

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre 2021 et le 4^e trimestre 2021
Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2021

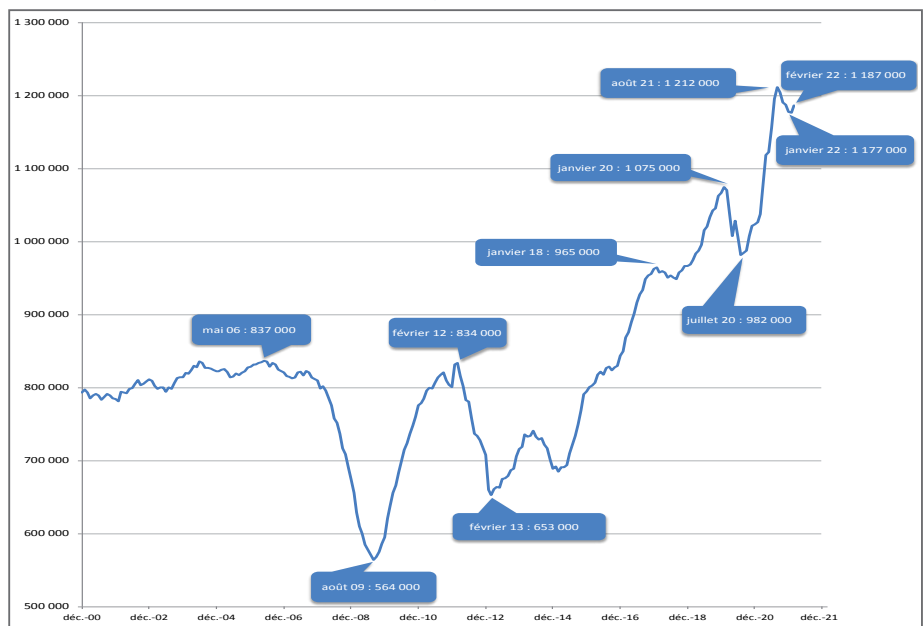


► Incertitude(s)

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 187 000 à fin février 2022, après avoir culminé à 1 212 000 à fin août 2021. Le léger soubresaut observé en février (au regard des 1 177 000 comptabilisées à fin janvier 2022) ne doit pas occulter la lente décline des volumes, constatée depuis les cinq derniers mois. La dynamique de stabilisation reste enclenchée. En effet, si les notaires ont pu constater une hausse des signatures d'avant-contrats en fin d'année, phénomène assez classique à cette période et qui se traduit dans les données de ventes observées, les mois de janvier et février auront été synonymes d'une accalmie avérée dans les offices notariaux qui se manifestera dans les mois à venir.

Le nombre de transactions de logements anciens reste cependant, à l'heure actuelle, l'indicateur d'une année 2021 anormale où les Français ont, dans leur globalité, accéléré, concrétisé, voire anticipé leurs projets immobiliers. Les volumes sont actifs, sur un dynamisme constant, mais les progressions annuelles diminuent, preuve d'un marché qui reviendrait vers

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



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

une activité plus classique, sagement mais sûrement.

Néanmoins, en sus de la sortie de la crise sanitaire, une incertitude notable s'est projetée sur les paramètres économiques. Au regard, en particulier, de sa composante énergétique, l'inflation serait élevée en 2022 : à 3,7 % en moyenne sur l'année et proche de 4 % au moins jusqu'en septembre dans le scénario conventionnel, alors qu'elle s'établirait à 4,4 % en 2022 dans le scénario dégradé¹. Cette inflation pourrait venir altérer

la demande et donc faire baisser les volumes, d'autant qu'elle est de nature à peser sur le « reste à vivre » des potentiels acquéreurs, surtout si les salaires n'augmentent pas corrélativement dans le temps. De même que la remontée actuelle – même mesurée – des taux d'intérêt pourrait exclure du marché immobilier un nombre grandissant de personnes, face à une demande d'apport plus importante. Les notaires constatent, à ce titre, une augmentation du nombre de refus de prêt, les banques semblant plus exigeantes, notamment en conséquence des préconisations du Haut Conseil de stabilité

1 - Source : Banque de France - Mars 2022

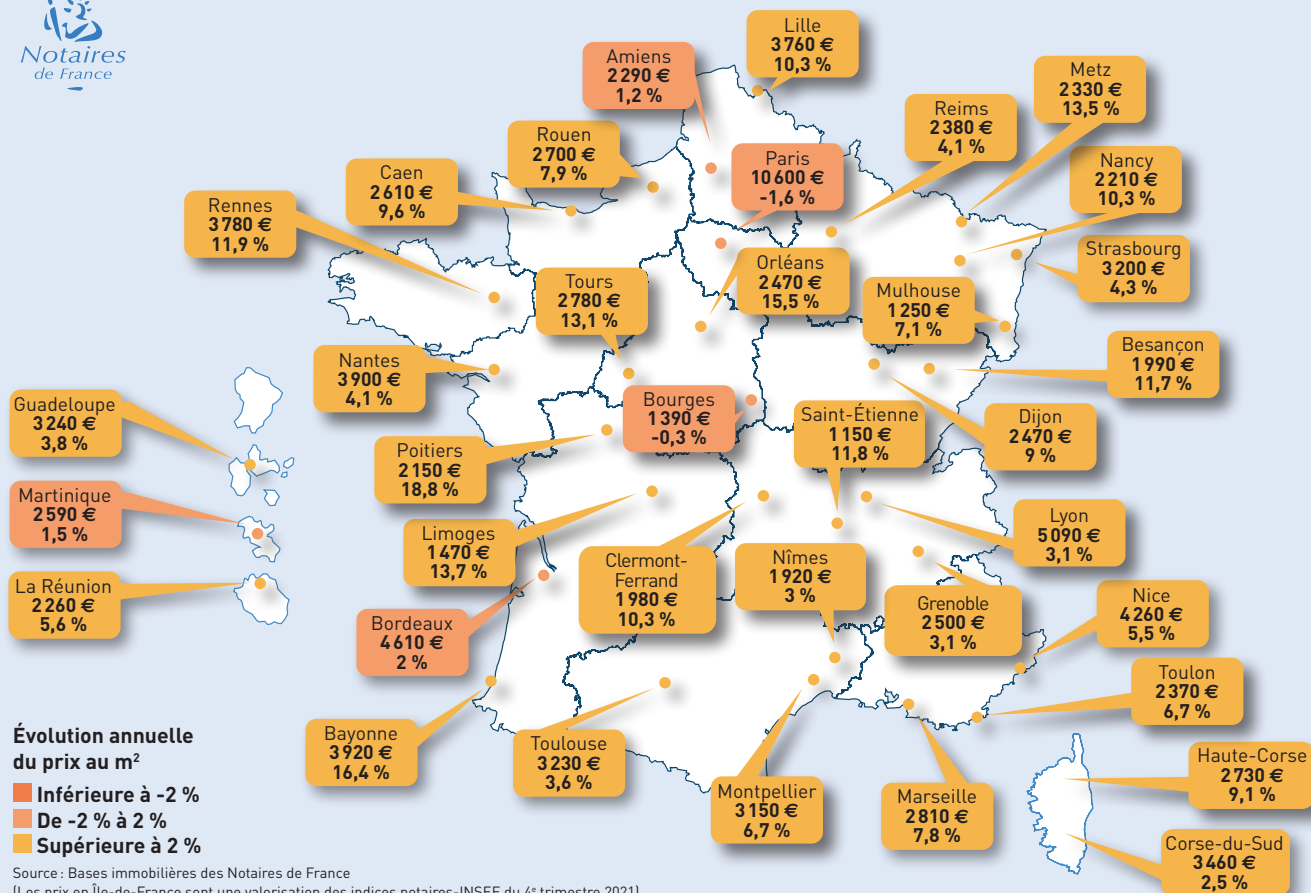
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,6 %	2,3 %
Évol. 1 an*	4,1 %	9,9 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin mai 2022.

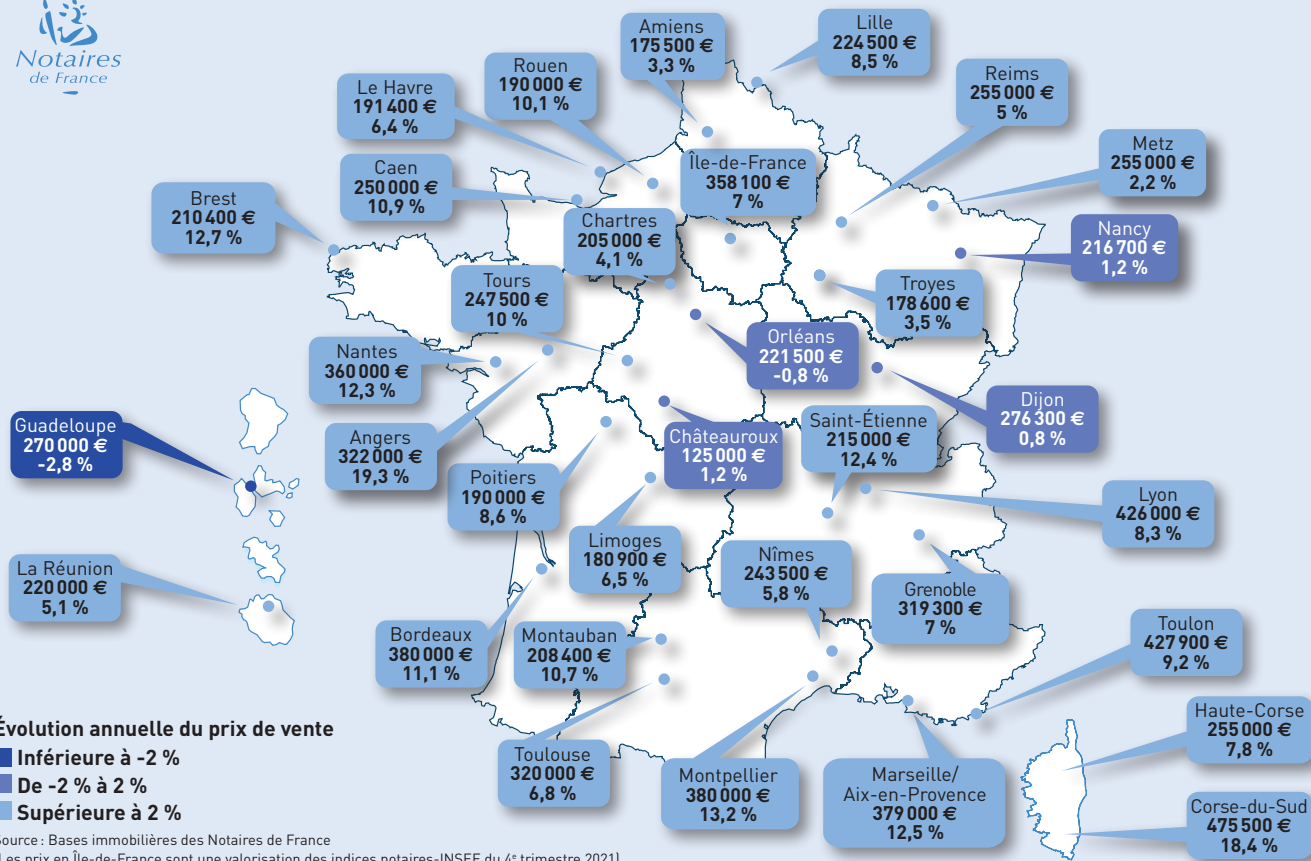
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2021

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2021 au 31 décembre 2021 / 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2021

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2021 au 31 décembre 2021 / 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



financière, mais aussi, peut-être, au regard de perspectives davantage incertaines. Mais la hausse des taux n'est pas encore suffisante pour arrêter les candidats à l'acquisition; elle demeure paradoxalement très mesurée face à l'inflation, de sorte que le prêt, comparativement, constitue un placement. L'appétit des Français pour la pierre n'est pas terminé et la pénurie de biens à vendre permet de le constater. Bien que la tendance soit moins forte, le marché est encore animé par les vendeurs. Cela a pour effet de continuer à orienter les prix à la hausse, mais si les biens sont rares, ils se vendent.

Il convient par ailleurs d'ajouter une raréfaction sectorisée des terrains à bâtir. Elle est susceptible de projeter notamment les primo-accédants vers des constructions anciennes, au prix moins abordable. Certes, l'effet prix ne semble pas encore avoir d'effet sur l'élasticité de la demande, mais pourrait, à moyen terme, exclure également un nombre potentiel d'acquéreurs.

En tout état de cause, le marché pourrait encore une fois se transformer au regard de différents indicateurs moins favorables qui s'agrègent. La pression des prix dans certaines grandes agglomérations, conjuguée à une envie de pierre « verte » décuplée par la crise sanitaire, avait poussé certains acquéreurs vers la périphérie, à la recherche d'une certaine qualité de vie. Les mois à venir pourraient encore renforcer la pierre-sécurité.

Des prix des logements anciens en hausse, tout en ralentissant nettement en Île-de-France

Au 4^e trimestre 2021, sur un an, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine se poursuit avec +7,2 %. Depuis le 4^e trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons

(+9,1 % en un an au 4^e trimestre 2021) que pour les appartements (+4,6 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

En province, la hausse des prix des logements anciens reste vive sur un an avec +9 % entre le 4^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 4^e trimestre) est plus marquée que celle des appartements (+8 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

En Île-de-France, en 2021, les prix des maisons anciennes augmentent beaucoup plus vite que ceux des appartements anciens. Sur un an, la hausse des prix des logements anciens ralentit avec +2,7 % entre le 4^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2021. L'augmentation est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an, après +7 % au 3^e trimestre et +6 % au 2^e trimestre) que pour celui des appartements (+0,6 % sur un an, après +2,6 % et +2,4 %). En Île-de-France, la hausse des prix des maisons sur un an dépasse celle des appartements depuis le 4^e trimestre 2020, ce qui ne s'était pas produit depuis 2016. À Paris, les prix des appartements fléchissent même à nouveau légèrement avec -0,9 % entre le 3^e et le 4^e trimestre 2021. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont en baisse (-1,6 %).

Avant-contrats - France métropolitaine

Les projections issues des avant-contrats en France métropolitaine prévoient, pour fin mai 2022, **une poursuite de la hausse annuelle des prix**: de mai 2021 à mai 2022, les prix des maisons anciennes augmenteraient deux fois plus vite (+9,9 %) que ceux des appartements anciens (+4,1 %).

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 446 - Mars 2022

Résultats à fin février 2022

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+10,1 %	+19,6 %	+2,4 %
Logements commencés	-3,3 %	-1,1 %	-5 %

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

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 339 - Février 2022

Résultats au 4^e trimestre 2021

	4 ^e trimestre 2021
Nombre de réservations	+3,2 % sur un an (28 834 unités)
Mises en vente	+10,2 % sur un an (25 638 unités)
Encours de logements	-2,3 % sur un an (95 200 unités)
Annulations des réservations à la vente	-23,6 % sur un an (3 923 unités)

Source: SDES, ECLN



Le crédit - Données Banque de France

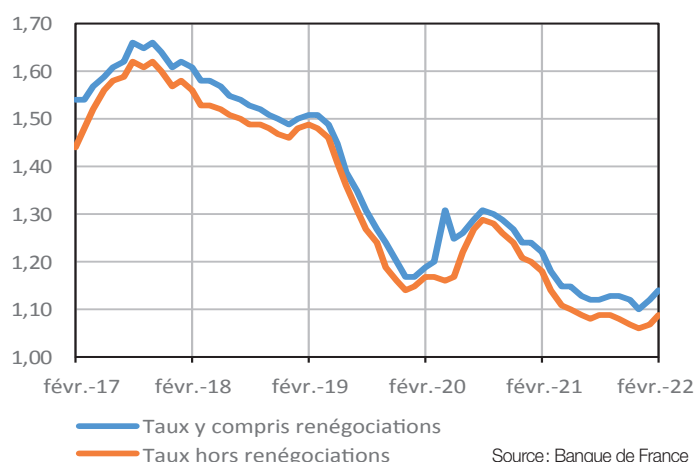
Résultats à fin février 2022

La production des crédits à l'habitat se maintient à un niveau élevé à 23,8 milliards en février 2022 (18,8 milliards hors renégociations), après 23,7 milliards en janvier.

On observe une légère remontée des taux des nouveaux crédits, à 1,14 % en moyenne en février, mais bien moindre que la remontée significative des taux de marché. L'estimation avancée pour mars 2022 fait apparaître une légère baisse de la production mensuelle CVS de crédits à l'habitat (23,2 milliards d'euros) par rapport à février.

Compte tenu de moindres remboursements en mars, la croissance annuelle des encours atteindrait +6,8 %. L'évolution des taux d'intérêt sur les nouveaux crédits serait contenue (1,15 %).

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



UN MARCHÉ DU LITTORAL TRÈS ORIENTÉ À LA HAUSSE

Évolutions annuelles des prix médians des appartements et maisons dans l'ancien dans les stations balnéaires de France métropolitaine en 2021

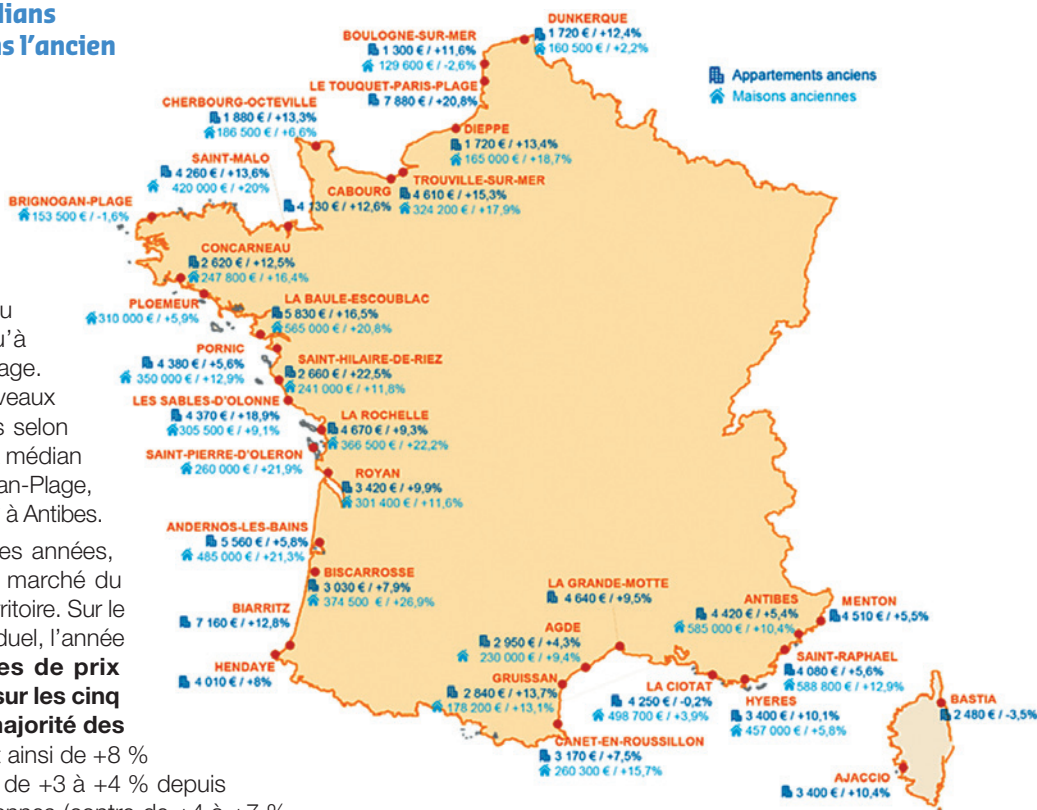
Le marché immobilier du littoral est un marché hétérogène. Le prix médian au m² des appartements anciens varie ainsi par exemple de 1 300 € à Boulogne-sur-Mer, à un peu plus de 4 000 € à Cabourg et jusqu'à presque 8 000 € à Le Touquet-Paris-Plage. En maisons anciennes, les écarts de niveaux de prix sont également très importants selon la localisation, avec par exemple un prix médian de vente d'environ 150 000 € à Brignogan-Plage, 350 000 € à Pornic et près de 600 000 € à Antibes.

Très orientées à la hausse ces dernières années, les évolutions de prix¹ affichées sur le marché du littoral sont également variables sur le territoire. Sur le collectif et encore davantage sur l'individuel, l'année 2021 se distingue par des hausses de prix d'une amplitude jamais enregistrée sur les cinq dernières années² dans la grande majorité des stations balnéaires étudiées. Elle est ainsi de +8 % pour les appartements anciens (contre de +3 à +4 % depuis 2016) et +16 % pour les maisons anciennes (contre de +4 à +7 % depuis 2016). Sur l'ensemble des villes moyennes de province, bien que les prix connaissent également une plus forte progression annuelle en 2021, elle est moins importante, à +7 % tant en appartements anciens qu'en maisons anciennes.

Sur le collectif, en 2021, les communes du Touquet-Paris-Plage, de Saint-Hilaire-de-Riez et des Sables-d'Olonne enregistrent les hausses les plus importantes d'environ +20 % sur un an. Ailleurs, les évolutions sur un an, même si elles peuvent paraître moindres, sont également positives, comme à Gruissan (+14 %), Royan (+10 %) ou

1 - L'évolution du prix médian est susceptible d'être impactée par une évolution concomitante de la typologie des biens vendus (localisation, superficie, etc.).

2 - Sur 5 ans, en appartements anciens, la hausse du prix médian au m² est inférieure à +10 % à Saint-Raphaël (+7 %), Dunkerque (+9 %) et Agde (+9 %); elle est supérieure à +50 % à Le Touquet-Paris-Plage (+90 %), Saint-Hilaire-de-Riez (+70 %), Biarritz (+64 %) et Saint-Malo (+52 %). En maisons anciennes, des hausses du prix médian de vente supérieures à +50 % sont également observées au Touquet-Paris-Plage (+59 %), Biarritz (61%) et Saint-Malo (73%), mais également à Concarneau, Pornic, La Baule-Escoublac, Menton, Cabourg et La Rochelle.



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

Biscarrosse (+8 %). Seules quelques communes enregistrent des prix stables ou en légère baisse comme à la Ciotat (0 %) et Bastia (-2 %).

Sur l'individuel, l'année 2021 se distingue par des augmentations exceptionnelles du prix des maisons anciennes, globalement plus fortes que celles déjà constatées sur le marché des appartements anciens. Nombreuses sont les stations balnéaires qui affichent des hausses de prix des maisons anciennes supérieures à +15 %. C'est notamment le cas à Biscarrosse, Saint-Pierre-d'Oléron, La Baule-Escoublac, Saint-Malo et La Rochelle, où les hausses de prix sont d'au moins +20 %. Alors que les prix des appartements anciens gagnent un peu plus de +5 % à Canet-en-Roussillon, Antibes et Saint-Raphaël, les prix des maisons anciennes y progressent d'un peu plus de +10 %.



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

Contact: Conseil supérieur du notariat, Direction Économie du Notariat

Comité éditorial: Peggy Montesinos, Frédéric Violeau, Thierry Delesalle, Elodie Frémont, Franz Otte, 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.