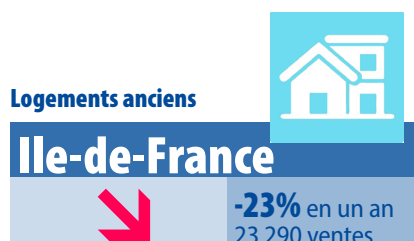


Communiqué de presse mensuel

27 juin 2024

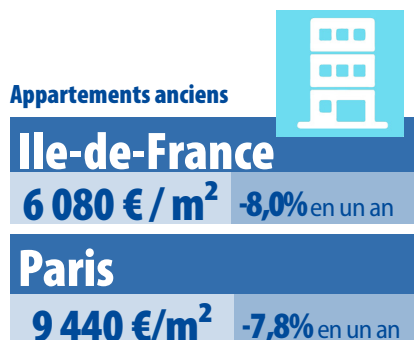
Conjoncture immobilière francilienne en avril* 2024 : Une activité toujours faible et des baisses annuelles de prix de 7 à 9% qui devraient se modérer dans les prochains mois

Volumes de ventes février à avril 2024



Prix en avril* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Un marché toujours attentiste

La baisse de l'activité se prolonge avec seulement 23 290 ventes de logements anciens en Ile-de-France de février à avril 2024, soit un recul de 23% par rapport à février-avril 2023 (30 310 ventes).

Seule la Capitale se démarque, comme c'est le cas depuis de long mois, avec une baisse de l'activité un peu plus modérée (-15% en un an). En dehors de Paris, tous les marchés sont très affectés. En Petite Couronne, les volumes de ventes ont baissé de 25% pour les appartements et de 27% pour les maisons, tandis qu'en Grande Couronne les ventes ont reculé de 26% pour les deux types de logement.

Plus marquant encore, **les ventes de logements anciens de février à avril 2024 ont reculé de 39% comparé à la même période en 2022** sur l'ensemble de la région.

L'activité reste historiquement très faible dans un climat où l'attentisme règne. D'après les avant-contrats, les perspectives restent encore orientées à la baisse pour les prochains mois mais avec une dégradation qui serait progressivement un peu moins forte.

Cependant, les incertitudes se trouvent renforcées par la dissolution de l'assemblée nationale, une nouvelle période électorale et l'ensemble des conséquences possibles (politiques, économiques, fiscales et financières) sur un marché déjà baissier et fragile.

Les baisses annuelles de prix devraient se modérer dans les prochains mois

Le recul de l'activité continue de peser sur les prix.

En un an, d'avril 2023 à avril 2024, les prix des logements franciliens ont reculé de 8,1%, avec une baisse comparable pour les appartements (-8,0%) et les maisons (-8,4%).

Les baisses annuelles de prix sont assez homogènes d'un marché à l'autre, entre 7% pour les appartements en Grande Couronne et 8,6% aussi bien pour les appartements en Petite Couronne que pour les maisons en Grande Couronne.

En Ile-de-France sur 3 mois, de janvier à avril 2024, les prix des logements ont baissé de 2,4% (-2,2% pour les appartements, -2,7% pour les maisons).

Cependant, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer ou légèrement augmenter, selon les marchés, d'ici août. Ces évolutions, très visibles sur les courbes pour les prochains mois, conduiraient à **un ralentissement de la baisse annuelle d'ici août, notamment en Grande Couronne.**

A Paris, le prix au m² des appartements anciens évoluerait peu, passant de 9 440 € en avril (-7,8% en un an) à 9 450 € en août (-6,8% comparé à août 2023).

En un an, d'août 2023 à août 2024, on attend un recul des prix des appartements de 6,9% en Petite Couronne et de 4,7% en Grande Couronne (+1,4% en 3 mois de mai à août 2024). Pour les maisons, les prix devraient baisser de 6,2% en Petite Couronne et de 5,2% en Grande Couronne (+2,2% en 3 mois de mai à août).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2024	23 290	6 120	7 890	9 290
Évolutions en 1 an	février-avril 2024 / février-avril 2023	-23%	-15%	-25%	-26%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2024	17 610	6 100	6 490	5 030
Évolutions en 1 an	février-avril 2024 / février-avril 2023	-22%	-15%	-25%	-26%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2024	5 680	n.s.	1 400	4 260
Évolutions en 1 an	février-avril 2024 / février-avril 2023	-27%	n.s.	-27%	-26%

Les prix

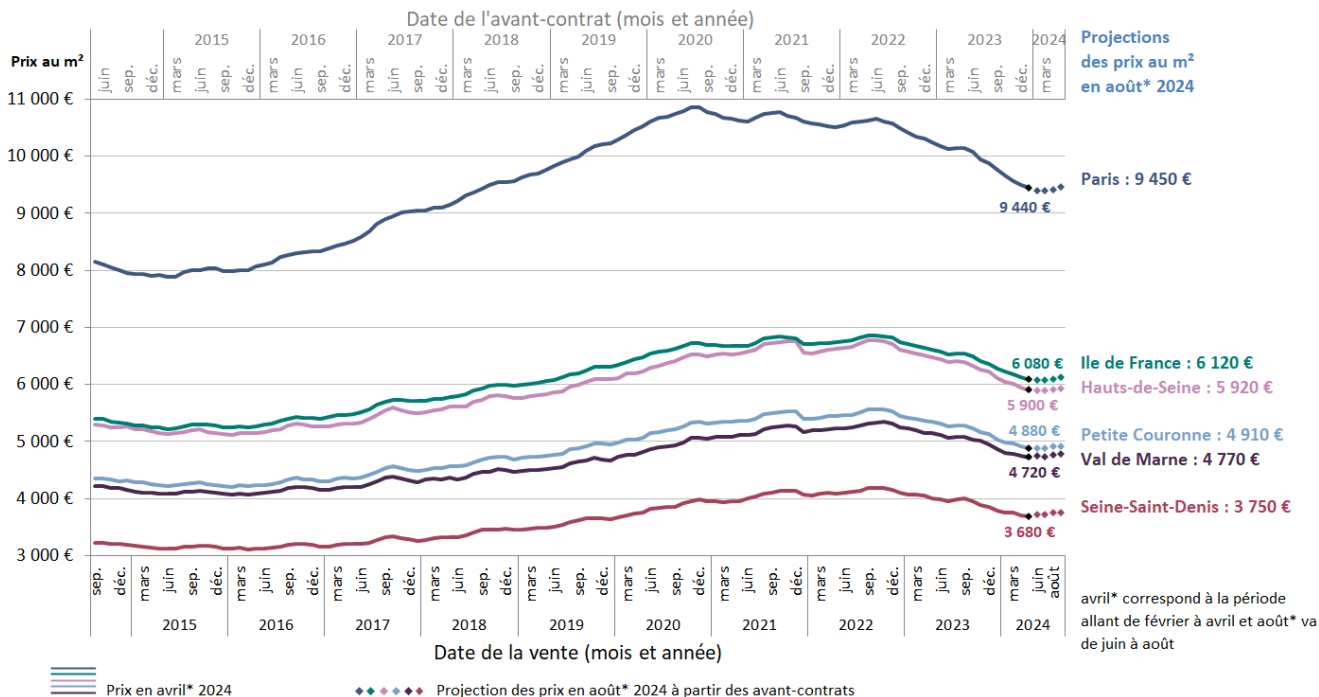
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	février-avril 2024	6 080 €	9 440 €	4 880 €	5 900 €	3 680 €	4 720 €	3 180 €	2 770 €	4 030 €	2 770 €	2 880 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2024 / février-avril 2023	-8,0%	-7,8%	-8,6%	-9,0%	-8,3%	-8,1%	-7,0%	-6,5%	-7,6%	-7,0%	-6,6%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2024 / nov. 2023-janvier 2024	-2,2%	-2,3%	-2,1%	-2,4%	-1,9%	-1,6%	-1,8%	-1,6%	-1,7%	-1,9%	-1,9%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2024 / nov. 2023-janvier 2024	-2,1%	-2,1%	-2,4%	-2,8%	-2,0%	-1,6%	-1,8%	-1,4%	-1,9%	-2,1%	-1,9%
Projection du prix au m ²	juin-août 2024	6 120 €	9 450 €	4 910 €	5 920 €	3 750 €	4 770 €	3 230 €	2 820 €	4 070 €	2 830 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-6,5%	-6,8%	-6,9%	-7,5%	-6,2%	-6,2%	-4,7%	-3,8%	-5,5%	-4,0%	-4,5%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	février-avril 2024	327 800	391 100	645 600	297 800	387 000	301 500	255 000	396 600	305 000	295 600
Évolutions en 1 an	février-avril 2024 / février-avril 2023	-8,4%	-7,9%	-7,8%	-7,6%	-8,3%	-8,6%	-7,8%	-9,1%	-8,7%	-8,9%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2024 / nov. 2023-janvier 2024	-2,7%	-2,5%	-2,8%	-2,6%	-2,1%	-2,8%	-2,2%	-3,4%	-2,8%	-2,7%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2024 / nov. 2023-janvier 2024	-2,5%	-2,5%	-2,8%	-2,8%	-2,0%	-2,4%	-2,0%	-2,5%	-2,7%	-2,5%
Projection du prix de vente	juin-août 2024	336 000	397 500	n.s.	300 800	395 000	310 100	261 800	410 100	312 200	304 100
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-5,5%	-6,2%	n.s.	-5,9%	-6,0%	-5,2%	-5,0%	-4,9%	-5,3%	-5,6%

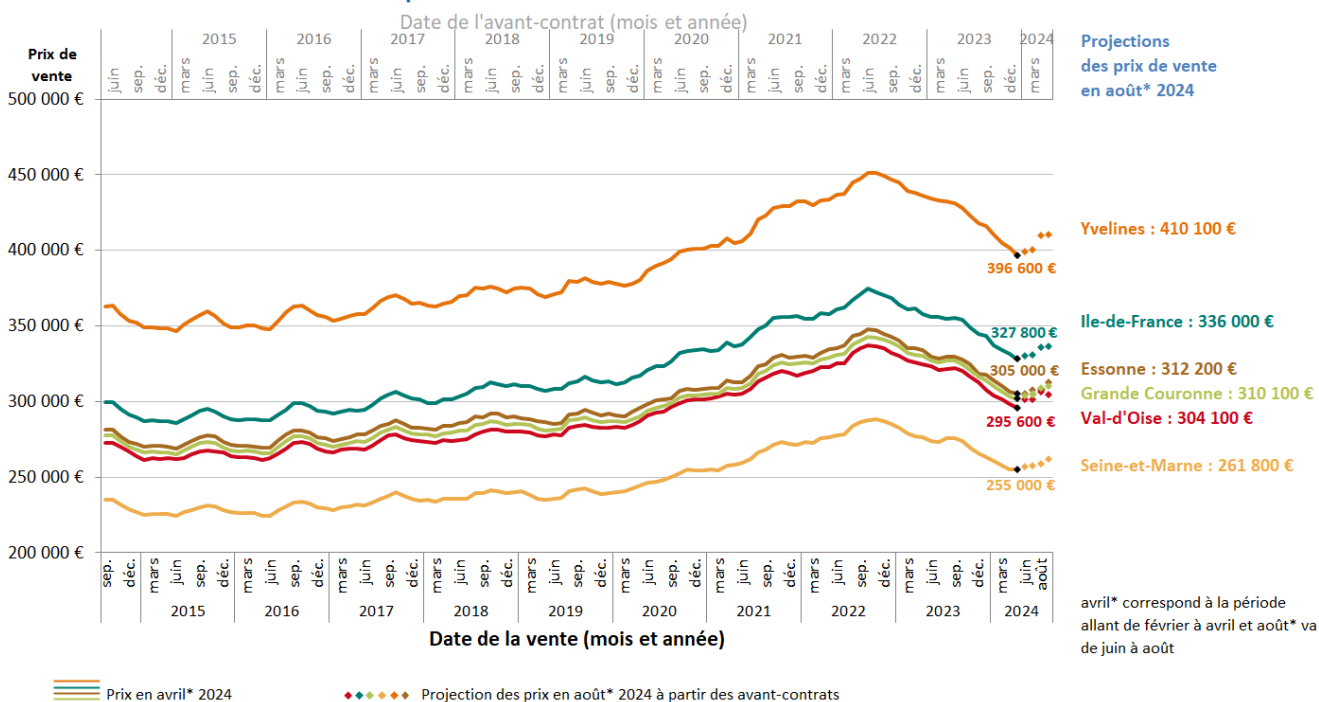
Projections des prix des logements anciens



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



Prix de vente en avril* 2024 et projections de prix en août* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



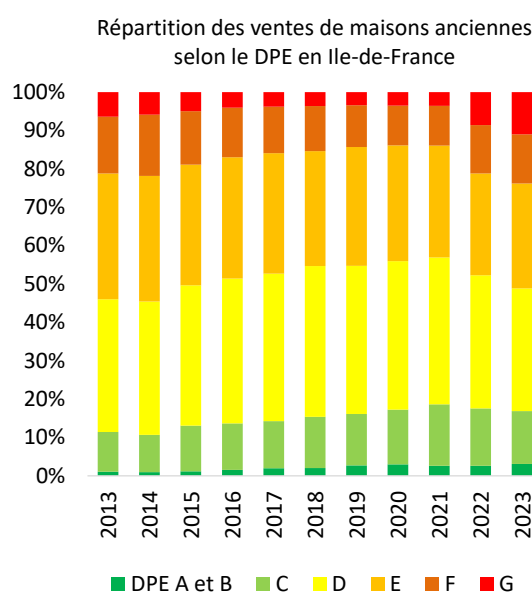
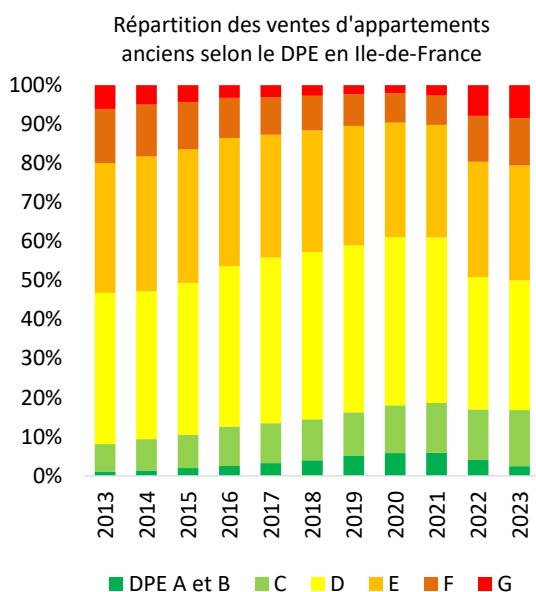
Focus : Depuis 2022, la part des logements anciens économes en énergie a fortement augmenté en Ile-de-France

On a observé jusqu'en 2021 une augmentation progressive du poids des logements anciens économes en énergie dans les ventes. La part des appartements classés F ou G est tombée de 20% des ventes en 2013 à 10,2% en 2021. Les maisons ont suivi la même tendance, bien qu'un peu moins soutenue, (21,2% de notes F et G en 2013 ramenés autour de 14% de 2019 à 2021). La transformation, la rénovation du parc et une préférence pour les logements les mieux notés ont sans doute porté ces évolutions lentes mais régulières.

Mais ce mouvement s'est interrompu. Au contraire, depuis 2022 la part des ventes de logements économes s'est accrue. L'impossibilité de louer (loi Climat et Résilience) et la perspective d'une décote potentielle du bien ont sans doute poussé les propriétaires à se défaire de leurs biens économes. Par ailleurs, ces derniers ont trouvé preneurs. **La part des appartements classés F ou G, tombée autour de 10% de 2019 à 2021, s'est fortement accrue en 2022 (19,6%) dans un mouvement qui se prolonge ensuite en 2023 (20,5%).**

On observe un mouvement proche pour les maisons, avec une poussée de la part des ventes de maisons économes qui passe de 13,9% en 2021, à 21,0% en 2022 puis 23,8% en 2023.

Dans le même temps, la part des ventes de logements économes en énergie tend à s'éroder. Les appartements bénéficiant d'étiquette A, B ou C représentaient 18,7% des ventes en 2021 mais seulement 17,0% en 2022 et 16,8% en 2023. Pour les maisons de la même catégorie, on est passé de 18,5% en 2021 à 17,4% en 2022 puis 16,8% en 2023.



Répartition des DPE par types de biens en Ile-de-France en 2013, 2022 et 2023														
Année	Appartements anciens							Maisons anciennes						
	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
2013	0,3%	0,7%	7,1%	38,7%	33,2%	13,9%	6,1%	0,4%	0,7%	10,3%	34,6%	32,8%	14,8%	6,4%
2022	0,5%	3,6%	12,9%	33,9%	29,5%	11,8%	7,8%	0,0%	2,6%	14,9%	34,4%	26,4%	12,5%	8,6%
2023	0,3%	2,1%	14,4%	33,2%	29,4%	12,1%	8,4%	0,7%	2,3%	13,8%	32,0%	27,3%	12,8%	11,0%
Evolution 2022 / 2023	-0,1%	-1,4%	1,4%	-0,7%	-0,1%	0,3%	0,6%	0,7%	-0,3%	-1,1%	-2,4%	1,0%	0,3%	2,5%

Ce phénomène est particulièrement accentué dans la Capitale où le parc de logements est très ancien et composé de logements de petite taille donc mal notés. La part des logements classés F et G, limitée à 20% en 2013 a bondi à 30,3% en 2022 puis 32,2% en 2023.

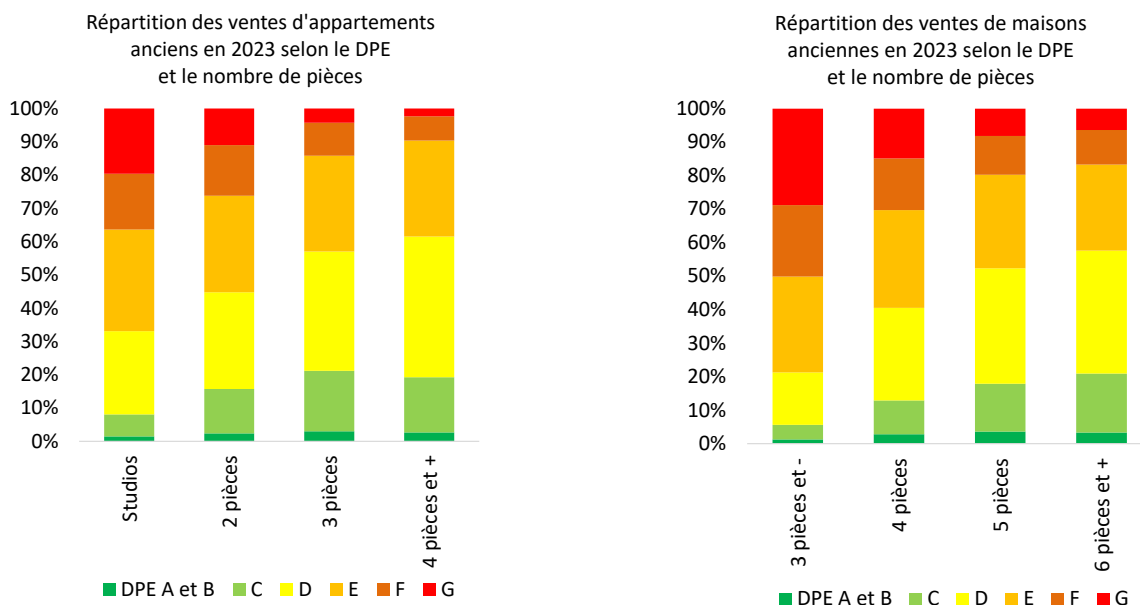
Dans l'attente de la modification de la réglementation pour les petits logements, le nombre de pièces du logement impacte fortement la note énergétique

La méthode de calcul actuelle du diagnostic de performance (qui rapproche la consommation d'énergie de la surface) doit être revue par un arrêté au 1er juillet 2024 pour éviter de pénaliser les petits logements.

On constate effectivement une surreprésentation **des petits logements énergivores dans les ventes. En 2023, 36,4% des ventes de studios en Ile-de-France concernent des « passoires énergétiques »** (F ou G) et 30,5% étaient classés E. Il ne reste donc qu'à peine un tiers des ventes de studios bénéficiant d'un DPE compris entre A à D.

A l'autre extrémité, seuls 9,6% des grands appartements de 4 pièces et plus ont été vendus avec une étiquette F ou G et 28,9% avec une étiquette E. 60% des ventes de grands appartements affichent donc un DPE allant de A à D.

La situation est équivalente pour les maisons.



Le changement de réglementation sur les DPE qui est en passe d'être acté devrait donc permettre une amélioration des diagnostics des biens de moins de 40 m² et permettra probablement de rééquilibrer ces données.

Il est d'ailleurs à noter que les changements fréquents de réglementation sont susceptibles de biaiser les analyses des données issues des DPE. En effet, les DPE en cours restent valides plusieurs années malgré les changements de réglementation. Nous sommes donc amenés à agréger des données sur les mêmes étiquettes énergétiques mais calculées avec des méthodes différentes.

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