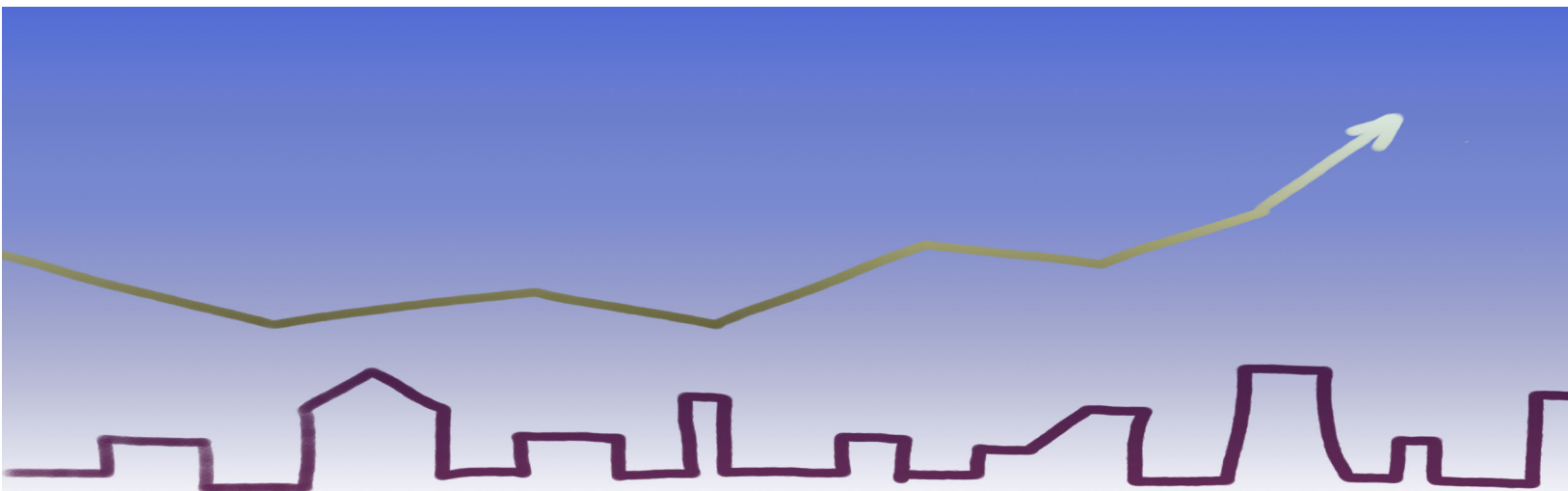


## Immobilier ancien : les prix des logements évoluent-ils différemment selon leur taille ?

France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse)



### En bref sur la dernière décennie...

- ▶ Entre 2008 et 2018, sur l'ensemble de la province, la taille des logements vendus (définie par le nombre de pièces) est en hausse. Ce phénomène est toutefois moins marqué dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.
- ▶ Les prix des logements anciens en province ont connu des cycles alternant hausses et baisses. Quelle que soit la taille des logements, les périodes haussières et baissières sont semblables mais les amplitudes d'évolutions varient selon le nombre de pièces.
- ▶ L'analyse des évolutions de prix en fonction de la taille des logements met en évidence des disparités géographiques :
  - dans les grandes agglomérations, les prix résistent mieux que sur le reste du territoire, à l'exception des maisons de 7 pièces et plus ;
  - en région, tandis que la hausse des prix entre 2009 et 2011 a davantage touché les maisons de taille moyenne sur l'ensemble de la province, elle a surtout concerné les grandes maisons en Bretagne.



# SOMMAIRE

**1** **Contexte et objectif** p.3

**2** **Baisse des ventes de petits logements** p.3

**3** **Côté prix : une alternance de hausses et de baisses** p.5

**4** **Prix par taille de logements : des évolutions disparates** p.6

**Tableaux détaillés** p.8

**Méthode** p.9

## CONTACTS

**Contact presse : Conseil supérieur du notariat**  
Mathieu Ferrie — Responsable relation presse — 01 44 90 31 74

**Contact technique : ADNOV**  
Adélia Nobre - 01 49 70 81 54  
adelia.nobre.groupeadsn@notaires.fr

# 1 Contexte et objectif

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens ont été créés afin de mesurer les évolutions réelles des prix, indépendamment de l'évolution des caractéristiques des logements. Actuellement, ces indices se déclinent pour les appartements et les maisons selon plusieurs découpages géographiques (régions, départements, agglomérations...).

La présente étude vise à identifier si des tendances différentes sont observées selon la taille des logements. Ainsi, **de nouveaux indices de prix ont été développés par**

**nombre de pièces**, toujours en distinguant les appartements anciens et les maisons anciennes sur 10 ans.

Le contexte économique et démographique du marché immobilier se caractérise, entre autres, par les éléments suivants pour la période 2008 - 2018 :

- le nombre moyen de pièces dans le parc de logements est resté stable dans le temps : les appartements disposent, en moyenne, de 3 pièces et les maisons de 5 pièces ;
- le nombre moyen de personnes par logement a continué de diminuer, s'établissant à

2,3 en 2013. Cette baisse s'explique notamment par l'évolution des caractéristiques socio-démographiques et économiques des ménages ;

- les conditions de financement se sont nettement améliorées avec, entre autres, la diminution du taux de crédit à l'habitat qui est passé de 5,2% en 2008 à 1,5% en 2018 ;
- les politiques publiques en matière de logement, comme les aides fiscales à l'investissement locatif ou les modifications fiscales sur l'imposition des plus-values immobilières, ont impacté l'offre et la demande de logements.

# 2 Baisse des ventes de petits logements

**En 10 ans, la structure des ventes de logements anciens en province s'est modifiée au détriment des petits logements. Cette évolution a touché le marché des maisons et, dans une moindre mesure, celui des appartements.**

- La baisse de la part des petites maisons (3 pièces et moins) est de 5 points, à 16% en 2018. Cette diminution s'est faite au profit des autres catégories, à l'exception des 4 pièces dont la proportion est restée stable à 25%.

- La part de marché des studios a baissé de 3 points, au profit des appartements de 3 pièces, accentuant ainsi leur place dominante sur le marché à 31% en 2018.

Tableau 1  
Répartition des ventes par nombre de pièces en province

		2008	2018	
Appartements anciens	Studios	17%	14%	↓
	2 pièces	27%	27%	=
	3 pièces	28%	31%	↑
	4 pièces	20%	20%	=
	5 pièces et plus	8%	7%	↓
Maisons anciennes	3 pièces et moins	21%	16%	↓
	4 pièces	25%	25%	=
	5 pièces	26%	28%	↑
	6 pièces	16%	18%	↑
	7 pièces et plus	12%	14%	↑

Source : Notaires de France - Base de données Perval

## DÉFINITIONS

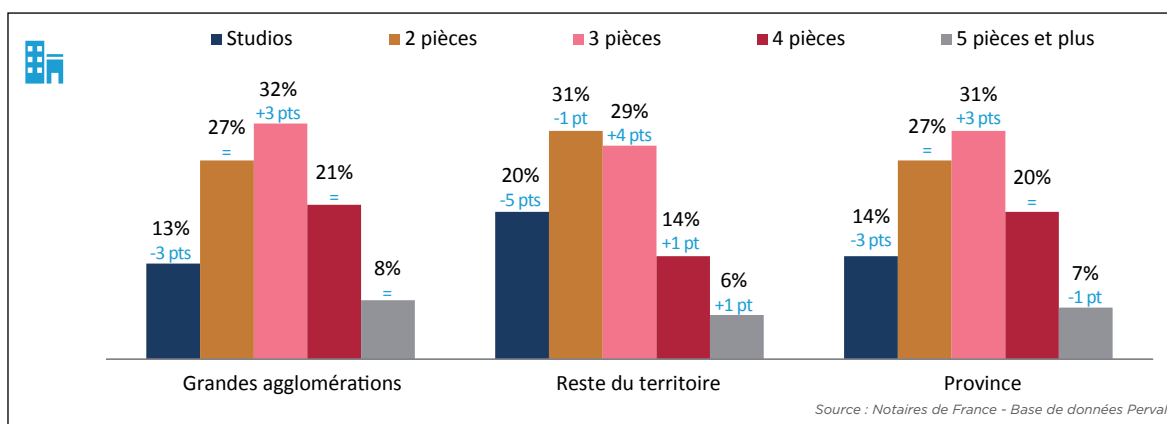
- La taille d'un logement est définie par le nombre de pièces qui le compose, indépendamment de sa surface.

- Les grandes agglomérations regroupent les 440 agglomérations de province de plus de 10 000 habitants. Lille, Marseille - Aix-en-Provence et Lyon sont les plus importantes avec plus d'un million d'habitants chacune.

## Un phénomène moins marqué dans les grandes agglomérations

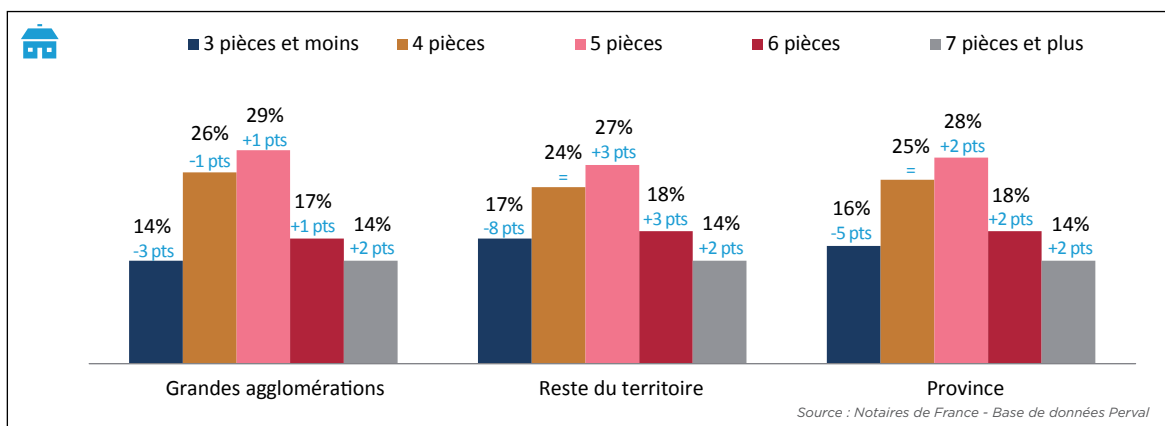
Graphique 1

Répartition des ventes d'appartements anciens par nombre de pièces en province et évolution entre 2008 et 2018



Graphique 2

Répartition des ventes de maisons anciennes par nombre de pièces en province et évolution entre 2008 et 2018



Le marché des appartements anciens est concentré dans les grandes agglomérations (88% des ventes en 2018). Celui des maisons anciennes est, en revanche, réparti à parts égales entre les grandes agglomérations et le reste du territoire. Ces constats sont stables dans le temps.

Sur la dernière décennie, la baisse des ventes de petits logements est plus marquée en dehors des grandes agglomérations. Sur le reste du territoire, les constats sont les suivants :

- alors que les studios et les 3 pièces représentaient chacun 25% des ventes d'appar-

tements en 2008, les premiers ont perdu 5 points de parts de marché essentiellement au profit des seconds ;

- les maisons de 3 pièces et moins, qui représentaient 25% du marché en 2008, ont perdu 8 points en 10 ans au profit des 5 pièces et plus.

## Un phénomène généralisé à toutes les régions

En 2018, la répartition des ventes d'appartements anciens par nombre de pièces\* est assez proche d'une région à l'autre : les appartements de 2 ou 3 pièces dominent, représentant chacun entre 20% et 30% du marché. Les régions situées au nord-est de la France se distinguent avec des appartements vendus un peu plus grands.

En maisons anciennes, les disparités sont davantage présentes. Dans le Sud, les maisons vendues sont globalement plus petites. En Occitanie, les 3 pièces et moins représentent 19% du marché alors que la proportion des 7 pièces et plus n'est que de 9% (contre respectivement 16% et 14% sur l'ensemble de la province).

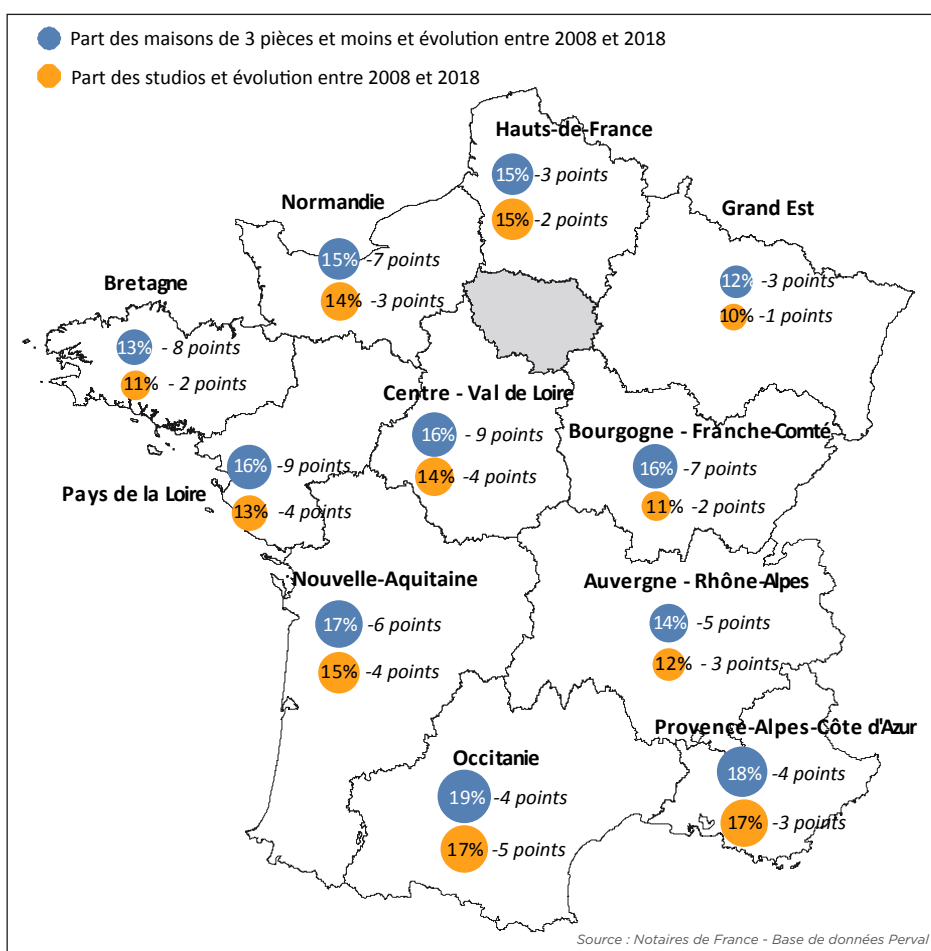
Par rapport à 2008, la proportion de ventes de logements de petite taille a diminué dans toutes les régions, quel que soit le type de bien considéré.

- En appartements, la plus forte diminution concerne l'Occitanie, où la part des studios est passée de 22% à 17%.

- Pour les maisons de moins de 3 pièces, les diminutions vont de 3 points (Hauts-de-France et Grand Est) à 9 points (Pays de la Loire et Centre - Val de Loire). Les régions les plus touchées sont également celles dont la part de petites maisons était les plus élevées en 2008.

Carte 1

Parts des ventes de petits logements



\* Les répartitions des ventes en 2018 par nombre de pièces et région sont disponibles dans le tableau 2, page 8.

### 3

## Côté prix : une alternance de hausses et de baisses

Sur la dernière décennie, les indices des prix des logements anciens en province ont connu des cycles alternant hausses et baisses :

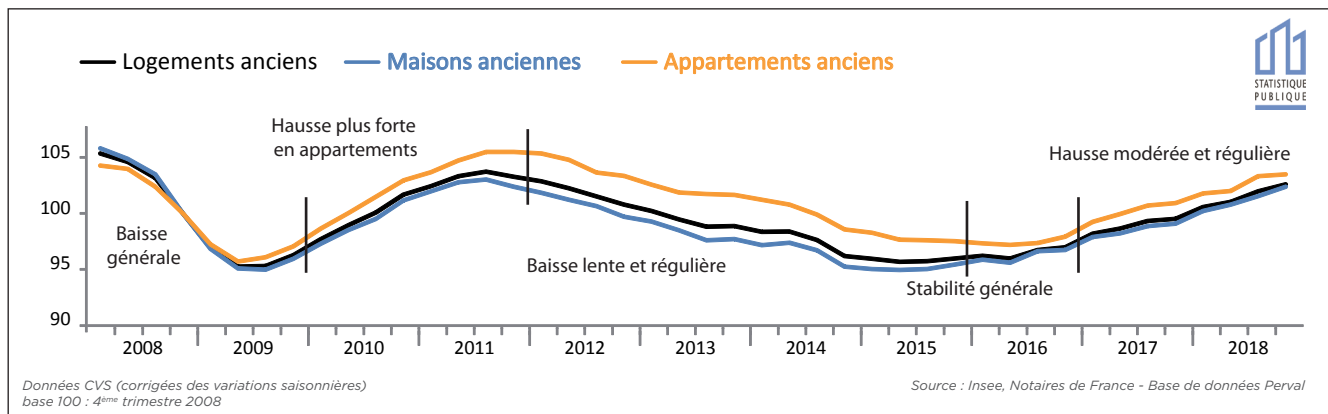
- **2008 à 2009** : baisse des prix de 4% en maisons et de 3% en appartements ;
- **2009 à 2011** : les prix repartent à la hausse dans des proportions plus fortes en appartements qu'en maisons, avec sur deux ans des évolutions respectives de +9% et +7% ;

- **2011 à 2015** : baisse des prix lente et régulière. Les maisons amorcent une stabilité en 2015 ;
- **2015 à 2016** : stabilité avec des évolutions annuelles légèrement positives en maisons (+1%) ;
- **2016 à 2018** : hausse des prix modérée et continue avec +3% respectivement en 2017 et 2018, tous logements anciens confondus.

### DÉFINITION

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. Les évolutions annuelles des indices sont calculées en comparant les indices du 4<sup>ème</sup> trimestre de chaque année.

Graphique 3  
Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens en province



## Ampleurs des évolutions variables suivant les régions

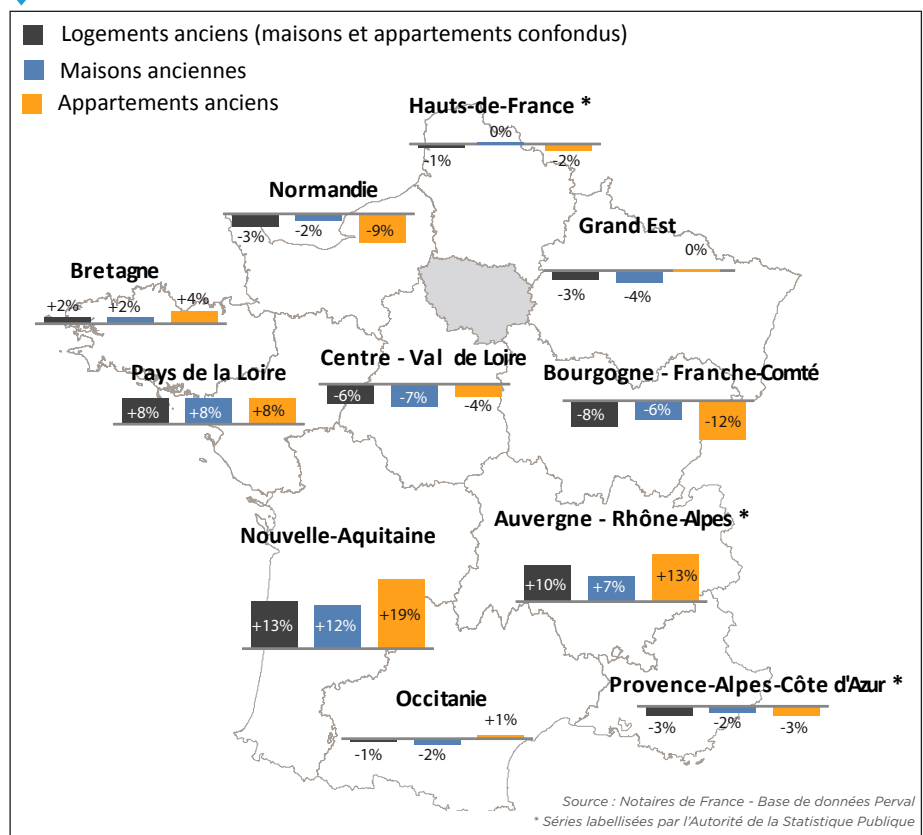
Les évolutions des prix des logements anciens entre 2008 et 2018 segmentent la province en trois groupes de régions :

- **en hausse** entre +2% en Bretagne et +13% en Nouvelle-Aquitaine. Sur cette dernière région, la progression atteint +19% sur le marché des appartements ;
- **stable** dans les Hauts-de-France et en Occitanie ;
- **en baisse** sur les autres régions. Les décotes vont jusqu'à -12% sur le marché des appartements en Bourgogne - Franche-Comté.

Toutes les régions de province ont suivi les mêmes cycles haussiers et baissiers. Les disparités régionales sont demeurées assez faibles lors de la crise (dite des «subprimes») de 2008-2009, ainsi que lors de la stabilité de 2015-2016. Durant les autres phases, plusieurs phénomènes se dégagent :

- la reprise entre 2009 et 2011 est légèrement plus forte en Auvergne - Rhône-Alpes et dans les Pays de la Loire, aux alentours de +10% ;
- la période baissière entre 2011 et 2015 est davantage marquée en Bourgogne - Franche-Comté, Normandie et Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec des diminutions de l'ordre de -10% ;
- la période haussière entre 2016 et 2018

Carte 2  
Évolutions des indices des prix des logements anciens sur 10 ans (2008-2018)



profite davantage aux régions situées à l'ouest de la France avec +11% pour la Nouvelle-Aquitaine et +8% pour la Bretagne et les Pays de la Loire.

**Les périodes haussières et baissières sont semblables quel que soit le nombre de pièces mais les amplitudes d'évolutions varient.**

Entre 2008 et 2018, le bilan est le suivant :

- en appartements, les catégories extrêmes se portent mieux avec une évolution des prix légèrement positive pour les studios (+1%) et stable pour les 5 pièces et plus ;
- en maisons, ce sont les habitations de taille moyenne (les 5-6 pièces) qui se portent le mieux avec -3%.

#### 2008 à 2009 : les petits logements moins impactés par la baisse

- Les studios et les appartements de 2 pièces accusent des diminutions inférieures ou égales à 5% alors qu'elles sont de -6% pour les autres appartements.
- Les prix des maisons des 3 pièces et moins reculent de 6% alors que pour les autres maisons, les baisses oscillent entre -7% et -9%.

#### 2009 à 2011 : hausse plus forte pour les studios et les maisons de taille moyenne

- Les studios se différencient avec une reprise des prix plus forte : sur deux ans, ils enregistrent +9%, tandis que les autres appartements progressent de manière homogène (entre +6% et +7%).
- Sur le marché des maisons, la reprise est plus forte pour les biens de taille moyenne, avec une augmentation cumulée sur 2 ans entre 6% et 7% pour les 4 à 6 pièces contre moins de 5% pour les autres.

#### 2011 à 2015 : les petites maisons plus fortement impactés par la baisse

- Les appartements de moins de 5 pièces accusent une baisse de 8% alors qu'elle est de l'ordre de 6% pour les logements plus grands.
- Les diminutions sont de l'ordre de -9% pour les maisons de 3 pièces et moins alors qu'elles sont aux alentours des -8% pour les autres.

#### 2015 à 2016 : stabilité quasi générale

Seules les maisons de 4 pièces et plus montrent déjà quelques signes de reprise avec des évolutions de +1%.

#### 2016 à 2018 : hausse qui augmente avec la taille des maisons

- En appartements, toutes les catégories progressent au même rythme (+6%) à l'exception des 3-4 pièces qui enregistrent un taux légèrement plus faible (+5%).
- En maisons, la hausse augmente avec la taille des logements : de 4% pour les 3 pièces et moins à +6% pour les 7 pièces et plus.

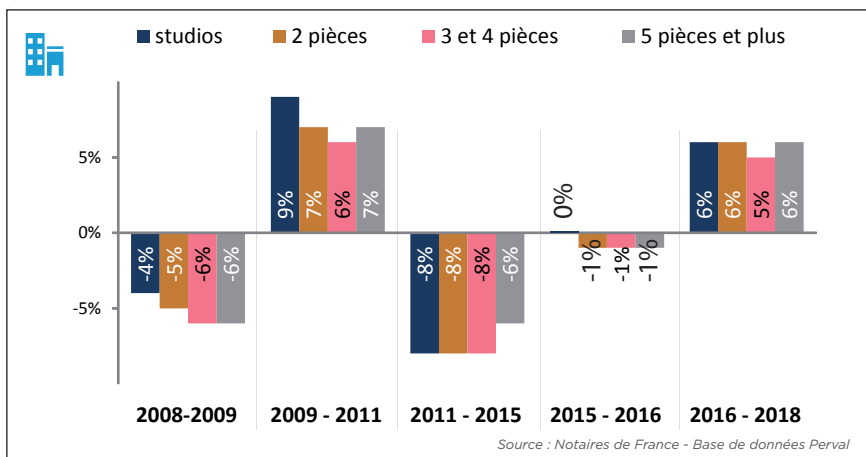
## MÉTHODE

Les indices des prix des logements anciens par nombre de pièces sont calculés par année civile. Les évolutions des indices des prix pour les 3-4 pièces en appartements anciens et les 5-6 pièces en maisons anciennes étant assez similaires, ces catégories ont été regroupées dans l'analyse.

La méthode de calcul est décrite en page 9.

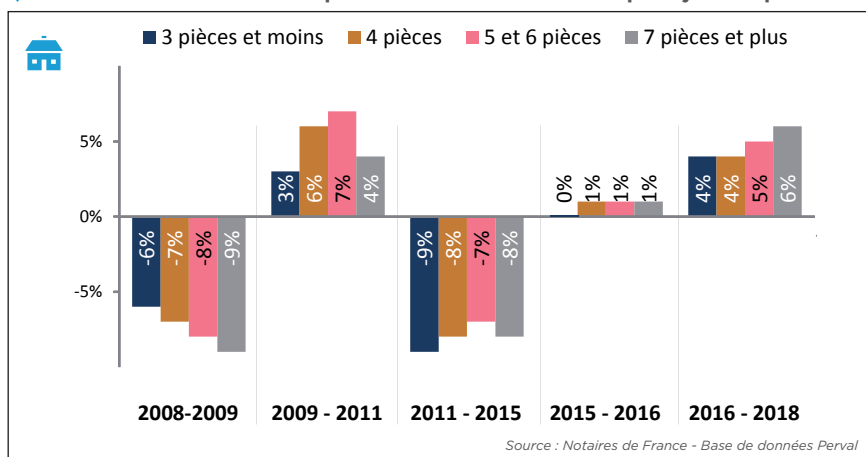
Graphique 4

Évolutions des indices des prix des appartements anciens par cycle en province\*



Graphique 5

Évolutions des indices des prix des maisons anciennes par cycle en province\*



\* Les évolutions annuelles des indices des prix par année sont disponibles dans le tableau 3, page 8.

## Les studios tirent leur épingle du jeu

Quelle que soit la période, le marché des studios est celui qui se porte le mieux.

Ce constat s'explique notamment par son prix d'achat plus bas, convenant ainsi à un plus grand nombre de budgets. De plus, les studios sont principalement localisés en centre-ville où la demande est forte.

D'autres éléments d'explications s'ajoutent dans le cas d'un investissement locatif :

- le loyer étant plus abordable, il est plus facile de trouver des locataires, réduisant ainsi le risque de logement vacant. La proportion d'investisseurs est d'ailleurs plus forte sur ce marché. En effet, la proportion d'acquéreurs ayant acheté leurs biens en SCI (Société Civile Immobilière) est de 7% contre 5% en moyenne sur les autres marchés ;
- le taux de rendement locatif est également plus élevé pour les petits logements.

## Les prix résistent mieux dans les grandes agglomérations

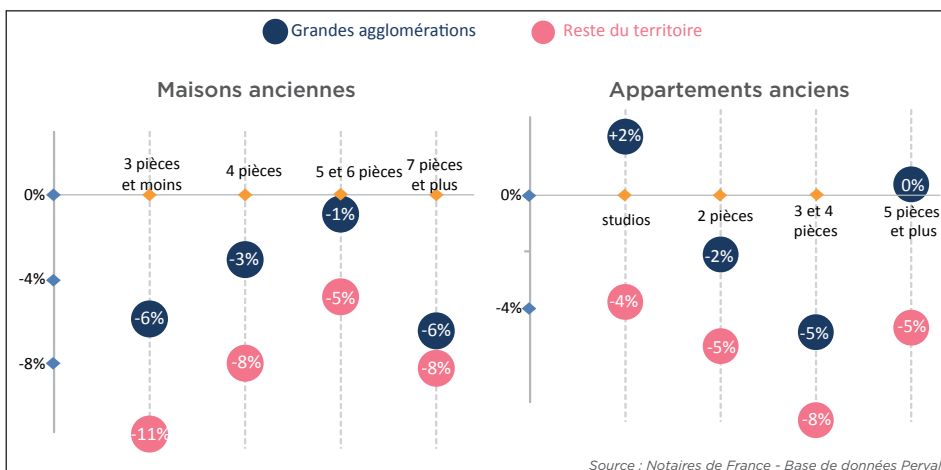
Les évolutions de prix entre les grandes agglomérations et le reste du territoire présentent les mêmes périodes haussières et baissières. Toutefois, les prix résistent mieux dans les grandes agglomérations.

Le bilan des évolutions entre 2008 et 2018 met en lumière les constats suivants :

- le marché des maisons de 7 pièces et plus est le plus homogène avec une évolution sur 10 ans de -6% dans les grandes agglomérations contre -8% sur le reste du territoire ;
- à l'inverse, les studios présentent les écarts les plus forts, avec une évolution sur 10 ans de +2% dans les grandes agglomérations contre -4% sur le reste du territoire.

Graphique 6

Évolutions des indices des prix en province sur 10 ans (2008-2018)



## Des spécificités régionales

Les disparités d'évolution de prix par taille de logements diffèrent en fonction des régions\*. Elles sont même quasiment inexistantes sur certains marchés.

### Des hausses de prix particulières après la crise

Bien qu'au niveau de la province, ce sont les prix des maisons de taille moyenne qui ont davantage progressé entre 2009 et 2011, ce n'est pas le cas pour toutes les ré-

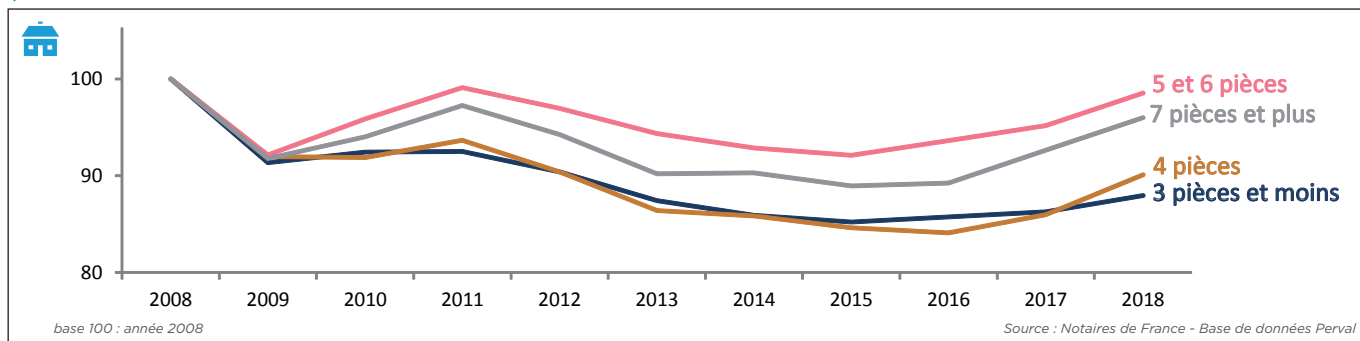
gions. En Bretagne, les progressions sont plus fortes pour les grandes maisons : entre +6 et +8% pour les habitations de 5 pièces et plus contre moins de 2% pour les autres catégories. Ce phénomène a également touché, dans des proportions moins fortes, les maisons des Pays de la Loire. Après 2011, sur ces deux régions, les écarts d'évolution de prix par nombre de pièces sont toutefois conformes à ceux observés sur l'ensemble de la province.

### Des marchés homogènes

- En appartements, seule la région Provence-Alpes-Côte d'Azur présente des évolutions de prix par nombre de pièces similaires sur l'ensemble de la période. En 10 ans, les prix ont fléchi entre -6% pour les studios et -8% pour les 3-4 pièces.
- En maisons, les régions qui présentent les évolutions de prix sur 10 ans les plus homogènes par nombre de pièces sont l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Nouvelle-Aquitaine.

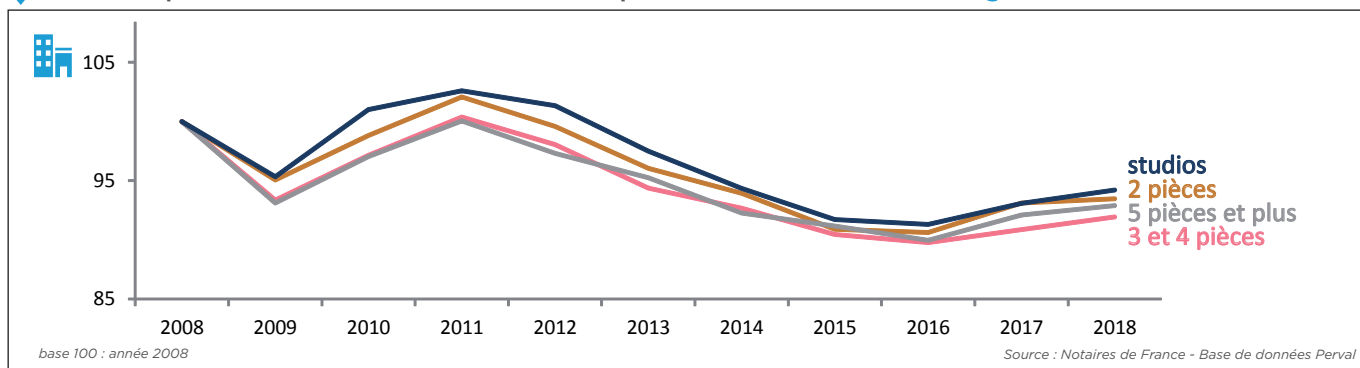
Graphique 7

Indices des prix en maisons anciennes en Bretagne : une hausse des prix particulière après la crise



Graphique 8

Indices des prix en maisons anciennes en Provence-Alpes-Côte d'Azur : un marché homogène



\* Les évolutions annuelles des indices des prix par région sont disponibles dans le tableau 4, page 8.

## Tableaux détaillés

**Tableau 2**  
Répartition des ventes de logements anciens par nombre de pièces et région en 2018

	Appartements anciens					Maisons anciennes				
	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	3 pièces et -	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces et +
Auvergne - Rhône-Alpes	12%	23%	32%	24%	9%	14%	25%	29%	18%	14%
Bourgogne - Franche-Comté	11%	22%	31%	25%	11%	16%	21%	27%	19%	17%
Bretagne	11%	28%	32%	20%	9%	13%	17%	25%	25%	20%
Centre - Val de Loire	14%	28%	31%	20%	7%	16%	23%	26%	19%	16%
Grand Est	10%	22%	32%	25%	12%	12%	22%	31%	19%	16%
Hauts-de-France	15%	31%	30%	17%	7%	15%	27%	31%	16%	11%
Normandie	14%	33%	29%	17%	7%	15%	22%	27%	20%	16%
Nouvelle-Aquitaine	15%	31%	33%	16%	6%	17%	28%	27%	15%	12%
Occitanie	17%	32%	31%	15%	5%	19%	34%	26%	12%	9%
Pays de la Loire	13%	30%	30%	19%	7%	16%	21%	28%	19%	15%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17%	29%	32%	17%	5%	18%	32%	25%	14%	10%
<b>PROVINCE</b>	14%	27%	31%	20%	7%	16%	25%	28%	18%	14%

Source : Notaires de France - Base de données Perval

**Tableau 3**  
Évolutions annuelles des indices des prix des logements anciens par nombre de pièces en province

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Appartements anciens	studios	-4%	+6%	+2%	-1%	-3%	-2%	-2%	0%	+4%	+2%
	2 pièces	-5%	+4%	+3%	-2%	-3%	-1%	-3%	-1%	+3%	+2%
	3 et 4 pièces	-6%	+4%	+2%	-2%	-3%	-2%	-2%	-1%	+2%	+3%
	5 pièces et plus	-6%	+4%	+4%	0%	-2%	-2%	-1%	-1%	+2%	+3%
Maisons anciennes	3 pièces et moins	-6%	+3%	0%	-2%	-2%	-4%	0%	0%	+1%	+2%
	4 pièces	-7%	+3%	+3%	-2%	-3%	-3%	-1%	+1%	+2%	+3%
	5 et 6 pièces	-8%	+4%	+3%	-2%	-2%	-2%	-1%	+1%	+2%	+3%
	7 pièces et plus	-9%	+1%	+3%	-1%	-3%	-2%	-1%	+1%	+2%	+3%

Source : Notaires de France - Base de données Perval

**Tableau 4**  
Évolutions sur 10 ans des indices des prix des appartements anciens par nombre de pièces et région

	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Studios	2 pièces	3 et 4 pièces	5 pièces et plus	3 pièces et moins	4 pièces	5 et 6 pièces	7 pièces et plus
Auvergne - Rhône-Alpes	9%	7%	2%	6%	-2%	-1%	0%	-2%
Bourgogne - Franche-Comté	-6%	-14%	-14%	-13%	-21%	-12%	-8%	-14%
Bretagne	0%	-6%	-9%	2%	-12%	-10%	-1%	-4%
Centre - Val de Loire	-1%	-4%	-12%	-2%	-22%	-14%	-10%	-11%
Grand Est	12%	-5%	-6%	-1%	-7%	-10%	-5%	-13%
Hauts-de-France	-9%	-12%	-15%	-9%	-11%	-5%	-3%	-5%
Normandie	-9%	-16%	-16%	-6%	-11%	-9%	-8%	-12%
Nouvelle-Aquitaine	23%	18%	9%	12%	1%	2%	4%	1%
Occitanie	1%	-5%	-6%	0%	-13%	-9%	-4%	-9%
Pays de la Loire	-1%	-6%	-9%	1%	-2%	-2%	3%	4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-6%	-7%	-8%	-7%	-11%	-4%	-7%	ns*
<b>PROVINCE</b>	+1%	-2%	-5%	0%	-9%	-5%	-3%	-7%

\* : non significative

Source : Notaires de France - Base de données Perval



## Méthode

### DONNÉES

Les données de cette étude sont produites à partir de la base de données de mutations immobilières Perval. Alimentée par le notariat français, elle couvre la province et les DOM (excepté Mayotte) et compte près de 15 millions de références immobilières. Les transactions enregistrées dans la base concernent tous les types de propriété, appartements et maisons, mais aussi immeubles, locaux commerciaux, terrains, garages, vignobles et autres propriétés agricoles.

Pour chaque type de propriété, 80 à 100 champs sont enregistrés :

- la date de la transaction ;
- la localisation ;
- la description du bien ;
- les données financières ;
- les variables relatives au profil des intervenants.

### CHAMP

Le champ de l'étude est limité aux logements anciens (non soumis à TVA) en France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse) mutés entre les années 2008 et 2018.

Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés, hôtels particuliers sont exclus.

Le logement doit être vendu de gré à gré, libre d'occupation au moment de la vente, destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou une société civile immobilière.

### Modèles

L'évolution du prix moyen ou médian est un indicateur de la dépense des acquéreurs, laquelle est étroitement liée aux caractéristiques des logements vendus. Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens ont été créés afin de séparer ce qui est pure évolution de prix de ce qui est changement de qualité. Ils fournissent ainsi une mesure des évolutions de prix à qualité constante.

Les indices des prix des logements anciens par nombre de pièces sont calculées à partir d'une méthodologie proche de celle des indices des prix Notaires-Insee. Elle repose sur des modèles économétriques liant le prix (prix de vente en maisons et prix au m<sup>2</sup> en appartements) aux caractéristiques physiques du logement : époque de construction, nombre de salles de bain, présence d'un garage, parking ...