

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	6,4 %	0,9 %	4 %	1,9 %	8,2 %
Île-de-France	0,6 %	2 %	0,2 %	0,2 %	1,5 %	5,7 %
Province	1,8 %	8,1 %	1,5 %	7,1 %	1,9 %	8,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{er} trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2022
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022



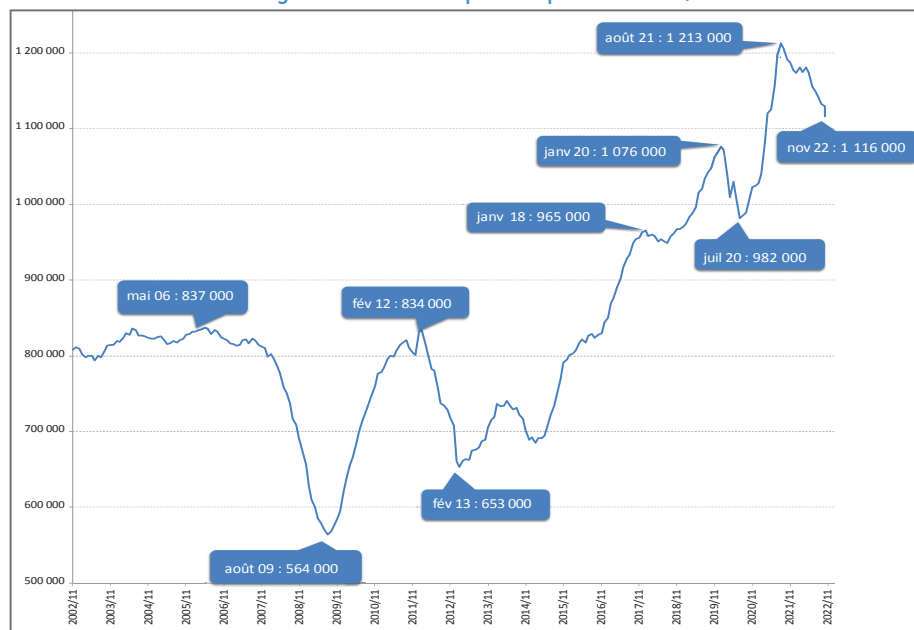
► Rééquilibrage ou baisse structurelle ?

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 116 000 transactions à fin novembre 2022, encore supérieur au record de fin 2019 d'avant la crise sanitaire. Toutefois, le ralentissement observé depuis le 4^e trimestre 2021 s'accroît particulièrement ces derniers mois pour atteindre -6 % sur un an depuis août 2022, preuve que la baisse est désormais tendancielle.

Certes, les évolutions enregistrées d'avril 2021 à février 2022 avaient été très fortes mais le surcroît d'activité – avec un pic à +23 % sur un an en août 2021 – est maintenant bel et bien terminé : les notaires avaient déjà décelé à cette époque, outre un effet de rattrapage post-confinements, un phénomène d'anticipation des mutations immobilières à venir sur un temps d'ordinaire plus long, la crise sanitaire ayant joué un rôle de catalyseur et d'accélérateur dans la prise de décision immobilière. Le récent ajustement des volumes, auquel nous assistons, traduit cette prévision.

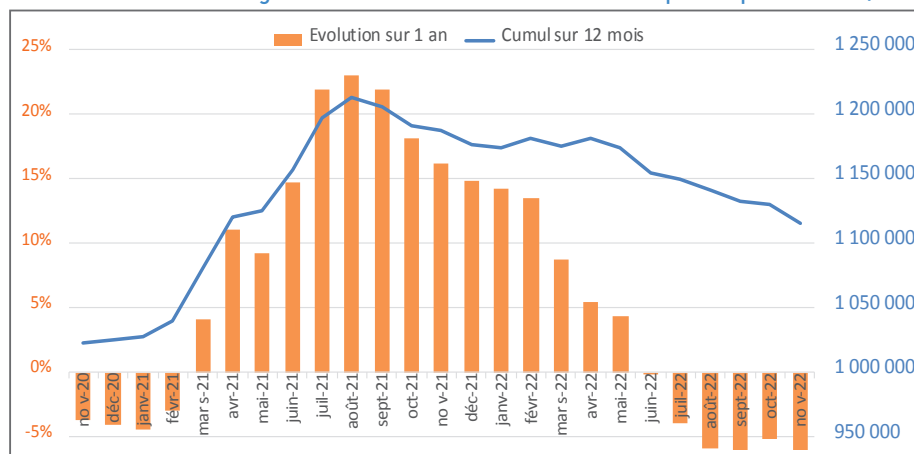
Si la baisse des volumes est enclenchée, ce n'est pas le cas, loin de là, des prix. La tendance à la hausse observée les trimestres précédents perdure, qu'il s'agisse des appartements anciens ou des maisons anciennes. Néanmoins, on peut noter qu'au 3^e trimestre 2022, l'amplitude des évolutions de prix est davantage contenue. Les notaires notent le retour de la négociation sur les prix, signe d'un assagissement de la hausse et d'un cadre plus équilibré des discussions entre les vendeurs et les acquéreurs.

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2002/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2020/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales -ADNOV/CSN

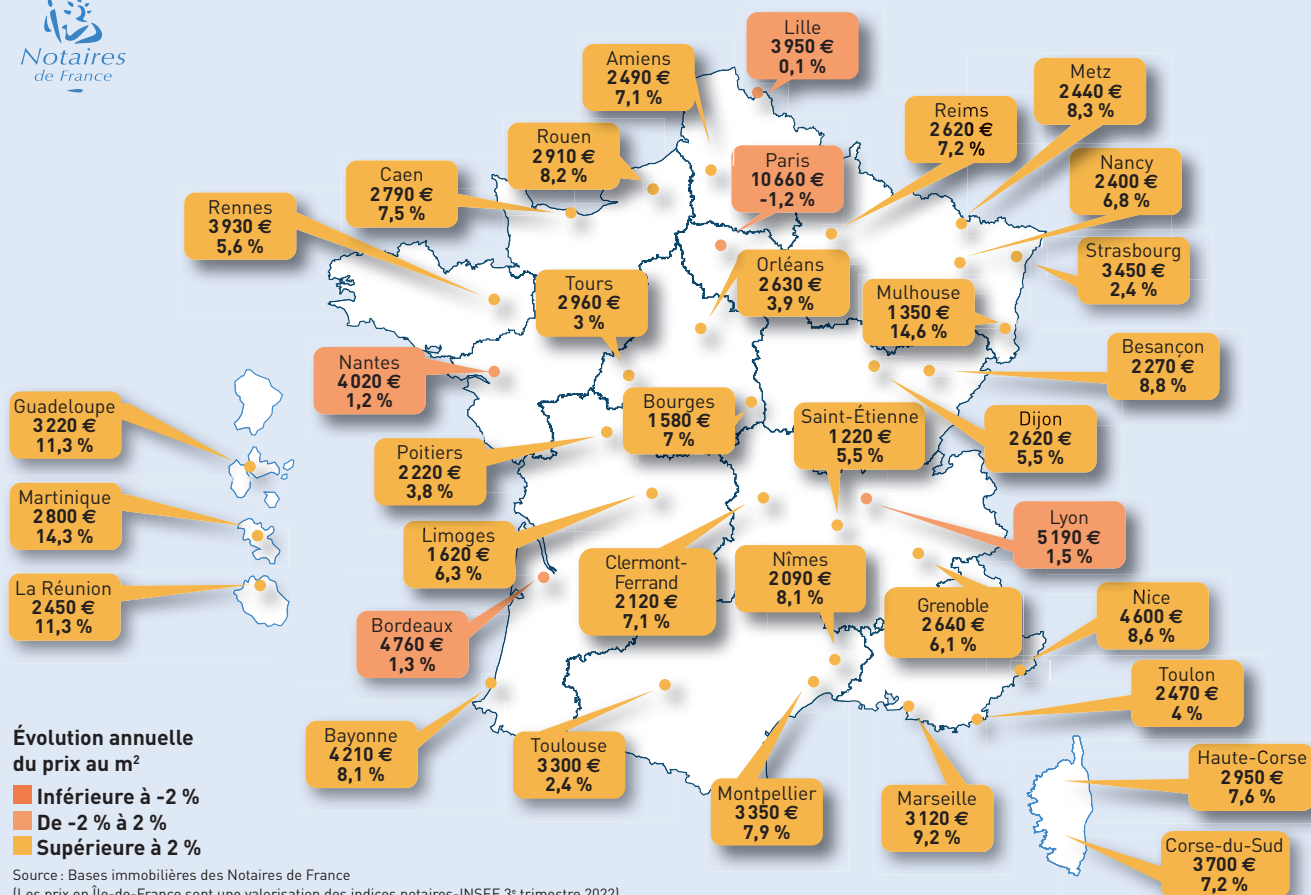
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	-0,3 %	0,3 %
Évol. 1 an*	3,3 %	5,5 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2023.

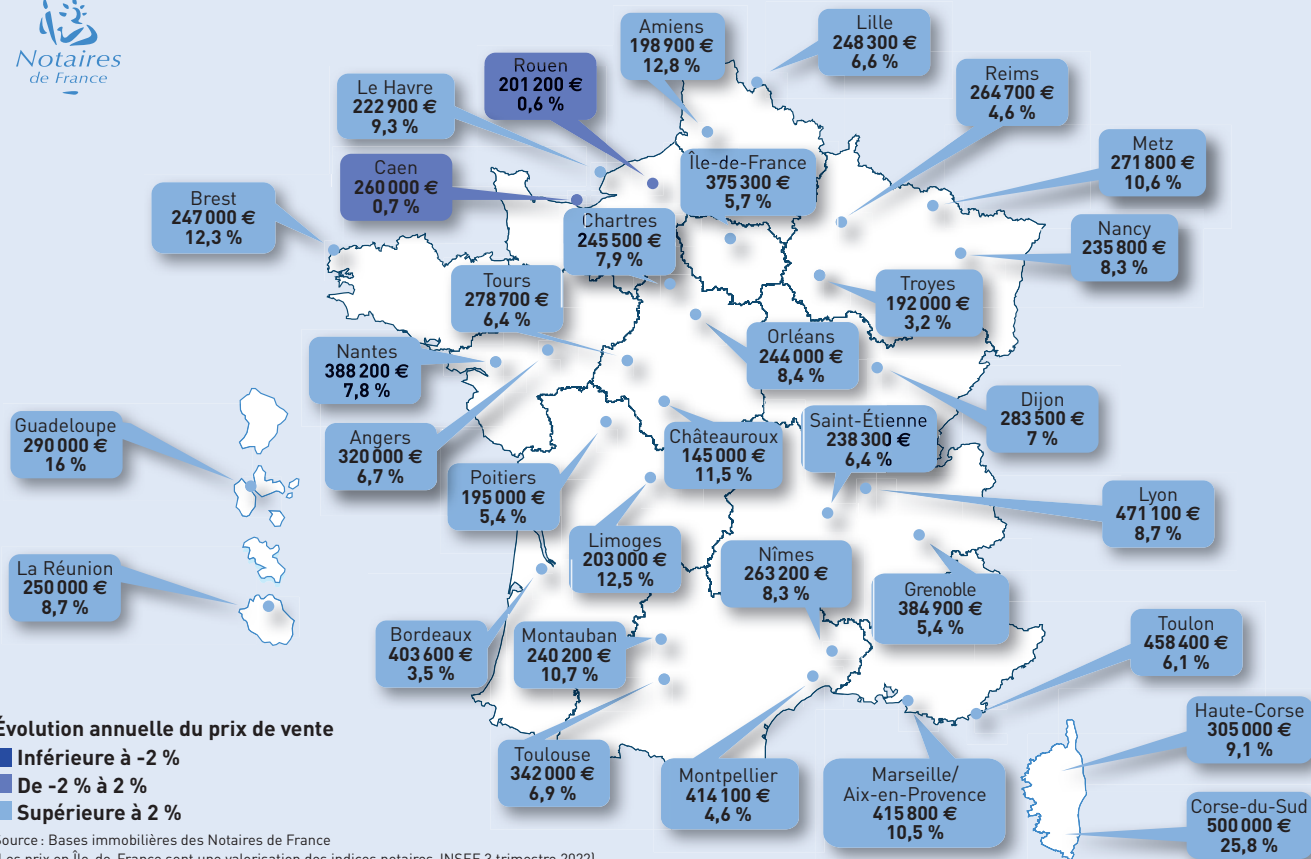
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^e TRIMESTRE 2022

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021



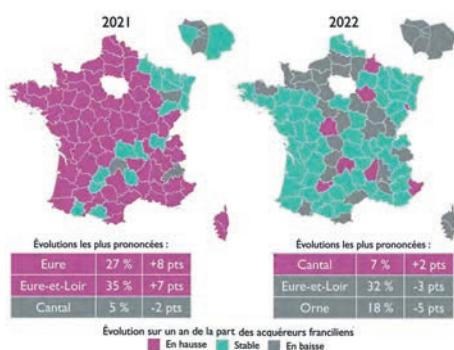
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^e TRIMESTRE 2022

Évolution en un an : 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Les performances énergétiques entrent de plus en plus dans les argumentaires aidant à la négociation sur les prix. Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens serait d'ailleurs significatif à fin février 2023, en particulier pour les maisons anciennes qui avaient augmenté de manière plus prononcée à la sortie du confinement. La « réaction psychologique » postconfinement semble doucement s'estomper. D'ailleurs, si fin 2021 la part des acquéreurs franciliens augmentait dans la majorité des départements français, le constat est différent fin 2022, où leur part s'est stabilisée ou réduite dans presque l'ensemble des départements. Les plus fortes baisses sont principalement observées dans les départements limitrophes ou proches de l'Île-de-France, là où la part des acquéreurs franciliens était la plus importante et où elle avait plus fortement augmenté il y a un an.

Parts des acquéreurs franciliens et évolutions sur un an



Le marché immobilier, après avoir connu des sommets, se rééquilibre, tant par la fin de l'effet de souffle apparu par suite de la crise sanitaire que par la hausse continue des taux immobiliers qui, par leur extrême faiblesse, avait largement dopé le marché. À noter que l'inflation pourrait continuer à venir altérer la demande et donc faire baisser les volumes encore plus fortement, d'autant qu'elle est de nature à peser sur le « reste à vivre » des potentiels acquéreurs, surtout si le décalage entre hausse des salaires et hausse des prix est important. Par ailleurs, si le taux d'usure a pu susciter des crispations ces derniers mois, la prise de décision par la Banque de France, en accord avec le ministère de l'Économie et des Finances, de sa révision mensuelle à compter du 1^{er} février et jusqu'au 1^{er} juillet 2023 est à saluer, car elle permettra certainement de mieux garantir l'accès au crédit, si toutefois les banques sont enclines à prêter. Nonobstant cette mesure technique, la remontée continue des taux d'intérêt exclut un nombre grandissant de personnes du marché immobilier, face à une demande d'apport plus importante. Les notaires constatent d'ailleurs une augmentation du

nombre de refus de prêt et notamment, comme le révèlent les chiffres de la Banque de France, une diminution de la part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale depuis décembre 2021¹.

Il est de coutume de dire que l'année immobilière se fait au printemps et le mois de mars sera décisif dans la trajectoire que prendra le marché. L'amorce confirmée de la baisse actuelle des volumes et la décélération des prix ne pourraient être que le signe d'un ajustement semestriel et d'un retour à la normale, en miroir d'une année 2022 qui a connu un déroulement en deux temps avec un premier semestre très actif et un second marqué par des paramètres macroéconomiques assombrés et une confiance des ménages en berne. En toute hypothèse, le marché immobilier pourrait tout aussi bien poursuivre sa décrue, au regard d'un nombre conséquent de nuages qui s'amoncellent au-dessus de lui, alors même que l'appétence des Français pour la pierre-refuge ne se dément pas.

Au 3^e trimestre 2022, les prix des logements anciens décélèrent légèrement

Au 3^e trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine se poursuit avec +1,5 % par rapport au 2^e trimestre 2022 (données provisoires corrigées des variations saisonnières). **Sur un an, les prix décélèrent légèrement avec +6,4 %.** La hausse reste plus marquée pour les maisons (+8,2 % sur un an) que pour les appartements (+4 %) et ce depuis le 4^e trimestre 2020.

En province, la hausse des prix des logements anciens se poursuit à un rythme comparable aux deux derniers trimestres. Au 3^e trimestre 2022, ils augmentent de +1,8 %. Sur un an, les prix restent très dynamiques avec +8,1 %. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+8,6 % sur un an au 3^e trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+7,1 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

En Île-de-France, les prix des logements anciens augmentent sur un trimestre pour le 3^e trimestre consécutif avec +0,6 %. Sur un an, les prix augmentent également avec +2 %. Cette hausse régulière est nettement plus marquée pour les maisons (+5,7 % sur un an) que pour les appartements (+0,2 %). **Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en Île-de-France s'observe depuis le 4^e trimestre 2020.** À Paris, les prix des appartements restent quasi

1 - www.banque-france.fr/statistiques/credit/credit/credits-aux-particuliers

stables sur un trimestre pour le 3^e trimestre consécutif avec -0,1%. **Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins en baisse (-1,2%).**

Avant-contrats

En France métropolitaine, d'après les projections à fin février 2023 issues des avant-contrats, **le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens serait significatif à fin février 2023 : +4,6 % sur un an.** Les prix des maisons anciennes augmenteraient toujours davantage que ceux des appartements anciens, mais les écarts seraient moins importants, avec respectivement +5,5 % et +3,3 % à fin février 2023 (contre +8,2 % et +4 % au 3^e trimestre 2022).

D'après les prix issus des avant-contrats, on attend un prix au m² des appartements de 10 500 € en février 2023 à Paris. **La très légère érosion des valeurs se prolongerait donc dans la Capitale mais sans s'intensifier.**

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 514 - Décembre 2022

Résultats à fin novembre 2022

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-34,9 %	-6,7 %	-47,8 %
Logements commencés	+1,8 %	-5,2 %	+7,5 %

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. SDES, Sit@del2, estimations à fin novembre 2022

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 501 - Novembre 2022

Résultats au 3^e trimestre 2022

	3 ^e trimestre 2022
Nombre de réservations	-16,8 % sur un an (20 378 unités)
Mises en vente	-9,8 % sur un an (21 432 unités)
Encours de logements	+0,9 % sur un an (98 677 unités)
Annulations des réservations à la vente	-1,5 % sur un an (3 562 unités)

Source : SDES, ECLN

La hausse des coûts du bâtiment, liée à l'inflation et particulièrement à celle des matières premières, aux nouvelles normes environnementales, à la raréfaction du foncier poussée par la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixée pour 2050, sans compter la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, entraînent le marché du neuf dans une impasse économique.

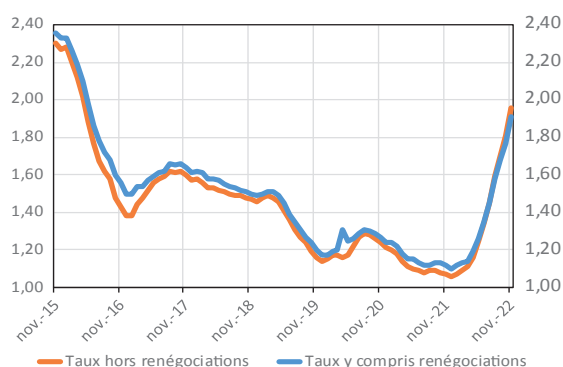
Le crédit - Données Banque de France

Résultats à fin août 2022

En novembre, le flux CVS des nouveaux crédits à l'habitat s'élève à 18,3 Mds€ (après 18,6 Mds€ en octobre), tandis que les taux d'intérêt continuent leur remontée, avec un taux effectif au sens étroit -TESE-, c'est-à-dire hors frais et assurances, de 1,91 % en moyenne (après 1,77 % en octobre). Le taux de croissance annuel de l'encours des crédits à l'habitat s'inscrit à +5,7 % en novembre, après +5,9 % en octobre. Le taux de croissance des crédits à la consommation s'établit à +4,0 %, après +4,3 % en octobre.

L'estimation avancée sur décembre pour les nouveaux crédits à l'habitat indique une poursuite de la remontée du taux d'intérêt moyen, qui atteindrait 2,04 %, et une production mensuelle CVS de ces crédits à 15 Mds€. Sur l'année, le taux de croissance de l'encours des crédits à l'habitat s'établirait à +5,5 %. Hors renégociations, en rajoutant les toutes premières estimations pour décembre, la production de crédits nouveaux cumulée sur l'année ressortirait à 218,4 Mds€, soit un plus haut historique en dehors de l'exceptionnelle année 2021, à laquelle 2022 est inférieure de 3 % seulement.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France



Note de conjoncture immobilière

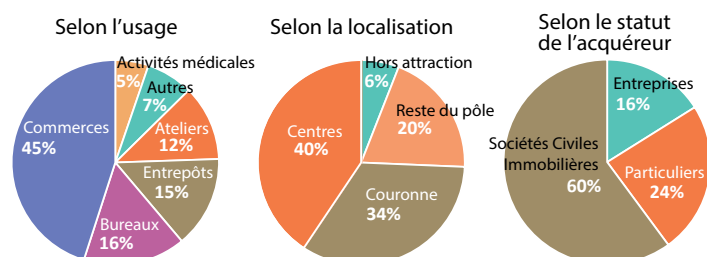
N° 58 - JANVIER 2023

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN FRANCE MÉTROPOLITAINE : UN MARCHÉ HÉTÉROGÈNE CONCENTRÉ DANS LES AIRES D'ATTRACTION DES VILLES

Le marché des locaux d'activité en **France métropolitaine** est très hétérogène. Il se compose majoritairement de **commerces**, avec 45 % des transactions intervenues en 2021. Viennent ensuite les **bureaux** (16 %), les entrepôts ou garde-meubles (15 %), les activités artisanales (12 %) puis les activités médicales (5 %). Le reste des transactions concernent aussi bien des stations-service et garages (3 %) ou encore de l'hôtellerie (3 %). **Cette répartition selon l'usage est restée stable depuis 2017.**

Seulement 6 % des transactions de locaux d'activité s'effectuent en dehors des aires d'attraction des villes (AAV)¹. Comparée à 2017, la part des transactions de locaux d'activité réalisées dans les aires d'attraction des villes a légèrement diminué dans les communes **centres** (40 % contre 43 % en 2017) au profit de celles réalisées dans les **couronnes** (34 % contre 32 % en 2017). Les Sociétés civiles immobilières représentent 60 % des acquéreurs de locaux d'activité.

Graphique 1 - Répartition des transactions de locaux d'activité en 2021



Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval

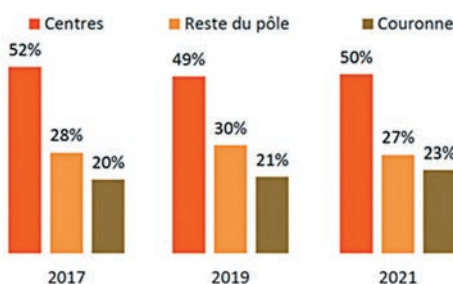
En 2021, dans les aires d'attraction des villes, **50 % des bureaux sont acquis dans les communes centres** (contre 43 % pour l'ensemble des locaux d'activité). Comparée à 2017, la part des bureaux acquis dans les communes centres et dans le reste du pôle a légèrement diminué au profit des couronnes, à 23 % en 2021 contre 20 % en 2017.

1 - Découpage défini par l'Insee (www.insee.fr/fr/information/4803954)

Les communes ont été regroupées en 4 groupes à partir des catégories définies dans le zonage en Aires d'Attraction des Villes (AAV) 2020 de l'Insee :

- **Centres** : communes « Centres » (la plus peuplée au sein de chaque pôle des AAV)
- **Reste pôle** : autres communes du pôle principal et des pôles secondaires de l'AAV
- **Couronne** : communes de la couronne des pôles de l'AAV
- **Hors attraction** : autres communes n'appartenant pas à une AAV

Graphique 2 - Répartition des transactions de bureaux au sein des aires d'attraction des villes



Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Par rapport à 2019, les prix des bureaux acquis en province en 2021 ont bien **davantage augmenté dans les communes centres (+21 %) que dans le reste des aires d'attraction des villes (+8 %)**. Sur la même période, la surface médiane du local principal a également progressé dans les communes centres (de 106 à 113 m² en 2021), alors qu'elle est restée quasi stable dans le reste des aires d'attraction des villes.

Les prix des bureaux sont davantage hétérogènes en 2021. Dans les communes centres, la moitié des bureaux étaient vendus entre 90 000 et 300 000 € environ en 2017 et 2019 contre 100 000 à 390 000 € en 2021. Ce phénomène est également constaté dans le reste des aires d'attraction des villes dès 2019.

Graphique 3 - Prix de vente médians des bureaux et surfaces médianes du local principal au sein des aires d'attraction des villes de province

	Communes « centres »			Autres communes de l'aire d'attraction		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021
Prix de vente*						
Prix haut	300 000 €	300 000 €	386 300 €	310 000 €	350 700 €	401 000 €
Prix médian	165 000 €	165 000 €	200 000 €	180 000 €	200 000 €	215 000 €
Prix bas	91 500 €	93 000 €	104 500 €	100 000 €	110 000 €	126 000 €
Surface médiane	106 m ²	106 m ²	113 m ²	116 m ²	118 m ²	119 m ²

*Le prix bas correspond au 1^{er} quartile, qui est le niveau de prix tel que 25 % des ventes sont réalisées à un prix inférieur. Le prix haut correspond au 3^e quartile, qui est le niveau de prix tel que 25 % des ventes sont réalisées à un prix supérieur.

Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval



Retrouvez sur
www.notaires.fr
l'intégralité des notes
de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Direction Économie du Notariat

Comité éditorial : Édouard Grimond, Frédéric Violeau
Thierry Delesalle, Élodie Frémont, Franz Otte,
Françoise Vichot, Olivier Compère, François Proost,
Quentin Mouton

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

Réalisation : ADNOV

Mise en page : Speed des clics...

Crédit photo : iStock

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.

