

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 2^e trimestre 2021
Variation sur 1 an : évolution entre le 2^e trimestre 2020 et le 2^e trimestre 2021

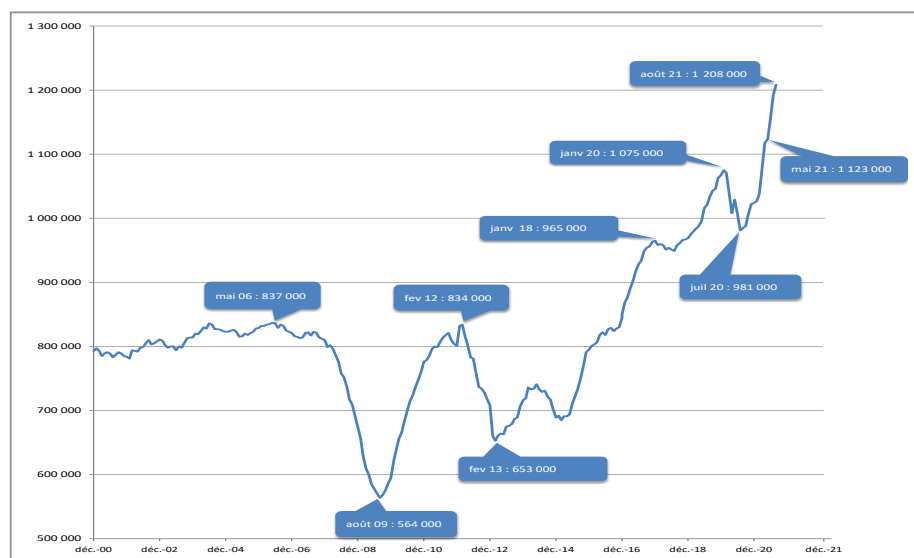


► Volumes historiques, marché très dynamique

À fin août 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois dépasse, une fois encore, le volume record du mois précédent, avec 1 208 000 transactions, en hausse de 23 % sur un an. La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier, expliquant les niveaux historiquement hauts observés à la fin de l'été.

La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes. Mais il n'y a pas d'« exode » urbain à ce jour. La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement. Elle n'intéresse pas la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété. Cette tendance, liée aux confinements, pourrait en fait n'impliquer qu'une population précise et limitée, sociologiquement définie (âge, profession...). En revanche, ce mouvement vers des communes plus petites où la pression foncière est moins forte pourrait concerner davantage de personnes, notamment celles qui n'ont désormais plus la capacité d'acquérir un bien dans les grands centres urbains, au regard

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

de la tension foncière. Ces mouvements pourraient aussi faire écho à la fin de l'opportunité « offerte » par des taux bas ; la capacité à compenser en capital emprunté la hausse des prix pourrait ainsi avoir atteint sa limite. L'enjeu sur les prix est fort dès lors que le manque actuel de biens à vendre entraîne mécaniquement leur hausse.

En tout état de cause, cette mobilité accentuée peut contribuer à expliquer le tassement des prix dans les grandes agglomérations et particulièrement à Paris, ainsi que le dynamisme des prix dans les villes moyennes. Toutes proportions gardées, les prix se rééquilibrent sur le territoire. Mais cette redistribution est un enjeu de taille au regard de l'aménagement et du développement du territoire. Cette envie de verdure, traduction d'une volonté de « déconnexion connectée », ne peut bénéficier aux petites villes et villes moyennes que si elles ont la capacité de

proposer toutes les infrastructures et notamment des moyens de communication très performants, au risque de laisser subsister des zones blanches.

En province, la hausse des prix des logements anciens se poursuit

Au 2^e trimestre 2021, les prix des logements anciens en province augmentent de 2,1 %, après + 1,5 % au 1^{er} trimestre 2021 et + 2,4 % au 4^e trimestre 2020. Sur un an, la hausse des prix s'accroît encore avec + 7 % entre le 2^e trimestre 2020 et le 2^e trimestre 2021, après + 6,4 % entre le 1^{er} trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021. Comme au 1^{er} trimestre 2021, la hausse des prix des maisons (+ 7,1 % sur l'année au 2^e trimestre 2021) est légèrement plus forte que celle des appartements (+ 6,7 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

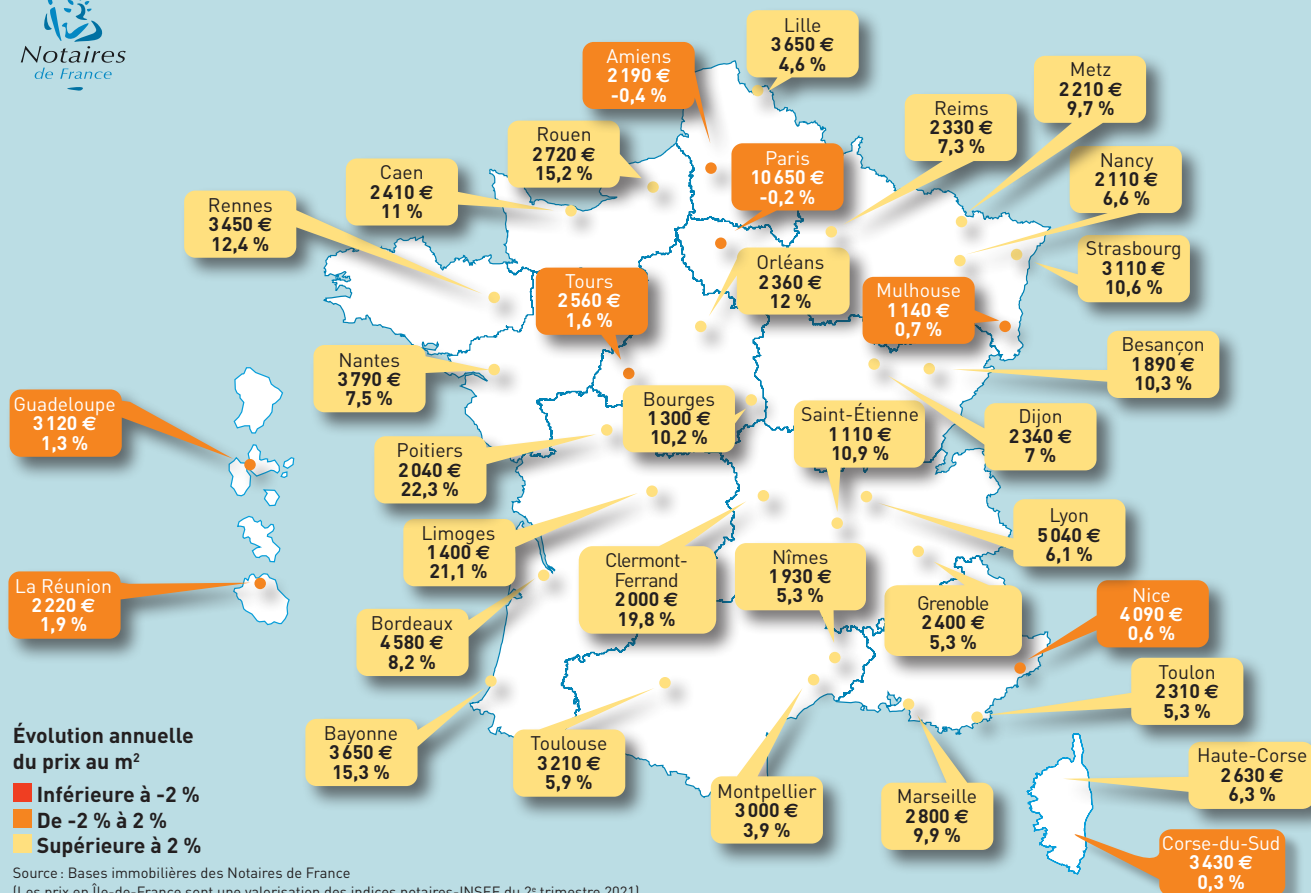
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,3 %	3,3 %
Évol. 1 an*	5,9 %	8,9 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin novembre 2021.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2^e TRIMESTRE 2021

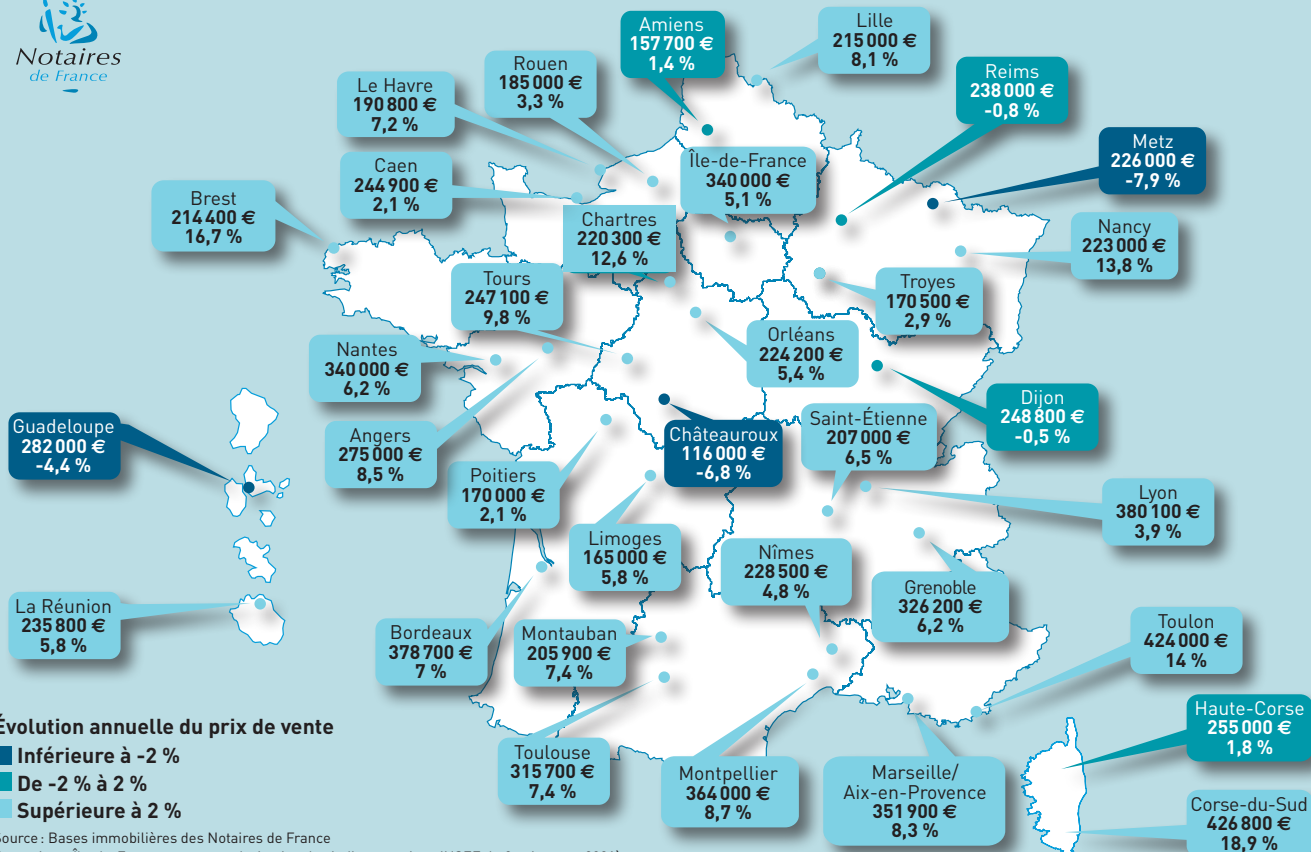
Évolution en un an : 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021 / 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2020



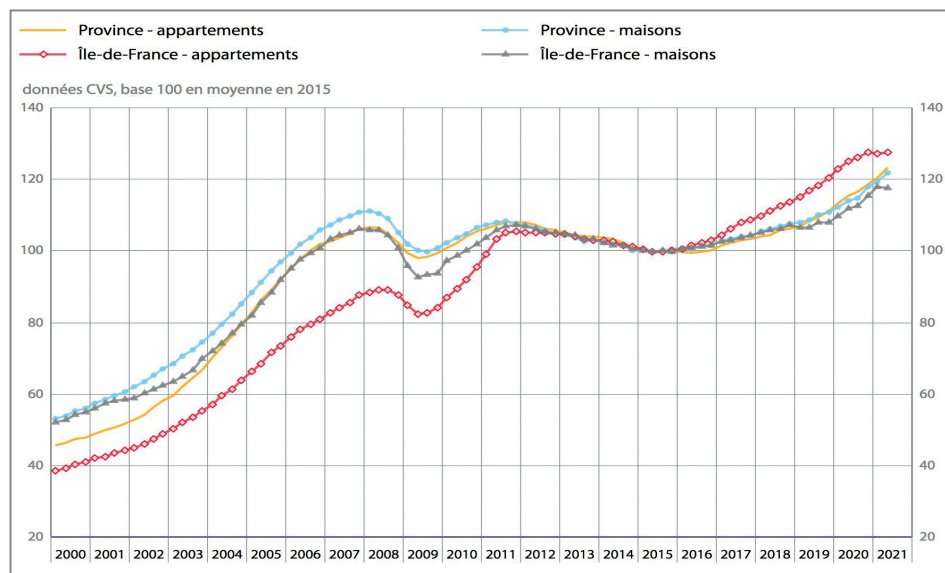
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2021

Évolution en un an : 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021 / 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2020

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



Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Champ : France métropolitaine. Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

Les prix des logements anciens sont quasi stables en Île-de-France

Au 2^e trimestre 2021, les prix des logements anciens en Île-de-France sont quasi stables : + 0,1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021, après + 0,5 % et + 1,7 %. Sur un an, les prix ralentissent avec + 3,1 % entre le 2^e trimestre 2020 et le 2^e trimestre 2021, après + 4,8 % au 1^{er} trimestre 2021 et + 6,3 % au 4^e trimestre 2020. Ce ralentissement concerne aussi bien les prix des maisons (+ 5,1 % sur un an, après + 7,3 % au 1^{er} trimestre 2021 et + 6,8 % au 4^e trimestre 2020) que ceux des appartements (+ 2,1 % sur un an, après + 3,6 % et + 6,1 %). Comme pour l'ensemble du territoire, depuis le 4^e trimestre 2020, la hausse annuelle des prix des maisons en Île-de-France est ainsi davantage marquée que celle des appartements, ce qui ne s'était pas produit depuis 2016.

À Paris, pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des appartements sont en baisse : - 0,6 %

entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021, après - 1,1 % au trimestre précédent. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins quasi stables (- 0,2 %).

Avant-contrats

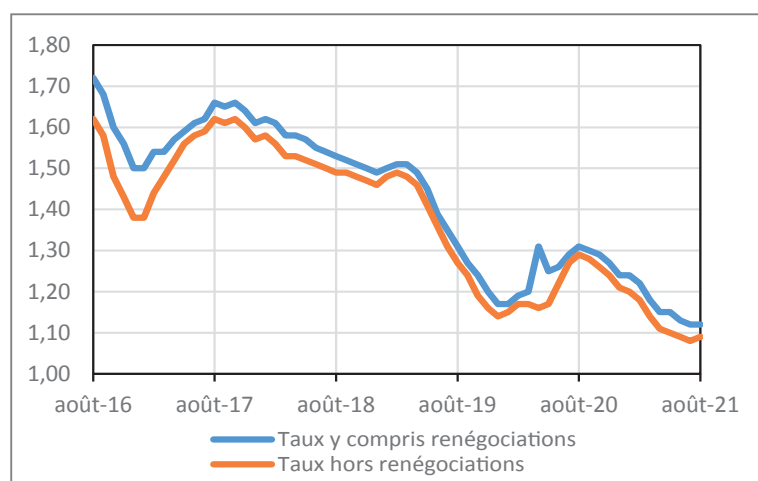
Au plan national, les projections des avant-contrats prévoient, jusqu'en novembre 2021, une poursuite de la hausse des prix. Les évolutions sur trois mois seraient comprises entre + 1 % et + 2,5 % en appartements anciens et entre + 2 % et + 3,5 % en maisons anciennes. Sur l'ensemble de la province, les évolutions des indices des prix des maisons anciennes suivent cette tendance nationale. Sur le marché des appartements anciens, comme c'est le cas depuis fin 2020, les évolutions restent plus fortes en province que sur l'ensemble de la France.

À fin novembre, les hausses sur un an seraient environ de + 6 % en France contre près de + 9 % en province.

Le crédit - Données Banque de France

La production de crédits à l'habitat atteint 23,7 milliards en août 2021 (19,6 milliards hors renégociations), soit un montant proche de celui de juillet 2021 (24,4 milliards) et nettement supérieur à la moyenne mensuelle sur les cinq dernières années (21,2 milliards).

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Des conditions de crédit resserrées mais toujours avantageuses

Par une décision du 14 septembre 2021, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a rendu contraignants les critères qu'il avait édictés en janvier. Ces mesures, qui ne sont donc plus simplement recommandées, deviendront applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Le HCSF relève que la normalisation des conditions d'octroi a accru la sûreté du crédit immobilier pour les ménages, les sécurisant contre un surendettement sans toutefois entraver leur accès au prêt. Néanmoins, certains primo-accédants pourront être pénalisés de ces conditions resserrées.

Stabilisation de tendance compatible avec cette période de l'année

Le marché tient un rythme soutenu tant que ses fondamentaux ne sont pas remis en cause. La crise sanitaire a conforté beaucoup de candidats à l'acquisition en les recentrant sur leurs besoins essentiels, ce qui explique la forte résistance du marché immobilier.

Il conviendra néanmoins d'être attentif dans les mois à venir, afin de détecter si ces forts volumes n'ont pas procédé d'une anticipation voire d'une accélération de certains projets. Ces volumes ne seraient-ils pas révélateurs de transactions qui ne se feront pas demain ? Le ratio actuel résultant de la division du nombre annuel de transactions dans l'ancien rapporté au parc global de logements ressort à 3,3 %, alors qu'il était légèrement en deçà des 3 % fin 2019. Si les taux bas et l'entrain collectif laissent augurer d'une fin d'année toujours haussière avec des volumes au-dessus du million, le marché immobilier pourrait reprendre ensuite le rythme observé avant la crise, avec un volume de transactions dans l'ancien oscillant autour du million.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements
St@t info n° 390 - Août 2021
Résultats à fin Juillet 2021

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+ 2,8 %	+ 0,2 %	+ 5 %
Logements commencés	- 5,5 %	- 3,3 %	- 7 %

(*) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin Juillet 2021

Commercialisation des logements neufs
St@t info n° 385 - Août 2021
Résultats au 2^e trimestre 2021

	2 ^e trimestre 2021
Nombre de réservations	+ 39,9 % sur un an (30 162 unités)
Mises en vente	+ 45,8 % sur un an (30 756 unités)
Encours de logements	- 6,8 % sur un an (94 544 unités)
Annulations des réservations à la vente	- 27,3 % sur un an (3 589 unités)

Source : SDES, ECLN

LA VALEUR VERTE DES LOGEMENTS EN 2020

Les précédentes études sur la valeur verte réalisées par le notariat ont souligné que l'étiquette Énergie d'un logement ainsi que son impact sur les prix sont liés à la nature du bien, sa localisation ainsi que sa période de construction. Selon les secteurs, l'offre de logements, assez faible, fait largement entrer d'autres critères que la seule étiquette Énergie comme déterminants dans le choix du logement. L'étiquette Énergie n'est pas, en elle-même, un élément déterminant du choix du logement; mais elle peut être un critère de variation du prix.

Une répartition très variable par département de l'étiquette Énergie des logements vendus

La part des logements vendus qualifiés de « logements extrêmement peu performants » (classe F-G) est très hétérogène sur le territoire. Elle est la plus faible (3 %) dans les départements proches du sud de la façade atlantique et de l'arc méditerranéen tels que le Var, les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde et les Bouches-du-Rhône. À l'inverse, elle est la plus forte dans les départements plus ruraux et/ou montagneux tels que le Cantal (36 %), les Hautes-Alpes (34 %), la Creuse (30 %), les Alpes-de-Haute-Provence (30 %) et la Savoie (29 %).

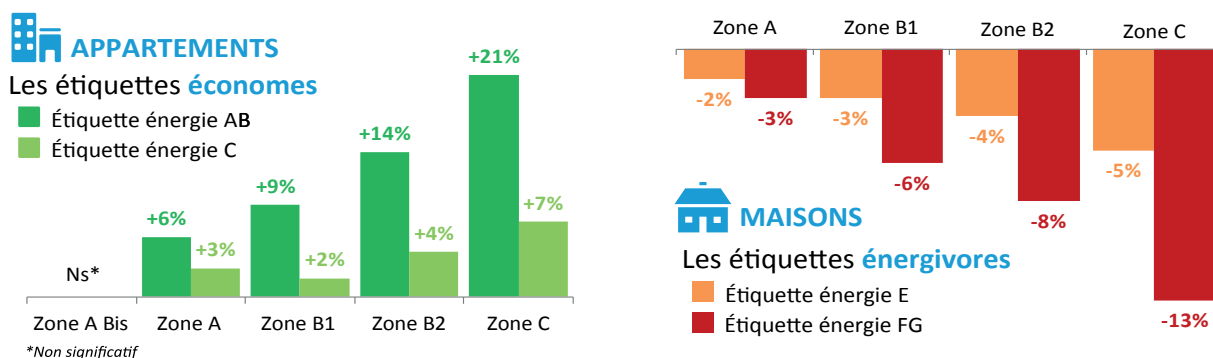
La part des logements vendus de classe A-B est moins hétérogène sur le territoire, même si ses variations ne sont pas négligeables selon les départements: de 1 % dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal

à au moins 12 % dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault. On peut noter que la part des logements vendus construits après 2010 est également parmi les plus faibles dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal (de 3 à 6 %) et parmi les plus fortes dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault (de 10 à 13 %).

Un impact d'autant plus faible que le niveau de « tension immobilière » est important

L'analyse de la valeur verte au niveau des régions montre la faiblesse, voire l'absence, d'un impact de l'étiquette Énergie sur les prix des logements en Île-de-France. Ce constat peut s'expliquer par la spécificité du marché immobilier francilien, caractérisé notamment par une demande supérieure à l'offre et donc une tension sur le marché. Qu'il s'agisse de la plus-value en appartements ou de la moins-value en maisons, l'impact sur les prix engendré par l'étiquette Énergie, comparé à un logement de classe « D », est, en moyenne, d'autant plus faible que le niveau de « tension immobilière » est important. Par exemple, comparés aux appartements de classe D, ceux de classe A-B se sont vendus, en moyenne, de 6 à 9 % plus cher dans les zones les plus « tendues » (A et B1) et de 14 à 21 % plus cher dans les moins « tendues » (B2 et C).

Impact des étiquettes Énergie¹ (DPE 2020) sur les prix des logements anciens vendus en France en 2020 selon le zonage PTZ, par rapport à un logement de référence classé en étiquette Énergie D



L'impact de l'étiquette Énergie sur les prix a été analysé selon le zonage géographique défini par l'État dans le cadre de la mise en place du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Il découpe le territoire français en cinq zones, de la plus « tendue » (zone A Bis) à la moins « tendue » (zone C).

1 - L'impact sur les prix étant plus important pour les étiquettes « économes » en appartements et, à l'inverse, pour les étiquettes « économes » en maisons, l'analyse de la valeur verte selon le zonage PTZ se concentre uniquement sur ces deux marchés; la zone « A Bis » n'est pas analysée en maisons au regard du faible nombre de transactions enregistrées sur ce marché.

Retrouvez l'étude complète sur le site [notaires.fr](https://www.notaires.fr)



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

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Département du développement

Comité éditorial : Peggy Montesinos, Frédéric Violeau,
Thierry Delesalle, Elodie Frémont, Françoise Vichot, Olivier
Compère, François Proost, Mathieu Ferrié, 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.

