

## ► Vers l'incertitude

Conséquence de l'état d'urgence sanitaire, l'arrêt quasi instantané des activités immobilières marque une situation tout à fait inédite : pour la première fois, la machine s'est brutalement mise en pause, alors qu'elle affichait un dynamisme incontesté, avec des progressions à deux chiffres en fin d'année 2019 et début 2020 ! Dans l'ancien, le volume de transactions caracolait à +11 % pour l'année 2019 et affichait le même rythme de progression au 31 janvier 2020, pour atteindre 1 076 000 mutations avec des prix globalement orientés à la hausse, en Île-de-France comme en province. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, l'augmentation s'accélérait même : +1,3 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, après +1 % au 3<sup>e</sup> trimestre et +0,7 % au 2<sup>e</sup> trimestre. Sur un an, la hausse des prix s'accroît également : +3,7 %, après +3,2 % et +3,1 %. Comme observé depuis fin 2016, elle est plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (+2,6 %). L'analyse des avant-contrats confirmait cette tendance.

### Quel est l'état actuel du fonctionnement du marché immobilier ?

Les notaires ont suivi les instructions données par les pouvoirs publics. La quasi-totalité des offices sont toujours en capacité de recevoir des actes et ont mis en place des procédures permettant, autant que possible, de régulariser en l'absence physique des clients (et des collaborateurs, massivement en télétravail). Le système fonctionne, en mode dégradé certes, mais il fonctionne.

En tout état de cause, s'il est fonctionnel, il doit aussi faire face à la défaillance de plusieurs interlocuteurs nécessaires à la perfection d'un acte, qui cherchent encore à s'adapter à cette situation exceptionnelle. Gageons, à ce titre, que le dispositif tout récemment mis en œuvre « *autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire* » (décret n° 2020-395 du 3 avril 2020) contribuera à améliorer la situation, en rendant désormais possible la régularisation de certains actes à distance comme les ventes en l'état futur d'achèvement, les donations, les prêts hypothécaires, le consentement à adoption...

Oui mais voilà... Les mesures de confinement généralisé pour la quasi-totalité des Français et des secteurs de l'économie, aussi subites qu'inédites, ont évidemment eu des conséquences immédiates sur le marché des transactions

immobilières. Les perspectives de reprise sont hypothétiques et dépendent de l'issue du seul combat prioritaire actuellement : la lutte contre le virus.

**À court terme**, l'annonce de la fin des mesures de confinement devrait sans doute provoquer, dans les premières semaines, une mécanique de rattrapage dû à un effet de report : il s'agira de régulariser l'ensemble des actes concernés par ce décalage conjoncturel (essentiellement sur le second trimestre), dont le cours a été stoppé du fait du confinement. Cela demeure une hypothèse qui reste conditionnée à une remise en marche simultanée de tous les acteurs de la chaîne immobilière : il faut notamment que les déménagements soient de nouveau autorisés.

**À moyen terme**, ce rebond « technique » du marché signifie-t-il la fin de la crise ? Nous ne le pensons pas : cet effet mécanique de report n'effacera pas les séquelles, inéluctables et brutales, de l'arrêt quasi-total de l'activité immobilière pendant de longues semaines. Le trou d'air que nous traversons actuellement, au stade des difficultés engendrées par la crise sanitaire dans la régularisation des actes, se reproduira naturellement dans les deux/trois mois qui suivront, au regard de l'inertie et des délais naturels du marché immobilier. Cet état sera vraisemblablement accentué par le fait que la période actuelle

### LES NOTAIRES MOBILISÉS

**Dans un contexte exceptionnel de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19, les notaires de France restent à votre écoute, vous répondent et vous accompagnent.**

**Leur volonté : faciliter votre vie et apporter de la sécurité juridique à vos interrogations en matière d'immobilier, de droit de la famille ou de l'entreprise.**

**Tous les jours, par mail ou sur les lignes téléphoniques de leurs offices, les notaires continuent de renseigner leurs clients sur les actes en cours ou en projet.**

**Plus d'infos et FAQ sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)**

est d'habitude particulièrement active, pour des raisons saisonnières. L'été à venir devrait donc refléter mécaniquement une tendance plus faible en volumes de transactions.

**À long terme**, quelles pourraient être l'orientation et la résilience des paramètres propres au marché immobilier, jusqu'alors plutôt engageants, à l'aune d'un contexte économique global très fortement ralenti, tant en France qu'à l'international, par un virus planétaire pour lequel aucun vaccin n'a été trouvé à ce jour ? S'il faut s'attendre à une forte récession économique, le marché immobilier pourrait commencer à repartir en fin d'année 2020, voire au début de l'année 2021, mais pas avec le même

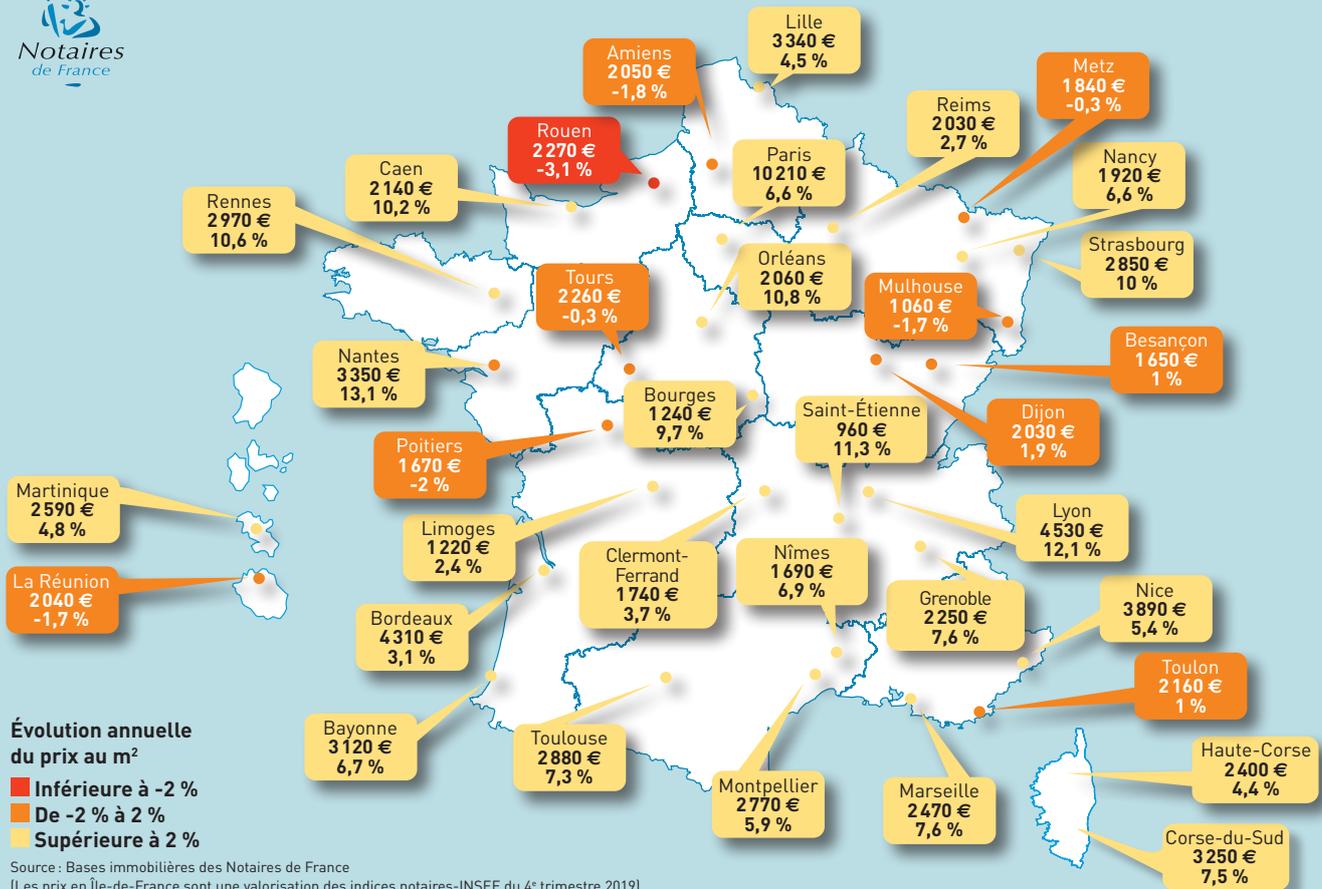
### Évolution des volumes de ventes des logements anciens à fin janvier 2020



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

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019

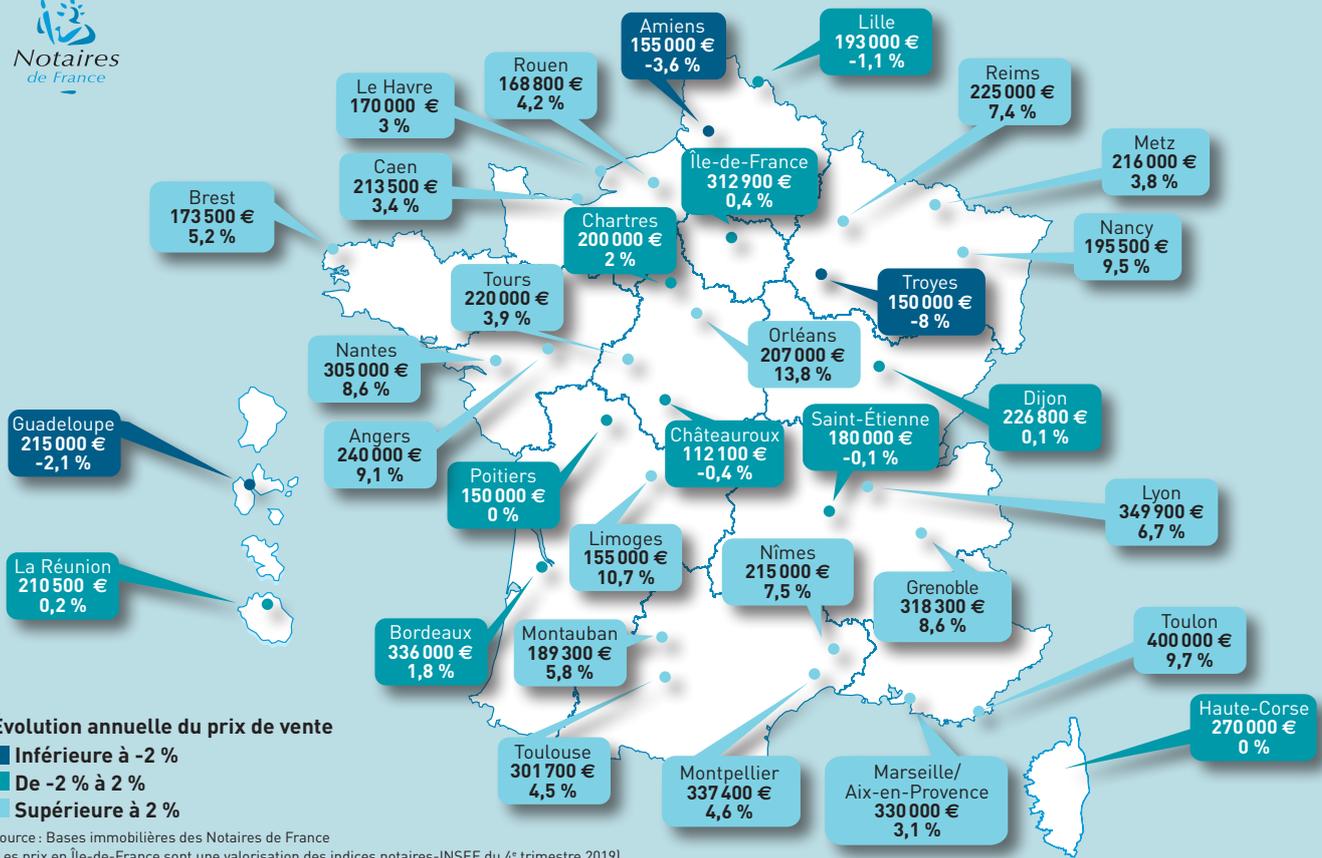
Évolution en un an : 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 31 décembre 2019 / 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018



## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 31 décembre 2019 / 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018

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



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

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2019 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2019  
Variation sur 1 an : évolution entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2019

## DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2 %	0,6 %
Évol. 1 an*	6,4 %	3,9 %

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

dynamisme qu'en 2019. L'immobilier inspire la confiance d'un marché essentiellement destiné à des utilisateurs et qui répond à un besoin réel. Ce besoin est peut-être même, paradoxalement, exacerbé par ce que nous sommes en train de traverser : l'importance du toit, en ces jours si particuliers, est renforcée. Quel propriétaire ou locataire de son appartement n'a pas pensé à un jardin, par exemple, ces derniers temps ?

Au regard des crises passées, la crise bancaire et financière de 2008-2009 est riche d'enseignements, même si la crise actuelle n'est pas directement liée à des dérèglements de l'économie. Les capacités d'achat des ménages et les conditions de financement sont meilleures qu'en 2009. La BCE a d'ores et déjà annoncé un plan d'urgence massif pour tenter de contenir les répercussions sur l'économie, et le gouvernement français, par son prêt garanti, cherche à éviter aux banques de supporter le coût de la crise. Néanmoins, il est à craindre que celles-ci, confortées dans cette posture par les préconisations à l'automne du Haut Conseil de stabilité financière, resserrent leurs conditions de crédit et réévaluent les dossiers les moins solides, notamment ceux des primo-accédants. Cette demande structurelle demeure par ailleurs portée par des taux d'intérêt qui restent très attractifs : le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat se stabilise à son plus bas seuil historique, 1,17 %, après 9 mois consécutifs de baisse. Les OAT (« emprunts d'État ») à 10 ans, qui orientent la direction des taux des crédits immobiliers, sont également à un niveau exceptionnellement bas (0,18 % au 26 mars 2020, en pleine crise sanitaire). L'immobilier reste une valeur refuge face aux autres placements, notamment les marchés boursiers, qui ont connu depuis le début de l'année 2020 tout d'abord une très forte volatilité puis une chute extrêmement brutale, le CAC 40 passant en trois semaines de 6 000 à 4 000 points.

Si l'ensemble de ces critères témoignent de la confiance du public et des investisseurs à

l'égard de l'immobilier, que vaudront-ils face à la défiance que pourrait susciter, dans l'inconscient collectif, une reprise « molle » ? Qui peut dès à présent mesurer l'impact d'une crise économique dont les premiers effets ne sont pas encore quantifiés ni même quantifiables à ce jour ? Que vaudra la confiance des ménages et des institutionnels dans l'immobilier, face à une crise sanitaire qui sera d'autant plus anxiogène que durable ? Il est déjà probable que des candidats à l'acquisition vont sortir, malgré eux, du marché immobilier, compte tenu des effets collatéraux de la crise sanitaire. Les défaillances d'entreprises s'annoncent nombreuses, ce qui induira des pertes d'emplois. Certains territoires risquent également de voir leur tissu socio-économique totalement bouleversé. Certaines catégories professionnelles (CSP+, événementiel, tourisme, restauration, commerces...) reviendront-elles sur le marché immobilier ? Cela est peu probable avant plusieurs mois, le temps de reprendre rythme, confiance, voire de reconstituer certains revenus. Un manque de confiance dans le long terme incitera plus ou moins consciemment un certain panel d'acquéreurs à différer leur intention d'achat, l'investissement immobilier étant, pour beaucoup, un engagement (et un financement) de longue haleine.

### Les scénarii possibles

La capacité de rebond du marché immobilier dépendra donc essentiellement des scénarii de reprise suite à cette crise tout à fait inédite.

► Soit l'épisode que nous traversons demeure relativement contenu dans le temps et dans son ampleur :

- La France et l'Europe mettent en œuvre les moyens à même de gérer l'importante dette publique qui en résultera (c'est d'ores et déjà la position affichée) ;

- Le confinement est limité dans le temps (pas de seconde crise sanitaire), une réponse médicale satisfaisante est apportée à court terme et l'absence de saisonnalité du virus est ainsi neutralisée :

- Le scénario de reprise de l'immobilier ne sera alors pas forcément celui du pire. La machine pourrait assez vite reprendre un rythme de croisière, certes affaibli mais en restant relativement dynamique. Les paramètres immobiliers fondamentaux demeurant stables, tous autres éléments comparables par ailleurs, le marché subira vraisemblablement un

effet de correction, à court terme, puis pourrait rebondir, car il demeure sain et non spéculatif, notamment face à la dérouté des marchés financiers. Ces ajustements pourraient d'ailleurs apporter quelque apaisement, dans les secteurs particulièrement tendus ces derniers mois/années.

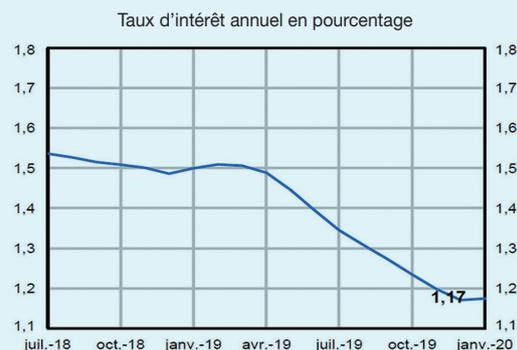
Des effets de corrections géographiques ne sont pas à exclure : le recours massif au télétravail et la mise en œuvre corrélative de moyens de communication efficaces créent de nouveaux besoins. On note, à ce titre, que 17 % des Franciliens ont quitté leur résidence pour rejoindre des lieux de confinement plus adaptés, plus grands et dotés d'espaces verts. Conjugué à l'accélération opportune du télétravail, certains citadins pourraient, à terme, opter pour un immobilier vert, de protection. Mais ces besoins sont décorrélés des circonstances macroéconomiques actuelles qui impacteront durablement l'économie française.

► Soit le confinement se prolonge ou se réitère, et aucune réponse médicale n'est de nature à garantir l'absence d'un retour de pandémie : la crise prendrait alors une tout autre ampleur, provoquant un chômage important, une baisse des revenus des ménages, une croissance en berne. Mécaniquement, le volume de transactions puis les prix seraient en baisse significative, en « reflet » de la crise économique qui aurait alors succédé à la crise sanitaire. Face à ce scénario anxiogène, il est capital, en immobilier comme ailleurs, que les pouvoirs publics mettent tout en œuvre pour préserver l'emploi et permettre la reprise de toute activité économique, en tenant compte des conditions sanitaires. C'est la position officielle affichée au plus haut niveau de l'État. Cette prise en charge doit rassurer dans le contexte inédit que nous traversons.

Plus la crise sanitaire s'étalera dans le temps, plus l'économie sera mise à mal. Les fondamentaux positifs du marché immobilier seront donc mis à rude épreuve. Ils ne seront à même de limiter les inévitables effets de correction du marché que si la crise sanitaire ne retourne pas la situation économique sur le long terme.

Il n'est aucune difficulté dont nous ne pourrions venir à bout.

### Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an



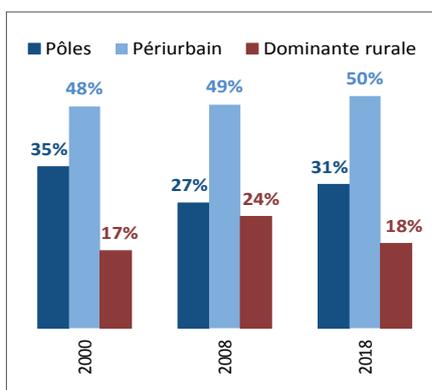
Source : Banque de France

# MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR : LES PRIX ONT PRESQUE TRIPLÉ ENTRE 2000 ET 2018

L'étude du foncier est indispensable à toute opération d'aménagement du territoire. Il est le support du logement, de l'agriculture, des espaces naturels ou des activités économiques. **Entre 2000 et 2018, les prix des logements anciens et neufs en France métropolitaine ont augmenté de 115 %. Durant cette période, le coût de la construction n'a progressé que de 50 %, la hausse des prix des logements serait donc également expliquée en grande partie par la hausse des prix des terrains.** La connaissance du foncier est ainsi essentielle à l'analyse du marché immobilier. À ce titre, les évolutions économiques et démographiques ont naturellement influencé le marché du foncier. La disponibilité de terrains à bâtir s'est raréfiée en raison de la forte demande de logements en zone urbaine et les contraintes réglementaires en matière d'urbanisme qui facilitent ou freinent la disponibilité de terrains à bâtir, les modifications dans la fiscalité foncière ou l'amélioration des conditions de financement depuis 10 ans sont autant d'éléments qui font du marché du foncier un marché en perpétuel mouvement.

Néanmoins, **la crise immobilière de 2008 a marqué un tournant. En effet, depuis 2009, les « pôles » (grandes et moyennes agglomérations) se démarquent.** Ils récupèrent progressivement des parts de marché en termes de volumes de ventes (31 % en 2018) au détriment du « rural » (18 % en 2018). Dans le même temps, alors que les progressions de prix étaient plus fortes dans le « rural », la tendance s'inverse à partir de 2009 avec des évolutions de prix davantage favorables dans les « pôles ».

## Répartition des ventes de terrains à bâtir selon la localisation



Notaires de France - Base de données Perval - Terrains à bâtir - France métropolitaine (hors IdF)

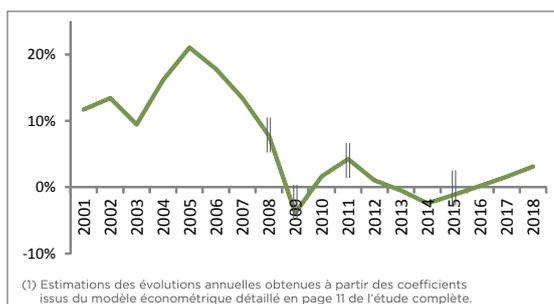
**En France métropolitaine, les écarts de prix par département confirment l'importance de la localisation des terrains dans l'explication des disparités des prix du foncier:** depuis la crise, le marché est de plus en plus hétérogène et les disparités géographiques ont augmenté. L'analyse de

la distance des terrains à la commune de 50000 habitants la plus proche peut par ailleurs fournir une approximation de l'impact sur les prix de la proximité des services et des équipements: si son impact a peu bougé dans le temps, le foncier en zone périurbaine est davantage influencé par cette caractéristique, signe de la valorisation de la proximité des services et équipements.

Enfin, entre 2000 et 2018, les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens en France métropolitaine (hors IdF) ont été multipliés par deux. Or, à partir des données issues de cette étude, les prix sur le marché du foncier ont été multipliés par trois entre 2000 et 2018. **Les tendances montrent donc que le foncier se portait mieux que le bâti avant 2010.**

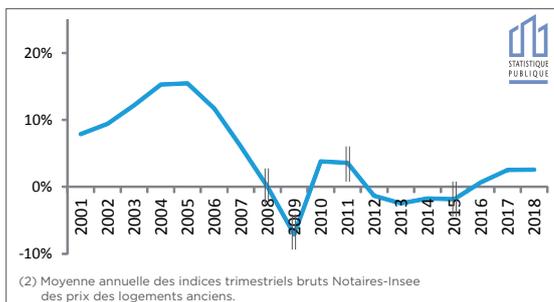
## Les grands cycles d'évolutions des prix sur les marchés des terrains à bâtir et des logements anciens

### Évolutions annuelles<sup>1</sup> des prix des terrains à bâtir



Notaires de France - Base de données Perval - Terrains à bâtir - France métropolitaine (hors IdF)

### Évolutions annuelles des indices Notaires-Insee<sup>2</sup> des prix des logements anciens



Insee, Notaires de France - Base de données Perval - Logements anciens - France métropolitaine (hors IdF)

Retrouvez l'étude complète sur [notaires.fr](http://notaires.fr)



Retrouvez sur [www.notaires.fr](http://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, Olivier Compère, François Proost, Quentin Mouton, Matthieu Ferré

**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](http://www.notaires.fr)

**Réalisation:** ADNOV

**Mise en page, impression:**

Groupe Drouin Maître Imprimeur - 04 73 26 44 50

ISSN : 2100-241X

## 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.

