

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 2^e trimestre 2023
Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2023



Contraction(s)

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 955 000 à fin août 2023. Depuis l'automne 2022, les baisses du volume annuel de ventes s'intensifient progressivement : de 3 % à fin juillet 2022, à 6 % en janvier 2023, pour dépasser 10 % depuis avril 2023. À fin août 2023, la baisse du volume de ventes sur douze mois atteint désormais **16,6 % sur un an. Une baisse annuelle aussi conséquente n'avait pas été relevée depuis dix ans.** À la suite de la crise de la dette dans la zone euro et en période de récession en France, les volumes atteignaient 650 000 transactions, alors qu'ils naviguaient aux alentours de 800 000 un an plus tôt, ce qui était considéré comme un rythme normal. Le marché actuel se contracte sous l'effet de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE) dans un objectif unique d'assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme. Dans ce climat morose, la BCE indique néanmoins dans son bulletin économique de fin septembre que l'inflation continue de ralentir, même si elle devrait toujours rester forte pendant une trop longue période. Mais il semble que les taux d'intérêt directeurs de la BCE ont atteint leur maximum¹.

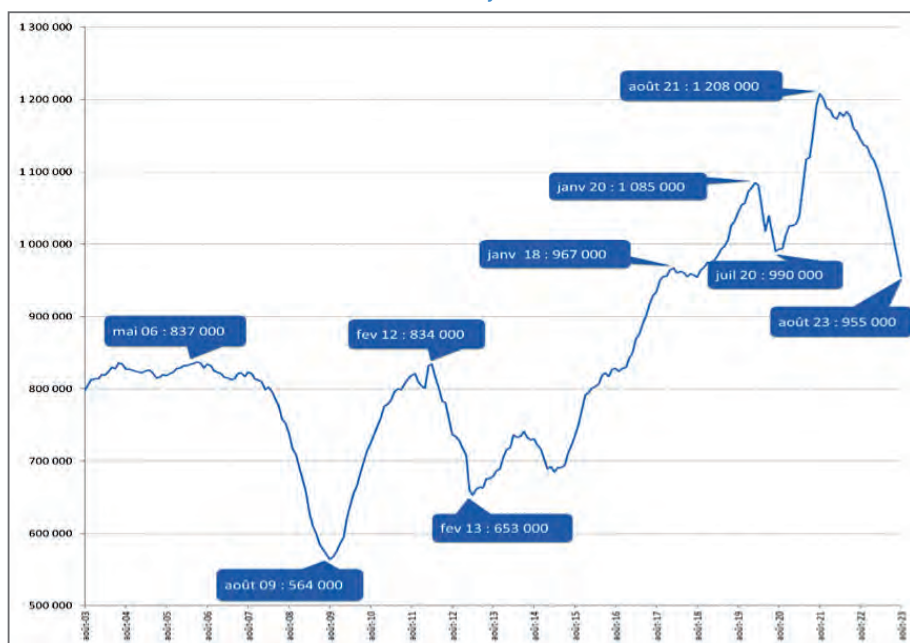
1 - Bulletin économique de la BCE n° 6/2023 : « sur la base de son évaluation actuelle, le Conseil des gouverneurs considère que les taux d'intérêt directeurs de la BCE ont atteint des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement au retour au plus tôt de l'inflation au niveau de la cible ».

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	-1 %	-1,3 %
Évol. 1 an*	-2,7 %	-3,2 %

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

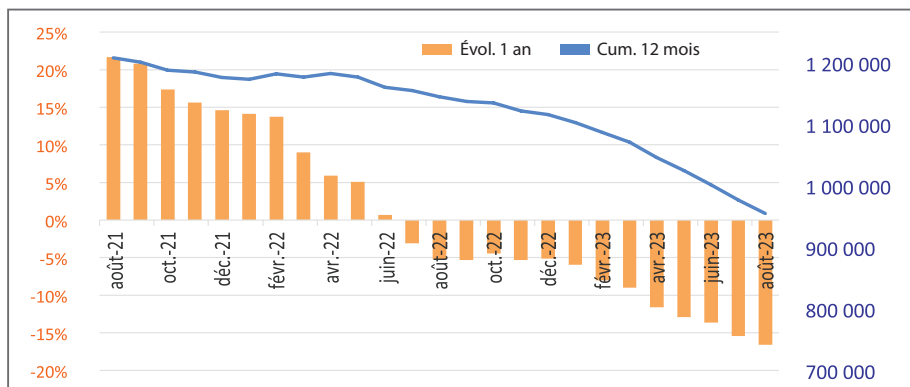
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin août 2023



Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin août 2023 et évolution annuelle

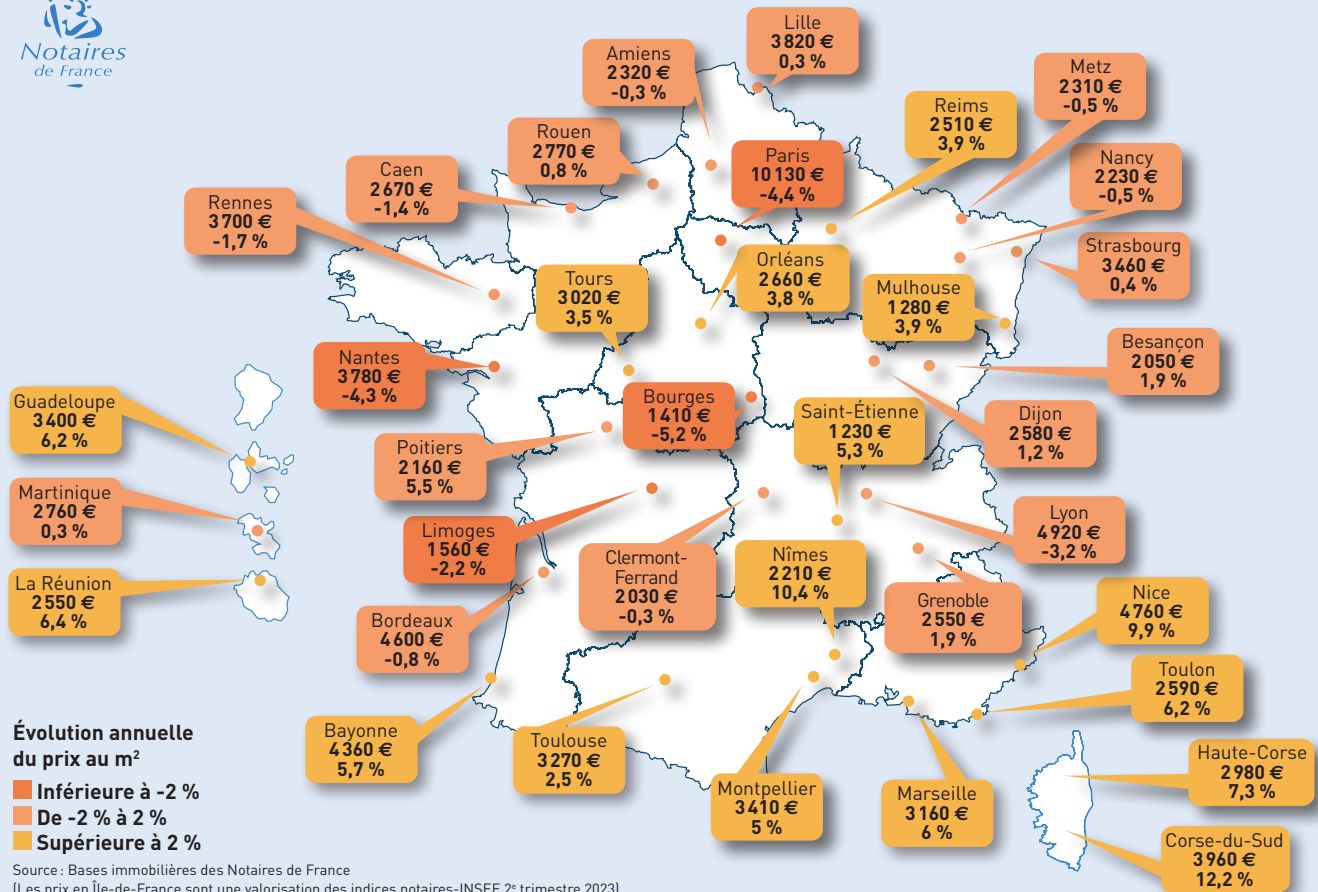
« Focus sur les 24 derniers mois - Si en cumul sur un an, les volumes restent au-dessus du million, le mouvement à la baisse est de plus en plus marqué depuis juillet 2022. »



Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e TRIMESTRE 2023

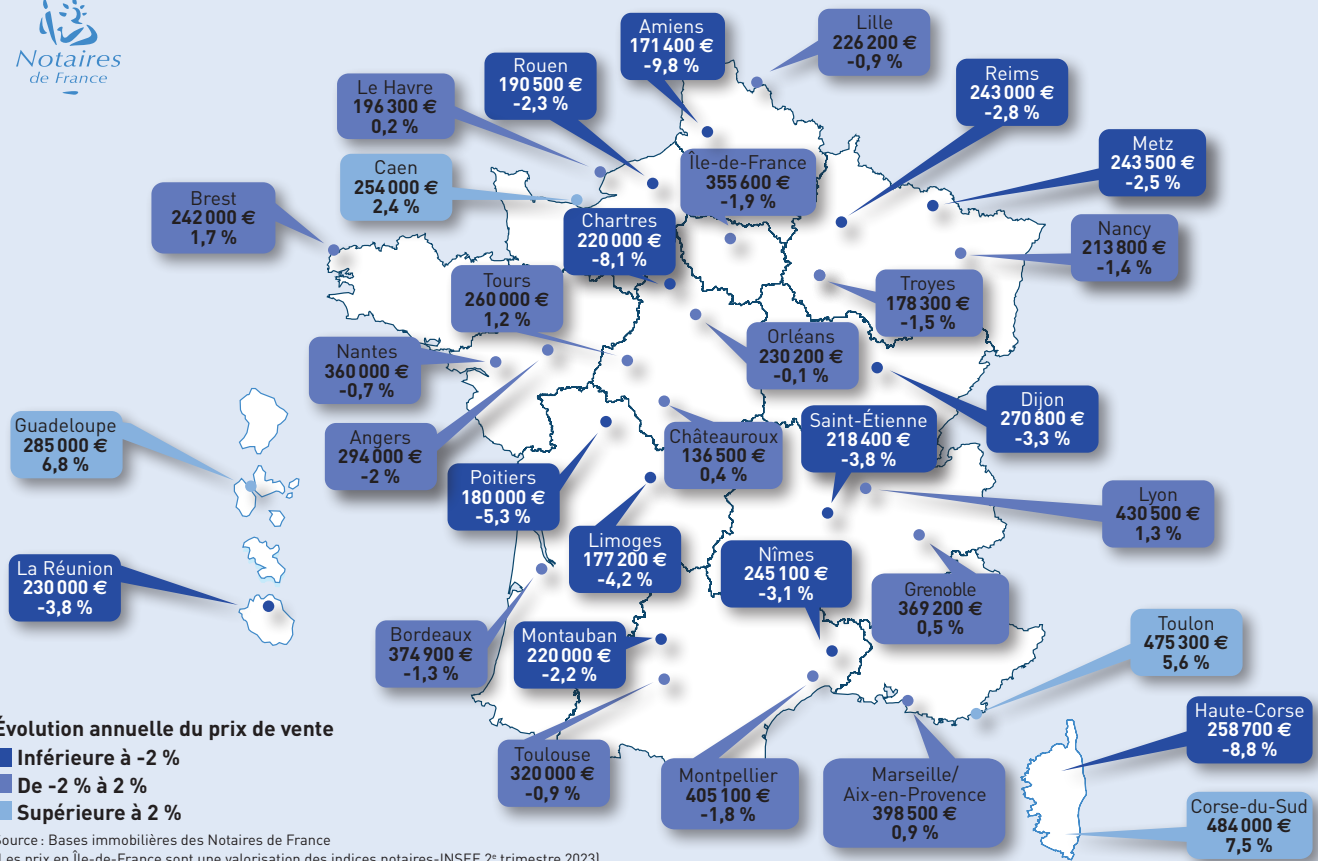
Évolution en un an : 1^{er} avril 2023 au 30 juin 2023 / 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2023

Évolution en un an : 1^{er} avril 2023 au 30 juin 2023 / 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022

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



Ils pourraient ainsi se maintenir plusieurs mois à ces hauteurs élevées sans augmenter, laissant même entrevoir une baisse à moyen terme, dès lors que l'objectif de juguler l'inflation aura été atteint. Dans ce sens, les notaires constatent beaucoup de refus de prêt, mettant de nombreux projets à l'arrêt et créant un effet déceptif, au regard de l'appétence toujours aussi grande des Français pour la pierre, placement sûr en des temps troublés. En toute hypothèse, l'année devrait se terminer aux alentours des 900 000 transactions, signe d'une très forte décélération sur un an, conjuguant inflation, taux d'intérêt élevés et fin de l'euphorie. Le réajustement des volumes de ventes est brutal et pourrait continuer à s'opérer sur l'année à venir.

Quant **aux prix des logements anciens en France métropolitaine, ils ont enregistré une première baisse annuelle à la fin de l'été 2023.** Après avoir résisté jusqu'en juillet 2023 (-0,2 % sur un an), les prix ont diminué en France métropolitaine de 1 % sur un an en août 2023, pour la première fois depuis fin 2015. **Cette baisse s'accélérait dans les mois suivants pour atteindre 3 % sur un an en novembre 2023 et serait légèrement plus importante pour les maisons anciennes (-3,2 %) que pour les appartements anciens (-2,7 %).**

En province, les prix des logements anciens diminueraient moins rapidement qu'en France métropolitaine, avec -1,9 % à fin novembre 2023. Le marché des appartements anciens résisterait encore avec -0,3 % à fin novembre 2023 contre -2,7 % pour celui des maisons anciennes. Les prix des appartements seraient quasiment stables à Lille, Marseille et Toulon, alors que **des baisses annuelles importantes, d'au moins 8 %, seraient attendues à Besançon, Mulhouse, Nantes, Angers et Rouen.**

Les ventes de **maisons anciennes** dans les plus grandes agglomérations **à fin novembre 2023 enregistreraient de fortes baisses annuelles, d'au moins 8 %, dans les agglomérations d'Amiens, Orléans, Nîmes, Saint-Étienne, Valence, Lyon et Toulon.** Des baisses **plus modérées, de l'ordre de 3 à 6 %, seraient attendues dans les agglomérations du Havre, de**

Maubeuge, Rennes, Valenciennes, La Rochelle, Toulouse, Le Mans, Grenoble et Lille.

En Île-de-France, les indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent d'ici novembre une prolongation du mouvement baissier. Le prix au m² dans Paris, fixé à 10 130 € en juillet, passerait **en dessous de la barre symbolique des 10 000 € en novembre 2023 (9 940 €).** La **baisse annuelle serait alors de 6,1 %.** Par rapport au point haut, de 10 860 € le m² observé en novembre 2020 le prix reculerait donc dans la Capitale de 8,5 % en 3 ans. Une baisse annuelle des prix de l'ordre de 6 % est attendue en novembre **pour les appartements comme pour les maisons, aucun département n'échappant à la baisse.**

Le contexte inflationniste a mécaniquement impacté le pouvoir d'achat des Français et avec une capacité d'emprunt qui se réduit, l'achat immobilier est rendu extrêmement complexe, encore plus pour les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus aujourd'hui à entrevoir un achat. Les arbitrages se font en défaveur de l'acquisition immobilière au regard du reste à vivre des Français. L'ajustement annoncé des prix se met timidement en marche, les vendeurs n'acceptant pas encore de baisse substantielle de leur prix, plus en prise avec la réalité économique du marché, même si cette idée commence à cheminer, au regard de négociations plus ouvertes, en faveur de l'acquéreur. Mais le marché pâtit encore de positions attentistes sur les prix qui rejaillissent par ailleurs mécaniquement sur le marché de la location, les locataires désireux d'accéder à l'acquisition ayant vocation à rester en place plus longtemps, restreignant l'offre de biens à louer. De même, depuis le début de l'année 2023, les logements présentant une étiquette énergie finale plus défavorable que le classe G au DPE (>450 kWh/m²/an), soit environ 140 000 logements, ne sont plus considérés comme décents et donc exclus du marché locatif pour un nouveau bail².

Le marché immobilier dans son ensemble subit une période de contraction dans lequel celui du neuf n'est pas épargné. Il faut se réjouir d'une prolonga-

2 - Cf. page 4

tion du PTZ jusqu'en 2027 alors que sa disparition était programmée, avec une augmentation du plafond de la somme maximale à 100 000 euros et des conditions de ressources, ainsi qu'un élargissement du périmètre à 210 communes supplémentaires. Mais son champ d'application semble loin de satisfaire les acteurs du bâtiment qui notent d'une part l'exclusion de la maison individuelle (au regard particulièrement de la lutte contre l'artificialisation des sols), mais surtout le resserrement du PTZ sur les achats d'appartements neufs en zone tendue ou d'un logement ancien avec travaux en zone non tendue, excluant *de facto* les zones rurales.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 584 - Septembre 2023

Résultats à fin août 2023

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-0,2 %	-19,5 %	+2,6 %
Logements commencés	-13,1 %	-6,8 %	-17,6 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin août 2023

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 571 - août 2023

Résultats au 2^e trimestre 2023

	2 ^e trimestre 2023
Nombre de réservations	-39,9 % sur un an (17 872 unités)
Mises en vente	-29,5 % sur un an (21 135 unités)
Encours de logements	+18,2 % sur un an (126 993 unités)
Annulations des réservations à la vente	-8,4 % sur un an (4 103 unités)

Source : SDES, ECLN

L'évolution annuelle est calculée sur les données non corrigées des effets saisonniers.

Le crédit - Données Banque de France

Résultats à fin août 2023¹

Le recours quasi-systématique à des taux immobiliers fixes non révisables continue de sécuriser les emprunteurs français ainsi que les créances et les gains des banques de réseau nationales.

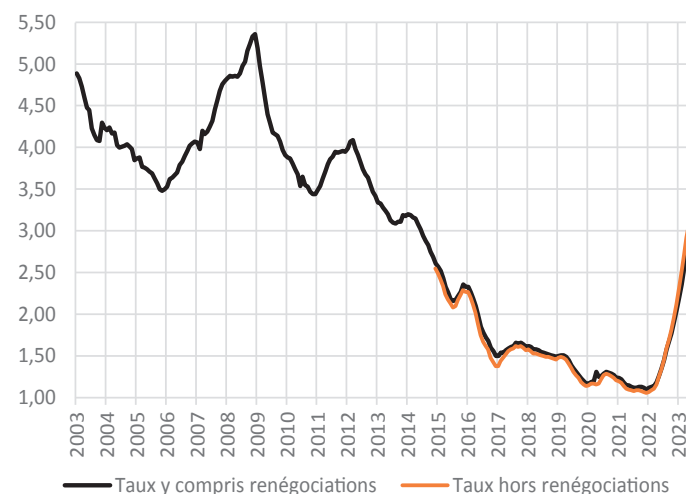
La production de crédits à l'habitat est quasi stable en août

La production CVS de crédits à l'habitat hors renégociations s'établit à 9,9 Mds€ en août 2023 (après 10,1 Mds€ en juillet). Le taux de croissance annuel des encours de crédit à l'habitat poursuit son ralentissement (+2,4 % en août, après +2,7 % en juillet).

Cette croissance demeure cependant supérieure à celle de nos voisins européens. Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat, hors frais et assurances, ressort à 3,62 % en août pour les nouveaux prêts hors renégociations, en hausse de 19 points de base par rapport au mois précédent, un niveau toujours en deçà des taux moyens pratiqués dans les autres grands pays de la zone euro. Le taux de croissance annuel des encours de crédits à la consommation ralentit à +2,4 % en août (après +2,7 % en juillet).

1 - www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-aou-2023-aou-2023

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

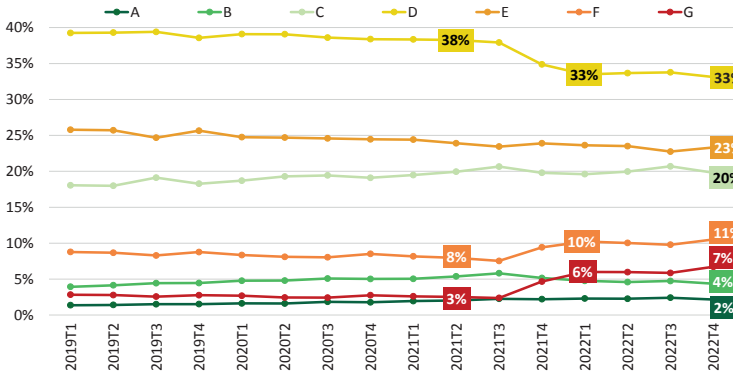
LA VALEUR VERTE DES LOGEMENTS EN 2022

Forte augmentation de la part des ventes de logements anciens les plus économes depuis juillet 2021

Depuis le début de l'année 2023, les logements présentant une étiquette énergie G au DPE consommant plus de 450 kWh/m²/an en énergie finale (environ 140000 logements) ne sont plus considérés comme décents et donc exclus du marché locatif (pour un nouveau bail). Depuis fin août 2022, il est également interdit d'augmenter les loyers des logements classés F et G. L'article 160 de la loi Climat et résilience d'août 2021 prévoit d'augmenter successivement les critères de décence énergétique pour la location jusqu'en 2034. In fine, tous les logements avec une étiquette supérieure à D seront concernés par l'interdiction de location, soit environ 45 % du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022¹. Plus récemment, un décret d'application paru en août 2023 maintient les échéances prévues dans la loi et apporte des précisions sur le calendrier et le niveau des premières exigences minimales de performance énergétique imposées aux propriétaires pour pouvoir louer leurs logements. Ainsi, cette interdiction touchera, en France métropolitaine, l'ensemble des logements classés G au 1^{er} janvier 2025, ceux classés F au 1^{er} janvier 2028 puis ceux classés E au 1^{er} janvier 2034. Par ailleurs, ce décret précise également les dérogations permises aux propriétaires bailleurs. Il pourra s'agir, par exemple, de contraintes architecturales ne permettant pas la réalisation de travaux visant à permettre le respect des seuils fixés. Ou encore, l'incapacité de réaliser les rénovations nécessaires faute d'avoir pu obtenir une autorisation d'urbanisme ou un permis de construire.

En France métropolitaine (hors Corse), la part de logements anciens vendus d'étiquettes énergie F et G est passée de 11 à 16 % entre le 2^e trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022. La hausse est plus importante pour les logements de classe G, passant de 3 à 6 % contre de 8 à 10 % pour ceux de classe F. Cette modification intervient, en particulier, dans le courant du 2^e semestre 2021, à la suite de la révision du mode de calcul du DPE, mais également à la suite des premières annonces d'exigences minimales de performance énergétique. Jusqu'au début de l'année 2023, la part des logements anciens vendus d'étiquettes énergie F et G continue de croître, mais bien plus faiblement, atteignant ainsi 18 % au 2^e trimestre 2023 (soit +7 points en deux ans).

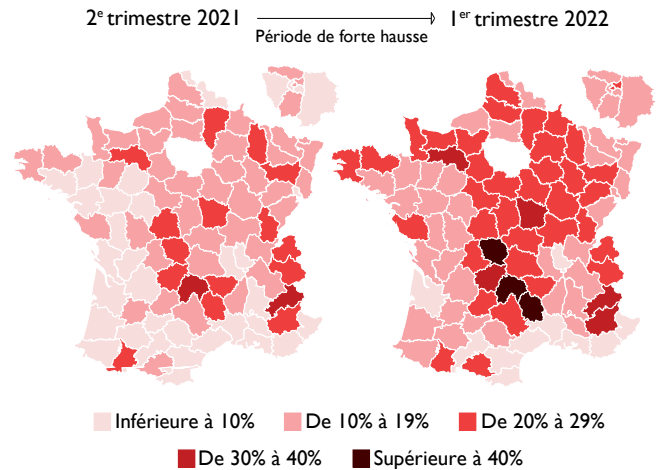
Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

Ce phénomène se reporte sur tous les départements, bien que quelques-uns se distinguent de la tendance générale. Il s'agit principalement de ceux enregistrant déjà une forte part de ventes de logements d'étiquettes F et G. Avec le Haut-Rhin, la Savoie et la Haute-Savoie sont les seuls à voir leur part légèrement baisser entre le 2^e trimestre 2021 et le 2^e trimestre 2023. A contrario, bon nombre de départements du Sud-Ouest enregistraient au 2^e trimestre 2021 une faible part de ventes de logements très économes, mais ont vu leur part un peu plus que doubler jusqu'au 2^e trimestre 2023, comme dans le Tarn-et-Garonne, les Landes ou les Pyrénées-Atlantiques. En Gironde, elle a même été presque multipliée par 4.

Parts des ventes de logements anciens d'étiquettes énergie F et G réalisées par département



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

En 2022, environ une vente sur trois d'appartements d'étiquettes F ou G intervient dans une ville de plus de 100000 habitants contre une sur quatre un an plus tôt, soit une hausse d'environ 10 points, alors que l'augmentation sur l'ensemble des ventes n'est que de 2 points. Si les années précédentes l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements était moins significatif sur le collectif, notamment pour les plus mauvaises étiquettes (F et G), ce n'est plus le cas en 2022. En effet, la décote engendrée par une étiquette F ou G, par rapport à un appartement similaire de classe D, est significative dans toutes les régions de France métropolitaine (hors Corse). Cette décote dépasse même -10 % dans le Grand Est et les Hauts-de-France.

Retrouvez l'étude complète et la méthode sur notaires.fr

1 - Observatoire national de la rénovation énergétique, avril 2023 : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-passoires-energetiques-du-parc-locatif-prive-au-1er-janvier-2022-0



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

Contact : Conseil supérieur du notariat, Direction Économie du Notariat

Comité éditorial : Edouard Grimond, Frédéric Violeau, Élodie Frémont, Franz Otte, Laurent Rose, Thierry Delesalle, 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 : Freepick

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.