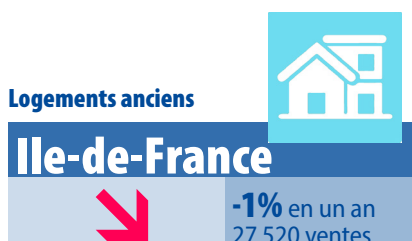


Communiqué de presse mensuel

30 janvier 2025

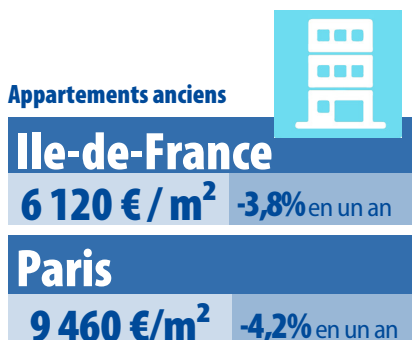
Conjoncture immobilière francilienne en novembre* 2024 : Des volumes de ventes en voie de stabilisation à un niveau bas et des baisses annuelles de prix toujours modérées

Volumes de ventes sept. à novembre 2024



Prix en novembre* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Les volumes de ventes se consolident en Ile-de-France

Après une phase pendant laquelle l'activité s'est dégradée de plus en plus sévèrement, s'est ouverte une période où les volumes de ventes ont continué de reculer mais à un rythme moins rapide.

L'activité s'est désormais stabilisée avec **27 520 logements anciens vendus en Ile-de-France de septembre à novembre 2024** (-1% par rapport à septembre-novembre 2023 et ses 27 710 ventes). Des différences entre les marchés persistent : le nombre de ventes d'appartements recule de 3% tandis que celui des maisons progresse de 5% pendant la période.

Les volumes de ventes restent situés à de très faibles niveaux historiques et encore 30% en-dessous de ceux observés il y a deux ans (39 490 ventes de septembre à novembre 2022).

En Grande Couronne, les volumes de ventes progressent de 3% (+1% pour les appartements et +5% pour les maisons). En Petite Couronne, le nombre de ventes de maisons a également augmenté, de 8% en un an. Dans Paris et en Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements sont encore orientés à la baisse mais avec un recul limité à respectivement 4% et 5%.

Mais l'amélioration progressive des conditions d'acquisition des ménages, suite à la baisse des taux des crédits à l'habitat et à celle des prix de vente, commence à donner un peu d'air aux ménages et permet enfin d'enrayer la baisse. Bien entendu, **le nouveau rythme de croisière du marché immobilier reste à déterminer et sera largement conditionné par des facteurs externes (pouvoir d'achat des ménages, confiance et politiques publiques).**

Des évolutions de prix toujours plus modérées

En Ile-de-France sur un an, de novembre 2023 à novembre 2024, les prix des logements ont diminué de 4,1%, avec un recul de 3,8% pour les appartements et de 4,7% pour les maisons.

Cependant, **l'atténuation des baisses de prix se prolonge au fil des mois**, ce qui se lit très bien graphiquement avec des courbes qui se sont aplaties. Ces 3 derniers mois, d'août à novembre 2024, les prix des appartements ont reculé de 0,4% en Ile-de-France et de 1,3% pour les maisons. Il y a un an, les prix reculaient de 6,7% pour les appartements et de 7,0% pour les maisons.

A Paris, le prix des appartements anciens oscille depuis de nombreux mois entre 9 400 € et 9 500 € le m². Plus précisément, il ressort à 9 460 € le m² en novembre 2024, en baisse annuelle de 4,2%. D'après les avant-contrats signés dans les agences immobilières ou les offices notariaux, le prix des appartements parisiens repasserait à 9 500 € le m² en mars 2025, laissant au final des valeurs stables en un an (+0,1%).

D'une manière générale, parallèlement à la consolidation de l'activité, la pression sur les prix devrait continuer de se relâcher pour **les appartements en Petite et en Grande Couronne où les prix seraient stables en un an** (respectivement -0,8% et +0,4% en mars 2025).

D'après les avant-contrats, **les maisons suivraient la même tendance** mais avec des mouvements un peu plus amples, tout à fait habituels pour ce segment de marché marqué par la saisonnalité. Malgré une petite poussée attendue des prix début 2025, les variations annuelles de prix se modéreraient (-2,3% en Petite Couronne, +0,8% en Grande Couronne).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre-novembre 2024	27 520	6 560	9 380	11 580
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2024 / septembre-novembre 2023	-1%	-5%	-1%	+3%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre-novembre 2024	19 840	6 540	7 540	5 760
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2024 / septembre-novembre 2023	-3%	-5%	-4%	+1%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre-novembre 2024	7 680	n.s.	1 840	5 810
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2024 / septembre-novembre 2023	+5%	n.s.	+8%	+5%

Les prix

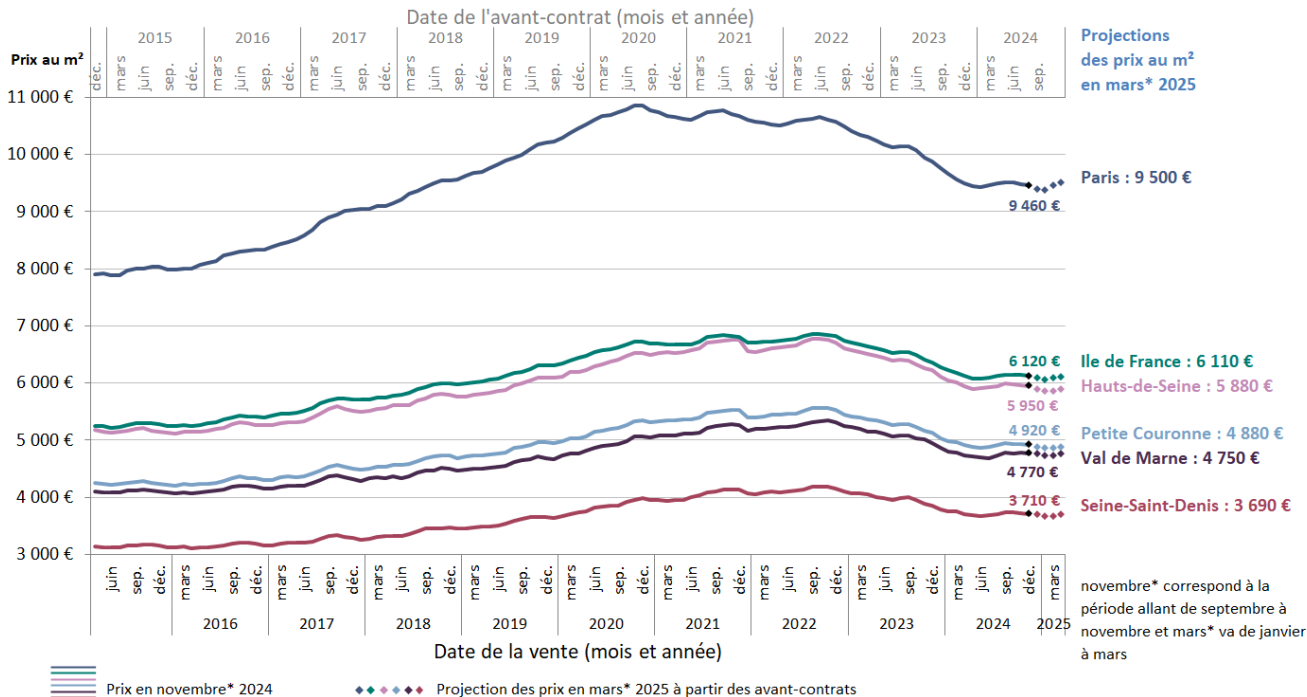
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept.-novembre 2024	6 120 €	9 460 €	4 920 €	5 950 €	3 710 €	4 770 €	3 230 €	2 820 €	4 100 €	2 800 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2024 / sept.-novembre 2023	-3,8%	-4,2%	-4,2%	-4,5%	-3,6%	-3,7%	-2,0%	-1,7%	-2,0%	-2,1%	-2,0%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2024 / juin-août 2024	-0,4%	-0,5%	-0,5%	-0,6%	-0,9%	-0,1%	+0,2%	+0,1%	+0,5%	0,0%	-0,2%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2024 / juin-août 2024	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	+0,1%	+0,1%	+0,4%	+0,3%	+0,6%	+0,3%	+0,3%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2025	6 110 €	9 500 €	4 880 €	5 880 €	3 690 €	4 750 €	3 210 €	2 780 €	4 060 €	2 790 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2025 / janvier-mars 2024	-0,1%	+0,1%	-0,8%	-1,1%	-0,5%	0,0%	+0,4%	+0,1%	+0,8%	-0,7%	+1,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	sept.-novembre 2024	328 400	390 200	647 200	295 500	386 600	302 700	255 000	398 900	304 700	299 000
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2024 / sept.-novembre 2023	-4,7%	-5,5%	-5,3%	-5,3%	-5,9%	-4,4%	-3,9%	-4,6%	-4,4%	-4,4%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2024 / juin-août 2024	-1,3%	-1,2%	-0,7%	-1,6%	-1,4%	-1,3%	-1,5%	-1,3%	-1,6%	-1,0%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2024 / juin-août 2024	-0,7%	-0,7%	-0,3%	-0,7%	-0,9%	-0,7%	-0,6%	-0,7%	-1,0%	-0,3%
Projection du prix de vente (€)	janvier-mars 2025	330 600	388 500	n.s.	298 600	386 400	306 400	257 400	404 100	307 800	304 000
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2025 / janvier-mars 2024	-0,2%	-2,3%	n.s.	-0,9%	-2,4%	+0,8%	+0,7%	+0,6%	+0,3%	+1,7%

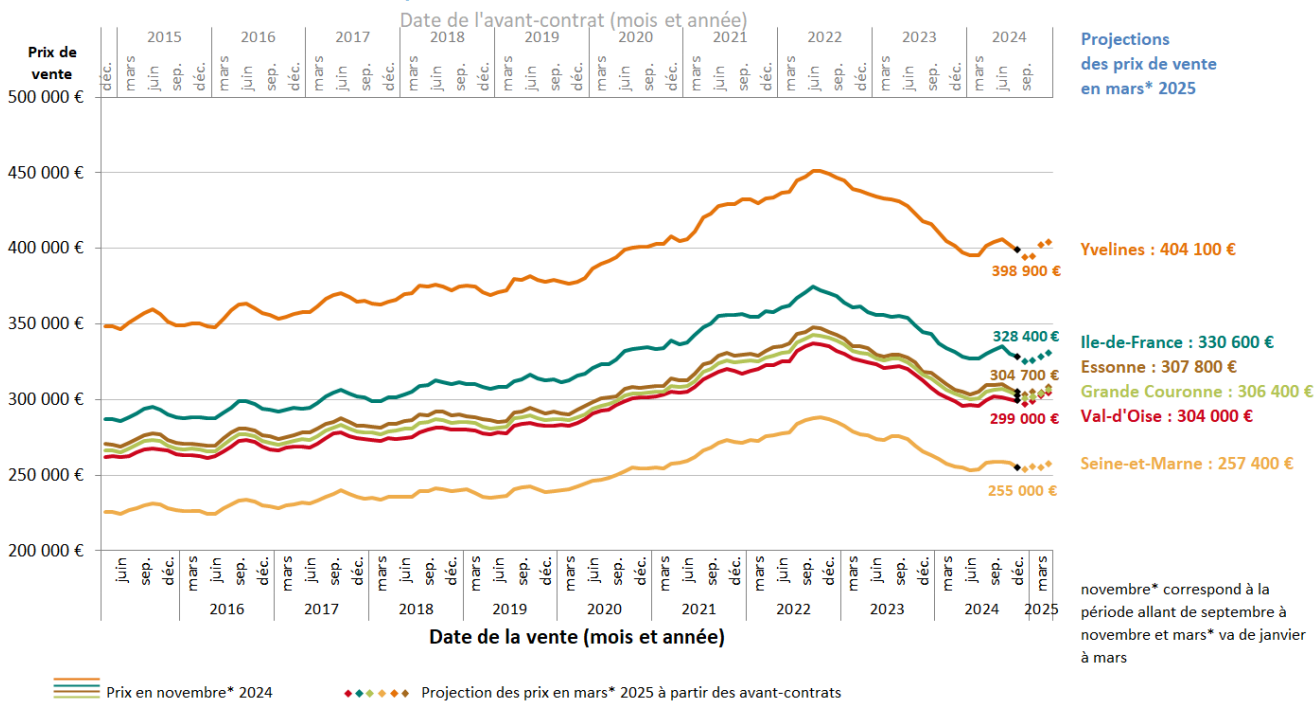
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en novembre* 2024 et projections de prix en mars* 2025 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en novembre* 2024 et projections de prix en mars* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



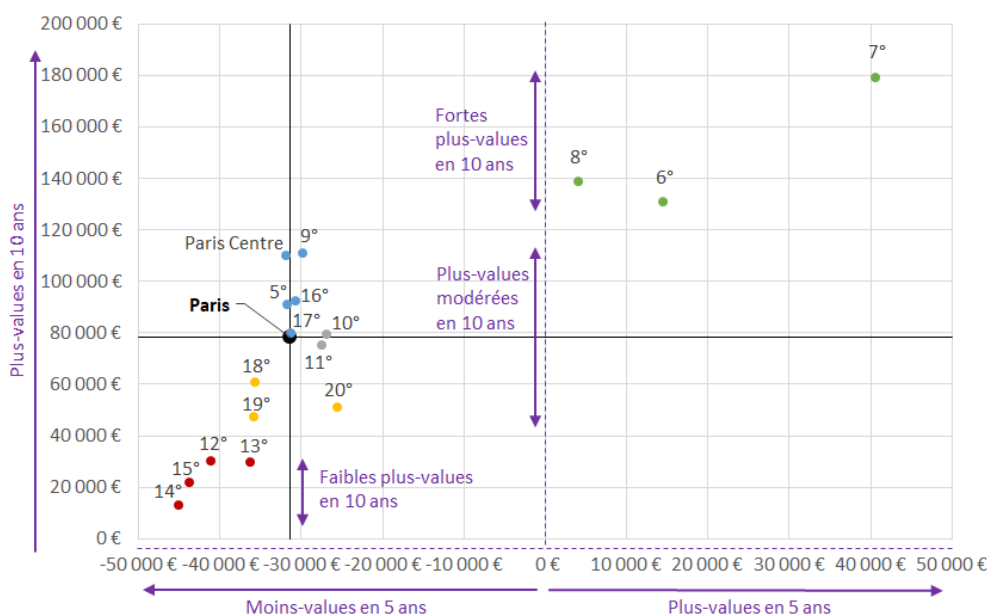
Focus - Des plus-values immobilières encore généralisées en 10 ans dans tous les arrondissements de la Capitale qui cachent des disparités

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.

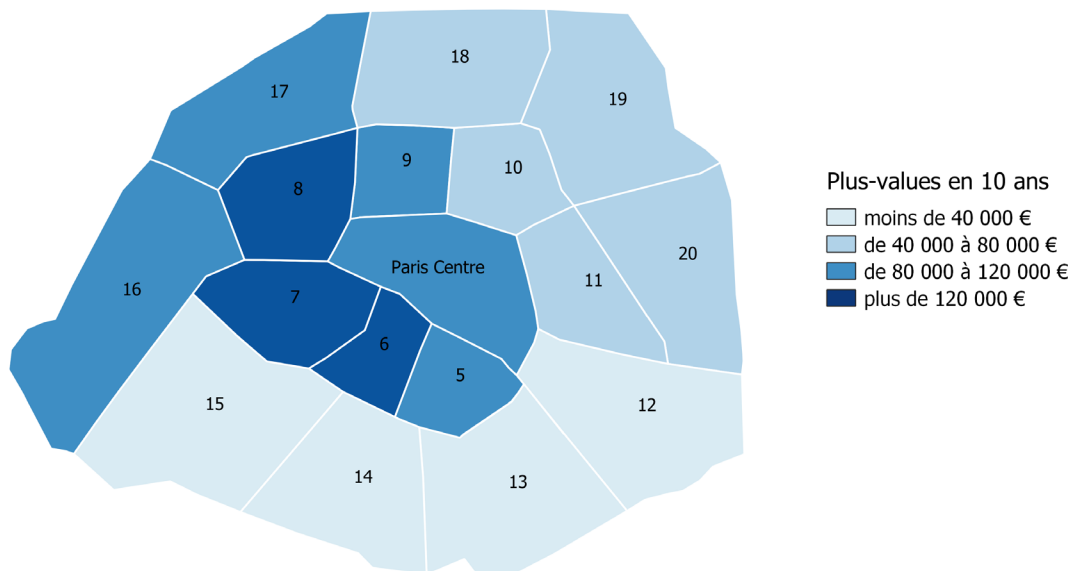
Les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements conservent encore des plus-values à 10 ans mais relativement modérées (points jaunes sur le graphique)

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)

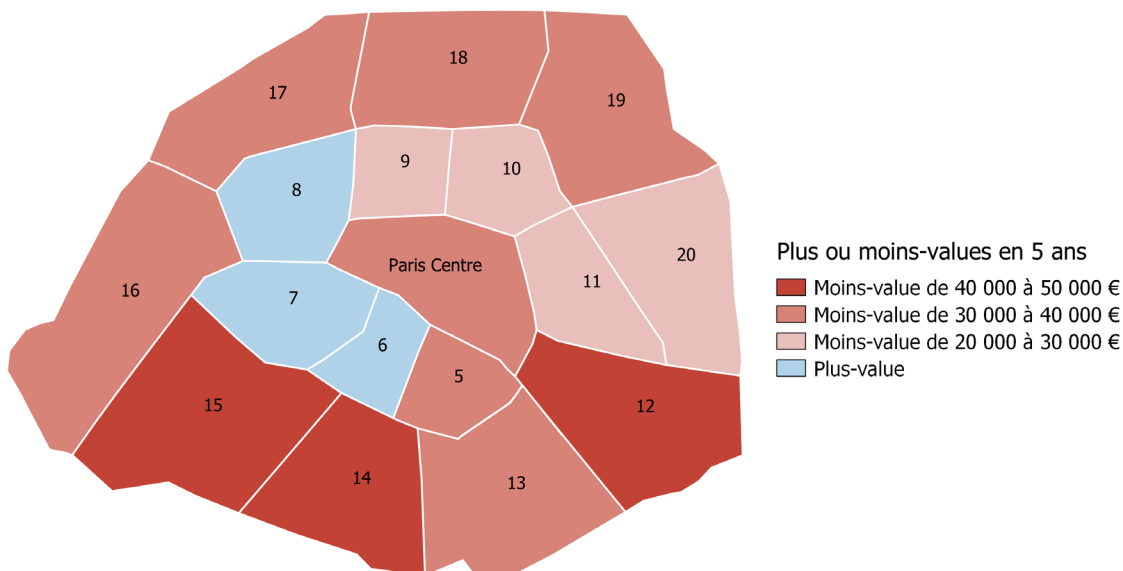
En 5 ans, dans les 10^e et 11^e arrondissements les moins-values sont d'environ 27 000 €, tirées à la baisse par la petite surface des logements vendus (48 m² en moyenne). En 10 ans, ces 2 arrondissements enregistrent des plus-values de l'ordre de 75 000 à 79 000 €, comme à Paris dans son ensemble, poussées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

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