

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 1^{er} trimestre 2024 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

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

La baisse de l'activité et des prix se sont prolongés en ce début d'année

L'activité reste orientée à la baisse en ce début d'année 2024, encore figée par une solvabilité très dégradée par rapport aux années récentes et par une forme d'attentisme. Au 1^{er} trimestre 2024, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 24% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et surtout de 40% par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Au 1^{er} trimestre 2024, les prix intègrent cette nouvelle donne et sont en recul annuel de plus de 8% en Ile-de-France (-7,9% pour les appartements et -8,4% pour les maisons).

Cependant, et d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix pourraient ensuite stagner pour les appartements et progresser pour les maisons d'avril à juillet 2024, ramenant la baisse annuelle des prix à respectivement 6,8% et 5,2%. Il est pourtant à souhaiter que les ajustements sur les prix se poursuivent parallèlement à la baisse des taux d'intérêt pour participer à l'amélioration de la capacité d'achat des ménages.

La crise actuelle affecte l'ensemble des segments de marché du logement. Avec l'effondrement de la production dans le neuf et le renforcement des contraintes dans l'ancien, elle ouvre les perspectives d'une dégradation plus générale des conditions de logements des ménages. Il est donc à souhaiter qu'une prise de conscience majeure des pouvoirs publics et des actions à la hauteur des enjeux permettent de revitaliser les activités de cette filière, essentielle aux Franciliens.

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2024



Un marché de nécessité

Le ralentissement de l'activité s'est prolongé et les volumes de ventes de logements anciens ont encore reculé au 1^{er} trimestre 2024, de 24% par rapport au 1^{er} trimestre 2023. La baisse atteint 40% par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

En effet le mode de fonctionnement du marché n'a pas encore changé : **le niveau actuel des taux de crédit à l'habitat contraint toujours les ménages, dégrade leur solvabilité et les incite à reporter leurs projets.**

Les toutes premières détentes sur les taux et l'annonce d'un accès plus facile au crédit ont été très largement médiatisées. Mais les améliorations immédiates ont été très modestes (0,12 point de taux¹) et elles n'ont pas empêché le recul des volumes de prêts accordés². D'après la Banque de France, 21,7 milliards d'euros ont été prêtés aux ménages au 1^{er} trimestre 2024, contre 38 milliards au 1^{er} trimestre 2023 (-42%) et surtout 56,3 milliards au 1^{er} trimestre 2022 (-61%).

Pour les volumes de ventes, la tendance baissière se prolonge mais tend à s'atténuer. Par rapport au même trimestre un an auparavant, les ventes de logements anciens en Ile-de-France ont baissé de 32% au 3^e trimestre 2023, de 28% au 4^e trimestre 2023, puis de 24% au 1^{er} trimestre 2024. D'après les avant-contrats et dans la prolongation du mouvement déjà observé, on attend **une poursuite de la baisse de l'activité au 2^e trimestre mais à un rythme de nouveau légèrement moins sévère.**

Le marché de la maison, qui avait bénéficié il est vrai d'un regain d'intérêt post pandémie, est toujours plus affecté que celui des appartements. Au 1^{er} trimestre 2024, les volumes de ventes de maisons reculent de 27% en un an, contre 23% pour les appartements. Les volumes de ventes ont été pratiquement divisés par deux par rapport au 1^{er} trimestre 2022 (-46% pour les maisons).

¹ Banque de France - Taux d'intérêt annuel de 3,62% en décembre 2023 et 3,5% en mars 2024 (crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an)

² Banque de France - Crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers résidents, flux CVS

Prix au m² 1^{er} trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6 120 / m²
-7,9% en un an

Paris



9 490 € / m²
-7,9% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



331 300 €
-8,4% en un an

Comme prévu la baisse des prix s'est renforcée au 1^{er} trimestre pour avoisiner 8% par an dans de nombreux secteurs de l'Ile-de-France

En 3 mois, les prix ont fortement baissé du 4^e trimestre 2023 au 1^{er} trimestre 2024. Les prix ont reculé de 2,4% en 3 mois pour les appartements en Ile-de-France et de 3,6% pour les maisons. La correction de la variation saisonnière laisse encore une baisse très notable de respectivement 2,3% et 3,2%.

Au total, la baisse annuelle des prix des appartements atteint 7,9% en Ile-de-France avec une accélération plus nette en Petite Couronne (-8,4%) qu'en Grande Couronne (-7,0%). La baisse annuelle du prix des maisons atteint 8,4%, sans grande différence entre les secteurs géographiques.

Mais quelques mois de pause d'avril à juillet viendraient ensuite limiter la baisse annuelle des prix

Après cette phase de fortes baisses, **les indicateurs avancés sur les avant-contrats mettent en avant quelques mois où les prix évolueraient peu.**

Ce mouvement, très lisible sur les courbes de prix, s'observe sur l'ensemble des marchés franciliens, avec ponctuellement même, pour les maisons, une petite hausse des prix. S'agit-il d'une évolution saisonnière un peu plus précoce qu'habituellement ou d'anticipations de baisses de taux qui conduiraient les vendeurs à être moins conciliants ? Seuls les prochains mois pourront nous le dire. Ce qui est certain c'est que les ménages doivent retrouver de la solvabilité, pour que le marché se fluidifie.

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la hausse annuelle des prix devrait être ramenée en Ile-de-France à 6,8% pour les appartements en juillet 2024 et à 5,2% pour les maisons.

Dans Paris, le prix au m², fixé à 9 490 € au 1^{er} trimestre 2024 (-7,9% en un an) devrait ressortir à 9 370 € en juillet (-7,6%).

Des signaux encourageants mais une réalité et un marché encore difficiles

Les notaires constatent que l'effort pour intégrer le nouveau mode de fonctionnement du marché s'opère mais de façon très progressive et partielle : pour les vendeurs il faut accepter la baisse des prix et les négociations, et pour les acquéreurs les nouvelles conditions de taux, un effort financier supplémentaire ou un changement de projet.

Une forme de normalisation du marché doit se poursuivre alors que le désintérêt des investisseurs se prolonge.

Le marché reste donc à la peine et pourrait le rester dans les prochains mois.

Cependant, les perspectives de baisses des taux sont encourageantes. D'après nos simulations, la mensualité moyenne a atteint un pic au cours de l'été 2023 mais elle recule très légèrement depuis sous l'effet de la baisse des prix à laquelle s'est ajoutée, depuis le début de l'année, une érosion des taux. La mensualité diminuerait d'ici juillet de 6% pour les appartements et de 5% pour les maisons par rapport au point haut de l'été 2023. C'est donc réel mais encore trop modeste comparé à la hausse qui a atteint 19% pour les appartements et 23% pour les maisons, entre janvier 2022 et ces points hauts³.

Enfin, au-delà de ces ajustements appelés à se poursuivre et dans un contexte économique et social délicat, on ne peut que souhaiter qu'une politique du logement pérenne, vigoureuse et globale ne vienne accompagner l'ensemble de la filière du logement, essentielle à la satisfaction fondamentale des besoins des ménages.

³ points hauts : août 2023 pour les appartements, septembre 2023 pour les maisons (voir graphique p27).

Informations presse

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

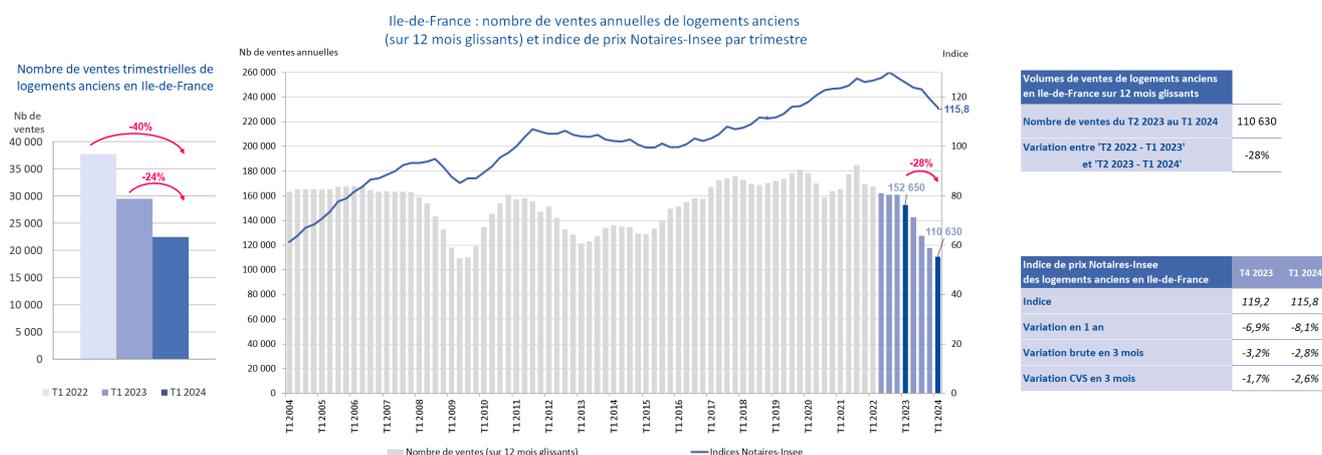
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesezonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

Des planchers historiques d'activité et des prix en baisse annuelle de 8%

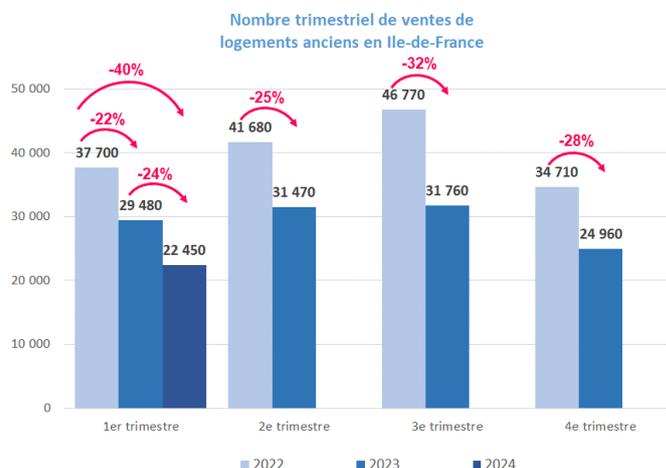
Avec une baisse de 28% sur 12 mois, les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France atteignent un plus bas historique proche de celui de 2009 tandis que la correction des prix (-8% en un an) ramène l'indice à son niveau de mi-2019.



Début 2024, le calcul des volumes de ventes depuis le 3^e trimestre 2021 a été repris, conduisant à une rupture de série. Les données jusqu'au 2^e trimestre 2021 sont conservées pour mémoire. Voir les explications dans l'annexe méthodologique du dossier de presse.

Les volumes de ventes du 1^{er} trimestre 2024 reculent de 24% par rapport à 2023 et de 40% par rapport à 2022

L'activité continue de reculer mais à un rythme moins marqué : par rapport au même trimestre un an auparavant, les ventes de logements anciens ont baissé de 32% au 3^e trimestre 2023, de 28% au 4^e trimestre 2023, puis de 24% au 1^{er} trimestre 2024.

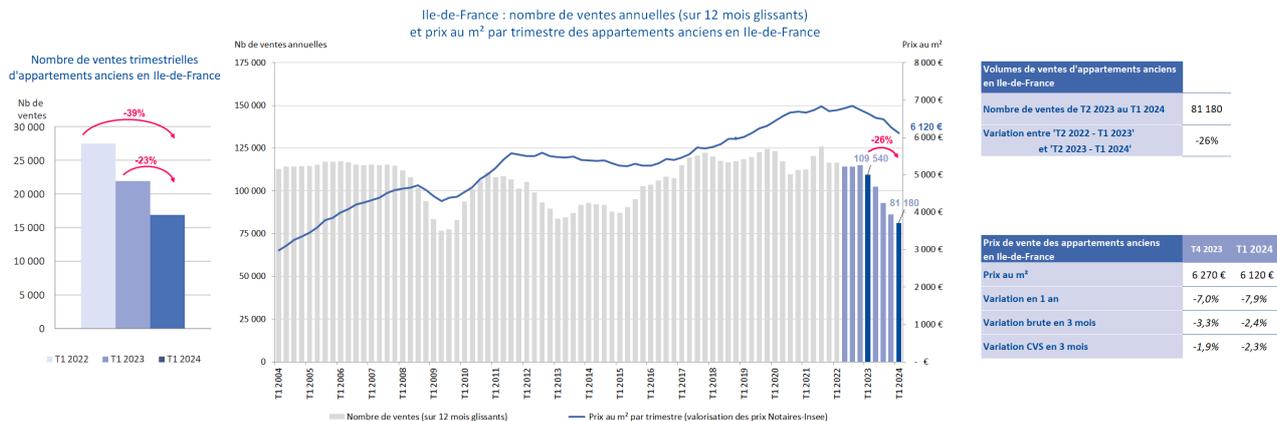




Les appartements en Ile-de-France :

Prolongation du recul des volumes de ventes d'appartements (-26% ces 12 derniers mois) et accentuation de la baisse des prix (-8% en un an au 1^{er} trimestre 2024)

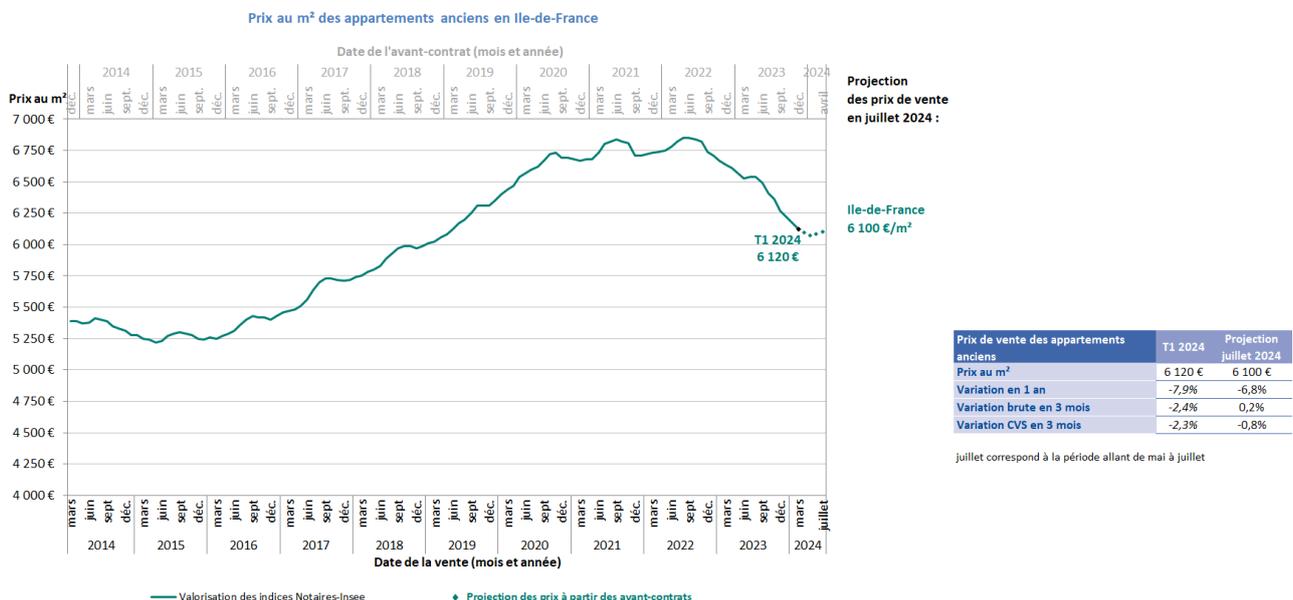
Au 1^{er} trimestre 2024, les volumes de ventes d'appartements franciliens ont chuté de 23% et 39% par rapport aux 1^{ers} trimestres 2023 et 2022. Le prix au m² des appartements (6 120 € au 1^{er} trimestre 2024) a baissé de 7,9% en un an pour retrouver le niveau d'il y a 5 ans et de 10,7% par rapport au point haut enregistré au 3^e trimestre 2022 (6 850 € le m²).



Début 2024, le calcul des volumes de ventes depuis le 3^e trimestre 2021 a été repris, conduisant à une rupture de série. Les données jusqu'au 2^e trimestre 2021 sont conservées pour mémoire. Voir les explications dans l'annexe méthodologique du dossier de presse.

La stagnation des prix prévue d'avril à juillet pourrait ramener la baisse annuelle des prix des appartements de 7,9% à 6,8%

D'après les avant-contrats, les prix des appartements devraient être stables dans les prochains mois (+0,2% d'avril à juillet).

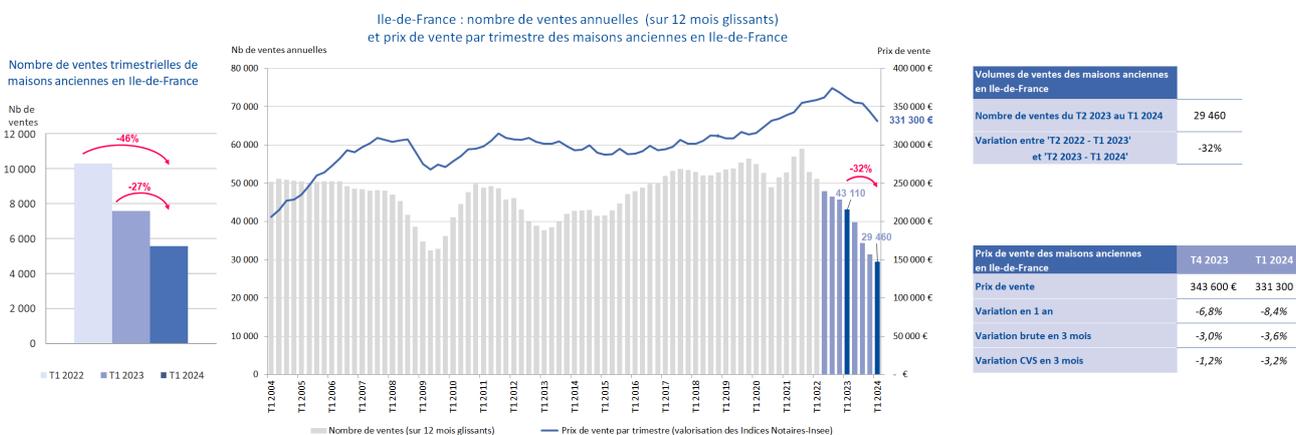




Les maisons en Ile-de-France :

Le volume de ventes de maisons a presque été divisé par 2 en deux ans et la baisse des prix dépasse 8%

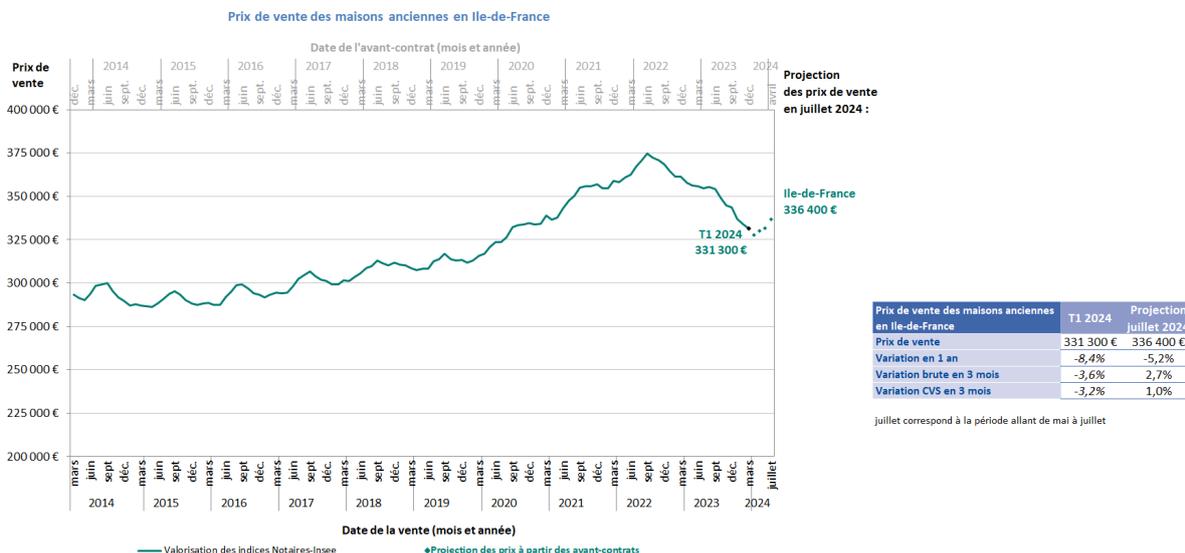
Les replis ont été plus marqués pour les maisons que pour les appartements tant pour les volumes de ventes que pour les prix. Au 1^{er} trimestre 2024, l'activité a baissé de 27% en un an et de 46% en deux ans, tandis que sur 12 mois les volumes de ventes ont reculé de 32%. La forte baisse d'activité continue d'impacter les prix. La baisse annuelle des prix des maisons s'est en effet nettement accentuée passant de 6,8% au 4^e trimestre 2023 à 8,4% au 1^{er} trimestre 2024. Par rapport au point haut enregistré au 3^e trimestre 2022, les prix ont baissé de 11,6%.



Début 2024, le calcul des volumes de ventes depuis le 3^e trimestre 2021 a été repris, conduisant à une rupture de série. Les données jusqu'au 2^e trimestre 2021 sont conservées pour mémoire. Voir les explications dans l'annexe méthodologique du dossier de presse.

La petite hausse prévue d'ici juillet ramènerait la baisse annuelle des prix de 8,4% à 5,2%

De ce fait, la baisse annuelle des prix serait moins prononcée pour les maisons (-5,2% prévu en juillet) que pour les appartements (-6,8% en un an).



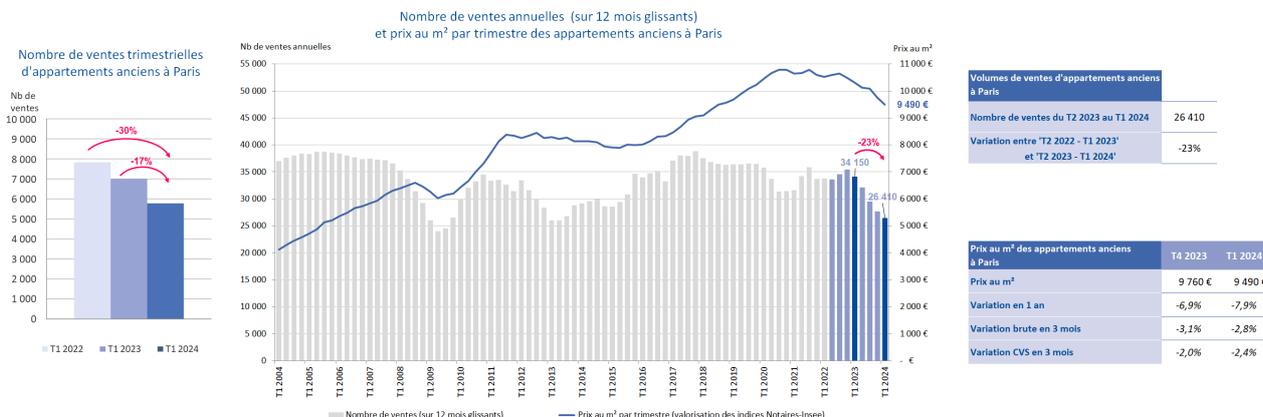


Les appartements à Paris :

Les volumes de ventes reculent un peu moins à Paris qu'ailleurs avec une baisse annuelle des prix de l'ordre de 8%

Paris est le marché qui subi les baisses d'activité les moins prononcées : -23% sur les 12 derniers mois et -17% par rapport au 1^{er} trimestre 2023, avec 5 780 appartements vendus au 1^{er} trimestre 2024. Sur douze mois, les volumes de ventes s'approchent des plus bas historiques enregistrés en 2009.

Le prix au m² des appartements parisiens s'établit à 9 490 € au 1^{er} trimestre 2024, en baisse de 7,9% en un an comme pour l'ensemble de l'Île-de-France. Par rapport au record de novembre 2020, les prix ont baissé de 12,6%.



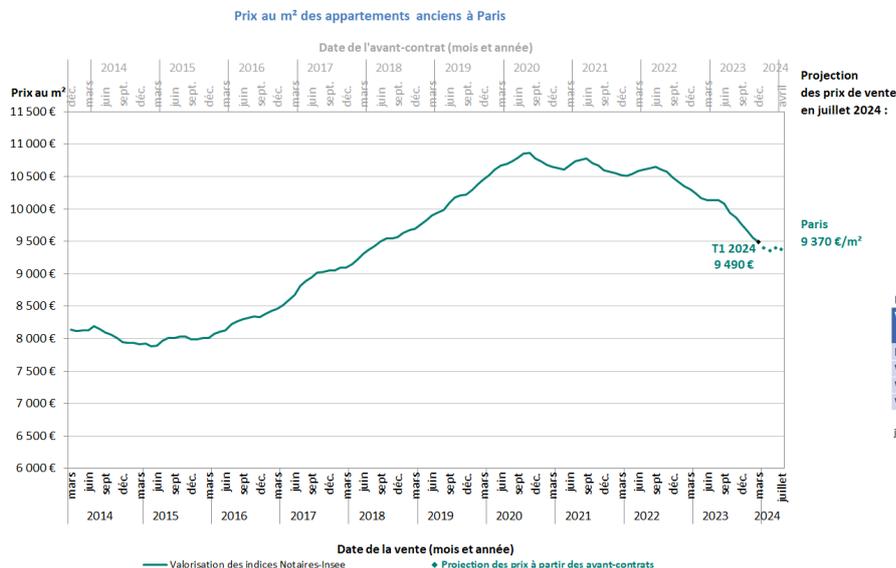
Les prix



Les appartements à Paris :

A Paris, les prix devraient se stabiliser autour de 9 400 € le m² d'ici juillet

D'après les avant-contrats, les prix parisiens devraient peu évoluer dans les prochains mois et s'établir à 9 370 € le m² en juillet, soit une baisse de 7,6% en un an. Par rapport au point haut de novembre 2020 (10 860€ le m²), les prix reculeraient de 13,7%.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre 2024, les prix au m² varient de 6 940 € (quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement) à 16 380 € (quartier Champs-Élysées dans le 8^e).

Le quartier des Champs-Élysées est 2,5 fois plus cher que celui de La Chapelle, lequel fait partie des quartiers qui ont le plus baissé en un an (-12%).

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8°	29 - Champs-Élysées	16 380 €	n.s.	5,3%
4°	16 - Notre-Dame	15 780 €	-6,2%	6,7%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 650 €	-6,3%	6,3%
2°	06 - Vivienne	15 590 €	14,1%	n.s.
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 490 €	-5,9%	2,4%

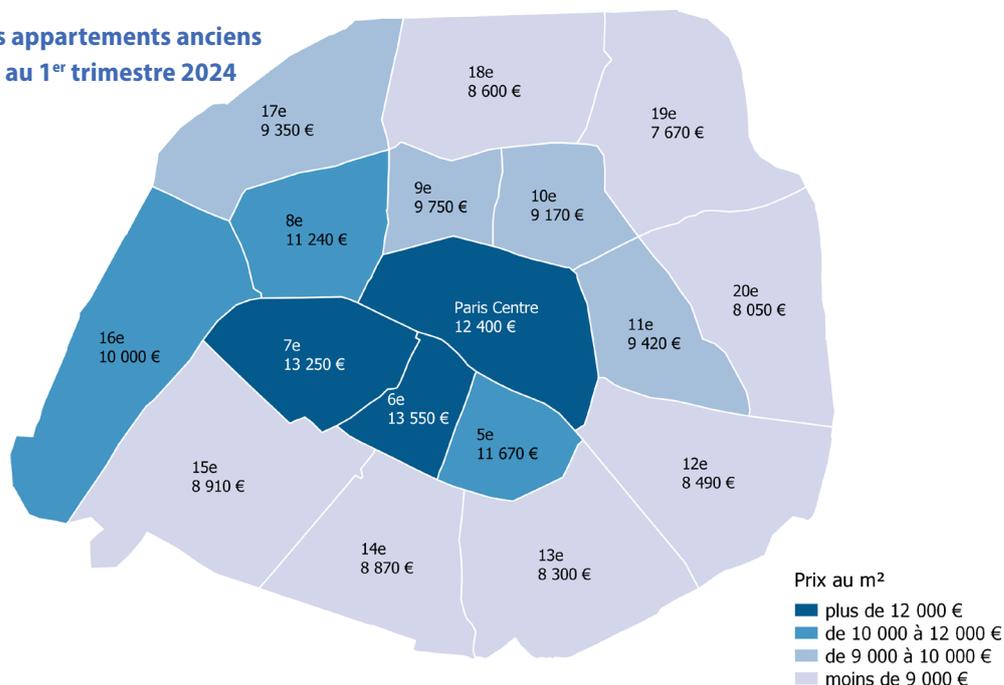
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	6 940 €	-12,0%	-7,0%
19°	73 - La Villette	7 020 €	-11,0%	-9,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	7 110 €	-11,2%	-8,3%
19°	75 - Amérique	7 430 €	-8,9%	-9,7%
13°	50 - Gare	7 560 €	-8,8%	-5,7%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Désormais 7 arrondissements en périphérie de Paris à moins de 9 000 € le m² contre 5 le trimestre précédent

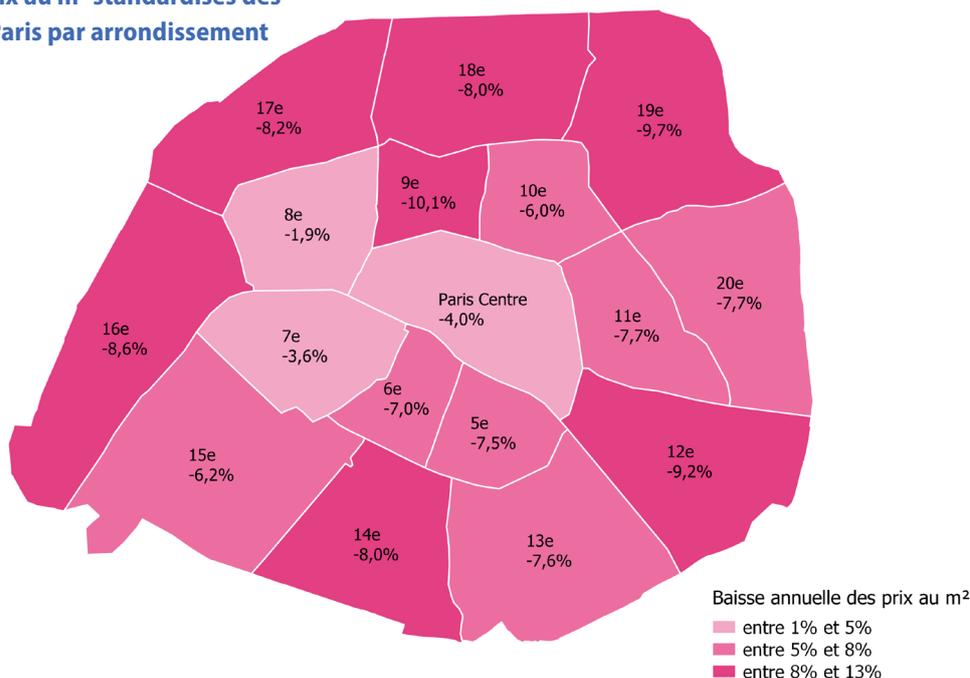
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2024



Les prix au m² s'échelonnent entre 7 670 € dans le 19^e arrondissement et 13 550 € dans le 6^e (1,77 fois plus cher que le 19^e). Il y a ce trimestre 11 arrondissements à moins de 10 000 € le m², les prix dans le 9^e ayant été ramenés à 9 750€ le m².

Tendance baissière généralisée, 7 arrondissements affichent une baisse annuelle des prix supérieure à 8%

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2024



Les baisses annuelles de prix sont hétérogènes, allant de 1,9% dans le 8^e arrondissement à 10,1% dans le 9^e. 7 arrondissements affichent une baisse annuelle des prix supérieure à 8%, dont 6 en périphérie (-9,7% dans le 19^e, l'arrondissement le moins cher).



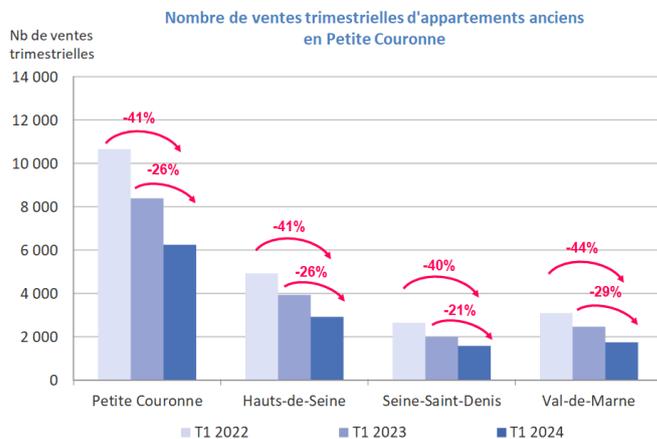
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Forts reculs de l'activité : -26% en un an et -41% en deux ans

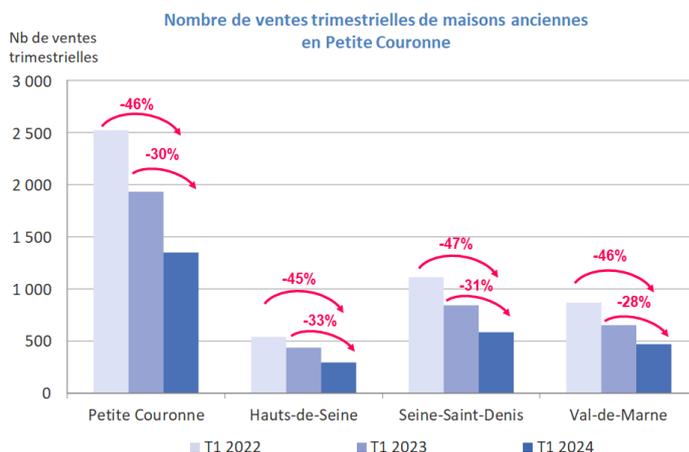
L'activité a baissé du 1^{er} trimestre 2023 au 1^{er} trimestre 2024, de 21% en Seine-Saint-Denis à 29% dans le Val-de-Marne.



Les maisons en Petite Couronne :

Le repli est encore plus sévère pour les maisons en Petite Couronne

Il s'agit du marché le plus affecté : -30% comparé au 1^{er} trimestre 2023 et -46% par rapport au 1^{er} trimestre 2022.



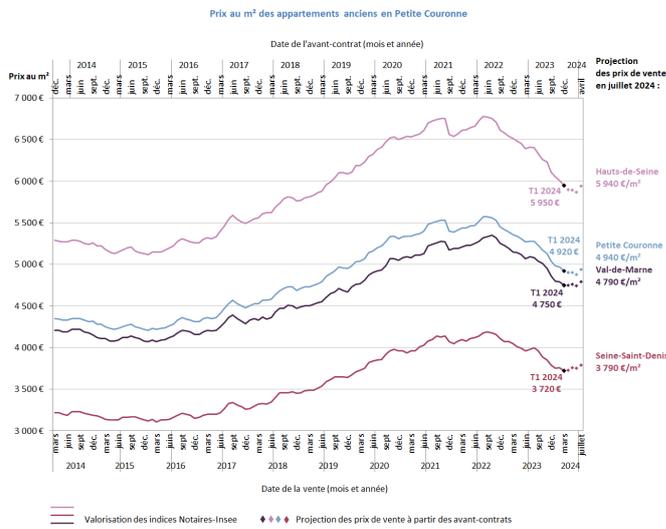
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse annuelle des prix s'accélère au 1^{er} trimestre 2024 (-8,4%)

Mais la stagnation des prix dans les prochains mois devrait modérer la baisse annuelle des prix (-6,6% prévu en juillet).



Prix de vente des appartements anciens au T1 2024

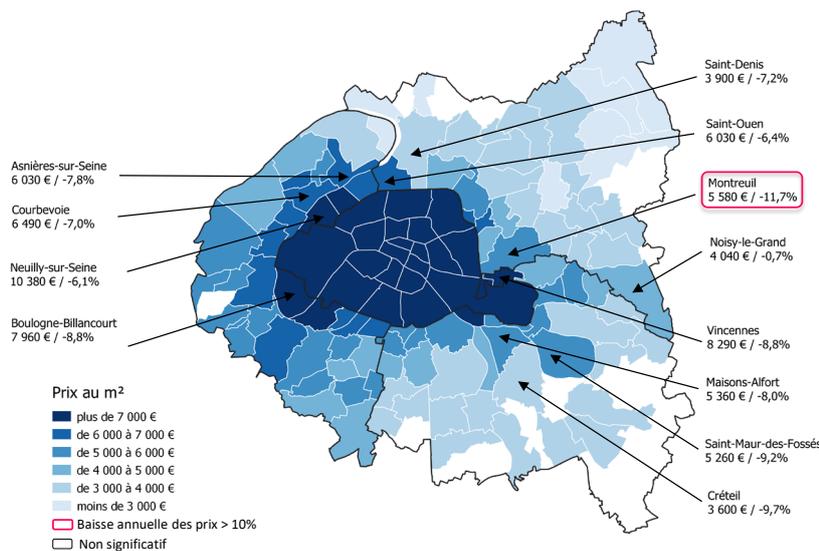
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 920 €	5 950 €	3 720 €	4 750 €
Variation en 1 an	-8,4%	-8,7%	-8,2%	-7,8%
Variation brute en 3 mois	-2,5%	-2,7%	-2,0%	-2,4%
Variation CVS en 3 mois	-2,6%	-2,8%	-2,1%	-2,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 940 €	5 940 €	3 790 €	4 790 €
Variation en 1 an	-6,6%	-7,4%	-4,7%	-5,9%
Variation brute en 3 mois	0,8%	0,6%	1,7%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	-0,7%	0,4%	0,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne





Les maisons en Petite Couronne :

Le net recul des prix au 1^{er} trimestre 2024 (-4,1% en 3 mois) entraîne une baisse annuelle de 8,4%

D'après les avant-contrats, les prix évolueraient peu d'ici juillet et la baisse annuelle reculerait à 5% environ.



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2024

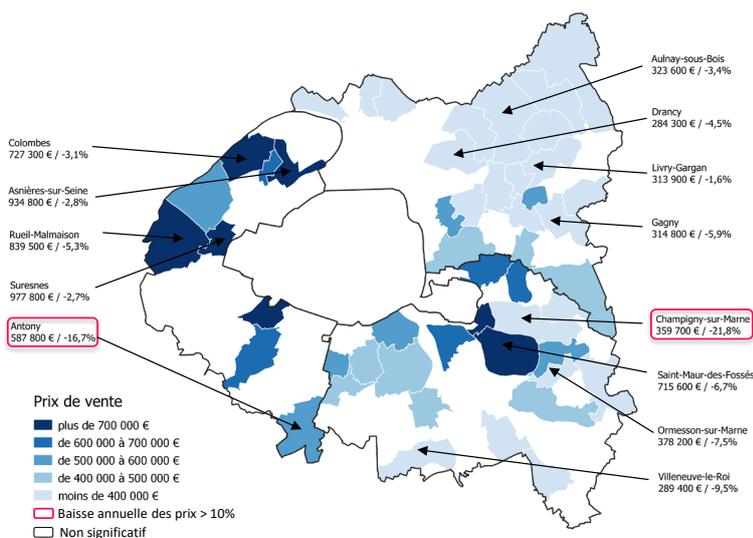
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	398 300 €	658 100 €	301 200 €	396 500 €
Variation en 1 an	-8,4%	-9,1%	-7,4%	-8,5%
Variation brute en 3 mois	-4,1%	-5,1%	-3,3%	-3,6%
Variation CVS en 3 mois	-3,7%	-4,6%	-3,1%	-3,1%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	398 700 €	-	301 800 €	396 100 €
Variation en 1 an	-5,2%	-	-5,2%	-5,0%
Variation brute en 3 mois	2,1%	-	1,8%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	0,6%	-	0,5%	0,3%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne





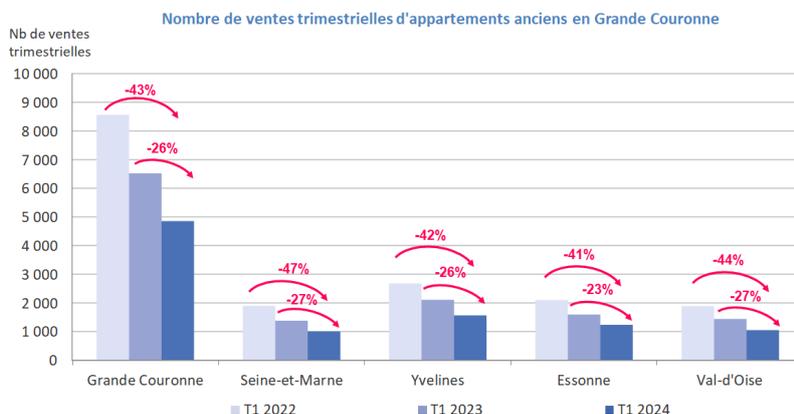
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Comme en Petite Couronne, les volumes de ventes ont baissé de 26% entre les 1^{ers} trimestres 2023 et 2024

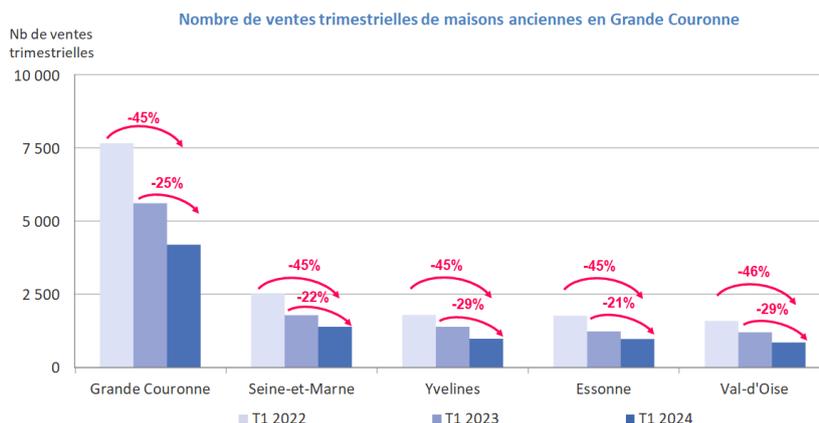
En deux ans, l'activité a reculé de 43% sur l'ensemble de la Grande Couronne (de -41% dans l'Essonne à -47% en Seine-et-Marne).



Les maisons en Grande Couronne :

L'activité a presque été divisée par deux en 2 ans, comme en Petite Couronne

Les volumes de ventes de maisons ont reculé de 25% entre les 1^{ers} trimestres 2023 et 2024, et jusqu'à 29% dans les Yvelines et le Val-d'Oise.



Les prix

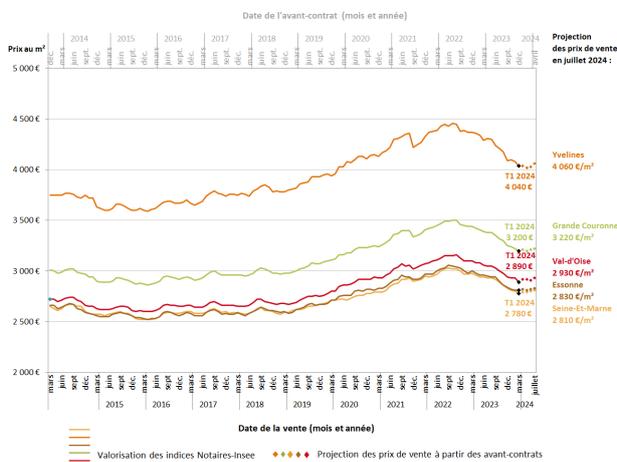


Les appartements en Grande Couronne :

La baisse annuelle des prix s'est légèrement accentuée à 7% mais reste la moins prononcée de la région

Par rapport au point haut du 3^e trimestre 2022, les prix ont baissé de 8,3%, contre 11,7% en Petite Couronne. Les prix évolueraient peu dans les prochains mois et la baisse annuelle reculerait à près de 5% en juillet (entre 4% et 6% selon les départements).

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T1 2024

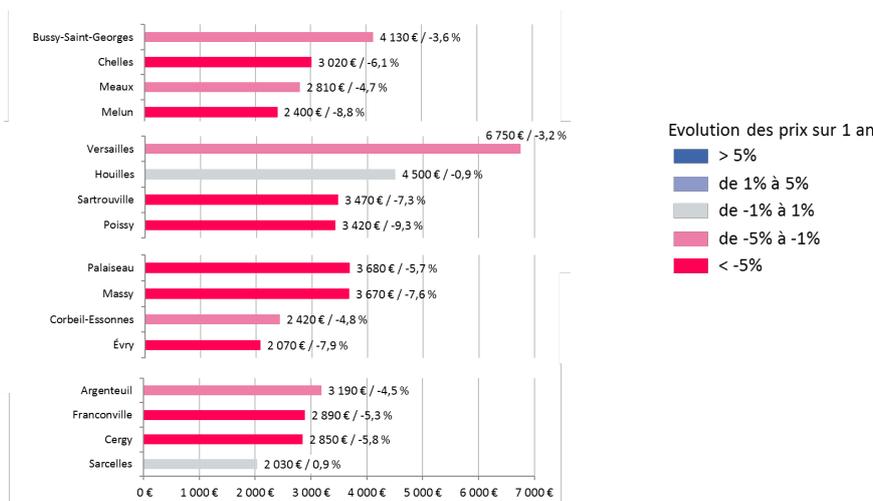
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 200 €	2 780 €	4 040 €	2 810 €	2 890 €
Variation en 1 an	-7,0%	-6,5%	-7,5%	-6,6%	-6,6%
Variation brute en 3 mois	-1,5%	-1,7%	-1,4%	-1,3%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,3%	-1,5%	-1,1%	-1,4%	-1,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 220 €	2 810 €	4 060 €	2 830 €	2 930 €
Variation en 1 an	-4,8%	-4,1%	-5,9%	-4,1%	-4,1%
Variation brute en 3 mois	0,3%	0,6%	0,4%	0,3%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,6%	-0,9%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2024 et évolutions annuelles



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

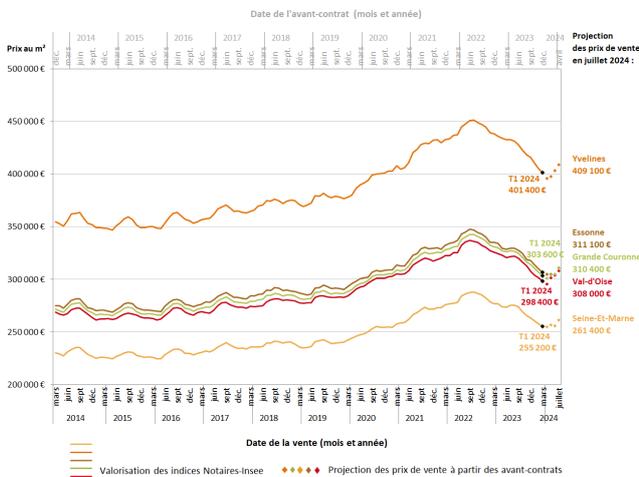


Les maisons en Grande Couronne :

Une baisse annuelle des prix autour de 8% dans tous les départements

D'après les avant-contrats, la tendance serait légèrement haussière ces prochains mois (+3% d'avril à juillet), ce qui ramènerait la baisse annuelle des prix aux environs de 5%.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2024

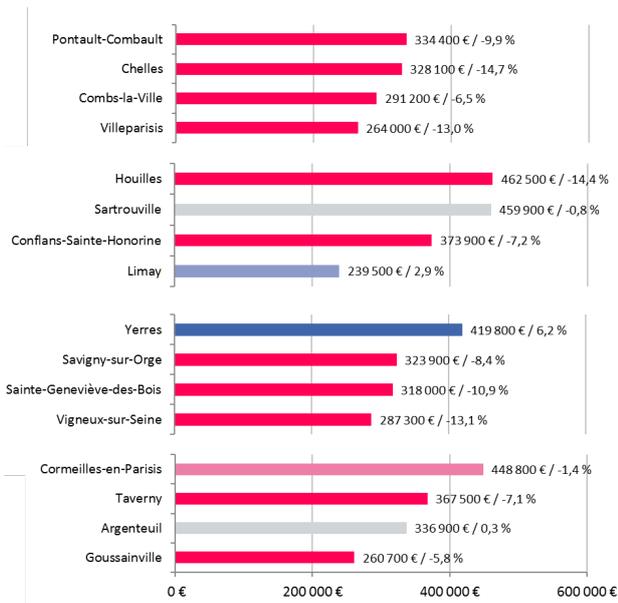
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	303 600 €	255 200 €	401 400 €	306 500 €	298 400 €
Variation en 1 an	-8,3%	-7,9%	-8,4%	-8,6%	-8,4%
Variation brute en 3 mois	-3,3%	-3,0%	-3,6%	-3,6%	-3,1%
Variation CVS en 3 mois	-3,0%	-3,2%	-2,8%	-2,9%	-2,9%

Projetion des prix de vente des maisons anciennes

Projetion en juillet 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	310 400 €	261 400 €	409 100 €	311 100 €	308 000 €
Variation en 1 an	-5,1%	-5,1%	-5,4%	-5,6%	-4,2%
Variation brute en 3 mois	3,0%	2,6%	3,3%	2,0%	4,2%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	0,9%	1,0%	0,3%	2,4%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2024 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 1^{er} trimestre 2024 en Ile-de-France :

	Logements anciens		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2024	5 800	7 600	9 050	22 450
		Évolution sur 1 an (T1 2023 / T1 2024)	-18%	-26%	-25%	-24%
		Évolution sur 2 ans (T1 2022 / T1 2024)	-30%	-42%	-44%	-40%
	Appartements anciens		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2024	5 780	6 250	4 860	16 880
		Évolution sur 1 an (T1 2023 / T1 2024)	-17%	-26%	-26%	-23%
		Évolution sur 2 ans (T1 2022 / T1 2024)	-30%	-41%	-43%	-39%
	Maisons anciennes		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2024	n.s.	1 350	4 190	5 570
		Évolution sur 1 an (T1 2023 / T1 2024)	n.s.	-30%	-25%	-27%
		Évolution sur 2 ans (T1 2022 / T1 2024)	n.s.	-46%	-45%	-46%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	129,7	127,4	126,7	122,8	119,4
Prix au m ²	10 310 €	10 130 €	10 080 €	9 760 €	9 490 €
Variation annuelle	-2,0%	-4,4%	-5,4%	-6,9%	-7,9%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-1,7%	-0,5%	-3,1%	-2,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-2,4%	-1,4%	-2,0%	-2,4%

Petite Couronne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	126,3	124,0	123,2	118,8	115,8
Prix au m ²	5 360 €	5 270 €	5 230 €	5 040 €	4 920 €
Variation annuelle	-1,4%	-3,8%	-6,0%	-7,5%	-8,4%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-1,8%	-0,7%	-3,6%	-2,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	-2,1%	-2,1%	-1,8%	-2,6%

Hauts-de-Seine	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	126,1	123,7	122,6	118,3	115,1
Prix au m ²	6 510 €	6 390 €	6 330 €	6 110 €	5 950 €
Variation annuelle	-1,5%	-4,0%	-6,4%	-7,5%	-8,7%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-1,9%	-0,9%	-3,5%	-2,7%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,2%	-2,4%	-1,6%	-2,8%

Seine-Saint-Denis	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	128,7	126,1	125,9	120,6	118,2
Prix au m ²	4 050 €	3 960 €	3 960 €	3 790 €	3 720 €
Variation annuelle	-1,2%	-3,7%	-5,6%	-7,8%	-8,2%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-2,0%	-0,2%	-4,2%	-2,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,4%	-1,8%	-2,1%	-2,1%

Val-de-Marne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	125,5	123,5	122,8	118,5	115,6
Prix au m ²	5 150 €	5 070 €	5 040 €	4 860 €	4 750 €
Variation annuelle	-1,1%	-3,4%	-5,4%	-7,3%	-7,8%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-1,6%	-0,5%	-3,5%	-2,4%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-1,8%	-1,8%	-2,0%	-2,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	118,4	116,7	115,5	111,8	110,1
Prix au m ²	3 440 €	3 390 €	3 350 €	3 250 €	3 200 €
Variation annuelle	0,9%	-1,7%	-4,0%	-6,2%	-7,0%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	-1,4%	-1,0%	-3,2%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-1,7%	-2,2%	-1,9%	-1,3%

Seine-et-Marne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	115,7	114,3	113,4	110,0	108,1
Prix au m ²	2 980 €	2 940 €	2 920 €	2 830 €	2 780 €
Variation annuelle	1,0%	-1,2%	-3,8%	-5,7%	-6,5%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-1,2%	-0,8%	-3,0%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-1,4%	-1,9%	-1,8%	-1,5%

Yvelines	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	120,4	118,4	117,0	112,9	111,3
Prix au m ²	4 370 €	4 290 €	4 240 €	4 090 €	4 040 €
Variation annuelle	0,9%	-2,1%	-4,2%	-6,5%	-7,5%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	-1,6%	-1,2%	-3,5%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-2,0%	-2,3%	-2,4%	-1,1%

Essonne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	117,1	115,6	114,5	110,8	109,4
Prix au m ²	3 000 €	2 960 €	2 940 €	2 840 €	2 810 €
Variation annuelle	1,0%	-1,3%	-3,9%	-6,0%	-6,6%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-1,3%	-0,9%	-3,2%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-1,6%	-2,1%	-1,7%	-1,4%

Val-d'Oise	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	117,8	116,3	115,2	111,8	110,1
Prix au m ²	3 100 €	3 060 €	3 030 €	2 940 €	2 890 €
Variation annuelle	0,7%	-1,6%	-4,0%	-6,1%	-6,6%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-1,3%	-0,9%	-2,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-1,6%	-2,2%	-1,4%	-1,6%

Ile-de-France	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	126,4	124,2	123,4	119,3	116,4
Prix au m ²	6 640 €	6 530 €	6 490 €	6 270 €	6 120 €
Variation annuelle	-1,3%	-3,7%	-5,4%	-7,0%	-7,9%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-1,7%	-0,7%	-3,3%	-2,4%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-2,2%	-1,8%	-1,9%	-2,3%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	128,3	125,8	125,4	122,4	117,5
Prix de vente	434 900 €	426 700 €	425 200 €	415 100 €	398 300 €
Variation annuelle	0,4%	-2,3%	-6,0%	-5,7%	-8,4%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-1,9%	-0,3%	-2,4%	-4,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-1,9%	-2,9%	-0,2%	-3,7%

Hauts-de-Seine	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	130,3	127,4	127,4	124,9	118,5
Prix de vente	723 600 €	707 200 €	707 300 €	693 600 €	658 100 €
Variation annuelle	0,2%	-2,6%	-6,0%	-4,9%	-9,1%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-2,3%	0,0%	-1,9%	-5,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-2,0%	-3,0%	0,3%	-4,6%

Seine-Saint-Denis	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	125,4	123,9	122,9	120,1	116,1
Prix de vente	325 500 €	321 400 €	318 900 €	311 500 €	301 200 €
Variation annuelle	-0,2%	-1,7%	-6,0%	-6,0%	-7,4%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	-1,2%	-0,8%	-2,3%	-3,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-1,4%	-3,0%	-0,1%	-3,1%

Val-de-Marne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	128,5	126,0	125,5	121,9	117,6
Prix de vente	433 400 €	425 100 €	423 400 €	411 200 €	396 500 €
Variation annuelle	0,9%	-2,4%	-6,0%	-6,3%	-8,5%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-1,9%	-0,4%	-2,9%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-2,1%	-2,8%	-0,8%	-3,1%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	123,1	121,3	120,8	116,8	112,9
Prix de vente	331 100 €	326 200 €	324 900 €	314 000 €	303 600 €
Variation annuelle	0,9%	-1,7%	-5,2%	-7,3%	-8,3%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-1,5%	-0,4%	-3,3%	-3,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-1,5%	-2,5%	-1,6%	-3,0%

Seine-et-Marne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	121,7	120,1	120,4	115,6	112,1
Prix de vente	277 000 €	273 400 €	274 000 €	263 100 €	255 200 €
Variation annuelle	0,5%	-1,8%	-4,8%	-7,8%	-7,9%
Variation trimestrielle brute	-2,9%	-1,3%	0,2%	-4,0%	-3,0%
Variation trimestrielle CVS	-3,0%	-1,0%	-1,9%	-2,0%	-3,2%

Vvelines	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	124,5	123,0	121,6	118,2	114,0
Prix de vente	438 300 €	433 000 €	428 000 €	416 200 €	401 400 €
Variation annuelle	1,2%	-1,1%	-5,2%	-6,9%	-8,4%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	-1,2%	-1,2%	-2,8%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-1,2%	-3,4%	-1,3%	-2,8%

Essonne	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	122,9	120,4	120,1	116,5	112,3
Prix de vente	335 200 €	328 500 €	327 700 €	318 000 €	306 500 €
Variation annuelle	0,8%	-2,6%	-5,8%	-7,3%	-8,6%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-2,0%	-0,2%	-3,0%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,4%	-2,3%	-1,2%	-2,9%

Val-d'Oise	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	123,3	121,4	121,2	116,5	112,9
Prix de vente	325 900 €	320 800 €	320 100 €	307 800 €	298 400 €
Variation annuelle	1,0%	-1,5%	-5,0%	-7,4%	-8,4%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-1,6%	-0,2%	-3,9%	-3,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-1,6%	-2,1%	-2,0%	-2,9%

Ile-de-France	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Indice brut	124,8	122,7	122,3	118,6	114,3
Prix de vente	361 500 €	355 700 €	354 300 €	343 600 €	331 300 €
Variation annuelle	0,7%	-1,9%	-5,4%	-6,8%	-8,4%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-1,6%	-0,4%	-3,0%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-1,6%	-2,6%	-1,2%	-3,2%

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 5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les notaires d'Ile-de-France jusqu'en juin 2021 et la quasi intégralité des ventes réalisées depuis le 1^{er} juillet 2021. 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 disponibles dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre effectif de transactions sur le marché.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une procédure dite de « 100% collecte » a été mise en place au niveau national par le Conseil Supérieur du Notariat et son délégataire l'ADSN (Association de Développement du Service Notarial) dans le cadre de la mission de service public de l'information immobilière qui a été confiée aux notaires. Cette procédure impose aux notaires la télétransmission de tous les actes à l'ADSN, hors cas particuliers, avant le dépôt, toujours par voie dématérialisée, à la publicité foncière.

L'ADSN fournit à Paris Notaires Services, sur une fréquence quotidienne, un compte-rendu synthétique des actes qui lui sont parvenus. Chaque acte rentre ensuite dans une chaîne de traitement et de corrections par des correcteurs avant transmission des données corrigées à la Base BIEN. A partir de ce compte-rendu, d'ajustements techniques qui tiennent compte des actes en attente et des actes déjà corrigés et reçus, les services de la base BIEN estiment les volumes des ventes par mois, par département et par type de bien.

Depuis la conférence de presse relative au 1^{er} trimestre 2024 (le 30 mai 2024), les volumes de ventes présentés ont été recalculés (ils ont été « rétopolés ») avec cette méthode pour toutes les données postérieures au 1^{er} juillet 2021 pour permettre de calculer les variations des volumes de ventes sur des données comparables. Cela conduit à une rupture de série, les volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 reste calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France. Dans cette dernière, les notaires déclaraient le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus. Cette enquête a pris fin en mai 2024. Cette estimation des volumes de ventes par le biais de l'enquête permanente a fonctionné pendant 30 ans. Mais les données des dernières années ont été surestimées du fait de la télétransmission progressive d'un plus grand nombre d'actes puis de la quasi-totalité des actes depuis le 1^{er} juillet 2021 et de la modification de la structure de la profession entraînant des incertitudes et une baisse de la qualité du redressement.

Le 100% collecte est désormais gage d'une qualité accrue des estimations sur les volumes de ventes.

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'Ile-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 – Méthodologie v4 », INSEE Méthodes n° 132 paru en juillet 2019 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011, label renouvelé en 2016 et 2023. 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.

Seules les projections de prix des maisons dans les Hauts-de-Seine ne sont pas diffusées en raison des volumes de vente trop limités.

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 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).

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.

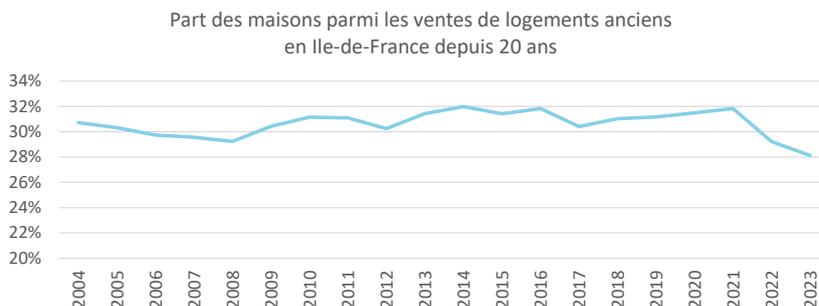
Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 mars 2024

Focus : Le marché des petits appartements résiste un peu mieux à la crise immobilière

La baisse de l'activité est généralisée mais elle affecte plus sévèrement encore le marché de la maison

En 2023, il s'est vendu 139 600 logements anciens en Ile-de-France, soit 25% de moins qu'en 2022 (186 500) avec un repli de 24% pour les appartements et de 28% pour les maisons.

La part des maisons dans les ventes de logements anciens n'a jamais été aussi faible depuis 20 ans (28,1% en 2023), en rupture avec le point haut de 31,8% d'acquisitions de maisons en 2021¹ lié au désir des Franciliens de devenir propriétaire d'une maison pour disposer d'espace et de verdure après la crise sanitaire.



Les contraintes budgétaires imposent l'achat de logements plus petits

La baisse des prix (d'environ 6 à 8% selon les secteurs géographiques) n'a pas permis de compenser les hausses de taux conduisant les acquéreurs à revoir leurs projets et à se reporter sur des logements plus petits. Que ce soit pour les appartements ou les maisons, la baisse des volumes de ventes touche plus sévèrement les grands biens.

Ventes d'appartements selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes d'appartements anciens		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
Studios	20 700	17 100	-3 600	-17%
2 pièces	38 500	29 700	-8 800	-23%
3 pièces	39 600	29 500	-10 100	-25%
4 pièces	22 900	16 700	-6 200	-27%
5 pièces et plus	10 400	7 400	-3 000	-29%
Ensemble	132 000	100 300	-31 700	-24%

Les volumes de ventes des appartements ont reculé de 29% pour les 5 pièces et plus, soit 3 000 ventes de moins en un an. Le recul d'activité se limite à 17% pour les studios, le marché qui a le mieux résisté.

Géographiquement, les baisses de volumes de ventes d'appartements de 2022 à 2023 concernent tous les secteurs mais sont moindres à Paris (-22%) et en Petite Couronne (-24%) qu'en Grande Couronne (-26%) où la part de grands appartements est la plus importante. Mais même pour les studios, la chute d'activité est conséquente en Grande Couronne avec 20% de ventes en moins.

Les maisons de 6 pièces et plus, qui avaient vu leurs ventes s'accroître fortement ces dernières années, connaissent un recul plus sévère que les petites maisons avec une baisse de 31% de 2022 à 2023 (contre -22% pour les maisons de 3 pièces et moins).

De 2022 à 2023, la baisse des ventes de maisons de 28% se retrouve aussi bien en Petite qu'en Grande Couronne, et seules les petites maisons en Grande Couronne ont une baisse plus limitée de 21%.

Ventes de maisons selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes de maisons anciennes		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
3 pièces et moins	6 300	4 900	-1 400	-22%
4 pièces	10 700	8 000	-2 700	-26%
5 pièces	14 300	10 400	-3 900	-27%
6 pièces	11 500	7 900	-3 600	-31%
7 pièces et plus	11 800	8 100	-3 700	-31%
Ensemble	54 500	39 300	-15 200	-28%

¹ 32% d'acquisitions de maisons en 2014

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 mars 2024

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).

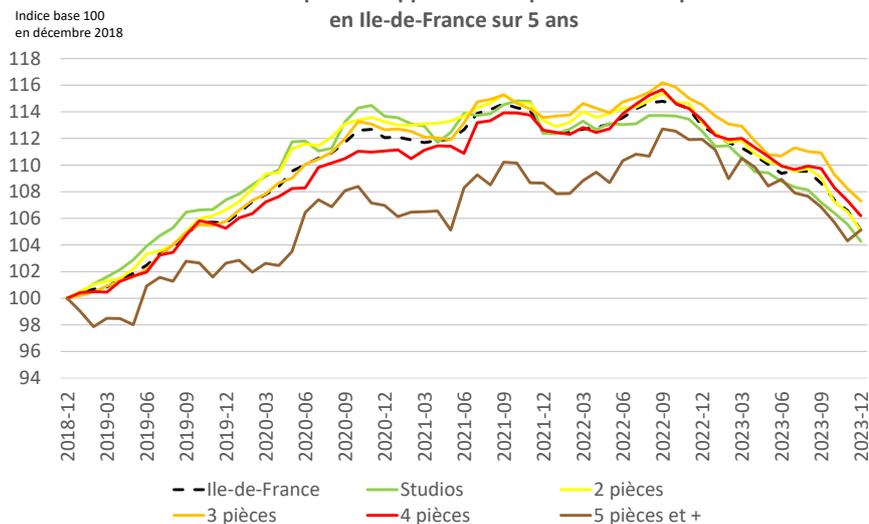
Pour les studios à Paris et en Proche Couronne, ces baisses de prix, plus prononcées qu'ailleurs, ont pu contribuer à encourager les ventes car ces dernières sont le segment de marché qui a le mieux résisté à la baisse de l'activité l'an dernier. La situation est inverse en Grande Couronne où les studios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

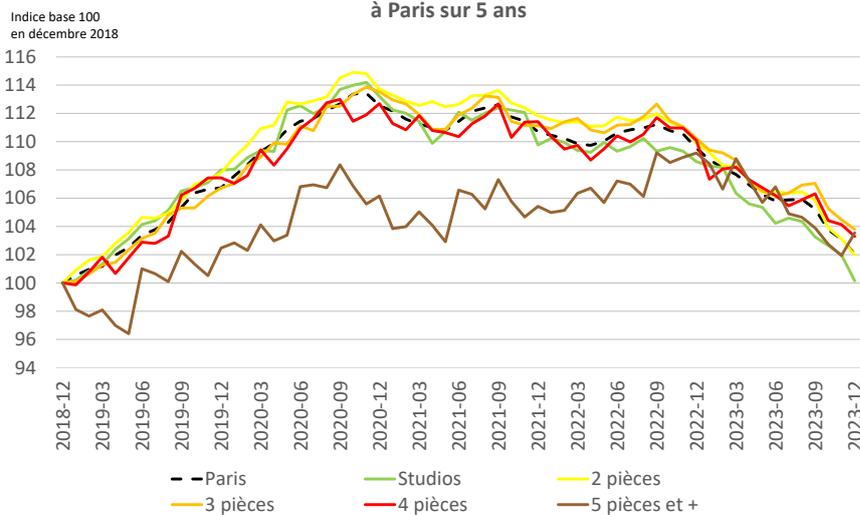
Ces grandes tendances par nombre de pièces se retrouvent en grande partie si l'on analyse les évolutions des prix sur 5 ans pour les appartements.

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

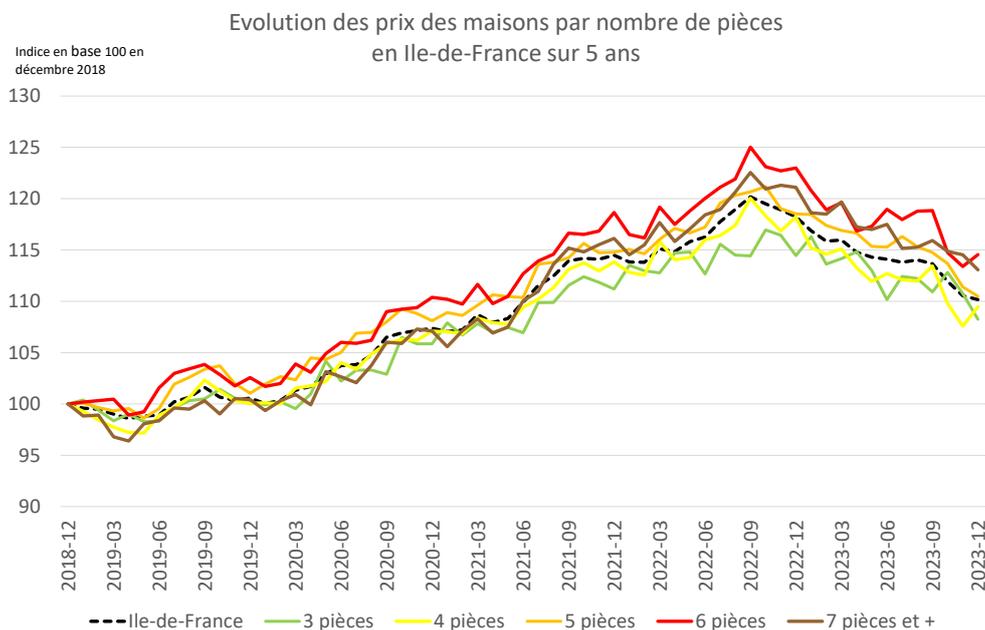
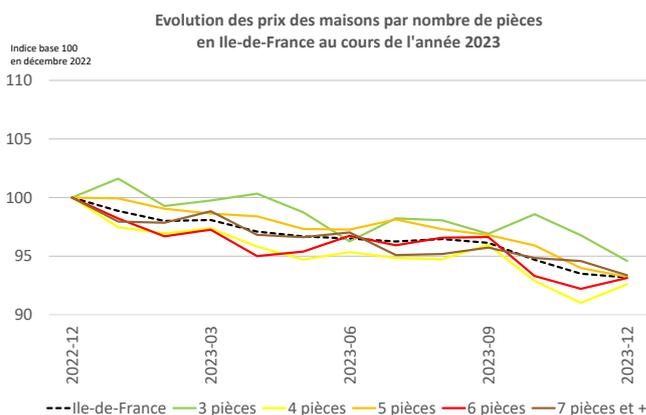
Maisons anciennes	Evolution des prix sur un an du 4 ^e trimestre 2022 au 4 ^e trimestre 2023			Evolution des prix sur 5 ans du 4 ^e trimestre 2018 au 4 ^e trimestre 2023		
	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne
3 pièces et moins	-5,4%	-2,4%	-7,4%	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%.

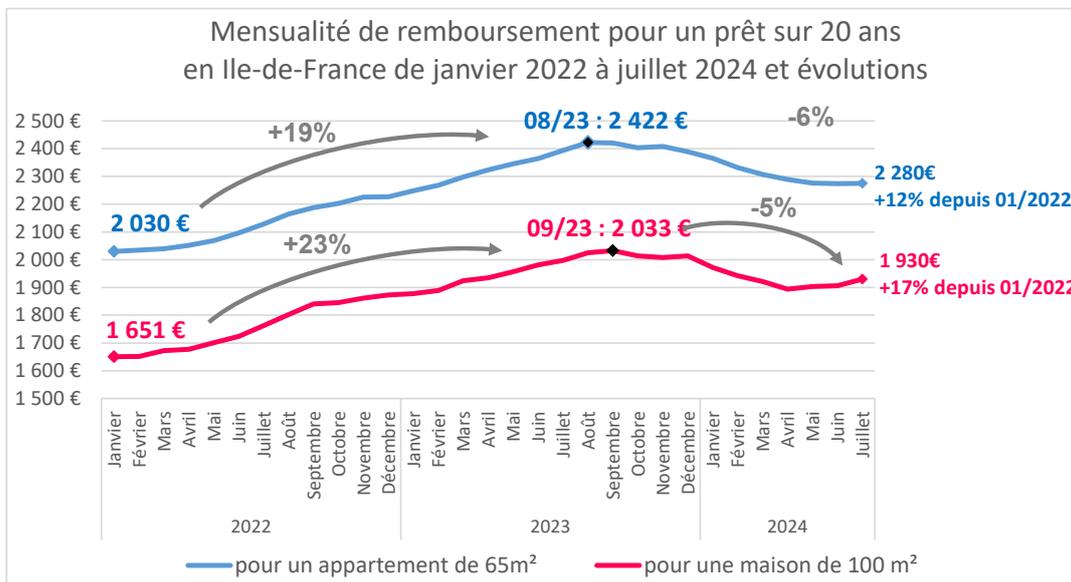
En Grande Couronne, les évolutions sont plus homogènes entre les différents types de maisons. Les grandes maisons résistent un peu mieux à la baisse des prix (-6,5% environ) Mais parallèlement, les ventes des 6 pièces et plus ont reculé de 31% de 2022 à 2023, contre une baisse de 28% pour l'ensemble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



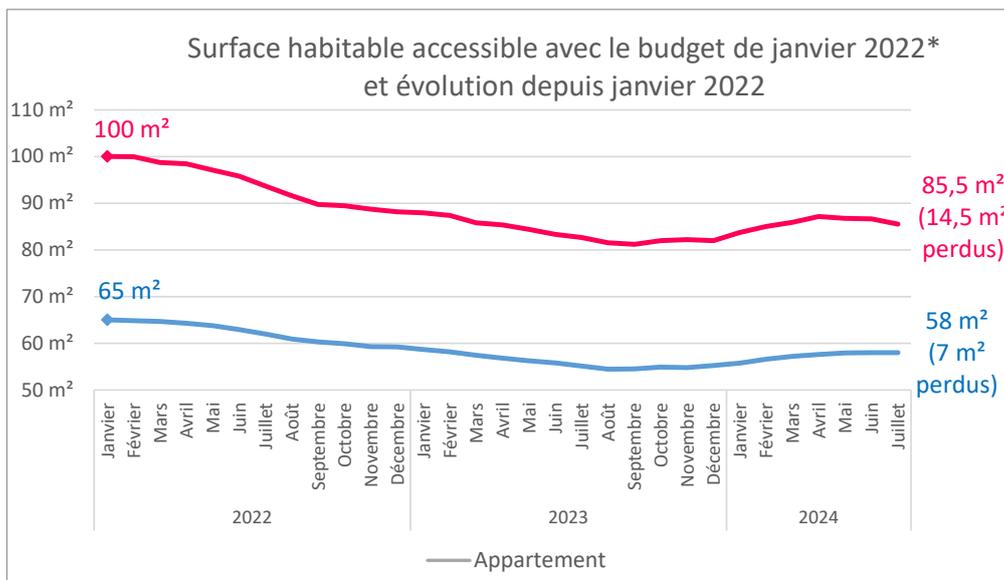
Focus mis à jour en mai 2024

Focus : Quelle solvabilité pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?



On prévoit une **augmentation de la mensualité de 12% pour les appartements et de 17% pour les maisons**, de janvier 2022 à juillet 2024 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en mars 2024 puis estimations Base BIEN d'avril à juillet 2024 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.



Si vous pouviez acheter un appartement de 65 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 58 m² en juillet 2024.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 85,5 m² en janvier 2024.