



CONSEIL SUPÉRIEUR  
DU NOTARIAT

# CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

10 décembre 2019



**CONTACTS PRESSE  
CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT**

**Mathieu FERRIE**

Tél : 01 44 90 31 74

[mathieu.ferrie.csn@notaires.fr](mailto:mathieu.ferrie.csn@notaires.fr)

**Meriam BARKA**

Tél : 01 44 90 31 79

[meriam.barka.csn@notaires.fr](mailto:meriam.barka.csn@notaires.fr)

**1 059 000**

Estimation du volume de ventes de logements anciens sur les douze derniers mois (à fin sept. 2019) sur l'ensemble de la France

**+10,4%**

Évolution sur 1 an du volume de ventes de logements anciens sur l'ensemble de la France

**+4,0%**

Évolution sur 1 an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine

**+2,5%**

Évolution sur 1 an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine

**56 m<sup>2</sup>**

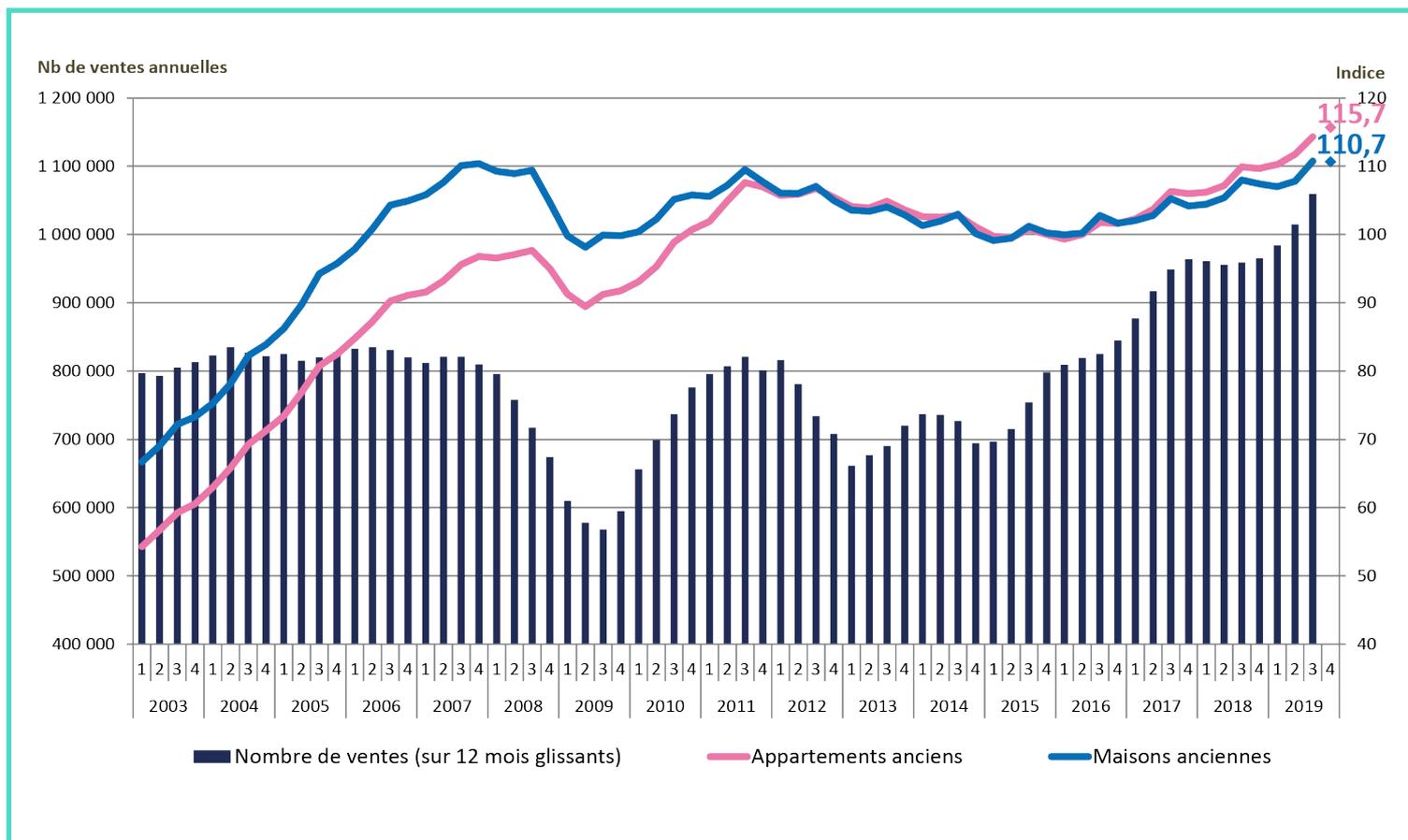
surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France pour une mensualité de 800 € / mois pendant 20 ans et sans apport

**154 m<sup>2</sup>**

surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France pour une mensualité de 1 300 € / mois pendant 20 ans et sans apport

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# VOLUME DE VENTES ET INDICES DES LOGEMENTS ANCIENS



Volume, indices des prix et projection en France métropolitaine (projection à fin décembre 2019 des évolutions constatées sur les avant-contrats)

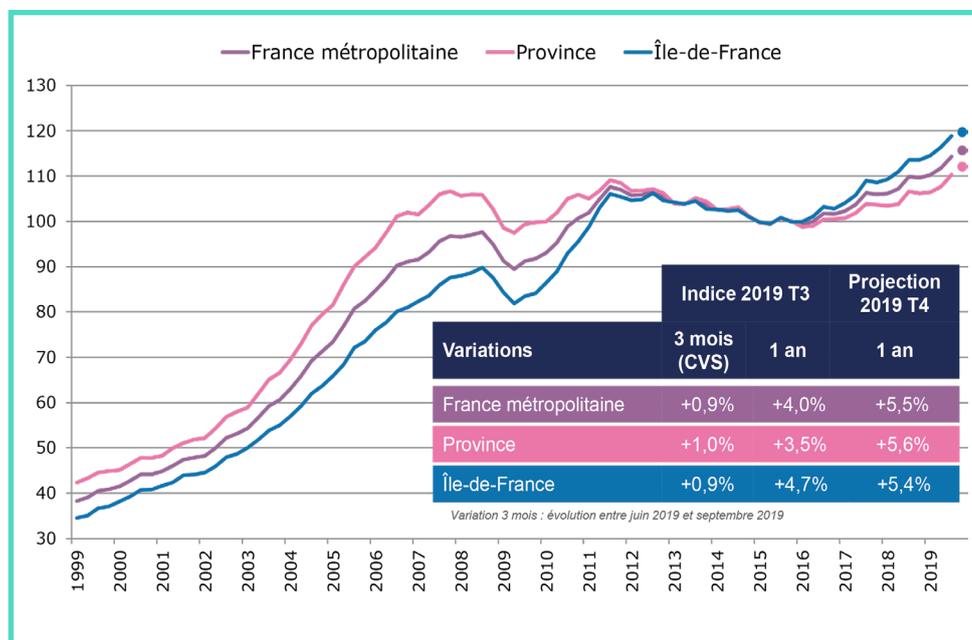
À fin septembre 2019, le volume annuel de transactions atteint un niveau record : le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est de 1 059 000. C'est 100 000 transactions de plus qu'il y a 1 an, soit une hausse annuelle de 10,4%.

Ce dynamisme est porté par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. Il n'a jamais été aussi facile de financer l'achat d'une maison ou d'un appartement.

L'immobilier est considéré comme une valeur refuge et un élément de réassurance pour l'avenir, du fait des interrogations sur la réforme des retraites.

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# INDICES DE PRIX EN APPARTEMENTS



Au 3e trimestre 2019, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont progressé de 0,9% par rapport au 2e trimestre 2019 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +1,2% au 2e trimestre et +1,2% au 1er trimestre. Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +4,0%.

Cette hausse sur 1 an est plus forte en Île-de-France (+4,7%) qu'en province (+3,5%). Mais les projections sur le 4e trimestre 2019 laissent présager de la poursuite de la hausse, plus prononcée et similaire entre Province et Île-de-France.

On note un rattrapage des prix en province, qui seraient à une quasi-égalité avec l'Île-de-France : 5,6% (province) et 5,4% pour la région parisienne.

## Tendance 2020 :

Les premiers éléments pour 2020 (projection de l'indice à janvier) confirment la hausse des prix sur 1 an sur le marché des appartements, vraisemblablement autour de 5%.

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

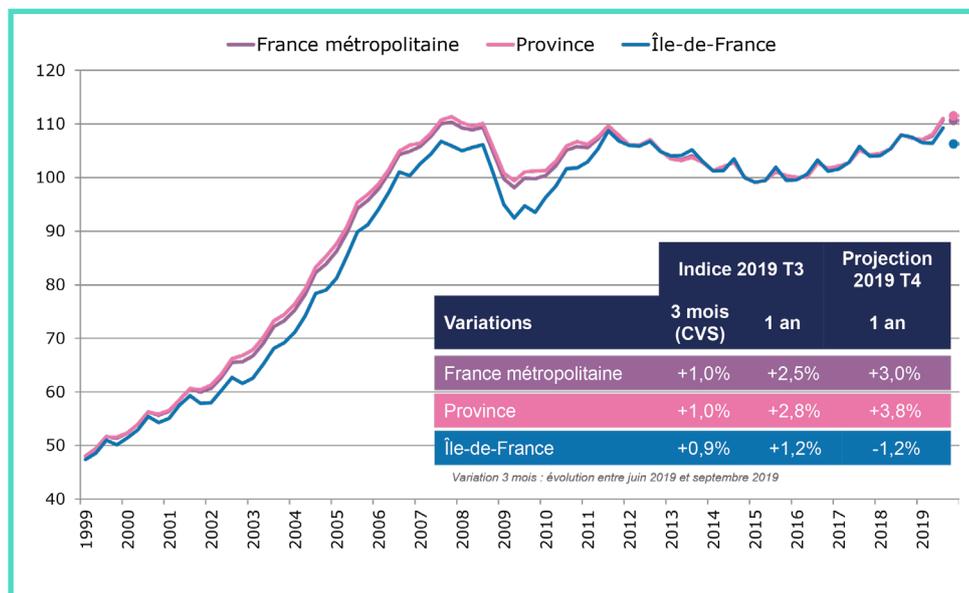
# INDICES DE PRIX EN MAISONS

À l'instar des appartements anciens, les prix des maisons anciennes sont en légère hausse sur 3 mois (+1,0%). La province et l'Île-de-France ont des évolutions similaires.

L'évolution des prix sur 1 an est comprise entre +2% et +3% depuis le 1er trimestre 2017. Contrairement aux appartements, la hausse est plus accentuée en Province (+2,8%) qu'en Île-de-France (+1,2%).

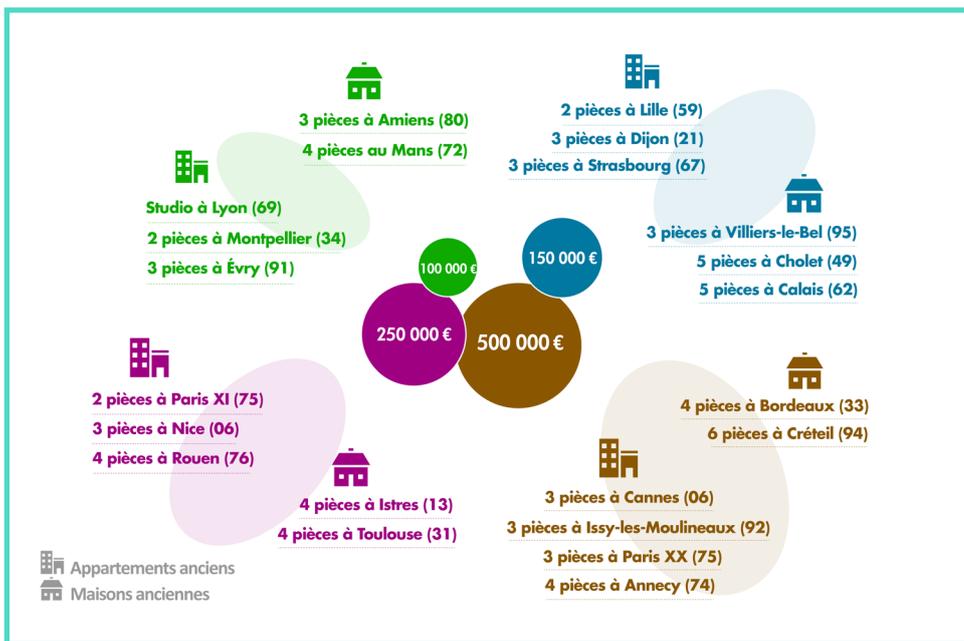
## Tendance 2020 :

Les projections établies pour le 4e trimestre augurent d'une hausse sur 1 an plus prononcée pour la Province et d'une stabilité des prix pour l'Île-de-France au regard des chiffres anticipés pour janvier 2020.



SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



Avec un budget de 150 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 2 pièces à Lille ou de 3 pièces à Strasbourg. Il peut également prétendre à une maison de 5 pièces à Calais.

Avec un budget de 250 000 €, il pourra jouir d'un appartement de 4 pièces à Rouen.

Enfin pour 500 000 €, un acquéreur peut disposer d'un appartement de 3 pièces à Cannes ou de 4 pièces à Annecy.

Prix de vente médian d'un appartement ancien en province en 2019 : 125 000 €

Prix de vente médian d'une maison ancienne en province en 2019 : 165 000 €

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

Prix au m<sup>2</sup> médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les principales communes de province. Les prix au m<sup>2</sup> médians sont compris entre 930 € à Saint-Étienne et jusqu'à 9 890 € à Paris.

- 2 villes à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> : Saint-Étienne et Le Havre.
- 3 villes à 2 000 € le m<sup>2</sup> : Dijon, Reims et Orléans.
- 4 villes supérieures à 3 500 € le m<sup>2</sup> : Paris, Bordeaux, Lyon et Nice ;
- Le prix du m<sup>2</sup> médian est semblable à Bordeaux et Lyon (au même titre qu'il y a 2 ans).

Toutefois il y a 1 an, il était établi à 4 260 € pour Bordeaux et 3 910 € pour Lyon.



## Les villes de l'Ouest de plus en plus attractives

Depuis 2009, le classement des 17 principales villes de province hors Paris, a évolué. Les villes du sud-méditerranée reculent au profit des villes de l'Ouest. Ainsi Nice ; désormais 3e, perd sa première place au profit de Lyon et Bordeaux, Marseille passe de la 5e place à la 10e, Montpellier de la 6e à la 9e et Toulon de la 10e à la 12e. A contrario, Bordeaux passe de la 4e à la 3e place et Nantes passe de la 8e place en 2009 à la 4e en 2019. Outre ces deux villes, on note que Toulouse (de la 9e à la 7e place) et surtout Strasbourg (de la 11e à la 8e place) progressent également de façon significative.

## Concernant l'évolution des prix, la tendance est orientée à la hausse.

Lyon et Nantes se distinguent avec des hausses de prix sur 1 an supérieures à 10% suivie de Rennes (+ 7,6%) et Saint-Étienne, l'évolution des prix sur 1 an progresse de 7,7%. Cette hausse met d'ailleurs fin à 7 années consécutives de baisse. Une exception, Reims, qui est la seule ville à enregistrer une légère baisse des prix sur un an (-2,7%) ; un recul toutefois à relativiser, le prix du m<sup>2</sup> médian est situé autour du seuil des 2 000 € depuis 10 ans.

## Depuis 2009,

8 villes ont connu des hausses supérieures à 20% : Lille (+21%), Toulouse (+22%), Strasbourg (+25%), Rennes (+34%), Nantes (+39%), Paris (+61%), Lyon (+62%), Bordeaux (+79%).

4 autres communes ont eu une progression comprise entre 0 et 20 % : Marseille (+2%), Orléans (+3%), Montpellier (+15%) et Nice (+18%).

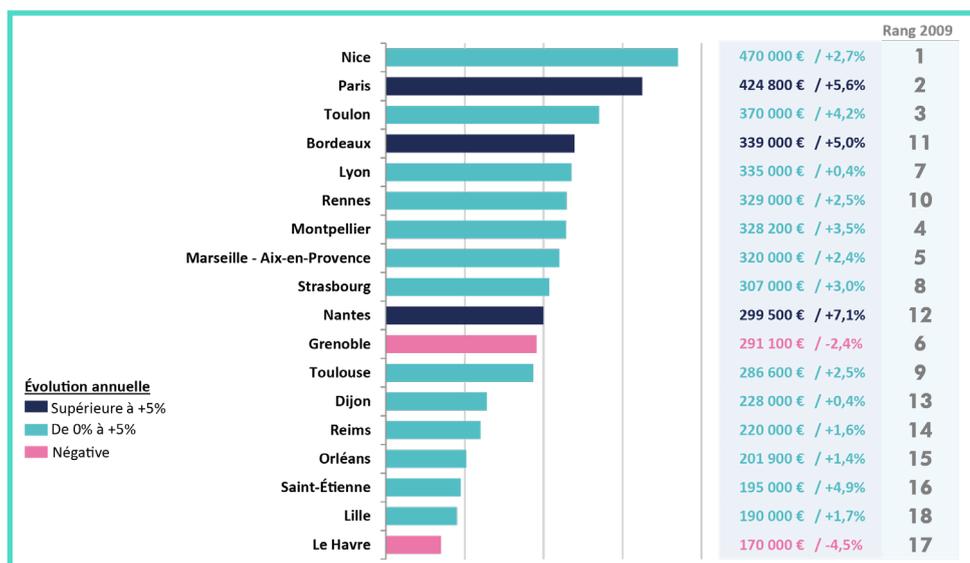
A l'inverse, 6 villes ont vu les prix au m<sup>2</sup> médians diminuer : Saint-Étienne (-27%), Le Havre (-10%), Toulon (-5%), Grenoble (-4%), Reims (-2%) et Dijon (-2%).

## Tendance avant-contrats : (pas de données pour Paris)

La tendance observée à partir des indicateurs avancés (projection à fin décembre 2019) anticipe une hausse des prix sur 1 an pour l'ensemble des communes étudiées à l'exception de Toulon, Grenoble et Reims où la tendance est à la stabilisation des prix.

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# NIVEAU ET ÉVOLUTION PRIX DES MAISONS ANCIENNES



Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2019 dans les agglomérations (unités urbaines ou métropole pour Paris) des principales communes de France : le marché des maisons anciennes toujours orienté à la hausse.

## Le marché des maisons anciennes toujours orienté à la hausse.

À l'exception de celles du Havre, Reims, Orléans, Nice, Grenoble et Dijon, les records de prix ont été dépassés dans chacune des agglomérations. Les agglomérations de Grenoble et du Havre sont les seules à enregistrer une baisse des prix sur 1 an (-2,4% et -4,5% respectivement). A l'inverse, celles de Bordeaux, Paris et Nantes connaissent des hausses sur 1 an supérieures à 5%.

Nous retrouvons 3 agglomérations à moins de 200 000 € : Le Havre, Lille et Saint-Étienne et 3 à plus de 350 000 € : Toulon, Paris et Nice

### Depuis 2009,

Si l'on compare l'évolution des prix sur la période 2009-2019, on constate que 7 agglomérations connaissent une progression comprise entre 0 et 15% : Nice (+4%), Le Havre (+6%), Orléans (+10%), Grenoble (+10%), Dijon (+11%), Saint-Étienne (+13%) et Reims (+13%).

Dans les autres agglomérations, les hausses sont supérieures à 15% : Montpellier (+17%), Marseille - Aix-en-Provence (+19%), Toulon (+21%), Toulouse (+22%), Lille (+22%), Strasbourg (+23%), Paris (+24%), Lyon (+33%). A noter que les grandes agglomérations de l'Ouest de la France ont connu une hausse supérieure à 40 % en 10 ans. Il s'agit de Nantes (+41%), Rennes (+44%), Bordeaux (+59%).

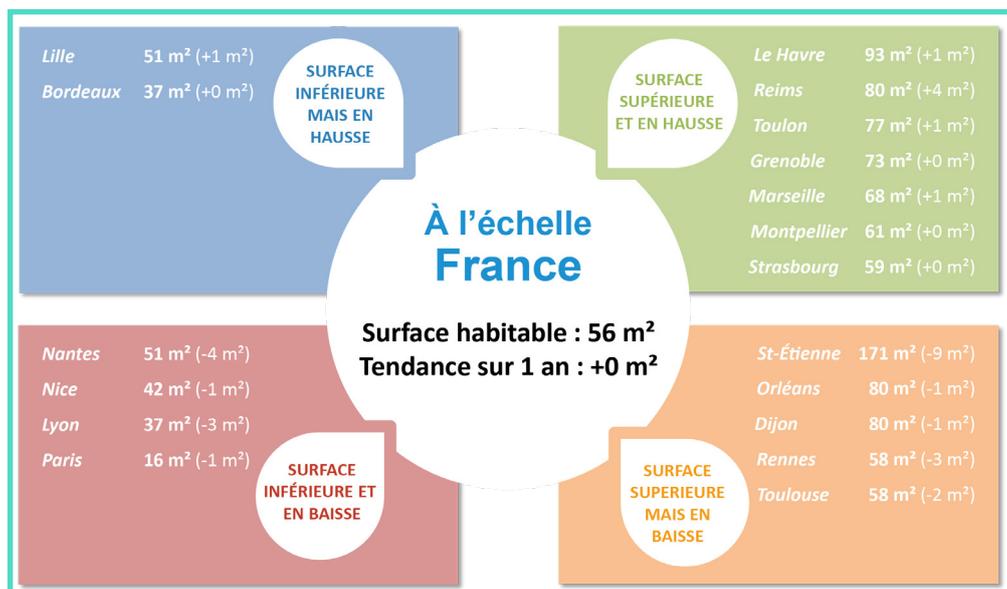
C'est une progression que l'on retrouve dans le classement des agglomérations hors Paris : Bordeaux (+7), Rennes (+4) et Nantes (+2) gagnent des places et doublent désormais Marseille, Montpellier ou encore Grenoble.

### Tendances avant-contrats : (pas de données pour Paris)

La tendance observée à partir des indicateurs avancés (projection à fin décembre 2019) est à la stabilisation des prix dans les agglomérations de Rennes, Saint-Étienne, Montpellier, Grenoble et Marseille – Aix-en-Provence. Seule l'agglomération de Nice est concernée par une baisse de prix. Les autres agglomérations sont orientées à la hausse.

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



## Appartements anciens :

Sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans.

Sur la commune de Nice, 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 42 m<sup>2</sup> (soit 14 m<sup>2</sup> de moins qu'à l'échelle nationale). L'évolution entre parenthèses de -1 m<sup>2</sup> indique qu'il aurait pu prétendre à un appartement de 43 m<sup>2</sup> pour ces mêmes conditions 1 an plus tôt.

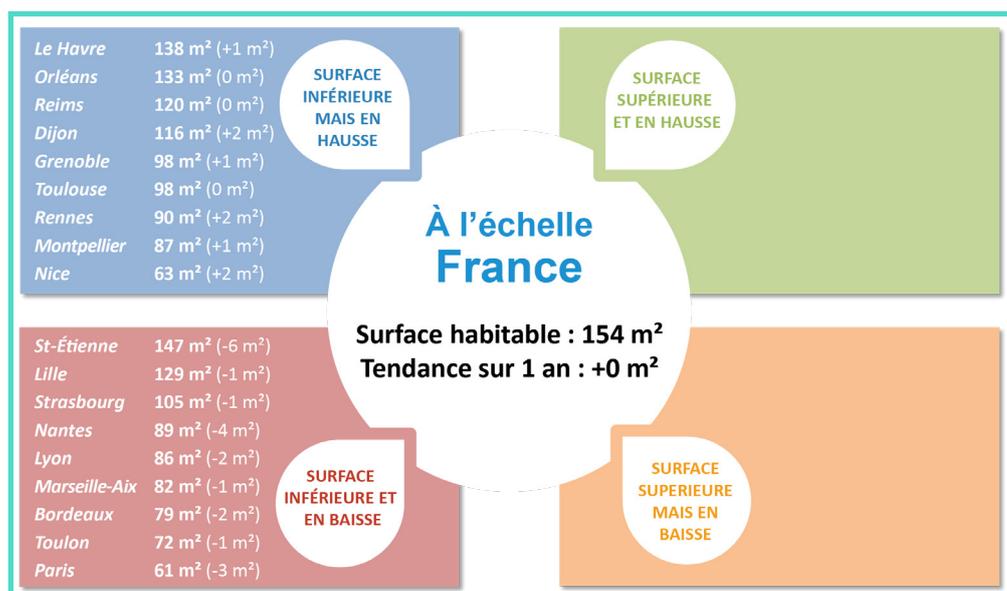
Les deux-tiers des communes offrent une surface habitable supérieure à la surface nationale. Saint-Etienne se distingue avec une surface nettement supérieure mais en recul de 9 m<sup>2</sup> sur 1 an. La seule hausse significative sur 1 an est observée pour Reims (+4 m<sup>2</sup>).

## 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 1 an de cette surface (à la hausse ou à la baisse).

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



## Maisons anciennes :

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

Sur l'agglomération de Dijon, 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 116 m<sup>2</sup> (soit 38 m<sup>2</sup> de moins qu'à l'échelle nationale). L'évolution entre parenthèses de +2 m<sup>2</sup> indique qu'il aurait pu prétendre à une maison de 114 m<sup>2</sup> pour ces mêmes conditions 1 an plus tôt.

À la différence de ce qui est observé pour les appartements anciens à l'échelle des communes, sur le marché des maisons anciennes, toutes les agglomérations ont une surface habitable inférieure à la surface nationale. Les surfaces sont comprises entre 61 m<sup>2</sup> pour l'agglomération de Paris et 147 m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Saint-Étienne.

La plus forte baisse sur 1 an est observée dans l'agglomération de Saint-Étienne (-6 m<sup>2</sup>) suivie de Nantes (-4 m<sup>2</sup>). Les hausses sont plus modérées et n'excèdent pas plus de 2 m<sup>2</sup> sur 1 an.

## 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 1 an de cette surface (à la hausse ou à la baisse).

SEJOUR  
30,78 m<sup>2</sup>

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3ÈME TRIMESTRE 2019



## Variations des Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois
France métropolitaine	3,2%	1,0%	4,0%	0,9%	2,5%	1,0%
Province	3,0%	1,0%	3,5%	1,0%	2,8%	1,0%
Île-de-France	3,6%	0,9%	4,7%	0,9%	1,2%	0,9%
Paris			6,1%	1,0%		
Île-de-France hors Paris	2,3%	0,9%	3,3%	0,8%		
Petite Couronne	3,7%	1,1%	4,5%	1,2%	1,8%	0,7%
Hauts de Seine	3,9%	1,2%	4,4%	1,2%	2,1%	1,2%
Seine St Denis	3,6%	0,8%	5,2%	1,0%	1,7%	0,6%
Val de Marne	3,3%	0,9%	4,3%	1,2%	1,6%	0,4%
Grande Couronne	0,9%	0,7%	0,9%	0,1%	0,9%	1,0%
Seine et Marne	0,4%	0,6%	0,2%	-0,3%	0,5%	0,9%
Yvelines	1,3%	0,5%	1,0%	-0,2%	1,5%	1,0%
Essonne	0,9%	1,2%	1,2%	0,6%	0,8%	1,6%
Val d'Oise	1,0%	0,4%	1,0%	0,6%	0,9%	0,4%

Sources : Insee, Notaires de France - Perval, ADSN - BIEN - Notaires du Grand Paris

Les séries présentées sont labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP).

Cette reconnaissance par la plus haute autorité de la statistique garantit aux utilisateurs un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, au même titre que celles produites par le service statistique public.

Les documents méthodologiques ainsi que les séries sont disponibles sur plusieurs sites internet. Le site officiel des notaires de France propose un aperçu de la méthode avec des renvois vers les pages des sites de l'Insee et de la profession pour plus de détails :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-indices-notaires-insee-de-prix-labellis%C3%A9s-asp>

Source pour toute citation : Insee, Notaires de France - Perval, ADSN - BIEN - Notaires du Grand Paris

