

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

(Base 100 au 1^{er} trimestre 2010)

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2017
Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017



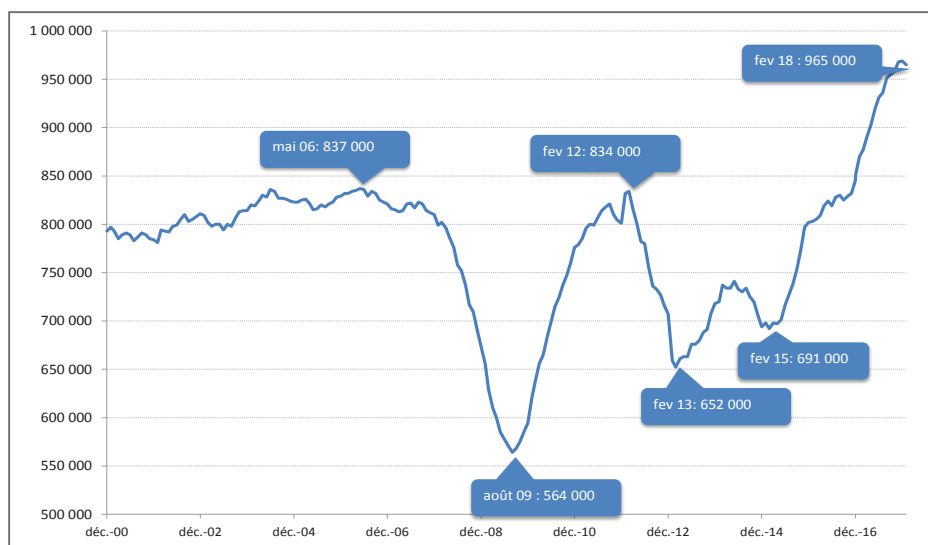
► 2017 : l'année de tous les records pour l'ancien

À fin février 2018, le volume annuel de transactions diminue légèrement : 965 000 transactions ont été réalisées sur douze mois glissants (contre 969 000 à fin janvier 2018), pour une hausse de 10,9 % sur un an. Le volume annuel de transactions évolue ainsi à un rythme légèrement moins soutenu et deux éléments peuvent laisser présager une stabilisation dans les prochains mois : le flux de nouveaux crédits au logement des ménages cumulé sur un an continue de diminuer¹ ; 42 % des banques déclarent une baisse de la demande de crédits à l'habitat². Les raisons de la hausse des volumes de transactions depuis début 2015 sont connues : des taux d'intérêt faibles, un allongement de la durée des prêts, des incitations fiscales ciblées, des prix en province globalement raisonnables et un stock plus important de biens immobiliers mutables. Les notaires assistent désormais à un atterrissage en douceur, laissant présager des volumes plus raisonnables en 2018, l'effet de rattrapage étant sans doute atteint.

Des prix toujours en hausse

Sur un an, la hausse des prix se poursuit : +3,4 % au quatrième trimestre 2017 par rapport au quatrième trimestre 2016, après +3,3 % au troisième trimestre 2017. Cette hausse est particulièrement sensible pour les appartements

Évolution des volumes des logements anciens



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

anciens (+4,5 %) dont la dynamique reste meilleure que pour les maisons (+2,6 %).

Néanmoins, sur un trimestre, les prix des logements anciens se stabilisent : +0,5 % au quatrième trimestre 2017 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +0,9 % au troisième trimestre 2017. Comme observé depuis fin 2016, la hausse est plus importante pour les appartements (+0,7 %) que pour les maisons (+0,3 %).

Cette croissance est plus marquée en Île-de-France avec une augmentation des prix de vente des logements anciens de 5,1 % sur un an au quatrième trimestre 2017 (après +4,6 % au troisième trimestre 2017 et +3,9 % au deuxième trimestre 2017). Entre les quatrièmes tri-

mestres 2016 et 2017, les prix des appartements anciens ont augmenté de 8,6 % dans Paris (où tous les arrondissements sont à la hausse), de 5,2 % dans les Hauts-de-Seine et autour de 4 % dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis.

En province, les prix de l'ancien croissent, sur un an, de façon moins marquée qu'en Île-de-France, +2,7 % entre les quatrièmes trimestres 2016 et 2017. Comme en région francilienne, la hausse est plus importante pour les appartements (+3,3 %) que pour les maisons (+2,4 %). Ces prix se stabilisent toutefois entre les troisième et quatrième trimestres 2017 (+0,3 %).

1. Source : Webstat, séries statistiques de la Banque de France
2. Enquête mensuelle de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit - France - février 2018.

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,8 %	0,2 %
Évol. 1 an*	4 %	2,2 %

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

Au niveau des plus grandes villes de province en appartements anciens, les prix sont stables ou orientés à la hausse au quatrième trimestre 2017. Seule exception, Saint-Étienne qui affiche des prix en baisse de 4 % sur un an. À Grenoble, Dijon, Nice, Montpellier et Tours, les prix sont relativement stables. Bordeaux caracole toujours en tête avec une hausse de 16 % sur un an et un prix au m² médian de 3930 €. À Nantes, Annecy, Lyon, Lille et Toulouse, le prix médian augmente également significativement, entre 5 % et 8 %. Dans les autres grandes villes, la hausse est plus modérée, entre 2 % et 5 %.

Dans les principales agglomérations de province, les prix des maisons anciennes sont en hausse. Les plus fortes augmentations sont constatées à Valenciennes (+9,8 %), Nancy (+9,9 %), Nantes (+11,1 %), Saint-Nazaire (+12,3 %), et Bordeaux (+14,1 %). À Lyon et Marseille, les prix sont quasi stables sur un an. Ainsi, tandis que les prix progressent dans les autres principales agglomérations, Nice se distingue, comme le trimestre précédent, avec des prix en baisse (-3,6 % sur un an).

Ainsi, là où les prix ont fortement augmenté, c'est-à-dire là où la demande est supérieure à l'offre, ce sont les vendeurs qui ont profité des taux d'intérêts bancaires qui se sont maintenus, sur toute l'année 2017, à des niveaux encore bas.

La projection des indices de prix à fin mai 2018, à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la France métropolitaine, anticipe une poursuite de la hausse que ce soit en appartements anciens (+4 % sur un an) ou en maisons anciennes (+2,2 %).

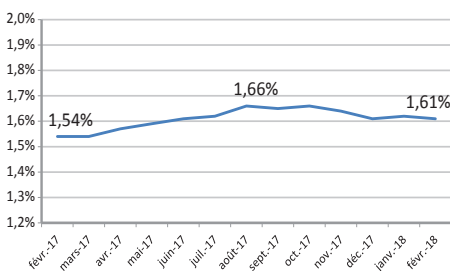
À Paris, d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, la tendance haussière est appelée à se prolonger au moins jusqu'en avril 2018, où l'on attend un prix au m² aux alentours de 9300 €, en hausse de 9 % sur un an environ.

En province, la projection des indices avec les avant-contrats reste orientée à la hausse, mais l'augmentation des prix se tasserait. À fin avril 2018, les évolutions sur un an seraient de +2,3 % pour les appartements anciens et de +1,9 % pour les maisons anciennes.

D'une manière générale, les notaires ont en effet pu constater une accalmie sur le volume des transactions en tout début d'année 2018 avec des prix qui se maintiennent.

Le crédit - Données Banque de France (février 2018)

Les encours de crédits à l'habitat continuent de croître (5,8 % sur un an) et les taux d'emprunts restent bas (1,61 % en moyenne). La part des renégociations dans les nouveaux crédits remonte légèrement à 20 % en février 2018 mais reste à un niveau bas par rapport à il y a un an (60 % en février 2017).



Source : Banque de France



Un marché du logement neuf en demi-teinte

Construction de logements Résultats à fin janvier 2018 St@t info n° 83

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-2,3 %	+8 %	-9 %
Logements commencés	+0,8 %	+2 %	-0,1 %

(*) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. Source : SDES, St@t del2, estimations à fin janvier 2018

Commercialisation des logements neufs Résultats au quatrième trimestre 2017 St@t info n° 78

	4 ^e trimestre 2017
Nombre de réservations	-3,8 % sur un an (34 700 unités)
Mises en vente	-13,2 % sur un an (29 100 unités)
Encours de logements	+0,4 % sur un an (104 000 unités)

Source : SDES, ECLN

Les annulations restent à des niveaux très élevés, en hausse de 31,9 % par rapport au quatrième trimestre 2016, et concernent près de 3800 unités, soit l'équivalent de 10,9 % des réservations.



Projet ELAN

Le projet de loi « Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite « ELAN » a été présenté en conseil des ministres mercredi 4 avril 2018 et déposé le même jour à l'Assemblée nationale où il sera examiné à partir du 28 mai.

Le projet de loi entend provoquer « un choc de l'offre afin de répondre à la demande de logements ». Il vise tout d'abord à construire plus, mieux et moins cher, en simplifiant les procédures et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, et en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire. Il facilite également la mobilisation du foncier public et veut donner une nouvelle impulsion aux grands projets d'aménagement en créant deux nouveaux outils : le Projet partenarial d'aménagement (PPA), qui acte les engagements de l'État, des collectivités concernées de l'intercommunalité, sur un projet complexe ; la Grande opération d'urbanisme (GOU) imbriquée dans ce PPA, qui permettra notamment d'expérimenter le « permis d'innover ».

Le projet de loi propose aussi une réforme structurelle du secteur du logement social et entend accélérer la vente de logements sociaux.

Autre volet important, celui de la revitalisation des centres-villes qui s'articule avec le plan Action Cœur de Ville et prévoit la création d'un contrat intégrateur unique appelé Opération de requalification des territoires (ORT). Destinée à répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique), cette ORT devrait être le support de développement des villes moyennes et participer à la reconquête des centres-villes.

En 66 articles, ce projet aborde donc un grand nombre de sujets aussi variés que les règles de construction, l'urbanisme, la transformation de bureaux en logements, la dématérialisation des autorisations d'urbanisme, la copropriété, les baux d'habitation, la mixité intergénérationnelle, la procédure de surendettement, la lutte contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil, les meublés de tourisme, la rénovation énergétique, le bail numérique, la couverture numérique du territoire...

Les objectifs recherchés sont très ambitieux. La mise en œuvre de certaines mesures sera réalisée ultérieurement au moyen d'ordonnances, sauf en ce qui concerne le secteur du HLM où le gouvernement n'a pas souhaité y recourir.

L'encadrement des loyers, qui a connu des revers ces derniers mois (Paris, Lille), n'est pas aban-

donné par le projet ; il est même laissé à l'initiative des EPCI, de Paris et des grandes métropoles, sur des périmètres qu'elles pourront elles-mêmes définir dans tout ou partie des zones tendues là où les données statistiques recueillies sont suffisamment importantes. Cette mesure sera expérimentée sur une durée de cinq ans.

Autre mesure phare du projet : la construction se veut simplifiée sous divers aspects, afin notamment d'accélérer les chantiers. Cette volonté passe par des modifications du Code de la construction et de l'habitation : allègement des normes d'accessibilité handicapés, adaptation des contrats de maisons individuelles pour tenir compte du recours à la préfabrication, VEFA « light » laissant à l'acquéreur la possibilité de prendre en charge les finitions ou l'installation d'équipements...

Enfin, une mesure fort médiatisée : la création d'un bail de mobilité qui suscite de vives critiques sur le risque de précarisation du statut du locataire et de tentation de certains bailleurs d'y avoir recours de façon quasi systématique.

Le texte comporte de réelles mesures de simplification et d'adaptation, mais il faudra attendre les ordonnances pour apprécier vraiment les innovations apportées par la loi ELAN.

Hausse de la proportion des acquéreurs de 60 ans et plus depuis 10 ans

La répartition des acquéreurs de logements anciens en province selon leur âge a évolué au cours de ces dix dernières années, touchant principalement les moins de 40 ans et les 60 ans et plus.

La proportion des acquéreurs de 60 ans et plus a augmenté régulièrement entre 2007 et 2012, passant de 13 % à 17,8 % tous logements anciens confondus. Entre 2013 et 2015, leur part a diminué légèrement et oscillé entre 16 % et 17 %. En 2016 et 2017, leur part a retrouvé le point haut atteint en 2012 à 17,8 %.

Dans le détail, cette hausse a été plus prononcée sur le marché des appartements anciens où les 60 ans et plus ont représenté jusqu'à 22,5 % des acquéreurs en 2012 contre 15,4 % en 2007. En 2017, leur part a été de 21,6 %. Sur le marché des maisons anciennes, les 60 ans et plus ont représenté 15,8 % des acquéreurs en 2017 contre 11,4 % en 2007.

Cette hausse des acquéreurs de 60 ans et plus est à relier au vieillissement de la population. Avec l'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge des générations du baby-boom, le vieillissement de la population française se poursuit. Les habitants âgés d'au moins 60 ans en province représentent ainsi 26,9 % de la population en 2017, soit une progression de 4,3 points en dix ans.

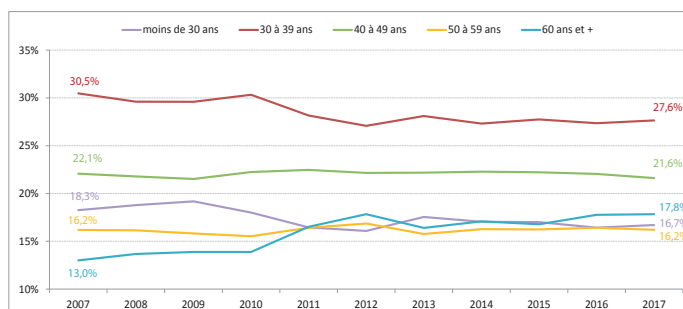
A contrario, la proportion des acquéreurs de moins de 40 ans est moins importante en 2017 qu'en 2007 : -1,5 point pour les moins de 30 ans et -2,8 points pour les 30 à 39 ans.

Après avoir progressé jusqu'en 2009 (19,2 %), la part des moins de 30 ans a diminué de 2010 à 2012 pour atteindre 16,1 %. Après une hausse en

2013 (17,6 %), leur part oscille entre 16 % et 17 % depuis 2014. Cette baisse a davantage touché le marché des appartements anciens (22,9 % en 2007, 17,8 % en 2012). Dans l'individuel, les moins de 30 ans représentent 15,2 % des acquéreurs, aussi bien en 2017 qu'en 2007.

La part des acquéreurs de 30 à 39 ans a principalement baissé dans les années 2011 et 2012. Depuis 2013, leur part varie entre 27 % et 28 %. À l'instar des moins de 30 ans, elle a davantage baissé dans le collectif que dans l'individuel, respectivement -3,7 points et -2,8 points entre 2007 et 2017. En 2017, les 30 à 39 ans ont acheté 22,5 % des appartements anciens et 30,5 % des maisons anciennes.

Répartition, par tranche d'âge, des acquéreurs de logements anciens en province



Source : 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 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 :** 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