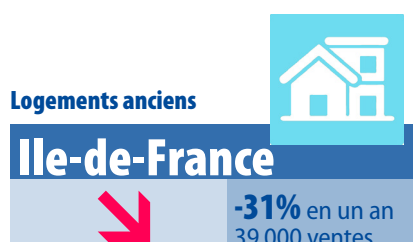


Communiqué de presse mensuel

28 septembre 2023

Conjoncture immobilière francilienne à fin juillet 2023 : La dégradation de l'activité se prolonge avec une baisse annuelle des prix de l'ordre de 6% attendue en novembre 2023

Volumes de ventes mai à juillet 2023



Le repli de l'activité s'intensifie

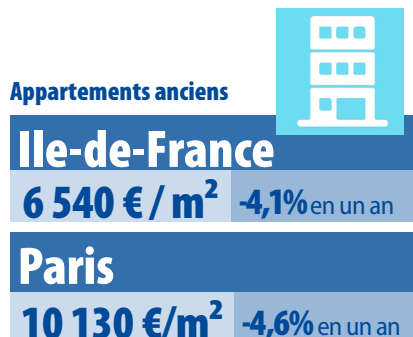
Les mécanismes à l'œuvre restent les mêmes : les acquéreurs peinent à financer leur projet immobilier, compte tenu de la hausse des taux et d'un accès restreint au crédit. Le recul de l'activité se prolonge donc et se creuse.

39 000 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France de mai à juillet 2023, en baisse de 31% par rapport à la même période l'an dernier, où l'activité était encore très dynamique. La baisse des volumes de ventes a été encore plus sévère si l'on compare juillet 2023 à juillet 2022.

Par ailleurs, le volume des ventes de mai à juillet 2023 est aussi tombé très en-dessous du niveau moyen de ces 10 dernières années (qui comportent des périodes très favorables et d'autres qui le sont moins) **avec un repli atteignant 18%.**

Prix en juillet 2023

Méthodologie Notaires-INSEE



Le recul de l'activité affecte dans des proportions assez comparables les différents segments de marché des appartements. Les volumes des ventes reculent de 30% pour les appartements en Ile-de-France (-28% à Paris, -31% en Petite Couronne et -30% en Grande Couronne). La situation est toujours un peu plus difficile pour les maisons, avec un recul de 34% en un an (-37% en Petite Couronne et -32% en Grande Couronne).

Après s'être généralisée, la baisse annuelle des prix devient un peu plus forte

En Ile-de-France sur un an, de juillet 2022 à juillet 2023, les prix des logements anciens ont diminué de 3,9%.

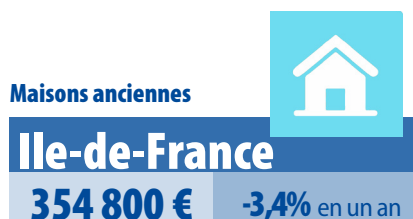
En juillet 2023, **le prix des appartements a reculé en un an de 4,1% en Ile-de-France**, de 4,6 % dans Paris, de 4,3% en Petite Couronne et de 2,5 % en Grande Couronne. Par ailleurs, d'avril à juillet 2023, les prix des appartements franciliens ont diminué de 1% et de 2% après correction de la variation saisonnière.

En juillet, **les prix des maisons ont diminué de 3,4% en un an en Ile-de-France**, de 3,7% en Petite Couronne et 3,2% en Grande Couronne.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent d'ici novembre une prolongation du mouvement baissier.

Le prix au m² dans Paris, fixé à 10 130 € en juillet passerait en-dessous de la barre symbolique des 10 000 € en novembre 2023 (9 940 €). La baisse annuelle serait alors de 6,1%. Par rapport au point haut, de 10 860 € le m² observé en novembre 2020 le prix reculerait donc dans la Capitale de 8,5% en 3 ans.

Une baisse annuelle des prix de l'ordre de 6% est attendue en novembre pour les appartements comme pour les maisons, aucun département n'échappant à la baisse.



Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (juillet correspond à la période allant de mai à juillet).

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2023	39 000	8 960	13 090	16 950
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2023 / mai-juillet 2022	-31%	-28%	-32%	-31%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2023	27 690	8 910	10 470	8 310
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2023 / mai-juillet 2022	-30%	-28%	-31%	-30%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2023	11 300	n.s.	2 620	8 640
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2023 / mai-juillet 2022	-34%	n.s.	-37%	-32%

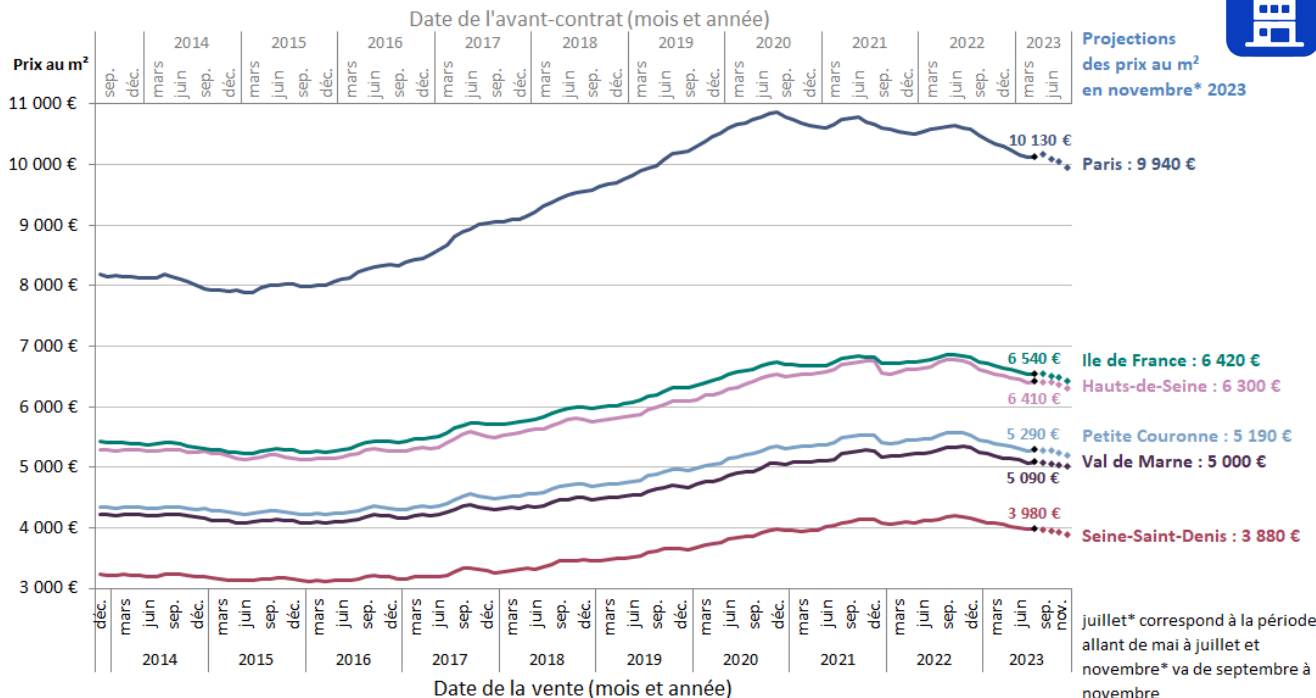
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mai-juillet 2023	6 540 €	10 130 €	5 290 €	6 410 €	3 980 €	5 090 €	3 390 €	2 930 €	4 310 €	2 950 €	3 050 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2023 / mai-juillet 2022	-4,1%	-4,6%	-4,3%	-4,7%	-4,0%	-3,5%	-2,5%	-2,3%	-2,7%	-2,2%	-2,3%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2023 / février-avril 2023	-1,0%	-1,1%	-1,0%	-1,1%	-0,9%	-0,9%	-1,0%	-1,1%	-1,1%	-0,9%	-0,8%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2023 / février-avril 2023	-2,0%	-2,0%	-2,1%	-2,3%	-2,2%	-1,7%	-1,9%	-2,0%	-1,9%	-1,8%	-1,8%
Projection du prix au m ²	sept-novembre 2023	6 420 €	9 940 €	5 190 €	6 300 €	3 880 €	5 000 €	3 320 €	2 880 €	4 220 €	2 890 €	2 990 €
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2023 / sept-novembre 2022	-5,9%	-6,1%	-6,2%	-6,1%	-6,8%	-6,0%	-5,1%	-4,8%	-5,1%	-4,9%	-5,3%

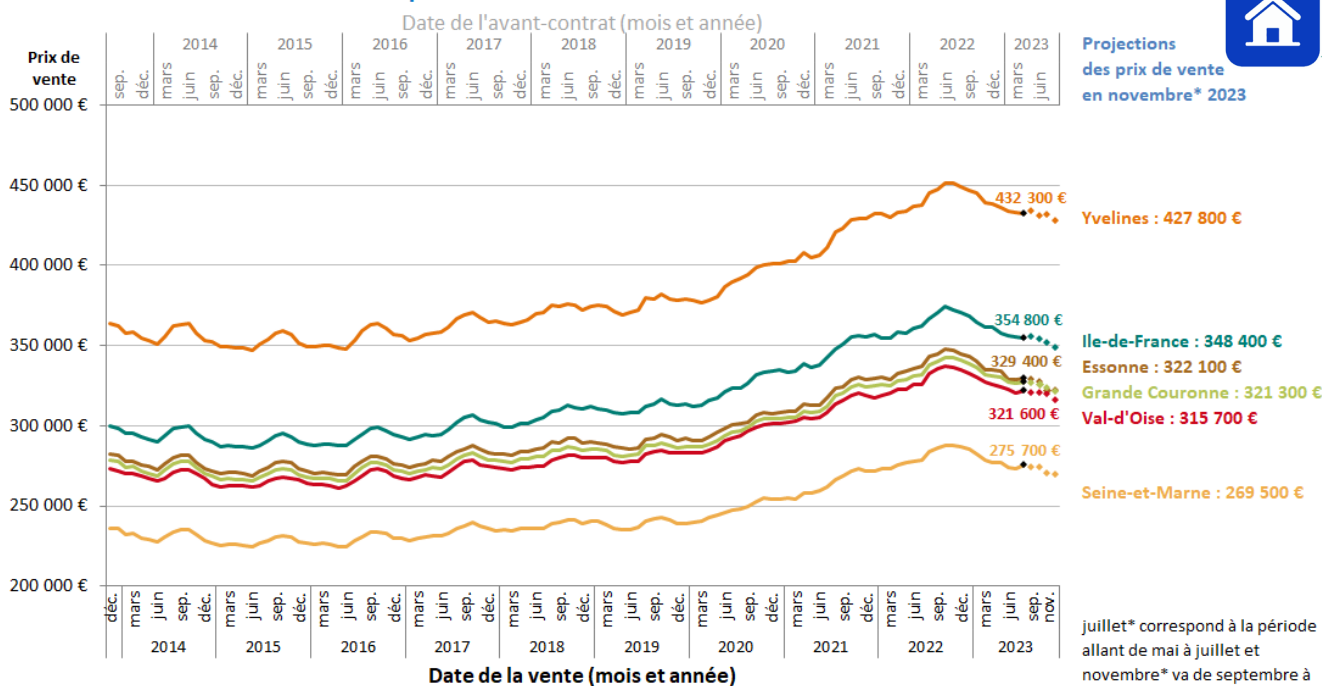
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	mai-juillet 2023	354 800	420 800	696 700	318 800	417 200	327 100	275 700	432 300	329 400	321 600
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2023 / mai-juillet 2022	-3,4%	-3,7%	-3,5%	-3,4%	-4,1%	-3,2%	-3,0%	-2,9%	-4,0%	-3,2%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2023 / février-avril 2023	-0,9%	-0,9%	-0,5%	-1,1%	-1,1%	-0,9%	-0,3%	-0,9%	-1,4%	-0,9%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2023 / février-avril 2023	-2,5%	-2,3%	-1,7%	-2,3%	-2,8%	-2,7%	-2,0%	-3,1%	-3,1%	-2,6%
Projection du prix de vente	sept-novembre 2023	348 400	413 100	n.s.	309 200	410 000	321 300	269 500	427 800	322 100	315 700
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2023 / sept-novembre 2022	-6,0%	-6,7%	n.s.	-7,1%	-7,0%	-5,7%	-6,0%	-4,7%	-6,6%	-5,8%

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en juillet* 2023 et projections de prix en novembre* 2023 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en juillet* 2023 et projections de prix en novembre* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Prix en juillet* 2023
 Projection des prix en novembre* 2023 à partir des avant-contrats

Focus : Le nouveau paradigme du marché immobilier

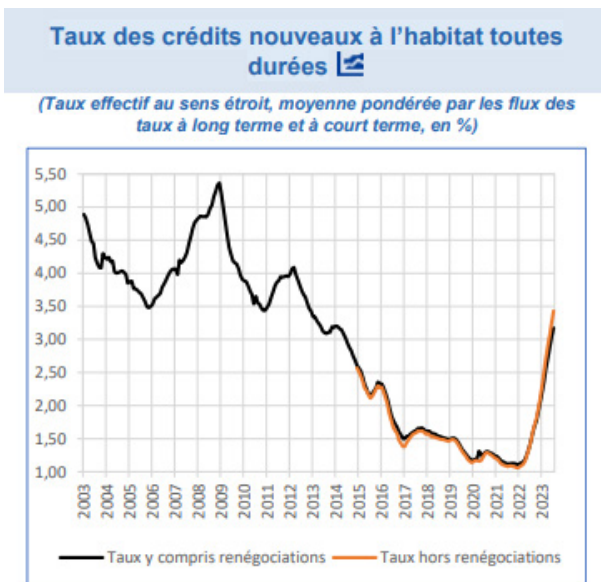
Une mutation profonde des conditions d'acquisition

Le logement reste essentiellement un achat financé à crédit qui engage pour de longues années. Les conditions de financement (facilité à obtenir un prêt et niveau des taux) jouent donc un rôle déterminant dans la concrétisation des projets immobiliers.

Dans un contexte désormais passé d'inflation limitée, des taux d'intérêt en recul constant ces dernières années (voir graphique ci-contre) et d'importantes liquidités disponibles ont donné aux ménages les marges de manœuvre pour pouvoir s'endetter grâce à un financement accessible et bon marché. La demande et les ventes ont été élevées et le manque d'offre a poussé les prix à la hausse.

Mais après 30 ans de modération, l'inflation est repartie à la hausse sous l'effet de facteurs conjoncturels et structurels, incitant les banques centrales à redresser leurs taux directeurs. **Ce mouvement a conduit à un triplement des taux des crédits à l'habitat de janvier 2022 à aujourd'hui, passés de 1,12% en janvier 2022 à 3,17% en juillet 2023 (graphique ci-contre) et à un durcissement parallèle des conditions d'obtention des prêts.**

Depuis 2022, les conditions de financement sont transformées en frein à l'acquisition, induisant une forte dégradation de la solvabilité des ménages. Pour le moment, en Ile-de-France, les ménages ont renoncé à devenir propriétaires et les ajustements du marché se sont essentiellement opérés par la baisse des volumes, en net repli tant par rapport à l'année précédente que par rapport aux moyennes de longue période. Les montants de crédits à l'habitat se sont contractés.



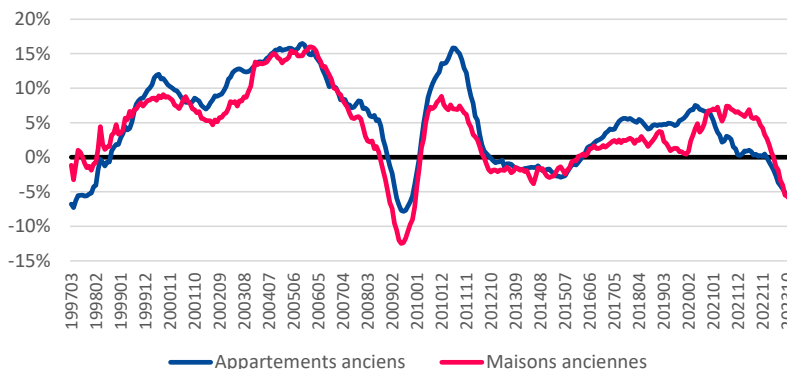
Source : Banque de France

	Crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers résidents, flux, CVS (en milliards d'euros)
Janvier-juillet 2022	136,9
Janvier-juillet 2023	83,3
Evolution	-39%

Source : Banque de France

Les évolutions annuelles de prix se sont d'abord ralenties (graphique ci-dessous) avant de s'orienter à la baisse ces derniers mois.

Evolution annuelle des prix des logements anciens en Ile-de-France



Source : Base ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

En Ile-de-France, il faut choisir entre une mensualité qui augmente d'environ 20% ou une pièce en moins

Nous avons simulé l'achat de logements types en Ile-de-France sur la base des taux des crédits à l'habitat (hors assurance) de la Banque de France, projetés de façon linéaire pour les prochains mois, et des prix de vente (issus des indices Notaires-Insee et des indicateurs avancés sur les avant-contrats), couverts par l'emprunt mais sans aucun des frais d'acquisition complémentaires.

Dans la première simulation, notre acheteur s'est porté acquéreur d'un appartement standard de 65 m².

En janvier 2022, au prix au m² de la région (6 710 €), le prix de vente était de 436 210 € et avec un taux d'emprunt de 1,12% et une mensualité de 2 030 €.

L'effort à consentir tout au long de l'année 2022 est allé en s'accroissant progressivement. Fin 2022, la mensualité avait augmenté de 10% et de près de 200 €. Les hausses de taux se prolongeant, **la mensualité a continué à augmenter régulièrement en 2023 pour atteindre 400 € à partir d'août 2023, soit une augmentation de 20% par rapport à janvier 2022 qui devrait se stabiliser compte tenu de la tendance baissière sur les prix.**

Un acquéreur souhaitant maintenir son effort financier au niveau de janvier 2022 devrait en novembre 2023 réduire de près de 11 m² la surface de son appartement.

Dans la seconde simulation, l'achat d'une maison ancienne de 100 m² (proche de la surface médiane), la dégradation de la solvabilité a été encore plus forte du fait d'une résistance accrue du prix des maisons en 2022. La mensualité, qui était de 1 650 € environ en janvier 2022 avait augmenté de **13% en décembre 2022 (+222 €) et jusqu'à 24% en août 2023. Depuis, de toutes premières érosions des valeurs ont contenu la hausse de la mensualité autour de 24%.**

Autrement dit, pour ne pas dépenser plus qu'en janvier 2022, il fallait se contenter d'une maison de 80 m² au lieu de 100 m².

La hausse à la fois importante et prolongée des taux des crédits à l'habitat est donc venue bouleverser assez fondamentalement le mode de fonctionnement du marché du logement induisant de nouveaux arbitrages (Acheter ou louer ? Quel type de bien ? Combien de pièces et quelle surface ? Où ? Avec quel apport personnel et quel effort financier ?) qui affectent le marché de l'accession mais aussi l'ensemble de la chaîne du logement.

Toute mesure visant à donner un coup de pouce à certains dossiers de qualité mais qui se trouvent actuellement écartés du marché irait dans le bon sens.

	Pour l'achat d'un appartement ancien en Ile-de-France				
	Mensualité sur 20 ans pour un appartement de 65m ²	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de janvier 2022	Nombre de m ² perdus depuis janvier 2022*
	en €	en %			
Janvier 2022	2 030 €				
Février 2022	2 034 €	5 €	0%	64,8 m ²	0,2 m ²
Mars 2022	2 039 €	10 €	0%	64,7 m ²	0,3 m ²
Avril 2022	2 052 €	23 €	1%	64,3 m ²	0,7 m ²
Mai 2022	2 069 €	40 €	2%	63,8 m ²	1,2 m ²
Juin 2022	2 096 €	67 €	3%	62,9 m ²	2,1 m ²
Juillet 2022	2 129 €	99 €	5%	62,0 m ²	3,0 m ²
Août 2022	2 165 €	135 €	7%	60,9 m ²	4,1 m ²
Septembre 2022	2 188 €	158 €	8%	60,3 m ²	4,7 m ²
Octobre 2022	2 203 €	174 €	9%	59,9 m ²	5,1 m ²
Novembre 2022	2 226 €	196 €	10%	59,3 m ²	5,7 m ²
Décembre 2022	2 227 €	197 €	10%	59,2 m ²	5,8 m ²
Janvier 2023	2 248 €	218 €	11%	58,7 m ²	6,3 m ²
Février 2023	2 268 €	238 €	12%	58,2 m ²	6,8 m ²
Mars 2023	2 298 €	268 €	13%	57,4 m ²	7,6 m ²
Avril 2023	2 323 €	294 €	14%	56,8 m ²	8,2 m ²
Mai 2023	2 345 €	315 €	16%	56,3 m ²	8,7 m ²
Juin 2023	2 365 €	335 €	17%	55,8 m ²	9,2 m ²
Juillet 2023	2 403 €	373 €	18%	54,9 m ²	10,1 m ²
Août 2023	2 437 €	408 €	20%	54,1 m ²	10,9 m ²
Septembre 2023	2 438 €	409 €	20%	54,1 m ²	10,9 m ²
Octobre 2023	2 439 €	410 €	20%	54,1 m ²	10,9 m ²
Novembre 2023	2 440 €	411 €	20%	54,1 m ²	10,9 m ²

*Si vous pouviez acheter un appartement de 65m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourriez acheter 54,1m² en novembre 2023.

	Pour l'achat d'une maison ancienne en Ile-de-France				
	Mensualité sur 20 ans pour une maison de 100 m ²	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de janvier 2022	Nombre de m ² perdus depuis janvier 2022*
	en €	en %			
Janvier 2022	1 651 €				
Février 2022	1 652 €	1 €	0%	99,9 m ²	0,1 m ²
Mars 2022	1 673 €	22 €	1%	98,7 m ²	1,3 m ²
Avril 2022	1 677 €	27 €	2%	98,4 m ²	1,6 m ²
Mai 2022	1 701 €	50 €	3%	97,1 m ²	2,9 m ²
Juin 2022	1 724 €	73 €	4%	95,8 m ²	4,2 m ²
Juillet 2022	1 763 €	112 €	7%	93,6 m ²	6,4 m ²
Août 2022	1 803 €	152 €	9%	91,6 m ²	8,4 m ²
Septembre 2022	1 841 €	190 €	11%	89,7 m ²	10,3 m ²
Octobre 2022	1 846 €	195 €	12%	89,4 m ²	10,6 m ²
Novembre 2022	1 861 €	210 €	13%	88,7 m ²	11,3 m ²
Décembre 2022	1 873 €	222 €	13%	88,1 m ²	11,9 m ²
Janvier 2023	1 878 €	227 €	14%	87,9 m ²	12,1 m ²
Février 2023	1 889 €	239 €	14%	87,4 m ²	12,6 m ²
Mars 2023	1 924 €	274 €	17%	85,8 m ²	14,2 m ²
Avril 2023	1 936 €	285 €	17%	85,3 m ²	14,7 m ²
Mai 2023	1 957 €	306 €	19%	84,4 m ²	15,6 m ²
Juin 2023	1 981 €	330 €	20%	83,3 m ²	16,7 m ²
Juillet 2023	2 025 €	374 €	23%	81,5 m ²	18,5 m ²
Août 2023	2 048 €	397 €	24%	80,6 m ²	19,4 m ²
Septembre 2023	2 049 €	398 €	24%	80,6 m ²	19,4 m ²
Octobre 2023	2 050 €	399 €	24%	80,5 m ²	19,5 m ²
Novembre 2023	2 051 €	400 €	24%	80,5 m ²	19,5 m ²

*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 pourriez acheter 80,5 m² en novembre 2023.

Sources : Banque de France jusqu'en juillet 2023 puis estimations Base BIEN d'août à novembre 2023 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.