

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : bilan 2024, 4^e trimestre 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

27 février 2025

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Un marché en voie de stabilisation tant pour les volumes de ventes que pour les prix ?

La correction de l'activité semble désormais enrayée, le marché ayant retrouvé un peu d'air grâce à l'amélioration graduelle de la solvabilité des ménages.

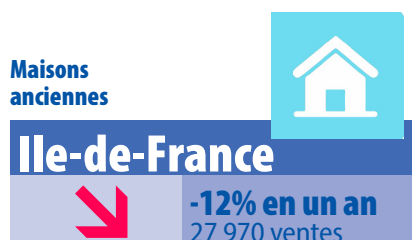
Au 4^e trimestre 2024 en Ile-de-France, les volumes de ventes de logements anciens se sont stabilisés (-2% par rapport au 4^e trimestre 2023). Cette consolidation de l'activité succède à une longue phase de baisse continue des volumes de ventes qui s'est progressivement atténuée.

Cependant, l'année 2024 dans son ensemble reste marquée par un recul des ventes de 13% par rapport à 2023 et surtout de 36% par rapport à 2022.

Pour la seule région Ile-de-France, on a perdu 58 000 ventes de logements anciens en 2024 comparé à 2022. Parallèlement à la consolidation des volumes des ventes, les évolutions annuelles de prix se sont modérées dans un mouvement qui se prolongerait ce printemps.

Se pose désormais la question du nouveau rythme de croisière du marché. Rebond franc et nouvelle dynamique haussière ? Phase plus incertaine avec des à-coups générés par les nombreux facteurs extérieurs jouant un rôle clé sur les évolutions du marché immobilier comme les taux d'intérêt ? Ou encore phase de stagnation et d'évolutions lentes dans un marché qui s'équilibrerait à bas niveau ? Les incertitudes du contexte actuel laissent encore, pour le moment, la question ouverte.

Volumes de ventes en 2024



Enfin à l'étiage ?

On décrit une situation très différente, selon que l'on observe le nombre de ventes au 4^e trimestre 2024 ou sur l'ensemble de l'année.

La consolidation des volumes de ventes au 4^e trimestre 2024 (-2% par rapport au 4^e trimestre 2023) est assez généralisée en Ile-de-France. Cependant, les ventes restent souvent dictées par la nécessité et les notaires observent toujours des tensions et des négociations lors de la signature des actes et des rétractations inhabituelles qui témoignent de la contrainte et des hésitations des acquéreurs. Mais la stabilisation de l'activité ne s'est pas opérée sans quelques différences selon les marchés.

Paris reste un peu à la traîne au 4^e trimestre 2024 (-5% par rapport à la même période en 2023), sans doute parce qu'il avait un peu moins reculé que de nombreux segments de marchés franciliens.

En Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements cèdent encore 5% au 4^e trimestre 2024 (avec un sévère -14% en Seine Saint-Denis). Ils sont désormais stables en Grande Couronne.

Plus inattendu, la maison continue de mieux tirer son épingle du jeu avec une hausse de l'activité de 1% en Petite Couronne et de 3% en Grande Couronne entre le 4^e trimestre 2023 et le 4^e trimestre 2024.

En revanche, le bilan annuel reste très dégradé partout en Ile-de-France de 2023 à 2024. Avec à peine plus de 100 000 logement anciens vendus en 2024, l'activité a été plus faible qu'au moment de la crise des subprimes.

Dans Paris sur l'ensemble de l'année, le repli du nombre de ventes limité à 10% de 2023 à 2024 ressort comme l'un des plus faibles de l'Ile-de-France. Pour les appartements en Petite comme en Grande Couronne, l'activité a reculé de 15% de

Prix au m² 4^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 090 / m²
-2,9% en un an

Paris

9 470 € / m²
-3,0% en un an

Prix de vente 4^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

326 500 €
-5,0% en un an

2023 à 2024 et de 12% pour les maisons. Enfin, par rapport à 2022 (année encore favorable mais déjà un peu moins dynamique que 2020 et 2021), les ventes ont diminué de 35% pour les appartements et de 39% pour les maisons en Ile-de-France.

Vers une stagnation des prix ?

Les pressions baissières sur les prix se sont atténuées tout au long de l'année 2024 en ligne avec les évolutions conjoncturelles du marché. Ces tendances sont visibles sur l'ensemble des secteurs géographiques de l'Ile-de-France où les prix n'évoluent plus guère depuis plusieurs mois

Le recul annuel des prix des appartements est passé de 7,9% au 1^{er} trimestre 2024 à 2,9% au 4^e trimestre 2024. Pour les maisons, les évolutions sont plus erratiques, comme c'est habituellement le cas. La baisse annuelle des prix a néanmoins ralenti de 8,3% au 1^{er} trimestre 2024 à 5% au 4^e trimestre.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois. En Petite Couronne, les prix retrouveraient en avril 2025 leur niveau d'avril 2024, tant pour les appartements (-0,3% en un an) que pour les maisons (-0,2%). En Grande Couronne, où l'activité est un peu plus assurée, les prix pourraient augmenter de 1,3% pour les appartements et de 2% pour les maisons d'avril 2024 à avril 2025.

Dans Paris, les prix au m² sont toujours attendus autour de 9 500 € le m² dans les prochains mois, confirmant là encore la tendance à la stabilisation des valeurs (+1,1% en un an en avril 2025).

De premiers éléments encourageants mais une extrême fragilité du marché

L'année 2024 s'achève avec une consolidation rassurante de l'activité au dernier trimestre.

La situation financière des ménages s'est progressivement améliorée dans le courant de l'année, essentiellement sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt ramenés de 3,6% en janvier à 3,12% en décembre 2024, d'après la Banque de France¹. Des prix devenus un peu plus raisonnables ont également contribué à redonner du pouvoir d'achat aux ménages. Le cycle d'ajustement a donc produit ses effets.

De nouvelles baisses des taux d'intérêt, attendues par de nombreux observateurs en 2025, jouent également en faveur d'un rebond de l'activité immobilière à terme.

Mais de nombreuses incertitudes sont encore loin d'être levées car le marché immobilier s'inscrit dans un contexte fluctuant et sans visibilité.

Le contexte international et géopolitique reste toujours très dégradé alors que la situation politique française, malgré le vote récent du budget, pèse sur la confiance des ménages. Le poids de la dette française et les évolutions des taux des marchés obligataires font également peser une incertitude à terme sur le niveau des crédits à l'habitat. Enfin, l'investissement locatif dans l'ancien n'a bénéficié d'aucune mesure et celles en faveur de l'accession dans le neuf restent modestes (élargissement du PTZ, donation de 100 000 €...).

Le marché immobilier semble donc encore à la croisée des chemins alors même que la chaîne du logement est à la peine et que les difficultés à se loger sont appelées à se renforcer par manque de produits et de renouvellement du parc de logements.

¹ Source Banque de France - Taux des crédits nouveaux à l'habitat, à plus d'un an : <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-11>

Informations presse

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

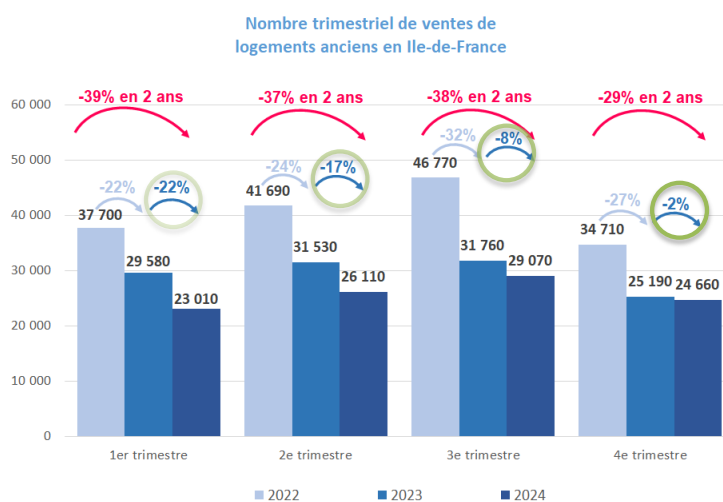
Image 7 - Isabelle de Segonzac, ideseonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

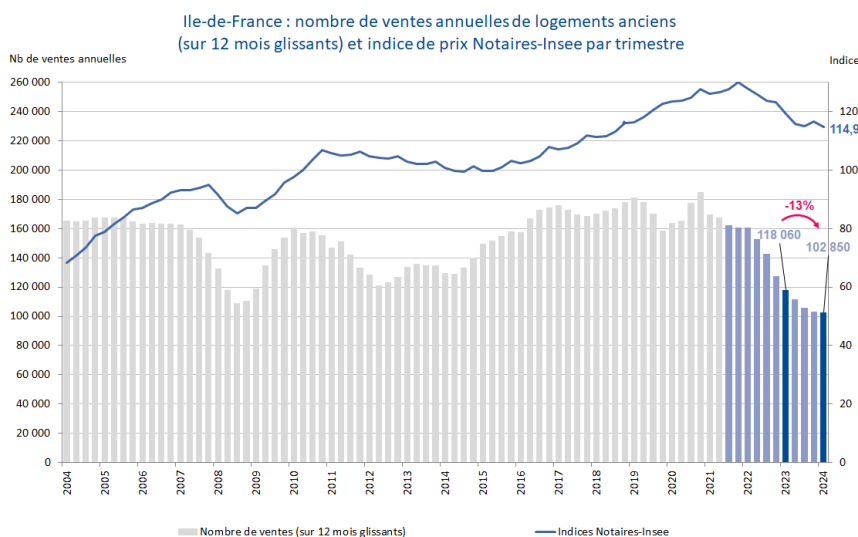
Vers une stabilisation de l'activité à bas niveau (-2% du 4^e trimestre 2023 au 4^e trimestre 2024) ?

Après une longue phase de baisse continue des volumes de ventes qui s'est progressivement atténuée, l'activité se consolide.



Des volumes qui semblent toucher le fond et des prix qui évoluent peu depuis 3 trimestres

La fin de la dégradation des volumes de ventes fin 2024 n'empêche pas un recul annuel de 13% (seulement 103 000 ventes de logements anciens en 2024 contre 118 000 en 2023). La baisse annuelle des prix s'est modérée (-3,6% au 4^e trimestre) et les prix ont peu évolué en 3 mois (-1,5% du 3^e au 4^e trimestre).



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2024	102 850
Variation entre l'année 2023 et l'année 2024	-13%
Variation entre l'année 2022 et l'année 2024	-36%

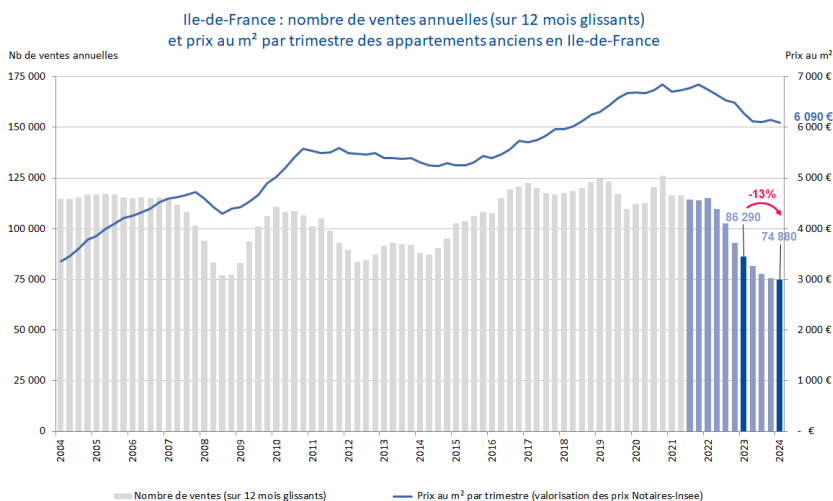
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		T3 2024	T4 2024
Indice	116,6	114,9	
Variation en 1 an	-5,3%	-3,6%	
Variation brute en 3 mois	1,4%	-1,5%	
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,2%	



Les appartements en Ile-de-France :

Le recul annuel des prix des appartements est désormais limité à 3% environ au 4^e trimestre malgré une baisse annuelle des volumes de ventes de 13%

Avec 75 000 ventes d'appartements en 2024, l'activité est historiquement basse. Les volumes de ventes ont reculé de 13% en un an et de 35% en deux ans. La baisse annuelle des prix s'est modérée passant de 5,2% au 3^e trimestre à 2,9% au 4^e trimestre.

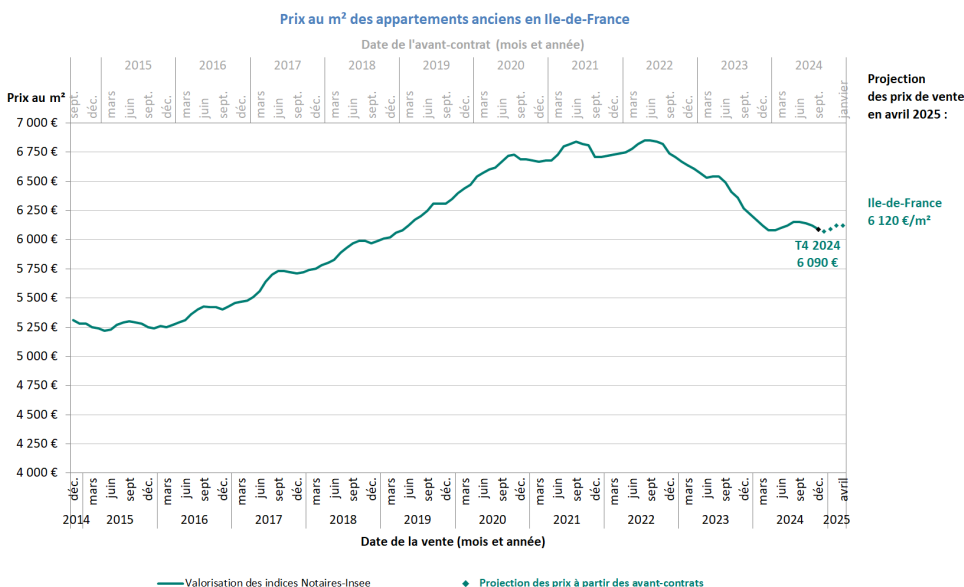


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2024	74 880
Variation entre l'année 2023 et l'année 2024	-13%
Variation entre l'année 2022 et l'année 2024	-35%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France	
Prix au m ²	T3 2024 T4 2024
	6 150 € 6 090 €
Variation en 1 an	-5,2% -2,9%
Variation brute en 3 mois	0,8% -0,9%
Variation CVS en 3 mois	-0,3% 0,3%

La stagnation des prix des appartements devrait se prolonger dans les prochains mois

Les prix devraient se maintenir autour de 6 100 € le m² (+0,7% en un an et +0,9% en 3 mois en avril 2025).



Prix de vente des appartements anciens		
Prix au m ²	T4 2024	Projection avril 2025
	6 090 €	6 120 €
Variation en 1 an	-2,9%	0,7%
Variation brute en 3 mois	-0,9%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	1,0%

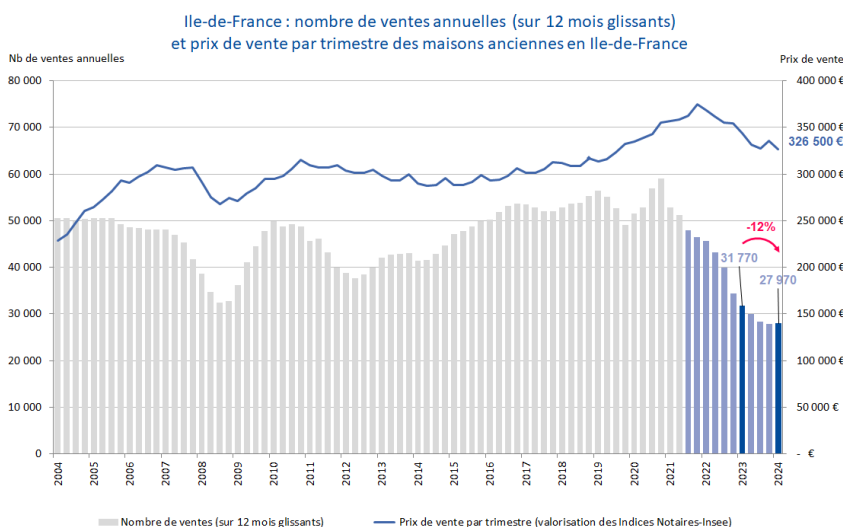
avril correspond à la période allant de février à avril



Les maisons en Ile-de-France :

Une activité bien en-deçà de 2009 et une baisse annuelle des prix des maisons qui se maintient à 5% au 4^e trimestre

En 2024, avec seulement 28 000 ventes de maisons anciennes, l'activité est tombée au plus bas historique. Les volumes de ventes ont chuté de 12% comparé à 2023 et de 39% par rapport à 2022. La baisse annuelle des prix est plus marquée pour les maisons (-5,0%) que pour les appartements (-2,9%) au 4^e trimestre 2024.

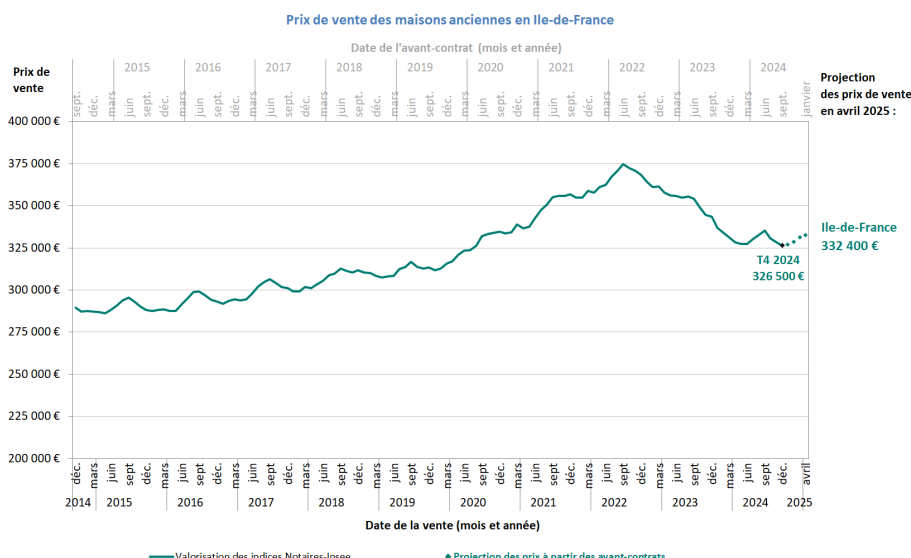


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2024	27 970
Variation entre l'année 2023 et l'année 2024	-12%
Variation entre l'année 2022 et l'année 2024	-39%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		T3 2024	T4 2024
Prix de vente		335 300 €	326 500 €
Variation en 1 an		-5,4%	-5,0%
Variation brute en 3 mois		2,5%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois		0,4%	-1,3%

Le prix des maisons franciliennes serait en légère hausse ce printemps

D'après les avant-contrats, les prix seraient en légère hausse sur 3 mois (+1,7% en avril), ce qui conduirait à une évolution annuelle légèrement positive (+1,2%). Les prix devraient continuer d'osciller autour de 330 000 €.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		T4 2024	Projection avril 2025
Prix de vente		326 500 €	332 400 €
Variation en 1 an		-5,0%	1,2%
Variation brute en 3 mois		-2,6%	1,7%
Variation CVS en 3 mois		-1,3%	2,1%

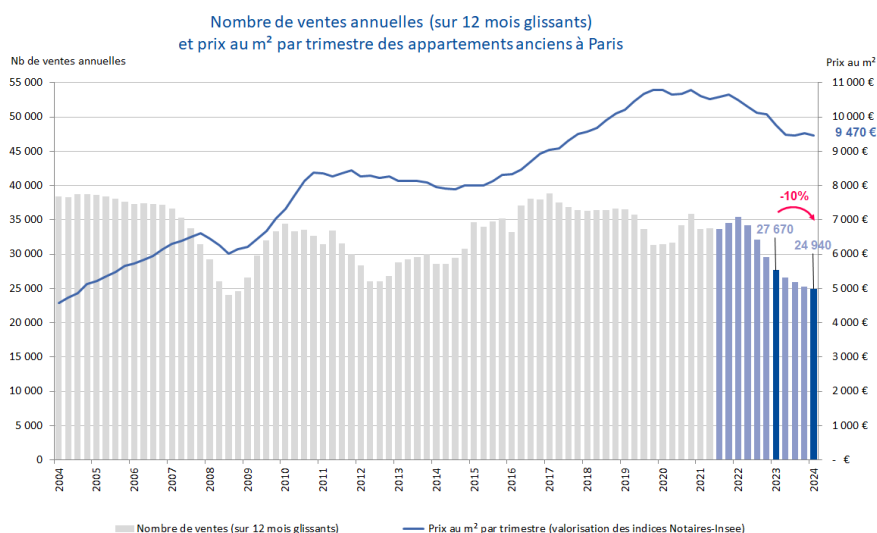
avril correspond à la période allant de février à mars



Les appartements à Paris

Une activité historiquement basse à Paris avec 25 000 appartements vendus et des prix toujours autour de 9500 € le m² (-3% en un an au 4^e trimestre)

En 2024, le marché parisien est celui qui a subi la baisse d'activité la moins sévère : -10% comparé à l'année 2023 et -30% par rapport à 2022. Le prix au m² des appartements s'établit à 9 470 € dans la Capitale au 4^e trimestre 2024, en baisse de 3% en un an.



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes de l'année 2024	24 940
Variation entre l'année 2023 et l'année 2024	-10%
Variation entre l'année 2022 et l'année 2024	-30%

Prix au m ² des appartements anciens à Paris	
Prix au m ²	T3 2024 : 9 520 € / T4 2024 : 9 470 €
Variation en 1 an	-5,5% / -3,0%
Variation brute en 3 mois	0,6% / -0,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,4% / 0,5%

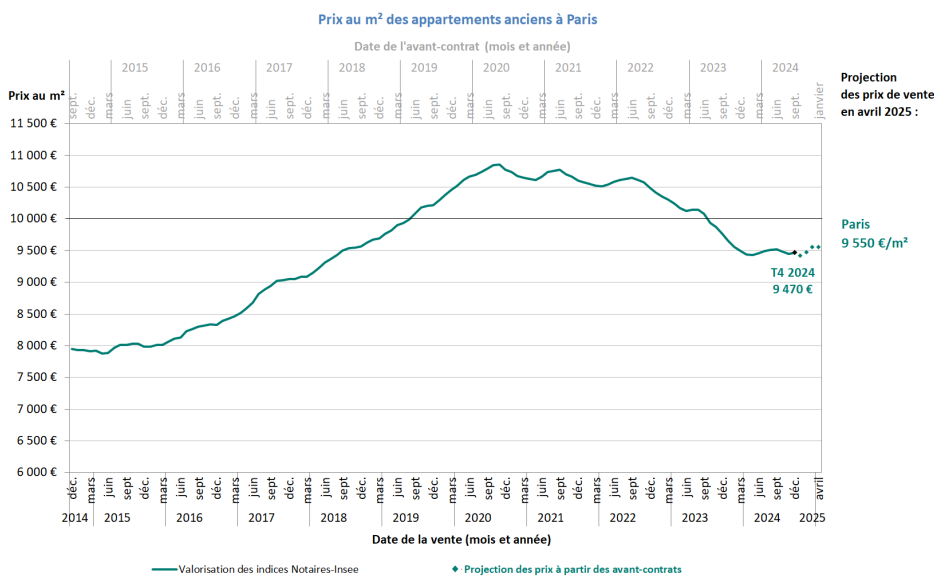
Les prix



Les appartements à Paris :

Les prix sont toujours attendus autour de 9 500 € d'ici avril dans la Capitale

D'après les prix issus des avant-contrats, Paris devrait afficher 9 550 € le m² en avril (+1,1% en un an).



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2024, les prix au m² varient de 6 610 € dans le quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement, à 15 500 €, quartier Saint-Germain-des-Prés dans le 6^e.

En 5 ans, les évolutions sont très hétérogènes : +17,9% à Saint-Germain-des-prés (6^e arrondissement), -16,7% à La Chapelle (18^e) et jusqu'à -18,8% dans le quartier Faubourg Montmartre (9^e).

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 500 €	0,0%	17,9%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 890 €	-1,1%	-14,4%
6°	22 - Odéon	14 100 €	-8,3%	-5,1%
7°	26 - Les Invalides	13 950 €	-10,0%	-3,5%
6°	21 - Monnaie	13 890 €	-1,0%	-11,2%

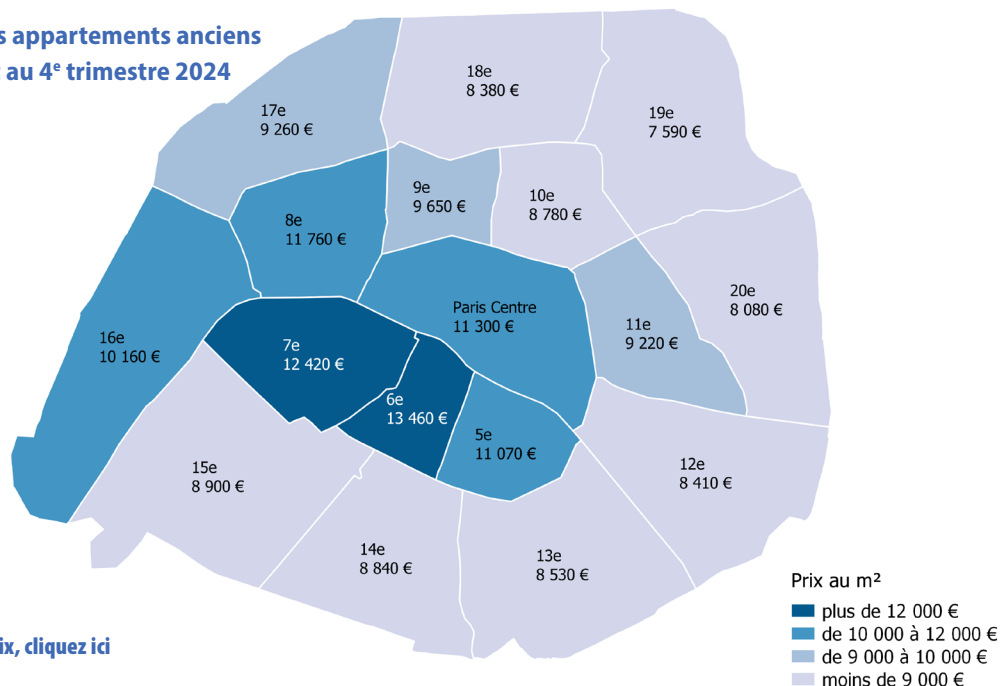
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	6 610 €	-6,7%	-16,7%
18°	71 - La Goutte-d'Or	6 890 €	-8,7%	-11,9%
19°	74 - Pont de Flandre	7 010 €	-12,1%	-8,3%
19°	73 - La Villette	7 220 €	-2,8%	-10,7%
19°	75 - Amérique	7 650 €	0,4%	-8,7%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Le 9^e repasse sous la barre des 10 000 € le m² et le 10^e rejoint les sept arrondissements périphériques à moins de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2024

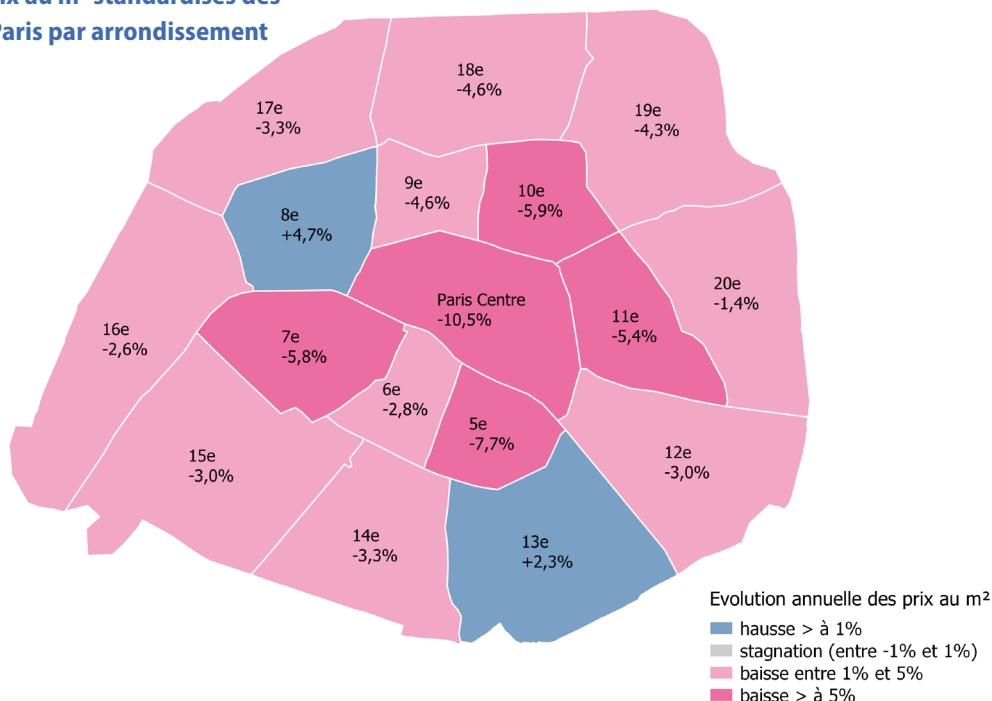


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 7 590 € dans le 19^e arrondissement et 13 460 € dans le 6^e (1,77 fois plus cher que le 19^e). Le 7^e repasse sous les 13 000 € le m², laissant le 6^e arrondissement, le plus cher, seul à plus de 13 000 € le m².

Une tendance à la baisse annuelle des prix encore présente dans pratiquement tous les arrondissements au 4^e trimestre, particulièrement dans Paris Centre

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2024



Les évolutions annuelles de prix sont hétérogènes, de -10,5% dans Paris Centre à +4,7% dans le 8^e. Les baisses annuelles de prix sont plus marquées dans le centre de la Capitale, tandis que les 8^e et 13^e affichent des hausses annuelles des prix.



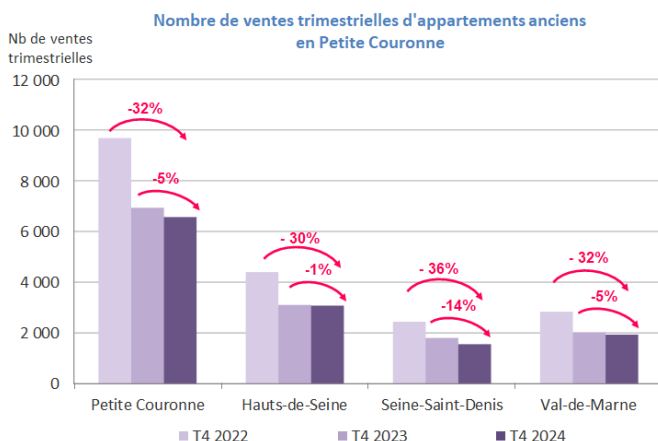
Les volumes de ventes au 4^e trimestre 2024



Les appartements en Petite Couronne :

Une situation encore difficile pour les appartements en Petite Couronne

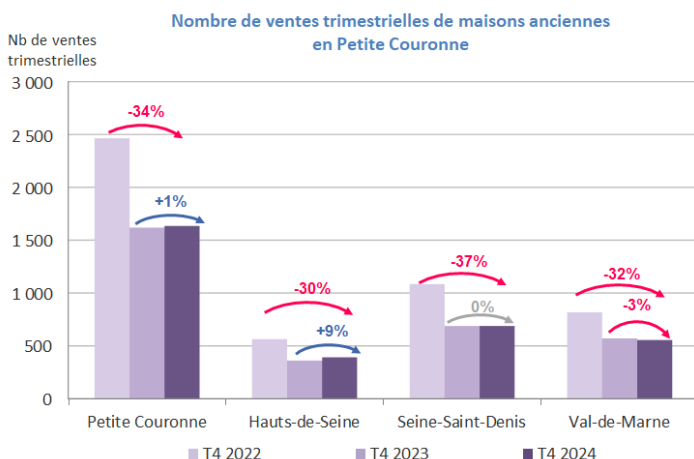
Au 4^e trimestre 2024, l'activité est hétérogène selon les départements, -1% dans les Hauts-de-Seine mais -14% en Seine-Saint-Denis comparé au 4^e trimestre 2023.



Les maisons en Petite Couronne :

Du mieux pour les maisons en Petite Couronne

Le marché de la maison reprend des couleurs en Petite Couronne (+1% entre les 4^{es} trimestres 2023 et 2024), grâce au département des Hauts-de-Seine (+9%).





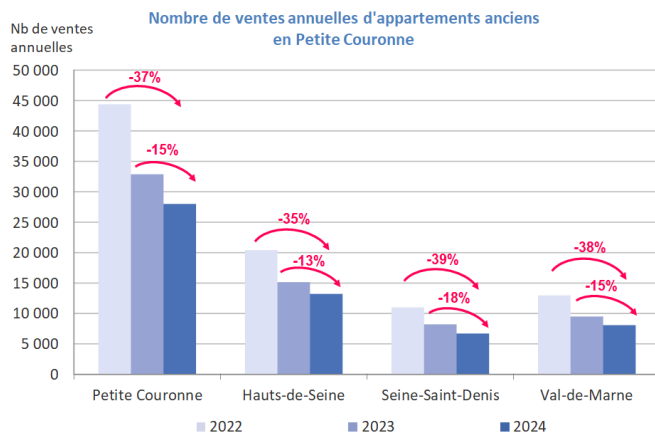
Les volumes de ventes en 2024



Les appartements en Petite Couronne :

Un recul annuel de 15% du nombre de ventes en un an et de 37% en deux, plus accentué en Seine-Saint-Denis

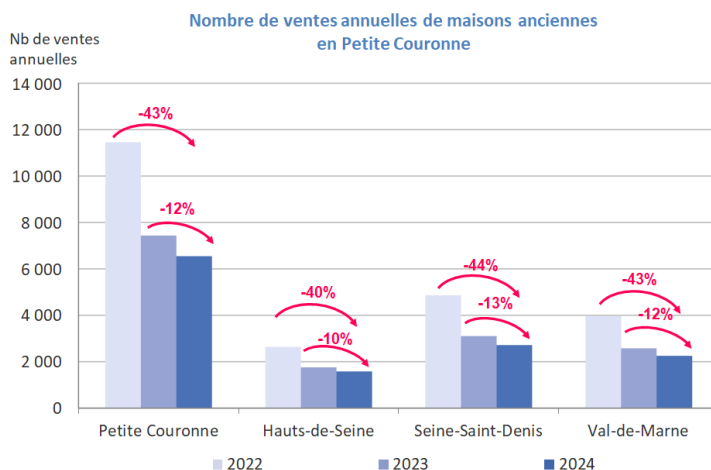
Sur l'ensemble de l'année 2024, l'activité a baissé de 15% par rapport à 2023 (jusqu'à -18% en Seine-Saint-Denis).



Les maisons en Petite Couronne :

Une baisse de l'activité de 12% entre 2023 et 2024 et de 43% en deux ans

Il s'agit à nouveau du marché le plus affecté, malgré l'amélioration de l'activité au 4^e trimestre 2024.



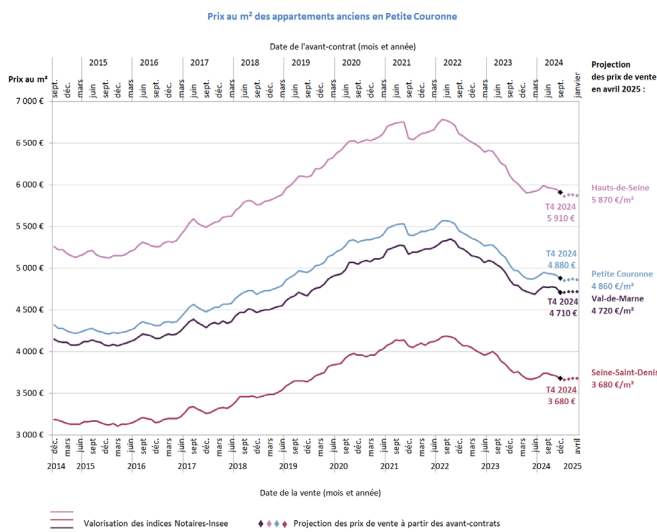
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Les baisses annuelles de prix continuent de se modérer au 4^e trimestre 2024

La baisse annuelle des prix est passée de 5,6% au 3^e trimestre à 3,2% au 4^e trimestre. Dans les prochains mois, les prix devraient se stabiliser et retrouver en avril leur niveau d'il y a un an (-0,1% comparé à avril 2023).



Prix de vente des appartements anciens au T4 2024

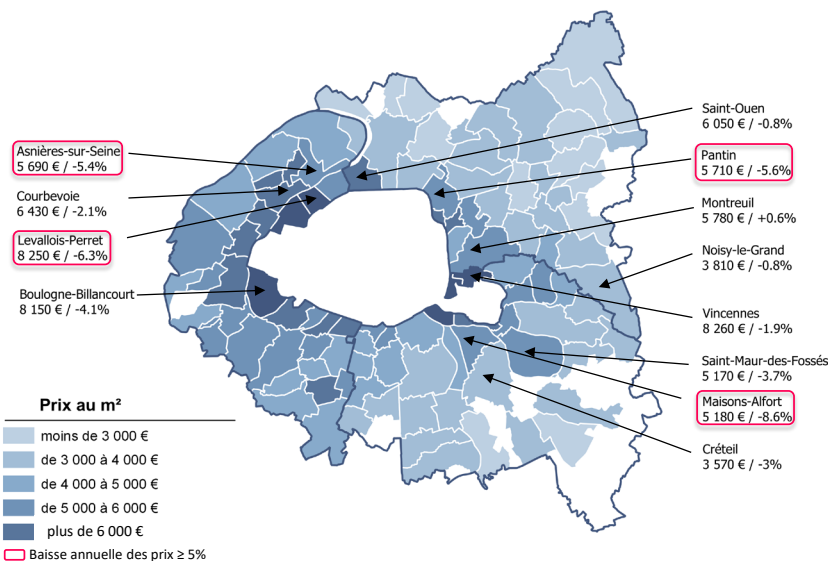
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 880 €	5 910 €	3 680 €	4 710 €
Variation en 1 an	-3,2%	-3,4%	-3,0%	-3,1%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	-1,1%	-1,5%	-1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,4%	0,3%	0,1%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 860 €	5 870 €	3 680 €	4 720 €
Variation en 1 an	-0,3%	-0,5%	0,1%	-0,1%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,2%	0,6%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	0,0%	0,3%	0,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



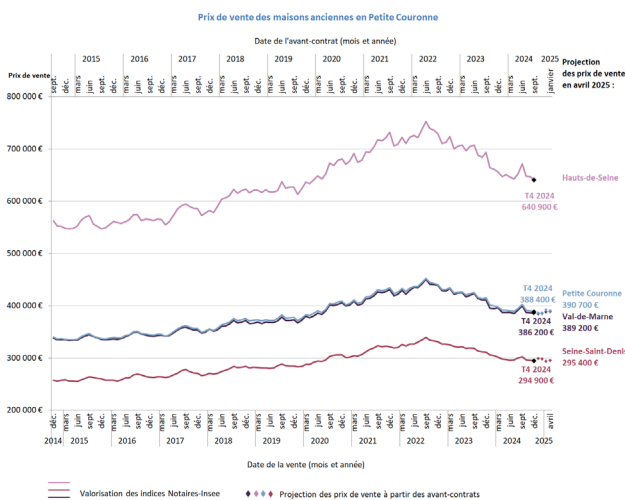
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Une baisse annuelle des prix entre 5% et 8% selon les départements au 4^e trimestre 2024

Les maisons en Petite couronne enregistrent la baisse annuelle des prix la plus marquée au 4^e trimestre 2024 (-6,4%). D'après les avant-contrats, les prix devraient ensuite peu évoluer pour retrouver le niveau d'avril 2023 (-0,2% en un an).

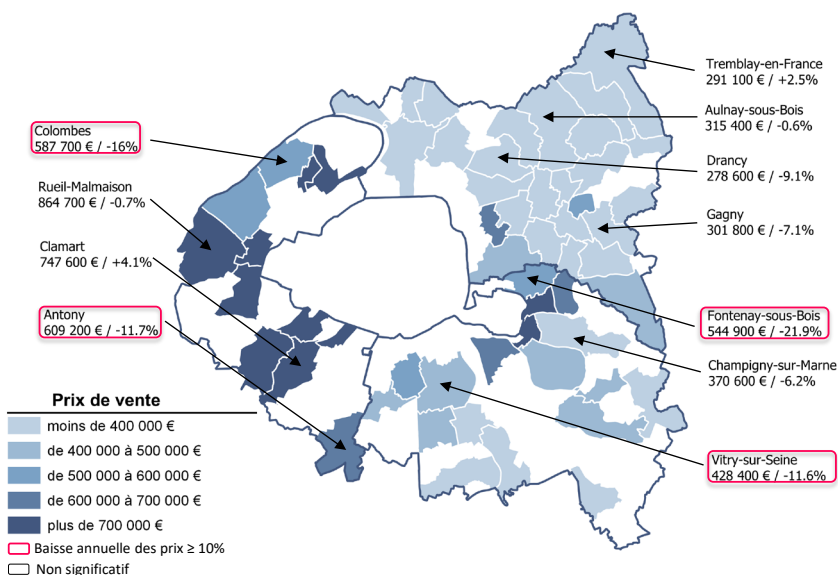


Valorisation des Indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	388 400 €	640 900 €	294 900 €	386 200 €
Variation en 1 an	-6,4%	-7,6%	-5,4%	-6,1%
Variation brute en 3 mois	-3,6%	-4,5%	-2,4%	-3,5%
Variation CVS en 3 mois	-1,8%	-2,8%	-0,7%	-1,6%

Projection en avril 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	390 700 €	-	295 400 €	389 200 €
Variation en 1 an	-0,2%	-	-0,9%	0,4%
Variation brute en 3 mois	1,2%	-	-1,2%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	-	-1,4%	1,1%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2024 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



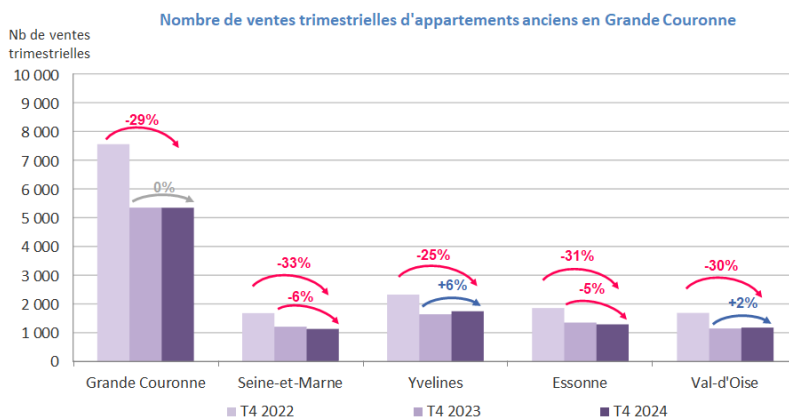
Les volumes de ventes au 4^e trimestre 2024



Les appartements en Grande Couronne :

Stabilisation des volumes de ventes d'appartements en Grande Couronne

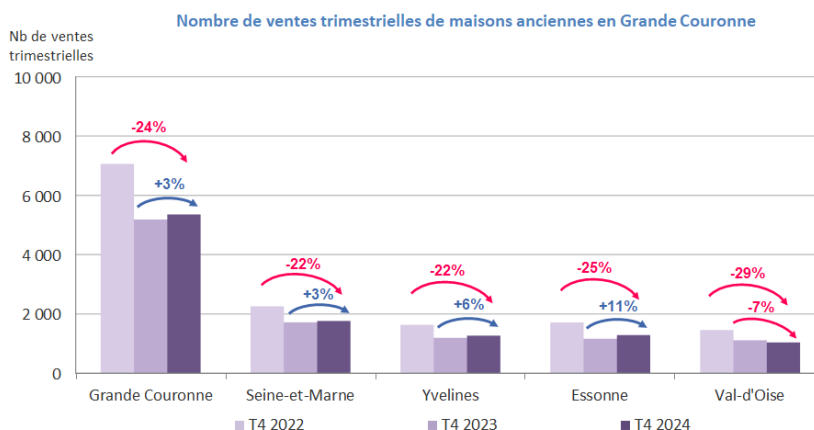
Les évolutions d'activité entre les 4^{es} trimestres 2023 et 2024 diffèrent selon les départements : +6% dans les Yvelines mais -5% dans l'Essonne et -6% en Seine-et-Marne.



Les maisons en Grande Couronne :

Le marché de la maison également un peu plus résistant en Grande Couronne

L'activité a augmenté de 3% comparé au 4^e trimestre 2023 mais les évolutions sont hétérogènes selon les départements.





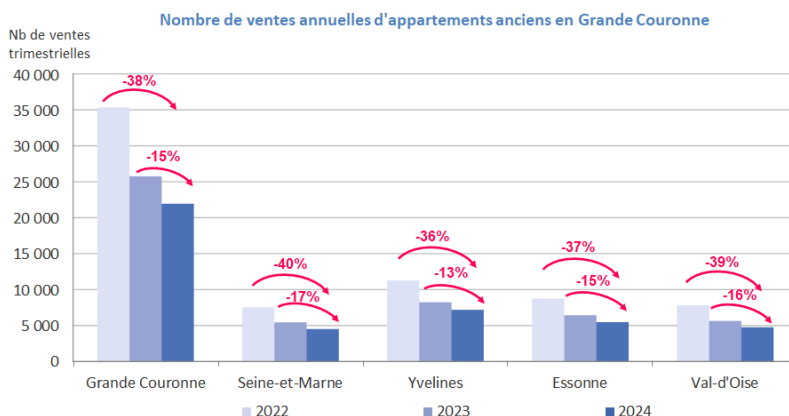
Les volumes de ventes en 2024



Les appartements en Grande Couronne :

Comme en Petite Couronne, les volumes de ventes ont reculé de 15% en un an et de 38% en deux ans

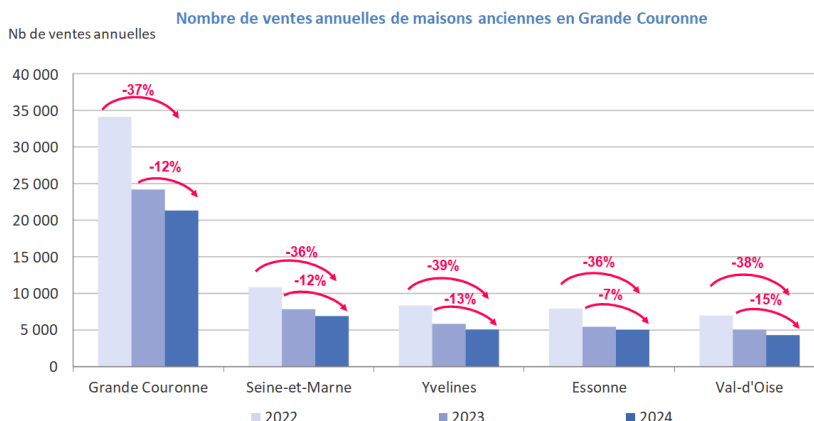
L'activité a baissé de 15% entre 2023 et 2024, de manière assez homogène pour les départements de Grande Couronne.



Les maisons en Grande Couronne :

Un recul de 12% de 2023 à 2024 mais de 37% par rapport à 2022

Malgré une hausse des volumes de ventes de 3% du 3^e au 4^e trimestre 2024, l'activité a baissé de 12% entre 2023 et 2024.



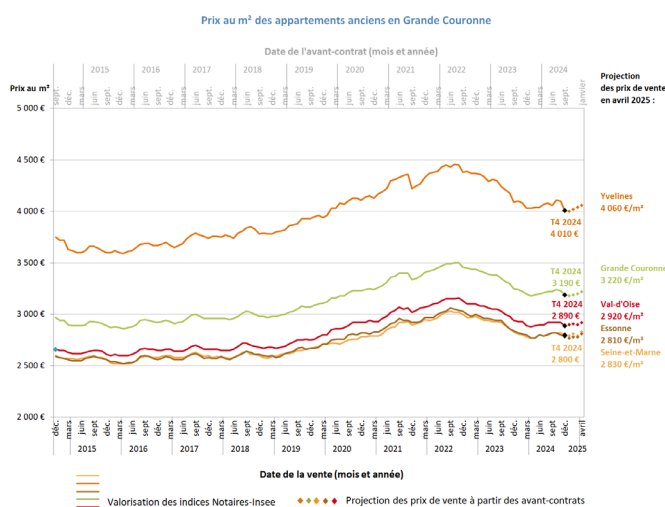
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Ralentissement de la baisse annuelle des prix à 2% environ au 4^e trimestre 2024

D'après les avant-contrats, des évolutions de prix trimestrielles et annuelles légèrement positives sont attendues fin avril.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2024

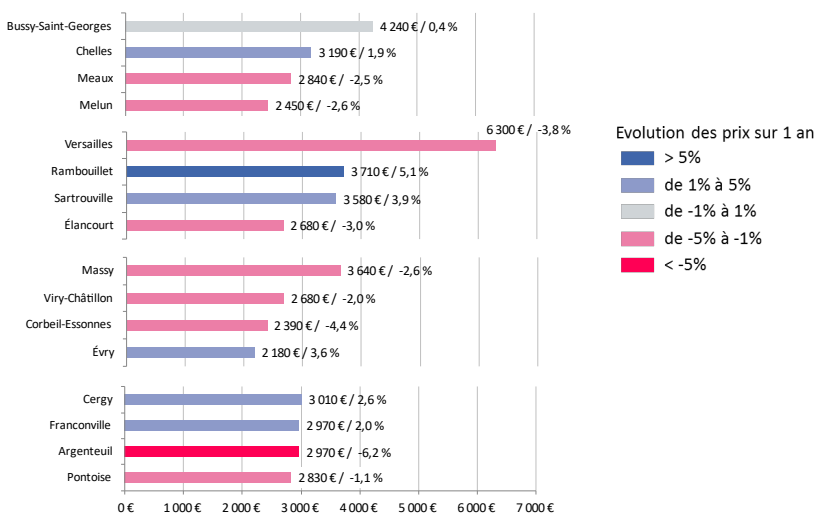
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 190 €	2 800 €	4 010 €	2 790 €	2 890 €
Variation en 1 an	-1,8%	-1,2%	-2,0%	-1,8%	-1,8%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-0,7%	-1,2%	-1,1%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,4%	-0,1%	0,0%	0,1%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 220 €	2 830 €	4 060 €	2 810 €	2 920 €
Variation en 1 an	1,3%	2,3%	0,6%	1,5%	1,6%
Variation brute en 3 mois	1,3%	1,5%	1,4%	1,3%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,5%	1,2%	1,3%	0,9%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2024 et évolutions annuelles



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

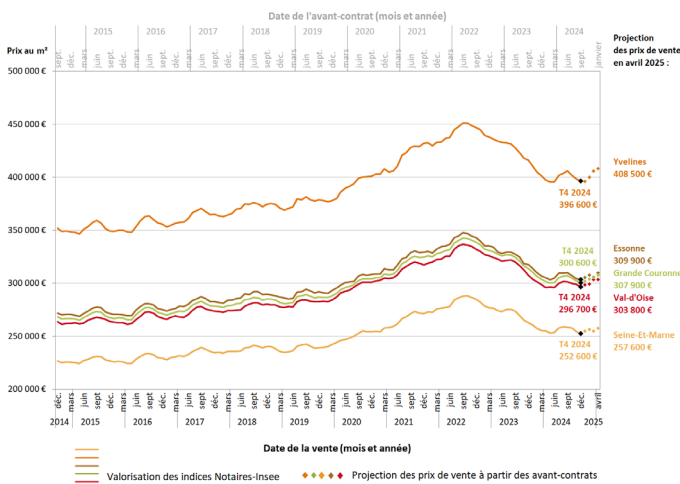


Les maisons en Grande Couronne :

Une baisse annuelle des prix entre 3% et 5% selon les départements au 4^e trimestre 2024

D'après les avant-contrats, l'évolution annuelle des prix redeviendrait légèrement positive en avril (+2%).

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2024

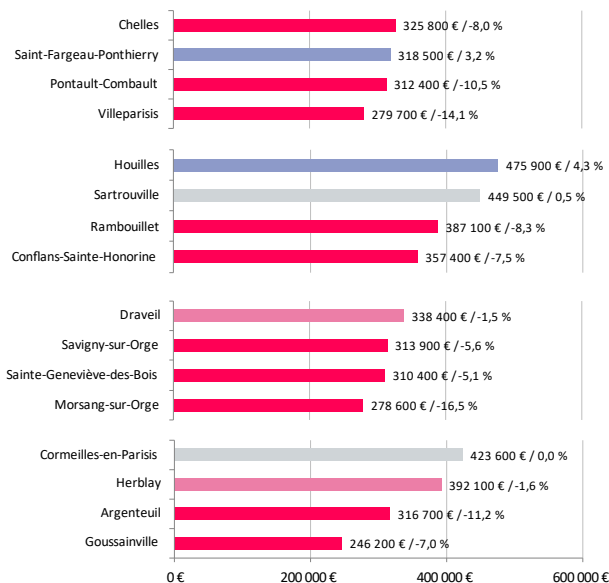
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	300 600 €	252 600 €	396 600 €	303 500 €	296 700 €
Variation en 1 an	-4,3%	-4,0%	-4,7%	-4,5%	-3,6%
Variation brute en 3 mois	-2,2%	-2,4%	-2,3%	-2,1%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,0%	-1,2%	-1,5%	-0,9%	0,0%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	307 900 €	257 600 €	408 500 €	309 900 €	303 800 €
Variation en 1 an	2,0%	1,0%	2,7%	1,5%	2,6%
Variation brute en 3 mois	1,9%	1,1%	3,0%	1,4%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	2,5%	1,7%	3,9%	1,7%	2,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^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 4^e trimestre 2024 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2024	5 770	8 200	10 700	24 660
		Évolution sur 1 an (T4 2023 / T4 2024)	-6%	-4%	2%	-2%
		Évolution sur 2 ans (T4 2022 / T4 2024)	-28%	-32%	-27%	-29%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2024	5 750	6 570	5 340	17 660
		Évolution sur 1 an (T4 2023 / T4 2024)	-5%	-5%	0%	-4%
		Évolution sur 2 ans (T4 2022 / T4 2024)	-28%	-32%	-29%	-30%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2024	n.s.	1 630	5 350	7 010
		Évolution sur 1 an (T4 2023 / T4 2024)	n.s.	1%	3%	2%
		Évolution sur 2 ans (T4 2022 / T4 2024)	n.s.	-34%	-24%	-27%

Nombre de ventes en 2024 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes en 2024	25 050	34 560	43 250	102 850
		Évolution sur 1 an (2023 / 2024)	-10%	-14%	-13%	-13%
		Évolution sur 2 ans (2022 / 2024)	-30%	-38%	-38%	-36%
	Appartements anciens	Nombre de ventes en 2024	24 940	28 010	21 930	74 880
		Évolution sur 1 an (2023 / 2024)	-10%	-15%	-15%	-13%
		Évolution sur 2 ans (2022 / 2024)	-30%	-37%	-38%	-35%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes en 2024	n.s.	6 550	21 320	27 970
		Évolution sur 1 an (2023 / 2024)	n.s.	-12%	-12%	-12%
		Évolution sur 2 ans (2022 / 2024)	n.s.	-43%	-37%	-39%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	122,8	119,4	119,0	119,7	119,1
Prix au m ²	9 760 €	9 490 €	9 460 €	9 520 €	9 470 €
Variation annuelle	-6,9%	-7,9%	-6,6%	-5,5%	-3,0%
Variation trimestrielle brute	-3,1%	-2,8%	-0,3%	0,6%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-2,4%	-0,7%	-0,4%	0,5%

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

Hauts-de-Seine	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	118,3	115,1	114,6	115,6	114,3
Prix au m ²	6 110 €	5 950 €	5 920 €	5 970 €	5 910 €
Variation annuelle	-7,5%	-8,7%	-7,4%	-5,7%	-3,4%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-2,7%	-0,5%	0,9%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-2,8%	-0,6%	-0,5%	0,4%

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

Val-de-Marne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	118,5	115,6	114,2	116,3	114,8
Prix au m ²	4 860 €	4 740 €	4 690 €	4 770 €	4 710 €
Variation annuelle	-7,3%	-7,9%	-7,5%	-5,3%	-3,1%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-2,5%	-1,2%	1,9%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-2,2%	-1,3%	0,4%	0,1%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	111,8	110,1	110,3	111,0	109,8
Prix au m ²	3 250 €	3 200 €	3 200 €	3 220 €	3 190 €
Variation annuelle	-6,2%	-7,0%	-5,5%	-3,9%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-3,2%	-1,5%	0,2%	0,7%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-1,5%	0,1%	-0,4%	0,0%

Seine-et-Marne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	110,0	108,0	108,6	109,4	108,6
Prix au m ²	2 830 €	2 780 €	2 800 €	2 820 €	2 800 €
Variation annuelle	-5,7%	-6,6%	-4,9%	-3,5%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-3,0%	-1,8%	0,6%	0,7%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-1,6%	0,4%	-0,4%	0,4%

Yvelines	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	112,9	111,3	111,5	112,1	110,7
Prix au m ²	4 090 €	4 030 €	4 040 €	4 060 €	4 010 €
Variation annuelle	-6,5%	-7,6%	-5,9%	-4,2%	-2,0%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-1,5%	0,2%	0,5%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	-2,3%	-1,6%	0,1%	-0,5%	-0,1%

Essonne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	110,8	109,3	109,0	110,0	108,9
Prix au m ²	2 840 €	2 800 €	2 800 €	2 820 €	2 790 €
Variation annuelle	-6,0%	-6,7%	-5,7%	-3,9%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-3,2%	-1,4%	-0,3%	0,9%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,2%	-0,3%	-0,2%	0,0%

Val-d'Oise	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	111,8	110,0	110,2	111,0	109,8
Prix au m ²	2 940 €	2 890 €	2 900 €	2 920 €	2 890 €
Variation annuelle	-6,1%	-6,6%	-5,2%	-3,6%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-2,9%	-1,6%	0,2%	0,7%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-1,4%	0,0%	-0,3%	0,1%

Ile-de-France	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	119,3	116,4	116,0	116,9	115,9
Prix au m ²	6 270 €	6 120 €	6 100 €	6 150 €	6 090 €
Variation annuelle	-7,0%	-7,9%	-6,6%	-5,2%	-2,9%
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-2,5%	-0,4%	0,8%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-2,3%	-0,6%	-0,3%	0,3%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	122,4	117,3	115,2	118,8	114,6
Prix de vente	415 100 €	397 700 €	390 500 €	402 800 €	388 400 €
Variation annuelle	-5,7%	-8,5%	-8,5%	-5,3%	-6,4%
Variation trimestrielle brute	-2,4%	-4,2%	-1,8%	3,1%	-3,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-4,0%	-1,7%	1,1%	-1,8%

Hauts-de-Seine	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	124,9	118,2	116,5	120,9	115,4
Prix de vente	693 600 €	656 200 €	646 600 €	671 000 €	640 900 €
Variation annuelle	-4,9%	-9,3%	-8,6%	-5,1%	-7,6%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-5,4%	-1,5%	3,8%	-4,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-5,3%	-1,0%	1,4%	-2,8%

Seine-Saint-Denis	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	120,1	116,1	114,0	116,5	113,6
Prix de vente	311 500 €	301 400 €	295 900 €	302 200 €	294 900 €
Variation annuelle	-6,0%	-7,4%	-8,0%	-5,3%	-5,4%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-3,3%	-1,8%	2,1%	-2,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-3,0%	-2,2%	0,5%	-0,7%

Val-de-Marne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	121,9	117,4	114,9	118,6	114,5
Prix de vente	411 200 €	396 000 €	387 500 €	400 200 €	386 200 €
Variation annuelle	-6,3%	-8,6%	-8,9%	-5,5%	-6,1%
Variation trimestrielle brute	-2,9%	-3,7%	-2,2%	3,3%	-3,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-3,5%	-2,2%	1,3%	-1,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	116,8	113,0	111,9	114,3	111,8
Prix de vente	314 000 €	303 900 €	300 900 €	307 300 €	300 600 €
Variation annuelle	-7,3%	-8,2%	-7,7%	-5,4%	-4,3%
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-3,2%	-1,0%	2,1%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-2,2%	-1,1%	0,0%	-1,0%

Seine-et-Marne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	115,6	112,2	111,5	113,7	111,0
Prix de vente	263 100 €	255 500 €	253 800 €	258 800 €	252 600 €
Variation annuelle	-7,8%	-7,7%	-7,2%	-5,5%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	-4,0%	-2,9%	-0,7%	2,0%	-2,4%
Variation trimestrielle CVS	-2,7%	-1,5%	-0,9%	-0,5%	-1,2%

Vvelines	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	118,2	114,1	112,4	115,4	112,7
Prix de vente	416 200 €	401 600 €	395 700 €	406 200 €	396 600 €
Variation annuelle	-6,9%	-8,4%	-8,6%	-5,1%	-4,7%
Variation trimestrielle brute	-2,8%	-3,5%	-1,5%	2,6%	-2,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,4%	-1,7%	0,9%	-1,5%

Essonne	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	116,5	112,4	111,8	113,7	111,2
Prix de vente	318 000 €	306 800 €	305 000 €	310 200 €	303 500 €
Variation annuelle	-7,3%	-8,5%	-7,1%	-5,3%	-4,5%
Variation trimestrielle brute	-3,0%	-3,5%	-0,6%	1,7%	-2,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-2,7%	-0,5%	-0,3%	-0,9%

Val-d'Oise	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	116,5	113,1	112,0	114,1	112,3
Prix de vente	307 800 €	298 900 €	295 900 €	301 500 €	296 700 €
Variation annuelle	-7,4%	-8,3%	-7,8%	-5,8%	-3,6%
Variation trimestrielle brute	-3,9%	-2,9%	-1,0%	1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-2,2%	-1,1%	-0,3%	0,0%

Ile-de-France	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Indice brut	118,6	114,4	112,9	115,7	112,7
Prix de vente	343 600 €	331 400 €	327 200 €	335 300 €	326 500 €
Variation annuelle	-6,8%	-8,3%	-8,0%	-5,4%	-5,0%
Variation trimestrielle brute	-3,0%	-3,5%	-1,3%	2,5%	-2,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-2,8%	-1,3%	0,4%	-1,3%

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 - Logements anciens en Ile-de-France : en dépit de la baisse des prix, toujours des plus-values immobilières à 10 ans

A noter : Les plus-values ou moins-values sont des estimations réalisées à partir de surfaces d'acquisitions moyennes constatées sur notre base de données (Base BIEN) au 3^e trimestre 2024 et appliquées aux périodes précédentes ; la surface moyenne des logements vendus variant peu dans le temps. Les prix sont en monnaie courante (sans prise en compte de l'inflation) et correspondent à la valorisation des indices Notaires-Insee, en euro par m² pour les appartements et en budget unitaire pour les maisons. Notre raisonnement n'intègre pas les frais d'acquisition, les frais d'agence et les coûts d'emprunt éventuels qui dessineraient des perspectives différentes.

La baisse continue des prix de ventes ces 2 dernières années occasionne des moins-values systématiques en Ile-de-France en cas de revente très rapide

Le choc de taux subi à partir du début 2022 a provoqué un ample recul des volumes de ventes, pesant sur les prix des logements anciens. La baisse des prix, amorcée il y a 2 ans en Petite et Grande Couronne et 4 ans dans la Capitale, s'est prolongée avant de céder dans les derniers mois à des évolutions plus modérées.

Les acquéreurs dans l'obligation de procéder à une revente dans les 2 ans ont enregistré des moins-values, dans l'ensemble des départements d'Ile-de-France. En moyenne, ces dernières ont été de 40 600 € pour les appartements et de 39 200 € pour les maisons en Ile-de-France.

Mais les durées de détention des biens revendus sont en réalité beaucoup plus longues (10 ans pour les appartements et 12 ans pour les maisons¹). **La situation en cas de revente reste donc globalement plus favorable, à plus long terme. Cependant, elle dépend du département** (les plus chers connaissent souvent des variations, à la hausse comme à la baisse, plus précoces et plus amples) **et du type d'habitat** (le pic de prix a été plus tardif pour les maisons).

Des moins-values constatées à Paris et dans les Hauts-de-Seine pour la revente d'un appartement en 5 ans, mais des plus-values encore généralisées pour les reventes à 10 ans

Appartements	Prix au m ² sous-jacent aux Indices			Evolution du prix en %		Surface moyenne	Plus et moins-value moyenne	
	T3 2014	T3 2019	T3 2024	en 5 ans	en 10 ans		en 5 ans	en 10 ans
Ile-de-France	5 390 €	6 250 €	6 150 €	-1,7%	14,1%	58 m²	- 5 800 €	44 080 €
Paris	8 100 €	10 090 €	9 520 €	-5,6%	17,6%	55 m²	- 31 350 €	78 100 €
Petite Couronne	4 350 €	4 920 €	4 940 €	0,3%	13,5%	59 m²	1 180 €	34 810 €
Hauts-de-Seine	5 280 €	6 040 €	5 980 €	-1,1%	13,1%	62 m ²	- 3 720 €	43 400 €
Seine-Saint-Denis	3 230 €	3 650 €	3 740 €	2,5%	15,8%	55 m ²	4 950 €	28 050 €
Val-de-Marne	4 220 €	4 670 €	4 770 €	2,2%	13,1%	58 m ²	5 800 €	31 900 €
Grande Couronne	3 020 €	3 050 €	3 220 €	5,5%	6,7%	61 m²	10 370 €	12 200 €
Seine-et-Marne	2 670 €	2 650 €	2 810 €	6,3%	5,3%	58 m ²	9 280 €	8 120 €
Yvelines	3 760 €	3 880 €	4 060 €	4,8%	7,9%	65 m ²	11 700 €	19 500 €
Essonne	2 670 €	2 670 €	2 820 €	5,6%	5,8%	60 m ²	9 000 €	9 000 €
Val-d'Oise	2 740 €	2 750 €	2 920 €	6,1%	6,3%	61 m ²	10 370 €	10 980 €

En 5 ans, le prix au m² des appartements franciliens est passé de 6 250 € à 6 150 €, soit une érosion de 1,7% et une moins-value de 5 800 € par bien en moyenne, mais avec de fortes disparités départementales.

Dans la Capitale, les prix, très élevés, ont été orientés à la baisse dès le 4^e trimestre 2020. En 5 ans, ils ont reculé de 5,6% et de 570 € par m² (soit une perte moyenne de 31 350 € par bien). Dans les Hauts-de-Seine également, on observe une très légère moins-value (-3 720 € pour un appartement de 62 m). En revanche, les autres départements de l'Ile-de-France restent encore en positif, avec des plus-values qui s'échelonnent entre 5 000 € en Seine-Saint-Denis et 11 700 € dans les Yvelines par bien en 5 ans.

¹ Les bases immobilières notariales suivent les transactions immobilières à titre onéreux. Elles permettent donc de calculer les durées de détention sur les biens qui sont effectivement vendus. Mais c'est sans compter tous les biens qui ne sont pas vendus et conservés très longtemps en patrimoine par leurs propriétaires ou qui sont transmis par héritage.

En 10 ans, le prix au m² des appartements franciliens est passé de 5 390 € à 6 150 € (+14,1%). Un logement revendu au bout de 10 ans génère donc une plus-value de 760 € par m² et de 44 080 € en moyenne. **Les évolutions de prix des appartements en Grande Couronne (+6,7% en 10 ans) restent beaucoup plus modérées qu'en Petite Couronne (+13,5%).** Le marché des appartements en Grande Couronne reste plus détendu et fluide grâce à une offre diversifiée et des prix plus modérés. Cela laisse au final des variations de prix moins amples, à la hausse comme à la baisse, et des plus-values plus limitées. Ces dernières oscillent entre 8 120 € en Seine-et-Marne et 19 500 € dans les Yvelines.

En 10 ans, Paris conserve les plus-values les plus élevées de l'Ile-de-France. D'une part, la hausse des prix y a été de 17,6% et donc proportionnellement plus forte qu'ailleurs. Et d'autre part, elle s'est appliquée sur un prix au m² très supérieur à ce que l'on observe dans les autres départements. En 10 ans, la plus-value atteint 1 420 € par m² et 78 100 € pour un appartement de 55 m² dans la Capitale.

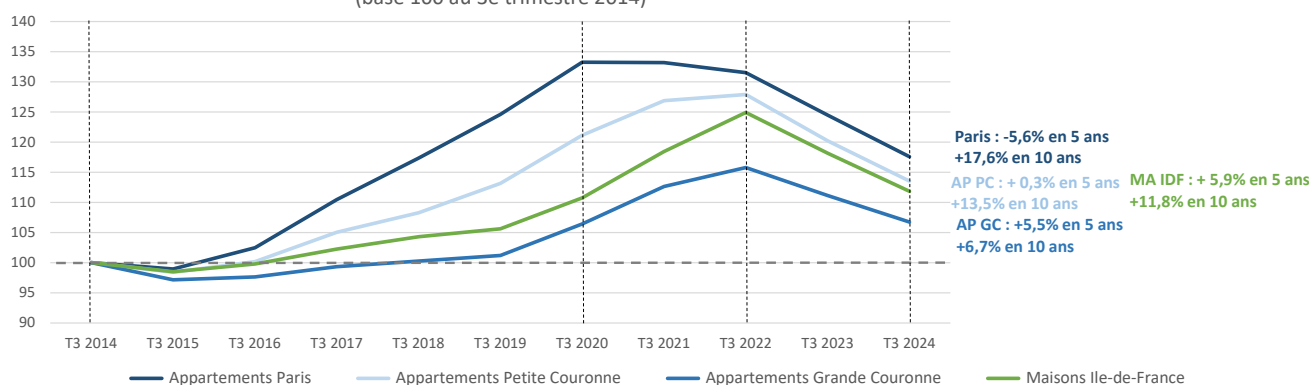
Des plus-values à 5 ans comme à 10 ans pour les maisons

Maisons	Prix sous-jacent aux Indices			Evolution du prix en %		Plus-value moyenne	
	T3 2014	T3 2019	T3 2024	en 5 ans	en 10 ans	en 5 ans	en 10 ans
Ile de France	299 900 €	316 800 €	335 400 €	5,9%	11,8%	18 600 €	35 500 €
Petite Couronne	352 600 €	382 900 €	403 000 €	5,3%	14,3%	20 100 €	50 400 €
Hauts-de-Seine	581 900 €	637 600 €	671 400 €	5,3%	15,4%	33 800 €	89 500 €
Seine-Saint-Denis	268 500 €	288 700 €	302 500 €	4,8%	12,7%	13 800 €	34 000 €
Val-de-Marne	349 600 €	378 600 €	400 300 €	5,8%	14,5%	21 700 €	50 700 €
Grande Couronne	277 700 €	289 500 €	307 300 €	6,2%	10,7%	17 800 €	29 600 €
Seine-et-Marne	235 300 €	242 600 €	258 800 €	6,7%	10,0%	16 200 €	23 500 €
Yvelines	363 600 €	381 700 €	406 300 €	6,4%	11,7%	24 600 €	42 700 €
Essonne	281 300 €	294 400 €	310 200 €	5,4%	10,3%	15 800 €	28 900 €
Val-d'Oise	272 600 €	284 500 €	301 500 €	6,0%	10,6%	17 000 €	28 900 €

La revente d'une maison à 5 ans permet de dégager des plus-values dans tous les départements d'Ile-de-France (18 600 € en moyenne), de 13 800 € en Seine-Saint-Denis à 33 800 € dans les Hauts-de-Seine. La hausse des prix des maisons a été plus tardive que celle des appartements et impulsée par une forte attractivité de ce type de bien pendant la période COVID. En 10 ans, les plus-values à la revente oscillent entre 23 500 € en Seine-et-Marne et 89 500 € dans les Hauts-de-Seine.

En conclusion, même si le prix des logements est orienté à la baisse depuis deux ans, il reste encore des plus-values à la revente dans le cadre d'une durée de détention de 10 ans.

Evolution des indices de prix Notaires-Insee par type de bien et par zone géographique (base 100 au 3e trimestre 2014)



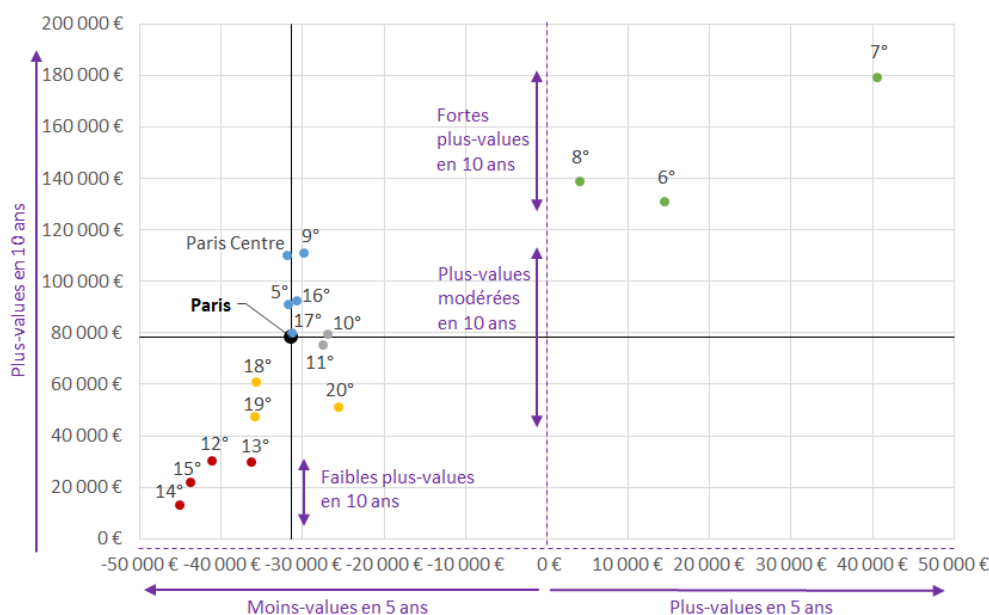
Focus - Des plus-values immobilières encore généralisées en 10 ans dans tous les arrondissements de la Capitale qui cachent des disparités

A noter : les plus-values ou moins-values sont des montants, estimés à partir de surfaces d'acquisitions moyennes constatées sur notre base de données (Base BIEN) au 3^e trimestre 2024 et appliquées aux périodes précédentes ; la surface moyenne des logements vendus variant peu dans le temps. Pour enrichir notre approche, déjà proposée dans le focus du mois de décembre, le raisonnement a été appliqué à chaque arrondissement de Paris en prenant en compte sa surface moyenne respective. Les prix sont en monnaie courante (sans prise en compte de l'inflation) et correspondent aux prix standardisés en euro par m². Notre raisonnement n'intègre pas les frais d'acquisition, les frais d'agence et les coûts d'emprunt qui dessineraient des perspectives différentes.

Dans Paris, fin 2024, les reventes après 5 ans de détention génèrent des moins-values de 5,6%, soit une baisse de 31 350 € pour un appartement d'une surface moyenne de 55 m². Mais, **la vente d'un appartement acquis il y a 10 ans laisse encore la plus forte plus-value (+17,6% et +78 100 €) de l'ensemble de l'Île-de-France, témoignant de la résistance du marché parisien.** Cette tendance de fond cache des spécificités locales qui tiennent soit à des évolutions de prix particulières, soit à la surface des appartements qui mécaniquement accroît, ou au contraire modère, la plus-value globale.

Appartements à Paris	Prix au m ² sous-jacent aux indices			Evolution du prix en %		Surface moyenne	Plus et moins-value moyenne	
	T3 2014	T3 2019	T3 2024	en 5 ans	en 10 ans		en 5 ans	en 10 ans
Île-de-France	5 390 €	6 250 €	6 150 €	-1,7%	14,1%	58 m²	5 800 €	44 080 €
Paris	8 100 €	10 090 €	9 520 €	-5,6%	17,6%	55 m²	31 350 €	78 100 €
Arrondissement Central	9 870 €	12 500 €	11 910 €	-4,7%	20,6%	54 m ²	31 860 €	110 160 €
5 ^e arrondissement	9 970 €	12 290 €	11 690 €	-4,9%	17,3%	53 m ²	31 800 €	91 160 €
6 ^e arrondissement	11 810 €	13 400 €	13 600 €	1,5%	15,1%	73 m ²	14 600 €	130 670 €
7 ^e arrondissement	11 060 €	12 930 €	13 480 €	4,2%	21,8%	74 m ²	40 700 €	179 080 €
8 ^e arrondissement	9 330 €	10 950 €	11 000 €	0,5%	17,9%	83 m ²	4 150 €	138 610 €
9 ^e arrondissement	8 370 €	10 680 €	10 190 €	-4,6%	21,8%	61 m ²	29 890 €	111 020 €
10 ^e arrondissement	7 370 €	9 580 €	9 020 €	-5,9%	22,3%	48 m ²	26 880 €	79 200 €
11 ^e arrondissement	7 910 €	10 040 €	9 470 €	-5,7%	19,6%	48 m ²	27 360 €	74 880 €
12 ^e arrondissement	7 750 €	9 170 €	8 350 €	-8,9%	7,8%	50 m ²	41 000 €	30 000 €
13 ^e arrondissement	7 730 €	9 070 €	8 330 €	-8,2%	7,8%	49 m ²	36 260 €	29 400 €
14 ^e arrondissement	8 510 €	9 770 €	8 790 €	-10,0%	3,3%	46 m ²	45 080 €	12 880 €
15 ^e arrondissement	8 360 €	9 620 €	8 780 €	-8,7%	4,9%	52 m ²	43 680 €	21 840 €
16 ^e arrondissement	8 870 €	10 390 €	10 010 €	-3,7%	12,9%	81 m ²	30 780 €	92 340 €
17 ^e arrondissement	8 140 €	10 060 €	9 520 €	-5,4%	17,0%	58 m ²	31 320 €	80 040 €
18 ^e arrondissement	7 130 €	9 420 €	8 570 €	-9,1%	20,2%	42 m ²	35 700 €	60 480 €
19 ^e arrondissement	6 710 €	8 470 €	7 710 €	-9,0%	15,0%	47 m ²	35 720 €	47 000 €
20 ^e arrondissement	6 880 €	8 620 €	8 040 €	-6,8%	16,9%	44 m ²	25 520 €	51 040 €

Plus ou moins-values des arrondissements à Paris en 5 et 10 ans



Source : Base ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

L'échelle des plus ou moins-values à 5 ans s'échelonne de -50 000 € à +50 000 € (axe des X) et celle des plus-values à 10 ans de 0 à +200 000 € (axe des Y).
 Exemple de lecture : le 7^e arrondissement enregistre les plus fortes plus-values tant sur une durée de 5 ans (+40 700 €) que sur 10 ans (+179 080 €).

Les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements : des prix moins volatiles et au final les plus fortes valorisations de ces 10 dernières années (points verts sur le graphique)

Les 6^e et 7^e arrondissements, qui restent les arrondissements les plus chers de la Capitale, ont fait preuve de résistance en 5 ans, avec des prix qui ont augmenté de 1,5% pour le premier et de 4,2% pour le second, dans un contexte d'ensemble baissier. Les logements vendus sont grands (respectivement 73 et 74 m²) et la plus-value générée en 5 ans pour cette surface atteint encore respectivement 14 600 et 40 700 €. Le 8^e arrondissement, qui dispose aussi d'un bâti de qualité et d'appartements de belles surfaces (83 m² en moyenne), conserve une modeste plus-value de 4 150 € en 5 ans.

Ces trois arrondissements, plutôt classiques et familiaux, n'avaient pas connu une poussée de leur prix et de leurs plus-values aussi intenses de 2014 à 2019 (respectivement +13%, +17% et +17%) que d'autres arrondissements plus émergents et « bobo » comme les 9^e et 10^e (+28%, +30%) ou le 18^e (+32%). Cela explique sans doute qu'après avoir moins augmenté, leurs prix se sont consolidés ces 5 dernières années. **Au final, et pour le moment, les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements conservent les montants de plus-values les plus élevés de la Capitale sur une période de 10 ans**, mais cela s'explique aussi par la taille des appartements vendus.

Les arrondissements de la périphérie sud (du 12^e au 15^e arrondissements) connaissent les évolutions les plus modérées de la Capitale que ce soit sur une durée de 5 ans ou de 10 ans (points rouges sur le graphique)

Les moins-values en 5 ans observées dans ces arrondissements varient de 36 000 à 45 000 €. Le bilan reste cependant favorable sur une durée de 10 ans, avec des plus-values de 13 000 à 30 000 €. Dans le 14^e arrondissement, où la plus-value sur 10 ans est la plus faible, le prix au m² affiche une quasi-stagnation (de 8 510 € au 3^e trimestre 2014 à 8 790 € au 3^e trimestre 2024).

Les plus-values restent fortes en 10 ans, malgré le recul notable des prix ces 5 dernières années dans les arrondissements centraux ainsi que les 5^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements (points bleus sur le graphique)

L'acquis de valorisation reste très fort dans les 4 arrondissements centraux où la plus-value dépasse 110 000 € en 10 ans malgré un recul de près de 32 000 €, ces 5 dernières années. De la même façon, et malgré la baisse récente, la très forte poussée des prix dans les 5^e et 9^e arrondissements pendant la période 2014-2019 amène à une forte plus-value en 10 ans dans les deux secteurs (respectivement 91 000 et 111 000 €).

Dans les 16^e et 17^e arrondissements, on observe des moins-values de l'ordre de 31 000 € en 5 ans mais les plus-values restent conséquentes à un horizon de 10 ans (92 000 € dans le premier et 80 000 € dans le second). Dans le 16^e arrondissement, la surface moyenne du bien vendu (81 m²) pousse le montant de la plus-value car les variations de prix tendent à être plus modérées qu'ailleurs tant pour les 5 que pour les 10 dernières années.

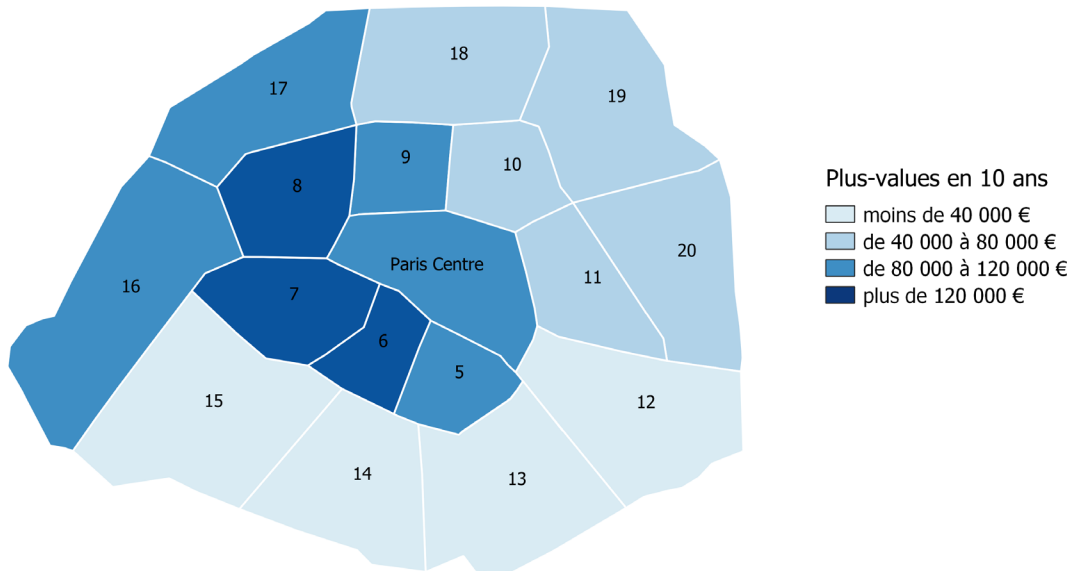
Les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements conservent encore des plus-values à 10 ans mais relativement modérées (points jaunes sur le graphique)

En 5 ans, les prix reculent de 9% dans les 18^e et 19^e arrondissements et de près de 7% dans le 20^e pour des moins-values de 25 500 à 35 700 €. En 10 ans, ces arrondissements périphériques du Nord-Est enregistrent des plus-values de 47 000 à 60 500 €, limitées par la surface moyenne des logements vendus (de 42 à 47 m²).

Enfin, les 10^e et 11^e arrondissements évoluent comme l'ensemble de la Capitale (points gris sur le graphique)

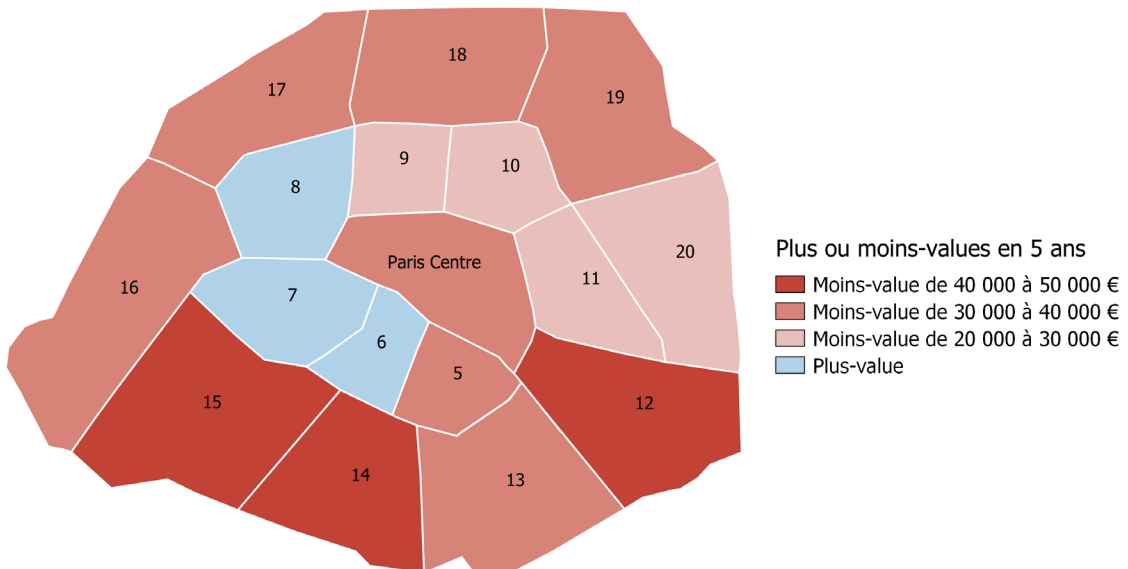
En 5 ans, dans les 10^e et 11^e arrondissements les moins-values sont d'environ 27 000 €, tirées à la baisse par la petite surface des logements vendus (48 m² en moyenne). En 10 ans, ces 2 arrondissements enregistrent des plus-values de l'ordre de 75 000 à 79 000 €, comme à Paris dans son ensemble, poussées par une hausse des prix plus forte qu'ailleurs.

Plus ou moins-values moyennes par arrondissement à Paris en 10 ans, de 2014 à 2024



Source : Base ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

Plus ou moins-values moyennes par arrondissement à Paris en 5 ans, de 2019 à 2024



Source : Base ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris