

## VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE\*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,5 %	-5 %	-0,4 %	-5 %	-0,6 %	-4,9 %
Île-de-France	-0,9 %	-7,2 %	-0,7 %	-6,7 %	-1,4 %	-8 %
Province	-0,4 %	-4,3 %	-0,2 %	-3,8 %	-0,5 %	-4,4 %

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2024  
Variation sur 1 an : évolution entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2024



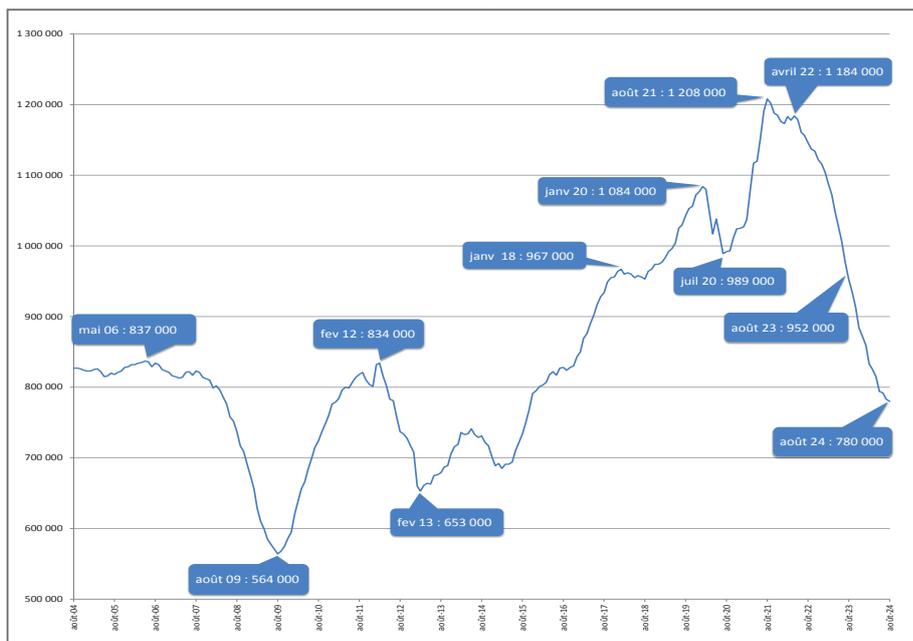
## Optimisme

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 780 000 transactions à fin août 2024.

**La baisse annuelle est désormais de 18,1 % et, pour le deuxième mois consécutif, sous les 20 %.** Les ventes représentent 2,1 % du stock de logements, une part en baisse depuis le point haut du 3<sup>e</sup> trimestre 2021 (3,2 %) et désormais inférieure au niveau du début des années 2000, avant la crise économique de 2008. Au rythme actuel et prenant en compte que la baisse ralentit, l'année devrait se terminer au-dessus des 700 000 transactions, ce qui reste un point bas jamais atteint depuis mai 2015.

Le marché immobilier semble enfin entamer sa fin de cycle baissier après deux années de chute brutale et vertigineuse du haut des 1,2 million de transactions atteint en août 2021. Un optimisme, certes mesuré, est désormais de rigueur dans l'approche d'un marché qui reste malgré tout gouverné par les taux de crédit. L'inflation globale s'établirait en moyenne à 2,5 % en 2024<sup>1</sup> et les décisions successives de la Banque centrale européenne<sup>2</sup> de baisser ses taux directeurs ainsi que la remise sous tension des organismes bancaires sont porteuses d'espoir, permettant à un nombre toujours plus grand de

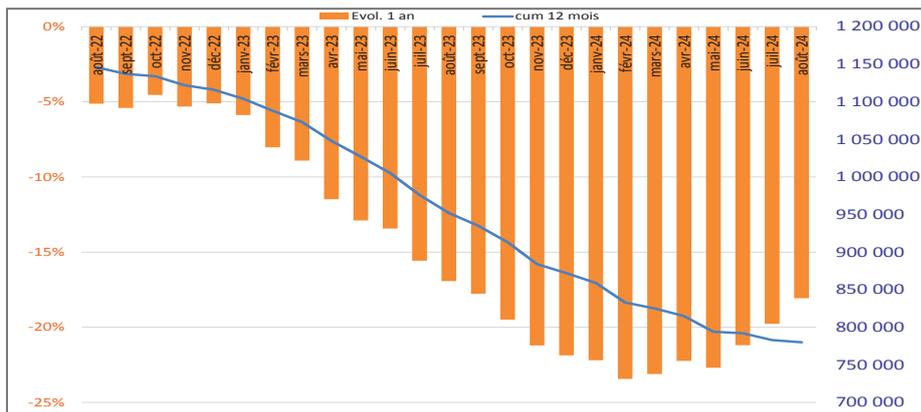
## Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin août 2024



Source: IGEDD et Insee d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

## Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin août 2024 et évolution annuelle

« Focus sur les 24 derniers mois - Le niveau de baisse annuelle atteint -18,1 % à fin août 2024 ».



Source: IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales.

1 - BCE - 12 septembre 2024

2 - BCE - Décision de politique monétaire du 17 octobre 2024 - « Les taux d'intérêt de la facilité de dépôt, des opérations principales de refinancement et de la facilité de prêt marginal sont ramenés à respectivement 3,25 %, 3,40 % et 3,65 % à compter du 23 octobre 2024 ».

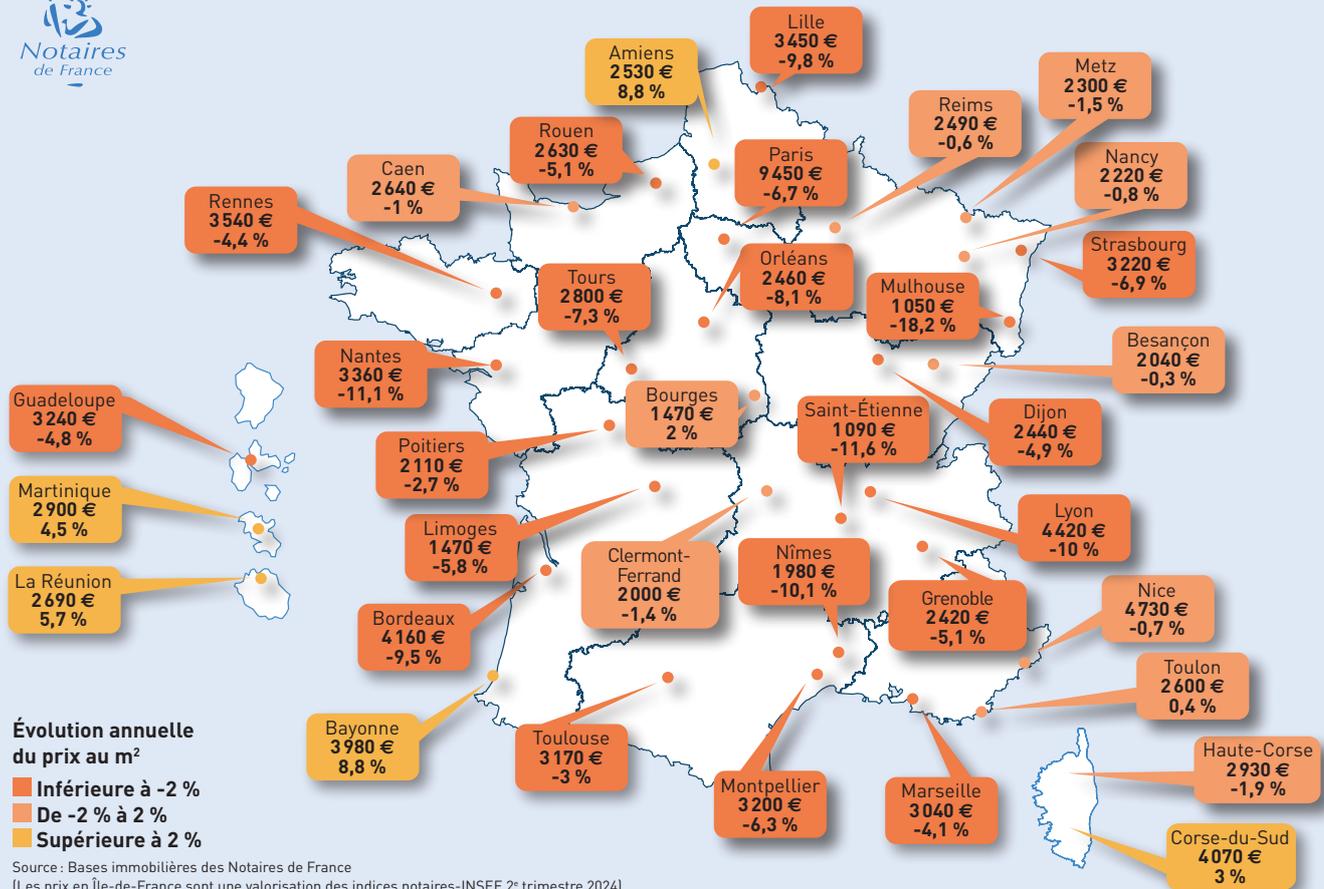
## DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,3 %	-0,2 %
Évol. 1 an*	-2,2 %	-2,9 %

\*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin novembre 2024.

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 juin 2024 / 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 juin 2023



### Évolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

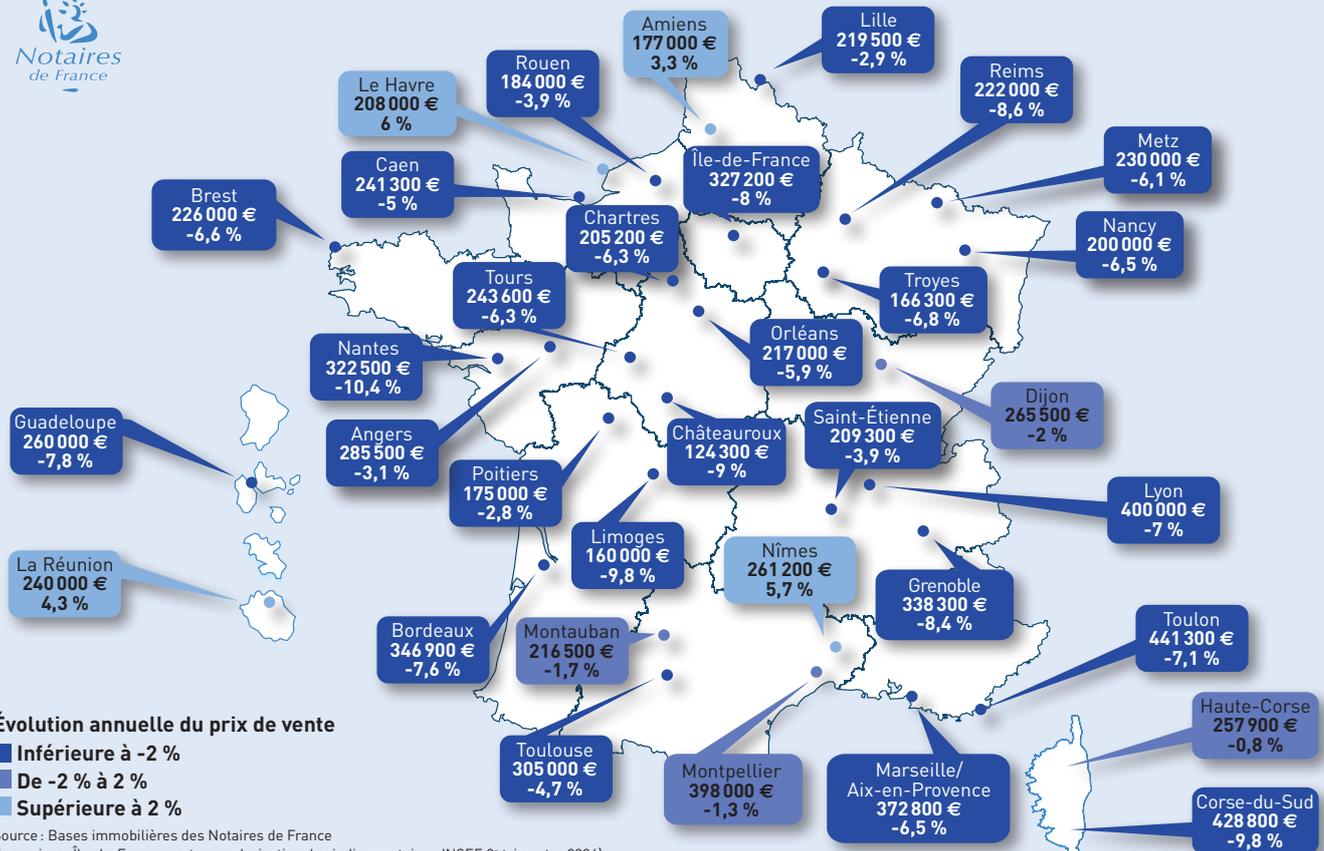
- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 2<sup>e</sup> trimestre 2024)

## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

Évolution en un an : 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 juin 2024 / 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 juin 2023

Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



### Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

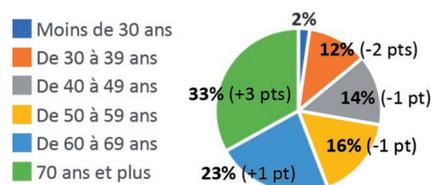
Source : Bases immobilières des Notaires de France  
(Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 2<sup>e</sup> trimestre 2024)

Français de retourner sur le marché. Jusqu'alors, l'accès au crédit était beaucoup trop contraint, les notaires constatant un nombre important de refus de prêts mettant certaines transactions en échec. Ce contexte ne pouvait être que défavorable aux primo-accédants et en général à une population plus jeune ne pouvant se permettre de se passer, en partie ou en totalité, de financement. Dans ce sens, l'extension, annoncée par le Premier ministre, du PTZ à tout le territoire pourrait permettre d'aider un grand nombre de primo-accédants, en zones tendues et détendues. Mais, dans un contexte budgétaire contraint, l'extension de ce prêt aidé aura un coût non négligeable. Par ailleurs, la maison individuelle devrait rester exclue dans un mouvement de densification entamé depuis 20 ans. Il conviendra d'attendre de connaître les conditions d'octroi, mais l'extension de ce prêt ne pourrait *in fine* ne bénéficier qu'aux promoteurs sur les petites copropriétés en périurbain, ce qui est également de nature à freiner l'accès à la propriété des jeunes familles.

### Focus - Hausse de la part des ventes effectuées par les seniors

De 2019 à 2023, la répartition des ventes de logements en France selon l'âge des vendeurs est restée quasiment stable : les **seniors** étaient à l'origine d'environ une vente sur deux sur le marché de l'ancien. Mais depuis le début de l'année 2024, **leur part a augmenté significativement, avec 56 % des ventes enregistrées au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, soit une hausse de 4 points par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2023. En particulier, la part des vendeurs de 70 ans et plus (33 %) a gagné 3 points sur un an.** Cette hausse s'est principalement effectuée au détriment des plus jeunes, âgés de 30 à 39 ans. Ainsi, l'âge moyen des vendeurs est passé de **59 ans et 10 mois à 61 ans** entre les 2<sup>e</sup> trimestres 2023 et 2024.

Parts des ventes de logements anciens selon l'âge des vendeurs en France au 2<sup>e</sup> trimestre 2024 et évolution sur un an



Source : bases de données des notaires de France

### Une baisse des prix qui s'atténue fortement

**En France métropolitaine**, les prix des logements anciens baissent pour le quatrième trimestre consécutif sur un an, à -5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Les prix diminuent au même rythme pour les appartements et les maisons. **D'après les projections sur les avant-contrats, la baisse annuelle des prix des logements anciens en France métropolitaine devrait s'atténuer progressivement de manière significative avec -2,6 % à fin novembre 2024.** Ce ralentissement serait plus rapide pour les appartements (-2,2 %) que pour les maisons (-2,9 %).

**En province**, les prix des logements anciens reculent sur un an de -4,3 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. La baisse des prix se maintient au même rythme pour les maisons (-4,4 % après -4,4 %) que pour les appartements (-3,8 % après -3,9 %). **Les projections prévoient un ralentissement de la baisse annuelle 2024, avec -1,9 % à fin novembre 2024.** Elle serait d'environ -1 % pour les appartements et -2 % pour les maisons.

**En Île-de-France**, les prix des logements anciens continuent de baisser fortement pour atteindre -7,2 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Ils baissent plus pour les maisons (-8 % après -8,3 %) que pour les appartements (-6,7 % après -7,9 %). **Les prix des appartements continuent de baisser nettement sur un an à Paris (-6,7 %), en petite couronne (-7,4 %) et en grande couronne (-5,5 %). À fin novembre 2024, les prix des appartements devraient encore baisser de 3,9 % en Île-de-France.** On attend des évolutions annuelles de prix très proches entre Paris et la petite couronne (respectivement -4,5 % et -4,3 %). La baisse ne serait plus que de 1,8 % pour les appartements en grande couronne en novembre. À Paris, le prix des appartements anciens devrait stagner à 9 430 €/m<sup>2</sup> en novembre.

Le marché immobilier profite peu à peu des réajustements qui touchent ses fondamentaux. La confiance, même précaire en ces instants, semble également de retour. À ce titre, notons qu'en septembre 2024, la confiance des ménages s'améliore de nouveau selon l'Insee, pour le troisième mois consécutif<sup>3</sup>, même si elle reste encore au-dessous de sa moyenne de longue période.

3 - [www.insee.fr/fr/statistiques/8258231](http://www.insee.fr/fr/statistiques/8258231)

Les Français, n'en doutons pas, ont une appétence certaine pour le marché immobilier. La stabilisation de la baisse des prix, après des effets de correction très prononcés notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit leur donne, pour les mois à venir, un moment propice qui devrait se prolonger, si tant est que le bien idoine se trouve sur le marché. Les vendeurs devront aussi savoir saisir l'instant de cette détente qui commence à s'installer, mais rester ouverts à un ajustement parfois nécessaire des prix.

### Le marché du neuf - Les chiffres clés

Construction de logements  
St@t info n° 674 - septembre 2024  
Résultats à fin août 2024

Variation T/T-1 (%)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+4 %	-19,5 %	+4,3 %
Logements commencés	-5,3 %	-10,6 %	-2,2 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.  
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin août 2024

Commercialisation des logements neufs  
St@t info n° 661 - août 2024  
Résultats au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Ventes (réservations à la vente)	-11,9 % sur un an (16 199 unités)
Mises en vente	-35,7 % sur un an (14 394 unités)
Encours de logements	-5,8 % sur un an (124 229 unités)
Annulations des réservations à la vente	-23,1 % sur un an (3 059 unités)

Source : SDES, ECLN

La quasi-totalité des indicateurs du neuf demeure alarmante ; pourtant, aucun dispositif budgétaire ne semble être envisagé par les pouvoirs publics, en dépit de l'arrêt du dispositif d'investissement locatif « Pinel » au 31 décembre prochain.

### Le crédit aux particuliers - Données Banque de France Résultats à fin août 2024<sup>1</sup>

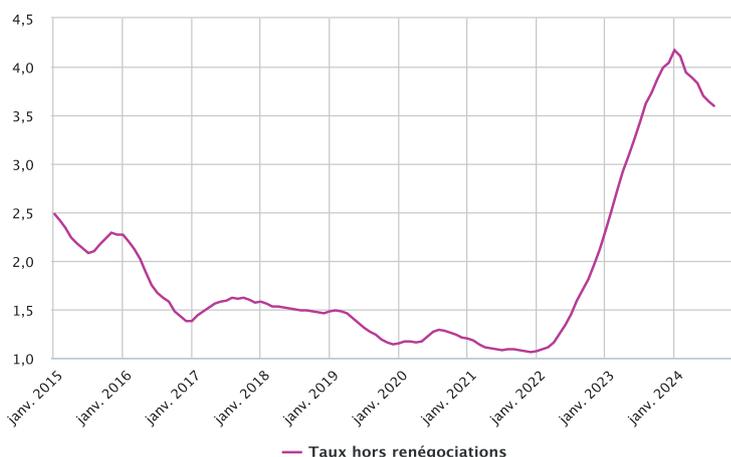
Le recours quasi-systématique à des taux immobiliers fixes non révisables continue de sécuriser les emprunteurs français ainsi que les créances et les gages des banques de réseau nationales.

#### Les crédits à l'habitat : une nette tendance de reprise

La production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à 9,3 Mds€ en août, s'inscrivant toujours dans une nette tendance de reprise depuis le creux de 6,9 Mds€ en mars 2024 (8,6 Mds€ en juin et 11,3 Mds€ en juillet). Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat poursuit son repli, 3,59 % en août après 3,64 % en juillet pour les opérations hors renégociations, et revient légèrement en dessous de son niveau d'il y a un an (3,62 % en août 2023). L'utilisation de la marge de flexibilité des banques vis-à-vis de la norme HCSF reste à 15 %, sensiblement inférieure à l'enveloppe globale de 20 % laissée aux banques pour y déroger.

1 - [www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-08](http://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-08)

### Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées

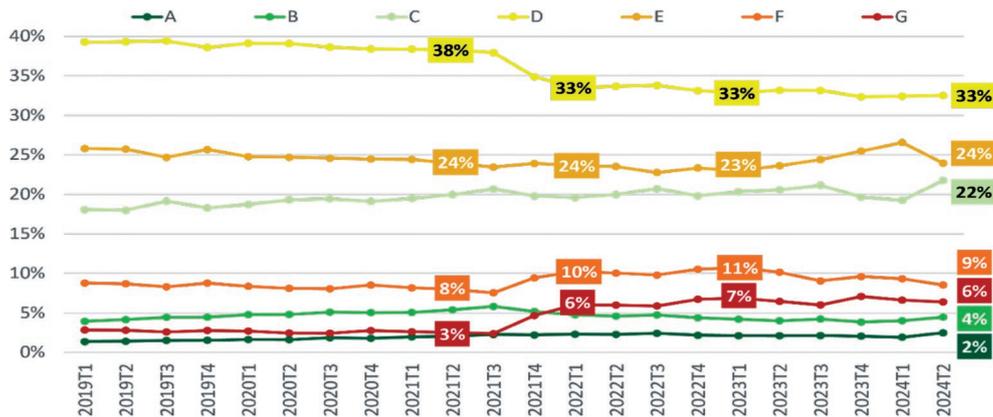


Source : Banque de France

# LA VALEUR VERTE DES LOGEMENTS

## La part des logements économes vendus en 2023 conserve un niveau élevé

### Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval

L'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) classe les logements de A à G, du plus économe au plus énergivore. Depuis sa création en 2006, sa fiabilité a souvent été remise en question. Ces critiques ont notamment pour conséquence des révisions régulières de son mode de calcul. Depuis juillet 2021, la méthode dite des « consommations réelles », basée sur l'examen des factures, et donc très liée au mode de vie et aux habitudes de consommation des habitants, a été abandonnée au profit d'une nouvelle méthode, centrée sur la seule appréciation des caractéristiques physiques du bien (type de logement occupé, type d'isolation, type de chauffage, variables météorologiques, etc.). Plus récemment, depuis juillet 2024, les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> bénéficient de seuils plus adaptés<sup>1</sup>, tendant à mieux refléter les spécificités des petites surfaces. Mais ces mesures visent expressément à faire sortir un certain nombre de logements de la catégorie des « passoires thermiques » (classes F et G) afin de lever l'interdiction à la location<sup>2</sup> prévue pour ces logements afin de laisser du temps aux propriétaires d'envisager leur rénovation. Toutefois, le DPE demeure un outil essentiel pour les propriétaires afin d'anticiper les travaux nécessaires pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Dans un contexte, depuis septembre 2021, de baisse du nombre de transactions de logements anciens suivi depuis le début de l'année 2023 d'une contraction des prix, l'étiquette énergie du DPE semble avoir un impact toujours plus important sur les prix des logements.

1 - [www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049446315](http://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049446315)

2 - Selon l'étiquette énergie du DPE, certains biens ne pourront plus être mis en location : à partir de 2025 pour les classes G, 2028 pour les classes F et 2034 pour les classes E. Les logements les plus énergivores (catégorie G+) sont déjà concernés par l'interdiction de location depuis 2023.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, avec une forte proportion des ventes de logements anciens les plus énergivores (classes F et G), la répartition des ventes selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse) suit la tendance de l'année 2023 (qui a atteint 17 %, soit l'un des niveaux les plus élevés sur la décennie). Toutefois, la forte hausse annuelle constatée en 2022, s'est considérablement amoindrie en 2023. A contrario, la part des logements les plus vertueux (classes A et B) enregistre une légère baisse d'un point sur un an, pour s'établir à 6 %. La chute des ventes de logements neufs constatée depuis début 2020 en France peut entraîner mécaniquement une moindre représentation de ces logements, de facto plus performants, sur le périmètre des logements anciens (au sens fiscal) vendus en 2023.

En 2023, le prix médian des logements anciens les plus économes résiste mieux à la baisse, avec +1 % pour les appartements et +2 % pour les maisons, alors qu'il suit la tendance globale pour les plus énergivores avec respectivement -6 % et -3 %. Parmi ces derniers, le prix médian des appartements anciens de petite surface (moins de 40 m<sup>2</sup>), enregistre une baisse de prix élevée (-8 % sur un an).

L'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements continue d'augmenter en 2023, en particulier pour les maisons anciennes les plus économes : la plus-value engendrée par une étiquette A ou B, par rapport à une maison similaire de classe D, varie de +6 % en Grande Couronne francilienne, à +18 % en Occitanie, contre respectivement de +4 % à +15 % en 2022. L'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur se distinguent par une forte hausse de la plus-value des appartements anciens les plus économes. La moins-value engendrée par le passage à une étiquette plus énergivore (classes E-F) augmente également et quel que soit le type de bien. Pour les appartements anciens, elle varie de -7 % à Paris à -15 % en Nouvelle-Aquitaine en 2023 contre respectivement -4 % à -10 % en 2022.



Retrouvez sur  
[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)  
l'intégralité des notes  
de conjoncture immobilière

**Contact :** Conseil supérieur du notariat,  
Département Économie du Notariat

**Comité éditorial :** Edouard Grimond, Frédéric Violeau,  
Élodie Frémont, Franz Otte, Laurent Rose, Thierry Delesalle,  
Françoise Vichot, Olivier Compère, Sébastien Mabilbe,  
François Proost

**Directeur de la publication :** Isabelle Mariano

**Édition :** Conseil supérieur du notariat  
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris  
Tél. : 01 44 90 30 00 - [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

**Réalisation :** ADNOV

**Mise en page :** Speed des clics...

**Crédit photo :** Freepick

**ISSN :** 2100-241X

## Définitions

### Indices corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

### Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

### Indices Notaires-Insee

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.

