

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : bilan 2023, 4^e trimestre et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

29 février 2024

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

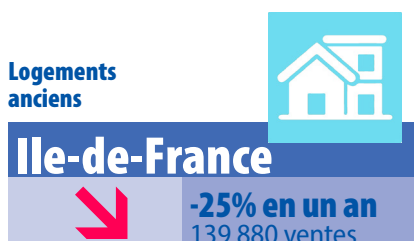
La baisse de l'activité s'est accentuée tout au long de l'année, laissant des volumes de ventes historiquement bas et des prix en recul de 6 à 8% en un an fin 2023

Le mouvement baissier s'est prolongé et amplifié sur le marché immobilier en 2023. La consolidation des taux d'intérêt fin 2023 et les baisses de prix ont limité le renchérissement de la mensualité de remboursement mais sans l'améliorer. A cette dégradation de la solvabilité des ménages s'ajoute désormais un attentisme hasardeux qui pousse les acquéreurs à reporter leur achat dans l'espoir de taux plus attractifs, de prix plus bas, et d'un marché plus fluide et facilitant la revente pour les secondo-accédants.

Sur l'ensemble de l'année 2023 et par rapport à 2022, 47 000 ventes ont été perdues en Ile-de-France, soit une baisse d'un quart en un an et de 14% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Après une phase de résistance, puis d'ajustements, les prix connaissent désormais au 4^e trimestre 2023 des replis de l'ordre de 6 à 8% en un an.

La baisse annuelle des prix devrait encore se creuser au printemps 2024 et les perspectives restent dégradées pour les prochains mois. On peine donc à envisager une modification de la trajectoire actuelle du marché même si les annonces de détente relayées par certaines banques sont cependant porteuses d'espoir.

Volumes de ventes en 2023



Un marché atone et manquant de fluidité

La contraction de l'activité s'est prolongée au 4^e trimestre 2023, avec un recul des ventes de logements anciens de 28% en un an et de 27% par rapport à la moyenne des 10 dernières années, un peu plus important que les trimestres précédents, signalant un niveau d'activité historiquement bas.

Sur l'ensemble de l'année 2023, **le nombre de ventes de logements anciens a diminué d'un quart en Ile-de-France** par rapport à l'excellente année 2022 et de 14% par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années.

Le marché fonctionne désormais à petit régime avec des transactions dictées par la nécessité et qui peinent à se réaliser. Les notaires signalent la nécessité d'un apport personnel important, qui semble désormais avoir tendance à se réduire, la présence nouvelle de ventes sans emprunt et la reprise des aides familiales. En revanche, les nouvelles contraintes de financement ont été intégrées par les acquéreurs et les avant-contrats signés semblent plus facilement transformés en ventes qu'il y a un an.

Aucun marché n'échappe à cette tendance baissière marquée.

Après une phase post-covid très porteuse, **le marché de la maison accuse la plus forte baisse** avec des ventes qui reculent de 28% de 2022 à 2023 et de 23% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le volume des ventes d'appartements anciens diminue de 24% en un an et de 11% par rapport à la moyenne des ces 10 dernières années. Enfin, si l'activité se replie de 22% en un an dans la Capitale, elle conserve encore plus de 32 000 transactions et un volume de ventes inférieur d'à peine 6% à la moyenne des 10 dernières années.

Prix au m² 4^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


6 280 / m²
 -6,9% en un an

Paris


9 770 € / m²
 -6,8% en un an

Prix de vente 4^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


343 400 €
 -6,8% en un an

La baisse des prix est appelée à s'accroître pour avoisiner 8% par an en avril 2024 dans de nombreux secteurs d'Ile-de-France

En lien avec la chute de l'activité, les prix continuent de s'ajuster dans un mouvement qui devient un peu plus marqué.

Le prix au m² dans Paris ressort à 9 770 € au 4^e trimestre 2023. Après une phase d'érosion progressive des prix, l'ajustement est devenu plus sévère à partir du 2^e trimestre 2023 (-4,4% en un an) puis au 3^e trimestre (-5,4%) pour atteindre 6,8% au 4^e trimestre 2023. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats cette tendance est appelée à se prolonger au printemps 2024. On attend un prix au m² de 9 410 € en avril 2024 (-8,1% en un an). Le prix, en euros courants, serait ainsi ramené au niveau de l'été 2018.

Pour les appartements, le mouvement de baisse s'accroît en Ile-de-France (-6,9% en un an au 4^e trimestre 2023) avec un recul annuel de 7,5% en Petite Couronne et de 6,2% en Grande Couronne. Le mouvement se prolongerait ensuite (-8,2% sur l'ensemble de la région) avec des baisses annuelles de 8,9% en Petite Couronne et de 7% en Grande Couronne en avril 2024.

Enfin, le prix des maisons franciliennes recule de 6,8% en un an au 4^e trimestre 2023. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, on attend ensuite une baisse annuelle des prix de 7,8% sur l'ensemble de la région en avril 2024, plus rapide pour les maisons de Petite Couronne (-8,3%) que pour celles de Grande Couronne (-7,5%).

Une phase toujours délicate devant nous

Le choc provoqué par la hausse très rapide des taux des crédits à l'habitat, qui a alourdi les mensualités et grevé le potentiel d'acquisition des prospects, s'est poursuivi tout au long de l'année 2023.

La consolidation très récente des taux et les baisses de prix des logements produisent des effets trop modestes pour venir donner assez d'air aux candidats à l'accession et redynamiser le marché.

L'attentisme prévaut donc, actuellement renforcé par une conjoncture économique morose et de multiples turbulences, au moment même où des placements alternatifs à l'immobilier deviennent également plus rentables.

Le marché devrait continuer à s'ajuster dans les prochains mois. Acquéreurs et vendeurs doivent également intégrer un changement du mode de fonctionnement du marché et des taux qui pourraient rester plus élevés que ceux connus ces dernières années.

A plus long terme, on espère que le repli de l'inflation, une amélioration des conditions de financement et la baisse des prix viendront donner des signaux positifs au marché et fluidifier l'activité. Car les besoins en termes de logements restent nombreux et le taux de propriétaires plus faible en Ile-de-France qu'en province.

Informations presse

Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé : 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

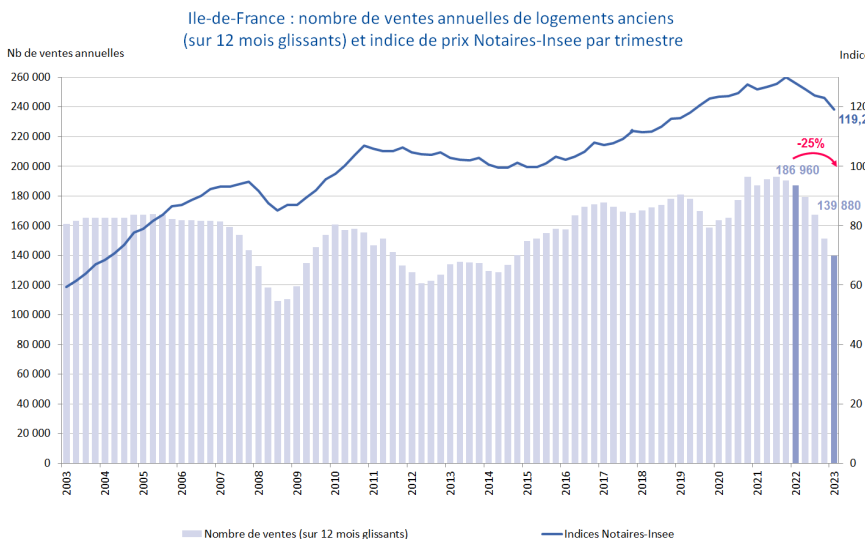
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesezonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

Les volumes de ventes reculent d'un quart de 2022 à 2023, soit 47 000 ventes en moins, avec des prix qui cèdent 7% en un an

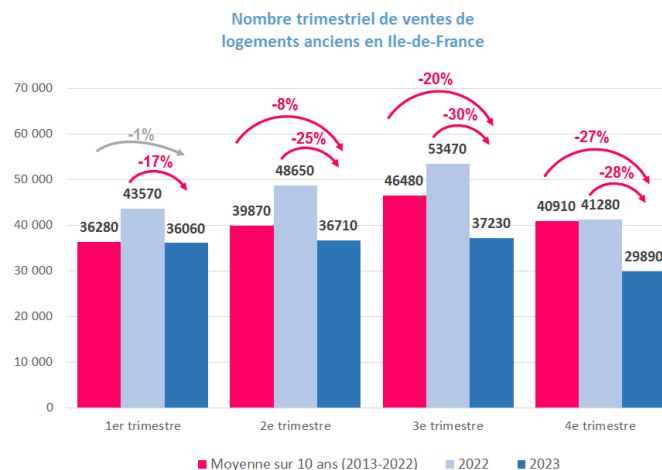
Sur l'ensemble de l'année 2023, l'Ile-de-France a enregistré à peine 140 000 ventes de logements anciens, soit 25% de moins qu'en 2022. Comparé aux 10 dernières années, la chute des volumes de ventes s'est amplifiée au fil des trimestres pour afficher -27% au 4^e trimestre 2023 avec environ 30 000 ventes. La baisse annuelle des prix s'est accentuée, passant de 5,4% au 3^e trimestre à 6,9% au 4^e trimestre 2023.



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2023	139 880
Variation entre l'année 2022 et l'année 2023	-25%
Variation entre la moyenne des dix dernières années et l'année 2023	-14%

Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T3 2023	T4 2023
Indice	123,1	119,2
Variation en 1 an	-5,4%	-6,9%
Variation brute en 3 mois	-0,6%	-3,2%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-1,7%

Le marché s'est enfoncé dans la crise en 2023

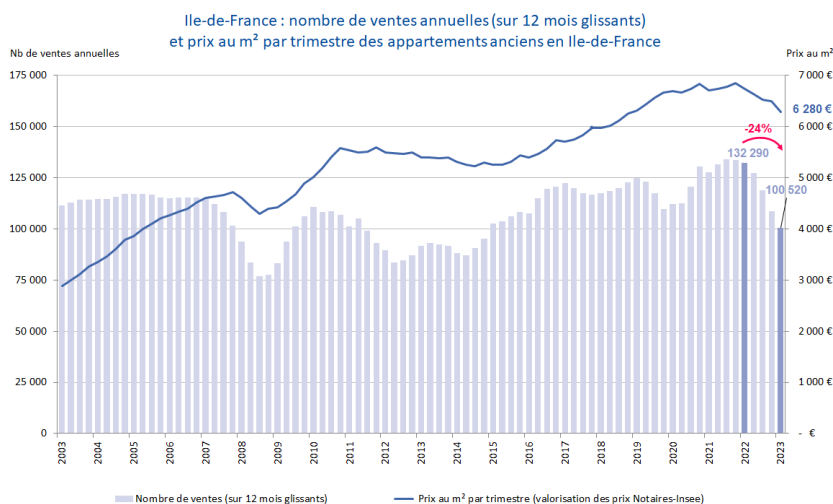




Les appartements en Ile-de-France :

La forte baisse des volumes de ventes d'appartements impacte les prix, en repli de 7% en un an

En 2023, les volumes de ventes d'appartements franciliens ont chuté de 24% par rapport à 2022 (32 000 ventes en moins) et de 11% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Les prix des appartements ont baissé de 6,9% du 4^e trimestre 2022 au 4^e trimestre 2023 sur l'ensemble de la région.

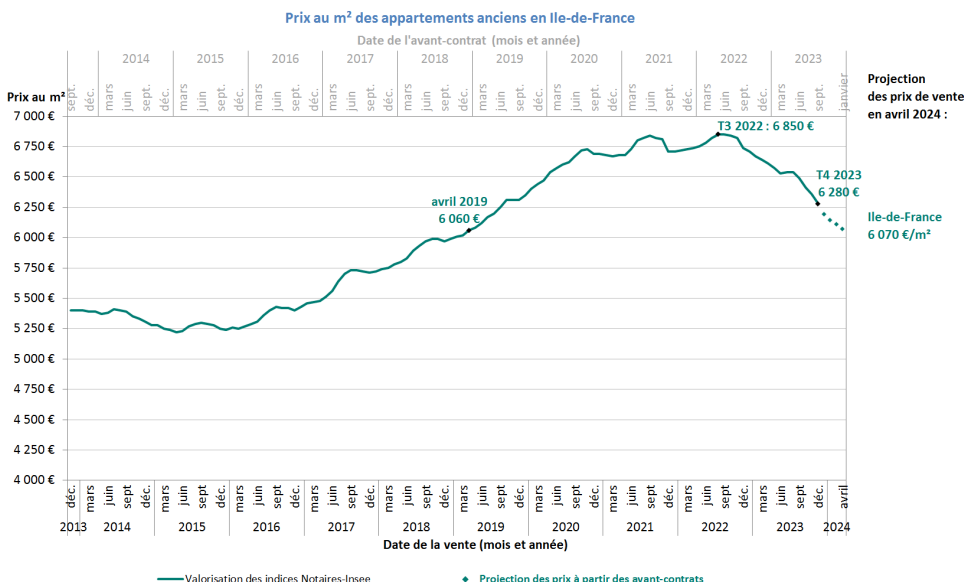


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2023	100 520
Variation entre l'année 2022 et l'année 2023	-24%
Variation entre la moyenne des dix dernières années et l'année 2023	-11%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France		
Prix au m ²	T3 2023	T4 2023
Prix au m ²	6 490 €	6 280 €
Variation en 1 an	-5,4%	-6,9%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-3,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,8%	-1,9%

La baisse annuelle du prix en euros courants des appartements franciliens pourrait dépasser 8% en avril et ramènerait les prix au niveau d'il y a 5 ans

Les prix avoisineraient 6 000 € le m² en avril 2024, en recul de 11,4% comparé au pic historique du 3^e trimestre 2022.



Projection des prix de vente en avril 2024 :

Prix de vente des appartements anciens		
Prix au m ²	T4 2023	Projection avril 2024
Prix au m ²	6 280 €	6 070 €
Variation en 1 an	-6,9%	-8,2%
Variation brute en 3 mois	-3,2%	-2,0%
Variation CVS en 3 mois	-1,9%	-1,9%

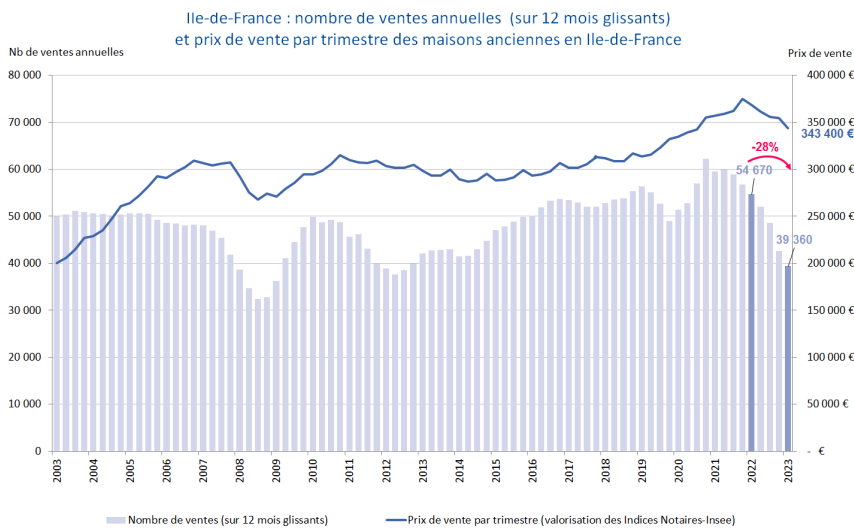
avril correspond à la période allant de février à avril



Les maisons en Ile-de-France :

Chute de l'activité plus forte pour les maisons et prix en baisse d'environ 7% en un an

En 2023, avec 39 000 ventes de maisons anciennes, l'activité est tombée au plus bas de ces 10 dernières années. Les volumes de ventes ont reculé de 28% comparé à 2022 et de 23% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Les prix des maisons baissent au même rythme que ceux des appartements (-6,8% en un an au 4^e trimestre 2023).

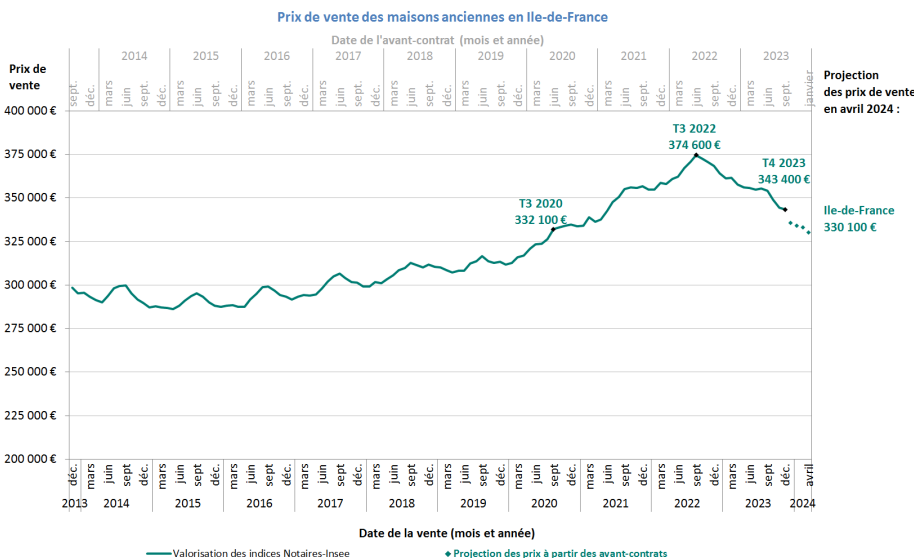


Volumés de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2023	39 360
Variation entre l'année 2022 et l'année 2023	-28%
Variation entre la moyenne des dix dernières années et l'année 2023	-23%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T3 2023	T4 2023
Prix de vente	354 300 €	343 400 €
Variation en 1 an	-5,4%	-6,8%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-3,1%
Variation CVS en 3 mois	-2,6%	-1,2%

La baisse annuelle du prix des maisons devrait encore s'accroître et pourrait approcher 8% en avril

Selon les avant-contrats, les prix devraient être ramenés aux alentours de 330 000€ en avril, proche du niveau enregistré au cours de l'été 2020. Les prix seraient en recul de 11,9% du 3^e trimestre 2022 (pic historique) à avril 2024.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T4 2023	Projection avril 2024
Prix de vente	343 400 €	330 100 €
Variation en 1 an	-6,8%	-7,8%
Variation brute en 3 mois	-3,1%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,2%	-1,3%

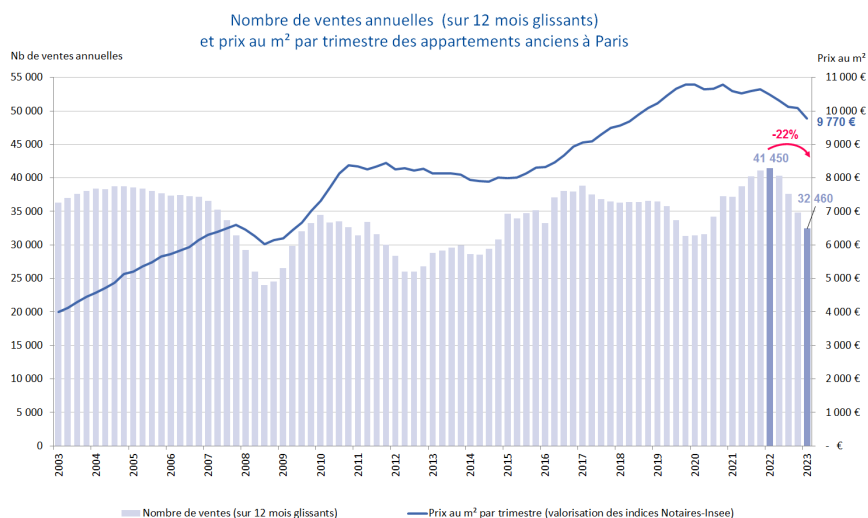
avril correspond à la période allant de février à avril



Les appartements à Paris

En 2023, les volumes de ventes à Paris résistent un peu mieux qu'ailleurs surtout par rapport aux 10 dernières années, avec une baisse annuelle des prix de près de 7%

Paris est le marché qui subit les baisses d'activité les moins sévères : -22% comparé à l'année 2022 et -6% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le prix au m² des appartements parisiens s'établit à 9 770 € au 4^e trimestre 2023, en baisse de 6,8% en un an.



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes de l'année 2023	32 460
Variation entre l'année 2022 et l'année 2023	-22%
Variation entre la moyenne des dix dernières années et l'année 2023	-6%

Prix au m ² des appartements anciens à Paris		
Prix au m ²	T3 2023	T4 2023
Prix au m ²	10 080 €	9 770 €
Variation en 1 an	-5,4%	-6,8%
Variation brute en 3 mois	-0,5%	-3,0%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-2,0%

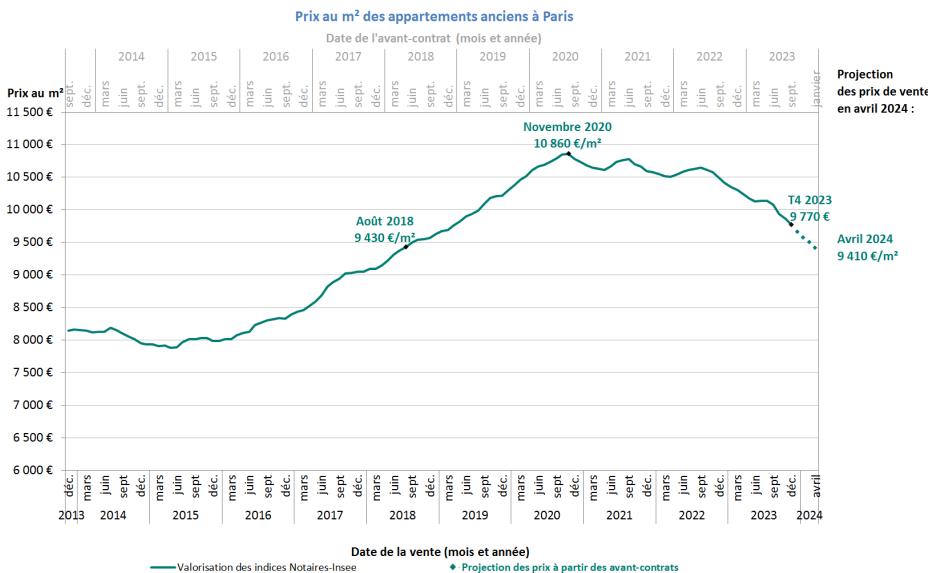
Les prix



Les appartements à Paris :

La baisse annuelle du prix des appartements pourrait atteindre 8% en avril 2024 et ramènerait les prix au niveau de l'été 2018 (9 400 € par m²)

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix devrait encore s'accroître dans les prochains mois et les prix seraient en recul de 13,4% par rapport au point haut de novembre 2020.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2023, les prix au m² varient de 7 090 € (quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement) à 17 980 € (quartier Notre-Dame dans le 4^e).

Le quartier de La Chapelle, le plus abordable, est celui qui a le plus baissé en un an (-13,3%) avec le quartier de la Salpêtrière dans le 13^e. A l'opposé, le quartier Notre-Dame, le plus cher, est celui qui a le plus fortement progressé en un an (+15,7%).

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
4 ^e	16 - Notre-Dame	17 980 €	15,7%	20,1%
7 ^e	26 - Les Invalides	15 510 €	1,1%	n.s.
6 ^e	24 - Saint-Germain-des-Près	15 500 €	-5,8%	18,7%
6 ^e	22 - Odéon	15 380 €	-1,8%	-6,6%
7 ^e	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 050 €	-8,4%	-4,6%

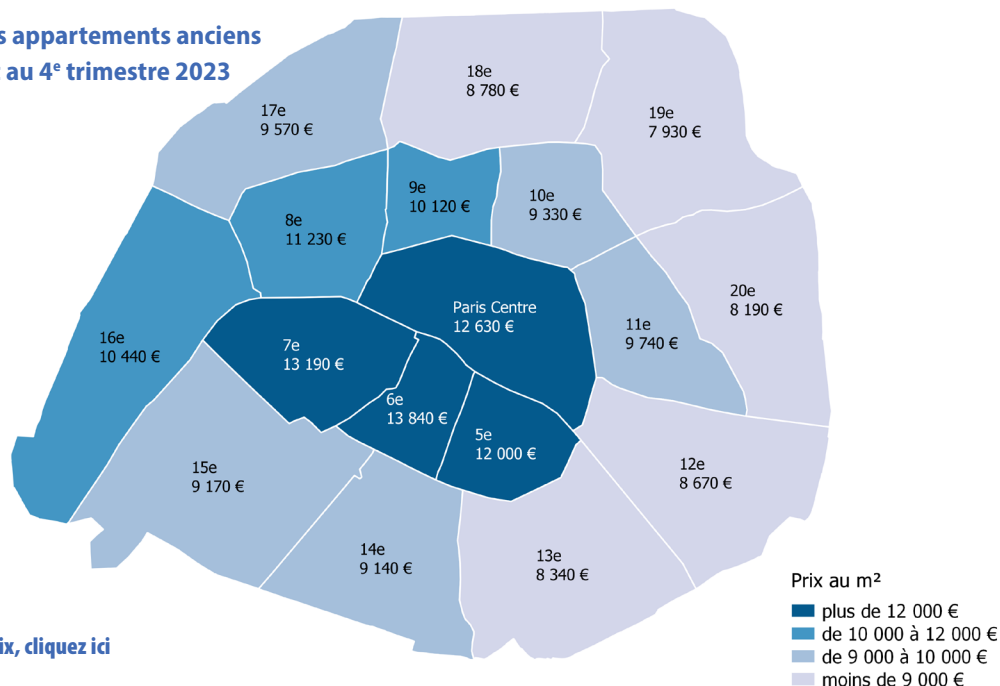
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18 ^e	72 - La Chapelle	7 090 €	-13,3%	-6,0%
19 ^e	73 - La Villette	7 430 €	-9,3%	-2,4%
18 ^e	71 - La Goutte-d'Or	7 550 €	-5,6%	2,0%
19 ^e	75 - Amérique	7 620 €	-8,8%	-4,8%
19 ^e	74 - Pont de Flandre	7 970 €	-10,7%	3,6%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Le 6^e arrondissement, le plus cher, passe sous les 14 000 € le m² et le 19^e, le plus abordable, passe sous les 8 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2023

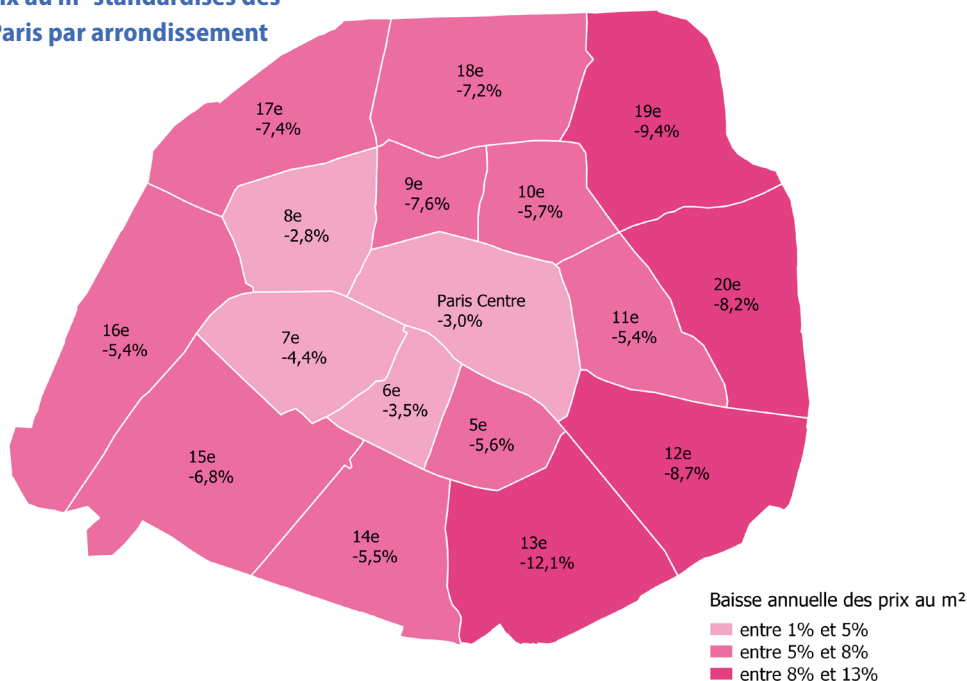


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 7 930 € dans le 19^e arrondissement et 13 840 € dans le 6^e (1,75 fois plus cher que le 19^e). Désormais 5 arrondissements, situés en périphérie est, sont à moins de 9 000 € le m² contre 3 au trimestre précédent.

13 arrondissements parisiens affichent une baisse annuelle des prix supérieure à 5%

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2023



Les baisses annuelles de prix vont de 2,8% dans le 8^e arrondissement à 12,1% dans le 13^e. Les plus fortes baisses concernent essentiellement les arrondissements les moins chers situés en périphérie est.



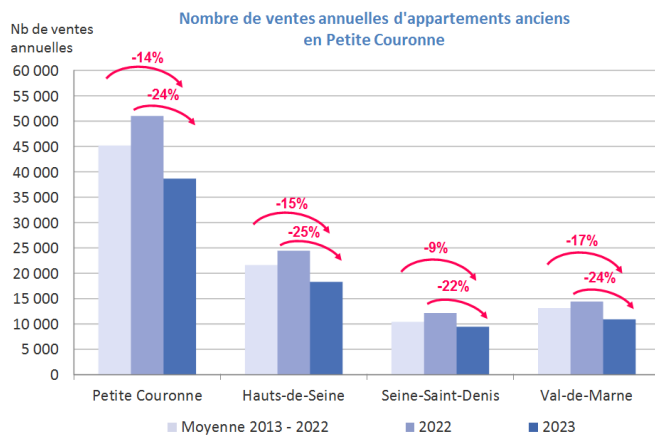
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Chute de l'activité de 24% de 2022 à 2023 et de 14% par rapport aux 10 dernières années

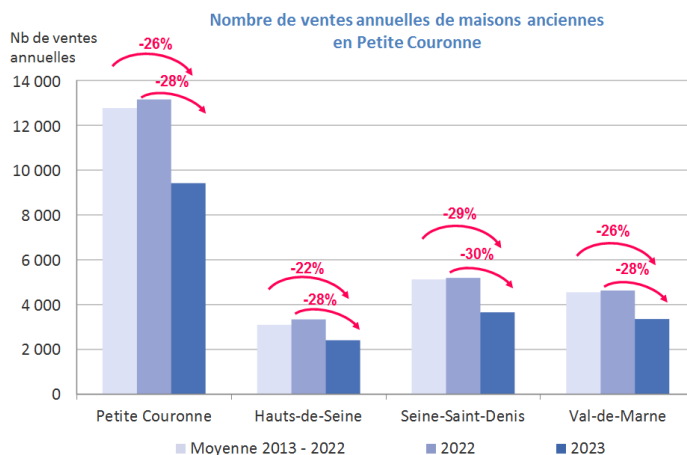
L'activité a baissé d'environ un quart dans tous les départements de Petite Couronne par rapport à 2022.



Les maisons en Petite Couronne :

Un repli très sévère en 2023 tant par rapport à 2022 que par rapport à la moyenne des 10 dernières années

Il s'agit à nouveau du marché le plus affecté : -28% comparé à 2022 et -26% par rapport à la moyenne des 10 dernières années.



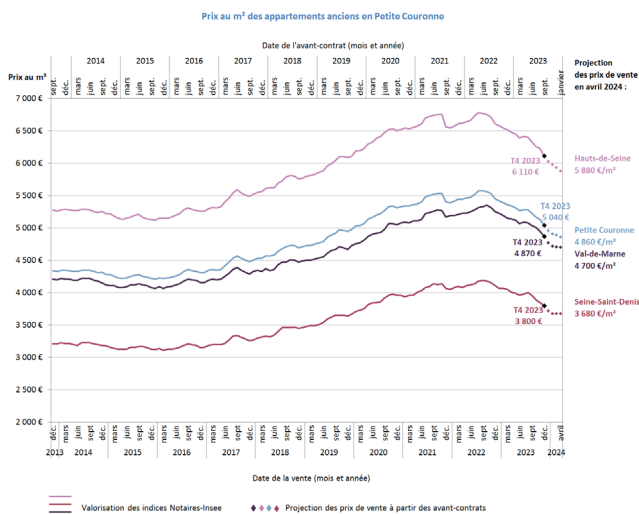
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Le mouvement de baisse des prix s'est encore accéléré au 4^e trimestre 2023

Les prix ont reculé de 7,5% en un an et de 3,6% du 3^e trimestre au 4^e trimestre 2024. La baisse annuelle des prix pourrait approcher 9% en avril et les prix passeraient sous les 5 000 € le m² sur l'ensemble de la Petite Couronne.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2023

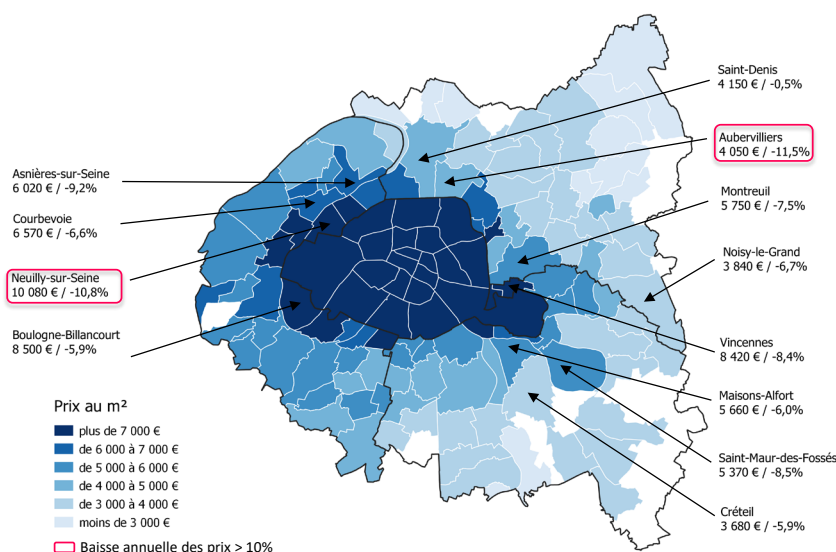
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 040 €	6 110 €	3 800 €	4 870 €
Variation en 1 an	-7,5%	-7,5%	-7,7%	-7,3%
Variation brute en 3 mois	-3,6%	-3,5%	-4,1%	-3,5%
Variation CVS en 3 mois	-1,7%	-1,6%	-2,1%	-2,0%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 860 €	5 880 €	3 680 €	4 700 €
Variation en 1 an	-8,9%	-9,2%	-8,3%	-8,6%
Variation brute en 3 mois	-2,0%	-2,4%	-1,0%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-2,7%	-1,0%	-1,5%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

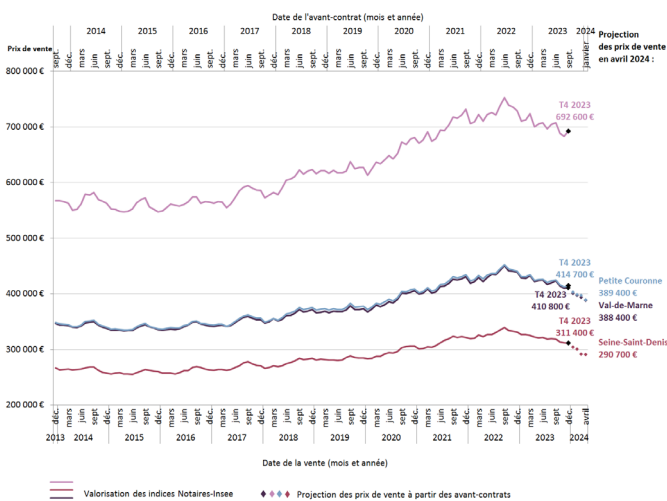


Les maisons en Petite Couronne :

Baisse annuelle des prix à nouveau proche de 6% au 4^e trimestre 2023

D'après les avant-contrats, la baisse des prix devrait nettement s'accélérer et dépasser 8% en un an (près de 10% en Seine-Saint-Denis). Les prix pourraient passer sous les 300 000 € en Seine-Saint-Denis et sous les 400 000 € dans le Val-de-Marne.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2023

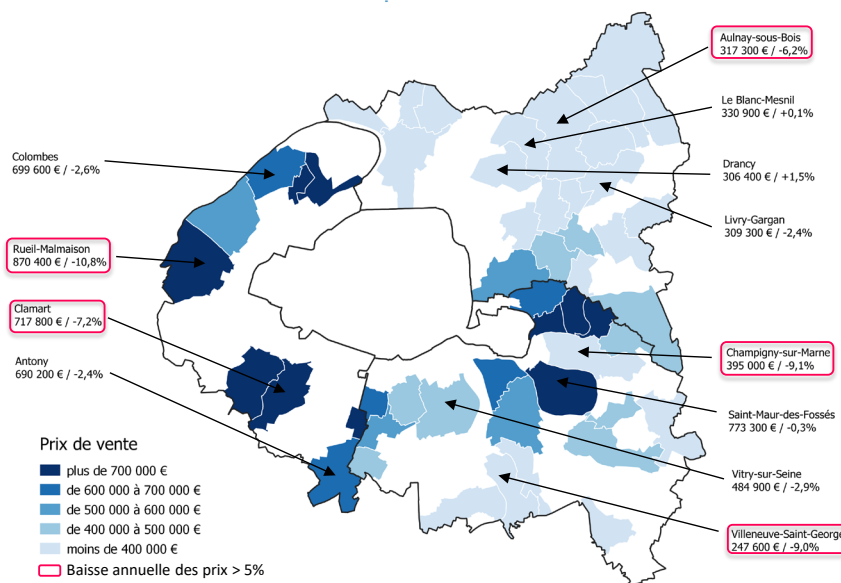
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	414 700 €	692 600 €	311 400 €	410 800 €
Variation en 1 an	-5,8%	-5,0%	-6,1%	-6,4%
Variation brute en 3 mois	-2,5%	-2,1%	-2,4%	-3,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	0,2%	-0,2%	-0,9%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	389 400 €	-	290 700 €	388 400 €
Variation en 1 an	-8,3%	-	-9,8%	-8,0%
Variation brute en 3 mois	-3,5%	-	-4,5%	-3,1%
Variation CVS en 3 mois	-3,5%	-	-4,6%	-3,0%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



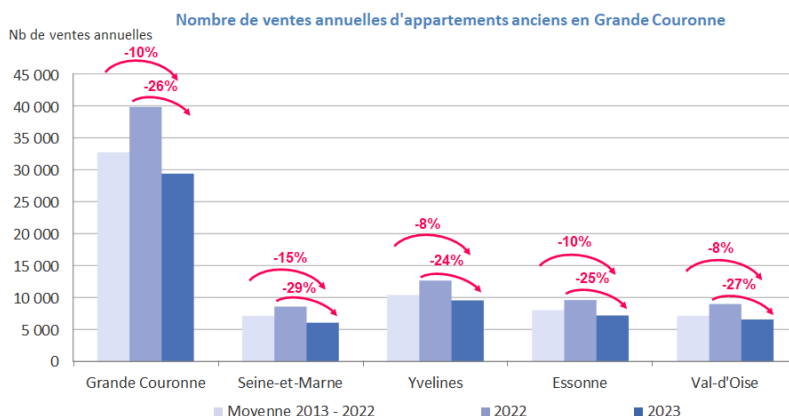
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Comme en Petite Couronne, le repli de l'activité est de l'ordre d'un quart de 2022 à 2023 mais il est limité à 10% par rapport à la moyenne des 10 dernières années

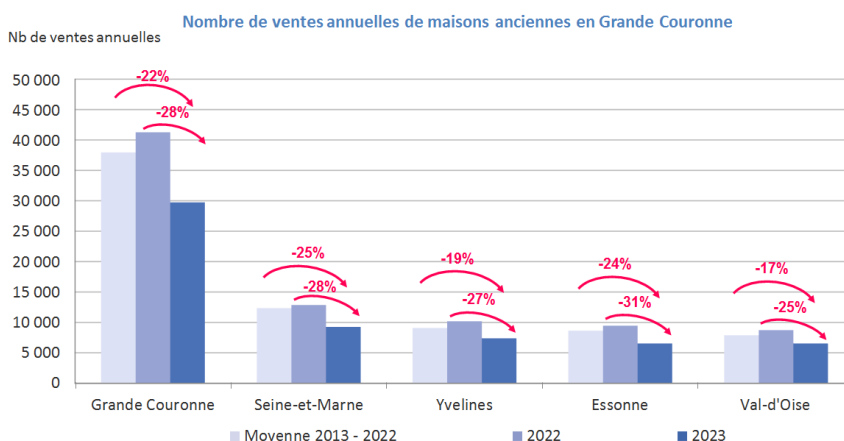
L'activité a fortement reculé dans tous les départements de Grande Couronne par rapport au 4^e trimestre 2022.



Les maisons en Grande Couronne :

Une activité en recul de 28% en un an et surtout de 22% par rapport à la moyenne de longue période

Les baisses de volumes de ventes sont encore plus marquées que pour les appartements.



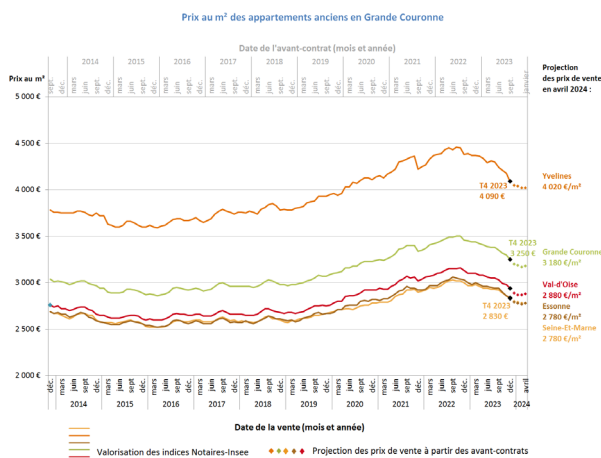
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Le fort recul des prix du 3^e au 4^e trimestre 2023 entraîne une baisse annuelle de 6%

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix pourrait atteindre 7% en avril, un peu moins marquée que pour les autres marchés.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2023

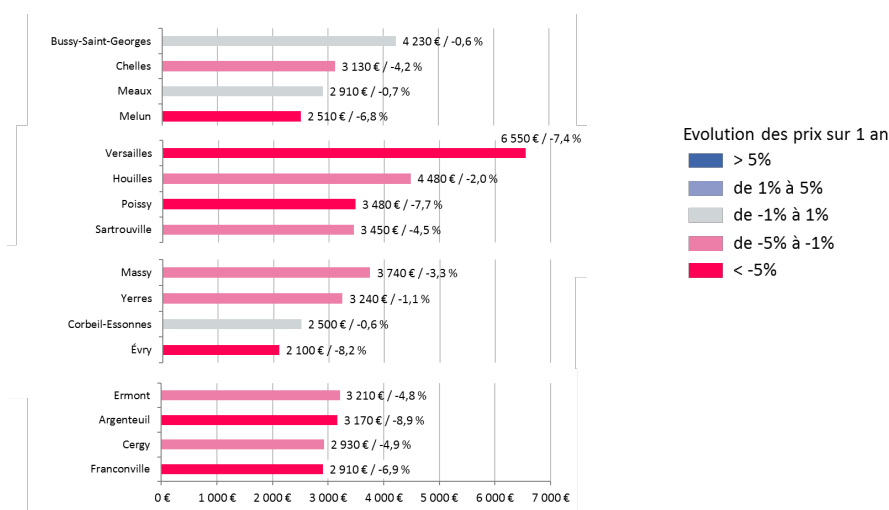
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 250 €	2 830 €	4 090 €	2 840 €	2 940 €
Variation en 1 an	-6,2%	-5,6%	-6,5%	-6,1%	-6,0%
Variation brute en 3 mois	-3,2%	-3,0%	-3,5%	-3,2%	-2,9%
Variation CVS en 3 mois	-1,9%	-1,8%	-2,4%	-1,7%	-1,4%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 180 €	2 780 €	4 020 €	2 780 €	2 880 €
Variation en 1 an	-7,0%	-6,0%	-7,9%	-6,6%	-6,3%
Variation brute en 3 mois	-0,5%	-0,6%	-0,7%	-0,4%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,5%	-0,3%	-0,8%	-0,5%	-0,1%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2023 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

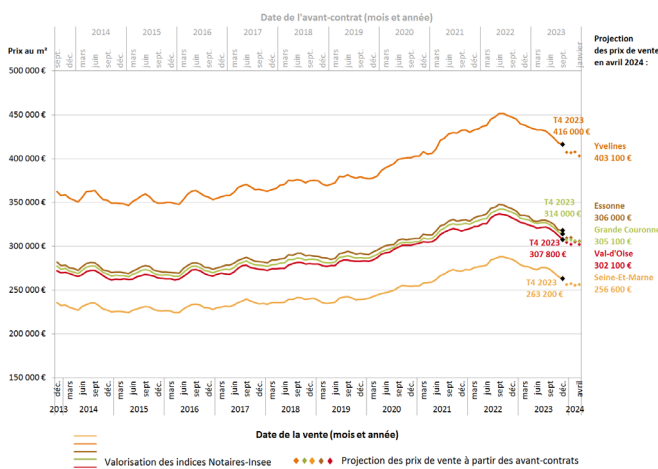


Les maisons en Grande Couronne :

La baisse annuelle des prix s'est encore accentuée au 4^e trimestre 2023

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix se prolongerait au même rythme dans les prochains mois (-7,5% en avril).

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2023

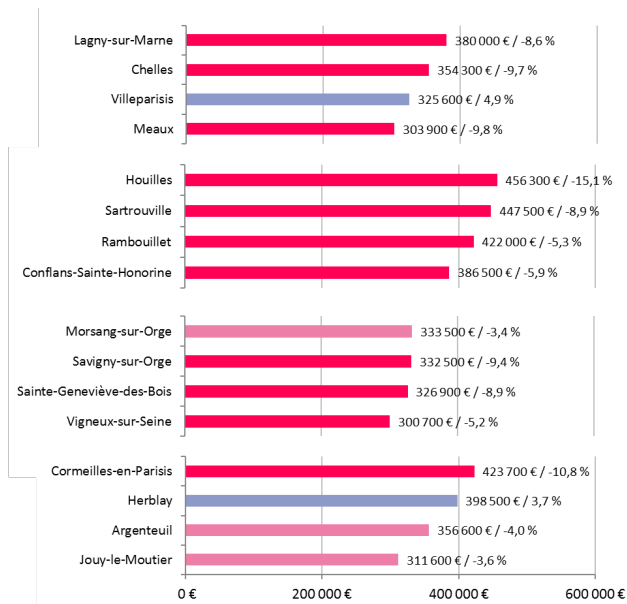
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	314 000 €	263 200 €	416 000 €	318 000 €	307 800 €
Variation en 1 an	-7,3%	-7,7%	-7,0%	-7,3%	-7,4%
Variation brute en 3 mois	-3,3%	-3,9%	-2,8%	-3,0%	-3,9%
Variation CVS en 3 mois	-1,6%	-2,0%	-1,3%	-1,2%	-2,0%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	305 100 €	256 600 €	403 100 €	306 000 €	302 100 €
Variation en 1 an	-7,5%	-7,3%	-7,6%	-8,4%	-6,9%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	0,0%	-1,0%	-1,2%	-0,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	0,2%	-0,1%	-1,1%	-0,5%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2023 et évolutions annuelles






Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix




Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 4^e trimestre 2023 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2023	7 240	10 290	12 360	29 890
		Évolution sur 1 an (T4 2022 / T4 2023)	-24%	-27%	-30%	-28%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-20%	-29%	-29%	-27%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2023	7 180	8 240	6 110	21 530
		Évolution sur 1 an (T4 2022 / T4 2023)	-24%	-27%	-31%	-27%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-20%	-27%	-25%	-24%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2023	n.s.	2 050	6 250	8 360
		Évolution sur 1 an (T4 2022 / T4 2023)	n.s.	-28%	-28%	-28%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-35%	-34%	-34%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 4^e trimestre moyen des 10 dernières années (2013-2022) et le nombre de ventes au 4^e trimestre 2023.

Nombre de ventes en 2023 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes en 2023	32 660	48 080	59 130	139 880
		Évolution sur 1 an (2022 / 2023)	-22%	-25%	-27%	-25%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-6%	-17%	-16%	-14%
	Appartements anciens	Nombre de ventes en 2023	32 460	38 670	29 400	100 520
		Évolution sur 1 an (2022 / 2023)	-22%	-24%	-26%	-24%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-6%	-14%	-10%	-11%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes en 2023	n.s.	9 420	29 740	39 360
		Évolution sur 1 an (2022 / 2023)	n.s.	-28%	-28%	-28%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-26%	-22%	-23%

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2013-2022) et le nombre de ventes en 2023.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	131,9	129,7	127,4	126,7	122,9
Prix au m ²	10 490 €	10 310 €	10 130 €	10 080 €	9 770 €
Variation annuelle	-1,0%	-2,0%	-4,4%	-5,4%	-6,8%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-1,7%	-1,7%	-0,5%	-3,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-1,3%	-2,4%	-1,4%	-2,0%

Petite Couronne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	128,4	126,3	124,0	123,2	118,8
Prix au m ²	5 450 €	5 360 €	5 270 €	5 230 €	5 040 €
Variation annuelle	1,0%	-1,4%	-3,8%	-6,0%	-7,5%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	-1,6%	-1,8%	-0,7%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,6%	-2,1%	-2,1%	-1,7%

Hauts-de-Seine	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	127,9	126,1	123,7	122,6	118,3
Prix au m ²	6 610 €	6 510 €	6 390 €	6 330 €	6 110 €
Variation annuelle	0,7%	-1,5%	-4,0%	-6,4%	-7,5%
Variation trimestrielle brute	-2,4%	-1,4%	-1,9%	-0,9%	-3,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-1,5%	-2,2%	-2,4%	-1,6%

Seine-Saint-Denis	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	130,9	128,7	126,1	125,9	120,7
Prix au m ²	4 110 €	4 050 €	3 960 €	3 960 €	3 800 €
Variation annuelle	1,1%	-1,2%	-3,7%	-5,6%	-7,7%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-1,6%	-2,0%	-0,2%	-4,1%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,5%	-2,4%	-1,8%	-2,1%

Val-de-Marne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	127,9	125,5	123,5	122,8	118,6
Prix au m ²	5 250 €	5 150 €	5 070 €	5 040 €	4 870 €
Variation annuelle	1,5%	-1,1%	-3,4%	-5,4%	-7,3%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-1,9%	-1,6%	-0,5%	-3,5%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-1,9%	-1,8%	-1,8%	-2,0%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	119,1	118,4	116,7	115,5	111,8
Prix au m ²	3 460 €	3 440 €	3 390 €	3 350 €	3 250 €
Variation annuelle	3,6%	0,9%	-1,7%	-4,0%	-6,2%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,6%	-1,4%	-1,0%	-3,2%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-0,4%	-1,7%	-2,2%	-1,9%

Seine-et-Marne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	116,6	115,7	114,3	113,4	110,0
Prix au m ²	3 000 €	2 980 €	2 940 €	2 920 €	2 830 €
Variation annuelle	3,5%	1,0%	-1,2%	-3,8%	-5,6%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-0,8%	-1,2%	-0,8%	-3,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,5%	-1,4%	-1,9%	-1,8%

Yvelines	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	120,8	120,4	118,4	117,0	112,9
Prix au m ²	4 380 €	4 370 €	4 290 €	4 240 €	4 090 €
Variation annuelle	3,7%	0,9%	-2,1%	-4,2%	-6,5%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-0,3%	-1,6%	-1,2%	-3,5%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,1%	-2,0%	-2,3%	-2,4%

Essonne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	118,0	117,1	115,6	114,5	110,8
Prix au m ²	3 030 €	3 000 €	2 960 €	2 940 €	2 840 €
Variation annuelle	3,7%	1,0%	-1,3%	-3,9%	-6,1%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,7%	-1,3%	-0,9%	-3,2%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,7%	-1,6%	-2,1%	-1,7%

Val-d'Oise	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	119,0	117,8	116,3	115,2	111,8
Prix au m ²	3 130 €	3 100 €	3 060 €	3 030 €	2 940 €
Variation annuelle	3,5%	0,7%	-1,6%	-4,0%	-6,0%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-1,0%	-1,3%	-0,9%	-2,9%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-1,0%	-1,6%	-2,2%	-1,4%

Ile-de-France	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	128,3	126,4	124,2	123,4	119,4
Prix au m ²	6 740 €	6 640 €	6 530 €	6 490 €	6 280 €
Variation annuelle	0,5%	-1,3%	-3,7%	-5,4%	-6,9%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-1,5%	-1,7%	-0,7%	-3,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,2%	-2,2%	-1,8%	-1,9%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	129,8	128,3	125,8	125,4	122,3
Prix de vente	440 100 €	434 900 €	426 700 €	425 200 €	414 700 €
Variation annuelle	1,3%	0,4%	-2,3%	-6,0%	-5,8%
Variation trimestrielle brute	-2,7%	-1,2%	-1,9%	-0,3%	-2,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-0,6%	-1,9%	-2,9%	-0,3%

Hauts-de-Seine	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	131,3	130,3	127,4	127,4	124,8
Prix de vente	729 200 €	723 600 €	707 200 €	707 300 €	692 600 €
Variation annuelle	-0,3%	0,2%	-2,6%	-6,0%	-5,0%
Variation trimestrielle brute	-3,1%	-0,8%	-2,3%	0,0%	-2,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-0,1%	-2,0%	-3,0%	0,2%

Seine-Saint-Denis	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	127,7	125,4	123,9	122,9	120,0
Prix de vente	331 500 €	325 500 €	321 400 €	318 900 €	311 400 €
Variation annuelle	3,0%	-0,2%	-1,7%	-6,0%	-6,1%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-1,8%	-1,2%	-0,8%	-2,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,5%	-1,4%	-3,0%	-0,2%

Val-de-Marne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	130,1	128,5	126,0	125,5	121,8
Prix de vente	438 700 €	433 400 €	425 100 €	423 400 €	410 800 €
Variation annuelle	1,8%	0,9%	-2,4%	-6,0%	-6,4%
Variation trimestrielle brute	-2,6%	-1,2%	-1,9%	-0,4%	-3,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	-0,6%	-2,1%	-2,8%	-0,9%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	126,0	123,1	121,3	120,8	116,8
Prix de vente	338 800 €	331 100 €	326 200 €	324 900 €	314 000 €
Variation annuelle	4,3%	0,9%	-1,7%	-5,2%	-7,3%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-2,3%	-1,5%	-0,4%	-3,3%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-1,8%	-1,5%	-2,5%	-1,6%

Seine-et-Marne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	125,3	121,7	120,1	120,4	115,6
Prix de vente	285 300 €	277 000 €	273 400 €	274 000 €	263 200 €
Variation annuelle	5,1%	0,5%	-1,8%	-4,8%	-7,7%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	-2,9%	-1,3%	0,2%	-3,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	-3,0%	-1,0%	-1,9%	-2,0%

Vvelines	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	127,0	124,5	123,0	121,6	118,1
Prix de vente	447 100 €	438 300 €	433 000 €	428 000 €	416 000 €
Variation annuelle	3,4%	1,2%	-1,1%	-5,2%	-7,0%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	-2,0%	-1,2%	-1,2%	-2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-1,2%	-1,2%	-3,4%	-1,3%

Essonne	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	125,7	122,9	120,4	120,1	116,5
Prix de vente	343 100 €	335 200 €	328 500 €	327 700 €	318 000 €
Variation annuelle	4,1%	0,8%	-2,6%	-5,8%	-7,3%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-2,3%	-2,0%	-0,2%	-3,0%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,5%	-2,4%	-2,3%	-1,2%

Val-d'Oise	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	125,8	123,3	121,4	121,2	116,5
Prix de vente	332 400 €	325 900 €	320 800 €	320 100 €	307 800 €
Variation annuelle	4,8%	1,0%	-1,5%	-5,0%	-7,4%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-1,9%	-1,6%	-0,2%	-3,9%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-1,8%	-1,6%	-2,1%	-2,0%

Ile-de-France	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Indice brut	127,2	124,8	122,7	122,3	118,5
Prix de vente	368 500 €	361 500 €	355 700 €	354 300 €	343 400 €
Variation annuelle	3,3%	0,7%	-1,9%	-5,4%	-6,8%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-1,9%	-1,6%	-0,4%	-3,1%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-1,4%	-1,6%	-2,6%	-1,2%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

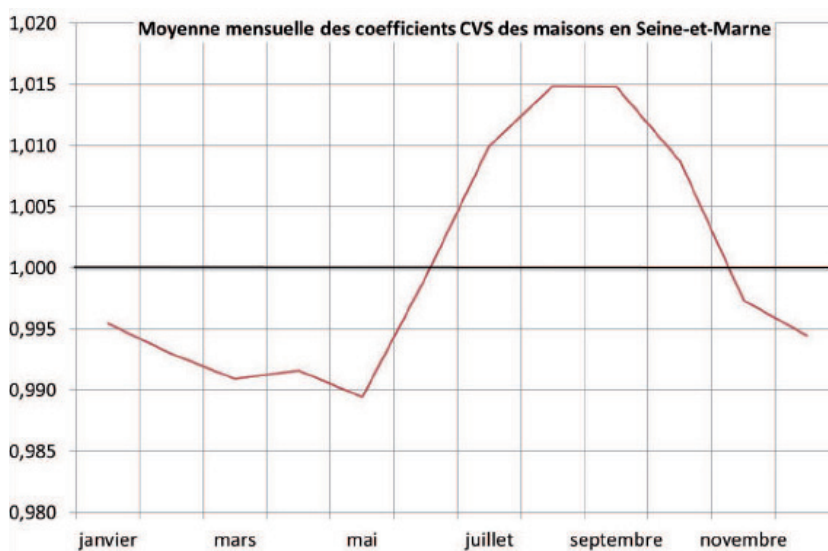
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. À l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 25 janvier 2024

Focus : Nationalités des étrangers achetant en Ile-de-France

Les acquéreurs qui ne résident pas en France au moment de l'achat achètent toujours davantage d'appartements à Paris

Le focus précédent a mis en avant que le nombre d'acquéreurs étrangers non-résidents, est resté stable de 2022 à 2023 (respectivement 1 180 et 1 250 acquisitions pour les 9 premiers mois). Ils bénéficient d'un pouvoir d'achat élevé, achètent souvent un pied à terre et peuvent se passer d'un crédit immobilier. Ils n'ont donc pas été aussi sensibles que les autres clientèles à la dégradation conjoncturelle. Comme le marché dans son ensemble s'est fortement contracté, ils sont donc devenus proportionnellement plus nombreux (de 0,8 à 1% des ventes totales) tout en restant un micro-marché.

Ces acquéreurs étrangers habitant hors de France ont une préférence confirmée pour la Capitale. 68% d'entre eux ont choisi d'investir à Paris en 2022 comme en 2023, contre 49% en 2021 et encore moins les années précédentes. Seul le département des Hauts-de-Seine a réussi à drainer plus de 10% de ces transactions, aucun autre ne dépassant 5%.

Ce recentrage de la demande sur le cœur de l'agglomération bénéficie naturellement aux appartements et la part des maisons dans ces transactions est tombée à 5% ces deux dernières années, alors qu'elle atteignait 15% jusqu'en 2021.

Confirmation du retour des Américains et d'une clientèle issue de pays de plus en plus variés

Les acquéreurs venant des Etats-Unis représentent un quart des achats des étrangers non-résidents à Paris. Leur budget d'acquisition de 715 000€¹ est deux fois plus élevé, que celui payé par les résidents français car ils achètent essentiellement dans les quartiers centraux de la Capitale où les prix sont les plus élevés. Le deuxième pays le plus représenté est le Liban, avec 90 acquéreurs libanais, devant l'Italie (70) et l'Allemagne (45).

62 nationalités sont représentées ce qui constitue un record, avec une de plus qu'en 2022 mais surtout 15 de plus qu'en 2021, confirmant la diversification des clientèles.

Les Portugais et les Chinois sont toujours les plus nombreux parmi les acquéreurs étrangers qui résident en France au moment de l'achat

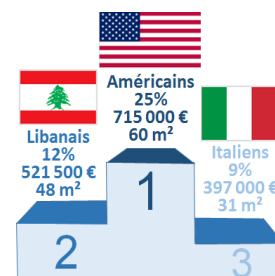
Les acquéreurs étrangers qui résident en France sont proportionnellement un peu plus nombreux (10% pour les 9 premiers mois 2023 contre 9,2% pour les 9 premiers mois 2022) mais ont été pénalisés, comme la très grande majorité des acquéreurs, par les difficultés d'accès au crédit et le recul de leur pouvoir d'achat.

Les Portugais restent les premiers acquéreurs étrangers de logements résident en Ile-de-France avec 13% de cette catégorie et 1 470 achats en 2023. Ils ont une attirance marquée pour les maisons qu'ils choisissent dans 45% des cas. Les Chinois sont la deuxième nationalité la plus représentée, avec à l'inverse une très forte préférence pour les appartements qui représentent près de 90% de leurs achats.

La part des acquéreurs portugais recule d'ailleurs significativement au fil des ans puisqu'ils représentaient 18% des acquéreurs résidents étrangers en 2019. Celle des Chinois est stable autour de 10%, suivis d'assez près par les Algériens, les Tunisiens et les Roumains.

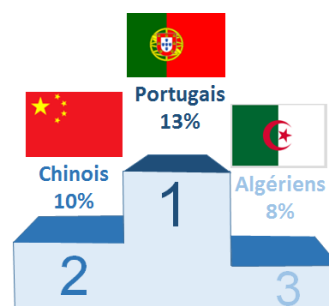
¹ prix médian

Part des acquéreurs d'appartements anciens à Paris en 2023 parmi les étrangers habitant hors de France au moment de l'achat (étrangers non-résidents) :

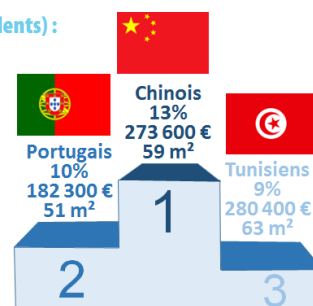


Exemple de lecture : 25% des acquéreurs étrangers non-résidents à Paris sont américains.

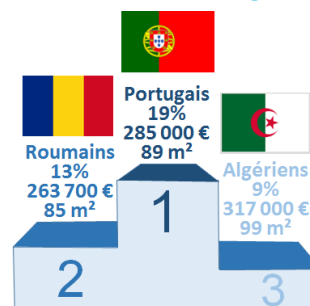
Part des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs d'appartements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs de maisons anciennes en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 4 janvier 2024

Focus : L'Ile-de-France, et surtout Paris, restent encore attractifs pour les étrangers qui ne résident pas en France

Quelques transactions très médiatisées attirent souvent l'attention sur l'influence des étrangers sur le marché immobilier. L'analyse statistique met en avant une réalité plus nuancée.

L'onde de choc liée à la hausse des taux et aux difficultés d'accès au crédit ont contraint les acquéreurs et pesé sur la demande. Les volumes des ventes de logements anciens des 9 premiers mois de 2023 ont reculé de 25% (et de près de 37 000 unités) par rapport aux 9 premiers mois 2022. Mais les évolutions diffèrent selon le profil des acquéreurs, étrangers ou Français, habitant en France ou ailleurs, modifiant ainsi leur poids respectif dans les ventes totales.

Origine des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France

	Janvier à septembre 2022		Janvier à septembre 2023		Variation en nombre	Variation en %
	Nombre de ventes	en %	Nombre de ventes	en %		
Etrangers non-résidents	1 180	0,8%	1 250	1,1%	70	6%
Etrangers résidents	13 420	9,2%	10 960	10,0%	-2 460	-18%
Français non-résidents	1 910	1,3%	1 480	1,4%	-430	-23%
Français résidents	129 390	88,7%	95 400	87,4%	-33 990	-26%
TOTAL	145 900	100%	109 100	100%	-36 800	-25%

11,2% des acquéreurs d'un logement en Ile-de-France sont étrangers en 2023*

A l'origine de 11,2% des ventes, pour les 9 premiers mois 2023, les étrangers n'ont jamais été proportionnellement aussi nombreux en Ile-de-France. Ils n'étaient qu'à l'origine de 10% des ventes pendant la même période en 2022. Deux phénomènes expliquent la part croissante des étrangers dans les ventes totales.

Premièrement, le nombre d'acquéreurs étrangers qui vivent à l'étranger a progressé de 6% lorsque l'on compare les 9 premiers mois 2022 (1 180 ventes) aux 9 premiers de 2023 (1 250 ventes). Ces acquéreurs représentent 1,1% des ventes en 2023*, contre 0,8% en 2022*.

Ce n'est donc pas la hausse, mais le simple maintien du nombre des acquisitions d'étrangers non-résidents, dans un contexte de baisse globale du nombre de transactions, qui entraîne cette hausse de leur proportion.

La bonne tenue de ce micro-marché, à contre-courant de la conjoncture d'ensemble, peut tenir à plusieurs facteurs : pouvoir d'achat très élevé pour une clientèle qui achète bien souvent un pied-à-terre et surtout des acquéreurs qui peuvent se passer d'un crédit immobilier.

Deuxièmement, les acquisitions réalisées par des étrangers qui habitent en France ont baissé de 18% entre les 9 premiers mois 2022 et 2023. Le recul est brutal mais il est cependant moins fort que pour le marché dans son ensemble (-25%). De ce fait, la proportion d'achats d'étrangers résidents en France augmente très légèrement de 2022* à 2023* passant de 9,2% à 10% des ventes totales.

Ces deux tendances cumulées expliquent l'augmentation globale de la part des acquéreurs étrangers dans les ventes totales.

Parallèlement, la part des Français résidents en France tend à s'amenuiser avec des ventes qui reculent de 26% des 9 premiers mois 2022 aux 9 premiers mois 2023. Ils représentent désormais 87,4% des acquéreurs contre 88,7% en 2022*. Historiquement cette part atteignait 89 à 90%.

La bonne résistance du micro-marché des acquéreurs étrangers résidents à l'étranger s'observe partout en Ile-de-France

A Paris, le nombre d'achats réalisés par les étrangers non-résidents augmente très légèrement (+4%) avec 970 ventes en 9 mois (un niveau record). En Petite Couronne, le nombre d'acheteurs non-résidents étrangers a augmenté de 13% avec 210 achats. Enfin en Grande Couronne, la hausse de 10% n'a pas de réelle signification compte tenu du volume de ventes d'environ 130 unités sur l'ensemble des 4 départements.

* calculé sur les 9 premiers mois de l'année

Origine des acquéreurs de logements anciens, en 2023* en Ile-de-France

