



Baromètre de la situation de l'immobilier et de la construction dans les Hauts-de-Seine

3^{ème} trimestre 2024

Données publiées au 31/12/2024

SYNTHÈSE



Au T3 2024, baisse de l'inflation de 0,5 % par rapport au T2 2024.

L'indice du **coût de la construction (ICC)** est également en repli de **2,8 %** comparé au T2.



Les prix de vente des logements suivent une tendance à la baisse (- 5,6 % en 1 an) avec toutefois des signes de stabilisation : **la baisse observée entre T2 et T3 2024** (- 0,63 % sur les appartements et - 0,13 % sur les maisons) est moins significative que celle constatée entre T1 et T2 2024. Les communes restent inégalement impactées : près de la moitié **des communes du département affichent des prix en hausse** aussi bien sur les appartements que sur les maisons.



Baisse confirmée des taux d'intérêt (3,50 % en septembre contre 3,70 % en juin), qui devrait se poursuivre.

Reprise de la production de crédits au T3 2024, (9,6 Mds€ en septembre) liée à un contexte plus favorable pour les emprunteurs.

Le repli du nombre de transactions se poursuit au T3 2024 (- 1,5 % par rapport au T2) sur le marché de l'immobilier ancien, mais ralentit.



Recul des mises en chantier de logements au T3 2024 (- 15 % par rapport au T2) dans les Hauts-de-Seine à l'instar de la région (- 14,8 % par rapport au T2). Ce repli est dû notamment à une diminution du nombre de logements collectifs mis en chantier (-19,8%), mais impacte inégalement les EPT du département (hausse à POLD et baisse dans les 3 autres EPT).

Concernant la commercialisation des **logements collectifs neufs**, une **baisse du nombre de logements mis en vente est constatée** : 960 logements, soit -15 % par rapport au T2 2024 et -28 %, comparé au T3 2023



Les locaux non résidentiels mis en chantier au T3 2024 ont fortement diminué après un premier semestre 2024 tiré par les mises en chantier de bureaux.

Les bureaux restent la première destination (plus de 50% du total), malgré un contexte de forte vacance des bureaux.

I. CONJONCTURE ECONOMIQUE GENERALE

Au cours du T3 2024, l'indice des prix à la consommation (indice des prix à la consommation Insee - IPC ¹) a baissé de 0,53 %. Il reste néanmoins en hausse sur un an : +1,1% entre septembre 2023 et septembre 2024.

Cette désinflation enregistrée au cours de ces derniers mois s'explique d'une part, par la diminution des prix des services (-2,2 % par rapport à août après +0,5 % entre juillet et août) en raison de l'effet saisonnier de la baisse des prix des transports (-13,5 % après +1,4 %), notamment aériens (-24,8 % après +0,7 %), ainsi que des services d'hébergement (-17,2 % après +7,2 %), marquant le retour à la normale de certains tarifs après les vacances d'été et les Jeux Olympiques et Paralympiques.

Selon l'enquête de conjoncture mensuelle auprès des ménages de l'Insee, **la confiance des ménages s'améliore de nouveau au cours du T2 2024 : l'indicateurs de confiance augmente de 9 points par rapport au T2 2024, mais reste toujours inférieur à sa moyenne de longue période (janvier 1987 – décembre 2023).**

Le solde d'opinion des ménages relatif à leur situation financière future augmente de trois points et dépasse légèrement sa moyenne de longue période, pour la première fois depuis mars 2022. Celui relatif à leur situation financière passée augmente de deux points et atteint sa moyenne de longue période.

L'indice du coût de la construction (ICC) au T3 2024 est également en baisse de 2,8 % comparé au T2.

II. PRIX DES LOGEMENTS ET NIVEAUX DES LOYERS

- **La baisse des prix de vente des logements se stabilise**, avec -0,63% sur les appartements et -0,13% sur les maisons entre T2 et T3 2024, après -5,6 % en 1 an.
- Cette tendance est inégalement répartie dans le département, ainsi près de la moitié **des communes du département affichent des prix en hausse** aussi bien sur les appartements (contre 1/3 entre T1 et T2), que sur les maisons.

- Prix de vente des logements

Au troisième trimestre 2024, les prix des logements (neufs et anciens) en France métropolitaine se stabilisent après six trimestres consécutifs de baisse (-0,5 % au deuxième trimestre et -1,4 % au premier trimestre 2024). Les prix des logements anciens sont quasi stables (-0,1 % par rapport au trimestre précédent, après -0,5 % au deuxième trimestre 2024) alors que ceux des logements neufs rebondissent (+0,7 %, après -0,4 %) (*source : Insee_Indice des prix des logements neufs et anciens – T3 2024*).

Cette dynamique est aussi observée dans le département des Hauts-de-Seine où la baisse du prix de l'immobilier s'est atténuée au cours de ces derniers mois.

En octobre 2024, le prix moyen du m² pour les appartements dans les Hauts-de-Seine (6 507 €/m²) est en repli de - 0,63 % par rapport à juin (6 548 €/m²), moins important que celle constatée entre T1 et T2 2024 (-1,15%).

Le prix moyen du m² pour les maisons a baissé de 0,13 % en octobre (6 961 €/m²) comparé à juin (6 970 €/m²), là encore moins fortement qu'au trimestre précédent (-0,33%).

¹ Le panier de l'IPC prend en compte une partie des dépenses liées au logement : les loyers et les charges, les dépenses en énergie et les petits travaux d'entretien et de réparation.

III. CREDITS IMMOBILIERS – TRANSACTIONS

- **Baisse confirmée des taux d'intérêt (3,50 % en septembre dans les Hauts-de-Seine)**, qui devrait se poursuivre.
- **Reprise de la production de crédits** au T3 2024, (9,6 Mds€ en septembre) liée à un contexte plus favorable pour les emprunteurs.
- **Repli du nombre de transactions qui se poursuit au T3 2024** (- 1,5 % par rapport au T2) sur le marché de l'immobilier ancien, malgré la légère amélioration des conditions de financement.

Au niveau national, les taux d'intérêt des crédits à l'habitat hors renégociations diminuent pour atteindre 3,56 % en septembre 2024, après un pic à 4,17 % en janvier 2024 (source : Banque de France⁴).

Dans les Hauts-de-Seine, les taux de crédits immobiliers moyens s'établissent légèrement en deçà et suivent la même tendance à la baisse : 3,50 % en septembre 2024, après 3,54% en juin 2024 selon l'agence immobilière Le partenaire⁵.

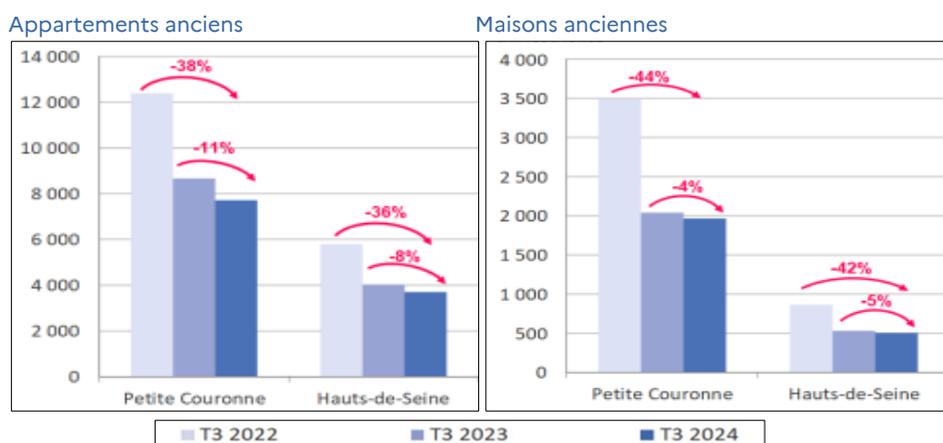
La production corrigée des variations saisonnières (CVS) de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à 9,6 Mds€ en septembre, ce qui établit un total de production de 30,2 Md€ au T3 2024, en nette progression par rapport au volume total du T2 2024 (25,6 Md€), ce qui confirme la tendance de reprise depuis mars 2024 (source : Banque de France).

Au niveau national, la chute des transactions immobilières observée depuis 2021 se poursuit.

Au troisième trimestre 2024, en glissement trimestriel, le recul du nombre annuel de transactions de logements anciens continue de ralentir (- 1,5 %, après - 4,0 % et - 5,4 %). Le volume s'établit à 780 000 transactions, soit 1,5% de moins qu'au T2 2024 et 17 % de moins qu'un an plus tôt. (source : CGDD_Conjoncture de l'immobilier T3 2024).

À l'instar de la petite couronne, le département des Hauts de Seine connaît une forte baisse des ventes sur l'ancien, elles passent de - 8 % entre T3 2023 et T3 2024 (-36 % comparé au T3 2022) pour les appartements.

Ci-contre : Nombre de ventes trimestrielles dans l'ancien au T3 2020 2024 (source : Notaires Grand Paris_Le marché immobilier francilien au 3e trimestre 2024 et perspectives)



⁴<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-09>

⁵ © LE-PARTENAIRE.FR : observatoire Marché Immobilier Hauts-De-Seine (92) via LE-PARTENAIRE.FR

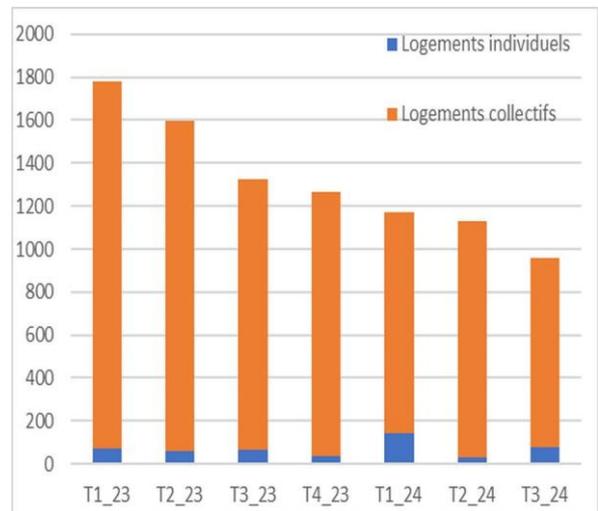
IV. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

- **Repli de la construction de logements au T3 2024** (960 logements, soit -15 % par rapport au T2 2024 et -28 %, comparé au T3 2023).
- **Baisse des ventes de logements neufs également avec -83% sur les mises en vente de logements collectifs neufs entre le T2 et le T3 2024, après un T2 2024 qui avait été particulièrement haut.**

- Mise en chantier des logements neufs

Le nombre de logements mis en chantier au T3 a baissé de 15 % par rapport au T2 et de 28% comparé au T3 2023. Cette baisse est portée par celle des logements collectifs (-19,8 %), la production de logements individuels ayant augmenté sur la même période (+48 logements), alors qu'au niveau régional une baisse de -14,84 % est observée.

Cette baisse est inégalement répartie sur le territoire : -81,59 % pour GPSO, -68,97 % pour BNS, -51,53 % pour VSGP, alors que pour POLD, le nombre de logements mis en chantier a plus que doublé, passant de 158 logements⁶ au T2 à 422 logements⁶ au T3 2024 (voir le tableau 3 en annexe).



Nombre de logements commencés par trimestre dans les Hauts-de-Seine (source MTE-MCT / SDES)

La surface des logements individuels reste stable autour de sa moyenne sur les 12 derniers mois (67 m²), celle observée depuis le début d'année 2024 pour les logements individuels en revanche est toujours supérieure au T3 à la moyenne sur les 12 derniers mois (environ 160 m², contre une moyenne à 121 m²).

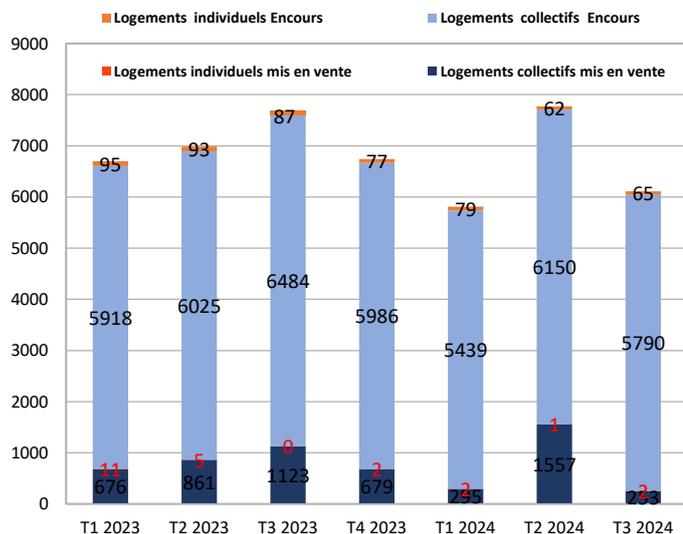
- Commercialisation des logements neufs

La baisse des ventes de logements neufs en petite couronne se poursuit. Dans les Hauts-de-Seine, les mises en vente des logements collectifs sont en fort repli (-83,75 %) au T3 2024 par rapport au T2 (-14,23 % comparé au T1 2024). Les mises en vente de logements individuels restent très faibles (2 logements).

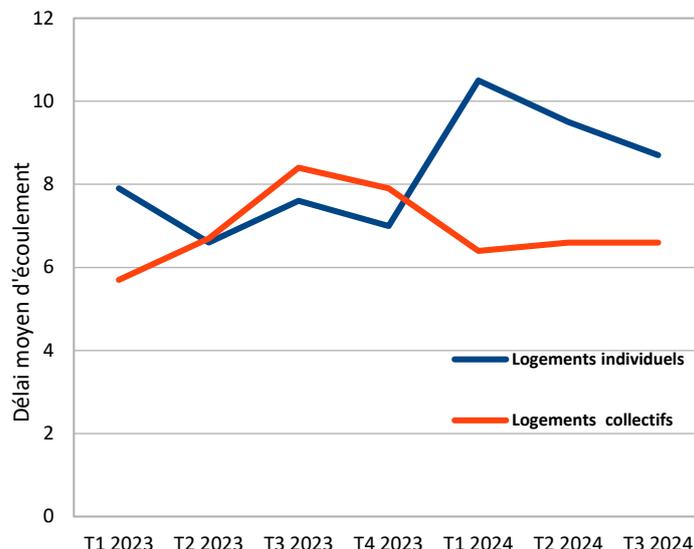
Sur le logement collectif, l'encours diminue au T3 2024 (-5,85 % par rapport au T2 2024) et le délai d'écoulement reste stable, autour de 6,5 trimestres.

Sur le logement individuel, le volume d'encours est stable (+1% par rapport au T2 2024) et délai d'écoulement diminue à environ 9 trimestres ce qui reste supérieur à la moyenne des années précédentes. (source MTE-MCT / SDES).

⁶ Rueil-Malmaison et Vaucresson avec respectivement 225 et 110 logements enregistrent 87,44 % des mises en chantier dans l'EPT POLD au T3 2024



Nombre de logements neufs destinés aux particuliers en commercialisation (source MTE-MCT / SDES)



Délai moyen d'écoulement des logements neufs, en trimestres (source MTE-MCT / SDES)

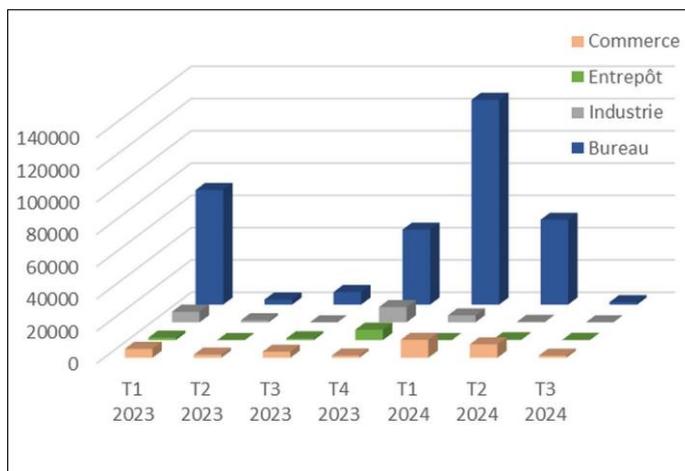
V. IMMOBILIER TERTIAIRE ET LOCAUX D'ACTIVITES

- **Les locaux non résidentiels mis en chantier au T3 2024 ont fortement diminué** après un premier semestre 2024 tiré par les mises en chantier de bureaux.
- **Les bureaux restent la première destination (plus de 50% du total), malgré un contexte de forte vacance des bureaux.**

Les locaux d'activité mis en chantier sont en fort repli (-95 %) entre T2 et T3 2024, sous l'effet principalement du repli de la mise en chantier de bureaux, qui restent la destination principale (50% du total).

Pour comparaison, en Ile-de-France sur la même période, c'est une baisse de 8% qui est enregistrée.

Cette baisse concerne principalement les bureaux, mais aussi les commerces : -84% au T3 2024 par rapport au T2, après un premier semestre particulièrement haut.



Variations trimestrielles des mises en chantier de locaux non résidentiels dans les Hauts-de-Seine (source MTE-MCT / SDES)

Pour mémoire, le taux de vacance du parc marchand de bureaux dans les Hauts-de-Seine est de 16,25% au 2nd semestre 2023 (source : GRECAM). Ce phénomène touche les 4 EPT du département, mais est plus accentué au nord qu'au sud : BNS affiche 21,82 %, POLD 17,60%, GPSO 11,19%, et VSGP 12,74%.

Annexes

Tableau 1 : Prix moyen des appartements et des maisons par communes, en juin et octobre 2024 (source : Meilleurs Agents)

Communes	Appartement			Maison		
	Prix moyen en juin (€/m ²)	Prix moyen en octobre (€/m ²)	Écart (%)	Prix moyen en juin (€/m ²)	Prix moyen en octobre (€/m ²)	Écart %
Courbevoie	6 598	6 723	1,90 %	8 943	8 191	-8,41 %
Garches	5 593	5 811	3,90 %	7 391	7 927	7,25 %
La Garenne-Colombes	6 420	6 412	-0,13 %	8 398	7 703	-8,28 %
Levallois-Perret	8 732	8 671	-0,70 %	9 810	9 618	-1,96 %
Nanterre	5 193	5 029	-3,16 %	5 680	5 590	-1,58 %
Neuilly-sur-Seine	9 927	10 339	4,15 %	12 895	12 775	-0,93 %
Puteaux	7 131	7 418	4,02 %	8 761	8 096	-7,59 %
Rueil-Malmaison	5 705	5 706	0,02 %	6 553	7 024	7,18 %
Saint-Cloud	6 557	6 461	-1,46 %	8 517	9 158	7,52 %
Suresnes	6 981	6 957	-0,35 %	8 276	7 585	-8,35 %
Vaucresson	5 085	5 269	3,63 %	7 184	7 842	9,15 %
Asnières-sur-Seine	6 446	6 291	-2,40 %	8 534	8 565	0,36 %
Bois-Colombes	6 040	6 197	2,59 %	7 928	7 866	-0,78 %
Clichy	6 570	6 425	-2,21 %	8 033	7 928	-1,31 %
Colombes	5 136	5 071	-1,26 %	6 227	6 166	-0,98 %
Gennevilliers	4 614	4 232	-8,27 %	4 261	4 191	-1,64 %
Villeneuve-la-Garenne	3 273	3 000	-8,34 %	3 628	3 583	-1,23 %
Antony	4 990	4 973	-0,34 %	5 212	5 604	7,52 %
Bagneux	5 176	4 754	-8,14 %	5 131	5 101	-0,58 %
Bourg-la-Reine	5 470	5 465	-0,09 %	6 186	6 631	7,19 %
Châtenay-Malabry	4 466	4 549	1,85 %	5 126	5 528	7,84 %
Châtillon	5 737	5 425	-5,43 %	6 541	6 063	-7,31 %
Clamart	5 680	5 831	2,66 %	6 387	6 860	7,40 %
Fontenay-aux-Roses	4 545	4 607	1,36 %	5 357	5 708	6,54 %
Le Plessis-Robinson	5 462	5 422	-0,73 %	6 095	5 628	-7,66 %
Malakoff	6 633	6 709	1,14 %	7 319	7 215	-1,42 %
Montrouge	7 559	7 073	-6,43 %	9 601	9 516	-0,89 %
Sceaux	5 765	5 967	3,50 %	7 145	7 676	7,43 %
Boulogne-Billancourt	7 995	8 067	0,90 %	10 401	10 298	-0,99 %
Chaville	5 284	5 426	2,70 %	6 250	6 690	7,03 %
Issy-les-Moulineaux	7 731	7 305	-5,51 %	9 184	8 479	-7,68 %
Marnes-la-Coquette	5 986	6 277	4,86 %	6 461	6 938	7,38 %
Meudon	5 627	5 976	6,19 %	7 415	7 953	7,26 %
Sèvres	5 730	5 721	-0,16 %	7 071	7 510	6,20 %
Vanves	6 524	6 389	-2,07 %	8 481	7 838	-7,58 %
Ville-d'Avray	5 270	5 195	-1,43 %	7 435	7 993	7,50 %

Tableau 2 : Prix moyen des appartements et des maisons par EPT, en juin et en octobre 2024 (source : Meilleurs Agents)

Territoires	Appartements			Maisons		
	Prix moyen en juin (€/m ²)	Prix moyen en octobre(€/m ²)	Écart %	Prix moyen en juin (€/m ²)	Prix moyen en octobre (€/m ²)	Écart %
POLD	6720	6800	1,18 %	8401	8319	-0,97 %
BNS	5347	5203	-2,69 %	6435	6383	-0,81 %
VSGP	5589	5525	-1,15 %	6373	6503	2,04 %
GPSO	6268	6295	0,42 %	7837	7962	1,6 %

Tableau 3 : Répartition territoriale des logements mis en chantier (source : SDES)

Territoires		Trimestres			Variations trimestrielles (en %)		Variation annuelle (en %)
		T1	T2	T3	T2/T1	T3/T2	T3 2024/ T3 2023
BNS	Surface (m ²)	13 708 m ²	9 310 m ²	4 153 m ²	32,08 %	-55,39 %	-84,62 %
	Nombre	275	174	54	-36,73 %	-68,97 %	-86,33 %
POLD	Surface (m ²)	30 738 m ²	10 674 m ²	29 791 m ²	-65,27 %	179,10 %	62,72 %
	Nombre	858	158	422	-81,59 %	167,09 %	27,88 %
GPSO	Surface (m ²)	5 082 m ²	7 073 m ²	3 586 m ²	39,18 %	-49,30 %	-76,41 %
	Nombre	73	79	25	8,22 %	-49,30 %	-89,67 %
VSGP	Surface (m ²)	12 437 m ²	58 615 m ²	34 069 m ²	371,30 %	-68,30 %	-5,20 %
	Nombre	160	947	459	491,88 %	-51,53 %	-8,93 %
Total_Hauts-de-Seine	Nombre de logements	1366	1358	960	-0,59 %	-19,82 %	-34,74 %
Total_Île-de-France	Nombre de logements	9831	9355	6934	-4,84 %	-19,87 %	-34,26 %

Tableau 4 : Répartition territoriale des surfaces de locaux d'activité mises en chantier (source : SDES)

Territoires	Trimestres			Variation par période (en %)		Variation annuelle (en %)
	T1	T2	T3	T2/T1	T3/T2	T3 2024 / T3 2023
BNS	2 229 m ²	9 827 m ²	9 393 m ²	340,87 %	-4,42 %	-13,54 %
POLD	16 650 m ²	74 536 m ²	24 605 m ²	347,66 %	-66,99 %	40,66 %
GPSO	122 697 m ²	3 763 m ²	657 m ²	-96,93 %	82,54 %	15,06 %
VSGP	40 724 m ²	33 723 m ²	38 629 m ²	-17,19 %	14,55 %	488,95 %
Total_Hauts-de-Seine	182 300 m ²	121 849 m ²	73 284 m ²	-33,16 %	-39,86 %	106,52 %
Total_Île-de-France	680 019 m ²	656 727 m ²	602 697 m ²	-3,43 %	-8,23 %	26,09 %



**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine
CAD, 167/177, avenue Joliot-Curie
BP 102 – 92013 Nanterre Cedex
Téléphone : 01 40 97 29 06
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Certificat N°A 1607-9001

Dépôt légal : en cours

ISBN : 978-2-11-172979-7