

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 2^e 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

Communiqué de presse

9 septembre 2025

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Après un rebond début 2025, le marché francilien des logements anciens marque le pas

En Ile-de-France, les volumes de ventes des logements anciens ne progressent que de 3% au 2^e trimestre 2025. Cette hausse reste timide, l'activité sur 12 mois étant toujours inférieure à 120 000 transactions depuis un an et demi, signe d'un marché durablement ralenti.

La dynamique reste contrastée selon les territoires : Paris enregistre une chute de 12% des volumes de ventes, tandis que la Grande Couronne se démarque par une hausse de 10%. Côté prix, la stabilisation amorcée précédemment se confirme : les prix des appartements restent stables et la baisse sur les maisons est désormais très légère. Des hausses modérées de prix sont attendues d'ici octobre.

Les conditions de financement se sont améliorées en début d'année mais le risque de nouvelles hausses de taux dans un contexte politique instable pourrait freiner davantage une dynamique encore fragile. Les perspectives restent donc incertaines : peu de progression de l'activité anticipée pour les prochains mois, une potentielle légère hausse des prix, un marché locatif de plus en plus tendu et un accès à la propriété toujours limité.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2025



Un début d'année en demi-teinte avec une faible progression des volumes de ventes

Après un premier trimestre dont les volumes de ventes ont été dynamisés par l'anticipation de l'augmentation des droits de mutation dans certains départements, **l'activité du marché francilien global au second trimestre ne progresse plus que de 3% sur un an, avec 28 740 transactions.** Une poussée timide car le volume annuel de 117 930 ventes à fin juin, bien qu'en augmentation de 5% sur un an, reste inférieur à 120 000 depuis 6 trimestres consécutifs, comparable au creux de 2009 observé durant 4 trimestres. La dynamique des ventes, faiblement positive en avril (+2% de ventes sur un an) et négative en mai (-8% sur un an) a toutefois été beaucoup plus soutenue en juin (+12% sur un an), laissant augurer une activité pour le mois de juillet au moins équivalente.

Au 2^e trimestre 2025, le marché des ventes d'appartements est resté stable par rapport au 2^e trimestre 2024 sur l'ensemble de la région Ile-de-France mais à un faible niveau, avec des disparités selon les secteurs géographiques : l'activité à Paris est en retrait de 12% sur un an, tandis que celles de la Petite Couronne et la Grande Couronne ont augmenté respectivement de 4% et 7%. Les écarts sont cependant importants selon les départements : de -1% en Seine-Saint-Denis à +12% en Seine-et-Marne, illustrant l'hétérogénéité des marchés franciliens.

Sur l'ensemble de la région, le marché de la maison individuelle a retrouvé des couleurs, avec une augmentation du nombre de ventes de 12% sur un an, aussi bien en Petite Couronne à +7% qu'en Grande Couronne à +14%, le marché le plus dynamique ce trimestre. A l'exception de la Seine-Saint-Denis (-4% sur un an), tous les autres départements voient leur volume de ventes de maisons progresser.

Prix au m² 2^e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 100 / m²
+0,1% en un an

Paris

9 490 € / m²
+0,2% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

324 600 €
-0,8% en un an

La stabilisation des prix se confirme partout en Ile-de-France

La tendance à la stagnation observée au trimestre précédent se prolonge au 2^e trimestre. Les variations de prix sont désormais très faibles sur l'ensemble des marchés alors que les volumes de ventes restent à un niveau bas. Sur un an, comme au trimestre précédent, les prix des appartements franciliens évoluent peu (+0,1%) ; quant aux maisons, la baisse est désormais très limitée à 0,8%. Le mouvement observé est le même à Paris où le prix au m² des appartements se maintient depuis près d'un an et demi autour de 9 500 €. Même si les évolutions y sont hétérogènes suivant les arrondissements, les baisses sur un an sont plus fortes dans les arrondissements aux prix les plus élevés.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, **cette phase de stagnation pourrait laisser la place à une hausse modérée d'ici octobre** : sur trois mois, les prix augmenteraient de façon limitée pour les appartements à +0,6% et de façon un peu plus marquée à +3,5% pour les maisons. Cette évolution positive concernerait l'ensemble des départements franciliens.

Cette croissance limitée des prix se répercuterait aussi sur **les variations annuelles qui redeviendraient positives**, avec des progressions attendues en octobre de +1,9% pour les appartements et de +2,9% pour les maisons en Ile-de-France.

Dans Paris, dans la lignée des évolutions anticipées pour l'ensemble de l'Ile-de-France, le prix au m² des appartements s'orienterait également en légère hausse pour s'établir à 9 650 € en octobre 2025 (+1,8% en un an).

Peu de signaux d'amélioration pour les mois à venir

Si les premiers mois de l'année ont permis de redonner de la solvabilité aux ménages et un peu d'air à l'activité, **la dynamique du marché pourrait se gripper à nouveau**, d'autant que les corrections sur les prix sont désormais très modérées et que des hausses sont anticipées d'ici octobre. Le volume limité des ventes complique la lisibilité du marché et les anticipations pour les prochains mois. Pour autant, le maintien des ventes à un niveau bas interroge : **le rythme actuel pourrait-il constituer la nouvelle norme pour les années à venir ?**

Cette inertie du marché de l'ancien contribue par ailleurs à générer des situations de blocage dans les parcours résidentiels : l'accession à la propriété n'est possible que pour un nombre toujours réduit de ménages, ce qui allonge la durée d'occupation des logements loués et accentue le manque d'offre de logements disponibles dans un marché locatif déjà en forte tension, dans un contexte où le marché du neuf reste à l'arrêt.

La stabilisation des taux de crédits à l'habitat observée au second trimestre n'a pas permis de passer sous le seuil des 3%, et le climat d'instabilité politique pourrait conduire à de nouvelles hausses de taux qui mettraient de nouveau à mal la solvabilité des ménages et pourrait reporter en conséquence la reprise du marché.

Informations presse

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

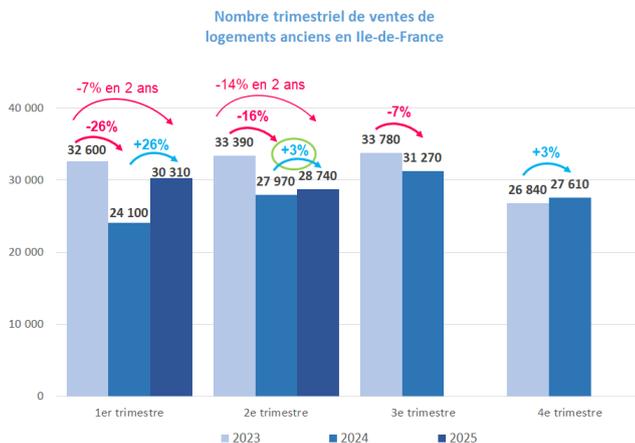
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr



Les logements en Ile-de-France :

Après une forte poussée des ventes de logements au 1^{er} trimestre 2025 (due à l'anticipation de l'augmentation des droits de mutation), la progression retombe à 3% sur un an au 2^e trimestre

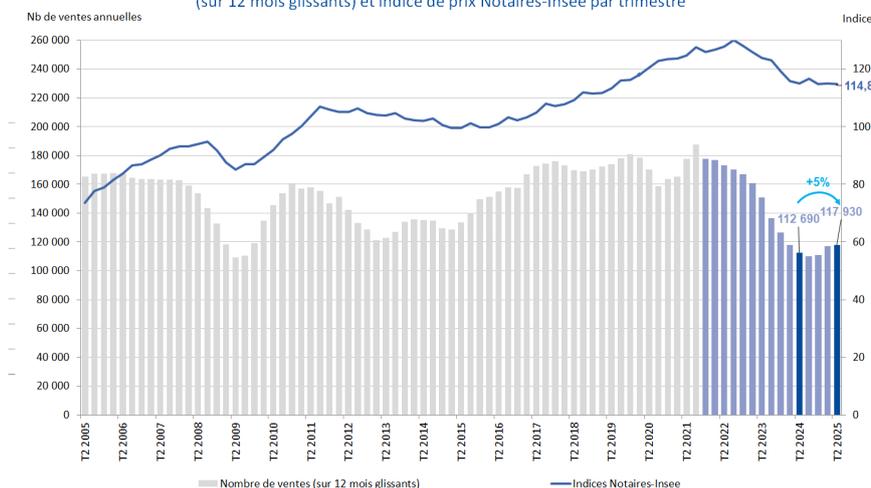
Au 2^e trimestre 2025, l'activité a augmenté de 3% en un an mais elle reste historiquement faible et inférieure de 14% à celle du 2^e trimestre 2023.



Un marché francilien sous tension : les prix des logements restent stables alors que les volumes, en faible progression (+5% sur un an), sont historiquement faibles

Malgré une forte poussée des ventes au 1^{er} trimestre 2025, l'activité sur les 12 derniers mois n'est supérieure que de 5% aux 12 mois précédents. Après une baisse des prix amorcée fin 2022, les prix sont stables depuis un an (-0,2% au 2^e trimestre 2025).

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles de logements anciens (sur 12 mois glissants) et indice de prix Notaires-Insee par trimestre



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2024 au T2 2025	117 930
Variation entre 'T3 2023 - T2 2024' et 'T3 2024 - T2 2025'	5%

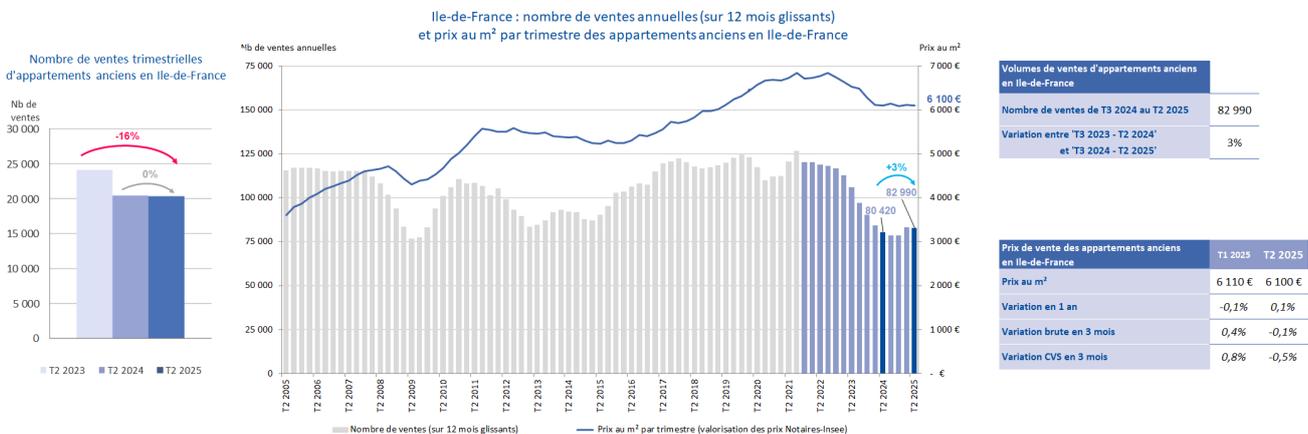
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
Indice	T1 2025	T2 2025
Indice	114,9	114,8
Variation en 1 an	-0,7%	-0,2%
Variation brute en 3 mois	0,1%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	-0,4%



Les appartements en Ile-de-France :

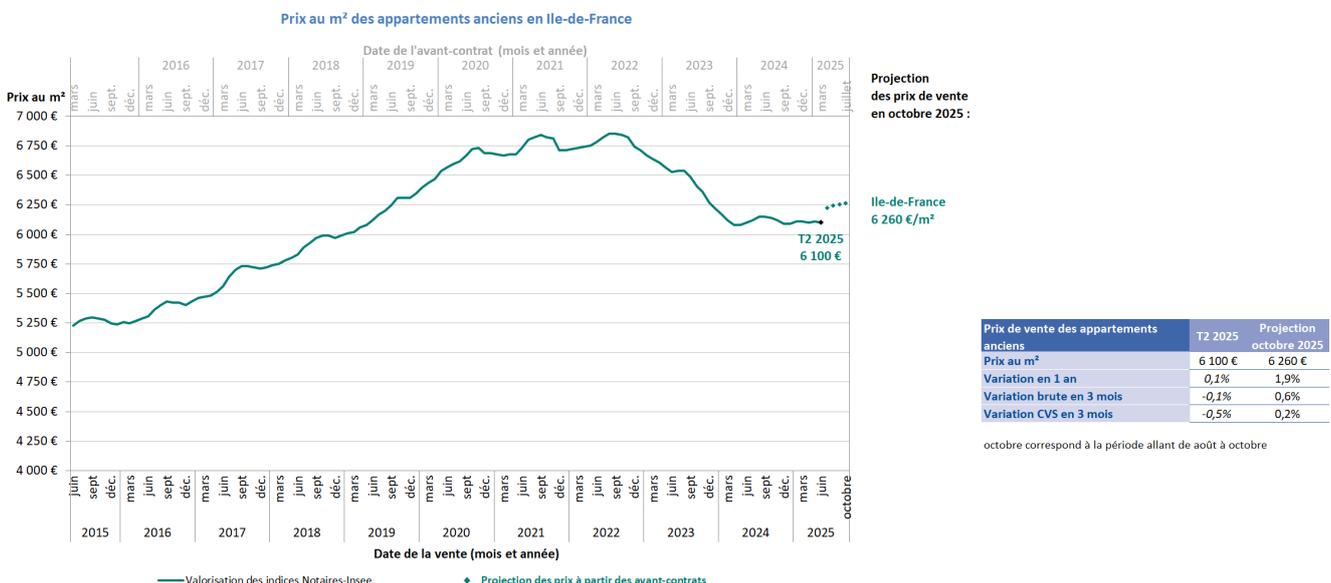
Après un fort repli depuis 2 ans (-16%), un marché stable avec un faible niveau d'activité

On observe peu d'évolution, aussi bien pour les prix des appartements que pour les volumes de ventes qui sont toujours à un niveau historiquement bas.



L'année de stabilité des prix des appartements pourrait laisser place à une hausse modérée d'ici octobre

Après une phase de stabilisation jusqu'en juin, les prix des appartements devraient repartir à la hausse dans les prochains mois.

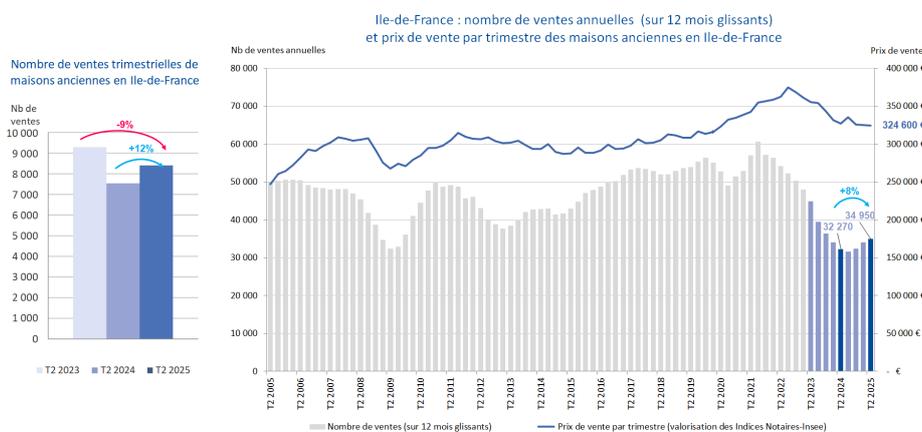




Les maisons en Ile-de-France :

Sur le marché des maisons, un rebond des ventes se confirme au 2^e trimestre avec une stabilité des prix sur un an (-0,8 %)

Le marché de la maison reprend des couleurs au 2^e trimestre 2025 avec une hausse de 12% des volumes de ventes en un an. Les prix ont quant à eux peu évolué en un an.

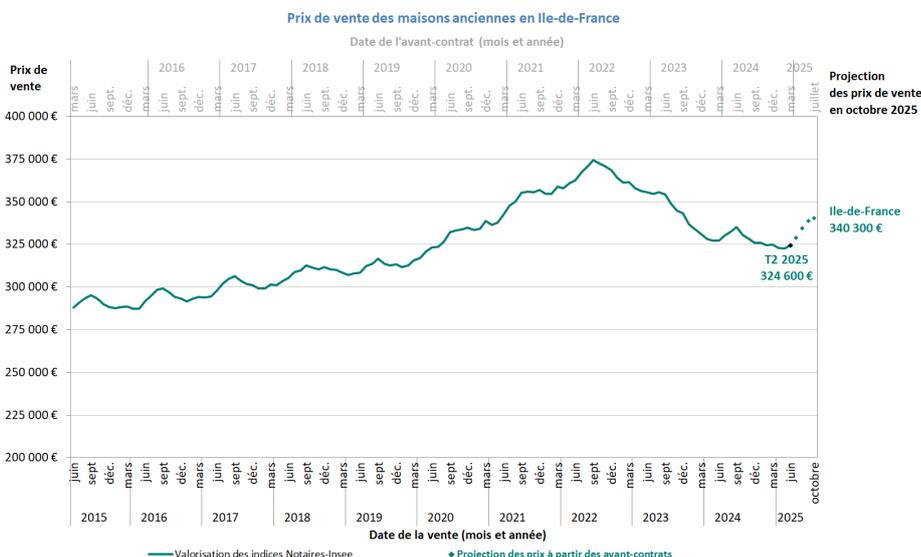


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2024 au T2 2025	34 950
Variation entre 'T3 2023 - T2 2024' et 'T3 2024 - T2 2025'	8%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
Prix de vente	T1 2025	T2 2025
	324 900 €	324 600 €
Variation en 1 an	-2,0%	-0,8%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	-0,1%

Poussée estivale habituelle du prix des maisons avec une évolution annuelle attendue aux environs de 3% en octobre

Comme pour les appartements, les prix des maisons devraient se réorienter à la hausse dans les prochains mois.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
Prix de vente	T2 2025	Projection octobre 2025
	324 600 €	340 300 €
Variation en 1 an	-0,8%	2,9%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	3,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	2,7%

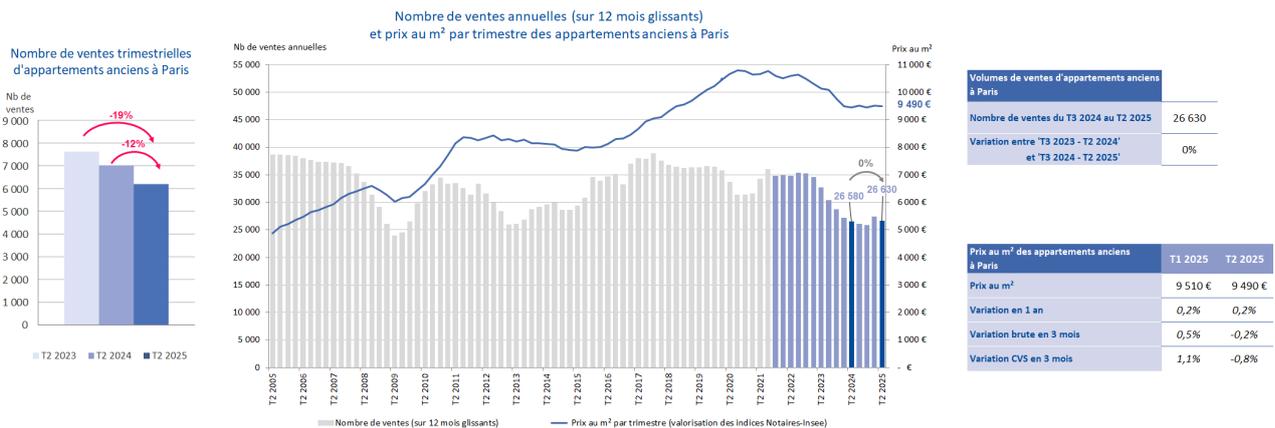
octobre correspond à la période allant de août à octobre



Les appartements à Paris

Le nombre de ventes d'appartements reste à un faible niveau et les prix se stabilisent

Après une forte poussée des ventes au 1^{er} trimestre 2025 due à l'anticipation de l'augmentation des droits de mutation au 1^{er} avril, l'activité retombe à 6 200 ventes d'appartements et est inférieure de 12% à celle du 2^e trimestre 2024. Sur 12 mois glissants, les volumes de ventes sont stables par rapport aux 12 mois précédents. Les prix n'ont pas évolué et restent proches de 9 500 € le m², comme depuis près d'un an et demi.



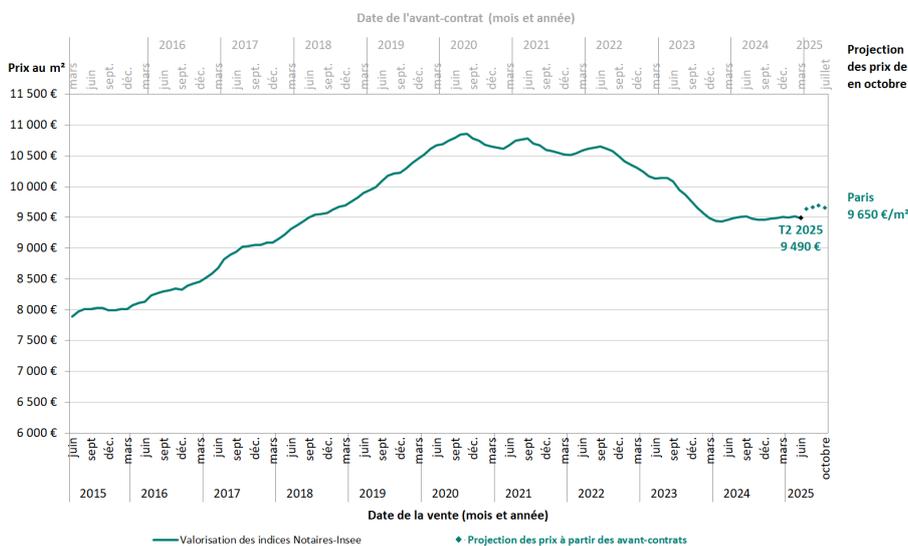
Les prix



Les appartements à Paris :

Après une longue stagnation autour de 9 500 €, le prix au m² devrait modérément augmenter à Paris (+1,8% en un an) et s'établir à 9 650 € en octobre

Prix au m² des appartements anciens à Paris



Projection des prix de vente en octobre 2025 :

Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-Insee	T2 2025	Projection octobre 2025
Prix au m ²	9 490 €	9 650 €
Variation en 1 an	0,2%	1,8%
Variation brute en 3 mois	-0,2%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%	0,1%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2025, les prix au m² varient de 6 510 € dans le quartier Pont de Flandre du 19^e arrondissement, à 15 090 €, quartier Saint-Thomas-d'Aquin dans le 7^e.

Les variations annuelles sont très hétérogènes d'un quartier à l'autre. Environ la moitié des quartiers ont vu leurs prix baisser en un an.

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 090 €	-7,4%	-12,1%
3°	11 - Archives	14 230 €	7,3%	8,4%
6°	22 - Odéon	14 070 €	-2,1%	-11,1%
8°	30 - Faubourg du Roule	13 620 €	12,4%	18,3%
3°	12 - Sainte-Avoye	13 610 €	19,3%	9,4%

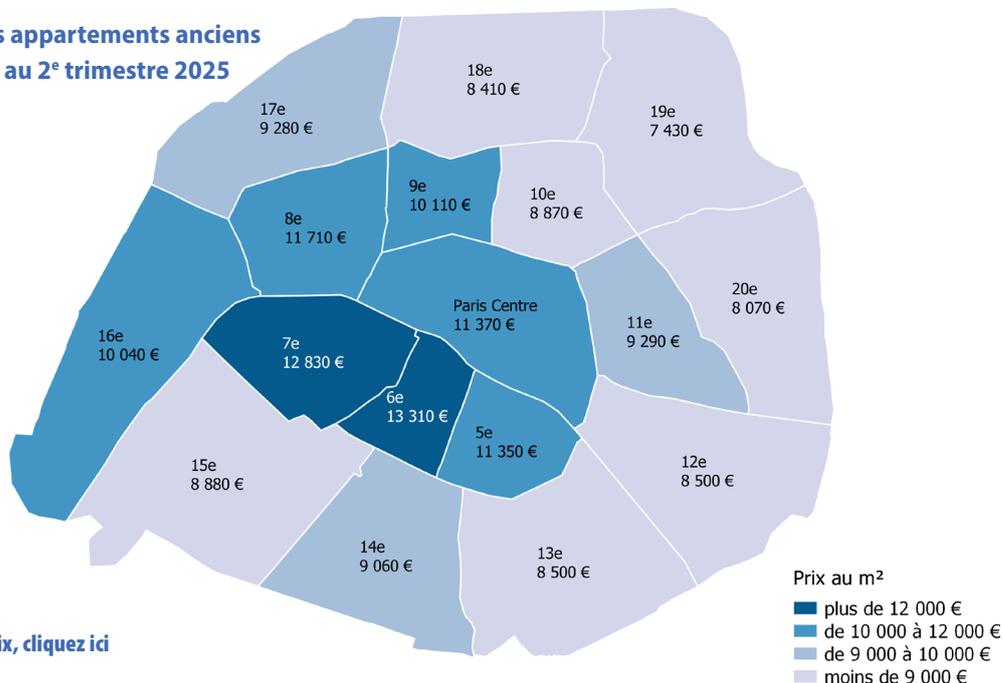
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	74 - Pont de Flandre	6 510 €	-14,8%	-22,2%
18°	72 - La Chapelle	6 830 €	-4,1%	-20,3%
18°	71 - La Goutte-d'Or	6 940 €	-2,0%	-19,8%
19°	75 - Amérique	7 290 €	2,7%	-18,4%
19°	73 - La Villette	7 410 €	3,3%	-11,3%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

10 arrondissements à plus de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2025

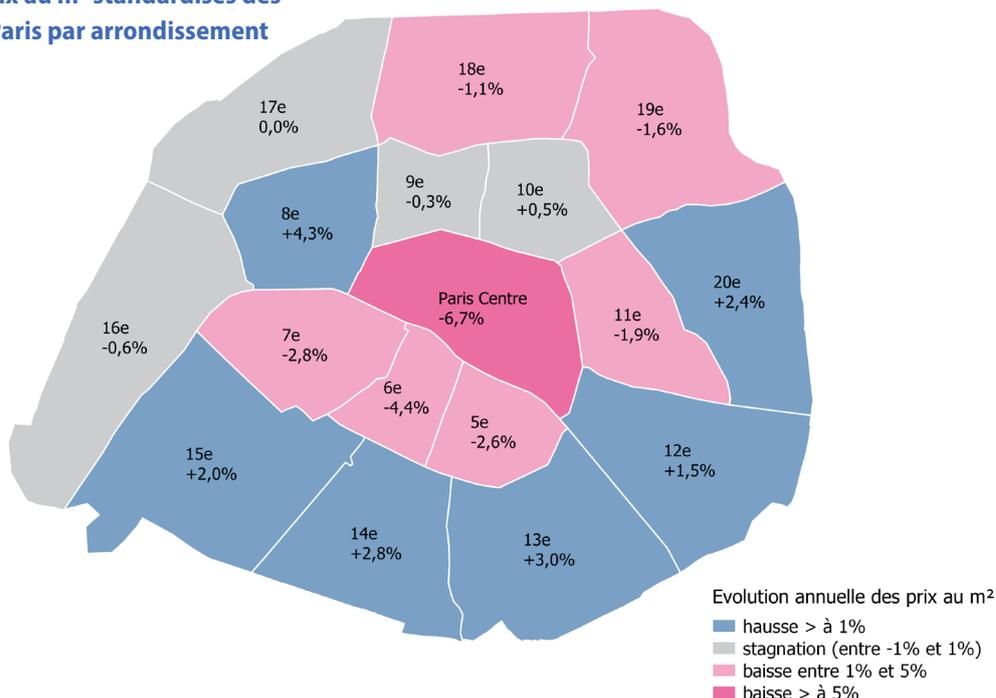


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 7 430 € dans le 19^e arrondissement et 13 310 € dans le 6^e (1,79 fois plus cher que le 19^e). Le 9^e arrondissement rejoint les 8 premiers arrondissements et le 16^e à plus de 10 000 € le m².

Des variations annuelles de prix à nouveau contrastées et des baisses sur un an toujours plus fortes dans les arrondissements aux prix les plus élevés

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2025



On observe à nouveau des variations annuelles de prix hétérogènes, variant de -6,7% dans Paris Centre à +4,3% dans le 8^e arrondissement.



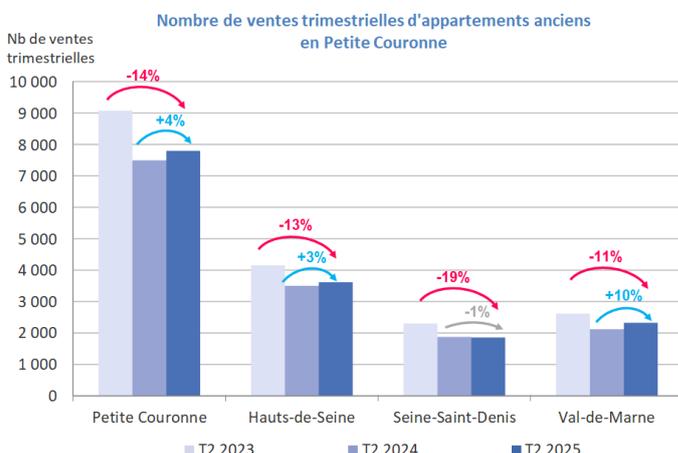
Les volumes de ventes au 2^e trimestre 2025



Les appartements en Petite Couronne :

Volumes de ventes en légère hausse, +4% sur un an, mais inférieurs de 14% par rapport à 2023

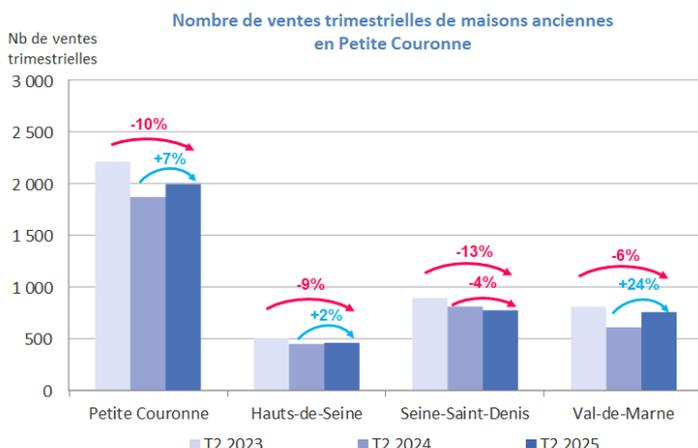
Les évolutions sur un an sont assez hétérogènes selon les départements : les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 10% dans le Val-de-Marne et sont en retrait de 1% en Seine-Saint-Denis.



Les maisons en Petite Couronne :

Une reprise modérée des ventes (+7% en un an), essentiellement tirée par la dynamique observée dans le Val-de-Marne au 2^e trimestre (+24%)

Les variations sont très hétérogènes, de -4% en un an en Seine-Saint-Denis à +24% dans le Val-de-Marne où les volumes de ventes ont été dynamisés avant l'augmentation des droits de mutation au 1^{er} mai.



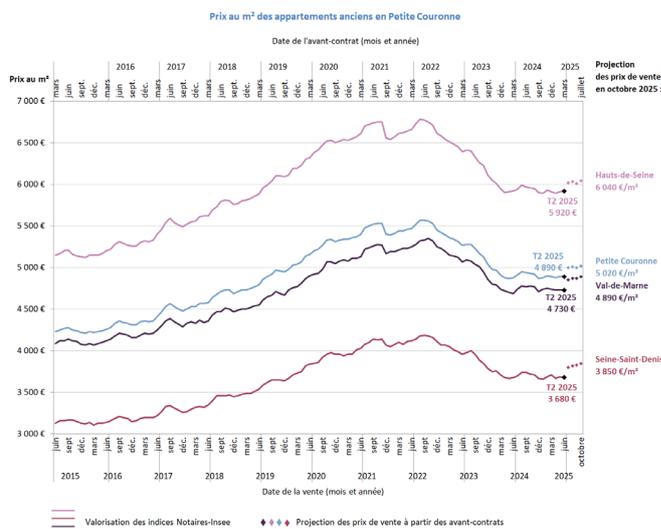
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Peu d'évolution des prix au 2^e trimestre

Les prix sont restés stables du 2^e trimestre 2024 au 2^e trimestre 2025 mais d'après les indicateurs avancés ils devraient s'orienter à la hausse d'ici octobre.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2025

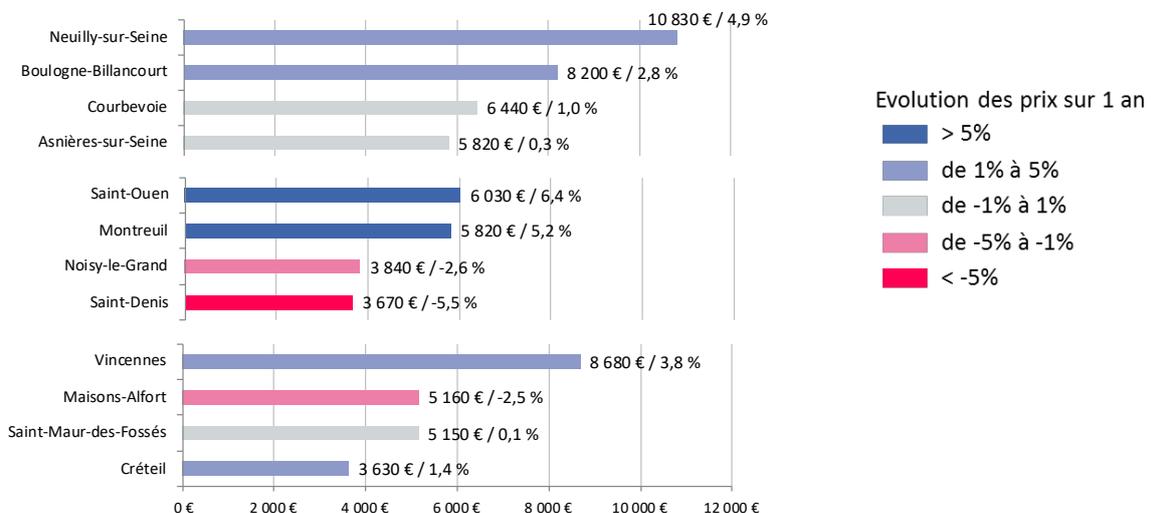
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 890 €	5 920 €	3 680 €	4 730 €
Variation en 1 an	0,3%	0,1%	0,1%	0,8%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	0,1%	-0,6%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,1%	-0,7%	-0,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 020 €	6 040 €	3 850 €	4 890 €
Variation en 1 an	1,9%	1,3%	3,4%	2,2%
Variation brute en 3 mois	0,6%	0,3%	1,2%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,2%	0,5%	-0,1%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



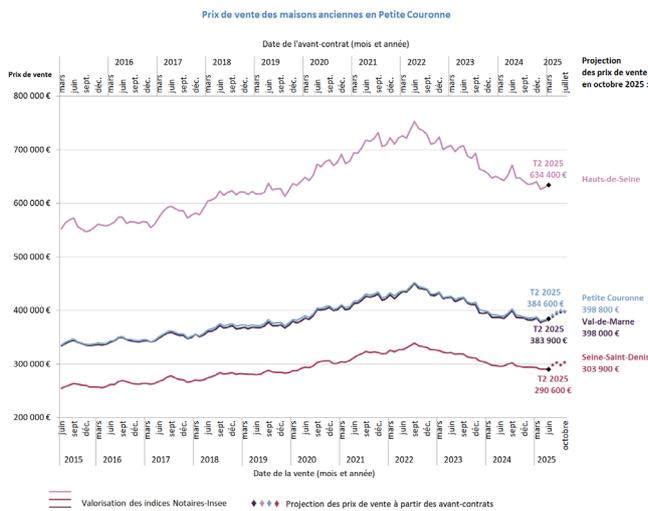
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Les prix des maisons encore en baisse sur un an (-1,5%) en Petite Couronne

Il s'agit du seul marché où l'évolution annuelle des prix est encore négative au 2^e trimestre mais elle devrait redevenir positive d'ici octobre.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2025

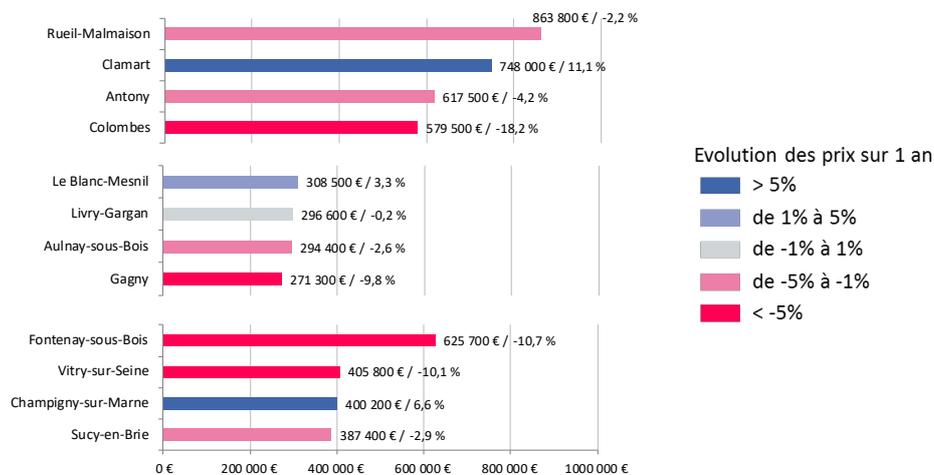
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	384 600 €	634 400 €	290 600 €	383 900 €
Variation en 1 an	-1,5%	-1,9%	-1,8%	-0,9%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-1,0%	-1,0%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%	-0,5%	-1,1%	-0,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2025	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	398 800 €	-	303 900 €	398 000 €
Variation en 1 an	1,9%	-	2,4%	2,7%
Variation brute en 3 mois	2,0%	-	1,9%	2,3%
Variation CVS en 3 mois	0,6%	-	1,1%	0,9%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



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



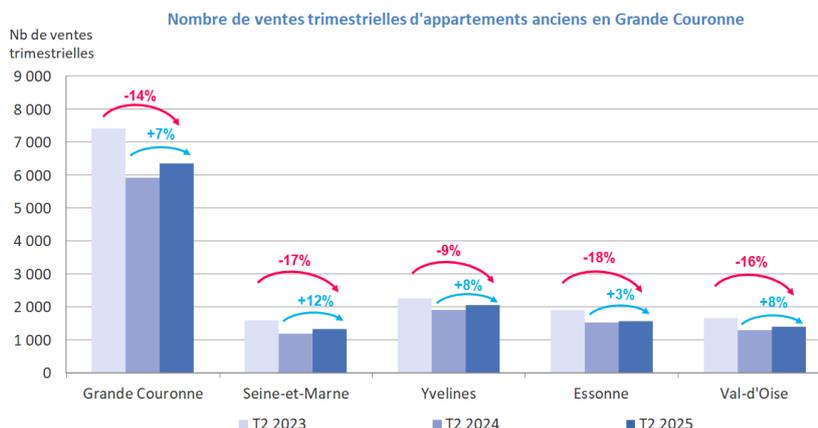
Les volumes de ventes au 2^e trimestre 2025



Les appartements en Grande Couronne :

Au 2^e trimestre 2025, les volumes de ventes ont augmenté dans tous les départements sur un an, mais sont encore inférieurs à ceux du 2^e trimestre 2023

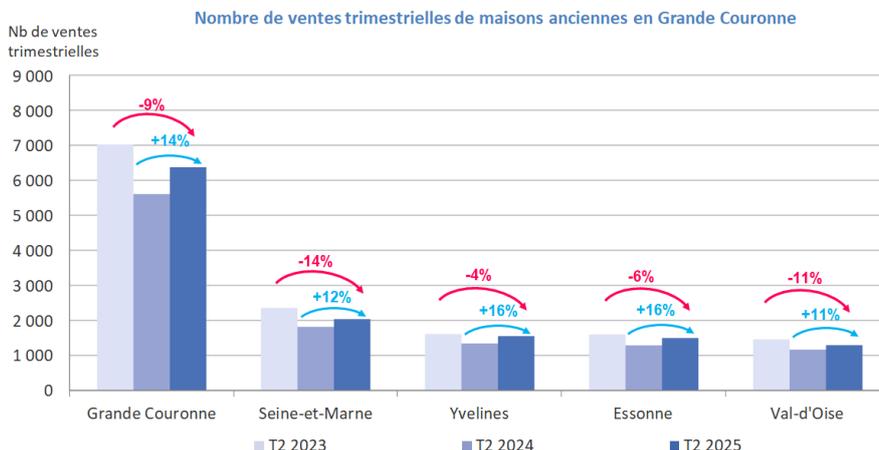
Les ventes ont augmenté de 7% en un an sur l'ensemble de la Grande Couronne mais sont encore 14% en-dessous du 2^e trimestre 2023.



Les maisons en Grande Couronne :

Le redémarrage du marché de la maison se poursuit partout en Grande Couronne

Il s'agit du marché le plus dynamique avec une hausse des volumes de ventes de 14% en un an, homogène sur l'ensemble des départements.



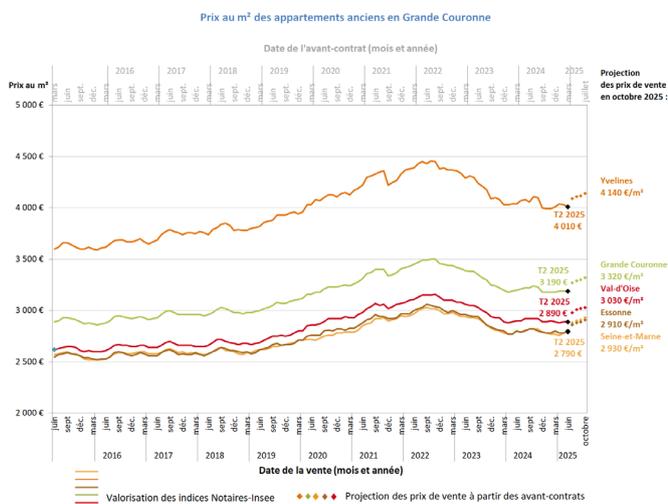
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

La stabilisation des prix dans tous les départements se confirme au 2^e trimestre 2025

D'après les prix issus des avant-contrats, les prix des appartements en Grande Couronne devraient augmenter dans les prochains mois comme pour les autres marchés franciliens.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2025

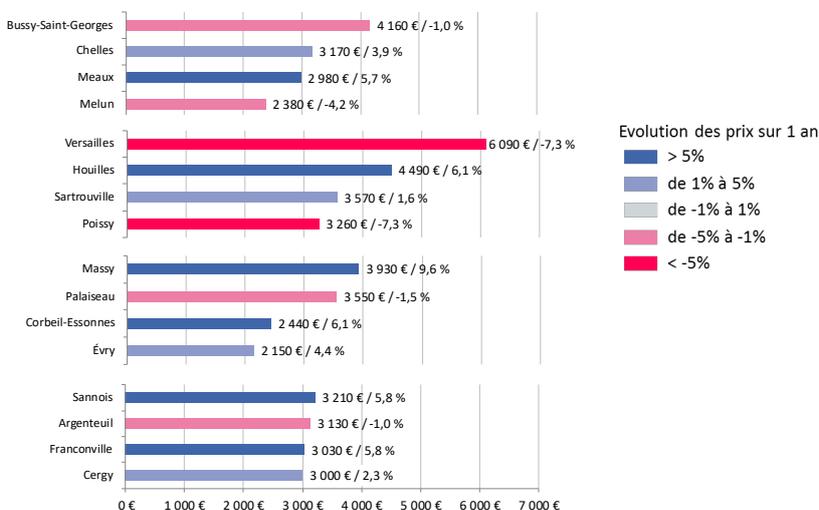
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 190 €	2 790 €	4 010 €	2 800 €	2 890 €
Variation en 1 an	-0,4%	-0,1%	-0,8%	0,1%	-0,4%
Variation brute en 3 mois	0,1%	0,7%	0,0%	0,1%	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 320 €	2 930 €	4 140 €	2 910 €	3 030 €
Variation en 1 an	2,5%	3,9%	0,8%	3,3%	3,8%
Variation brute en 3 mois	1,5%	2,0%	1,2%	1,7%	1,6%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	1,1%	0,5%	1,1%	1,2%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2025 et évolutions annuelles



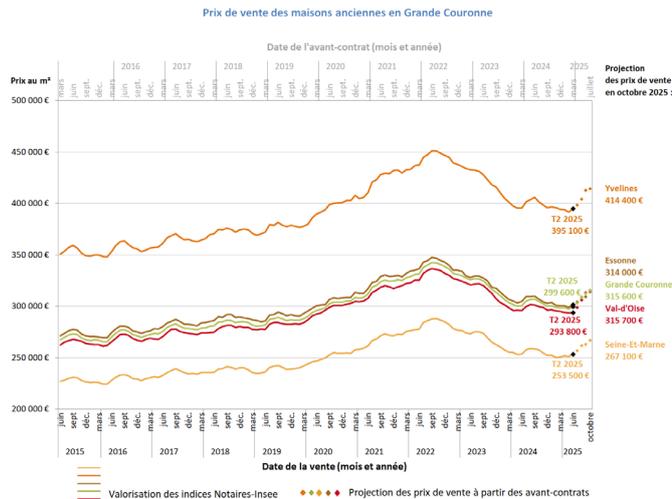
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Stabilisation des prix au 2^e trimestre

En octobre, la hausse des prix projetés des maisons en Grande Couronne pourrait être la plus forte des marchés franciliens.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2025

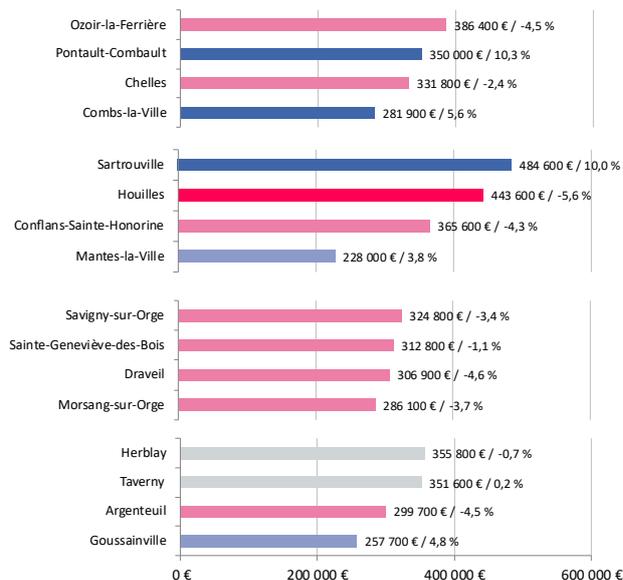
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	299 600 €	253 500 €	395 100 €	301 900 €	293 800 €
Variation en 1 an	-0,5%	-0,1%	-0,2%	-1,0%	-0,7%
Variation brute en 3 mois	0,3%	1,0%	0,1%	0,4%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	0,6%	0,1%	0,2%	-0,5%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2025	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	315 600 €	267 100 €	414 400 €	314 000 €	315 700 €
Variation en 1 an	3,4%	3,5%	3,1%	2,2%	5,2%
Variation brute en 3 mois	4,1%	3,9%	4,0%	3,2%	5,6%
Variation CVS en 3 mois	3,7%	3,5%	3,6%	2,8%	5,1%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e 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 2^e trimestre 2025 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2025	6 240	9 790	12 720	28 740
	Évolution sur 1 an (T2 2024 / T2 2025)	-12%	5%	10%	3%
	Évolution sur 2 ans (T2 2023 / T2 2025)	-19%	-13%	-12%	-14%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2025	6 190	7 800	6 350	20 340
	Évolution sur 1 an (T2 2024 / T2 2025)	-12%	4%	7%	0%
	Évolution sur 2 ans (T2 2023 / T2 2025)	-19%	-14%	-14%	-16%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2025	n.s.	1 990	6 370	8 410
	Évolution sur 1 an (T2 2024 / T2 2025)	n.s.	7%	14%	12%
	Évolution sur 2 ans (T2 2023 / T2 2025)	n.s.	-10%	-9%	-9%

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	119,0	119,7	119,0	119,6	119,3
Prix au m ²	9 460 €	9 520 €	9 460 €	9 510 €	9 490 €
Variation annuelle	-6,6%	-5,5%	-3,1%	0,2%	0,2%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,6%	-0,6%	0,5%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,5%	0,4%	1,1%	-0,8%

Petite Couronne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	114,9	116,3	114,8	115,3	115,2
Prix au m ²	4 880 €	4 940 €	4 870 €	4 890 €	4 890 €
Variation annuelle	-7,4%	-5,6%	-3,3%	-0,4%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	1,3%	-1,3%	0,4%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,4%	0,1%	0,8%	-0,2%

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

Seine-Saint-Denis	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	117,0	118,8	116,8	117,9	117,2
Prix au m ²	3 680 €	3 740 €	3 670 €	3 710 €	3 680 €
Variation annuelle	-7,2%	-5,6%	-3,2%	-0,2%	0,1%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	1,5%	-1,7%	0,9%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	-0,4%	-0,1%	1,3%	-0,7%

Val-de-Marne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	114,2	116,3	114,7	115,4	115,1
Prix au m ²	4 690 €	4 770 €	4 710 €	4 740 €	4 730 €
Variation annuelle	-7,5%	-5,3%	-3,3%	-0,2%	0,8%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	1,9%	-1,4%	0,7%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	0,0%	-0,1%	1,2%	-0,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	110,3	111,0	109,6	109,7	109,8
Prix au m ²	3 200 €	3 220 €	3 180 €	3 180 €	3 190 €
Variation annuelle	-5,5%	-3,9%	-1,9%	-0,4%	-0,4%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,7%	-1,2%	0,0%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,4%	0,0%	0,2%	-0,2%

Seine-et-Marne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	108,6	109,4	108,3	107,7	108,5
Prix au m ²	2 800 €	2 820 €	2 790 €	2 770 €	2 790 €
Variation annuelle	-4,9%	-3,5%	-1,5%	-0,3%	-0,1%
Variation trimestrielle brute	0,6%	0,7%	-1,0%	-0,5%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,4%	0,1%	-0,1%	0,4%

Yvelines	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	111,5	112,1	110,4	110,6	110,6
Prix au m ²	4 040 €	4 060 €	4 000 €	4 010 €	4 010 €
Variation annuelle	-5,9%	-4,2%	-2,2%	-0,6%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,5%	-1,5%	0,1%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,4%	-0,2%	0,1%	-0,3%

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

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

Ile-de-France	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	116,0	116,9	115,8	116,2	116,1
Prix au m ²	6 100 €	6 150 €	6 090 €	6 110 €	6 100 €
Variation annuelle	-6,6%	-5,2%	-2,9%	-0,1%	0,1%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	0,8%	-1,0%	0,4%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,4%	0,2%	0,8%	-0,5%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	115,2	118,8	114,5	114,4	113,4
Prix de vente	390 500 €	402 800 €	388 100 €	387 700 €	384 600 €
Variation annuelle	-8,5%	-5,3%	-6,5%	-2,5%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	3,1%	-3,6%	-0,1%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	0,3%	-2,0%	0,8%	-0,6%

Hauts-de-Seine	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	116,5	120,9	115,3	115,4	114,3
Prix de vente	646 600 €	671 000 €	640 300 €	640 600 €	634 400 €
Variation annuelle	-8,6%	-5,1%	-7,7%	-2,4%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	3,8%	-4,6%	0,1%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	0,5%	-2,9%	1,1%	-0,5%

Seine-Saint-Denis	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	114,0	116,5	113,5	113,1	112,0
Prix de vente	295 900 €	302 200 €	294 400 €	293 600 €	290 600 €
Variation annuelle	-8,0%	-5,3%	-5,5%	-2,6%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	2,1%	-2,6%	-0,3%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-2,1%	-0,1%	-1,2%	0,7%	-1,1%

Val-de-Marne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	114,9	118,6	114,4	114,3	113,8
Prix de vente	387 500 €	400 200 €	386 000 €	385 700 €	383 900 €
Variation annuelle	-8,9%	-5,5%	-6,1%	-2,6%	-0,9%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	3,3%	-3,5%	-0,1%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-2,2%	0,6%	-1,9%	0,7%	-0,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	111,9	114,3	111,6	111,1	111,4
Prix de vente	300 900 €	307 300 €	300 200 €	298 700 €	299 600 €
Variation annuelle	-7,7%	-5,4%	-4,4%	-1,7%	-0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	2,1%	-2,3%	-0,5%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-0,3%	-1,1%	0,8%	0,1%

Seine-et-Marne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	111,5	113,7	110,8	110,3	111,4
Prix de vente	253 800 €	258 800 €	252 300 €	251 000 €	253 500 €
Variation annuelle	-7,2%	-5,5%	-4,1%	-1,8%	-0,1%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	2,0%	-2,5%	-0,5%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,8%	-1,1%	1,1%	0,6%

Yvelines	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	112,4	115,4	112,5	112,1	112,2
Prix de vente	395 700 €	406 200 €	396 100 €	394 600 €	395 100 €
Variation annuelle	-8,6%	-5,1%	-4,8%	-1,8%	-0,2%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	2,6%	-2,5%	-0,4%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	0,3%	-1,5%	1,1%	0,1%

Essonne	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	111,8	113,7	111,1	110,2	110,6
Prix de vente	305 000 €	310 200 €	303 100 €	300 700 €	301 900 €
Variation annuelle	-7,1%	-5,3%	-4,7%	-2,0%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	1,7%	-2,3%	-0,8%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,6%	-1,1%	0,4%	0,2%

Val-d'Oise	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	112,0	114,1	112,2	111,7	111,2
Prix de vente	295 900 €	301 500 €	296 400 €	295 100 €	293 800 €
Variation annuelle	-7,8%	-5,8%	-3,7%	-1,3%	-0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	1,9%	-1,7%	-0,4%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	-0,5%	-0,2%	0,5%	-0,5%

Ile-de-France	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Indice brut	112,9	115,7	112,5	112,1	112,0
Prix de vente	327 200 €	335 300 €	326 100 €	324 900 €	324 600 €
Variation annuelle	-8,0%	-5,4%	-5,1%	-2,0%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	2,5%	-2,7%	-0,4%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,1%	-1,4%	0,8%	-0,1%

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. A 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

A 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 diffusé dans le communiqué de presse du 26 juin 2025

Focus - Acheter un terrain pour construire sa maison : un rêve de plus en plus inaccessible en Ile-de-France

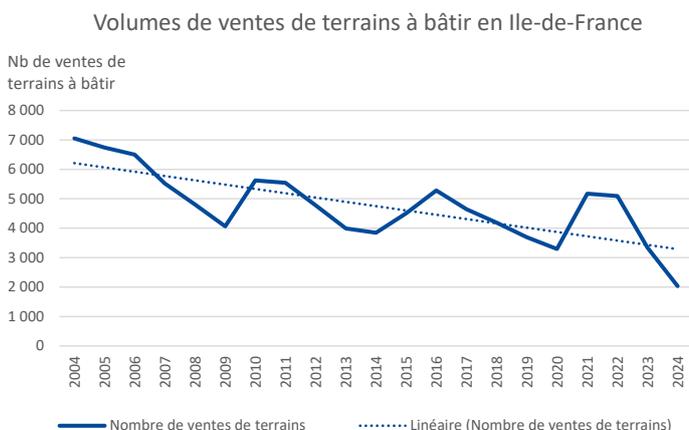
Les terrains à bâtir analysés dans cette étude sont des terrains non agricoles, achetés avec un usage de construction d'habitat individuel¹. La construction de la maison peut ensuite s'organiser avec un constructeur de maisons individuelles dans 59% des cas, par le particulier lui-même dans 25% des cas et par un architecte, un entrepreneur ou un artisan pour le reste².

Au niveau national, en 2023, le terrain représentait près du tiers du budget total du projet (312 400 € dont 95 400 € de terrain) et la surface moyenne de plancher de la maison était de 119 m² (136 m² en Ile-de-France).

Un marché de moins en moins actif sur longue période et qui subit de plein fouet la crise actuelle

Environ 2 000 terrains ont été vendus en Ile-de-France en 2024 en vue de construire une maison, au plus bas depuis 20 ans et en recul de 39% par rapport à l'année précédente. Le recul des ventes est encore plus sévère que pour le marché du logement ancien (-13%) et l'amélioration de l'activité observée au 1^{er} trimestre 2025 en Ile-de-France n'a pas bénéficié au marché des terrains.

Par ailleurs et sur long terme, l'activité subit des à-coups, avec des rebonds (facilitations liées à la loi ALUR, attractivité ponctuellement renforcée du marché suite au COVID) suivi de nets replis, mais avec une tendance globalement baissière sur longue période.

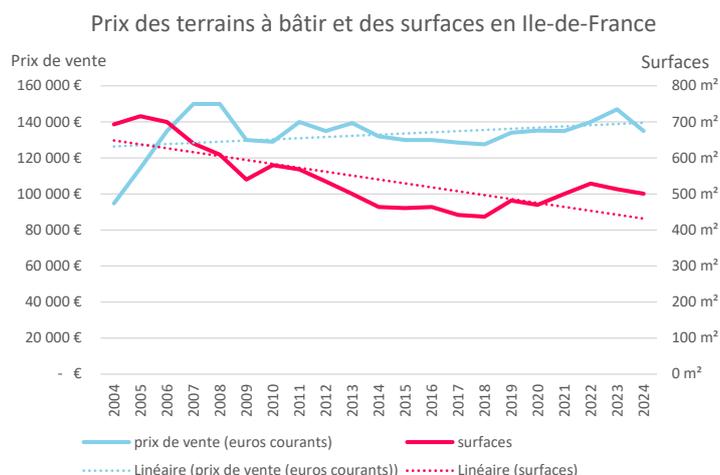


En Ile-de-France, on vendait encore plus de 7 000 terrains à bâtir il y a 20 ans et 3 800 il y a 10 ans. A la rarefaction du foncier, la lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN) et le souhait de densifier et de reconstruire l'existant, s'ajoute une complexification réglementaire qui brident les projets. La récente poussée des coûts de construction et des contraintes financières accrues freinent également les projets. On espère un impact plus favorable de l'extension du PTZ à l'ensemble des zones et des types d'habitats qui sera à suivre attentivement.

Depuis 2007, il faut compter entre 130 000 € et 150 000 € pour acheter son terrain en Ile-de-France

Après la poussée de 2004 à 2007, les prix des terrains à bâtir semblent se stabiliser. Il fallait déboursier 132 000 € pour devenir propriétaire d'un terrain il y a 10 ans, 147 000 € en 2023 et 135 000 € en 2024. Mais ces variations de prix, beaucoup plus faibles que sur le marché de l'ancien, doivent s'analyser en tenant compte de deux éléments.

D'une part, les ventes sont devenues proportionnellement plus nombreuses en Seine-et-Marne. Les prix y sont beaucoup plus raisonnables qu'ailleurs (autour de 100 000 € depuis 10 ans et à un niveau très proche du niveau national de 95 000 € en 2023) et très inférieurs aux valeurs des autres marchés.



¹ et avec une surface comprise entre 100 et 5 000 m² (quelques exceptions, de l'ordre d'une vingtaine de terrains par an, pour des surfaces comprises entre 5 000 et 10 000 m²)

² Source : Data LAB, « le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2023 », Ministères Territoire, Ecologie, Logement, décembre 2024. Chiffes France entière

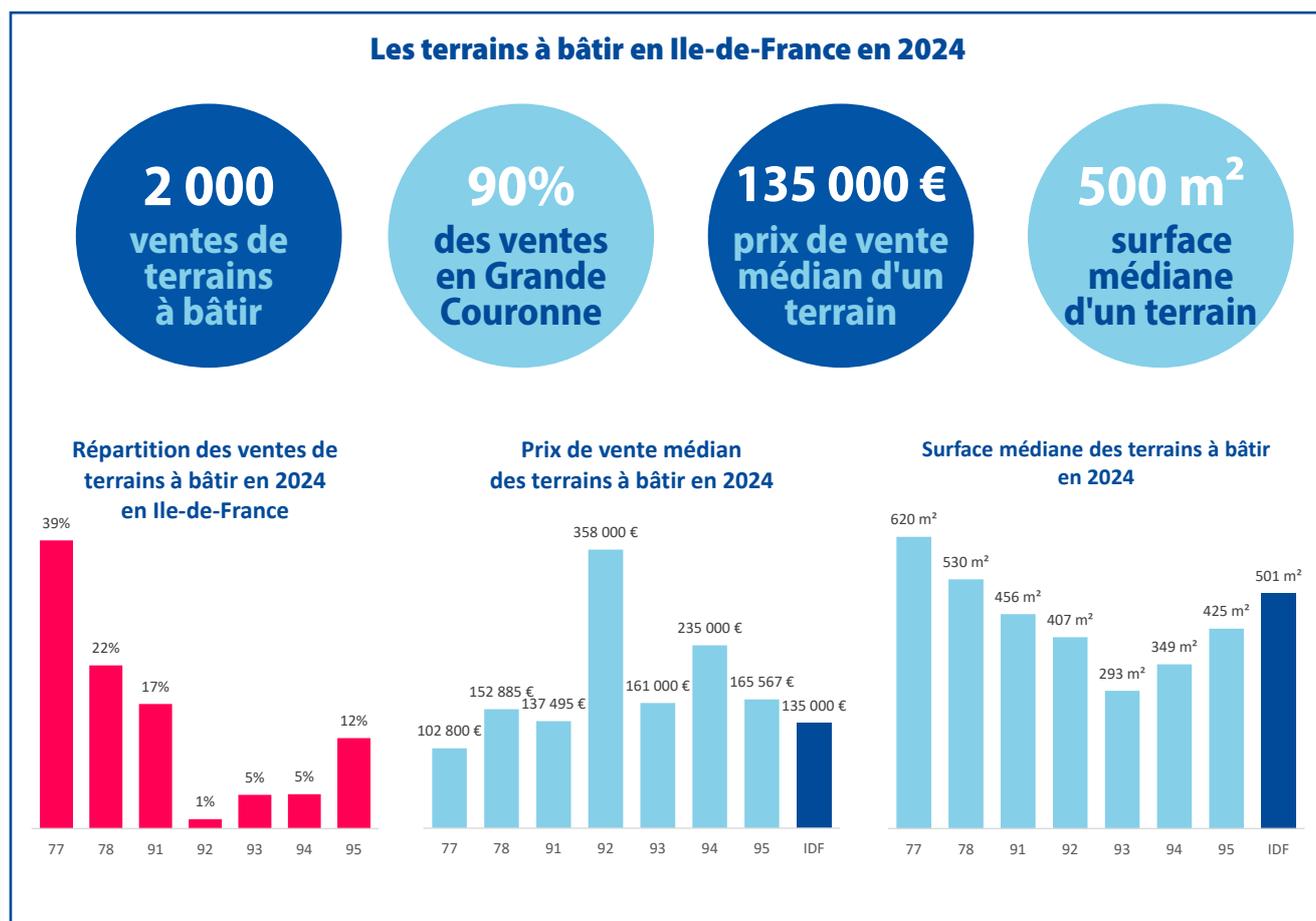
D'autre part, la surface des terrains vendus tend à se réduire (693 m² en Ile-de-France en 2004 et 501 m² en 2024) mais avec un point bas en 2018 (437 m²) et depuis une petite remontée des surfaces vendues. Cette tendance légèrement haussière se manifeste sur de nombreux départements de l'Ile-de-France. Elle pourrait provenir du souhait de réaliser un projet plus qualitatif (avec l'impact du COVID et son désir d'espace et de verdure) ou de l'épuisement progressif des sources de détachement de terrains à bâtir de taille réduite autour de maisons existantes.

En 2024, le prix des terrains reste très fortement différencié entre les départements, avec aux deux extrêmes celui des Hauts-de-Seine, de loin le plus cher (358 000 € le terrain soit 1 200 € le m²) et celui de la Seine-et-Marne, le moins cher (102 800 € et 169 € le m²) avec un tissu très rural au sud-est en particulier. C'est en Seine-Saint-Denis, où se cumulent une densité urbaine élevée et des revenus souvent modestes, que les surfaces de terrains sont les plus réduites. C'est vrai en 2024, avec une surface de 293 m² comme cela a toujours été le cas ces 20 dernières années.

En 2024, des acquéreurs plus âgés et davantage de cadres et artisans qui achètent là où ils vivent déjà

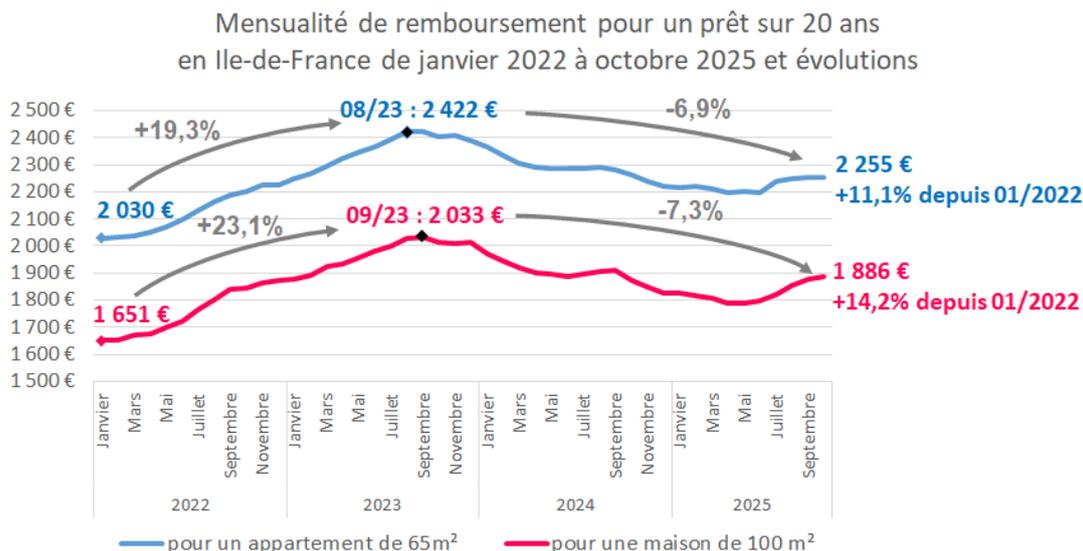
Au fil des ans, l'âge médian des acquéreurs a augmenté, passant de 37 ans en 2004 à 41 ans en 2024 avec une poussée récente (à partir de 2022) liée à la dégradation des conditions d'acquisition (accès au crédit, taux, coûts de construction, recul des aides). Parallèlement, la part de cadres (27%) dépasse pour la première fois celle des professions intermédiaires (25%) en 2024.

En Ile-de-France et depuis longtemps, environ 70% des acquéreurs de terrains achètent dans leur département de résidence, avec un taux encore plus fort et proche de 80% en Petite Couronne. La Grande Couronne, et plus particulièrement la Seine-et-Marne, voient davantage d'arrivées d'autres secteurs.



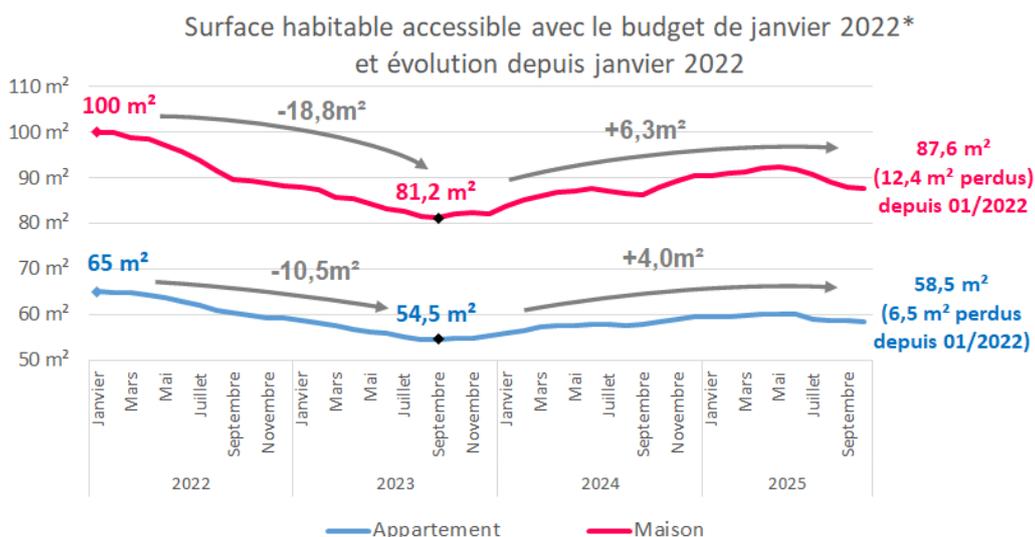
Focus mis à jour en septembre 2025

Focus : Quelle solvabilité pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?



On prévoit une **augmentation de la mensualité de 11,1% pour les appartements et de 14,2% pour les maisons**, de janvier 2022 à octobre 2025 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en juin 2025 puis estimations Base BIEN de juillet à octobre 2025 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.



Si vous pouviez acheter un appartement de 65m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 58,5 m² en octobre 2025.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, vous pourrez acheter 87,6 m² en octobre 2025.