

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2020 et le 3^e trimestre 2020
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2019 et le 3^e trimestre 2020



En 2020, résilience du marché et nouveaux comportements immobiliers?

Toute fin 2020, la forte résilience du marché immobilier était déjà soulignée, corrélée aux paramètres lui conférant une inertie jusqu'ici sécurisante. Des interrogations majeures quant à sa pérennité demeurent. En 2021, le marché résistera-t-il à l'épreuve d'une crise économique qui semble inévitable et dont les véritables contours restent à déterminer? Les tendances récemment constatées ne sont-elles que pures réactions à un épisode pandémique inédit et hors normes, ou marquent-elles le début d'une approche différente de l'achat immobilier? Cette crise a-t-elle joué un simple rôle d'accélérateur de projets, ou permet-elle de discerner les prémices d'un mouvement plus fondamental?

Les dernières analyses de volumes, France entière¹, affichent, depuis la seconde moitié de l'année passée, des résultats quelque peu erratiques, oscillant, d'un mois à l'autre, autour du million de transactions. Mais depuis fin octobre 2020, le volume de transactions de logements anciens sur un an franchissait à nouveau ce seuil symbolique pour s'établir, à fin novembre 2020, à 1 020 000 transactions, marquant une décélération de seulement 4 % par rapport à novembre 2019. Il n'y a pas de raison de penser que décembre 2020 dément cette tendance de baisse modérée au niveau national; comme nous l'avons indiqué il y a quelques semaines, le marché de l'immobilier ancien devrait clôturer l'année 2020 proche du million de transactions.

Les établissements bancaires, en dépit d'un mode de fonctionnement dégradé (comme partout ailleurs) et bien que fortement mobilisés par le prêt garanti par l'État (PGE), ont continué à jouer leur rôle « solvabilisateur », comme le confirme une production toujours sou-

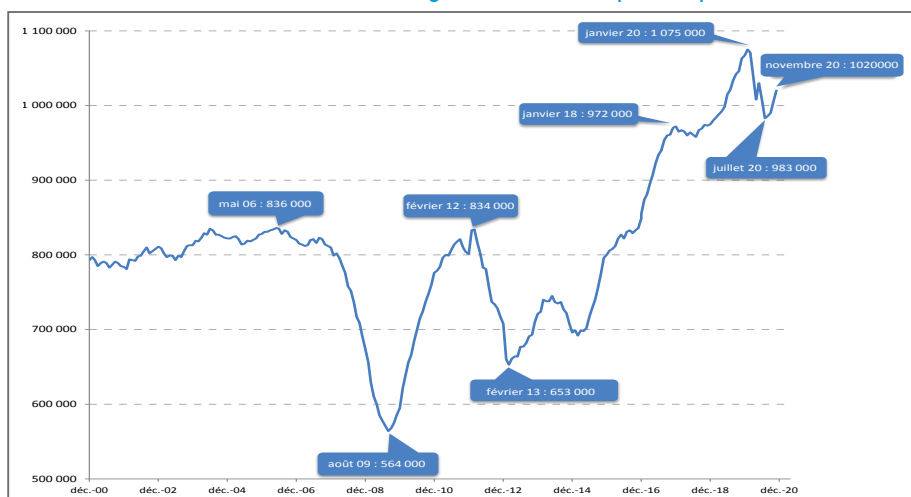
1 - Hors Mayotte.

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,6 %	1,6 %
Évol. 1 an*	5,1 %	6,7 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2021.

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2020



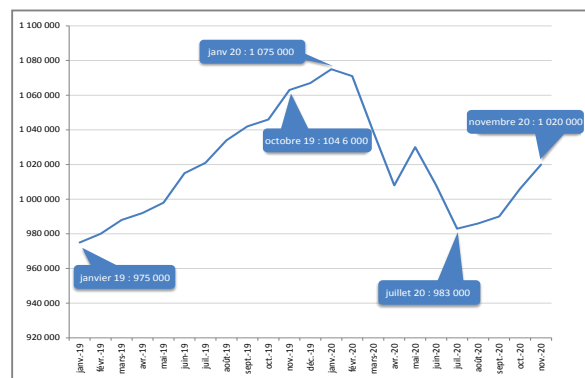
Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte). Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

nue des nouveaux crédits à l'habitat, dont le taux de croissance performe à +5,5 % en octobre 2020, avec des renégociations de prêts immobiliers en léger repli. Cette tendance devrait se confirmer en 2021, portée, d'abord, par des taux à un niveau toujours très bas et en diminution continue depuis juillet 2020 grâce à l'action de la Banque centrale européenne (BCE). Ils sont aujourd'hui très proches de leur plancher historique. Fait nouveau qui entretient la robustesse du marché, les recommandations désormais encourageantes du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Celui-ci a décidé, le 17 décembre 2020, d'ajustements moins restrictifs quant à l'octroi des prêts immobiliers, notamment pour favoriser les primo-accédants.

Ce premier constat rassure : un fléchissement des volumes de si légère amplitude, après plusieurs semaines d'arrêt quasi-total de l'activité économique en général - et immobilière en

particulier - entre mars et mai 2020, est un moindre mal. Néanmoins, la dynamique est plus complexe qu'il n'y paraît, tant l'écart relevé entre la province, dont les volumes sont restés forts, et l'Île-de-France, dont les volumes ont chuté de plus de 15 %, est important.

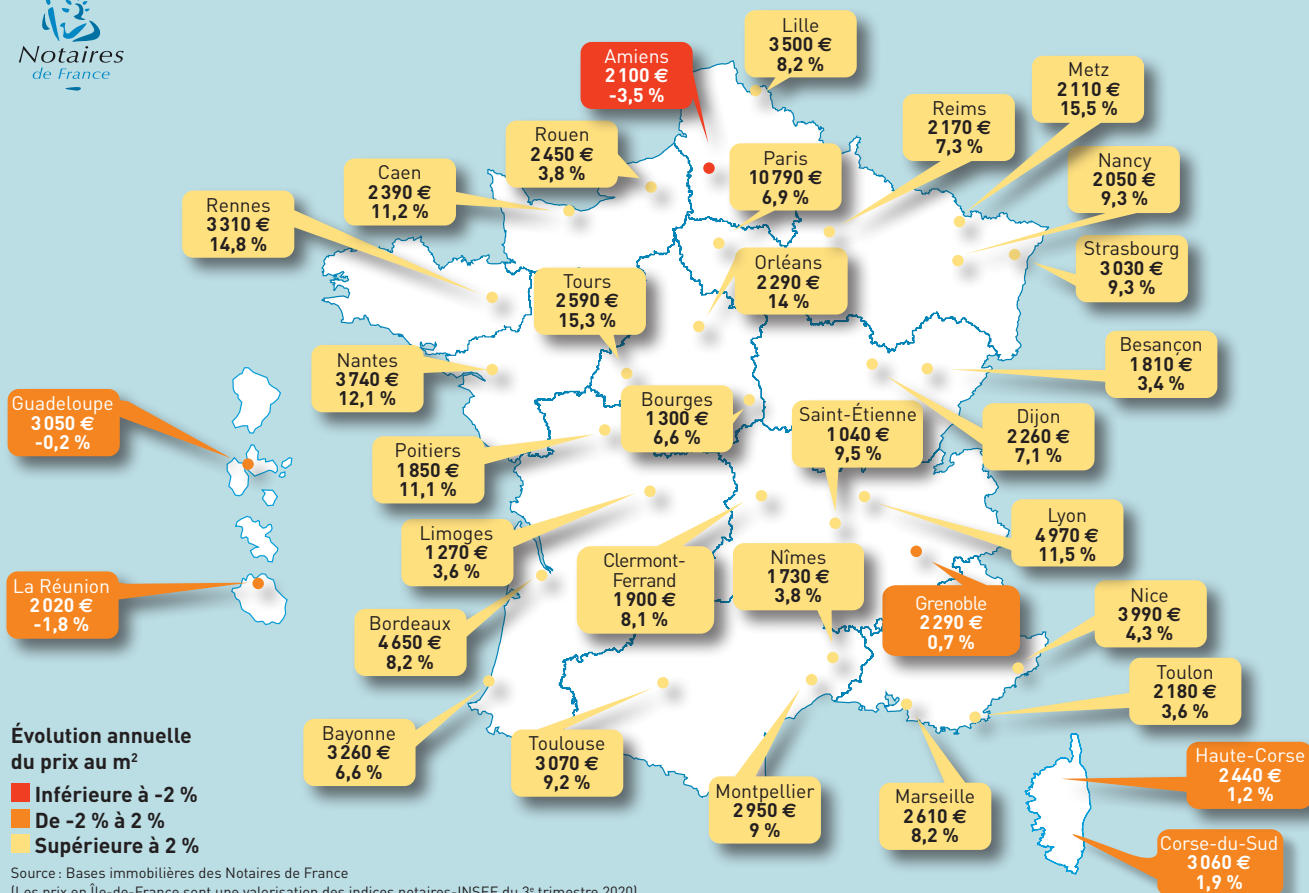
Nombre de ventes de logements anciens de janvier 2019 à novembre 2020



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte)

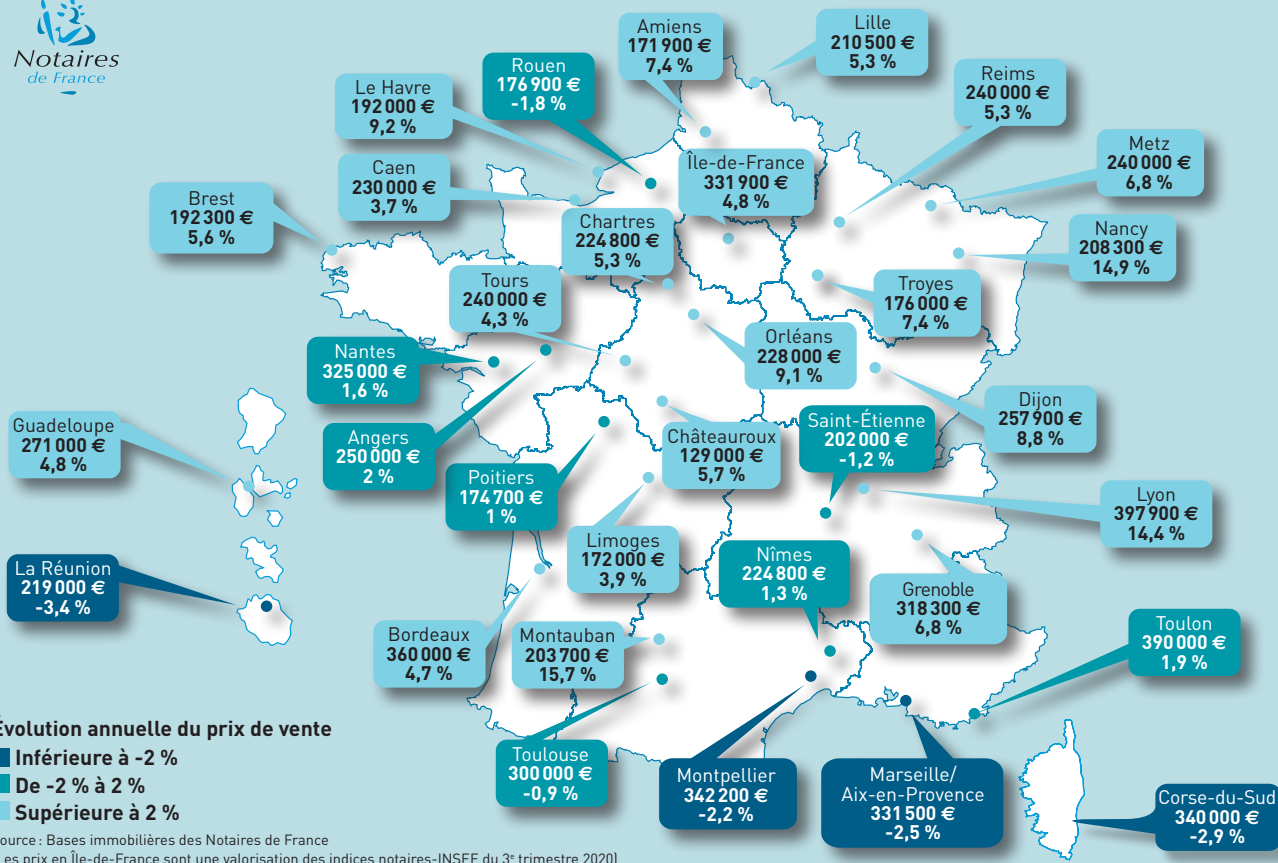
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2020

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2020 au 30 septembre 2020 / 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2020

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2020 au 30 septembre 2020 / 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Ainsi, à l'échelle du territoire, les volumes ont certes tenu, mais de manière très différenciée.

En Île-de-France, cette contre-performance des volumes impacte déjà les prix : ils augmentent moins vite qu'aux trimestres précédents (+0,5 % entre le 2^e et le 3^e trimestres 2020, après +1,8 % et +2 %). Les indicateurs avancés des avant-contrats confirment cette tendance pour Paris intra-muros. Les prix, sur une année, auront ainsi moins augmenté dans la capitale que sur toute l'Île-de-France, ce qui ne s'était plus produit depuis 2013.

En 2021, vers un déplacement du marché ?

Si l'on avait coutume d'écrire que Paris pouvait être la locomotive du marché immobilier francilien, 2020 le contredira aisément. La crise sanitaire et le premier confinement ont nécessairement conduit à une prise de conscience collective en milieu urbain, plus marquée encore sur le marché parisien : trop de contraintes financières, un marché tendu, une augmentation des temps de transport... Autant de facteurs qui ont mené notamment les Franciliens en direction des routes normandes, perchoises ou bourguignonnes à défaut d'acquiescer une maison avec jardin en Grande couronne, et plus généralement les urbains vers des contrées plus vertes. S'ajoute à cela, le développement quasi-immédiat et massif du télétravail : avec un employeur désormais plus ouvert à ce mode de fonctionnement, le salarié, plus à même de s'organiser différemment, privilégie un confort de vie familiale « au vert » avec deux lieux de vie (l'un proche de son lieu de travail en présentiel et l'autre pour son cadre familial). Ainsi, lorsque le volume des transactions baisse de 4 % sur un an en novembre 2020 au plan national, il chute de 18 % sur le marché parisien.

Les prix suivent la même zone de perturbation et la hausse s'atténue au 3^e trimestre 2020 en Île-de-France (+0,5 % par rapport au 2^e trimestre). Paris constate le même ralentissement, avec une progression annuelle de +6,9 % au 3^e trimestre (après +8 % au 1^{er} trimestre). Les négociations sur les biens sont plus longues, plus tendues à Paris, tandis que le marché de Grande couronne ou de province est plus fluide et plus accessible. C'est ainsi que les acquéreurs franciliens se retrouvent en nette progression par rapport au 3^e trimestre 2019 dans l'Yonne (27 %/+9 points), dans l'Eure (22 % +6 points) ou dans l'Orne (21 % +6 points), dans des départements en bordure de l'Île-de-France.

Il a souvent été affirmé qu'une baisse du marché parisien était annonciatrice d'une baisse nationale du marché immobilier, mais la crise sanitaire rend aujourd'hui cette conclusion incertaine, notamment au regard de la résistance, en volume, du marché immobilier en province. Il ne s'agirait donc pas d'un renversement de marché mais plutôt d'un déplacement de marché vers un immobilier plus proche de la nature tout en restant connecté, plus provincial avec

plus d'espace. Un changement parfois alimenté par la recherche d'un double cadre de vie.

Prise de conscience collective ou simple accélérateur d'un changement de mode de vie décidé en amont de la crise sanitaire, un mouvement de fond semble se dessiner et conduire à des nouveaux projets d'investisseurs ou d'utilisateurs en province ou en Grande couronne plutôt qu'à Paris.

Restent à savoir si ce mouvement consécutif à la crise sanitaire perdurera au regard des huit intercommunalités et métropoles ayant manifesté leur volonté de rejoindre l'expérimentation d'encadrement des loyers aujourd'hui en vigueur à Paris et à Lille, au titre desquelles figurent notamment Lyon, Bordeaux, Montpellier, Grenoble... Pour ceux qui avaient dédié à la pierre une valeur refuge et sécurisante en comparaison avec les faibles rendements des fonds euros de l'assurance-vie, cela pourrait être dissuasif, sauf à déplacer leurs projets d'investissements vers des villes plus moyennes dont les dernières performances semblent d'ailleurs témoigner d'un regain de vitalité².

De même, certaines villes s'opposent ouvertement à la « bétonisation » pour privilégier la promesse d'un cadre de vie plus vert à l'instar de Grenoble qui semble ouvrir un chemin suivi par Bordeaux, Lyon, Marseille, Strasbourg, Besançon, Poitiers. Ce mouvement qui inquiète le secteur du bâtiment aura nécessairement un impact sur le volume des transactions dans les villes concernées avec un risque de tension sur les prix. À ce jour, cette dynamique opère davantage un rééquilibrage du marché et, là encore, un potentiel déplacement vers des villes de taille moyenne bénéficiant de toutes les facilités en termes de connexions.

Par ailleurs, les grands absents de la carte nationale sont les étrangers. Élément déclencheur de lieux d'investissement et moteur à la hausse des prix immobiliers, la part des investisseurs étrangers non-résidents est proche de son niveau le plus bas depuis 10 ans (1,5 % en 2019). Suivant le même esprit que les Français résidents, l'acquéreur étranger non-résident en province déplace son investissement des pôles urbains vers les zones rurales. Paris n'est pas davantage épargné et si l'on se concentre sur les arrondissements les plus convoités par les acquéreurs étrangers non-résidents (6^e, 7^e, 8^e, 16^e), leur part de marché est ainsi nettement en décline notamment dans le 6^e arrondissement : alors qu'ils y représentaient 17 % des acquéreurs en 2015, ils n'y représentent plus que 9,4 % au 3^e trimestre 2020.

De façon plus générale, la persistance de cette crise sanitaire ne pourra qu'endommager un secteur qui débutait mécaniquement une phase de ralentissement. Le marché immobilier n'échappera probablement pas à la crise économique et sociale qui s'annonce.

2 - Cf. « Baromètre de l'immobilier des villes moyennes » - n° 1 - septembre 2020, Notaires de France/Action Cœur de Ville

Avant-contrats

D'après les projections issues des avant-contrats, l'évolution des prix constatée au 3^e trimestre 2020 en France métropolitaine se poursuivrait jusqu'en février 2021, à un rythme similaire sur le marché des appartements à +0,6 % (contre +0,7 % au 3^e trimestre 2020) mais à un rythme plus soutenu sur celui des maisons à +1,6 % (contre +0,3 % au 3^e trimestre 2020).

En province, les projections issues des avant-contrats prévoient, pour la fin de l'année 2020, une nouvelle accélération de la hausse des prix des maisons avec, à fin décembre, des évolutions trimestrielles de +3 % en maisons contre +2 % en appartements. À fin février 2021, les hausses seraient plus modérées, de l'ordre de +1,5 % sur chacun des marchés.

En Île-de-France, d'après les indicateurs issus des avant-contrats, dans la capitale, le prix au m² culminerait en novembre 2020 autour de 10900 € avant de se replier très légèrement pendant trois mois consécutifs. En février 2021, le prix de vente au m² s'élèverait à environ 10700 € à Paris, soit un recul de 1,7 % en trois mois. Cependant, compte tenu des hausses accumulées en 2020, les prix afficheraient encore une hausse annuelle de 3,4 % en février 2021. Les prix des appartements semblent en cours de stabilisation en Petite et en Grande couronne, avec respectivement -0,1 % et -0,4 % de novembre 2020 à février 2021.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements
St@t info n° 330 - Décembre 2020
Résultats à fin novembre 2020

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+18,7 %	+15,9 %	+20,8 %
Logements commencés	-8,6 %	-6,1 %	-10,2 %

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. Source : SDES, St@del2, estimations à fin novembre 2020

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 316 - Novembre 2020
Résultats au 3^e trimestre 2020

	3 ^e trimestre 2020
Nombre de réservations	-16,0 % sur un an (24 308 unités)
Mises en vente	-24,4 % sur un an (18 902 unités)
Encours de logements	-13,1 % sur un an (95 238 unités)
Annulations des réservations à la vente	+14,7 % sur un an (4 450 unités)

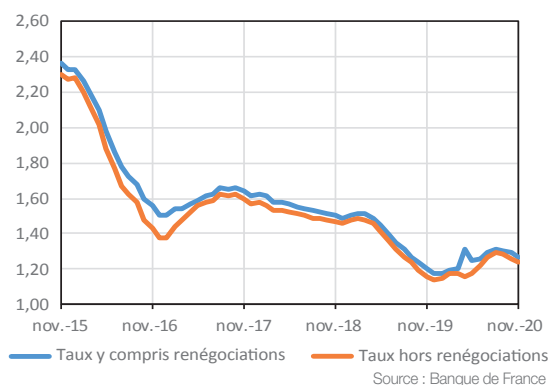
Source : SDES, ECLN

Le crédit - Données Banque de France Résultats à fin novembre 2020

Production toujours soutenue des nouveaux crédits à l'habitat

- Le taux de croissance sur un an des crédits aux particuliers se maintient (+4,6 % en novembre 2020, après +4,7 % en octobre 2020), porté par les crédits à l'habitat dont le taux de croissance reste soutenu à +5,5 % en novembre comme en octobre (après +5,4 % en septembre).
- L'encours des crédits à la consommation diminue légèrement (-0,1 % en novembre, après +0,5 % en octobre).
- La production mensuelle CVS de crédits à l'habitat atteint 22,5 milliards d'euros en novembre, après 23,4 milliards en octobre, tirée par sa composante hors renégociations toujours dynamique quoiqu'en léger repli (18,8 milliards en novembre, après 20,2 milliards en octobre). La part des renégociations progresse à +16,4 % en novembre, après +13,5 % en octobre.
- Le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat fléchit légèrement à +1,27 % en novembre, après +1,29 % en octobre.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE (1999 - 2019)

Au 1^{er} janvier 2019, selon l'Insee, 40 % des ménages sont locataires et **58 % sont propriétaires de leur résidence principale**. Variable selon les régions, la part des propriétaires monte à un peu plus de 65 % en Bretagne mais redescend à un peu moins de 50 % en Île-de-France. Elle est **stable en France depuis la crise économique dite des « subprimes » de 2008 après avoir été légèrement plus faible au début des années 2000 (55 %)**. Le rapport entre la capacité d'emprunt des ménages et les prix de l'immobilier définit **le pouvoir d'achat immobilier des ménages¹, c'est-à-dire le nombre de m² qu'un ménage est en mesure d'acquérir pour un logement ancien**. L'analyse portera tout d'abord sur son évolution depuis 1999 en France métropolitaine puis en régions.

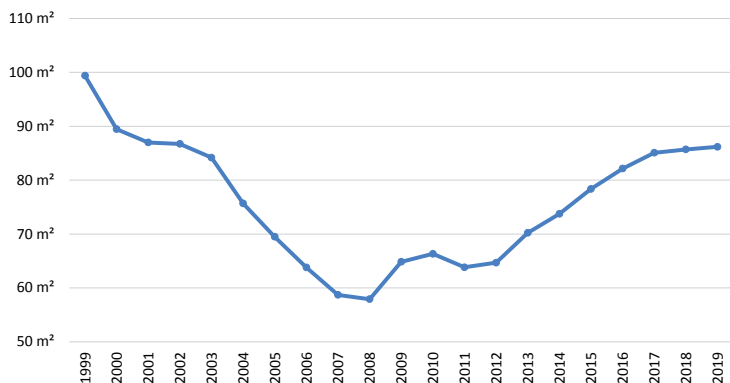
Regain de pouvoir d'achat depuis la crise économique de 2008

En 20 ans, entre 1999 et 2019, le pouvoir d'achat immobilier a diminué de 13 %. Il a connu deux phases :

- une longue **phase de baisse** du pouvoir d'achat immobilier, passant d'environ **100 m² en 1999 à 60 m² en 2008 (-42 %)**, où il chute à son niveau le plus bas. Cette période se caractérise par une hausse continue des prix de l'immobilier (+89 % entre 1999 et 2008) et des taux de crédit qui oscillent entre 3,7 et 5,9 % ;
- une longue **phase de hausse** du pouvoir d'achat immobilier, à l'exception de 2011, atteignant **en 2019 un peu moins de 90 m² (+49 % depuis 2008)**. Cette période se caractérise par des prix de l'immobilier qui alternent hausses et baisses jusqu'en 2015 puis qui se stabilisent (-9 % entre 2008 et 2019). Dans le même temps, les taux de crédit affichent une baisse quasi continue passant de 5 % en 2008 à 1,4 % en 2019.

Parmi les trois facteurs déterminants du pouvoir d'achat immobilier, le **revenu disponible** des ménages a évolué dans des proportions beaucoup plus faibles que les autres, avec des évolutions annuelles comprises **entre -2 % et +2 %**. Les évolutions annuelles des **prix de l'immobilier** oscillent **entre -6 % et +14 %**, et les **taux de crédit** ont fluctué **entre 1,4 % et 5,9 %** par an.

Le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine (1999 - 2019)



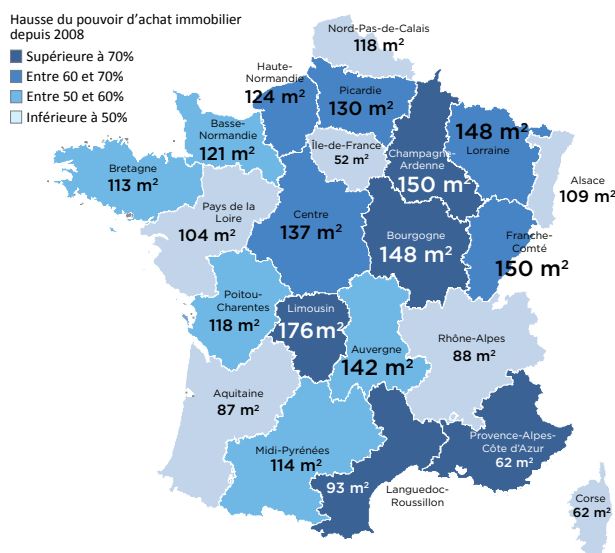
Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval - Calcul ADNOV à partir des données Banque de France et Insee

1 - Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements vendus. Les prix immobiliers sont les prix au m² moyens en euros constants 2017 ; la mensualité est égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages en euros constants 2017 ; le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36 % ; les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers.

De 50 m² en Île-de-France à 180 m² dans le Limousin

- En 2019, le pouvoir d'achat immobilier **dans les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur est le plus faible**, entre 50 et 60 m². Elles sont suivies par l'Aquitaine, Rhône-Alpes et le Languedoc-Roussillon, autour de 90 m². Il s'agit des régions où les m² vendus sont les plus chers. À l'exception du Languedoc-Roussillon, il s'agit également des régions où les revenus sont les plus élevés.
- À l'inverse, c'est **dans le Nord-Est** (à l'exception de l'Alsace) **et le Limousin** que le pouvoir d'achat immobilier est **le plus important**, où il est presque trois fois supérieur à celui de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le Limousin combine les prix et les revenus les plus faibles du territoire.

Pouvoir d'achat immobilier en 2019 et évolutions depuis 2008 par région administrative (découpage antérieur à 2016)



Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval - Calcul ADNOV à partir des données Banque de France et Insee

Moindre gain de pouvoir d'achat immobilier en Corse et en Aquitaine

Depuis 2008, le pouvoir d'achat immobilier a augmenté dans toutes les régions :

- les ménages **corses, franciliens et aquitains** sont ceux ayant le **moins gagné** en termes de pouvoir d'achat immobilier, autour de **30 %**. Il s'agit également des seules régions où les prix au m² moyens ont augmenté ;
- le **Languedoc-Roussillon et la Provence-Alpes-Côte d'Azur** font partie des régions au plus faible pouvoir d'achat immobilier mais également de celles ayant connu **la plus forte évolution** par rapport à 2008 (supérieure à **70 %**). C'est également le cas de la Bourgogne, la Champagne-Ardenne et le Limousin qui, à l'inverse, font partie des régions au plus fort pouvoir d'achat.



Retrouvez sur www.notaires.fr l'intégralité des notes de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat, Département du développement

Comité éditorial : Peggy Montesinos, Frédéric Violeau, Thierry Delesalle, Élodie Frémont, Olivier Compère, Mathieu Ferrié, 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

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.

