

# Communiqué de presse mensuel

27 octobre 2023

## Conjoncture immobilière francilienne en août\* 2023 : Un marché figé avec des baisses annuelles de prix attendues entre 5 et 8% en décembre 2023 selon les marchés

### Volumes de ventes juin à août 2023

Logements anciens



Ile-de-France

-30% en un an  
37 720 ventes

### Prix en août\* 2023

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 540 € / m<sup>2</sup> -4,5% en un an

Paris

10 140 €/m<sup>2</sup> -4,6% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

355 500 € -4,1% en un an

\* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (août correspond à la période allant de juin à août).

### Baisse des ventes de logements anciens de 30%

Sans surprise, la conjoncture immobilière est restée très dégradée. A défaut d'amélioration du contexte financier et avec une hausse des taux d'intérêt qui s'est prolongée, de nombreux projets d'acquisition ont été bloqués.

**37 720 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de juin à août 2023, en baisse de 30% par rapport à la même période en 2022 (53 610 ventes). C'est donc près de 16 000 logements vendus en moins en 3 mois sur l'ensemble de la région par rapport à l'année dernière.** Dans le même temps, le marché accuse toujours un repli légèrement plus marqué pour les maisons (-33%) que pour les appartements (-28%).

La comparaison par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années confirme le faible niveau d'activité actuel. En effet, **les volumes de ventes de juin à août 2023 reculent de 18% par rapport à cette moyenne, 14% pour les appartements et 26% pour les maisons.**

Par ailleurs, la dégradation continue de s'amplifier de mois en mois avec une baisse d'activité plus sévère pour le mois d'août que pour le mois de juin.

Tous les segments de marchés de l'Ile-de-France connaissent une forte diminution de leurs ventes, avec des replis allant de 27% pour les appartements dans Paris à 35% pour les maisons en Petite Couronne.

### La baisse des prix se prolonge et atteindrait 5 à 8% en un an selon les marchés en Ile-de-France

**En Ile-de-France, d'août 2022 à août 2023, les prix des logements ont diminué de 4,3% en un an, sans grande différence désormais entre les appartements (-4,5%) et les maisons (-4,1%).** A Paris, en août 2023, le prix des appartements anciens ressort à 10140 € par m<sup>2</sup>, en baisse annuelle de 4,6%.

Dans un marché atone, la baisse des prix est appelée à se prolonger. D'après les avant-contrats, la tendance baissière sera forte de septembre 2023 à décembre 2023, avec un recul des prix de 2,4% en Ile-de-France, en 3 mois. Les prix reculeraient un peu moins en Grande Couronne (-2,2%) qu'en Petite Couronne (-3,2%) pendant cette période.

A Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements devrait être, en décembre et pour le second mois consécutif, en-dessous de la barre des 10 000 € à 9 890 €. La baisse annuelle des prix dans la Capitale atteindrait alors 5,7% en un an, très proche de ce que l'on observe dans le reste de la région.

**En Ile-de-France, de décembre 2022 à décembre 2023, les prix des appartements devraient reculer de 5,8%, (-6,4% en Petite Couronne, -5,1% en Grande Couronne).**

Les maisons, dont les prix ont longtemps résisté, connaîtraient dans les prochains mois des baisses plus marquées. En décembre 2023, **on attend une baisse annuelle des prix de 7% pour l'ensemble de l'Ile-de-France (-7,6% en Petite Couronne, -6,8% en Grande Couronne).**

### 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	juin-août 2023	37 720	8 060	12 620	17 040
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-30%	-27%	-30%	-31%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2023	26 070	8 010	10 000	8 070
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-28%	-27%	-29%	-28%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2023	11 640	n.s.	2 620	8 970
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-33%	n.s.	-35%	-33%

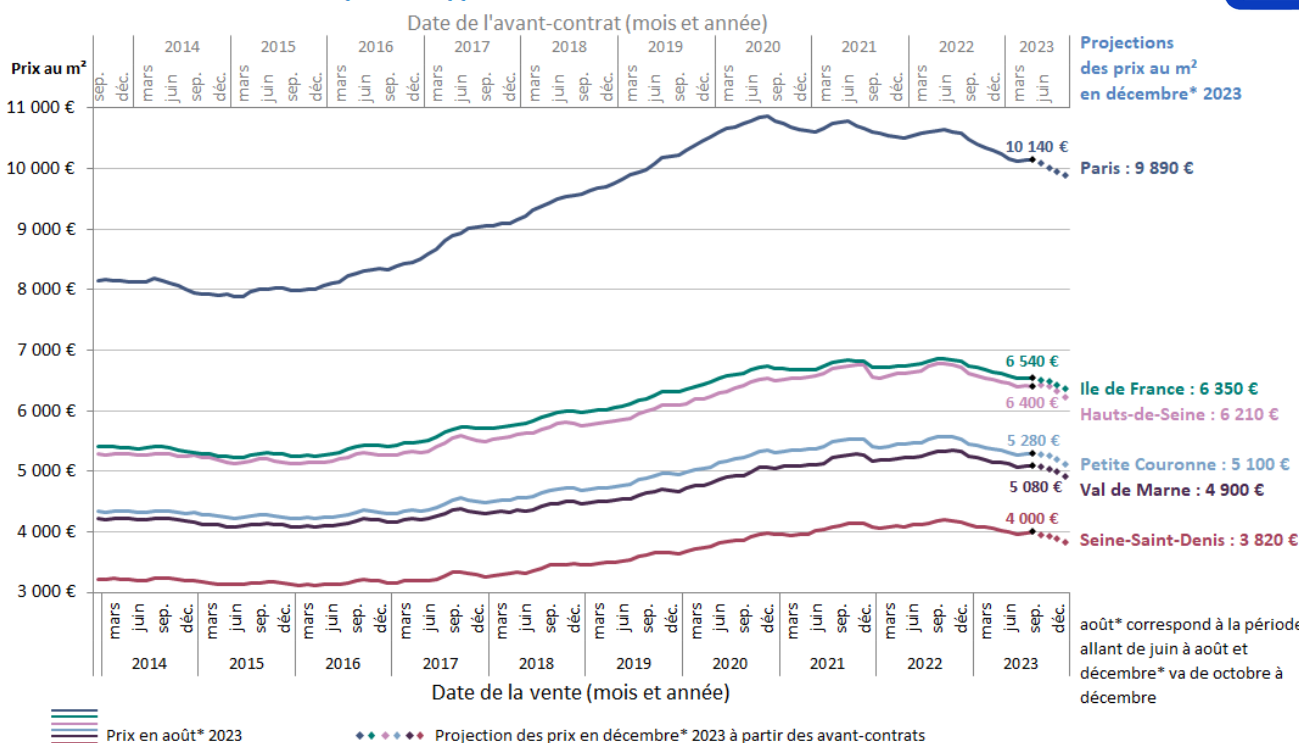
## Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	juin-août 2023	6 540 €	10 140 €	5 280 €	6 400 €	4 000 €	5 080 €	3 390 €	2 930 €	4 310 €	2 940 €	3 050 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-4,5%	-4,6%	-5,1%	-5,5%	-4,3%	-4,6%	-3,1%	-3,1%	-3,2%	-2,9%	-3,1%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2023 / mars-mai 2023	-0,5%	-0,3%	-0,6%	-0,7%	+0,3%	-0,7%	-0,6%	-0,5%	-0,7%	-0,4%	-0,7%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2023 / mars-mai 2023	-1,7%	-1,3%	-2,1%	-2,3%	-1,3%	-2,1%	-1,8%	-1,6%	-1,7%	-1,7%	-2,1%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	octobre-décembre 2023	6 350 €	9 890 €	5 100 €	6 210 €	3 820 €	4 900 €	3 280 €	2 860 €	4 170 €	2 850 €	2 950 €
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2023 / oct.-décembre 2022	-5,8%	-5,7%	-6,4%	-6,1%	-7,1%	-6,6%	-5,1%	-4,7%	-4,8%	-5,7%	-5,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2023	355 500	423 800	704 900	319 600	420 100	327 100	275 600	431 500	329 600	322 300
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-4,1%	-4,7%	-4,4%	-4,6%	-4,9%	-3,9%	-3,7%	-3,6%	-4,4%	-3,9%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2023 / mars-mai 2023	-0,2%	-0,5%	+0,0%	-0,5%	-1,0%	-0,1%	+0,5%	-0,6%	+0,1%	-0,3%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2023 / mars-mai 2023	-2,2%	-2,3%	-1,8%	-2,2%	-3,0%	-2,1%	-1,4%	-2,7%	-2,1%	-2,3%
Projection du prix de vente	octobre-décembre 2023	342 800	406 900	n.s.	302 700	401 300	316 000	264 700	421 400	316 000	310 800
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2023 / oct.-décembre 2022	-7,0%	-7,6%	n.s.	-8,7%	-8,5%	-6,8%	-7,2%	-5,7%	-7,9%	-6,5%

# Projections des prix des logements anciens

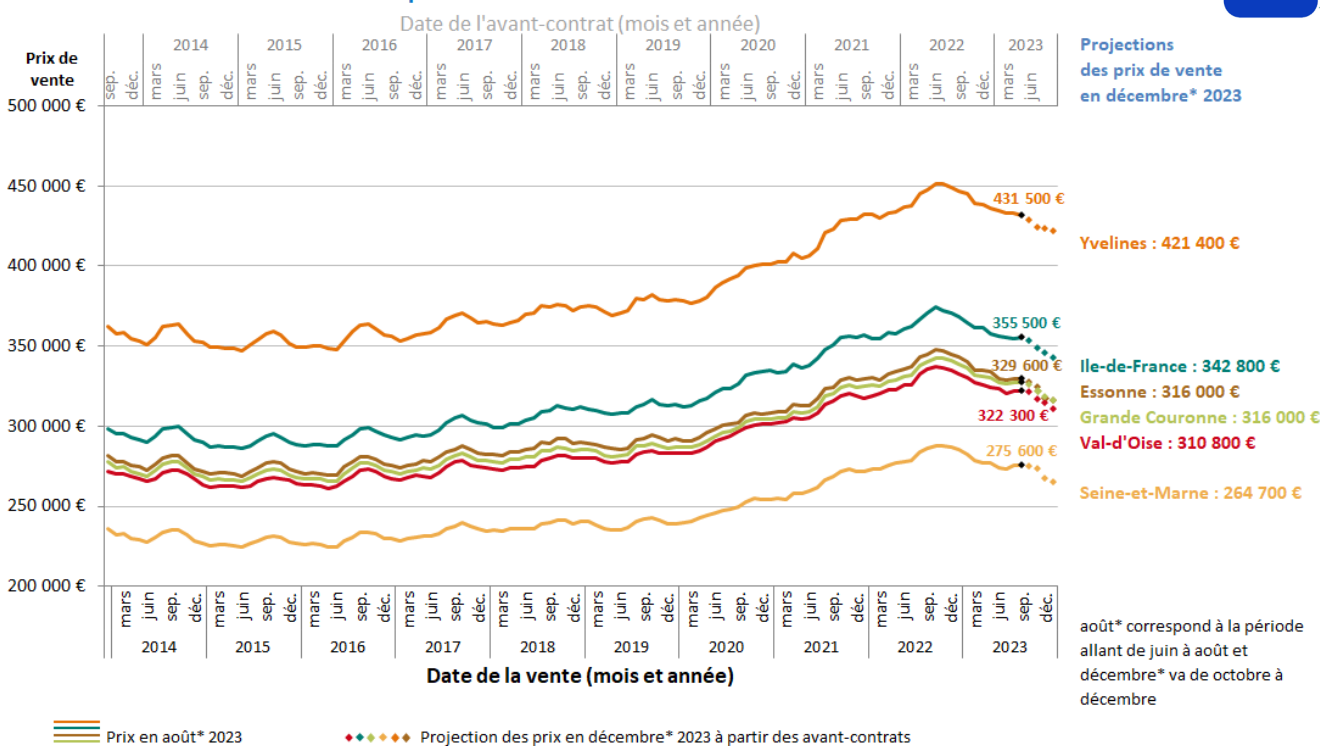
**Prix au m<sup>2</sup> en août\* 2023 et projections de prix en décembre\* 2023 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



Projections des prix au m<sup>2</sup> en décembre\* 2023

août\* correspond à la période allant de juin à août et décembre\* va de octobre à décembre

**Prix de vente en août\* 2023 et projections de prix en décembre\* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



Projections des prix de vente en décembre\* 2023

août\* correspond à la période allant de juin à août et décembre\* va de octobre à décembre

## Focus : La durée de détention des appartements anciens s'est récemment allongée suite à la mise sur le marché d'appartements énergivores détenus depuis longtemps

La durée de détention des biens immobiliers est dans son ensemble assez mal connue.

En effet, des pans entiers du parc de logements ne sont jamais ou qu'exceptionnellement mutés. La quasi-totalité des logements détenus par les bailleurs publics sont appelés à rester leur propriété pour leur permettre d'accomplir leur mission. En Ile-de-France cela concerne 1,36 million de logements sur un parc total de 5,95 millions de logements en 2020<sup>1</sup>. Il ne reste donc qu'un parc potentiellement mutable de près de 4,6 millions de logements. D'autres acteurs, investisseurs institutionnels (SCPI, fonds, compagnie d'assurance) détiennent également un parc locatif privé rarement revendu. Par ailleurs, de nombreux logements sont transmis et conservés en patrimoine par leurs héritiers.

Nous mesurons dans nos bases de données la durée de détention des logements mutés à titre onéreux, donc mis sur le marché, et qui font l'objet de ce focus. Nous avons exclu cependant de notre analyse les ventes suivant une succession (et les héritiers qui se séparent de leur bien en quelques mois) ou les logements revendus par les marchands de biens, au bout d'un an en moyenne.

### On garde son logement plus longtemps qu'il y a 20 ans et sa maison plus longtemps que son appartement

#### Durée de détention moyenne des logements vendus

Période	Appartements	Maisons
2003	10,4	13,2
2022	12,0	15,4
2023	12,6	15,3
Période 2003-2012	10,1	13,0
Période 2013-2022	11,5	14,9

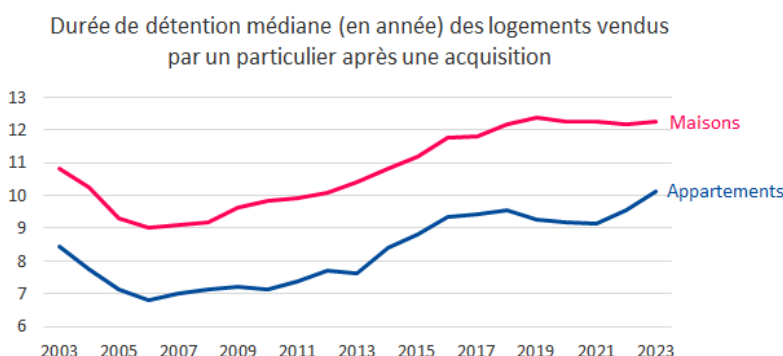
**Les durées de détention des biens vendus se sont allongées depuis 20 ans.** Cela s'observe pour les durées moyennes de détention comme pour les durées médianes.

De 2013 à 2022, les appartements vendus appartenaient en moyenne à leur propriétaire depuis près de 11,5 ans contre 10 ans de 2003 à 2012. Les maisons vendues étaient détenues en moyenne depuis 15 ans pendant la décennie 2013-2022 contre 13 ans de 2003 à 2012.

**Plusieurs explications sont possibles mais sans que l'on puisse les prioriser** : vieillissement de la population qui conduit à garder son logement plus longtemps, très légère décélération de la mobilité des ménages ces dernières années, logements plus qualitatifs et acquis avec des taux d'intérêt attractifs et que l'on conserve plus longtemps, contraintes financières, complexité à trouver un nouveau logement et, pour les appartements qui concentrent l'essentiel des investissements locatifs, une fiscalité globalement moins favorable et un délai plus long, à partir de 2012, avant de bénéficier d'une exonération totale de plus-values.

**Parallèlement, depuis plus de 20 ans, la durée de détention des appartements vendus est systématiquement plus courte que celle des maisons comme le montre le graphique ci-dessous.**

De ce côté, **les explications paraissent plus assurées. L'achat d'une maison vise souvent l'installation d'une famille permettant l'éducation des enfants sur une longue période.** A l'inverse, l'achat d'un appartement peut correspondre à des logiques de plus court terme et des perspectives de revente plus rapide au fur et à mesure du parcours de vie de l'acquéreur. Classiquement, on achète un petit appartement que l'on revend ensuite pour « s'agrandir ».



<sup>1</sup>Source : Insee RP 2020

## La durée de détention des appartements a augmenté en Ile-de-France en 2022 et 2023 car des appartements avec de faibles performances énergétiques ont été remis sur le marché

On observe une augmentation récente de la durée de détention des appartements qui ont été vendus. Le manque de dynamisme du marché et un accès à des conditions de crédit beaucoup moins favorables sont plutôt de nature à pousser les ménages à garder leur bien. Cela pourrait donc constituer une première explication à l'allongement à la durée de détention des biens. Ce phénomène a sans doute joué mais il s'est doublé d'un autre phénomène à savoir **un afflux d'appartements énergivores, détenus depuis longtemps.**

### Durée de détention médiane (en année) des appartements vendus en Ile-de-France selon leur étiquette énergétique

Année	A-B-C	D	E	F	G
2013	6,7	7,5	7,5	7,8	8,2
2014	7,7	8,2	8,3	8,4	8,9
2015	8,0	8,4	8,9	8,6	8,7
2016	8,1	9,0	9,5	9,2	9,5
2017	7,4	9,3	9,5	9,4	9,4
2018	7,5	9,4	9,9	9,6	9,6
2019	7,4	9,3	9,6	9,1	9,2
2020	7,3	9,3	9,5	9,2	9,4
2021	7,5	9,4	9,4	9,3	10,1
2022	7,9	9,6	9,6	10,7	11,9
2023	8,4	10,0	10,5	11,4	13,3

On sait que la part des appartements classés F et G est passée de 10% des transactions de 2019 à 2021 à 18% tant en 2022 que sur le début de l'année 2023. Cette poussée des ventes de logements énergivores fait revenir sur le marché des logements détenus depuis longtemps.

**Les appartements étiquetés « G » vendus en 2023 ont atteint une durée de détention médiane record de 13,3 ans soit plus de 3 ans de plus qu'en 2021 (10,1 ans).**

Bien que moins marqué, ce phénomène existe aussi sur les appartements classés D, F et E. Seuls les appartements classés A à C conservent des durées de détention plus limitées même si elles sont également en croissance récente (de 7,5 années de détention en 2021 à 8,4 années en 2023) sans doute du fait du ralentissement conjoncturel.

**Un mouvement identique s'est produit pour les maisons avec une forte poussée de la durée de détention des maisons étiquetées G**, passée de 10,9 années en 2021 (et alors en-deçà des durées de détention des maisons avec un DPE moins favorable) à 15,7 années en 2022 et même 17,1 années en 2023, et dans une moindre proportion pour les maisons classées F.

Malgré une progression, ces maisons demeurent marginales dans les ventes (5% en 2023) et le mouvement observé n'a pas d'impact global sur la durée de détention des maisons.

Il reste cependant très révélateur la volonté de se défaire de maisons trop énergivores et de l'impact croissant des diagnostics y compris en dehors du marché locatif et des critères de décence.