

## Bilan de l'année immobilière 2020 des Notaires de France

### Une année résiliente dans un contexte inédit

Les Notaires de France dévoilent ce jour le Bilan Immobilier de l'année 2020 et les premières tendances pour 2021.

#### A RETENIR

+ 6,5% : évolution sur un an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine,

+ 4,2% : évolution sur un an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine,

- 5% : pour le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois en France,

55 m<sup>2</sup> : surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), quasi stable (-1 m<sup>2</sup>) sur un an,

148 m<sup>2</sup> : surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France (mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport), en diminution de 6 m<sup>2</sup> sur un an.

#### 2020 : une année résiliente pour l'immobilier

À fin septembre 2020, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est de 990 000, une baisse de 5% en un an.

Le volume de transactions de logements anciens cumulé sur douze mois est établi à 990 000 au 30 septembre 2020, contre 986 000 en août et 983 000 en juillet. Néanmoins, la baisse sur un an constatée depuis juin 2020 continue de s'accroître (-0,7% sur un an à fin juin, -3,7% à fin juillet, -4,6% à fin août et -5,0% à fin septembre).

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 ont également pu se concrétiser. Dans le contexte sanitaire et économique actuel, l'attentisme reste toutefois de mise.

Il faut souligner que les avant-contrats restent à un bon niveau, notamment pendant le mois du second confinement de novembre. Les volumes devraient se maintenir pendant les trois premiers mois de l'année.

Si le rebond de l'été n'a pas permis de combler le retard pris au 1<sup>er</sup> confinement, il n'y a pas eu d'effondrement lors du second : le marché semble avoir assez bien résisté en retrouvant une dynamique stable, à un haut niveau.

Malgré un arrêt quasi-total de l'activité économique pendant deux mois lors du 1<sup>er</sup> confinement, le marché immobilier dans l'ancien s'est montré particulièrement résilient. C'est un marché d'utilisateurs sain et solide. Le contexte est très différent du contexte des années 90 ou de 2008.

Pour les projections en volumes à fin décembre, deux hypothèses seraient envisageables :

- Si les volumes de transactions d'ici la fin de l'année se maintiennent dans les mêmes proportions que 2019, l'atterrissage serait autour de 980-990 000 ventes fin 2020, soit une baisse d'environ 8 % en un an.
- Dans l'hypothèse d'une baisse plus marquée de 20% des volumes sur les dernières semaines de l'année, l'année se terminerait à 960-970 000 ventes.

A noter que selon la première estimation de l'Insee, le PIB français se contracterait de 9 % en 2020.

### **Les moments-clefs de l'année immobilière (établies à partir des flux d'actes de ventes\* 2020 vs 2019 à l'échelle nationale)**

Début 2020, le flux d'actes de ventes était en hausse (de +10% à +20% selon les semaines) comparativement à 2019.

À compter de l'annonce du 1<sup>er</sup> confinement (semaine du 16 au 22 mars 2020) et pendant quasiment deux mois, la collecte a connu une chute brutale : 60% à 70% de moins que le niveau de 2019.

Dès la sortie du confinement mi-mai, la collecte a connu une très forte reprise en dépassant le niveau de fin mai / mi-juin 2019.

Pendant la pause estivale du 15 juillet au 31 août, le flux d'actes a de nouveau baissé, prématurément comparativement au flux 2019.

Enfin, depuis la hausse survenue début septembre, le flux d'actes collectés se situe juste en deçà des niveaux observés en 2019 et proche de ceux observés en début d'année.

Après un creux au deuxième trimestre 2020 et un fort rebond au T3 2020, le redressement est ensuite plus progressif pour un profil en « racine carré ».

Il y a eu un fort rattrapage en termes de signatures d'avant-contrats\* post-confinement et une très forte activité constatée jusqu'à mi-août 2020. Néanmoins, si la courbe se rapproche de celle de 2019, elle aurait dû la dépasser pour compléter la perte d'actes collectés en valeur égale.

Deux hypothèses peuvent l'expliquer : soit les transactions manquent effectivement ; soit les transactions ne se seraient pas réalisées et les volumes de fin d'année reflètent la situation telle qu'elle aurait été sans la crise. Le marché a en partie absorbé le creux et a retrouvé une dynamique classique.

### **Evolution des prix et projections 2021 (appartements anciens et maisons anciennes)**

#### **Appartements anciens**

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont légèrement progressé de +0,7% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). Les précédentes évolutions sont comprises entre +1% et +2% (+1,7% au T2 2020, +2,2% au T1 2020, +1,7% au T4 2019, +1,1% au T3 2019).

Les prix des appartements anciens ont augmenté de 6,5% sur une année. Cette hausse est quasi-similaire en Île-de-France (+6,6%) et en province (+6,5%).

Les **projections pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2020** laissent présager de la poursuite de la hausse, légèrement plus prononcée en Province qu'en Île-de-France (France métropolitaine +6,6%, Province +7,1%, Ile-de-France +6,1 %).

À fin janvier 2021, les projections\* indiquent des évolutions sur un an de +5,8% pour la France métropolitaine, +6,8% pour la Province et +4,6% pour l'Île-de-France.

Sur la période T4 2011- T3 2020, les **prix des appartements anciens, corrigés de l'inflation\*\*** restent supérieurs à ceux du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, mais à peine plus élevés en ce qui concerne la Province. Ils progressent de +6,5% pour la France métropolitaine : +12,5% pour l'Île-de-France et +1,3% pour la Province.

### Maisons anciennes

À l'échelle de la France métropolitaine, les prix des maisons anciennes au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 sont restés relativement stables (+0,3%) vs le 2<sup>e</sup> trimestre 2020. Le constat est similaire pour la Province (+0,3%) et l'Île-de-France (+0,5%).

Après trois années où la hausse se situait autour de +2,5% par an, l'évolution des prix sur un an atteint +4,2% au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Cette hausse sur un an est très légèrement plus prononcée en Île-de-France (+4,8%) qu'en Province (+4,1%).

Les projections établies pour le **4<sup>e</sup> trimestre 2020** augurent d'une hausse sur un an un peu plus significative, notamment pour la Province (+ 6,1% pour la France métropolitaine et la Province, + 5,8% pour l'Île-de-France).

À fin janvier 2021, d'après les projections\*, les évolutions sur un an atteindraient +6,8% pour la France métropolitaine, +6,7% pour la province et +7,2% pour l'Île-de-France.

Sur la période T4 2011 - T3 2020, les **prix corrigés de l'inflation\*\*** (inflation sur la période : 6,89%) progressent de +0,2% pour la France métropolitaine et la Province et de +0,3 % pour l'Île-de-France.

À la différence d'il y a un an, les prix au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 corrigés de l'inflation ont retrouvé les niveaux du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, aussi bien en province qu'en Île-de-France.

*\*Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 3 mois. Ce qui permet aujourd'hui de présenter la tendance sur l'ensemble de l'année 2020.*

*\*\*Inflation sur la période : 6,89%*

## Un pouvoir d'achat immobilier en diminution sur le plan national

En moyenne, la surface finançable (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), d'un **appartement ancien** sur l'ensemble de la France **s'établit à 55m<sup>2</sup> en 2020 (vs 56 m<sup>2</sup> fin 2019)**.

Parmi les 18 plus grandes villes de France, la moitié offrent une surface supérieure à la moyenne nationale. A noter le cas particulier de Saint-Etienne, qui se distingue avec une surface nettement supérieure (159 m<sup>2</sup>) mais qui connaît le plus fort recul (-13%) comparé à 2019.

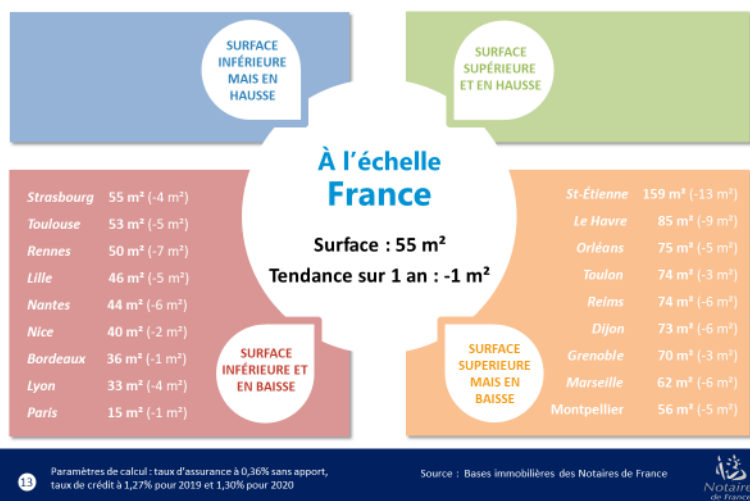
Pour les **maisons anciennes**, la surface finançable moyenne (mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport) à l'échelle de la France **atteint 148 m<sup>2</sup>, en diminution de 6% vs 2020**.

L'ensemble des surfaces sont orientées à la baisse sur un an. Les plus fortes baisses annuelles (en nombre de m<sup>2</sup>) sont observées dans les agglomérations du Havre, Dijon et Strasbourg (-10 m<sup>2</sup>).

À la différence de ce qui est observé pour les appartements anciens à l'échelle des communes, sur le marché des maisons anciennes, comme déjà observé en 2019, toutes les agglomérations étudiées ont une surface habitable inférieure à la surface nationale. Les surfaces sont comprises entre 61 m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Nice et 144 m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Saint-Étienne.

## POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Appartements anciens : sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans

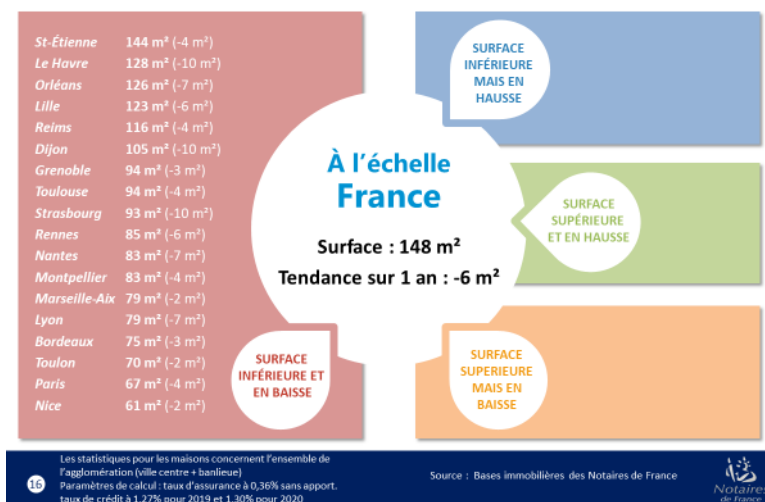


### Clé de lecture :

Les 18 communes étudiées sont présentées et réparties selon la surface habitable finançable (supérieure ou inférieure à la moyenne nationale) et selon l'évolution sur un an de cette surface (à la hausse ou à la baisse). Ex : sur la commune de Lille, sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans et sans apport, un acquéreur peut prétendre à un appartement ancien d'une surface habitable de 46 m<sup>2</sup> (soit 9 m<sup>2</sup> de moins qu'à l'échelle nationale). L'évolution entre parenthèses de -5 m<sup>2</sup> indique qu'il aurait pu prétendre à un appartement de 51 m<sup>2</sup> pour ces mêmes conditions un an plus tôt.

## POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Maisons anciennes : sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans



### Clé de lecture :

Les 18 **agglomérations** étudiées sont présentées et réparties selon la surface habitable finançable (supérieure ou inférieure à la moyenne nationale) et selon l'évolution sur un an de cette surface (à la hausse ou à la baisse). Ex : sur l'agglomération de Lyon, sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans et sans apport, un acquéreur peut prétendre à une maison ancienne d'une surface habitable de 79 m<sup>2</sup> (soit 69 m<sup>2</sup> de moins qu'à l'échelle nationale). L'évolution entre parenthèses de -7 m<sup>2</sup> indique qu'il aurait pu prétendre à une maison de 86 m<sup>2</sup> pour ces mêmes conditions un an plus tôt.

### À propos du Conseil supérieur du notariat

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.