

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

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024
 Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024
 Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS



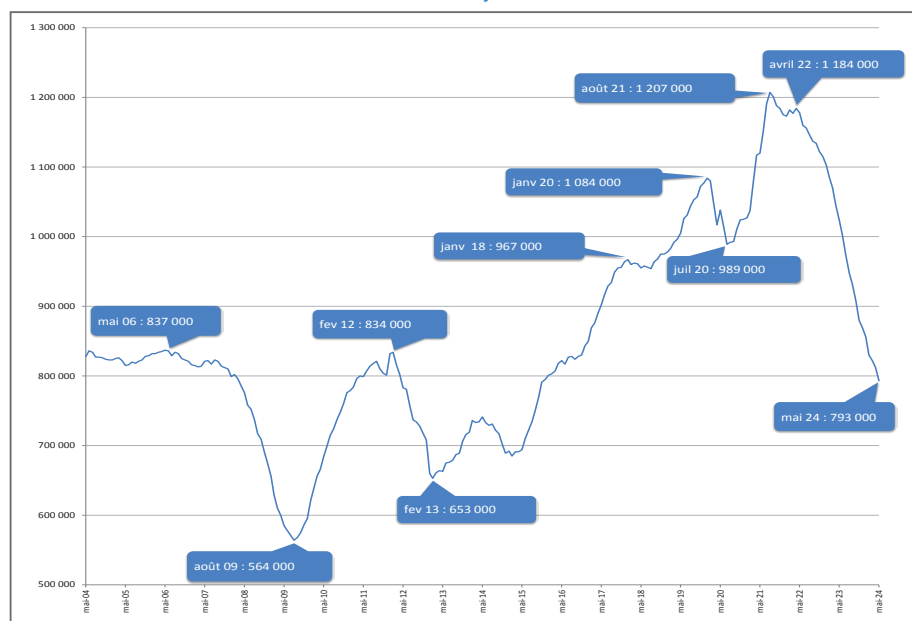
Expectative

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 793 000 transactions à fin mai 2024. La baisse annuelle se stabilise à un peu plus de 20 % depuis novembre 2023, pour désormais atteindre -22,6 %. Il faut remonter à décembre 2015 pour retrouver des volumes de transactions à ce niveau. Au rythme de baisse actuel, le volume de transactions pourrait passer sous la barre des 750 000 à la sortie de l'été. La rentrée de septembre sera charnière pour l'activité du marché immobilier, au regard d'éléments plus favorables qui commencent à poindre à l'aube de cet été.

Le marché immobilier semblait enfin approcher de son point d'atterrissage après bientôt deux ans de chute. Alors que frémissait une fragile reprise, la BCE avait d'ailleurs choisi en juin de baisser ses taux directeurs après les avoir maintenus au même niveau pendant neuf mois, en raison d'une inflation qui ralentissait et dont les perspectives s'en trouvaient nettement améliorées¹. Ce choix offrait alors une bouffée d'oxygène et des perspectives plus réjouissantes au marché immobilier. À n'en pas douter, la reprise de la demande passera par une baisse

1 - Bulletin économique de la BCE n° 4/2024

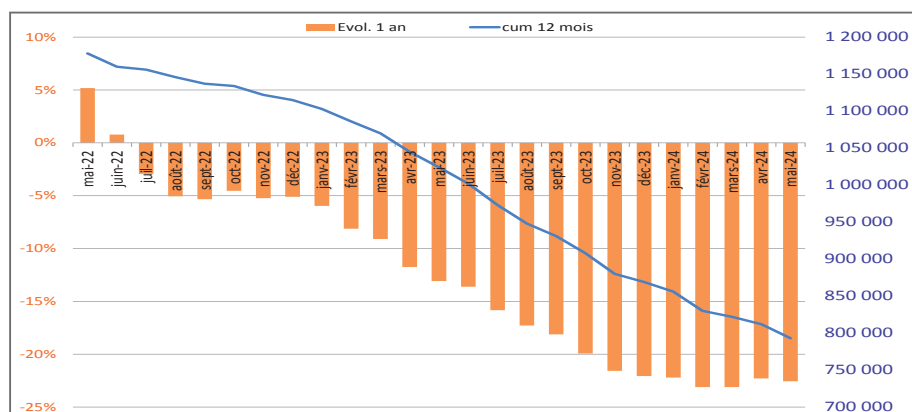
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin mai 2024



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

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin mai 2024 et évolution annuelle

« Focus sur les 24 derniers mois - Le niveau de baisse annuelle se stabilise à un peu plus de -20 % depuis novembre 2023, pour désormais atteindre -22,6 % »



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

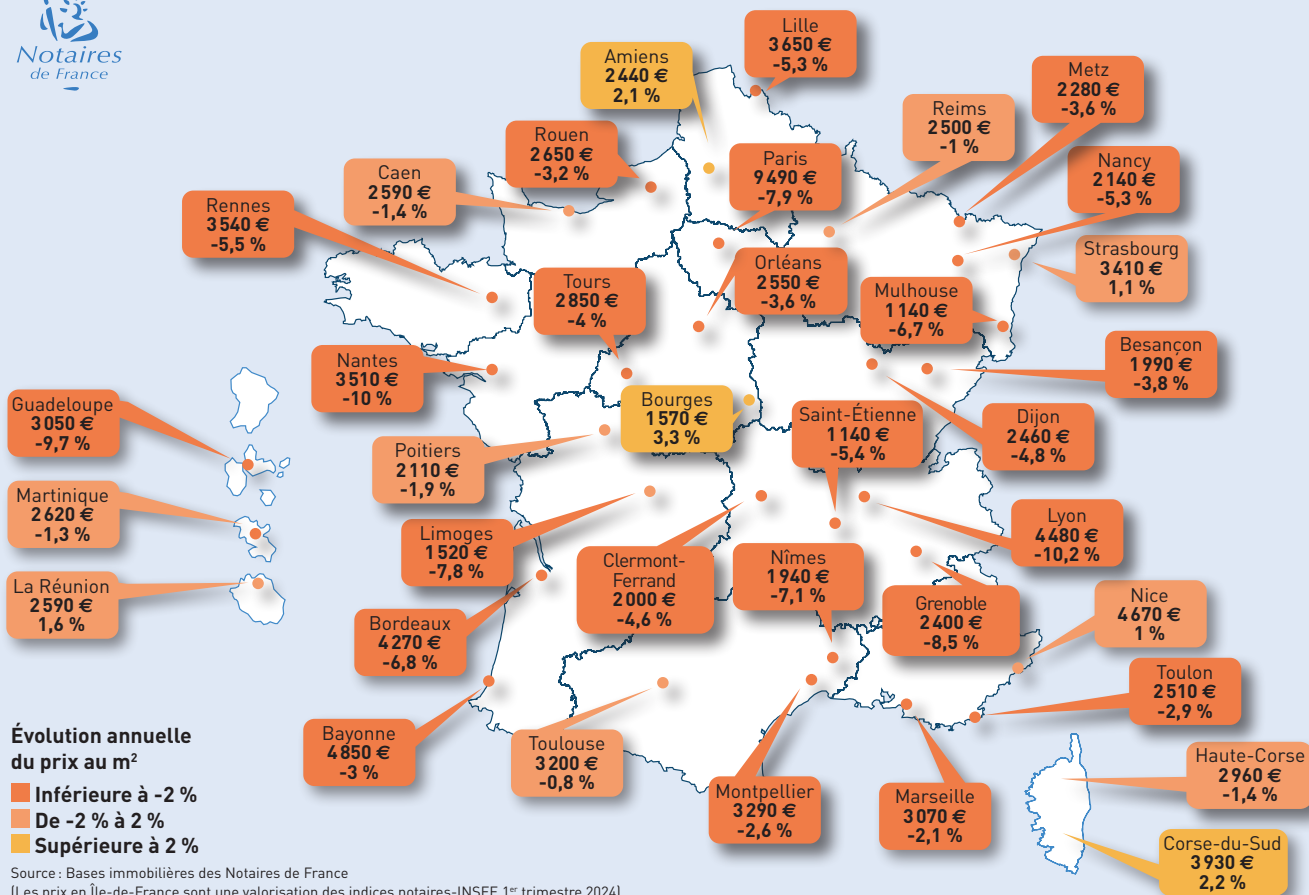
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,3 %	0,1 %
Évol. 1 an*	-4,8 %	-4,8 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin août 2024.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1^{er} TRIMESTRE 2024

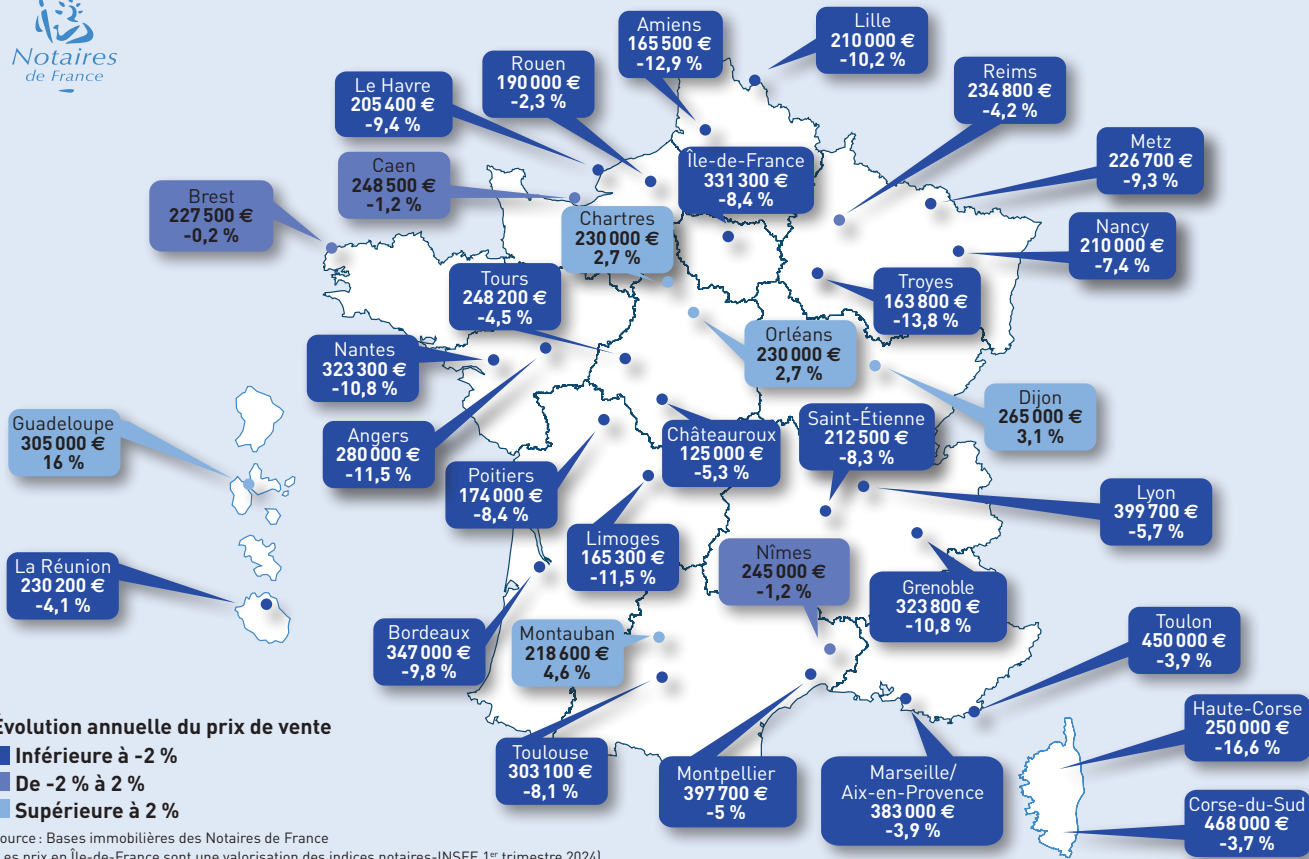
Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024 / 1^{er} janvier 2023 au 31 mars 2023



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1^{er} TRIMESTRE 2024

Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024 / 1^{er} janvier 2023 au 31 mars 2023

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



prolongée des taux, mais dont le rythme devrait être plus prudent de la part de l'institution européenne d'ici à la fin de l'année. Cet espoir, né du desserrement de la politique monétaire qui ressurgissait positivement sur les crédits aux particuliers, pourrait être remis en cause par l'incertitude politique née de la récente dissolution de l'Assemblée nationale. De fait, le marché immobilier a été marqué par un coup d'arrêt dans l'assouplissement des conditions de crédit, provoquant l'attentisme. Pourtant, il semble acquis que les Français sont disposés à retourner sur le marché immobilier dès lors que les taux le permettront et malgré l'expectative actuelle. Leur appétence pour la pierre-refuge ne se dément pas ; la légère embellie du printemps constatée par les notaires sur l'ensemble du territoire démontre que le marché immobilier est sensible à la stabilité tant économique que politique, gages de confiance.

La baisse des prix devrait commencer à s'atténuer

En France métropolitaine, les prix des logements anciens baissent pour le 3^e trimestre consécutif sur un an de 5,2 % au 1^{er} trimestre 2024. Les prix diminuent de 5,5 % pour les appartements et de 4,9 % pour les maisons. Cette baisse devrait s'atténuer les prochains mois pour s'établir à -4,8 % sur un an à fin août 2024. Alors que la baisse des prix était plus importante pour les appartements que pour les maisons au 1^{er} trimestre 2024, elle serait dorénavant équivalente sur les deux marchés.

En province, les projections prévoient, comme pour la France métropolitaine, un ralentissement de la baisse à fin août 2024. Elle serait tout de même un peu plus marquée sur le marché des maisons anciennes (-4,7 % sur un an) que sur celui des appartements anciens (-3,7 % sur un an).

En Île-de-France, sur un an, les prix des logements anciens continuent de baisser plus fortement au 1^{er} trimestre 2024 (-8,1 %). À Paris, cette baisse est de 7,9 % sur un an avec un prix au m² de 9 490 €. Néan-

moins, d'après les projections réalisées à partir des avant-contrats à fin août 2024, le prix au m² des appartements parisiens évoluerait peu dans les prochains mois : de 9 440 € en avril (-7,8 % sur un an) à 9 450 € en août (-6,8 % sur un an). Ailleurs, et notamment en Grande Couronne, les prix devraient également peu évoluer ou légèrement augmenter sur 3 mois à fin août.

La crise immobilière de ces derniers mois a affecté les différents acteurs de l'immobilier, mais aussi et surtout les Français dans leur capacité à se loger. Les gouvernements ont peiné à poser une politique de logement renouvelée alors même que le secteur immobilier dans son ensemble est un moteur de la croissance et une priorité des Français. Le prochain gouvernement pourra trouver dans la politique du logement des ressorts pour rassurer les Français autour d'un thème qui les concerne tous. Espérons dès lors qu'il bénéficie d'une politique ambitieuse et claire afin de faire face aux enjeux d'avenir tel que le changement climatique. À ce titre, les notaires, dans un rapport réalisé par la section de droit immobilier de l'Institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat, ont identifié des possibilités d'amélioration des normes pour faire face à l'enjeu majeur de la transition climatique en matière de logement². Le notariat y propose 10 solutions en vue d'améliorer les dispositifs législatifs, réglementaires et financiers mis en place pour favoriser la transition énergétique et la rendre plus efficace. Ces solutions juridiques, techniques et financières sont proposées pour simplifier et accélérer la transformation nécessaire du parc immobilier français, d'une manière acceptable par le corps social. Les notaires soulignent également le besoin de simplicité et de lisibilité, face à l'impressionnante accumulation de normes depuis une dizaine d'années.

2 - www.csn.notaires.fr/fr/actualites/le-csn-presente-son-nouveau-rapport-logement-et-transition-climatique

Le marché du neuf - les chiffres clés³

En mai 2024, les autorisations de logements diminuent et s'établissent à 27 500 (-3 % par rapport à avril 2024). Le nombre de logements autorisés se situe 29 % en dessous de son niveau moyen des douze mois précédant le premier confinement, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). De juin 2023 à mai 2024, 353 800 logements ont été autorisés à la construction, soit 15 % de moins que lors des douze mois précédents. En mai 2024, 26 500 logements auraient été mis en chantier, soit 14,2 % de plus qu'en avril 2024. Au cours des douze derniers mois, 280 100 logements seraient mis en chantier, soit 21,5 % de moins qu'entre juin 2022 et mai 2023.

Construction de logements

St@t info n° 652 - juin 2024
Résultats à fin mai 2024

Variation T/T-1 (1)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-8,3 %	-3,4 %	-2 %
Logements commencés	+4,2 %	-5,7 %	+11,2 %

(1) - Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin mai 2024

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 639 - mai 2024
Résultats au 1^{er} trimestre 2024

	1 ^{er} trimestre 2024
Nombre de réservations	-25 % sur un an (15 131 unités)
Mises en vente	-38 % sur un an (15 716 unités)
Encours de logements	+1,6 % sur un an (129 246 unités)
Annulations des réservations à la vente	-27 % sur un an (2 974 unités)

Source : SDES, ECLN

L'évolution annuelle est calculée sur les données non corrigées des effets saisonniers.

3 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Le crédit - Données Banque de France - Résultats à fin mai 2024¹

Le recours quasi-systématique à des taux immobiliers fixes non révisables continue de sécuriser les emprunteurs français ainsi que les créances et les gages des banques de réseau nationales.

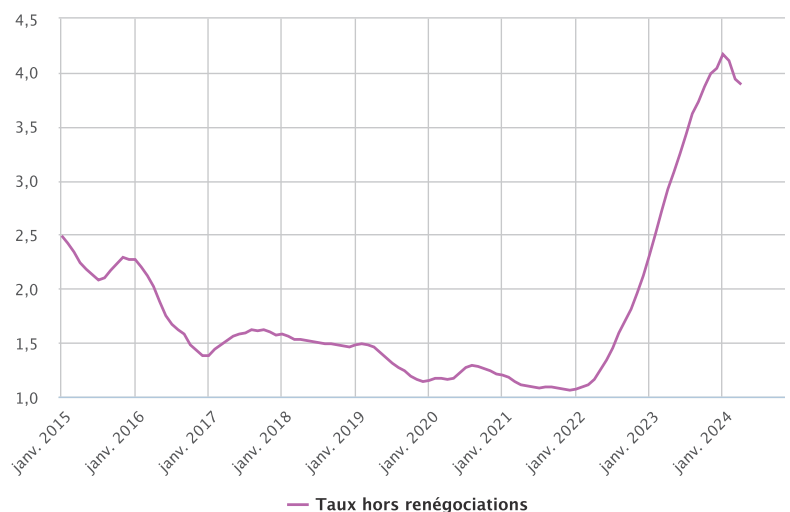
Nouvelle baisse du taux d'intérêt des crédits à l'habitat

Le taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) poursuit son repli en mai (3,83 %, après 3,89 % en avril, soit une baisse de 34 points de base depuis le début de l'année).

La production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à 8 Mds€ en mai, restant supérieure au rythme de début d'année, même si un peu inférieure au mois précédent. La marge de flexibilité des banques vis-à-vis de la norme HCSF n'est consommée qu'à hauteur de 14,9 % pour une enveloppe globale de 20 %.

1 - www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-fev-2024

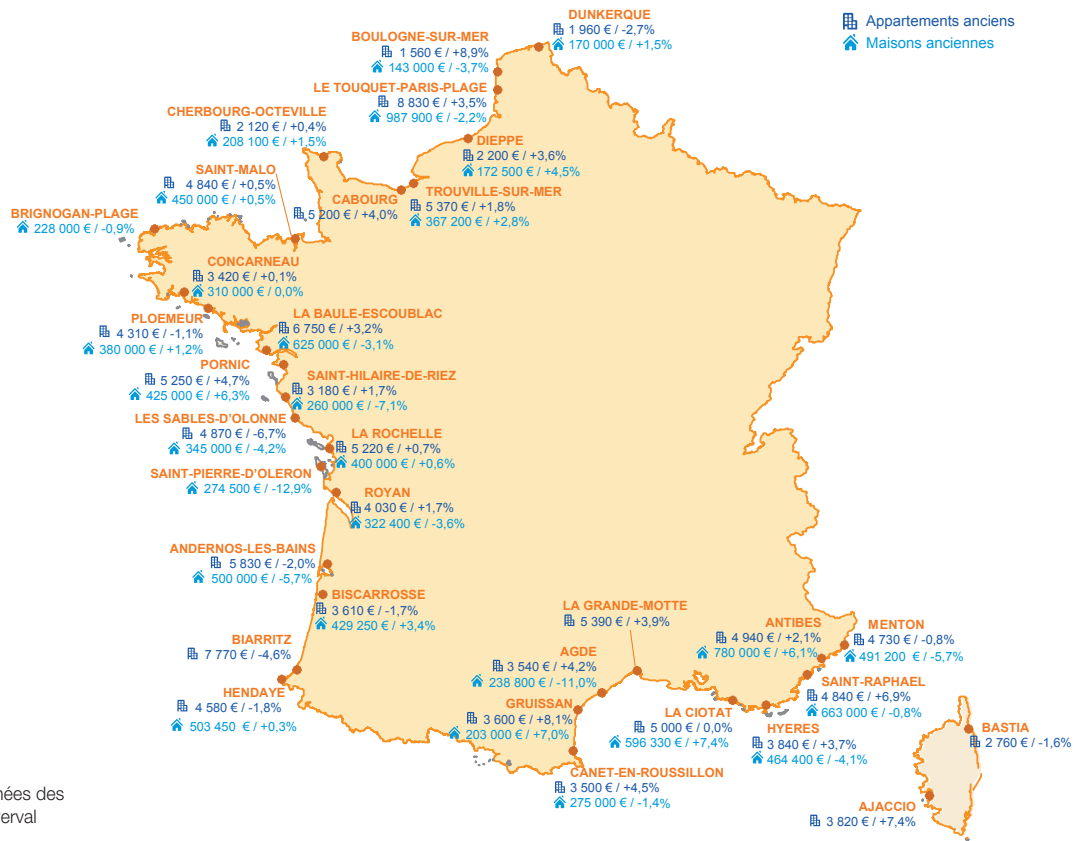
Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

DES PREMIÈRES BAISSES PERCEPTIBLES SUR LE MARCHÉ DU LITTORAL

Évolutions annuelles des prix médians des maisons et appartements anciens dans les stations balnéaires de France métropolitaine à fin mars 2024



Source : bases de données des notaires de France et Perval

Le marché immobilier du littoral est **un marché hétérogène**, composé majoritairement, pour certaines communes de résidences secondaires et pour d'autres villes, moins touristiques, d'un marché plus traditionnel de résidences principales. Le prix médian au m² des appartements anciens varie ainsi par exemple de 1 560 € à Boulogne-sur-Mer (1 300 € en 2021), à 5 200 € à Cabourg (4 130 € en 2021) et jusqu'à 8 830 € à Le Touquet-Paris-Plage (7 880 € en 2021).

En maisons anciennes, les écarts de niveaux de prix sont également très importants selon la localisation, avec par exemple un prix médian de vente de 170 000 € à Dunkerque (160 500 € en 2021), 345 000 € aux Sables-d'Olonne (305 500 € en 2021),

780 000 € à Antibes (585 000 € en 2021) et 987 900 € à Le Touquet-Paris-Plage (825 000 € en 2021).

En province, les prix médians ont connu une baisse d'avril 2023 à mars 2024 peu significative en appartements anciens (-0,3 %) et plus nette en maisons anciennes (-2,8 %). Très orientées à la hausse ces dernières années, les évolutions de prix¹ affichées sur le marché du littoral suivent cette tendance. Sur le collectif et encore davantage sur l'individuel, cette période se distingue par des évolutions de prix disparates.

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

Ainsi, quand certaines communes enregistrent de fortes baisses annuelles de prix dans le collectif, à l'instar des Sables-d'Olonne (-6,7 %), d'autres connaissent des hausses importantes comme Saint-Raphaël (+6,9 %). **Sur le marché du collectif**, les communes de Boulogne-sur-Mer, Gruissan, Ajaccio et Saint-Raphaël enregistrent les hausses les plus importantes, de plus de 6 % sur un an. **Seules deux communes enregistrent des prix en forte baisse** : Biarritz (-4,6 %) et Les Sables-d'Olonne (-6,7 %). Cette disparité s'observe également **sur le marché de l'individuel**, où certaines communes enregistrent de fortes hausses sur un an comme La Ciotat (+7,4 %) tandis que d'autres connaissent **de fortes baisses annuelles à l'image de Saint-Pierre-d'Oleron (-12,9 %)**.



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

Contact : Conseil supérieur du notariat, Direction Économie du Notariat

Comité éditorial : Édouard Grimond, Frédéric Violeau, Thierry Delesalle, Élodie Frémont, Franz Otte, Laurent Rose, Françoise Vichot, Olivier Compère, François Proost

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.

