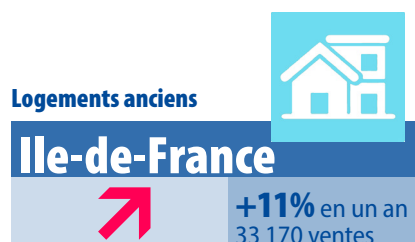


Communiqué de presse mensuel

30 octobre 2025

Conjoncture immobilière francilienne en août* 2025 Des volumes en progression et des prix stables

Volumes de ventes juin à août 2025



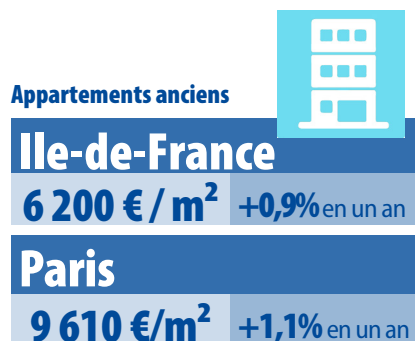
Une activité qui se consolide sans un redémarrage affirmé

À fin août 2025, le marché résidentiel francilien confirme la tendance observée depuis les printemps : une **amélioration des volumes de ventes, mais inférieurs aux niveaux d'avant-crise**. De juin à août 2025, **33 170 transactions de logements anciens ont été enregistrées en Île-de-France, soit une hausse de 11% sur un an**, après celle de 8% constatée le mois dernier. L'activité reste toutefois inférieure de 5% à celle de l'été 2023, traduisant une reprise encore fragile.

La **dynamique des ventes** observée sur les trois derniers mois connus demeure **plus soutenue pour les maisons** (+17% en un an) que pour les appartements (+8%), confirmant l'attrait persistant pour les biens offrant davantage d'espace, notamment en Grande Couronne où les ventes de maisons progressent de 18%.

Prix en août* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



Des prix globalement stabilisés, avec des inflexions sectorielles

L'évolution des prix reste modérée, confirmant la phase de consolidation engagée depuis les printemps. **En un an, d'août 2024 à août 2025, les prix des logements anciens en Île-de-France progressent de seulement 0,2%**, marquant une quasi-stagnation après plusieurs trimestres de repli. **Les appartements enregistrent une légère hausse de 0,9%**, avec des variations modérées selon les territoires : **+1,1% à Paris (9 610 €/m²)**, **+0,9% en Petite Couronne** et **+0,6% en Grande Couronne**.

Les prix des maisons, en revanche, **accusent encore un faible recul annuel de 1,2%**, plus marqué en Petite Couronne (-1,7%) qu'en Grande Couronne (-0,9%). La reprise d'activité n'a pas encore produit d'effet tangible sur les prix de ce segment de marché, bien que la tendance trimestrielle montre un léger redressement (+2,0 % entre mai et août).

Des projections de prix prudentes pour la fin d'année

Les avant-contrats laissent entrevoir une confirmation de la stabilisation, voire un léger repli des prix à l'automne. De septembre à décembre 2025, les prix des appartements pourraient reculer de 0,8% sur l'ensemble de la région. La variation annuelle resterait toutefois positive (+1,0%).

Pour les maisons, la tendance s'annonce analogue avec une baisse de 0,8% sur trois mois, mais une hausse attendue de 1,2 % sur un an à fin décembre, portée par la Grande Couronne (+2,4%).

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

Le marché résidentiel francilien aborde l'automne dans un équilibre précaire : les volumes se redressent lentement, mais dans un contexte de fortes incertitudes et compte tenu de la prudence des ménages et de la stabilité des taux d'intérêt, **l'activité devrait rester modérée dans les prochains mois, de même que les évolutions de prix**, sauf amélioration de la situation politique et économique globale.

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	juin-août 2025	33 170	7 240	10 800	15 130
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+11%	+10%	+8%	+13%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2025	22 130	7 170	8 280	6 680
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+8%	+10%	+7%	+7%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2025	11 030	n.s.	2 520	8 450
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+17%	n.s.	+13%	+18%

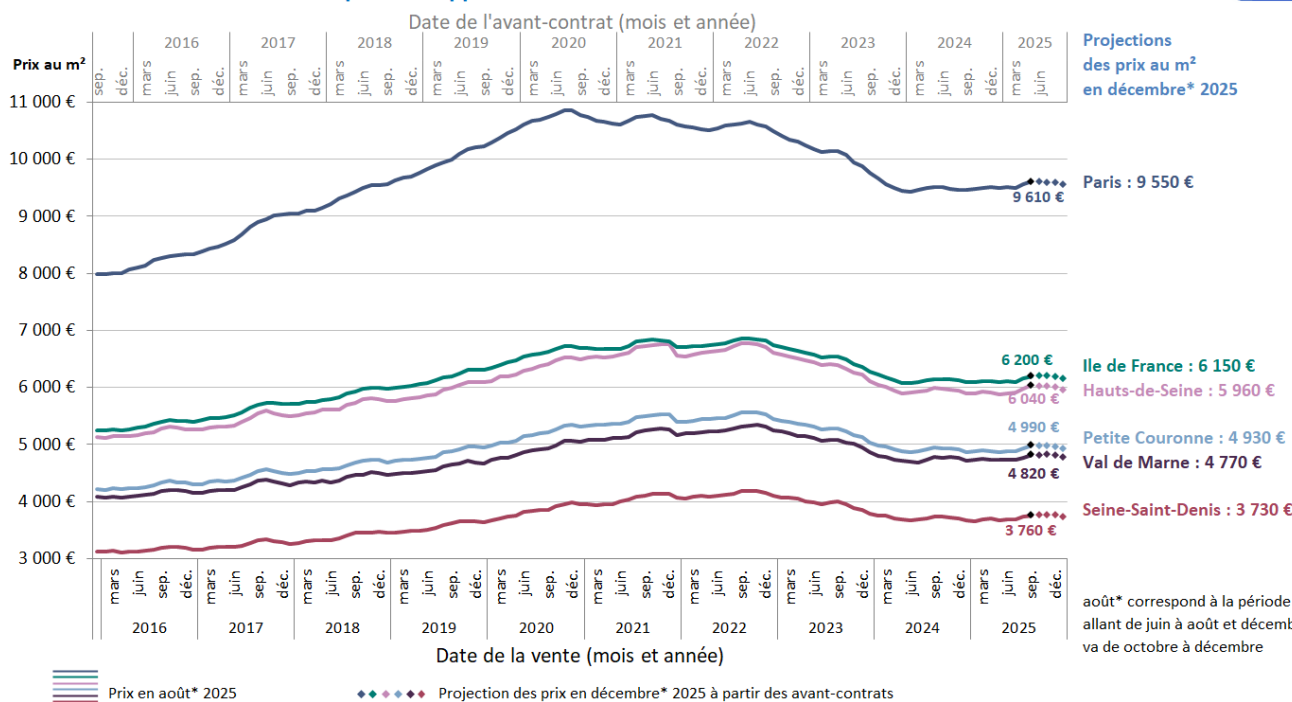
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	juin-août 2025	6 200 €	9 610 €	4 990 €	6 040 €	3 760 €	4 820 €	3 240 €	2 850 €	4 080 €	2 830 €	2 940 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+0,9%	+1,1%	+0,9%	+1,0%	+0,6%	+0,8%	+0,6%	+1,2%	+0,1%	+1,1%	+0,4%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2025 / mars-mai 2025	+1,6%	+1,0%	+2,3%	+2,5%	+1,9%	+1,8%	+1,7%	+2,3%	+1,6%	+1,8%	+1,4%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2025 / mars-mai 2025	+0,2%	-0,2%	+0,5%	+0,9%	-0,1%	+0,1%	+0,5%	+0,9%	+0,4%	+0,4%	+0,1%
Projection du prix au m ²	octobre-décembre 2025	6 150 €	9 550 €	4 930 €	5 960 €	3 730 €	4 770 €	3 220 €	2 830 €	4 050 €	2 820 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2025 / oct.-décembre 2024	+1,0%	+0,9%	+1,2%	+1,0%	+1,5%	+1,3%	+1,2%	+1,6%	+1,2%	+0,9%	+1,0%

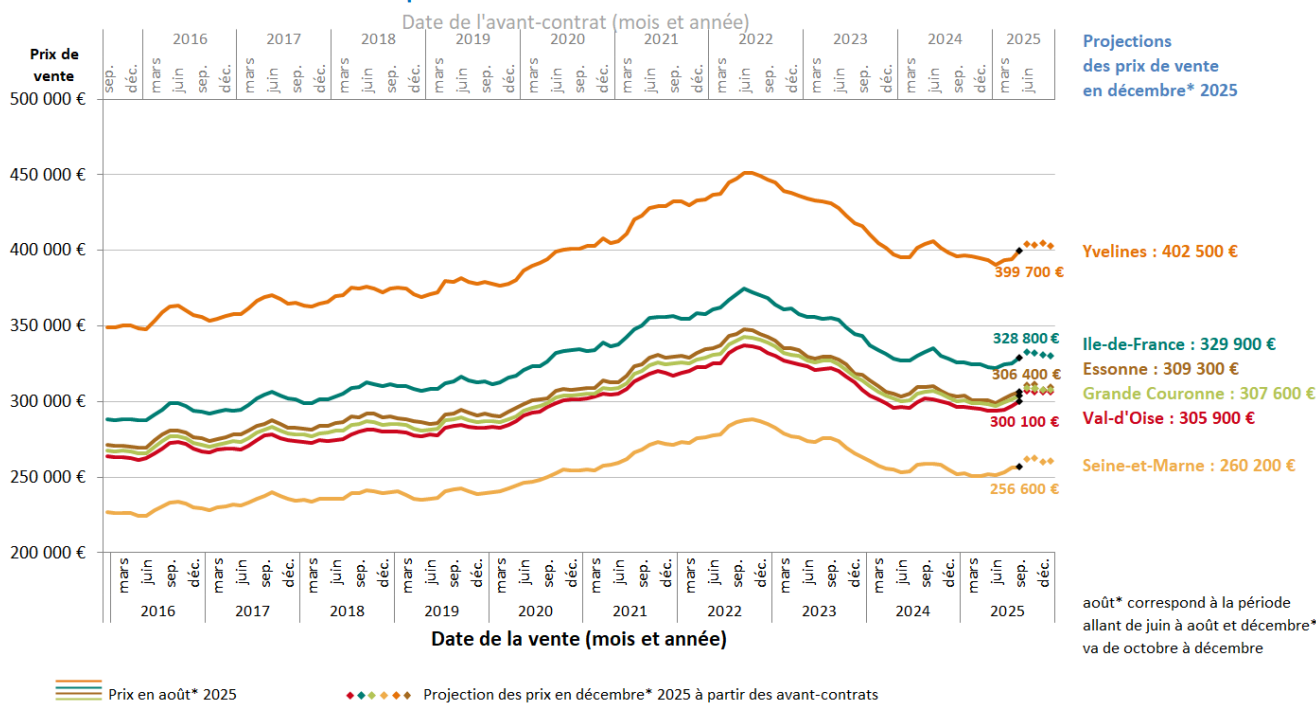
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2025	328 800	388 200	637 100	296 300	386 400	303 900	256 600	399 700	306 400	300 100
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	-1,2%	-1,7%	-2,3%	-1,3%	-1,4%	-0,9%	-0,9%	-1,1%	-1,0%	-0,6%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2025 / mars-mai 2025	+2,0%	+1,5%	+1,4%	+1,8%	+1,5%	+2,3%	+2,2%	+2,4%	+2,5%	+2,1%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2025 / mars-mai 2025	-0,3%	-0,3%	-0,5%	+0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,9%	-0,1%	+0,1%	-0,2%
Projection du prix de vente (€)	oct.-décembre 2025	329 900	382 500	n.s.	295 000	383 200	307 600	260 200	402 500	309 300	305 900
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2025 / oct.-décembre 2024	+1,2%	-1,4%	n.s.	+0,2%	-0,7%	+2,4%	+3,1%	+1,6%	+2,0%	+3,2%

Projections des prix des logements anciens

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



Prix de vente en août* 2025 et projections de prix en décembre* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - L'allongement de la durée de détention des biens immobiliers en Ile-de-France : un phénomène multifactoriel

La durée de détention des logements s'apprécie à partir des mutations à titre onéreux, c'est-à-dire celles qui donnent effectivement lieu à une transaction. Cette approche exclut le parc détenu par les bailleurs sociaux ou les investisseurs institutionnels, dont les ventes demeurent marginales et irrégulières.

Les mutations se répartissent en quatre grandes catégories : les acquisitions, qui représentent depuis 2005 environ les trois quarts du panel analysé, les successions, les donations et partages, et enfin les autres mutations (remembrements, échanges, fusions de sociétés, etc.).

Notre analyse porte uniquement sur les biens qui sont revendus à la suite d'une acquisition préalable.

Cette durée de détention résulte d'un ensemble complexe de déterminants à la fois démographiques, économiques, fiscaux et réglementaires. Le vieillissement de la population constitue un premier facteur structurant : les ménages plus âgés déménagent moins fréquemment, privilégiant la stabilité résidentielle.

S'ajoutent des éléments conjoncturels tels que l'entrée en vigueur de la réglementation interdisant la location des passoires thermiques, qui pousse les propriétaires à mettre en vente des biens détenus depuis longtemps et qui ne sont plus aux normes pour une mise en location, ou encore la fin du dispositif Pinel, qui réduit l'incitation à l'investissement locatif dans le neuf et donc la rotation du parc. Enfin, les conditions macroéconomiques - cycles de prix et niveaux de taux de crédit - influencent directement la décision de mise en vente, en modifiant la rentabilité potentielle des arbitrages immobiliers.

Notre précédent focus sur ce même thème, diffusé en 2023, s'intéressait à l'impact de la mise sur le marché des logements énergivores. Ce nouveau focus propose d'aller plus loin en analysant la corrélation entre durée de détention et cycles de prix, un indicateur particulièrement révélateur de l'évolution structurelle du marché francilien.

Un allongement des durées de détention depuis 20 ans en Ile-de-France

Durée de détention médiane	Ile-de-France		Paris	Petite Couronne		Grande Couronne	
	Appartements	Maisons	Appartements	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
2005	10,0	12,7	11,4	9,8	13,7	8,8	12,3
2015	11,3	14,6	12,5	11,0	15,6	10,3	14,1
2024	13,7	15,8	15,7	13,3	17,3	12,0	15,3
Moyenne 2005-2015	10,2	13,2	11,4	9,9	14,2	9,0	12,8
Moyenne 2016-2024	12,1	15,3	13,6	11,7	16,4	11,0	14,8

En 2024 en Île-de-France, la durée de détention médiane est de 13,7 ans pour les appartements vendus et de 15,8 ans pour les maisons. Cet allongement est notable : depuis 2005, la durée de détention médiane a augmenté de près de quatre ans pour les appartements et de trois ans pour les maisons.

Cette tendance haussière est observable sur l'ensemble du territoire francilien, même si les rythmes varient selon les zones. À Paris, la progression est la plus marquée : la durée de détention des appartements y a augmenté de 38 % entre 2005 et 2024, une croissance plus mesurée à 36 % en Petite Couronne, tout comme en Grande Couronne. Pour les maisons, la progression est plus modérée, mais les durées restent supérieures à celles des appartements. Elles augmentent de 26 % en Petite Couronne et de 24 % en Grande Couronne, marchés davantage composés de ménages familiaux souvent installés durablement.

L'ensemble de ces données traduit un ralentissement global de la mobilité résidentielle : les propriétaires conservent leurs biens plus longtemps, par choix ou par contrainte.

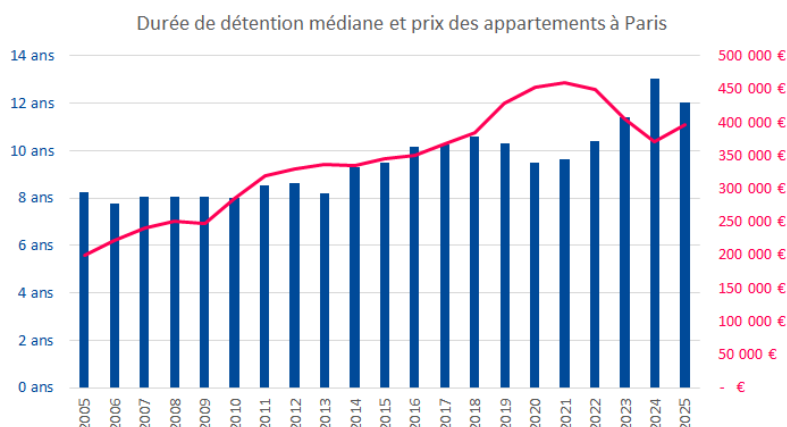
À Paris, les effets du cycle de prix

Le lien entre évolution des prix et durée de détention est particulièrement manifeste sur le marché parisien, composé quasi exclusivement d'appartements. Les biens de petites surfaces, souvent utilisés comme une première étape dans les parcours résidentiels ou comme placements locatifs, constituent un excellent révélateur de cette dynamique. **Entre 2005 et 2024, la durée de détention médiane des studios parisiens a progressé de 40 %, et celle des deux-pièces de 65 %.**

Ces hausses traduisent une transformation du comportement des propriétaires : là où la revente rapide prévalait il y a vingt ans, la stratégie d'attente et de valorisation patrimoniale domine désormais. Sur le début de la période observée (2005–2010), les prix ont augmenté modérément et la durée de détention s'est stabilisée entre 8 et 9 ans.

La première accélération des prix (2010–2013), dans un contexte de forte demande, s'est traduite par une légère contraction de la durée de détention, autour de 8 ans, un niveau qui apparaît comme un seuil bas.

La seconde vague de hausse des prix (2018–2021), portée par la baisse spectaculaire des taux d'intérêt, a de nouveau réduit la durée de détention des appartements parisiens d'environ une année.

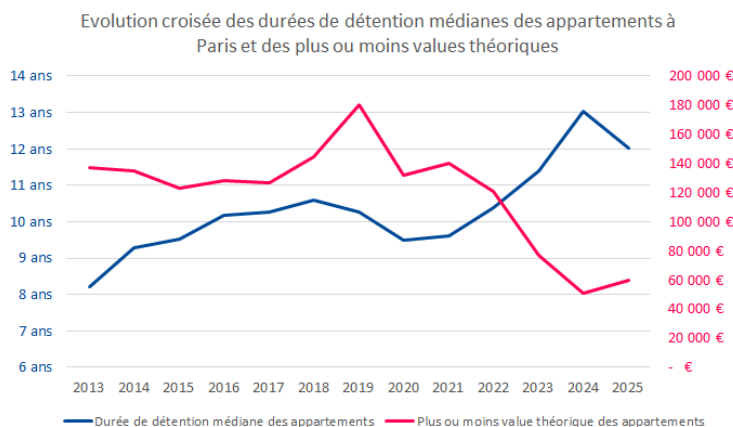


Mais à partir de 2022, l'inversion du cycle change radicalement la donne : la combinaison d'une baisse des prix et d'une hausse des taux se traduit par un allongement sensible de la durée de détention, qui atteint 13 ans en 2024, soit son plus haut niveau depuis vingt ans. Les données partielles disponibles pour 2025 laissent entrevoir une stabilisation des prix susceptible de ramener légèrement cette durée vers un palier inférieur, sans toutefois revenir aux niveaux antérieurs à 2020.

Si le cycle de prix influence indéniablement la durée de détention, c'est avant tout le niveau de la plus-value potentielle qui guide la décision de mise en vente.

Entre 2022 et 2024, la correction des prix a significativement réduit les gains à la revente, voire provoqué des moins-values pour certains biens acquis au pic du marché.

Cette situation freine les arbitrages et alimente un attentisme : les propriétaires préfèrent différer la vente plutôt que d'enregistrer une perte ou une rentabilité insuffisante.



Ce phénomène a des conséquences directes sur la fluidité du marché. Les ménages qui souhaiteraient acheter une surface plus grande se trouvent contraints, car la baisse de la valeur de leur bien combinée à la hausse du coût du crédit réduit leur capacité d'emprunt. Le résultat est un blocage en chaîne : les petits appartements ne se vendent pas, les acheteurs potentiels ne se repositionnent pas sur de plus grandes surfaces, et le marché reste grippé.

Néanmoins, la stabilisation observée en 2025 - avec des taux légèrement assouplis et des prix en léger redressement - pourrait redonner de la visibilité aux propriétaires, encourager une reprise des transactions et une baisse progressive de la durée de détention des appartements.