

VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE*

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre et le 4^e trimestre 2018
Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018



► Analyse 2018 : l'amorce d'un plateau ?

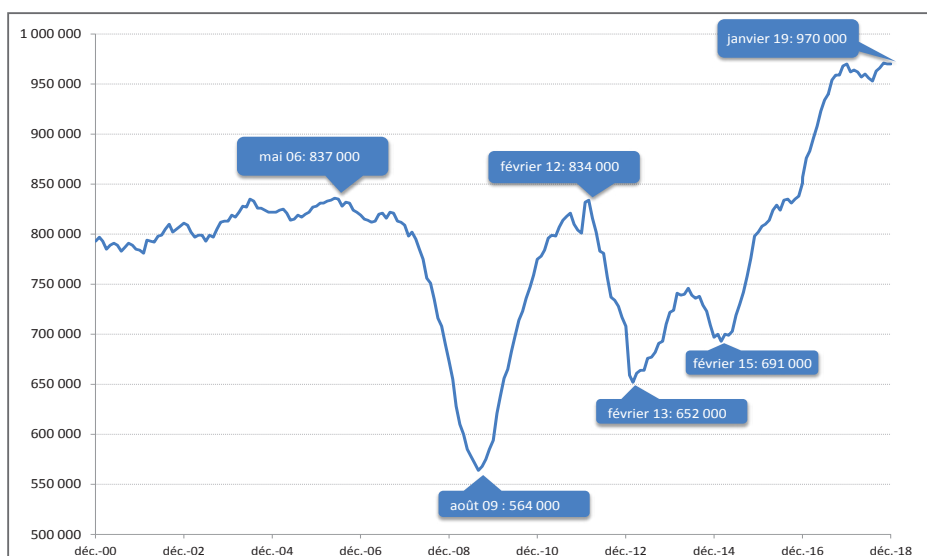
Avec 970 000 transactions dans l'ancien en province, l'année 2018 s'est terminée... comme elle avait commencé! Le nombre de transactions relevé en fin d'année dernière est en effet sensiblement équivalent à celui constaté un peu plus d'un an auparavant (968 000 transactions en décembre 2017). Le cap symbolique du million de transactions n'aura donc pas été franchi en 2018. Peut-on, d'ores et déjà, anticiper l'atteinte d'un plateau chronique perché à une altitude de 970 000 transactions, et imaginer une stabilisation pérenne de tels volumes sur les mois voire les années à venir ?

En immobilier comme ailleurs, il n'existe plus guère de marchés modélisables sur le très long terme. Bonne ou mauvaise, c'est une tendance économique mondiale à laquelle il convient désormais de s'aguerrir. Certes, l'analyse des volumes des 20 années antérieures (et notamment de la période 2000-2008) tablerait plutôt sur des seuils proches des 850 000 transactions. Ce serait toutefois faire abstraction totale de la production de logements intervenue depuis deux décennies, et d'un nombre de logements mutables ayant considérablement augmenté.

Par ailleurs, aucun des paramètres connus à ce jour ne laisse entrevoir un risque de décrochage à court terme :

- Les taux d'intérêt, fondamentalement et historiquement faibles, solvabilisent les acquéreurs et permettent à ceux qui étaient auparavant

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2019



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

sortis du marché de l'accession de s'y projeter à nouveau.

- Ces taux semblent établis à des seuils bas, au moins à court terme, ce qui motive les candidats à l'acquisition, toutes catégories confondues. Le marché immobilier, massivement orienté par l'emprunt, s'en ressent indéniablement.
- L'immobilier demeure une valeur refuge, qui ne connaît que peu d'équivalents.
- La confiance des particuliers dans ce marché ne semble pas atteinte par les mouvements sociaux touchant chroniquement la France depuis plusieurs mois.
- Bien que trop souvent annoncés comme en forte hausse, les prix demeurent généralement stables voire en baisse (sans même parler de leur éventuelle correction des effets de l'inflation); les tendances haussières de l'Île-de-

France et de quelques métropoles régionales (Nantes, Rennes, Lyon et Bordeaux, pour l'essentiel) ne résument pas, à elles seules, le marché national.

- Il est, à ce titre, intéressant de noter, qu'au global et depuis mi-2018, la tendance haussière des prix des appartements ne concerne même pas la moitié des départements (45 % en hausse, contre 40 % en baisse et 15 % stables).

Sur ce dernier point, nous ne pensons pas, cependant, que cette relative disparité des prix en province soit révélatrice d'une brèche annonciatrice d'un retournement de conjoncture. Bien au contraire, et dans la mesure où, en 2017, la tendance par départements était majoritairement haussière (pour environ 60 % d'entre eux en moyenne), elle semble, à l'inverse, annoncer

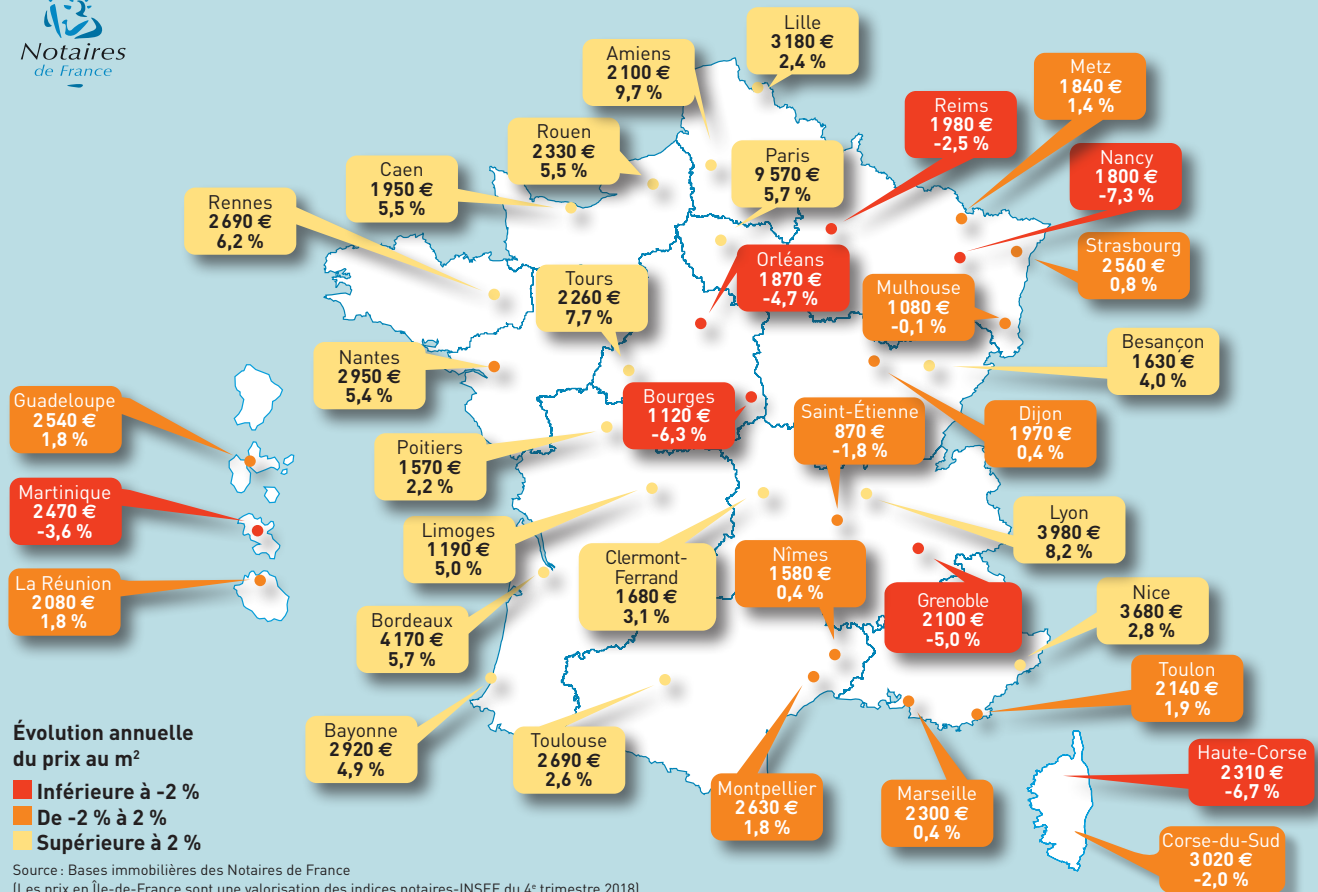
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,9 %	0 %
Évol. 1 an*	4,4 %	2,4 %

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

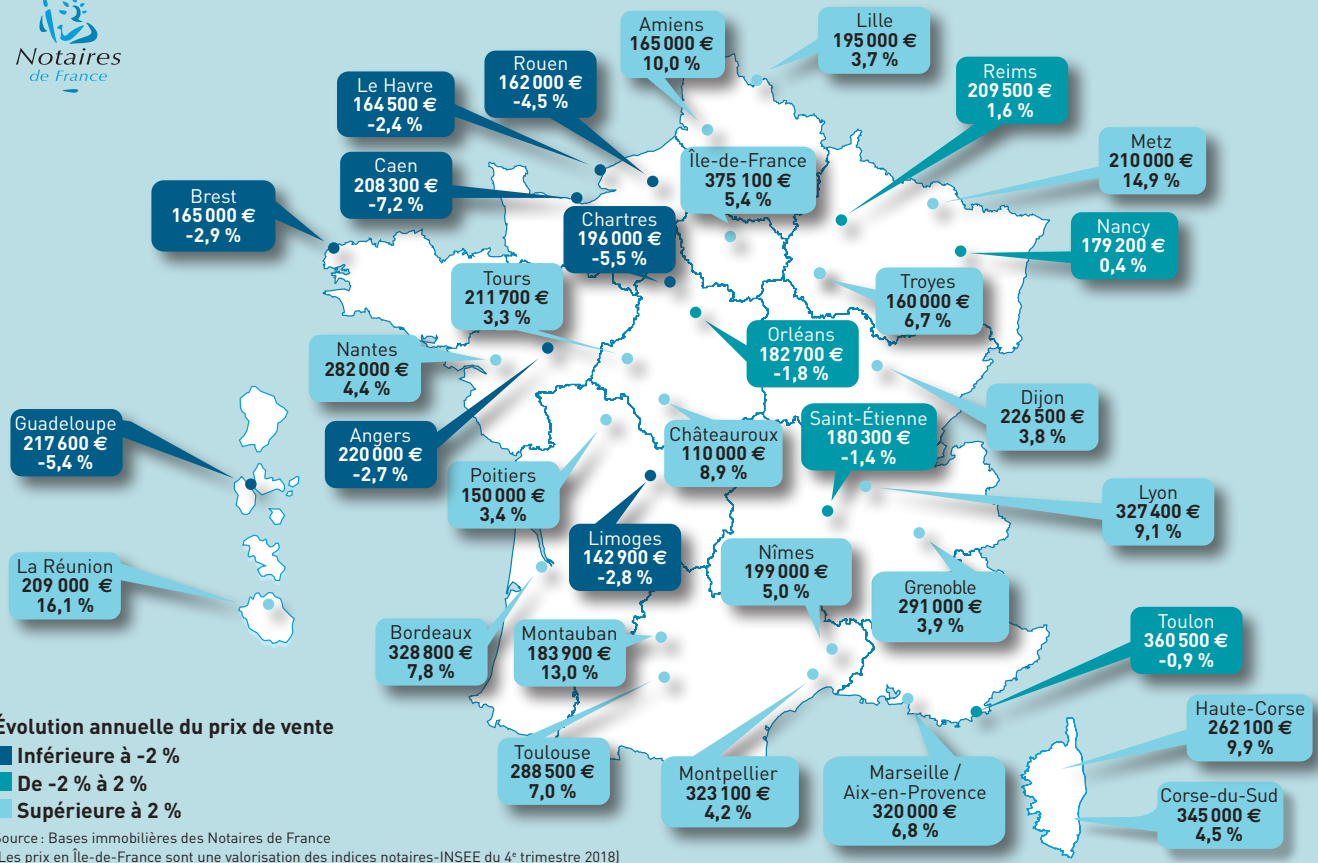
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018 / 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018 / 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



un mouvement de stabilisation des prix et, par conséquent, un assagissement du marché. La stabilisation générale des prix est en effet de nature à préserver des volumes de transactions élevés et donc, un marché dynamique et en bonne santé.

À ce titre, il est à noter que même la ville de Bordeaux, spécialiste depuis bientôt 3 ans de la croissance à deux chiffres, voit sa courbe de hausse de prix ralentir (en prix médians, +5,7 % sur un an pour les appartements anciens au quatrième trimestre 2018 et +8,3 % pour les maisons anciennes). Cela est de bon augure, tant ses récentes performances semblaient de moins en moins en adéquation avec les revenus moyens de ses habitants et son marché locatif, pour ne parler que de paramètres purement liés à l'accès au logement. Gageons que cette esquisse d'ajustement traduise l'atteinte d'un plafond, et que celui-ci ne soit pas fait de verre. Toujours est-il que Lyon, récemment dépassée par Bordeaux en termes de prix, affiche désormais une croissance supérieure, à même de lui permettre de reprendre ses droits!

La situation géographique et le bassin d'emploi sont déterminants. Ainsi, la corrélation entre la vigueur du marché immobilier et l'évolution du marché du travail se vérifie. Les écarts continuent de se creuser entre les secteurs très recherchés parce que très dynamiques au niveau de l'emploi et les autres. Plus on s'éloigne des zones économiques, et plus la situation devient compliquée au niveau de l'ancien. La fracture entre deux France s'affirme un peu plus sur un marché qui ne reste dynamique que dans les zones économiquement fortes.

Indices¹

Au quatrième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) continuent d'augmenter: +0,7 % par rapport au troisième trimestre 2018 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +1,0 %.

Sur un an, la hausse des prix s'accroît légèrement: +3,2 %, après 2,9 %. Comme observé depuis fin 2016 et même si l'écart se resserre, la hausse reste plus importante pour les appartements (+3,4 % en un an) que pour les maisons (+3,1 %).

1 - Extrait de Insee. Informations rapides. N° 2019-48

Depuis le deuxième trimestre 2017, l'évolution annuelle des prix des logements anciens en France oscille autour de 3 %.

Prix médians

Au niveau des plus grandes villes de province en appartements anciens, même si la majorité des villes connaissent des hausses de prix, Grenoble et Saint-Etienne, comme le trimestre précédent, affichent des baisses de prix. Nancy, Orléans et Reims les rejoignent, avec des baisses entre 2 % et 7 % sur un an.

À Rennes et Lyon, les prix continuent de progresser significativement (respectivement 6 % et 8 %). Les prix se stabilisent à Marseille.

Dans les principales agglomérations de province en maisons anciennes, la tendance est mitigée. Les agglomérations de Lille, Bordeaux, Marseille, Lyon, Nantes, Toulouse et Nice voient leur prix augmenter de 4 % à 9 %. A contrario, dans celles de Douai-Lens, Béthune, Valenciennes et Rouen, les prix baissent de 2 % à 6 %.

Avant-contrats

D'après les indicateurs avancés jusqu'au mois de mai 2019, la tendance haussière se poursuit autour de 3 % par an. À fin mai 2019, les évolutions annuelles seraient de l'ordre de +4,4 % en appartements et de +2,4 % en maisons. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des **Notaires du Grand Paris**, les prix dans la capitale devraient atteindre 9790 € en mai 2019, soit +6,3 % en un an.

En Province, la tendance issue des indicateurs avancés est proche de la tendance nationale, avec une projection de la hausse annuelle à 4 % sur le marché des appartements et à 2,2 % sur celui des maisons à fin mai 2019.

Au niveau des plus grandes villes, en appartements, les prix à Toulouse, Bordeaux, Rennes, Nantes et Lyon continueraient de progresser entre 5 % et 10 %. À Marseille et Montpellier, les prix se stabiliseraient.

En maisons anciennes, les prix des principales agglomérations resteraient orientés à la hausse, à l'exception de Toulouse qui se stabiliserait.

Le marché du neuf

Il devient plus délicat d'afficher de la confiance dans le marché du neuf, trop souvent ballotté au gré de dispositifs fiscaux parfois ondoiyants. Bien que reconduit, le dispositif Pinel a été « recentré », ce qui en réduit la portée. L'approche de périodes électorales ne sera pas de nature à encourager le positionnement des investisseurs. Ceci étant d'autant plus vrai dès lors que de nombreuses autorisations de construire sont gelées dans l'attente des prochaines élections. Ce marché peine quelque peu à trouver un rythme de croisière. Un travail conjoint autour du coût de production du logement neuf permettrait-il de le réorienter davantage vers l'accédant-occupant ?

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin janvier 2019 - St@t info n° 167

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-2,2 %	+1,2 %	-4,3 %
Logements commencés	-2,3 %	-1,9 %	-4,4 %

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. Source: SDES, Sit@del2, estimations à fin janvier 2019

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2018 - St@t info n° 165

	4 ^e trimestre 2018
Nombre de réservations	-3,1 % sur un an (34 119 unités)
Mises en vente	-16,7 % sur un an (25 816 unités)
Encours de logements	-0,7 % sur un an (108 020 unités)
Annulations des réservations à la vente	+8,2 % sur un an (4 164 unités)

Source: SDES, ECLN

Remise en cause de la fiscalité de la résidence principale?

L'exonération d'impôt sur la plus-value immobilière consécutive à la cession de la résidence principale constituerait une rente défiscalisée... Récemment interrogé sur le sujet, le principal ministre concerné, Julien Denormandie², a pourtant déclaré ne pas être favorable à la remise en cause de cette exonération.

Nous voyons effectivement, comme lui, assez peu de vertus à taxer le dernier gain en capital non encore fiscalisé. Il peut demeurer compréhensible que les 17 % de Français propriétaires de leur résidence secondaire soient assujettis à l'impôt, mais que les 58 % des Français propriétaires de leur résidence principale puissent employer le produit d'une éventuelle revente à mieux loger une famille récemment agrandie, percevoir un capital compensant une retraite amoindrie...

Le marché immobilier reste corrélé à la conjoncture économique. Le maintien des taux bas constitue un facteur de soutien naturel. Ces deux facteurs sont essentiels pour la confiance des ménages, toujours prompte à un revirement.

Ainsi, des mesures fiscales ciblant l'immobilier, mais aussi le retour de l'encadrement des loyers pourraient avoir des effets négatifs sur le dynamisme du marché lui-même.

2 - Interview de Julien Denormandie par J. J. Bourdin, BFM TV, 12 février 2019

Le crédit - Données Banque de France

Le taux de croissance annuel des crédits aux particuliers se maintient à un niveau élevé en janvier 2019 (+5,9 %, après 6,0 % en décembre 2018), toujours porté par les prêts à l'habitat (+5,8 %, inchangé par rapport à décembre 2018).

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) se stabilise en janvier 2019 (1,50 %, après 1,49 % en décembre 2018), après 12 mois de baisse quasi ininterrompue.

En décembre 2018, les établissements bancaires font état d'une légère hausse de la demande des crédits à l'habitat.



Source: Banque de France

LE BAIL MOBILITÉ

Créé par la loi ELAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé. Il donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment à des étudiants ou à des personnes en mobilité professionnelle. Le bailleur ne peut exiger aucun dépôt de garantie au locataire. Il peut, en revanche, demander un cautionnement, facilité par le dispositif de garantie locative VISALE d'Action Logement (VISA pour le Logement et l'Emploi). En cas de colocation, le bailleur ne peut pas imposer la solidarité entre colocataires ou leurs cautions.

Les spécificités du bail mobilité

- Durée maximale de 10 mois non renouvelable.
- Destiné aux étudiants et aux personnes en situation de mobilité: mutation professionnelle / en mission temporaire / en formation professionnelle / en stage / en contrat d'apprentissage / en engagement volontaire (dans le cadre d'un service civique).
- Charges locatives versées sous la forme d'un forfait.
- Pas de déclaration ou autorisation administrative pour le propriétaire.
- Pas de dépôt de garantie pour le locataire.
- Pas de clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions.
- La Commission départementale de conciliation (CDC) n'est pas compétente pour l'examen des litiges relatif au bail mobilité.
- Les dispositions concernant le bail mobilité sont d'ordre public.
- Les locaux faisant l'objet d'un bail mobilité sont à usage d'habitation.

Caractéristiques	Bail meublé ordinaire (loi du 6.7.89)	Bail mobilité (loi du 6.7.89)*	Location meublée saisonnière
Durée du bail	1 an + tacite reconduction 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement	Durée déterminée contractuellement (location de courte durée)
Locataires éligibles	Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)	Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire)	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)
Dépôt de garantie	2 mois	Aucun	Libre
Résiliation du contrat par le locataire	Possible avec un préavis de 1 mois	Possible avec un préavis de 1 mois	Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail
Résiliation du contrat par le bailleur	Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
Charges locatives	Réel ou provisions ou forfait	Forfait	Forfait
Déclaration ou autorisation administrative	Non	Non	Oui (dans les communes qui la mettent en place)
Encadrement de l'évolution des loyers	Oui en zones tendues	Oui en zones tendues	Non
Droit aux aides au logement (sous conditions)	Oui	Oui (si résidence principale)	Non

* Intégré par la loi du 23 novembre 2018

Source: Anil



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.