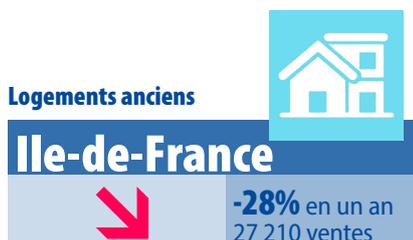


Communiqué de presse mensuel

25 avril 2024

Conjoncture immobilière francilienne en février* 2024 : La dégradation de l'activité se prolonge tout comme les baisses de prix

Volumes de ventes déc. 2023 à février 2024



Le niveau d'activité recule encore

27 210 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de décembre 2023 à février 2024, en recul de 28% par rapport à l'activité enregistrée un an plus tôt (décembre 2022 à février 2023) **pourant déjà orientée à la baisse.**

Dans le même temps, la baisse de l'activité reste un peu plus modérée à Paris qu'ailleurs (-23%). En revanche, pour les appartements les volumes de ventes baissent de 31% en Petite et Grande Couronnes. Pour les maisons, le recul est un peu marqué avec -25% en Petite Couronne et -29% en Grande Couronne.

L'attentisme s'est donc prolongé, avec une activité historiquement faible et un nombre de ventes inférieur de 30% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le marché des maisons est toujours davantage affecté (-36%) que celui des appartements (-27%) par rapport à cette période de référence.

Prix en février* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



Les quelques signaux positifs qui commencent à se dessiner - une légère érosion des taux des crédits à l'habitat, un accès un peu plus facile au crédit et une mensualité qui a cessé de s'alourdir - sont encore trop ténus et surtout trop récents pour venir infléchir la tendance sur les ventes. D'après les avant-contrats, la baisse des volumes de ventes pourrait se poursuivre dans les prochains mois à un rythme qui pourrait être très légèrement moins soutenu qu'actuellement.

De fortes baisses annuelles des prix qui pourraient légèrement s'atténuer dans le courant du 2^e trimestre

En Ile-de-France de février 2023 à février 2024, les prix des logements ont diminué de 8,7% (-8% pour les appartements et -10% pour les maisons). Cela faisait 14 années que l'on n'avait pas observé une baisse annuelle des prix à deux chiffres pour les maisons en Ile-de-France.

La tendance baissière a été forte en 3 mois de novembre 2023 à février 2024, avec un recul des prix de 3,6% pour les appartements (-2,6% après correction de la variation saisonnière) et surtout de 5,7% pour les maisons (et encore -4,2% après correction de la variation saisonnière).

D'après les avant-contrats, les prix pourraient ensuite moins varier d'ici juin. La lecture des graphiques met bien en lumière un certain aplatissement des courbes pour d'assez nombreux segments de marché, et des évolutions de prix relativement stables ou moins baissières pendant quelques mois. Ces évolutions demandent naturellement à être confirmées. De ce fait, **la baisse annuelle des prix pourrait se modérer progressivement d'ici juin, tout en restant malgré tout élevée, compte tenu des reculs antérieurs.**

Paris devrait rester à l'écart de ce mouvement et le prix au m² des appartements anciens passerait de 9 600 € en février 2024 (-7,3% en un an) à 9 360 € en juin 2024 (-7,6%). En Ile-de-France en un an, de juin 2023 à juin 2024, les prix des appartements baisseraient de 7,3% (à rapprocher d'une baisse annuelle de 8,7% en février). On attend un recul des prix de 7,5% en Petite Couronne et de 6,1% en Grande Couronne. Quant aux prix des maisons, ils devraient baisser de 7,7% de juin 2023 à juin 2024 (pour rappel 10% de baisse annuelle en février), -9,6% en Petite Couronne et -6,7% en Grande Couronne.

* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (février correspond à la période allant de décembre à février). Tous les prix sont exprimés en euros courants.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	décembre 2023-février 2024	27 210	6 840	9 150	11 210
Évolutions en 1 an	décembre 2023-février 2024 / décembre 2022-février 2023	-28%	-22%	-30%	-30%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	décembre 2023-février 2024	19 900	6 790	7 340	5 770
Évolutions en 1 an	décembre 2023-février 2024 / décembre 2022-février 2023	-28%	-23%	-31%	-31%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	décembre 2023-février 2024	7 300	n.s.	1 820	5 440
Évolutions en 1 an	décembre 2023-février 2024 / décembre 2022-février 2023	-28%	n.s.	-25%	-29%

Les prix

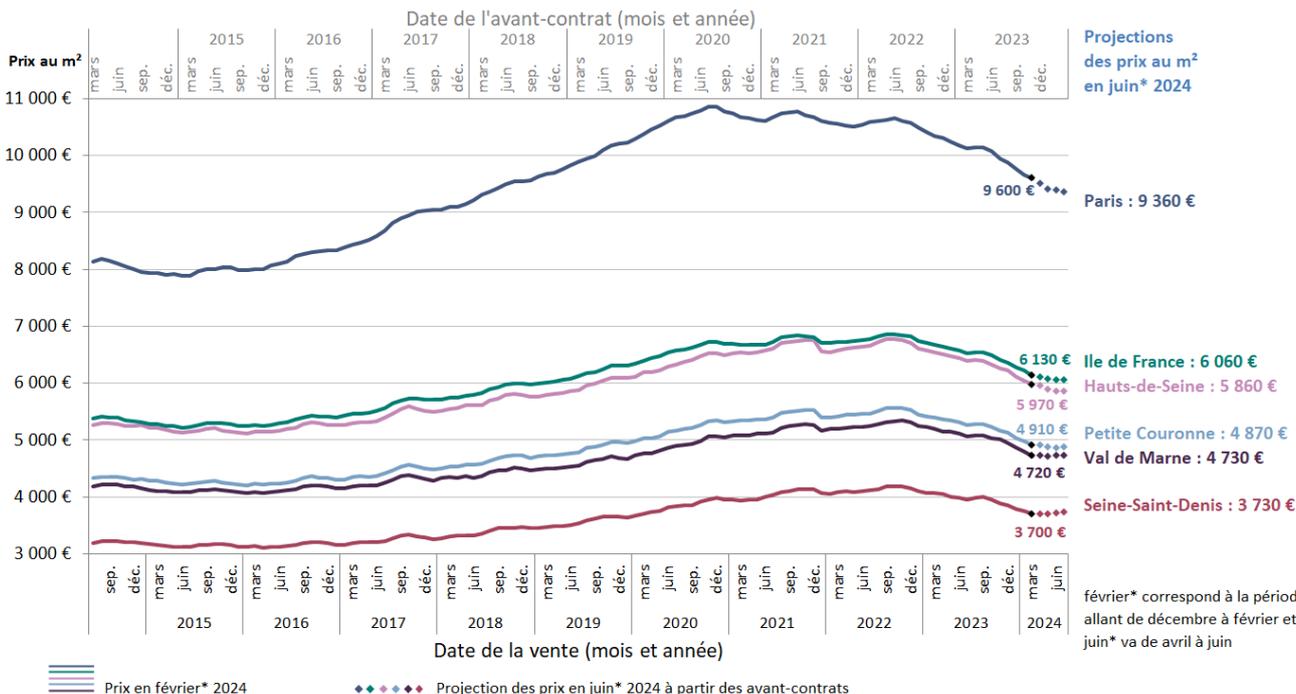
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	déc. 2023-février 2024	6 130 €	9 600 €	4 910 €	5 970 €	3 700 €	4 720 €	3 150 €	2 750 €	3 990 €	2 750 €	2 860 €
Évolutions en 1 an	déc. 2023-février 2024 / déc. 2022-février 2023	-8,0%	-7,3%	-8,8%	-8,7%	-9,1%	-9,0%	-8,2%	-7,7%	-8,7%	-8,0%	-7,7%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2023-février 2024 / sept.-novembre 2023	-3,6%	-2,8%	-4,3%	-4,2%	-3,9%	-4,7%	-4,3%	-4,1%	-4,6%	-4,2%	-3,9%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2023-février 2024 / sept.-novembre 2023	-2,6%	-1,8%	-3,1%	-2,8%	-2,9%	-3,8%	-3,3%	-3,3%	-3,6%	-3,2%	-3,2%
Projection du prix au m ²	avril-juin 2024	6 060 €	9 360 €	4 870 €	5 860 €	3 730 €	4 730 €	3 180 €	2 780 €	4 000 €	2 780 €	2 890 €
Évolutions en 1 an	avril-juin 2024 / avril-juin 2023	-7,3%	-7,6%	-7,5%	-8,3%	-5,8%	-6,7%	-6,1%	-5,5%	-6,8%	-6,2%	-5,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	déc. 2023-février 2024	325 000	389 600	647 500	295 900	384 200	298 300	250 000	393 600	302 200	293 800
Évolutions en 1 an	déc. 2023-février 2024 / déc. 2022-février 2023	-10,0%	-9,6%	-9,1%	-9,3%	-10,3%	-10,2%	-10,3%	-10,4%	-9,8%	-10,2%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2023-février 2024 / sept.-novembre 2023	-5,7%	-5,7%	-5,3%	-5,2%	-6,4%	-5,8%	-5,8%	-5,9%	-5,2%	-6,1%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2023-février 2024 / sept.-novembre 2023	-4,2%	-3,7%	-3,0%	-3,7%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-3,9%	-4,9%
Projection du prix de vente	avril-juin 2024	328 400	385 600	n.s.	291 400	381 900	304 300	256 600	399 900	305 500	302 100
Évolutions en 1 an	avril-juin 2024 / avril-juin 2023	-7,7%	-9,6%	n.s.	-9,3%	-10,2%	-6,7%	-6,1%	-7,6%	-7,0%	-5,8%

Projections des prix des logements anciens



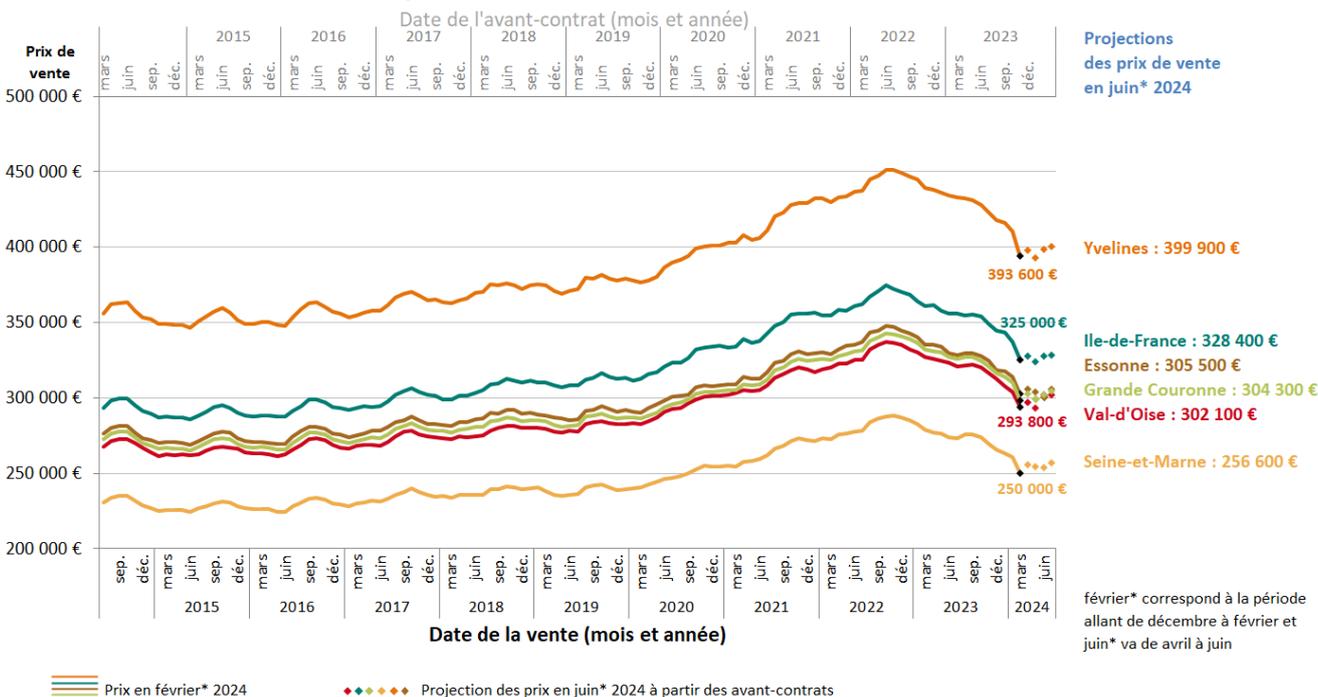
Prix au m² en février* 2024 et projections de prix en juin* 2024 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



février* correspond à la période allant de décembre à février et juin* va de avril à juin



Prix de vente en février* 2024 et projections de prix en juin* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



février* correspond à la période allant de décembre à février et juin* va de avril à juin

Focus : Les baisses de prix ont concerné tous les logements, du studio à la maison de 6 pièces et plus de 2022 à 2023

Le recul des ventes a poussé à la baisse l'ensemble des prix

Notre focus du mois dernier a mis en avant une baisse des volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France de 25% de 2022 à 2023, un peu plus sévère pour les appartements de grande taille (de -25% à -29% du 3 pièces au 5 pièces et plus) que pour les studios et les deux pièces (respectivement -17% et -23%). Dans le même temps, les ventes des petites maisons ont un peu mieux résisté que les ventes de grandes maisons (-31% pour les 6 pièces et plus).

Nous nous sommes également interrogés sur les évolutions de prix par nombre de pièces pour identifier d'éventuelles différences sur certains segments de marché. Les prix par nombre de pièces pour les appartements et les maisons ont été calculés grâce à la méthode des indices Notaires-Insee et sont en euros courants.

Il est intéressant de constater que si ponctuellement certaines influences semblent se dessiner entre les volumes de ventes et les prix, il n'existe pas de corrélation généralisée entre les deux.

Les prix des appartements baissent davantage en un an pour les studios et les 2 pièces

Appartements anciens	Evolution des prix sur un an du 4 ^e trimestre 2022 au 4 ^e trimestre 2023				Evolution des prix sur 5 ans du 4 ^e trimestre 2018 au 4 ^e trimestre 2023			
	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Studios	-7,4%	-7,8%	-8,3%	-3,8%	+4,3%	+0,1%	+9,2%	+12,0%
2 pièces	-7,1%	-7,2%	-7,6%	-6,0%	+5,1%	+2,0%	+9,0%	+7,5%
3 pièces	-6,3%	-5,8%	-6,9%	-6,1%	+7,3%	+3,8%	+9,2%	+10,7%
4 pièces	-6,3%	-6,2%	-6,5%	-6,4%	+6,2%	+3,3%	+8,0%	+8,6%
5 pièces et plus	-6,1%	-5,2%	-7,2%	-7,5%	+5,1%	+3,5%	+6,6%	+8,2%
Ensemble	-6,9%	-6,8%	-7,5%	-6,2%	+5,1%	+2,1%	+7,5%	+8,8%

Les baisses annuelles des prix des appartements en Ile-de-France oscillent entre -3,8% et -8,3% selon le nombre de pièces et les grands secteurs géographiques, entre les 4^{es} trimestres 2022 et 2023.

Elles sont très légèrement plus marquées sur les petits logements (-7,4% pour les studios et -7,1% pour les 2 pièces en Ile-de-France). C'est particulièrement vrai à Paris (-7,8% pour les studios et -7,2% pour les deux pièces).

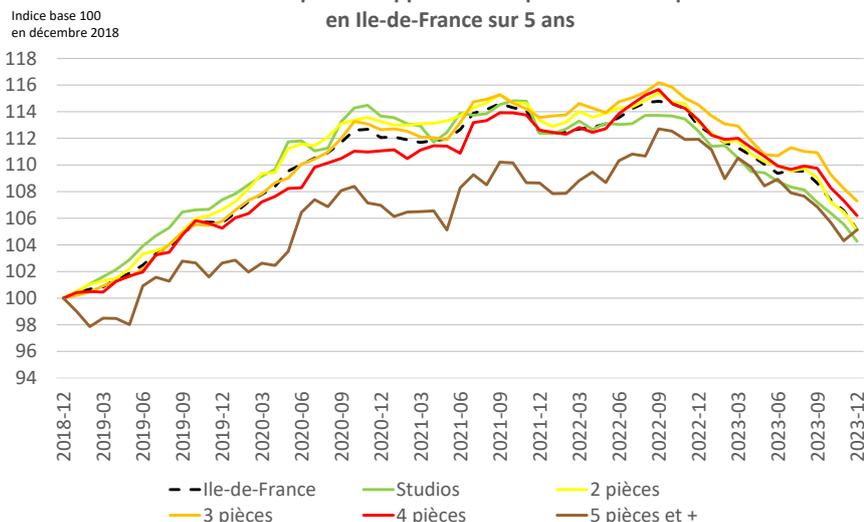
Pour les studios à Paris et en Proche Couronne, ces baisses de prix, plus prononcées qu'ailleurs, ont pu contribuer à encourager les ventes car ces dernières sont le segment de marché qui a le mieux résisté à la baisse de l'activité l'an dernier. La situation est inverse en Grande Couronne où les studios affichent le recul des prix le plus modéré de l'Ile-de-France (-3,8%)

Parallèlement, les baisses de prix s'avèrent légèrement moins fortes pour les grands appartements franciliens dans leur ensemble (de -6,3% pour les 3 pièces à -6,1% pour les 5 pièces et plus) et pour d'assez nombreux segments de marché (baisse limitée à 5,2% pour les 5 pièces et plus dans Paris par exemple).

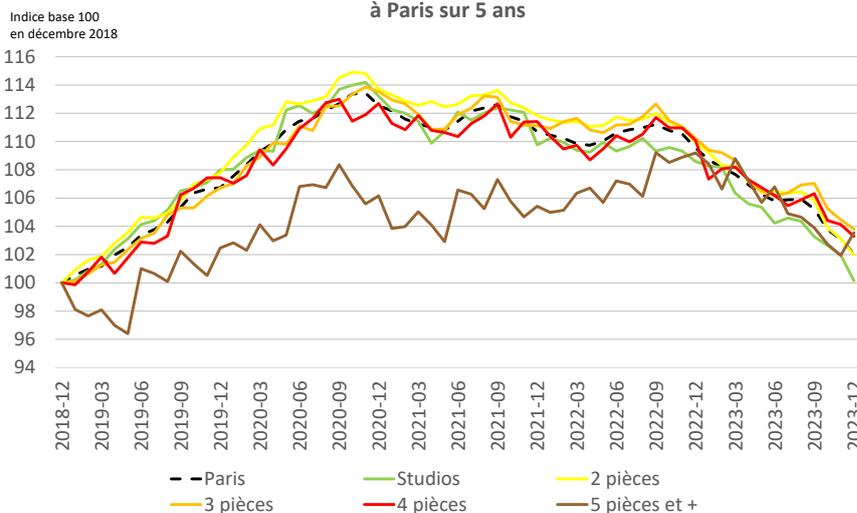
Ces grandes tendances par nombre de pièces se retrouvent en grande partie si l'on analyse les évolutions des prix sur 5 ans pour les appartements.

Tout d'abord, les baisses cumulées récentes n'ont pas encore compensé les hausses des années précédentes. Il reste encore, en euros courants, des hausses de prix généralisées depuis 5 ans mais qui se sont progressivement réduites (5,1% en Ile-de-France) et restent plus fortes en Grande Couronne (+8,8%) qu'en Petite Couronne (+7,5%) et surtout qu'à Paris (+2,1%) où les baisses de prix ont été plus précoces. Dans la Capitale d'ailleurs, les prix des studios n'ont pas évolué en 5 ans.

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Ile-de-France sur 5 ans



Evolution des prix des appartements par nombre de pièces à Paris sur 5 ans



La baisse des prix des maisons est impactée par la nouvelle répartition des ventes de maisons

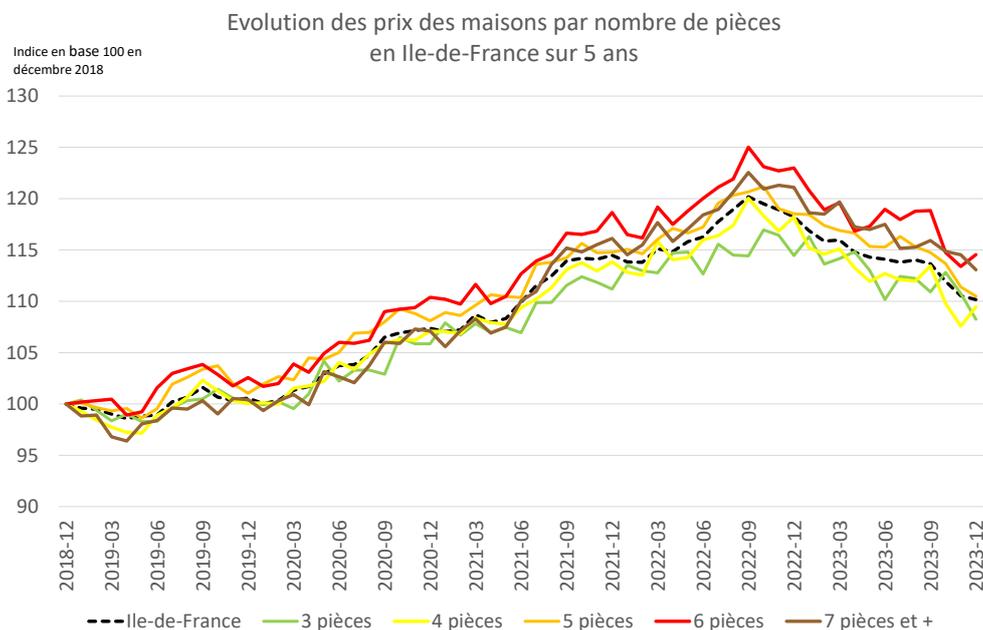
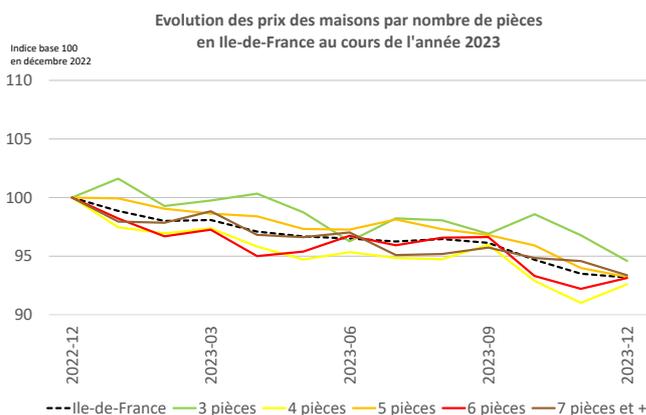
Maisons anciennes	Evolution des prix sur un an du 4 ^e trimestre 2022 au 4 ^e trimestre 2023			Evolution des prix sur 5 ans du 4 ^e trimestre 2018 au 4 ^e trimestre 2023		
	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne
3 pièces et moins	-5,4%	-2,4%	-7,4%	8,3%	10,5%	6,9%
4 pièces	-7,4%	-6,9%	-7,7%	9,5%	9,5%	9,4%
5 pièces	-6,8%	-5,0%	-7,6%	10,5%	11,4%	10,1%
6 pièces	-6,9%	-7,3%	-6,6%	14,5%	14,5%	14,7%
7 pièces et plus	-6,6%	-7,1%	-6,4%	13,1%	10,5%	14,3%
Ensemble	-6,8%	-5,8%	-7,3%	10,2%	10,4%	10,1%

En un an, les prix des maisons ont reculé de 6,8% en Ile-de-France, de 5,8% en petite Couronne et de 7,3% en Grande Couronne.

Comme pour les appartements, la tendance baissière est généralisée mais avec des évolutions légèrement différentes en Petite et Grande Couronnes. En Petite Couronne, les prix des petites maisons ont peu baissé (-2,4% pour les 3 pièces et moins), peut-être du fait de l'étroitesse de ce marché ou des possibilités de transformations attachées à ces biens (agrandissement ou construction nouvelle). En revanche, les grandes maisons de 6 pièces et plus voient leurs prix baisser de plus de 7%.

En Grande Couronne, les évolutions sont plus homogènes entre les différents types de maisons. Les grandes maisons résistent un peu mieux à la baisse des prix (-6,5% environ) Mais parallèlement, les ventes des 6 pièces et plus ont reculé de 31% de 2022 à 2023, contre une baisse de 28% pour l'ensemble des maisons en Ile-de-France.

Les prix restent encore supérieurs de 10% à ce qu'ils étaient il y a 5 ans globalement en Ile-de-France, ainsi qu'en Petite et Grande Couronnes. Les plus fortes hausses s'observent sur les maisons de 6 pièces et plus.



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 - idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld - nfeld@image7.fr