Note de **conjoncture** immobilière

Notaires de France

N° 54 - JANVIER 2022

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

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

Vers une lente décrue des volumes ?

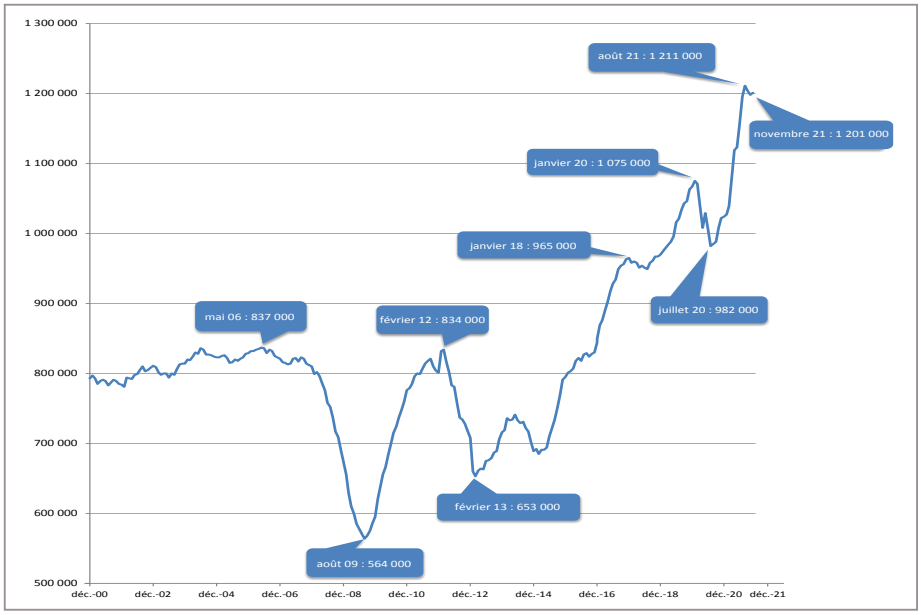
À fin novembre 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint **1 201 000 transactions**. Ce volume continue d'augmenter par rapport aux douze mois précédents, enregistrant une hausse de **17,5 % sur un an**. Cette progression annuelle reste importante mais plus faible que celle enregistrée en août 2021 (+23 % sur un an). Le volume de transactions de logements anciens semble dès lors avoir atteint une phase de stabilisation. Dans un contexte comparable, il pourrait se rétablir vers un seuil de référence encore élevé entre 1 et 1,1 million de ventes dans les mois qui viennent. Il serait ainsi proche de celui de la fin d'année 2019, signe encore d'un appétit pour l'immobilier qui s'observe par ailleurs assez globalement dans l'ensemble des pays de l'OCDE.

Les Français ont accéléré, dans leur ensemble, la concrétisation de leur projet immobilier. Et si l'accentuation du mouvement de déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille est une branche de plus dans l'arbre morphologique du marché immobilier, celle-ci reste à relativiser au regard de la volumétrie globale de ces transactions.

À ce titre, s'ils ont pu localement entraîner une hausse des prix et des conséquences sur l'accessibilité des biens en créant un décalage avec certaines populations locales disposant d'un pouvoir d'achat immobilier plus faible, cet effet reste limité à certains secteurs géographiques. *A contrario*, ce mouvement a pu avoir des vertus positives en relançant le marché immobilier sur des agglomérations à taille plus humaine jusqu'alors davantage délaissées et inciter celles-ci à développer des infrastructures, d'accueil notamment.

Mais au fur et à mesure que les effets positifs des amortisseurs sociaux et économiques mis en place pour pallier la crise sanitaire s'amenuisent, que l'épargne stockée en 2020[1] aura été consommée, le volume de transactions pourrait à moyen terme être altéré. Néanmoins, l'environnement économique spécifique au marché immobilier demeure sécurisant, les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat restant à un point bas à 1,12 % en novembre 2021, réservant ainsi à la pierre sa qualité de placement sûr et durable.

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



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

Des prix résolument orientés à la hausse

Au 3e trimestre 2021, sur un an, l'accélération de la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine se poursuit avec +7,4 %. Depuis le 4e trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons (+9 % en un an au 3e trimestre 2021) que pour les appartements (+5,2 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

DERNIÈRES TENDANCES

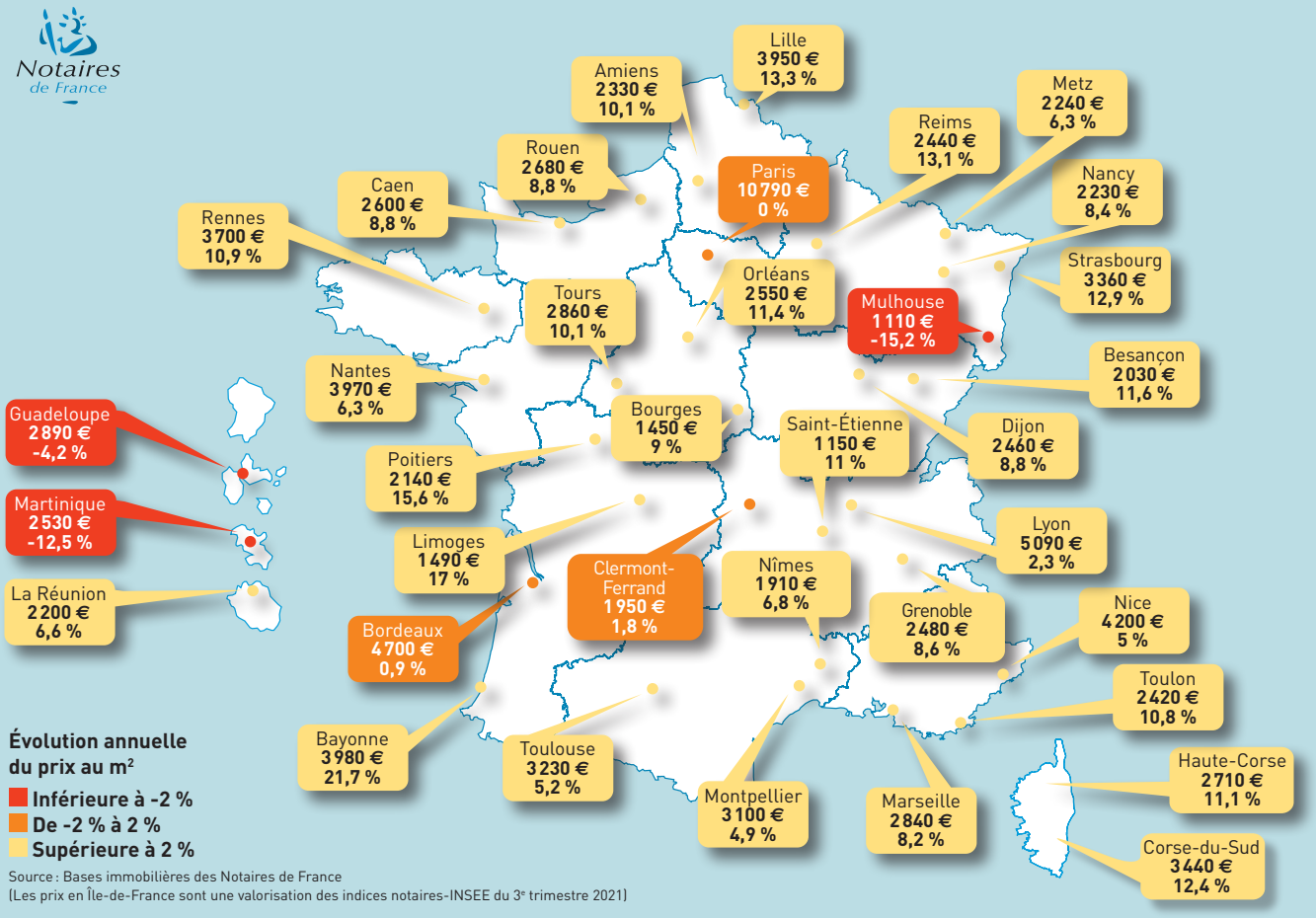
	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1 %	1,9 %
Évol. 1 an*	5 %	10,1 %

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

1 - Selon l'OFCE, sur la période allant du 1er trimestre 2020 au 2e trimestre 2021, avec une consommation largement contrainte, les ménages ont accumulé 151 milliards d'« épargne-Covid », www.ofce.sciences-po.fr/blog/perspectives-de-rentree-pour-leconomie-francaise-2021-2022-la-vague-de-la-reprise/

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3e TRIMESTRE 2021

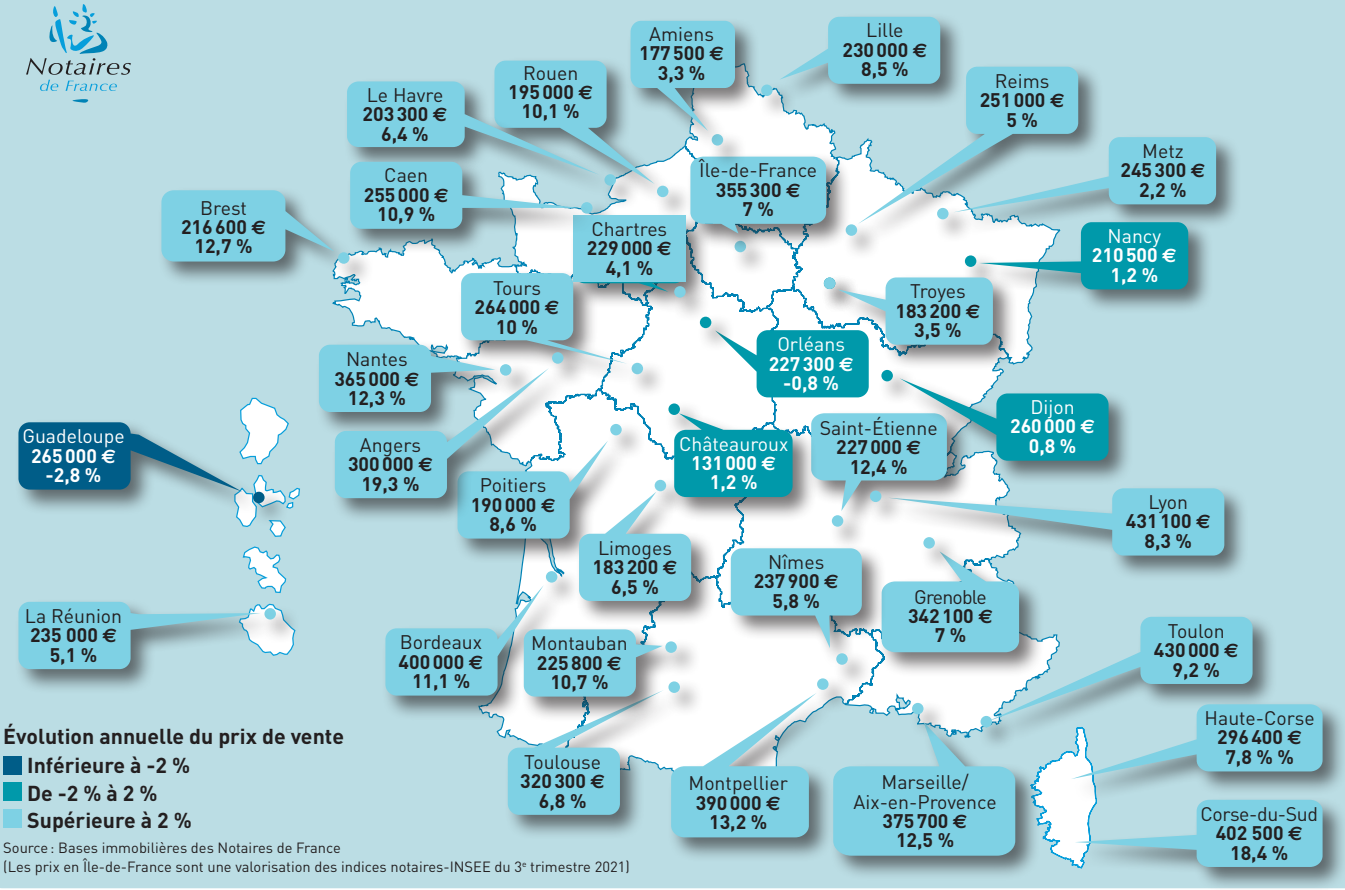
Évolution en un an : 1er juillet 2021 au 30 septembre 2021 / 1er juillet 2020 au 30 septembre 2020



Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3e trimestre 2021)

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3e TRIMESTRE 2021

Évolution en un an : 1er juillet 2021 au 30 septembre 2021 / 1er juillet 2020 au 30 septembre 2020
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3e trimestre 2021)

En province, la hausse des prix s'accentue avec +8,8 % entre le 3e trimestre 2020 et le 3e trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 3e trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont également en hausse avec +4 % entre le 3e trimestre 2020 et le 3e trimestre 2021. Cette hausse est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an, après +6 % au 2e trimestre et +7,3 % au 1er trimestre) que pour celui des appartements (+2,5 % sur un an, après +2,4 % et +3,6 %). Comme pour l'ensemble du territoire, en Île-de-France **la hausse annuelle des prix des maisons est davantage marquée que celle des appartements** depuis le 4e trimestre 2020, ce qui ne s'était pas produit depuis 2016.

Avant-contrats

Les projections issues des avant-contrats en France métropolitaine prévoient pour fin février 2022, **une poursuite de la hausse annuelle des prix**: de février 2021 à février 2022, les prix augmenteraient de 5 % en appartements anciens et 10,1 % en maisons anciennes. **Sur les derniers mois, la hausse des prix serait moins marquée** avec des évolutions sur 3 mois de l'ordre de +1 % en appartements et +2 % en maisons à fin février 2022 (contre respectivement +1,4 % et +2,5 % pour les évolutions sur 3 mois à fin septembre).

Les projections des avant-contrats mettent en lumière une augmentation des prix sur des villes et des agglomérations de taille moyenne comme Angers, Limoges, Dijon ou Saint-Nazaire au détriment de grandes villes comme Bordeaux qui ont probablement atteint un pic et qui connaîtront une stabilisation des prix voire une légère décrue.

Solvabilité des acquéreurs et contexte de prudence

Face à ces hausses de prix, la décision du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers, applicable et coercitive pour les banques depuis le 1er janvier 2022, vise avant tout à préserver la solvabilité des acquéreurs dans un contexte de prudence. Rappelons que ces prescriptions, que les banques avaient commencé à normaliser, entraînent une limitation à 35 % de la part des revenus consacrée au remboursement du prêt et au paiement de l'assurance-emprunteur (taux d'effort) et une limitation à 25 ans de la durée d'endettement. Il existe un risque à voir les primo-accédants sans apport désavantagés. Il faut noter que les banques peuvent toutefois déroger à ces obligations à hauteur de 20 % de leur production de crédits par trimestre.

Inquiétudes sur le marché du neuf

Les performances affichées dans l'ancien en 2021 ne doivent pas occulter l'inquiétude due aux difficultés du marché du neuf. La faiblesse de la production de logements neufs depuis plusieurs trimestres concourt directement à la hausse des prix de l'ancien, encore plus dès lors que les stocks de biens à vendre dans l'ancien s'amenuisent. D'ailleurs, le premier objectif de la loi ELAN de 2018 n'était-il pas de construire et rénover « plus, mieux et moins cher » ? Ne serait-il pas pertinent de favoriser les autorisations de permis de construire en accélérant celles-ci dans certaines situations ? Ou rendre possible la neutralisation de cahiers des charges très anciens dans certains centres urbains ?

Personne n'ignore, au demeurant, que la relance du secteur immobilier et la construction de logements en France restent soutenues par l'incitation fiscale, dès lors qu'actuellement le dispositif Pinel représente environ 50 % de la vente de logements neufs (Source : FPI).

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements
St@t info n° 423 - décembre 2021
Résultats à fin novembre 2021

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	- 1 %	- 4,2 %	+ 1,7 %
Logements commencés	+ 0,6 %	+ 4,4 %	- 2,1 %

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

Commercialisation des logements neufs
St@t info n° 408 - novembre 2021
Résultats au 3e trimestre 2021

	3e trimestre 2021
Nombre de réservations	- 9,8 % sur un an (23 217 unités)
Mises en vente	+ 8,8 % sur un an (22 203 unités)
Encours de logements	- 3,9 % sur un an (22 203 unités)
Annulations des réservations à la vente	- 21,7 % sur un an (95 030 unités)

Source : SDES, ECLN

Impact de la loi Climat et nouveau DPE

L'intention est formelle des pouvoirs publics de valoriser la classification vertueuse d'un bien à la vente en stigmatisant économiquement les passoires thermiques, mais en accompagnant la rénovation afin d'améliorer le parc. Cette tendance dépasse largement nos frontières et est inéluctable. À cet effet, l'État a d'ailleurs mis en place des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique afin d'accompagner la transition. De même, la loi Climat et Résilience oriente désormais l'affectation du fonds travaux dans les copropriétés à la rénovation énergétique. Si la modification du DPE a pu laisser augurer d'une augmentation des volumes de vente des classes F et G, les bases immobilières notariales, en l'état actuel, ne confortent pas cette analyse. Il apparaît trop tôt de pouvoir affirmer que cette tendance puisse exister. De même, seuls les mois à venir permettront de vérifier si l'intention première des pouvoirs publics – neutraliser le nombre de passoires thermiques, quand bien même les critères de classification auraient changé – se concrétise.

À l'analyse des bases immobilières notariales sur la répartition des ventes de logements anciens selon le DPE au niveau de la France métropolitaine, il apparaît que la performance énergétique globale du parc immobilier s'est, de façon générale, améliorée sur 10 ans.

Répartition des ventes de logements anciens selon le DPE au niveau de la France métropolitaine

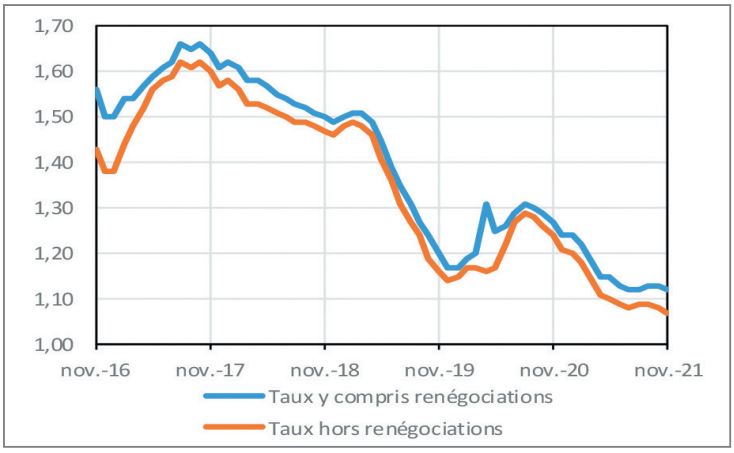
France métropolitaine		2011 (en %)	2020 (en %)	2021 (en %)	Écarts 2011/ 2021
Appartements anciens	A	0,5	0,9	1,2	0,7 pts
	B	0,7	4,3	4,7	4,1 pts
	C	9,1	17,2	18,5	9,4 pts
	D	39,8	42,3	41,5	1,8 pts
	E	30,2	25,4	24,5	-5,6 pts
	F	13,9	7,4	7	-6,9 pts
	G	5,9	2,4	2,4	-3,5 pts
Maisons anciennes	A	0,3	1,1	1,5	1,1 pts
	B	1,2	3,9	4,5	3,3 pts
	C	12,7	19,2	20,1	7,5 pts
	D	35,4	37,1	36,1	0,6 pts
	E	28	25,9	24,9	-3,1 pts
	F	14,6	9,6	9,4	-5,2 pts
	G	7,7	3,3	3,5	-4,2 pts

Source : Bases immobilières notariales

Le crédit - Données Banque de France

La production de crédits à l'habitat atteint 23,1 milliards en novembre 2021 (18,1 milliards hors renégociations), après 24,3 milliards en octobre (19,5 milliards hors renégociations). Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat restent à un point bas à 1,12 % en novembre, après 1,13% en octobre.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

LES ÉTRANGERS NON-RÉSIDENTS ACQUÉREURS DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE EN 2020

Des acquéreurs étrangers non-résidents toujours moins représentés

En France métropolitaine, la part des acquéreurs étrangers non-résidents continue de diminuer pour atteindre son niveau le plus bas sur les dix dernières années, à 1,3 % en 2020 (contre 1,7 % en 2010).

À titre d'exemple, 3,8 % des achats en Provence/Côte d'Azur/Corse (territoire qui concentre le plus d'achats d'étrangers non-résidents) étaient réalisés par des étrangers non-résidents en 2019 alors qu'ils ne sont plus que 3,1 % en 2020. Dans les Alpes et en Île-de-France, les baisses annuelles sont équivalentes à celle enregistrée sur l'ensemble de la France, à -0,2 point, pour respectivement 1,6 % et 0,7 % des achats en 2020.

A fortiori, le 1er semestre 2021 confirme la tendance baissière : les acquéreurs étrangers non-résidents ne représentent plus que 1,2 % des achats en France métropolitaine au 1er semestre. Le Massif central est le territoire le plus touché en 2021 avec 2,2 % des achats effectués en 2020 par des étrangers non-résidents pour seulement 1,5 % au 1er semestre 2021. En Île-de-France, la part des achats réalisés par des étrangers non-résidents reste stable au 1er semestre 2021, à 0,7 %.

Une surface médiane achetée toujours plus importante mais en partie liée à la localisation

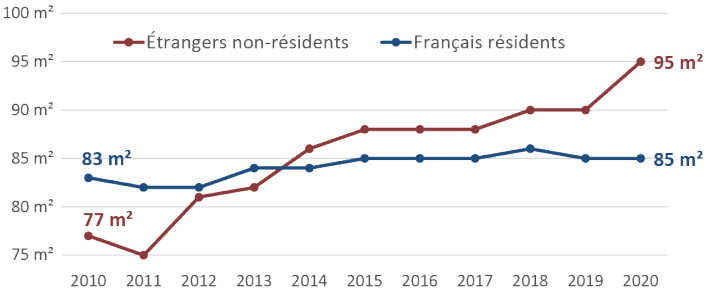
En province, la surface médiane achetée par des étrangers non-résidents a très fortement augmenté sur dix ans : elle est passée de 77 m² à 95 m², soit près de 20 m² supplémentaires, alors que pour les Français résidents, le gain n'a été que de 2 m² supplémentaires. Mais l'augmentation de la surface médiane achetée par les étrangers non-résidents est à rapprocher de la localisation de leurs achats. En effet, la part de leurs acquisitions réalisées dans les « pôles urbains[1] » a fortement diminué sur les dix dernières années au profit de celle effectuée dans les espaces plus « ruraux ». En effet, si en province, en 2010, 48 % des achats des étrangers non-résidents étaient effectués dans les « pôles urbains », ils n'étaient plus que 38 % en 2019 et 36 % en 2020.

En Île-de-France, la surface médiane des logements achetés par des étrangers non-résidents a également augmenté, passant de 46 m² en 2010 à 60 m² en 2020, alors que celle des logements achetés par des Français résidents n'a gagné que 4 m² supplémentaires en 10 ans. Sur un an, le gain de surface se monte à 3 m² en 2020 pour les étrangers non-résidents alors qu'il est quasi-nul pour les Français résidents. À l'instar des achats réalisés en province, les transactions effectuées par des étrangers non-résidents en Île-de-France s'orientent dorénavant davantage vers la Petite et la Grande couronne que dans la capitale : 73 % des achats réalisés par des étrangers non-résidents s'effectuaient à Paris en 2010 contre 50 % en 2019 et 47 % en 2020.

1 - Unités urbaines qui rassemblent plus de 5 000 emplois.

Surface médiane achetée en province selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs

Sur l'année 2020, la surface médiane achetée par des étrangers non-résidents atteint 95 m², soit un gain de 5 m² sur un an, alors qu'elle est restée stable pour les achats des Français résidents à 85 m².

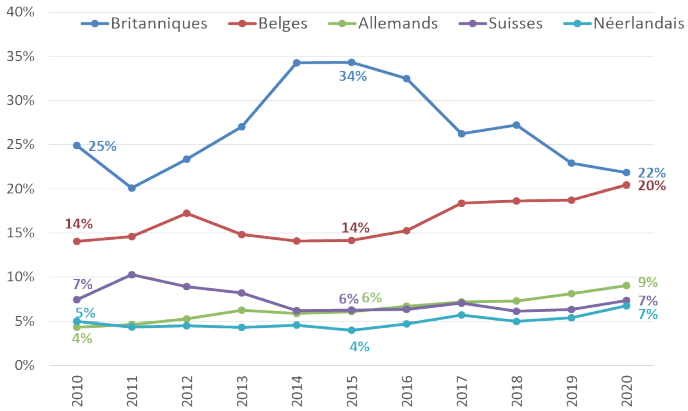


Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Les Belges, proches de la 1re place au classement en 2020

Parmi les étrangers non-résidents acquéreurs de logements en France métropolitaine, les Britanniques restent les plus représentés en 2020 et totalisent 22 % des achats. Cependant, une forte baisse a été enregistrée depuis le référendum sur l'appartenance du Royaume-Uni à l'Union européenne en 2016[2]. En 2020, les Belges n'ont jamais été aussi proches avec 20 % des achats. Les Allemands, troisième nationalité la plus représentée, rassemblent quant à eux 9 % des transactions intervenues en 2020, soit +1 point par rapport à 2019.

Évolution de la part des cinq nationalités les plus représentées parmi les étrangers non-résidents en 2020



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

2 - En 2016, les Britanniques représentaient 32 % des achats réalisés par des étrangers non-résidents en France métropolitaine.

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, Laurent Rose, Franz Otte, Frédéric Alexis, 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 : Shutterstock

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.