



# CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

16 décembre 2024

## CONTACTS PRESSE

### CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

**Sébastien MABILLE**

Tél : 01 44 90 31 74

[sebastien.mabille@csn.notaires.fr](mailto:sebastien.mabille@csn.notaires.fr)

**Meriam BARKA**

Tél : 01 44 90 31 79

[meriam.barka@csn.notaires.fr](mailto:meriam.barka@csn.notaires.fr)

### CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

**Axelle de CHAILLE**

Tél : 01 44 82 24 68

[axelle.dechaille@paris.notaires.fr](mailto:axelle.dechaille@paris.notaires.fr)

# Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2024

**780 000**

Nombre de transactions de logements anciens réalisées au cours des 12 derniers mois en France (hors Mayotte) à fin septembre.

**-3,9 %**

La baisse sur un an de l'indice des prix des appartements anciens en France métropolitaine.

**-3,9 %**

La baisse sur un an de l'indice des prix des maisons anciennes en France métropolitaine.

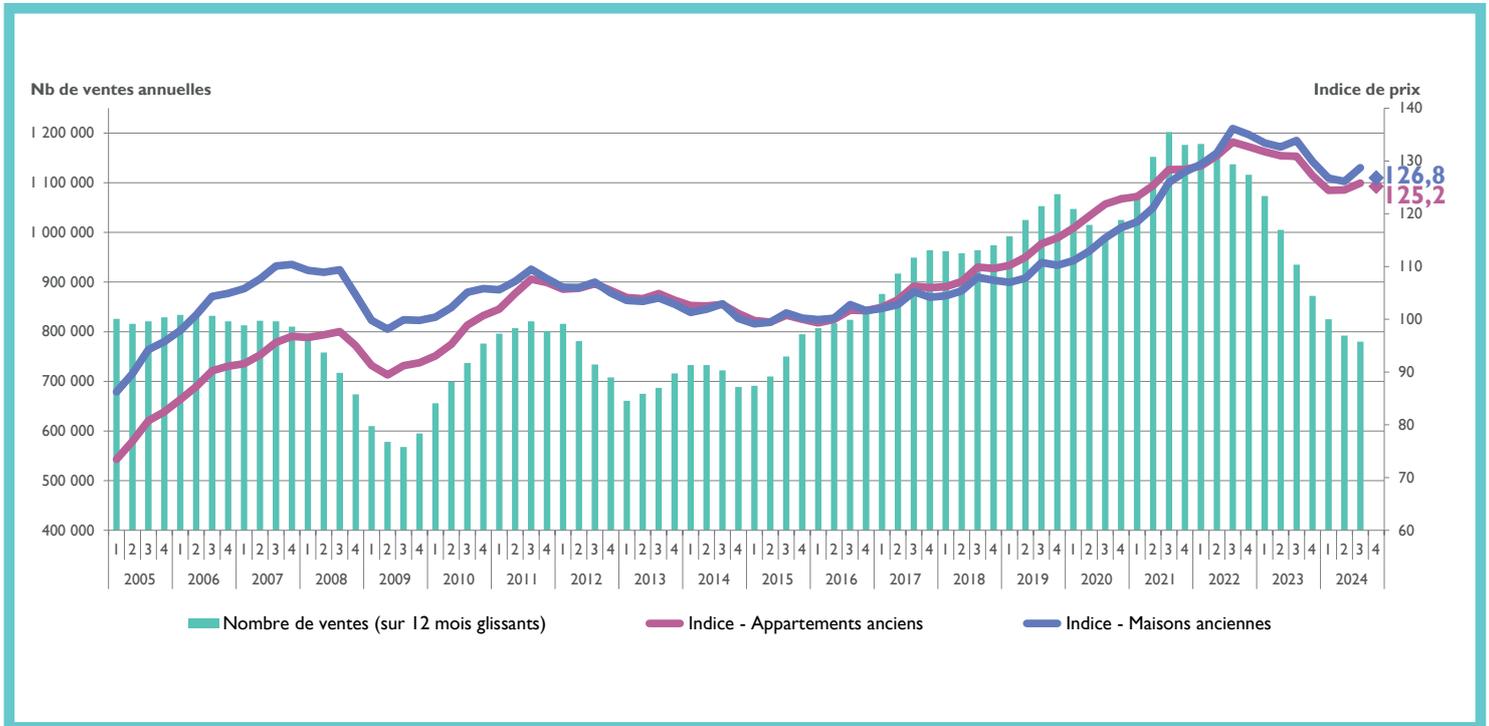
**92 m<sup>2</sup>**

Surface finançable pour une maison ancienne (égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages), **+3 m<sup>2</sup> sur un an** en France métropolitaine.

**55 m<sup>2</sup>**

Surface finançable pour un appartement ancien (égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages), **+1 m<sup>2</sup> sur un an** en France métropolitaine.

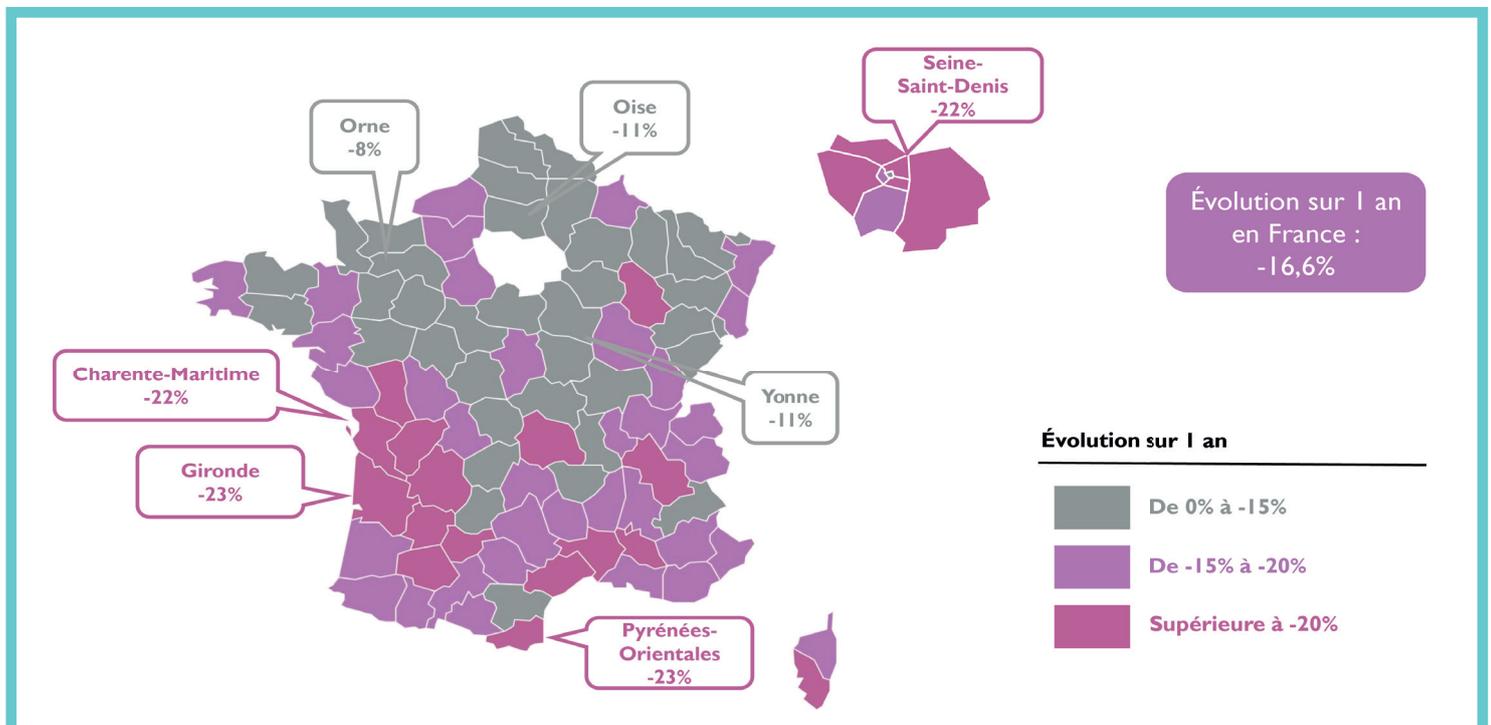
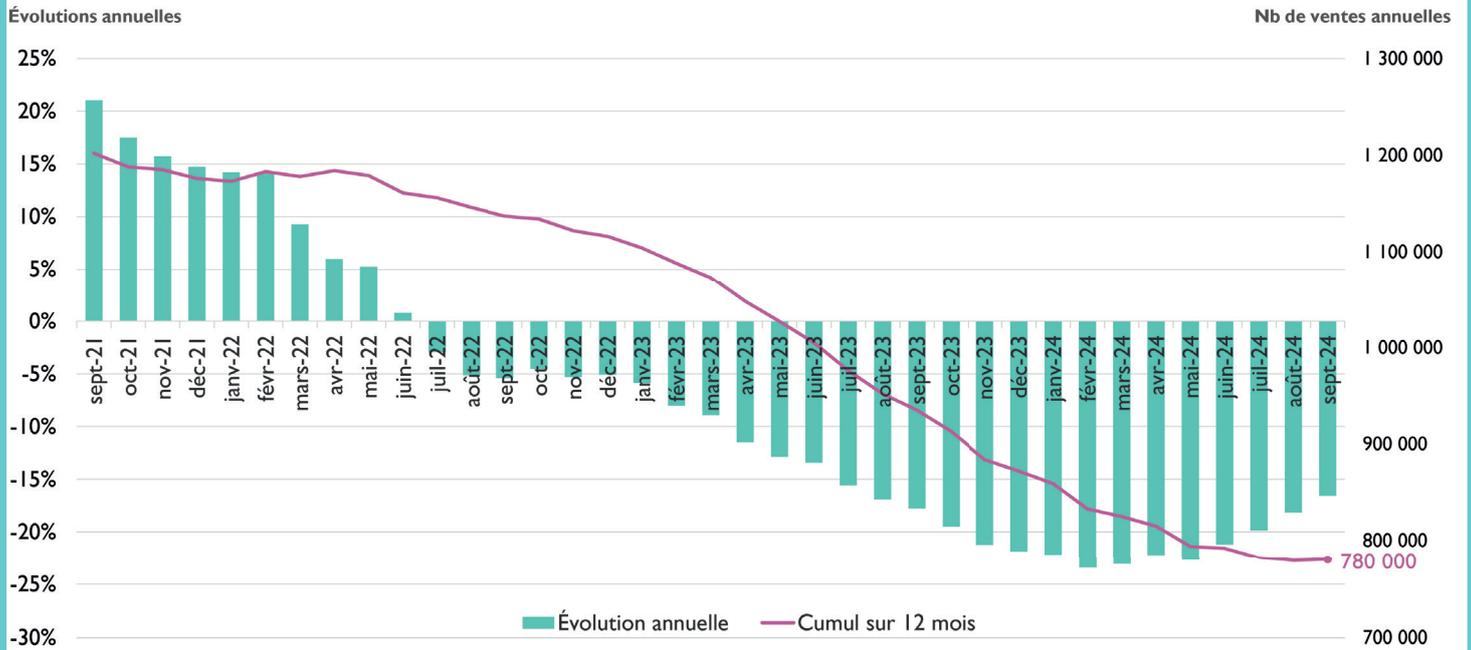
# VOLUMES DE VENTES ET DES PRIX INDICES DES LOGEMENTS ANCIENS



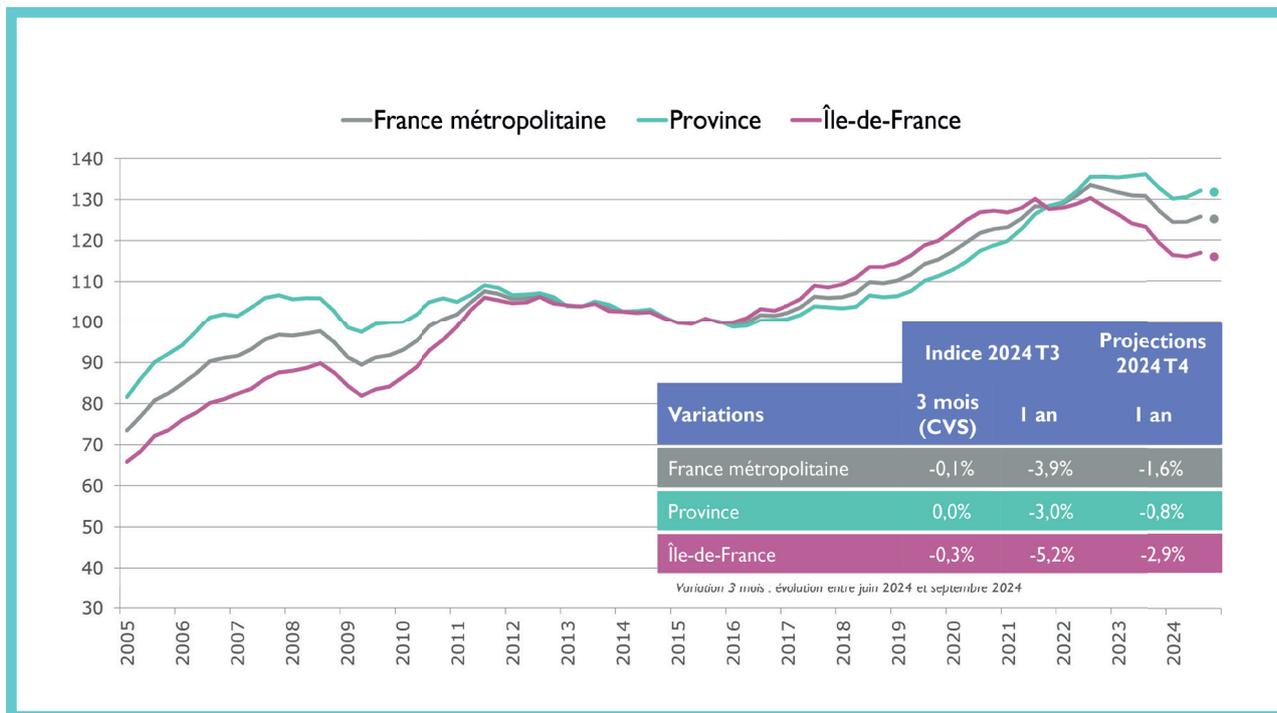
Volumes, indices des prix et projections en France métropolitaine période 2005-2024  
(projections à fin décembre 2024 des évolutions constatées sur les avant-contrats)

À fin septembre 2024, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est estimé à 780 000, soit une baisse de près de 17% en un an (935 000 transactions à fin septembre 2023). Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé fin 2015 (790 000 transactions environ à fin novembre-décembre 2015).

# VOLUMES DE VENTES ET ÉVOLUTIONS ANNUELLES



# INDICES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



**Au 3e trimestre 2024, les prix des appartements anciens en France métropolitaine restent stables (-0,1%) par rapport au 2e trimestre 2024** (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). La variation sur 3 mois a basculé négativement au 1er trimestre 2023, puis s'est amplifiée pour atteindre -1,8% au 4e trimestre 2023 et -1,7% au 1er trimestre 2024. Sur les deux derniers trimestres, les indices sont quasi stables : -0,3% au T2 2024 et -0,1% T3 2024.

**Sur un an, les prix des appartements anciens ont diminué de près de 4%.**

La baisse s'est accentuée comparativement à il y a un an (-2,0%).

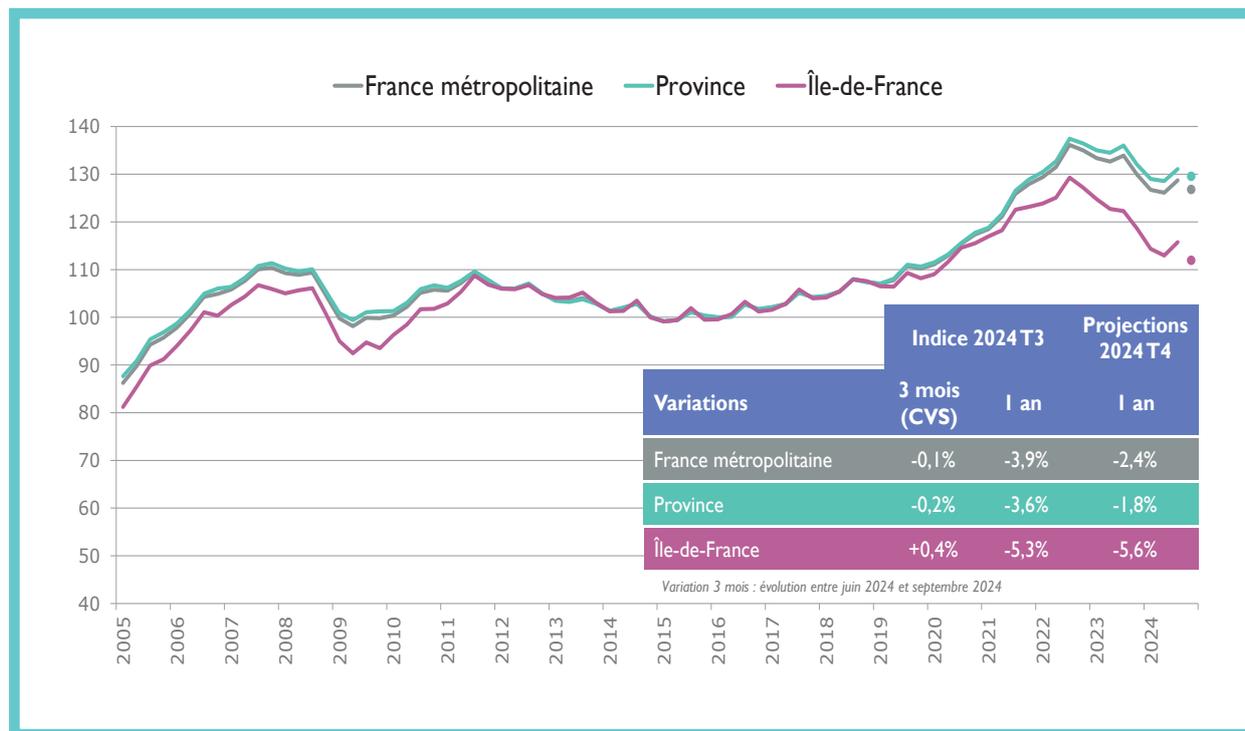
À l'échelle de la France métropolitaine, le niveau de l'indice des prix observé à fin septembre 2024 est similaire à celui observé en juin 2021. On peut toutefois dissocier la Province et l'Île-de-France :

- En Province, l'indice des prix à fin septembre 2024 peut être rapproché à celui de juin 2022.
- S'agissant de l'Île-de-France, il faut remonter à juin 2019 pour retrouver un niveau comparable.

Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 4 mois. Ce qui nous permet aujourd'hui de présenter la tendance jusqu'en janvier 2025.

- D'après les projections sur le 4e trimestre 2024, la baisse annuelle des prix devrait s'atténuer à l'échelle de la France métropolitaine (-1,6%) : les prix resteraient relativement stables à l'échelle de la Province et la baisse annuelle des prix en Île-de-France atteindrait environ 3%.
- À fin janvier 2025, les baisses sur un an continueraient de s'amenuiser (-1,2% pour la France métropolitaine, -0,4% pour la Province et -2,5% pour l'Île-de-France).

# INDICES DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



**Au 3e trimestre 2024, les niveaux des indices des prix sur le marché des maisons anciennes correspondent à ceux déjà observés au 1er trimestre 2022 pour la Province et à ceux du 4e trimestre 2020 pour l'Île-de-France.**

**Comme pour les appartements anciens, à l'échelle de la France métropolitaine, les prix des maisons anciennes au 3e trimestre 2024 sont restés stables comparativement au 2e trimestre.** Après des années de hausse, les indices ont commencé à diminuer à partir du 1er trimestre 2023 : la baisse atteignant jusqu'à -1,8% au 4e trimestre 2023 (-1,5% au 1er trimestre 2024). Les évolutions constatées sur les 2e et 3e trimestres 2024 laissent présager à un retour vers la stabilité après -0,6% et -0,1% respectivement.

**Sur 1 an, l'évolution des prix atteint -3,9% au 3e trimestre 2024** (-5,3% en Île-de-France et -3,6% en Province). La baisse annuelle est plus prononcée en Île-de-France, mais stable comparativement à il y a un an. En Province, la baisse s'est accrue, car elle n'était que de 1,1% au 3e trimestre 2023.

Les projections sur le 4e trimestre 2024 augurent d'une baisse des prix sur 1 an moins prononcée pour la Province et de facto, à l'échelle de la France métropolitaine.

À l'instar du collectif, les baisses sur un an continueraient de s'affaiblir à fin janvier 2025 :

- -1,3% pour la France métropolitaine ;
- -1,0% pour la Province ;
- -3,3% pour l'Île-de-France.

# NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

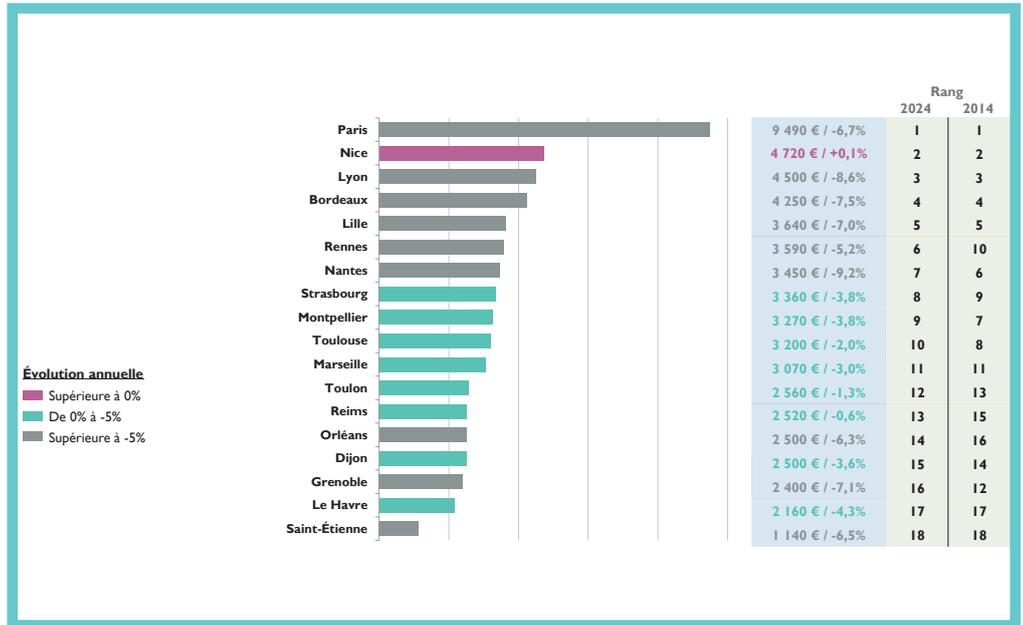
## Prix au m<sup>2</sup> médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les principales communes de France

Les prix au m<sup>2</sup> médians sont compris entre 1 140 € à Saint-Étienne et jusqu'à 9 490 € à Paris.

- 1 ville à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> : Saint-Étienne ;

- 4 villes avec un prix au m<sup>2</sup> autour de 2 500 € : Dijon, Orléans, Reims et Toulon ; ces villes évoluent dans les mêmes proportions dans le temps, notamment comparativement à il y a 5 ans.

- 4 villes où le prix au m<sup>2</sup> atteint plus de 4 000 € : Bordeaux, Lyon, Nice et Paris (Nice redevient 7 ans plus tard la commune la plus chère après Paris) ;



Parmi les villes étudiées, la tendance générale il y a un an était au record de prix pour les villes les plus accessibles. Pour les communes plus onéreuses, le constat était plus nuancé. En 2024, aucun nouveau record de prix n'est constaté à l'exception de Nice où les prix se sont maintenus.

## Évolution sur 1 an : baisse des prix généralisée à l'exception de Nice

- À l'exception de la ville de Nice où les prix sont restés stables, les évolutions sur 1 an sont négatives pour l'ensemble des communes.
- Les baisses les plus significatives s'observent principalement sur les communes où les prix sont plus élevés : Paris (-6,7%), Bordeaux (-7,5%), Lyon (-8,6%) et Nantes (-9,2%). Les évolutions dans ces 4 communes étaient déjà orientées à la baisse il y a un an.
- Dans les communes où le prix au m<sup>2</sup> est situé entre 2 500 € et 3 500 €, les baisses sur 1 an n'excèdent pas 5%. La commune d'Orléans fait exception mais la baisse de 6,3% observée cette année fait suite à une hausse de 5,1% constatée il y a un an.
- À Grenoble, le niveau de prix atteint l'an passé retrouvait le niveau record (supérieur à 2 500 €) déjà observé en 2007-2008. La forte baisse survenue cette année rapporte le prix du m<sup>2</sup> au niveau de 2021.

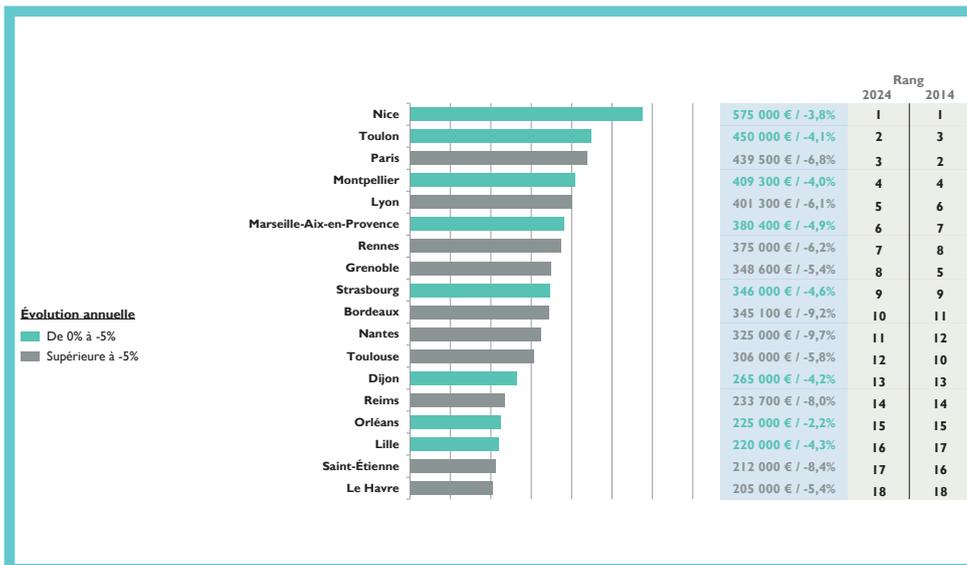
## Évolution sur 5 ans : comparaison des prix entre 2019 et 2024

- 2 baisses des prix constatées sur 5 ans : Paris (-4%), Bordeaux (-2%) ;
- 3 villes ont une évolution inférieure à 10% : Lyon (+4%), Nantes (+9%) et Grenoble (+10%) ;
- 2 villes avec une évolution du prix comprise entre +10% et +20% : Toulouse (+17%) et Lille (+17%) ;
- 10 villes avec une évolution du prix comprise entre +20% et +30% : Saint-Étienne (+22%), Toulon (+23%), Dijon (+23%), Nice (+24%), Montpellier (+24%), Strasbourg (+25%), Orléans (25%), Reims (+26%), Le Havre (+27%), Rennes (+30%) ;
- 1 ville avec une évolution du prix supérieure à 30% : Marseille (+31%).

## Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2014 et 2024

- Aucune baisse des prix sur 10 ans n'est constatée parmi les principales villes ;
- 2 villes avec une évolution du prix inférieure à +10% : Grenoble (+7%) et Saint-Étienne (+9%) ;
- 2 villes avec une évolution du prix comprise entre +10% et +20% : Toulon (+17%) et Paris (+17%) ;
- 6 villes avec une évolution du prix comprise entre +20% et +30% : Dijon (+21%), Lille (+23%), Reims (+23%), Le Havre (+25%), Toulouse (+28%) et Montpellier (+29%) ;
- 6 villes avec une évolution du prix comprise entre +30% et +40% : Orléans (+30%), Marseille (+31%), Nice (+32%), Nantes (+35%), Lyon (+36%) et Bordeaux (39%) ;
- 2 villes avec une évolution du prix supérieure à 40% : Strasbourg (+41%) et Rennes (+53%).

# NIVEAU ET ÉVOLUTION PRIX DES MAISONS ANCIENNES



**Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2024 dans les agglomérations (unités urbaines ou métropole pour Paris) des principales communes de France : baisse des prix étendue et légèrement amplifiée (comparativement à il y a 1 an).**

## Rappel contexte 2023 :

- Il y a un an, les évolutions annuelles étaient modérées mais contrastées (comprises entre -4% et +4%).
- Les premières baisses s'observaient à Strasbourg (-4%), Lyon

(-3%), Paris (-3%), Nantes (-3%) ou encore Rennes (-3%).

- À l'inverse quelques hausses subsistaient notamment à Toulon (+4%), Le Havre (+4%) et Montpellier (+3%) enregistrant au passage de nouveaux records pour ces agglomérations.

## 2024 - Niveaux de prix :

- À fin septembre 2024, les prix de vente médians des maisons anciennes sur les agglomérations étudiées sont compris entre 205 000 € et 575 000 €.
- Les prix médians des agglomérations de Reims, Nantes et Bordeaux sont proches de ceux enregistrés en 2020. Les prix des agglomérations de Grenoble, Strasbourg, Orléans, Lille et Saint-Étienne s'apparentent à ceux de 2021. Enfin, dans les agglomérations de Toulon et du Havre, les prix médians peuvent être rapprochés avec 2022.

## Évolution sur 1 an :

- Les évolutions annuelles sont toutes orientées à la baisse mais n'excèdent pas 10%.
- Les évolutions les plus significatives concernent les agglomérations de Reims (-8%), Saint-Étienne (-8%), Bordeaux (-9%) et Nantes (-10%).
- Les baisses dans les agglomérations de Nice, Toulon et Montpellier sont plus modérées (-4%), malgré des prix de vente médians parmi les plus élevés.

## Évolution sur 5 ans : comparaison des prix entre 2019 et 2024

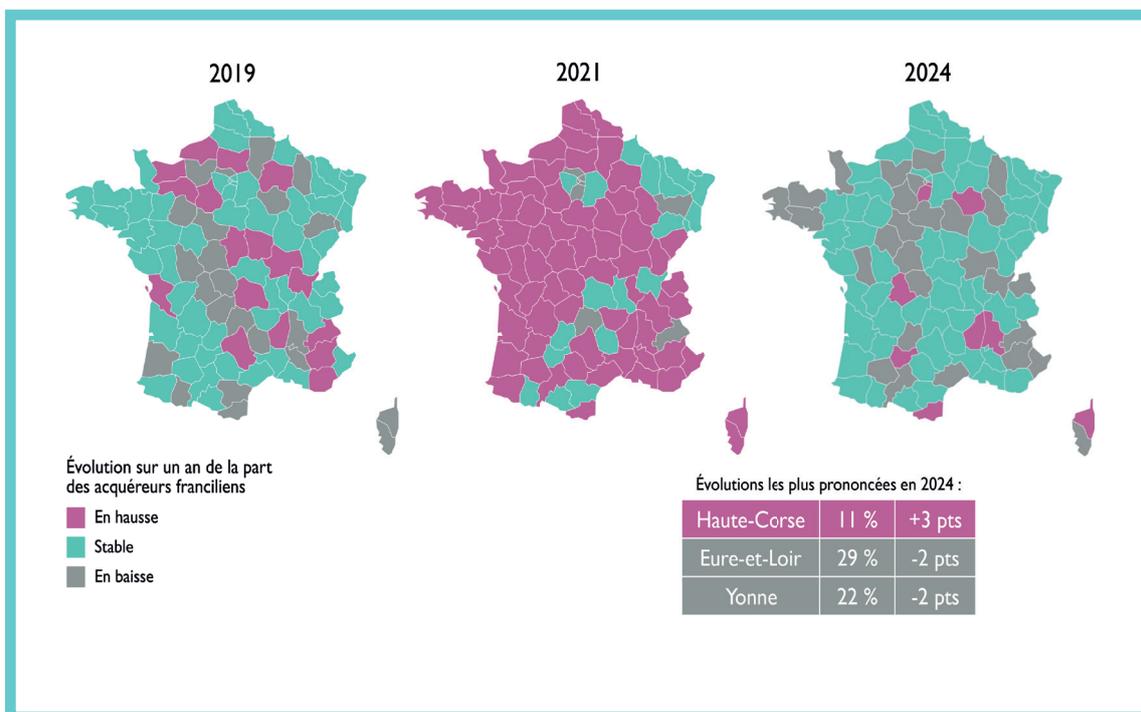
- Aucune baisse de prix constatée ;
- 7 agglomérations avec une hausse de prix inférieure à 10% : Paris (+3%), Bordeaux (+5%), Reims (+5%), Toulouse (+7%), Nantes (+8%), Grenoble (+10%) et Saint-Étienne (+10%) ;
- 7 agglomérations ont vu leur prix augmenter entre 10% et 20% : Orléans (+12%), Strasbourg (+12%), Lille (+16%), Dijon (+16%), Marseille - Aix-en-Provence (+17%), Rennes (+17%) et Lyon (+19%) ;
- 4 agglomérations avec des évolutions supérieures à 20% : Le Havre (+21%), Toulon (+22%), Nice (+22%) et Montpellier (+24%).

## Évolution sur 10 ans : comparaison des prix entre 2014 et 2024

- Aucune agglomération avec baisse du prix de vente médian ;
- 7 agglomérations en hausse de moins de 20% : Grenoble (+14%), Paris (+14%), Toulouse (+16%), Reims (+17%), Orléans (+19%), Saint-Étienne (+19%) et Nice (+20%) ;
- 6 agglomérations ont vu leur prix augmenter entre 20% et 30% : Dijon (+23%), Lille (+25%), Le Havre (+27%), Strasbourg (+28%), Marseille - Aix-en-Provence (+29%) et Nantes (+30%) ;
- Dans les autres agglomérations, les hausses sont supérieures à 30% : Montpellier (+32%), Toulon (+32%), Rennes (+34%), Lyon (+34%) et Bordeaux (+37%).

# PARTS DES ACQUÉREURS FRANCILIENS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

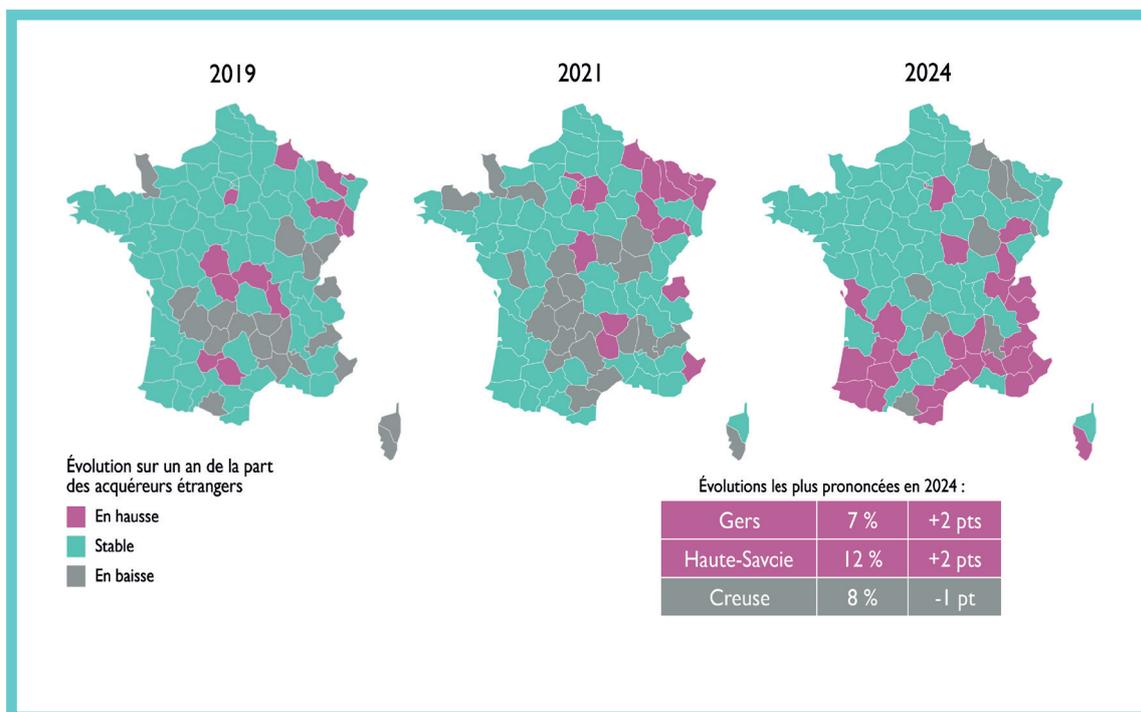
## Marché des maisons anciennes :



En 2021, la part des acquéreurs franciliens augmentait de manière significative dans la grande majorité des départements français. Depuis 2022, leur part se stabilise ou est orientée à la baisse à l'exception de quelques départements. De manière générale, l'évolution de la part des acquéreurs franciliens sur le marché des maisons anciennes est négative comparativement à 2021 mais bien positive comparativement à il y a cinq ans. Pour exemple dans le département de l'Eure-et-Loir, les franciliens représentent 29% des acquéreurs en 2024, contre 35% en 2021, mais seulement 26% en 2019. Des constats similaires peuvent être observés parmi les départements où leur part est significative.

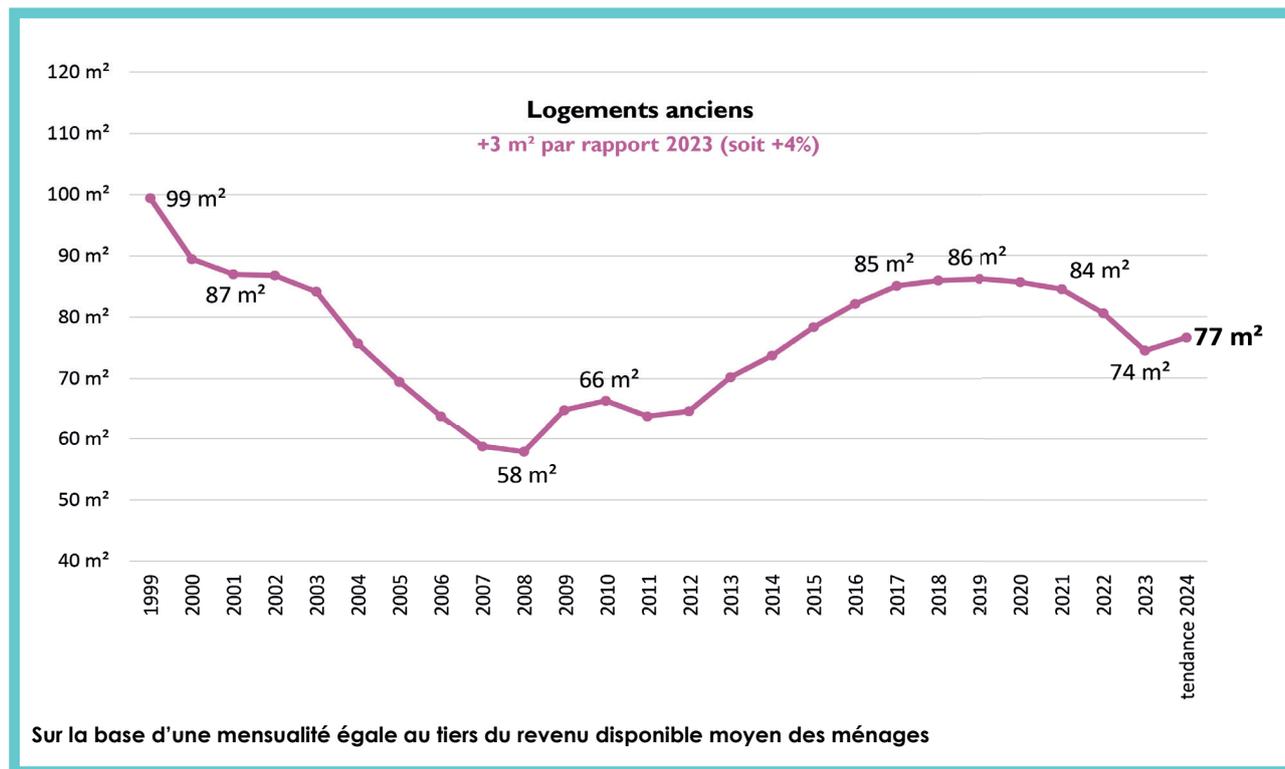
# PARTS DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

## Marché des maisons anciennes :



La part des acquéreurs étrangers sur le marché des maisons anciennes a légèrement progressé comparativement à 2023 (évolution sur 1 an positive dans 2 départements sur 3). Dans les départements du Gers et de la Haute-Savoie, leur part a progressé de plus de 2 points sur 1 an, atteignant respectivement 7% et 12% de part de marché. À l'inverse dans la Creuse, leur part a perdu 1 point et atteint 8% du marché. Contrairement aux franciliens, les acquéreurs étrangers sont plus présents en 2024 qu'ils ne l'étaient en 2021. Dans le département des Alpes-Maritimes, ils représentent 13% des acquéreurs en 2024, contre 9% en 2021 et 8% en 2019.

# ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



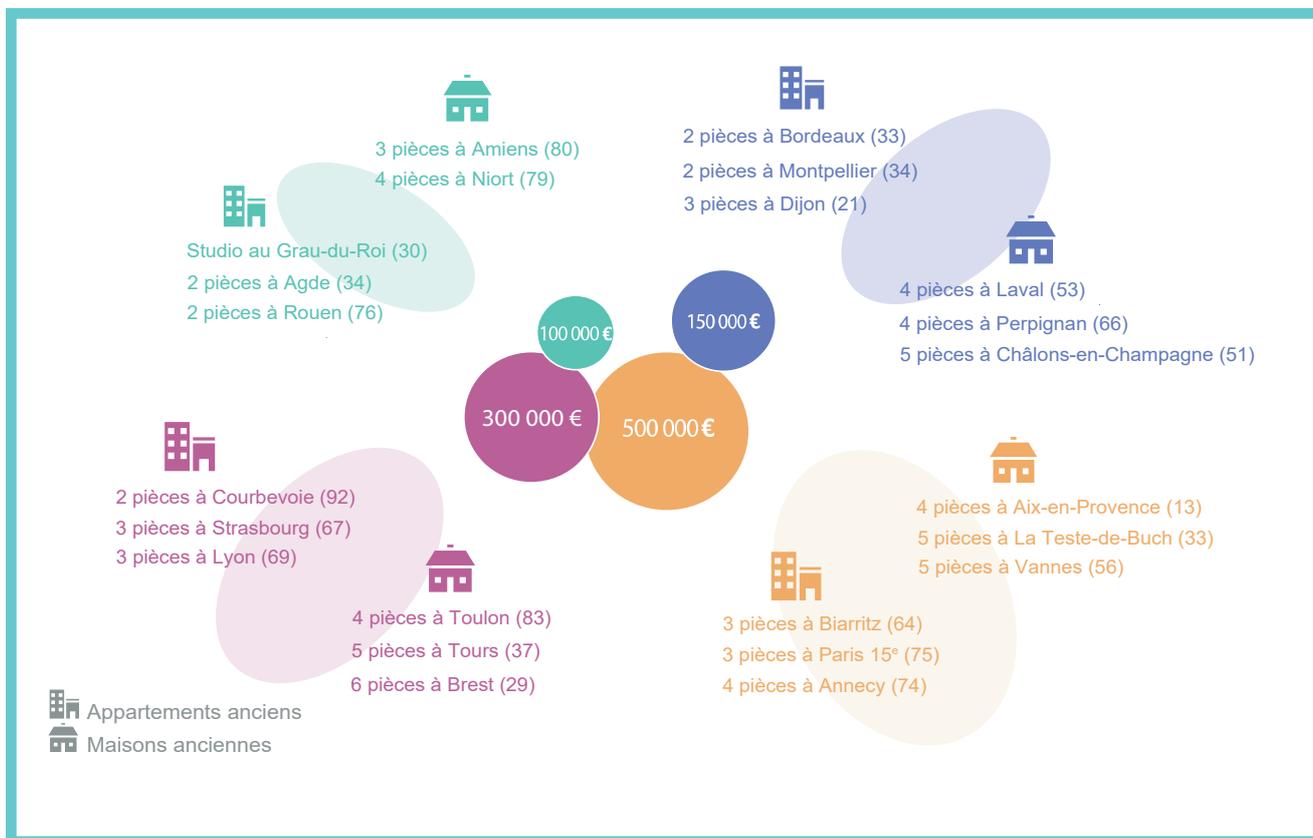
## Paramètres :

- Jusqu'en 2023 la période d'analyse correspond à l'année complète alors que la tendance 2024 correspond aux 9 premiers mois de l'année ;
- Les prix immobiliers sont les prix moyens au m<sup>2</sup> ;
- Le revenu disponible moyen des ménages est estimé à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee depuis 2020 ;
- Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France. Le taux de crédit est de 3% en 2014, 1,1% en 2021, 3% en 2023 et 3,5% en 2024.

**En 2024 (9 premiers mois de l'année), le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine a diminué de 22 m<sup>2</sup> par rapport à 1999.** Sur la période étudiée de 1999 à 2024, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier peut se résumer en 4 phases :

- Période baissière 1999 – 2008 : avec un pouvoir d'achat immobilier, passant de 99 m<sup>2</sup> en 1999 à 58 m<sup>2</sup> en 2008 (soit environ -40 m<sup>2</sup>), où il chute à son niveau le plus bas.
- Période haussière 2008 – 2017 (à l'exception de 2011), avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 58 m<sup>2</sup> en 2008 à 85 m<sup>2</sup> en 2017 (soit environ +30 m<sup>2</sup> depuis 2008).
- Période de ralentissement 2017 – 2021, avec un pouvoir d'achat quasiment stable, ramené à 84 m<sup>2</sup> en 2021. Néanmoins, la perte estimée entre 2019 et 2021 s'élève à 2 m<sup>2</sup>.
- Période baissière 2021 – 2023, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m<sup>2</sup> en 2021 à 74 m<sup>2</sup> en 2023, soit une baisse de 10 m<sup>2</sup> (-12%).

# BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



**Clé de lecture :** Avec un budget de 300 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces à Strasbourg ou une maison de 5 pièces à Tours.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APPARTEMENTS ANCIENS

Sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans dans les principales communes de France

Niveaux géographiques	Surfaces finançables	Évolutions (en m <sup>2</sup> ) par rapport à			Évolutions (en %) par rapport à		
		2023	2021	2014	2023	2021	2014
Saint-Étienne	111 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>	2%	-20%	-12%
Le Havre	60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>	0%	-22%	-22%
Grenoble	55 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	4%	-17%	-10%
Orléans	54 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	0%	-24%	-25%
Dijon	53 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>	-3%	-22%	-23%
Reims	53 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>	-3%	-22%	-23%
Toulon	49 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>	-2%	-25%	-18%
Montpellier	42 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	2%	-21%	-22%
Marseille	41 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>	-1%	-26%	-26%
Toulouse	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>	-1%	-18%	-24%
Strasbourg	39 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>	-1%	-21%	-31%
Nantes	38 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>	4%	-10%	-29%
Rennes	38 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	-22 m <sup>2</sup>	2%	-18%	-37%
Lille	37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>	1%	-17%	-23%
Bordeaux	31 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>	2%	-13%	-32%
Lyon	29 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	3%	-9%	-29%
Nice	27 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-4%	-28%	-27%
Paris	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	0%	-12%	-22%

Sur les 9 premiers mois de l'année 2024, le pouvoir d'achat immobilier d'un appartement ancien a peu évolué dans les grandes villes par rapport à 2023. Il est toujours le plus important à Saint-Étienne (111 m<sup>2</sup>) et le plus faible à Nice (27 m<sup>2</sup>), sans compter Paris (12 m<sup>2</sup>). Saint-Étienne et Grenoble connaissent les hausses les plus importantes, de 2 m<sup>2</sup> sur un an. Ces villes font également partie de celles où les prix (en € constants) ont le plus baissé sur un an, de 8 à 10%. À Montpellier, Nantes, Rennes, Lyon et Bordeaux le gain en m<sup>2</sup> « finançables » est plus faible (+1 m<sup>2</sup>). Nice, Dijon, Reims, Toulon et Marseille, sont les seules villes qui continuent de perdre du pouvoir d'achat, mais la perte est très faible (-1 m<sup>2</sup>) comparée à celle enregistrée en 2022 (de 6 à 10 m<sup>2</sup>). Les baisses annuelles des prix (en € constants) y sont également plus modérées (de -2 à -5%).

Par rapport à 2021, début de la période de baisse du pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine, les acquéreurs d'appartements anciens à Toulon, Marseille et Nice ont connu une perte d'au moins 25% de leur pouvoir d'achat immobilier. Ainsi, la perte est de 11 m<sup>2</sup> à Toulon, 9 m<sup>2</sup> à Marseille et 7 m<sup>2</sup> à Nice. C'est également dans ces villes que les prix immobiliers (en € constants) ont le mieux résisté depuis 2021, avec des baisses de prix très modérées à Toulon et Marseille et des prix stables à Nice. Lyon, Nantes, Paris et Bordeaux, où la surface « finançable » est la plus faible, ont connu une perte moins importante de pouvoir d'achat immobilier, autour de -10%. Ces villes sont également celles où les prix ont le moins résisté depuis 2021, avec des baisses de prix (en € constants) autour de 20%.

Par rapport à 2014, la baisse de pouvoir d'achat immobilier à Nantes, Lyon, Strasbourg, Bordeaux et Rennes est la plus importante, de 30% à 40% environ. Cela représente une perte d'un peu plus de 20 m<sup>2</sup> à Rennes contre 12 m<sup>2</sup> à Lyon. Sur la même période de 10 ans, les prix (en € constants) des appartements anciens ont augmenté d'environ 25% à Rennes et d'environ 10% à Lyon.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER MAISONS ANCIENNES

Sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans dans les agglomérations des principales communes de France

Niveaux géographiques	Surfaces finançables	Évolutions (en m <sup>2</sup> ) par rapport à			Évolutions (en %) par rapport à		
		2023	2021	2014	2023	2021	2014
Saint-Étienne	107 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-29 m <sup>2</sup>	-26 m <sup>2</sup>	0%	-22%	-20%
Orléans	93 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-25 m <sup>2</sup>	-25 m <sup>2</sup>	-1%	-21%	-21%
Le Havre	93 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-27 m <sup>2</sup>	-30 m <sup>2</sup>	0%	-23%	-24%
Reims	85 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>	-27 m <sup>2</sup>	0%	-18%	-24%
Lille	84 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-23 m <sup>2</sup>	-32 m <sup>2</sup>	-2%	-22%	-28%
Dijon	78 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>	-21 m <sup>2</sup>	-1%	-21%	-21%
Toulouse	71 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>	1%	-20%	-22%
Grenoble	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>	4%	-17%	-16%
Strasbourg	67 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	-21 m <sup>2</sup>	-26 m <sup>2</sup>	-3%	-23%	-28%
Nantes	64 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>	-25 m <sup>2</sup>	4%	-15%	-28%
Rennes	61 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-24 m <sup>2</sup>	3%	-17%	-28%
Bordeaux	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-30 m <sup>2</sup>	4%	-17%	-33%
Lyon	57 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-26 m <sup>2</sup>	3%	-17%	-31%
Montpellier	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>	-23 m <sup>2</sup>	0%	-27%	-29%
Marseille-Aix-en-Provence	51 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	-21 m <sup>2</sup>	1%	-26%	-29%
Paris	45 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>	-2%	-19%	-21%
Toulon	44 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	-3%	-29%	-30%
Nice	36 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	2%	-29%	-15%

Sur les 9 premiers mois de l'année 2024, dans la majorité des grandes agglomérations étudiées, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier (en pourcentage) par rapport à 2023 sur le marché de l'individuel est proche de celle constatée sur le collectif. C'est le cas, par exemple, dans les agglomérations lyonnaise, grenobloise ou nantaise, où le pouvoir d'achat immobilier des maisons anciennes augmente également de 3 à 4%. L'agglomération niçoise se distingue avec un gain de 2% de « surface finançable » sur l'individuel contre une perte de 4% sur le collectif. On peut noter que la baisse des prix (en € constants) par rapport à 2023 a été plus importante pour les maisons (-7%) que pour les appartements (-2%). Par rapport au « classement », on peut noter que le pouvoir d'achat immobilier dans l'agglomération de Toulon (44 m<sup>2</sup>) est, en 2024, devenu moins important que celui enregistré dans l'agglomération parisienne (45 m<sup>2</sup>).

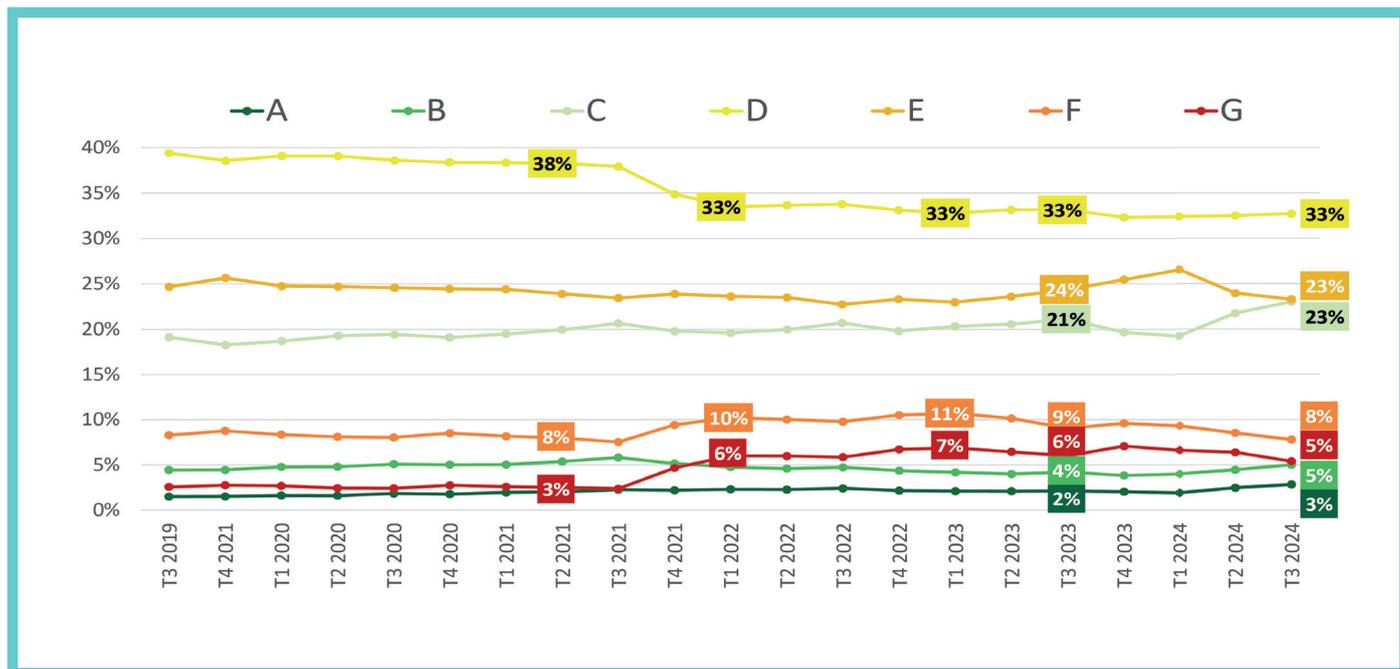
Par rapport à 2021, les agglomérations de Marseille, Nice, Montpellier et Toulon connaissent les plus fortes pertes de pouvoir d'achat immobilier (de -26% et -29%) :

- Dans les agglomérations de Marseille et Nice, la diminution est proche de celle enregistrée sur le collectif, avec des prix (en € constants) des logements anciens qui résistent mieux que dans les autres agglomérations étudiées par rapport à 2021 (de -3% à +1%).
- Dans les agglomérations de Toulon et Montpellier, le pouvoir d'achat immobilier baisse davantage pour les maisons. On peut noter que Toulon est la seule agglomération où les prix (en € constants) des maisons augmentent significativement par rapport à 2021 (+2%).

Par rapport à 2014, la plus faible diminution de pouvoir d'achat immobilier concerne l'agglomération niçoise (-15%, soit -6 m<sup>2</sup>) et la plus forte concerne celle de Bordeaux (-33%, soit -30 m<sup>2</sup>). Sur dix ans, les prix (en € constants) des maisons anciennes vendues dans l'agglomération niçoise, sont les seuls, avec ceux enregistrés dans celle de Grenoble, à diminuer (environ -10%), alors qu'ils progressent le plus fortement à Bordeaux (environ +20%).

# PARTS DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE DU DPE

## France métropolitaine (hors Corse)

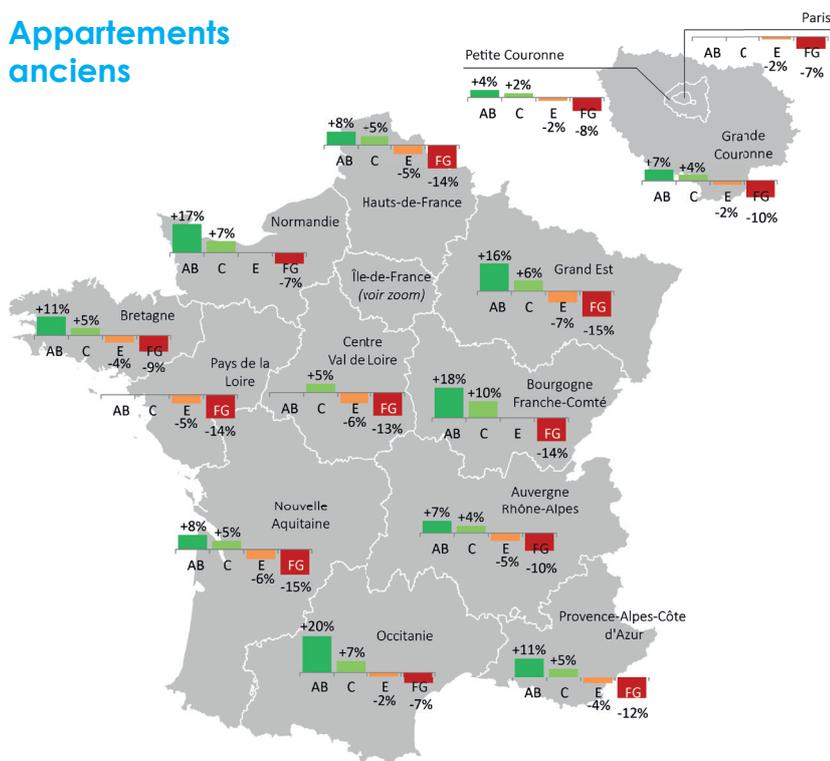


Sur l'ensemble de l'année 2023, la part des ventes de logements anciens les plus énergivores (classes F et G) conserve un niveau des plus élevés de la décennie, à 17% en France métropolitaine (hors Corse). Toutefois, la forte hausse annuelle constatée en 2022 (+5 points), faisant notamment suite au décret paru en juillet 2021 concernant l'interdiction progressive à la location des logements en fonction de l'étiquette énergie et au changement de mode de calcul du DPE, s'est considérablement amoindrie en 2023 (+1 point).

Sur le 3e trimestre 2024, cette part tend à la baisse : à 13%, soit -2 points par rapport au 3e trimestre 2023. Si la part des logements anciens les plus économes (classes A et B), enregistrait une légère baisse (-1 point sur un an) sur l'année 2023, elle repartirait à la hausse en 2024, à 8% sur le 3e trimestre 2024 (+2 points par rapport au 3e trimestre 2023), niveau similaire à celui enregistré sur le 3e trimestre 2021.

# IMPACTS DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE DU DPE SUR LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS EN 2023

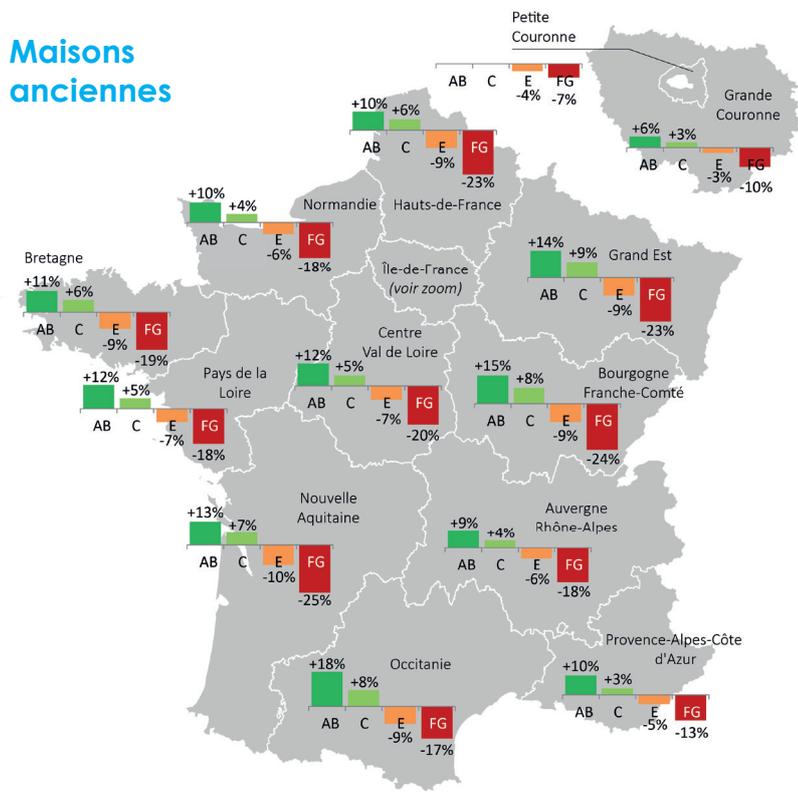
## Appartements anciens



Lecture :

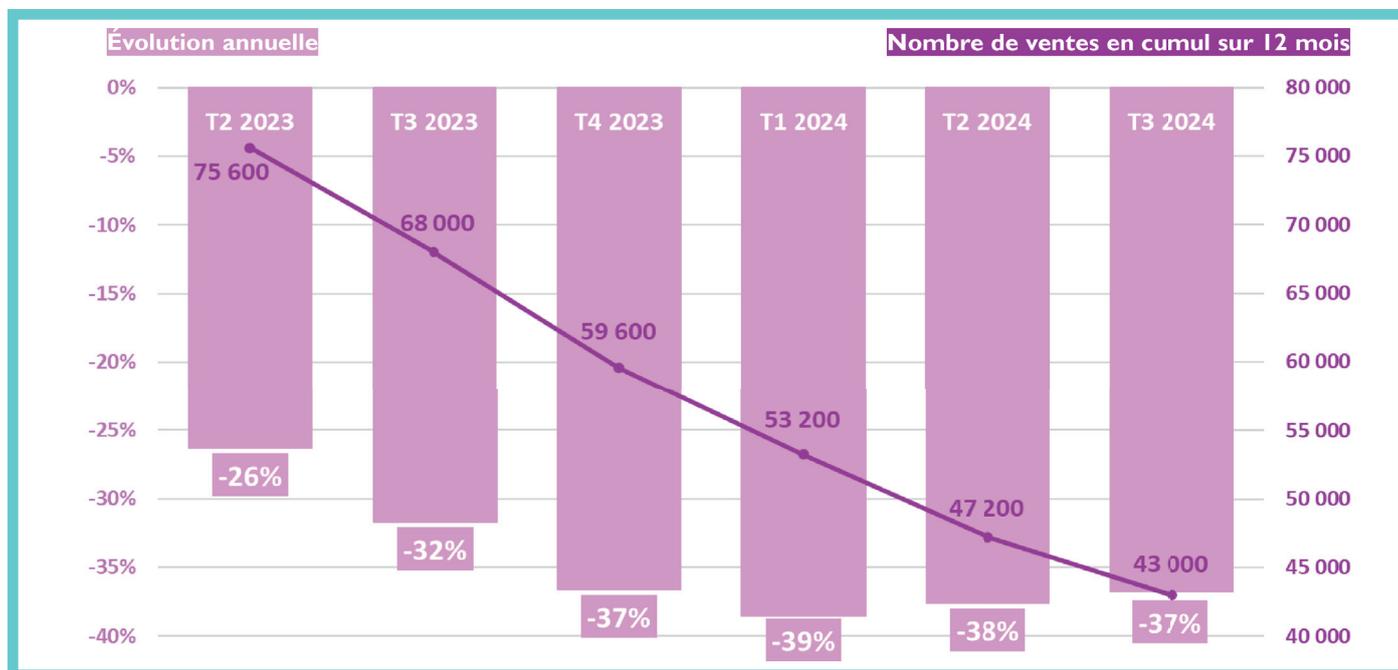
En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquettes énergie de classes A-B se sont vendus en 2023 en moyenne 7% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

## Maisons anciennes



L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

# ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR



À l'instar des marchés des logements neufs et anciens, le nombre de transactions de terrains à bâtir en cumul sur douze mois en France est également en baisse. Les transactions de terrains à bâtir, en cumul sur douze mois, ont presque diminué de moitié sur un peu plus d'un an, passant d'environ 75 000 transactions au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 à 43 000 au 3<sup>e</sup> trimestre 2024. La baisse annuelle s'accélère jusqu'au premier trimestre 2024, passant de -26% au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, à -39% au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, puis conserve un rythme similaire jusqu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

Si la baisse du nombre de transactions de terrains à bâtir était déjà bien enclenchée, son accélération intervient en même temps que l'annonce de l'exclusion de la maison individuelle du dispositif PTZ. Sur la même période, la répartition des ventes de terrains est restée stable (Abis = 1% ; A = 6% ; B1 = 19% ; B2 = 15% ; C = 60%), et aucune zone du zonage ABC (utilisé pour le périmètre d'éligibilité du PTZ) ne se distingue par une évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir s'éloignant significativement de celle constatée au niveau national.

# PRIX MOYEN DE VENTE ET SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR



De 2000 à 2015, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus diminue, de 1 290 m<sup>2</sup> en 2000 à 880 m<sup>2</sup> en 2015 (soit environ -32%). A contrario, leur prix moyen de vente augmente, de 35 900 € en 2000 à 81 500 € en 2015 (soit environ +126%).

Sur cette période, les ventes de terrains à bâtir, davantage localisées dans des zones de plus en plus urbanisées, avec des superficies plus faibles, mais plus chères, explique en partie ce constat. Ensuite, la superficie et le prix des terrains à bâtir restent quasiment stables jusqu'en 2019, à respectivement 870 m<sup>2</sup> et 77 300 €.

Ils repartent ensuite tous deux à la hausse jusqu'en 2023, avec une progression de 3% pour la superficie et de 11% pour les prix. En 2024, la superficie des terrains continue d'augmenter (+2%) alors que les prix des terrains enregistrent une diminution 2%, niveau équivalent à ceux observés en 2009, 2014 et 2021. La tendance est similaire dans les zones ABC, à l'exception de la zone Abis, où les prix augmentent de 13% avec une superficie moyenne qui diminue de 8%.

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024



Les séries présentées sont labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP). Cette reconnaissance par la plus haute autorité de la statistique garantit aux utilisateurs un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, au même titre que celles produites par le service statistique public.

## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens

	LOGEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	13,6%	-3,9%	-0,1%
Province	18,6%	-3,4%	-0,1%
Île-de-France	0,7%	-5,3%	-0,1%
Île-de-France hors Paris	3,9%	-5,2%	0,1%
Petite Couronne	1,8%	-5,5%	0,2%
Hauts de Seine	0,2%	-5,5%	0,0%
Seine St Denis	3,5%	-5,4%	0,2%
Val de Marne	3,5%	-5,4%	0,7%
Grande Couronne	5,9%	-4,9%	-0,1%
Seine et Marne	6,6%	-5,0%	-0,5%
Yvelines	5,8%	-4,7%	0,3%
Essonne	5,5%	-4,9%	-0,3%
Val d'Oise	6,1%	-5,0%	-0,3%
Hauts-de-France	10,8%	-2,9%	0,0%
Nord-Pas-de-Calais	12,4%	-3,1%	-0,2%
Auvergne - Rhône-Alpes	16,1%	-4,1%	-0,2%
Rhône-Alpes	16,4%	-4,2%	-0,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20,6%	-2,3%	0,2%

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024  
 Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024  
 Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Les documents méthodologiques ainsi que les séries sont disponibles sur plusieurs sites internet. Le site officiel des notaires de France propose un aperçu de la méthode avec des renvois vers les pages des sites de l'Insee et de la profession pour plus de détails : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-indices-notaires-insee-de-prix-labellises-asp>

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024



## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des appartements anciens

	APPARTEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	10,1%	-3,9%	-0,1%
Province	19,8%	-3,0%	0,0%
Province - agglo. de + de 10 000 h.	19,0%	-3,2%	0,0%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Villes centres	19,1%	-3,5%	0,0%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Banlieues	18,9%	-2,6%	0,0%
Province - agglo. de - de 10 000 h et rural	27,6%	-1,3%	0,2%
Île-de-France	-1,7%	-5,2%	-0,3%
Paris	-5,6%	-5,5%	-0,4%
Île-de-France hors Paris	2,1%	-5,0%	-0,3%
Petite Couronne	0,3%	-5,5%	-0,2%
Hauts de Seine	-1,1%	-5,6%	-0,5%
Seine St Denis	2,5%	-5,6%	-0,1%
Val de Marne	2,2%	-5,3%	0,4%
Grande Couronne	5,5%	-4,0%	-0,4%
Seine et Marne	6,3%	-3,6%	-0,4%
Yvelines	4,8%	-4,3%	-0,5%
Essonne	5,6%	-4,0%	-0,3%
Val d'Oise	6,1%	-3,7%	-0,3%
Hauts-de-France	19,7%	-2,6%	0,3%
Nord-Pas-de-Calais	22,1%	-2,8%	0,8%
Auvergne - Rhône-Alpes	15,1%	-3,6%	0,6%
Rhône-Alpes	15,1%	-3,8%	0,6%
Lyon	-0,1%	-6,8%	0,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	21,3%	-1,4%	-0,2%
Marseille	22,5%	-4,0%	-0,5%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des maisons anciennes

	MAISONS ANCIENNES		
	5 ans	1 an	3 mois
<b>France métropolitaine</b>	16,2%	-3,9%	-0,1%
<b>Province</b>	18,1%	-3,6%	-0,2%
<b>Île-de-France</b>	5,9%	-5,3%	0,4%
<b>Petite Couronne</b>	5,3%	-5,2%	1,2%
<b>Hauts de Seine</b>	5,3%	-5,1%	1,5%
<b>Seine St Denis</b>	4,8%	-5,2%	0,6%
<b>Val de Marne</b>	5,8%	-5,4%	1,3%
<b>Grande Couronne</b>	6,2%	-5,4%	0,1%
<b>Seine et Marne</b>	6,7%	-5,5%	-0,5%
<b>Yvelines</b>	6,4%	-5,1%	1,0%
<b>Essonne</b>	5,4%	-5,3%	-0,3%
<b>Val d'Oise</b>	6,0%	-5,8%	-0,2%
<b>Hauts-de-France</b>	9,3%	-2,9%	0,0%
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	10,6%	-3,1%	-0,5%
<b>aggl. de Lille</b>	10,6%	-3,3%	-1,3%
<b>Auvergne - Rhône-Alpes</b>	16,9%	-4,5%	-0,9%
<b>Rhône-Alpes</b>	17,6%	-4,6%	-1,1%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	19,9%	-3,2%	0,5%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

\* Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024