



CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

11 décembre 2023

CONTACTS PRESSE

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Sébastien MABILLE

Tél : 01 44 90 31 74

sebastien.mabille.csn@notaires.fr

Meriam BARKA

Tél : 01 44 90 31 79

meriam.barka.csn@notaires.fr

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Axelle de CHAILLE

Tél : 01 44 82 24 68

axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2023

928 000

Nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois en France (hors Mayotte) à fin septembre.

-2,0 %

La baisse sur un an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine.

-1,6 %

La baisse sur un an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine.

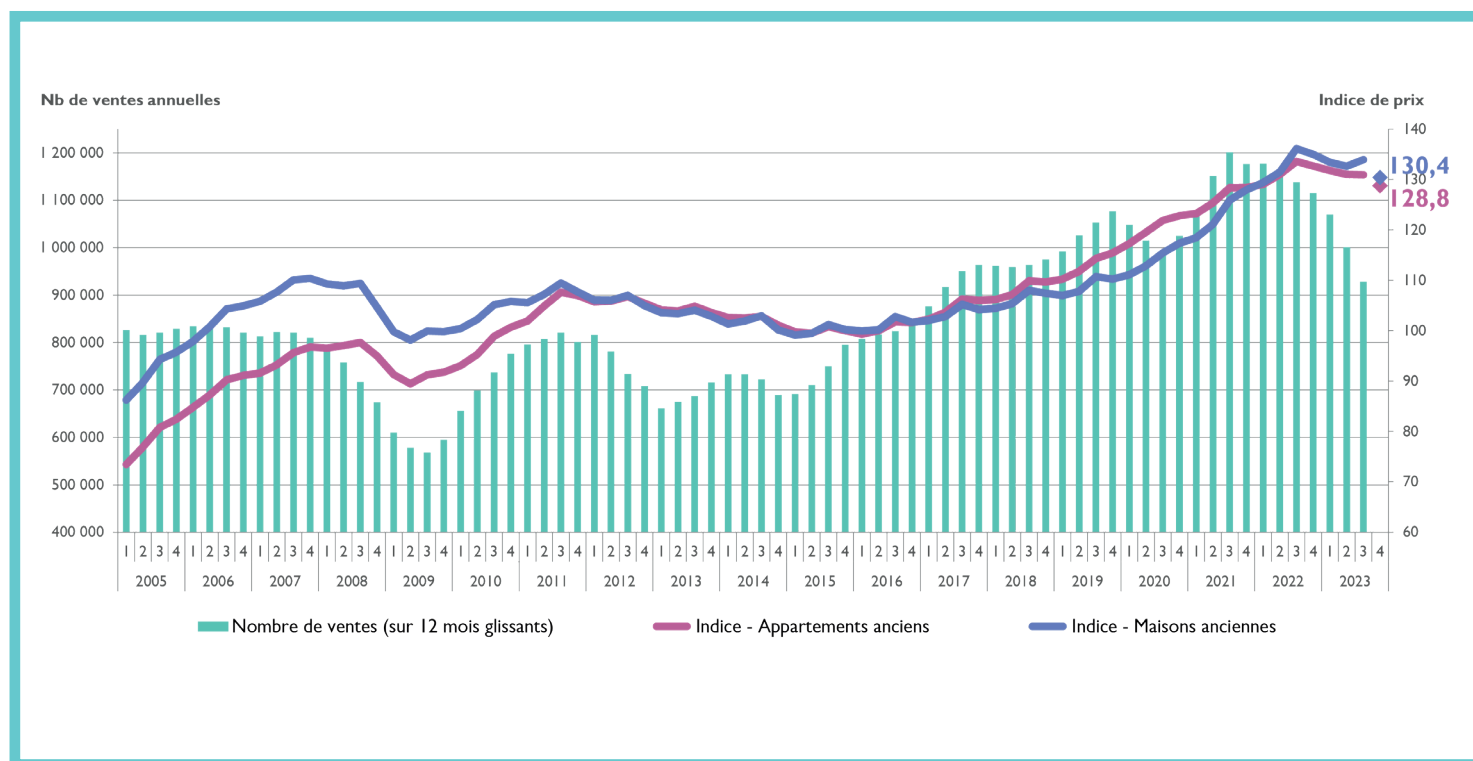
97 m²

Surface finançable d'une maison ancienne (mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport), **-14 m² sur un an.**

36 m²

Surface finançable d'un appartement ancien (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), **-4 m² sur un an.**

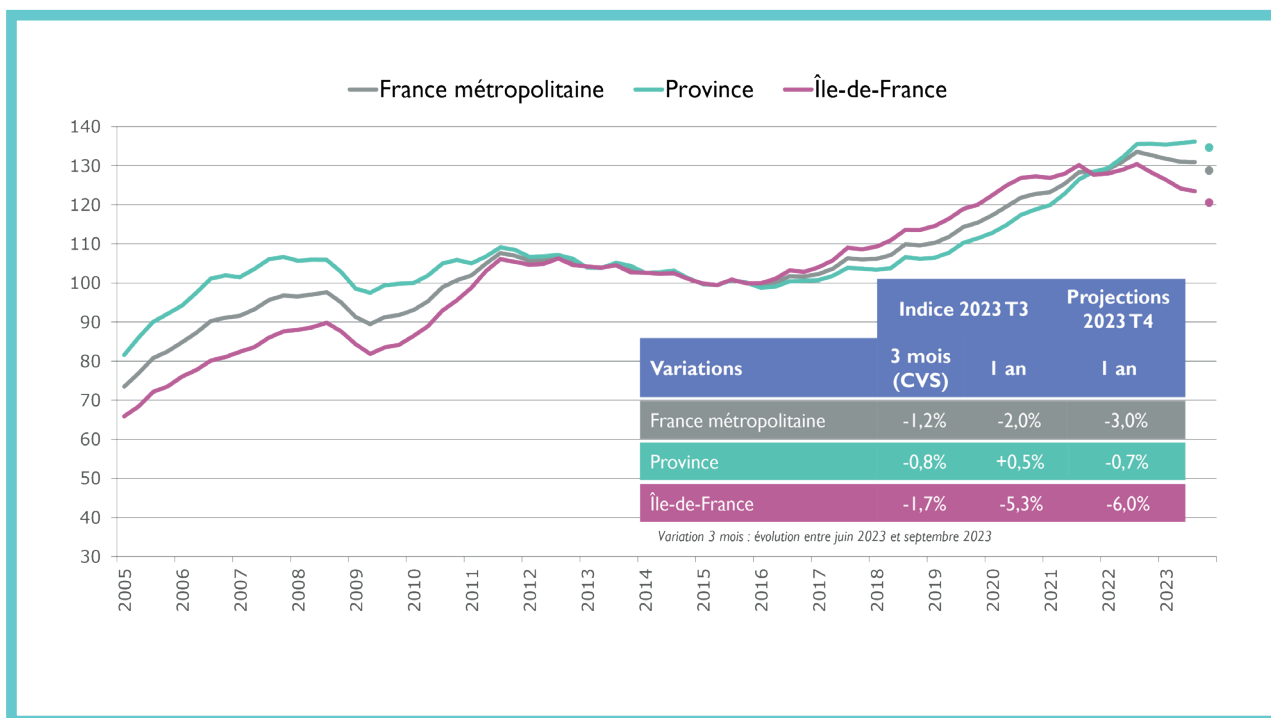
VOLUME DE VENTES ET INDICES DES LOGEMENTS ANCIENS



Volumes, indices des prix et projections en France métropolitaine période 2005-2023 (projections à fin décembre 2023 des évolutions constatées sur les avant-contrats).

À fin septembre 2023, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'Outre-mer hors Mayotte) est estimé à 928 000, soit une baisse de 18% en un an (1 138 000 transactions à fin septembre 2022). Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé six ans plus tôt (929 000 transactions à fin juillet 2017).

INDICES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



Au 3e trimestre 2023, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont légèrement baissé (-1,2%) par rapport au 2e trimestre 2023 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). La tendance a progressivement basculé de la hausse à la baisse au regard des évolutions enregistrées sur les trimestres précédents (+0,9% au T3 2022, +0,3% au T4 2022, -0,1% au T1 2023 et -1,0% au T2 2023).

Sur un an, les prix des appartements anciens ont diminué de 2%.

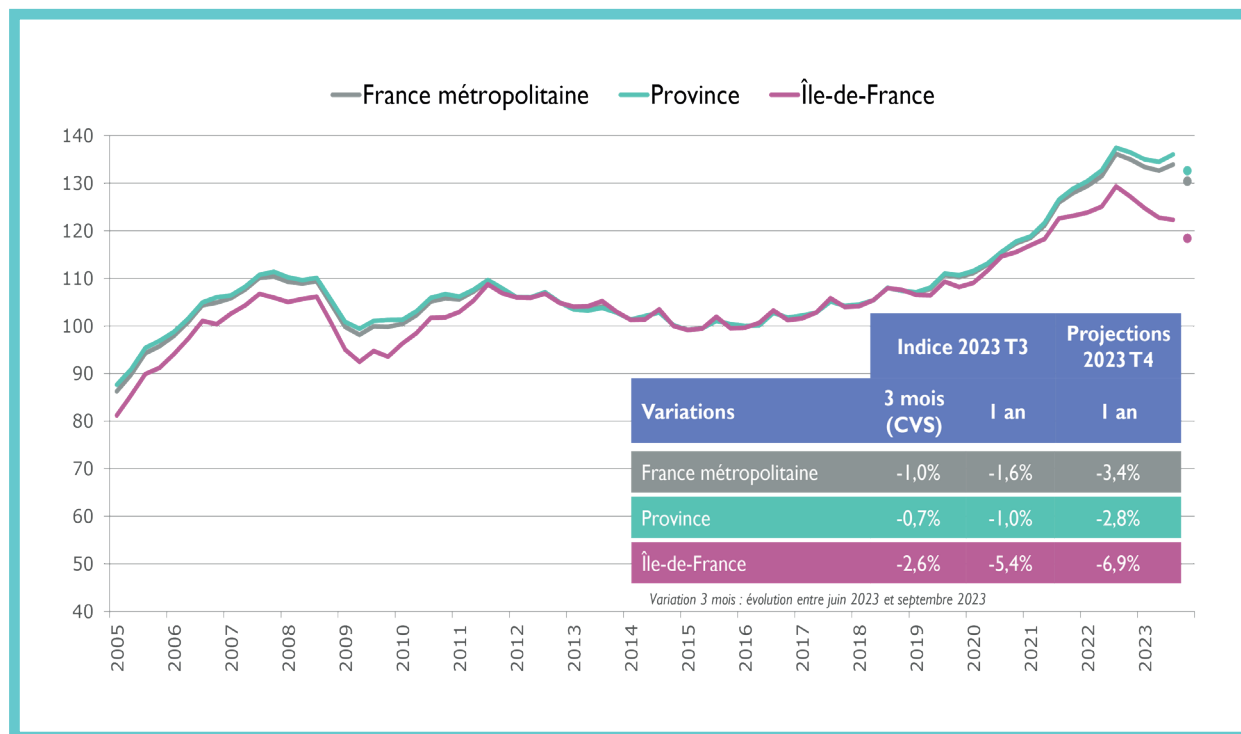
La baisse est modérée mais contraste avec l'amplitude des hausses constatées ces dernières années (+4,1% au 3e trimestre 2022 et +5,3% au 3e trimestre 2021). Les prix n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015. Il faut toutefois dissocier la Province de l'Île-de-France :

- En Province, les prix demeurent relativement stables sur un an (+0,5%) après avoir augmenté de +7,2% il y a un an.
- En Île-de-France, les prix ont chuté de 5,3% en un an après s'être maintenus l'an dernier.

Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 3 mois. Ce qui nous permet aujourd'hui de présenter la tendance jusqu'en janvier 2024.

- Les projections sur le 4e trimestre 2023 laissent présager une accentuation de la baisse des prix à l'échelle de la France métropolitaine (-3%) ; les prix commenceraient à baisser à l'échelle de la Province. En Île-de-France, la baisse annuelle des prix atteindrait 6%.
- À fin janvier 2024, les baisses sur un an continueraient de s'accroître (-3,5% pour la France métropolitaine, -1,1% pour la Province et -6,8% pour l'Île-de-France).

INDICES DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



À l'échelle de la France métropolitaine, les prix des maisons anciennes au 3e trimestre 2023 ont diminué de 1% comparativement au 2e trimestre. À l'instar des appartements anciens, la progression trimestrielle des indices au niveau de la France métropolitaine a basculé de la hausse à la baisse (+1,7% au T3 2022, +0,2% au T4 2022, -0,3% au T1 2023 et -0,6% au T2 2023). Le constat est également à nuancer entre la Province (-0,7%) et l'Île-de-France (-2,6%).

Sur 1 an, l'évolution des prix atteint -1,6% au 3e trimestre 2023 (-5,4% en Île-de-France et -1% en Province). C'est une rupture nette avec les fortes hausses enregistrées ces deux dernières années (+8,1% en 2022, +9,1% en 2021).

Les projections sur le 4e trimestre 2023 augurent des baisses des prix sur 1 an plus importantes que celles constatées sur le 3e trimestre (-2,8% pour la Province et -6,9% pour l'Île-de-France).

À l'instar du collectif, les baisses sur un an continueraient de s'accroître à fin janvier 2024 :

- -3,9% pour la France métropolitaine ;
- -3,3% pour la Province ;
- -7,3% pour l'Île-de-France.

NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

Prix au m² médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les principales communes de France

Les prix au m² médians sont compris entre 1 210 € à Saint-Étienne et jusqu'à 10 180 € à Paris :

- 1 seule ville à moins de 2 000 € le m² : Saint-Étienne ;

- 5 villes avec un prix au m² autour de 2 600 € : Reims, Grenoble, Dijon, Toulon et Orléans ;
Le niveau de prix de ces villes est relativement homogène dans le temps, notamment depuis 2018.

- 4 villes où le prix au m² atteint

4 500 € ou plus : Bordeaux, Nice, Lyon et Paris (Nice est plus onéreuse que Bordeaux pour la 1^{ère} fois depuis 2017) ;



Parmi les villes étudiées, les prix au m² observés en 2023 constituent des nouveaux records dans toutes les communes ayant enregistré une évolution de prix annuelle positive, excepté Saint-Étienne.

Évolution sur 1 an : évolutions globalement homogènes et modérées

Concernant les communes plus accessibles, la tendance reste à la hausse des prix sur un an.

Les hausses les plus significatives s'observent à Orléans (+5,1%), Marseille (+5,6%), Toulon (+7,2%).

À l'inverse pour les communes plus onéreuses, la tendance est à la baisse des prix à l'exception des communes de Lille (+2,6%) et Nice (+7,3%). Les baisses de prix restent mesurées, jusqu'à 4% pour Lyon, Paris et Nantes, mais font suite au ralentissement déjà constaté il y a un an pour ces communes. Nice se distingue pour la deuxième année consécutive, après une évolution déjà prononcée en 2022 (+5,9%).

Évolution sur 5 ans : comparaison des prix entre 2018 et 2023

- Aucune baisse des prix sur 5 ans n'est constatée parmi les principales villes de Province ;
- 2 villes ont une évolution inférieure à 10% : Bordeaux (+8%) et Paris (+9%) ;
- 7 villes avec une évolution du prix comprise entre +20% et +30% : Grenoble (+21%), Reims (+23%), Toulouse (+26%), Lyon (+26%), Toulon (+27%), Lille (+27%) et Nice (+28%) ;
- 7 villes avec une évolution du prix comprise entre +30% et +40% : Montpellier (+32%), Strasbourg (+33%), Nantes (+33%), Dijon (+33%), Le Havre (+34%), Marseille (+37%) et Orléans (+38%) ;
- 2 villes avec une évolution du prix supérieure à 40% : Saint-Étienne (+41%) et Rennes (+49%).

Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2013 et 2023

- Aucune baisse des prix sur 10 ans n'est constatée parmi les principales villes de Province ;
- 4 villes avec une évolution du prix comprise entre +10% et +20% : Saint-Étienne (+12%), Grenoble (+14%), Toulon (+17%), Le Havre (+18%) ;
- 5 villes avec une évolution du prix comprise entre +20% et +30% : Paris (+23%), Reims (+24%), Dijon (+25%), Lille (+27%), Montpellier (+27%) ;
- 4 villes avec une évolution du prix comprise entre +30% et +40% : Toulouse (+31%), Nice (+31%), Marseille (+32%), Orléans (+36%) ;
- 5 villes avec une évolution du prix supérieure à 40% : Strasbourg (+46%), Nantes (+48%), Lyon (+49%), Bordeaux (+58%), Rennes (+59%) ;

NIVEAU ET ÉVOLUTION PRIX DES MAISONS ANCIENNES



Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2023 dans les agglomérations (unités urbaines ou métropole pour Paris) des principales communes de France : la tendance sur le marché des maisons anciennes est à la baisse des prix. Les évolutions annuelles sont relativement modérées et homogènes et contrastent avec les fortes hausses observées ces dernières années.

Les niveaux de prix :

- Pour rappel, les prix de vente

médians atteints l'an dernier constituaient un nouveau record dans chacune des agglomérations étudiées.

- Le prix de vente médian dans les agglomérations de Rennes et Marseille-Aix-en-Provence atteint 400 000 €, soit le double comparativement à il y a 20 ans.

Évolution sur 1 an :

- L'évolution annuelle du prix de vente médian est négative pour 12 des 18 agglomérations observées. Cependant, dans les agglomérations de Nice, Reims, Toulouse, Orléans, Lille et Dijon, l'évolution annuelle est comprise entre 0 et -2%. La baisse la plus prononcée concerne l'agglomération de Strasbourg (-4,4%), marquant ainsi une rupture avec les évolutions des années antérieures (+10% en 2022, +7% en 2021, +4% en 2020 et 2019) ;
- Quelques hausses subsistent néanmoins, notamment dans les agglomérations du Havre (+3,3%), Montpellier (+3,4%) et Toulon (+4,3%).

Évolution sur 5 ans :

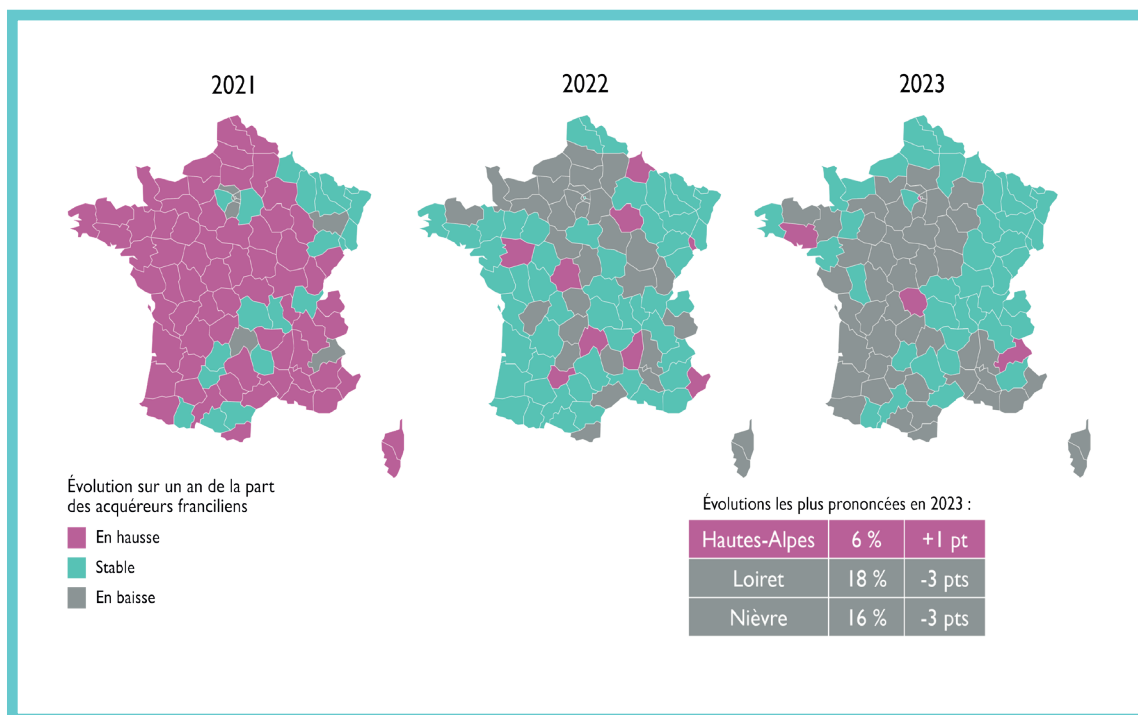
- Aucune baisse de prix constatée ;
- 5 agglomérations avec une hausse de prix comprise entre 10% et 20% : Grenoble (+15%), Reims (+16%), Orléans (+16%), Paris (+17%) et Toulouse (+19%) ;
- 10 agglomérations ont vu leur prix augmenter de 20% à 30% : Bordeaux (+21%), Dijon (+21%), Strasbourg (+21%), Le Havre (+21%), Lille (+23%), Saint-Étienne (+25%), Marseille - Aix-en-Provence (+27%), Lyon (+28%), Nantes (+29%) et Rennes (+29%) ;
- 3 agglomérations se distinguent avec des évolutions supérieures à 30% : Nice (+31%), Toulon (+32%) et Montpellier (+35%).

Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2013 et 2023

- Aucune agglomération avec baisse du prix de vente médian ;
- 4 agglomérations en hausse de moins de 25% : Orléans (+14%), Grenoble (+18%), Paris (+19%) et Reims (+20%) ;
- 7 agglomérations ont vu leur prix augmenter de 25% à 35% : Dijon (+25%), Toulouse (+26%), Saint-Étienne (+26%), Le Havre (+27%), Strasbourg (+28%), Lille (+30%) et Nice (+30%) ;
- Dans les autres agglomérations, les hausses sont supérieures à 35% : Toulon (+37%), Marseille - Aix-en-Provence (+38%), Lyon (+43%), Montpellier (+43%), Rennes (+45%), Nantes (+47%) et Bordeaux (+50%).

PARTS DES ACQUÉREURS FRANCILIENS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

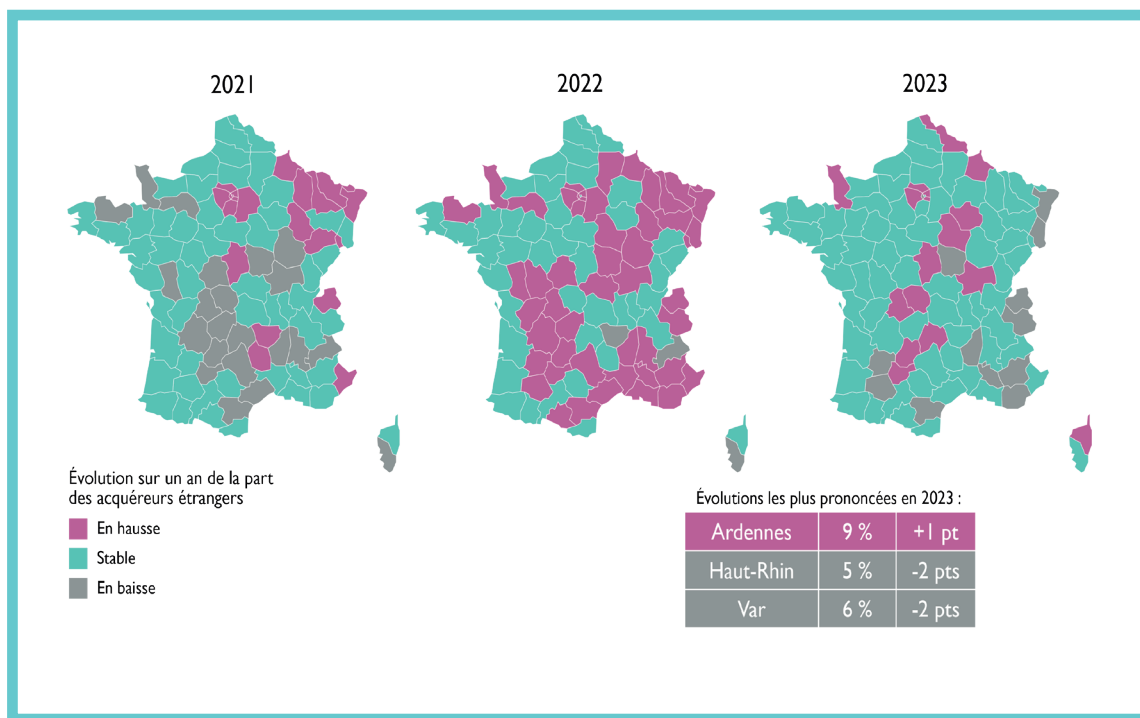
Marché des maisons anciennes :



Il y a 2 ans, la part des acquéreurs franciliens augmentait de manière significative dans la grande majorité des départements français. À l'inverse en 2022, leur part se maintenait ou était orientée à la baisse à l'exception de quelques départements. Cette tendance s'est accentuée en 2023, où leur part s'est réduite notamment autour de l'Île-de-France, au sein de la région Centre et dans la plupart des départements du secteur Sud – Sud-Ouest. Elle se maintient davantage dans les départements au Nord et à l'Est du pays. De manière générale, l'évolution de la part des acquéreurs franciliens reste toutefois positive comparativement à il y a cinq ans.

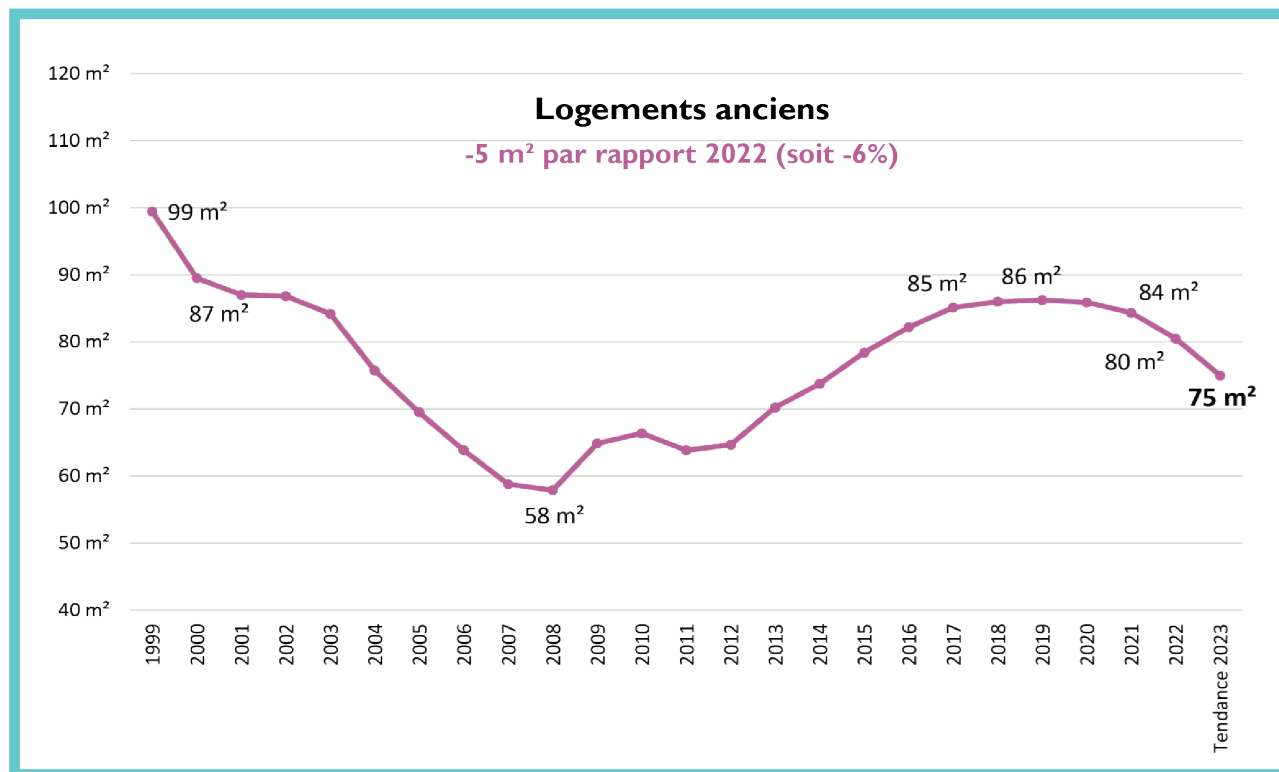
PARTS DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

Marché des maisons anciennes :



La part des acquéreurs étrangers sur le marché des maisons anciennes reste stable sur un an à fin septembre 2023, après le regain constaté en 2022. Leur part a progressé dans 13 départements cette année contre 43 départements il y a un an ; l'ampleur des hausses s'est également affaiblie. Elles concernent principalement les départements où les densités de population sont relativement faibles. A contrario, le nombre de départements où la part des acquéreurs étrangers diminue est passé de 3 en 2022 à 12 en 2023. Les baisses sont localisées dans les départements situés au Sud et à l'Est du pays.

ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Paramètres :

- Jusqu'en 2022 la période d'analyse correspond à l'année complète alors que la tendance 2023 correspond aux 9 premiers mois de l'année ;

- Les prix immobiliers sont les prix moyens au m² ;

- Le revenu disponible moyen des ménages est estimé à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee depuis 2020 ;

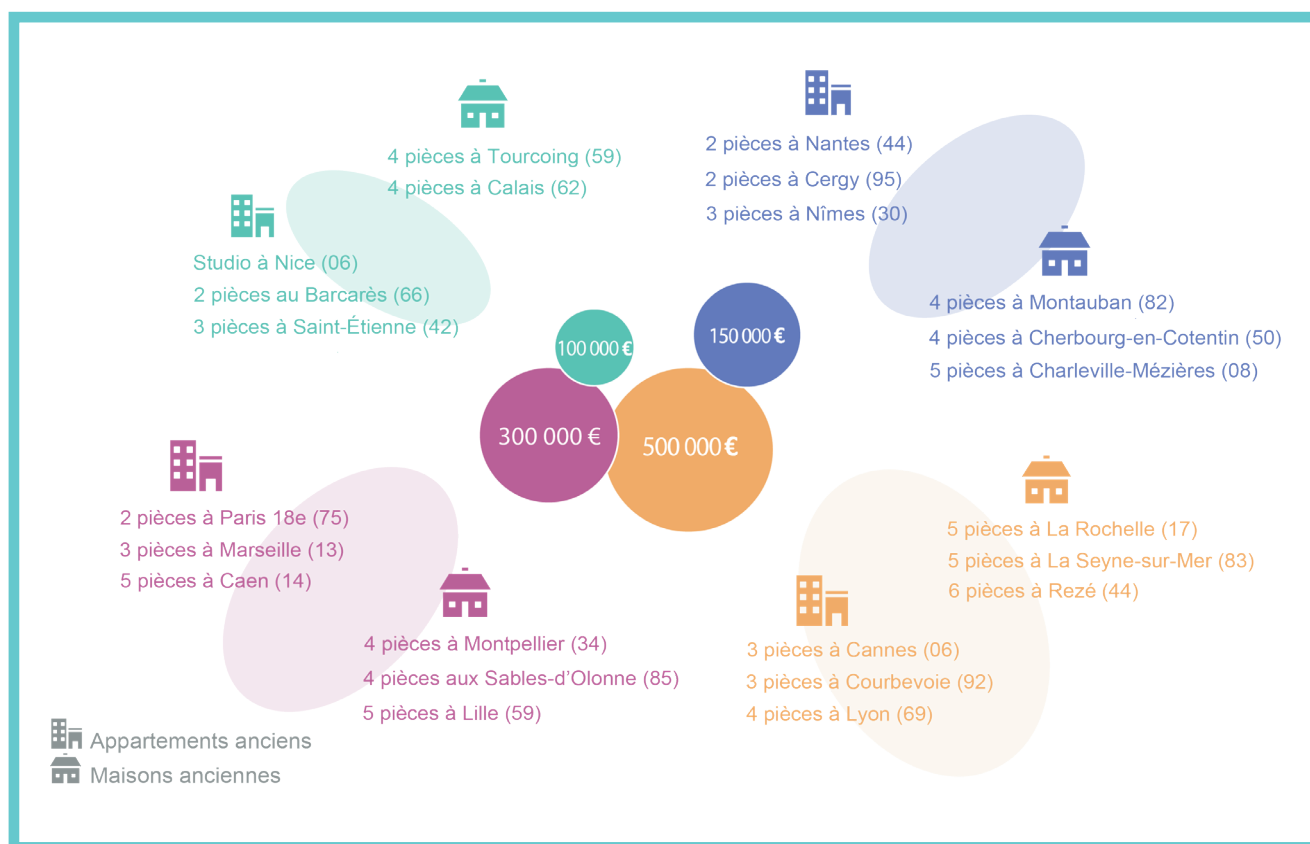
- L'ensemble des indicateurs sont calculés en € constants 2023.»

Si besoin de gain de place, vous pouvez supprimer le commentaire pour les 3 premières périodes et laisser seulement la dernière 2021-2023

En 2023 (9 premiers mois de l'année), le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine a diminué de 24 m² par rapport à 1999. Sur la période étudiée de 1999 à 2023, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier peut se résumer en 4 phases :

- **Période baissière 1999 – 2008 :** avec un pouvoir d'achat immobilier, passant de 99 m² en 1999 à 58 m² en 2008 (soit environ -40 m²), où il chute à son niveau le plus bas.
- **Période haussière 2008 – 2017** (à l'exception de 2011), avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 58 m² en 2008 à 85 m² en 2017 (soit environ +30 m² depuis 2008).
- **Période de ralentissement 2017 – 2021**, avec un pouvoir d'achat quasiment stable, ramené à 84 m² en 2021. Néanmoins, la perte estimée entre 2019 et 2021 s'élève à 2 m².
- **Retour à la baisse entre 2021 et 2023**, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m² en 2021 à 75 m² en 2023, soit une baisse de 11% (-9 m²). À noter que depuis 2019, la baisse est légèrement supérieure et atteint 13% (-11 m²).
 - Entre 2021 et 2023, les prix de l'immobilier (en € constants 2023) diminuent en moyenne de 1,7% mais présentent des évolutions annuelles disparates selon les années : quasiment stables en 2022 (+1%) et en baisse de 4% en 2023.
 - Dans le même temps, **les taux de crédit (en moyenne annuelle) sont passés de 1,1% en 2021 à 2,8% en 2023.** En particulier, ils ont presque doublé entre 2022 et 2023 (soit +1,3 points).

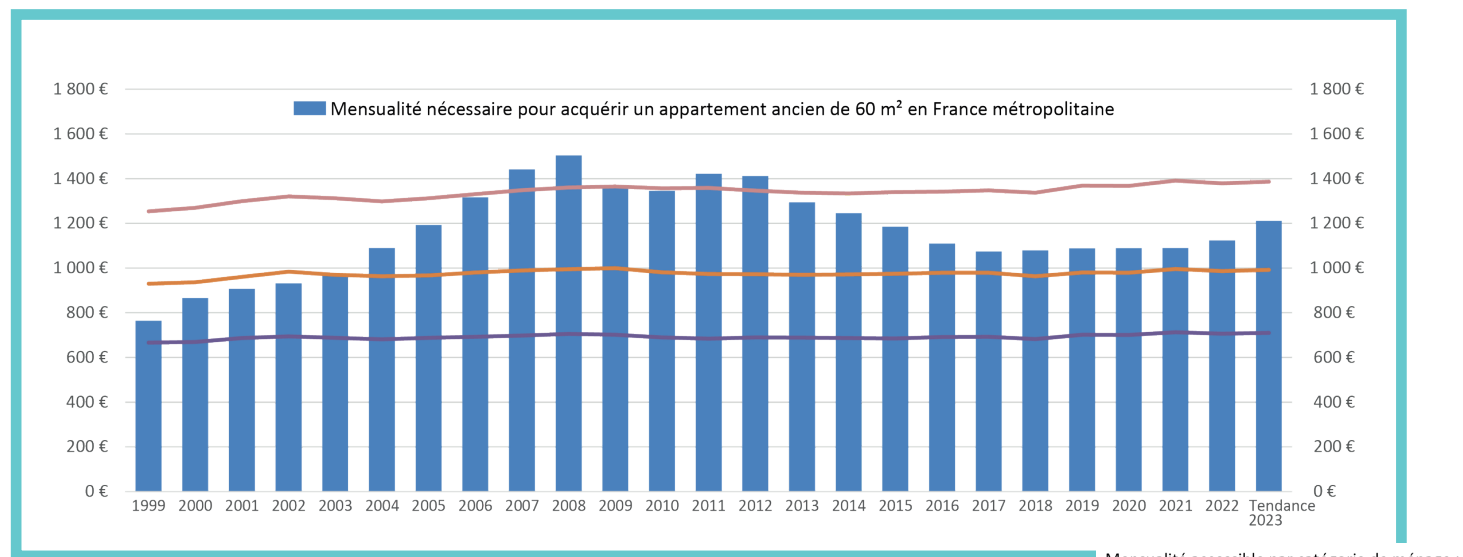
BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



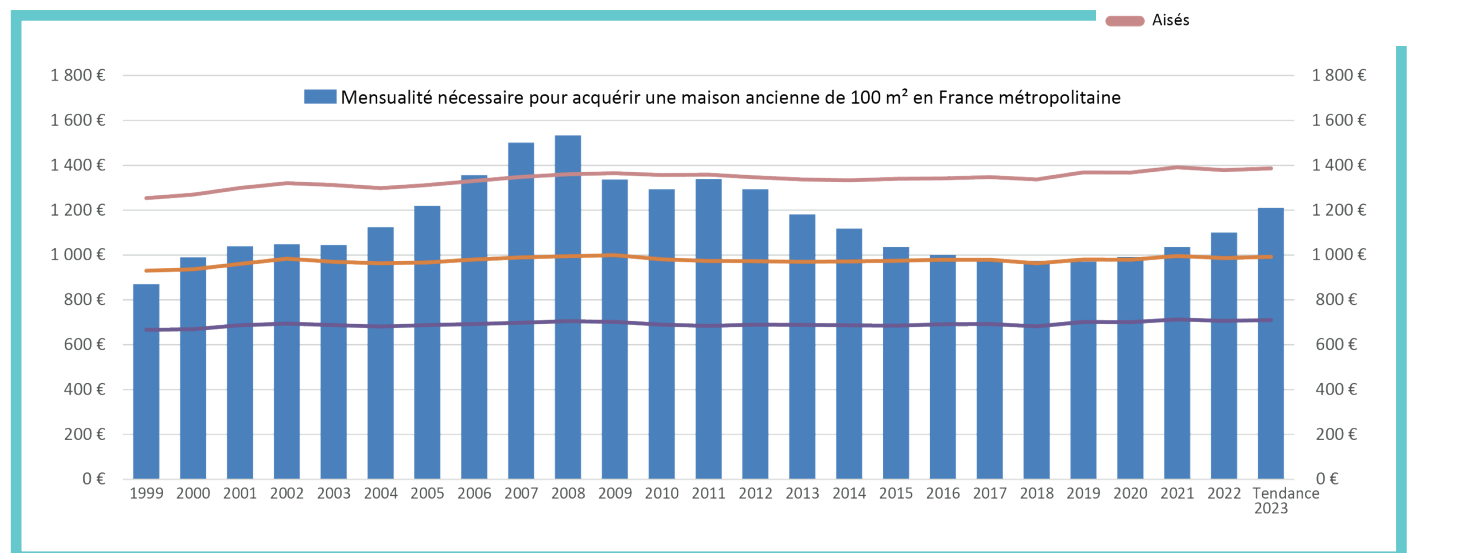
Clé de lecture : Avec un budget de 300 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces à Marseille ou une maison de 5 pièces à Lille.

QUEL REVENU PERMET D'ACQUÉRIR...

Un appartement ancien de 60 m²



Une maison ancienne de 100 m²



La mensualité nécessaire se base sur les prix moyens au m² en € constants 2023. Le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36%. Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France.

La mensualité accessible pour les ménages correspond au tiers du revenu disponible moyen en € constants 2023. Les ménages ont été catégorisés de la manière suivante :

- les ménages « modestes » sont ceux dont les revenus sont inférieurs au 3e décile du revenu. Le 3e décile du revenu est le niveau de revenu tel que 30% des ménages ont un revenu inférieur.
- les ménages « intermédiaires » sont ceux dont les revenus sont inférieurs à la médiane du revenu. La médiane du revenu est le niveau de revenu tel que 50% des ménages ont un revenu inférieur.
- les ménages « aisés » sont ceux dont les revenus sont supérieurs au 7e décile du revenu. Le 7e décile du revenu est le niveau de revenu tel que 70% des ménages ont un revenu inférieur.

Les spécificités locales concernant les revenus et les prix ne sont pas prises en compte.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APPARTEMENTS ANCIENS

Sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans dans les principales communes de France

Niveaux géographiques	Surfaces finançables	Évolutions (en m²) par rapport à			Évolutions (en %) par rapport à		
		2022	2019	2013	2022	2019	2013
Saint-Étienne	109 m²	-16 m²	-52 m²	-8 m²	-13%	-32%	-7%
Le Havre	60 m²	-10 m²	-27 m²	-10 m²	-14%	-31%	-14%
Dijon	55 m²	-8 m²	-24 m²	-11 m²	-12%	-31%	-16%
Reims	55 m²	-8 m²	-22 m²	-10 m²	-12%	-29%	-15%
Orléans	54 m²	-9 m²	-26 m²	-16 m²	-15%	-33%	-23%
Grenoble	53 m²	-9 m²	-18 m²	-5 m²	-14%	-25%	-8%
Toulon	51 m²	-10 m²	-21 m²	-7 m²	-16%	-29%	-12%
Marseille	42 m²	-8 m²	-21 m²	-11 m²	-16%	-33%	-21%
Montpellier	42 m²	-7 m²	-18 m²	-9 m²	-14%	-30%	-18%
Toulouse	42 m²	-5 m²	-14 m²	-11 m²	-11%	-25%	-21%
Strasbourg	39 m²	-5 m²	-17 m²	-15 m²	-12%	-30%	-28%
Rennes	37 m²	-5 m²	-19 m²	-20 m²	-11%	-34%	-35%
Lille	37 m²	-5 m²	-15 m²	-9 m²	-11%	-29%	-20%
Nantes	37 m²	-3 m²	-13 m²	-15 m²	-8%	-26%	-29%
France métropolitaine	36 m²	-4 m²	-9 m²	-4 m²	-11%	-19%	-10%
Bordeaux	31 m²	-4 m²	-6 m²	-15 m²	-11%	-17%	-33%
Lyon	28 m²	-3 m²	-8 m²	-12 m²	-8%	-22%	-30%
Nice	28 m²	-6 m²	-12 m²	-7 m²	-17%	-29%	-21%
Paris	13 m²	-1 m²	-2 m²	-3 m²	-8%	-15%	-18%

En France métropolitaine, sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier pour un appartement ancien en 2023 (9 premiers mois de l'année) est de 36 m², en baisse de 11% sur un an, soit une perte estimée de 4 m². Comparée à 2019, la baisse est bien plus importante et de l'ordre de 20% (-9 m²). Le pouvoir d'achat immobilier diminue dans toutes les villes étudiées, qu'il s'agisse d'une comparaison par rapport à 2022, 2019 ou 2013.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2023, Bordeaux, Lyon et Nice montrent un pouvoir d'achat immobilier similaire autour de 30 m² pour un appartement ancien. Cependant, en termes d'évolutions, le constat est plus disparate : sur un an, la perte en m² « finançables » atteint presque 10% à Lyon (-3 m²) contre près de 20% (-6 m²) à Nice. Les grandes villes du pourtour méditerranéen sont fortement touchées par la baisse du pouvoir d'achat immobilier, comme à Nice, Toulon ou Marseille, avec un recul de plus 15% par rapport à 2022. C'est également dans ces trois villes où les prix moyens au m² ont le mieux résisté en 2023 parmi les villes étudiées. À Paris, la surface « finançable », très faible avec 13 m², est en baisse de 8% (-1 m²) par rapport à celle enregistrée un an plus tôt.

Par rapport à 2019, Nice, Toulon et Marseille font également partie des villes où la perte en pouvoir d'achat immobilier est la plus importante, autour de 30%. Néanmoins, d'autres villes davantage dispersées sur le territoire et au pouvoir d'achat immobilier plus élevé connaissent également une baisse de pouvoir d'achat immobilier de plus de 30%, comme à Saint-Étienne, Le Havre, Dijon, Orléans, Montpellier, Strasbourg et Rennes.

Saint-Étienne se distingue parmi les villes étudiées avec un pouvoir d'achat de près de 110 m² en 2023 et faiblement en baisse depuis 2013 (-7%). Rennes enregistre à l'inverse la plus forte perte comparée à 2013 (-35%), ramenant la surface « finançable » d'un appartement rennais à 37 m² en 2023.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER MAISONS ANCIENNES

Sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans
dans les agglomérations des principales communes de France

Niveaux géographiques	Surfaces finançables	Évolutions (en m²) par rapport à			Évolutions (en %) par rapport à		
		2022	2019	2013	2022	2019	2013
Saint-Étienne	107 m²	-18 m²	-45 m²	-21 m²	-14%	-30%	-16%
France métropolitaine	97 m²	-14 m²	-38 m²	-21 m²	-12%	-28%	-18%
Orléans	95 m²	-11 m²	-34 m²	-15 m²	-11%	-26%	-13%
Le Havre	94 m²	-14 m²	-40 m²	-18 m²	-13%	-30%	-16%
Reims	87 m²	-9 m²	-30 m²	-18 m²	-10%	-25%	-18%
Lille	86 m²	-11 m²	-34 m²	-27 m²	-12%	-28%	-24%
Dijon	79 m²	-9 m²	-33 m²	-18 m²	-10%	-30%	-19%
Toulouse	71 m²	-10 m²	-24 m²	-18 m²	-12%	-26%	-21%
Strasbourg	70 m²	-8 m²	-28 m²	-20 m²	-10%	-29%	-22%
Grenoble	66 m²	-10 m²	-23 m²	-11 m²	-13%	-26%	-14%
Nantes	62 m²	-6 m²	-24 m²	-26 m²	-9%	-28%	-29%
Rennes	60 m²	-6 m²	-27 m²	-25 m²	-9%	-31%	-30%
Bordeaux	58 m²	-8 m²	-20 m²	-30 m²	-12%	-26%	-34%
Lyon	56 m²	-6 m²	-27 m²	-23 m²	-9%	-33%	-29%
Montpellier	55 m²	-10 m²	-29 m²	-19 m²	-16%	-34%	-25%
Marseille-Aix-en-Provence	51 m²	-8 m²	-25 m²	-19 m²	-14%	-33%	-27%
Toulon	46 m²	-8 m²	-21 m²	-14 m²	-14%	-31%	-24%
Paris	46 m²	-5 m²	-15 m²	-11 m²	-9%	-24%	-19%
Nice	36 m²	-6 m²	-19 m²	-3 m²	-14%	-34%	-7%

En France métropolitaine, sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier pour une maison ancienne en 2023 (9 premiers mois de l'année) est estimé à 97 m². Par rapport à 2022, il a baissé dans les mêmes proportions (-12%) que le marché du collectif, soit une perte estimée de 14 m². Néanmoins, depuis 2019, le pouvoir d'achat immobilier sur l'individuel a diminué plus fortement que sur le collectif, avec -28% (contre -19% sur le collectif), soit une perte estimée de 38 m².

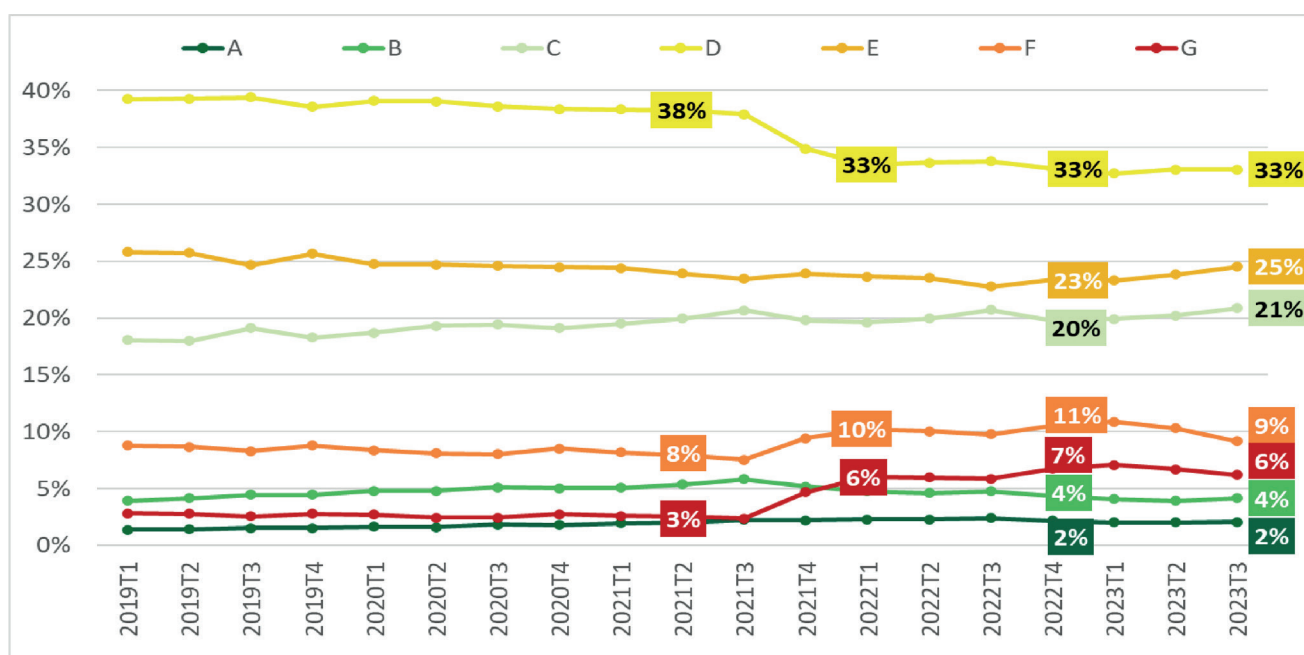
Dans les plus grandes agglomérations étudiées, les baisses de pouvoir d'achat immobilier enregistrées sur l'individuel par rapport à 2022 sont proches de celles constatées sur le collectif. Comme pour les appartements, la surface finançable sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans, diminue plus faiblement dans les agglomérations de Lyon ou Nantes et plus fortement dans celles de Nice ou Toulon. Les diminutions sont de l'ordre de 10% à Lyon, Nantes, Dijon, Nantes, Orléans, Reims et Strasbourg et de près de 15% à Marseille - Aix-en-Provence, Toulon, Nice et Saint-Étienne.

Par rapport à 2019, des agglomérations se distinguent par des baisses plus fortes sur l'individuel que sur le collectif, comme à Bordeaux ou Nice, et à l'inverse, par des pertes plus importantes sur le collectif que sur l'individuel comme à Orléans. À Dijon, Le Havre, Lille et Strasbourg, les baisses sont d'environ 30% qu'il s'agisse des acquisitions d'appartements ou de maisons.

Par rapport à il y a dix ans, le nombre de m² « finançables » pour une maison ancienne niçoise a très peu diminué, de -7% (contre -21% sur le collectif). Néanmoins, le prix moyen au m² des maisons anciennes vendues dans l'agglomération niçoise a gagné 11% contre 30% pour les appartements anciens vendus à Nice. Les agglomérations de Bordeaux et Rennes, à l'instar du collectif, enregistrent les plus fortes baisses de pouvoir d'achat immobilier, respectivement -30 m² et -25 m² (soit environ 30% de moins).

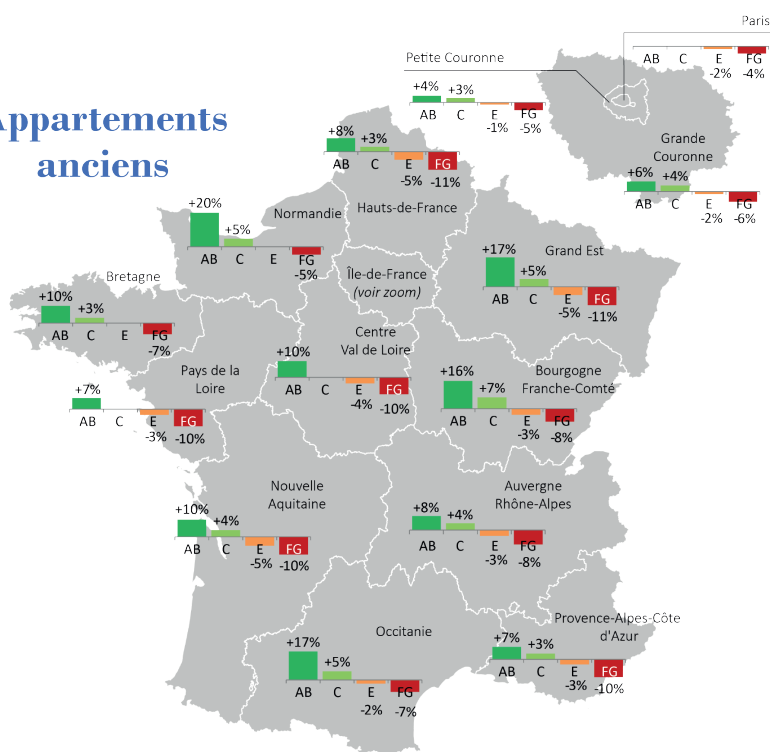
PARTS DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE

France métropolitaine (hors Corse)



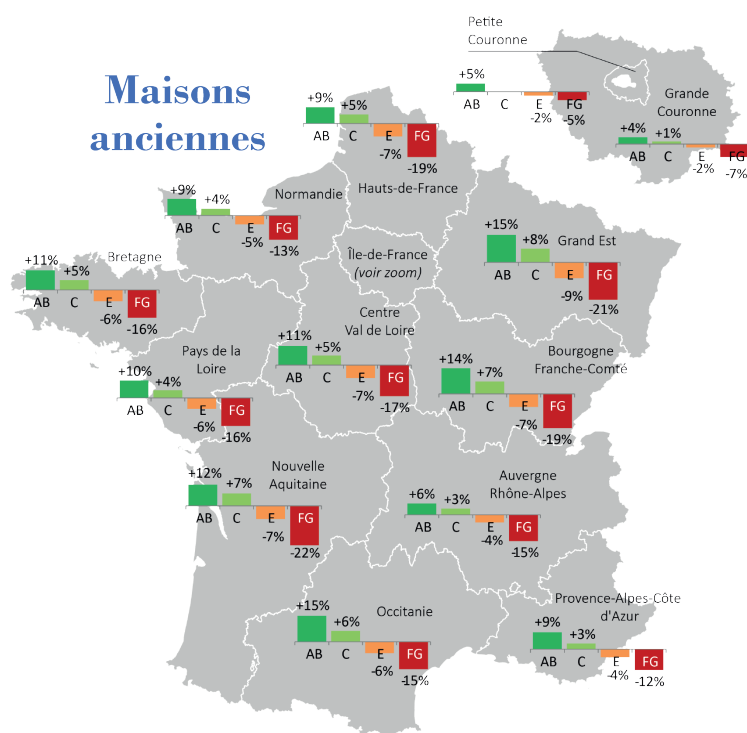
IMPACTS DES ÉTIQUETTES ÉNERGIE SUR LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Appartements anciens



Transactions réalisées en France métropolitaine (hors Corse) en 2022

Maisons anciennes



Lecture :

En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquettes énergie de classes A-B se sont vendus en 2022 en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022

Les séries présentées sont labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP).
Cette reconnaissance par la plus haute autorité de la statistique garantit aux utilisateurs un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, au même titre que celles produites par le service statistique public.

Variations* des Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens

	LOGEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	22,0%	-1,8%	-1,1%
Province	26,5%	-0,5%	-0,8%
Zone A du zonage A, B, C	20,2%	-1,4%	-1,2%
Zone Abis du zonage A, B, C	8,6%	-5,6%	-1,8%
Zone B1 du zonage A, B, C	25,5%	-1,9%	-1,2%
Zone B2 du zonage A, B, C	28,5%	-0,2%	-0,5%
Zone C du zonage A, B, C	25,5%	-0,2%	-0,4%
Île-de-France	10,2%	-5,3%	-2,0%
Île-de-France hors Paris	12,1%	-5,4%	-2,4%
Petite Couronne	11,7%	-6,0%	-2,3%
Hauts de Seine	10,3%	-6,3%	-2,5%
Seine St Denis	13,4%	-5,7%	-2,3%
Val de Marne	13,1%	-5,6%	-2,1%
Grande Couronne	12,4%	-4,7%	-2,4%
Seine et Marne	12,6%	-4,5%	-1,9%
Yvelines	12,5%	-4,7%	-2,9%
Essonne	11,9%	-5,1%	-2,2%
Val d'Oise	12,9%	-4,6%	-2,1%
Hauts-de-France	16,9%	-3,1%	-1,3%
Nord-Pas-de-Calais	19,1%	-2,8%	-1,2%
Auvergne - Rhône-Alpes	26,0%	-1,5%	-0,8%
Rhône-Alpes	27,0%	-1,6%	-1,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25,6%	1,6%	-0,3%

* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2018 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2023

Les documents méthodologiques ainsi que les séries sont disponibles sur plusieurs sites internet. Le site officiel des notaires de France propose un aperçu de la méthode avec des renvois vers les pages des sites de l'Insee et de la profession pour plus de détails :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-indices-notaires-insee-de-prix-labellises-asp>

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023



Variations* des Indices Notaires-Insee des prix des appartements anciens

	APPARTEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	19,2%	-2,0%	-1,2%
Province	27,7%	0,5%	-0,8%
Province - aggro. de + de 10 000 h.	27,2%	0,1%	-1,0%
Province - aggro. de + de 10 000 h. - Villes centres	28,0%	-0,4%	-1,1%
Province - aggro. de + de 10 000 h. - Banlieues	26,0%	1,0%	-0,7%
Province - aggro. de - de 10 000 h et rural	32,1%	3,9%	0,5%
Île-de-France	8,7%	-5,3%	-1,7%
Paris	6,2%	-5,3%	-1,3%
Île-de-France hors Paris	11,1%	-5,3%	-2,1%
Petite Couronne	11,0%	-6,0%	-2,1%
Hauts de Seine	9,5%	-6,4%	-2,3%
Seine St Denis	14,3%	-5,6%	-1,8%
Val de Marne	12,7%	-5,4%	-1,8%
Grande Couronne	10,9%	-4,0%	-2,2%
Seine et Marne	10,5%	-3,8%	-1,9%
Yvelines	10,6%	-4,2%	-2,3%
Essonne	11,2%	-3,8%	-2,1%
Val d'Oise	11,4%	-4,0%	-2,2%
Hauts-de-France	25,9%	-0,2%	1,1%
Nord-Pas-de-Calais	28,9%	0,4%	1,1%
Auvergne - Rhône-Alpes	25,2%	-0,9%	-1,4%
Rhône-Alpes	25,5%	-0,8%	-1,4%
Lyon	17,8%	-7,3%	-3,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25,0%	3,2%	-0,3%
Marseille	29,8%	0,6%	-1,0%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2018 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2023

INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Variations* des Indices Notaires-Insee des prix des maisons anciennes

	MAISONS ANCIENNES		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	24,0%	-1,6%	-1,0%
Province	26,0%	-1,0%	-0,7%
Île-de-France	13,3%	-5,4%	-2,6%
Petite Couronne	13,4%	-6,0%	-2,9%
Hauts de Seine	13,7%	-6,0%	-2,9%
Seine St Denis	12,4%	-5,9%	-2,9%
Val de Marne	13,9%	-6,0%	-2,8%
Grande Couronne	13,3%	-5,1%	-2,5%
Seine et Marne	13,5%	-4,8%	-1,9%
Yvelines	13,8%	-5,1%	-3,3%
Essonne	12,2%	-5,7%	-2,3%
Val d'Oise	13,7%	-5,0%	-2,1%
Hauts-de-France	15,5%	-3,6%	-1,7%
Nord-Pas-de-Calais	17,3%	-3,4%	-1,7%
agglo. de Lille	17,3%	-5,3%	-3,4%
Auvergne - Rhône-Alpes	26,8%	-2,0%	-0,3%
Rhône-Alpes	28,3%	-2,2%	-0,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	26,1%	0,1%	-0,3%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2018 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 3^{ème} trimestre 2023

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2023