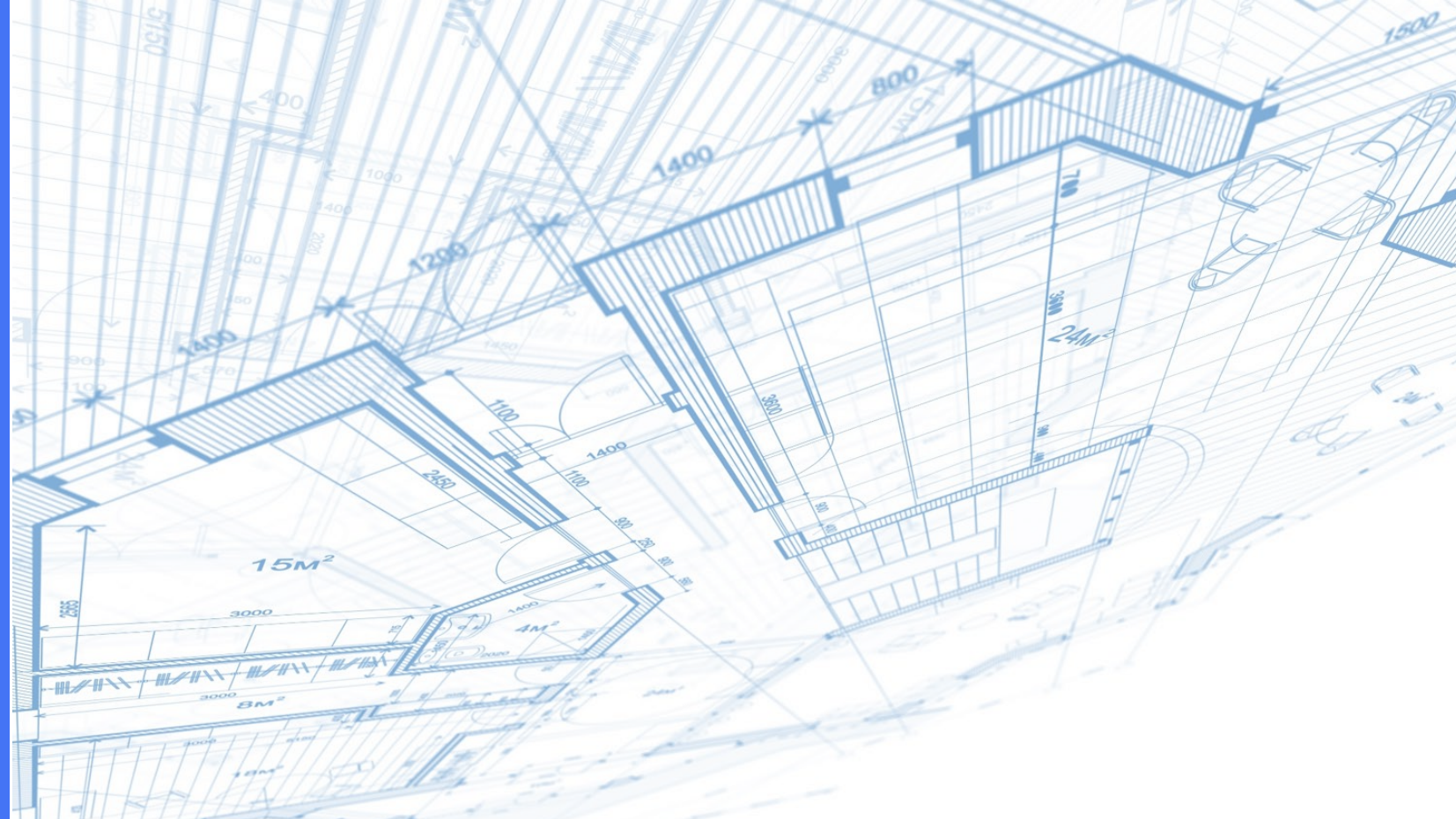




CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT



Bilan de l'année immobilière 2023

Conférence de presse des Notaires de France

11 décembre 2023

Périodes d'observation :

- ventes : 1^{er} janvier au 30 septembre 2023
- avant-contrats : 1^{er} juillet au 30 septembre 2023

Edouard Grimond

Porte-Parole du Bureau du Conseil supérieur du notariat

Les analyses suivantes ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires de France.

Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Sont pris en compte pour l'étude, les logements anciens :

- vendus de gré à gré,
- vendus en pleine propriété,
- à usage d'habitation,
- libres de toute occupation.

Les ventes en viager ainsi que les ventes de biens « atypiques » (hôtel particulier, grande propriété, ...) sont exclues de l'analyse des prix.

Frédéric Violeau

Notaire, en charge des statistiques immobilières
nationales

Élodie Frémont

Notaire, en charge des statistiques immobilières
de Paris et d'Île-de-France

Indices des prix

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens ont été créés afin de mesurer les évolutions pures des prix indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus.

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens sont labellisés par l'Autorité de la statistique publique (ASP), garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne.

Ce label a été accordé en 2014 pour les séries franciliennes puis renouvelé et étendu à l'ensemble des séries françaises depuis 2018.

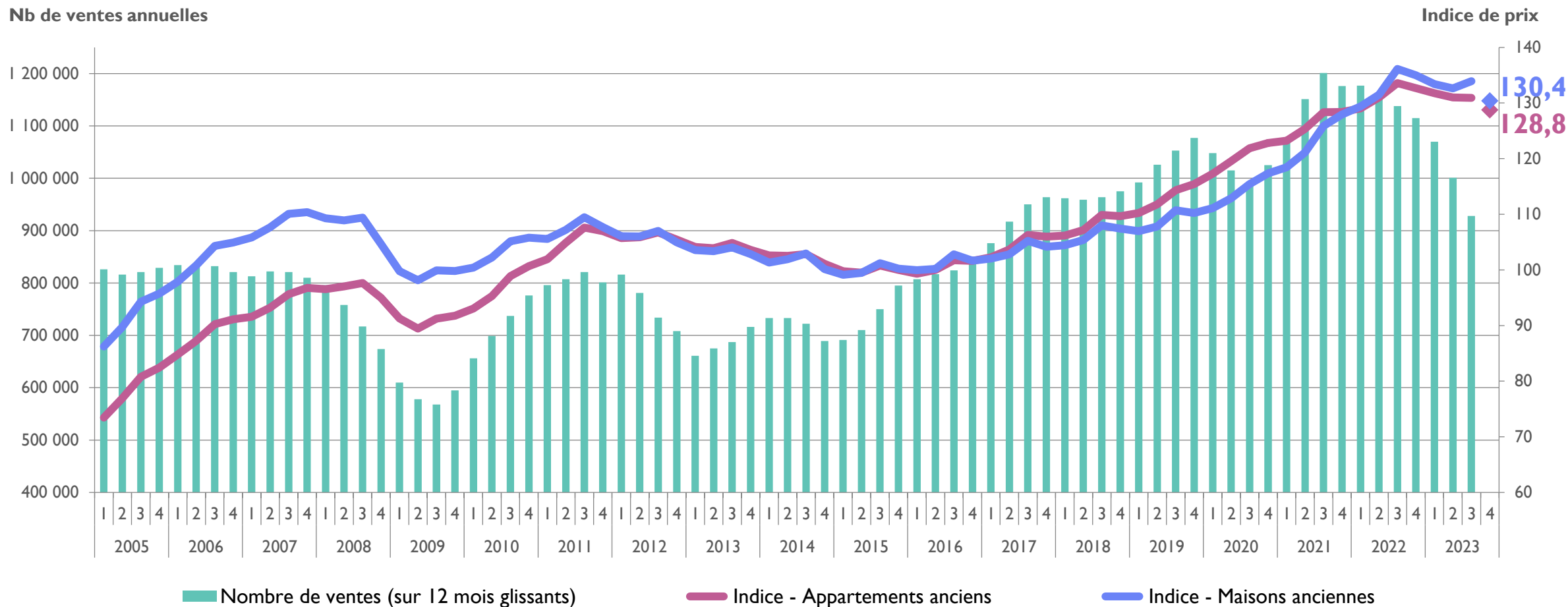


Le label porte sur les indices trimestriels des niveaux géographiques suivants :

- *France entière (hors Mayotte) avec le détail par zone administrative ABC, France métropolitaine, ensemble de la province ;*
- *région Île-de-France (avec le détail Petite et Grande Couronne), région Hauts-de-France (avec le détail Nord-Pas-de-Calais), région Auvergne-Rhône-Alpes (avec le détail Rhône-Alpes) et région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;*
- *chacun des 8 départements franciliens (sauf pour Paris en maisons anciennes) ;*
- *uniquement pour les appartements : ville de Marseille (à l'exception du 2^e et 3^e trimestre 2020 en raison de taux de couverture des données notariales trop faibles) et ville de Lyon, agglomérations de plus 10 000 habitants (distinguées villes centres et banlieues), autres agglomérations et rural ;*
- *uniquement pour les maisons : agglomération de Lille.*

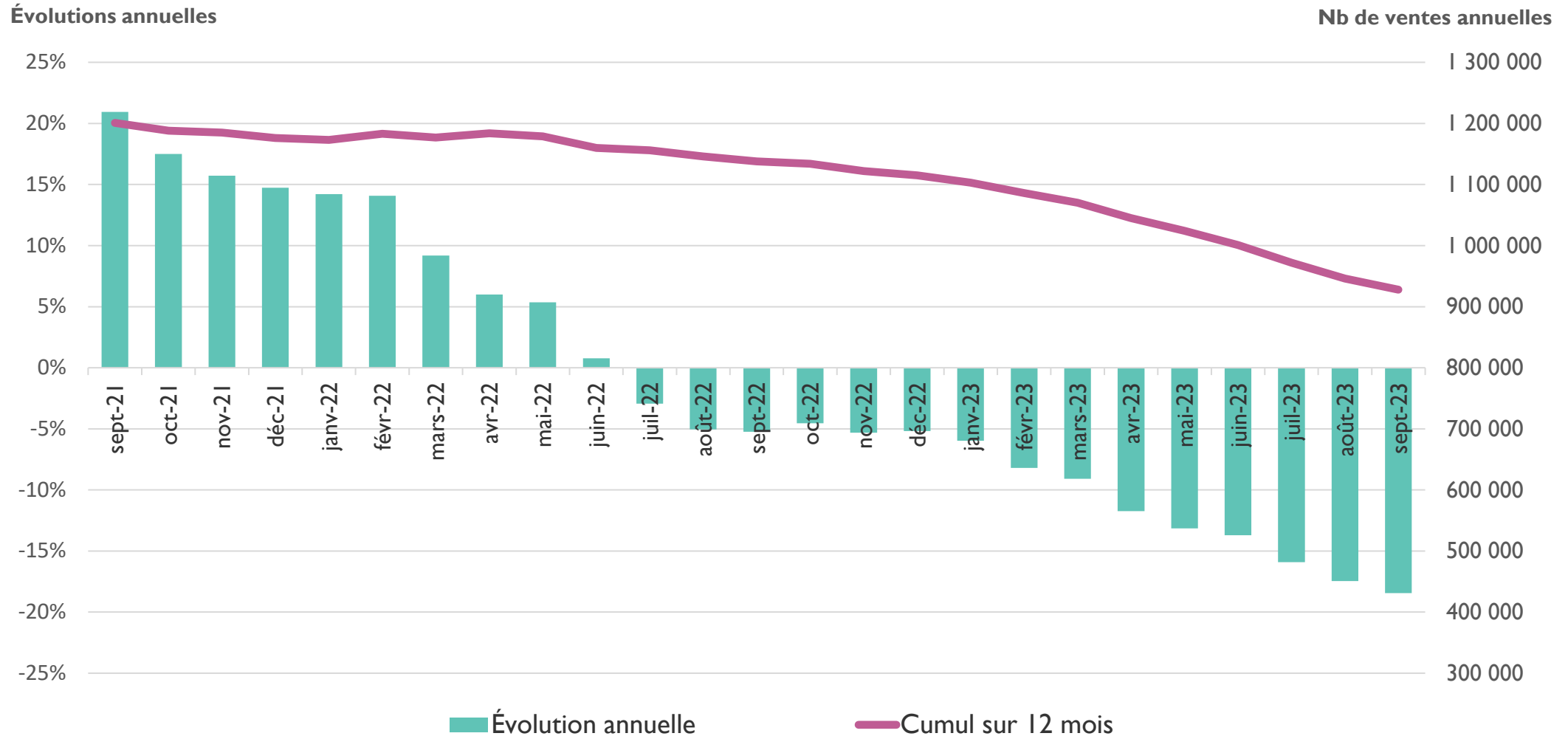
Volumes de ventes et indices des logements anciens

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



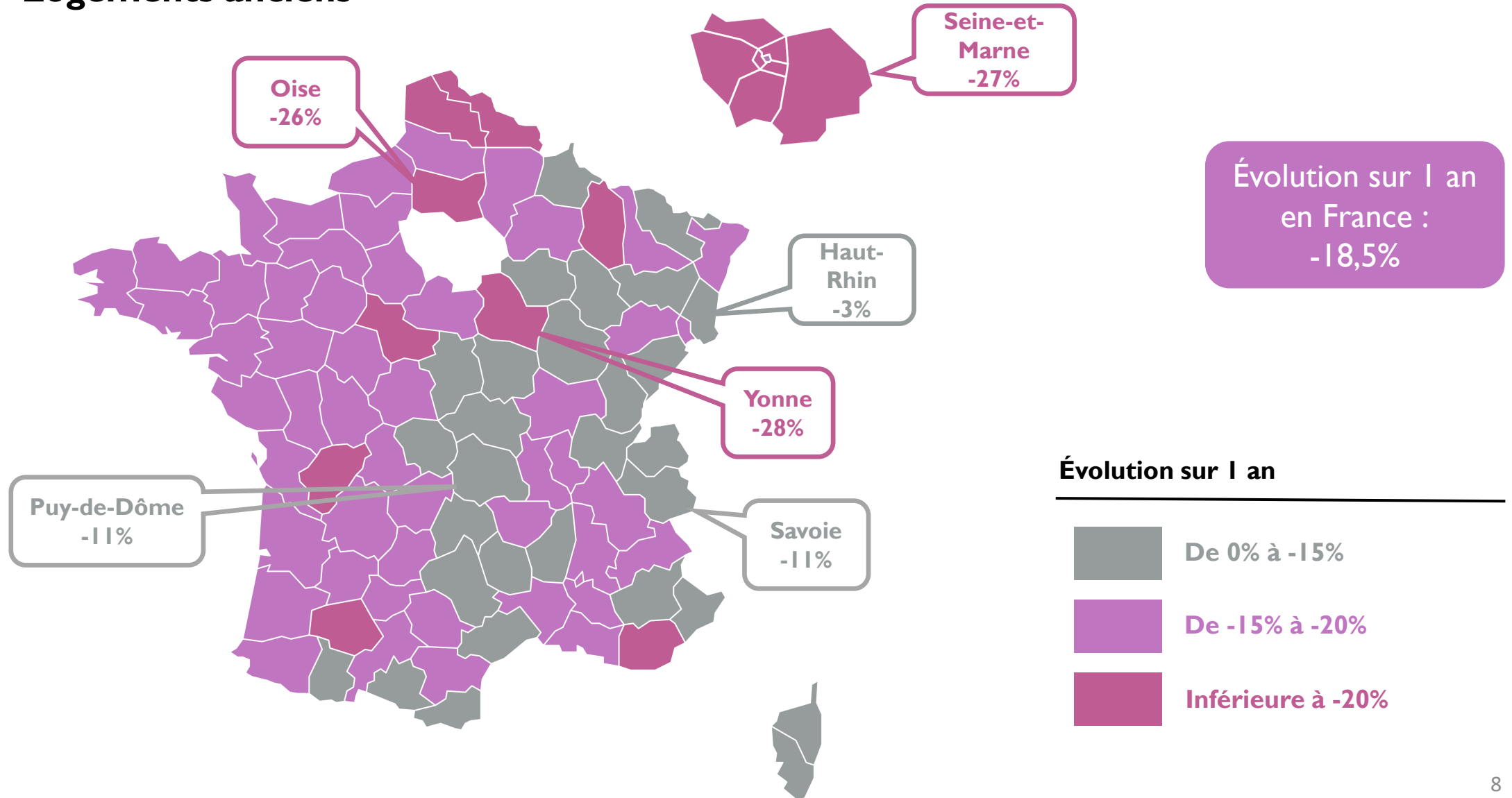
Volumes de ventes et évolutions annuelles

France (hors Mayotte)



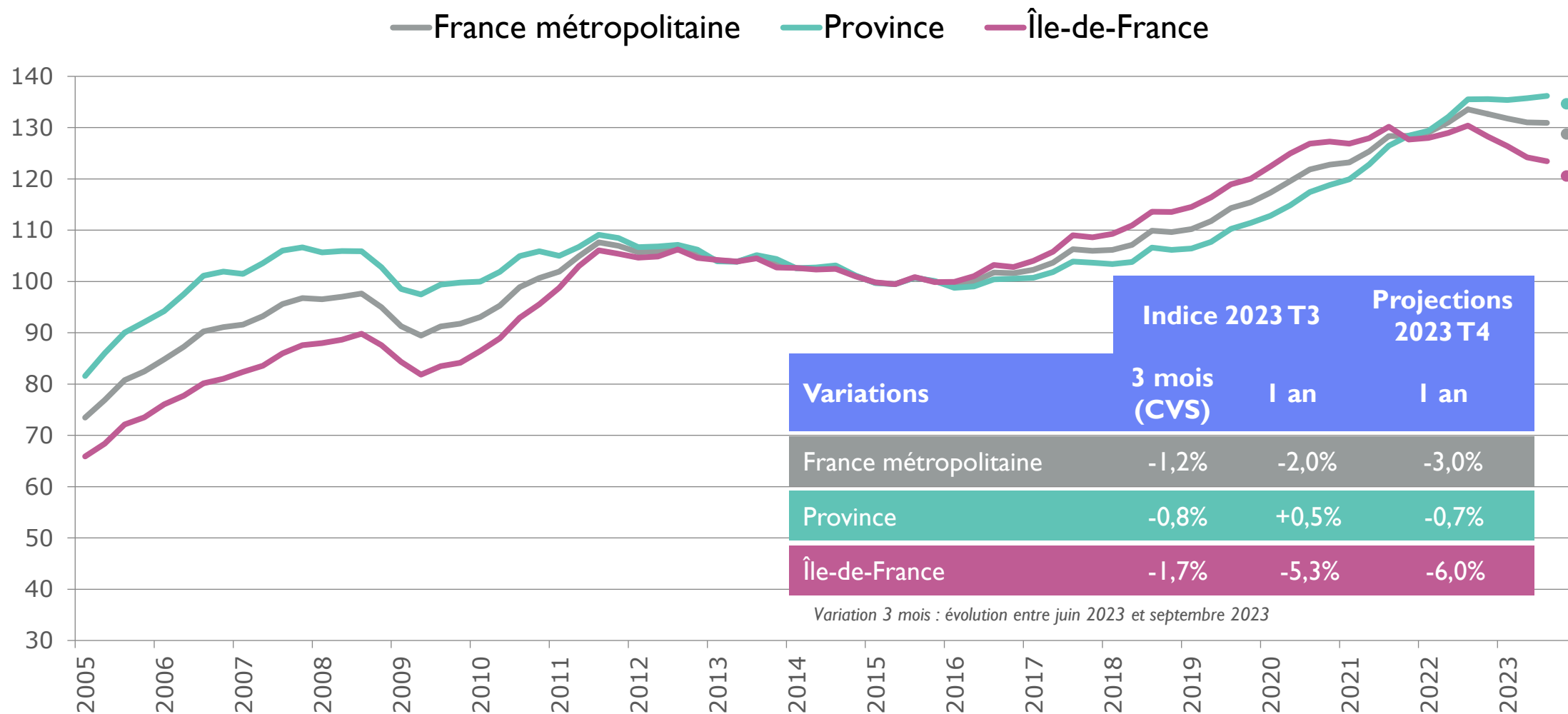
Évolutions annuelles des volumes de ventes

Logements anciens



Indices des prix et projections

Appartements anciens



Données brutes

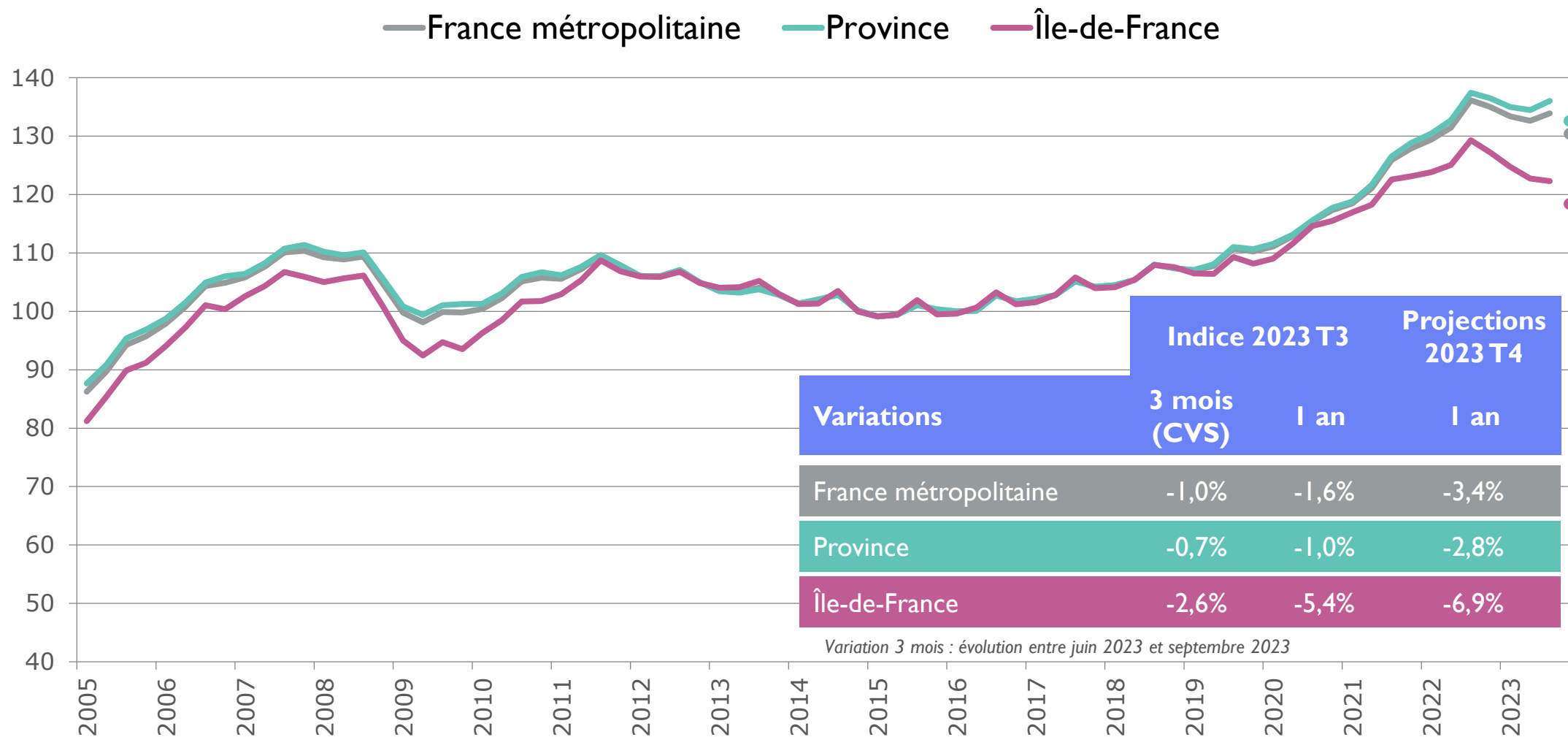
Base 100 : moyenne annuelle 2015

Les projections des indices sont calculées à partir des avant-contrats

Source : bases immobilières des Notaires de France

Indices des prix et projections

Maisons anciennes



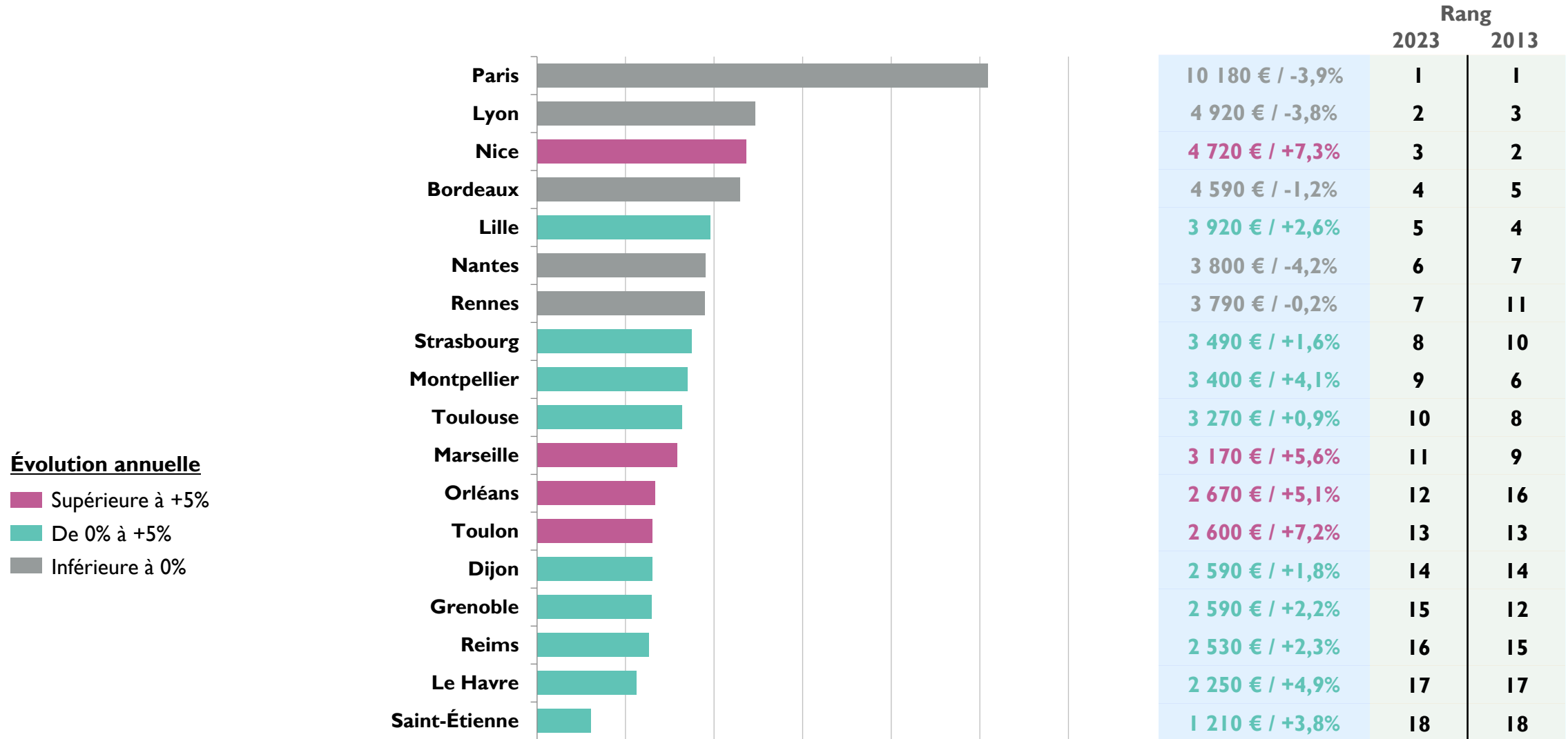
Données brutes
Base 100 : moyenne annuelle 2015

Les projections des indices sont calculées à partir des avant-contrats

Source : bases immobilières des Notaires de France

Niveau et évolution des prix par ville

Appartements anciens : prix au m² médian*, évolution sur 1 an et classement des principales communes de France

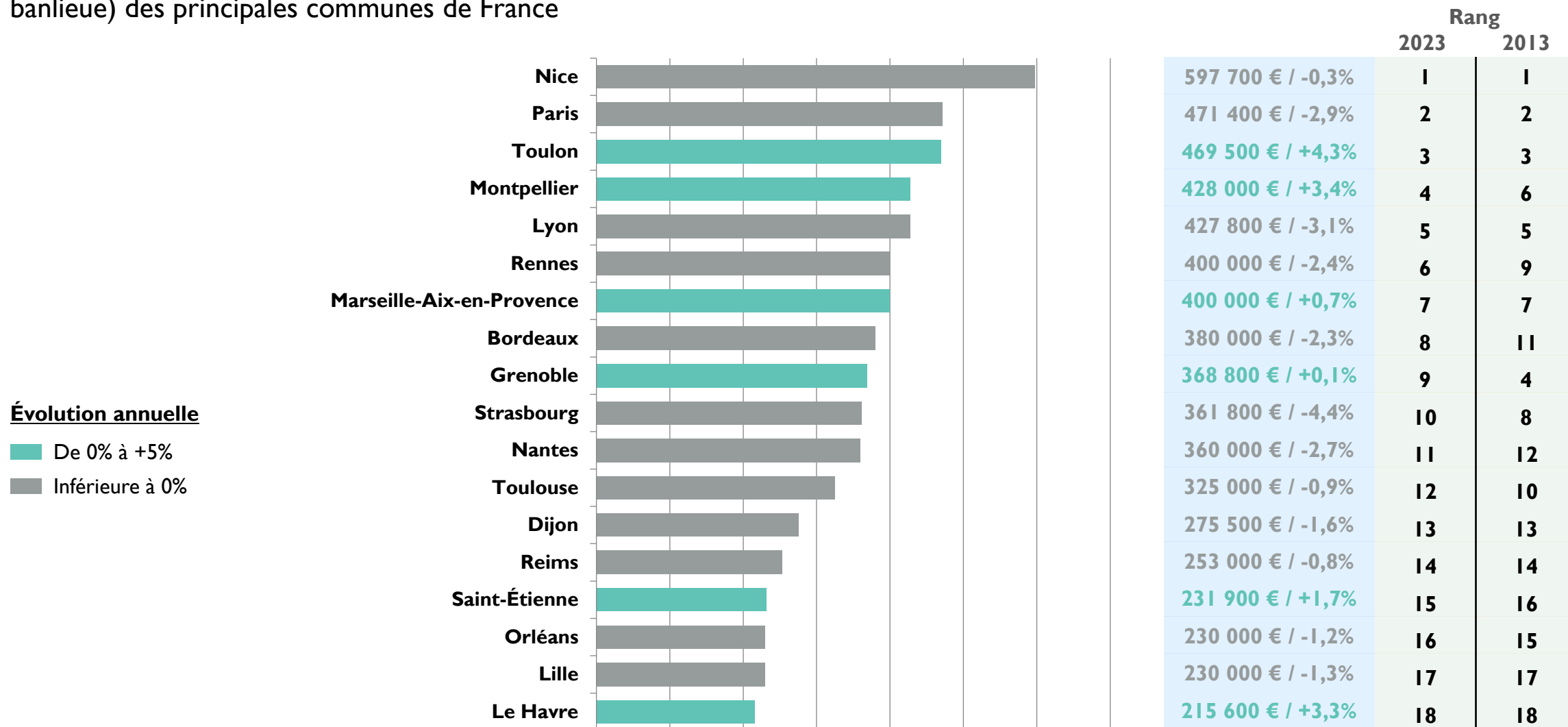


*Pour Paris, moyenne des prix sous-jacents aux indices sur les 3 premiers trimestres 2023

Source : Bases immobilières des Notaires de France

Niveau et évolution des prix par agglomération

Maisons anciennes : prix de vente médian*, évolution sur 1 an et classement dans les agglomérations (ville centre + banlieue) des principales communes de France



*Pour Paris, moyenne des prix standardisés trimestriels des 3 premiers trimestres 2023

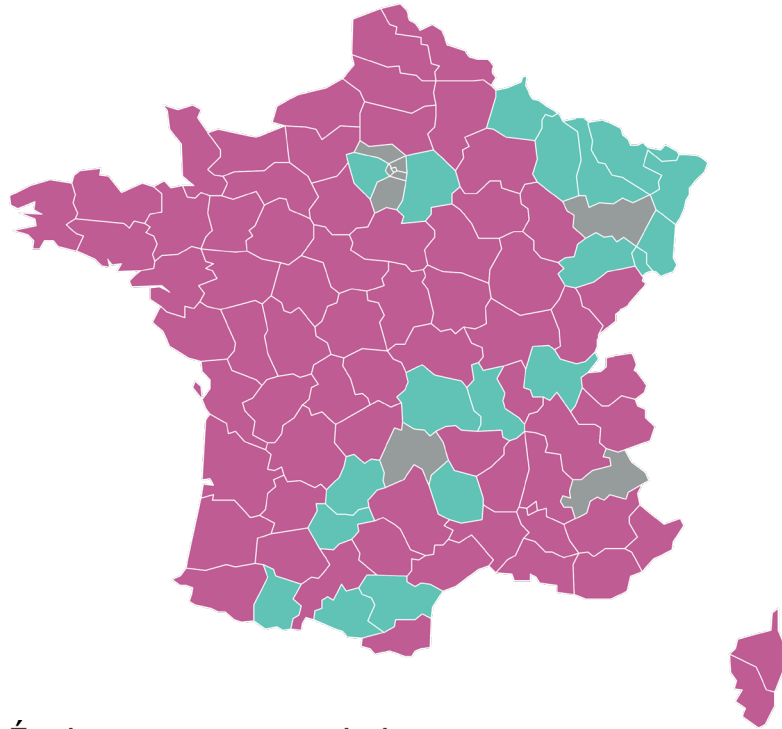
Source : Bases immobilières des Notaires de France

Profil des acquéreurs

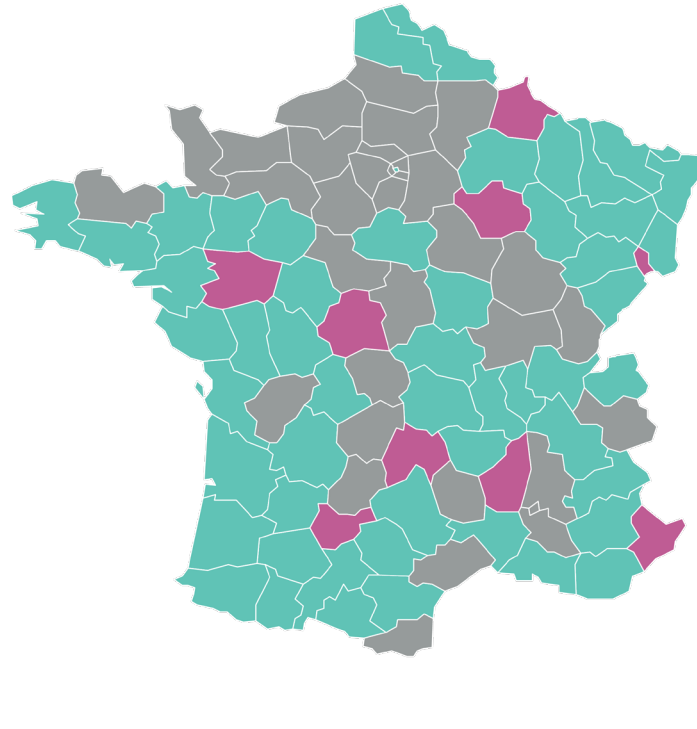
Parts des acquéreurs franciliens et évolutions sur un an

Marché des maisons anciennes :

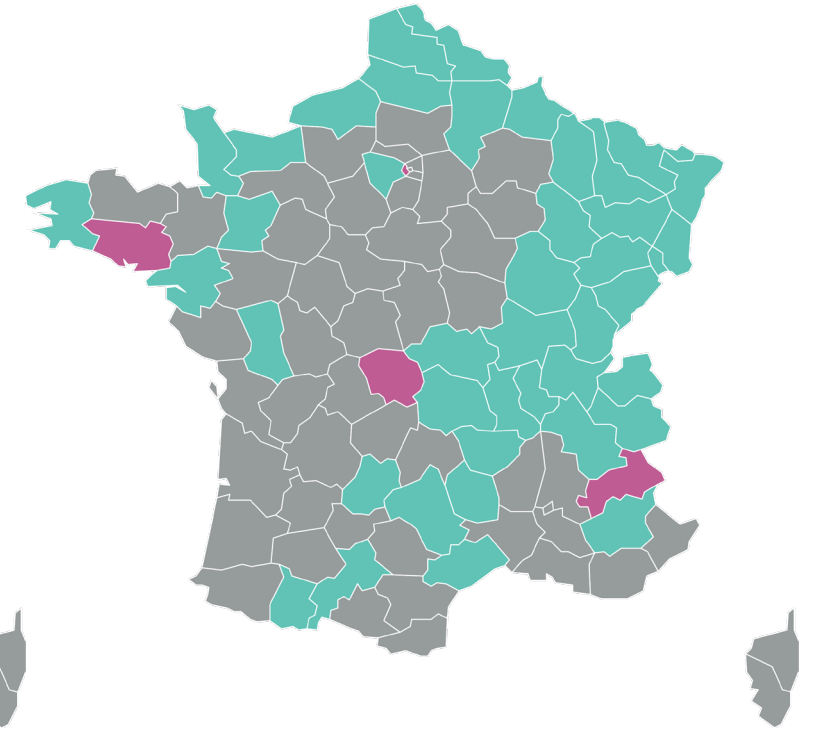
2021



2022



2023



Évolution sur un an de la part des acquéreurs franciliens

- En hausse
- Stable
- En baisse

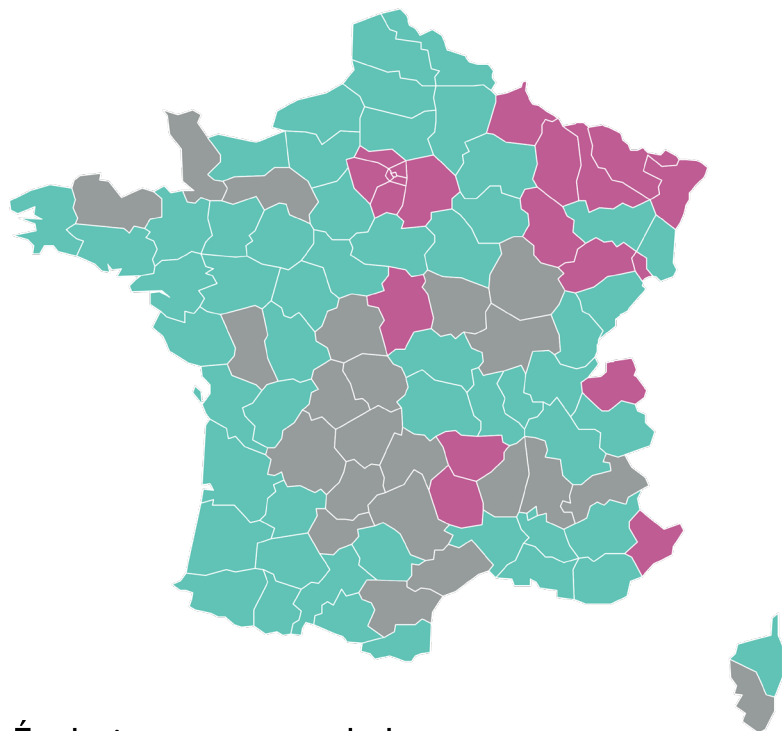
Évolutions les plus prononcées en 2023 :

Hautes-Alpes	6 %	+1 pt
Loiret	18 %	-3 pts
Nièvre	16 %	-3 pts

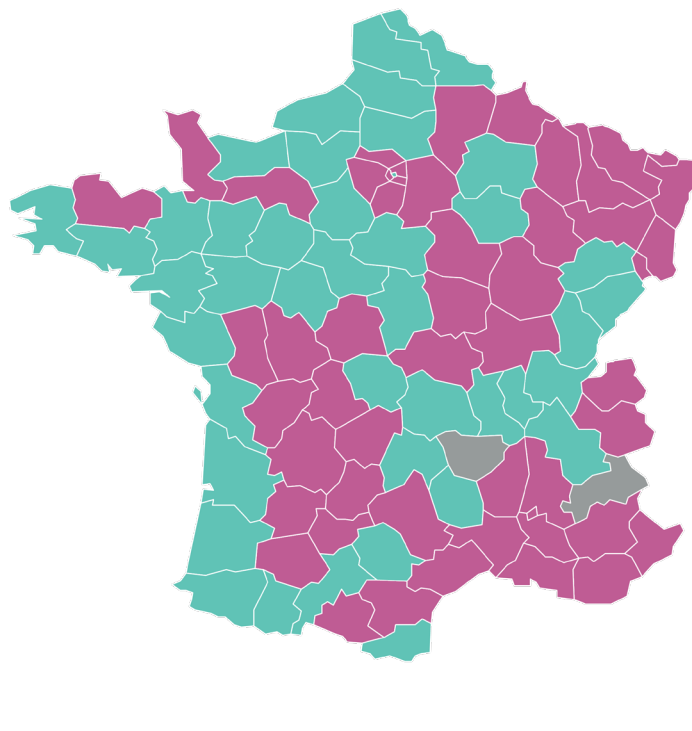
Parts des acquéreurs résidents à l'étranger et évolutions sur un an

Marché des maisons anciennes :

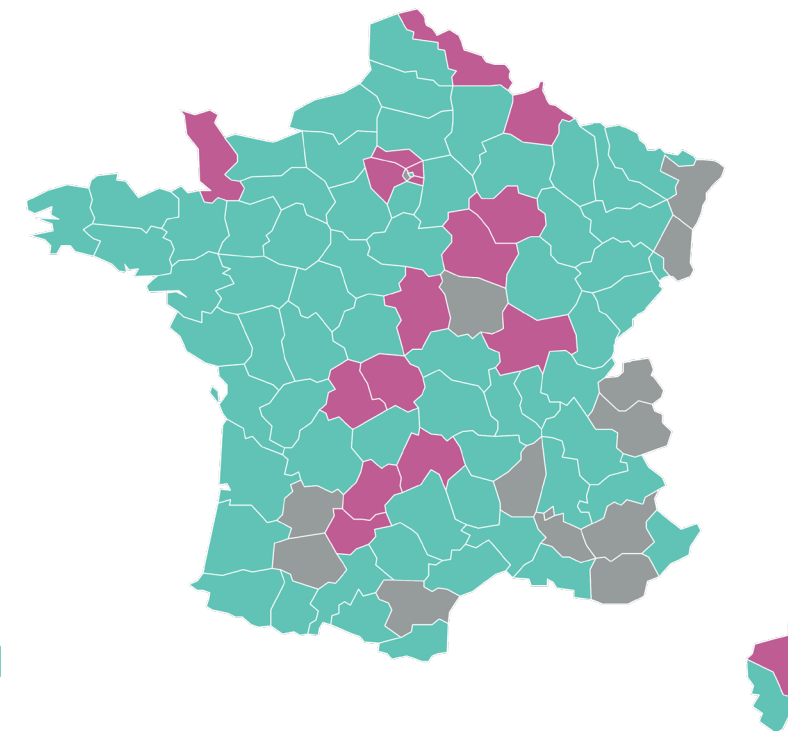
2021



2022



2023



Évolution sur un an de la part des acquéreurs étrangers

- En hausse
- Stable
- En baisse

Évolutions les plus prononcées en 2023 :

Ardennes	9 %	+1 pt
Haut-Rhin	5 %	-2 pts
Var	6 %	-2 pts

Profil des acquéreurs à Saint-Étienne

Parmi les transactions de logements anciens :

Profession intermédiaire



33%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



38 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



79 000 €

Le budget d'acquisition médian

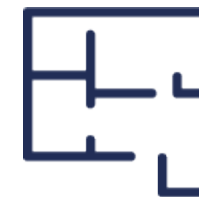
Saint-Étienne



46%

L'origine géographique la plus représentée

3 pièces



31%

Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Profil des acquéreurs à Caen

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



32%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



42 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



155 900 €

Le budget d'acquisition médian

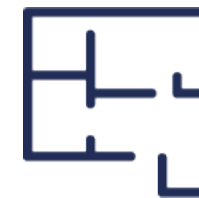
Caen



44%

L'origine géographique la plus représentée

2 pièces



30%

Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Profil des acquéreurs à Lille

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



47%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



37 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



190 500 €

Le budget d'acquisition médian

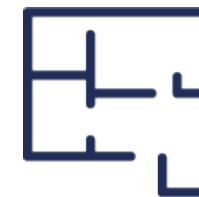
Lille



44%

L'origine géographique la plus représentée

2 pièces



35%

Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Profil des acquéreurs à Nantes

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



42%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



38 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



216 000 €

Le budget d'acquisition médian

Nantes



65%

L'origine géographique la plus représentée

3 pièces



32%

Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Profil des acquéreurs à Nice

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



31%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



45 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



225 400 €

Le budget d'acquisition médian

Nice



57%

L'origine géographique la plus représentée

2 pièces



32%

Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Profil des acquéreurs à Paris

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



57%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Âge



40 ans

L'âge médian

Budget d'acquisition



438 100 €

Le budget d'acquisition médian

Paris



64%

L'origine géographique la plus représentée

2 pièces



33%

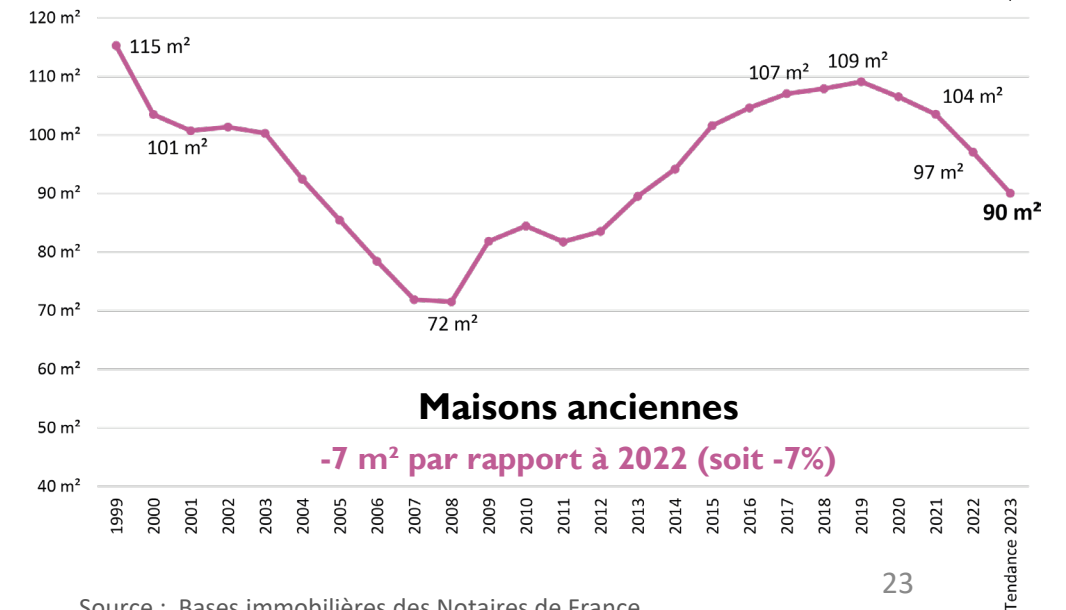
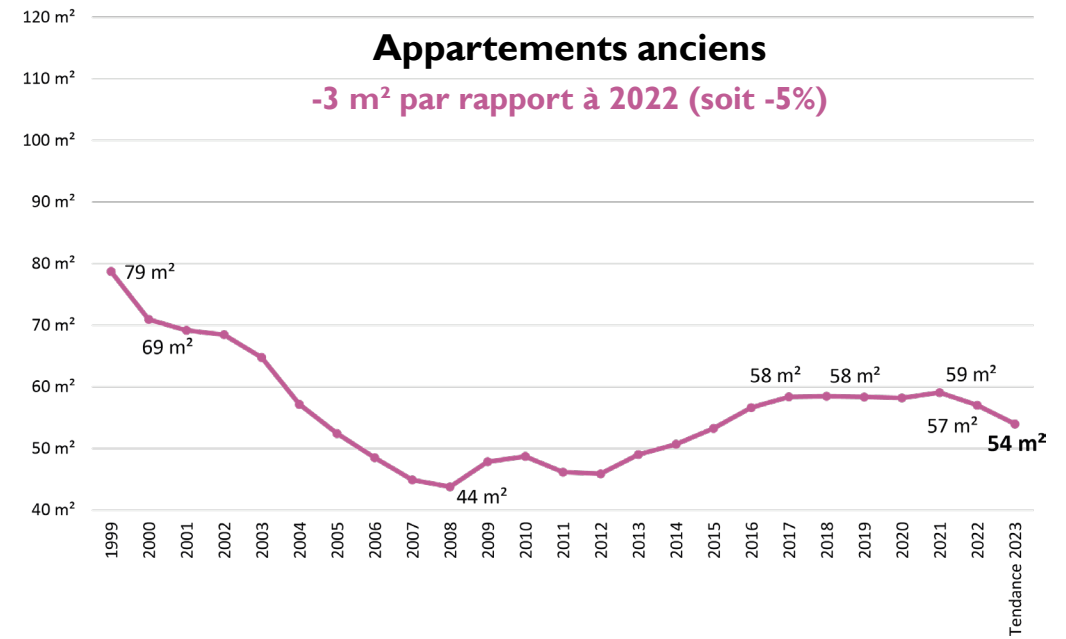
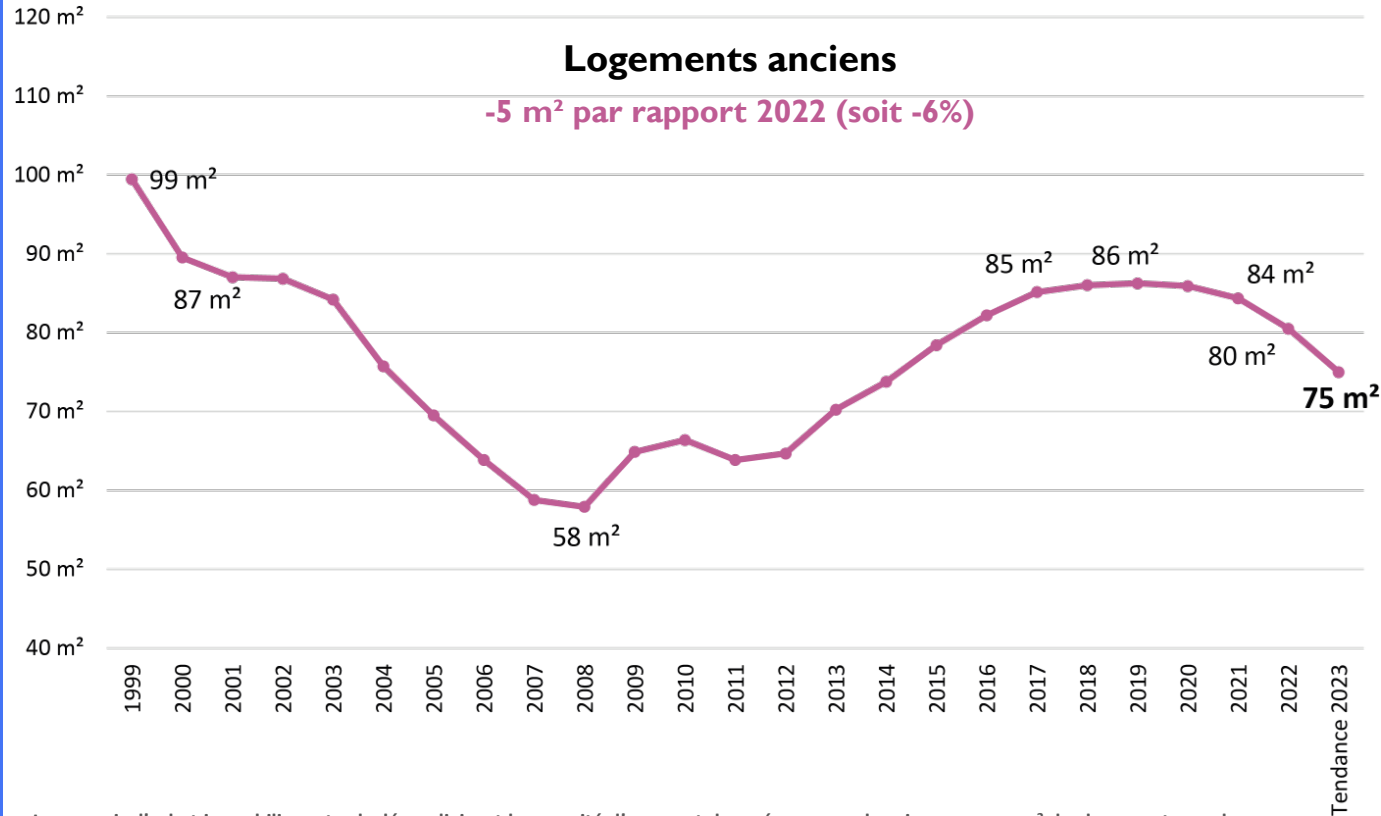
Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements

Pouvoir d'achat immobilier

Évolution du pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine

Logements anciens

Mensualité 1/3 du revenu



Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements vendus.

La tendance 2023 correspond au pouvoir d'achat immobilier calculé sur les 9 premiers mois de l'année 2023.

• Les prix immobiliers sont les prix au m² moyens en € constants 2023.

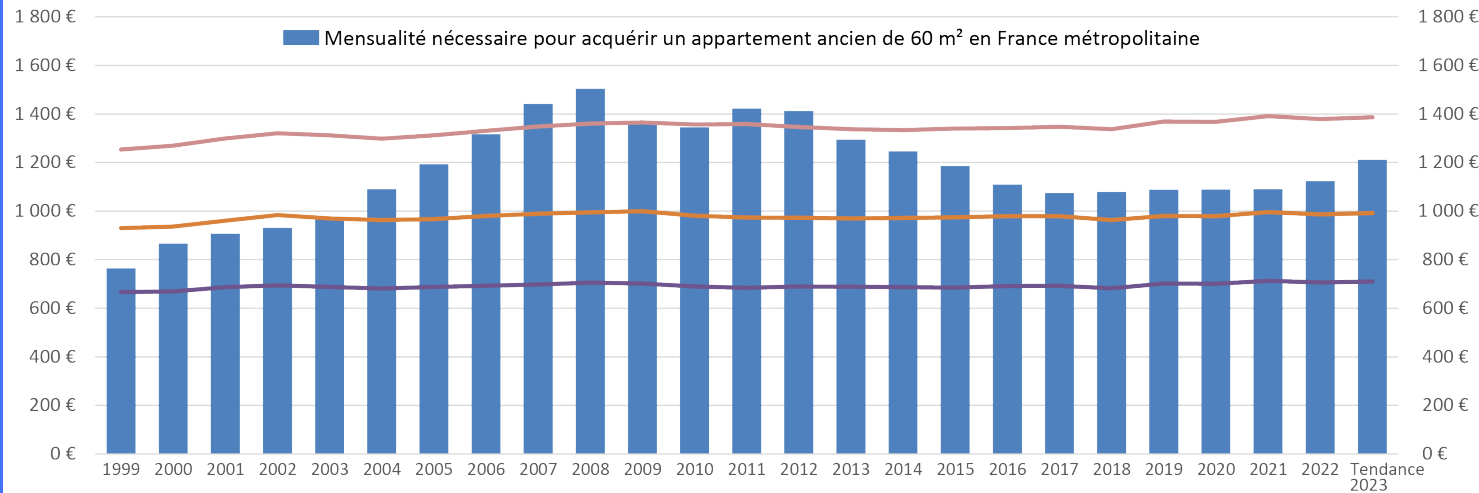
• La mensualité de crédit est égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages en € constants 2023. Le revenu disponible moyen des ménages est issu de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) de l'Insee de 1999 à 2019, puis estimés à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee pour 2020, 2021, 2022 et 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.

Quel revenu permet d'acquérir...

Un appartement ancien de 60 m²



Mensualité accessible par catégorie de ménage :

- Modestes
- Intermédiaires
- Aisés

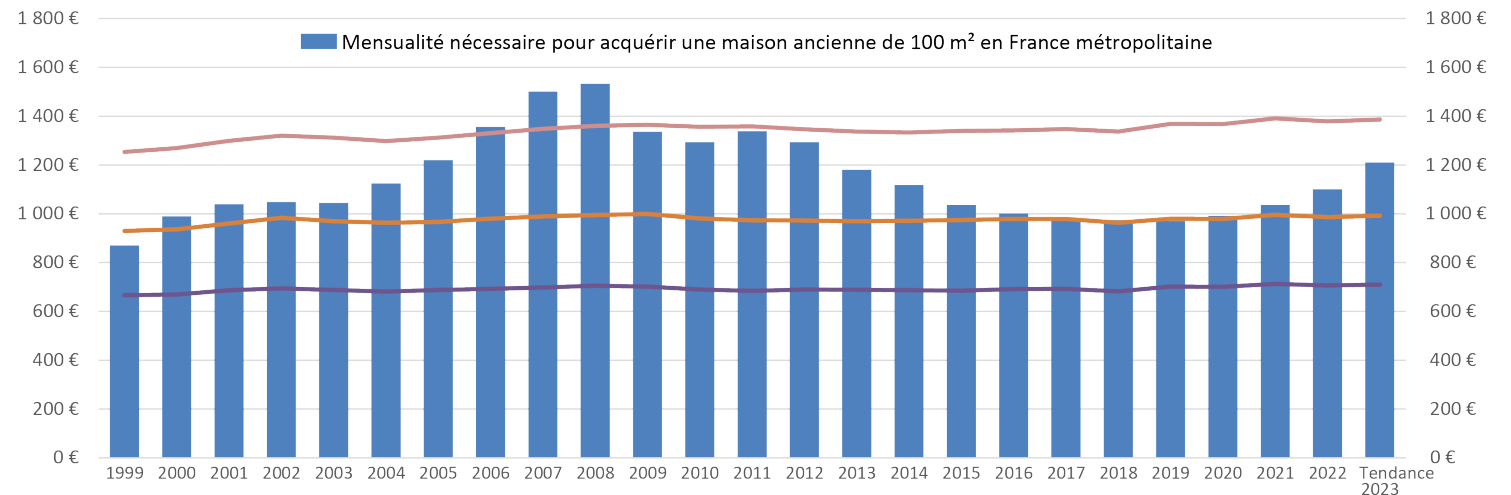
La **mensualité nécessaire** se base sur les prix moyens au m² en € constants 2023. Le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36%. Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque 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 3^e décile du revenu. Le 3^e 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 7^e décile du revenu. Le 7^e 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.

Une maison ancienne de 100 m²



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

Paramètres de calcul
La mensualité est 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 utilisés sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France. Le taux de crédit est de 3,2% en 2013, 1,4% en 2019, 1,5% pour 2022 et 2,8% pour 2023.

Source : Bases immobilières des Notaires de France

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 m ²) par rapport à			Évolutions (en %) par rapport à		
		2022	2019	2013	2022	2019	2013
Saint-Étienne	107 m ²	-18 m ²	-45 m ²	-21 m ²	-14%	-30%	-16%
France métropolitaine	97 m ²	-14 m ²	-38 m ²	-21 m ²	-12%	-28%	-18%
Orléans	95 m ²	-11 m ²	-34 m ²	-15 m ²	-11%	-26%	-13%
Le Havre	94 m ²	-14 m ²	-40 m ²	-18 m ²	-13%	-30%	-16%
Reims	87 m ²	-9 m ²	-30 m ²	-18 m ²	-10%	-25%	-18%
Lille	86 m ²	-11 m ²	-34 m ²	-27 m ²	-12%	-28%	-24%
Dijon	79 m ²	-9 m ²	-33 m ²	-18 m ²	-10%	-30%	-19%
Toulouse	71 m ²	-10 m ²	-24 m ²	-18 m ²	-12%	-26%	-21%
Strasbourg	70 m ²	-8 m ²	-28 m ²	-20 m ²	-10%	-29%	-22%
Grenoble	66 m ²	-10 m ²	-23 m ²	-11 m ²	-13%	-26%	-14%
Nantes	62 m ²	-6 m ²	-24 m ²	-26 m ²	-9%	-28%	-29%
Rennes	60 m ²	-6 m ²	-27 m ²	-25 m ²	-9%	-31%	-30%
Bordeaux	58 m ²	-8 m ²	-20 m ²	-30 m ²	-12%	-26%	-34%
Lyon	56 m ²	-6 m ²	-27 m ²	-23 m ²	-9%	-33%	-29%
Montpellier	55 m ²	-10 m ²	-29 m ²	-19 m ²	-16%	-34%	-25%
Marseille-Aix-en-Provence	51 m ²	-8 m ²	-25 m ²	-19 m ²	-14%	-33%	-27%
Toulon	46 m ²	-8 m ²	-21 m ²	-14 m ²	-14%	-31%	-24%
Paris	46 m ²	-5 m ²	-15 m ²	-11 m ²	-9%	-24%	-19%
Nice	36 m ²	-6 m ²	-19 m ²	-3 m ²	-14%	-34%	-7%

Paramètres de calcul

La mensualité est en € constants 2023.

Le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36%.

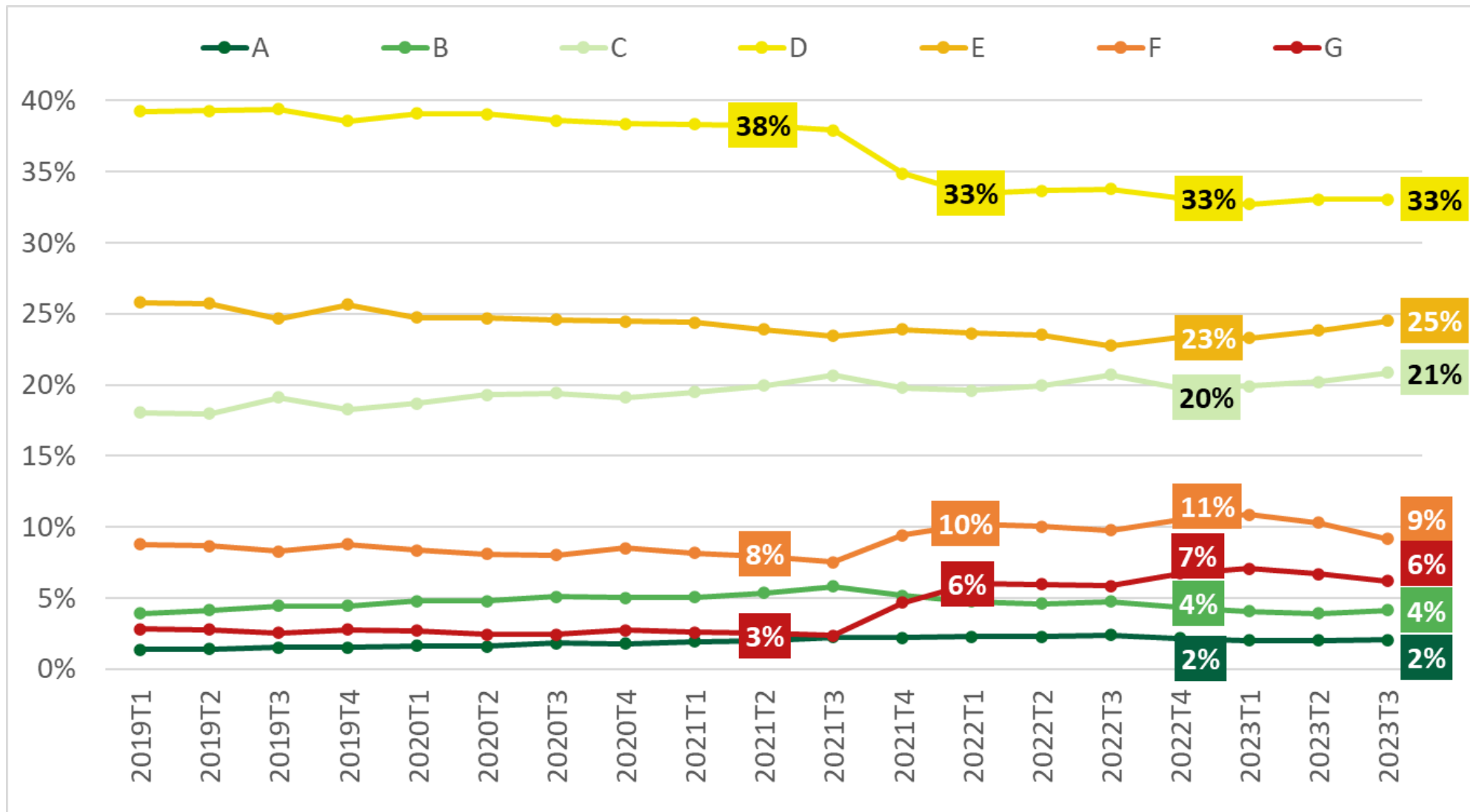
Les taux de crédit utilisés sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France. Le taux de crédit est de 3,2% en 2013, 1,4% en 2019, 1,5% pour 2022 et 2,8% pour 2023.

Source : Bases immobilières des Notaires de France

Valeur verte des logements

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie

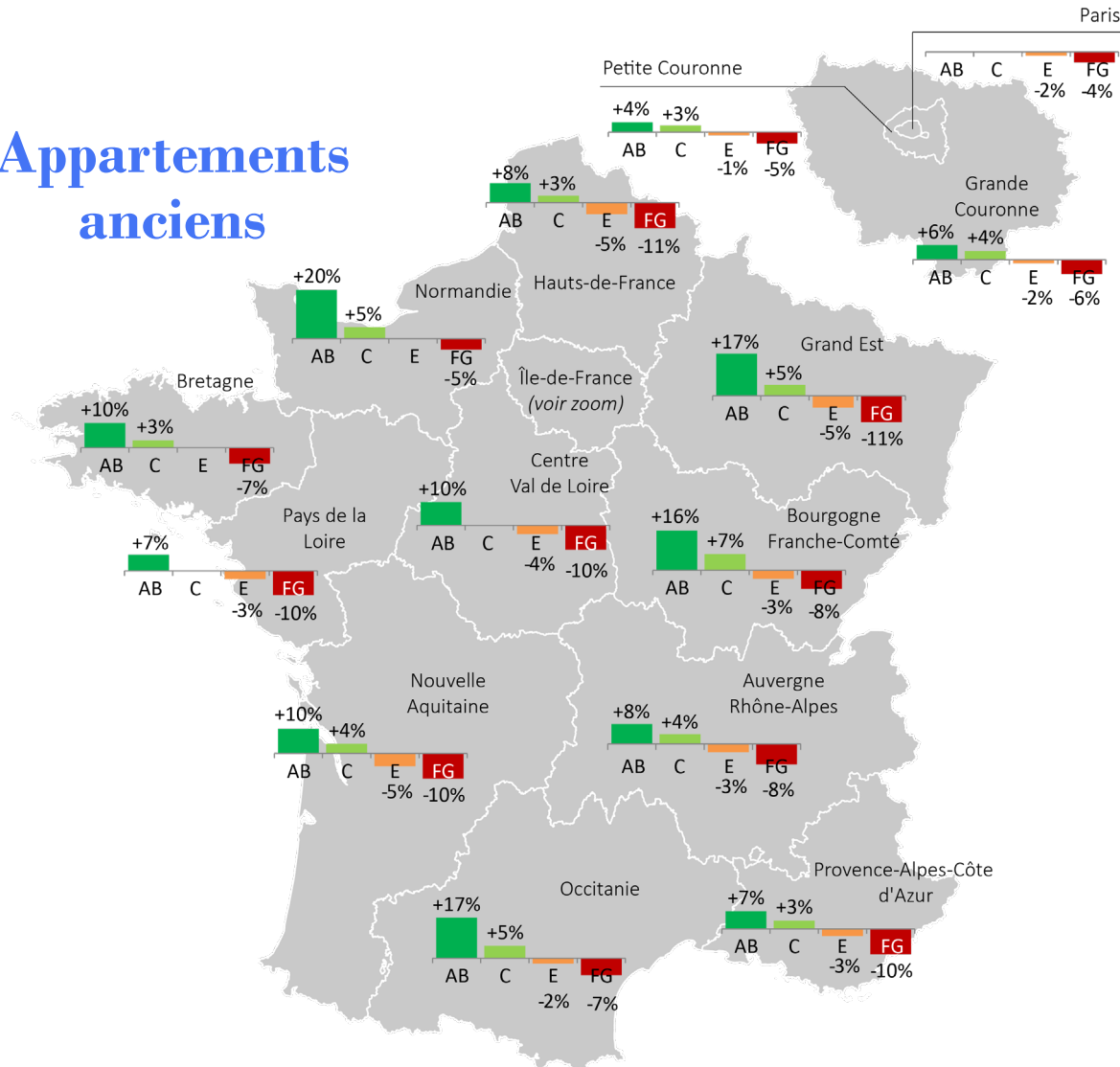
France métropolitaine (hors Corse)



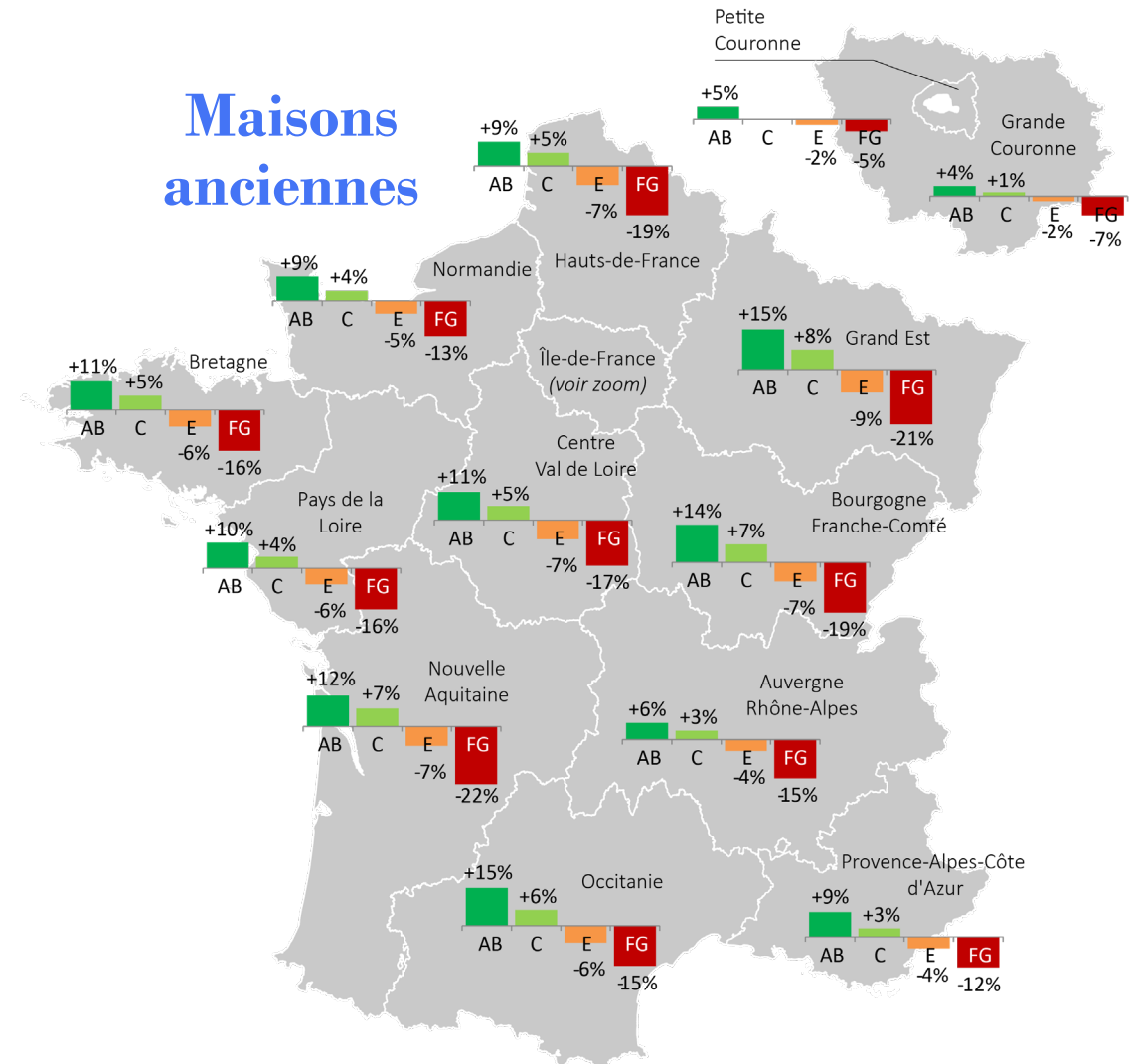
Impacts des étiquettes énergie sur les prix des logements anciens

Transactions réalisées en France métropolitaine (hors Corse) en 2022

Appartements anciens



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.



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

