

Publié sur *Notaires de Paris - Ile-de-France* (<http://www.notaires.paris-idf.fr>)

[Accueil](#) > [Espace Presse](#) > [Dossiers de presse](#) > Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2016 et tracent les premières tendances de 2017

URL source: <http://www.notaires.paris-idf.fr/presse/dossiers-presse/les-notaires-de-france-presentent-le-bilan-de-lannee-immobiliere-2016-et>

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.

TÉLÉCHARGER LA PRÉSENTATION DE CE BILAN 2016

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 4^{ème} 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 allègement 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.

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).

Indice des prix Notaires-INSEE appartements

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%).

Biens par budget

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.

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.
