

Communiqué de presse mensuel

25 septembre 2025

Conjoncture immobilière francilienne en juillet* 2025 L'équilibre fragile du marché francilien : timide reprise des volumes de ventes, consolidation des prix

Volumes de ventes mai à juillet 2025

Logements anciens



Ile-de-France

+8% en un an
34 570 ventes

Prix en juillet* 2025

Méthodologie Notaires-INSSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 140 €/m² +0,2% en un an

Paris

9 520 €/m² +0,3% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

325 100 € -1,6% en un an

Des volumes de ventes en progression de 8%

Entre mai et juillet 2025, **34 570 ventes de logements anciens ont été réalisées en Île-de-France, soit une hausse de 8% par rapport à la même période en 2024** portée surtout par les ventes des maisons. Cette dynamique reste toutefois loin des volumes observés en 2023 : le nombre de ventes des appartements est inférieur de 9% et celui des maisons de 5% par rapport aux niveaux d'il y a 2 ans. En effet, les ventes de maisons progressent globalement de 13% sur un an en Ile-de-France, des volumes qui s'améliorent en particulier en Grande Couronne (+14%). Sur un an, de juillet 2024 à juillet 2025, la progression des ventes est plus modeste à Paris (+5%).

Faute de baisses de prix suffisamment marquées, la stabilité des taux de crédit depuis mars 2025 n'a pas suffi à relancer le marché.

La volatilité des volumes de ventes observée sur trois mois est révélatrice de la fragilité des signaux de reprise observés depuis le début de l'année : après l'accélération des ventes au 1^{er} trimestre du fait de l'anticipation de la hausse des droits de mutations. L'activité du mois de mai était en retrait sur un an alors que les mois de juin et juillet ont enregistré une progression des ventes.

Cette tendance reste à confirmer : le contexte d'incertitudes politiques pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux, compromettant la solvabilité et retardant les projets d'acquisition des ménages.

Des hausses de prix attendues dans les prochains mois

La reprise modérée de l'activité se traduit surtout par une stabilisation des prix.

Entre juillet 2024 et juillet 2025, **les variations sur un an restent minimales en Ile-de-France**.

Le prix des appartements est stable à +0,2% à l'échelle francilienne, de la même façon, pour chacun des secteurs géographiques les variations sont limitées, entre -1% et +1%. Le prix dans la Capitale s'établit à 9 520€ par m², un niveau stable sur un an (+0,3%).

Pour les maisons, les évolutions de prix sur un an s'inscrivent toujours en recul, en particulier en Petite Couronne (-2,0%) ; mais **la tendance sur trois mois laisse entrevoir un arrêt de la baisse et une phase de consolidation**.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats confirment cette orientation : **l'évolution des prix des appartements en Ile-de-France serait quasi-nulle entre août et novembre 2025 (+0,1%)**. A Paris, le prix au m² des appartements attendu en novembre augmenterait de 40€ par rapport à juillet 2025 et de 100€ sur un an pour atteindre 9 560 €. Le prix des maisons pourrait s'inscrire dans une dynamique de hausse modérée : +0,8% d'août à novembre 2025 et 2,0% de croissance sur un an, une progression tirée par la Grande Couronne.

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

Informations presse

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

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2025	34 570	7 950	11 690	14 930
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2025 / mai-juillet 2024	+8%	+5%	+8%	+10%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2025	23 960	7 870	9 130	6 970
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2025 / mai-juillet 2024	+6%	+5%	+7%	+6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2025	10 610	n.s.	2 560	7 960
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2025 / mai-juillet 2024	+13%	n.s.	+11%	+14%

Les prix

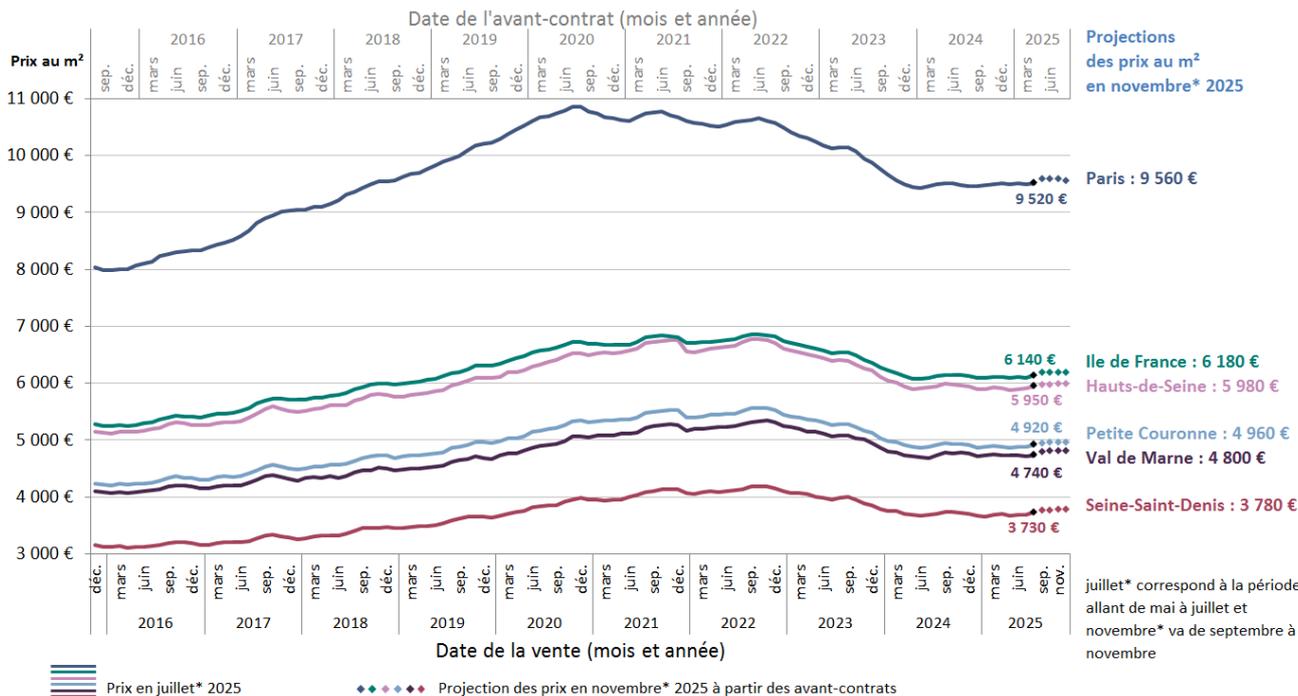
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mai-juillet 2025	6 140 €	9 520 €	4 920 €	5 950 €	3 730 €	4 740 €	3 220 €	2 810 €	4 050 €	2 820 €	2 910 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2025 / mai-juillet 2024	+0,2%	+0,3%	+0,2%	+0,1%	+0,8%	-0,1%	+0,2%	+0,8%	-0,4%	+0,7%	+0,2%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2025 / février-avril 2025	+0,6%	+0,2%	+0,9%	+1,1%	+1,4%	+0,0%	+0,8%	+1,6%	+0,3%	+1,1%	+0,8%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2025 / février-avril 2025	-0,5%	-0,8%	-0,3%	-0,1%	+0,4%	-1,1%	-0,2%	+0,6%	-0,6%	+0,2%	-0,2%
Projection du prix au m ²	sept-novembre 2025	6 180 €	9 560 €	4 960 €	5 980 €	3 780 €	4 800 €	3 270 €	2 870 €	4 100 €	2 880 €	2 970 €
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2025 / sept-novembre 2024	+1,0%	+1,1%	+0,7%	+0,5%	+2,0%	+0,6%	+1,3%	+2,1%	+0,1%	+2,8%	+1,9%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	mai-juillet 2025	325 100	381 600	624 500	290 800	380 900	301 200	256 200	394 300	303 900	296 700
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2025 / mai-juillet 2024	-1,6%	-2,0%	-2,7%	-1,9%	-1,1%	-1,4%	-0,7%	-1,9%	-1,8%	-1,1%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2025 / février-avril 2025	+0,7%	+0,4%	-0,2%	+0,2%	+1,1%	+0,9%	+1,6%	+0,2%	+1,0%	+1,0%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2025 / février-avril 2025	-0,9%	-0,6%	-1,2%	-0,6%	0,0%	-1,0%	-0,3%	-1,7%	-0,8%	-0,8%
Projection du prix de vente (€)	sept-novembre 2025	335 100	389 300	n.s.	297 300	390 300	312 100	264 700	408 200	312 000	311 500
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2025 / sept-novembre 2024	+2,0%	-0,3%	n.s.	+0,6%	+0,9%	+3,1%	+3,8%	+2,3%	+2,4%	+4,2%

Projections des prix des logements anciens



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



Projections des prix au m² en novembre* 2025

Paris : 9 560 €

Ile de France : 6 140 €
Hauts-de-Seine : 5 980 €

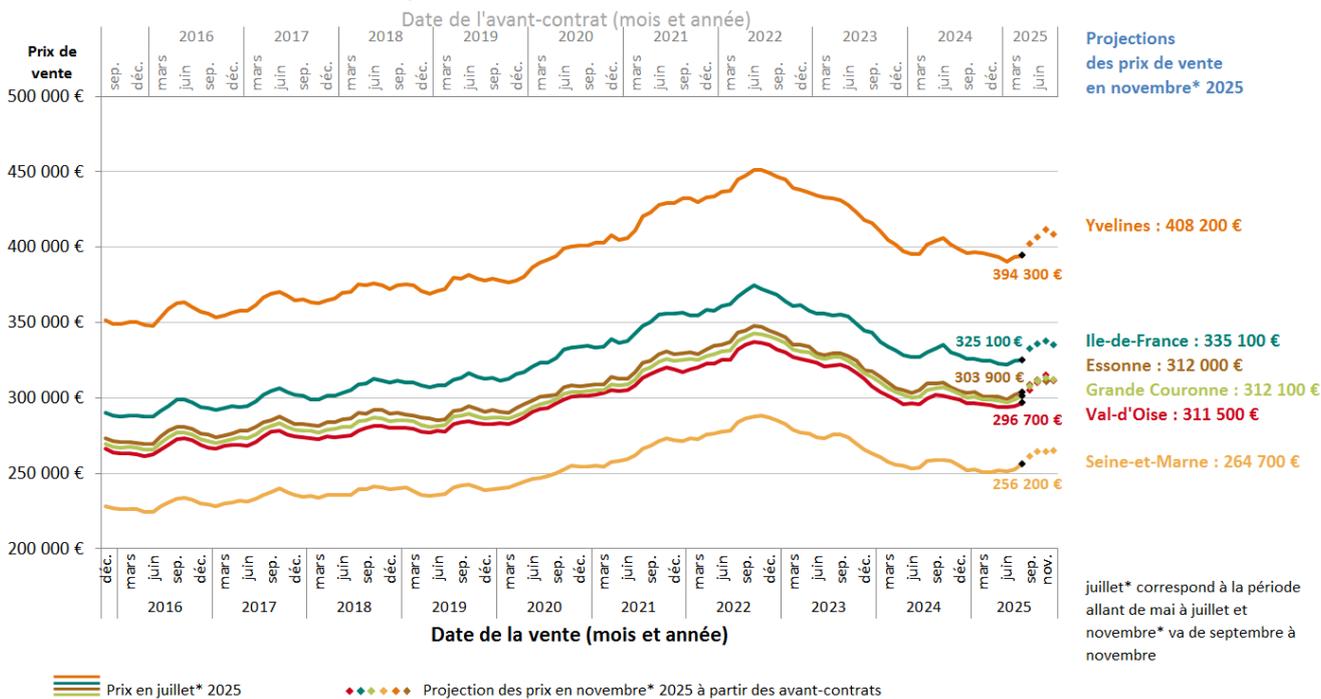
Petite Couronne : 4 920 €
Val de Marne : 4 800 €

Seine-Saint-Denis : 3 780 €

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre* va de septembre à novembre



Prix de vente en juillet* 2025 et projections de prix en novembre* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en novembre* 2025

Yvelines : 408 200 €

Ile-de-France : 335 100 €
Essonne : 312 000 €
Grande Couronne : 312 100 €
Val-d'Oise : 311 500 €

Seine-et-Marne : 264 700 €

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre* va de septembre à novembre

Focus - Parkings isolés* en Ile-de- France : un marché étroit mais résilient

Si le nombre de parkings vendus a baissé ces dernières années, c'est principalement en raison de la baisse du nombre de ventes de logements dans un contexte de crise immobilière. En effet, la plupart des parkings sont vendus dans le cadre d'une transaction qui regroupe un appartement et un ou plusieurs parkings. Cependant, cette tendance pourrait également illustrer un changement plus profond chez les ménages : l'évolution du taux d'équipement automobile en Ile-de-France montre un recul généralisé depuis 2000 et particulièrement marqué à Paris.

D'après le dernier recensement de l'Insee, le taux d'équipement automobile des ménages franciliens en 2022¹ varie fortement selon leur lieu de résidence : à Paris, il est d'environ 32% et à mesure que l'on s'éloigne de la Capitale, le taux augmente : entre 61% et 66% en Petite Couronne et au-delà de 80% en Grande Couronne.

En évolution, le recul est particulièrement marqué à Paris puisque le taux d'équipement a commencé à baisser dès 1990, où il était encore de 46,3%. En Petite Couronne et en Grande Couronne, le changement s'est manifesté plus tardivement, les taux respectifs étant de 69,6% et de 84,4% en 1999. En Grande Couronne, où la part de maisons individuelles est plus importante, l'évolution est moins significative car plus de 90% des ménages vivant en pavillon disposent d'au moins une voiture. Le ralentissement économique observé depuis 2022 pourrait être un facteur supplémentaire de désintérêt des ménages pour un équipement coûteux et facilement substituable, notamment à Paris.

Plus un appartement est grand et éloigné de Paris, plus la probabilité qu'il soit vendu avec une place de parking augmente

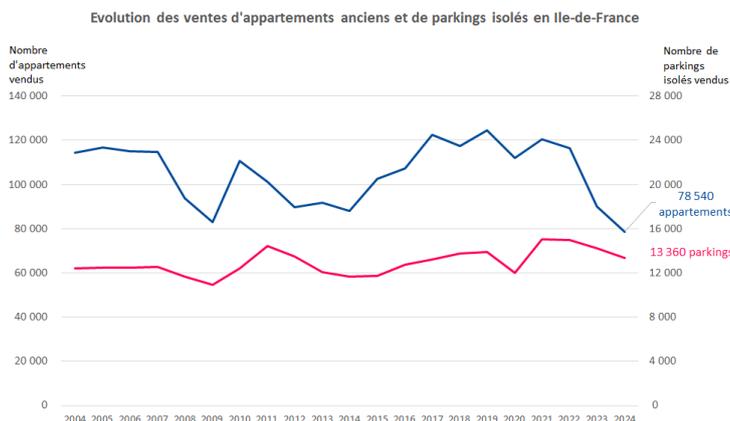
	Pour 100 appartements toutes tailles confondues		Pour 100 studios		Pour 100 appartements de 2 pièces		Pour 100 appartements de 3 pièces		Pour 100 appartements de 4 pièces et plus	
	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022
Paris	14	stable	7	stable	10	stable	17	stable	27	+2
Petite Couronne	61	-3 parkings	30	stable	49	-3	67	-3	85	-3
Grande Couronne	89	-3 parkings	52	-6	82	-4	98	-2	104	stable
Ile-de-France	56	-4 parkings	25	-3	47	-5	68	-3	78	-2

Pour 100 appartements vendus, seulement 14 le sont avec parking à Paris (sans évolution en deux ans), 61 en Petite Couronne (trois de moins qu'en 2022) et 89 en Grande Couronne (contre 92 en 2022). Malgré la baisse récente d'appartements vendus avec parking, les achats de parkings restent plus nombreux à mesure que la taille de l'appartement est importante. A noter : plus de 90% des appartements vendus avec parking le sont avec un seul emplacement.

En effet dans un contexte de retournement de marché ayant affecté la solvabilité des acquéreurs, cette tendance à la diminution récente du nombre de parkings vendus avec les appartements pourrait s'expliquer par la propension des vendeurs à dissocier la vente du parking, contribuant probablement à la bonne tenue du marché des parkings isolés*.

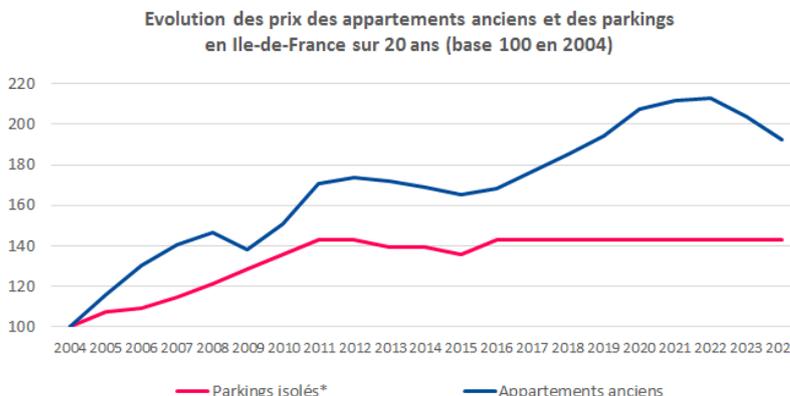
Les parkings isolés*, un marché moins fluctuant que celui des logements

Sur les vingt dernières années, les différents cycles du marché du logement se retrouvent dans l'évolution des volumes de ventes de parkings isolés* : crise financière de 2008/2009, crise sanitaire en 2020 et enfin crise immobilière depuis le pic de 2021. Toutefois, ces évolutions sont plus limitées puisque qu'en dépit des variations observées, le nombre de ventes annuelles reste compris entre 11 000 et 15 000 depuis vingt ans en Ile-de-France. Sur cette période les écarts entre les pics d'activités et les creux sont plus prononcés dans le marché des ventes d'appartements (59%) que dans celui des parkings (38%).



Les prix des parkings évoluent moins que ceux des appartements

Les prix des parkings isolés sont globalement en hausse depuis vingt ans (+42,9% en Ile de France) mais en faible progression depuis dix ans (+2,6%), contrairement aux évolutions des prix des appartements (+13,9%). **Sur longue période on observe une faible volatilité des prix des parkings isolés.**



La hiérarchie départementale des prix des parkings isolés* suit celle des logements en 2024

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 20 000 € la place en 2024, un prix stable sur un an. Les prix médians par place sont bien plus élevés à Paris (28 000 €) et dans les Hauts-de-Seine (22 000 €) que dans le reste de la région. Le prix médian est de 19 200 € dans les Yvelines, 19 000 € dans le Val de-Marne, 15 000 € en Seine-Saint-Denis, 13 500 € dans le Val-d'Oise, 13 300 € en Seine-et-Marne et 12 400 € dans l'Essonne.

	Parkings vendus en 2024	Prix médian des parkings en 2004	Prix médian des parkings en 2024	Evolution des prix des parkings			Evolution des prix des appartements		
				En 1 an	En 10 ans	En 20 ans	En 1 an	En 10 ans	En 20 ans
Paris	3 870	20 000 €	28 000 €	-3,4%	1,4%	40,0%	-5,7%	17,4%	117,6%
Petite Couronne	5 590	12 200 €	20 000 €	0,0%	11,1%	63,9%	-5,8%	13,0%	84,2%
Grande Couronne	3 890	9 100 €	15 000 €	7,1%	20,0%	64,8%	-6,2%	6,9%	56,4%
Ile-de-France	13 360	14 000 €	20 000 €	0,0%	2,6%	42,9%	-4,6%	13,9%	92,3%

Les évolutions de prix ont été assez limitées ces dernières années avec toutefois des écarts notables selon les localisations.

Dans Paris, les prix médians des parkings isolés* en 2024 varient fortement selon l'arrondissement avec des prix de 17 000 € dans le 19^e et 18 000 € dans le 20^e ou le 13^e, pour les moins élevés, à 40 000 € dans l'arrondissement central, 50 000 € dans les 6^e, 8^e et 16^e et même 60 000 € dans le 7^e arrondissement sur un micromarché.

Cette hiérarchie des prix est proche de celle des appartements avec une prime à la centralité.

En Petite Couronne, dans les communes enregistrant un nombre important de ventes, Neuilly-sur-Seine affiche le prix des parkings le plus élevé à 37 000 € en 2024, devant Saint-Mandé (28 000 € la place), Levallois-Perret (27 000 €) et Boulogne-Billancourt ou Vincennes (25 000 €). Les prix les plus modérés se retrouvent sur des marchés moins importants en volumes et où les prix des logements sont plus abordables autour de 13 000 €, tels Noisy-le-Sec, Epinay-sur-Seine ou Créteil.

En Grande Couronne, les prix les plus élevés se retrouvent dans les Yvelines à Saint-Germain-en-Laye (28 000 €) et Le Chesnay-Rocquencourt (24 000 €) plus qu'à Versailles (23 100 €). Les prix les plus modérés se situent à Evry ou Brétigny-sur-Orge dans l'Essonne (environ 10 000 €). Des prix plus bas peuvent se trouver dans des communes au nombre de transactions plus limité.

* parking faisant l'objet d'un acte notarié indépendant (donc hors vente avec un appartement), ancien (pas de TVA) vendu de gré à gré en pleine propriété et dans un lot d'un maximum de quatre emplacements. NB : on ne tient pas compte des ventes de garages avec les maisons, cet élément étant plus susceptible de transformation dans une maison.

¹ source Insee, Recensement de la population 2022 (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012694>)