

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : 3^e trimestre 2023 et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

30 novembre 2023

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le choc s'intensifie avec des volumes de ventes qui reculent de plus d'un tiers et des baisses de prix qui s'amplifient

La dégradation des conditions de financement affecte toujours plus sévèrement le marché immobilier. En Ile-de-France, au 3^e trimestre 2023, la chute du nombre de ventes de logements anciens s'accélère et atteint 34% en un an, après une baisse de 25% au 2^e trimestre et de 17% au 1^{er} trimestre, par rapport aux mêmes périodes en 2022.

Le niveau de l'activité est désormais inférieur d'un quart par rapport aux dix dernières années, marquant les difficultés en cours et témoignant de la sévérité du choc subi par le marché.

Une fin d'année difficile laisserait en Ile-de-France une baisse annuelle des volumes de ventes de logements anciens de plus d'un quart s'accompagnant de baisses annuelles des prix comprises entre 6 et 8 % d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats.

La correction en cours sur les prix se prolongerait ensuite car on attend, au mieux, une consolidation autour du niveau actuel des taux des crédits à l'habitat. Les baisses de prix viendraient donner un peu d'air au marché mais sans réussir à compenser la baisse de pouvoir d'achat des ménages.

Volumes de ventes au 3^e trimestre 2023



Basses eaux historiques pour l'activité

Dans un premier temps, la correction amorcée au 3^e trimestre 2022 en Ile-de-France s'est organisée par rapport à **des sommets historiques, post-covid et en laissant des volumes d'activité encore élevés.**

Elle actait le retour à une forme de normalité après une période exceptionnellement dynamique de plus de deux ans. La fluidité du processus d'acquisition était notablement réduite, avec des contraintes nouvelles, mais le marché restait encore actif.

Depuis le 2^e trimestre 2023, l'activité a basculé en-dessous de sa tendance de longue période, plus précisément 8% en dessous du 2^e trimestre moyen de ces 10 dernières années. Et le décrochage s'est encore intensifié au 3^e trimestre 2023. Les volumes de ventes ont plongé 24% en dessous du 3^e trimestre moyen de ces 10 dernières années. **Il faut remonter au 3^e trimestre 2012 pour trouver un 3^e trimestre aussi faible en termes de volumes de ventes.**

Dans le même temps, les notaires constatent que les biens avec défaut, et en particulier les passoires énergétiques, subissent de fortes décotes. Une forme d'attentisme lié à la crainte de ne pas pouvoir trouver de financement s'est intensifiée.

En glissement annuel et sur les 12 derniers mois connus (d'octobre 2022 à septembre 2023), un peu moins de 150 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit 22% de moins qu'un an auparavant. **Autrement dit, on a perdu 41 000 ventes pour notre seule région en un an.**

Au 3^e trimestre 2023, **la baisse globale de l'activité par rapport au 3^e trimestre 2022 (-34%) s'avère toujours un peu plus sévère pour les maisons (-37%) que pour les appartements (-32%).** C'est vrai aussi lorsque l'on fait la comparaison avec la moyenne de ces 10 dernières années (-20% pour les appartements et -31% pour les maisons).

Prix au m² 3^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6 490 / m²
-5,3% en un an

Paris



10 090 € / m²
-5,3% en un an

Prix de vente 3^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



354 400 €
-5,4% en un an

L'activité avait fait preuve d'une meilleure résistance jusqu'à présent à Paris, avec des volumes de ventes restés proches des tendances de longue période grâce à une poussée des ventes de passoires énergétiques. Mais elle s'est également repliée de 29% au 3^e trimestre 2023 par rapport au 3^e trimestre 2022 et tout de même de 14% par rapport au 3^e trimestre moyen de ces 10 dernières années. On conserve cependant encore près de 34 500 ventes ces 12 derniers mois.

La correction sur les prix s'intensifie

La baisse générale de l'activité continue de peser sur les prix.

Au 3^e trimestre 2023 les prix au m² (10 090 €) ont reculé de 5,3% dans Paris en un an. Le mouvement se prolongerait ensuite et **l'on attend un prix de 9 760 € en janvier 2024** (-6,3% en un an) d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Par rapport au point haut enregistré en novembre 2020 (10 860 €), le prix a reculé de 1 100 € et de 10%. Il serait ramené au niveau de prix constaté au printemps 2019, il y a 4 ans et demi. En Petite Couronne, la baisse annuelle des prix s'accélère pour les appartements (-6%) au 3^e trimestre.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats mettent en avant une intensification de la tendance dans les prochains mois avec une baisse trimestrielle attendue de 4,4% en janvier 2024 (et encore 2,7% après correction de la variation saisonnière).

Cela laisserait au final une baisse annuelle des prix des appartements de près de 8% en janvier 2024. Pour les maisons en Petite Couronne, la baisse annuelle des prix de 6% constatée au 3^e trimestre deviendrait aussi un peu plus forte (6,4%) en janvier 2024.

En Grande Couronne, la baisse annuelle des prix des appartements, encore un peu moins marquée qu'ailleurs s'accélère, d'abord au 3^e trimestre (-4%) puis ensuite d'ici janvier 2024 (-6,2%) d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats. Les maisons pourraient aussi connaître une accélération de la baisse annuelle des prix (de -5% au 3^e trimestre à -7,7% en janvier 2024).

Peu de perspectives d'amélioration dans les prochains mois

L'inflation, encore élevée (4% en un an en octobre) a reflué grâce au ralentissement des prix de l'énergie. C'est une perspective encourageante pour les taux qui s'est accompagnée de messages d'ouverture de lignes de crédits par certaines grandes banques.

Mais de nombreux économistes s'accordent à penser que l'inflation pourrait rester durablement élevée, **sous l'effet de la mise en place de la transition écologique. Par conséquent, et bien qu'en amélioration, on peut craindre que l'environnement financier soit durablement moins porteur que ces dernières années**, où un contexte exceptionnellement favorable avait permis aux acquéreurs de continuer à réaliser leur projet, malgré le choc de la crise sanitaire. Par ailleurs, les perspectives économiques, le climat de confiance et la situation géopolitique restent assez dégradés.

L'ensemble de la chaîne du logement semble s'être figée. Du locataire qui ne peut réaliser sa première acquisition au secondo-accédant qui renonce à son projet de crainte de ne pas arriver à conclure sa vente et à trouver un financement pour son nouveau projet. Dans le neuf, à la crise de l'offre et à la difficulté de mettre en vente de nouveaux logements s'est ajoutée une rupture de la demande.

Pourtant, les Franciliens ont toujours envie de devenir propriétaire et de nombreux facteurs structurels (financement de la retraite, besoins de sécurité, taux de propriétaires encore faible) induisent une demande potentielle nourrie. Mais cette dernière ne peut clairement plus s'exprimer. Les investisseurs dans l'ancien s'interrogent également au vu de la faiblesse des rendements par rapport à d'autres actifs et d'un traitement très défavorable de l'immobilier.

L'ajustement réel et généralisé sur les prix est encore très loin de permettre de compenser la hausse des taux. **La dynamique baissière tant sur les volumes que sur les prix pourrait donc encore rester à l'œuvre dans les prochains mois**, dans un marché où l'habitude des cycles immobiliers, pourtant très traditionnels, s'est perdue.

Informations presse

Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé : 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

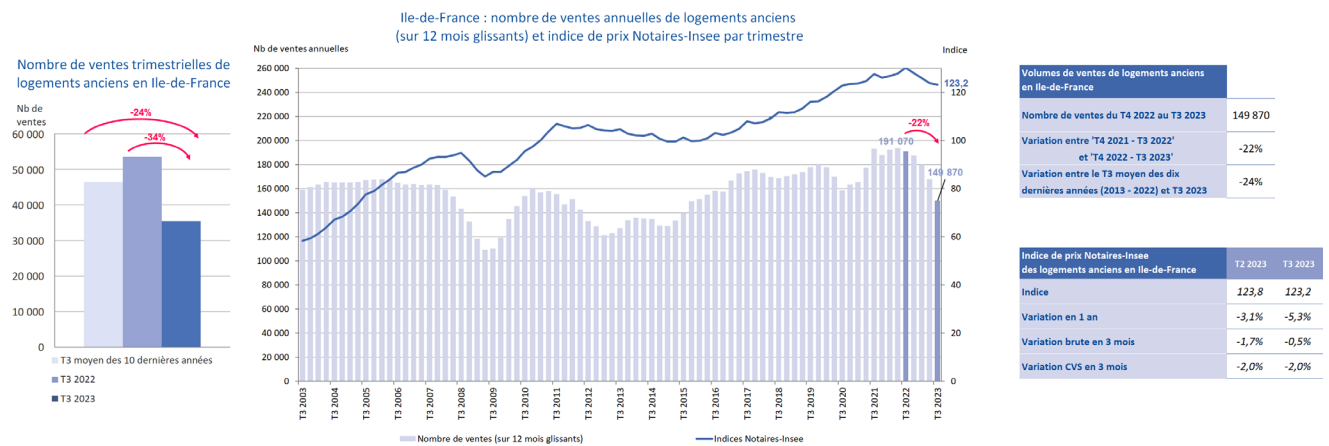
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



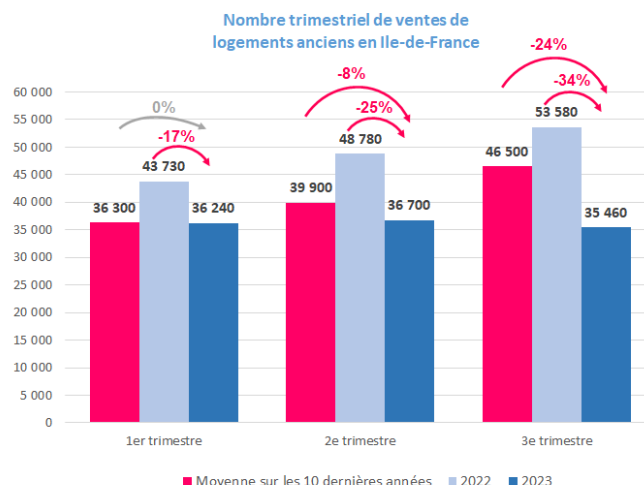
Les logements en Ile-de-France :

Le décrochage du nombre de ventes de ces 12 derniers mois se poursuit pour retrouver les volumes de 2015 et la baisse des prix s'accélère avec -5% en un an

Sur les 12 derniers mois, l'Ile-de-France a enregistré à peine 150 000 ventes de logements anciens, soit 41 000 de moins que pendant les 12 mois précédents. La chute des volumes de ventes s'est amplifiée au fil des trimestres pour atteindre 34% au 3^e trimestre 2023 avec 35 500 ventes. Par ailleurs, l'activité est très en dessous de la moyenne des 10 dernières années (-24%). La baisse cumulée de l'activité depuis 5 trimestres pèse sur les prix qui reculent désormais de 5% en un an



La chute des volumes de ventes continue de s'accélérer (-34% au 3^e trimestre 2023)

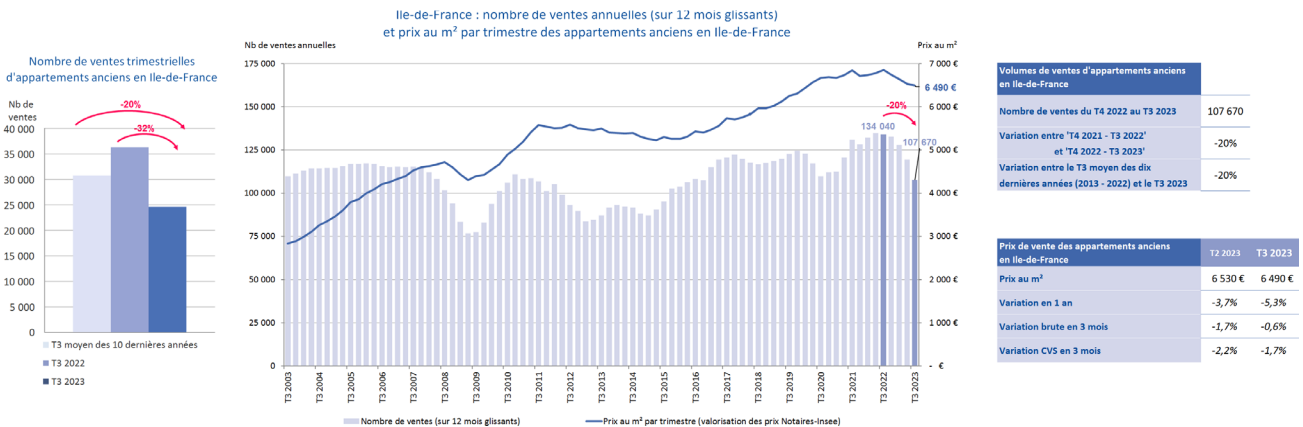




Les appartements en Ile-de-France :

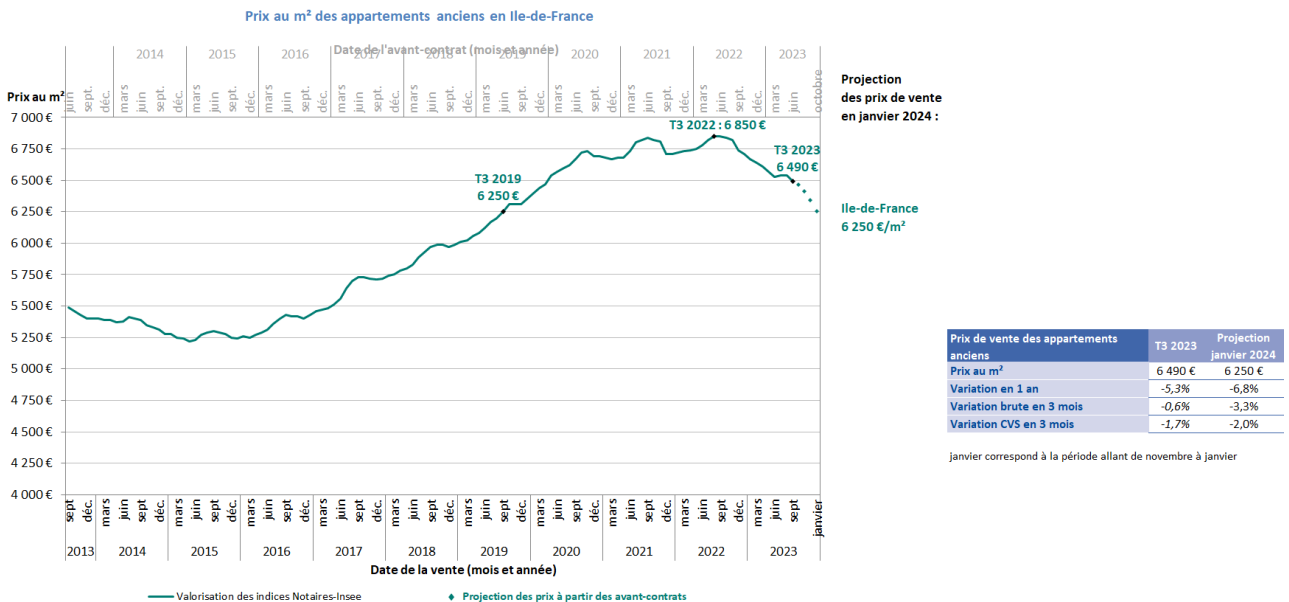
Le repli de l'activité pour les appartements anciens ces 12 derniers mois (-20%) s'accompagne d'une baisse annuelle de prix de 5%

Au 3^e trimestre 2023, les volumes de ventes d'appartements franciliens ont chuté de 32% comparé au 3^e trimestre 2022 et de 20% par rapport au 3^e trimestre moyen des 10 dernières années.
Les prix des appartements ont baissé de 5,3% du 3^e trimestre 2022 au 3^e trimestre 2023 sur l'ensemble de la région.



La baisse annuelle du prix des appartements devrait encore s'accroître en approchant 7% en janvier 2024 et ramènerait les prix au niveau d'il y a 4 ans

D'après les avant-contrats, le prix des appartements serait ramené à 6 250€ le m² et retrouverait le niveau du 3^e trimestre 2019.

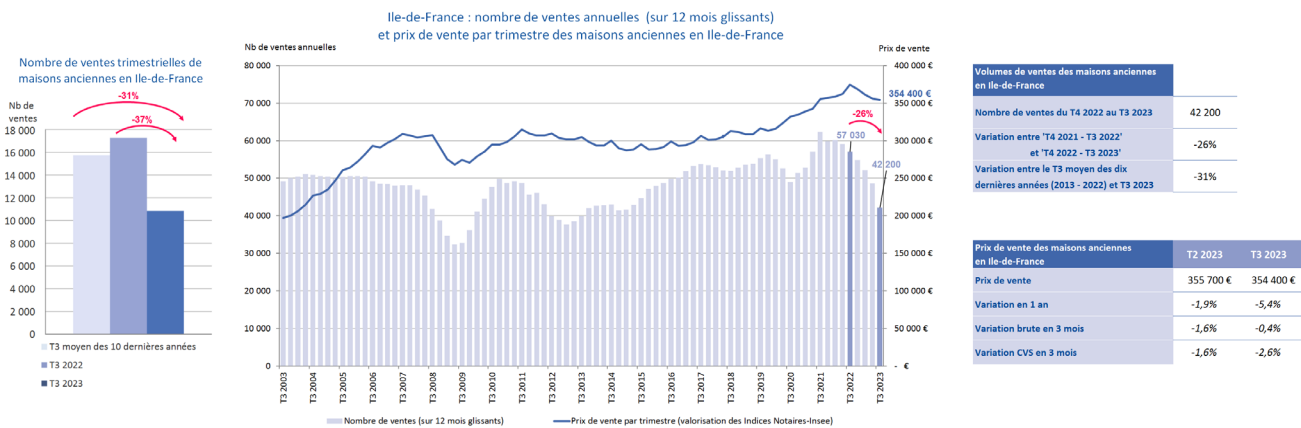




Les maisons en Ile-de-France :

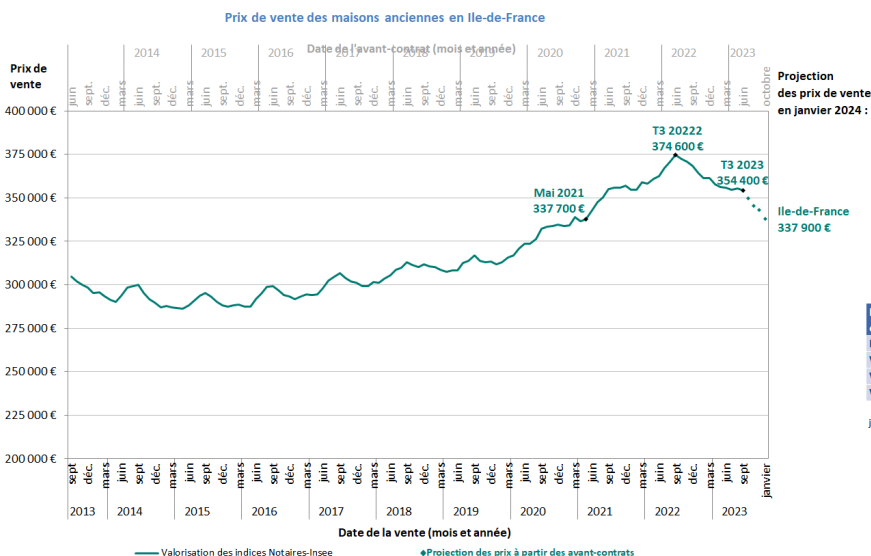
Les volumes de ventes de maisons diminuent à un rythme très élevé et les prix sont désormais en net repli de 5,4% en un an

Le marché de la maison est plus impacté que celui de l'appartement avec une chute des volumes de ventes de 26% sur les 12 derniers mois, de 37% si l'on compare les 3^{es} trimestres 2022 et 2023 et un recul de 31% par rapport au 3^e trimestre moyen des 10 dernières années. Avec des prix encore élevés et la hausse continue des taux d'intérêt, la maison est difficilement accessible. La baisse annuelle des prix des maisons, qui était plus modérée que celle des appartements le trimestre dernier, s'est nettement accentuée pour atteindre le même rythme (-5,4% en un an).



La baisse annuelle du prix des maisons atteindrait 7,3% en janvier 2024, le plus fort recul enregistré pour les maisons lors de la dernière décennie

La correction sur les prix des maisons devrait s'accroître dans les prochains mois et pourrait dépasser celle des appartements. Les prix seraient ramenés à 338 000 €, au niveau du printemps 2021, après un pic à près de 375 000 € au 3^e trimestre 2022.



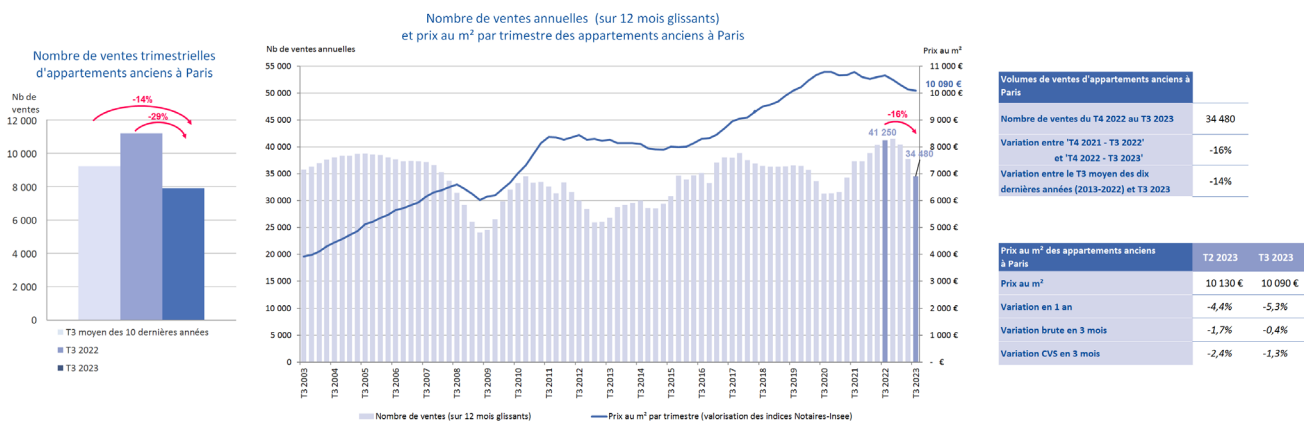


Les appartements à Paris :

L'activité à Paris est désormais en recul par rapport au niveau moyen des 10 dernières années (-14%), avec des prix en recul annuel de 5,3%

Paris est le marché qui subi les baisses d'activité les moins sévères : -16% sur les 12 derniers mois et -14% par rapport au 3^e trimestre moyen des 10 dernières années. En revanche, avec à peine 8 000 ventes au cours du 3^e trimestre 2023, l'activité est en recul de 29% par rapport au 3^e trimestre 2022.

Le prix au m² des appartements parisiens s'établit à 10 090 € au 3^e trimestre 2023, en baisse de 5,3% en un an. Par rapport au record de novembre 2020, les prix ont baissé de 7,1%.



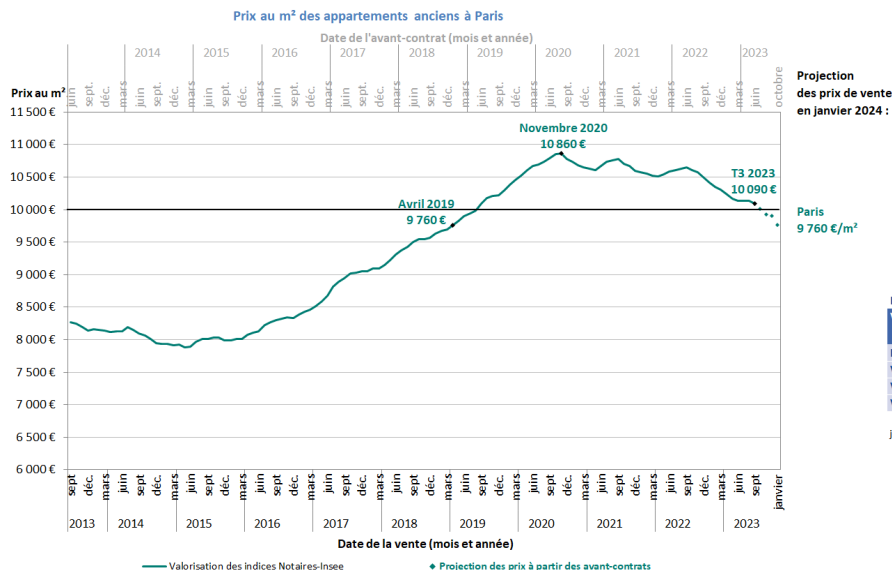
Les prix



Les appartements à Paris :

Le prix au m² serait ramené à 9 760 € dans Paris, au niveau constaté au printemps 2019, il y a 4 ans et demi

D'après les avant-contrats, les prix parisiens devraient passer sous la barre des 10 000 € le m² courant novembre. Par rapport au point haut de novembre 2020 (10 860€ le m²), les prix perdraient 1 100 € par m² et 10%.



Valorisation des indices Notaires-Insee	T3 2023	Projection janvier 2024
Prix au m ²	10 090 €	9 760 €
Variation en 1 an	-5,3%	-6,3%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,3%	-1,6%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2023, les prix au m² varient de 7 540 € (quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement) à 19 150 € (quartier Champs-Élysées dans le 8^e).

Le quartier de La Chapelle, le plus abordable, est celui qui a le plus fortement baissé en un an (-9,2%). A l'opposé, quelques quartiers enregistrent des hausses de prix élevées, comme Archives dans le 3^e arrondissement (+10,8% en un an) qui figure parmi les quartiers les plus onéreux.

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8 ^e	29 - Champs-Élysées	19 150 €	3,5%	n.s.
7 ^e	26 - Les Invalides	17 010 €	0,4%	21,4%
4 ^e	16 - Notre-Dame	16 710 €	-4,0%	10,5%
3 ^e	11 - Archives	16 180 €	10,8%	26,8%
7 ^e	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	16 150 €	-4,2%	3,0%

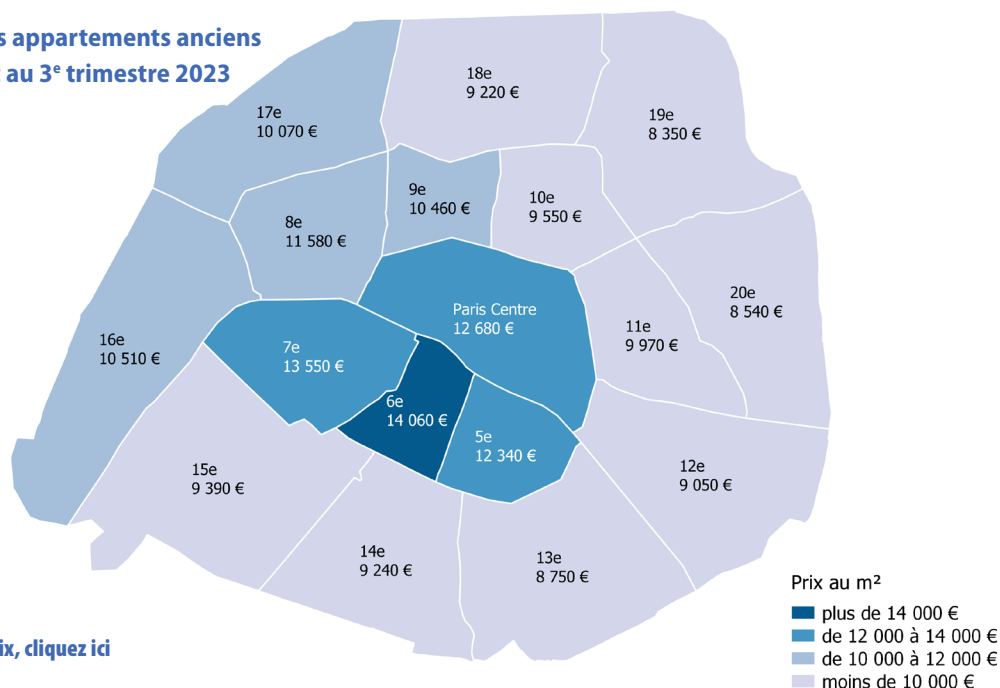
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18 ^e	72 - La Chapelle	7 540 €	-9,2%	7,3%
19 ^e	73 - La Villette	7 770 €	-6,7%	1,0%
18 ^e	71 - La Goutte-d'Or	7 860 €	-6,2%	7,8%
19 ^e	75 - Amérique	8 090 €	-6,5%	1,1%
20 ^e	80 - Charonne	8 210 €	-6,2%	-1,0%

[Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici](#)

Désormais 9 arrondissements parisiens à moins de 10 000 € le m²

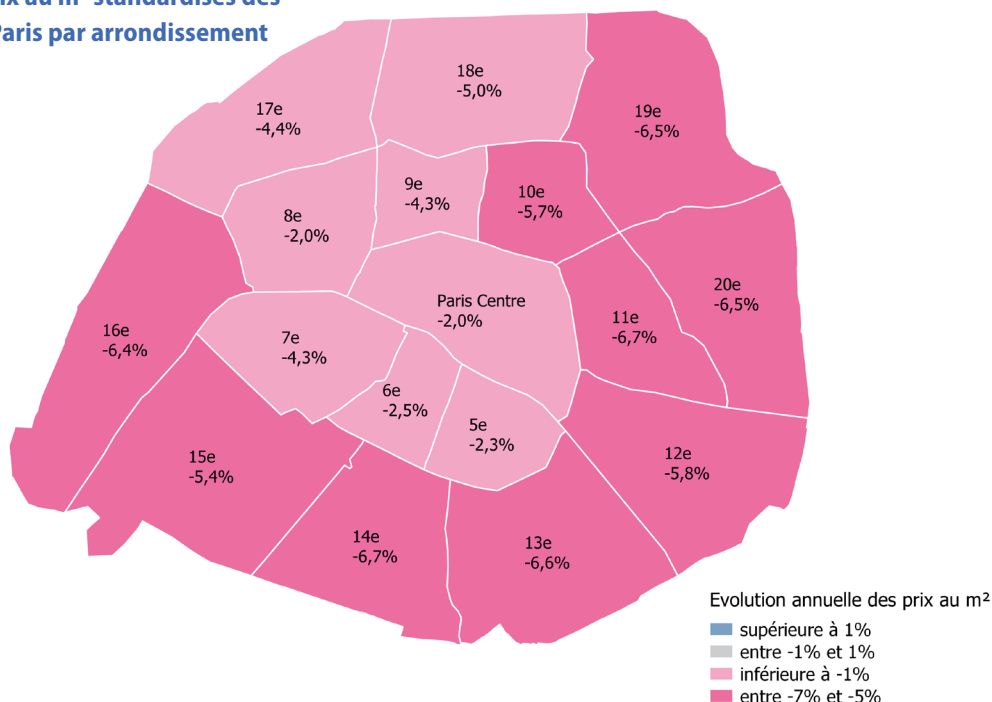
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2023



Les prix au m² s'échelonnent entre 8 350 € dans le 19^e arrondissement et 14 060 € dans le 6^e (1,68 fois plus cher que le 19^e). Parmi les 9 arrondissements à moins de 10 000 € le m², les 13^e, 19^e et 20^e enregistrent moins de 9 000 € le m².

Des baisses annuelles de prix qui oscillent entre 2% et 7% dans Paris

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2023



La baisse annuelle des prix est généralisée, de -2% dans Paris Centre et le 8^e arrondissement à -6,7% dans le 11^e et le 14^e arrondissement. Les plus fortes baisses annuelles de prix concernent essentiellement les arrondissements les moins chers.



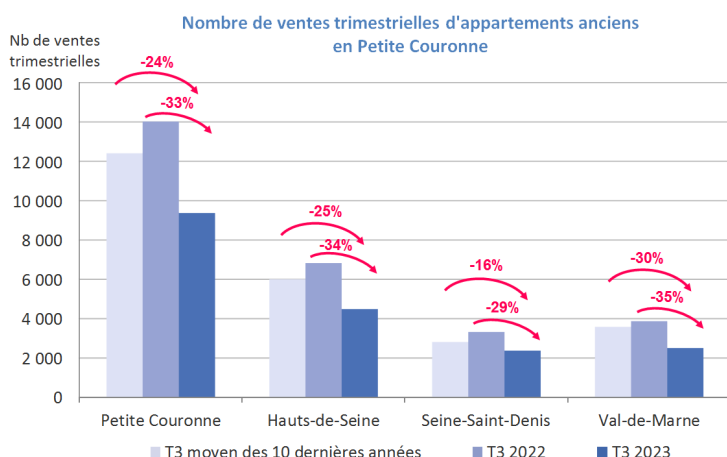
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Chute de l'activité de 33% comparé au record historique du 3^e trimestre 2022 et de 24% par rapport aux 10 dernières années

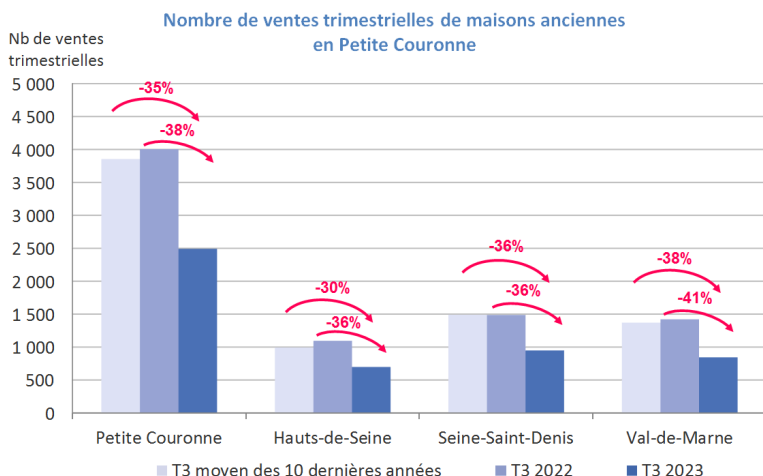
L'activité a baissé d'environ un tiers dans tous les départements de Petite Couronne par rapport au 3^e trimestre 2022.



Les maisons en Petite Couronne :

Fort repli des ventes, avec des reculs de 36 à 41% en un an

Il s'agit du marché le plus affecté : -38% comparé au 3^e trimestre 2022 et -35% par rapport aux 10 dernières années.



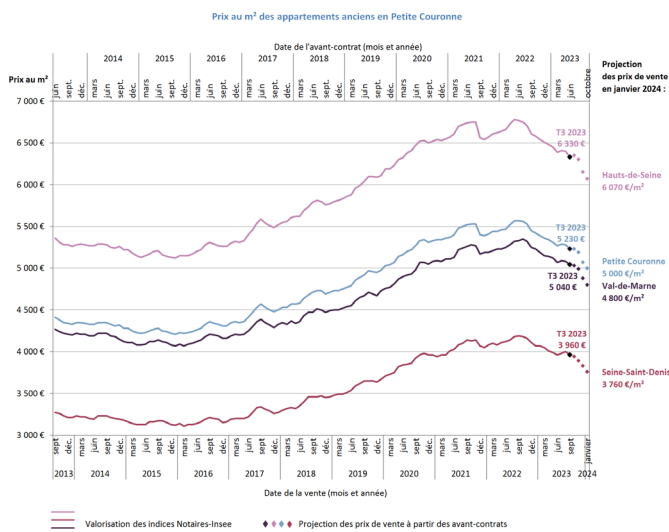
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse annuelle des prix s'accroît au 3^e trimestre 2023

Elle devrait encore s'intensifier, notamment dans le Val-de-Marne, et pourrait approcher 8% en janvier 2024.



Prix de vente des appartements anciens au T3 2023

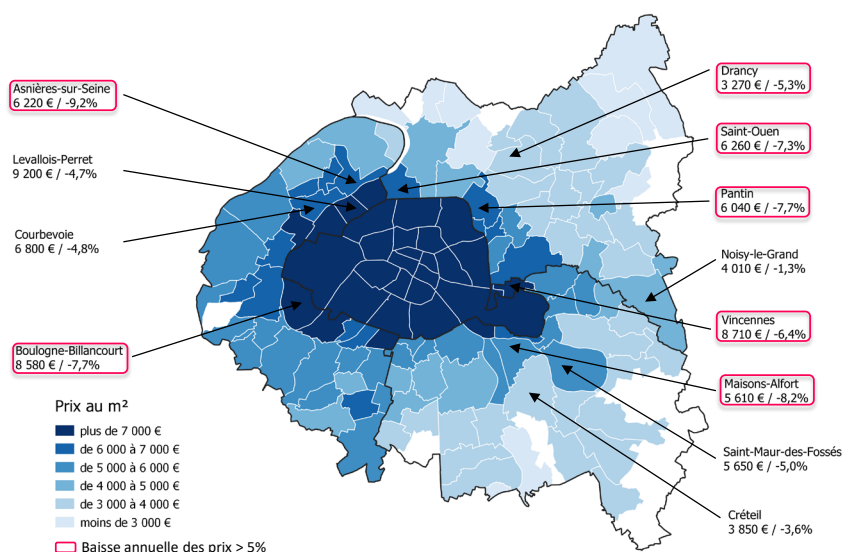
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 230 €	6 330 €	3 960 €	5 040 €
Variation en 1 an	-6,0%	-6,4%	-5,6%	-5,4%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-0,9%	-0,2%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-2,3%	-1,8%	-1,8%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 000 €	6 070 €	3 760 €	4 800 €
Variation en 1 an	-7,9%	-7,7%	-7,5%	-8,4%
Variation brute en 3 mois	-4,4%	-4,3%	-4,5%	-4,6%
Variation CVS en 3 mois	-2,7%	-2,6%	-2,5%	-3,1%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

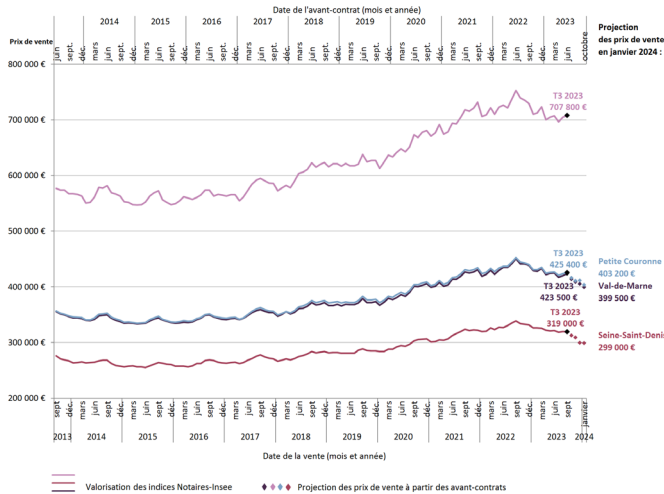


Les maisons en Petite Couronne :

Baisse annuelle des prix à 6% au 3^e trimestre 2023, comme pour les appartements

D'après les avant-contrats, la baisse des prix devrait se poursuivre dans les prochains mois et pourrait dépasser 8% en Seine-Saint-Denis en janvier 2024.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2023

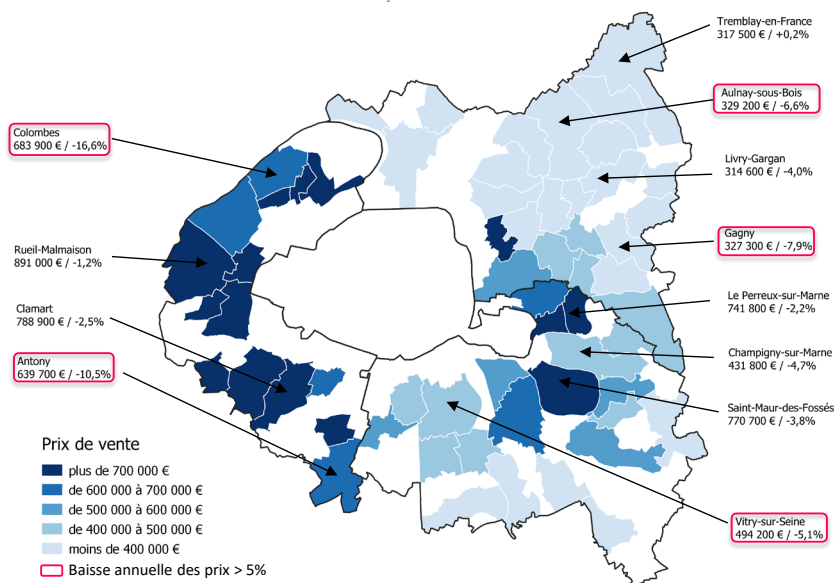
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	425 400 €	707 800 €	319 000 €	423 500 €
Variation en 1 an	-6,0%	-6,0%	-5,9%	-6,0%
Variation brute en 3 mois	-0,3%	0,1%	-0,8%	-0,4%
Variation CVS en 3 mois	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,8%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	403 200 €	-	299 000 €	399 500 €
Variation en 1 an	-6,4%	-	-8,4%	-6,8%
Variation brute en 3 mois	-3,0%	-	-4,3%	-3,4%
Variation CVS en 3 mois	-1,3%	-	-2,4%	-1,9%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



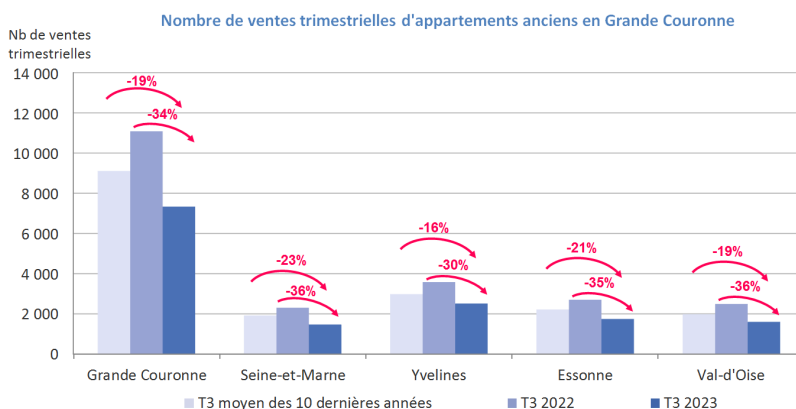
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Les volumes de ventes ont chuté de 34% en un an et de 19% comparés aux 10 dernières années

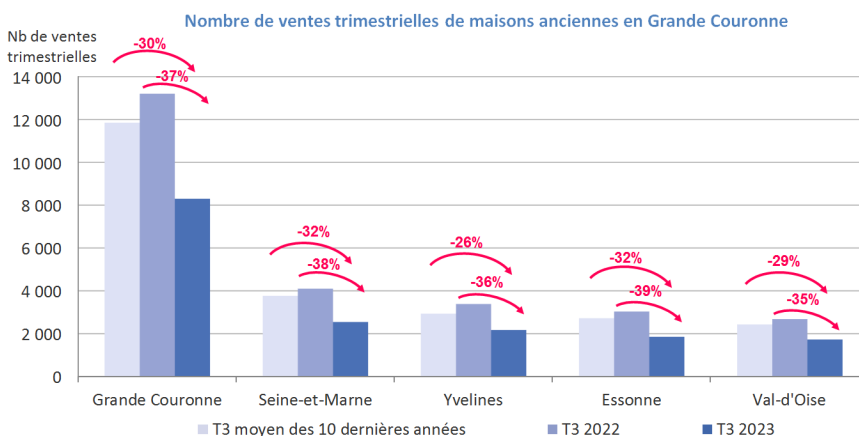
L'activité a fortement reculé dans tous les départements de Grande Couronne, de 30% à 36% par rapport au 3^e trimestre 2022.



Les maisons en Grande Couronne :

Un marché très affecté par la chute de l'activité : -37% par rapport au record historique du 3^e trimestre 2022 et -30% par rapport aux 10 dernières années

Le recul est plus marqué que pour les appartements, de -35% à -39% selon les départements par rapport au 3^e trimestre 2022.



Les prix

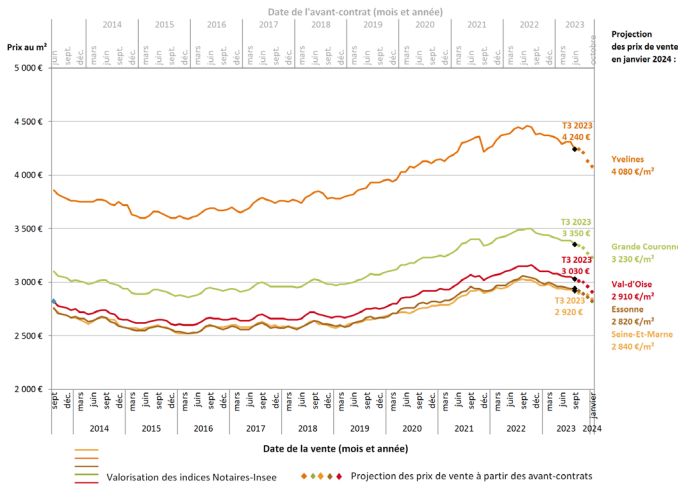


Les appartements en Grande Couronne :

Le mouvement de baisse s'accélère, autour de 4% en un an, mais reste un peu moins marqué que pour les autres marchés

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix devrait s'amplifier dans les prochains mois (environ -6% en janvier 2024), en ligne sans doute avec des volumes de plus en plus réduits.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T3 2023

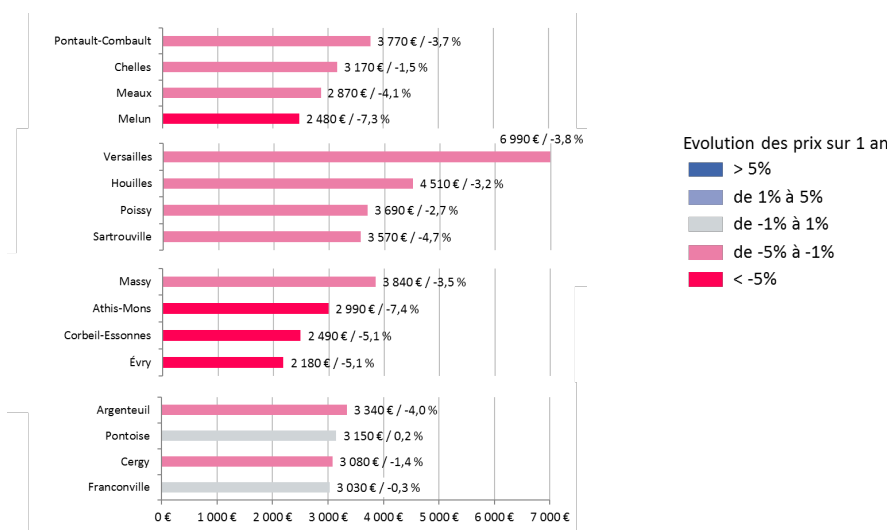
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 350 €	2 920 €	4 240 €	2 940 €	3 030 €
Variation en 1 an	-4,0%	-3,8%	-4,2%	-3,8%	-4,0%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,7%	-1,2%	-0,9%	-0,9%
Variation CVS en 3 mois	-2,2%	-1,9%	-2,3%	-2,1%	-2,2%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 230 €	2 840 €	4 080 €	2 820 €	2 910 €
Variation en 1 an	-6,2%	-4,3%	-7,0%	-5,9%	-6,2%
Variation brute en 3 mois	-3,3%	-1,9%	-3,8%	-3,2%	-3,3%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-0,9%	-2,8%	-1,8%	-1,9%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2023 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

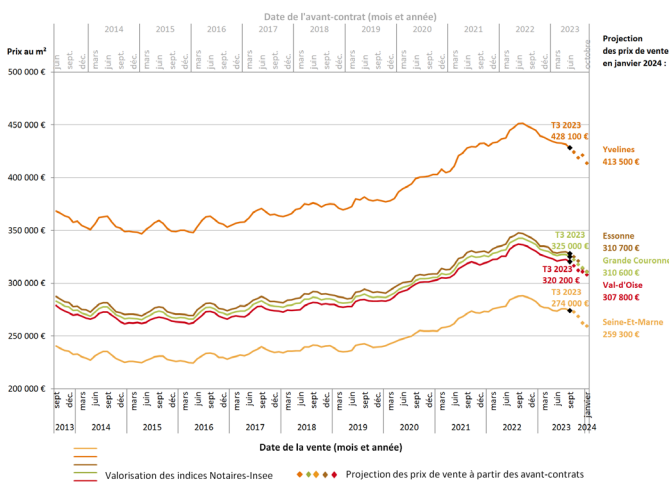


Les maisons en Grande Couronne :

Baisse annuelle des prix de 5% au 3^e trimestre 2023

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix devrait dépasser 8% en Seine-et-Marne et dans l'Essonne en janvier 2024 et devenir plus marquée qu'en Petite Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2023

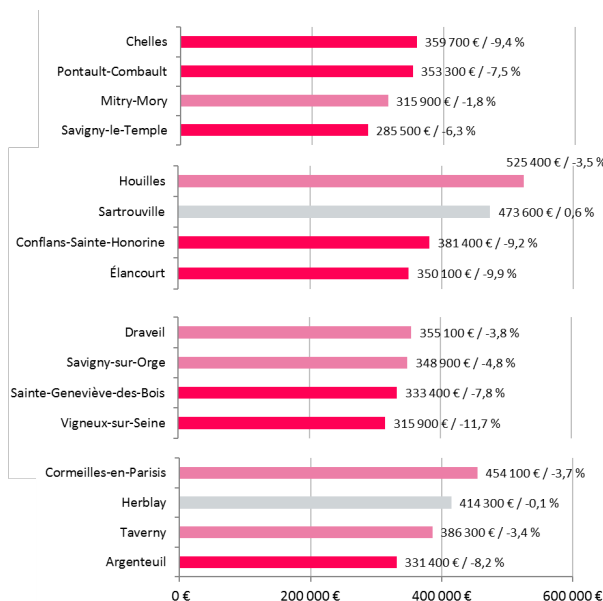
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	325 000 €	274 000 €	428 100 €	327 800 €	320 200 €
Variation en 1 an	-5,1%	-4,8%	-5,1%	-5,7%	-5,0%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	0,2%	-1,1%	-0,2%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	-2,5%	-1,9%	-3,3%	-2,3%	-2,1%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	310 600 €	259 300 €	413 500 €	310 700 €	307 800 €
Variation en 1 an	-7,7%	-8,3%	-7,1%	-8,7%	-6,8%
Variation brute en 3 mois	-3,6%	-4,9%	-2,5%	-4,4%	-2,8%
Variation CVS en 3 mois	-2,0%	-3,0%	-1,1%	-2,8%	-1,1%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2023 et évolutions annuelles






Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 3^e trimestre 2023 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2023	7 960	11 860	15 640	35 460
	Évolution sur 1 an (T3 2022 / T3 2023)	-29%	-34%	-36%	-34%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-14%	-27%	-25%	-24%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2023	7 910	9 370	7 340	24 620
	Évolution sur 1 an (T3 2022 / T3 2023)	-29%	-33%	-34%	-32%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-14%	-24%	-19%	-20%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2023	n.s.	2 490	8 300	10 840
	Évolution sur 1 an (T3 2022 / T3 2023)	n.s.	-38%	-37%	-37%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-35%	-30%	-31%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années (2013-2022) et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2023.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	133,9	131,9	129,7	127,4	126,9
Prix au m ²	10 650 €	10 490 €	10 310 €	10 130 €	10 090 €
Variation annuelle	-1,2%	-1,0%	-2,0%	-4,4%	-5,3%
Variation trimestrielle brute	0,5%	-1,5%	-1,7%	-1,7%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,5%	-1,3%	-2,4%	-1,3%

Petite Couronne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	131,1	128,4	126,3	124,0	123,2
Prix au m ²	5 570 €	5 450 €	5 360 €	5 270 €	5 230 €
Variation annuelle	0,8%	1,0%	-1,4%	-3,8%	-6,0%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-2,1%	-1,6%	-1,8%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-0,3%	-1,6%	-2,1%	-2,1%

Hauts-de-Seine	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	131,0	127,9	126,1	123,7	122,6
Prix au m ²	6 770 €	6 610 €	6 510 €	6 390 €	6 330 €
Variation annuelle	0,4%	0,7%	-1,5%	-4,0%	-6,4%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-2,4%	-1,4%	-1,9%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-0,6%	-1,5%	-2,2%	-2,3%

Seine-Saint-Denis	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	133,3	130,9	128,7	126,1	125,9
Prix au m ²	4 190 €	4 110 €	4 050 €	3 960 €	3 960 €
Variation annuelle	1,4%	1,1%	-1,2%	-3,7%	-5,6%
Variation trimestrielle brute	1,9%	-1,9%	-1,6%	-2,0%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,1%	-1,5%	-2,4%	-1,8%

Val-de-Marne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	129,8	127,9	125,5	123,5	122,9
Prix au m ²	5 330 €	5 250 €	5 150 €	5 070 €	5 040 €
Variation annuelle	1,4%	1,5%	-1,1%	-3,4%	-5,4%
Variation trimestrielle brute	1,6%	-1,5%	-1,9%	-1,6%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,0%	-1,9%	-1,8%	-1,8%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	120,4	119,1	118,4	116,7	115,5
Prix au m ²	3 490 €	3 460 €	3 440 €	3 390 €	3 350 €
Variation annuelle	2,8%	3,6%	0,9%	-1,7%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	1,4%	-1,0%	-0,6%	-1,4%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,2%	-0,4%	-1,7%	-2,2%

Seine-et-Marne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	117,9	116,6	115,7	114,3	113,4
Prix au m ²	3 030 €	3 000 €	2 980 €	2 940 €	2 920 €
Variation annuelle	3,9%	3,5%	1,0%	-1,2%	-3,8%
Variation trimestrielle brute	2,0%	-1,1%	-0,8%	-1,2%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,1%	-0,5%	-1,4%	-1,9%

Yvelines	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	122,2	120,8	120,4	118,4	117,0
Prix au m ²	4 430 €	4 380 €	4 370 €	4 290 €	4 240 €
Variation annuelle	2,2%	3,7%	0,9%	-2,1%	-4,2%
Variation trimestrielle brute	1,0%	-1,1%	-0,3%	-1,6%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,0%	0,1%	-2,0%	-2,3%

Essonne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	119,1	118,0	117,1	115,6	114,5
Prix au m ²	3 060 €	3 030 €	3 000 €	2 960 €	2 940 €
Variation annuelle	3,1%	3,7%	1,0%	-1,3%	-3,8%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-1,0%	-0,7%	-1,3%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,5%	-0,7%	-1,6%	-2,1%

Val-d'Oise	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	120,0	119,0	117,8	116,3	115,2
Prix au m ²	3 150 €	3 130 €	3 100 €	3 060 €	3 030 €
Variation annuelle	2,7%	3,5%	0,7%	-1,6%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	1,6%	-0,8%	-1,0%	-1,3%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,6%	-1,0%	-1,6%	-2,2%

Ile-de-France	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	130,4	128,3	126,4	124,2	123,5
Prix au m ²	6 850 €	6 740 €	6 640 €	6 530 €	6 490 €
Variation annuelle	0,2%	0,5%	-1,3%	-3,7%	-5,3%
Variation trimestrielle brute	1,1%	-1,6%	-1,5%	-1,7%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,3%	-1,2%	-2,2%	-1,7%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	133,5	129,8	128,3	125,8	125,5
Prix de vente	452 500 €	440 100 €	434 900 €	426 700 €	425 400 €
Variation annuelle	5,1%	1,3%	0,4%	-2,3%	-6,0%
Variation trimestrielle brute	3,6%	-2,7%	-1,2%	-1,9%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	-1,0%	-0,6%	-1,9%	-2,9%

Hauts-de-Seine	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	135,6	131,3	130,3	127,4	127,5
Prix de vente	752 700 €	729 200 €	723 600 €	707 200 €	707 800 €
Variation annuelle	4,8%	-0,3%	0,2%	-2,6%	-6,0%
Variation trimestrielle brute	3,6%	-3,1%	-0,8%	-2,3%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	-1,4%	-0,1%	-2,0%	-2,9%

Seine-Saint-Denis	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	130,7	127,7	125,4	123,9	122,9
Prix de vente	339 100 €	331 500 €	325 500 €	321 400 €	319 000 €
Variation annuelle	4,7%	3,0%	-0,2%	-1,7%	-5,9%
Variation trimestrielle brute	3,7%	-2,3%	-1,8%	-1,2%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	-0,3%	-1,5%	-1,4%	-2,9%

Val-de-Marne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	133,6	130,1	128,5	126,0	125,5
Prix de vente	450 600 €	438 700 €	433 400 €	425 100 €	423 500 €
Variation annuelle	5,7%	1,8%	0,9%	-2,4%	-6,0%
Variation trimestrielle brute	3,5%	-2,6%	-1,2%	-1,9%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	-1,1%	-0,6%	-2,1%	-2,8%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	127,4	126,0	123,1	121,3	120,8
Prix de vente	342 600 €	338 800 €	331 100 €	326 200 €	325 000 €
Variation annuelle	5,7%	4,3%	0,9%	-1,7%	-5,1%
Variation trimestrielle brute	3,3%	-1,1%	-2,3%	-1,5%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	0,6%	-1,8%	-1,5%	-2,5%

Seine-et-Marne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	126,4	125,3	121,7	120,1	120,4
Prix de vente	287 800 €	285 300 €	277 000 €	273 400 €	274 000 €
Variation annuelle	6,0%	5,1%	0,5%	-1,8%	-4,8%
Variation trimestrielle brute	3,4%	-0,9%	-2,9%	-1,3%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,1%	-3,0%	-1,0%	-1,9%

Vvelines	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	128,2	127,0	124,5	123,0	121,6
Prix de vente	451 200 €	447 100 €	438 300 €	433 000 €	428 100 €
Variation annuelle	5,4%	3,4%	1,2%	-1,1%	-5,1%
Variation trimestrielle brute	3,1%	-0,9%	-2,0%	-1,2%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,5%	-1,2%	-1,2%	-3,3%

Essonne	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	127,5	125,7	122,9	120,4	120,1
Prix de vente	347 800 €	343 100 €	335 200 €	328 500 €	327 800 €
Variation annuelle	5,7%	4,1%	0,8%	-2,6%	-5,7%
Variation trimestrielle brute	3,1%	-1,3%	-2,3%	-2,0%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	0,3%	-1,5%	-2,4%	-2,3%

Val-d'Oise	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	127,5	125,8	123,3	121,4	121,2
Prix de vente	336 900 €	332 400 €	325 900 €	320 800 €	320 200 €
Variation annuelle	5,8%	4,8%	1,0%	-1,5%	-5,0%
Variation trimestrielle brute	3,5%	-1,3%	-1,9%	-1,6%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,4%	-1,8%	-1,6%	-2,1%

Ile-de-France	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Indice brut	129,3	127,2	124,8	122,7	122,3
Prix de vente	374 600 €	368 500 €	361 500 €	355 700 €	354 400 €
Variation annuelle	5,5%	3,3%	0,7%	-1,9%	-5,4%
Variation trimestrielle brute	3,4%	-1,6%	-1,9%	-1,6%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	0,0%	-1,4%	-1,6%	-2,6%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

À un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

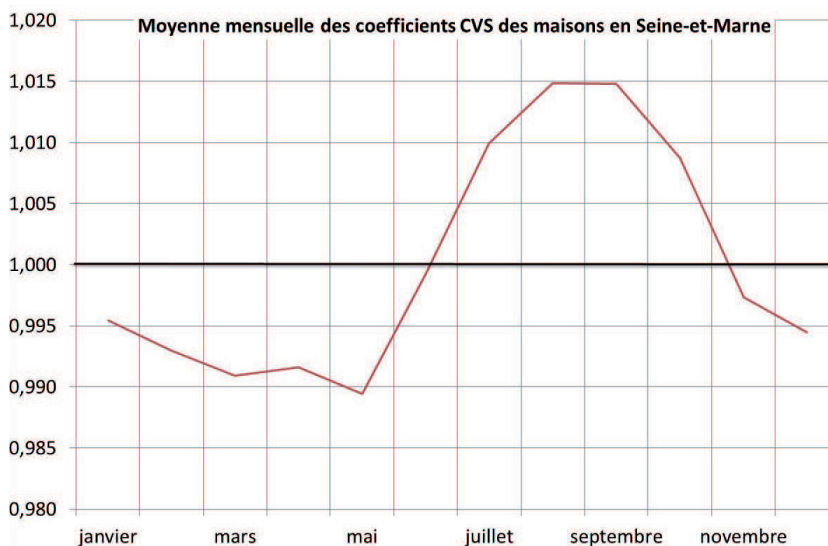
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. À l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 27 octobre 2023

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 2020¹. 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

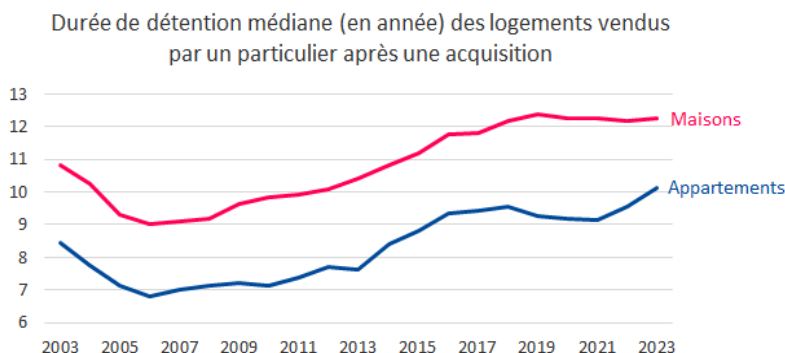
Les durées de détention des biens vendus se sont allongées depuis 20 ans. Cela s'observe pour les durées moyennes de détention comme pour les durées médianes.

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 ».



¹Source : 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.

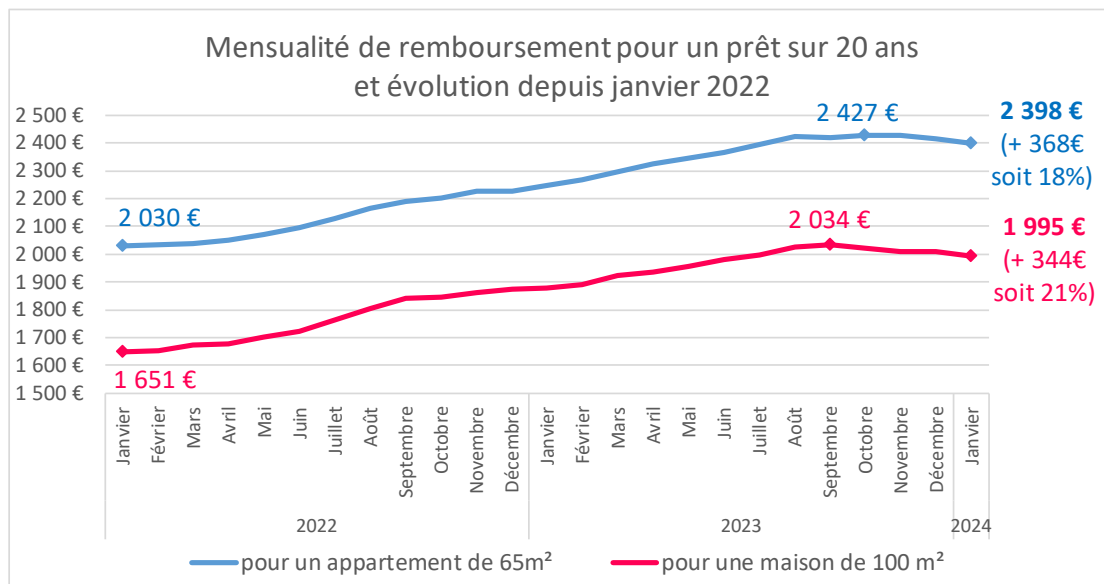
Un mouvement identique s'est produit pour les maisons avec une forte poussée de la durée de détention des maisons étiquetées G, passée de 10,9 années en 2021 (et alors en-deçà des durées de détention des maisons avec un DPE moins favorable) à 15,7 années en 2022 et même 17,1 années en 2023, et dans une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

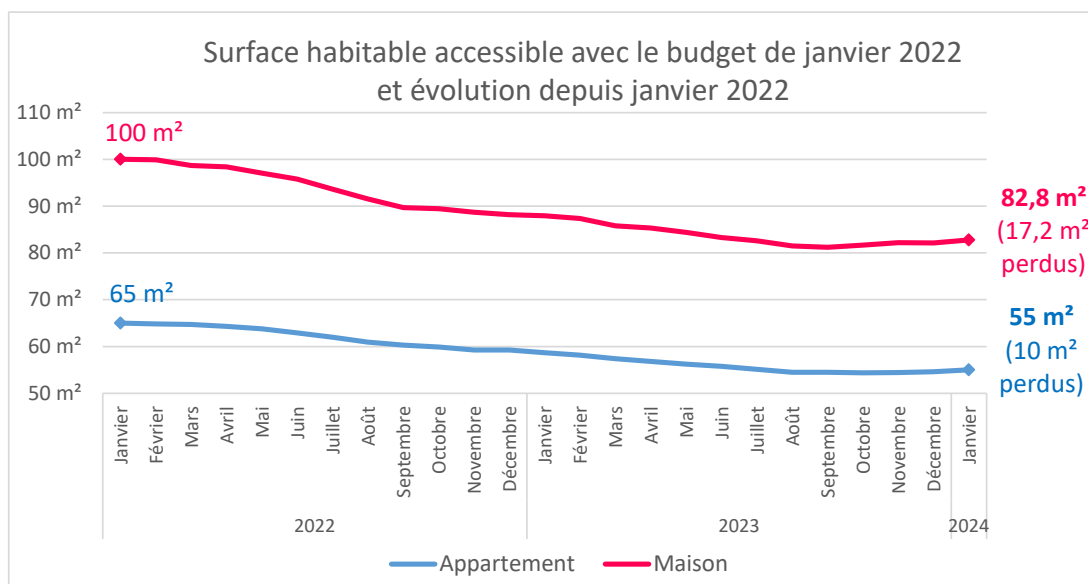
Focus mis à jour en novembre 2023

Focus : Quelle solvabilité pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?



On prévoit une **augmentation de la mensualité de 18% pour les appartements et de 21% pour les maisons**, de janvier 2022 à janvier 2024 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en septembre 2023 puis estimations Base BIEN d'octobre 2023 à janvier 2024 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.



Si vous pouviez acheter un appartement de 65m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 55 m² en janvier 2024.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 82,8 m² en janvier 2024.