

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

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



► Concrétisation et attentisme

Après une période de rentrée classique - phénomène saisonnier habituel compte tenu de la fin des vacances -, il est temps de prendre la mesure de ce que sera la fin de l'année 2020. Nous entrons dans une période décisive. Si au 2^e trimestre 2020 le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois reste légèrement au-dessus du million, les progressions enregistrées par rapport à l'année passée décélèrent : de +10 % en janvier à +2 % en avril. Cette même donnée, après une légère reprise en mai 2020 (+3 %), baisse en juin (-0,7 %) pour la première fois depuis juillet 2015. Un fort rattrapage a bien eu lieu en termes de signature d'avant-contrats post-confinement et les notaires ont pu constater une très forte activité jusqu'à mi-août ; les ventes en cours qui n'avaient pas pu se signer grâce à la signature électronique à distance mise en place par le notariat ont également pu se concrétiser. Mais l'incertitude sanitaire et économique prévaut toutefois et, à ce stade, l'attentisme reste de mise. Il est légitime de penser que le confinement aura raison du million de transactions en fin d'année : l'année 2020 sera sur 10 mois et s'il y a bien eu un rebond durant l'été, tout ne sera pas rattrapé. L'inflexion constatée en février 2020 et décorrélée de la crise sanitaire peut par ailleurs nous laisser penser que le marché immobilier, fort d'un parc en augmentation constante et d'une activité dynamique alimentée par des taux toujours aussi bas, avait atteint son point culminant, formant rattrapage depuis février 2013. Le seuil des 900 000 ventes sur un an en 2020 semble être celui autour duquel

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



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

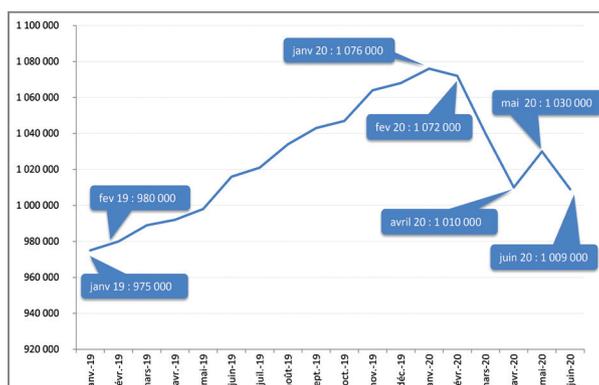
nous jugerons l'année. Une stagnation des volumes des ventes est à anticiper jusqu'à la fin de l'année dont la reprise ne pourrait intervenir au printemps prochain qu'à la faveur de différents paramètres :

- un rattrapage économique, avec un PIB attendu en hausse de +7,4 % en 2021 (selon les projections de la Banque de France au 14 septembre dernier), reprise qui devrait également profiter à l'immobilier ;
- une crise sanitaire sous contrôle.

La courbe des prix, quant à elle, est restée indifférente à ces variations de volumes. Les prix évoluent en effet avec retard aux variations de volumes et seule une forte et pérenne variation à la baisse du nombre de transactions impacterait les prix. L'épisode

Covid n'a pas été suffisamment durable pour impacter significativement les mentalités et donc les prix. Seules des conséquences économiques majeures et persistantes seraient susceptibles de le faire.

Nombre de ventes de logements anciens sur 18 mois, de janvier 2019 à juin 2020



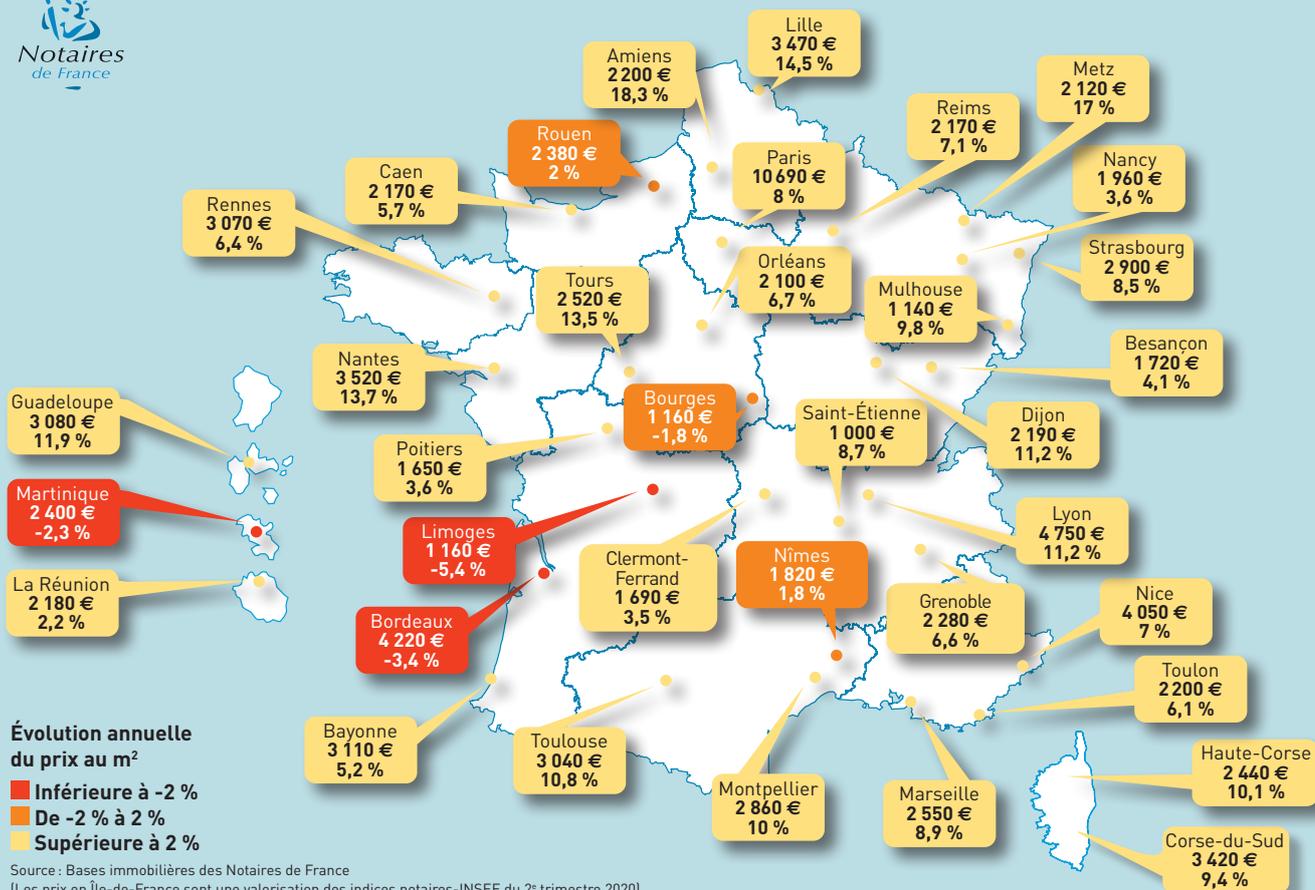
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2,1 %	2,6 %
Évol. 1 an*	7 %	6,4 %

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

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e TRIMESTRE 2020

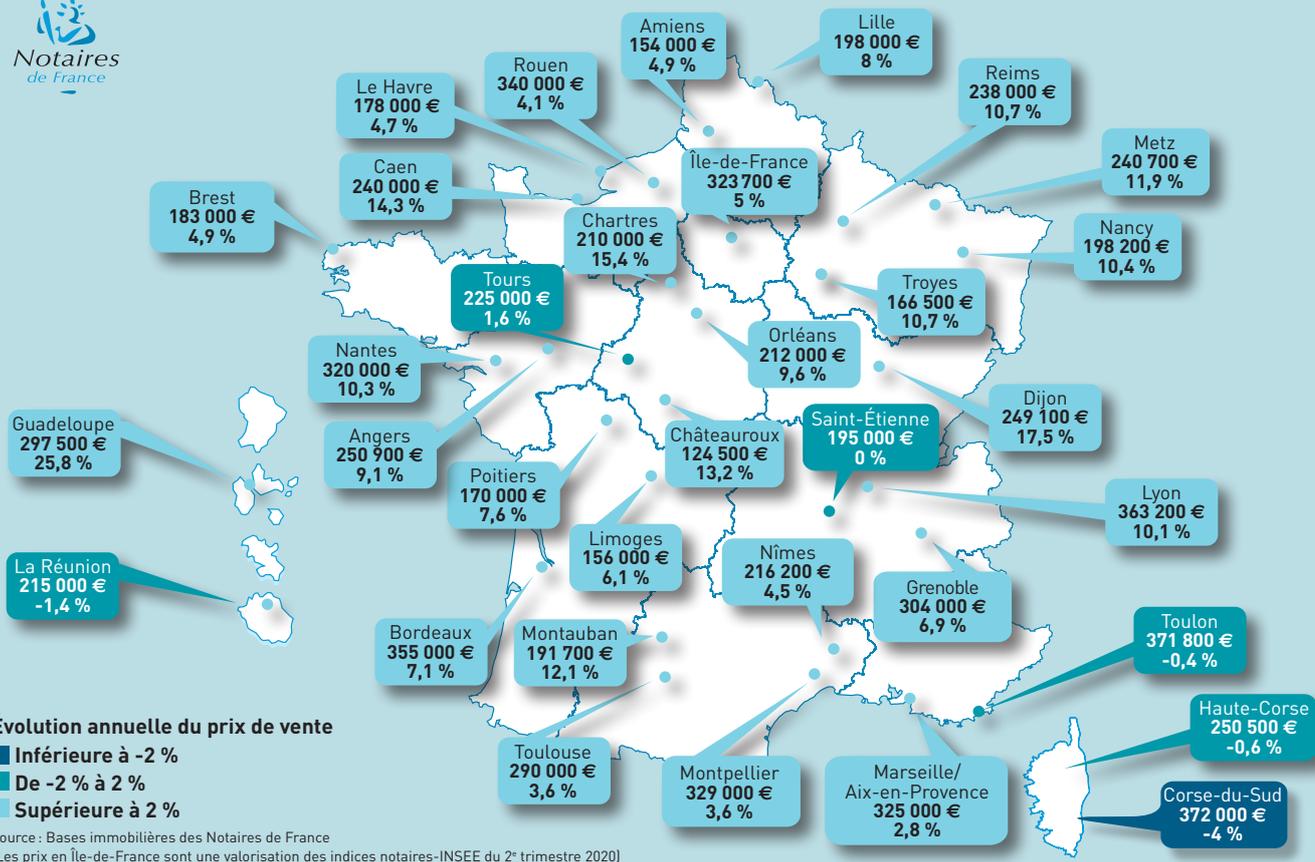
Évolution en un an : 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2020 / 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019



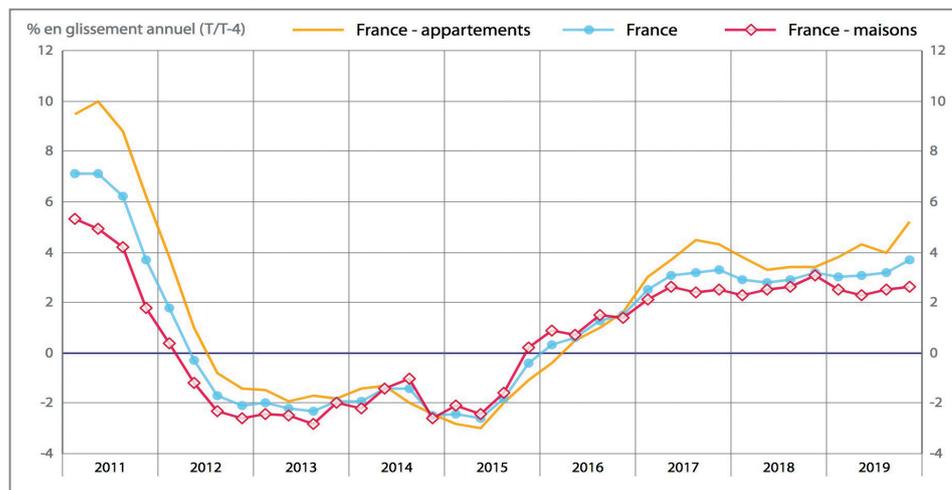
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2020

Évolution en un an : 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2020 / 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019

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



Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Source : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval. Champ : France (hors Mayotte)

Avant-contrats

En France métropolitaine, l'évolution des prix constatée au 2^e trimestre 2020 se poursuivait jusqu'en octobre 2020, à un rythme plus soutenu sur le marché des appartements à +2,1 % (contre +1,8 % au 2^e trimestre 2020) et encore plus sur celui des maisons à +2,6 % (contre +1,4 % au 2^e trimestre 2020).

En Île-de-France, les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, majoritairement signés après le confinement (de mai à juillet 2020), anticipent une poursuite globale, voire une accentuation des tendances haussières d'ici octobre, avec des évolutions assez nouvelles par segment de marché et par secteur géographique. Une hausse annuelle de 6,6 % est attendue à Paris, ce qui fixerait le prix au m² à 10860 €. Mais, l'augmentation des prix s'accroîtrait pour les appartements comme les maisons en Petite Couronne et pourrait avoisiner 9 %. Enfin, la Grande Couronne connaîtrait désormais des hausses proches voire supérieures à celles de la Capitale (+6,1 % pour les appartements et surtout +7,6 % pour les maisons).

En province, les projections issues des avant-contrats anticipent une poursuite de la hausse des

prix, voire une accélération du rythme haussier en maisons. À fin octobre 2020, les évolutions trimestrielles seraient de l'ordre de +1,5 % en appartements et de +2,5 % en maisons.

Le secteur de l'habitation devrait rester préservé du fait d'un marché d'utilisateurs. Pour prendre l'exemple de Paris, si le nombre de demandes pour une offre a certes baissé, passant de dix acquéreurs pour un vendeur à cinq pour un, il demeure un marché de pénurie. La psychologie des vendeurs a évolué, ces derniers ayant moins de prétentions et se montrant moins exigeants.

L'immobilier reste plus que jamais une valeur refuge. Nous le constatons une fois de plus en cette période incertaine. Il reste extrêmement résilient.

L'immobilier commercial devrait subir de plein fouet les mois à venir et risque d'être très impacté tant au niveau des volumes que des prix. Les commerces liés au tourisme, à l'hôtellerie, à la restauration, les boîtes de nuit, les bars sont durement touchés par les mesures anti-Covid que ce soit pour les murs actuellement exploités ou pour les commerces qui ne se créent pas dans le contexte actuel. Il pourrait

connaître cependant un redressement d'autant plus significatif une fois le remède trouvé. La tendance reste préoccupante pour les locaux de bureaux. Le déploiement et la pérennisation du télétravail vont entraîner une rationalisation des besoins et des coûts qui enjointront à ce secteur de se redimensionner.

Quant au secteur de l'investissement locatif, déjà ébranlé par les restrictions visant à limiter les locations saisonnières, notamment dans les grandes villes et les villes touristiques, il devrait largement pâtir des restrictions de circulation Covid et de la baisse de fréquentation touristique. Les particuliers ayant besoin d'un loyer meublé pour faire face à leurs remboursements et charges risquent de se voir contraints de vendre pour résoudre l'équation de leur financement.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements
St@t info n° 299 - août 2020

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-8,4 %	-6 %	+10,1 %
Logements commencés	+25,2 %	+29,5 %	+22,5 %

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

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 2^e trimestre 2020
St@t info n° 293 - août 2020

	2 ^e trimestre 2020
Nombre de réservations	-41,7 % sur un an (20380 unités)
Mises en vente	-47 % sur un an (18350 unités)
Encours de logements	-13,5 % sur un an (96478 unités)
Annulations des réservations à la vente	+31,4 % sur un an (4868 unités)

Source : SDES, ECLN

Le crédit - Données Banque de France

Le crédit à l'habitat progresse de 5,3 % en rythme annuel

L'encours du crédit à l'habitat aux particuliers augmente de 4,7 milliards d'euros, une hausse comparable à la moyenne des variations mensuelles depuis trois ans (4,8 milliards). Cette augmentation étant proche de celle observée en août 2019 (+ 4,9 milliards), la croissance annuelle de l'encours est quasi stable en août 2020 à +5,3 % (après +5,4 % en juillet).

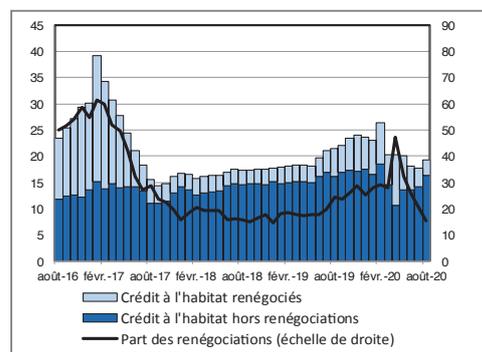
La production mensuelle de crédits à l'habitat hors renégociations (et rachats externes) s'établit à 16,4 milliards d'euros en août 2020, en hausse par rapport à juillet (14,1 milliards). Les renégociations poursuivent leur baisse et leur part dans les crédits nouveaux atteint 15,2 % (après 20,5 % en juillet).

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

Part de renégociations dans les crédits nouveaux à l'habitat (en %)



Source : Banque de France

La croissance annuelle du crédit à la consommation augmente (+1,1 % en août, après +0,7 % en juillet).

Au total, le taux de croissance annuel des crédits aux particuliers est quasi inchangé en août (+4,7 %, après +4,8 % en juillet).

Le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) augmente de 2 points de base en août à 1,31 %, et celui hors renégociations de 3 points de base à 1,30 %.

LES AIDES FINANCIÈRES POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT

Avec la collaboration de l'Ademe (Agence de la transition écologique)

Dans le cadre d'un projet de rénovation, les particuliers peuvent prétendre à des aides financières. Pour l'isolation, le changement du chauffage, ou pour une rénovation globale... des critères d'attribution liés au logement, à la situation du particulier et aux caractéristiques techniques des matériels installés sont exigés pour obtenir les aides financières à la rénovation du logement. Pour les mêmes travaux, le cumul entre les aides est parfois possible.

Légende 😊 Cumulables ☹ Non cumulables							
	MaPrime Rénov'	Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)	Écoprêt à taux zéro	Aides de l'Anah	Aides des collectivités locales	Aides des fournisseurs d'énergie	Aides d'Action Logement
MaPrime Rénov'		☹	😊	☹	😊	😊 * Avec un écrêtement	😊 * Avec un écrêtement
Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)	☹		😊	☹	😊 ** Avec un écrêtement	😊 ** Avec un écrêtement	😊
Écoprêt à taux zéro	😊	😊		😊	😊	😊	😊
Aides de l'Anah	☹	☹	😊		😊	☹	😊
Aides des collectivités locales	😊	😊 ** Avec un écrêtement	😊	😊		😊	😊
Aides des fournisseurs d'énergie	😊 * Avec un écrêtement	😊 ** Avec un écrêtement	😊	☹	😊		😊
Aides d'Action Logement	😊 * Avec un écrêtement	☹	😊	😊	😊	😊	

Le chèque énergie, l'exonération de la taxe foncière, l'aide de la caisse de retraite peuvent également être cumulés aux aides présentées dans ce tableau.

* Écrêtement de MaPrime Rénov' de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 90 % pour les propriétaires très modestes et 75 % pour les propriétaires modestes.

** Écrêtement du CITE de façon à ce que le montant du CITE ne dépasse pas 75 % de la dépense éligible effectivement supportée par le ménage.

MaPrime Rénov'

Dans le cadre de sa politique de rénovation énergétique, le Gouvernement a procédé à une refonte du système d'aides pour le rendre plus simple, plus juste et plus efficace. La transformation du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) en une prime unique, MaPrime Rénov', ouverte depuis le 1^{er} janvier 2020 aux propriétaires occupants modestes et très modestes, est une première étape. La réforme sera finalisée en 2021 via l'élargissement de MaPrime Rénov' à l'ensemble des propriétaires occupants (quels que soient leurs revenus). Les ménages jusqu'à présent non éligibles peuvent d'ores et déjà engager une démarche de travaux et pourront déposer leur dossier à partir du 1^{er} janvier 2021.

Dans le cadre du plan de relance, des primes exceptionnelles bonifieront également les travaux qui permettent au logement de sortir du statut de passoire afin d'encourager fortement les rénovations globales et ambitieuses. MaPrime Rénov' sera aussi ouverte aux copropriétés et aux propriétaires bailleurs.

L'Ademe et le réseau FAIRE mettent à disposition un outil de simulation des aides financières auxquelles il est possible de prétendre pour la rénovation énergétique de son logement.

L'outil Simul'Aid€s reste la façon la plus efficace de se renseigner sur les aides disponibles.

- www.faire.gouv.fr/aides-de-financement/simulaid



Les aides changent régulièrement, aussi, n'hésitez pas à consulter un conseiller FAIRE (du lundi au vendredi de 9h à 18h, au 0 808 800 700) pour étudier plus en détail celles auxquelles vous êtes éligibles. Pour en savoir plus : www.faire.fr



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

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.

