

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

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2019  
Variation sur 1 an : évolution entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2019



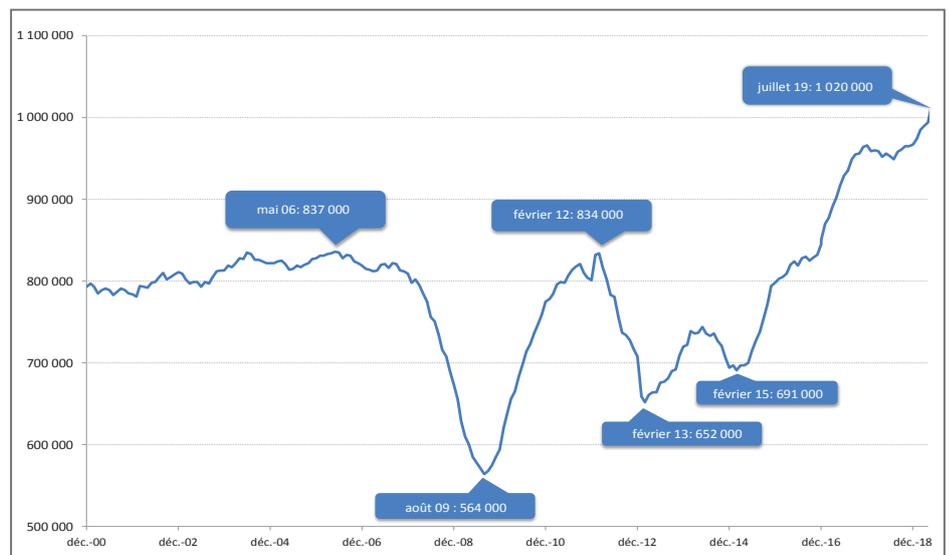
## ► Un marché immobilier record

Avec 1 020 000 transactions réalisées sur douze mois à fin juillet 2019 (+7% sur un an), le volume annuel des transactions confirme le dynamisme exceptionnel du marché immobilier. Il est supérieur à celui cumulé sur un an le trimestre précédent (984 000 à fin mars), ainsi qu'à celui constaté un an plus tôt (953 000). Néanmoins, pour autant que ce record historique ait valeur d'étalon dans les années à venir, la proportion de ventes reste équivalente aujourd'hui à celle du début des années 2000, si on la rapporte au stock de logements disponibles qui augmente d'environ 1 % par an. De manière générale, les notaires ne constatent actuellement aucun affaiblissement de la dynamique, les volumes ne devraient donc pas baisser dans les mois à venir.

L'activité dans les offices notariaux a été particulièrement soutenue durant l'été, période habituellement calme. Le marché tourne à plein régime et les chiffres de l'automne devraient confirmer cette tendance. En Île-de-France, les volumes ont progressé de 4 % sur un an, portant le nombre de transactions à 181 840. Le record devrait être prochainement battu, porté par la vitalité de l'activité en Petite et Grande Couronnes.

La principale motivation des Français pour l'acquisition immobilière reste l'attractivité des taux d'intérêt, mais également le rendement

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



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

limité de nombreux produits d'épargne qui a baissé, de concert, avec la baisse des taux.

L'immobilier reste un placement sûr, de meilleure qualité que les autres placements alors que la crise de 2008 reste encore dans toutes les têtes. Les Français profitent des circonstances et de leur confiance actuelle en l'économie pour procéder à un placement à long terme, en effectuant une acquisition de confort, selon des critères qu'ils ont eux-mêmes définis.

Le marché est loin d'être attisé par la spéculation. Les emprunteurs sont les grands gagnants de la stratégie des taux d'intérêt

menée par la Banque centrale européenne (BCE). Cette baisse des taux favorise d'ailleurs, dans les communes les plus dynamiques, très largement l'achat au détriment de la location. Les notaires constatent que la moyenne d'âge des acquéreurs tend à baisser.

### À retenir

- La barre du million de transactions est franchie! 1 020 000 à fin juillet 2019 versus 984 000 à fin mars 2019.
- Une hausse des prix qui devrait se poursuivre au regard des « avant-contrats ».
- Le nombre de biens disponibles n'augmente pas face à une demande en hausse constante.

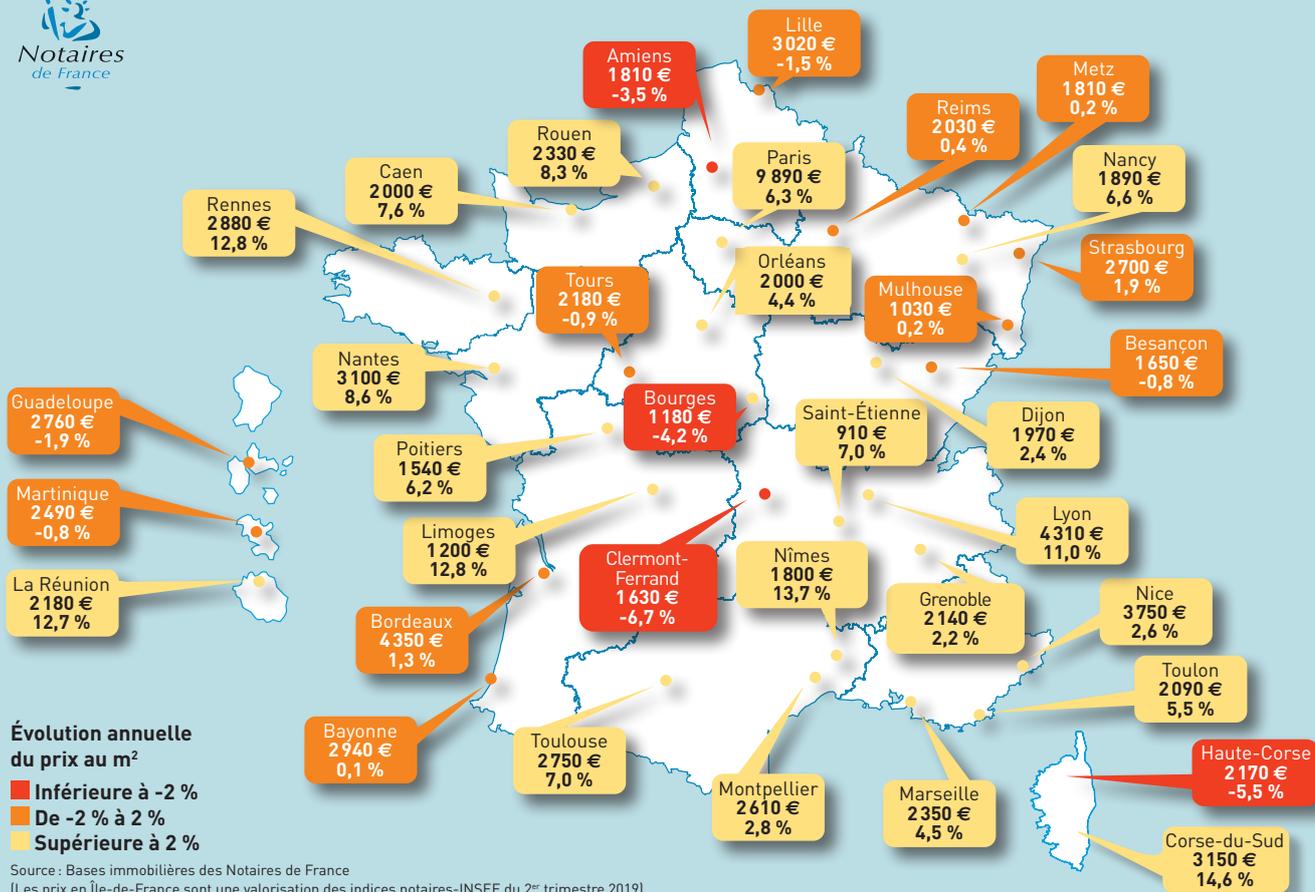
### DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2,6 %	1,6 %
Évol. 1 an*	5,1 %	2,7 %

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

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019

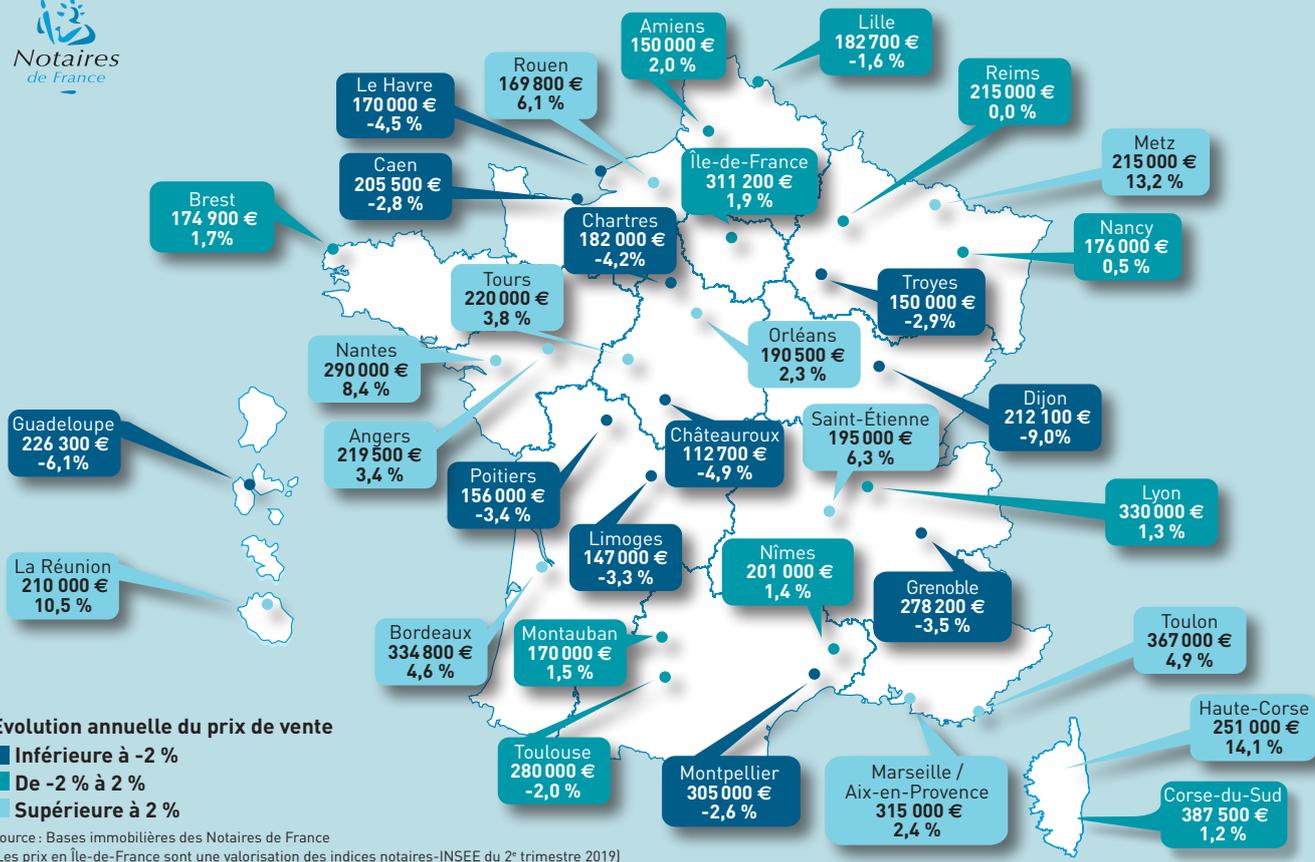
Évolution en un an : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019 / 1<sup>er</sup> avril 2018 au 30 juin 2018



## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019 / 1<sup>er</sup> avril 2018 au 30 juin 2018

Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



## Indices

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) continuent d'augmenter : +0,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), soit légèrement plus rapidement qu'au trimestre précédent (+0,6 %).

Sur un an, les prix accélèrent légèrement : +3,2 %, après 3 %. Comme observé depuis fin 2016, la hausse reste plus importante pour les appartements (+4,3 % en un an) que pour les maisons (+2,4 %).

## Appartements anciens

La tendance à la hausse observée sur les trimestres précédents se confirme : près de 2/3 des départements affichent des hausses de prix sur un an au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (pour un peu plus de la moitié au 1<sup>er</sup> trimestre).

Dans les plus grandes villes de province, c'est le même constat, les prix continuent d'augmenter. Le Havre et Clermont-Ferrand se distinguent, après la stabilité enregistrée au 1<sup>er</sup> trimestre, les prix déclinent de 4 % à 7 %. À l'inverse, après avoir connu des baisses au 1<sup>er</sup> trimestre, les prix à Reims se stabilisent et augmentent à Rouen de plus de 8 %. Des hausses supérieures à 10 % sont enregistrées à Lyon, Rennes et Villeurbanne.

## Maisons anciennes

La tendance globale ce trimestre s'oriente à l'inverse davantage à la baisse et à la stabilité : près de la moitié des départements voient leurs prix augmenter au 2<sup>e</sup> trimestre contre près des 2/3 au 1<sup>er</sup> trimestre. Cette tendance générale reste tout de même à relativiser : la majorité des départements les plus dynamiques enregistrent des hausses modérées (autour de 5 % dans le Finistère et la Gironde ; et autour de 3 % dans le Morbihan, la Vendée ou la Seine-Maritime).

Dans les principales agglomérations de province, à l'instar des évolutions départementales, près de la moitié des agglomérations enregistrent des hausses de prix par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Elles sont cependant modérées (inférieures à 5 %), à l'exception de Nantes

et Nice qui se distinguent avec respectivement +8 % et +6 %. À Lille, Lyon et Marseille, la stabilité perdure avec des évolutions annuelles comprises entre -2 % et +2 %. En revanche, les prix diminuent entre -3 % et -5 % à Béthune, Grenoble, Le Havre, Le Mans ou Montpellier et jusqu'à 16 % à Saint-Nazaire.

## Avant-contrats

Les indicateurs avancés calculés jusqu'au mois d'octobre 2019 anticipent toujours une poursuite de la hausse des prix en France métropolitaine. Le rythme de croissance annuel resterait quasi inchangé en maisons (+2,7 %) et s'accélérait en appartements (+5,1 %).

Les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris, fondés sur les avant-contrats, montrent que le seuil des 10000 € le m<sup>2</sup> a été dépassé en août dernier à Paris. Ce plafond de verre de 10000 € le m<sup>2</sup> a donc largement été percé et la hausse des prix se prolongera encore cet automne, avec même une petite accélération. Le prix au m<sup>2</sup> approcherait 10300 € en octobre 2019 dans la Capitale (+7,8 % en un an).

La tendance est également à la hausse s'agissant des prix des appartements dans toutes les plus grandes villes de province.

En maisons, les prix sont orientés à la hausse, mais quelques agglomérations telles que Saint-Nazaire, Maubeuge et Douai-Lens connaîtraient des baisses aux alentours de 5 %.

## L'Eco-PTZ

La performance énergétique est désormais un critère récurrent dans le choix d'un bien immobilier, notamment chez les jeunes acquéreurs plus soucieux de l'environnement que leurs aînés. L'Eco-PTZ, qui est un prêt à taux zéro, a été institué pour financer la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens. Le montant du prêt varie selon la nature des travaux envisagés. La durée de remboursement du prêt est fixée à 15 ans pour tous les éco-prêts consentis depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 (les prêts antérieurs

sont remboursables en 10 ans). Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

## Le marché du neuf - les chiffres clés

### Construction de logements

#### Résultats à fin juin 2019

St@t info n° 208

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+2,5 %	+1 %	+3,5 %
Logements commencés	-6,1 %	-3,1 %	-8 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

Source : SDES, St@t@del2, estimations à fin juin 2019

### Commercialisation des logements neufs

#### Résultats au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

St@t info n° 218

	2 <sup>e</sup> trimestre 2019
Nombre de réservations	-3,3 % sur un an (33 922 unités)
Mises en vente	-14,8 % sur un an (32 059 unités)
Encours de logements	-8,6 % sur un an (107 441 unités)
Annulations des réservations à la vente	+4,4 % sur un an (3 678 unités)

Source : SDES, ECLN

L'attractivité du marché immobilier pourrait encore se renforcer à l'heure de la réforme des retraites. L'immobilier, déjà considéré par de nombreux Français comme le complément de ressources idéal, peut encore attirer les actifs inquiets sur le sort que cette réforme donnera à leur projection de retraite. Pour autant, le nombre de biens disponibles ne croît pas (tant dans l'ancien que dans le neuf). L'augmentation constante du nombre d'acquéreurs déséquilibre le marché en termes de prix. Face à une demande qui ne cesse de se développer et une offre qui se limite, les tensions sont palpables et devraient se renforcer.

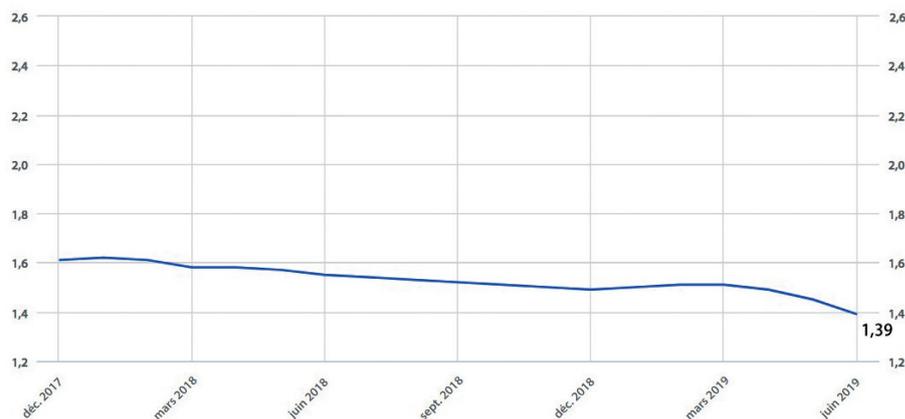
## Le crédit - Données Banque de France

En juin 2019, la croissance des crédits aux particuliers reste vive (+ 6,2 %, inchangé depuis avril), toujours portée par les crédits à l'habitat (+6,3 %, stable par rapport à mai), quand la croissance des prêts à la consommation décélère sensiblement (+5,5 %, après +6 % en mai et +6,1 % en avril) tout en restant soutenue.

Le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux diminue en juin, à la fois pour les prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe (1,39 %, après 1,44 % en mai), pour ceux à court terme et à taux variable (1,41 %, après 1,48 % en mai) et pour les crédits à la consommation (3,81 %, après 3,99 % en mai).

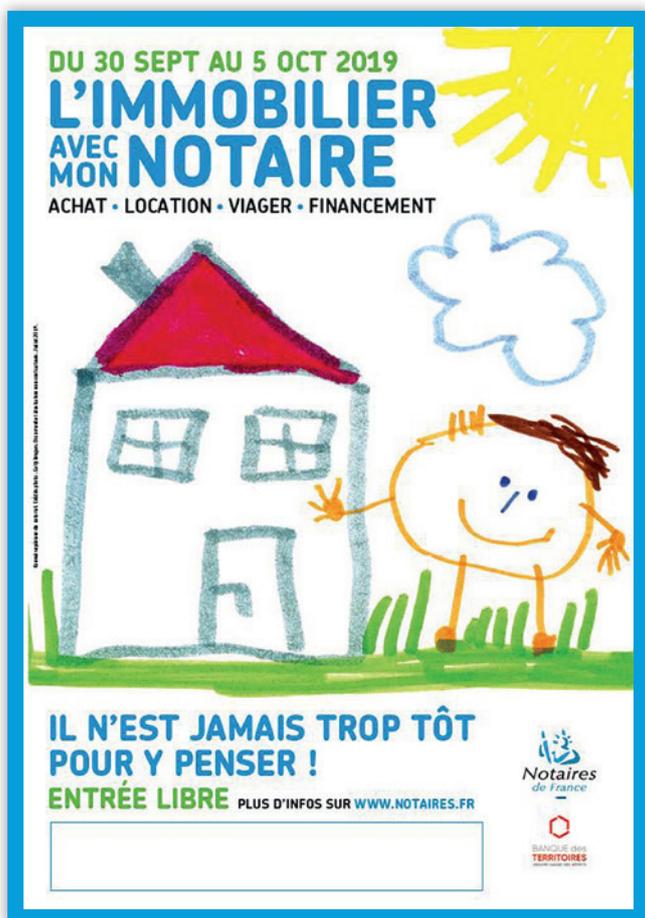
## Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an.

### Taux d'intérêt annuel en pourcentage



Source : Banque de France





## LA 1<sup>RE</sup> SEMAINE DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES DE FRANCE

**du 30 septembre au 5 octobre 2019 partout en France !**

Pour toutes les questions autour de l'immobilier, un notaire n'est pas seulement un point de passage obligé, c'est le partenaire des grandes étapes du projet immobilier : achat, gestion du bien, transmission, vente...

Les notaires de France donnent rendez-vous pour donner des conseils et répondre à toutes les questions sur l'immobilier via des consultations juridiques gratuites et des conférences thématiques organisées dans tout le territoire.

Retrouvez sur le site **Notaires.fr**

- › les lieux concernés
- › les thèmes des conférences

Le mardi 1<sup>er</sup> octobre, de 10h à 20h, une plateforme de salon virtuel, <https://lasemainedelimmobilier.notaires.fr/>, permettra aux notaires de France de répondre, en ligne, aux questions du grand public (sur inscription en ligne).

À vous de choisir votre thématique :

- › le notaire, partenaire de votre parcours immobilier ;
  - › le 1<sup>er</sup> achat immobilier ;
  - › la location ;
  - › les coûts liés à l'achat ou à la vente ;
  - › les travaux ;
  - › l'estimation d'un bien immobilier.
- › Vous trouverez également sur cette plateforme virtuelle différentes informations sur l'immobilier tels que des documents, des vidéos, etc.

Enfin, via des posts et des stories, le compte instagram [@mon1erlogement](https://www.instagram.com/mon1erlogement) informera et orientera les primo-accédants (principalement les jeunes) dans leur 1<sup>re</sup> expérience immobilière : 1<sup>re</sup> location/colocation ou 1<sup>er</sup> achat immobilier.

**« L'immobilier, il n'est jamais trop tôt pour y penser ! »**

**#semainedelimmobilier**



Retrouvez sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) l'intégralité des notes de conjoncture immobilière

### 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.

**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](http://www.notaires.fr)

**Réalisation :** ADNOV

**Réalisation :**

Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

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