

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	2,4 %	6,4 %	1,5 %	6,3 %	3,1 %	6,5 %
Ile-de-France	1,7 %	6,4 %	1,3 %	6,1 %	2,7 %	7 %
Province	2,7 %	6,5 %	1,6 %	6,6 %	3,2 %	6,4 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2020
Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020

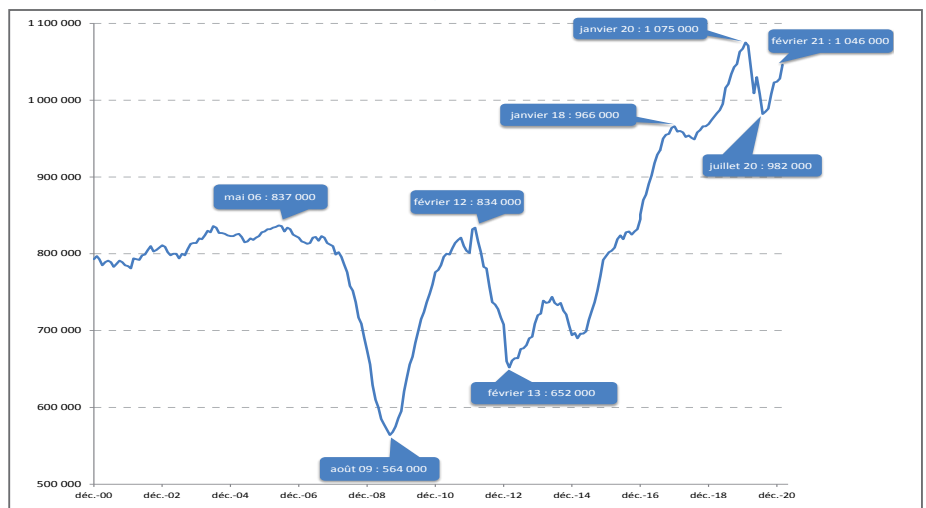


Premier(s) bilan(s)

L'heure est aux premiers bilans et, tout d'abord, à celui d'une année 2020 absolument inédite. Les résultats du 4^e trimestre ont confirmé les propos que nous avons tenus en décembre 2020 lorsque nous annoncions déjà un marché immobilier résilient grâce, notamment, à des paramètres sains et solides, dont la nature n'a pas semblé souffrir des effets de la crise sanitaire. Au regard des volumes, une reprise haussière a été constatée depuis septembre 2020, pour totaliser 1 024 000 transactions au 31 décembre 2020, limitant ainsi la baisse des volumes à 4 % sur un an. Ce qui pourrait apparaître pour une contre-performance doit évidemment être relativisé au regard de la période de quasi-interruption du marché lors du 1^{er} confinement du printemps 2020. Ce rythme se confirme d'ailleurs encore, avec un montant cumulé de 1 046 000 transactions à fin février 2021, soit -2,3 % sur un an.

Ce premier bilan s'inscrit dans la lignée des prévisions antérieures des notaires qui avaient, de longue date, annoncé un cumul de transactions très proche du million pour l'année 2020. L'appétence des utilisateurs pour le marché immobilier est demeurée forte, bien que sa dynamique se réoriente quelque peu différemment. Les paramètres habituels du marché restent attractifs et l'appétit pour la pierre demeure, renforcé par un niveau d'épargne élevé.

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)

Fait néanmoins nouveau de l'année 2020, l'orientation des volumes est hétérogène : le nombre de ventes de logements anciens a chuté de 12 % en Île-de-France, qui n'apparaît plus comme la locomotive du marché, là où la province a tiré le marché.

Cette disparité notable a un impact sur les prix. S'ils se révèlent toujours en nette hausse sur un an pour l'Île-de-France, avec +6,4 % entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020, l'homogénéité n'est cependant pas de mise. Ainsi, à Paris intra-muros, les prix ont marqué une pause dès le 3^e trimestre 2020, et le ralentissement semble se confirmer selon l'indicateur avancé des avant-contrats : le prix des appartements anciens amorcerait dès lors un mouvement baissier, passant de 10 850 €/m² en novembre 2020 à 10 600 €/m² en avril 2021. Un atterrissage

en douceur des prix semble également se dessiner dans les prochains mois en Petite et Grande Couronne : il se lit graphiquement sous la forme d'un plateau qui marque la stabilisation ou une légère érosion attendue des prix.

A contrario, pour la province, l'orientation demeure essentiellement haussière : la quasi-totalité

À RETENIR

- 1 046 000 transactions sur un an, à fin février 2021.
- La hausse annuelle des prix des maisons resterait dynamique en province à +6,3 % à fin mai 2021.
- Un marché du neuf à contre-courant du marché de l'ancien.

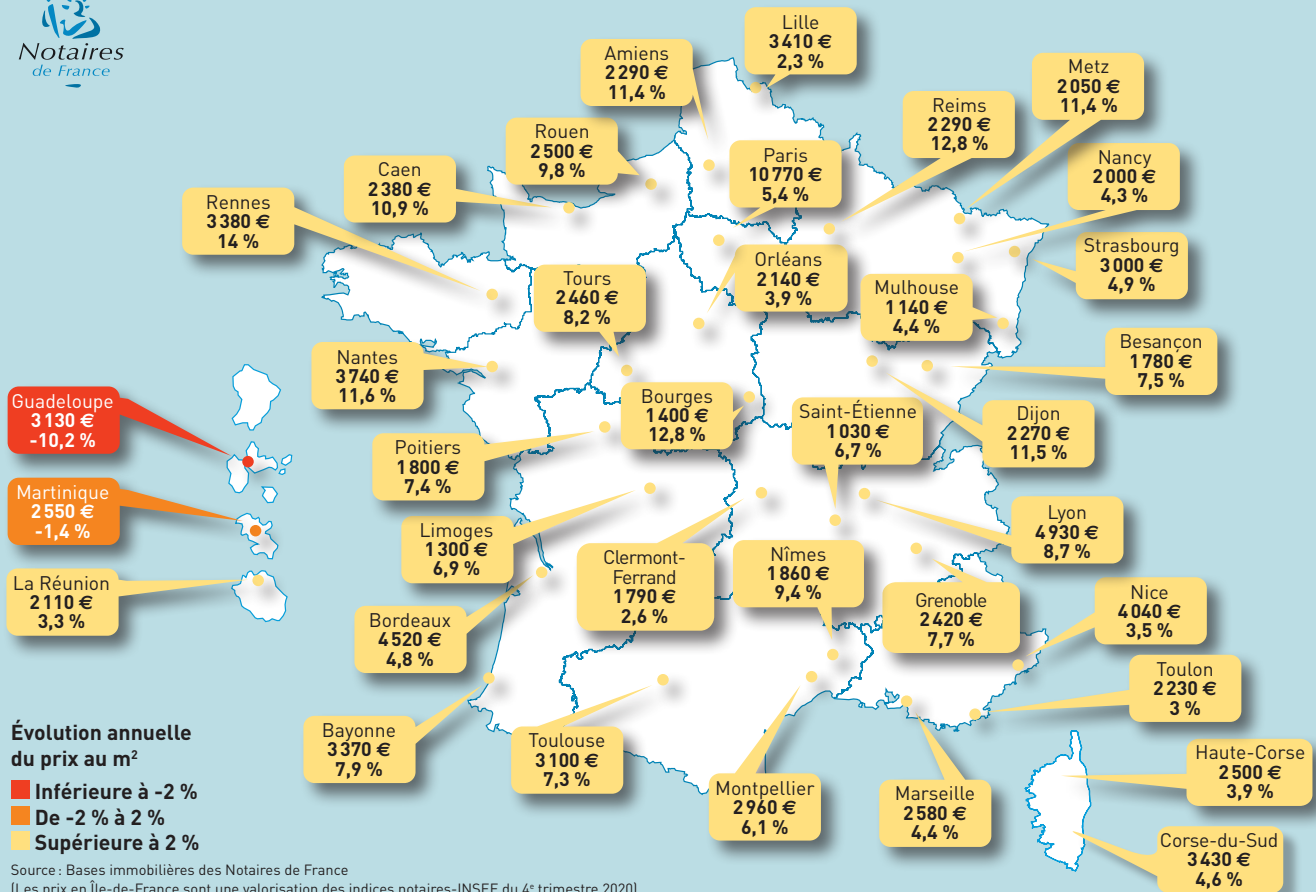
DERNIÈRES TENDANCES

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

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

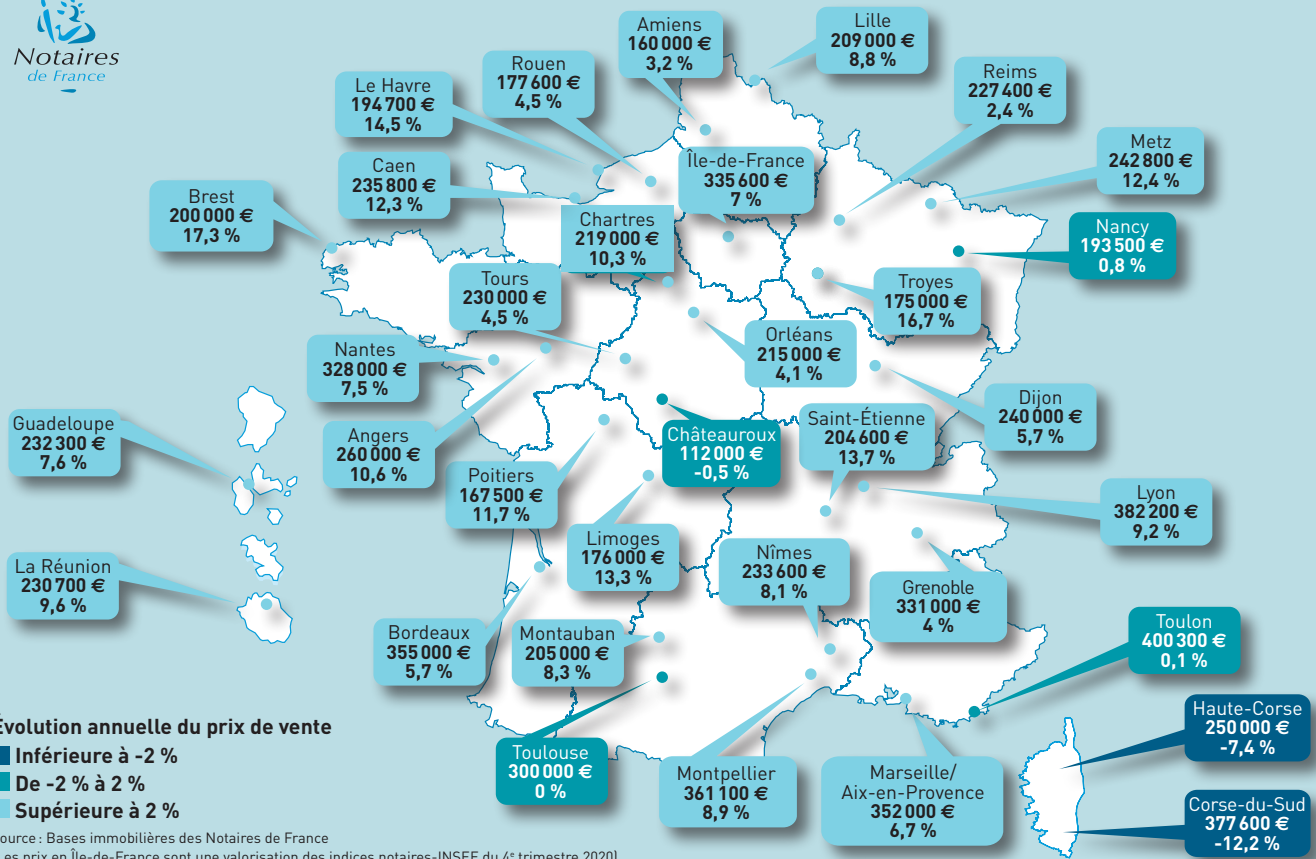
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2020

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020 / 1^{er} octobre 2019 au 31 décembre 2019



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2020

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020 / 1^{er} octobre 2019 au 31 décembre 2019
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



des départements affiche des prix médians en hausse, une tendance qui se généralise également pour les maisons. Le constat est identique dans la majorité des plus grandes villes de province où les prix des appartements ne diminuent pas, ainsi que dans les grandes agglomérations où les prix médians de l'habitat individuel poursuivent leur hausse. Les agglomérations de Montpellier, Marseille-Aix-en-Provence et Pau augmentent respectivement de 9 %, 7 % et 6 % au 4^e trimestre 2020, après de légères baisses constatées un trimestre plus tôt. Saint-Étienne, lanterne rouge du classement, bondit même de 14 % sur le dernier trimestre 2020. Comme en Île-de-France, les indicateurs des avant-contrats en province semblent toutefois marquer un net ralentissement de la hausse annuelle des prix des appartements (+3,2 % à fin mai 2021, contre +6,3 % au 4^e trimestre 2020). La hausse annuelle des prix des maisons y resterait, quant à elle, dynamique, au détriment de la saisonnalité habituelle de l'hiver (+6,3 % à fin mai 2021 contre +6,5 % au 4^e trimestre 2020). Là encore, toutefois, l'hétérogénéité se profile dans l'ensemble du territoire. Les prix des appartements s'orienteraient franchement à la baisse à Bordeaux (-5 % attendu à fin mai 2021), alors que la hausse décélérerait fortement à Rennes, là où elle se maintiendrait dans d'autres villes telles Nantes, Montpellier, Caen, Rouen, Grenoble et Toulouse. En maisons, les prix subiraient un fort ralentissement de la hausse dans les agglomérations de Lyon et du Havre.

Effet crise ou effet prix ?

Quels enseignements faut-il tirer des effets de cette étrange année, sur le comportement immobilier ? Quelles perspectives imaginer pour l'année à venir ? Ce qui a pu passer pour une réaction quasi physiologique des premiers temps de confinement traduit-il, une année plus tard, des comportements plus pérennes ? La crise sanitaire aura-t-elle joué un rôle ou, plutôt, joue-t-elle un rôle d'accélérateur de décision ? Il est clair que les cartes se brouillent ! Et que les comportements immobiliers, tous paramètres égaux par ailleurs, ont évolué et continuent d'évoluer, conséquences des effets de la crise sanitaire mais aussi, certainement et plus simplement, de ceux du marché lui-même. Si l'on peut supposer que l'envie de verdure et d'espace justifie les déplacements constatés des Franciliens vers les départements limitrophes¹ - de même que la notion de résidence secondaire, avant tout fiscale, semble désormais entremêler la pure villégiature à la seconde résidence principale - il n'est pas non plus interdit de soutenir que les prix de certaines grandes villes ou agglomérations, en hausses quasi ininterrompues, imposent aux utilisateurs des envies d'ailleurs, faute de budget suffisant. L'effet solvabilisateur des faibles taux d'intérêt des prêts immobiliers atteint aussi sa limite : les taux semblent avoir atteint leur point le plus bas. Cela pourrait signifier qu'ils ne vont plus contribuer davantage à faire entrer de nouveaux acquéreurs potentiels sur le marché. Ceux à

qui ils ont permis d'accéder à la propriété y sont déjà entrés pour l'essentiel, poussés par l'appétence naturelle pour l'acquisition immobilière ; les autres en resteront exclus tant que les prix ne s'ajusteront pas.

Dès lors, la situation parisienne ne constituerait donc plus forcément un cas isolé. La pression des prix dans d'autres agglomérations pourrait aussi pousser leurs habitants vers l'extérieur, encouragés par une envie de pierre « verte » décuplée par la crise sanitaire : le télétravail se généralise ; fortement encouragé par les pouvoirs publics, il rend les choses possibles. L'exemple de la situation lyonnaise, qui semble plus subir un effet prix qu'un effet crise sanitaire quant à un départ de ses acquéreurs, conforte ce scénario. Et si le phénomène parisien prenait la forme d'un phénomène métropolitain ? Dans un contexte globalement haussier, la réorientation géographique, conséquence d'un processus décisionnel accéléré par les effets de la crise sanitaire, pourrait contribuer à une réorientation des prix dans les grandes villes devenues de moins en moins abordables après des années de hausses successives. Par ailleurs, d'aucuns redécouvraient la qualité de vie de certaines villes moyennes et de leurs centres-villes, générant un effet de rattrapage conséquent de leurs prix : citons Angers, qui n'a pas connu de hausse de prix des appartements inférieure à 20 % depuis le 1^{er} trimestre 2020, ou encore Caen, qui affiche une hausse des prix de ses appartements de 11 % sur 2020, tendance qui semble se confirmer sur le premier semestre 2021.

Un marché du neuf à contre-courant du marché de l'ancien

Le marché du neuf inquiète et appelle à davantage de vigilance. On ne peut qu'être préoccupé de signaux convergents, amplifiés par la crise, au regard notamment de l'interconnexion des marchés du neuf et de l'ancien qui pourrait, à moyen terme, impacter les prix dans l'ancien, dans les zones tendues notamment.

Trois indicateurs primordiaux ont viré au rouge, dans le neuf, au cours des douze derniers mois :

- 377 600 logements ont été autorisés à la construction, soit 16,3 % de moins qu'au cours des douze mois précédents.
- Sur la même période, les mises en chantier ont chuté de 11,3 % : c'est, très concrètement, 44 000 logements de moins.
- Les ventes de logements neufs s'effondrent, avec 26 605 réservations au 4^e trimestre 2020, soit près d'un quart de moins qu'au 4^e trimestre 2019. Sur l'année 2020, 31 500 logements de moins qu'en 2019 auront été réservés, soit -24,1 %.

Alors même que le goût prononcé des Français pour la pierre se confirme, il apparaît nécessaire de l'accompagner par une politique publique vigoureuse d'aide à la construction.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 345 - Février 2021

Résultats à fin janvier 2021

Variation T/T-1 ⁽¹⁾	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+9,6 %	+7,1 %	+11,6 %
Logements commencés	-11,2 %	-2,4 %	-16,8 %

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

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 339 - Février 2021

Résultats au 4^e trimestre 2020

	4 ^e trimestre 2020
Nombre de réservations	-24,5 % sur un an (26 605 unités)
Mises en vente	-18,8 % sur un an (22 221 unités)
Encours de logements	-9,1 % sur un an (94 825 unités)
Annulations des réservations à la vente	+17 % sur un an (5 115 unités)

Source : SDES, ECLN

Le crédit - Données Banque de France

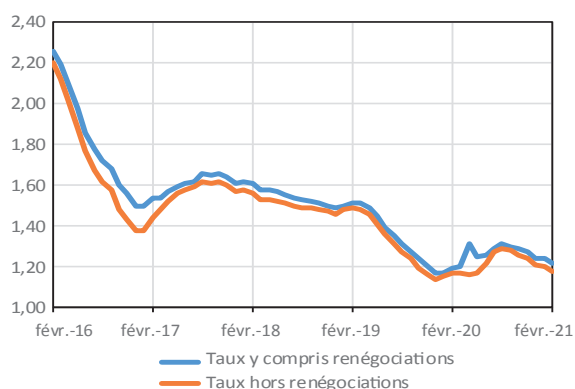
Résultats à fin février 2021

Le taux de croissance annuel de l'encours des crédits aux particuliers s'établit à 4,1 % en février 2021, après 4,3 % en janvier.

Sur un an, l'encours des crédits à l'habitat progresse de 5 %.

Le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat poursuit sa baisse graduelle entamée au mois d'août 2020, à 1,22 %.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

1 - Cf. Note de conjoncture immobilière N° 50

L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE, RÉVÉLATRICE DE LA PROBLÉMATIQUE ÉCONOMIQUE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'affichage du diagnostic performance énergétique (DPE) sur toutes les annonces immobilières qu'elles portent sur la vente ou la location d'un bien immobilier. Le résultat du DPE (en cours de validité, datant de moins de 10 ans) doit figurer dans les annonces immobilières en agence, sur internet ou via des petites annonces. L'objectif est d'informer l'acquéreur sur la qualité énergétique et environnementale de son futur logement¹.

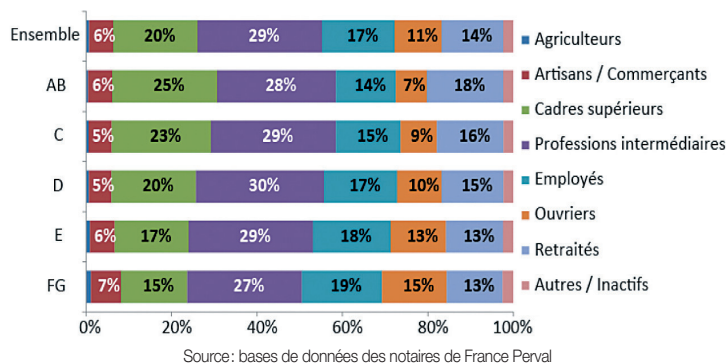
Les précédentes études sur la valeur verte réalisées par le notariat ont souligné que l'étiquette Énergie d'un logement ainsi que son impact sur les prix sont liés à la nature du bien, sa localisation ainsi que sa période de construction. Selon les secteurs, l'offre de logements, assez faible, fait largement entrer d'autres critères que la seule étiquette Énergie comme déterminant dans le choix du logement. De manière générale, l'impact de la valeur verte sur les prix des logements anciens est caractérisé par une variation². Il faut cependant souligner que l'étiquette Énergie n'est pas, en elle-même, un élément déterminant du choix du logement; elle peut être un critère de variation du prix. À ce titre, elle peut être révélatrice d'inégalités entre les catégories socioprofessionnelles. Dès lors que la valeur verte influe sur une surcote ou une décote du prix au regard de la qualité de l'étiquette, certaines CSP sont statistiquement relativement plus nombreuses dans certaines catégories d'achat. Il n'est donc pas surprenant que l'étiquette Énergie soit ainsi révélatrice d'une question de ressources au regard de la rénovation énergétique des logements.

À ce titre, la réforme du DPE doit permettre une évaluation plus lisible et représentative de la performance du bâtiment en se recentrant sur la seule appréciation de ses caractéristiques physiques, au-delà du mode de vie et les habitudes de consommation des habitants qui altèrent la performance énergétique réelle du logement. En effet, le type de logement occupé (collectif ou individuel) et l'équipement « technique » (type d'isolation, type de chauffage, équipements électriques, etc.) ont un impact évident sur la consommation d'énergie.

Aussi, à compter du 1^{er} juillet 2021, un nouveau DPE, qui se veut plus fiable et désormais opposable³, entrera en vigueur. Pour faire le lien avec les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, il s'accompagnera également de conseils et même d'une estimation (fourchette) du coût des travaux nécessaires, en distinguant deux niveaux: travaux essentiels et travaux à envisager. Par ailleurs, l'attribution de certaines aides (MaPrimeRénov', l'aide du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, les aides « Coup de Pouce » des fournisseurs d'énergie) est conditionnée à des plafonds de ressources. Il faut noter que le dispositif

MaPrime Rénov', initialement ouvert aux seuls propriétaires occupants modestes et très modestes; a été élargi à l'ensemble des propriétaires occupants. La catégorie de ressources sera définie en fonction de la localisation de la résidence principale et de la composition du ménage. Par ailleurs, pour les mêmes travaux, un cumul entre les aides est parfois possible.

Répartition des achats de logements anciens par étiquette énergie selon la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs en France métropolitaine (hors Île-de-France)



Parmi les achats aux meilleures étiquettes A-B-C (soit les logements les plus économes en énergie), les acquéreurs « cadres supérieurs » sont statistiquement sur-représentés, entre 23 et 25 %, alors qu'ils ne rassemblent que 20 % des achats toutes étiquettes confondues. C'est également le cas des acquéreurs « retraités », jusqu'à 18 % parmi les achats des logements les plus économes, alors qu'ils représentent 14 % des achats toutes étiquettes confondues. À l'inverse, les acquéreurs « ouvriers » sont sous-représentés parmi les achats aux meilleures étiquettes A-B-C, entre 7 et 9 %, alors qu'ils représentent 14 % des achats toutes étiquettes confondues. C'est également le cas des acquéreurs « Employés » qui représentent 14 % des achats de logements les plus économes alors qu'ils regroupent jusqu'à 17 % des achats toutes étiquettes confondues. A contrario, ces catégories socioprofessionnelles sont statistiquement surreprésentées parmi les achats de logements les plus énergivores, notamment pour les acquéreurs « ouvriers », qui représentent 15 % des achats de logements de classes d'étiquettes F-G contre 11 % toutes étiquettes confondues.

Il faut noter que ce sont les professions dites intermédiaires qui représentent à la fois la part la plus importante des achats toutes étiquettes confondues (29 %) mais également celles des logements A-B-C. Une des raisons pourrait être que cette catégorie se montre particulièrement réceptive aux différentes aides et dispositifs fiscaux favorisant la rénovation énergétique des logements. Il faut néanmoins noter que les professions intermédiaires sont également les plus représentées dans les logements les plus énergivores.

1 - Le DPE permet par ailleurs au notariat de définir la valeur verte, augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs.

2 - Par exemple, en 2019, en Bretagne, les appartements anciens d'étiquette énergie de classe F-G se sont vendus en moyenne 5 % moins cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

3 - Le vendeur ou le bailleur engageront leur responsabilité contractuelle envers l'acquéreur ou le locataire en cas d'information erronée figurant dans le DPE, à la condition que celle-ci leur cause effectivement un préjudice notamment au regard du prix ou du montant du loyer.



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.

