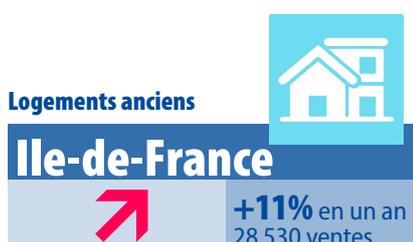


# Communiqué de presse mensuel

24 avril 2025

## Conjoncture immobilière francilienne en février\* 2025 : Les signes de reprise se multiplient

### Volumes de ventes déc. 2024 à février 2025



### Prix en février\* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



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

### Volumes de ventes : du mieux même si les volumes restent faibles

L'amélioration de la solvabilité des ménages commence à porter ses fruits et à se traduire concrètement dans les chiffres de ventes.

**Le volume de ventes de logements anciens en Ile-de-France observé de décembre 2024 à février 2025 a augmenté de 11% par rapport à la même période il y a un an<sup>1</sup>.**

La reprise est plus soutenue pour les maisons (+16%) que pour les appartements (+9%).

Paris reste un peu à la traîne pendant la période mais avec des volumes de ventes qui augmentent tout de même de 5%. Globalement, **l'ensemble des secteurs géographiques est orienté à la hausse**, aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

**Cette reprise généralisée de l'activité, laisse encore des volumes de ventes très faibles, en recul de 19% par rapport à la même période il y a deux ans** (-20% pour les appartements et -15% pour les maisons).

Les conditions de financement des projets vont rester déterminantes pour les ménages dans un contexte économique et géopolitique toujours incertain. En effet, des hausses de prix de vente des logements se profilent et la hausse des droits de mutation, affectant l'ensemble des départements de l'Ile-de-France à l'exception du Val-d'Oise, va progressivement entrer en application.

On espère donc que l'annonce de la baisse récente des taux directeurs de la BCE va contribuer à une nouvelle détente de taux des crédits à l'habitat pour conforter la reprise d'activité.

### Des prix de vente orientés à la hausse ce printemps partout en Ile-de-France ?

Depuis plusieurs mois, la baisse annuelle des prix s'est modérée, reflétant la stabilisation progressive des volumes de ventes. **En Ile-de-France sur un an, de février 2024 à février 2025, les prix des logements ont encore diminué de 1,6%**, avec une baisse de 1,1% en un an pour les appartements et de 2,5% pour les maisons.

**A Paris, le prix des appartements anciens continue de stagner autour de 9 500 € le m<sup>2</sup> en février 2025**, en baisse de 0,5% par rapport à février 2024. La tendance haussière des derniers mois (+ 0,5% en 3 mois, de novembre 2024 à février 2025) se prolongerait ce printemps. D'après nos avant-contrats, le prix au m<sup>2</sup> devrait ressortir à 9 640 € en juin 2025 dans la Capitale, en hausse de 1,9% en un an.

Paris n'est pas un cas à part. **Le mouvement de hausse des prix devrait se diffuser et s'accroître d'ici le mois de juin en Ile-de-France.** On attend une progression annuelle du prix de vente des appartements de 2,3% pour la région en juin, 2,5% en Petite Couronne et 3% en Grande Couronne. Pour les maisons, les prix devraient progresser de 2,6%, avec une poussée des prix plus rapide en Grande Couronne (+3,3%) qu'en Petite Couronne (+1,0%).

Enfin, l'essentiel de la hausse annuelle attendue en juin 2025 tient à l'accélération des prix de ces derniers mois.

<sup>1</sup> Dans le nouveau mode de calcul, les volumes des ventes ont été sous-estimés suite à des problématiques techniques. Nous apportons une correction aux volumes de ventes de notre nouvelle série qui tire à la hausse l'ensemble des volumes (en valeur absolue). Cependant, les comparaisons annuelles évoluent que peu, sauf pour le mois de janvier 2025, annoncé «terne» dans la précédente note de conjoncture et qui finalement aura été en croissance de 13%.

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2024 - février 2025	28 530	6 610	9 610	12 310
Évolutions en 1 an	déc. 2024 - février 2025 / déc. 2023 - février 2024	+11%	+5%	+13%	+14%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2024 - février 2025	20 190	6 550	7 620	6 020
Évolutions en 1 an	déc. 2024 - février 2025 / déc. 2023 - février 2024	+9%	+5%	+14%	+8%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2024 - février 2025	8 340	n.s.	2 000	6 290
Évolutions en 1 an	déc. 2024 - février 2025 / déc. 2023 - février 2024	+16%	n.s.	+9%	+19%

## Les prix

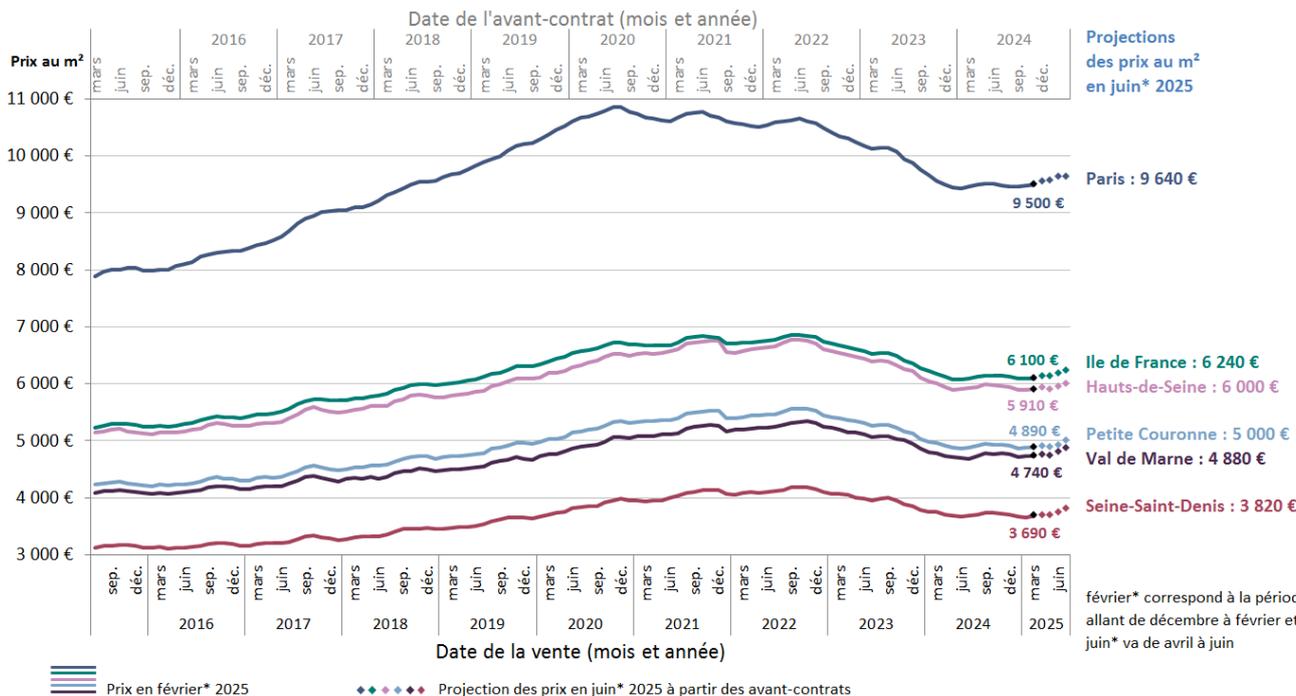
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	déc. 2024 - février 2025	6 100 €	9 500 €	4 890 €	5 910 €	3 690 €	4 740 €	3 170 €	2 770 €	3 980 €	2 780 €	2 900 €
Évolutions en 1 an	déc. 2024 - février 2025 / déc. 2023 - février 2024	-1,1%	-0,5%	-1,6%	-1,6%	-2,1%	-1,2%	-1,6%	-0,9%	-2,4%	-1,0%	-1,0%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2024 - février 2025 / sept-novembre 2024	-0,3%	+0,5%	-0,6%	-0,6%	-0,5%	-0,7%	-1,8%	-1,4%	-3,0%	-0,8%	-0,7%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2024 - février 2025 / sept-novembre 2024	+0,7%	+1,4%	+0,6%	+0,7%	+0,4%	+0,3%	-0,8%	-0,4%	-1,9%	+0,1%	+0,1%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	avril à juin 2025	6 240 €	9 640 €	5 000 €	6 000 €	3 820 €	4 880 €	3 300 €	2 920 €	4 080 €	2 910 €	3 030 €
Évolutions en 1 an	avril-juin 2025 / avril-juin 2024	+2,3%	+1,9%	+2,5%	+1,4%	+3,8%	+4,1%	+3,0%	+4,5%	+1,0%	+4,1%	+4,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	déc. 2024 - févr. 2025	325 600	387 600	640 100	295 000	384 300	299 700	251 600	396 400	301 300	296 100
Évolutions en 1 an	déc. 2024 - févr. 2025 / déc. 2023 - févr. 2024	-2,5%	-3,0%	-3,2%	-3,2%	-2,7%	-2,3%	-2,3%	-2,1%	-2,9%	-1,8%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2024 - févr. 2025 / sept-novembre 2024	-0,9%	-0,7%	-1,1%	-0,2%	-0,6%	-1,0%	-1,3%	-0,6%	-1,1%	-0,9%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2024 - févr. 2025 / sept-novembre 2024	+0,5%	+0,6%	+0,2%	+0,8%	+0,9%	+0,4%	+0,1%	+0,6%	+0,3%	+0,5%
Projection du prix de vente (€)	avril à juin 2025	335 700	394 500	n.s.	297 200	392 200	310 900	261 500	410 700	312 600	306 800
Évolutions en 1 an	avril-juin 2025 / avril-juin 2024	+2,6%	+1,0%	n.s.	+0,4%	+1,2%	+3,3%	+3,0%	+3,8%	+2,5%	+3,7%

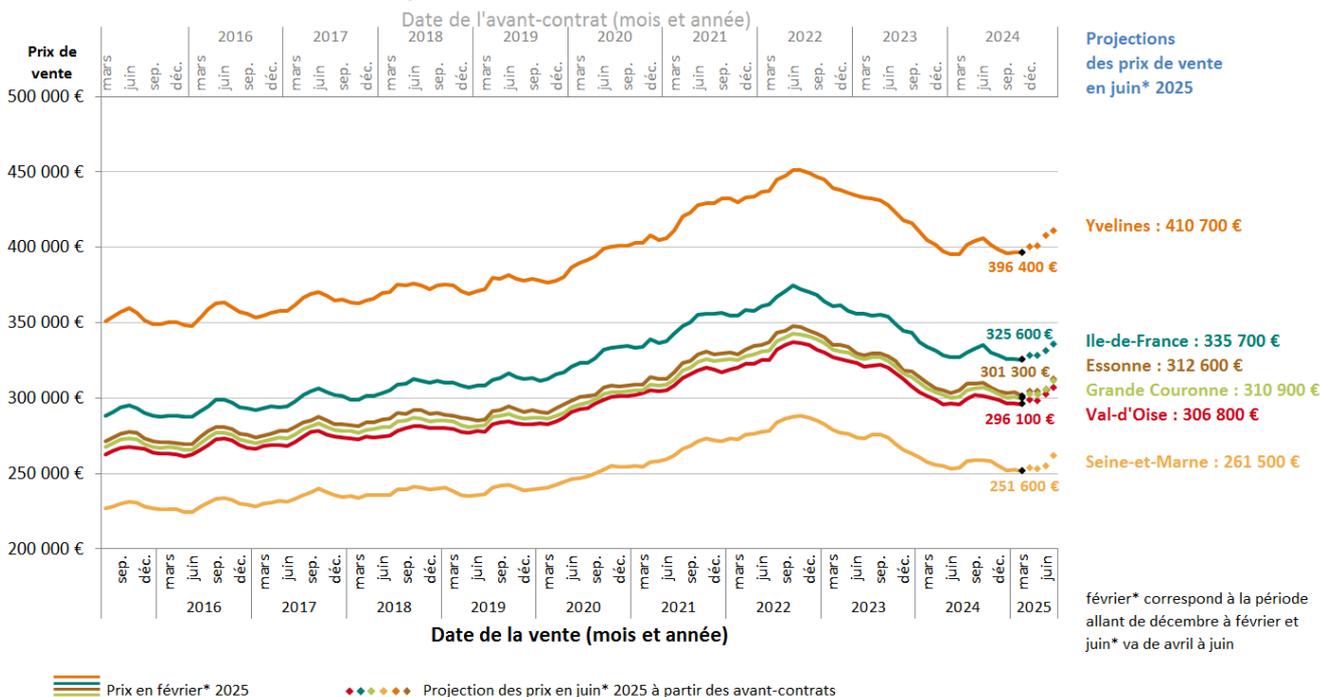
# Projections des prix des logements anciens



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



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



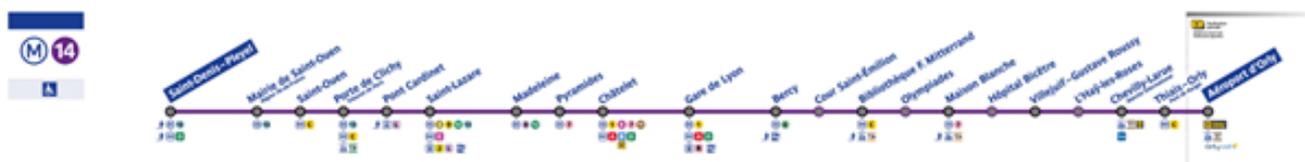
## Focus - Ouverture des nouvelles gares sur la ligne 14 : il reste encore difficile d'identifier un impact positif sur les prix des logements

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 *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 m<sup>2</sup> dans le périmètre des 800 m autour de la gare de *Saint-Denis - Pleyel* est de 4 720 € au 4<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, très au-dessus de Clichy (5 690 € par m<sup>2</sup>). 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<sup>e</sup> trimestre 2023 au 4<sup>e</sup> 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 €/m<sup>2</sup>) sont en baisse de 13% en un an. Les travaux de la ligne 14 ont-ils durablement affecté le secteur ? Les prix au m<sup>2</sup> sont en tous cas supérieurs tant à Gentilly (5 780 €) qu'au Kremlin-Bicêtre (5 790 €) au 4<sup>e</sup> 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 €/m<sup>2</sup> pour la première et 4 820 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> au 4 <sup>e</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2024 et comparés aux prix calculés au 4<sup>e</sup> 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.

### 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