

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 2^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

10 septembre 2024

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Au 2^e trimestre 2024, une activité toujours atone et une baisse annuelle des prix qui ralentit, quelques premiers signaux un peu plus encourageants

L'attentisme prime toujours sur le marché et les volumes de ventes de logements anciens enregistrent un nouveau recul, de 18% par rapport au même trimestre l'an dernier, allant jusqu'à 38% par rapport au 2^e trimestre 2022. Cependant, si le marché reste baissier, le recul des ventes devient progressivement moins fort dans un mouvement très lent mais toujours confirmé. La baisse annuelle des prix s'est ralentie suite à la stagnation des valeurs ces derniers mois. Les avant-contrats prolongent ces tendances pour le 3^e trimestre, avec des volumes de ventes qui pourraient encore reculer par rapport à l'an dernier et une baisse annuelle des prix toujours visible mais moins vive.

La crise est profonde et elle risque d'être durable dans un contexte économique et politique incertain et mouvant. Mais des signaux encourageants sont là et ils laissent espérer que l'on approche des plus bas avant une remontée espérée des volumes de ventes.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2024

Logements anciens



Ile-de-France



-18% en un an
25 890 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France



-17% en un an
19 490 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France



-21% en un an
6 400 ventes

L'attentisme perdure et l'activité est au plus bas

Le marché est resté figé au 2^e trimestre 2024, animé essentiellement côté vendeurs par des transactions contraintes (arrivée d'un enfant, divorce, mutation professionnelle, succession...). Les Notaires décrivent des acquéreurs qui prennent leur temps, hésitent et parfois renoncent.

Les conditions de financement se sont détendues, avec des taux d'intérêt¹ annoncés par la Banque de France de 3,43% en juin et 3,39% en juillet (contre 3,62% en décembre 2023, point le plus haut), et, parallèlement, avec des assouplissements sur l'accès au crédit². Mais la solvabilité ne s'est que peu améliorée.

Le ralentissement de l'activité s'est prolongé et **les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France ont encore reculé au 2^e trimestre 2024 de 18% par rapport au 2^e trimestre 2023**. La baisse atteint 38% par rapport au 2^e trimestre 2022.

Après avoir été dynamisé par les conséquences du covid et un désir renouvelé d'espace et de verdure, **le marché de la maison connaît toujours les plus fortes baisses d'activité**, avec un recul des ventes de 21% par rapport au 2^e trimestre 2023 et surtout de 44% par rapport au 2^e trimestre 2022. En Petite Couronne, sur un marché il est vrai très étroit, les ventes de maisons anciennes ont pratiquement été divisées par deux en deux ans. **Pour les appartements franciliens au 2^e trimestre 2024, la baisse des volumes de ventes est de 17% en un an et de 36% en deux ans.**

Sur les 12 derniers mois³, on compte environ 106 000 ventes de logements anciens, soit un recul de 26% et d'environ 37 000 ventes pour la seule région Ile-de-France. Le niveau d'activité est historiquement bas et proche de ce que l'on pouvait observer lors de la crise des subprimes. La crise actuelle est à la fois ample et durable et d'autant plus sévère qu'elle s'est produite après une phase d'extrême dynamisme du marché immobilier.

¹ Taux d'intérêt annuel, crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, à plus d'un an

² D'après la publication « Stat Info » de la Banque de France du 5 août 2024, « l'utilisation de la marge de flexibilité des banques vis-à-vis des normes HCSF progresse en juin (15,6% après 14,9% en mai) tout en restant significativement inférieure à l'enveloppe globale de 20% ».

³ de juillet 2023 à juin 2024

Prix au m² 2^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 090 / m²
-6,7% en un an

Paris

9 450 € / m²
-6,7% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2024

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

327 200 €
-8,0% en un an

Des prix désormais moins baissiers

La contraction de l'activité est naturellement venue peser sur les prix de vente. **Mais ce mouvement baissier s'atténue ou cesse progressivement** (cf. les graphiques en fin de courbe) **alors même que les volumes de ventes continuent de reculer**. Cela est vrai pour l'ensemble des marchés franciliens et, d'après les avant-contrats, cela se prolongerait à l'horizon du mois d'octobre.

Du 1^{er} au 2^e trimestre 2024, la baisse annuelle des prix des appartements se trouve ramenée de 8,4% à 7,4% en Petite Couronne et de 7,0% à 5,5% en Grande Couronne. Les tendances sont identiques pour les maisons mais un peu moins accentuées. La baisse annuelle des prix se maintient à 8,5% comme le trimestre précédent pour les maisons en Petite Couronne. Elle recule de 8,2% à 7,8% en Grande Couronne.

D'après les avant-contrats et en octobre 2024, la baisse annuelle serait ramenée pour les appartements à 2,0% en Grande Couronne et à 4,9% en Petite Couronne. Pour les maisons elle resterait plus soutenue (-5,0% en Petite Couronne et -6,4% en Grande Couronne).

Dans Paris, le prix au m² s'établit à 9 450 € (-6,7% en un an). Il devrait se stabiliser autour de 9 500 € d'ici octobre. Depuis le point haut de novembre 2022 (10 860 € par m²), la baisse cumulée des prix atteint 12,6%.

Plusieurs hypothèses pour expliquer cette baisse des prix désormais ralentie peuvent être formulées, sans qu'on ne sache les valider. La décrue des taux a-t-elle incité les propriétaires à maintenir leurs prix dans l'espoir d'une reprise de la demande ? Ces derniers jugent-ils la baisse accumulée suffisante et inacceptable pour eux ? L'achat-revente est-il économiquement impossible, compte tenu des prix et des taux actuels ? Ou encore, la conscience des tensions sur l'offre de logements en Ile-de-France incite-t-elle les propriétaires à garder leurs biens ?

Ce qui est assuré est que le ralentissement de la baisse des prix empêche une amélioration plus nette de la solvabilité des ménages.

Pas d'amélioration des ventes à attendre à court terme malgré quelques signaux plus encourageants

Les chiffres sont là : tout au plus observe-t-on une baisse moins soutenue de l'activité qui est tombée à des niveaux historiquement bas. Les avant-contrats laissent à penser que **ce mouvement de baisse des volumes de ventes se prolongerait encore au 3^e trimestre** mais toujours à un rythme moins sévère. Au-delà, il est difficile d'identifier les dynamiques de marché (marché durablement contraint et pause prolongée, ou rebond ?) qui seront à l'œuvre.

Des facteurs d'amélioration sont présents avec une inflation ramenée sous les 2% en glissement annuel en juillet 2024 qui **devrait encore permettre des baisses des taux des crédits à l'habitat dans les prochains mois**.

Cela reste un déterminant essentiel de la solvabilité et le moteur essentiel de la reprise de l'activité, compte tenu des évolutions actuelles des prix.

D'après nos estimations en octobre 2024 et par rapport à août ou septembre 2023, où la solvabilité était la plus dégradée, la mensualité a diminué de 6,7% pour les appartements (permettant d'acheter 3,9 m² de plus) et de 8,6% pour les maisons (permettant d'acquérir 7,7 m² supplémentaires).

Cette amélioration de la solvabilité pourrait se prolonger, même s'il est à craindre que l'on ne retrouve pas dans un horizon proche, des conditions d'acquisition aussi favorables que dans la période de forte activité.

Le contexte politique et les orientations de la politique budgétaire plus spécifiquement consacrée au logement, viennent également ajouter des incertitudes complémentaires à un marché qui semble durablement sous fortes contraintes, malgré le souhait toujours renouvelé des ménages de devenir propriétaire.

Informations presse

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

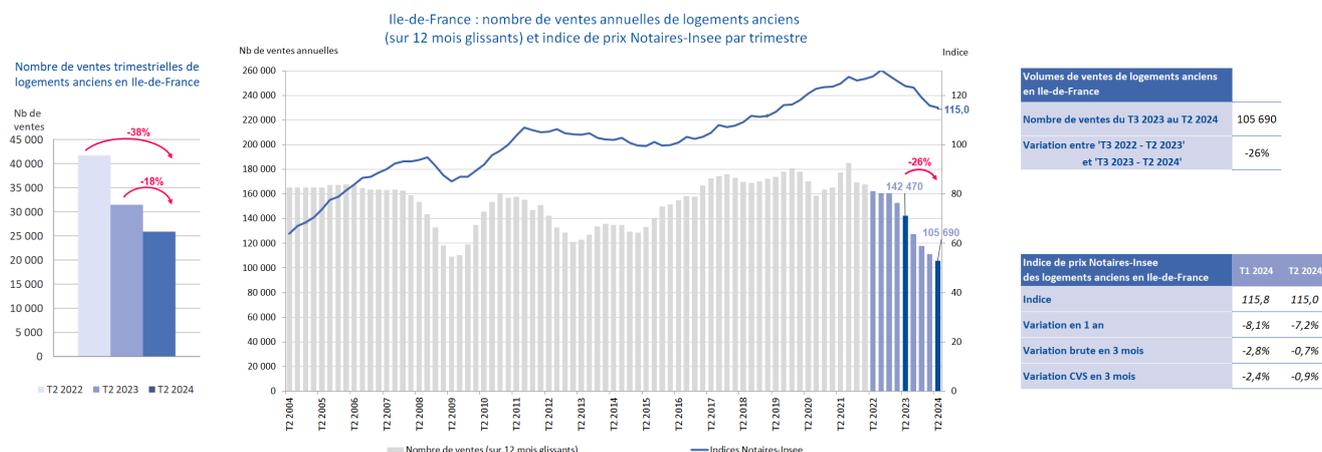
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

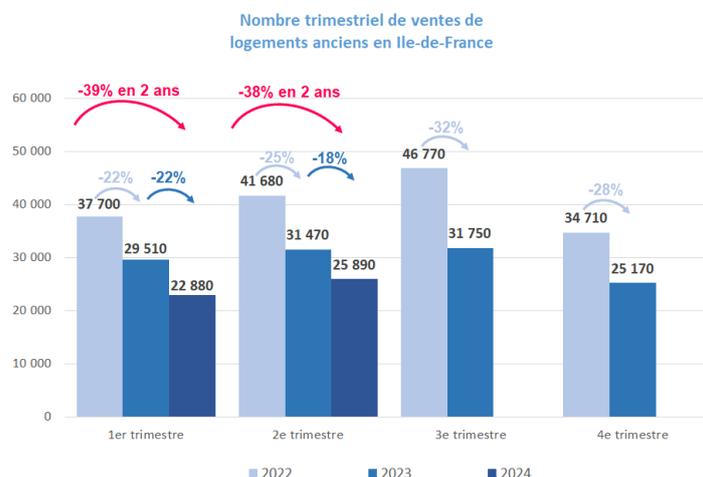
L'activité est au plus bas tandis que la baisse annuelle des prix ralentit (-7,2% au 2^e trimestre)

Au 2^e trimestre 2024 en Ile-de-France, les volumes de ventes de logements anciens ont reculé de 18% et 38% par rapport aux 2^{es} trimestres 2023 et 2022. Sur 12 mois, l'activité atteint un plus bas historique proche de celui de 2009, avec seulement 105 700 ventes. Les prix ont baissé de 7,2% en un an et de 11,6% par rapport au point haut enregistré en septembre 2022.



La baisse des volumes de ventes se prolonge encore mais elle devient légèrement moins sévère (-18% en un an)

Les volumes de ventes du 2^e trimestre 2024 chutent de 38% par rapport à 2022 et de 18% par rapport à 2023 (contre -28% au 4^e trimestre 2023 et -22% au 1^{er} trimestre 2024). L'activité continue donc de reculer mais à un rythme moins marqué.

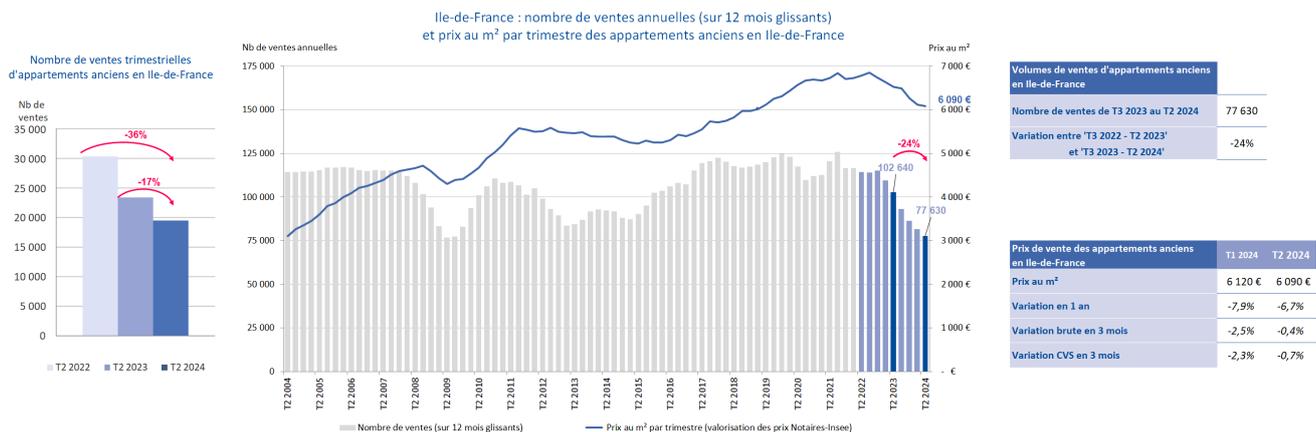




Les appartements en Ile-de-France :

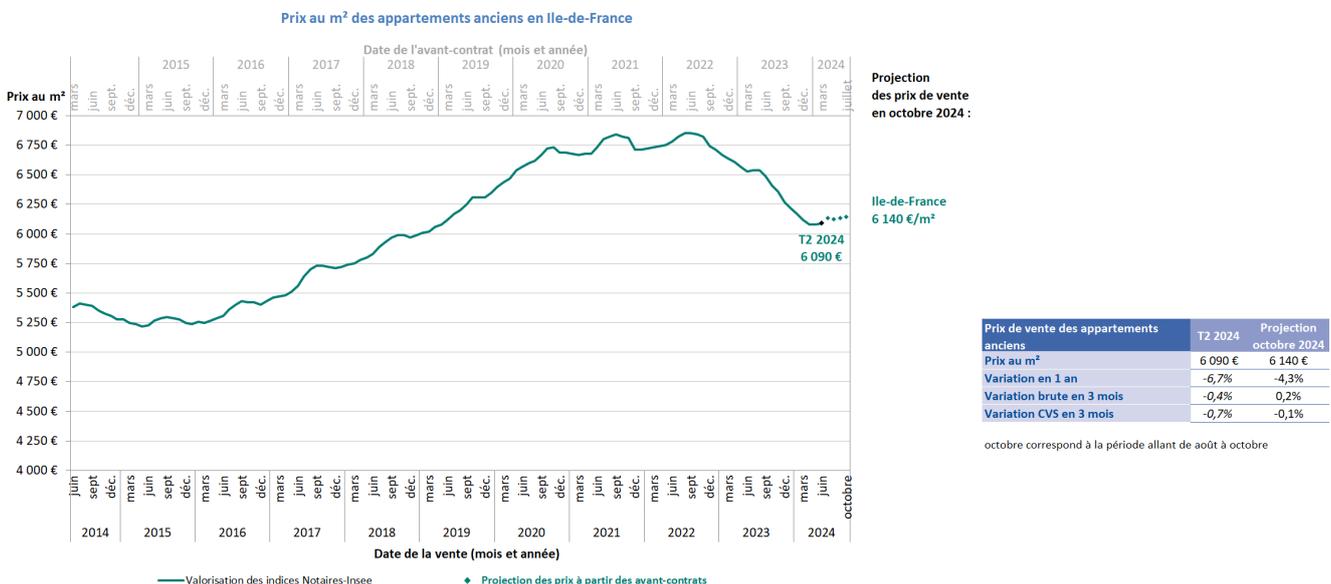
Aussi peu de ventes qu'en 2009 avec une baisse annuelle des prix un peu atténuée (-6,7%) et des prix stables au 2^e trimestre 2024

Les appartements franciliens atteignent à peine 78 000 ventes en 12 mois (-24% comparé aux 12 mois précédents) et 19 500 en 3 mois (-17% par rapport au 2^e trimestre 2023). Les prix au m² des appartements, en baisse de 6,7% en un an contre -7,9% au 1^{er} trimestre 2024, retrouvent le niveau d'il y a 5 ans. Ils ont reculé de 11,1% par rapport au point haut du 3^e trimestre 2022.



La stagnation des prix des appartements prévue de juillet à octobre ramènerait la baisse annuelle de 6,7 à 4,3%

La stagnation des prix des appartements devrait se prolonger dans les prochains mois (+0,2% de juillet à octobre 2024).

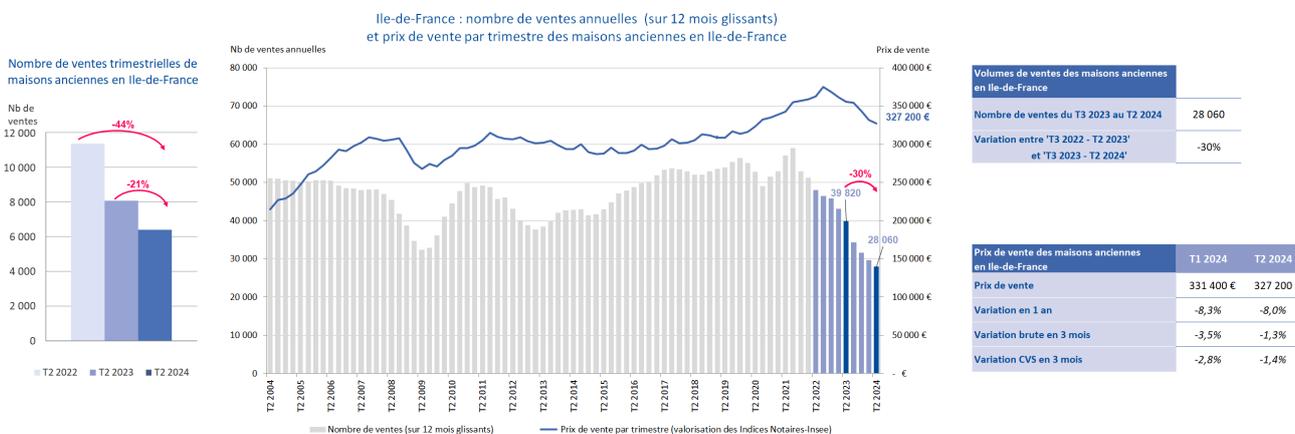




Les maisons en Ile-de-France :

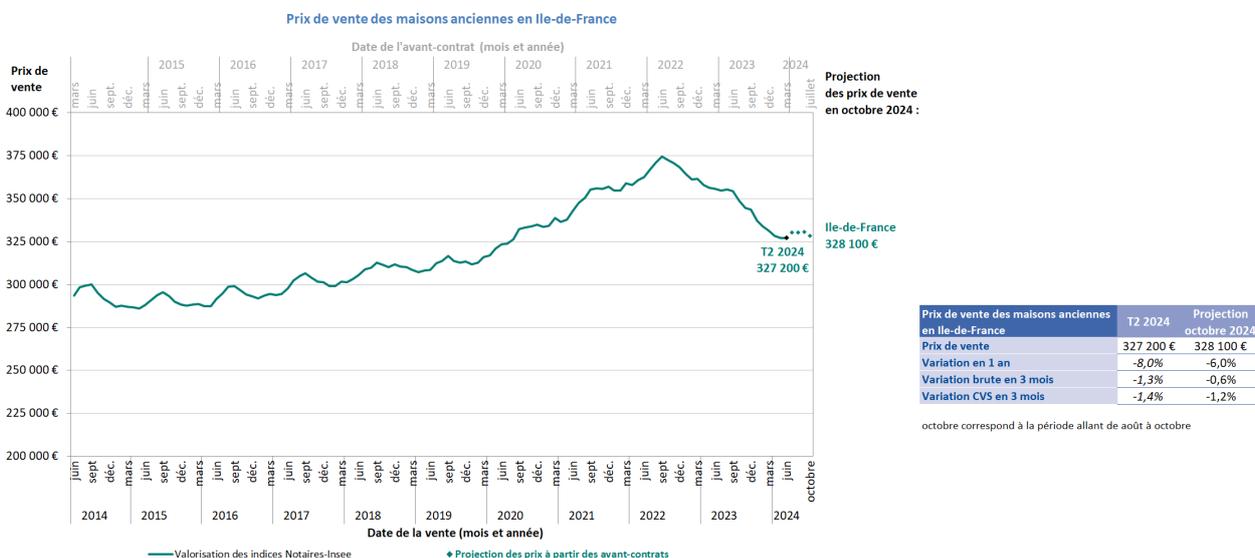
Du jamais vu depuis plus de 25 ans avec seulement 28 000 ventes de maisons sur les 12 derniers mois et des prix en recul annuel de 8%

Les replis sont à nouveau plus marqués pour les maisons que pour les appartements aussi bien en termes d'activité que de prix. Au 2^e trimestre 2024, les volumes de ventes de maisons anciennes ont reculé de 21% en un an et de 44% en deux ans sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Les prix des maisons ont baissé de 8% en un an et de 12,7% par rapport au point haut enregistré au 3^e trimestre 2022.



La baisse annuelle du prix des maisons devrait ralentir autour de 6% en octobre

Comme pour les appartements, la pause sur les prix devrait se prolonger ces prochains mois (-0,6% de juillet à octobre).



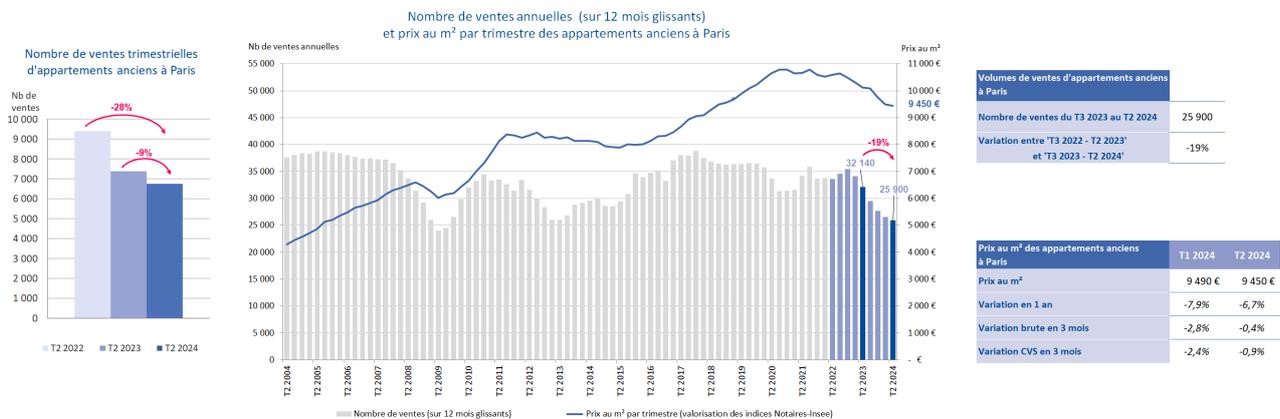


Les appartements à Paris :

L'activité est historiquement basse dans la Capitale, tandis que la baisse annuelle des prix ralentit (-6,7% au 2^e trimestre)

Avec seulement 26 000 ventes d'appartements en douze mois et moins de 7 000 au 2^e trimestre 2024, Paris atteint un très faible niveau proche de 2009. Les baisses sont néanmoins moins sévères qu'en Petite et Grande Couronne : -19% sur les 12 derniers mois, -9% par rapport au 2^e trimestre 2023 et -28% comparé au 2^e trimestre 2022.

Le prix au m² des appartements s'établit à 9 450 € au 2^e trimestre. Il a baissé de 6,7% en un an, comme pour l'ensemble de l'Ile-de-France, et de 13% par rapport au record de novembre 2020 (10 860 €). Il s'agit du seul marché enregistrant une baisse des prix sur 5 ans (-4,5%).



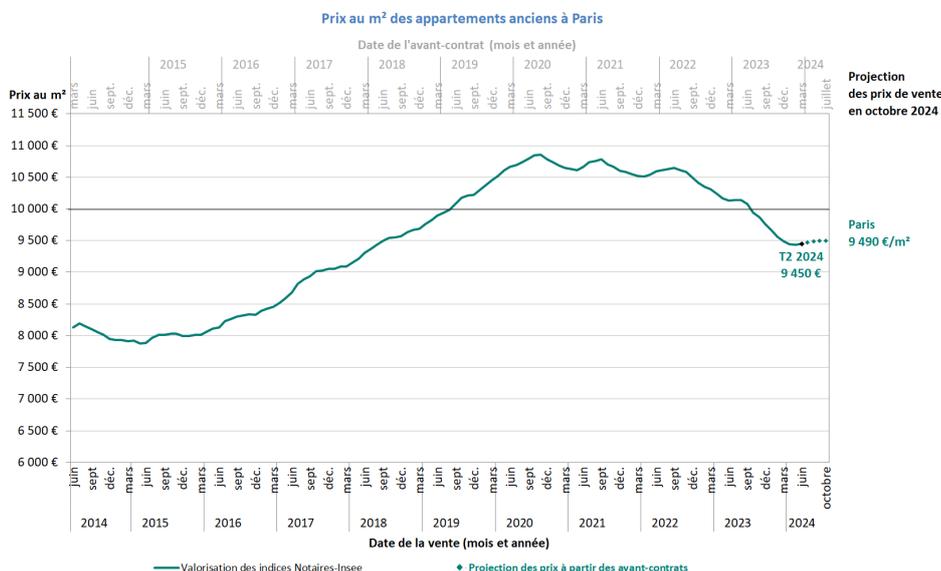
Les prix



Les appartements à Paris :

Les prix devraient stagner à Paris dans les prochains mois et se stabiliser près de 9 500 € le m²

La stagnation des prix prévue de juillet à octobre pourrait ramener la baisse annuelle des prix des appartements parisiens de 6,7% à 4,5% en octobre. Par rapport au point haut de novembre 2020 (10 860 € le m²), les prix reculeraient de 12,6%.



Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-Insee	T2 2024	Projection octobre 2024
Prix au m ²	9 450 €	9 490 €
Variation en 1 an	-6,7%	-4,5%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	0,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	0,0%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2024, les prix au m² varient de 7 080 € (quartier La Goutte-d'Or dans le 18^e arrondissement) à 16 620 € (quartier Champs-Élysées dans le 8^e).

Les quartiers les moins chers enregistrent les plus fortes baisses annuelles (jusqu'à -11% dans les quartiers Amérique et Charonne)

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8°	29 - Champs-Élysées	16 620 €	n.s.	-2,2%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	16 300 €	2,2%	3,9%
7°	26 - Les Invalides	15 800 €	-8,4%	8,9%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 520 €	-0,7%	10,8%
4°	16 - Notre-Dame	15 260 €	-6,8%	14,3%

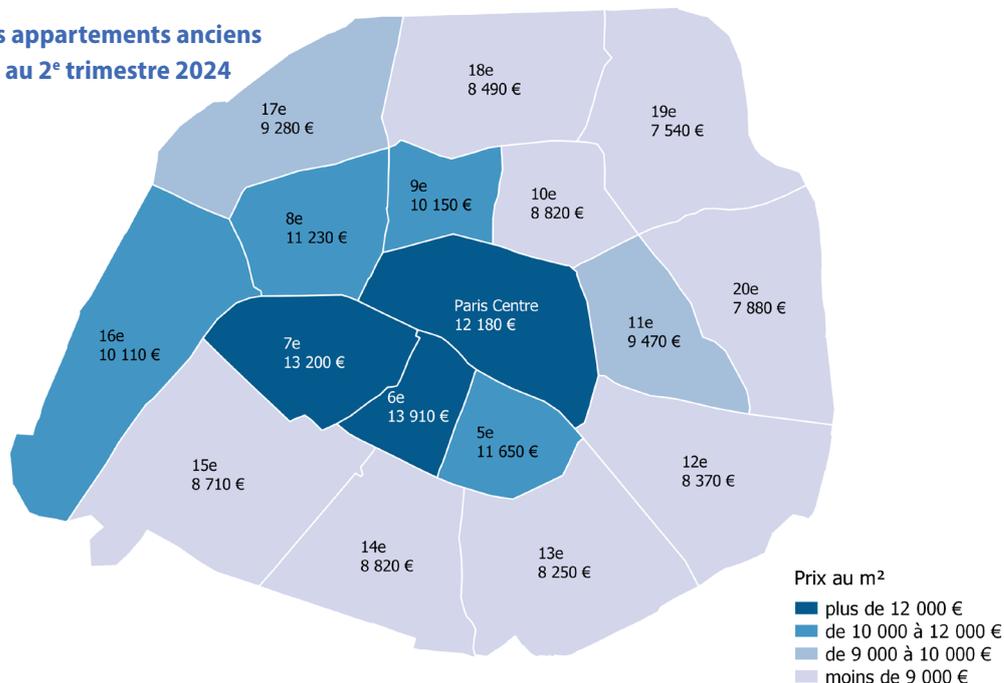
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	71 - La Goutte-d'Or	7 080 €	-10,1%	-11,1%
19°	75 - Amérique	7 100 €	-11,3%	-10,4%
18°	72 - La Chapelle	7 120 €	-10,0%	-4,8%
19°	73 - La Villette	7 180 €	-8,6%	-9,2%
20°	80 - Charonne	7 480 €	-11,1%	-10,4%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Jamais l'écart de prix entre l'arrondissement le plus cher (le 6^e) et le moins cher (le 19^e) n'a été aussi élevé (6 370 € / m² de différence)

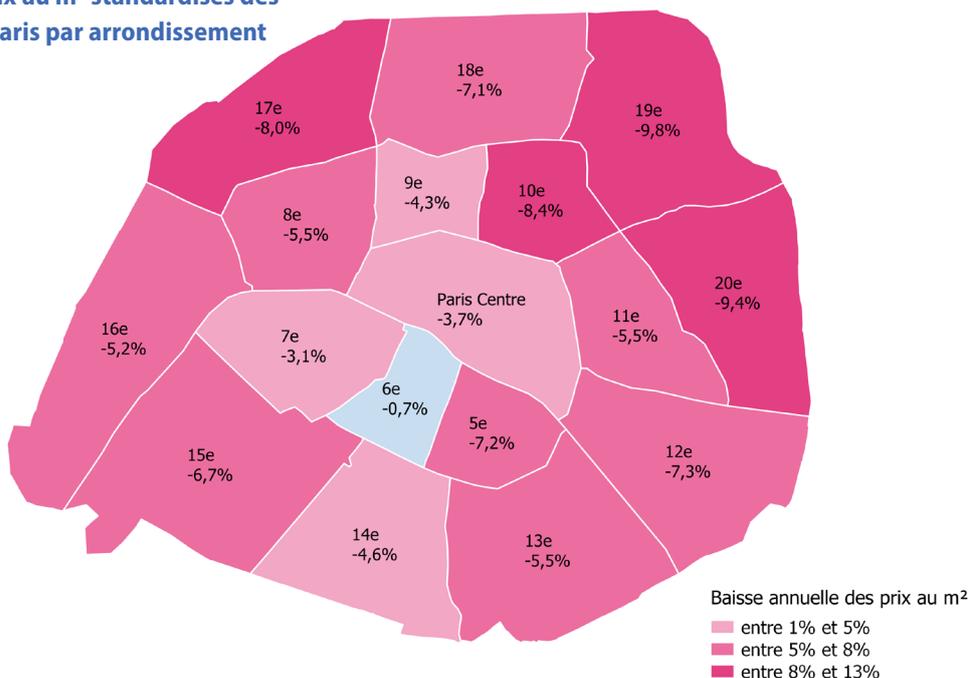
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2024



Les prix au m² s'échelonnent entre 7 540 € dans le 19^e arrondissement et 13 910 € dans le 6^e (1,84 fois plus cher que le 19^e). Le 10^e arrondissement passe sous les 9 000 € le m² et le 20^e rejoint le 19^e arrondissement sous les 8 000 € le m².

Les arrondissements les plus chers (6^e et 7^e) sont ceux dont les prix résistent le mieux

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2024



OK

Les baisses annuelles de prix sont hétérogènes, allant de 0,7% dans le 6^e arrondissement à 9,8% dans le 19^e. 4 arrondissements affichent une baisse annuelle des prix supérieure à 8%, dont les 19^e et 20^e, arrondissements les moins chers de Paris.



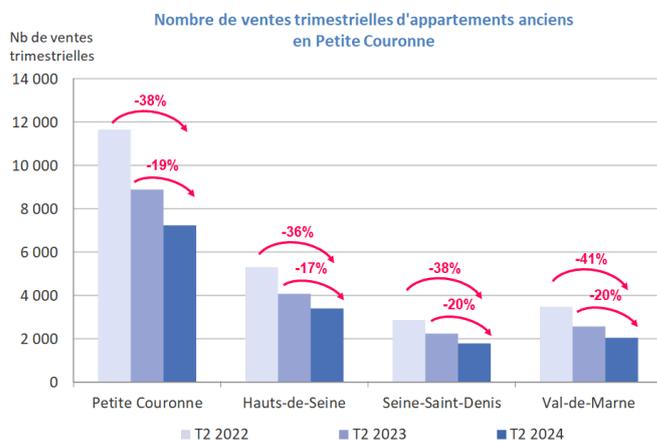
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse de l'activité reste très forte : -19% en un an et -38% en deux ans

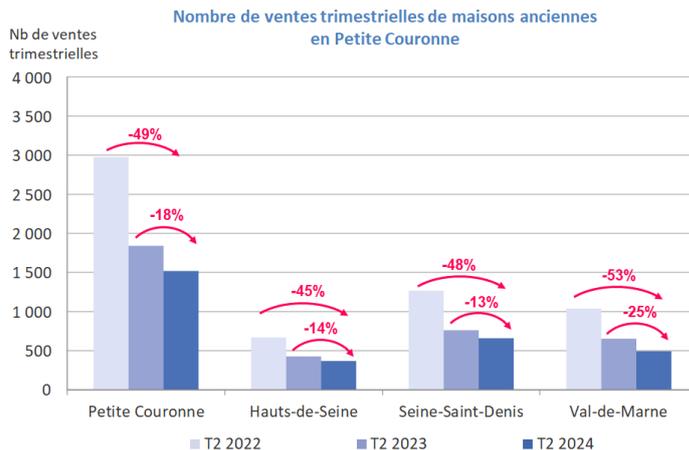
On constate néanmoins que les reculs d'activité ralentissent comparés au trimestre précédent.



Les maisons en Petite Couronne :

Des volumes de ventes pratiquement divisés par deux par rapport au 2^e trimestre 2022

Avec seulement 1 500 ventes de maisons au 2^e trimestre 2024, il s'agit du marché le plus affecté de la région sur deux ans (-49%).



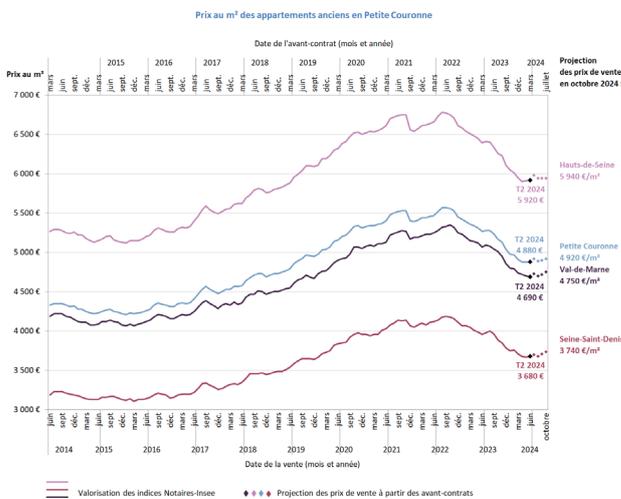
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse annuelle des prix est passée de 8,4% au 1^{er} trimestre 2024 à 7,4% au 2^e trimestre

Les prix évolueraient peu dans les prochains mois, ce qui modérerait la baisse annuelle à environ 5% en octobre.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2024

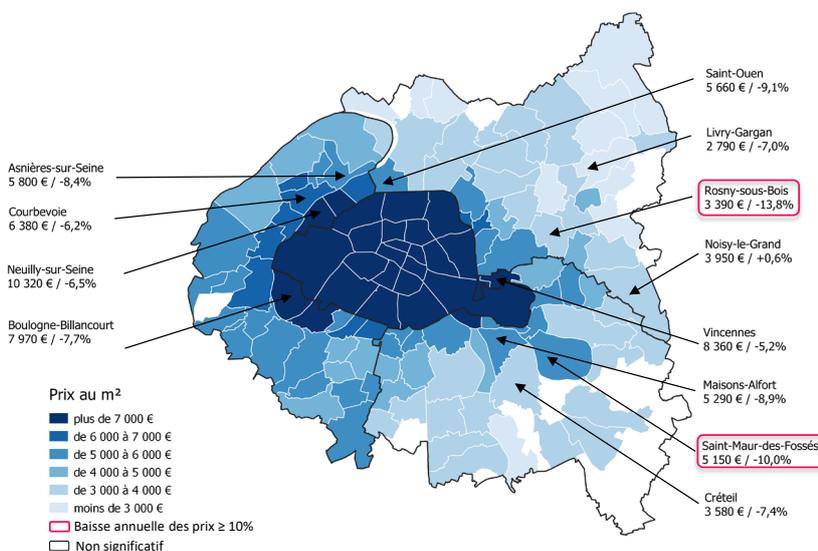
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 880 €	5 920 €	3 680 €	4 690 €
Variation en 1 an	-7,4%	-7,4%	-7,2%	-7,5%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-0,5%	-0,9%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-0,6%	-1,1%	-1,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2024	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 920 €	5 940 €	3 740 €	4 750 €
Variation en 1 an	-4,9%	-5,1%	-3,7%	-5,3%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	-0,6%	1,1%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-1,1%	0,7%	-0,5%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne

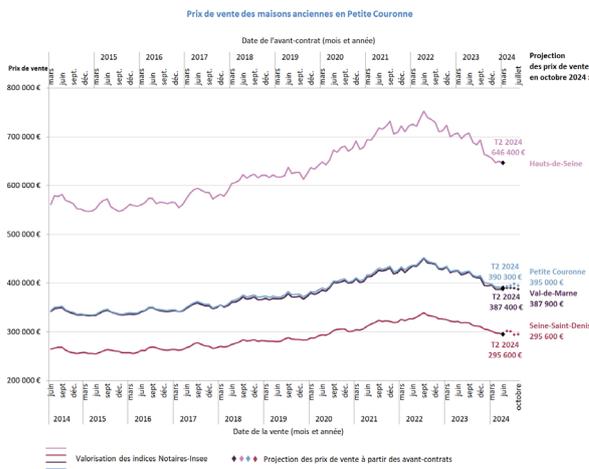




Les maisons en Petite Couronne :

Stabilisation de la baisse annuelle des prix qui reste la plus forte parmi les marchés franciliens (-8,5%)

D'après les avant-contrats, la stagnation des prix de juillet à octobre laisserait une baisse annuelle plus réduite (-5%).

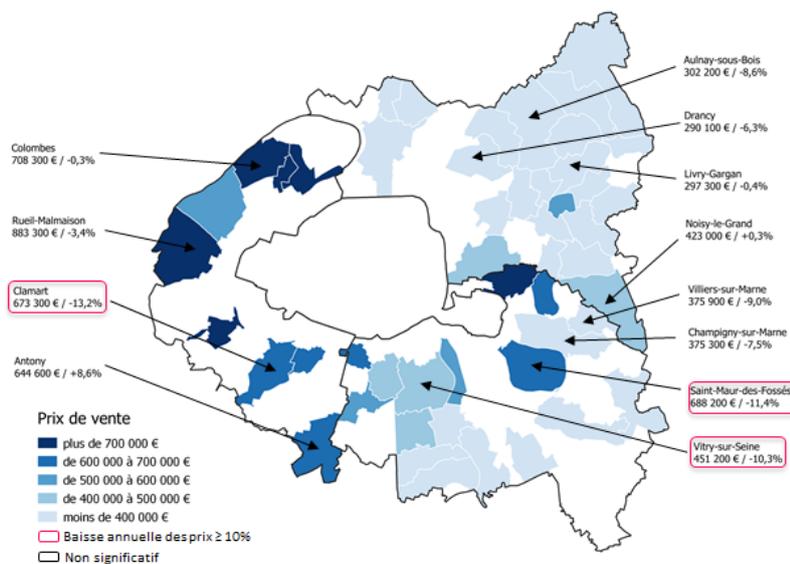


Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	390 300 €	646 400 €	295 600 €	387 400 €
Variation en 1 an	-8,5%	-8,6%	-8,0%	-8,9%
Variation brute en 3 mois	-1,9%	-1,5%	-1,9%	-2,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,8%	-1,0%	-2,3%	-2,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Projection en octobre 2024	395 000 €	-	295 600 €	387 900 €
Prix de vente	395 000 €	-	295 600 €	387 900 €
Variation en 1 an	-5,0%	-	-5,7%	-6,3%
Variation brute en 3 mois	0,3%	-	-2,3%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-	-2,8%	-1,6%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2024 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne





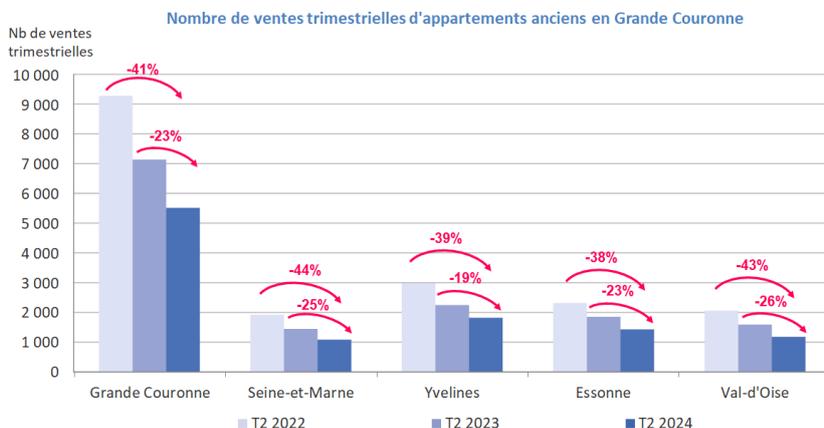
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Fort recul des volumes de ventes : -23% en un an et -41% en deux ans

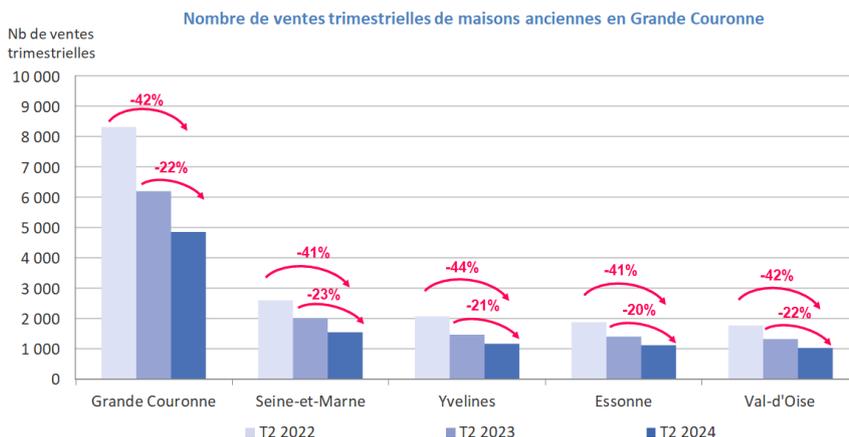
Il s'agit du marché enregistrant la plus forte baisse des volumes de ventes par rapport au 2^e trimestre 2023 (-23%).



Les maisons en Grande Couronne :

Des baisses de plus de 40% par rapport au 2^e trimestre 2022 dans tous les départements de Grande Couronne

Les baisses d'activité (-22% en un an et -42% en deux ans) sont comparables à celle des appartements en Grande Couronne.



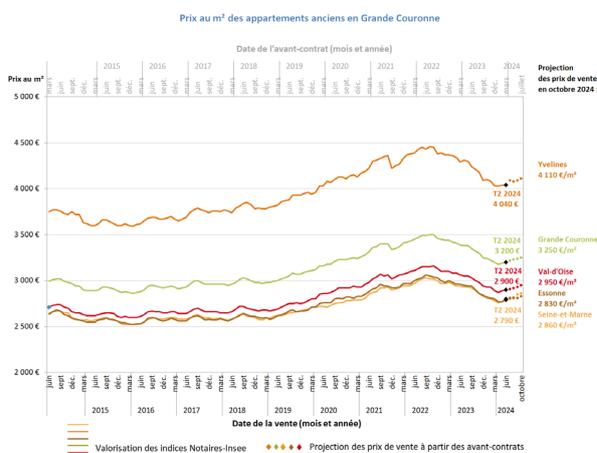
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Ralentissement de la baisse annuelle des prix autour de 5,5%

Par rapport au point haut du 3^e trimestre 2022, les prix des appartements ont baissé de 8,4% en Grande Couronne contre 12,4% en Petite Couronne. Les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois laissant un recul annuel de 2% en octobre.

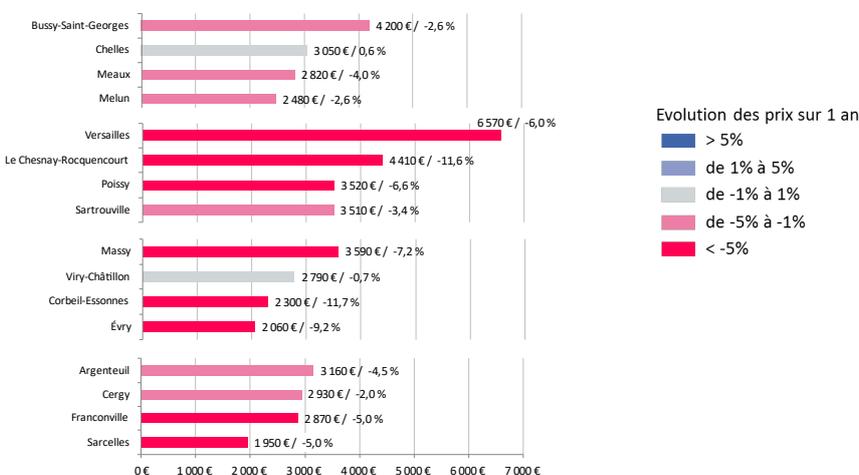


Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 200 €	2 790 €	4 040 €	2 800 €	2 900 €
Variation en 1 an	-5,5%	-4,9%	-5,9%	-5,7%	-5,2%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,5%	0,2%	-0,3%	0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,4%	0,1%	-0,3%	0,0%

Projection en octobre 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 250 €	2 860 €	4 110 €	2 830 €	2 950 €
Variation en 1 an	-2,0%	-1,1%	-2,5%	-2,2%	-1,5%
Variation brute en 3 mois	1,0%	2,2%	0,4%	0,9%	1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	1,6%	0,0%	0,2%	0,9%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2024 et évolutions annuelles



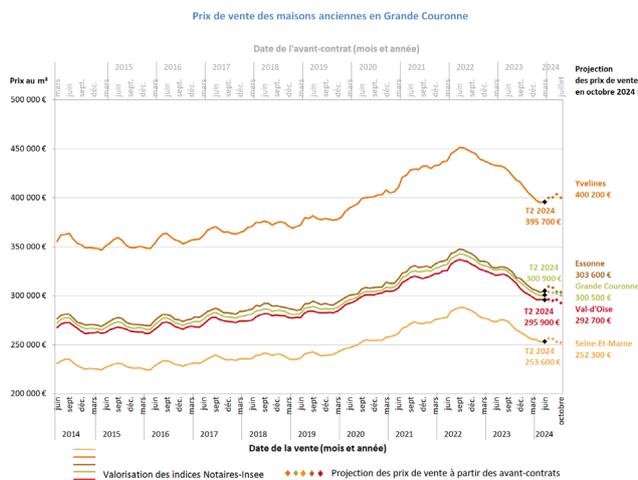
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Une baisse annuelle des prix de 7% à 9% selon les départements au 2^e trimestre 2024

D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix s'atténuerait ces prochains mois (-6,4% en octobre contre -7,8% au 2^e trimestre), mais moins vite que sur les autres marchés franciliens.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2024

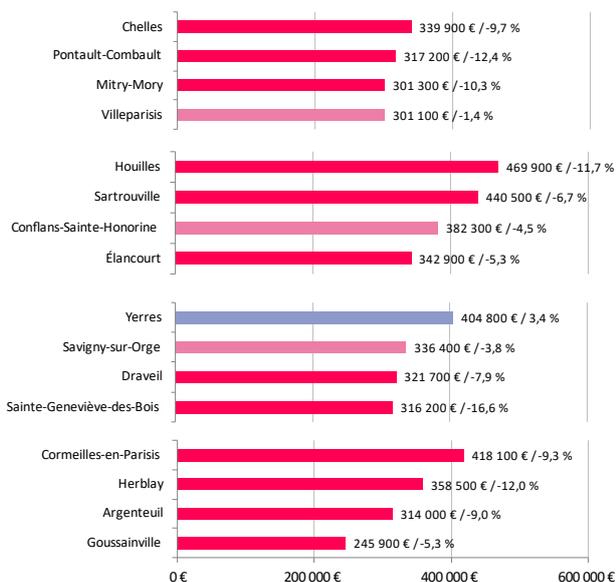
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	300 900 €	253 600 €	395 700 €	305 200 €	295 900 €
Variation en 1 an	-7,8%	-7,2%	-8,6%	-7,1%	-7,8%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,8%	-1,5%	-0,5%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-1,1%	-1,0%	-1,7%	-0,5%	-1,1%

Projetion des prix de vente des maisons anciennes

Projetion en octobre 2024	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	300 500 €	252 300 €	400 200 €	303 600 €	292 700 €
Variation en 1 an	-6,4%	-6,4%	-5,5%	-6,6%	-7,6%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-1,6%	0,0%	-1,9%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,5%	-2,0%	-0,2%	-2,4%	-1,7%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^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 2^e trimestre 2024 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2024	6 780	8 750	10 360	25 890
	Évolution sur 1 an (T2 2023 / T2 2024)	-9%	-18%	-22%	-18%
	Évolution sur 2 ans (T2 2022 / T2 2024)	-28%	-40%	-41%	-38%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2024	6 750	7 230	5 510	19 490
	Évolution sur 1 an (T2 2023 / T2 2024)	-9%	-19%	-23%	-17%
	Évolution sur 2 ans (T2 2022 / T2 2024)	-28%	-38%	-41%	-36%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2024	n.s.	1 520	4 850	6 400
	Évolution sur 1 an (T2 2023 / T2 2024)	n.s.	-18%	-22%	-21%
	Évolution sur 2 ans (T2 2022 / T2 2024)	n.s.	-49%	-42%	-44%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	127,4	126,7	122,8	119,4	118,8
Prix au m ²	10 130 €	10 080 €	9 760 €	9 490 €	9 450 €
Variation annuelle	-4,4%	-5,4%	-6,9%	-7,9%	-6,7%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,5%	-3,1%	-2,8%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,5%	-2,1%	-2,4%	-0,9%

Petite Couronne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	124,0	123,2	118,8	115,8	114,9
Prix au m ²	5 270 €	5 230 €	5 040 €	4 910 €	4 880 €
Variation annuelle	-3,8%	-6,0%	-7,5%	-8,4%	-7,4%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	-0,7%	-3,6%	-2,5%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,1%	-2,1%	-2,5%	-0,9%

Hauts-de-Seine	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	123,7	122,6	118,3	115,1	114,5
Prix au m ²	6 390 €	6 330 €	6 110 €	5 950 €	5 920 €
Variation annuelle	-4,0%	-6,4%	-7,5%	-8,7%	-7,4%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-0,9%	-3,5%	-2,7%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-2,3%	-2,0%	-2,8%	-0,6%

Seine-Saint-Denis	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	126,1	125,9	120,6	118,1	117,0
Prix au m ²	3 960 €	3 960 €	3 790 €	3 710 €	3 680 €
Variation annuelle	-3,7%	-5,6%	-7,8%	-8,2%	-7,2%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	-0,2%	-4,2%	-2,1%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,9%	-2,4%	-2,0%	-1,1%

Val-de-Marne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	123,5	122,8	118,5	115,6	114,2
Prix au m ²	5 070 €	5 040 €	4 860 €	4 740 €	4 690 €
Variation annuelle	-3,4%	-5,4%	-7,3%	-7,9%	-7,5%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,5%	-3,5%	-2,5%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	-1,9%	-2,2%	-2,2%	-1,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	116,7	115,5	111,8	110,1	110,2
Prix au m ²	3 390 €	3 350 €	3 250 €	3 200 €	3 200 €
Variation annuelle	-1,7%	-4,0%	-6,2%	-7,0%	-5,5%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-1,0%	-3,2%	-1,5%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,1%	-2,1%	-1,5%	0,0%

Seine-et-Marne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	114,3	113,4	110,0	108,0	108,6
Prix au m ²	2 940 €	2 920 €	2 830 €	2 780 €	2 790 €
Variation annuelle	-1,2%	-3,8%	-5,7%	-6,6%	-4,9%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-0,8%	-3,0%	-1,8%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-1,9%	-2,0%	-1,6%	0,4%

Yvelines	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	118,4	117,0	112,9	111,3	111,5
Prix au m ²	4 290 €	4 240 €	4 090 €	4 030 €	4 040 €
Variation annuelle	-2,1%	-4,2%	-6,5%	-7,6%	-5,9%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-1,2%	-3,5%	-1,5%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	-2,2%	-2,3%	-1,6%	0,1%

Essonne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	115,6	114,5	110,8	109,3	109,0
Prix au m ²	2 960 €	2 940 €	2 840 €	2 800 €	2 800 €
Variation annuelle	-1,3%	-3,9%	-6,0%	-6,7%	-5,7%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-0,9%	-3,2%	-1,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-2,1%	-2,2%	-1,2%	-0,3%

Val-d'Oise	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	116,3	115,2	111,8	110,0	110,3
Prix au m ²	3 060 €	3 030 €	2 940 €	2 890 €	2 900 €
Variation annuelle	-1,6%	-4,0%	-6,1%	-6,6%	-5,2%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-0,9%	-2,9%	-1,6%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,1%	-1,8%	-1,4%	0,0%

Ile-de-France	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	124,2	123,4	119,3	116,4	115,9
Prix au m ²	6 530 €	6 490 €	6 270 €	6 120 €	6 090 €
Variation annuelle	-3,7%	-5,4%	-7,0%	-7,9%	-6,7%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,7%	-3,3%	-2,5%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-1,8%	-2,1%	-2,3%	-0,7%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	125,8	125,4	122,4	117,3	115,1
Prix de vente	426 700 €	425 200 €	415 100 €	397 700 €	390 300 €
Variation annuelle	-2,3%	-6,0%	-5,7%	-8,5%	-8,5%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-0,3%	-2,4%	-4,2%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-2,3%	-0,6%	-4,0%	-1,8%

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

Seine-Saint-Denis	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	123,9	122,9	120,1	116,1	113,9
Prix de vente	321 400 €	318 900 €	311 500 €	301 400 €	295 600 €
Variation annuelle	-1,7%	-6,0%	-6,0%	-7,4%	-8,0%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-0,8%	-2,3%	-3,3%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-2,5%	-0,6%	-3,0%	-2,3%

Val-de-Marne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	126,0	125,5	121,9	117,4	114,8
Prix de vente	425 100 €	423 400 €	411 200 €	396 000 €	387 400 €
Variation annuelle	-2,4%	-6,0%	-6,3%	-8,6%	-8,9%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-0,4%	-2,9%	-3,7%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-2,4%	-1,0%	-3,5%	-2,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	121,3	120,8	116,8	113,0	111,9
Prix de vente	326 200 €	324 900 €	314 000 €	303 900 €	300 900 €
Variation annuelle	-1,7%	-5,2%	-7,3%	-8,2%	-7,8%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,4%	-3,3%	-3,2%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	-2,4%	-2,2%	-2,2%	-1,1%

Seine-et-Marne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	120,1	120,4	115,6	112,2	111,4
Prix de vente	273 400 €	274 000 €	263 100 €	255 500 €	253 600 €
Variation annuelle	-1,8%	-4,8%	-7,8%	-7,7%	-7,2%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,2%	-4,0%	-2,9%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-2,0%	-2,7%	-1,5%	-1,0%

Vvelines	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	123,0	121,6	118,2	114,1	112,4
Prix de vente	433 000 €	428 000 €	416 200 €	401 600 €	395 700 €
Variation annuelle	-1,1%	-5,2%	-6,9%	-8,4%	-8,6%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-1,2%	-2,8%	-3,5%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-2,8%	-1,9%	-2,4%	-1,7%

Essonne	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	120,4	120,1	116,5	112,4	111,8
Prix de vente	328 500 €	327 700 €	318 000 €	306 800 €	305 200 €
Variation annuelle	-2,6%	-5,8%	-7,3%	-8,5%	-7,1%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	-0,2%	-3,0%	-3,5%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-2,3%	-1,8%	-2,7%	-0,5%

Val-d'Oise	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	121,4	121,2	116,5	113,1	112,0
Prix de vente	320 800 €	320 100 €	307 800 €	298 900 €	295 900 €
Variation annuelle	-1,5%	-5,0%	-7,4%	-8,3%	-7,8%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,2%	-3,9%	-2,9%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-2,2%	-2,4%	-2,2%	-1,1%

Ile-de-France	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Indice brut	122,7	122,3	118,6	114,4	112,9
Prix de vente	355 700 €	354 300 €	343 600 €	331 400 €	327 200 €
Variation annuelle	-1,9%	-5,4%	-6,8%	-8,3%	-8,0%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,4%	-3,0%	-3,5%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	-2,4%	-1,7%	-2,8%	-1,4%

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 27 juin 2024

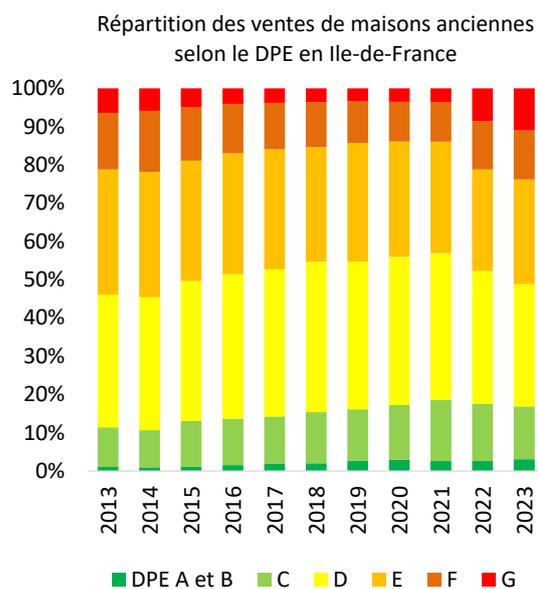
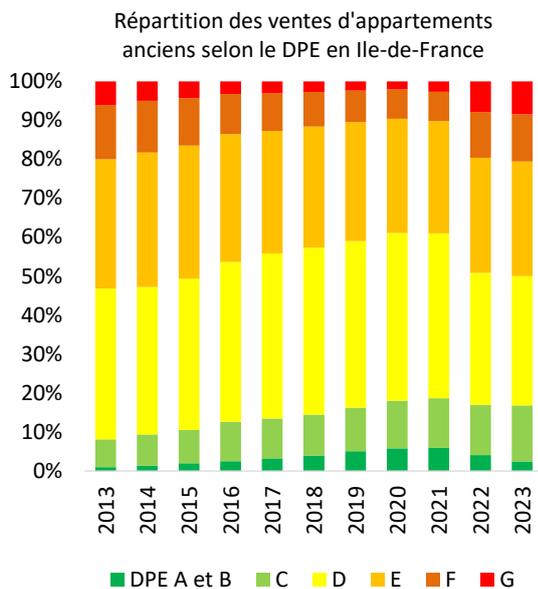
Focus : Depuis 2022, la part des logements anciens économes en énergie a fortement augmenté en Ile-de-France

On a observé jusqu'en 2021 une augmentation progressive du poids des logements anciens économes en énergie dans les ventes. La part des appartements classés F ou G est tombée de 20% des ventes en 2013 à 10,2% en 2021. Les maisons ont suivi la même tendance, bien qu'un peu moins soutenue, (21,2% de notes F et G en 2013 ramenés autour de 14% de 2019 à 2021). La transformation, la rénovation du parc et une préférence pour les logements les mieux notés ont sans doute porté ces évolutions lentes mais régulières.

Mais ce mouvement s'est interrompu. Au contraire, depuis 2022 la part des ventes de logements économes s'est accrue. L'impossibilité de louer (loi Climat et Résilience) et la perspective d'une décote potentielle du bien ont sans doute poussé les propriétaires à se défaire de leurs biens économes. Par ailleurs, ces derniers ont trouvé preneurs. **La part des appartements classés F ou G, tombée autour de 10% de 2019 à 2021, s'est fortement accrue en 2022 (19,6%) dans un mouvement qui se prolonge ensuite en 2023 (20,5%).**

On observe un mouvement proche pour les maisons, avec une poussée de la part des ventes de maisons économes qui passe de 13,9% en 2021, à 21,0% en 2022 puis 23,8% en 2023.

Dans le même temps, la part des ventes de logements économes en énergie tend à s'éroder. Les appartements bénéficiant d'étiquette A, B ou C représentaient 18,7% des ventes en 2021 mais seulement 17,0% en 2022 et 16,8% en 2023. Pour les maisons de la même catégorie, on est passé de 18,5% en 2021 à 17,4% en 2022 puis 16,8% en 2023.



Année	Appartements anciens							Maisons anciennes						
	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
2013	0,3%	0,7%	7,1%	38,7%	33,2%	13,9%	6,1%	0,4%	0,7%	10,3%	34,6%	32,8%	14,8%	6,4%
2022	0,5%	3,6%	12,9%	33,9%	29,5%	11,8%	7,8%	0,0%	2,6%	14,9%	34,4%	26,4%	12,5%	8,6%
2023	0,3%	2,1%	14,4%	33,2%	29,4%	12,1%	8,4%	0,7%	2,3%	13,8%	32,0%	27,3%	12,8%	11,0%
Evolution 2022 / 2023	-0,1%	-1,4%	1,4%	-0,7%	-0,1%	0,3%	0,6%	0,7%	-0,3%	-1,1%	-2,4%	1,0%	0,3%	2,5%

¹ 32% d'acquisitions de maisons en 2014

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 27 juin 2024

Ce phénomène est particulièrement accentué dans la Capitale où le parc de logements est très ancien et composé de logements de petite taille donc mal notés. La part des logements classés F et G, limitée à 20% en 2013 a bondi à 30,3% en 2022 puis 32,2% en 2023.

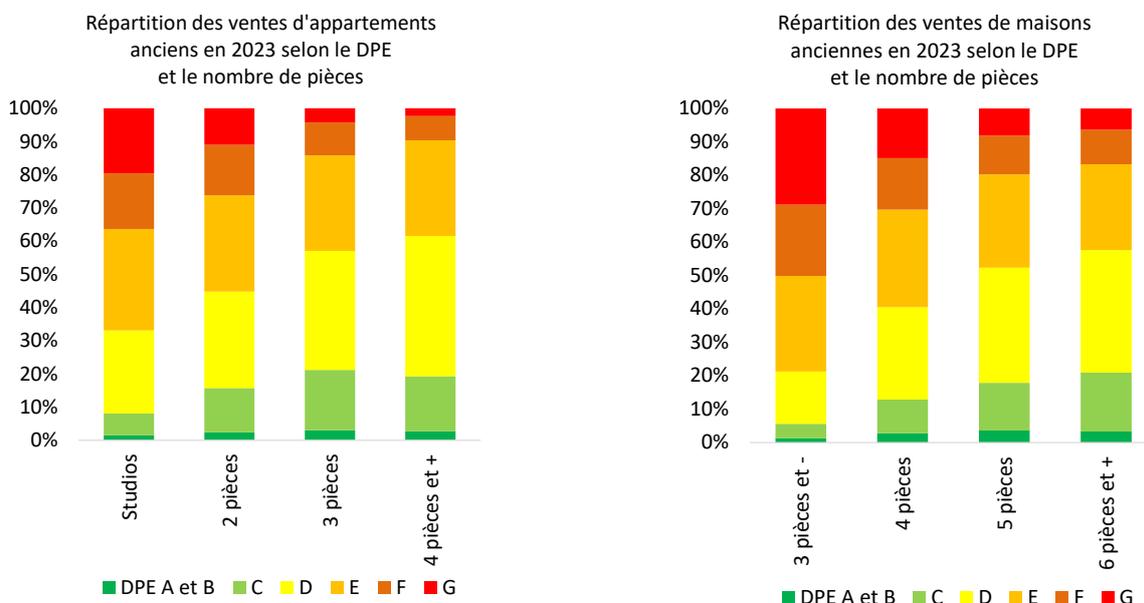
Dans l'attente de la modification de la réglementation pour les petits logements, le nombre de pièces du logement impacte fortement la note énergétique

La méthode de calcul actuelle du diagnostic de performance (qui rapproche la consommation d'énergie de la surface) doit être revue par un arrêté au 1er juillet 2024 pour éviter de pénaliser les petits logements.

On constate effectivement une surreprésentation des petits logements énergivores dans les ventes. En 2023, 36,4% des ventes de studios en Ile-de-France concernent des « passoires énergétiques » (F ou G) et 30,5% étaient classés E. Il ne reste donc qu'à peine un tiers des ventes de studios bénéficiant d'un DPE compris entre A à D.

A l'autre extrémité, seuls 9,6% des grands appartements de 4 pièces et plus ont été vendus avec une étiquette F ou G et 28,9% avec une étiquette E. 60% des ventes de grands appartements affichent donc un DPE allant de A à D.

La situation est équivalente pour les maisons.

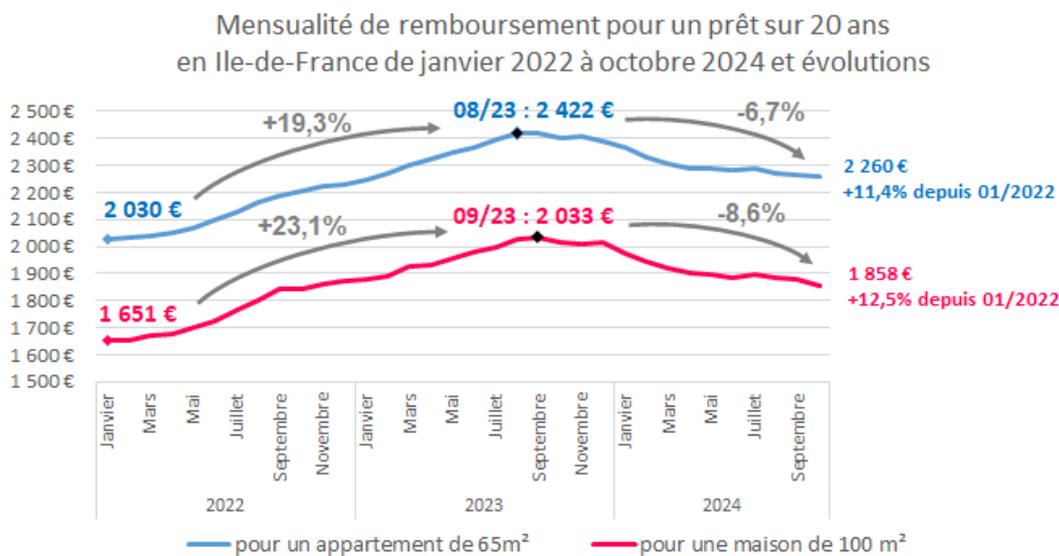


Le changement de réglementation sur les DPE qui est en passe d'être acté devrait donc permettre une amélioration des diagnostics des biens de moins de 40 m² et permettra probablement de rééquilibrer ces données.

Il est d'ailleurs à noter que les changements fréquents de réglementation sont susceptibles de biaiser les analyses des données issues des DPE. En effet, les DPE en cours restent valides plusieurs années malgré les changements de réglementation. Nous sommes donc amenés à agréger des données sur les mêmes étiquettes énergétiques mais calculées avec des méthodes différentes.

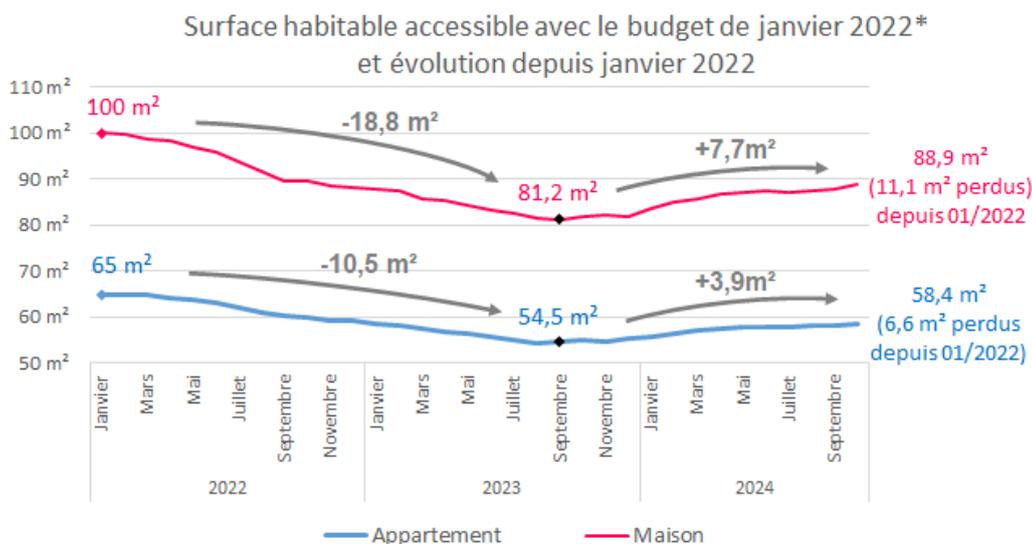
Focus mis à jour en septembre 2024

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



On prévoit une **augmentation de la mensualité de 11,4% pour les appartements et de 12,5% pour les maisons**, de janvier 2022 à octobre 2024 en Ile-de-France.

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



Si vous pouviez acheter un appartement de 65 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 58,4 m² en octobre 2024.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 88,9 m² en octobre 2024.