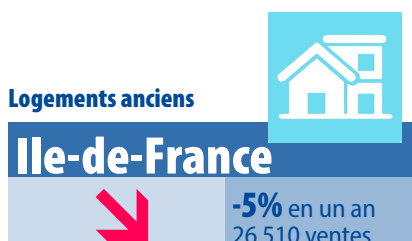


# Communiqué de presse mensuel

19 décembre 2024

## Conjoncture immobilière francilienne en octobre\* 2024 : Des volumes de ventes en voie de stabilisation à un niveau bas et des baisses annuelles de prix toujours modérées

### Volumes de ventes août à octobre 2024



### Une baisse des volumes de ventes désormais limitée à 5% par rapport à l'an dernier

L'attentisme domine toujours le marché, avec un niveau d'activité historiquement bas.

La baisse des volumes de ventes s'est encore prolongée avec 26 510 logements anciens vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2024 mais à un rythme qui continue de s'atténuer (- 5% par rapport à la même période en 2023).

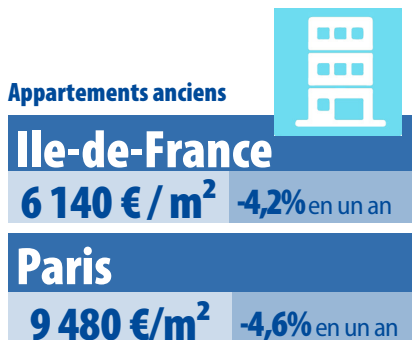
L'atteinte d'un point bas semble donc proche sans qu'on ne puisse encore savoir quelle dynamique de marché prévaudra ensuite dans un contexte encore très incertain.

Si la baisse d'activité est encore de 7% pour les appartements en Ile-de-France, **on observe une petite progression de 1% des ventes de maisons en Ile-de-France.**

Enfin, et par rapport à la situation observée d'août à octobre 2022 et ses 40 100 ventes, la baisse de l'activité atteint 34% (soit près de 13 600 ventes de perdues).

### Prix en octobre\* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



### Des évolutions de prix toujours plus modérées

En Ile-de-France sur un an, d'octobre 2023 à octobre 2024, les prix des logements ont diminué de 4,6% (4,2% pour les appartements et 5,2% pour les maisons).

Les prix ont globalement peu évolué ces derniers mois (+0,3% pour les appartements et +0,1% pour les maisons de juillet à octobre 2024) **contribuant à modérer la baisse annuelle des prix.**

**Ce mouvement se prolongerait dans les prochains mois.**

**A Paris**, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens est de 9 480 € en octobre 2024, soit une baisse de 4,6% en un an. D'après les avant-contrats, **on attend un prix au m<sup>2</sup> de 9 420 € en février 2025.** La baisse annuelle des prix dans la Capitale serait ramenée à 1,4% alors qu'elle atteignait 7,7% un an plus tôt.

Parallèlement, **les prix des appartements se consolideraient aussi en Ile-de-France (-1,4% en un an)** avec un recul de 2,0% en Petite Couronne et de 0,5% en Grande Couronne en février 2025.

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

Maisons anciennes



\* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (octobre correspond à la période allant de août à octobre). Tous les prix sont exprimés en euros courants.

### 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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2024	26 510	5 960	8 890	11 650
Évolutions en 1 an	août-octobre 2024 / août-octobre 2023	-5%	-8%	-6%	-3%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2024	18 680	5 940	7 080	5 660
Évolutions en 1 an	août-octobre 2024 / août-octobre 2023	-7%	-8%	-8%	-5%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2024	7 820	n.s.	1 810	5 990
Évolutions en 1 an	août-octobre 2024 / août-octobre 2023	+1%	n.s.	+5%	0%

## Les prix

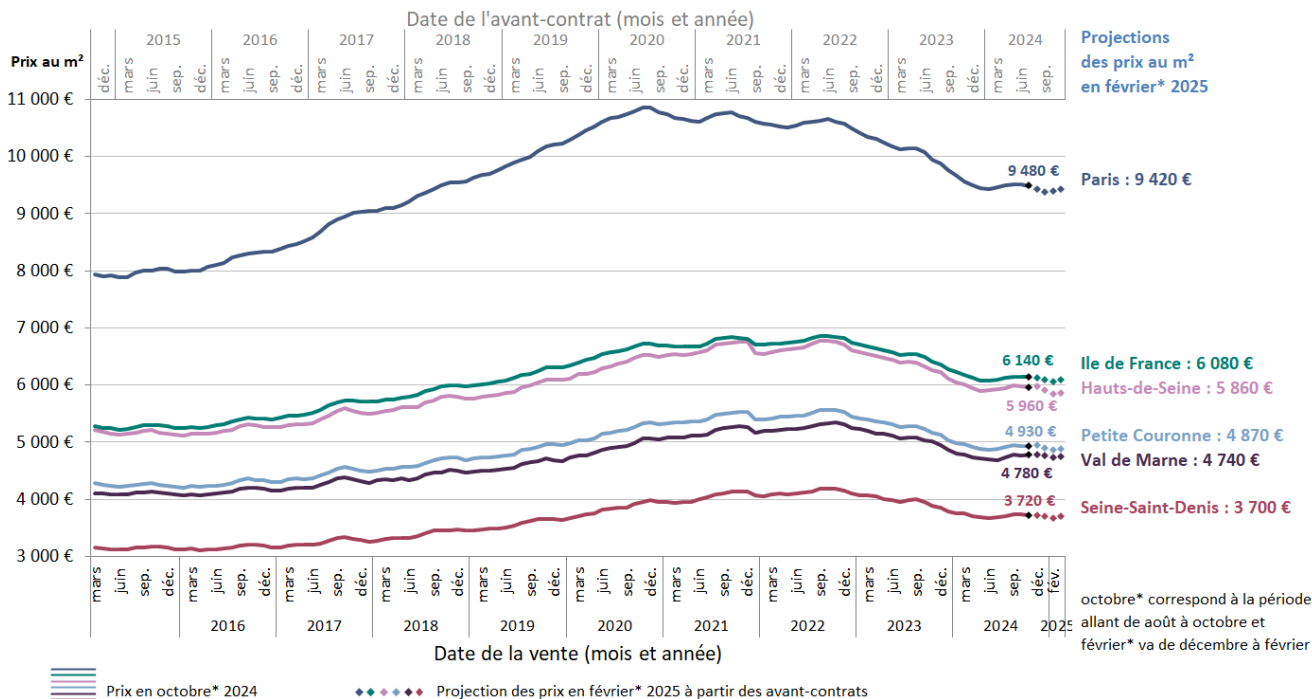
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	août-octobre 2024	6 140 €	9 480 €	4 930 €	5 960 €	3 720 €	4 780 €	3 240 €	2 820 €	4 110 €	2 820 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2024 / août-octobre 2023	-4,2%	-4,6%	-4,6%	-4,8%	-4,3%	-4,6%	-2,5%	-2,4%	-2,4%	-2,8%	-2,5%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2024 / mai-juillet 2024	+0,3%	-0,2%	+0,5%	+0,3%	+0,7%	+0,9%	+1,0%	+1,1%	+1,2%	+0,7%	+0,6%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2024 / mai-juillet 2024	0,0%	-0,4%	+0,2%	+0,1%	+0,5%	+0,2%	+0,5%	+0,5%	+0,8%	+0,2%	+0,4%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	déc. 2024-février 2025	6 080 €	9 420 €	4 870 €	5 860 €	3 700 €	4 740 €	3 210 €	2 790 €	4 030 €	2 800 €	2 940 €
Évolutions en 1 an	déc. 2024-février 2025 / déc. 2023-février 2024	-1,4%	-1,4%	-2,0%	-2,5%	-1,8%	-1,1%	-0,5%	-0,3%	-1,2%	-0,2%	+0,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	août-octobre 2024	330 700	391 700	647 900	297 200	387 900	305 200	258 200	402 200	307 300	300 100
Évolutions en 1 an	août-octobre 2024 / août-octobre 2023	-5,2%	-5,8%	-5,9%	-5,2%	-6,3%	-4,9%	-4,2%	-5,0%	-5,4%	-5,2%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2024 / mai-juillet 2024	+0,1%	+0,6%	+0,9%	+0,2%	+0,7%	-0,1%	+0,1%	+0,1%	-0,7%	+0,1%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2024 / mai-juillet 2024	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,2%	+0,0%	-1,1%	-0,4%
Projection du prix de vente (€)	déc. 2024-février 2025	329 500	388 800	n.s.	300 900	388 100	304 700	256 400	400 800	307 000	302 300
Évolutions en 1 an	déc. 2024-février 2025 / déc. 2023-février 2024	-1,3%	-2,7%	n.s.	-1,3%	-1,7%	-0,6%	-0,5%	-1,0%	-1,1%	+0,2%

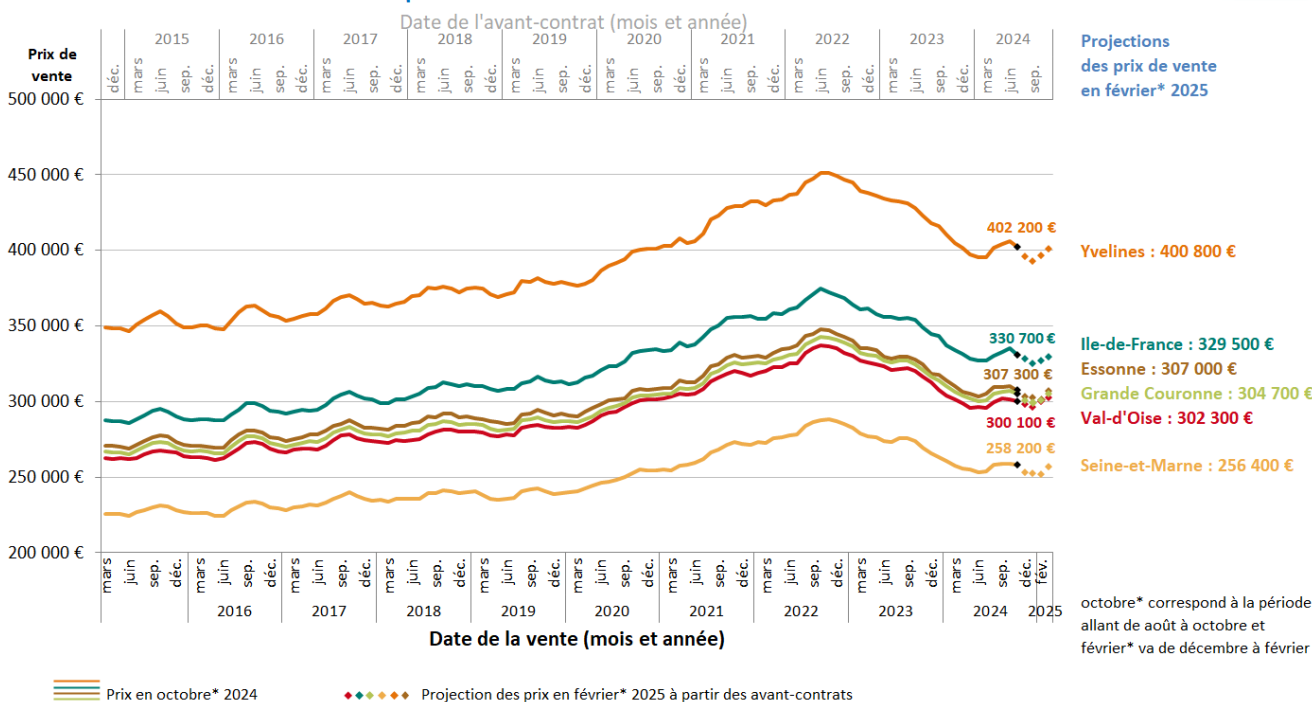
# Projections des prix des logements anciens



**Prix au m<sup>2</sup> en octobre\* 2024 et projections de prix en février\* 2025 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



**Prix de vente en octobre\* 2024 et projections de prix en février\* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



## 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 maisons<sup>1</sup>). **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 <sup>2</sup> 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
<b>Ile-de-France</b>	<b>5 390 €</b>	<b>6 250 €</b>	<b>6 150 €</b>	<b>-1,7%</b>	<b>14,1%</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>- 5 800 €</b>	<b>44 080 €</b>
<b>Paris</b>	<b>8 100 €</b>	<b>10 090 €</b>	<b>9 520 €</b>	<b>-5,6%</b>	<b>17,6%</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>	<b>- 31 350 €</b>	<b>78 100 €</b>
<b>Petite Couronne</b>	<b>4 350 €</b>	<b>4 920 €</b>	<b>4 940 €</b>	<b>0,3%</b>	<b>13,5%</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>1 180 €</b>	<b>34 810 €</b>
Hauts-de-Seine	5 280 €	6 040 €	5 980 €	-1,1%	13,1%	62 m <sup>2</sup>	- 3 720 €	43 400 €
Seine-Saint-Denis	3 230 €	3 650 €	3 740 €	2,5%	15,8%	55 m <sup>2</sup>	4 950 €	28 050 €
Val-de-Marne	4 220 €	4 670 €	4 770 €	2,2%	13,1%	58 m <sup>2</sup>	5 800 €	31 900 €
<b>Grande Couronne</b>	<b>3 020 €</b>	<b>3 050 €</b>	<b>3 220 €</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>10 370 €</b>	<b>12 200 €</b>
Seine-et-Marne	2 670 €	2 650 €	2 810 €	6,3%	5,3%	58 m <sup>2</sup>	9 280 €	8 120 €
Yvelines	3 760 €	3 880 €	4 060 €	4,8%	7,9%	65 m <sup>2</sup>	11 700 €	19 500 €
Essonne	2 670 €	2 670 €	2 820 €	5,6%	5,8%	60 m <sup>2</sup>	9 000 €	9 000 €
Val-d'Oise	2 740 €	2 750 €	2 920 €	6,1%	6,3%	61 m <sup>2</sup>	10 370 €	10 980 €

**En 5 ans, le prix au m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2020. En 5 ans, ils ont reculé de 5,6% et de 570 € par m<sup>2</sup> (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.

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> très supérieur à ce que l'on observe dans les autres départements. En 10 ans, la plus-value atteint 1 420 € par m<sup>2</sup> et 78 100 € pour un appartement de 55 m<sup>2</sup> 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
<b>Ile de France</b>	<b>299 900 €</b>	<b>316 800 €</b>	<b>335 400 €</b>	<b>5,9%</b>	<b>11,8%</b>	<b>18 600 €</b>	<b>35 500 €</b>
<b>Petite Couronne</b>	<b>352 600 €</b>	<b>382 900 €</b>	<b>403 000 €</b>	<b>5,3%</b>	<b>14,3%</b>	<b>20 100 €</b>	<b>50 400 €</b>
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 €
<b>Grande Couronne</b>	<b>277 700 €</b>	<b>289 500 €</b>	<b>307 300 €</b>	<b>6,2%</b>	<b>10,7%</b>	<b>17 800 €</b>	<b>29 600 €</b>
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)

