

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	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %
Île-de-France	-0,1 %	-5,3 %	-0,3 %	-5,2 %	0,4 %	-5,3 %
Province	-0,1 %	-3,4 %	0 %	-3 %	-0,2 %	-3,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{er} trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2024
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024



► Fin de la chute ?

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France¹ atteint 778 000 transactions à fin novembre 2024, après 792 000 fin juin 2024 et 872 000 fin décembre 2023. La baisse annuelle est désormais de 12 %. Elle se résorbe mois après mois depuis mars 2024 et son pic a été atteint en février 2024 à -23,4 % sur un an. Actuellement, 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). Le nombre de transactions devrait ainsi commencer à se stabiliser.

Le marché immobilier semble enfin atteindre son point bas après deux années de chute brutale et vertigineuse. Les prix en phase d'atterrissage, la baisse des taux qui s'est poursuivie en décembre par l'annonce du Conseil des gouverneurs de la BCE², conjugués à une inflation globale en baisse tant dans la zone Euro qu'en France, redonnent du pouvoir d'achat aux Français qui avaient délaissé le marché dans un environnement trop contraint. Des signes de reprise pourraient dès lors sembler apparaître çà et là, mais celle-ci reste pour le moment erratique et hétérogène sur le territoire. Les volumes de transactions atteignent tout juste leur point de stabilisation et restent trop faibles pour enclencher une dynamique vertueuse. La reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups.

Si les paramètres classiques peuvent laisser augurer d'un nouvel environnement favorable, il convient d'être prudent. Un optimisme mesuré est de mise

1 - Volumes de transactions en France, tous départements, hors Mayotte

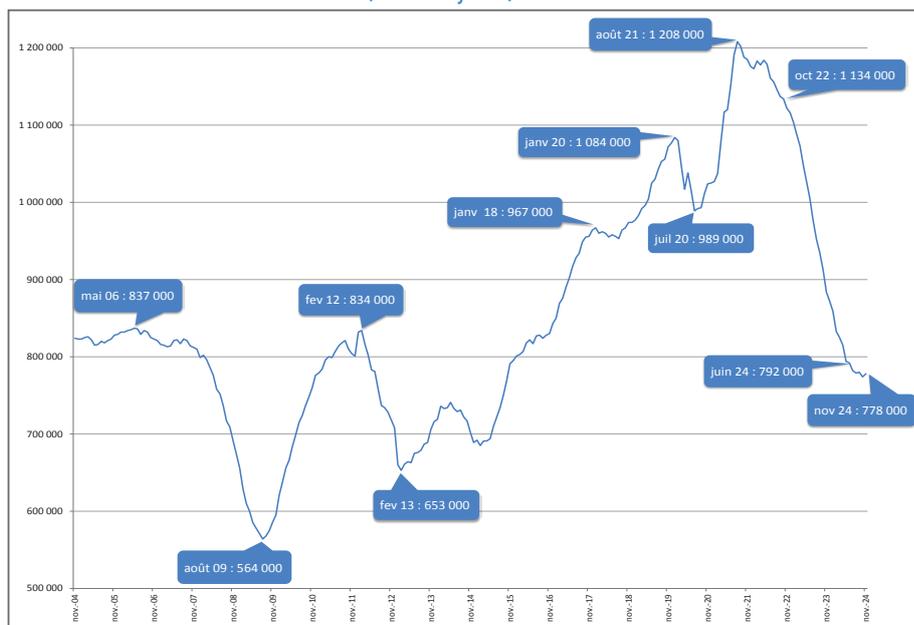
2 - www.ecb.europa.eu - Décisions de politique monétaire du 12 décembre 2024

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,4 %	0,5 %
Évol. 1 an*	-0,5 %	-0,8 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2025.

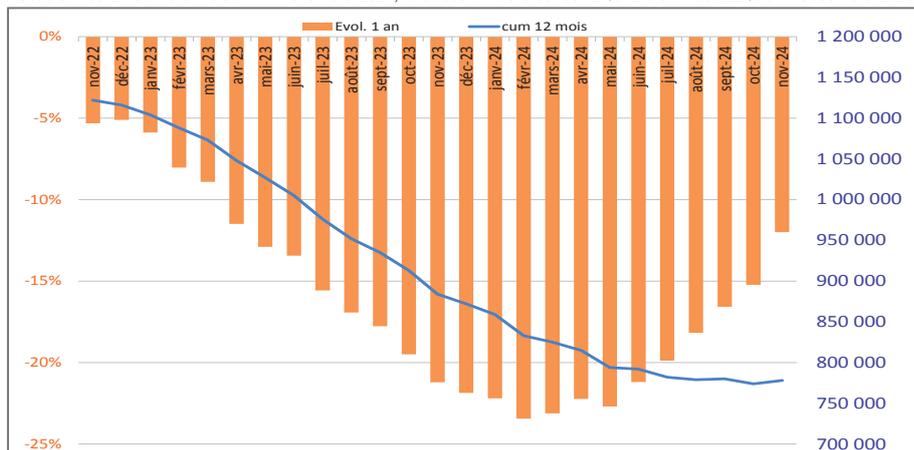
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin novembre 2024



Source : IGEDD et Insee d'après DGFiP (MEDOC) et base immobilière notariale

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

Focus sur les 24 derniers mois - À fin novembre 2024, la baisse annuelle est de 12 %. Elle était de -22 % à fin décembre 2023.



Source : IGEDD et Insee d'après DGFiP (MEDOC) et base immobilière notariale - Calculs CSN.

dans un contexte de turbulences géopolitiques, de contraintes budgétaires renforcées et d'instabilité politique. Selon la Banque de France, la baisse du taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat, moteur du marché immobilier, se poursuivait encore en janvier, mais la hausse de l'OAT 10 ans pourrait empêcher la poursuite de la baisse des taux et au mieux permettre leur stabilité. Signe de la fragilité ambiante, la confiance des ménages Français se détériore, les craintes étant nombreuses et grandissantes. Ces craintes, endémiques, ne sont pas directement liées au marché immobilier.

Une baisse des prix des logements anciens de moins en moins marquée

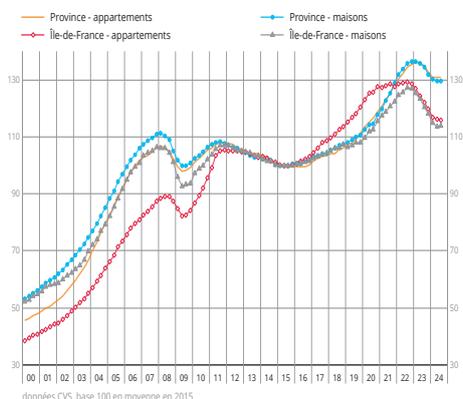
En France métropolitaine, les prix des logements anciens baissent pour le cinquième trimestre consécutif de -3,9 % au 3^e trimestre 2024. Les prix diminuent au même rythme pour les appartements et les maisons. **D'après les projections sur les avant-contrats**, la baisse annuelle des prix des logements enregistrée au 3^e trimestre 2024 France métropolitaine devrait s'atténuer progressivement de manière très significative, de -2,1 % sur l'année 2024 jusqu'à -0,7 % sur un an à fin février 2025. Les prix des maisons anciennes baisseraient davantage que ceux des appartements anciens en 2024, avec respectivement -2,3 % et -1,7 % sur un an. À fin février 2025, les prix seraient quasiment stables sur les deux marchés.

En province, sur un an, les prix des logements anciens reculent de 3,4 % au 3^e trimestre 2024. La baisse des prix reste plus marquée pour les maisons (-3,6 % après 4,4 % au trimestre précédent) que pour les appartements (-3 % après -3,8 %). Les projections prévoient, comme pour la France métropolitaine, un ralentissement progressif de la baisse annuelle en province, avec -1,5 % sur l'année 2024 (après -3,4 % au 3^e trimestre 2024) et -0,4 % sur un an à fin février 2025.

En Île-de-France, sur un an, les prix des logements anciens continuent de baisser fortement, mais à un rythme moins soutenu, pour atteindre -5,3 % au 3^e trimestre 2024. Ils baissent plus pour les maisons (-5,3 % après -8 %) que pour les appartements (-6,7 % après -7,9 %). Les prix baissent à un rythme comparable pour les maisons (5,3 % après 8 %) et les appartements (-5,2 % après -6,6 %). Les prix des appartements continuent de baisser nettement sur un an à Paris et en petite couronne (-5,5 %), ainsi qu'en grande couronne (-4 %). À Paris, on attend un prix au m² de 9420 € en février 2025. La baisse annuelle des prix dans la Capitale serait ramenée à 1,4 % alors qu'elle atteignait 7,7 % un an plus tôt. Parallèlement, les prix des appartements se consolideraient aussi

en Île-de-France (-1,4 % en un an) avec un recul de 2 % en Petite Couronne et de 0,5 % en Grande Couronne en février 2025. Au-delà d'évolutions un peu plus heurtées et haussières ces derniers mois, les prix des maisons devraient globalement céder 1,3 % en Île-de-France de février 2024 à février 2025. Ils seraient en recul de 2,7 % en Petite Couronne et quasi stables en Grande Couronne (-0,6 %).

Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine et évolutions annuelles pour la période 2000/2024



La crise immobilière de ces derniers mois a affecté les différents acteurs de l'immobilier, mais aussi et surtout les Français dans leur capacité à se loger. Certains signaux économiques semblaient pourtant encourageants pour 2025 pour percevoir une reprise. Mais le redémarrage du marché immobilier sera d'autant plus significatif qu'il se fera dans un environnement économique et politique stabilisé engendrant la confiance. L'annonce de mesures pour le logement est autant de promesses qui devront être suivies d'effets, tant pour relancer une construction en berne, faciliter la mise en œuvre du ZAN, que pour relever le défi de la rénovation énergétique des logements. Mal orchestrées, les dispositions rendant les logements énergivores indisponibles à la location et les mesures restreignant l'accès au foncier, concourent à un amenuisement accéléré de l'offre de logements. La raréfaction, programmée par le ZAN, des terrains « artificialisables », doit s'accompagner d'actions énergiques permettant le redéploiement rapide de constructions nouvelles sur d'anciennes friches déjà artificialisées ou sur des fonciers susceptibles de densification. Ce risque de dégradation de l'accès au logement est d'autant plus impactant, qu'il est inéluctablement corrélé au temps incompressible d'une reprise de l'activité de construction (3 voire 4 ans séparent le premier plan, du logement livré à son bénéficiaire final).

Le marché du neuf - les chiffres clés³

En novembre 2024, les autorisations de logements diminuent (- 5,7 % par rapport à octobre 2024) et s'établissent à 26 900. Le nombre de logements autorisés se situe 30 % en dessous de son niveau moyen des 12 mois précédant le premier confinement, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). De décembre 2023 à novembre 2024, 330 900 logements ont été autorisés à la construction, soit 44 900 de moins que lors des douze mois précédents (- 11,9 %) et 28 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). En novembre 2024, 20 900 logements auraient été mis en chantier, soit 300 de plus qu'en octobre 2024 (+ 0,6 %). Le nombre de logements commencés en novembre 2024 serait inférieur de 35 % à sa moyenne des 12 mois précédant la crise sanitaire. Au cours des douze derniers mois, 258 500 logements auraient été mis en chantier, soit 49 900 de moins (- 16,2 %) qu'entre décembre 2022 et novembre 2023, et 33 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

Construction de logements

St@t info n° 696 - Décembre 2024

Résultats à fin novembre 2024

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+1,1 %	+1,7 %	+0,7 %
Logements commencés	-8,6 %	-3,1 %	-11,6 %

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

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 683 - Novembre 2024

Résultats au 3^e trimestre 2024

	3 ^e trimestre 2024
Nombre de réservations	+5,8 % sur un an (17 456 unités)
Mises en vente	-30,4 % sur un an (13 947 unités)
Encours de logements	-9,7 % sur un an (121 008 unités)
Annulations des réservations à la vente	-16,5 % sur un an (3 217 unités)

Source: SDES, ECLN

3 - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

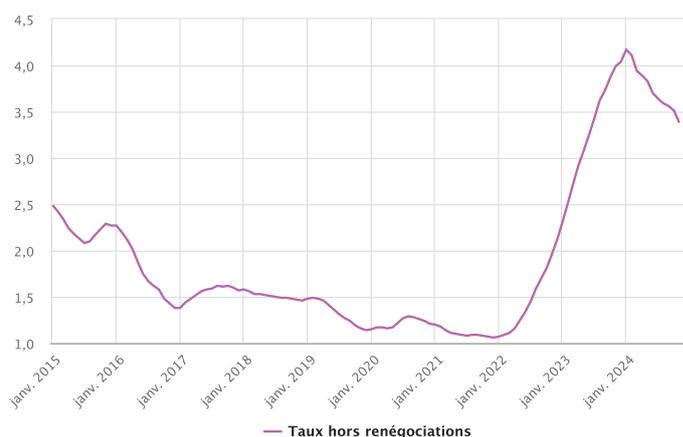
Le crédit - Résultats à fin novembre 2024¹ - Données Banque de France

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'établissait à 10,1 Mds€ en novembre, s'inscrivant toujours dans une tendance de reprise depuis le creux de 6,9 Mds€ en mars 2024 (9,7 Mds€ en septembre et 10,4 Mds€ en octobre). La baisse du taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat se poursuivait encore à 3,38 % en novembre après 3,51 % en octobre pour les opérations hors renégociations, en baisse de 79 points de base par rapport au pic à 4,17 % en janvier 2024. L'utilisation de la marge de flexibilité vis-à-vis de la norme HCSF, à 15,4 %, se situait toujours significativement en dessous de l'enveloppe globale de 20 % laissée aux banques.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



— Taux hors renégociations

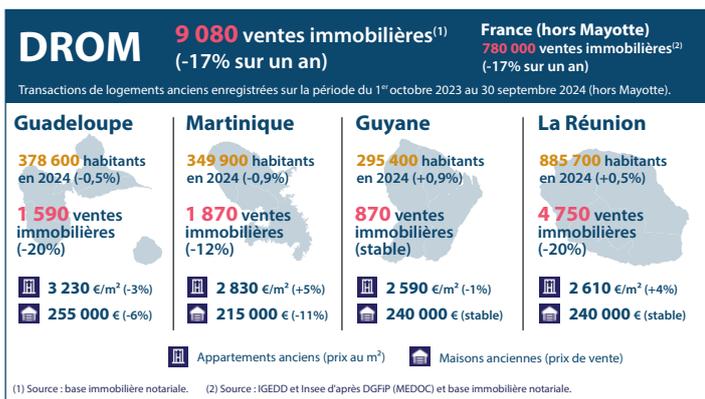
Source: Banque de France

1 - <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-11>

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

Des volumes de ventes qui diminuent au même rythme qu'à l'échelle nationale.

Évolutions annuelles des volumes de ventes et des prix médians des logements anciens dans les départements et régions d'outre-mer



À fin septembre 2024, environ 9 100 transactions¹ de logements anciens ont été enregistrées sur un an dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), soit environ 1 % des ventes réalisées sur le territoire national (780 000 transactions²). **Le volume de ventes a diminué au même rythme dans les DROM (-17 % sur un an) qu'à l'échelle nationale.** Cette baisse est équivalente tant sur le marché des appartements anciens (-17 %), qui représente 47 % des ventes, que sur celui des maisons anciennes (-16 %), qui représente 53 % des ventes. On peut cependant noter que la part des ventes de maisons anciennes est la plus faible en Martinique (49 % des ventes) et la plus forte à la Réunion et en Guadeloupe (54 % des ventes). Néanmoins, la baisse des volumes est variable selon les départements : **d'environ -20 % en Guadeloupe et à La Réunion, elle est de -12 % à la Martinique et stable en Guyane.** Le nombre d'appartements anciens vendus en Martinique et à La Réunion a diminué au même rythme qu'à l'échelle nationale, mais plus vite en Guadeloupe (-24 %). À l'inverse, La Guyane se distingue par une hausse de 18 % des ventes d'appartements anciens. Sur l'individuel, les volumes de ventes enregistrés en Guadeloupe et à la Réunion ont également suivi la tendance nationale, alors qu'ils ont davantage résisté en Guyane (-12 %) et encore plus en Martinique (-6 %).

Sur la même période, La Réunion et la Guyane ont enregistré des niveaux de prix médians similaires (240 000 € en maisons anciennes et autour de 2 600 €/m² en appartements anciens). **Les logements anciens guadeloupéens sont les plus onéreux**, avec un prix médian de 255 000 € pour les maisons

1 - Base immobilière notariale

2 - IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale

et 3 230 €/m² pour les appartements. En termes d'évolutions annuelles, **les prix des maisons anciennes** ont baissé en Guadeloupe (-6 %) et en Martinique (-11 %), mais sont restés **stables en Guyane et à la Réunion.** **Les prix des appartements anciens ont augmenté d'environ 5 % en Martinique et à la Réunion**, et diminuent modérément en Guadeloupe (-3 %) en Guyane (-1 %).

Profils des acquéreurs et durée de détention sur le marché des logements anciens dans les départements et régions d'outre-mer

Typologies les plus représentées pour

■ La Réunion ■ Guadeloupe ■ Martinique ■ Guyane

Transactions de logements anciens enregistrées sur la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.



Sur un an à fin septembre 2024, les acquéreurs de logements anciens les plus représentés dans les DROM sont âgés de 30 à 39 ans. Néanmoins, on retrouve en proportion quasi égale la tranche de 40 à 49 ans en Guadeloupe et en Martinique. En particulier, **les acquéreurs de moins de 30 ans dans les DROM (8 %) représentent environ moitié moins que sur le territoire national.** Cependant, on peut noter que La Réunion et la Guyane, font partie des départements les plus jeunes de France, avec respectivement 34 % et 60 % d'habitants âgés de moins de 24 ans.

Par ailleurs, comme en France métropolitaine, c'est la CSP des « Professions intermédiaires » qui est la plus représentée chez les acquéreurs. Parmi les DROM, **la Guadeloupe se distingue par une part d'acquéreurs « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » légèrement supérieure à 11 %** (contre 8 % tous DROM confondus). **La Guyane, présente une part d'acquéreurs « Retraités » plus faible à 4 %** (contre 11 % tous DROM confondus).

De façon générale, les acquéreurs des DROM sont 47 % à acheter dans leur commune de résidence et 41 % dans une autre commune du département. Pour autant, **les logements guadeloupéens s'acquièrent moins dans la commune de résidence (35 %).** **Les Franciliens y représentent 6 % des acquéreurs contre 2 % à la Réunion et en Guyane.**

Enfin, **les vendeurs de logements anciens guadeloupéens et réunionnais conservent leur bien plus longtemps** (un peu plus de 12 ans) que ceux de logements martiniquais et guyanais (de 10 à 11 ans).



Retrouvez sur www.notaires.fr l'intégralité des notes de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat, Département Économie du Notariat

Comité éditorial : Priscille Caignault, Frédéric Violeau, Thierry Delesalle, Élodie Frémont, Franz Otte, Laurent Rose, Françoise Vichot, Olivier Compère, François Proost, Constantin de la Fouchardière

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

Réalisation : ADNOV

Mise en page : Speed des clics...

Crédit photo : Shutterstock

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.

