Note de **conjoncture** immobilière

Notaires de France

N° 44 - JUILLET 2019

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4e trimestre 2018 et le 1er trimestre 2019
Variation sur 1 an : évolution entre le 1er trimestre 2018 et le 1er trimestre 2019

Un marché immobilier en confiance

Avec 985 000 transactions réalisées sur douze mois à fin mars 2019, le volume annuel des transactions reste à un niveau historiquement haut pour atteindre un nouveau record. Il n'a d'ailleurs cessé d'augmenter en glissement annuel chaque mois depuis le trimestre précédent (965 000 en décembre 2018), et est supérieur de 2,6 % à celui observé un an plus tôt (960 000). À ce rythme, le million de transactions pourrait être atteint avant la fin de l'année 2019. Néanmoins, ce nombre de transactions, s'il reste impressionnant, reste toujours à relativiser s'il est rapporté au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an. Dès lors, la proportion de ventes reste équivalente aujourd'hui à celle du début des années 2000. Comme lors du trimestre précédent, nous observons une stabilisation des volumes en Île-de-France, après ces trois années de hausse. Il faudra alors observer l'évolution des volumes en province dans les mois à venir pour voir s'ils s'assagissent également.

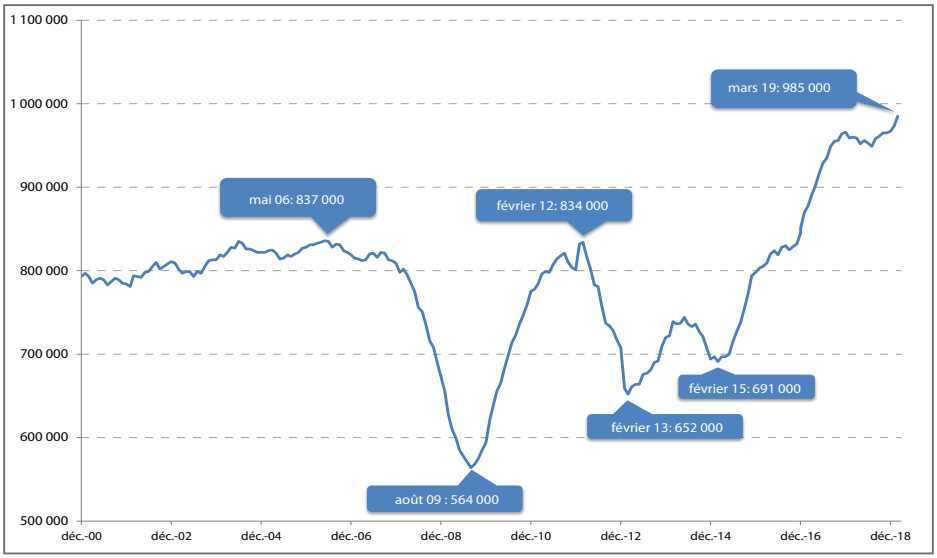
Ce mouvement continu s'appuie néanmoins indéfectiblement sur la confiance des Français en l'immobilier toujours considéré comme un placement sûr où l'augmentation des prix ne freine pas leurs velléités d'achat. Ainsi, l'endettement global des Français augmente, mais la conjonction des taux bas avec la durée des emprunts jugule l'effet hausse des prix.

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2,6 %	2,9 %
Évol. 1 an*	4,5 %	2,6 %

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

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



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

Les légères baisses des taux d'intérêt, qui étaient déjà à un (très) bas niveau depuis le début de l'année 2019, participent au maintien du volume de ventes et des prix élevés. Le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a diminué en avril. De même, la durée des prêts à l'habitat s'allonge, elle est en moyenne de 19 ans et deux mois. Mais il est fréquent aujourd'hui de recourir à des prêts sur 25 ans. Cette politique des banques centrales de maintenir des taux de crédit proches du niveau de l'inflation permet de solvabiliser de nouveaux primo-accédants.

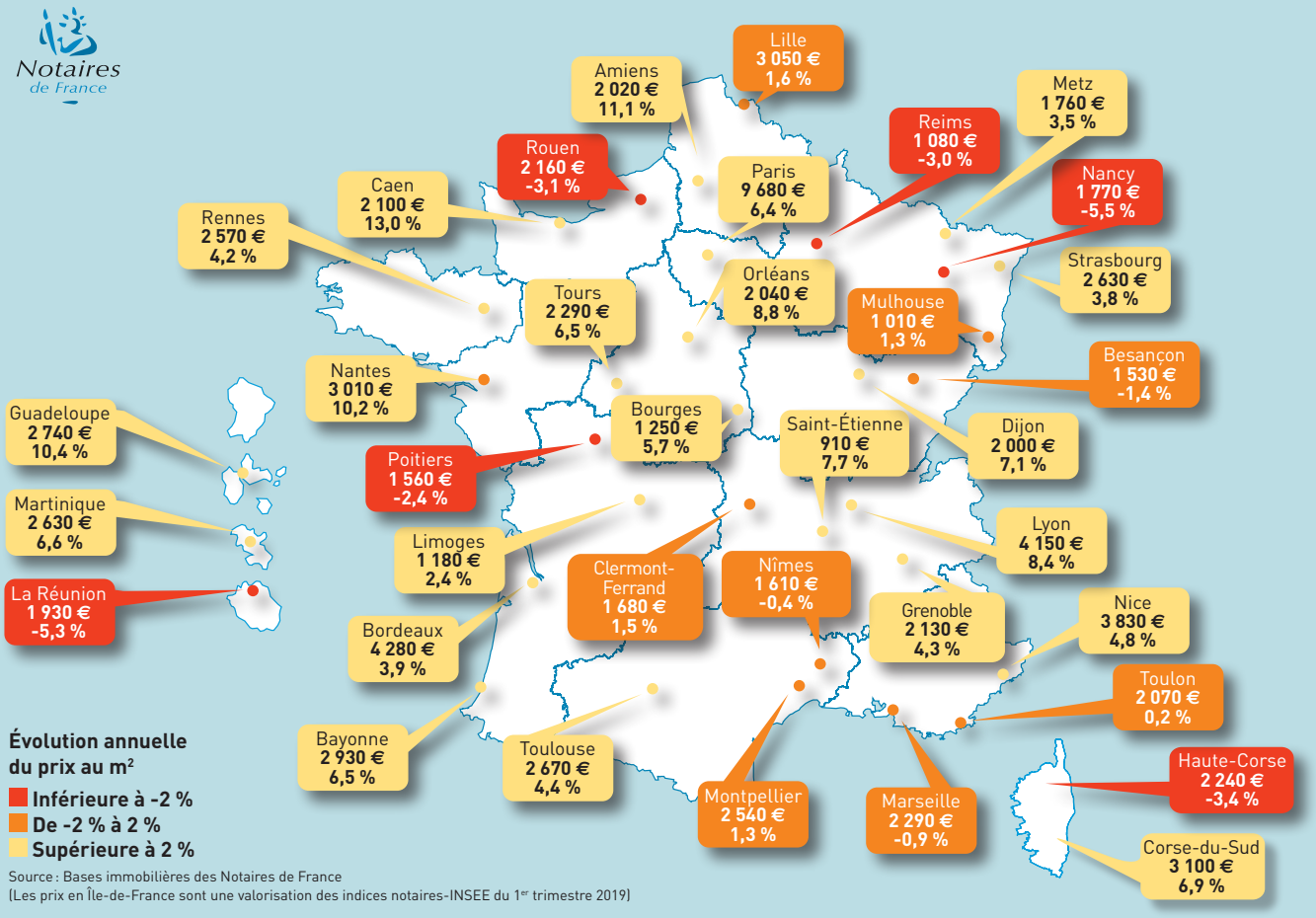
Le marché, stimulé par les taux et la résilience de la confiance en l'économie française malgré les tensions sociales observées cet hiver, tourne donc à plein régime actuellement. Il faut cependant suivre l'évolution de la politique monétaire de la BCE, qui pourrait remonter les taux en fin d'année. Cela renchérirait le « coût du carburant du marché immobilier » et engagerait un mouvement de stabilisation des prix et, par conséquent, un assagissement du marché. Néanmoins, sans hausse brutale, il devrait rester dynamique en préservant des volumes élevés.

Le crédit - Données Banque de France

En avril 2019, la croissance des crédits aux particuliers accélère (+ 6,3 %, après +6,1 % en mars) sous l'effet conjugué de la progression des crédits à l'habitat (+ 6,2 %, après + 6,1 % en mars et + 6,0 % en février) et des prêts à la consommation (+6,1 %, après +5,8 %

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1er TRIMESTRE 2019

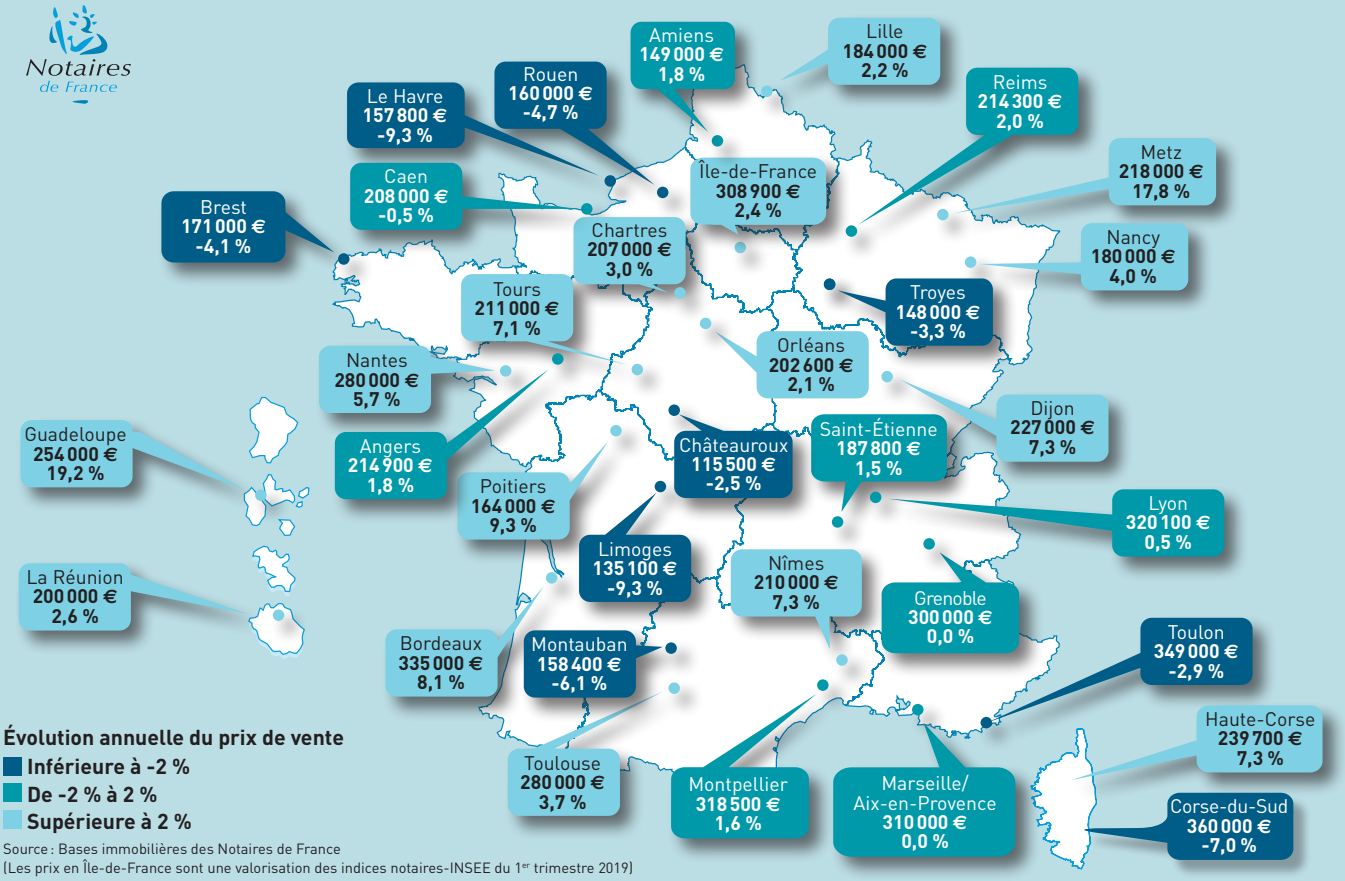
Évolution sur un an : 1er janvier 2019 au 31 mars 2019 / 1er janvier 2018 au 31 mars 2018



Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1er trimestre 2019)

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1er TRIMESTRE 2019

Évolution sur un an : 1er janvier 2019 au 31 mars 2019 / 1er janvier 2018 au 31 mars 2018
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 1er trimestre 2019)

en mars). Le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat (à long terme et à taux fixe) diminue en avril (1,49 %, après 1,51 % en mars) retrouvant son plus bas niveau historique observé en décembre 2018.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées

Source : Banque de France

Indices[1]

Dans un contexte économique et social pour le moins perturbé, au premier trimestre 2019, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) continuent d'augmenter : +0,7 % par rapport au quatrième trimestre 2018 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), soit la même évolution qu'au trimestre précédent.

Sur un an, les prix ralentissent à peine : +3,0 %, après 3,2 %. Comme observé depuis fin 2016, la hausse reste plus importante pour les appartements (+3,7 % en un an) que pour les maisons (+2,5 %).

Au premier trimestre 2019, les prix des logements anciens en Île-de-France ralentissent : +0,4 % par rapport au trimestre précédent, après +1,3 %, alors qu'ils augmentent en province de 0,8 % par rapport au trimestre précédent, après +0,5 %.

Sur un an, les prix continuent de croître à un rythme soutenu en Île-de-France : +3,9 % entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019. En province, la hausse des prix est quasi inchangée : +2,6 % entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019, après +2,8 % et +2,7 %. Cette hausse est proche de celle observée en Île-de-France hors Paris.

1 - Extrait de *Infos rapides* de l'Insee N° 2019-136
2 - Source Insee

Ces hausses sont à relativiser au regard notamment de l'inflation (1,2 % sur un an en avril 2019)[2] qui minimise la hausse et maximise la baisse, et des disparités régionales : si la hausse des prix se poursuit dans les zones urbanisées, voire tendues, il n'en est pas de même dans bon nombre de secteurs ruraux ou celles à la recherche d'un second souffle économique.

Quant au marché des investisseurs, l'impact de la défiscalisation Denormandie, du plafonnement des loyers à Paris (qui pourrait également voir à s'appliquer dans d'autres agglomérations) devront être mesurés à moyen terme.

Avant-contrats

Les indicateurs avancés calculés jusqu'au mois d'août 2019 anticipent toujours une poursuite de la hausse modérée des prix en France métropolitaine. Le rythme de croissance resterait quasi inchangé en maisons (+2,6 %) et s'accélérerait très légèrement en appartements (+4,5 %).

L'immobilier neuf, un marché en panne

La production de logements continue de marquer le pas. Les autorisations et les mises en chantier, que ce soit dans le logement individuel ou collectif, ont diminué de 5 à 6 %. Cependant, cette baisse n'affecte pas tous les secteurs de manière identique : la part de la production affectée à l'investissement locatif est plus impactée que la part destinée à l'accession à la propriété. Près de 23 900 logements ont été mis en vente au premier trimestre 2019, un niveau très inférieur à celui observé au premier trimestre 2018 (-30,9 %). La contraction de l'offre de logements est préoccupante alors que la demande est présente. Cela pourrait, à terme, entraîner une augmentation des prix. Par ailleurs, le marché de la promotion se caractérise par une forte concentration géographique, principalement sur du logement collectif et de grandes aires urbaines.

La baisse des permis de construire peut par ailleurs s'expliquer par l'effet « élections municipales 2020 ». En effet, en plus de subir un contexte économique difficile, les promoteurs voient comme à l'accoutumée ces échéances électorales d'un mauvais œil. Ces dernières sont pour eux une période s'assimilant à un moratoire. Les maires en place n'accordent plus de permis de construire pour des programmes d'envergure, afin de ne pas contrarier les électeurs.

Le marché du neuf - les chiffres clés
Construction de logements
Résultats à fin avril 2019 - St@t info n° 190

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-2,0 %	-1,7 %	-2,2 %
Logements commencés	-6,6 %	-3,4 %	-8,7 %

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

Commercialisation des logements neufs
Résultats au 1er trimestre 2019
St@t info n° 188

	1er trimestre 2019
Nombre de réservations	-0,4 % sur un an (30 863 unités)
Mises en vente	-30,9 % sur un an (23 867 unités)
Encours de logements	-6,7 % sur un an (105 864 unités)
Annulations des réservations à la vente	+5,0 % sur un an (3 850 unités)

Source : SDES, ECLN

Mise en garde

Les négociations sur la réforme de la taxe d'habitation étant sur la table, l'Association des départements de France propose au gouvernement de réformer le financement des aides sociales par la création d'un fonds de solidarité financé par une hausse de 0,2 point des droits de mutation.

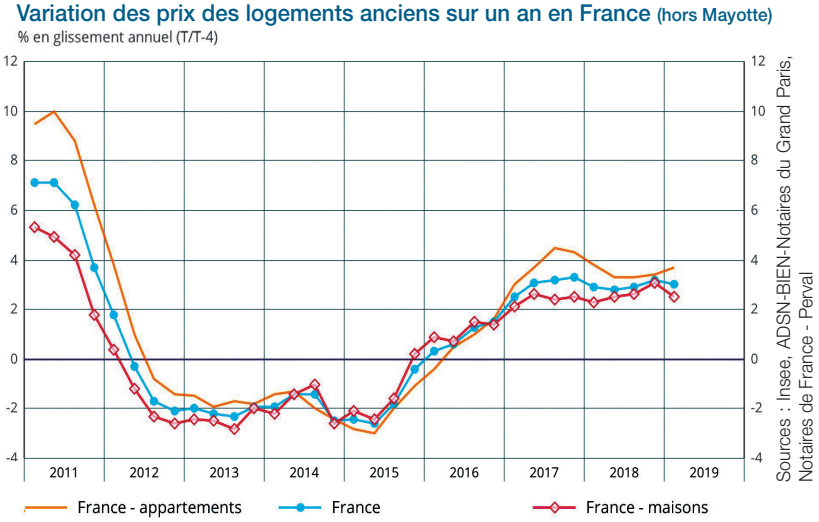
À la lumière de la hausse des prix de l'immobilier, l'augmentation du taux marginal serait une aubaine pour les finances de nos départements, principaux bénéficiaires des droits de mutation.

En effet, ils comprennent à ce jour une partie départementale de 4,5 %, une partie communale de 1,2 % et des frais de recouvrement pour un total de 5,81 %. Cette taxe a déjà été augmentée en 2014 de 0,7 %, passant ainsi de 3,8 % à 4,5 %. En appliquant ce nouveau coup de pouce de 0,2 point réclamé par les départements, le total des droits de mutation serait de 6,01 %, part communale incluse.

Entre le 1er trimestre 2011 et le 1er trimestre 2019, plusieurs phases d'évolutions annuelles des prix des logements anciens se distinguent, **avec globalement une meilleure résistance du marché des appartements (notamment soutenue par le marché francilien)** :

- 2011/2012 : décélération de la hausse autour de 2 % (contre 7 % un an plus tôt). Les appartements résistent mieux, avec un maintien de la hausse à près de 4 % (contre moins de 1 % en maisons) ;
- 2012/2015 : baisse des prix contenue (autour de -2 % chaque année) ;
- 2015/2016 : amorce de la reprise des prix, légèrement en avance en maisons (avec -0,4 % pour les appartements et +0,8 % en maisons) ;
- 2016/2019 : reprise de la hausse des prix entre 2017 et 2019, autour de 3 % chaque année.
  Là encore, le marché des appartements se distingue, avec des hausses plus proches des 4 % contre 2 % en maisons.

Variation des prix des logements anciens sur un an en France (hors Mayotte)



L'ENCADREMENT DU NIVEAU DES LOYERS À NOUVEAU EFFECTIF À PARIS, POUR LES BAUX SIGNÉS À PARTIR DU 1ER JUILLET 2019

Introduit dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur », l'encadrement du niveau des loyers a déjà été appliqué à Paris entre le 1er août 2015 et le 28 novembre 2017. Il a été également appliqué à Lille du 1er février au 17 octobre 2017. Toutefois, le juge administratif avait prononcé l'annulation de ces dispositifs.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi « Elan »**, prévoit qu'un dispositif spécifique d'encadrement du niveau des loyers puisse à nouveau être mis en place dans certaines zones. L'article 140 de cette loi procède en effet à une **réintroduction, à titre expérimental pour une durée de cinq ans, du dispositif d'encadrement des loyers, dans tout ou partie des zones tendues**. Cela signifie que l'encadrement des loyers pourra s'appliquer dans une ou plusieurs villes seulement puisque la loi n'imposera plus que la totalité de l'agglomération (entendue au sens du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts) y soit soumise.

Les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers. Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. Pour respecter l'encadrement des loyers, le loyer demandé (hors charges) doit être compris entre le loyer de référence majoré de 20 % et le loyer de référence minoré de 30 %.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant devront être mentionnés au contrat de bail.

La **Ville de Paris** est la **première commune autorisée à mettre en place le nouveau dispositif d'encadrement du niveau des loyers**, par décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 (fixant le périmètre du territoire de la Ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

La mesure d'encadrement du niveau des loyers à Paris est **effective depuis le 1er juillet 2019**. À compter de cette date, il convient de se référer, pour la fixation du loyer, à l'arrêté préfectoral n° 2019-05 du 28 mai 2019 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris (prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique).

À noter :

- Comme pour toutes les agglomérations situées en zones tendues, les biens loués à Paris sont également soumis à l'encadrement des loyers à la relocation et à l'indice de référence des loyers (IRL) pour la révision annuelle du loyer en cours de bail. Désormais et depuis la loi dite « Elan », en cas de non-respect de la mesure d'encadrement des loyers, le bailleur risque une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.
- Pour connaître le loyer de référence du quartier dans lequel se situe le logement, vous pouvez vous rendre sur le lien ci-après : *www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr*

Champ d'application

Encadrement du niveau des loyers (art 140 loi ELAN)[1]	
Objectif	Plafonner le montant initial des loyers
Zone	Zone tendue : dispositif expérimental sur demande d'une collectivité (Paris)
Locations concernées	Locations nues ou meublées de la loi 6 juillet 1989 (y compris bail mobilité)
Locations exclues	HLM/loi de 1948/logements conventionnés APL, etc.
Entrée en vigueur	Sous conditions : · autorisation par décret sur le territoire · arrêté préfectoral déterminant les loyers de référence

1 - 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 : ADNOV

Mise en page, impression :
Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

ISSN : 2100-241X - **Crédits photos :** iStock

Définitions

Indices 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.