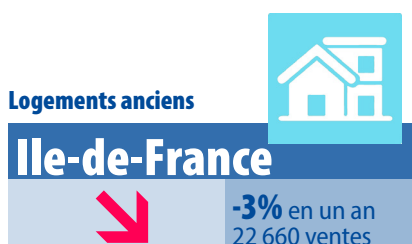


Communiqué de presse mensuel

27 mars 2025

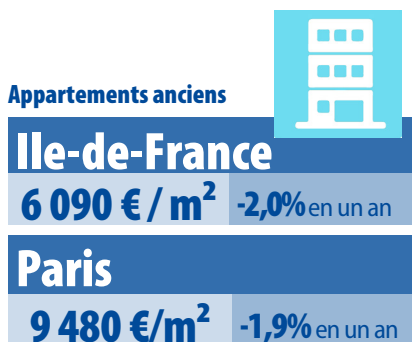
Conjoncture immobilière francilienne en janvier* 2025 : Des volumes de ventes toujours en voie de stabilisation et des prix qui pourraient se réorienter à la hausse

Volumes de ventes nov. 2024 à janvier 2025



Prix en janvier* 2025

Méthodologie Notaires-INSSEE



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

Un niveau d'activité qui reste très faible

L'activité s'est consolidée au dernier trimestre de l'année 2024 et la tendance s'est ensuite prolongée mais sans amélioration, avec un mois de janvier assez terne.

Au final, de novembre 2024 à janvier 2025, **22 660 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France, en baisse de 3%** par rapport à novembre 2023 - janvier 2024 (23 310 ventes).

Un repli du nombre de ventes de 26% en 2 ans rappelle l'ampleur du choc de taux subi par le marché. Par ailleurs, l'amélioration des conditions financières d'acquisition et de la solvabilité ne s'opère que de façon très progressive et partielle et elle est encore insuffisante pour impulser une dynamique positive à l'activité dans un contexte très fragile.

Les maisons continuent de tirer un peu mieux leur épingle du jeu, avec des ventes stabilisées alors que le marché des appartements affiche encore une légère baisse de 4% en Ile-de-France.

Pour les trois mois concernés, les volumes de ventes ont cédé 7% dans la Capitale et elles peinent à se stabiliser en Seine-Saint-Denis où l'on enregistre encore un recul de 11% pour les appartements et de 5% pour les maisons.

Après s'être stabilisés, les prix pourraient de nouveau afficher des hausses annuelles d'ici mai

Parallèlement à la consolidation progressive des volumes des ventes, **la pression sur les prix est en train de se relâcher.**

En janvier 2024, dans l'ancien et en Ile-de-France, les prix des appartements reculaient de 7,3% et celui des maisons de 7,5% en un an. **De janvier 2024 à janvier 2025, les prix des logements anciens enregistrent encore des baisses de prix, mais de 2,5% seulement.** Le repli annuel est un peu plus marqué pour les maisons (-3,3%), qui connaissent habituellement des variations de prix plus amples, que pour les appartements (-2,0%).

Dans les prochains mois et d'après nos avant-contrats, la tendance s'inverserait avec une quasi généralisation d'une tendance haussière des prix en un an.

A Paris, le prix des appartements anciens ressort à 9 480 € le m² en janvier 2025, en baisse annuelle de 1,9%. D'après les avant-contrats, on attend **un prix au m² de 9 630 € en mai 2025 dans la Capitale, soit une augmentation de 2,1% en un an.** Cela faisait 4 ans que nous n'avions pas connu de hausse annuelle de prix dans Paris.

En Ile-de-France, de mai 2024 à mai 2025, les prix pourraient désormais gagner 1,6% pour les appartements et 1,8% pour les maisons. Les appartements verraient leur prix se stabiliser en un an en Petite Couronne (+0,9%) et gagner 1,5% en Grande Couronne. Le prix des maisons pourrait stagner en Petite Couronne (-0,2% en un an) tiré à la baisse par la Seine-Saint-Denis (-1,1%). En revanche, il pourrait augmenter de 2,7% en mai en Grande Couronne.

Ces évolutions, qui interviennent au moment même où les volumes de ventes ne font que se stabiliser, montrent une nouvelle fois les tensions qui pèsent sur le logement en Ile-de-France. Elles seront à suivre attentivement compte tenu des incertitudes actuelles.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov. 2024 - janvier 2025	22 660	5 350	7 590	9 710
Évolutions en 1 an	nov. 2024 - janvier 2025 / nov. 2023 - janvier 2024	-3%	-7%	-3%	0%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov. 2024 - janvier 2025	16 400	5 330	6 170	4 910
Évolutions en 1 an	nov. 2024 - janvier 2025 / nov. 2023 - janvier 2024	-4%	-7%	-3%	-2%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov. 2024 - janvier 2025	6 260	n.s.	1 420	4 810
Évolutions en 1 an	nov. 2024 - janvier 2025 / nov. 2023 - janvier 2024	0%	n.s.	-5%	+2%

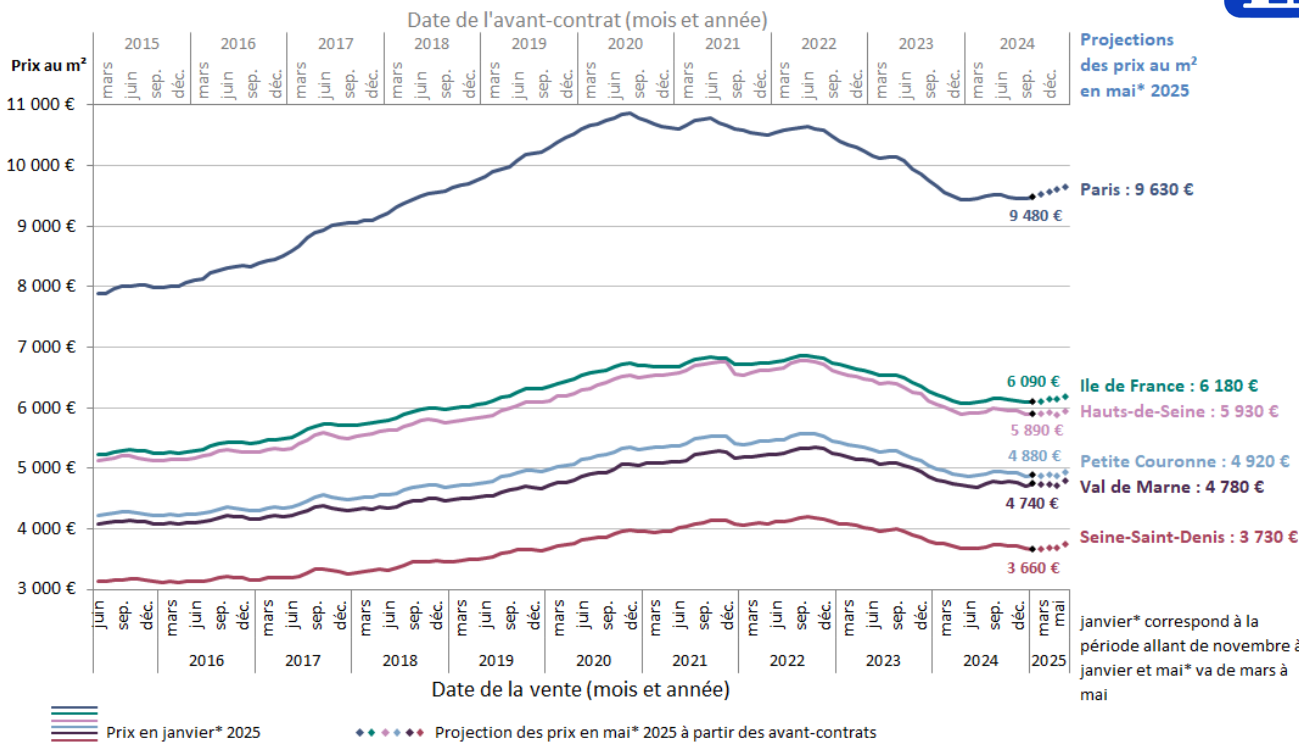
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2024 - janvier 2025	6 090 €	9 480 €	4 880 €	5 890 €	3 660 €	4 740 €	3 180 €	2 780 €	3 990 €	2 780 €	2 890 €
Évolutions en 1 an	nov. 2024 - janv. 2025 / nov. 2023 - janvier 2024	-2,0%	-1,9%	-2,2%	-2,5%	-2,5%	-1,2%	-1,9%	-1,1%	-2,8%	-1,4%	-1,4%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2024 - janv. 2025 / août-octobre 2024	-0,8%	0,0%	-1,1%	-1,2%	-1,6%	-0,8%	-2,0%	-1,4%	-3,0%	-1,1%	-1,0%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2024 - janv. 2025 / août-octobre 2024	+0,4%	+0,9%	+0,3%	+0,3%	0,0%	+0,6%	-0,7%	-0,2%	-1,8%	+0,1%	+0,1%
Projection du prix au m ²	mars à mai 2025	6 180 €	9 630 €	4 920 €	5 930 €	3 730 €	4 780 €	3 230 €	2 850 €	4 050 €	2 840 €	2 950 €
Évolutions en 1 an	mars-mai 2025 / mars-mai 2024	+1,6%	+2,1%	+0,9%	+0,4%	+1,8%	+1,6%	+1,5%	+2,6%	+0,2%	+2,7%	+2,0%

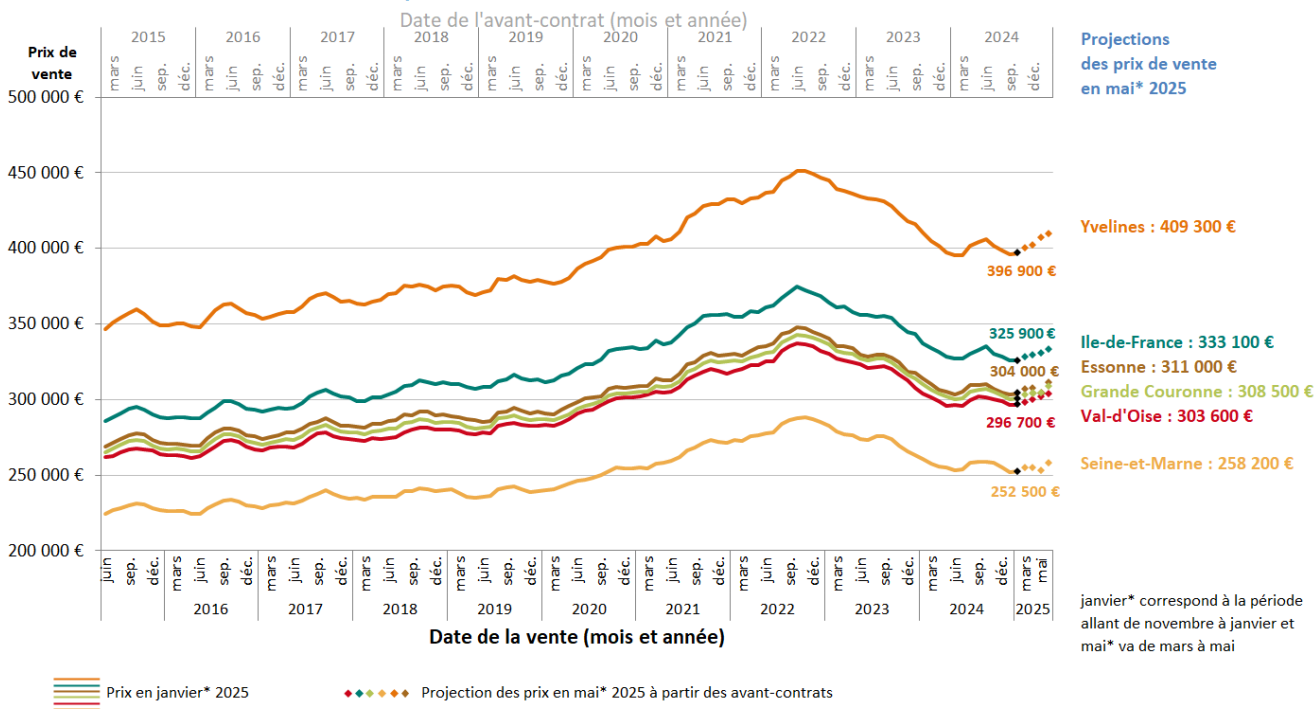
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov. 2024 - janv. 2025	325 900	385 700	635 200	294 100	382 200	300 800	252 500	396 900	304 000	296 700
Évolutions en 1 an	nov. 2024 - janv. 2025 / nov. 2023 - janv. 2024	-3,3%	-3,9%	-4,4%	-3,9%	-3,3%	-3,0%	-3,1%	-3,3%	-3,2%	-2,3%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2024 - janv. 2025 / août-octobre 2024	-1,4%	-1,4%	-1,9%	-0,9%	-1,4%	-1,4%	-2,2%	-1,3%	-1,1%	-1,1%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2024 - janv. 2025 / août-octobre 2024	0,0%	+0,4%	0,0%	+0,6%	+0,6%	-0,2%	-1,0%	-0,4%	+0,4%	+0,4%
Projection du prix de vente (€)	mars à mai 2025	333 100	391 300	n.s.	294 100	389 500	308 500	258 200	409 300	311 000	303 600
Évolutions en 1 an	mars-mai 2025 / mars-mai 2024	+1,8%	-0,2%	n.s.	-1,1%	+0,5%	+2,7%	+2,0%	+3,5%	+2,5%	+2,5%

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en janvier* 2025 et projections de prix en mai* 2025 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en janvier* 2025 et projections de prix en mai* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - Depuis 2022, les ventes de logements énergivores toujours poussées par la réglementation ?

La loi Climat et Résilience de 2021 a renforcé le rôle jusqu'alors purement informatif du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et introduit de nouvelles obligations pour le marché locatif avec des échéances progressives d'interdictions (de hausse des loyers depuis août 2022 pour les logements énergivores classés F et G¹, et de location² des G+ début 2023 et de toute la classe G début 2025). Un audit énergétique est devenu obligatoire pour les biens en monopropriété, et donc naturellement les maisons, avec également une extension réglementaire progressive dans le temps. La note énergétique des biens immobiliers vient donc désormais impacter l'usage possible du bien, génère de nouvelles contraintes et potentiellement agit sur le marché et la valeur des biens.

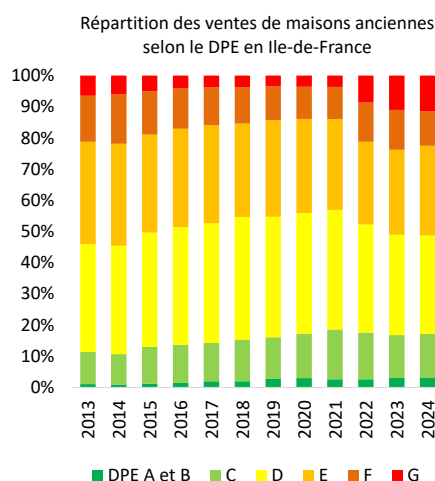
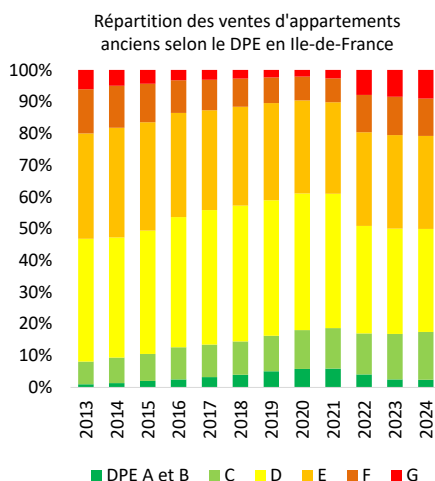
Jusqu'en 2021, dans un mouvement lent et progressif la part des logements bien notés dans les ventes de logements anciens s'est étoffée, avec un recul parallèle des ventes de passoires énergétiques. **A partir de 2022, de premiers effets de la loi Climat et Résilience se sont faits sentir et le poids des logements mal notés s'est renforcé dans les ventes.** Le mouvement s'est ensuite prolongé en devenant très légèrement plus marqué ces dernières années.

En Ile-de-France, les ventes d'appartements étiquetés G représentaient 7,8% des appartements en 2022, puis 8,4% en 2023 et enfin 9,0% en 2024. Pour les maisons, la part des ventes classées G est passée de 8,6% en 2022 à 11,0% en 2023 puis 11,4% en 2024. On est donc tenté d'y lire le souhait des propriétaires de logements mal notés de s'en défaire.

Dans le même temps, la part des ventes de logements très bien notés (A et B) peine à évoluer et à dépasser 3% à 4% sans doute parce que ces logements, essentiellement de construction récente, sont très rares dans le parc.

Répartition des ventes de logements anciens selon le DPE en Ile-de-France par année

	Appartements anciens							Maisons anciennes						
	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
Année 2014	0,3%	1,1%	8,0%	37,9%	34,5%	13,3%	5,0%	0,4%	0,6%	9,7%	34,7%	32,7%	15,9%	5,9%
Année 2022	0,5%	3,6%	12,9%	33,9%	29,5%	11,8%	7,8%	0,7%	2,6%	14,9%	34,4%	26,4%	12,5%	8,6%
Année 2023	0,3%	2,1%	14,4%	33,2%	29,4%	12,1%	8,4%	0,7%	2,3%	13,7%	32,2%	27,3%	12,8%	11,0%
Année 2024	0,3%	2,1%	15,1%	32,5%	29,3%	11,8%	9,0%	0,8%	2,4%	14,0%	31,6%	28,7%	11,1%	11,4%
Evolution 2022 / 2024	-0,2%	-1,5%	2,1%	-1,4%	-0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	-0,2%	-0,9%	-2,8%	2,4%	-1,4%	2,9%
Evolution 2014 / 2024	0,0%	1,0%	7,0%	-5,4%	-5,2%	-1,5%	4,0%	0,4%	1,8%	4,2%	-3,1%	-4,0%	-4,9%	5,5%



Une forte différence entre Paris et le reste de la région

Le marché de la Capitale où le parc de logements est très ancien et composé de logements de petite taille, donc mal notés énergétiquement, présente des spécificités fortes. Sur 21 600 ventes avec un DPE renseigné dans notre base, pas moins de 7 000 avaient un DPE classé F ou G, soit une part très élevée des ventes totales de 32,4%, en ligne avec le taux de 2023 (32,2%).

Par ailleurs, une étude récente de l'APUR³ identifie 13% de logements notés G et 15% en F dans le parc parisien soit 28% au total. **On observe donc une surreprésentation notable des ventes de passoires énergétiques dans la Capitale par rapport au parc de logements dans son ensemble.**

Répartition des ventes de logements anciens selon le DPE et le type de bien en 2024

	Appartements anciens						Maisons anciennes					
	A et B	C	D	E	F	G	A et B	C	D	E	F	G
Ile-de-France	2,4%	15,1%	32,5%	29,3%	11,8%	9,0%	3,2%	14,0%	31,6%	28,7%	11,1%	11,4%
Paris	0,7%	6,6%	27,0%	33,3%	17,1%	15,3%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Petite Couronne	3,0%	17,8%	32,0%	28,3%	11,2%	7,8%	2,2%	10,6%	26,0%	28,9%	14,8%	17,6%
Hauts-de-Seine	2,6%	16,9%	32,9%	28,4%	11,2%	8,0%	1,8%	11,3%	26,8%	28,4%	13,7%	18,0%
Seine-Saint-Denis	3,8%	19,0%	31,6%	26,9%	10,8%	7,9%	1,9%	8,8%	24,9%	30,3%	15,1%	18,9%
Val-de-Marne	3,1%	18,2%	30,8%	29,4%	11,4%	7,2%	2,8%	12,2%	26,7%	27,4%	15,2%	15,8%
Grande Couronne	3,5%	20,8%	39,0%	26,2%	6,7%	3,8%	3,5%	15,0%	33,3%	28,6%	9,9%	9,6%
Seine-et-Marne	5,4%	26,1%	37,2%	22,8%	5,1%	3,5%	3,6%	15,4%	34,1%	28,3%	9,5%	9,0%
Yvelines	2,3%	16,7%	41,4%	28,5%	7,1%	3,9%	4,0%	15,2%	33,9%	28,5%	9,6%	8,8%
Essonne	3,3%	21,2%	38,5%	26,6%	6,6%	3,8%	3,4%	15,7%	32,8%	28,4%	10,0%	9,8%
Val-d'Oise	3,6%	21,6%	37,7%	25,6%	7,7%	3,8%	2,8%	13,5%	31,7%	29,7%	10,9%	11,4%

Plus on s'éloigne de Paris plus la part des logements performants énergétiquement dans les ventes augmente

La Petite Couronne se positionne entre le marché parisien et celui de la Grande Couronne. Environ 19% d'appartements et entre 31% à 34% de maisons économes ont été vendus en 2024. On note un point sensible pour le micro-marché des maisons en Seine-Saint-Denis avec 34,0% de maisons vendues avec un DPE classé F ou G et 30,3% avec un DPE étiqueté E.

En Grande Couronne, où le parc est globalement plus récent, la part des logements économes ressort comme le plus faible de la région (15,0%).

La modification récente de la réglementation pour les petits logements conduit-elle à une baisse de la part des logements économes ?

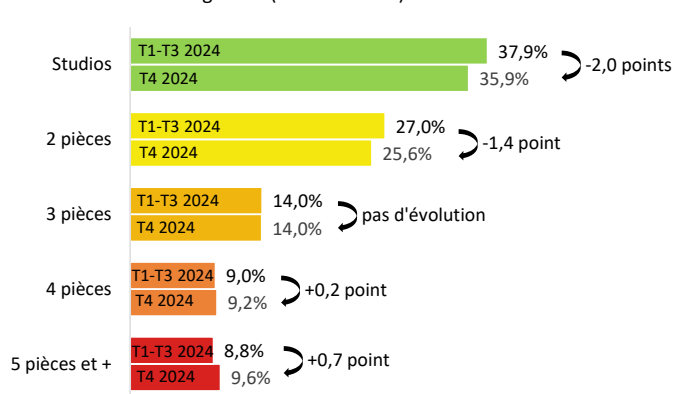
Les petits logements affichent souvent des notes inférieures à celles des grands logements mais qui ne traduisent pas toujours leur réelle performance énergétique. Après l'identification de ce biais, le législateur a organisé une correction avec un arrêté pour les logements de moins de 40 m² publié le 25 mars 2024, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

On pouvait donc anticiper, essentiellement à partir du 4^e trimestre 2024, un effet mécanique et une diminution de la part des ventes de logements les plus mal notés, les studios ou les 2 pièces¹, liée à ce nouveau texte.

Quelques évolutions, qu'on est tenté d'attribuer à la réglementation, semblent effectivement se dessiner. Lorsque l'on compare en Ile-de-France les 9 premiers mois 2024 avec les 3 derniers mois de l'année, la part des studios économes dans les ventes totales a reculé de 2 points (de 37,9% à 35,9%) et celles des 2 pièces de 1,4 point (de 27,0% à 25,6%).

Mais ces premières tendances demandent à être confirmées avec un peu plus de recul temporel et elles ne changent pas le fait que les ventes de petits logements présentent proportionnellement des diagnostics de performance énergétique plus dégradés que les grands.

Répartition des ventes d'appartements anciens économes (classés F ou G) en Ile-de-France



¹ Lors du renouvellement de bail ou d'une nouvelle location

² Pour les nouveaux baux ou lors de leur renouvellement

³ « Les DPE des logements du Grand Paris, étiquettes DPE et caractéristiques des passoires thermiques après l'arrêté du 25 mars 2024 », juin 2024

⁴ L'étude de l'APUR signale en effet que « toutes étiquettes confondues, 33% des DPE réalisés entre juillet 2021 et fin mars 2024 concernent des logements de 40 m² ou moins et sont donc potentiellement concernés par l'arrêté ». Une modification de la part des petits logements mal notés était donc possible.

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 - idese Gonzac@image7.fr et Nathalie Feld - nfeld@image7.fr