements.

Côté prix

Au troisième trimestre 2018, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont progressé de 1,4% par rapport au deuxième trimestre 2018 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +0,7% au deuxième trimestre et +0,8% au premier trimestre.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,4%. La reprise, amorcée depuis le deuxième trimestre 2016, a atteint

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2018



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

jusqu'à +4,5% de hausse au troisième trimestre 2017. La tendance haussière s'est ensuite tassée depuis plusieurs trimestres. Cette hausse sur un an est plus forte en Île-de-France (+4,2%) qu'en province (+2,6%). Comparativement au deuxième trimestre 2018, la hausse s'est accentuée pour la province (+2,6% au troisième trimestre contre +2% au deuxième trimestre) et s'est amoindrie en Île-de-France (+4,2% au troisième trimestre contre +4,9% au deuxième trimestre).

Comme pour les appartements anciens, les prix des maisons anciennes sont en hausse sur trois mois (+0,7%). La province a une évolution légèrement plus importante (+0,8% sur 3 mois) que l'Île-de-France où les prix progressent de +0,4%. L'évolution des prix sur un an est comprise entre +2% et +3% depuis le premier

trimestre 2017. Contrairement aux appartements, la hausse est légèrement plus accentuée en province (+2,7%) qu'en Île-de-France (+2%).

Excepté sur le marché des appartements en Île-de-France, les prix constatés au troisième trimestre 2018 restent moins élevés qu'au quatrième trimestre 2011, point haut du marché.

Les mêmes causes produiront-elles les mêmes effets en 2019 ?

On peut penser que ce dynamisme des volumes se maintiendra car, même si certains paramètres sont moins prégnants (ainsi, notamment, le fameux « effet de rattrapage » faisant suite à un marché atone sur les années 2012, 2013, et 2014), les ingrédients structurants de ce marché demeurent réunis :

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,1 %	-0,5 %
Évol. 1 an*	3,7 %	3,5 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2019.

- des taux d'intérêts toujours faibles, proches de leur point le plus bas constaté fin 2016 / début 2017 ;
- des prix en hausse contenue sauf les exceptions bordelaise, parisienne intra-muros et lyonnaise (en province, les hausses sont globalement proches de celles constatées fin 2017, avec une moyenne de +2,7% sur un an au troisième trimestre 2018) ;
- une vitesse de rotation du parc immobilier qui se maintient à un taux élevé, signe d'un marché très actif.

Le marché reste sain et très dynamique au regard de ces critères, ne donnant pas de signes de surchauffe, hormis quelques comètes régionales bien identifiées. L'indicateur avancé des avant-contrats confirme la dynamique de la tendance haussière des prix jusqu'en février 2019, tendance qui devrait toutefois s'atténuer dès les mois suivants. Ces orientations seraient plus marquées sur les appartements anciens que sur les maisons anciennes.

De même, si les volumes restent élevés, lorsqu'on les analyse au regard du stock global de biens immobiliers (au 1^{er} janvier 2018, la France métropolitaine compte 35,4 millions de logements selon l'Insee) rapporté au stock de logements disponibles qui augmente de 1% par an environ, les volumes sont proportionnellement équivalents à ceux constatés au début des années 2000 (environ 800 000 ventes).

L'ensemble de ces données conduit à conclure que nous avons certainement atteint un plafond en termes de volumes, conséquence tant d'un effet de seuil que de prix majoritairement orientés à la hausse, aussi modeste soit-elle.

Reste le facteur psychologique qui rentrera également en ligne de compte. Comme nous l'avions déjà indiqué, l'achat immobilier est un engagement financier important et pour une durée longue de quinze ou vingt ans. Des craintes concernant l'évolution économique pourraient dissuader les acquéreurs d'investir dans les prochains mois, d'autant que l'immobilier est devenu une classe d'actifs plus

lourdement taxée qu'un autre placement. A l'inverse, il reste un investissement majoritairement nécessaire pour se loger et pourrait tout aussi bien bénéficier à plein de sa réputation de valeur refuge.

Le marché immobilier reste corrélé à la conjoncture économique, notamment à la confiance des ménages et à des taux d'emprunt toujours particulièrement bas. En termes d'investissement immobilier, décision importante au regard de la dépense qu'il engendre, ce sont aussi les décisions politiques et fiscales qui influent grandement sur les acteurs.

En revanche, le raisonnement par analogie 2017/2018 ne peut être transposé au neuf, assujéti à des facteurs nettement moins pérennes que sont les mesures fiscales.

Les dispositifs d'investissements locatifs générateurs de réduction d'impôts représentent, en province, environ 2/3 des ventes dans le neuf. Il n'est pas étonnant, dès lors, que le recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel, sur les zones les plus tendues, ait très probablement mis à mal une partie de ce marché. C'est, en tous cas, ce que traduit la forte contraction des mises en vente en secteur B2 (désormais hors Pinel : -21,1% sur un an au troisième trimestre 2018).

Le recentrage ne semble toutefois pas être la seule cause de chiffres plutôt en berne, puisque des baisses sont constatées également, non seulement en B1 (-15,8% de mises en vente, -19,5% de réservations, pour la même période), mais aussi, dans les zones A et Abis (Paris, Île-de-France, Côte-d'Azur, zone frontalière suisse) avec -8,7% sur les mises en vente.

Cette baisse des mises en vente est beaucoup plus marquée dans le logement individuel (-21,4% sur un an au troisième trimestre 2018, au niveau national), que dans le collectif (-7,8% pour la même période) ; les logements collectifs affichent encore des prix à la hausse (+3% pour

la même période), alors qu'ils ont déjà amorcé leur baisse pour le logement individuel (-3,5%).

Au-delà d'une conjoncture fiscale plus que jamais ondoyante, comment expliquer cette discordance entre l'ancien et le neuf ? Quels faisceaux d'indices conjoncturels privilégier ? Probablement :

- un effort commercial massivement orienté vers le B2, afin de conclure un maximum de ventes avant le 31 décembre 2018, date fatidique de fin du dispositif Pinel dans cette zone ;
- des prix de vente moins accessibles que ceux de l'ancien, dans l'écrasante majorité des cas : beaucoup d'accédants à la propriété immobilière, hormis ceux pouvant bénéficier de régimes spécifiques, ne peuvent prétendre à un bien neuf ;
- par conséquent, un marché massivement orienté « investisseur », plus restreint, et donc plus vulnérable...
- un cheptel d'investisseurs non extensible à l'infini ! On peut penser que bon nombre d'entre eux ont fait « leur Pinel », et que ce gisement de clientèle se tarit ;
- des pouvoirs publics qui n'ont cessé d'appeler à l'abolition de la rente immobilière. Même s'il faudra bien des porteurs privés pour pallier les coupes franches imposées, dans le même temps, au monde du logement social !

Dans un contexte où l'accompagnement de l'Etat est souvent présenté comme un subventionnement indirect, faussant un marché qui ne devrait s'équilibrer que par le jeu de l'offre et de la demande, il y a fort à craindre que les pouvoirs publics ne donnent guère de signes susceptibles de soutenir cette partie du marché, et de la réorienter positivement.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements Résultats à fin octobre 2018 St@t info n°144

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

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

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin octobre 2018

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2018 St@t info n°142

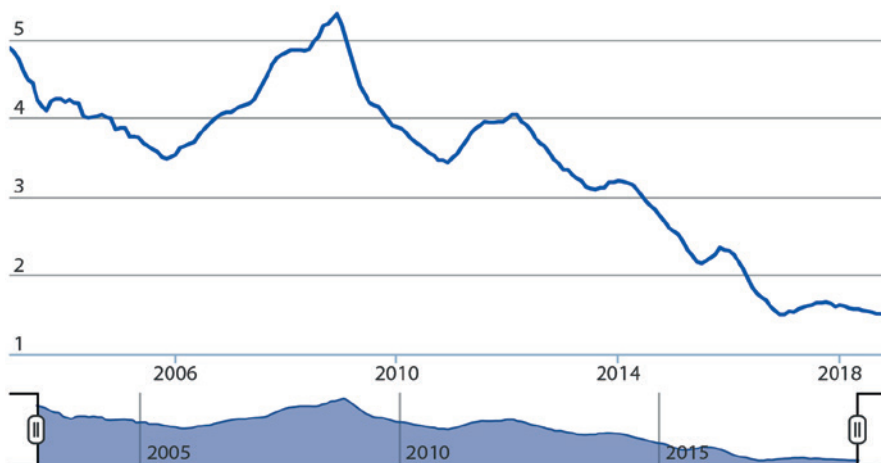
	3 ^e trimestre 2018
Nombre de réservations	-8,9 % sur un an (27 395 unités)
Mises en vente	-14,2 % sur un an (22 091 unités)
Encours de logements	0,3 % sur un an (109 843 unités)
Annulations des réservations à la vente	-0,4 % sur un an (3 521 unités)

Source : SDES, ECLN

Le crédit - Données Banque de France (décembre 2018)

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) se maintient à un bas niveau (1,51 % en octobre, inchangé par rapport à septembre).

Crédits nouveaux à l'habitat des ménages, taux d'intérêt annuel en % par an

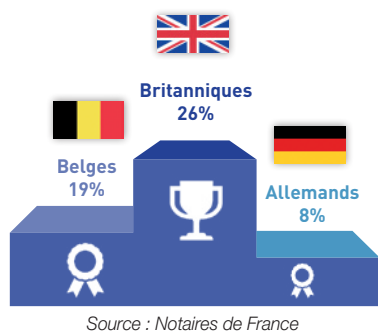


Source : Banque de France

FOCUS Les étrangers non-résidents sur le marché immobilier ancien

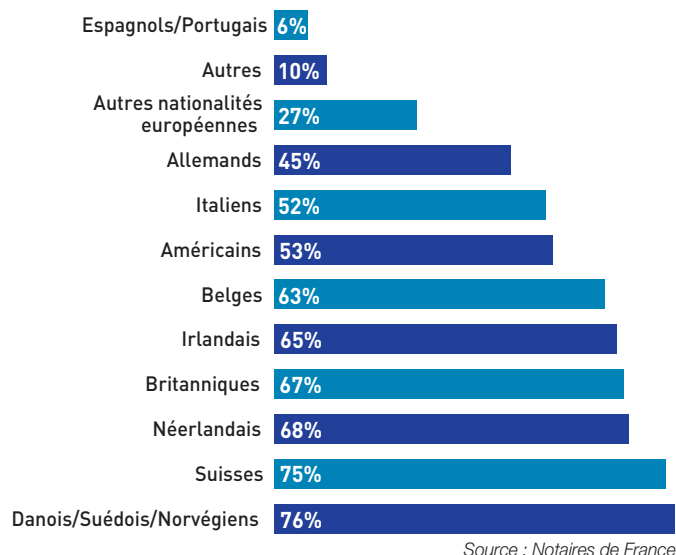
Figure 1

Nationalités les plus présentes en 2017
parmi les acquéreurs étrangers non-résidents



Graphique 1

Part des transactions réalisées par des non-résidents parmi les acquéreurs étrangers selon leur nationalité sur la période 2007-2017



En 2017, 5,4% des transactions de logements anciens ont été réalisés sur le territoire métropolitain par des acquéreurs de nationalité étrangère, selon une étude récente des notaires de France¹. La tendance sur le premier semestre 2018 montre une légère augmentation de leur part (5,9%), mais cette dernière est principalement due aux transactions intervenues en Île-de-France. Les étrangers non-résidents représentent, quant à eux, 1,6% des acquéreurs de logements anciens en 2017 (0,7% en Île-de-France et 1,8% en province).

Ces proportions restent similaires sur le premier semestre 2018. La part des Britanniques parmi les étrangers non-résidents a fortement diminué entre 2016 (33%) et 2017 (26%), période marquée notamment par le référendum sur l'appartenance du Royaume-Uni à l'Union européenne. Ils se maintiennent cependant depuis 10 ans à la première place des nationalités étrangères les plus présentes parmi les acquéreurs non-résidents. En revanche, les Allemands, qui occupaient en 2007 la onzième position (soit 3% des étrangers non-résidents), ont progressé d'une place chaque année, dépassant ainsi en 2017 les Italiens, présents dans le trio de tête depuis 2007.

Les comportements d'achat varient fortement selon la nationalité des acquéreurs. Par exemple, sur la période 2007-2017 :

- 75% des Scandinaves ne résidaient pas en France au moment de la transaction contre la moitié des Italiens et seulement 6% des Espagnols ou Portugais ;
- Parmi les acquéreurs non-résidents, les Italiens achètent quasiment exclusivement des appartements (92%), dont une forte proportion de studios. 90% de leurs achats sont réalisés dans des zones urbaines. À l'inverse, les Néerlandais notamment, mais aussi les Britanniques et les Belges achètent davantage de maisons (en majorité des six pièces et plus). Par ailleurs, la moitié de leurs achats s'effectue dans des zones rurales.

Une étude de la Chambre des notaires du Grand Paris² propose une comparaison de l'évolution des prix des logements dans trois métropoles internationales : Paris, Londres et New-York. Si Paris et Londres sont déconnectés des prix de leur pays, contrairement à New-York, c'est Paris qui a connu les plus fortes hausses en voyant ses prix (en euros) multipliés par 3,9 en 19 ans contre 3,6 à Londres et 2,1 à New-York. On observe par ailleurs dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, mais beaucoup moins forte à Paris, concentrée sur une surface beaucoup plus faible.

1 - Retrouvez l'étude complète sur notaires.fr.

2 - Retrouvez l'étude complète sur notairesdugrandparis.fr



Retrouvez sur
www.notaires.fr
l'intégralité des notes
de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Département du développement

Comité éditorial : Rozenn Le Beller, 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 :** iStock

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.