



**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**

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

4^{ème} trimestre 2024 – Bilan 2024

Données publiées au 09/04/2025



Ralentissement de l'inflation en 2024, qui s'établit à 1,3% sur un an au 31/12/2024, contre 3,7% sur un an au 31/12/2023.



Au quatrième trimestre, les prix des logements restent stables, aussi bien pour les maisons que les appartements. **La baisse des prix de l'immobilier sur un an s'atténue : -4,3% en décembre 2024, par rapport à -6,9% en décembre 2023 dans les Hauts-de-Seine.**

Si la répartition territoriale de ces variations reste inégale, les écarts se contractent entre les communes où les prix augmentent et celles où les diminuent.



Au T4 2024, **la conjoncture de l'immobilier reste globalement dégradée même si les conditions de financement se sont améliorées.** Dans les Hauts-de-Seine, les taux de crédits immobiliers moyens s'établissent légèrement en deçà du taux national et suivent la même tendance à la baisse (3,25 % en décembre 2024, soit -0,79 % sur un an).

L'augmentation de la production de crédits nouveaux, entamée au premier trimestre 2024, se confirme avec 32,5 milliards d'euros au T4 2024 (valeur nationale).

Toutefois, **le nombre de transactions sur le marché de l'immobilier neuf comme ancien reste faible.** Fin 2024, les Hauts-de-Seine enregistrent un ralentissement de la baisse de -5 % des ventes des appartements anciens, mais une augmentation des ventes de maisons anciennes de 9 % sur 1 an.



La diminution de la production se poursuit, avec -18,5% sur l'année en 2024 par rapport à 2023 dans les Hauts-de-Seine, malgré un T4 2024 dynamique (+67% des mises en chantier entre T3 et T4).

Les mises en vente suivent également une tendance globale à la baisse : -11% entre 2023 et 2024.



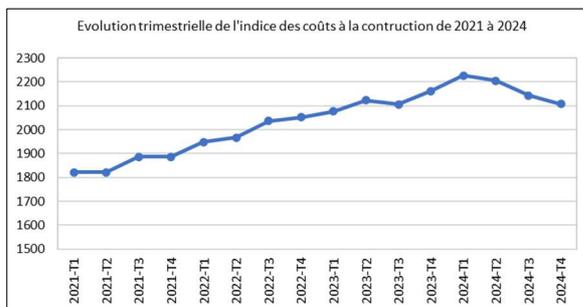
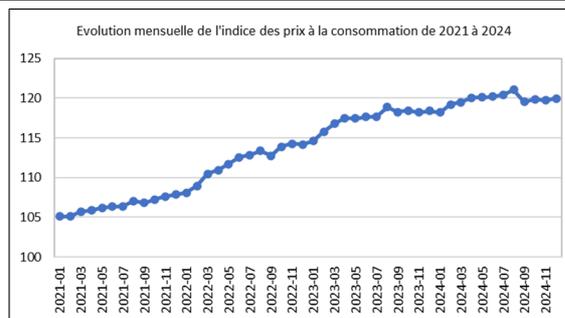
La baisse des mises en chantier de locaux non résidentiels se poursuit au T4 2024, mais le premier semestre particulièrement élevé conduit une **hausse globale de 55,80 % sur un an dans les Hauts-de-Seine.** Les bureaux restent la destination principale : **46 % du total sur l'année, soit 205 000 m² de nouvelles surfaces commencées pour l'année 2024.**

I. CONJONCTURE ECONOMIQUE GENERALE

L'indice des prix à la consommation poursuit sa tendance générale à la hausse mais on note un net ralentissement de l'inflation en 2024, qui s'établit à 1,3% sur un an au 31/12/2024, contre 3,7% sur un an au 31/12/2023 (source : INSEE)

Au quatrième trimestre 2024, l'activité économique francilienne stagne sur un an, après un troisième trimestre dynamisé par les Jeux Olympiques et Paralympiques, et se replie dans la construction

L'indice national des prix du coût de la construction a diminué au cours de l'année 2024, après une forte croissance au S2 2023, pour retrouver au T4 2024 le niveau de mi-2023.



En 2024, la confiance des ménages s'est améliorée par rapport 2023, l'indicateur synthétique de confiance des ménages a évolué en moyenne de 6 points (91 en 2024 contre 85 en 2023).

II. PRIX DES LOGEMENTS ET NIVEAUX DES LOYERS

Au quatrième trimestre, les prix des logements restent stables, aussi bien pour les maisons que les appartements. **La baisse des prix de l'immobilier sur un an s'atténue : -4,3% en décembre 2024, par rapport à -6,9% en décembre 2023 dans les Hauts-de-Seine.**

La répartition territoriale de ces variations reste inégale, mais les écarts se contractent entre les communes où les prix augmentent et celles où les diminuent.

o Prix de vente des logements anciens en 2024

Au quatrième trimestre 2024, les prix des logements (neufs et anciens) en France métropolitaine restent quasi stables par rapport au trimestre précédent (+0,1 %), après six trimestres consécutifs de baisse. Cette stabilisation s'observe aussi bien dans l'ancien (0,1 % par rapport au trimestre précédent, après -0,1 %), que dans le neuf (0,3 %, après 0,9 %).

Sur un an, les prix des logements sont en baisse de -2,1%, contre -3,9 % en 2023 en France métropolitaine. Dans le département des Hauts-de-Seine, les prix diminuent de 4,3% sur un an à fin 2024, contre -6,9% sur un an au T4 2023 ((source : Insee_Indice des prix des logements neufs et anciens_T4 2024).

En décembre 2024, le prix du m² pour les appartements dans les Hauts-de-Seine (6 474 €/m²) est en repli de 0,53 % par rapport à octobre (6 507 €/m²). La baisse des prix des maisons se creuse légèrement, passant de 6 961 €/m² en octobre à 6 846 €/m² en décembre, soit -1,65 % (source : Meilleurs Agents).

Cette tendance affecte inégalement les différents Établissements Publics Territoriaux (EPT) : parmi les 36 communes, 16 affichent une augmentation des prix des appartements, tandis que seules 8 communes enregistrent une hausse des prix des maisons (soit 8 de moins par rapport à juin). Toutefois, les écarts (-0,03 % à -2,90 %) se réduisent par rapport à ceux d'octobre (sur les appartements : -2,90% à + 4,24%,

167-177, avenue Joliot-Curie

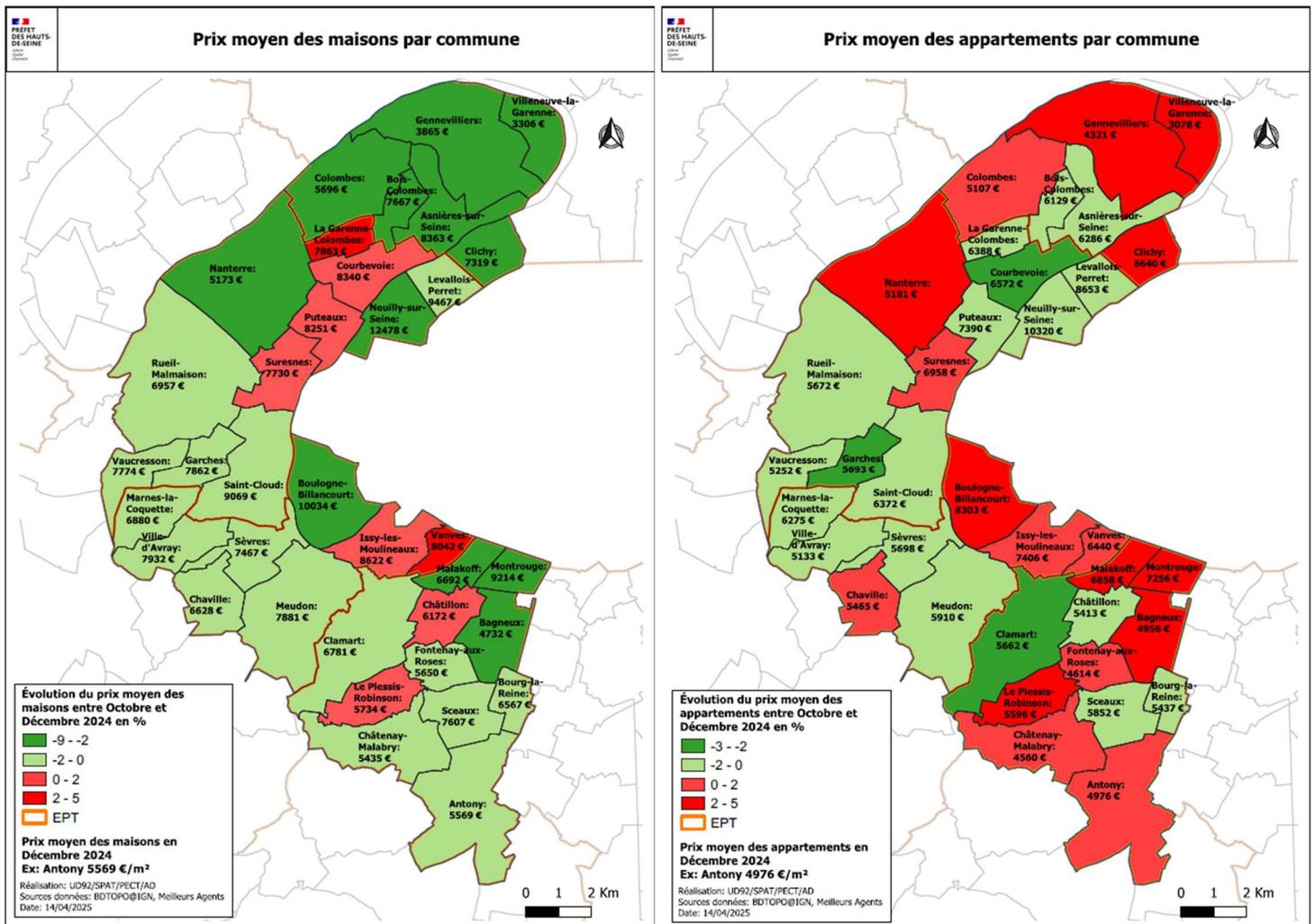
92 013 NANTERRE cedex

Tél : 01 40 97 20 00

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>

sur les maisons : -7,78% à +2,08%).

Le détail des prix et variations par commune est présenté ci-dessous.



o Loyers

Sur un an, les loyers augmentent de 2,4 % en décembre 2024, (après +2,5 % sur un an en octobre 2024). Sur la même période, ils sont en hausse de 1,8 % dans le secteur libre et de 3,7 % dans le secteur social. (source Insee_indice des loyers d'habitation_janvier 2025).

III. CREDITS IMMOBILIERS – TRANSACTIONS

Au T4 2024, la **conjoncture de l'immobilier reste globalement dégradée** même si les conditions de financement se sont améliorées (reflux des taux d'intérêt à 3,25% dans le 92).

L'augmentation de la production de crédits nouveaux, entamée au premier trimestre 2024, se confirme avec 32,5 milliards d'euros au T4 2024.

Toutefois, le **nombre de transactions sur le marché de l'immobilier neuf comme ancien reste faible**.

Au niveau national, les taux d'intérêt des crédits à l'habitat (hors négociation) poursuivent leur baisse pour atteindre 3,30 % en décembre, après le pic à 4,17 % enregistré en janvier 2024 (source : Banque de France).

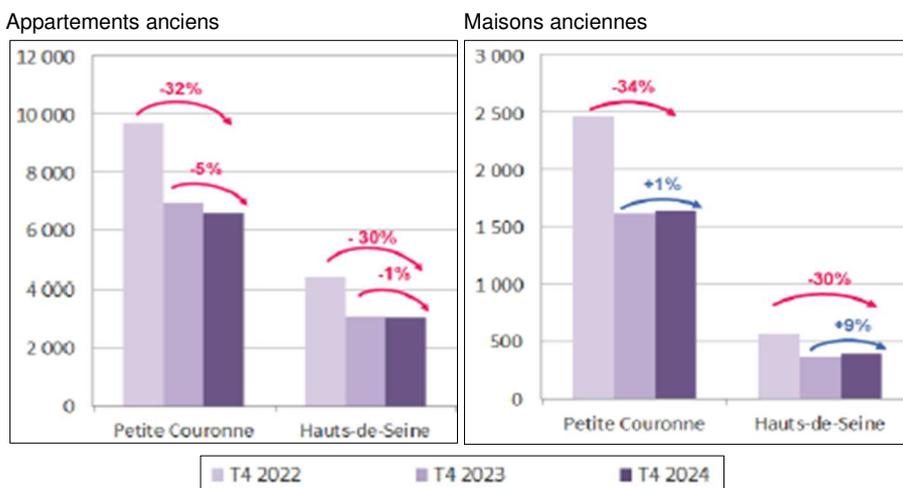
Dans les Hauts-de-Seine, les taux de crédits immobiliers moyens s'établissent légèrement en deçà et suivent la même tendance à la baisse : 3,25 % en décembre, contre 3,50 % en septembre, avec une variation de -0,79 % sur un an (pic à 4,04 % en décembre 2023) (source : observatoire départemental de l'agence Le Partenaire).

La production corrigée des variations saisonnières (CVS) de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à 11,6 milliards d'euros (pic de l'année), ce qui porte le total de la production à 32,5 milliards d'euros au T4 2024, en légère progression par rapport au volume total du T3 2024 (30,2 milliards d'euros) et très proche du volume enregistré au T4 2023 (32,2 milliards d'euros) (source : Banque de France).

Sur le marché de l'immobilier ancien, le nombre de transactions reste faible même s'il augmente légèrement pour la première fois depuis trois ans : +1,5% au T4 2024 après -1,5% au T3, soit 792 000 transactions cumulées sur 12 mois, un niveau inférieur de 9 % à celui du T4 2023. Dans le neuf, les ventes aux particuliers et aux institutionnels diminuent, malgré une hausse des mises en vente de logements neufs à destination des particuliers (+6,4%). (Source : INSEE, CGDD_Conjoncture de l'immobilier).

À l'instar de la petite couronne, le département des Hauts-de-Seine enregistre un ralentissement de la baisse des ventes des appartements anciens : -5 % au T4 2024 par rapport au T4 2023 contre -27 % entre le T4 2022 et le T4 2023).

En revanche, les ventes de maisons anciennes augmentent de 9 % au T4 2024 par rapport au T4 2023, une hausse supérieure à celle observée dans la Petite Couronne (voir figures ci-contre).



Nombre de ventes trimestrielles dans l'ancien au T4 2024 (source : Notaires Grand Paris_Le marché immobilier francilien au 4e trimestre 2024 et perspectives)

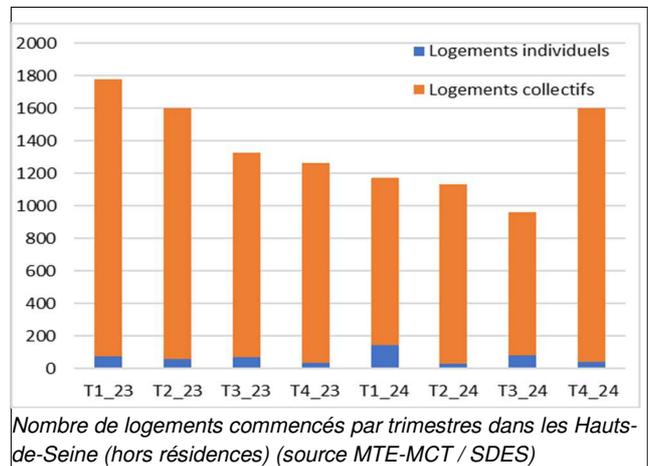
IV. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

La **diminution de la production** se poursuit, avec -18,5% sur l'année en 2024 par rapport à 2023 dans les Hauts-de-Seine, malgré un T4 2024 dynamique (+67% des mises en chantier entre T3 et T4). Les **mises en vente suivent également une tendance globale à la baisse** : -11% entre 2023 et 2024.

o Mise en chantier des logements neufs en 2024

Au quatrième trimestre 2024, le nombre de logements mis en chantier dans les Hauts-de-Seine a fortement augmenté : il s'établit à 1602, soit +66,9 % par rapport au T3 2024. Cette hausse s'observe aussi au niveau régional (+48,9%). Elle est portée par l'augmentation des mises en chantier des logements collectifs (76,87%), la production de logements individuels ayant baissé sur la même période (-46,15%).

Toutefois, ce rebond au T4 2024 n'a pas suffi à compenser la diminution globale de -18,5 % sur toute l'année 2024 par rapport à 2023 (4865 en 2024 contre 5970 en 2023). Cette baisse s'explique par le recul continu des logements collectifs, une tendance amorcée dès le deuxième trimestre de 2023.



Cette baisse est inégalement répartie sur le territoire : -80,6 % pour BNS et -82,6 % pour GPSO, alors que pour POLD et VS GP les logements mis en chantier sont en hausses respectivement de 57,4 % et 37,7 %.

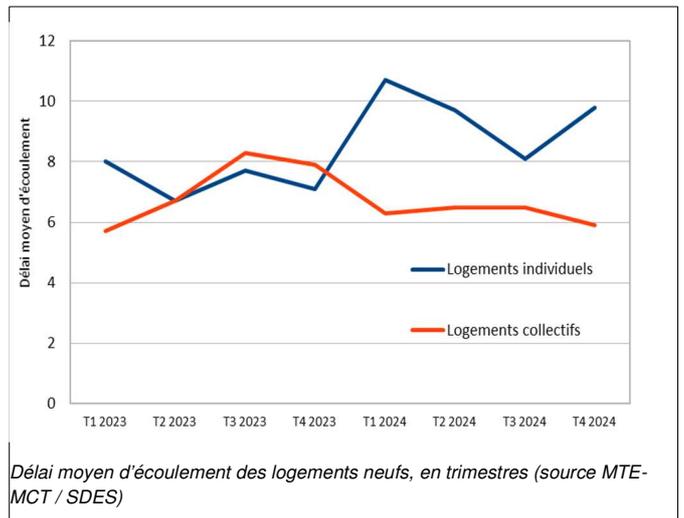
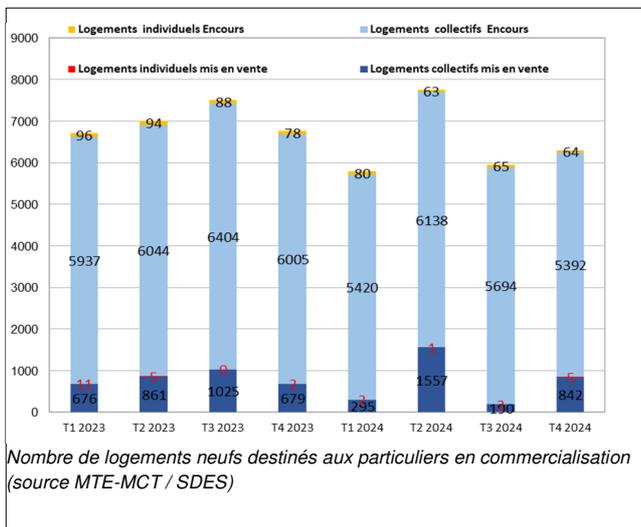
o Commercialisation des logements neufs en 2024

Après un troisième trimestre particulièrement faible, les mises en vente de logements collectifs retrouvent au T4 2024 un niveau comparable aux périodes précédentes, avec 842 logements mis en vente (679 au T4 2023). Au global sur l'année 2024, le nombre de logements collectifs mis en vente reste toutefois inférieur de 11 % au total de l'année 2023 (2884 logements collectifs mis en vente en 2024, contre 3241 en 2023).

Les mises en vente de logements individuels restent faibles (5 logements au T4 2024), et ont diminué de 44 % sur un an.

Au T4 2024, l'encours de logements baisse par rapport au T3 2024, de -5,30 % pour les logements collectifs et de -1,54 % pour les logements individuels, avec des baisses respectives de -10,2 % et -17,9 % sur un an.

Le délai d'écoulement des logements collectifs est plus court (5,9 trimestres) par rapport au T3 2024 (6,5 trimestres) et a diminué de plus d'un mois par rapport à 2023. En revanche, celui des logements individuels est relativement plus long en 2024 (en moyenne 9,5 trimestres) qu'en 2023 (en moyenne 7,4 trimestres).



o Objectifs TOL : bilan 2024

L'objectif annuel de construction de logements défini par le SRHH pour les Hauts-de-Seine est de 12 065 logements pour la période 2024-2030. Cet objectif a été décliné entre les 4 établissements publics territoriaux (voir tableau ci-dessous).

En 2024, 12 802 logements ont été autorisés dans les Hauts-de-Seine (données en date de prise en compte) soit 6,11 % (737 logements) en plus par rapport à l'objectif de TOL fixé pour le département.

Ce bilan positif cache néanmoins des disparités entre EPT : les EPT Vallée Sud-Grand Paris (5783 logements) et Boucle Nord de Seine (3987) ont ainsi largement dépassé leurs objectifs de la TOL. En revanche, Paris Ouest La Défense (POLD) et Grand Paris Seine Ouest (GPSO), avec respectivement 2195 et 837 logements autorisés, n'ont pas atteint leurs objectifs TOL.

EPT	Objectifs de construction de logements	Logements autorisés	Écarts en % Objectifs TOL fixés / LOG autorisés
T2 – Vallée Sud Grand Paris	1791	5783	222,89
T3 – Grand Paris Seine Ouest	2000	837	-58,15
T4 – Paris Ouest La Défense	4459	2195	-50,77
T5 – Boucle Nord de Seine	2815	3987	41,63
Total – 92	12 065	12 802	6,11

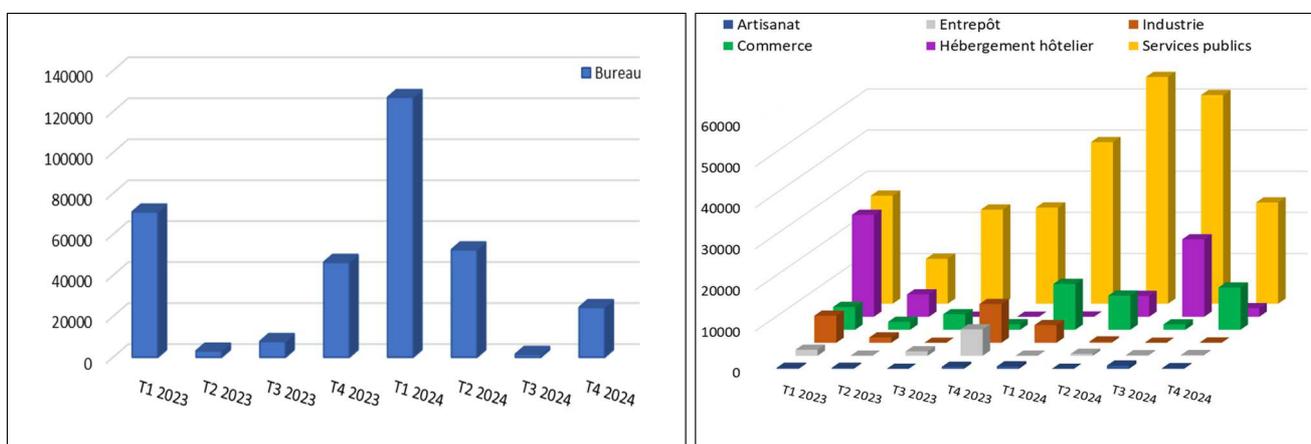
V. IMMOBILIER TERTIAIRE ET LOCAUX D'ACTIVITES

La baisse des mises en chantier de locaux non résidentiels se poursuit au T4 2024, mais le premier semestre particulièrement élevé conduit une **hausse globale de 55,80 % sur un an dans les Hauts-de-Seine. Les bureaux restent la destination principale : 46% du total sur l'année.**

Au T4 2024, les mises en chantier de locaux non résidentiels dans les Hauts-de-Seine s'établissent à 61 729m², soit - 15,7 % par rapport au T3 2024.

Toutefois, sur un an, le total 2024 est en hausse de 55,8 % par rapport à 2023, du fait d'un volume particulièrement élevé au T1 2024 (182 273 m² enregistré au T1 2024), principalement porté par les bureaux. À titre de comparaison, en Île-de-France, les mises en chantier des locaux non résidentiels sont en hausse de 8,23 % sur un an.

Les bureaux restent la destination la plus représentée, avec près de 40% du total au T4 et 46,75 % sur l'année 2024 par rapport à 2023.



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

Annexes

Prix moyen des appartements et des maisons par communes, octobre et décembre 2024 (source : Meilleurs Agents)

EPT	Communes	Appartements			Maisons		
		Prix moyen en Déc 2024	Prix moyen en oct 2024	Écart à octobre %	Prix moyen en Déc 2024	Prix moyen en oct 2024	Écart à octobre %
POLD	Courbevoie	6 572 €/m ²	6723, €/m ²	-2,25	8 340 €/m ²	8 191 €/m ²	1,82
	Garches	5 693 €/m ²	5 811 €/m ²	-2,03	7 862 €/m ²	7 927 €/m ²	-0,82
	La Garenne-Colombes	6 388 €/m ²	6 411 €/m ²	-0,37	7 863 €/m ²	7 703 €/m ²	2,08
	Levallois-Perret	8 653 €/m ²	8 671 €/m ²	-0,21	9 467 €/m ²	9 618 €/m ²	-1,57
	Nanterre	5 181 €/m ²	5 029 €/m ²	3,02	5 173 €/m ²	5 590 €/m ²	-7,47
	Neuilly-sur-Seine	10 320 €/m ²	10 339 €/m ²	-0,18	12 478 €/m ²	12 775 €/m ²	-2,32
	Puteaux	7 390 €/m ²	7 417 €/m ²	-0,37	8 251 €/m ²	8 096 €/m ²	1,91
	Rueil-Malmaison	5 672 €/m ²	5706 €/m ²	-0,6	6 957 €/m ²	7 024 €/m ²	-0,95
	Saint-Cloud	6 372 €/m ²	6461 €/m ²	-1,38	9 069 €/m ²	9 157 €/m ²	-0,97
	Suresnes	6 958 €/m ²	6 956 €/m ²	0,02	7 730 €/m ²	7 585 €/m ²	1,91
	Vaucresson	5 252 €/m ²	5 269 €/m ²	-0,33	7 774 €/m ²	7 841 €/m ²	-0,86
	Evolution du prix de l'immobilier POLD	6 768 €/m²	6800 €/m²	-0,46	8 269 €/m²	8 319 €/m²	-0,6
BNS	Asnières-sur-Seine	6 286 €/m ²	6 291 €/m ²	-0,08	8 363 €/m ²	8 565 €/m ²	-2,36
	Bois-Colombes	6 129 €/m ²	6 197 €/m ²	-1,09	7 667 €/m ²	7 866 €/m ²	-2,53
	Clichy	6 640 €/m ²	6 425 €/m ²	3,35	7 319 €/m ²	7 928 €/m ²	-7,68
	Colombes	5 107 €/m ²	5 071 €/m ²	0,71	5 696 €/m ²	6 166 €/m ²	-7,62
	Gennevilliers	4 321 €/m ²	4 232 €/m ²	2,09	3 865 €/m ²	4 191 €/m ²	-7,78
	Villeneuve-la-Garenne	3 078 €/m ²	3 000 €/m ²	2,6	3 306 €/m ²	3 583 €/m ²	-7,74
	Evolution du prix de l'immobilier BNS	5 260 €/m²	5203 €/m²	1,11	6 036 €/m²	6 383 €/m²	-5,44
VSGP	Antony	4 976 €/m ²	4 973 €/m ²	0,06	5 569 €/m ²	5604 €/m²	-0,63
	Bagneux	4 956 €/m ²	4 754 €/m ²	4,24	4 732 €/m ²	5 101 €/m ²	-7,24
	Bourg-la-Reine	5 437 €/m ²	5 465 €/m ²	-0,52	6 567 €/m ²	6 631 €/m ²	-0,96
	Châtenay-Malabry	4 560 €/m ²	4 549 €/m ²	0,25	5 435 €/m ²	5 528 €/m ²	-1,68
	Châtillon	5 413 €/m ²	5 425 €/m ²	-0,23	6 172 €/m ²	6 063 €/m ²	1,8
	Clamart	5 662 €/m ²	5 831 €/m ²	-2,9	6 781 €/m ²	6 860 €/m ²	-1,15
	Fontenay-aux-Roses	4 614 €/m ²	4 607 €/m ²	0,16	5 650 €/m ²	5 708 €/m ²	-1,01
	Le Plessis-Robinson	5 596 €/m ²	5 422 €/m ²	3,2	5 734 €/m ²	5 628 €/m ²	1,88
	Malakoff	6 858 €/m ²	6 709 €/m ²	2,23	6 692 €/m ²	7 215 €/m ²	-7,25
	Montrouge	7 256 €/m ²	7 073 €/m ²	2,58	9 214 €/m ²	9 516 €/m ²	-3,17
	Sceaux	5 852 €/m ²	5 967 €/m ²	-1,92	7 607 €/m ²	7 676 €/m ²	-0,89
Evolution du prix de l'immobilier VSGP	5 562 €/m²	5525 €/m²	0,67	6 378 €/m²	6 503 €/m²	-1,92	
GPSO	Boulogne-Billancourt	8 303 €/m ²	8 067 €/m ²	2,92	10 034 €/m ²	10 298 €/m ²	-2,56
	Chaville	5 465 €/m ²	5 426 €/m ²	0,71	6 628 €/m ²	6 690 €/m ²	-0,92
	Issy-les-Moulineaux	7 406 €/m ²	7 305 €/m ²	1,38	8 622 €/m ²	8 479 €/m ²	1,69
	Marnes-la-Coquette	6 275 €/m ²	6 277 €/m ²	-0,03	6 880 €/m ²	6 938 €/m ²	-0,84
	Meudon	5 910 €/m ²	5 976 €/m ²	-1,1	7 881 €/m ²	7 953 €/m ²	-0,91
	Sèvres	5 698 €/m ²	5 721 €/m ²	-0,4	7 467 €/m ²	7 510 €/m ²	-0,57
	Vanves	6 440 €/m ²	6 389 €/m ²	0,8	8 042 €/m ²	7 838 €/m ²	2,6
	Ville-d'Avray	5 133 €/m ²	5 195 €/m ²	-1,19	7 932 €/m ²	7 993 €/m ²	-0,76
Evolution du prix de l'immobilier GPSO	6 329 €/m²	6295 €/m²	0,54	7 936 €/m²	7 962 €/m²	-0,33	

Prix moyen des appartements et des maisons par EPT, en décembre 2024 (source : Meilleurs Agents)

Territoires	Appartements		Maisons	
	Prix moyen en déc 2024	Écart par rapport à oct 2024	Prix moyen en déc 2024	Écart par rapport à oct 2024
POLD	6 768 €/m ²	-0,47 %	8 269 €/m ²	-0,60 %
BNS	5 260 €/m ²	1,10 %	6 036 €/m ²	-5,44 %
VSGP	5 562 €/m ²	0,67 %	6 378 €/m ²	-1,92 %
GPSO	6 329 €/m ²	0,54 %	7 936 €/m ²	-0,33 %

Répartition territoriale des logements (y compris résidences) mis en chantier (source : SDES)

Territoires		Trimestres				Variations trimestrielles (en %)		Variation annuelle (en %)
		T1	T2	T3	T4	T2/T3	T3/T4	2024/2023
BNS	Surface (m ²)	13 708 m ²	9 310 m ²	4 153 m ²	6 947 m ²	32,08 %	67,28 %	-69,68 %
	Nombre	275	174	54	100	-36,73 %	85,19 %	-64,26 %
POLD	Surface (m ²)	30 738 m ²	10 674 m ²	29 791 m ²	34 771 m ²	-65,27 %	16,72 %	9,26 %
	Nombre	858	158	422	482	-81,59 %	14,22 %	44,47 %
GPSO	Surface (m ²)	5 082 m ²	7 073 m ²	3 586 m ²	9 869 m ²	39,18 %	175,21 %	-73,07 %
	Nombre	73	79	25	299	8,22 %	1 096,00 %	-64,10 %
VSGP	Surface (m ²)	12 437 m ²	58 615 m ²	34 069 m ²	68 848 m ²	371,30 %	102,08 %	35,27 %
	Nombre	160	947	459	1014	491,88 %	120,92 %	43,02 %
Total_Hauts-de-Seine	Nombre de logements	1366	1358	960	1895	-0,59 %	97,40 %	-9,33 %
Total_Île-de-France	Nombre de logements	9831	9355	6934	12449	-4,84 %	79,54 %	-58,95 %

Répartition territoriale des surfaces de locaux d'activité mises en chantier

Territoires	Trimestres				Variation par période (en %)		Variation annuelle (en %)
	T1	T2	T3	T4	T3/T2	T4/T3	2024 / 2023
BNS	2 229 m ²	9 827 m ²	9 393 m ²	2 214 m ²	-4,42 %	-76,43 %	-33,71 %
POLD	16 650 m ²	74 536 m ²	24 605 m ²	38 397 m ²	-66,99 %	56,05 %	102,31 %
GPSO	122 697 m ²	3 763 m ²	657 m ²	7 836 m ²	-82,54 %	1 092,69 %	8,96 %
VSGP	40 724 m ²	33 723 m ²	38 629 m ²	13 282 m ²	14,55 %	-65,62 %	7,92 %
Total_Hauts-de-Seine	182 300 m ²	121 849 m ²	73 284 m ²	61 729 m ²	-39,86 %	-15,77 %	55,77 %
Total_Île-de-France	680 019 m ²	656 727 m ²	602 697 m ²	687 805 m ²	-8,23 %	14,12 %	7,67 %