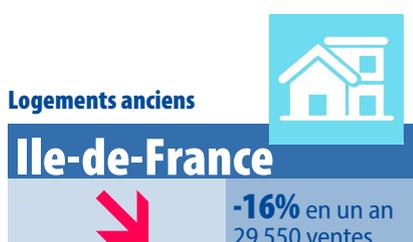


Communiqué de presse mensuel

26 septembre 2024

Conjoncture immobilière francilienne en juillet* 2024 : Les ajustements se prolongent avec une atténuation du repli des ventes et des prix

Volumes de ventes mai à juillet 2024



Prix en juillet* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



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

A fin juillet, la dégradation de l'activité se poursuit en Ile-de-France, mais à un rythme progressivement moins soutenu

Les volumes de ventes de mai à juillet 2024 sont historiquement faibles (29 550 logements anciens), en baisse de 16% pour les appartements et de 17% pour les maisons par rapport à la même période l'an dernier.

Le recul de l'activité de mai à juillet reste très fort par rapport à ce que l'on observait il y a deux ans, avec une baisse de 37% pour les appartements et de 44% pour les maisons.

Les premiers signaux d'amélioration du contexte d'acquisition (baisse des prix et des taux d'intérêt) sont à la fois récents et modérés. Les tendances ne peuvent donc s'infléchir que progressivement.

Après avoir été particulièrement affecté par la baisse de l'activité, le marché de la maison retrouve quelques couleurs. De mai à juillet 2024, il évolue parallèlement aux autres marchés avec une baisse des volumes de ventes de 17% en Ile-de-France (-15% en Petite Couronne et -18% en Grande Couronne) par rapport à mai-juillet 2023.

L'activité résiste encore un peu mieux dans Paris, avec un recul de 11% des volumes de ventes. En revanche, le marché des appartements en Grande Couronne reste assez baissier (-20% si l'on compare la période de mai à juillet 2024 à la même période en 2023).

La stabilisation des prix ces derniers mois vient ralentir la baisse des prix encore observée en un an

Comme pour les ventes, les dynamiques à l'œuvre les mois précédents se prolongent sur les prix, avec des évolutions un peu plus marquées pour les maisons.

La baisse annuelle des prix des logements, qui s'est poursuivie en juillet à la suite de la stagnation des valeurs observée depuis le printemps, a été ramenée à 6,6% (elle atteignait 8,7% en février 2024).

On observe en juillet un recul annuel des prix des appartements de 6,5% en Ile-de-France et dans Paris, de 7,2% en Petite Couronne et de 5,2% en Grande Couronne. Comme les mois précédents, la baisse annuelle reste légèrement plus soutenue pour les maisons avec un recul de 6,9% en Ile-de-France, 7,5% en Petite Couronne et 6,7% en Grande Couronne en juillet.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des appartements devraient encore stagner d'août à novembre (0% en 3 mois).

En un an, de novembre 2023 à novembre 2024, les prix des appartements devraient encore baisser de 3,9% en Ile-de-France. On attend des évolutions annuelles de prix très proches entre Paris et la Petite Couronne (respectivement -4,5% et -4,3%). La baisse de prix ne serait plus que de 1,8% pour les appartements en Grande Couronne en novembre.

A Paris, le prix des appartements anciens ressort à 9 480 € le m² en juillet et il devrait stagner à 9 430 € le m² en novembre.

Pour les maisons, en revanche, les prix reculeraient encore de 1,9% en Ile-de-France d'août à novembre, moins en Petite Couronne (-0,8%) qu'en Grande Couronne (-2,4%). Cela laisserait au total en un an, une baisse annuelle de 6,1% pour les maisons en novembre (-5,7% en Petite Couronne, -6,3% en Grande Couronne).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2024	29 550	7 240	10 030	12 280
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2024 / mai-juillet 2023	-16%	-11%	-17%	-19%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2024	21 510	7 200	8 150	6 160
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2024 / mai-juillet 2023	-16%	-11%	-17%	-20%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2024	8 040	n.s.	1 890	6 120
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2024 / mai-juillet 2023	-17%	n.s.	-15%	-18%

Les prix

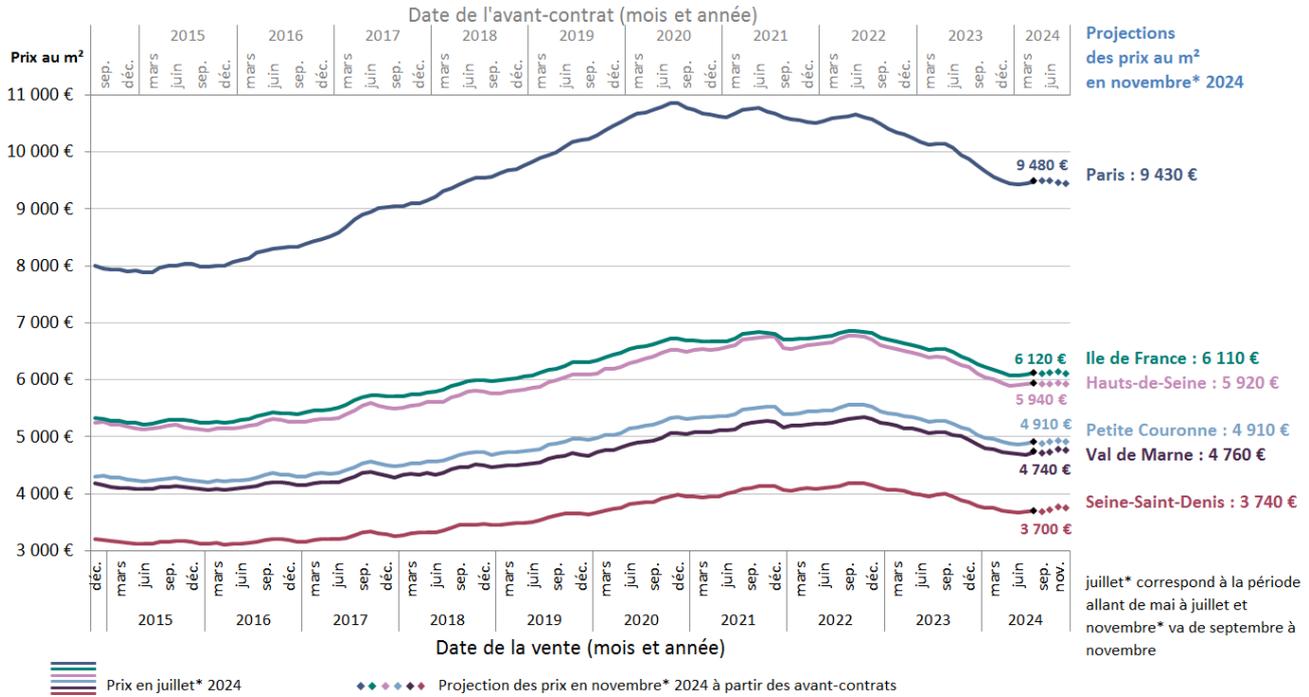
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mai-juillet 2024	6 120 €	9 480 €	4 910 €	5 940 €	3 700 €	4 740 €	3 210 €	2 790 €	4 060 €	2 790 €	2 910 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2024 / mai-juillet 2023	-6,5%	-6,5%	-7,2%	-7,4%	-7,1%	-6,8%	-5,2%	-4,7%	-5,7%	-5,1%	-4,8%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2024 / février-avril 2024	+0,6%	+0,4%	+0,6%	+0,7%	+0,4%	+0,5%	+0,9%	+0,8%	+0,8%	+1,0%	+1,0%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2024 / février-avril 2024	-0,3%	-0,5%	-0,4%	-0,4%	-0,7%	-0,3%	+0,2%	+0,2%	+0,1%	+0,3%	+0,2%
Projection du prix au m ²	sept-novembre 2024	6 110 €	9 430 €	4 910 €	5 920 €	3 740 €	4 760 €	3 240 €	2 830 €	4 080 €	2 820 €	2 950 €
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2024 / sept-novembre 2023	-3,9%	-4,5%	-4,3%	-4,9%	-2,6%	-4,0%	-1,8%	-1,2%	-2,6%	-1,4%	-1,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	mai-juillet 2024	330 200	389 100	641 900	296 400	385 200	305 400	258 000	401 500	309 500	299 700
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2024 / mai-juillet 2023	-6,9%	-7,5%	-7,8%	-6,9%	-7,6%	-6,7%	-6,4%	-7,2%	-6,1%	-6,8%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2024 / février-avril 2024	+0,6%	-0,6%	-0,8%	-0,5%	-0,6%	+1,1%	+1,1%	+1,0%	+1,3%	+1,2%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2024 / février-avril 2024	-0,9%	-1,8%	-1,9%	-1,5%	-1,8%	-0,5%	-0,4%	-0,8%	-0,1%	-0,5%
Projection du prix de vente	sept-novembre 2024	323 800	389 700	n.s.	290 700	382 900	296 500	248 400	393 000	298 600	292 500
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2024 / sept-novembre 2023	-6,1%	-5,7%	n.s.	-6,9%	-6,8%	-6,3%	-6,4%	-6,0%	-6,3%	-6,5%

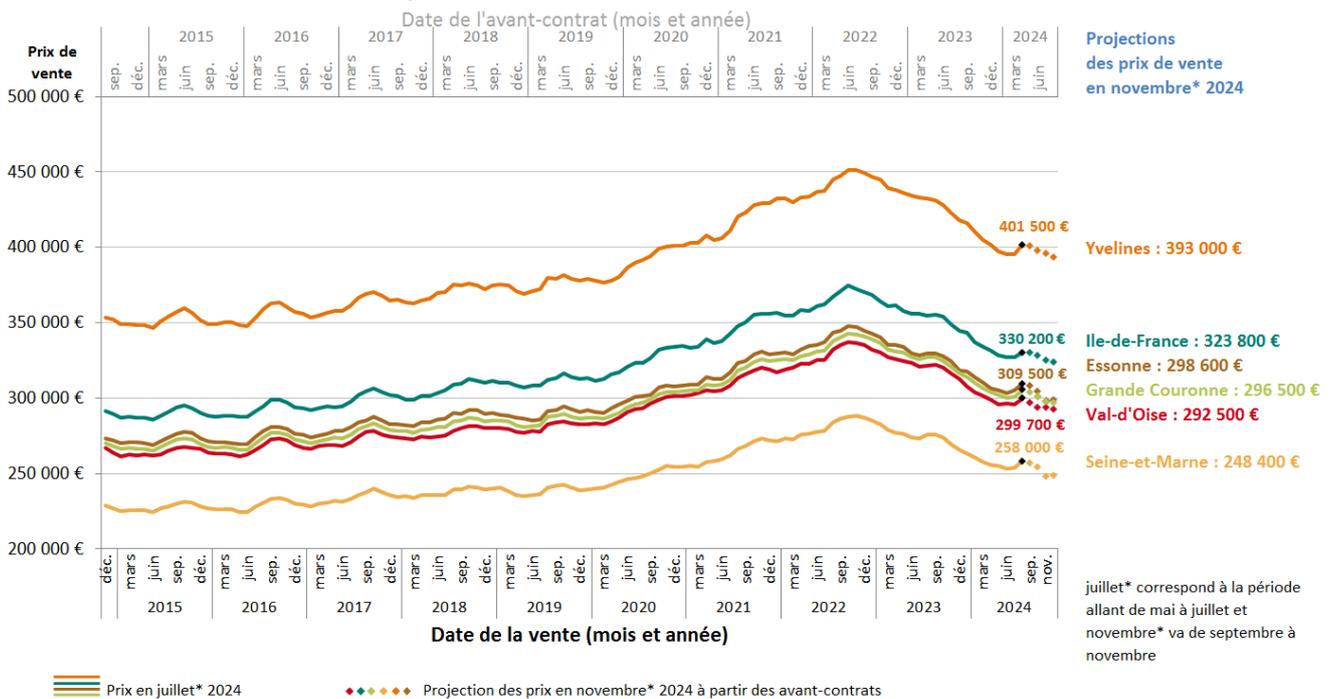
Projections des prix des logements anciens



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



Prix de vente en juillet* 2024 et projections de prix en novembre* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



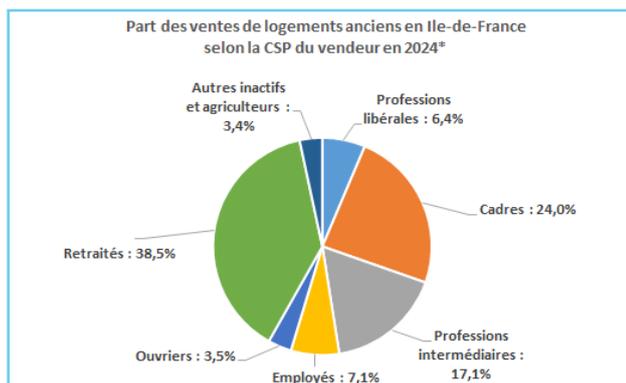
Informations presse

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

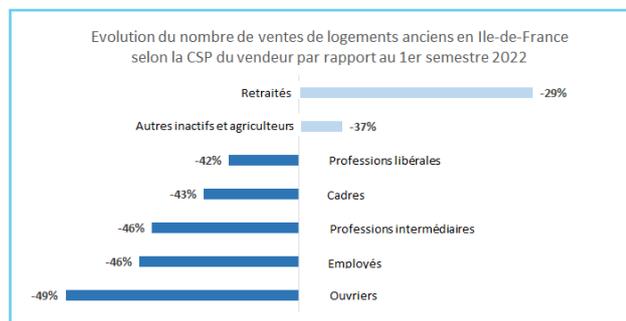
Focus : Le profil des vendeurs de logements anciens en Ile-de-France en 2024*

Suite à la forte hausse des taux d'intérêts, le marché de l'immobilier a connu un ralentissement important depuis 2 ans. Les ventes de logements anciens ont en effet chuté de 39% en Ile-de-France (42 900 ventes au 1^{er} semestre 2024 contre 70 200 au 1^{er} semestre 2022). **Dans ce contexte fortement baissier, qui sont les vendeurs ?**

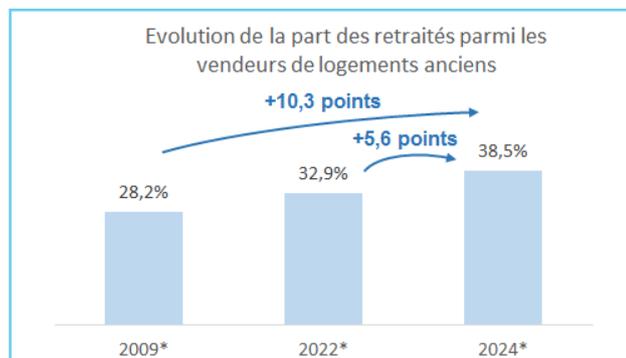
De quelles catégories socioprofessionnelles sont-ils issus ?



En 2024*, 38,5% des vendeurs de logements anciens sont retraités et 24% sont cadres.



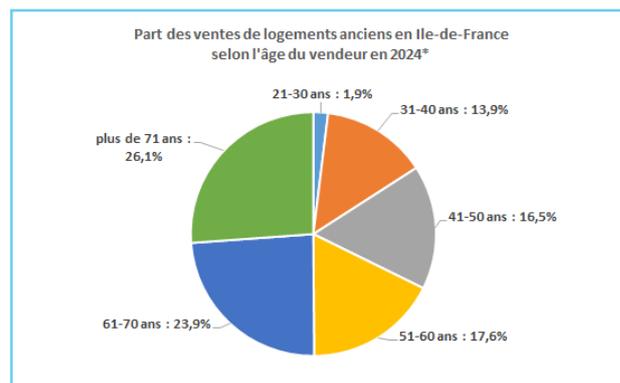
En deux ans, le nombre de ventes a reculé pour toutes les catégories socioprofessionnelles. Mais certaines comme **les retraités ont fait preuve de davantage de résistance**. Il est possible que les retraités acceptent de baisser leur prix pour vendre parce qu'ils conservent des plus-values confortables ou parce qu'ils se trouvent dans l'obligation de vendre suite à une succession.



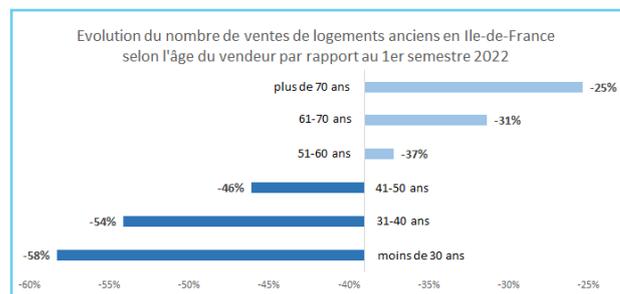
La part des vendeurs retraités a augmenté dans les ventes. Elle a gagné près de 6 points en 2 ans et plus de 10 points en 15 ans.

* au 1^{er} semestre

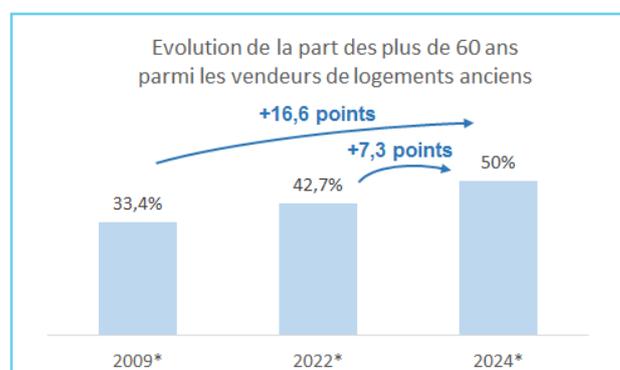
Quel âge ont les vendeurs ?



En 2024*, un vendeur sur deux a plus de 60 ans. Les 40-60 ans représentent quant à eux 34% et les moins de 40 ans 16%.



Les plus jeunes sont les plus affectés par la baisse des volumes de ventes enregistrée ces deux dernières années.



Cela conduit à **une augmentation de la part des vendeurs de plus de 60 ans**. Elle a gagné plus de 7 points en 2 ans et près de 17 points en 15 ans. **L'âge médian des vendeurs**, qui était de 51 ans en 2009* et de 57 ans en 2022*, **est aujourd'hui de 61 ans soit 10 ans de plus qu'en 2009***.