

VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1 %	3,2 %	0,9 %	4 %	1 %	2,5 %
Île-de-France	0,9 %	3,6 %	0,9 %	4,7 %	0,9 %	1,2 %
Province	1 %	3 %	0,9 %	3,5 %	1 %	2,8 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2019 et le 3^e trimestre 2019
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2018 et le 3^e trimestre 2019

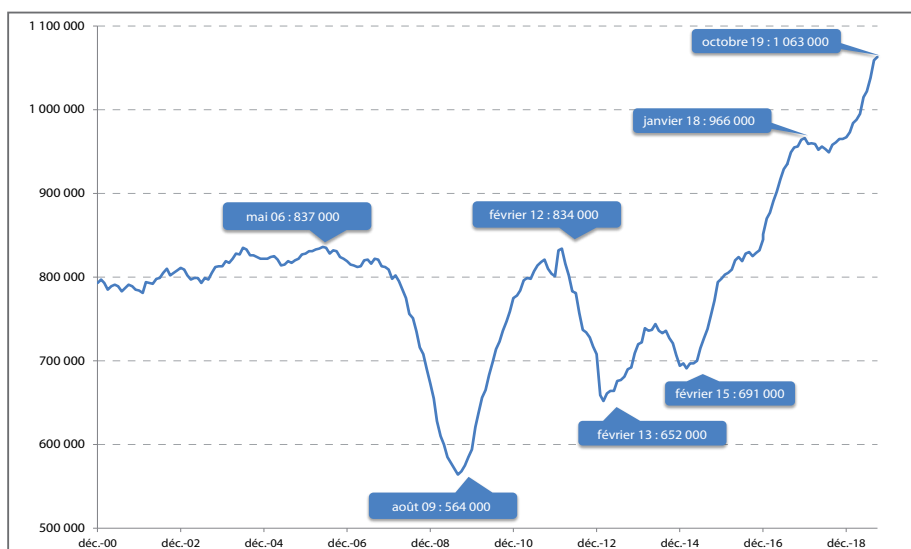


► 2019, une année dynamique

Le volume de transactions réalisées sur les douze derniers mois poursuit sa progression et dépasse, depuis juin 2019, le million de transactions. À fin octobre 2019, il atteint ainsi 1 063 000 mutations. Il continue toujours d'augmenter chaque mois, en glissement annuel, de plus en plus rapidement, enregistrant +6,2 % en juin 2019 et jusqu'à +10,6 % à fin octobre 2019. **Le volume de transactions n'avait plus connu de hausse à deux chiffres, en glissement annuel, depuis février 2018.**

Si le dynamisme de certaines grandes métropoles (et notamment du Grand Ouest) se confirme sur la fin d'année 2019, l'évolution favorable de cette activité annuelle laisse néanmoins apparaître des disparités régionales. Toutefois, il n'y a pas lieu de craindre un tassement des volumes, compte tenu du nombre de logements produits et du taux de rotation actuel du parc immobilier. Bien que très actif, le marché reste cohérent au regard du nombre de logements détenus par des particuliers. On peut en effet observer que le ratio actuel, résultant de la division du nombre annuel de transactions par celui des logements détenus par des personnes physiques, ressort à 3,3 %. Ce résultat est légèrement supérieur à celui constaté lors de la période 1999-2009 qui oscillait déjà, à cette époque, entre 3 % et 3,2 %. La stabilité relative de ce taux de rotation au regard de volumes en hausse sur cette même période s'explique par le nombre de logements neufs produits dans l'intervalle.

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



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

Le seuil du million de transactions, dans ces circonstances, pourrait apparaître comme pérenne dans des conditions de financement comparables. En effet, cette activité soutenue s'explique notamment par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau actuel des taux d'intérêt et de la forte motivation des ménages qui accordent plus que jamais leur confiance à la pierre et souhaitent sécuriser leur budget logement. **Le marché immobilier français reste avant tout un marché d'utilisateurs.**

Les notaires constatent que l'activité de la fin de l'année 2019 est restée soutenue, sans pour autant se traduire par une accélération démesurée des prix. En décembre, ils ont néanmoins remarqué une baisse de rentrée de dossiers dans leurs offices qui peut notamment être corrélée aux mouvements sociaux de cette fin d'année. L'impact commencera à devenir visible d'ici deux à trois mois.

Selon l'indice Notaires de France-Insee, au troisième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) continuent d'augmenter : +1 % par rapport au deuxième trimestre 2019 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), soit plus rapidement qu'au trimestre précédent (+0,7 %). Sur un an, les évolutions de prix s'accroissent légèrement : +3,2 %, après +3,1 %. Comme observé depuis fin 2016, la hausse sur un an reste plus importante pour les appartements (+4 %) que pour les maisons (+2,5 %).

Quant aux prix des logements anciens en Île-de-France, au troisième trimestre 2019, ils augmentent légèrement plus rapidement qu'aux deux trimestres précédents : +0,9 % par rapport au deuxième trimestre, après +0,8 % et +0,6 %. Sur un an, les prix continuent de croître à un rythme soutenu : +3,6 % entre le troisième trimestre 2018

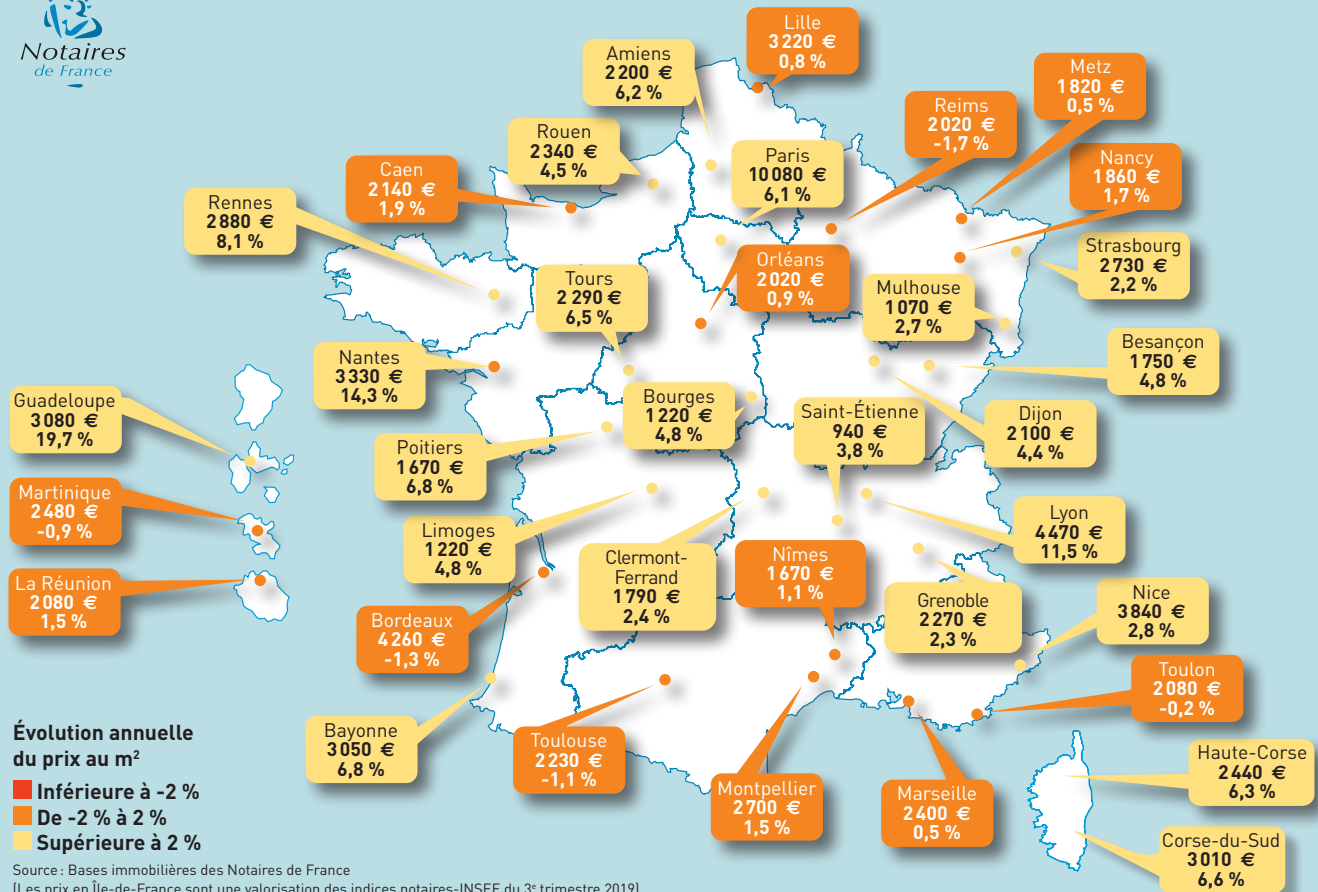
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,1 %	0,7 %
Évol. 1 an*	5,8 %	3,8 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin janvier 2020.

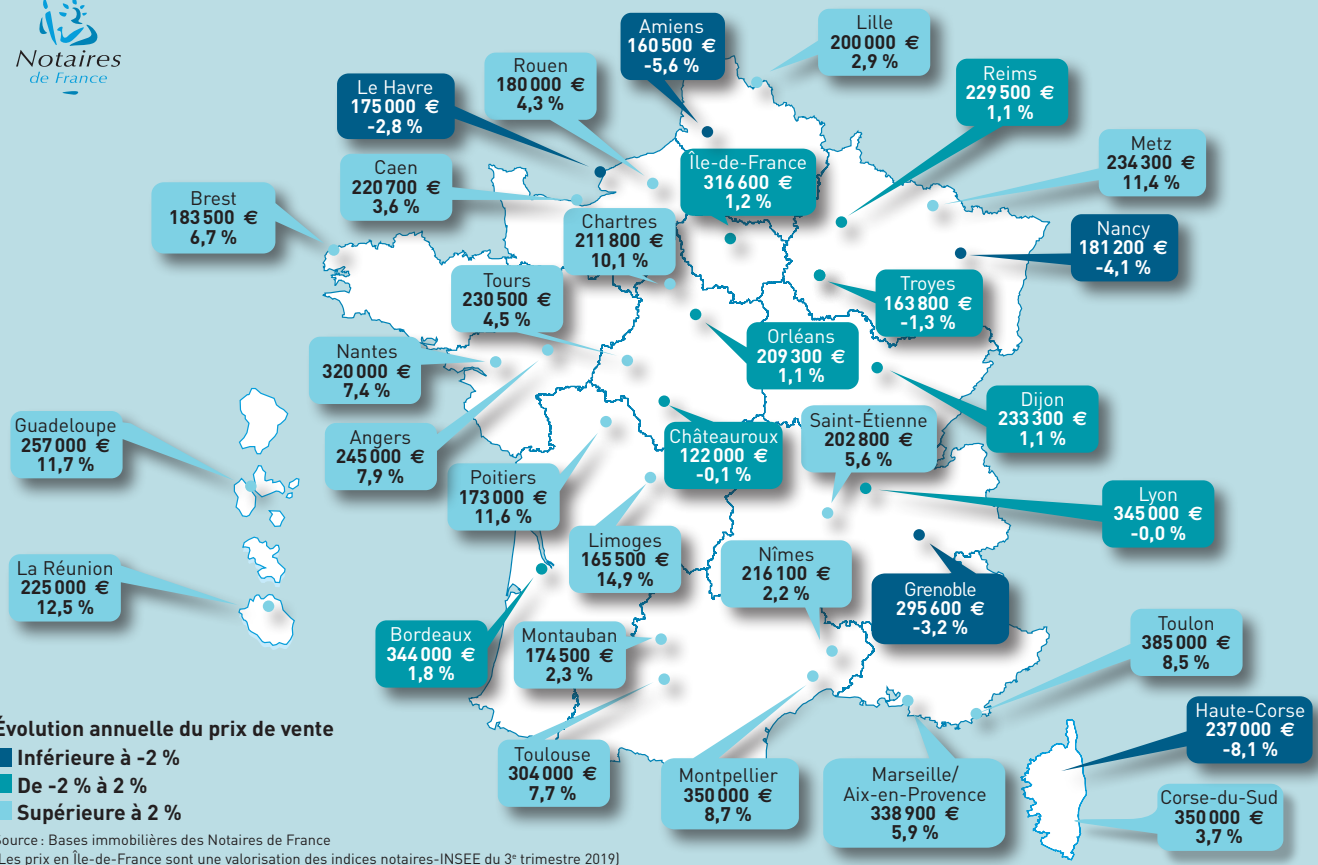
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2019

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019 / 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2019

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019 / 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



et le troisième trimestre 2019, après +3,6 % et +4 %. Les prix des appartements augmentent de +4,7 % sur un an et ceux des maisons de +1,2 %.

Paris continue de tirer vers le haut les prix des appartements : +6,1 % sur un an au troisième trimestre 2019, après +6,3 % au deuxième trimestre et +6,6 % au premier. Hors Paris, la hausse des prix sur un an des logements anciens en Île-de-France s'établit à +2,3 % au troisième trimestre 2019.

En Province, par rapport aux deux trimestres précédents, les prix des logements anciens continuent d'augmenter à un rythme plus soutenu au troisième trimestre 2019 : +1 %, après +0,7 % et +0,6 %.

En prix médians, sur le marché des appartements anciens, la tendance à la hausse observée sur les trimestres précédents se confirme encore davantage. Cette tendance est potentiellement due, en partie et comme chaque année, à un effet saisonnier entraînant une légère hausse des prix durant les vacances, propices aux déménagements. Au troisième trimestre 2019, 80 % des départements affichent des prix stables (11 %) ou en hausse (69 %), contre 72 % au trimestre précédent. **Les maisons anciennes suivent la même tendance que les appartements.** Cependant, les hausses sont plus modérées, ne dépassant pas les 7 %, qui sont notamment atteints dans le Calvados, la Haute-Garonne, l'Ain, la Gironde, l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire.

Il faut cependant opérer une indexation des prix si l'on veut les comparer. On ne peut pas raisonner à euro constant. **Corrigés de l'inflation, les prix des appartements au troisième trimestre 2019 en Province restent inférieurs à ceux du quatrième trimestre 2011¹** (France métropolitaine 0 %, Île-de-France +5,5 %, Province -4,9 %), **ainsi qu'en maisons** (France métropolitaine -3,8 %, Île-de-France -4,3 %, Province -3,7 %).

Avant-contrats

D'après les projections issues des avant-contrats, la hausse des prix en France métropolitaine se poursuit jusqu'en janvier 2020, avec une accélération notable en maisons à +3,8 % et à un rythme similaire en appartements à +5,8 %.

Après une pause en fin d'année 2019, les prix des appartements franciliens repartiraient à la hausse en janvier 2020. Toujours portée par le dynamisme du marché parisien et de la Petite Couronne, l'augmentation annuelle des prix des appartements se poursuit jusqu'à janvier 2020

¹ - Évolutions (T3 2019/T4 2011) corrigées de l'inflation - Inflation entre T4 2011 et T3 2019 : 6,89 %.

(+5,9 % prévus en janvier 2020). Dans le détail, l'évolution annuelle serait de +7 % à Paris et +5,8 % en Petite Couronne. Elle resterait plus contenue en Grand-Couronne (+2,7 %). Les prix des maisons franciliennes seraient stables sur l'ensemble de l'année 2019. Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris montrent que le prix de vente d'une maison en Île-de-France s'établirait à 311 400 euros en janvier 2020, contre 310 500 euros en janvier 2019. On observerait ainsi une quasi-stagnation du prix des maisons (+0,3 % en un an).

En Province, la hausse des prix devrait s'accroître jusqu'en janvier 2020, avec des évolutions annuelles comprises entre +5 % et +6 % en appartements anciens et entre +3,5 % et +4,5 % en maisons anciennes. Dans toutes les grandes villes de Province, les prix des appartements continueraient d'augmenter à fin janvier 2020. La hausse s'accroîtrait notamment à Caen (+11 %) et Besançon (+10 %), mais ralentirait à Villeurbanne (+3 %) et Nantes (+5 %). En maisons, les quelques grandes agglomérations aux évolutions précédemment stables ou en baisse, devraient proposer, à fin janvier 2020, des prix en hausse à Saint-Nazaire (+12 %), Douai-Lens (+5 %) et Dijon (+3 %), ou stables à Rennes. Des hausses à deux chiffres seraient enregistrées à Angers, Toulouse et Lyon. À Bordeaux, on assiste depuis la fin 2019 à un atterrissage des fortes hausses des années passées.

Les propositions du Haut Conseil de stabilisation financière concernant le crédit immobilier

Au régime non conventionnel de baisse des taux mis en place par la BCE répondent des propositions de modification des règles du crédit immobilier tout aussi novatrices : fixation d'un taux minimum des emprunts garantissant une rentabilité pour la banque, sorte de taux d'usure inversé, hausse de la pénalité de remboursement anticipé et proposition d'un strict respect de la capacité d'endettement à 33 % du revenu net de l'emprunteur. Même si ce taux peut être considéré traditionnellement comme prudentiel, une telle mesure pourrait s'avérer être de nature à exclure du marché les primo-accédants qui ne disposeraient pas d'un apport personnel complémentaire suffisant.

Prospectives des taux d'intérêt

Même si l'OAT (« emprunts d'État ») français à 10 ans s'est corrigé pour redevenir positif et passer à 0 % courant décembre 2019, revenant ainsi à son niveau de fin juillet, les taux restent toujours historiquement bas et cette augmentation ne devrait pas remettre en cause la capacité de remboursement des acquéreurs. Ainsi, une augmentation de taux

de 0,3 % pour 100 000 euros empruntés sur 15 ans à 20 ans entraîne une augmentation mesurée du remboursement de 13 à 14 euros par mois.

Les conditions d'emprunt devraient rester favorables pour 2020, mais si l'augmentation des taux devait être plus marquée, nous pourrions constater, comme par le passé, non pas une baisse des volumes mais plutôt une « frénésie acheteuse », les acquéreurs se hâtant de concrétiser leur achat avant l'avènement de taux supérieurs synonymes de mensualités plus importantes.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin octobre 2019

St@t info n° 236

Variation T/T-1 ⁽¹⁾	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-2,2 %	+1,5 %	-4,8 %
Logements commencés	-0,8 %	+0,7 %	-1,8 %

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

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 3^e trimestre 2019

St@t info n° 234

	3 ^e trimestre 2019
Nombre de réservations	-0,9 % sur un an (27 886 unités)
Mises en vente	-20,2 % sur un an (21 149 unités)
Encours de logements	-11,4 % sur un an (104 576 unités)
Annulations des réservations à la vente	+7,2 % sur un an (3 855 unités)

Source : SDES, ECLN

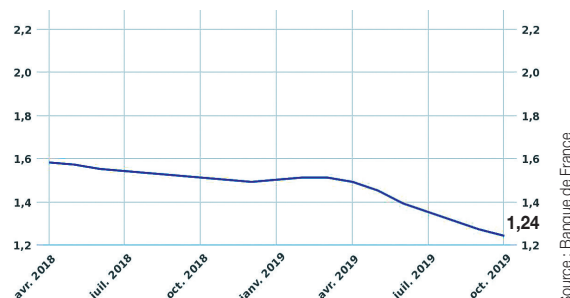
Pas de record dans le neuf, à contre-courant de l'ancien. On constate une baisse de 20 % des mises en vente par comparaison aux chiffres du troisième trimestre 2018. La période pré-électorale ne favorise pas la délivrance des permis de construire, nombre de programmes sont à ce jour gelés, annonçant un mauvais premier semestre 2020. Mécaniquement, si moins de logements sont produits, la demande va se reporter sur l'ancien, soutenant ainsi les prix. La loi de finances pour 2020 a toutefois maintenu le dispositif PTZ dans le neuf en zones B2 et C sur toute l'année 2020. Gageons que le second semestre génère un effet de rattrapage!

Le crédit - Données Banque de France

Un quart des crédits à l'habitat octroyés en octobre 2019 sont des renégociations.

- En octobre, **la croissance des crédits à l'habitat aux particuliers continue sa progression** à +6,7 % (après +6,6 % en septembre), tandis que celle des crédits à la consommation se tasse quelque peu (+5,6 %, après +6,5 % en septembre).
- La production de crédits à l'habitat qui s'établit en octobre à 24 Mds €, à son plus haut niveau depuis mai 2017, est très largement soutenue par les renégociations. Leur part dans les crédits nouveaux augmente à nouveau en octobre pour atteindre 26 % (après 23,6 % en septembre et 16,4 % en octobre 2018).
- **Le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat à long terme et à taux fixe atteint un nouveau point bas en octobre** (1,24 %, après 1,27 % en septembre) tandis que celui des crédits à la consommation remonte à 3,68 %.

Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an. Taux d'intérêt annuel en pourcentage.



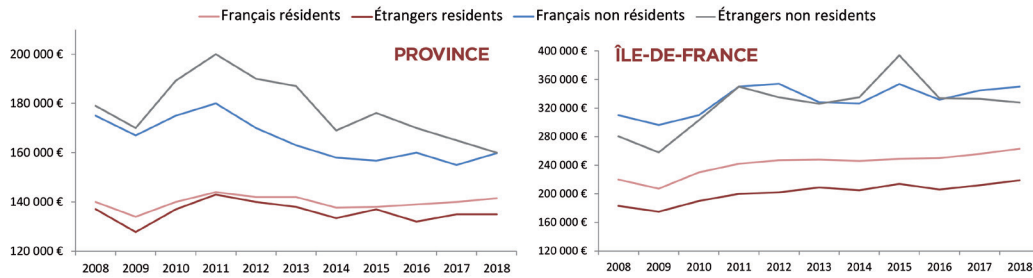
Source : Banque de France

LES ÉTRANGERS NON RÉSIDENTS

Sur la période 2008-2018, **la part des acquéreurs étrangers non-résidents en France métropolitaine diminue progressivement pour atteindre 1,7 % en 2018**. Cette part varie toutefois beaucoup d'une région à une autre, de 0,9 % en Île-de-France à 5,5 % en Provence-Côte d'Azur-Corse.

Du côté des vendeurs, la part des étrangers non-résidents est restée stable autour de 2 % en province, mais elle progresse légèrement en Île-de-France, où elle est passée de 0,9 % à 1,5 % en 2018.

Prix de vente médian selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs*

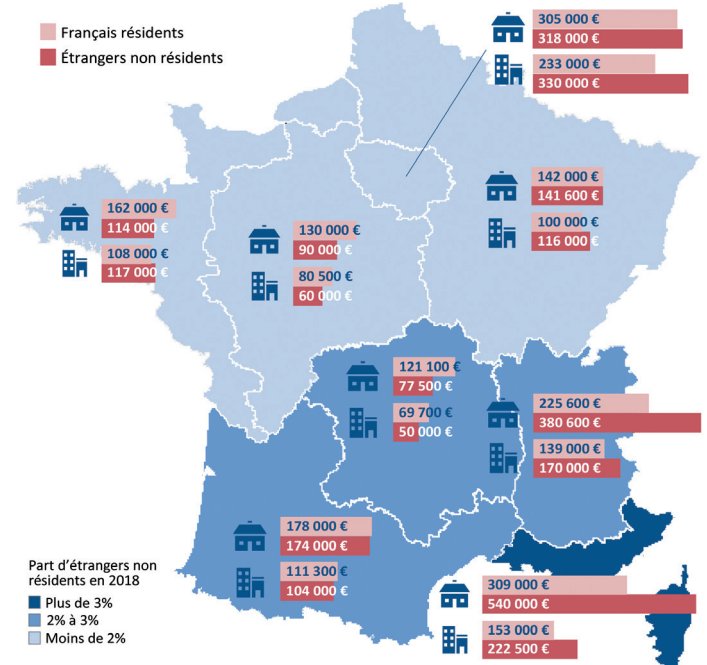


Sur les dix dernières années, **les prix des biens acquis par des non-résidents ont connu une évolution différente de ceux acquis par des résidents**. En province, les prix de vente médians de biens acquis par des résidents ont faiblement évolué entre 2008 et 2018, alors qu'ils ont diminué d'environ 10 % pour les non-résidents. En Île-de-France, c'est le constat inverse : qu'il s'agisse des résidents ou des non-résidents, les évolutions sont très positives, et sont légèrement supérieures pour les résidents (autour de 20 %) que pour les non-résidents (autour de 15 %).

Les Français résidents y privilégient les maisons de 4 pièces (32 %) et les étrangers non-résidents les 6 pièces et plus (42 %), mais les écarts ne s'expliquent pas seulement par la typologie des biens achetés : pour un même nombre de pièces, les rapports restent très élevés.

Analysées également selon qu'il s'agisse d'acquéreurs français ou étrangers, les évolutions de prix sont d'autant plus différenciées. **Notamment, les étrangers non-résidents se distinguent, tant en province qu'en Île-de-France :**

Prix de vente médian par zone géographique et type de bien selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs en 2018*



- lors de la période de reprise, entre 2009 et 2011, les prix ont augmenté en province d'un peu moins de 8 % pour les Français, 12 % pour les étrangers résidents et jusqu'à 18 % pour les étrangers non-résidents. Pour ces derniers, l'évolution est également plus importante en Île-de-France à 36 %, contre entre 15 % et 20 % pour les autres acquéreurs ;
- en 2018, et par rapport au pic de 2011, c'est le même phénomène : la baisse enregistrée en province pour les résidents ne dépasse pas 6 %, mais atteint 11 % pour les Français non-résidents et jusqu'à 20 % pour les étrangers non-résidents. Les prix sur le marché francilien augmentent quant à eux de 10 % pour les résidents mais diminuent de 6 % pour les étrangers non-résidents.

En 2018, le classement des budgets d'acquisition entre Français résidents et étrangers non-résidents est très différent selon leur localisation :

- au Sud-Ouest et au Nord-Est, les budgets sont équivalents ;
- sur le Littoral-Ouest, le Centre-Ouest et le Massif central, les prix des biens sont plus importants lorsqu'ils sont acquis par des Français résidents ;
- en Île-de-France, dans les Alpes, et en Provence-Côte d'Azur-Corse, les biens sont achetés plus cher par les étrangers non-résidents. Ce constat est très marqué en Provence-Côte d'Azur-Corse, où les maisons anciennes sont achetées 1,8 fois plus cher par les étrangers non-résidents.

*Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval Logements anciens - France métropolitaine



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, Frédéric Violeau, Thierry Delesalle, Françoise Vichot, 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.