

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 3^e trimestre 2024 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

28 novembre 2024

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le mouvement baissier des volumes de ventes et des prix s'atténue sans s'interrompre encore

A la fin du mois de septembre 2024, le marché immobilier reste confronté à une crise qui perdure. Les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France au 3^e trimestre 2024 ont encore reculé de 10% par rapport à la même période il y a un an.

En effet, les signaux d'amélioration du contexte d'acquisition (léger repli des taux des prêts à l'habitat, accès au crédit plus facile et baisse des prix) n'infléchissent que progressivement la dynamique négative (le cercle dépressif) qui s'est enclenchée au milieu de l'année 2022, suite au choc de taux qui a privé le marché de son moteur essentiel.

Mais ils sont encore insuffisants pour mettre un terme à la baisse et impulser un rebond de l'activité. Par rapport à l'excellente année 2022, le repli de l'activité au 3^e trimestre 2024 atteint 39% soit 18 000 ventes de perdues. Dans ce contexte, la baisse annuelle des prix perdure au 3^e trimestre mais tend à se modérer autour de 5%. Ce mouvement de baisse ralentie se prolongerait d'ici janvier 2025.

Il faut souhaiter qu'une amélioration plus franche de la solvabilité, impulsée par de nouvelles baisses de taux ou de nouvelles corrections sur les prix, vienne redynamiser le marché dans les prochains mois, dans un contexte d'incertitudes renforcées.

Volumes de ventes au 3^e trimestre 2024



Un marché toujours très difficile, dominé par l'attente et les ventes contraintes

Au 3^e trimestre 2024, et comme les trimestres précédents, les volumes de ventes de logements anciens continuent de reculer en Ile-de-France par rapport au 3^e trimestre 2023.

Mais la correction est progressivement moins sévère. Ainsi, les volumes de ventes ont reculé de 22% au 1^{er} trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023, puis de 17% au 2^e trimestre et enfin **de 10% au 3^e trimestre, laissant espérer que l'on va prochainement approcher des plus bas.**

L'attente bride toujours l'activité et les transactions sont dictées par la nécessité (un divorce, un décès ou des dettes notamment) avec des négociations souvent longues, parfois pointilleuses et tendues entre les parties. Les notaires ont l'impression de voir de moins en moins de primo-accédants qui peinent toujours à financer leur projet ou hésitent à s'engager sur le long terme.

Du 3^e trimestre 2023 au 3^e trimestre 2024, les volumes de ventes reculent, de façon homogène, quel que soit le segment de marché ou le secteur géographique. **Les volumes de ventes d'appartements cèdent 11% dans Paris, en Petite et en Grande Couronne.** Dans le même temps, le nombre de ventes de maisons recule de 6% en Ile-de-France, avec une érosion de 4% en Petite Couronne. **Les volumes de ventes de maisons anciennes ne sont donc plus très loin d'être stabilisés après 12 trimestres de baisses annuelles consécutives.**

Cependant, par rapport à la situation d'il y a deux ans, qui bénéficiait d'un niveau exceptionnel d'activité, le recul des volumes de ventes au 3^e trimestre 2024 atteint encore 39% (-37% pour les appartements et -41% pour les maisons).

Sur les 12 derniers mois connus (d'octobre 2023 à septembre 2024), les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France ont reculé de 19% par rapport à la même période un an auparavant. Ils sont tombés à un plus bas historique pour s'établir à peine au-dessus de 100 000 ventes dans la région.

Prix au m² 3^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 150 / m²
-5,2% en un an

Paris

9 520 € / m²
-5,5% en un an

Prix de vente 3^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

335 400 €
-5,3% en un an

Des baisses annuelles de prix souvent ramenées à 5% au 3^e trimestre 2024

Le repli de la demande et de l'activité pèse toujours sur les prix, qui restent orientés à la baisse en un an mais dans un mouvement qui s'atténue, en lien sans doute avec un recul de l'activité moins sévère et un contexte financier légèrement plus favorable.

Le recul annuel des prix des appartements, qui atteignait, 7,9% au 1^{er} trimestre 2024 a été ramené à 6,6% au 2^e trimestre, puis à 5,2% au 3^e trimestre en Ile-de-France. Dans le même temps, la baisse annuelle du prix des maisons s'est également modérée, passant de 8,3% à 8,0% puis 5,3%.

Par rapport à leur niveau le plus élevé observé au 3^e trimestre 2022, les prix des appartements ont reculé de 10,3% au 3^e trimestre 2024 en Ile-de-France (-11,2% en Petite Couronne et -7,8% en Grande Couronne) et ceux des maisons de 10,5% (respectivement -10,9% et -10,3%). Pour les appartements dans Paris, la baisse amorcée fin 2020 laisse un recul total des prix de 11,8% au 3^e trimestre 2024.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, une baisse des prix de l'ordre de 1 à 3% en un an est attendue d'ici janvier 2025.

Dans Paris, le prix au m² a oscillé autour de 9 500 € pendant 8 mois (de février à septembre) limitant la baisse annuelle des prix à 5,5% au 3^e trimestre 2024. Il pourrait s'établir à 9 360 € en janvier 2025, soit une baisse annuelle des prix de 3,2%.

On attend en janvier 2025 une baisse annuelle des prix de 2,1% en Petite Couronne et de 1,4% en Grande Couronne pour les appartements et de respectivement 3,4% et 1,4% pour les maisons.

Vers une consolidation de l'activité, mais après ?

Comme attendu, le mouvement de baisse des volumes de ventes s'est prolongé à un rythme atténué au 3^e trimestre laissant espérer que l'on va bientôt arriver à une stabilisation de l'activité. Les volumes de ventes resteraient toutefois très bas et l'année 2024 devrait être très en recul par rapport à 2023 et surtout par rapport à 2022.

Après une phase de durcissement, l'accès au crédit semble s'être fluidifié. Mais la baisse des taux des crédits à l'habitat s'avère pour le moment assez modérée (de 3,62 au plus haut en décembre 2023 à 3,31% en septembre 2024¹, dernier chiffre connu de la Banque de France, soit une baisse de seulement 0,31 point en 9 mois).

Compte tenu de l'ampleur du choc de taux, et d'une baisse de prix accumulée modérée d'environ 10%, **le mouvement d'amélioration de la solvabilité est à la fois progressif et partiel**. La mensualité, qui avait atteint un pic à l'été 2023, devrait reculer de 8,9% pour les appartements et de 10,2% pour les maisons en janvier 2025. Cela permettrait de regagner environ la moitié de la surface perdue depuis janvier 2022 (soit 9,3 m² en plus pour les appartements et 5,3 m² pour les maisons).

Un nouveau mode de fonctionnement du marché immobilier reste à trouver, dans un contexte en voie de normalisation et sans les facteurs exceptionnels de la période post-covid. Pourtant, les besoins en logement restent et resteront élevés.

Les facteurs d'amélioration doivent continuer de s'amplifier pour inscrire le marché dans une dynamique consolidée et à terme plus favorable. C'est d'autant plus nécessaire que les incertitudes se sont renforcées sur le plan politique et économique (obligation de réduction de la dette) et sur le plan international. La hausse des droits de mutation à titre onéreux² prévue dans le projet de loi de finances adresse un message négatif aux acquéreurs et à l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière qui va au-delà de l'accroissement de la charge financière.

¹ Source : « Stats infos », « crédits aux particuliers-France-septembre 2024 », le 7 novembre 2024

² 0,5% de hausse soit 500 € pour chaque tranche de 100 000 € de la valeur du bien

Informations presse

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

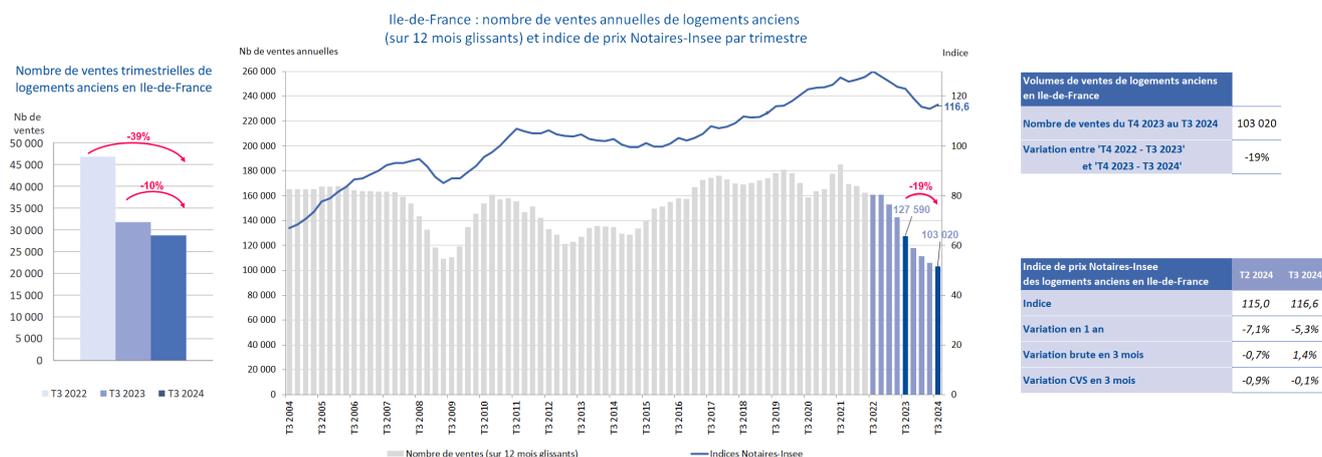
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

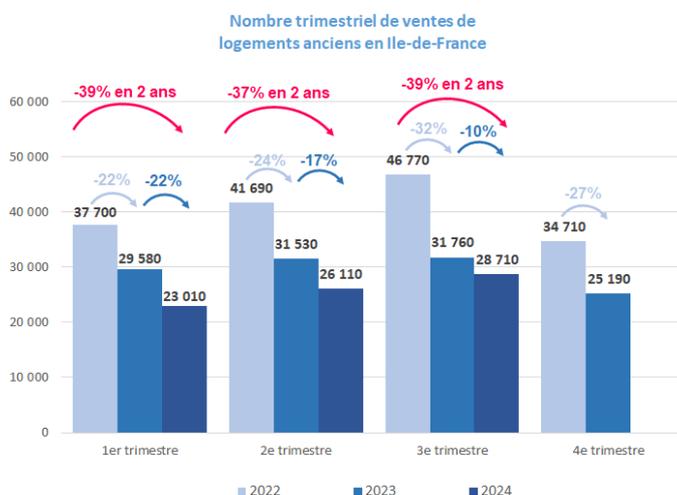
Baisse prolongée de l'activité et des prix mais qui devient un peu moins marquée

Sur 12 mois, l'activité est au plus bas historiquement, avec seulement 103 000 ventes de logements anciens en Ile-de-France (-19% comparé aux 12 mois précédents). Concernant les prix, la baisse annuelle se modère, passant de -7,1% au 2^e trimestre à -5,3% au 3^e trimestre.



Le ralentissement se modère et laisse espérer qu'on approche des plus bas niveaux

La dégradation de l'activité a été moins sévère au 3^e trimestre (-10% comparé au 3^e trimestre 2023 contre -17% entre les 2^es trimestres 2023 et 2024).

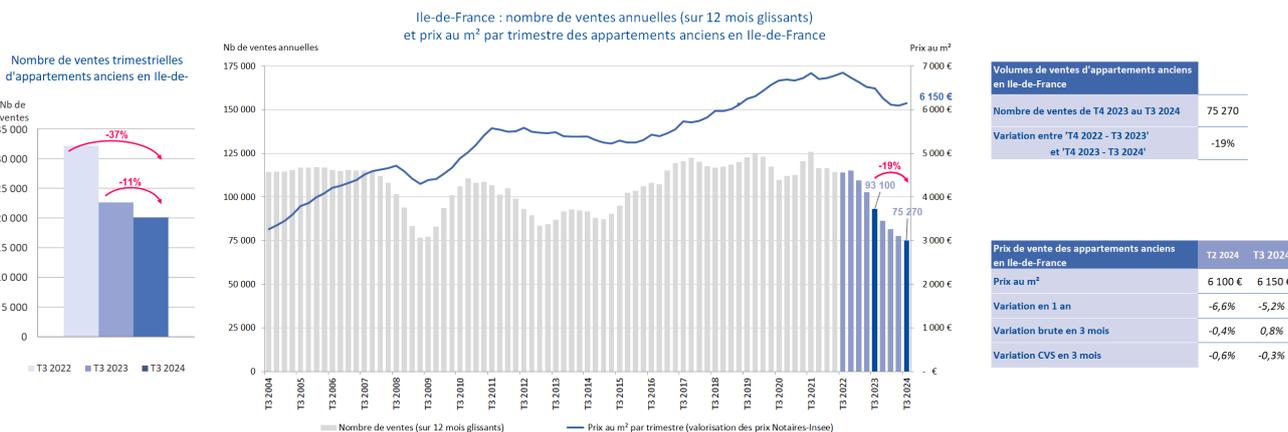




Les appartements en Ile-de-France :

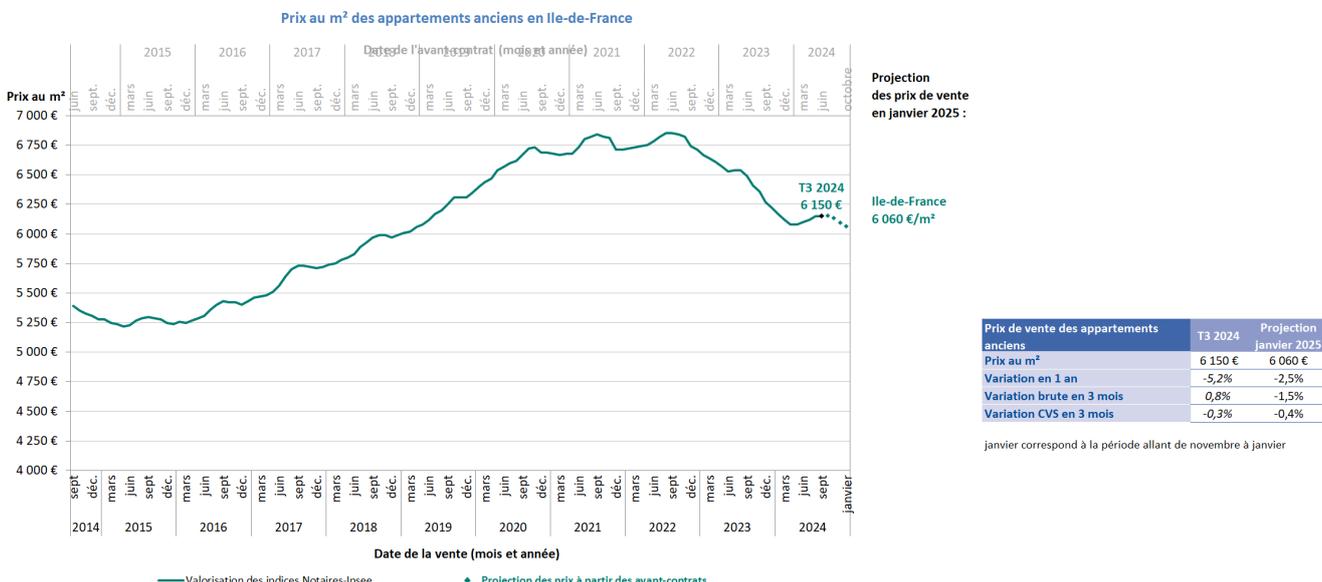
Une activité aussi faible qu'en 2009 avec seulement 75 000 ventes d'appartements en 12 mois et des prix en recul annuel de 5% au 3e trimestre

L'activité continue de reculer mais à un rythme moins marqué (-11% du 3^e trimestre 2023 au 3^e trimestre 2024). La baisse annuelle des prix s'atténue également (-5,2% contre -6,6% au 2^e trimestre). Les prix au m² des appartements, qui ont reculé de 10,3% en deux ans par rapport au point haut du 3^e trimestre 2022, retrouvent le niveau de mi 2019.



La baisse annuelle du prix des appartements devrait continuer de ralentir à -2,5% en janvier

Après une légère hausse cet été, les prix devraient s'éroder dans les prochains mois (-1,5% d'octobre 2024 à janvier 2025).

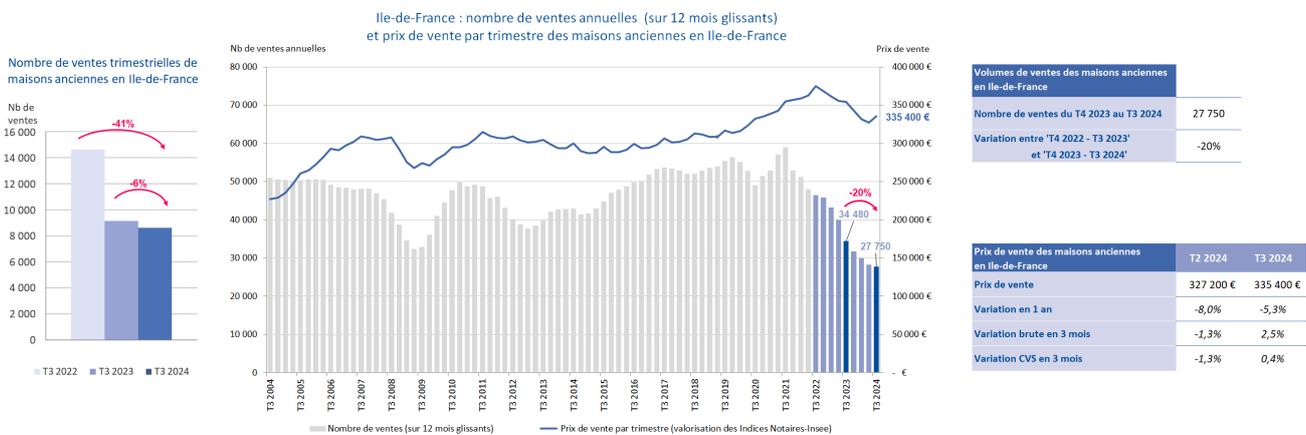




Les maisons en Ile-de-France :

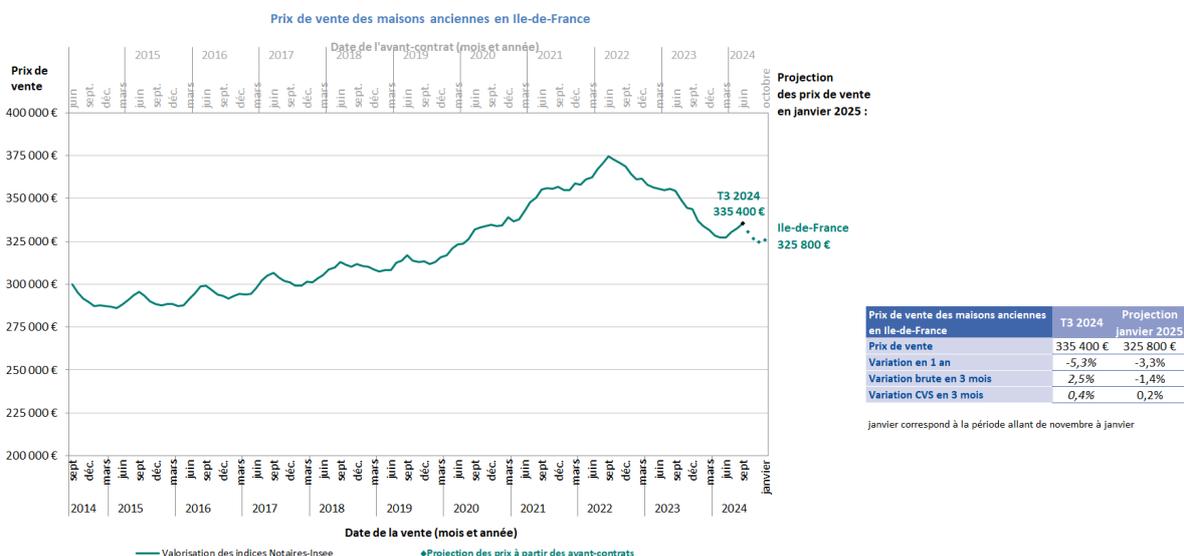
Une activité bien en-deçà de 2009 et une baisse annuelle du prix des maisons moins soutenue

Les ventes de maisons atteignent à peine 28 000 sur l'ensemble de la région en 12 mois (-20% comparé aux 12 mois précédents) et 8 600 en 3 mois (-6% par rapport au 3^e trimestre 2023). Les prix des maisons ont baissé de 5,3% en un an (contre -8% au 2^e trimestre) et de 10,5% par rapport au point haut enregistré au 3^e trimestre 2022.



Après une hausse saisonnière cet été, les prix des maisons devraient légèrement baisser dans les prochains mois, ce qui limiterait la baisse annuelle des prix

Comme pour les appartements, la baisse annuelle des prix devrait se modérer dans les prochains mois (-3,3% en janvier).



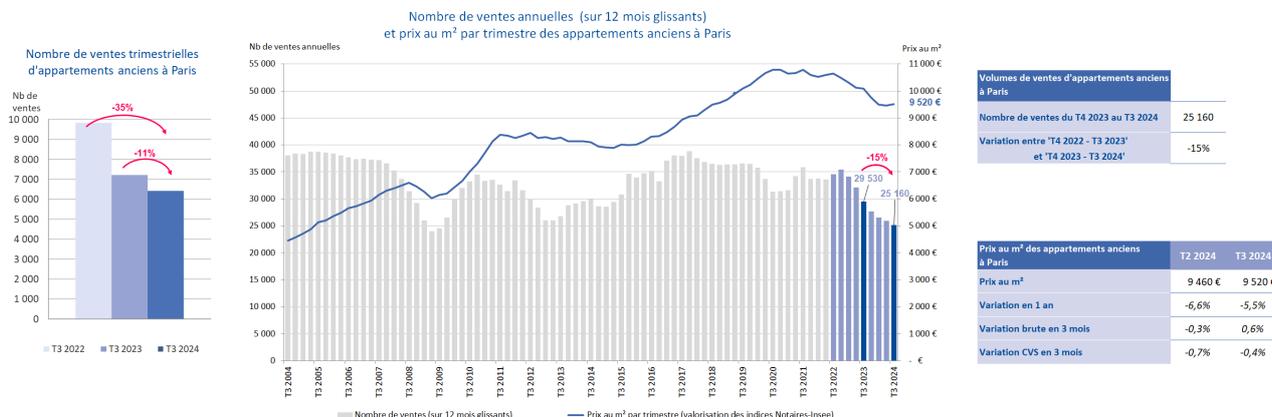


Les appartements à Paris :

Environ 25 000 ventes d'appartements à Paris (proche des plus bas historiques) et des prix encore autour de 9500 € le m² (-5,5% en un an au 3^e trimestre)

Sur les 12 derniers mois, l'activité reste historiquement basse, comparable au niveau de 2009. Au 3^e trimestre 2024, seulement 6 420 appartements ont été vendus dans la Capitale, soit 11% de moins qu'au 3^e trimestre 2023 et une chute de 35% comparé au 3^e trimestre 2022.

Le prix au m² des appartements continue d'osciller autour 9 500 € le m² à Paris. Il a baissé de 5,5% en un an, comme en Petite Couronne, et de 12,3% par rapport au record de novembre 2020 (10 860 €).



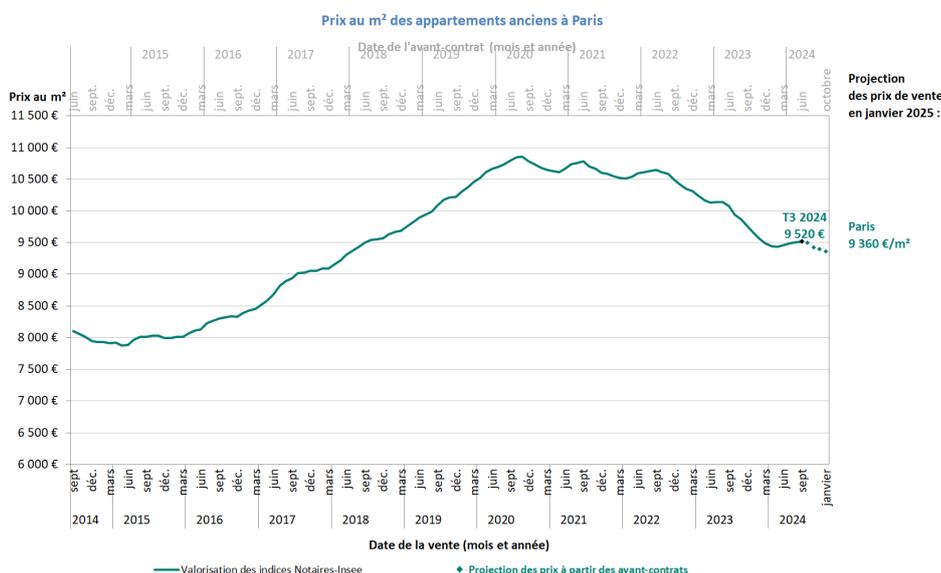
Les prix



Les appartements à Paris :

Dans la Capitale, le prix en janvier 2025 retrouverait son niveau de l'été 2018

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la baisse des prix devrait se prolonger à Paris mais à rythme annuel atténué (-3,2% de janvier 2024 à janvier 2025). Le prix au m² s'établirait à 9 360 € en janvier, en baisse de 1,4% par rapport à octobre.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2024, les prix au m² varient de 6 970 € (quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement) à 16 030 € (quartier des Invalides dans le 7^e).

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	26 - Les Invalides	16 030 €	-5,7%	0,0%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 430 €	-4,5%	-6,1%
6°	22 - Odéon	14 950 €	-6,3%	1,8%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	14 020 €	-5,6%	-2,9%
6°	21 - Monnaie	13 660 €	-9,7%	-9,5%

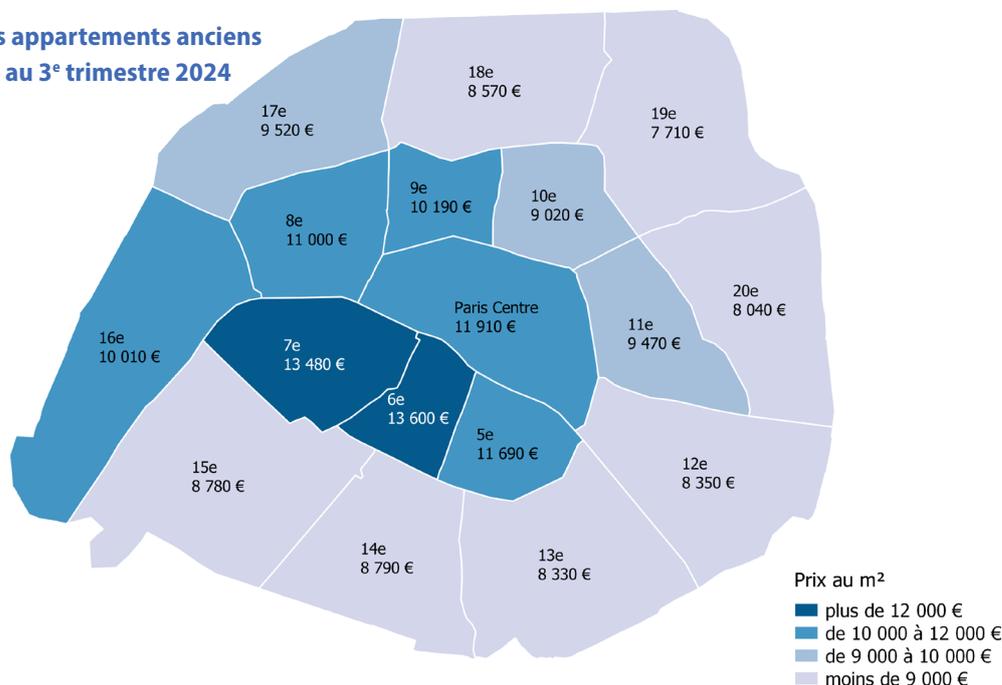
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	6 970 €	-7,6%	-12,7%
19°	73 - La Villette	7 210 €	-7,2%	-12,6%
18°	71 - La Goutte-d'Or	7 350 €	-6,6%	-8,7%
19°	75 - Amérique	7 390 €	-8,6%	-8,9%
19°	74 - Pont de Flandre	7 470 €	-12,3%	-9,9%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

2 arrondissements à plus de 13 000 € le m² (le 6^e talonné par le 7^e) et 7 arrondissements à moins de 9 000 € le m²

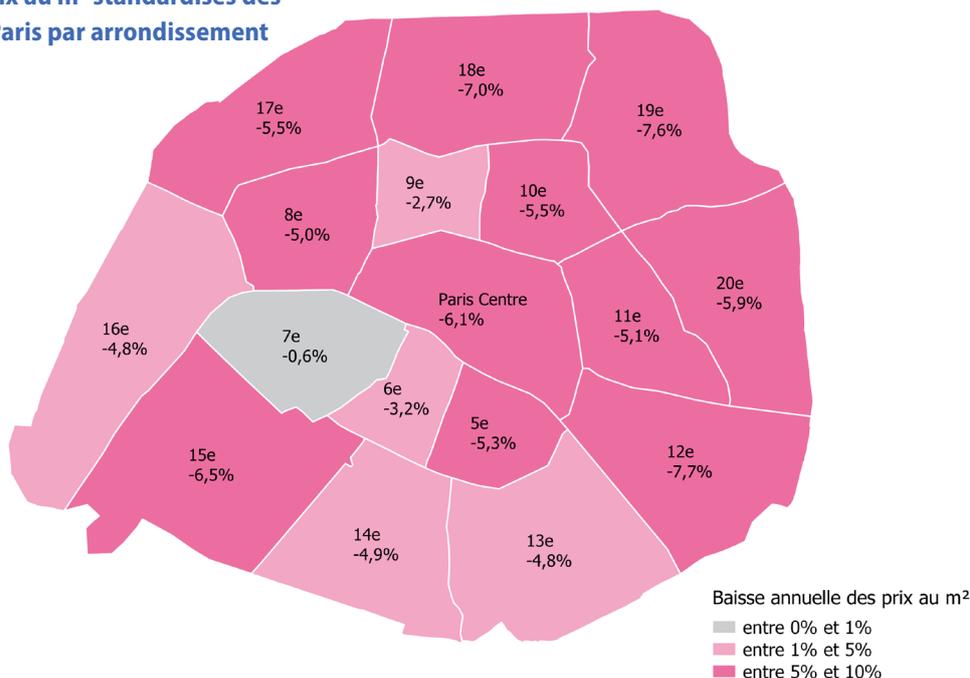
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2024



Les prix au m² s'échelonnent entre 7 710 € dans le 19^e arrondissement et 13 600 € dans le 6^e (1,76 fois plus cher que le 19^e). Hormis les 16^e et 17^e, les arrondissements situés en périphérie de la Capitale sont les plus abordables.

Les arrondissements les moins chers connaissent des baisses annuelles de prix un peu plus marquées

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2024



La tendance baissière des prix est généralisée, hormis dans l'onéreux 7^e arrondissement où les prix stagnent.



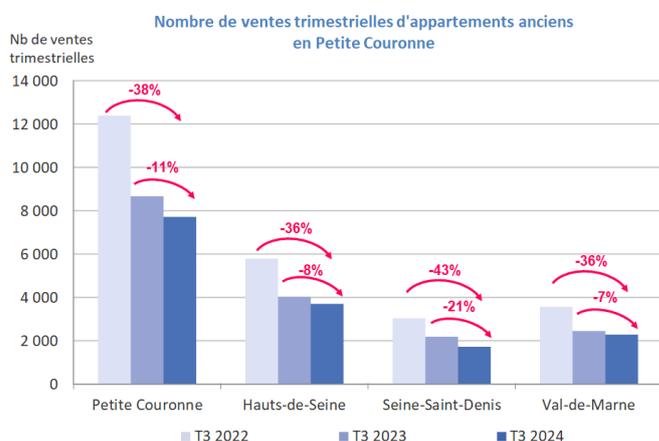
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Les volumes de ventes ont baissé de 11% en un an et jusqu'à 21% en Seine-Saint-Denis

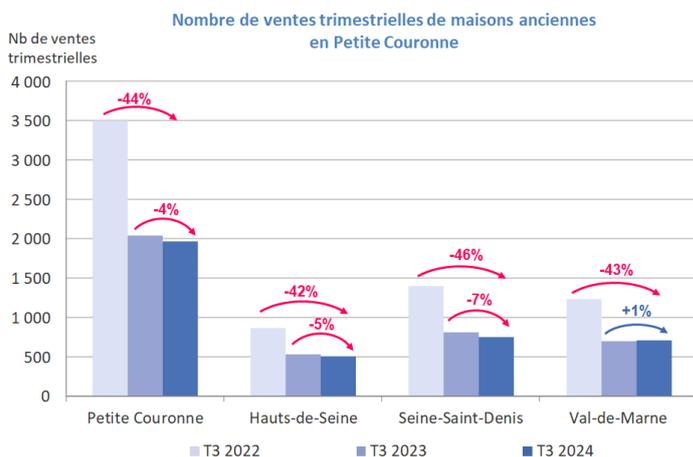
La baisse de l'activité s'est modérée (-11% du 3^e trimestre 2023 au 3^e trimestre 2024) mais elle reste forte en deux ans (-38%).



Les maisons en Petite Couronne :

Des niveaux proches entre les 3^{es} trimestres 2023 et 2024 (-4%) mais une baisse de l'activité de 44% en 2 ans

La baisse de l'activité est limitée en un an dans les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis et quasi stable dans le Val-de-Marne.



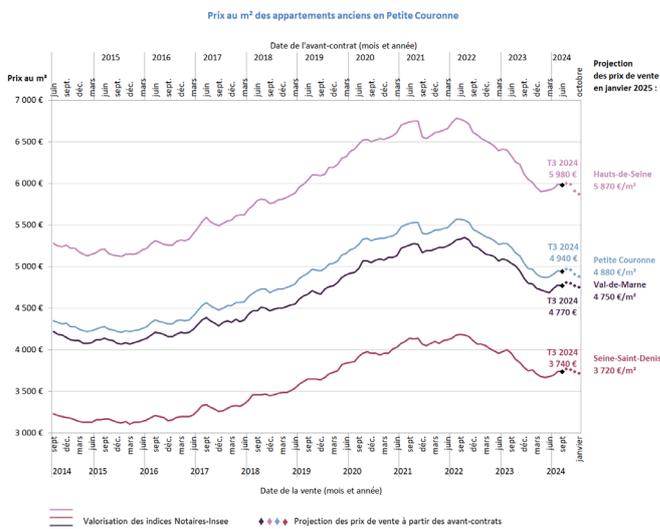
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse annuelle des prix est passée de 7,4% au 2^e trimestre à 5,5% au 3^e trimestre

D'après les avant-contrats, elle devrait encore se modérer dans les prochains mois et s'établir aux alentours de -2% en janvier.



Prix de vente des appartements anciens au T3 2024

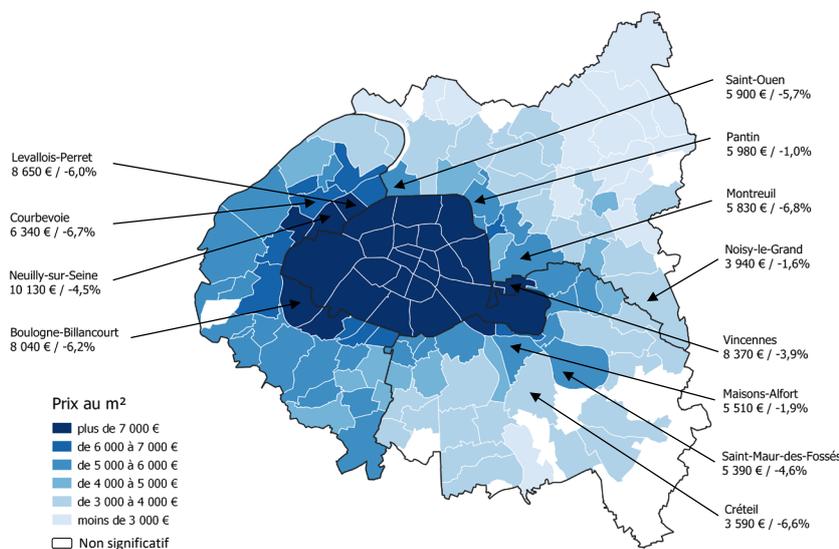
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 940 €	5 980 €	3 740 €	4 770 €
Variation en 1 an	-5,5%	-5,6%	-5,6%	-5,3%
Variation brute en 3 mois	1,3%	1,0%	1,5%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,5%	-0,1%	0,4%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 880 €	5 870 €	3 720 €	4 750 €
Variation en 1 an	-2,1%	-2,9%	-1,0%	-1,0%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-2,2%	-1,3%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,7%	0,6%	0,3%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne

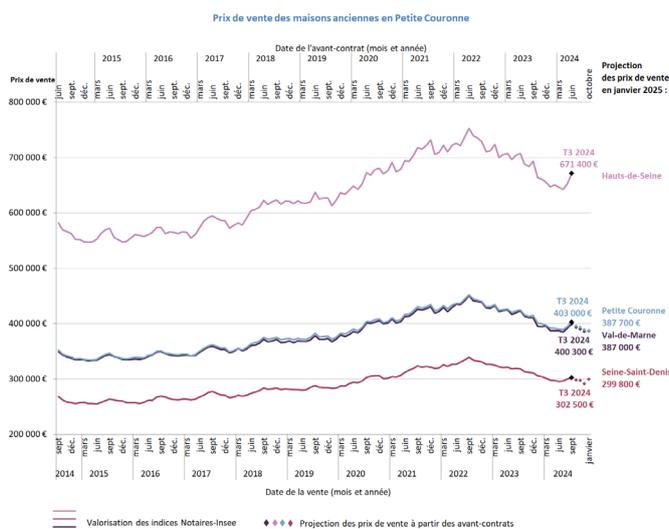




Les maisons en Petite Couronne :

Comme pour les appartements, la baisse annuelle des prix ralentit à environ 5%

D'après les avant-contrats, elle devrait continuer à s'atténuer dans les mois à venir et serait ramenée à -3,4% en janvier.



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2024

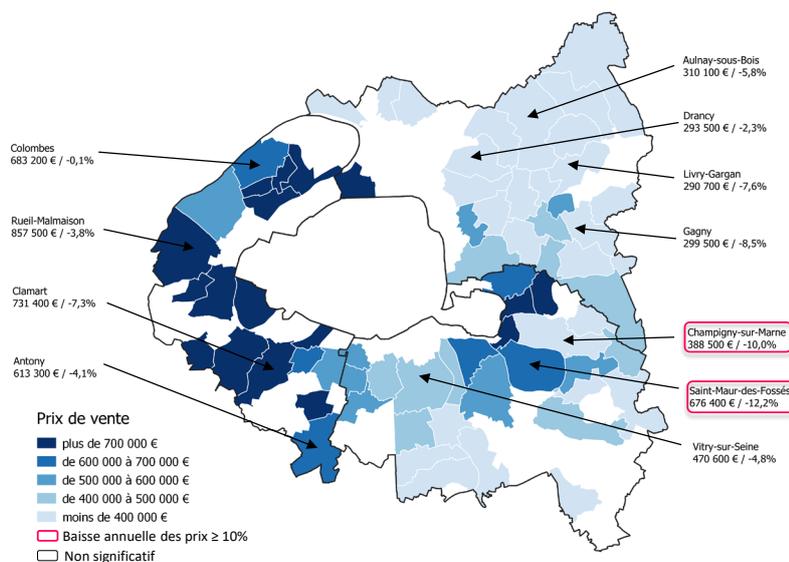
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	403 000 €	671 400 €	302 500 €	400 300 €
Variation en 1 an	-5,2%	-5,1%	-5,2%	-5,4%
Variation brute en 3 mois	3,2%	3,8%	2,2%	3,3%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,5%	0,6%	1,3%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	387 700 €	-	299 800 €	387 000 €
Variation en 1 an	-3,4%	-	-2,0%	-2,1%
Variation brute en 3 mois	-2,1%	-	0,4%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-	2,0%	0,6%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne





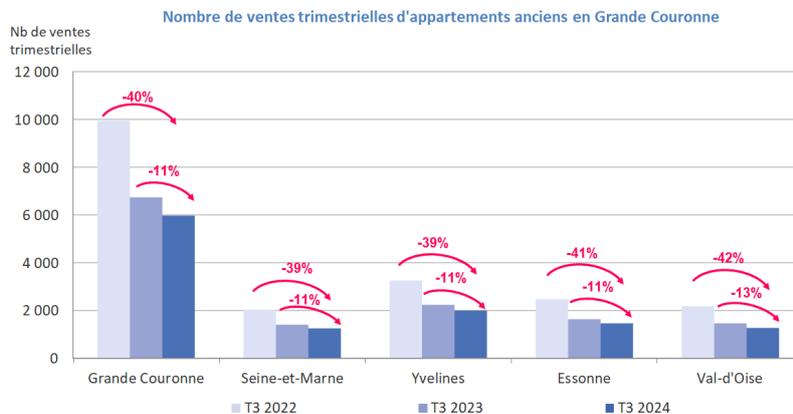
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

L'activité recule encore de plus de 10% en un an et de 40% en deux ans dans l'ensemble des départements

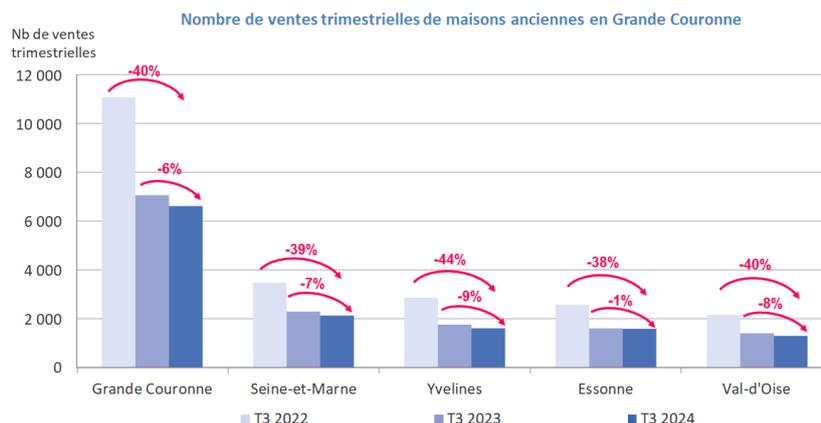
Comme en Petite Couronne, la baisse se modère (-11% en un an) mais la chute d'activité reste très marquée en deux ans.



Les maisons en Grande Couronne :

Baisse limitée à 6% au 3^e trimestre 2024 mais toujours de 40% en deux ans

Les baisses d'activité sont comparables à celle des maisons en Petite Couronne.



Les prix

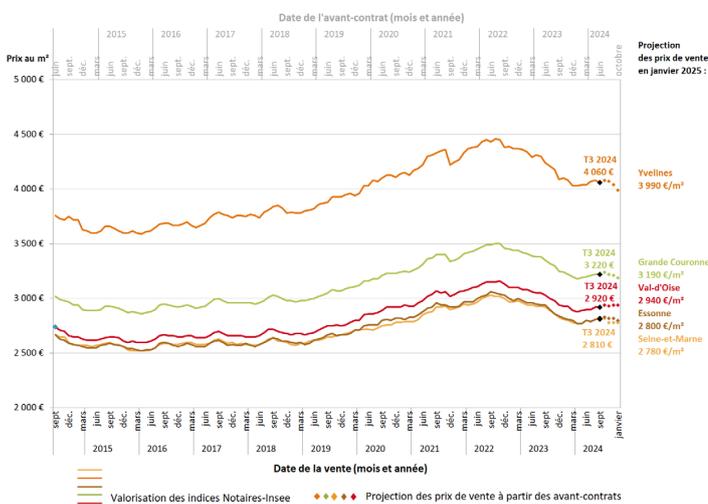


Les appartements en Grande Couronne :

Ralentissement de la baisse annuelle des prix autour de 4% au 3^e trimestre

Il s'agit du marché le moins baissier depuis le point haut du 3^e trimestre 2022 (-7,8% en deux ans contre environ -11% pour les autres marchés). Les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois laissant un recul annuel d'environ 1% en janvier.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T3 2024

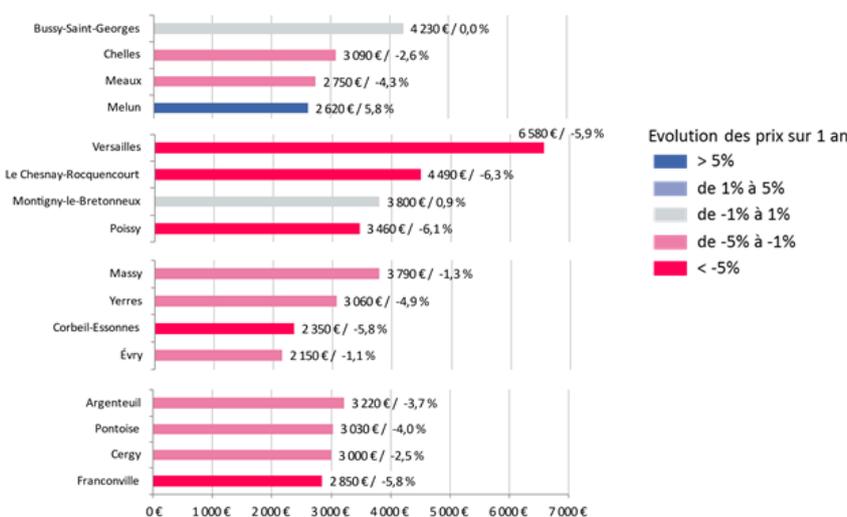
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 220 €	2 810 €	4 060 €	2 820 €	2 920 €
Variation en 1 an	-4,0%	-3,6%	-4,3%	-4,0%	-3,7%
Variation brute en 3 mois	0,6%	0,7%	0,5%	0,9%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,4%	-0,5%	-0,3%	-0,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 190 €	2 780 €	3 990 €	2 800 €	2 940 €
Variation en 1 an	-1,4%	-1,1%	-2,7%	-0,9%	0,4%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,3%	-2,2%	-1,1%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,1%	-0,9%	0,1%	1,3%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2024 et évolutions annuelles



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

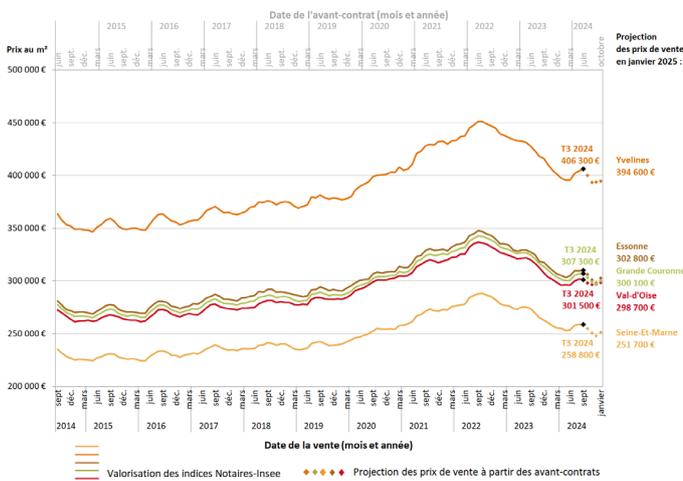


Les maisons en Grande Couronne :

Une baisse annuelle des prix entre 5% et 6% selon les départements au 3^e trimestre

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix devrait continuer de s'atténuer dans les prochains mois (-3,3% en janvier).

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2024

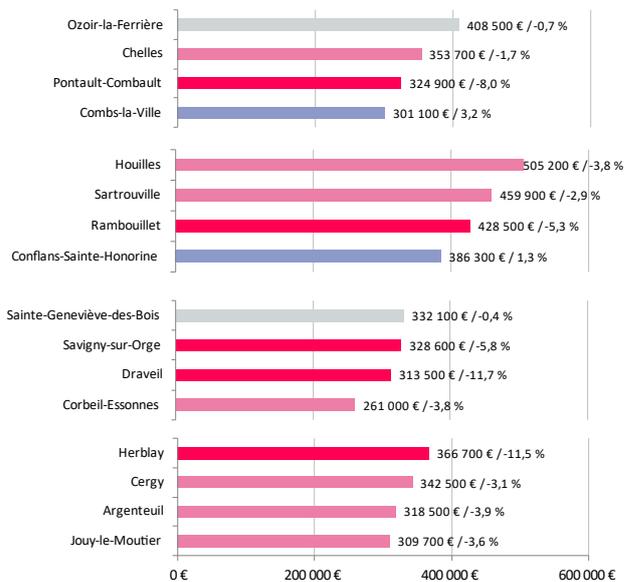
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	307 300 €	258 800 €	406 300 €	310 200 €	301 500 €
Variation en 1 an	-5,4%	-5,5%	-5,1%	-5,3%	-5,8%
Variation brute en 3 mois	2,1%	2,0%	2,7%	1,7%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	-0,5%	1,0%	-0,3%	-0,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	300 100 €	251 700 €	394 600 €	302 800 €	298 700 €
Variation en 1 an	-3,3%	-3,4%	-3,9%	-3,5%	-1,7%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-1,4%	-1,4%	-1,1%	0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,0%	-0,3%	0,5%	1,8%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2024 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 2024 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2024	6 450	9 680	12 580	28 710
	Évolution sur 1 an (T3 2023 / T3 2024)	-11%	-10%	-9%	-10%
	Évolution sur 2 ans (T3 2022 / T3 2024)	-35%	-39%	-40%	-39%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2024	6 420	7 710	5 970	20 100
	Évolution sur 1 an (T3 2023 / T3 2024)	-11%	-11%	-11%	-11%
	Évolution sur 2 ans (T3 2022 / T3 2024)	-35%	-38%	-40%	-37%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2024	n.s.	1 960	6 610	8 610
	Évolution sur 1 an (T3 2023 / T3 2024)	n.s.	-4%	-6%	-6%
	Évolution sur 2 ans (T3 2022 / T3 2024)	n.s.	-44%	-40%	-41%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	126,7	122,8	119,4	119,0	119,7
Prix au m ²	10 080 €	9 760 €	9 490 €	9 460 €	9 520 €
Variation annuelle	-5,4%	-6,9%	-7,9%	-6,6%	-5,5%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-3,1%	-2,8%	-0,3%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,1%	-2,4%	-0,7%	-0,4%

Petite Couronne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	123,2	118,8	115,8	114,9	116,4
Prix au m ²	5 230 €	5 040 €	4 910 €	4 880 €	4 940 €
Variation annuelle	-6,0%	-7,5%	-8,4%	-7,4%	-5,5%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-3,6%	-2,5%	-0,7%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-2,1%	-2,5%	-0,9%	-0,2%

Hauts-de-Seine	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	122,6	118,3	115,1	114,6	115,7
Prix au m ²	6 330 €	6 110 €	5 950 €	5 920 €	5 980 €
Variation annuelle	-6,4%	-7,5%	-8,7%	-7,4%	-5,6%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	-3,5%	-2,7%	-0,5%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-2,3%	-2,0%	-2,8%	-0,6%	-0,5%

Seine-Saint-Denis	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	125,9	120,6	118,1	117,0	118,8
Prix au m ²	3 960 €	3 790 €	3 710 €	3 680 €	3 740 €
Variation annuelle	-5,6%	-7,8%	-8,2%	-7,2%	-5,6%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	-4,2%	-2,1%	-0,9%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,4%	-2,0%	-1,1%	-0,1%

Val-de-Marne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	122,8	118,5	115,6	114,2	116,3
Prix au m ²	5 040 €	4 860 €	4 740 €	4 690 €	4 770 €
Variation annuelle	-5,4%	-7,3%	-7,9%	-7,5%	-5,3%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-3,5%	-2,5%	-1,2%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,2%	-2,2%	-1,3%	0,4%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	115,5	111,8	110,1	110,3	110,9
Prix au m ²	3 350 €	3 250 €	3 200 €	3 200 €	3 220 €
Variation annuelle	-4,0%	-6,2%	-7,0%	-5,5%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-3,2%	-1,5%	0,2%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-2,1%	-1,5%	0,1%	-0,4%

Seine-et-Marne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	113,4	110,0	108,0	108,6	109,4
Prix au m ²	2 920 €	2 830 €	2 780 €	2 800 €	2 810 €
Variation annuelle	-3,8%	-5,7%	-6,6%	-4,9%	-3,6%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-3,0%	-1,8%	0,6%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,0%	-1,6%	0,4%	-0,4%

Yvelines	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	117,0	112,9	111,3	111,5	112,0
Prix au m ²	4 240 €	4 090 €	4 030 €	4 040 €	4 060 €
Variation annuelle	-4,2%	-6,5%	-7,6%	-5,9%	-4,3%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-3,5%	-1,5%	0,2%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-2,3%	-1,6%	0,1%	-0,5%

Essonne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	114,5	110,8	109,3	109,0	110,0
Prix au m ²	2 940 €	2 840 €	2 800 €	2 800 €	2 820 €
Variation annuelle	-3,9%	-6,0%	-6,7%	-5,7%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	-3,2%	-1,4%	-0,3%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-2,2%	-1,2%	-0,3%	-0,3%

Val-d'Oise	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	115,2	111,8	110,0	110,2	111,0
Prix au m ²	3 030 €	2 940 €	2 890 €	2 900 €	2 920 €
Variation annuelle	-4,0%	-6,1%	-6,6%	-5,2%	-3,7%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	-2,9%	-1,6%	0,2%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-1,8%	-1,4%	0,0%	-0,3%

Ile-de-France	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	123,4	119,3	116,4	116,0	116,9
Prix au m ²	6 490 €	6 270 €	6 120 €	6 100 €	6 150 €
Variation annuelle	-5,4%	-7,0%	-7,9%	-6,6%	-5,2%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-3,3%	-2,5%	-0,4%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-2,1%	-2,3%	-0,6%	-0,3%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	125,4	122,4	117,3	115,2	118,9
Prix de vente	425 200 €	415 100 €	397 700 €	390 500 €	403 000 €
Variation annuelle	-6,0%	-5,7%	-8,5%	-8,5%	-5,2%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	-2,4%	-4,2%	-1,8%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	-2,3%	-0,6%	-4,0%	-1,7%	1,2%

Hauts-de-Seine	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	127,4	124,9	118,2	116,5	120,9
Prix de vente	707 300 €	693 600 €	656 200 €	646 600 €	671 400 €
Variation annuelle	-6,0%	-4,9%	-9,3%	-8,6%	-5,1%
Variation trimestrielle brute	0,0%	-1,9%	-5,4%	-1,5%	3,8%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-0,3%	-5,3%	-1,0%	1,5%

Seine-Saint-Denis	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	122,9	120,1	116,1	114,0	116,6
Prix de vente	318 900 €	311 500 €	301 400 €	295 900 €	302 500 €
Variation annuelle	-6,0%	-6,0%	-7,4%	-8,0%	-5,2%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-2,3%	-3,3%	-1,8%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	-2,5%	-0,6%	-3,0%	-2,2%	0,6%

Val-de-Marne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	125,5	121,9	117,4	114,9	118,7
Prix de vente	423 400 €	411 200 €	396 000 €	387 500 €	400 300 €
Variation annuelle	-6,0%	-6,3%	-8,6%	-8,9%	-5,4%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-2,9%	-3,7%	-2,2%	3,3%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-1,0%	-3,5%	-2,2%	1,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	120,8	116,8	113,0	111,9	114,3
Prix de vente	324 900 €	314 000 €	303 900 €	300 900 €	307 300 €
Variation annuelle	-5,2%	-7,3%	-8,2%	-7,7%	-5,4%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-3,3%	-3,2%	-1,0%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-2,2%	-2,2%	-1,1%	0,1%

Seine-et-Marne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	120,4	115,6	112,2	111,5	113,7
Prix de vente	274 000 €	263 100 €	255 500 €	253 800 €	258 800 €
Variation annuelle	-4,8%	-7,8%	-7,7%	-7,2%	-5,5%
Variation trimestrielle brute	0,2%	-4,0%	-2,9%	-0,7%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-2,7%	-1,5%	-0,9%	-0,5%

Vvelines	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	121,6	118,2	114,1	112,4	115,4
Prix de vente	428 000 €	416 200 €	401 600 €	395 700 €	406 300 €
Variation annuelle	-5,2%	-6,9%	-8,4%	-8,6%	-5,1%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-2,8%	-3,5%	-1,5%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	-2,8%	-1,9%	-2,4%	-1,7%	1,0%

Essonne	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	120,1	116,5	112,4	111,8	113,7
Prix de vente	327 700 €	318 000 €	306 800 €	305 000 €	310 200 €
Variation annuelle	-5,8%	-7,3%	-8,5%	-7,1%	-5,3%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	-3,0%	-3,5%	-0,6%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	-2,3%	-1,8%	-2,7%	-0,5%	-0,3%

Val-d'Oise	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	121,2	116,5	113,1	112,0	114,1
Prix de vente	320 100 €	307 800 €	298 900 €	295 900 €	301 500 €
Variation annuelle	-5,0%	-7,4%	-8,3%	-7,8%	-5,8%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	-3,9%	-2,9%	-1,0%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-2,4%	-2,2%	-1,1%	-0,2%

Ile-de-France	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Indice brut	122,3	118,6	114,4	112,9	115,7
Prix de vente	354 300 €	343 600 €	331 400 €	327 200 €	335 400 €
Variation annuelle	-5,4%	-6,8%	-8,3%	-8,0%	-5,3%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-3,0%	-3,5%	-1,3%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-1,7%	-2,8%	-1,3%	0,4%

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 5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les notaires d'Ile-de-France jusqu'en juin 2021 et la quasi intégralité des ventes réalisées depuis le 1^{er} juillet 2021. 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 disponibles dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre effectif de transactions sur le marché.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une procédure dite de « 100% collecte » a été mise en place au niveau national par le Conseil Supérieur du Notariat et son délégataire l'ADSN (Association de Développement du Service Notarial) dans le cadre de la mission de service public de l'information immobilière qui a été confiée aux notaires. Cette procédure impose aux notaires la télétransmission de tous les actes à l'ADSN, hors cas particuliers, avant le dépôt, toujours par voie dématérialisée, à la publicité foncière.

L'ADSN fournit à Paris Notaires Services, sur une fréquence quotidienne, un compte-rendu synthétique des actes qui lui sont parvenus. Chaque acte rentre ensuite dans une chaîne de traitement et de corrections par des correcteurs avant transmission des données corrigées à la Base BIEN. A partir de ce compte-rendu, d'ajustements techniques qui tiennent compte des actes en attente et des actes déjà corrigés et reçus, les services de la base BIEN estiment les volumes des ventes par mois, par département et par type de bien.

Depuis la conférence de presse relative au 1^{er} trimestre 2024 (le 30 mai 2024), les volumes de ventes présentés ont été recalculés (ils ont été « rétopolés ») avec cette méthode pour toutes les données postérieures au 1^{er} juillet 2021 pour permettre de calculer les variations des volumes de ventes sur des données comparables. Cela conduit à une rupture de série, les volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 reste calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France. Dans cette dernière, les notaires déclaraient le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus. Cette enquête a pris fin en mai 2024. Cette estimation des volumes de ventes par le biais de l'enquête permanente a fonctionné pendant 30 ans. Mais les données des dernières années ont été surestimées du fait de la télétransmission progressive d'un plus grand nombre d'actes puis de la quasi-totalité des actes depuis le 1^{er} juillet 2021 et de la modification de la structure de la profession entraînant des incertitudes et une baisse de la qualité du redressement.

Le 100% collecte est désormais gage d'une qualité accrue des estimations sur les volumes de ventes.

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'Ile-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. A 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 – Méthodologie v4 », INSEE Méthodes n° 132 paru en juillet 2019 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011, label renouvelé en 2016 et 2023. 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

A 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.

Seules les projections de prix des maisons dans les Hauts-de-Seine ne sont pas diffusées en raison des volumes de vente trop limités.

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 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).

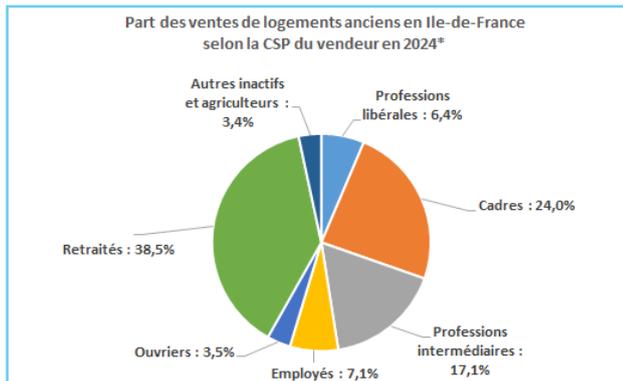
Les évolutions CVS des indices Notaires – INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 26 septembre 2024

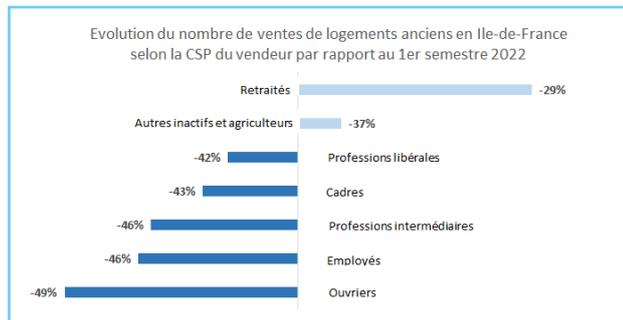
Focus : Le profil des vendeurs de logements anciens en Ile-de-France en 2024*

Suite à la forte hausse des taux d'intérêts, le marché de l'immobilier a connu un ralentissement important depuis 2 ans. Les ventes de logements anciens ont en effet chuté de 39% en Ile-de-France (42 900 ventes au 1^{er} semestre 2024 contre 70 200 au 1^{er} semestre 2022). **Dans ce contexte fortement baissier, qui sont les vendeurs ?**

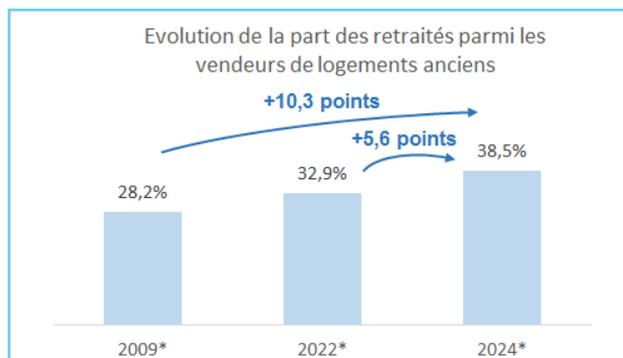
De quelles catégories socioprofessionnelles sont-ils issus ?



En 2024*, 38,5% des vendeurs de logements anciens sont retraités et 24% sont cadres.



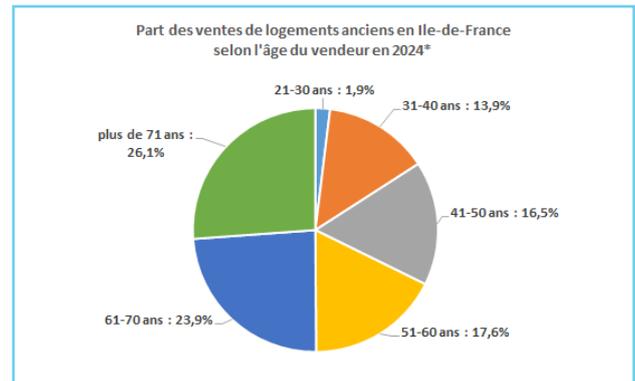
En deux ans, le nombre de ventes a reculé pour toutes les catégories socioprofessionnelles. Mais certaines comme **les retraités ont fait preuve de davantage de résistance**. Il est possible que les retraités acceptent de baisser leur prix pour vendre parce qu'ils conservent des plus-values confortables ou parce qu'ils se trouvent dans l'obligation de vendre suite à une succession.



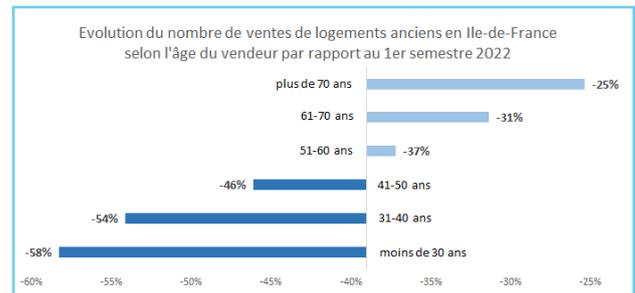
La part des vendeurs retraités a augmenté dans les ventes. Elle a gagné près de 6 points en 2 ans et plus de 10 points en 15 ans.

* au 1^{er} semestre

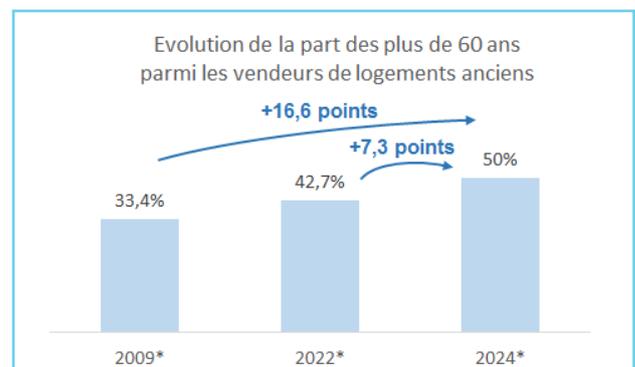
Quel âge ont les vendeurs ?



En 2024*, un vendeur sur deux a plus de 60 ans. Les 40-60 ans représentent quant à eux 34% et les moins de 40 ans 16%.



Les plus jeunes sont les plus affectés par la baisse des volumes de ventes enregistrée ces deux dernières années.



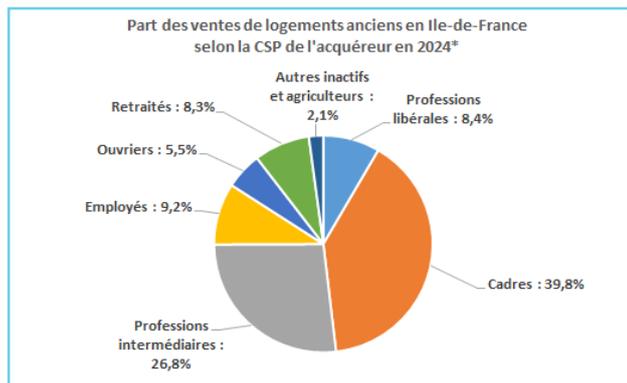
Cela conduit à **une augmentation de la part des vendeurs de plus de 60 ans**. Elle a gagné plus de 7 points en 2 ans et près de 17 points en 15 ans. **L'âge médian des vendeurs**, qui était de 51 ans en 2009* et de 57 ans en 2022*, **est aujourd'hui de 61 ans soit 10 ans de plus qu'en 2009***.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 24 octobre 2024

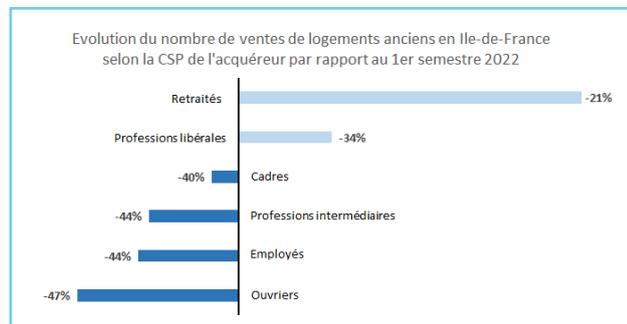
Focus : Le profil des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France en 2024*

La baisse de l'activité immobilière traduit les contraintes qui pèsent sur les vendeurs (focus du mois précédent) et les acquéreurs (focus ci-dessous). Comme pour les vendeurs, les profils socio-démographiques des acquéreurs ne sont pas tous affectés de la même façon. Sans surprise, **les acquéreurs les plus jeunes et les moins favorisés pâtissent davantage de la situation.**

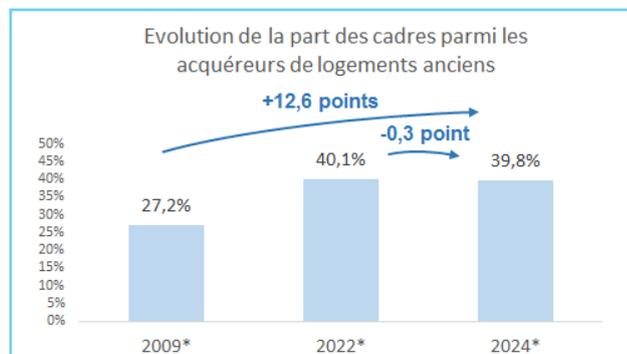
De quelles catégories socioprofessionnelles sont-ils issus ?



En 2024*, près de 40% des acquéreurs de logements anciens sont cadres et 27% sont issus de professions intermédiaires. Les autres CSP ne sont à l'origine que d'un tiers des acquisitions.

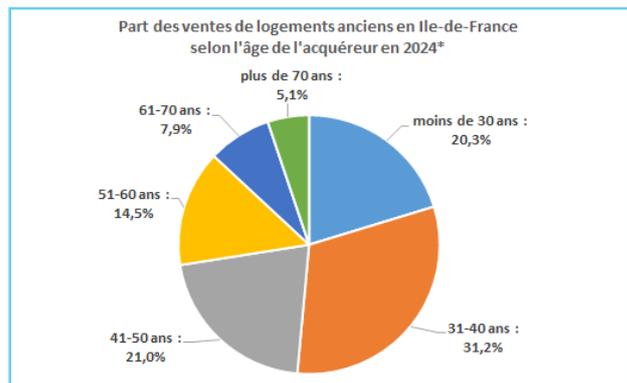


Les acquéreurs retraités sont restés un peu plus présents sur le marché (-21% de ventes), sans doute parce qu'ils bénéficient d'une revente. Les ouvriers, employés et professions intermédiaires, davantage affectés par la conjoncture, voient leurs ventes reculer de 47% et 44%.

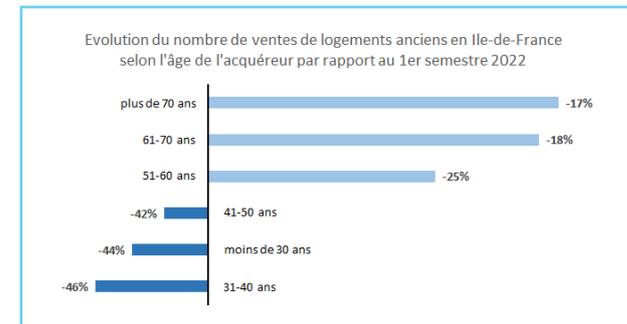


La part des cadres dans les acquisitions n'a pas évolué en 2 ans mais a augmenté d'environ 13 points en 15 ans, passant de 27,2% en 2009* à près de 40% en 2024*, et beaucoup plus rapidement que leur part dans l'ensemble de la population.

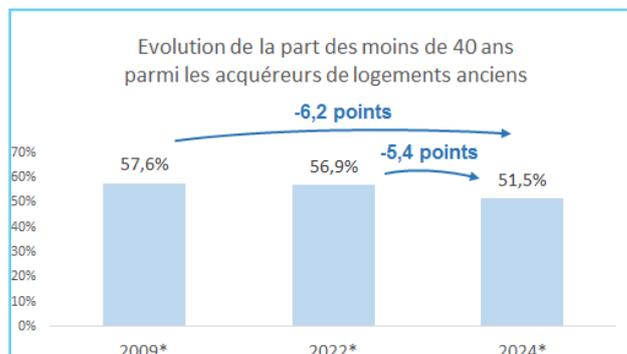
Quel âge ont les acquéreurs ?



En 2024*, un acquéreur sur deux a moins de 40 ans. Les 40-60 ans représentent 36% et les plus de 60 ans 13%. La part des plus de 50 ans a augmenté en 2 ans, au détriment des plus jeunes.



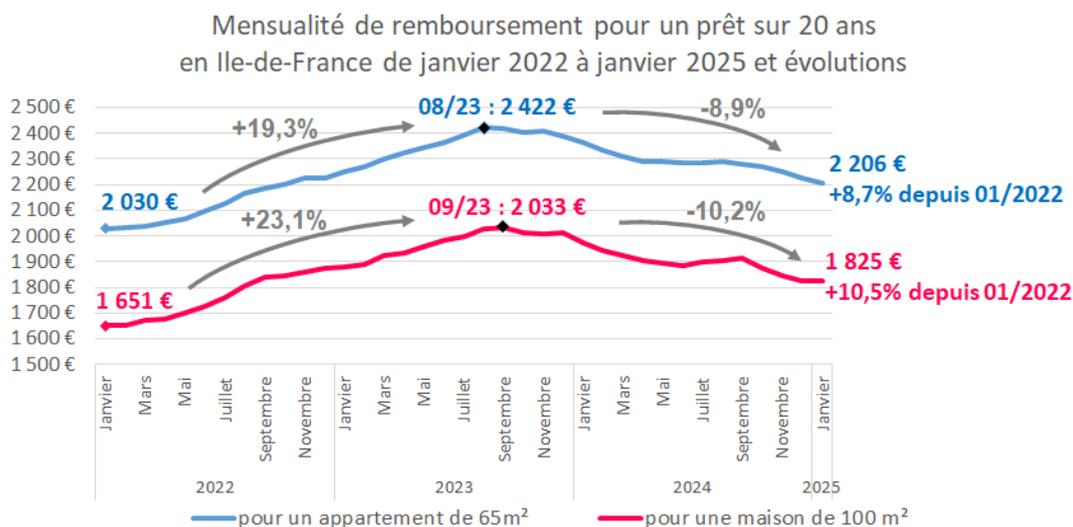
Comme pour les vendeurs, les acquéreurs de moins de 40 ans se trouvent plus sévèrement écartés du marché (volumes de ventes en recul de 45% en 2 ans). Les acquisitions des plus de 60 ans ont baissé plus modérément de 18%.



De 2022* à 2024*, la part des acquéreurs de moins de 40 ans a baissé de plus de 5 points et l'âge médian est passé de 38 ans à 40 ans.

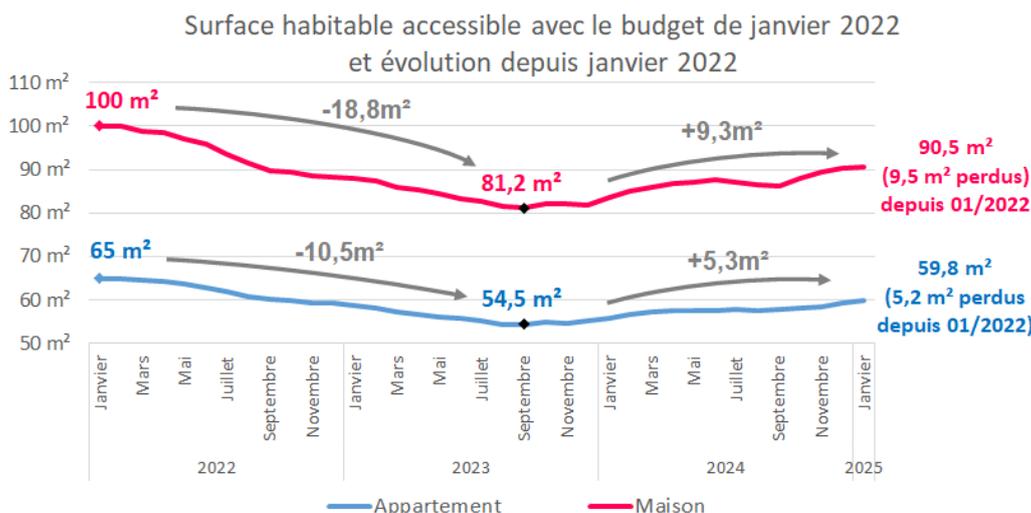
Focus mis à jour en novembre 2024

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



On prévoit une **augmentation de la mensualité de 8,7% pour les appartements et de 10,5% pour les maisons**, de janvier 2022 à janvier 2025 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en septembre 2024 puis estimations Base BIEN d'octobre 2024 à janvier 2025 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 59,8 m² en janvier 2025.

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 90,5 m² en janvier 2025.