Conjoncture immobilière francilienne et confinement : les 1res observations des Notaires du Grand Paris

Publié le 07/05/2020



Afin être au plus près du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à l'heure de la crise sanitaire, les Notaires du Grand Paris ont mis en place de nouveaux indicateur permettant de faire les 1ers constats sur la situation du marché immobilier dans la Région depuis le début de la période de confinement.

Afin être au plus près du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à l'heure de la crise sanitaire, les Notaires du Grand Paris ont mis en place de nouveaux indicateur permettant de faire les premiers constats sur la situation du marché immobilier dans la Région depuis le début de la période de confinement.

Comment observer le marché immobilier depuis le début du confinement ?

Les Notaires du Grand Paris ont comparé semaine après semaine les actes (ventes et avant-contrats) effectivement signés dans leurs bases immobilières, sans redressement, avant et après la mise en place des mesures de confinement.

Ces nouveaux indicateurs illustrent **le blocage de la chaine immobilière en Ile-de-France** (pas de visite, de négociation, d'offre puis de formalisation de la rencontre des parties) **mais pas nécessairement une rupture conjoncturelle du marché.**

Confinement : quels sont les 1ers effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier ?

Selon les Notaires du Grand Paris, **ces indicateurs confirment le coup d'arrêt brutal de l'activité immobilière** annoncé par tous les observateurs du marché, et ce dès la semaine du 23 mars dernier.

Cet arrêt de l'activité s'est prolongé depuis. Ainsi, ces 4 dernières semaines, et par rapport à ce qui était observé depuis le début de l'année 2020, **le volume d'avant-contrats signés et reçus en moyenne chaque semaine pour l'Ile-de-France a reculé de 90%.**

De son côté, **le volume d'actes de ventes définitifs a un peu mieux résisté** (il reculerait d'environ 80% ce qui est cohérent car la vente intègre de nombreux éléments déjà présents dans l'avant-contrat. Il a donc sans doute été plus facile d'achever un processus déjà très largement mis en œuvre.

Il est également à souhaiter que les mesures légales visant à fluidifier l'activité (acte notarié à distance par exemple) permettent une régularisation des dossiers en cours chez les notaires.

Crise sanitaire : un impact sur les prix ?

Les tendances observées sur les prix avant la crise sanitaire se prolongent pour le moment. Ainsi, les évolutions de prix s'inscrivent dans la continuité des mois précédents avec des hausses de prix qui se poursuivent aux mêmes rythmes avant la crise.

Les derniers prix de vente calculés en février 2020, et donc avant tout impact de la crise sanitaire, faisaient apparaître une hausse annuelle des prix des logements anciens de 4,9% en Ile-de-France. Les augmentations sont restées plus fortes pour les appartements (+6,4%) que pour les maisons (+1.5%). Dans Paris, le prix au m² a atteint 10 370 € le m² en février, en hausse annuelle de 7,3%. Les projections de prix réalisées sur les avant-contrats pour juin 2020 intègrent les signatures (très peu nombreuses, comme évoqué précédemment) réalisées dans la 2e quinzaine de mars. Mais là encore, aucune évolution n'est observable et la prolongation des tendances observée en 2019 d'ici le mois de juin reste la règle. On ne s'en étonnera pas : **une phase de latence précède généralement la diffusion, qui n'est d'ailleurs ni systématique ni proportionnelle, des évolutions de l'activité aux prix.**

A NOTER : les premières analyses globales du marché immobilier du Grand Paris (volumes et prix) seront présentées par les Notaires du Grand Paris à l'occasion de leur prochaine conférence de presse trimestrielle qui se tiendra le 28 mai prochain.