



# CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

15 décembre 2022

## CONTACTS PRESSE

### CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

**Meriam BARKA**

Tél : 01 44 90 31 79

[meriam.barka.csn@notaires.fr](mailto:meriam.barka.csn@notaires.fr)

### CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

**Vanessa MOISAN**

Tél: 01 44 82 24 32

[communication@paris.notaires.fr](mailto:communication@paris.notaires.fr)

# Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2022

**1 133 000**

Nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois en France à fin septembre

**+4,0 %**

l'évolution sur un an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine

**+8,2 %**

La hausse sur un an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine

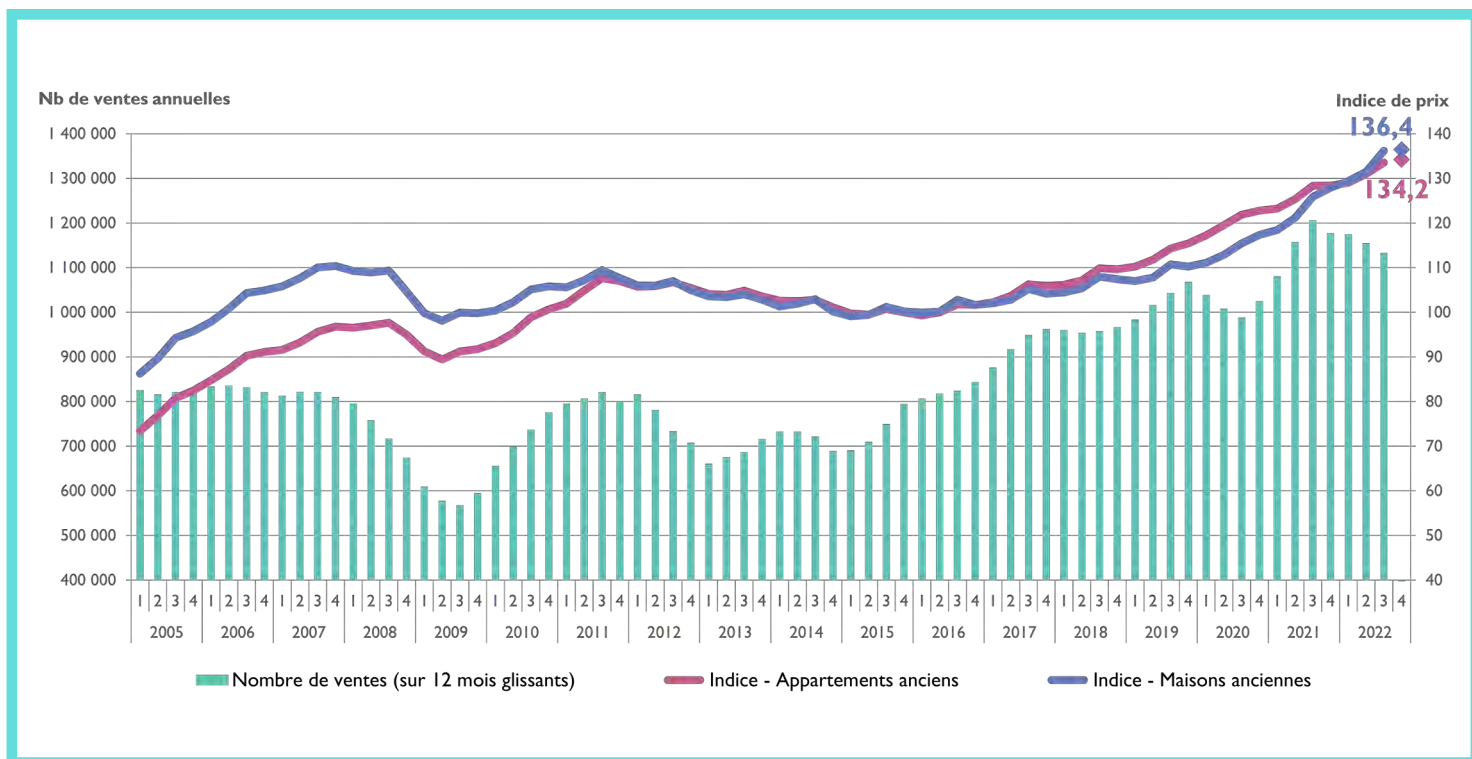
**113 m<sup>2</sup>**

surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France (mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport), -10 m<sup>2</sup> sur un an.

**43 m<sup>2</sup>**

surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), -1 m<sup>2</sup> sur un an.

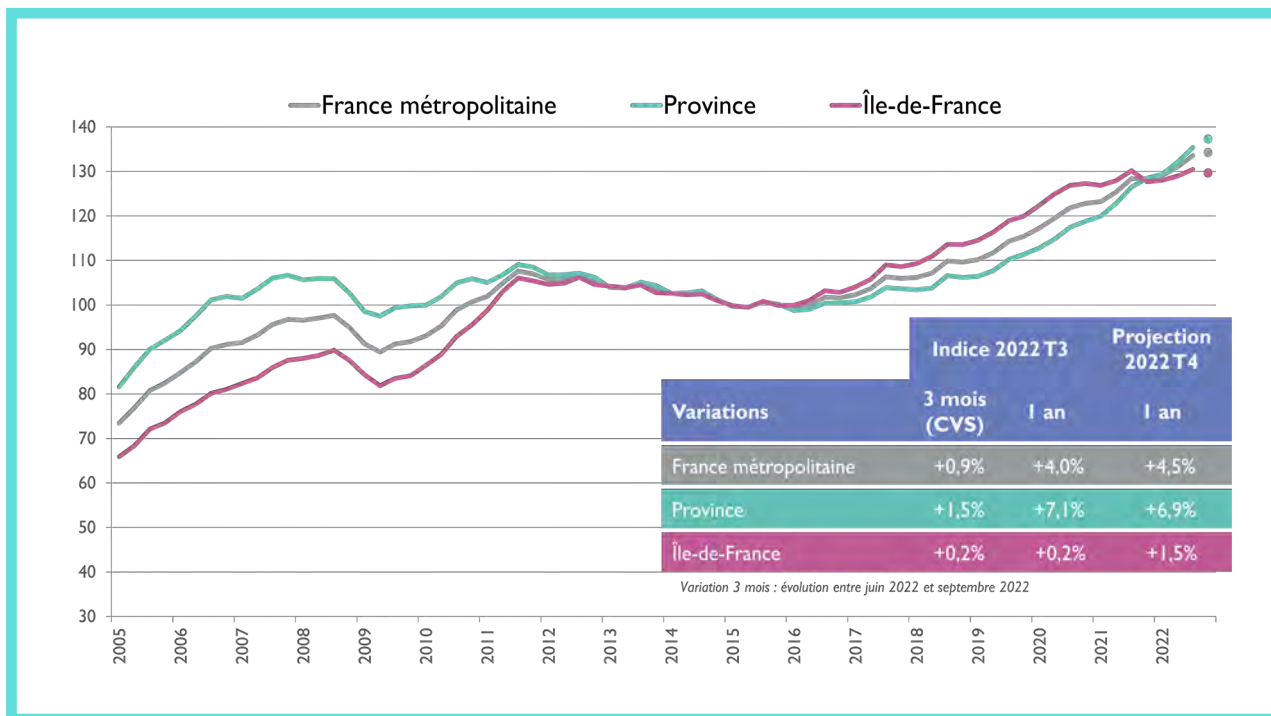
# VOLUME DE VENTES ET INDICES DES LOGEMENTS ANCIENS



Volume, indices des prix et projection en France métropolitaine période 2005-2022 (projection à fin décembre 2022 des évolutions constatées sur les avant-contrats).

À fin septembre 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris les départements d'outre-mer hors Mayotte) est estimé à 1 133 000, contre 1 206 000 à fin septembre 2021. Le volume annuel de transactions est orienté à la baisse depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2021, après la hausse survenue entre fin 2020 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

# INDICES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



**Au 3e trimestre 2022, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont légèrement progressé de 0,9% par rapport au 2e trimestre 2022** (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). Les évolutions enregistrées sur les trimestres précédents sont positives et situées dans des proportions similaires (+1,2% au T2 2022, +1,2% au T1 2022, +0,7% au T4 2021 et +1,4% au T3 2021).

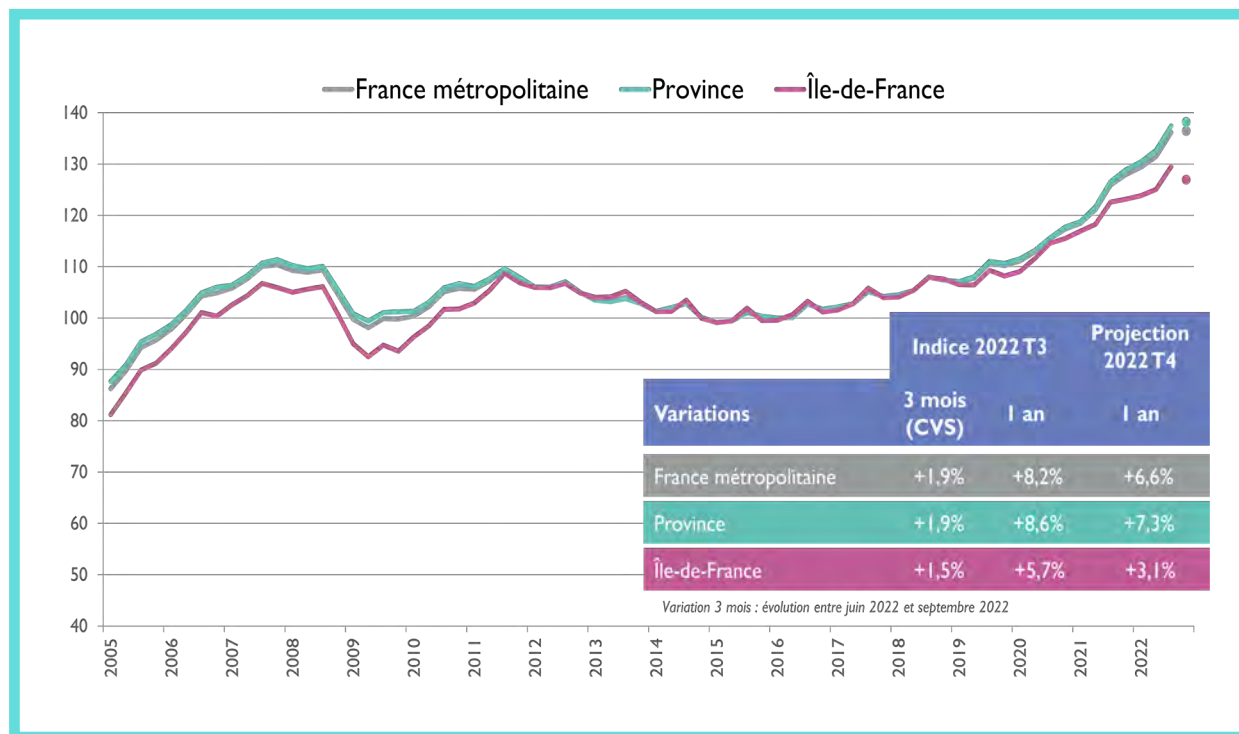
**Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,0%.**

L'évolution annuelle est légèrement inférieure à celles constatées ces 2 dernières années (+5,3% au 3e trimestre 2021 et +6,6% au 3e trimestre 2020) et correspond à celle relevée en 2019. Il y a 2 ans, les évolutions annuelles des prix entre l'Île-de-France et le reste de la France métropolitaine étaient comparables (+6,7% et +6,5% respectivement). Mais alors que la hausse s'est atténuée en Île-de-France (+2,6% l'an dernier et +0,2% cette année), elle s'est maintenue sur le reste de la France (+7,7% en 2021 et +7,1% en 2022).

Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 3 mois. Ce qui nous permet aujourd'hui de présenter la tendance jusqu'en janvier 2023 :

- Les projections sur le 4e trimestre 2022 laissent présager d'une poursuite de la hausse annuelle des prix en Province (+6,9%) et d'une hausse plus mesurée pour l'Île-de-France (+1,5%) ;
- À fin janvier 2023, les projections indiquent des évolutions annuelles qui seraient de l'ordre de +1% pour l'Île-de-France, +6% pour la Province et +4% pour la France métropolitaine.

# INDICES DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



À l'échelle de la France métropolitaine, les prix des maisons anciennes au 3e trimestre 2022 ont augmenté de 1,9% comparativement au 2e trimestre. Le constat est similaire pour la Province (+1,9%) et l'Île-de-France (+1,5%). Comme pour les appartements anciens, le rythme de progression trimestriels des indices au niveau de la France métropolitaine est comparable à celui des trimestres précédents (+1,5% au T2 2022, +2,1% au T1 2022, +2,4% au T4 2021 et +2,2% au T3 2021).

Sur 1 an, l'évolution des prix atteint +8,2% au 3e trimestre 2022 (+5,7% en Île-de-France et de +8,6% pour le reste de la France) et fait suite à la forte hausse de +9,1% enregistrée il y a un an. L'évolution atteint ainsi +18% en l'espace de 2 ans (+23% en 3 ans).

Les projections sur le 4e trimestre 2022 augurent d'une hausse des prix sur 1 an légèrement en deçà des évolutions constatées sur le 3e trimestre, +7,3% pour la Province et +3,1% pour l'Île-de-France.

À fin janvier 2022, les projections indiquent des évolutions sur 1 an de l'ordre de +3% pour l'Île-de-France et de +7% environ à l'échelle de la France métropolitaine et de la province).

# NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

## Prix au m<sup>2</sup> médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les principales communes de France

Les prix au m<sup>2</sup> médians sont compris entre 1 170 € à Saint-Étienne et jusqu'à 10 590 € à Paris :

- 1 seule ville à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> : Saint-Étienne ;
- 5 villes avec un prix au m<sup>2</sup> autour de 2 500 € : Toulon, Reims, Grenoble, Orléans et Dijon ;
- Il y a un an, les prix dans ces mêmes villes étaient compris entre 2 300 € et 2 400 € ;
- 4 villes où le prix au m<sup>2</sup> atteint 4 000 € ou plus : Nice, Bordeaux, Lyon et Paris (à l'instar de 2021, l'ordre reste inchangé) ;



Malgré les hausses annuelles, les prix à Saint-Étienne restent en deçà de ceux enregistrés avant la crise de 2007-2008. À Toulon et Grenoble, ils sont quasiment revenus à leur niveau de prix record de 2007-2008. Dans les autres communes de province, les prix au m<sup>2</sup> observés en 2022 constituent les nouveaux records.

## Évolution sur 1 an : évolutions globalement homogènes, hausses modérées

- Sur les 18 villes étudiées, seul Paris enregistre une très légère baisse de son prix au m<sup>2</sup> médian (-1%). L'évolution annuelle des prix n'excède pas 1% dans les communes onéreuses de Lyon et Bordeaux. Dans le reste des communes, les évolutions annuelles sont comprises entre +1% à Toulouse et +8% au Havre. La tendance est donc globalement à la hausse, mais plus mesurées et homogènes comparativement à il y a un an. En effet l'an dernier, seules 3 communes affichaient une évolution annuelle du prix inférieure à 5% (Paris, Bordeaux et Nice). À l'inverse, dans les communes de Saint-Étienne, Reims, Orléans, Strasbourg et Rennes, les évolutions annuelles étaient supérieures à 10%.

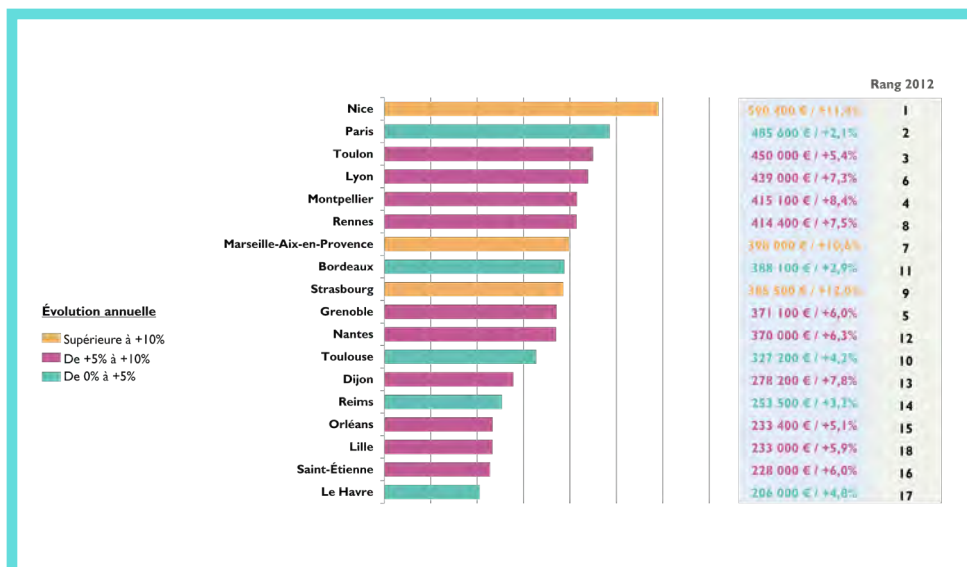
## Évolution sur 5 ans : comparaison des prix entre 2017 et 2022

- Aucune baisse des prix sur 5 ans n'est constatée parmi les principales villes de province ;
- 4 villes ont une évolution comprise entre +10% et +25% : Grenoble (+15%), Toulon (+18%), Nice (+21%) et Reims (+23%) ;
- 9 villes avec une évolution du prix comprise entre +25% et +35% : Toulouse (+25%), Lille (+26%), Montpellier (+27%), Bordeaux (+29%), Marseille (+30%), Orléans (+32%), Le Havre (+32%), Saint-Étienne (+32%) et Dijon (+34%) ;
- 4 villes avec une évolution du prix sur 5 ans supérieure à 35% : Strasbourg (+37%), Lyon (+43%), Nantes (+46%) et Rennes (+59%).

## Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2012 et 2022

- 1 ville en baisse : Saint-Étienne (-3%) ;
- 3 villes ont connu des hausses inférieures à 10% : Toulon (+2%), Grenoble (+7%), Le Havre (+9%) ;
- 9 villes connaissent des hausses comprises entre 10% et 30% : Reims (+13%), Nice (+17%), Dijon (+20%), Marseille (+21%), Orléans (+22%), Lille (+24%), Montpellier (+25%), Paris (+27%) et Toulouse (+27%) ;
- 5 villes connaissent des hausses supérieures à 30% : Strasbourg (+45%), Nantes (+53%), Lyon (+58%), Bordeaux (+58%) et Rennes (+60%).

# NIVEAU ET ÉVOLUTION PRIX DES MAISONS ANCIENNES



**Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2022 dans les agglomérations (unités urbaines ou métropole pour Paris) des principales communes de France :** le marché des maisons anciennes est également orienté à la hausse, légèrement plus prononcée comparativement au collectif.

## Les niveaux de prix :

- Les prix de vente médian ont atteint un nouveau record dans chacune des agglomérations étudiées. Le prix dans l'agglomération

du Havre franchit le seuil des 200 000 € pour la 1ère fois. Dans l'agglomération de Nice, le prix de vente médian atteint 590 400 €, soit une progression de plus de 100 000 € en l'espace de 2 ans.

- 6 agglomérations avec un prix de vente médian supérieur à 400 000 € en 2022, contre 4 l'année passée et seulement 2 il y a 2 ans.
- À l'inverse, 6 agglomérations avec un prix de vente médian inférieur à 300 000 € en 2022 (Le Havre, Saint-Étienne, Lille, Orléans, Reims et Dijon) contre 11 agglomérations il y a 5 ans.

## Évolution sur 1 an :

- À l'instar des 2 dernières années, aucune baisse de prix n'est constatée sur 1 an parmi les agglomérations observées.
- Les hausses les plus modérées sont constatées pour la métropole de Paris (+2,1%) et les agglomérations de Bordeaux (+2,9%) et Reims (+3,3%).
- Les hausses les plus significatives sont constatées pour les agglomérations de Marseille-Aix-en-Provence (+10,6%), Nice (+11,4%) et Strasbourg (+12,0%). Les 2 premières avaient déjà vu leur prix augmenter de 10% il y a un an (+7% pour l'agglomération de Strasbourg).
- Dans le reste des agglomérations, les évolutions sont relativement homogènes et comprises entre +4% et +8%.

## Évolution sur 5 ans : comparaison des prix entre 2017 et 2022 sur les 17 agglomérations de province étudiées

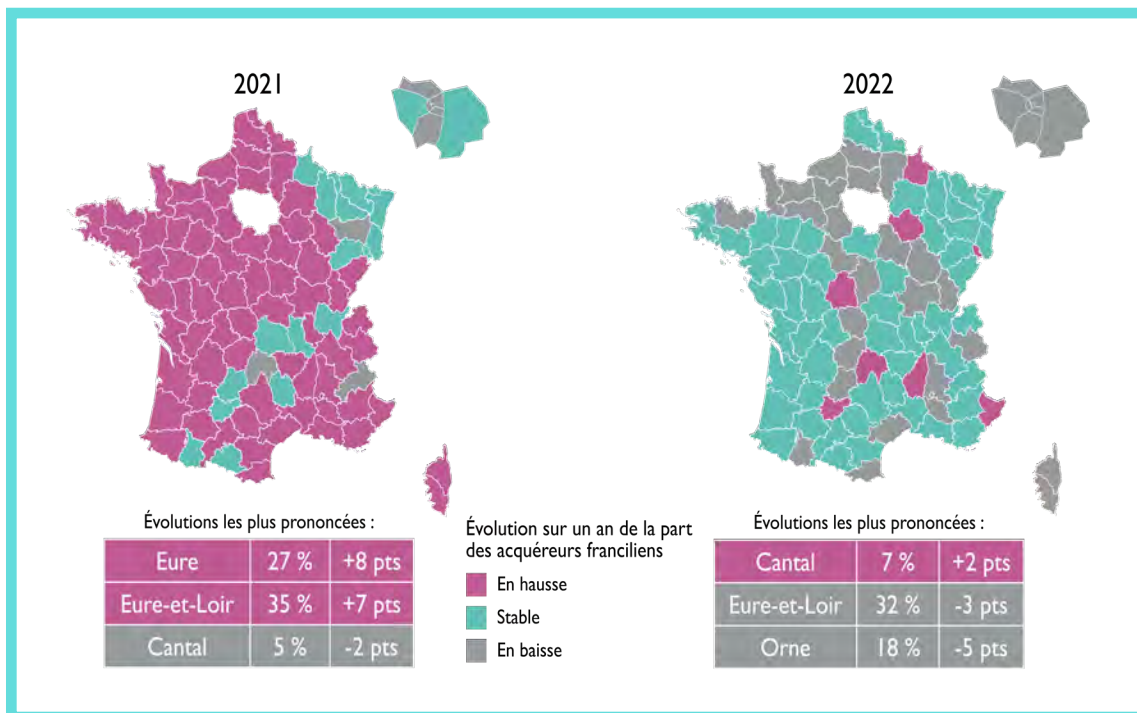
- Aucune baisse de prix constatée
- 5 agglomérations avec une hausse de prix inférieure à 25% : Orléans (+17%), Grenoble (+17%), Reims (+21%), Le Havre (+21%) et Toulouse (+21%)
- 7 agglomérations ont vu leur prix augmenter de 25% à 35% : Dijon (+25%), Saint-Étienne (+26%), Nice (+27%), Lille (+27%), Marseille - Aix-en-Provence (+28%), Toulon (+28%) et Bordeaux (+31%)
- 5 agglomérations se distinguent avec des évolutions supérieures à 35% : Strasbourg (+35%), Montpellier (+36%), Nantes (+37%), Rennes (+39%) et Lyon (+39%).

## Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2012 et 2022

- Aucune agglomération avec baisse du prix de vente médian
- 5 agglomérations en hausse de moins de 20% : Le Havre (+13%), Orléans (+17%), Reims (+18%), Grenoble (+20%) et Paris (+20%)
- 7 agglomérations ont vu leur prix augmenter de 20% à 30% : Dijon (+21%), Saint-Étienne (+22%), Toulouse (+23%), Nice (+25%), Toulon (+25%), Montpellier (+29%) et Lille (+29%).
- Dans les autres agglomérations, les hausses sont supérieures à 30% : Marseille - Aix-en-Provence (+35%), Strasbourg (+40%), Lyon (+42%), Rennes (+47%), Nantes (+49%) et Bordeaux (+56%).

# PARTS DES ACQUÉREURS FRANCILIENS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

## Marché des maisons anciennes :

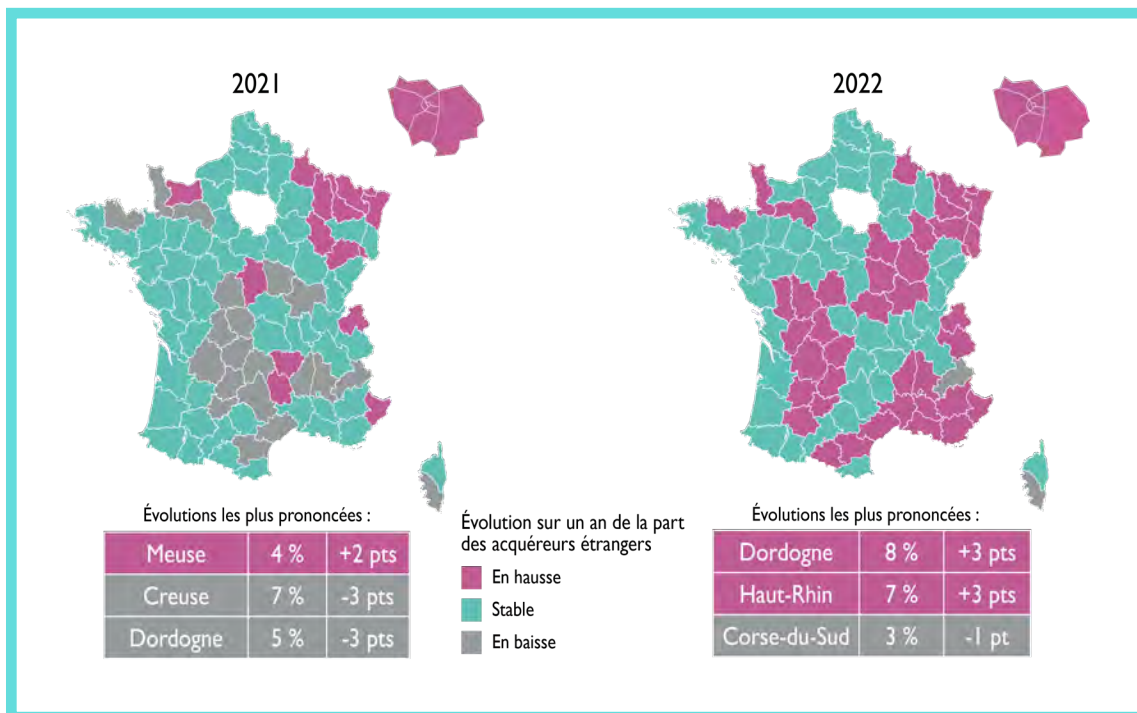


Il y a 1 an, la part des acquéreurs franciliens augmentait dans la majorité des départements français. Le constat est différent en 2022, leur part s'est stabilisée ou réduite dans presque l'ensemble des départements. Les plus fortes baisses sont principalement observées dans les départements limitrophes ou proches de l'Île-de-France, là où la part des acquéreurs franciliens est plus importante et où elle avait plus fortement augmenté il y a 1 an.



# PARTS DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

## Marché des maisons anciennes :



À fin septembre 2022, les départements des Hautes-Alpes et de la Corse-du-Sud sont les seuls où la part des acquéreurs originaires de l'étranger est orientée à la baisse sur un an. La part est restée stable ou a progressé dans tous les autres départements de France métropolitaine. Les plus fortes hausses s'observent principalement dans les départements où ils sont historiquement présents. Elles sont toutefois à relativiser au regard des baisses constatées un an plus tôt dans ces mêmes départements.

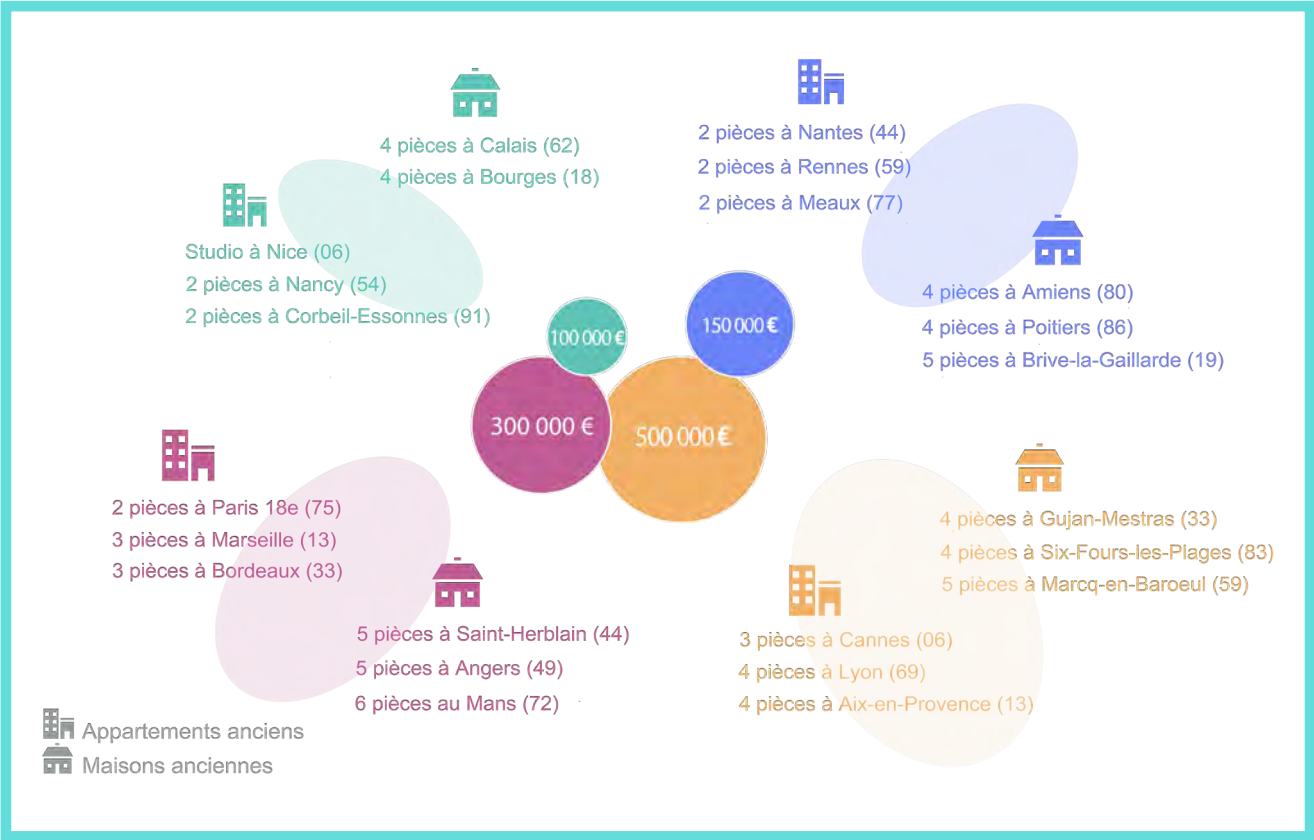
# ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements vendus. La tendance 2022 correspond au pouvoir d'achat immobilier calculé sur les 9 premiers mois de l'année 2022 :

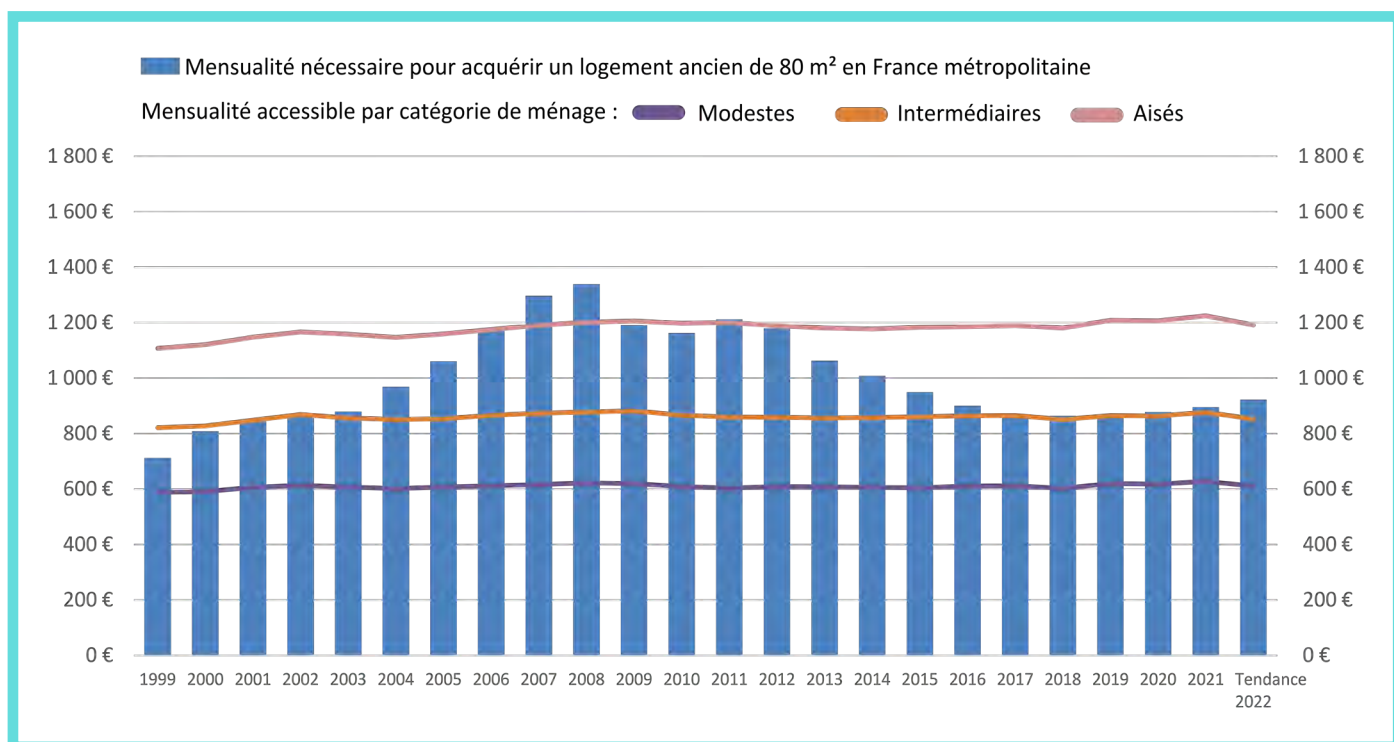
- Les prix immobiliers sont les prix au m<sup>2</sup> moyens en € constants 2019.
- La mensualité de crédit est égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages en € constants 2019. Le revenu disponible moyen des ménages est issu de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) de l'Insee de 1999 à 2019, puis estimés à partir des comptes nationaux de l'Insee annuels pour la période 1999-2021 et trimestriels pour 2022.
- 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.

# BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



**Clé de lecture :** Avec un budget de 300 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces à Bordeaux ou une maison de 5 pièces à Angers.

# QUEL REVENU PERMET D'ACQUÉRIR UN LOGEMENT ANCIEN DE 80 M<sup>2</sup> ?



Afin d'avoir un aperçu dans le temps du profil des propriétaires en France, cette analyse porte sur la comparaison des revenus des ménages et de ceux nécessaires à l'achat d'un logement ancien de 80 m<sup>2</sup>.

Depuis 1999, niveau record du pouvoir d'achat immobilier, ces logements ne sont pas accessibles aux ménages « modestes ». Ils ont connu, avec les ménages « intermédiaires » la plus faible progression de leurs revenus, avec environ +4% entre 1999 et 2022 (9 premiers mois de l'année).

À l'inverse, ces logements ont toujours été accessibles aux ménages « aisés », à l'exception de la période de crise économique de 2007-2008, où le pouvoir d'achat était au plus bas. Ces ménages ont connu la plus forte progression de leurs revenus avec environ +8% entre 1999 et 2022 (9 premiers mois de l'année). Quant aux ménages « intermédiaires », ces logements qui étaient redevenus accessibles en 2017, ne le sont plus en 2022.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APPARTEMENTS ANCIENS

Sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans dans les principales communes de France

Niveau géographique	Surface financable	Évolutions (en m <sup>2</sup> ) par rapport à		Évolutions (en %) par rapport à	
		2021	2012	2021	2012
Saint-Étienne	128 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>	+23 m <sup>2</sup>	-8%	22%
Le Havre	71 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	+5 m <sup>2</sup>	-7%	8%
Orléans	65 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	-8%	1%
Dijon	64 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	+3 m <sup>2</sup>	-5%	5%
Reims	64 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	+4 m <sup>2</sup>	-5%	7%
Grenoble	63 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	+9 m <sup>2</sup>	-6%	17%
Toulon	61 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	+8 m <sup>2</sup>	-6%	15%
Marseille	51 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	-8%	2%
Montpellier	50 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-7%	1%
Toulouse	47 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-4%	-5%
Strasbourg	46 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	-7%	-11%
<b>France</b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>-1 m<sup>2</sup></b>	<b>+5 m<sup>2</sup></b>	<b>-2%</b>	<b>14%</b>
Rennes	43 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-8%	-22%
Lille	42 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-5%	-3%
Nantes	41 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>	-4%	-16%
Bordeaux	35 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-2%	-22%
Nice	35 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	+2 m <sup>2</sup>	-7%	5%
Lyon	31 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-2%	-19%

En France métropolitaine, sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier pour un appartement ancien en 2022 (9 premiers mois de l'année) est de 43 m<sup>2</sup>, en baisse de 2% sur un an, soit une perte estimée de 1 m<sup>2</sup>. Comparé à 2012, il reste en hausse, de +14%, soit un gain estimé à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2022, 11 villes sur les 17 étudiées montrent un pouvoir d'achat supérieur à celui enregistré en France métropolitaine et 6 villes montrent un pouvoir d'achat inférieur. Il est très proche de la moyenne nationale (entre 40 et 47 m<sup>2</sup>) à Strasbourg, Toulouse, Rennes, Lille et Nantes mais très loin des 71 m<sup>2</sup> enregistrés à Le Havre et des 128 m<sup>2</sup> enregistrés à Saint-Étienne. Lyon, Nice et Bordeaux font partie des villes au pouvoir d'achat les plus faibles, ne dépassant pas 35 m<sup>2</sup>.

Dans toutes les villes étudiées, le pouvoir d'achat est en baisse par rapport à l'année 2021. Si le pouvoir d'achat enregistré à Saint-Étienne reste le plus haut, il a subi la baisse la plus importante avec -8%. Cette baisse est équivalente à Orléans, Marseille, et Rennes. Si à Saint-Étienne le pouvoir d'achat immobilier est en hausse de 22% comparé à 2012, il est en baisse dans les mêmes proportions à Rennes, Bordeaux et Lyon. A l'inverse, sur la même période, Toulon et Grenoble voient leur pouvoir d'achat immobilier augmenter d'au moins 15%, soit d'environ une pièce supplémentaire.

# 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

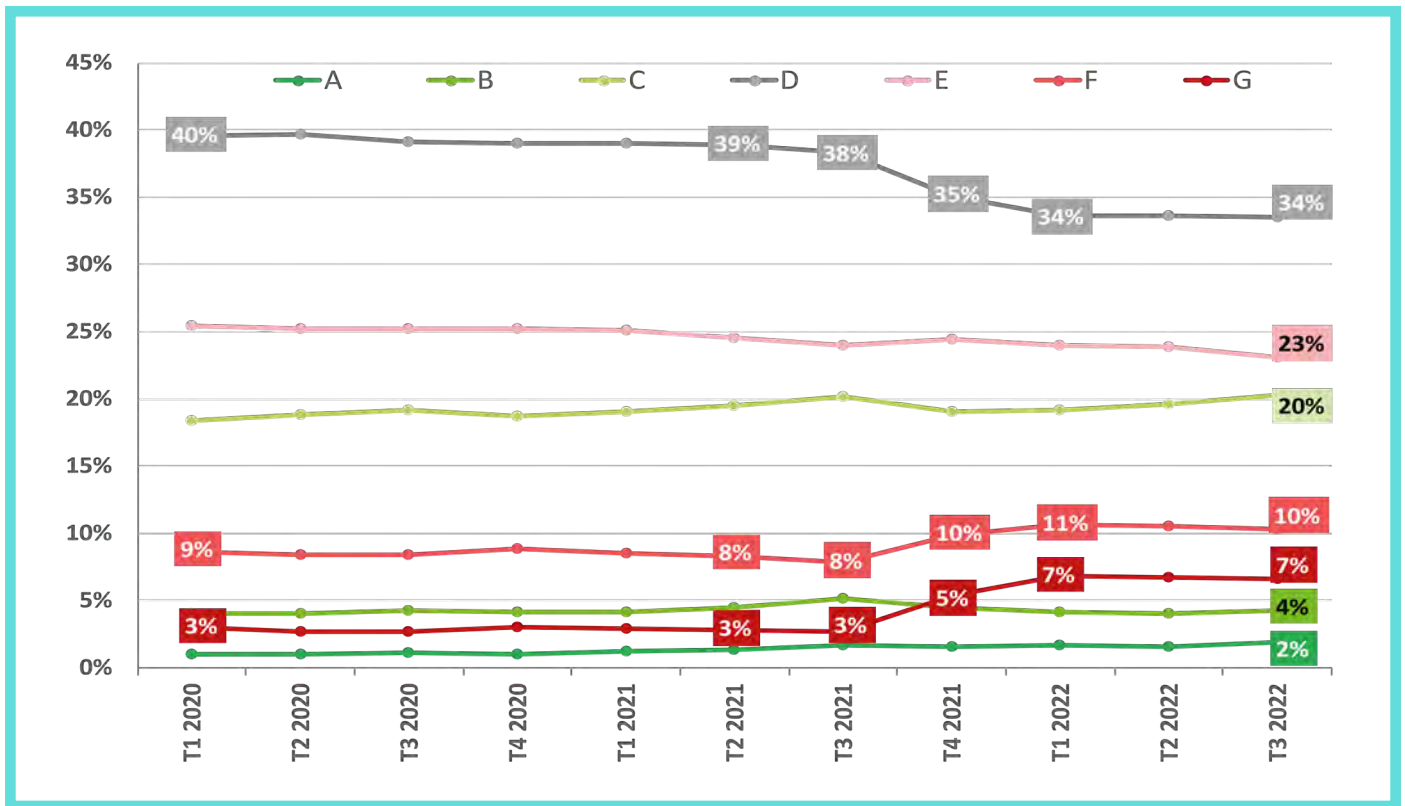
Niveau géographique	Surface finançable	Évolutions (en m <sup>2</sup> ) par rapport à		Évolutions (en %) par rapport à	
		2021	2012	2021	2012
Saint-Étienne	127 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>	+7 m <sup>2</sup>	-6%	6%
<b>France</b>	<b>113 m<sup>2</sup></b>	<b>-10 m<sup>2</sup></b>	<b>+4 m<sup>2</sup></b>	<b>-8%</b>	<b>3%</b>
Le Havre	111 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	+5 m <sup>2</sup>	-8%	5%
Orléans	108 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	+5 m <sup>2</sup>	-8%	5%
Lille	99 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	-7%	-6%
Reims	97 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	-7%	1%
Dijon	91 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-7%	-2%
Toulouse	82 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-8%	-1%
Strasbourg	78 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>	-11%	-11%
Grenoble	77 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	+3 m <sup>2</sup>	-5%	5%
Nantes	69 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>	-8%	-16%
Montpellier	67 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	-10%	2%
Bordeaux	67 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	-7%	-21%
Rennes	67 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>	-9%	-16%
Lyon	63 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-10%	-16%
Marseille	61 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	-12%	-7%
Toulon	55 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	-11%	2%
Paris	51 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-6%	-3%
Nice	43 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	+7 m <sup>2</sup>	-14%	20%

En France métropolitaine, sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier pour une maison ancienne en 2022 (9 premiers mois de l'année) est estimé à 113 m<sup>2</sup>. Il a bien davantage baissé que sur le marché du collectif (-2%), enregistrant une baisse de -8% sur un an, soit une perte estimée de 10 m<sup>2</sup>. Depuis 2012, le pouvoir d'achat immobilier sur l'individuel a augmenté moins fortement que sur le collectif, avec +3% (contre +14% sur le collectif), soit un gain estimé de 4 m<sup>2</sup>.

Dans les agglomérations des plus grandes communes, seule celle de Saint-Étienne enregistre un pouvoir d'achat immobilier supérieur à la moyenne nationale avec 127 m<sup>2</sup>. Ce résultat s'explique en grande partie par la répartition des transactions de maisons au sein du territoire. Dans les plus grandes agglomérations telles que Paris, Lyon, Marseille et Nice, le nombre de m<sup>2</sup> finançables avec une mensualité de 1300 €/mois sur 20 ans ne dépasse pas 65 m<sup>2</sup>. En revanche, il est proche de la moyenne nationale à Orléans et Le Havre.

A l'instar du marché du collectif, toutes les agglomérations étudiées connaissent une baisse du pouvoir d'achat immobilier par rapport à 2021. Elle est plus forte (supérieure ou égale à -10%) dans les agglomérations de Nice (-14%), Marseille (-12%), Strasbourg (-11%), Toulon (-11%), Montpellier (-10%) et Lyon (-10%). Le pouvoir d'achat immobilier a davantage résisté dans les agglomérations de Grenoble (-5%), Paris (-6%) et Saint-Etienne (-6%). Par rapport à 2012, Nice se distingue par la plus forte hausse du pouvoir d'achat immobilier de +20% (soit un gain estimé à 7 m<sup>2</sup>) et Bordeaux par la plus forte baisse de -21% (soit une perte estimée à 18 m<sup>2</sup>).

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS ANCIENS VENDUS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE



En France métropolitaine (hors Corse), les logements économiques (classes A et B) représentent 6% des transactions effectuées au 3e trimestre 2022. Les logements énergivores (classes F et G) représentent quant à eux 17% des transactions. Les logements énergivores (classes F et G) ont vu leur part augmenter significativement entre le 3e trimestre 2021 et le 1er semestre 2022. En particulier, la part des logements les plus énergivores (classe G) est passée de 3% au 3e trimestre 2021 à 5% au 4e trimestre 2021 et monte enfin jusqu'à 7% au 1er trimestre 2022, soit +4 points de part de marché. Depuis, leur part est restée quasiment stable, entre 6 et 7%. La part des logements de classe F a également augmenté mais dans de moindres proportions, passant de 8 à 10% entre les 3e et 4e trimestres 2021. Ces augmentations se sont principalement effectuées au détriment des logements de classe D, dont la part est passée de 38% au 3e trimestre 2021 à 34% au 1er trimestre 2022.

L'interdiction à la location, dès 2023, d'une partie des logements de classe G (ceux dont la consommation d'énergie primaire est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an, qualifiés comme indécents dans la législation), annoncée en 2021, a pu accélérer la décision de vendre chez les détenteurs de ce type de logement. Les récentes modifications des règles de calcul du DPE, entraînant une redistribution des logements au sein de l'échelle des performances énergétiques, rendent difficile l'interprétation des évolutions intervenues entre 2021 et 2022 sur la répartition des transactions selon l'étiquette énergie. Les informations disponibles dans la base immobilière des Notaires de France ne permettent pas d'identifier les transactions aux DPE « nouvelle définition ».

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022



Les séries présentées sont labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP). Cette reconnaissance par la plus haute autorité de la statistique garantit aux utilisateurs un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, au même titre que celles produites par le service statistique public.

## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens

	LOGEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	27,8%	6,4%	1,5%
Zone A du zonage A, B, C	24,3%	6,5%	1,8%
Zone Abis du zonage A, B, C	21,0%	0,5%	0,7%
Zone B1 du zonage A, B, C	33,2%	7,6%	2,0%
Zone B2 du zonage A, B, C	31,1%	8,9%	2,0%
Zone C du zonage A, B, C	28,0%	8,2%	2,0%
Province	30,6%	8,1%	1,8%
Île-de-France	20,6%	2,0%	0,6%
Île-de-France hors Paris	21,2%	3,5%	0,9%
Petite Couronne	22,9%	2,2%	0,9%
Hauts de Seine	22,3%	1,5%	0,9%
Seine St Denis	24,1%	3,1%	1,1%
Val de Marne	23,1%	3,1%	0,9%
Grande Couronne	19,5%	4,7%	0,9%
Seine et Marne	18,9%	5,6%	1,3%
Yvelines	19,8%	4,1%	0,6%
Essonne	19,6%	4,9%	1,0%
Val d'Oise	19,7%	4,7%	1,1%
Hauts-de-France	22,6%	5,5%	1,0%
Nord-Pas-de-Calais	25,2%	5,5%	1,2%
Auvergne - Rhône-Alpes	32,0%	7,1%	1,9%
Rhône-Alpes	33,4%	7,4%	1,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25,5%	9,2%	2,7%

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022  
 Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022  
 Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Les documents méthodologiques ainsi que les séries sont disponibles sur plusieurs sites internet. Le site officiel des notaires de France propose un aperçu de la méthode avec des renvois vers les pages des sites de l'Insee et de la profession pour plus de détails :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-indices-notaires-insee-de-prix-labellis%C3%A9s-asp>

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS



# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022



## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des appartements anciens

	APPARTEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
<b>France métropolitaine</b>	25,6%	4,0%	0,9%
<b>Province</b>	30,3%	7,1%	1,5%
Province - agglo. de + de 10 000 h.	30,6%	6,8%	1,5%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Villes centres	32,7%	6,9%	1,6%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Banlieues	26,9%	6,8%	1,2%
Province - agglo. de - de 10 000 h et rural	28,2%	9,2%	2,1%
<b>Île-de-France</b>	19,7%	0,2%	0,2%
Paris	19,2%	-1,2%	-0,1%
<b>Île-de-France hors Paris</b>	20,2%	1,6%	0,4%
Petite Couronne	21,9%	0,9%	0,5%
Hauts de Seine	21,1%	0,5%	0,6%
Seine St Denis	25,4%	1,4%	0,2%
Val de Marne	21,5%	1,4%	0,3%
Grande Couronne	16,7%	2,9%	0,2%
Seine et Marne	15,6%	4,1%	0,9%
Yvelines	17,0%	2,3%	-0,1%
Essonne	16,7%	3,2%	0,2%
Val d'Oise	17,2%	2,9%	0,3%
<b>Hauts-de-France</b>	26,0%	5,8%	1,0%
Nord-Pas-de-Calais	28,3%	6,2%	1,5%
<b>Auvergne - Rhône-Alpes</b>	31,2%	5,8%	0,9%
Rhône-Alpes	31,9%	5,8%	0,9%
Lyon	39,6%	1,9%	1,8%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	22,2%	8,0%	2,4%
Marseille	33,3%	10,8%	2,2%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022



## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des maisons anciennes

	MAISONS ANCIENNES		
	5 ans	1 an	3 mois
<b>France métropolitaine</b>	29,4%	8,2%	1,9%
<b>Province</b>	30,7%	8,6%	1,9%
<b>Île-de-France</b>	22,4%	5,7%	1,5%
<b>Petite Couronne</b>	25,3%	5,5%	1,9%
<b>Hauts de Seine</b>	27,1%	5,3%	1,8%
<b>Seine St Denis</b>	22,7%	5,2%	2,2%
<b>Val de Marne</b>	26,0%	6,1%	1,9%
<b>Grande Couronne</b>	21,0%	5,7%	1,4%
<b>Seine et Marne</b>	20,2%	6,2%	1,5%
<b>Yvelines</b>	21,8%	5,4%	1,1%
<b>Essonne</b>	21,0%	5,7%	1,4%
<b>Val d'Oise</b>	21,1%	5,8%	1,5%
<b>Hauts-de-France</b>	22,0%	5,5%	1,0%
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	24,7%	5,4%	1,2%
<b>aggl. de Lille</b>	29,8%	5,5%	1,2%
<b>Auvergne - Rhône-Alpes</b>	32,7%	8,3%	2,8%
<b>Rhône-Alpes</b>	34,8%	8,8%	2,9%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	28,7%	10,4%	2,9%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022