

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EN FRANCE FACE À LA CRISE SANITAIRE



Dans ce contexte de crise sanitaire, les évolutions nationales des premiers mois de l'année 2020 sont particulièrement attendues afin de mieux appréhender la résistance des marchés face à une situation exceptionnelle et aux mesures de confinement de la population décrétées au mois de mars. Si après le confinement un effet rebond a été observé par les professionnels, la crise ne semble pas générer de retournement du marché de l'ancien : l'atterrissage des volumes de ventes pressenti à la fin 2019 se confirme mais les prix s'envolent.

Face à ces incertitudes, il est nécessaire d'analyser en détail les volumes de ventes et les prix. Cette publication se base sur les deux notes de conjonctures publiées par les Notaires de France. Au moment de la rédaction de ce flash, la crise est loin d'être terminée car le gouvernement a pris de nouvelles mesures de confinement.

Un volume de ventes en baisse mais qui reste à un niveau élevé



Le début de l'année 2020 s'est déroulé en plusieurs temps : un volume de ventes jamais atteint en janvier, une décélération observée dès le mois de février, un ralentissement des transactions en mars lié aux mesures de confinement (mais qui sont restées plus élevées qu'au printemps 2019) et une forte activité observée dès le mois de mai qui s'est prolongée pendant tout l'été.

Toutefois, cet effet rebond, jugé comme technique par les notaires, est la concrétisation d'affaires initiées avant le blocage de l'activité. Les notaires estiment que « s'il y a bien eu un effet rebond, tout ne sera pas rattrapé »¹. Pour la première fois depuis 2015, le volume de ventes devrait être à la baisse.

Toutefois, ces chiffres sont comparés à l'ultra-dynamisme de 2019. C'est pourquoi, la profession estime un seuil autour de 900 000 transactions en 2020, contre le million dépassé en 2019. Dans un contexte incertain de crise sanitaire et économique, le maintien de l'activité démontre que l'attractivité de l'ancien se renforce : valeur refuge, envie de changement post-confinement, ...

¹ Citation issue de la note de conjoncture immobilière n°49 – Notaires de France

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



Comment lire le graphique ?

Exemple :
« juin 20 = 1 009 000 » :
entre juin 2019 et juin
2020, les notaires
ont enregistré
1 009 000 transactions
immobilières.

Des niveaux de prix qui continuent leur hausse



La hausse des prix immobiliers est une preuve supplémentaire que la crise sanitaire n'a pas eu, encore, d'effets négatifs sur le marché de l'ancien. Il est observé une forte hausse des prix par rapport au 2^{ème} trimestre 2019 : + 7 %

pour les appartements et + 4,9 % pour les maisons. Cette hausse des prix se confirme entre le 1^{er} trimestre et le 2nd trimestre 2020.

Cependant, les notaires estiment que « les prix évoluent [...] avec retard aux variations de volumes et seule une forte et pérenne variation à la baisse du nombre de transactions impacterait les prix »¹.

De plus, ces tendances nationales cachent des disparités locales : attractivité de certains secteurs (villes moyennes, littoral, campagne, ...) et désintérêt pour d'autres.

¹ Citation issue de la note de conjoncture immobilière n° 49, Notaires de France



Entre le 2^{ème} T 2019
et le 2^{ème} T 2020

5,8 %

7 %

4,9 %

Entre le 1^{er} T 2020
et le 2^{ème} T 2020

1,6 %

1,8 %

1,4 %

Source : Note de conjoncture immobilière n°49 – Notaires de France



Un avenir incertain lié à une crise sanitaire durable

Tandis que le Gouvernement décrète de nouvelles mesures de confinement à compter du 30 octobre, il est aujourd'hui difficile de faire de projection réaliste pour la fin 2020 et le début 2021.



Comment vont réagir les particuliers ? Comment les marchés vont-ils résister face à cette crise de long terme ? Comment les taux d'intérêt vont-ils évoluer ? Toutes ces questions auront des conséquences sur la stabilité du marché immobilier.

Dans leur note, les notaires jugent que la crise sanitaire n'a pas eu d'effets majeurs sur le marché mais que les conséquences économiques qui en découlent pourront en avoir. La crise sanitaire durable qui se profile pourrait modifier les évolutions. Toutefois, il n'est pas certain que tous les territoires soient perdants. Mais une chose est sûre, certains ménages auront de grandes difficultés à accéder à la propriété. Dès cet été, les conditions d'accès au prêt immobilier se sont durcies. Les mois à venir seront déterminants.

Sources : notes de conjoncture immobilière - [Notaires de France](#)

> [note de conjoncture immobilière N°48 - Juillet 2020 - Notaires de France](#)

> [note de conjoncture immobilière N°49 - Octobre 2020 - Notaires de France](#)



Réalisation : AUCAME

Contact : soazig.vannier@aucame.fr

Textes & illustrations : AUCAME

Mise en page : AUCAME 2020



Agence d'urbanisme de Caen Normandie

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr

www.aucame.fr