

NOTAIRES ^{DU} GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 1^{er} trimestre 2025 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

27 mai 2025

Communiqué de presse

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le marché a repris des couleurs au 1^{er} trimestre 2025 mais dans un contexte encore fragile et incertain

Après s'être enfin stabilisées au 4^e trimestre 2024, les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France ont rebondi avec une poussée de 21% et quelques 5 000 ventes supplémentaires par rapport au 1^{er} trimestre 2024.

Au-delà de l'amélioration progressive de la solvabilité des ménages, qui facilite la concrétisation des projets, l'anticipation de la hausse des droits de mutation au 1^{er} avril 2025 dans certains départements¹ semble avoir joué un rôle notable dans les résultats du 1^{er} trimestre en poussant les acquéreurs à accélérer leur projet.

Par ailleurs, force est de constater que malgré cette progression, les volumes de ventes du 1^{er} trimestre 2025 restent historiquement faibles et encore inférieurs de 10% à ceux de 2023 pourtant déjà en repli.

La pression à la baisse sur les prix a continué de se relâcher et les prix ont globalement stagné en un an au 1^{er} trimestre 2025. Des perspectives de hausses annuelles (comprises entre 1% et 5%) se dessinent d'ici juillet pour l'ensemble des marchés franciliens.

Les acteurs portent l'espoir que le marché soit entré dans une nouvelle dynamique, après deux années particulièrement difficiles, mais sans aucune certitude. En effet, le contexte économique, géopolitique et financier reste anxiogène et susceptible de remettre en cause ces premières évolutions positives.

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2025



Une poussée des volumes de ventes au 1^{er} trimestre mais sans doute un « effet portillon² » lié à une anticipation de la hausse des droits de mutation

Tout d'abord, la poussée des volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2025 tient bien entendu à l'amélioration des conditions d'accès au crédit et au niveau des taux d'intérêt, beaucoup plus attractifs qu'il y a un an (3,60% en mars 2024 et 3,03% en mars 2025)³ même si la baisse des taux d'intérêt tend à se ralentir depuis le début de l'année. Associée à des prix en stagnation au 1^{er} trimestre 2025 mais en recul de 8% à 14% selon les marchés par rapport à leur point haut, l'amélioration du pouvoir d'achat constitue un premier effet positif qui dynamise l'activité.

Ensuite, bien que nous ne puissions pas statistiquement isoler l'ampleur du phénomène, **la perspective de la hausse des droits d'enregistrement au 1^{er} avril 2025 dans 5 départements franciliens sur 8 a aussi joué un rôle essentiel dans l'augmentation des ventes au 1^{er} trimestre 2025.** Elle a incité les acquéreurs à anticiper leur achat pour bénéficier des droits de 4,5% avant les augmentations prévues (+0,5 point). D'ailleurs, d'après nos premiers indicateurs, à un mois de mars particulièrement actif succède un mois d'avril en net retrait dans les départements concernés, confirmant cette hypothèse.

¹ Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) correspondent à une taxe incluse dans les frais d'acquisition reversée à l'Etat et aux collectivités territoriales. Augmentation de 0,5 point des droits de mutation au 1^{er} avril 2025, dans les départements de Paris, Seine-et-Marne, Essonne, Hauts-de-Seine et Seine-Saint-Denis. Hausses au 1^{er} mai 2025 dans les Yvelines, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise.

² modification artificielle de comportement liée à une échéance réglementaire ou fiscale.

³ Source Banque de France, Taux des crédits nouveaux à l'habitat, à plus d'un an mis à jour le 12 mai 2025 : <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2025-03>

Prix au m² 1^{er} trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 120 / m²
+0,1% en un an

Paris

9 530 € / m²
+0,4% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

327 800 €
-1,1% en un an

Enfin, les notaires remarquent que les ménages manifestent un regain d'intérêt pour l'immobilier après une phase d'attentisme prolongé et souvent obligé.

L'amélioration de l'activité est généralisée ce qui n'empêche pas quelques différences selon les segments de marché. Ainsi au 1^{er} trimestre 2025, le nombre de ventes s'est davantage étoffé pour les appartements à Paris et pour les maisons en Grande Couronne.

Par ailleurs, **il reste essentiel de garder en mémoire que l'activité au 1^{er} trimestre 2024, qui sert de base à la comparaison, était historiquement faible.** La progression du nombre de ventes de 21%, observée du 1^{er} trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2025 doit donc être relativisée. Les volumes de ventes restent encore inférieurs au 1^{er} trimestre 2023 de 10% pour les logements anciens, de 11% pour les appartements et de 8% pour les maisons. Sur les douze derniers mois (du 2^e trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2025), les volumes de ventes de logements anciens sont en voie de stabilisation (-2%) par rapport aux douze mois précédents et proches des plus bas historiques.

Après une phase de stagnation, des perspectives de hausse des prix d'ici l'été

Les pressions baissières sur les prix se sont progressivement atténuées courant 2024, en ligne avec la moindre dégradation des volumes de ventes puis la stabilisation en fin d'année.

Le mouvement s'est amplifié au 1^{er} trimestre 2025. En un an, **les prix ont cessé de baisser pour les appartements (+0,1%) et ils ne reculent que de 1,1% pour les maisons en Ile-de-France.** Pour rappel, au 1^{er} trimestre 2024, les prix avaient perdu respectivement 7,9% et 8,3% en un an.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, un mouvement haussier devrait se dessiner et s'amplifier d'ici juillet. Par rapport à avril et en trois mois donc, les prix augmenteraient sensiblement, de 3,2% pour les appartements et de 2,8% pour les maisons.

Cette évolution nouvelle se répercute aussi sur les variations annuelles des prix qui redeviendraient positives, avec des hausses de 3,3% pour les appartements et de 1,9% pour les maisons en Ile-de-France.

Dans Paris, le prix au m² devrait s'établir à 9 750 € en juillet 2025 (+2,7% en un an), après plus d'un an autour de 9 500 €.

Un marché toujours sur le fil du rasoir ?

La baisse des taux des crédits à l'habitat et des prix de vente réajustés ont permis de redonner de la solvabilité aux ménages en leur offrant des perspectives nouvelles. Cette évolution favorable s'est accompagnée d'une envie renouvelée de devenir propriétaire, signalée par les notaires. Les volumes de ventes du 1^{er} trimestre témoignent de cette éclaircie, amplifiée par la perspective de l'augmentation des droits de mutations qui a dû jouer un rôle d'accélérateur.

Mais les hausses attendues des prix des logements d'ici juillet **pourraient induire de nouvelles tensions sur la solvabilité.** C'est d'autant plus vrai que la baisse progressive et régulière des taux des crédits à l'habitat, attendue en 2025, semble désormais beaucoup moins assurée, malgré la persistance de facteurs positifs (inflation maîtrisée et politique monétaire accommodante).

Globalement, la confiance des ménages reste dégradée dans un contexte de turbulences et de conflits internationaux qui pèse sur la croissance mondiale, et avec une fragilité politique et économique interne latente. La politique du logement reste très peu incitative dans l'ancien tant pour les investisseurs que les propriétaires-occupants. **Cette première amélioration du marché immobilier demande donc à être confirmée dans les prochains mois.**

Informations presse

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

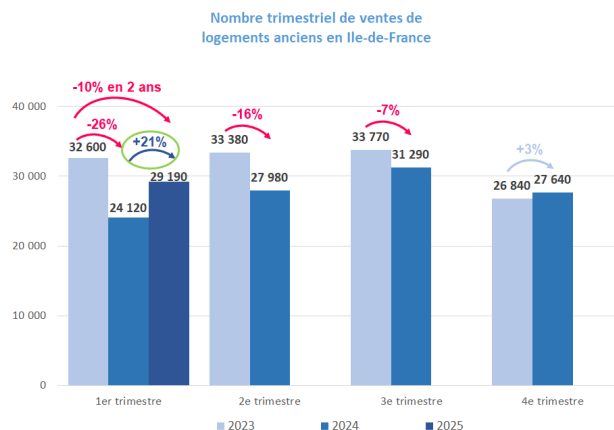
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

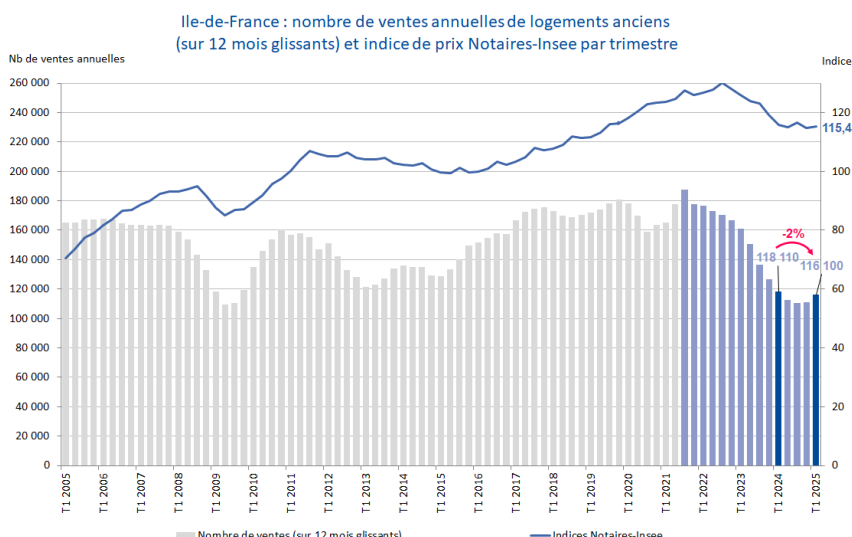
Une poussée de l'activité au 1^{er} trimestre grâce à une amélioration générale de la solvabilité et à l'anticipation de l'augmentation des droits de mutation dans certains départements

Les volumes de ventes ont augmenté de 21% en un an au 1^{er} trimestre 2025 mais ils sont comparés au niveau historiquement faible du 1^{er} trimestre 2024. Par ailleurs, l'activité a été 'boostée' par les acquéreurs qui ont souhaité réaliser leur achat avant le 31 mars pour ne pas subir l'augmentation des droits de mutation de 0,50% (intervenue au 1^{er} avril dans certains départements).



Après 3 ans de baisse, un mouvement de reprise de l'activité se dessine progressivement sur les 12 derniers mois avec des prix stables

Grâce au 1^{er} trimestre 2025, l'activité sur 12 mois a arrêté de baisser et repart doucement à la hausse mais reste à un niveau très bas. Les prix sont quasi stables depuis un an.



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T2 2024 au T1 2025	116 100
Variation entre 'T2 2023 - T1 2024' et 'T2 2024 - T1 2025'	-2%

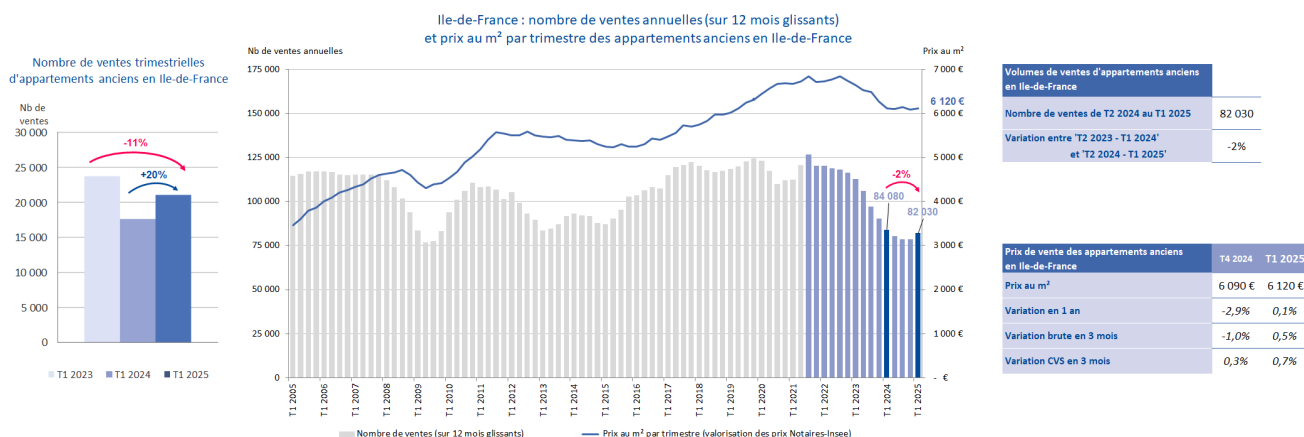
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		T4 2024	T1 2025
Indice		114,8	115,4
Variation en 1 an		-3,7%	-0,3%
Variation brute en 3 mois		-1,6%	0,5%
Variation CVS en 3 mois		-0,3%	0,9%



Les appartements en Ile-de-France :

Malgré la poussée au 1^{er} trimestre, les volumes de ventes d'appartements de ces 12 derniers mois restent à un niveau très bas, avec des prix qui stagnent toujours

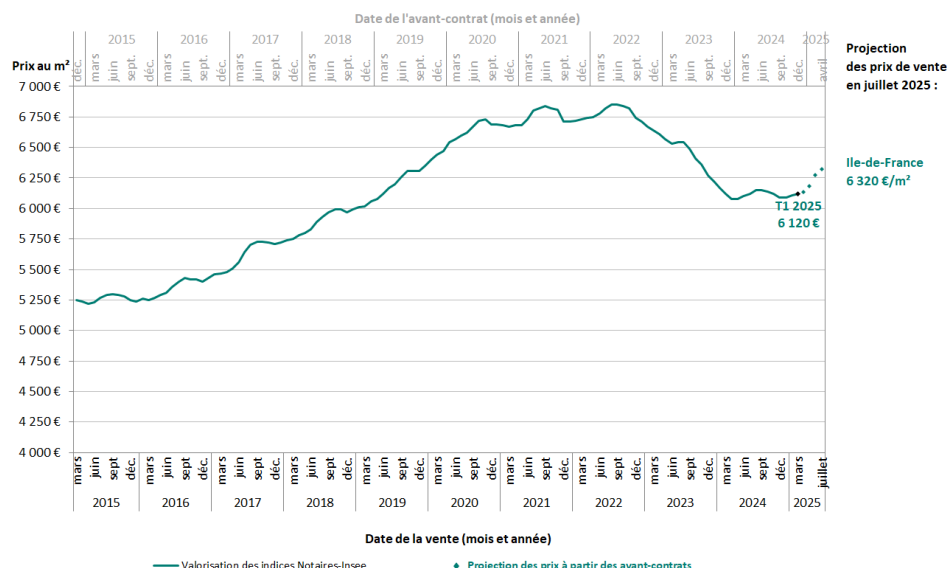
L'activité reste en effet à faible niveau avec seulement 82 000 appartements vendus sur l'ensemble de la région au cours des 12 derniers mois (-2% par rapport aux 12 mois précédents), malgré l'augmentation de 20% au 1^{er} trimestre 2025.



Après une phase de stagnation, les prix des appartements se réorienteraient à la hausse d'ici juillet

La poussée d'activité au 1^{er} trimestre 2025 devrait faire repartir les prix des appartements à la hausse dans les prochains mois (+3,2% en 3 mois), ce qui porterait l'évolution annuelle des prix à +3,3% de juillet 2024 à juillet 2025.

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France

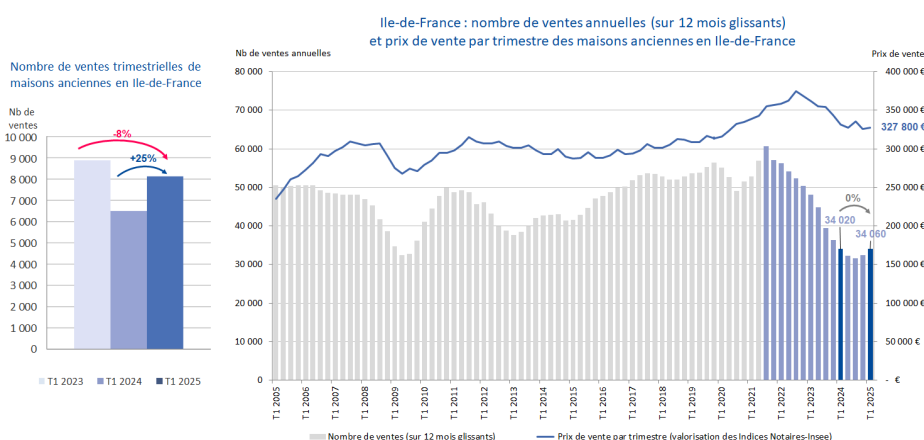




Les maisons en Ile-de-France :

Le rebond d'activité au 1^{er} trimestre permet de consolider les volumes annuels de ventes de maisons avec une baisse des prix limitée à 1%

Comme pour les appartements, l'activité reste basse avec 34 000 ventes de maisons en Ile-de-France au cours des 12 derniers mois, malgré l'augmentation des volumes de ventes de 25% au 1^{er} trimestre 2025. Au 1^{er} trimestre 2025, l'évolution annuelle du prix des maisons est encore négative (-1,1%).

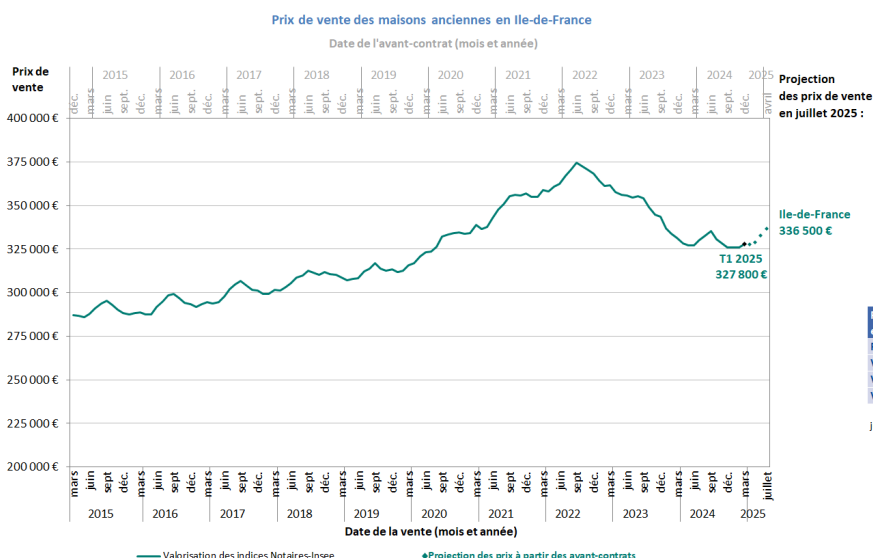


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T2 2024 au T1 2025	34 060
Variation entre 'T2 2024 - T1 2024' et 'T2 2024 - T1 2025'	0%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
	T4 2024	T1 2025
Prix de vente	326 100 €	327 800 €
Variation en 1 an	-5,1%	-1,1%
Variation brute en 3 mois	-2,7%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	1,3%

La tendance haussière des prix serait également confirmée pour les maisons, mais à un rythme plus modéré que pour les appartements

D'après les prix issus des avant-contrats, l'évolution annuelle des prix des maisons redeviendrait positive du fait d'une augmentation des prix de près de 3% en 3 mois, d'avril à juillet.



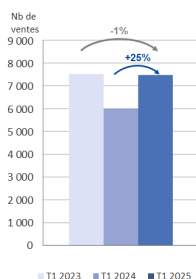


Les appartements à Paris

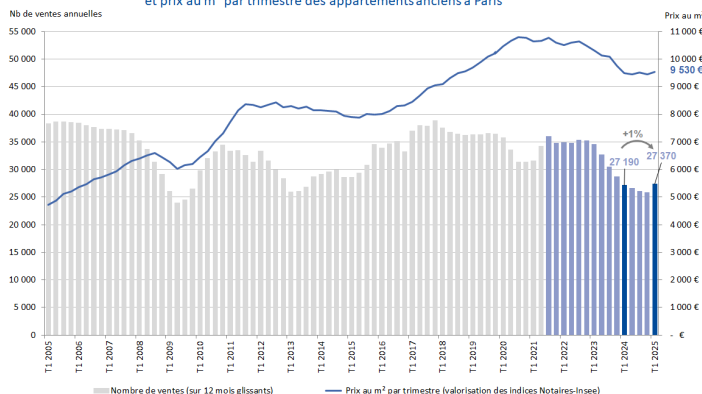
Comme ailleurs, les volumes de ventes des 12 derniers mois et les prix se sont consolidés à Paris grâce à la nette amélioration de l'activité au 1^{er} trimestre

Les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 25% dans la Capitale par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Mais l'activité reste à bas niveau avec 27 000 appartements vendus au cours des 12 derniers mois (+1% par rapport aux 12 mois précédents). Au 1^{er} trimestre 2025, les prix restent stables, autour de 9 500 € le m².

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens à Paris



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes du T2 2024 au T1 2025	27 370
Variation entre 'T2 2023 - T1 2024' et 'T2 2024 - T1 2025'	1%

Prix au m ² des appartements anciens à Paris		
	T4 2024	T1 2025
Prix au m ²	9 460 €	9 530 €
Variation en 1 an	-3,1%	0,4%
Variation brute en 3 mois	-0,6%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	1,1%

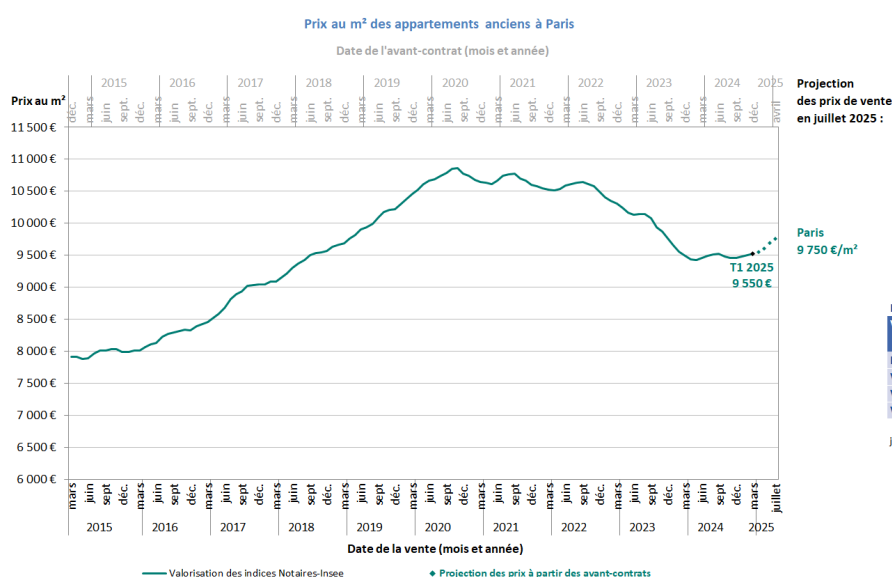
Les prix



Les appartements à Paris :

Après une longue stagnation autour de 9 500 €, les prix au m² devraient atteindre 9 750 € en juillet, en augmentation de 2,7% en un an

Comme dans l'ensemble de la région, les prix devraient augmenter d'ici juillet (+2% en 3 mois, d'avril à juillet).



Prix de vente des appartements anciens à Paris

Valorisation des indices Notaires-Insee	T1 2025	Projection juillet 2025
Prix au m ²	9 530 €	9 750 €
Variation en 1 an	0,4%	2,7%
Variation brute en 3 mois	0,7%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	1,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre 2025, les prix au m² varient de 6 630 € dans le quartier La Chapelle du 18^e arrondissement, à 16 410 €, quartier Saint-Germain-des-Prés dans le 6^e.

En 5 ans, seuls 4 quartiers sur 80 ont enregistré une hausse des prix, dont Saint-Germain-des-Prés (+3,9%). Le quartier La Chapelle a subi la plus forte baisse approchant 20% en 5 ans.

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	16 410 €	4,9%	3,9%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 330 €	-7,5%	-16,1%
6°	22 - Odéon	14 210 €	-5,5%	-11,3%
4°	14 - Saint-Gervais	13 610 €	2,6%	3,3%
6°	21 - Monnaie	13 520 €	-2,1%	-7,9%

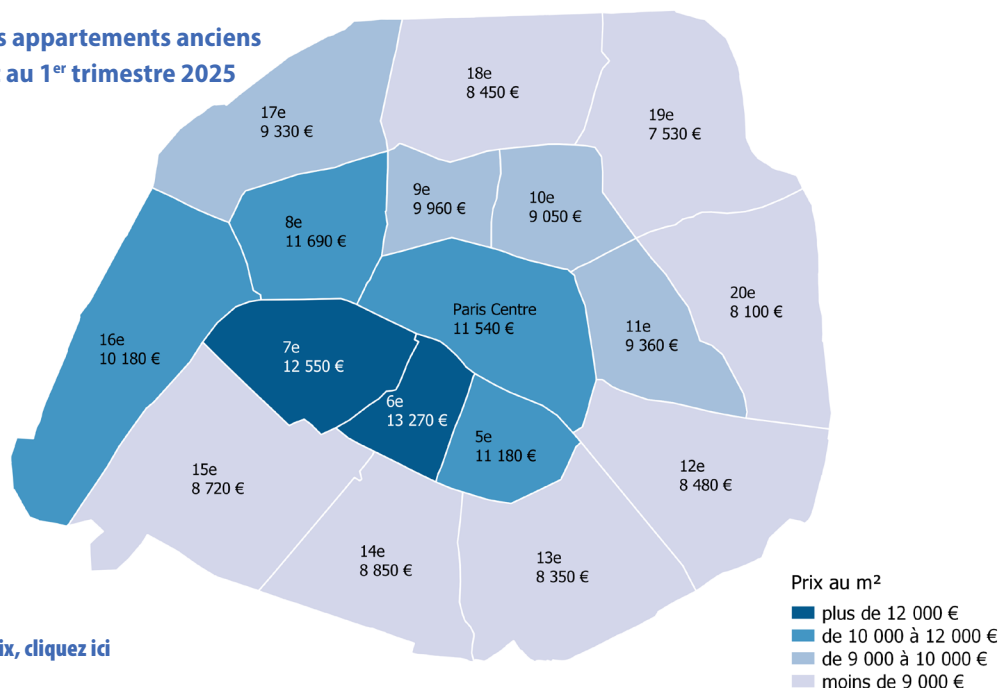
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	6 630 €	-4,5%	-19,6%
18°	71 - La Goutte-d'Or	6 900 €	-2,9%	-15,2%
19°	74 - Pont de Flandre	7 330 €	-5,2%	-11,4%
19°	73 - La Villette	7 340 €	4,6%	-11,7%
19°	75 - Amérique	7 390 €	-0,6%	-16,1%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Désormais 10 arrondissements à plus de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2025

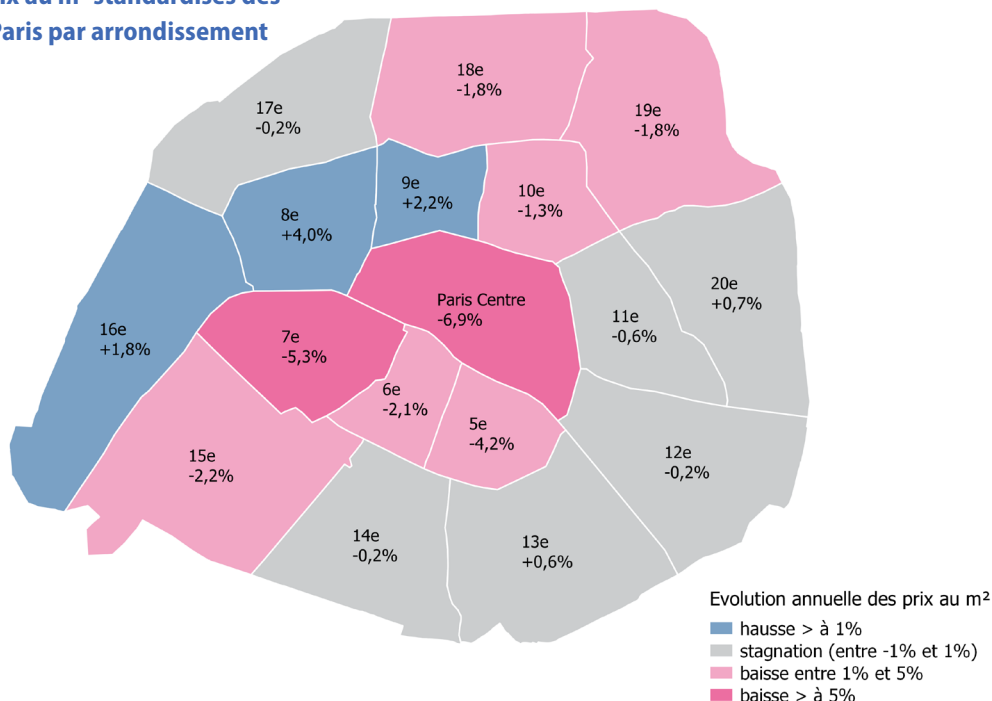


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 7 530 € dans le 19^e arrondissement et 13 270 € dans le 6^e (1,76 fois plus cher que le 19^e). Tous les arrondissements périphériques sont à moins de 9 000 € le m², excepté les 16^e et 17^e arrondissements.

Hétérogénéité des variations annuelles de prix : de -7% dans Paris Centre à +4% dans le 8^e arrondissement

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2025



Les évolutions annuelles de prix sont positives à nouveau dans le 8^e arrondissement, ainsi que dans le 9^e et le 16^e, tandis qu'elles sont négatives dans 7 arrondissements, dont le 7^e et Paris Centre, deux des arrondissements les plus chers.



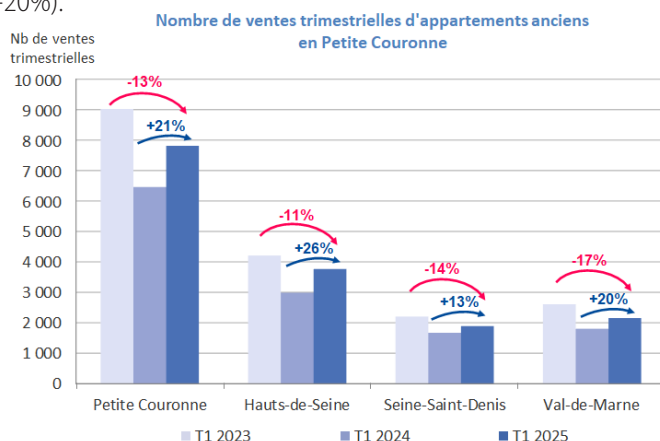
Les volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2025



Les appartements en Petite Couronne :

Volumes de ventes en hausse de 21% du 1^{er} trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2025 mais inférieurs de 13% au 1^{er} trimestre 2023

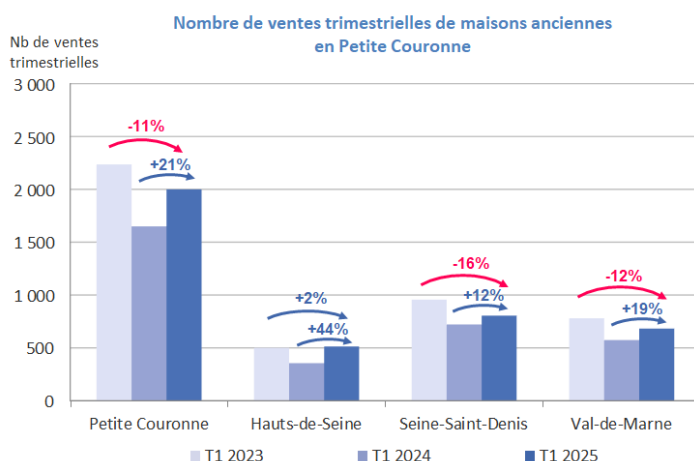
La poussée d'activité a pris plus d'ampleur dans les Hauts-de-Seine (+26% comparé au 1^{er} trimestre 2024) et dans le Val-de-Marne (+20%).



Les maisons en Petite Couronne :

Hausse de l'activité de 21% en un an mais très hétérogène selon les départements avec un recul de 11% en 2 ans

Les volumes de ventes ont davantage augmenté dans les départements où les droits de mutation ont augmenté au 1^{er} avril (Val-de-Marne et micro marché des Hauts-de-Seine).



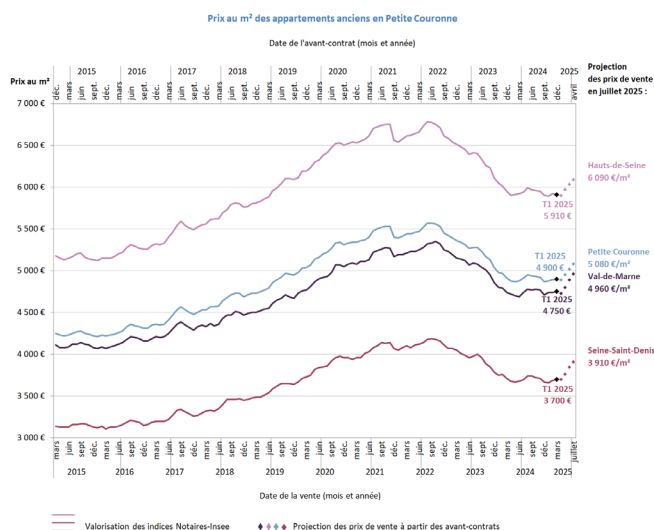
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Stabilisation des prix dans tous les départements au 1^{er} trimestre 2025

Les prix des appartements sont au même niveau qu'au 1^{er} trimestre 2024. Ils s'établissent à 4 900 € le m² sur l'ensemble de la Petite Couronne. Les prix devraient augmenter de 4% d'avril à juillet et l'évolution annuelle des prix redeviendrait positive (+3,6% sur l'ensemble de la Petite Couronne). Les prix au m² pourraient dépasser 6 000 € dans les Hauts-de-Seine, approcher 4 000 € en Seine-Saint-Denis et 5 000 € dans le Val-de-Marne.



Prix de vente des appartements anciens au T1 2025

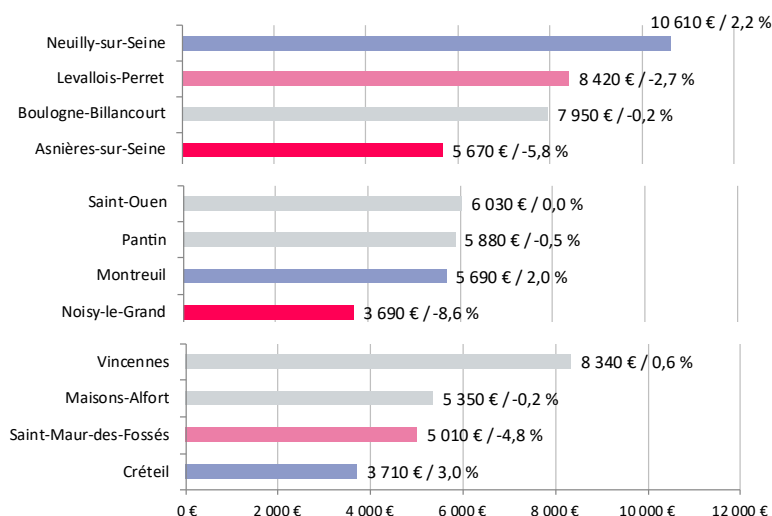
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 900 €	5 910 €	3 700 €	4 750 €
Variation en 1 an	-0,4%	-0,6%	-0,2%	0,0%
Variation brute en 3 mois	0,4%	0,1%	0,9%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,1%	0,9%	1,1%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 080 €	6 090 €	3 910 €	4 960 €
Variation en 1 an	3,6%	2,5%	5,9%	4,6%
Variation brute en 3 mois	4,0%	3,2%	5,8%	4,7%
Variation CVS en 3 mois	2,9%	2,1%	4,5%	3,9%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

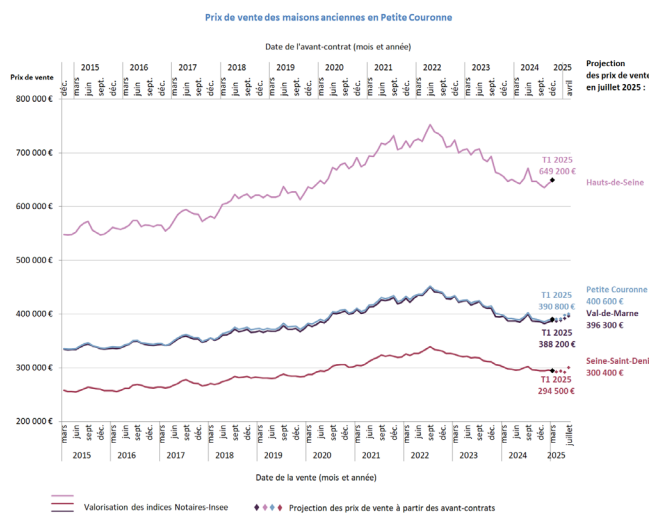
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Des prix encore en baisse annuelle au 1^{er} trimestre 2025

Il s'agit du seul marché où l'évolution annuelle des prix est encore négative au 1^{er} trimestre (-1,7% sur l'ensemble de la Petite Couronne comparé au 1^{er} trimestre 2024). Mais la pression du marché devrait pousser les prix à la hausse cet été. Les prix des maisons pourraient approcher 400 000 € dans le Val-de-Marne et dépasser 300 000 € en Seine-Saint-Denis en juillet.



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2025

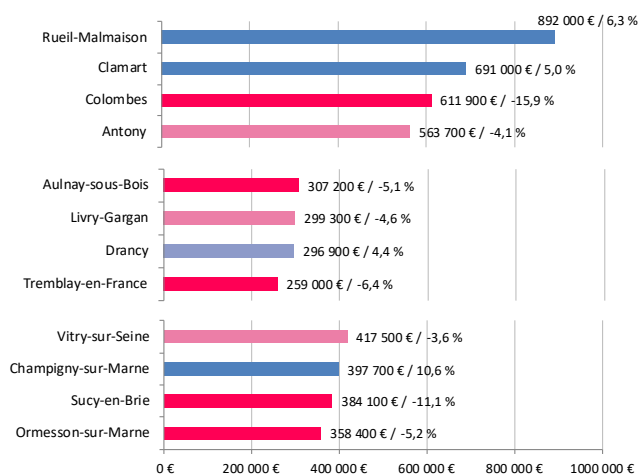
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	390 800 €	649 200 €	294 500 €	388 200 €
Variation en 1 an	-1,7%	-1,1%	-2,3%	-2,0%
Variation brute en 3 mois	0,7%	1,4%	0,0%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	1,4%	0,3%	0,6%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	400 600 €	-	300 400 €	396 300 €
Variation en 1 an	2,9%	-	1,3%	2,8%
Variation brute en 3 mois	2,6%	-	2,7%	2,3%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	-	1,7%	1,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



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



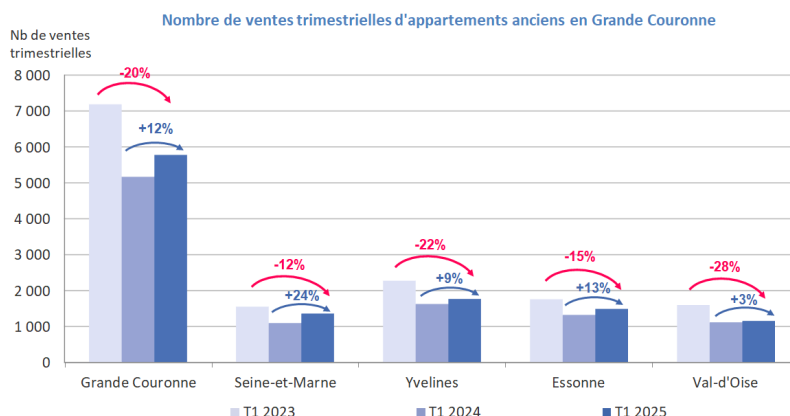
Les volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2025



Les appartements en Grande Couronne :

Au 1^{er} trimestre 2025, les volumes de ventes ont augmenté de 12% en un an, avec d'assez fortes variations selon les départements, mais sont encore 20% en-dessous du 1^{er} trimestre 2023

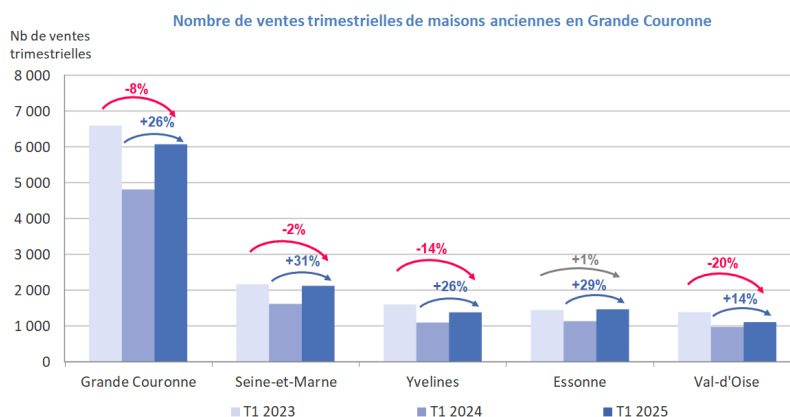
La poussée d'activité est moins marquée pour les appartements en Grande Couronne (+12% par rapport au 1^{er} trimestre 2024). Elle est plus forte dans les départements concernés par l'augmentation des droits de mutation au 1^{er} avril.



Les maisons en Grande Couronne :

Le marché de la maison redémarre partout en Grande Couronne

Il s'agit du marché le plus dynamique avec une hausse de l'activité de 26% comparé au très faible 1^{er} trimestre 2024. Les volumes de ventes sont inférieurs de seulement 8% au 1^{er} trimestre 2022. L'Essonne retrouve le niveau d'activité d'il y a 2 ans.



Les prix

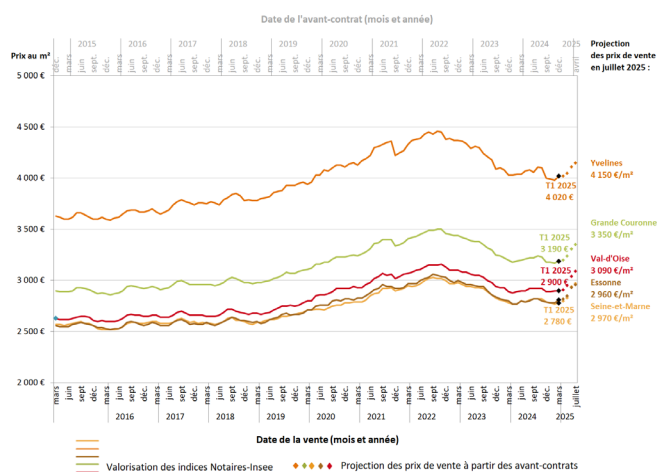


Les appartements en Grande Couronne :

Stabilisation des prix dans tous les départements au 1^{er} trimestre 2025

Les prix des appartements sont au même niveau qu'au 1^{er} trimestre 2024. Ils s'établissent à 3 190 € le m² au 1^{er} trimestre 2025 sur l'ensemble de la Petite Couronne. D'après les prix issus des avant-contrats, les prix pourraient augmenter de 4,7% d'avril à juillet sur l'ensemble de la Petite Couronne (entre 2% et 6,5% selon les départements).

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T1 2025

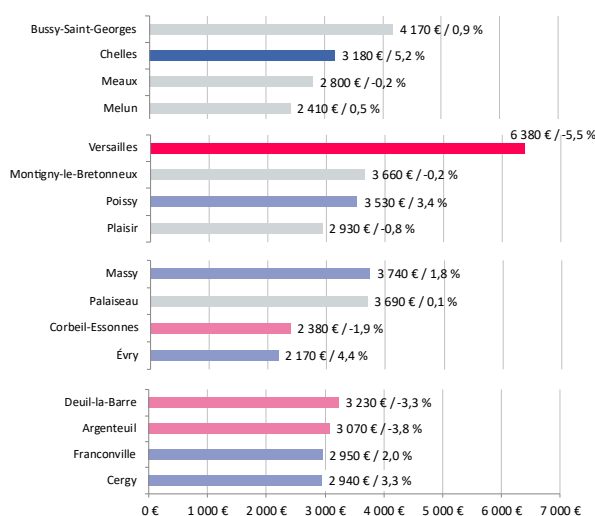
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 190 €	2 780 €	4 020 €	2 810 €	2 900 €
Variation en 1 an	0,0%	-0,1%	-0,2%	0,2%	0,3%
Variation brute en 3 mois	0,4%	-0,3%	0,5%	0,6%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	-0,2%	0,4%	0,6%	0,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 350 €	2 970 €	4 150 €	2 960 €	3 090 €
Variation en 1 an	4,5%	6,5%	2,1%	5,9%	6,4%
Variation brute en 3 mois	4,7%	6,2%	3,2%	5,1%	6,2%
Variation CVS en 3 mois	4,0%	5,5%	2,5%	4,4%	5,3%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2025 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

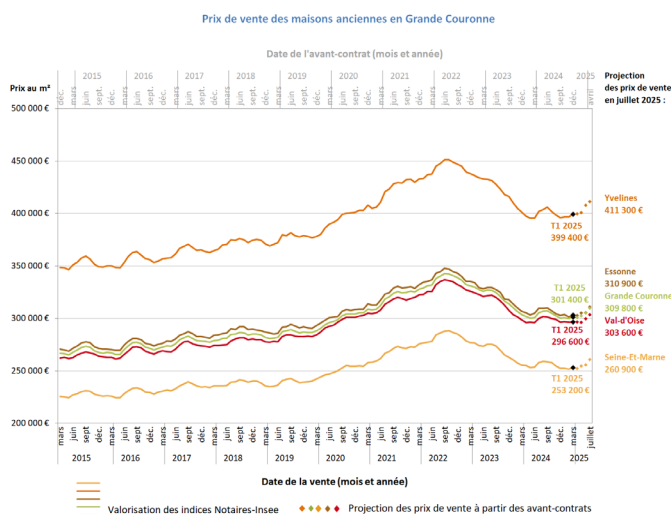
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez [ici](#) pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Peu d'évolution des prix pour les maisons en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2025

Les prix des maisons sont comparables au 1^{er} trimestre 2024. Ils s'établissent à environ 300 000 € au 1^{er} trimestre 2025 dans l'Essonne et le Val-d'Oise, un peu plus de 250 000 € en Seine-et-Marne et près de 400 000 € dans les Yvelines. D'après les avant-contrats, les prix des maisons devraient dépasser 300 000 € dans le Val-d'Oise et 400 000 € dans les Yvelines en juillet.



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2025

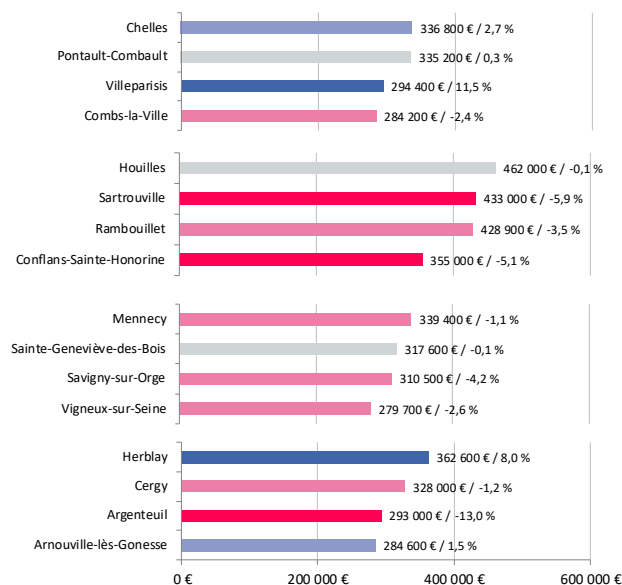
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	301 400 €	253 200 €	399 400 €	303 300 €	296 600 €
Variation en 1 an	-0,8%	-0,9%	-0,5%	-1,1%	-0,8%
Variation brute en 3 mois	0,4%	0,4%	0,8%	0,1%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	2,0%	1,9%	0,8%	0,7%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	309 800 €	260 900 €	411 300 €	310 900 €	303 600 €
Variation en 1 an	1,4%	1,2%	2,4%	0,4%	1,3%
Variation brute en 3 mois	2,9%	3,4%	2,9%	2,7%	2,4%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,8%	1,1%	1,2%	0,7%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2025 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 1^{er} trimestre 2025 en Ile-de-France :

			Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Logements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2025	7 530	9 810	11 850	29 190
		Évolution sur 1 an (T1 2024 / T1 2025)	25%	21%	19%	21%
		Évolution sur 2 ans (T1 2023 / T1 2025)	-1%	-13%	-14%	-10%
			Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2025	7 470	7 810	5 780	21 060
		Évolution sur 1 an (T1 2024 / T1 2025)	25%	21%	12%	20%
		Évolution sur 2 ans (T1 2023 / T1 2025)	-1%	-13%	-20%	-11%
			Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2025	n.s.	2 000	6 070	8 130
		Évolution sur 1 an (T1 2024 / T1 2025)	n.s.	21%	26%	25%
		Évolution sur 2 ans (T1 2023 / T1 2025)	n.s.	-11%	-8%	-8%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	119,4	119,0	119,7	119,0	119,9
Prix au m ²	9 490 €	9 460 €	9 520 €	9 460 €	9 530 €
Variation annuelle	-7,9%	-6,6%	-5,5%	-3,1%	0,4%
Variation trimestrielle brute	-2,8%	-0,3%	0,6%	-0,6%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-0,7%	-0,4%	0,5%	1,1%

Petite Couronne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	115,8	114,9	116,3	114,8	115,3
Prix au m ²	4 910 €	4 880 €	4 940 €	4 870 €	4 900 €
Variation annuelle	-8,4%	-7,4%	-5,6%	-3,3%	-0,4%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,7%	1,3%	-1,3%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-2,5%	-0,9%	-0,2%	0,2%	0,5%

Hauts-de-Seine	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	115,1	114,6	115,6	114,3	114,4
Prix au m ²	5 950 €	5 920 €	5 970 €	5 900 €	5 910 €
Variation annuelle	-8,7%	-7,4%	-5,7%	-3,4%	-0,6%
Variation trimestrielle brute	-2,7%	-0,5%	0,9%	-1,1%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,8%	-0,6%	-0,5%	0,4%	0,1%

Seine-Saint-Denis	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	118,1	117,0	118,8	116,8	117,8
Prix au m ²	3 710 €	3 680 €	3 740 €	3 670 €	3 700 €
Variation annuelle	-8,2%	-7,2%	-5,6%	-3,2%	-0,2%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	-0,9%	1,5%	-1,7%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	-1,1%	-0,2%	0,1%	0,9%

Val-de-Marne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	115,6	114,2	116,3	114,7	115,6
Prix au m ²	4 740 €	4 690 €	4 770 €	4 710 €	4 750 €
Variation annuelle	-7,9%	-7,5%	-5,3%	-3,3%	0,0%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-1,2%	1,9%	-1,4%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,3%	0,4%	-0,1%	1,1%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	110,1	110,3	111,0	109,6	110,0
Prix au m ²	3 200 €	3 200 €	3 220 €	3 180 €	3 190 €
Variation annuelle	-7,0%	-5,5%	-3,9%	-1,9%	0,0%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,2%	0,7%	-1,2%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	0,1%	-0,4%	-0,1%	0,4%

Seine-et-Marne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	108,0	108,6	109,4	108,3	107,9
Prix au m ²	2 780 €	2 800 €	2 820 €	2 790 €	2 780 €
Variation annuelle	-6,6%	-4,9%	-3,5%	-1,5%	-0,1%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	0,6%	0,7%	-1,0%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	0,4%	-0,4%	0,1%	-0,2%

Yvelines	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	111,3	111,5	112,1	110,4	111,0
Prix au m ²	4 030 €	4 040 €	4 060 €	4 000 €	4 020 €
Variation annuelle	-7,6%	-5,9%	-4,2%	-2,2%	-0,2%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,2%	0,5%	-1,5%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	0,1%	-0,5%	-0,3%	0,4%

Essonne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	109,3	109,0	110,0	108,9	109,5
Prix au m ²	2 800 €	2 800 €	2 820 €	2 790 €	2 810 €
Variation annuelle	-6,7%	-5,7%	-3,9%	-1,8%	0,2%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,3%	0,9%	-1,1%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-0,3%	-0,2%	0,1%	0,6%

Val-d'Oise	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	110,0	110,2	111,0	109,8	110,3
Prix au m ²	2 890 €	2 900 €	2 920 €	2 890 €	2 900 €
Variation annuelle	-6,6%	-5,2%	-3,6%	-1,8%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,2%	0,7%	-1,1%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	0,0%	-0,3%	0,0%	0,6%

Ile-de-France	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	116,4	116,0	116,9	115,8	116,4
Prix au m ²	6 120 €	6 100 €	6 150 €	6 090 €	6 120 €
Variation annuelle	-7,9%	-6,6%	-5,2%	-2,9%	0,1%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,4%	0,8%	-1,0%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,3%	-0,6%	-0,3%	0,3%	0,7%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	117,3	115,2	118,8	114,5	115,3
Prix de vente	397 700 €	390 500 €	402 800 €	388 100 €	390 800 €
Variation annuelle	-8,5%	-8,5%	-5,3%	-6,5%	-1,7%
Variation trimestrielle brute	-4,2%	-1,8%	3,1%	-3,6%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-4,0%	-1,7%	1,1%	-1,9%	0,8%

Hauts-de-Seine	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	118,2	116,5	120,9	115,3	116,9
Prix de vente	656 200 €	646 600 €	671 000 €	640 300 €	649 200 €
Variation annuelle	-9,3%	-8,6%	-5,1%	-7,7%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-5,4%	-1,5%	3,8%	-4,6%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	-5,3%	-1,0%	1,4%	-2,9%	1,4%

Seine-Saint-Denis	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	116,1	114,0	116,5	113,5	113,5
Prix de vente	301 400 €	295 900 €	302 200 €	294 400 €	294 500 €
Variation annuelle	-7,4%	-8,0%	-5,3%	-5,5%	-2,3%
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-1,8%	2,1%	-2,6%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-3,0%	-2,2%	0,5%	-0,9%	0,3%

Val-de-Marne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	117,4	114,9	118,6	114,4	115,1
Prix de vente	396 000 €	387 500 €	400 200 €	386 000 €	388 200 €
Variation annuelle	-8,6%	-8,9%	-5,5%	-6,1%	-2,0%
Variation trimestrielle brute	-3,7%	-2,2%	3,3%	-3,5%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-3,5%	-2,2%	1,3%	-1,7%	0,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	113,0	111,9	114,3	111,6	112,1
Prix de vente	303 900 €	300 900 €	307 300 €	300 200 €	301 400 €
Variation annuelle	-8,2%	-7,7%	-5,4%	-4,4%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-3,2%	-1,0%	2,1%	-2,3%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,1%	0,0%	-1,2%	1,5%

Seine-et-Marne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	112,2	111,5	113,7	110,8	111,2
Prix de vente	255 500 €	253 800 €	258 800 €	252 300 €	253 200 €
Variation annuelle	-7,7%	-7,2%	-5,5%	-4,1%	-0,9%
Variation trimestrielle brute	-2,9%	-0,7%	2,0%	-2,5%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,9%	-0,5%	-1,4%	2,0%

Yvelines	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	114,1	112,4	115,4	112,5	113,4
Prix de vente	401 600 €	395 700 €	406 200 €	396 100 €	399 400 €
Variation annuelle	-8,4%	-8,6%	-5,1%	-4,8%	-0,5%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-1,5%	2,6%	-2,5%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-2,4%	-1,7%	0,9%	-1,7%	1,9%

Essonne	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	112,4	111,8	113,7	111,1	111,1
Prix de vente	306 800 €	305 000 €	310 200 €	303 100 €	303 300 €
Variation annuelle	-8,5%	-7,1%	-5,3%	-4,7%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-0,6%	1,7%	-2,3%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,7%	-0,5%	-0,3%	-1,1%	0,8%

Val-d'Oise	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	113,1	112,0	114,1	112,2	112,3
Prix de vente	298 900 €	295 900 €	301 500 €	296 400 €	296 600 €
Variation annuelle	-8,3%	-7,8%	-5,8%	-3,7%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-2,9%	-1,0%	1,9%	-1,7%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	-1,1%	-0,3%	-0,2%	0,7%

Ile-de-France	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Indice brut	114,4	112,9	115,7	112,5	113,1
Prix de vente	331 400 €	327 200 €	335 300 €	326 100 €	327 800 €
Variation annuelle	-8,3%	-8,0%	-5,4%	-5,1%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-1,3%	2,5%	-2,7%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,8%	-1,3%	0,4%	-1,4%	1,3%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les notaires d'Ile-de-France jusqu'en juin 2021 et la quasi intégralité des ventes réalisées depuis le 1^{er} juillet 2021. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes disponibles dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre effectif de transactions sur le marché.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une procédure dite de « 100% collecte » a été mise en place au niveau national par le Conseil Supérieur du Notariat et son délégataire l'ADSN (Association de Développement du Service Notarial) dans le cadre de la mission de service public de l'information immobilière qui a été confiée aux notaires. Cette procédure impose aux notaires la télétransmission de tous les actes à l'ADSN, hors cas particuliers, avant le dépôt, toujours par voie dématérialisée, à la publicité foncière.

L'ADSN fournit à Paris Notaires Services, sur une fréquence quotidienne, un compte-rendu synthétique des actes qui lui sont parvenus. Chaque acte rentre ensuite dans une chaîne de traitement et de corrections par des correcteurs avant transmission des données corrigées à la Base BIEN. A partir de ce compte-rendu, d'ajustements techniques qui tiennent compte des actes en attente et des actes déjà corrigés et reçus, les services de la base BIEN estiment les volumes des ventes par mois, par département et par type de bien.

Depuis la conférence de presse relative au 1^{er} trimestre 2024 (le 30 mai 2024), les volumes de ventes présentés ont été recalculés (ils ont été « rétopolés ») avec cette méthode pour toutes les données postérieures au 1^{er} juillet 2021 pour permettre de calculer les variations des volumes de ventes sur des données comparables. Cela conduit à une rupture de série, les volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 reste calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France. Dans cette dernière, les notaires déclaraient le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus. Cette enquête a pris fin en mai 2024. Cette estimation des volumes de ventes par le biais de l'enquête permanente a fonctionné pendant 30 ans. Mais les données des dernières années ont été surestimées du fait de la télétransmission progressive d'un plus grand nombre d'actes puis de la quasi-totalité des actes depuis le 1^{er} juillet 2021 et de la modification de la structure de la profession entraînant des incertitudes et une baisse de la qualité du redressement.

Le 100% collecte est désormais gage d'une qualité accrue des estimations sur les volumes de ventes.

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Ile-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À 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

À 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 - 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 Énergétique (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.

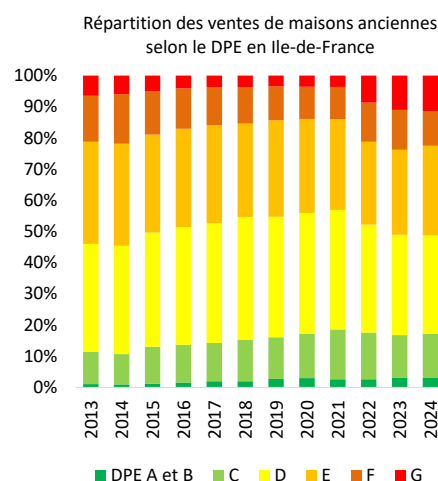
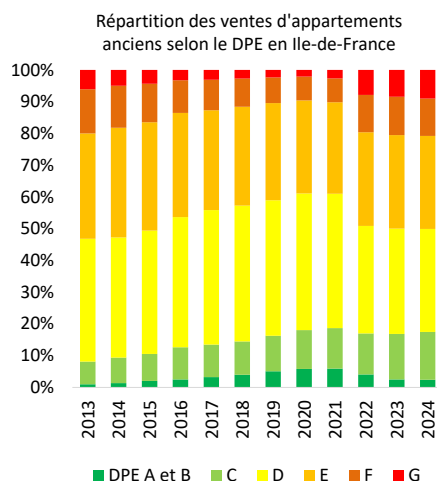
Jusqu'en 2021, dans un mouvement lent et progressif la part des logements bien notés dans les ventes de logements anciens s'est étoffée, avec un recul parallèle des ventes de passoires énergétiques. **A partir de 2022, de premiers effets de la loi Climat et Résilience se sont faits sentir et le poids 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 ?

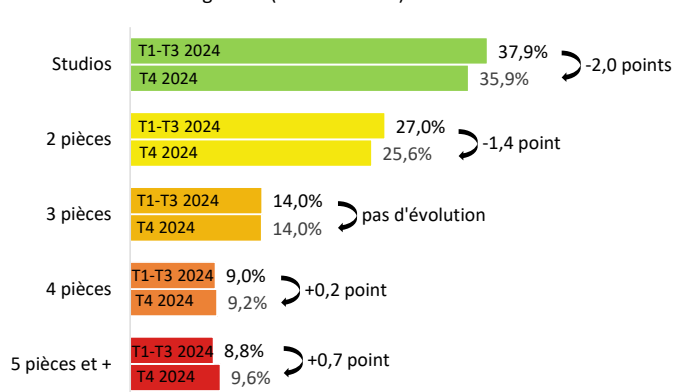
Les petits logements affichent souvent des notes inférieures à celles des grands logements mais qui ne traduisent pas toujours leur réelle performance énergétique. Après l'identification de ce biais, le législateur a organisé une correction avec un arrêté pour les logements de moins de 40 m² publié le 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.

Focus - Ouverture des nouvelles gares sur la ligne 14 : il reste encore difficile d'identifier un impact positif sur les prix des logements

On considère généralement que le développement d'une nouvelle ligne de transport en commun conforte l'attractivité d'un territoire situé dans un périmètre de 800 m autour des gares, équivalent à un temps de marche à pied d'une dizaine de minutes.

Mais, bien loin d'être systématique, **cette dynamique favorable peut être contrariée**. Tout d'abord, un chantier échelonné sur plusieurs années avec ses nombreuses nuisances peut agir comme un repoussoir. Ensuite, la proximité immédiate d'une gare est parfois perçue comme source de contraintes et un facteur de dégradation de l'environnement, malgré un travail très fin d'intégration et de valorisation des nouvelles gares dans leur quartier. Enfin, des facteurs géographiques ou socio-économiques très locaux et le recul du marché immobilier dans son ensemble sont également des facteurs clés agissant sur les prix ou l'activité.

Nous continuons cependant à suivre les évolutions des prix et des volumes de ventes de logements anciens dans le périmètre de 800 m autour des stations et à les comparer à celles de la commune dans son intégralité pour tenter d'isoler des impacts de la création de la gare. L'analyse est centrée sur les appartements car les maisons sont peu nombreuses dans ces zones urbaines denses.

Depuis le mois de juin 2024, la ligne 14 du métro a été prolongée au nord jusqu'à **Saint-Denis - Pleyel** et au sud jusqu'à **l'Aéroport d'Orly**, avec au total huit nouvelles gares dont sept hors de Paris.



Source : RATP, rubrique Plans

Pas de dynamique haussière généralisée liée à la présence d'une nouvelle gare

Le prix de vente au m² dans le périmètre des 800 m autour de la gare de **Saint-Denis - Pleyel** est de 4 720 € au 4^e trimestre 2024. **Saint-Denis - Pleyel** a bien résisté avec une hausse annuelle de 2%, alors que le prix de Saint-Denis dans son ensemble ressort à 3 870 € le m², en baisse de 7% sur la même période. **En 10 ans, le prix de vente autour de Saint-Denis - Pleyel affiche une progression de 44% contre 19% pour l'ensemble de la commune**. Il faut dire que le secteur, devenant un nœud de transports pour plusieurs lignes, s'est développé grâce à la construction du village des athlètes pour les Jeux Olympiques et la mise en œuvre de très importants projets de restructuration et de valorisation urbaine. Toutefois, l'activité immobilière en logements anciens reste globalement restreinte aux abords de la gare, et elle a subi un important coup de frein en 2024.

Saint-Ouen bénéficie de deux nouvelles gares sur la ligne 14, l'une proche de la mairie et l'autre en interconnexion avec le RER C (station **Saint-Ouen**). **Le prix au m² de l'immobilier ancien dans les 800 m autour de ces deux gares est légèrement inférieur à celui de la commune dans son ensemble** (5 740 € autour de la gare du RER et 5 970 € autour de la mairie contre 6 050 € pour Saint-Ouen) avec une baisse assez sensible de 11 % en un an autour de la gare du RER, dans un contexte de stabilité des prix sur les autres secteurs. Mais en 10 ans, les prix ont augmenté de 53% autour de la mairie, et plus rapidement que la commune dans son ensemble (+45%). La valorisation a été beaucoup moins forte (+36%) dans le périmètre de 800 m autour de la gare du RER.

La gare **Porte de Clichy** est séparée de Clichy par le boulevard périphérique, mais localisée côté Paris. De ce fait, les prix autour de la station atteignent 6 430 €/m², très au-dessus de Clichy (5 690 € par m²). **Le périmètre de 800 m autour de la gare affiche une hausse de prix de 22% en 10 ans, beaucoup plus rapide que les 11% observés pour la commune de Clichy**. Le périmètre autour de la gare a également un peu mieux résisté à la baisse des prix du 4^e trimestre 2023 au 4^e trimestre 2024.

Au sud de Paris, la gare **Hôpital Bicêtre**, située sur la commune du Kremlin-Bicêtre, est en réalité à proximité immédiate de Gentilly. Dans les deux communes, un marché immobilier déjà très restreint a subi un important coup de frein en 2024. **Les prix de vente des biens situés dans les 800 m autour de la gare Hôpital Bicêtre (5 280 €/m²) sont en baisse de 13% en un an**. Les travaux de la ligne 14 ont-ils durablement affecté le secteur ? Les prix au m² sont en tous cas supérieurs tant à Gentilly (5 780 €) qu'au Kremlin-Bicêtre (5 790 €) au 4^e trimestre 2024 et ils ont bien résisté en un an.

Implantée au cœur du parc des Hautes-Bruyères et à l'entrée de l'Institut Gustave Roussy, la gare **Villejuif – Gustave Roussy** ouverte au public en janvier 2025, n'est donc pas insérée dans un marché immobilier actif dans le périmètre de 800 m autour de la gare. Tout juste peut-on noter que les communes de Villejuif et Cachan, très proches, ont des niveaux de prix homogènes (4 870 €/m² pour la première et 4 820 €/m² pour la seconde), stables sur un an.

La station **Chevilly-Larue** dessert essentiellement le Marché International de Rungis (MIN) et le Centre Commercial Belle Epine et là encore, on ne dispose pas d'un marché immobilier suffisant dans les 800 m autour de la gare pour estimer des prix de façon précise.

Dans les 800 m autour de la gare de **L'Haÿ-les-Roses**, le prix de vente au m² (3 980 €) est beaucoup moins élevé que dans la commune (4 200 €) mais il a sensiblement progressé en un an (+5%).

Enfin, le terminus sud de la ligne 14 étant situé au sein de l'Aéroport International d'Orly, la comparaison avec le prix de la commune est également impossible. Les prix à Orly sont par ailleurs modérés et les moins élevés des communes sur la ligne 14 (3 050 €/m² au 4^e trimestre 2024, en baisse de 5% en un an) sans doute à cause de la proximité immédiate de l'aéroport et des nuisances qui en découlent et de l'éloignement de Paris sur la ligne.

Au final, des situations très diverses et l'influence possible de très nombreux autres facteurs ne permettent pas encore de dégager, de façon assurée et systématique, un impact positif sur les prix des logements anciens dans le périmètre des 800 m autour des nouvelles gares de la ligne 14.

Territoire	Prix au m ² au 4 ^e trimestre 2024	Evolution du prix sur 10 ans	Evolution du prix sur 1 an
		T4 2014 / T4 2024	T4 2023 / T4 2024
Commune de Saint-Denis	3 870 €	19%	-7%
Gare Saint-Denis - Pleyel*	4 720 €	44%	2%
Commune de Saint-Ouen	6 050 €	45%	-1%
Gare Mairie de Saint-Ouen*	5 970 €	53%	-1%
Gare Saint-Ouen*	5 740 €	36%	-11%
Commune de Clichy	5 690 €	11%	-13%
Gare Porte de Clichy*	6 430 €	22%	-7%
Commune de Gentilly	5 780 €	-	0%
Commune du Kremlin-Bicêtre	5 790 €	21%	2%
Gare Hôpital Bicêtre*	5 280 €	8%	-13%
Commune de Cachan	4 820 €	19%	0%
Commune de Villejuif	4 870 €	30%	0%
Commune de Chevilly-Larue	3 640 €	18%	0%
Commune de L'Haÿ-les-Roses	4 200 €	20%	-1%
Gare L'Haÿ-les-Roses*	3 980 €	31%	5%
Commune de Thiais	3 670 €	11%	0%
Commune d'Orly	3 050 €	-	-5%

* territoire situé dans un périmètre de 800 m autour de la gare

Notes de méthode : les prix présentés sont des prix standardisés calculés au 4^e trimestre 2024 et comparés aux prix calculés au 4^e trimestre des années précédentes tant pour les communes que pour les gares. Les prix autour des stations sont calculés sur les transactions portant sur des biens vendus dans un périmètre de 800 mètres autour des gares. Les volumes de ventes sont estimés à partir des transactions réellement constatées et transmises aux bases immobilières du notariat.