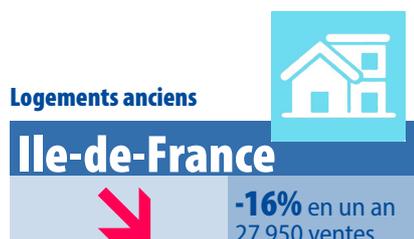


Communiqué de presse mensuel

24 octobre 2024

Conjoncture immobilière francilienne en août* 2024 : Une activité toujours faible et des baisses annuelles de prix qui devraient se modérer pour les appartements

Volumes de ventes juin à août 2024



Prix en août* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Une activité qui peine encore malgré l'amélioration progressive des conditions d'acquisition

Le contexte s'éclaircit lentement grâce à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt et une solvabilité des ménages qui progresse. Mais cela ne se traduit dans les chiffres que par une moindre dégradation de l'activité et pas encore par un rebond des volumes de ventes.

27 950 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de juin à août 2024, en recul de 16% par rapport à juin-août 2023 (pour rappel déjà -16% dans notre communiqué précédent sur les chiffres à fin juillet* et -18% à fin juin*). Par rapport à la même période deux ans auparavant, les volumes de ventes cèdent 40%. L'activité reste donc historiquement faible.

Sur l'ensemble de la région, les marchés ont connu des évolutions plus homogènes que les mois précédents : -13% de volumes de ventes dans la Capitale (Paris ne se démarque plus), -14% pour l'ensemble des maisons franciliennes et -18% pour les appartements en Petite et Grande Couronnes.

D'après les avant-contrats, le marché de la maison reprendrait encore quelques couleurs, dans la lignée de ce que l'on observait les mois précédents.

Les baisses annuelles de prix se modèrent pour les appartements et se maintiennent autour de 6% pour les maisons

En un an, d'août 2023 à août 2024, les prix des logements anciens ont reculé de 6,1% sur l'ensemble de l'Ile-de-France, avec une baisse comparable pour les appartements (-6,0%) et les maisons (-6,4%). Pour rappel, ils reculaient d'environ 8% en avril.

La baisse annuelle des prix est moins rapide pour les appartements en Grande Couronne (-4,7% en août) et elle varie assez peu pour tous les autres marchés (entre -6% et -7%).

D'après les avant-contrats et dans la continuité des mois précédents, le mouvement de stagnation des valeurs des appartements observé ces derniers mois, très visible sur les courbes, se prolonge en Ile-de-France. On attend de faibles évolutions de prix de septembre à décembre (-0,8%).

De ce fait, la baisse annuelle des prix des appartements devrait continuer de se modérer dans les prochains mois pour se situer à 3% en décembre (-2,9% en Petite Couronne et -0,9% en Grande Couronne).

Pour les maisons, après une petite remontée au cours de l'été, les prix devraient à nouveau reculer d'ici décembre (-2,4% en 3 mois). Au final et après ces oscillations, la baisse du prix des maisons resterait d'environ 6% sur l'ensemble de la région de décembre 2023 à décembre 2024 (-8% en Petite Couronne et -5,6% en Grande Couronne).

Enfin dans la Capitale, le prix au m² des appartements anciens passerait de 9 500 € en août (-6,3% en un an) à 9 370 € en décembre. La baisse annuelle des prix serait alors ramenée à 4% en fin d'année 2024.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2024	27 950	6 300	9 310	12 350
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-16%	-13%	-17%	-16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2024	19 670	6 270	7 460	5 940
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-16%	-13%	-18%	-18%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2024	8 280	n.s.	1 850	6 410
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-14%	n.s.	-12%	-14%

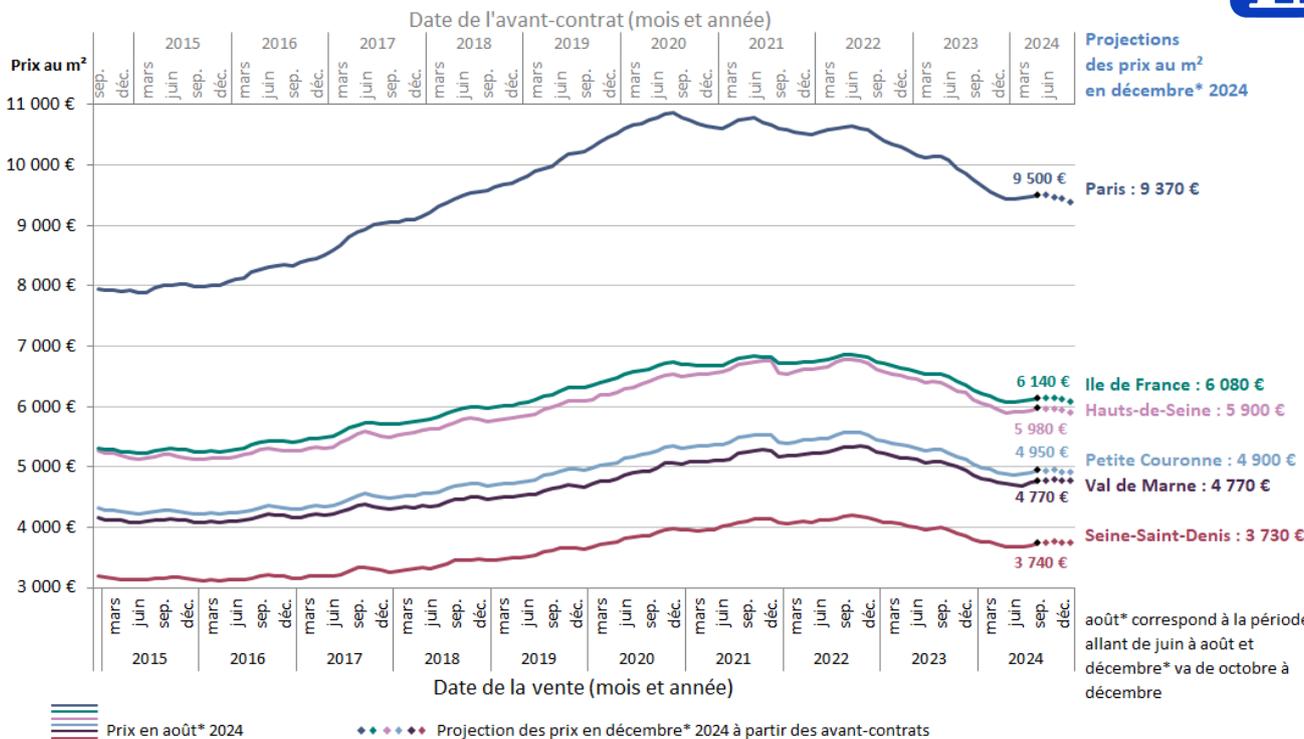
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	juin-août 2024	6 140 €	9 500 €	4 950 €	5 980 €	3 740 €	4 770 €	3 220 €	2 810 €	4 080 €	2 800 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-6,0%	-6,3%	-6,4%	-6,5%	-6,6%	-6,0%	-4,7%	-4,1%	-5,2%	-4,8%	-4,3%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2024 / mars-mai 2024	+1,1%	+0,7%	+1,4%	+1,3%	+1,9%	+1,6%	+1,2%	+1,4%	+1,0%	+1,3%	+1,3%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2024 / mars-mai 2024	-0,2%	-0,4%	0,0%	-0,1%	+0,2%	+0,1%	+0,1%	+0,1%	0,0%	+0,1%	+0,1%
Projection du prix au m ²	oct.-décembre 2024	6 080 €	9 370 €	4 900 €	5 900 €	3 730 €	4 770 €	3 220 €	2 800 €	4 040 €	2 810 €	2 950 €
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2024 / oct.-décembre 2023	-3,0%	-4,0%	-2,9%	-3,5%	-1,6%	-2,1%	-0,9%	-1,1%	-1,2%	-1,2%	+0,2%

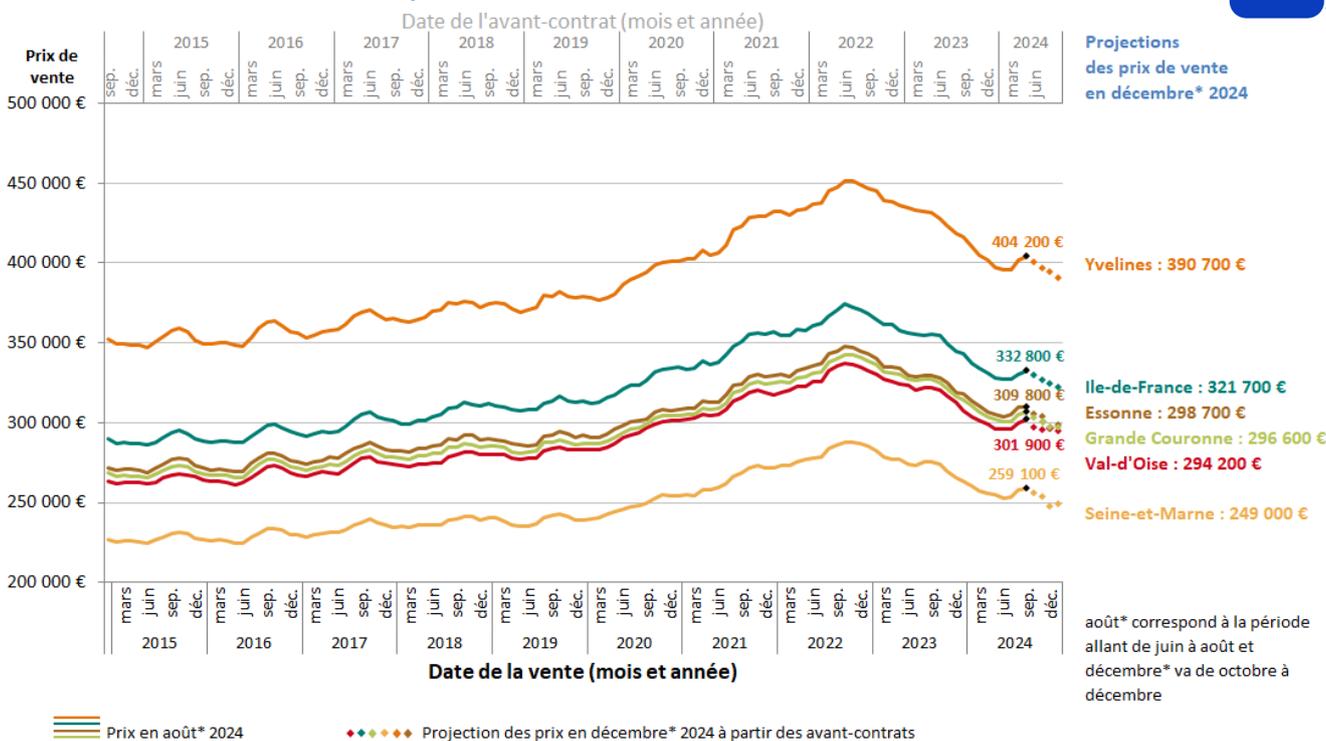
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2024	332 800	394 800	651 700	299 900	392 100	306 900	259 100	404 200	309 800	301 900
Évolutions en 1 an	juin-août 2024 / juin-août 2023	-6,4%	-6,9%	-7,5%	-6,2%	-6,7%	-6,1%	-6,0%	-6,3%	-6,0%	-6,3%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2024 / mars-mai 2024	+1,7%	+0,7%	+0,2%	+0,8%	+1,2%	+2,2%	+2,4%	+2,2%	+2,1%	+1,9%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2024 / mars-mai 2024	-0,1%	-0,7%	-1,2%	-0,7%	-0,3%	+0,1%	-0,2%	+0,5%	+0,2%	-0,1%
Projection du prix de vente (€)	oct.-décembre 2024	321 700	382 000	n.s.	290 600	378 500	296 600	249 000	390 700	298 700	294 200
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2024 / oct.-décembre 2023	-6,4%	-8,0%	n.s.	-6,7%	-7,9%	-5,6%	-5,4%	-6,1%	-6,1%	-4,4%

Projections des prix des logements anciens

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



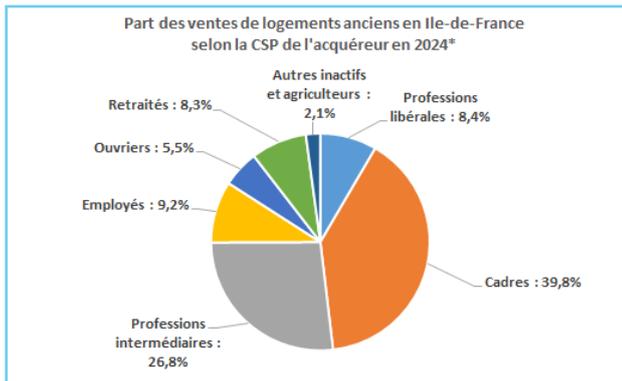
Prix de vente en août* 2024 et projections de prix en décembre* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



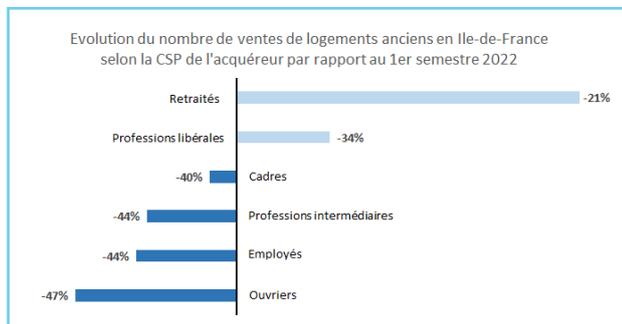
Focus : Le profil des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France en 2024*

La baisse de l'activité immobilière traduit les contraintes qui pèsent sur les vendeurs (focus du mois précédent) et les acquéreurs (focus ci-dessous). Comme pour les vendeurs, les profils socio-démographiques des acquéreurs ne sont pas tous affectés de la même façon. Sans surprise, **les acquéreurs les plus jeunes et les moins favorisés pâtissent davantage de la situation.**

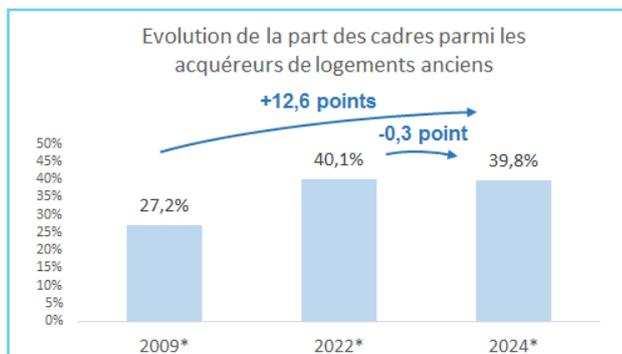
De quelles catégories socioprofessionnelles sont-ils issus ?



En 2024*, près de 40% des acquéreurs de logements anciens sont cadres et 27% sont issus de professions intermédiaires. Les autres CSP ne sont à l'origine que d'un tiers des acquisitions.

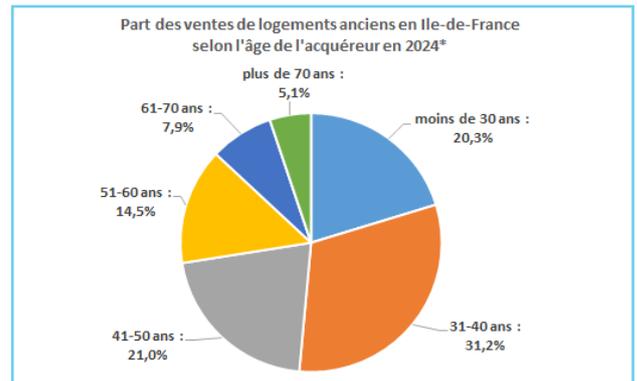


Les acquéreurs retraités sont restés un peu plus présents sur le marché (-21% de ventes), sans doute parce qu'ils bénéficient d'une revente. Les ouvriers, employés et professions intermédiaires, davantage affectés par la conjoncture, voient leurs ventes reculer de 47% et 44%.

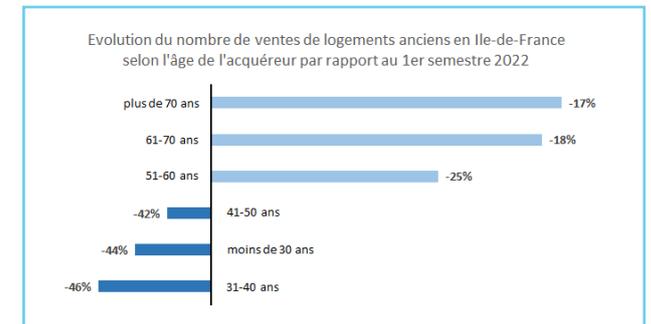


La part des cadres dans les acquisitions n'a pas évolué en 2 ans mais a augmenté d'environ 13 points en 15 ans, passant de 27,2% en 2009* à près de 40% en 2024*, et beaucoup plus rapidement que leur part dans l'ensemble de la population.

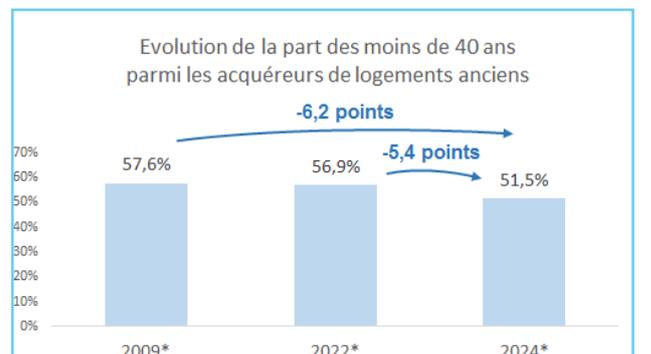
Quel âge ont les acquéreurs ?



En 2024*, un acquéreur sur deux a moins de 40 ans. Les 40-60 ans représentent 36% et les plus de 60 ans 13%. La part des plus de 50 ans a augmenté en 2 ans, au détriment des plus jeunes.



Comme pour les vendeurs, les acquéreurs de moins de 40 ans se trouvent plus sévèrement écartés du marché (volumes de ventes en recul de 45% en 2 ans). Les acquisitions des plus de 60 ans ont baissé plus modérément de 18%.



De 2022* à 2024*, la part des acquéreurs de moins de 40 ans a baissé de plus de 5 points et l'âge médian est passé de 38 ans à 40 ans.