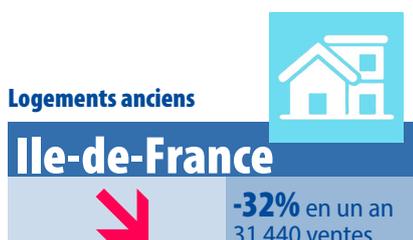


# Communiqué de presse mensuel

4 janvier 2024

## Conjoncture immobilière francilienne en octobre\* 2023 : Une plus forte correction des prix commence à limiter la baisse des volumes de ventes

### Volumes de ventes août à octobre 2023



### Un marché toujours atone mais qui semble en voie de stabilisation

Les ajustements se poursuivent sur le marché immobilier dans un contexte très contraint avec des financements plus coûteux et moins accessibles qui grèvent la solvabilité des acquéreurs.

**31 440 logements anciens seulement ont été vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2023, soit 14 600 ventes de moins (-32%) que pendant la période d'août à octobre 2022 (46 020 ventes).** La baisse des volumes de ventes reste moins sévère pour les appartements (-22%) que pour les maisons (-34%), très prisées après la crise sanitaire.

**Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, le repli est confirmé (-26%). Il laisse dans une perspective historique un faible niveau d'activité.**

Il semble cependant qu'à partir d'octobre dernier la baisse des volumes de ventes ait cessé de s'intensifier, passant d'un repli mensuel de 33% un an en août et septembre à 29% en octobre, alors que la tendance depuis près d'un an était à une baisse toujours plus marquée.

Les premières tendances pour novembre 2023 semblent confirmer cette évolution.

Dans la Capitale, le volume de ventes recule toujours un peu moins que dans les autres départements de la région. Mais il diminue tout de même de 27% lorsque l'on compare les mois d'août à octobre 2023 à la même période en 2022.

Pendant la même période et dans les différents départements d'Ile-de-France, les baisses des volumes de ventes, toujours généralisées, s'échelonnent de -27 à -37% pour les appartements et de -30 à -40% pour les maisons. L'est francilien, aussi bien en Seine-et-Marne que dans le Val-de-Marne, connaît les plus fortes baisses d'activité.

### Prix en octobre\* 2023

Méthodologie Notaires-INSEE



### La correction des prix se prolonge

La dégradation de l'activité continue d'impacter les prix. **En Ile-de-France, d'octobre 2022 à octobre 2023, les prix des logements ont diminué de 6,3%, tant pour les appartements que pour les maisons.**

**Les prix ont également reculé de 6,3% dans Paris en un an et sont situés à 9 940 € le m<sup>2</sup> en octobre 2023, pour la première fois sous la barre symbolique des 10 000 €/m<sup>2</sup> depuis août 2019.**

La baisse des prix est appelée à se prolonger en début d'année prochaine en lien avec des volumes de ventes toujours très faibles.

D'après les prix issus des avant-contrats, le prix des appartements devrait être de 9 630 € le m<sup>2</sup> en février 2024 à Paris, soit une baisse trimestrielle de 2,5% et de 7% en un an.

En Ile-de-France en trois mois, les prix des appartements devraient céder 3,2%, avec un repli très marqué de 4,4% en Petite Couronne et de 2,8% en Grande Couronne. En février 2024, la baisse annuelle du prix des appartements serait de 7% à Paris, 8,7% en Petite Couronne et 6,4% en Grande Couronne. En un an, de février 2023 à février 2024, les prix des maisons devraient reculer de 6,9% (-7,5% en Petite Couronne, -6,7% en Grande Couronne).

Maisons anciennes



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

### 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	août-octobre 2023	31 440	7 320	10 560	13 560
Évolutions en 1 an	août-octobre 2023 / août-octobre 2022	-32%	-27%	-32%	-33%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2023	22 230	7 280	8 450	6 500
Évolutions en 1 an	août-octobre 2023 / août-octobre 2022	-30%	-27%	-31%	-32%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2023	9 210	n.s.	2 110	7 060
Évolutions en 1 an	août-octobre 2023 / août-octobre 2022	-35%	n.s.	-36%	-34%

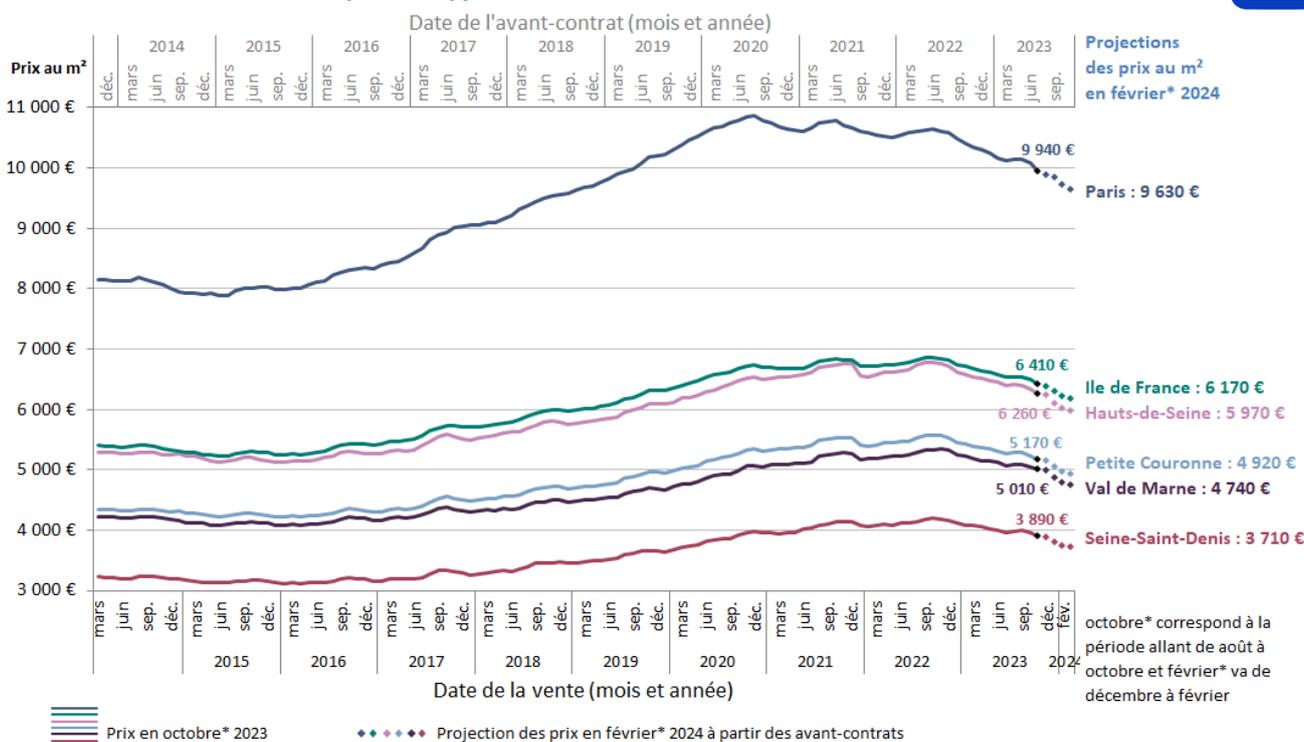
## Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	août-octobre 2023	6 410 €	9 940 €	5 170 €	6 260 €	3 890 €	5 010 €	3 320 €	2 890 €	4 210 €	2 900 €	3 000 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2023 / août-octobre 2022	-6,3%	-6,3%	-6,9%	-7,3%	-7,0%	-6,3%	-5,1%	-4,3%	-5,6%	-5,0%	-5,0%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2023 / mai-juillet 2023	-2,0%	-1,9%	-2,1%	-2,4%	-2,3%	-1,5%	-1,8%	-1,2%	-2,2%	-1,6%	-1,9%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2023 / mai-juillet 2023	-2,4%	-2,2%	-2,6%	-2,8%	-2,7%	-2,2%	-2,3%	-1,7%	-2,7%	-2,2%	-2,2%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	déc. 2023-février 2024	6 170 €	9 630 €	4 920 €	5 970 €	3 710 €	4 740 €	3 220 €	2 840 €	4 050 €	2 820 €	2 890 €
Évolutions en 1 an	déc. 2023-février 2024 / déc. 2022-février 2023	-7,4%	-7,0%	-8,7%	-8,7%	-8,8%	-8,6%	-6,4%	-4,5%	-7,4%	-5,6%	-6,8%

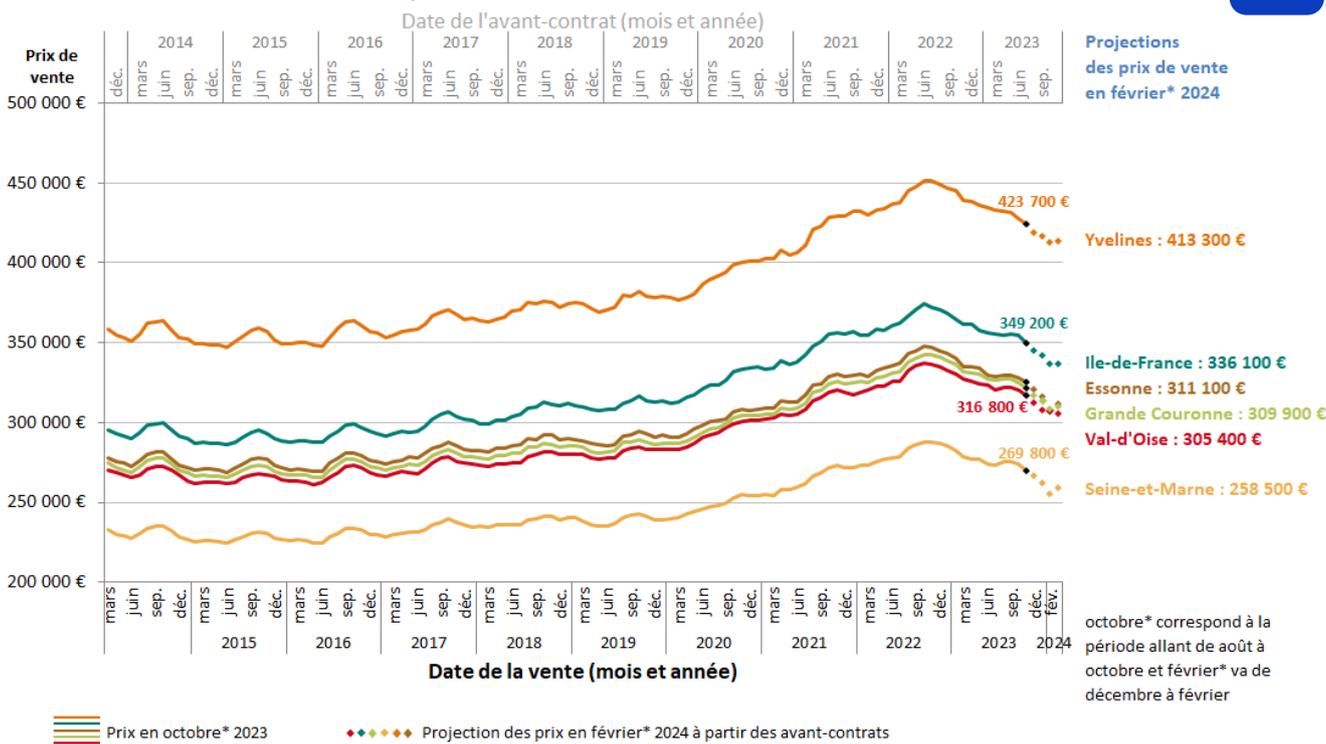
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	août-octobre 2023	349 200	416 000	688 800	313 600	413 700	321 300	269 800	423 700	325 100	316 800
Évolutions en 1 an	août-octobre 2023 / août-octobre 2022	-6,3%	-6,4%	-6,8%	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,4%	-6,1%	-6,4%	-5,8%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2023 / mai-juillet 2023	-1,6%	-1,1%	-1,1%	-1,5%	-0,8%	-1,8%	-2,1%	-2,1%	-1,3%	-1,5%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2023 / mai-juillet 2023	-2,1%	-2,3%	-2,7%	-2,3%	-1,9%	-2,0%	-2,2%	-2,2%	-1,7%	-1,8%
Projection du prix de vente	déc. 2023-février 2024	336 100	398 600	n.s.	295 900	396 500	309 900	258 500	413 300	311 100	305 400
Évolutions en 1 an	déc. 2023-février 2024 / déc. 2022-février 2023	-6,9%	-7,5%	n.s.	-9,4%	-7,4%	-6,7%	-7,3%	-6,0%	-7,2%	-6,7%

# Projections des prix des logements anciens

**Prix au m<sup>2</sup> en octobre\* 2023 et projections de prix en février\* 2024 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



**Prix de vente en octobre\* 2023 et projections de prix en février\* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



## Focus : L'Île-de-France, et surtout Paris, restent encore attractifs pour les étrangers qui ne résident pas en France

Quelques transactions très médiatisées attirent souvent l'attention sur l'influence des étrangers sur le marché immobilier. L'analyse statistique met en avant une réalité plus nuancée.

L'onde de choc liée à la hausse des taux et aux difficultés d'accès au crédit ont contraint les acquéreurs et pesé sur la demande. Les volumes des ventes de logements anciens des 9 premiers mois de 2023 ont reculé de 25% (et de près de 37 000 unités) par rapport aux 9 premiers mois 2022. Mais les évolutions diffèrent selon le profil des acquéreurs, étrangers ou Français, habitant en France ou ailleurs, modifiant ainsi leur poids respectif dans les ventes totales.

### Origine des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France

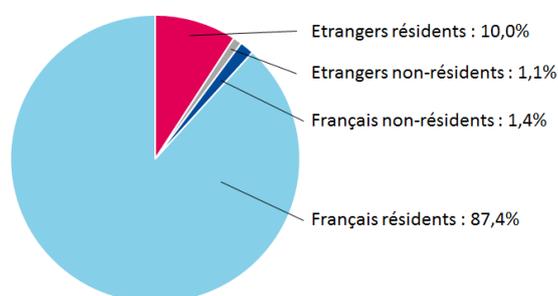
	Janvier à septembre 2022		Janvier à septembre 2023		Variation en nombre	Variation en %
	Nombre de ventes	en %	Nombre de ventes	en %		
Etrangers non-résidents	1 180	0,8%	1 250	1,1%	70	6%
Etrangers résidents	13 420	9,2%	10 960	10,0%	-2 460	-18%
Français non-résidents	1 910	1,3%	1 480	1,4%	-430	-23%
Français résidents	129 390	88,7%	95 400	87,4%	-33 990	-26%
<b>TOTAL</b>	<b>145 900</b>	<b>100%</b>	<b>109 100</b>	<b>100%</b>	<b>-36 800</b>	<b>-25%</b>

### 11,2% des acquéreurs d'un logement en Ile-de-France sont étrangers en 2023\*

A l'origine de 11,2% des ventes, pour les 9 premiers mois 2023, les étrangers n'ont jamais été proportionnellement aussi nombreux en Ile-de-France. Ils n'étaient qu'à l'origine de 10% des ventes pendant la même période en 2022. Deux phénomènes expliquent la part croissante des étrangers dans les ventes totales.

Premièrement, le nombre d'acquéreurs étrangers qui vivent à l'étranger a progressé de 6% lorsque l'on compare les 9 premiers mois 2022 (1 180 ventes) aux 9 premiers de 2023 (1 250 ventes). Ces acquéreurs représentent 1,1% des ventes en 2023\*, contre 0,8% en 2022\*.

Origine des acquéreurs de logements anciens, en 2023\* en Ile-de-France



Ce n'est donc pas la hausse, mais le simple maintien du nombre des acquisitions d'étrangers non-résidents, dans un contexte de baisse globale du nombre de transactions, qui entraîne cette hausse de leur proportion.

La bonne tenue de ce micro-marché, à contre-courant de la conjoncture d'ensemble, peut tenir à plusieurs facteurs : pouvoir d'achat très élevé pour une clientèle qui achète bien souvent un pied-à-terre et surtout des acquéreurs qui peuvent se passer d'un crédit immobilier.

Deuxièmement, les acquisitions réalisées par des étrangers qui habitent en France ont baissé de 18% entre les 9 premiers mois 2022 et 2023. Le recul est brutal mais il est cependant moins fort que pour le marché dans son ensemble (-25%). De ce fait, la proportion d'achats d'étrangers résidents en France augmente très légèrement de 2022\* à 2023\* passant de 9,2% à 10% des ventes totales.

Ces deux tendances cumulées expliquent l'augmentation globale de la part des acquéreurs étrangers dans les ventes totales.

Parallèlement, la part des Français résidents en France tend à s'amenuiser avec des ventes qui reculent de 26% des 9 premiers mois 2022 aux 9 premiers mois 2023. Ils représentent désormais 87,4% des acquéreurs contre 88,7% en 2022\*. Historiquement cette part atteignait 89 à 90%.

### La bonne résistance du micro-marché des acquéreurs étrangers résidents à l'étranger s'observe partout en Ile-de-France

A Paris, le nombre d'achats réalisés par les étrangers non-résidents augmente très légèrement (+4%) avec 970 ventes en 9 mois (un niveau record). En Petite Couronne, le nombre d'acheteurs non-résidents étrangers a augmenté de 13% avec 210 achats. Enfin en Grande Couronne, la hausse de 10% n'a pas de réelle signification compte tenu du volume de ventes d'environ 130 unités sur l'ensemble des 4 départements.

\* calculé sur les 9 premiers mois de l'année