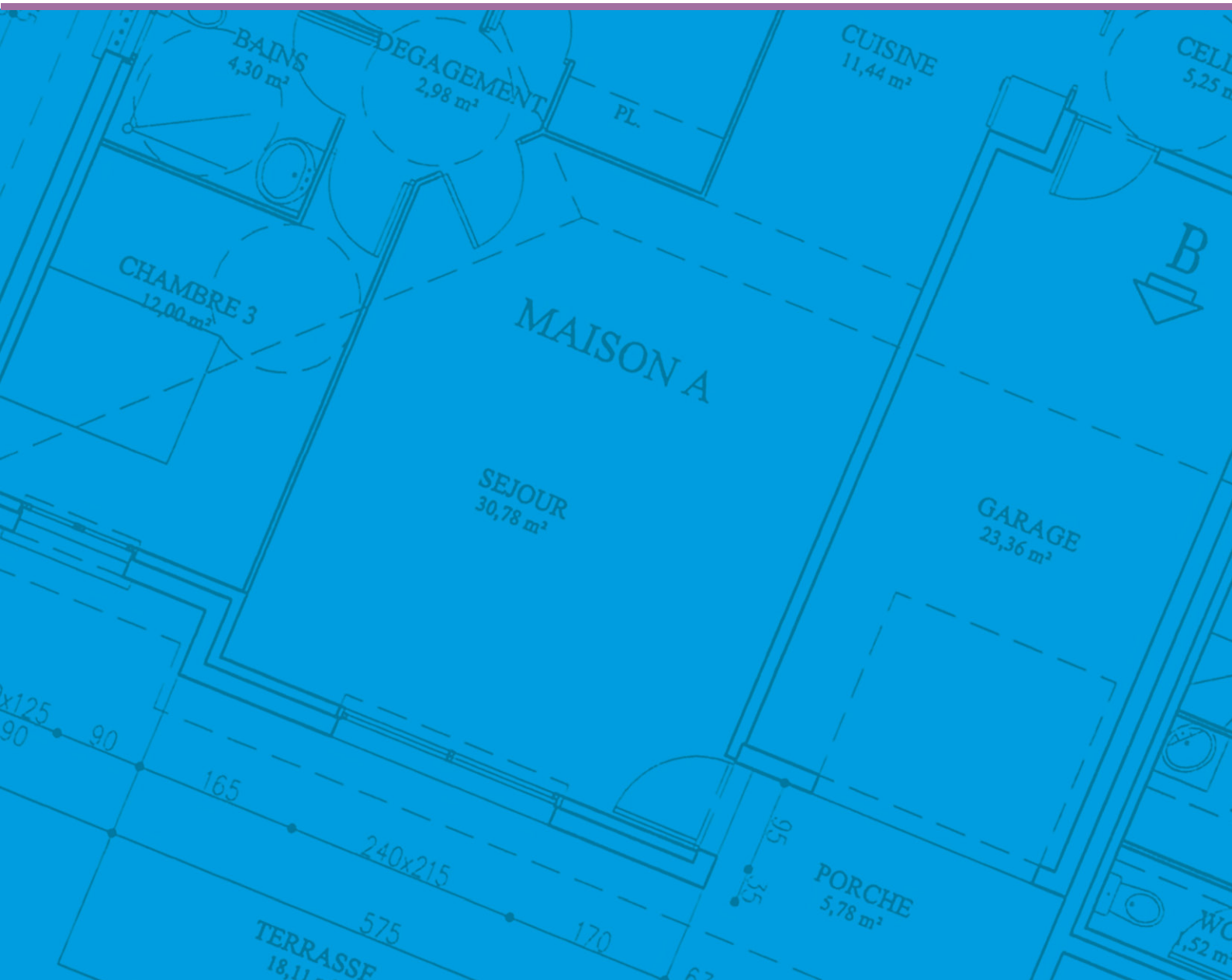
Notaires de France

CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

13 décembre 2016



Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2016 et tracent les premières tendances de 2017

En 2016, l'activité immobilière nationale a été très dynamique. Les volumes ont progressé de 11% sur un an pour atteindre le point le plus haut des 10 dernières années et les indices Notaires - INSEE sont également en hausse sur un an : +1,4% pour les appartements anciens et + 2% pour les maisons anciennes.

Ce marché dynamique s'explique pour deux raisons principales : des taux de crédit à l'habitat toujours bas et un phénomène de rattrapage après trois années d'attentisme.

Cependant, si le volume de ventes dépasse le volume annuel moyen constaté sur la période 1999-2007, les prix ne sont pas remontés au point haut du marché observé au 4ème trimestre 2011.

Que se passera-t-il en 2017, année d'élection présidentielle ? Plusieurs scénarios sont envisageables. Si l'exonération de l'impôt sur les plus-values passait à 15 ans au lieu de 22 pour les résidences secondaires, cela pourrait faire revenir les vendeurs sur le marché et, par conséquent, calmer les prix (sauf à ce que les prélèvements sociaux ne restent exonérés qu'au delà de 30 ans…). S'il y avait un allégement de la fiscalité des revenus fonciers, les investisseurs pourraient revenir dans l'ancien, avec néanmoins comme corollaire un risque de montée des prix. Enfin, si l'ISF était supprimé, il pourrait y avoir une tension sur les biens d'exception.

838 000

Estimation du volume de ventes de logements anciens sur les douze derniers mois (fin sept. 2016) sur l'ensemble de la France

+11,0%

Hausse sur 1 an du volume de ventes de logements anciens sur l'ensemble de la France

+1,4%

Évolution sur 1 an de l'indice de prix des appartements anciens en France

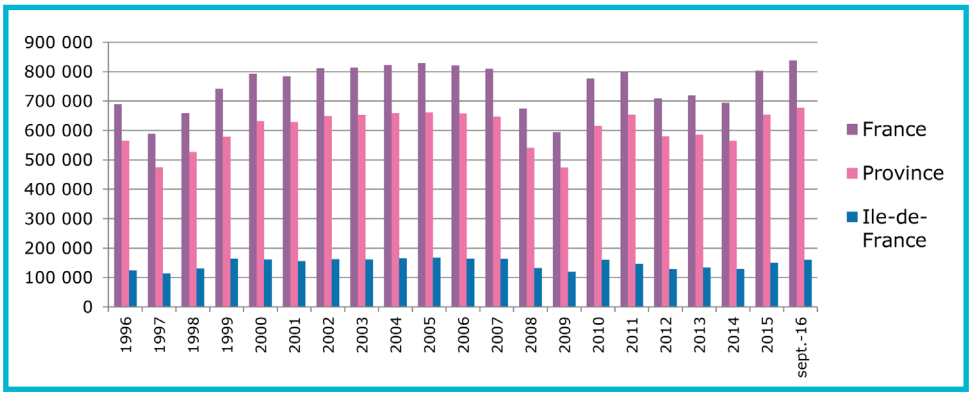
+2,0%

Évolution sur 1 an de l'indice de prix des maisons anciennes en France

4,6%

Part des acquéreurs étrangers des logements anciens en province

Volume de ventes :

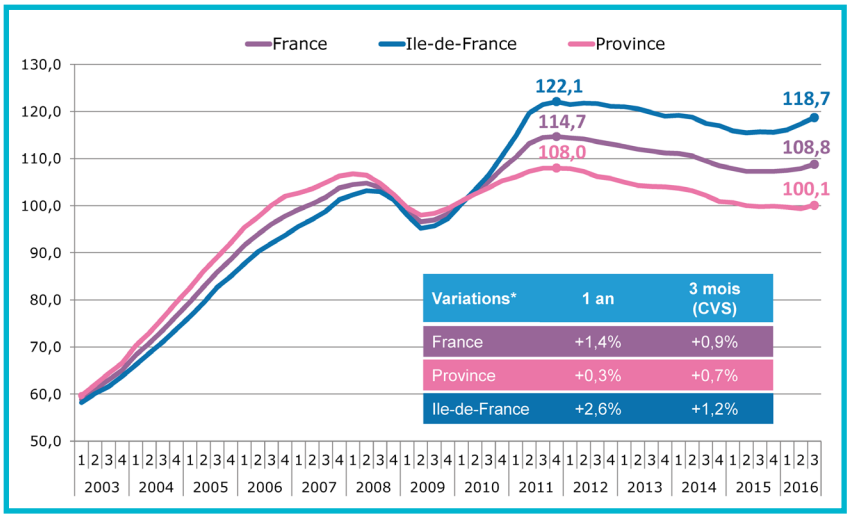


Le volume de transactions continue de croître, confirmant la reprise amorcée depuis début 2015. Le volume de ventes de logements anciens sur les douze derniers mois sur l'ensemble de la France est estimé à 838 000 à fin septembre 2016, en hausse de 11% comparativement à il y a 1 an (755 000).

À fin septembre 2016, le volume de ventes estimé de logements anciens est en hausse de 15,1% sur 1 an en Ile-de-France (160 400 ventes) et de 10,1% en province (677 600 ventes).

Notaires de France

Indice des prix Notaires - INSEE appartements :



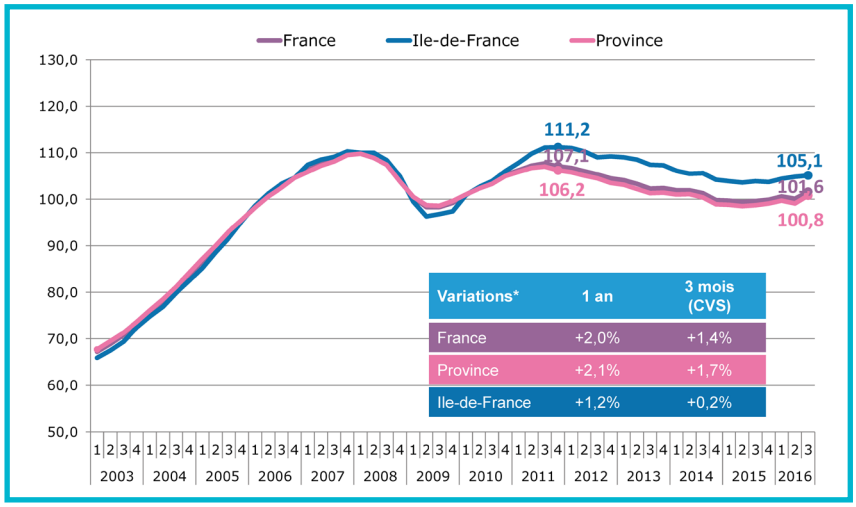
Variations*	1 an	3 mois (CVS)
France	+1,4%	+0,9%
Province	+0,3%	+0,7%
Ile-de-France	+2,6%	+1,2%

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté (+1,4%). Cette reprise, amorcée depuis le deuxième trimestre 2016, fait suite à une période de lente érosion des prix depuis mi-2012.

Cette augmentation concerne principalement l'Ile-de-France avec +2,7% sur un an. En province, les prix augmentent de 0,3% et restent à leur niveau de 2009.

Indice des prix Notaires - INSEE maisons :

Sur un an, les prix continuent de se redresser : +2% entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016. Contrairement aux appartements, cette progression est plus accentuée en Province (+2,1%) qu'en Ile-de-France (+1,2%).



Variations*	1 an	3 mois (CVS)
France	+2,0%	+1,4%
Province	+2,1%	+1,7%
Ile-de-France	+1,2%	+0,2%

Biens par budget :

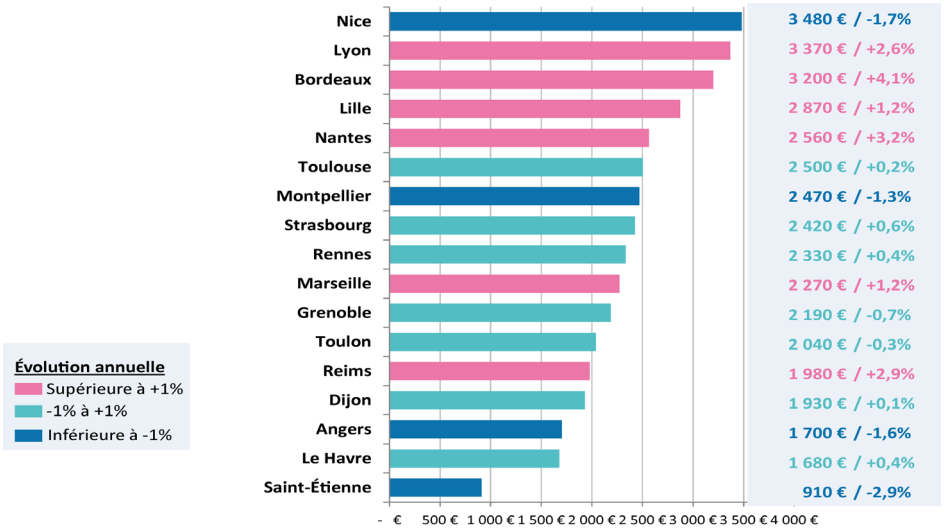
BUDGET	BIEN	FRANCE
80 000 €	Appartement	Studio à Nice (06) et Lyon (69), 2 pièces à Marseille (13)
	Maison	4 pièces à Calais (62)
150 000 €	Appartement	2 pièces à Cannes (06), Montpellier (34), 3 pièces à Toulouse (31)
		2 pièces à Ivry-sur-Seine (94), 3 pièces à Mantes-la-Jolie (78)
	Maison	4 pièces à Tours (37), 5 pièces à Brest (29)
250 000 €	Appartement	3 pièces à Bordeaux (33), 4 pièces à Strasbourg (67)
		3 pièces à Nanterre (92), 4 pièces à Saint-Denis (93)
	Maison	4 pièces à Istres (13), 5 pièces à Nantes (44) et Rennes (35)
		4 pièces au Blanc-Mesnil (93), 5 pièces à Savigny-le-Temple (77)
500 000 €	Appartement	4 pièces à Nice (06), 5 pièces à Villeurbanne (69)
		2 pièces à Paris 1er, 3 pièces à Paris 10e, 11e, 15e
	Maison	5 pièces à Bordeaux (33), 6 pièces à Nantes (44)
		4 pièces à Saint-Maur-des-Fossés (94)

Avec un budget de 150 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces dans la commune de Toulouse. Il peut également prétendre à une maison de 4 pièces à Tours ou 5 pièces à Brest.

Avec un budget de 250 000 €, il pourra jouir d'un appartement de 3 pièces à Nanterre ou d'une maison de 5 pièces à Rennes. Enfin, pour 500 000 €, un acquéreur peut disposer d'un appartement de 2 pièces à Paris (1er arrondissement), 4 pièces à Nice ou bien encore d'une maison de 6 pièces à Nantes.

Notaires de France

Prix des appartements :



Prix au m² médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les villes de province de plus de 150 000 habitants : la tendance est orientée à la hausse.

- Nice, Angers, Montpellier et Saint-Étienne sont les seules villes à enregistrer une légère baisse des prix sur un an.
- Stabilisation des prix à Dijon (+0,1%), Toulouse (+0,2%), Rennes (+0,4%), Le Havre (+0,4%) Strasbourg (+0,6%), Toulon (-0,3%) et Grenoble (-0,7%),
- Hausse des prix à Lyon (+2,6%), Bordeaux (+4,1%), Lille (+1,2%), Nantes (+3,2%), Marseille (+1,2%) et Reims (+2,9%).

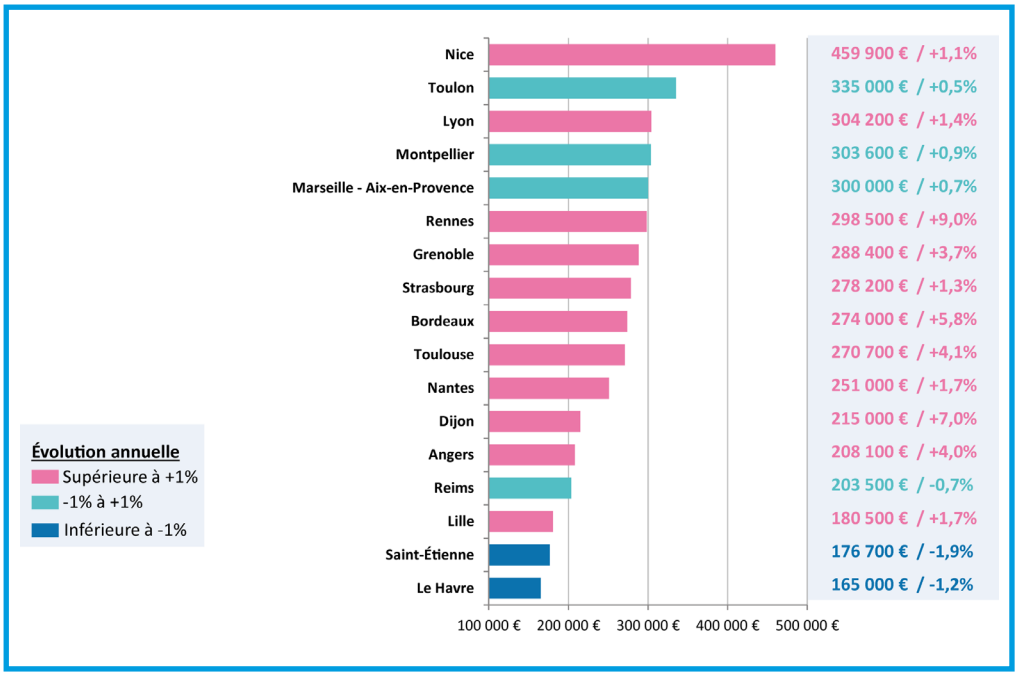
Prix des maisons :

Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2016 dans les agglomérations (unités urbaines) des communes de province de plus de 150 000 habitants : le marché des maisons anciennes est orienté à la hausse comme en 2015.

Seules les agglomérations de Saint-Étienne et du Havre affichent des baisses, respectivement -1,9% et -1,2% sur un an, faisant suite à des hausses de 2-3% l'an dernier.

Dans les agglomérations de Toulon, Montpellier, Marseille-Aix-en-Provence et Reims, les prix sont relativement stables (évolutions comprises entre -1% et +1%).

Dans les autres agglomérations de province les prix sont en hausse.



Notaires de France