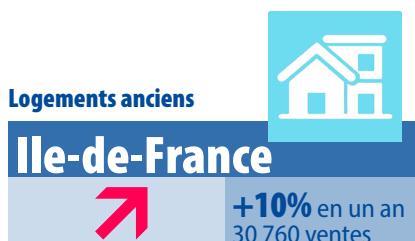


# Communiqué de presse mensuel

18 décembre 2025

## Conjoncture immobilière francilienne en octobre\* 2025 Le marché confirme un redressement progressif de l'activité à l'automne 2025

### Volumes de ventes août à octobre 2025



### Une activité en hausse portée notamment par les maisons en Grande Couronne

Sur la période d'août à octobre 2025, les volumes de ventes de logements anciens progressent de 10% en un an en Île-de-France, dans la continuité des résultats observés au 3<sup>e</sup> trimestre. Cette dynamique est alimentée par les appartements (+8% en un an) et surtout par les maisons (+15%). À l'échelle départementale, les évolutions demeurent contrastées : les volumes de ventes varient de -1% dans le Val-de-Marne à +17% en Seine-Saint-Denis pour les appartements, et de -4% en Seine-Saint-Denis à +29% dans les Hauts-de-Seine pour les maisons.

La Grande Couronne apparaît une nouvelle fois comme le territoire francilien le plus dynamique avec une progression globale de 13% des ventes de logements, tandis que la Petite Couronne progresse de 8% sur la même période. Paris poursuit une tendance positive (+8%), après une première moitié d'année marquée par une activité irrégulière.

**Le marché des maisons reste l'élément clé de cette reprise, porté par une hausse de l'activité de 18% en Grande Couronne** (contre 7% en Petite Couronne), signe de l'attractivité des territoires périphériques plus abordables pour les ménages.

### Des prix globalement stabilisés dans l'ensemble de la région

La stagnation des prix se confirme en Île-de-France à l'automne 2025. Sur un an, les prix des logements augmentent de 0,7%, traduisant une évolution modérée en lien avec une activité en redémarrage.

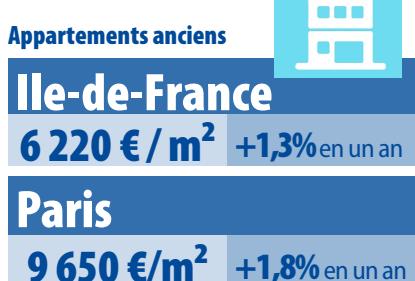
**Les appartements franciliens enregistrent une hausse annuelle de 1,3%,** avec des écarts selon les zones : +1,8% à Paris, +1,3% en Petite Couronne et une quasi-stabilité en Grande Couronne (-0,1%). **Le prix au m<sup>2</sup> atteint 9 650 € à Paris en octobre.**

**Les prix des maisons poursuivent leur très légère correction, limitée à -0,4% en un an** en Île-de-France : les évolutions départementales restent contenues, de -0,7% dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine à +0,1% en Seine-Saint-Denis. En trois mois, de juillet à octobre, les prix progressent de 1% pour les maisons au niveau régional, portés par la Petite Couronne (+1,9% contre +0,6% en Grande Couronne)

Les avant-contrats prévoient, pour les appartements, des prix toujours stables d'ici février 2026 sur l'ensemble de la région (-0,1% en 3 mois), y compris dans la capitale (-0,4%), et une légère hausse annuelle (+1,7% en Île-de-France, +1,5% à Paris). Pour les maisons, la stabilisation est également anticipée dans la région d'ici février (-0,3% en 3 mois) et les variations annuelles prévues demeurent positives (+0,8%).

### Prix en octobre\* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



\*Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (octobre correspond à la période allant d'août à octobre). 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
<b>Volumes de ventes</b>		<b>30 760</b>	<b>6 670</b>	<b>10 230</b>	<b>13 860</b>
<b>Évolutions en 1 an</b>		+10%	+8%	+8%	+13%
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
<b>Volumes de ventes</b>		<b>20 890</b>	<b>6 620</b>	<b>7 990</b>	<b>6 280</b>
<b>Évolutions en 1 an</b>		+8%	+8%	+9%	+6%
Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
<b>Volumes de ventes</b>		<b>9 870</b>	<b>n.s.</b>	<b>2 240</b>	<b>7 580</b>
<b>Évolutions en 1 an</b>		+15%	n.s.	+7%	+18%

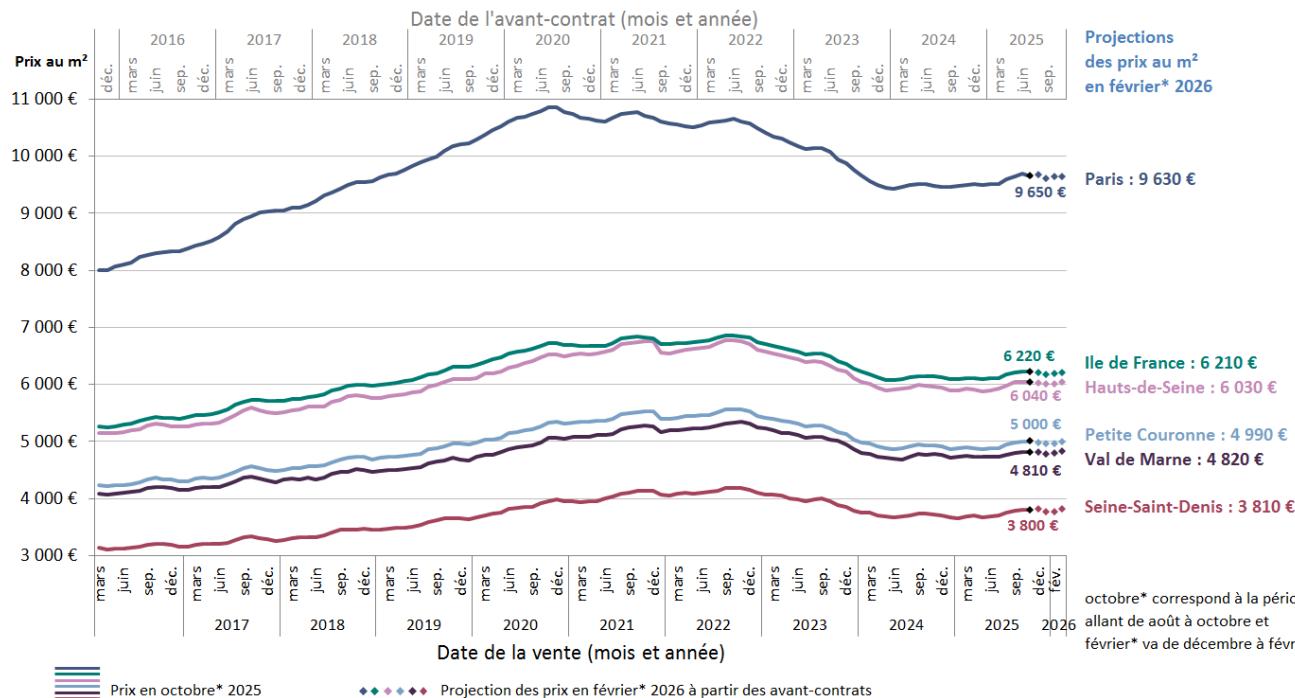
### Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	<b>août-octobre 2025</b>	<b>6 220 €</b>	<b>9 650 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>6 040 €</b>	<b>3 800 €</b>	<b>4 810 €</b>	<b>3 230 €</b>	<b>2 860 €</b>	<b>4 070 €</b>	<b>2 820 €</b>	<b>2 920 €</b>
<b>Évolutions en 1 an</b>	<b>août-octobre 2025 / août-octobre 2024</b>	+1,3%	+1,8%	+1,3%	+1,3%	+2,2%	+0,7%	-0,1%	+1,2%	-1,0%	+0,2%	0,0%
<b>Évo. brutes en 3 mois</b>	<b>août-octobre 2025 / mai-juillet 2025</b>	+0,7%	+0,6%	+1,0%	+1,0%	+1,2%	+0,9%	+0,3%	+1,2%	+0,1%	+0,1%	+0,1%
<b>Évo. CVS en 3 mois</b>	<b>août-octobre 2025 / mai-juillet 2025</b>	+0,3%	+0,4%	+0,4%	+0,6%	+0,5%	+0,1%	-0,4%	+0,3%	-0,6%	-0,6%	-0,3%
<b>Projection du prix au m<sup>2</sup></b>	<b>déc. 2025-février 2026</b>	6 210 €	9 630 €	4 990 €	6 030 €	3 810 €	4 820 €	3 240 €	2 860 €	4 070 €	2 840 €	2 940 €
<b>Évolutions en 1 an</b>	<b>déc. 2025-février 2026 / déc. 2024-février 2025</b>	+1,7%	+1,5%	+1,9%	+1,7%	+3,0%	+1,6%	+2,0%	+3,1%	+2,0%	+2,0%	+1,2%
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95	
<b>Prix de vente (en euros)</b>	<b>août-octobre 2025</b>	<b>329 100</b>	<b>390 000</b>	<b>642 500</b>	<b>297 300</b>	<b>386 300</b>	<b>303 700</b>	<b>256 900</b>	<b>399 400</b>	<b>306 100</b>	<b>299 300</b>	
<b>Évolutions en 1 an</b>	<b>août-octobre 2025 / août-octobre 2024</b>	-0,4%	-0,4%	-0,7%	+0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,4%	-0,7%	-0,4%	-0,2%	
<b>Évo. brutes en 3 mois</b>	<b>août-octobre 2025 / mai-juillet 2025</b>	+1,0%	+1,9%	+2,5%	+1,8%	+1,5%	+0,6%	+0,2%	+1,0%	+0,4%	+0,6%	
<b>Évo. CVS en 3 mois</b>	<b>août-octobre 2025 / mai-juillet 2025</b>	+0,2%	+0,5%	+0,6%	+1,0%	+0,1%	0,0%	-0,6%	+0,5%	0,0%	+0,1%	
<b>Projection du prix de vente (€)</b>	<b>déc. 2025-février 2026</b>	327 200	387 600	n.s.	296 100	385 400	302 000	254 400	397 800	303 700	299 100	
<b>Évolutions en 1 an</b>	<b>déc. 2025-février 2026 / déc. 2024-février 2025</b>	+0,8%	+0,4%	n.s.	+0,6%	+0,8%	+0,9%	+1,5%	+0,4%	+0,9%	+1,1%	

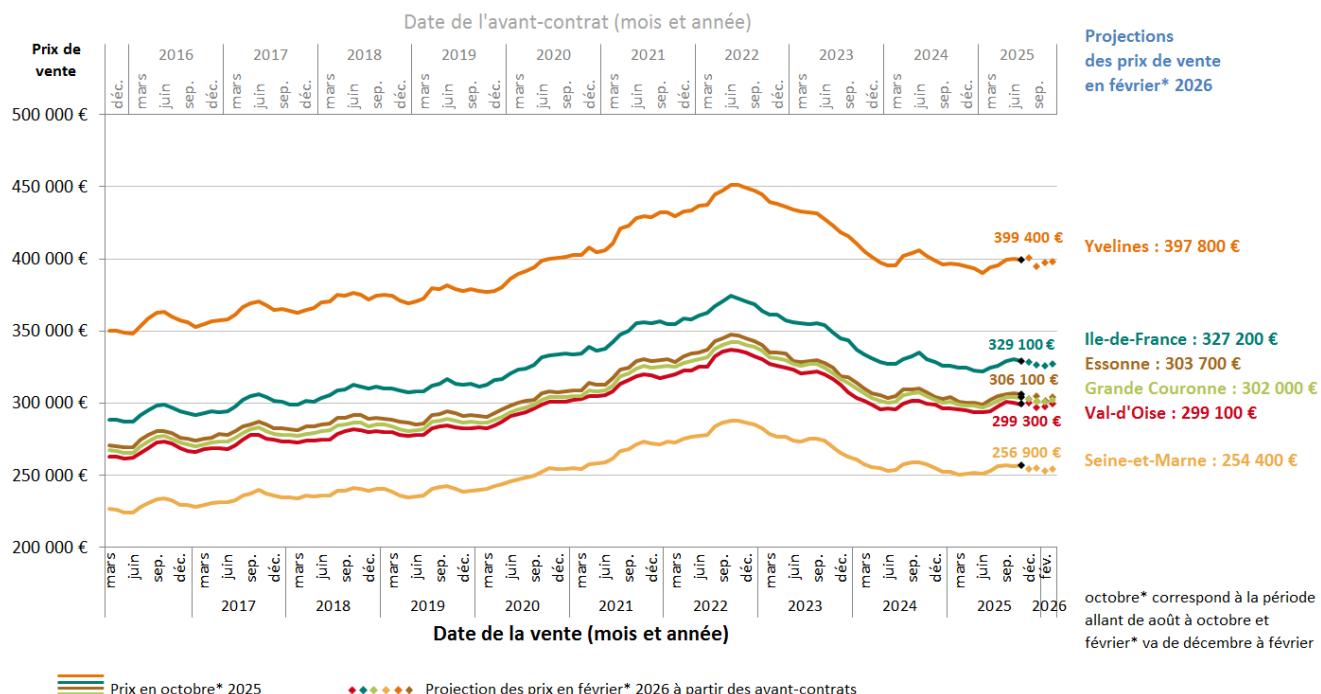
# Projections des prix des logements anciens



## Prix au m<sup>2</sup> en octobre\* 2025 et projections de prix en février\* 2026 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



## Prix de vente en octobre\* 2025 et projections de prix en février\* 2026 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



## Focus - 30 ans de ventes d'appartements : l'Île-de-France au défi de l'accessibilité

Depuis le milieu des années 1990, le marché résidentiel francilien a connu une succession de cycles qui ont profondément redéfini l'accessibilité du logement et la structure de la demande. **La progression tendancielle des prix, l'évolution des conditions de financement des ménages et les transformations socio-démographiques ont contribué à remodeler la physionomie du marché.** L'analyse par tranche de prix, en euros constants, permet de mesurer ces recompositions avec précision, en observant la manière dont les volumes de ventes se redistribuent entre segments de prix au fil du temps.

Sept tranches de prix ont été retenues pour l'analyse des ventes d'appartements, allant du plus abordable (moins de 2 000 €/m<sup>2</sup>) au très haut de gamme (plus de 12 000 €/m<sup>2</sup>). Cette grille de lecture, appliquée à l'Île-de-France et à Paris sur une période de 30 ans, met en évidence différentes phases du marché ainsi que les contrastes croissants entre la capitale et sa région.

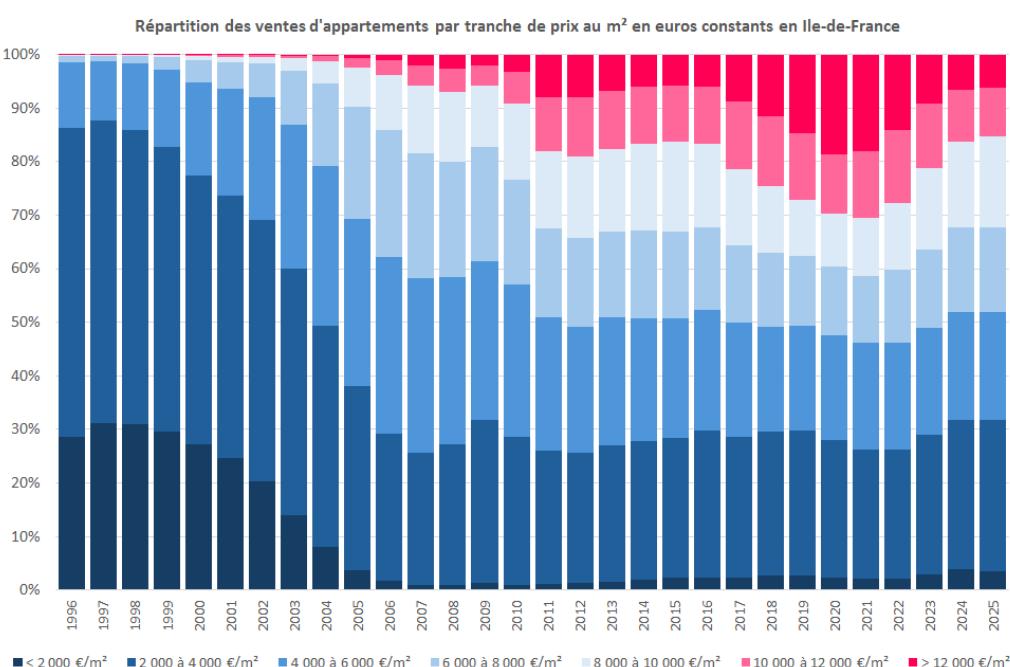
### L'Île-de-France : un marché de plus en plus fragmenté

L'analyse par tranche de prix montre **une transformation significative du marché des appartements franciliens en 30 ans.**

**Les tranches inférieures à 4 000 € par m<sup>2</sup>**, très présentes dans les ventes jusqu'au début des années 2000 (plus de 80% des transactions), reculent nettement jusqu'en 2005 pour ne représenter en moyenne que **30% des transactions depuis 2006**. Ce repli progressif du segment le plus "abordable" caractérise le marché francilien : les augmentations de prix ont ralenti l'accès à la propriété des ménages modestes dont le pouvoir d'achat a été soutenu par la combinaison de taux de financement bas et d'un allongement des durées d'emprunt (au moins jusqu'en 2022).

Depuis 2007, le prix médian évolue **entre 4 000 à 6 000 € par m<sup>2</sup>**, cette tranche de prix intermédiaire représentant en moyenne **20% des transactions dès le milieu des années 2000**. Ces niveaux de prix reflètent un marché destiné aux classes moyennes solvables, mobilisant souvent la totalité de leur capacité d'emprunt. Si la hausse des taux depuis 2022 a fragilisé l'ensemble des emprunteurs, ce segment s'est néanmoins stabilisé mais sur des volumes moindres.

Enfin, **les tranches supérieures à 6 000 € par m<sup>2</sup>**, longtemps marginales à l'échelle régionale (jusqu'en 2003, elles évoluent entre 1% et 13%), progressent sensiblement à partir de 2005 et **représentent en moyenne 50% des transactions depuis 20 ans**. Les tranches de prix les plus élevées (au-delà de 10 000 €/m<sup>2</sup>) inexistantes jusqu'en 2002, ont vu leur part progresser significativement depuis avec une accélération notable depuis 2010 : de 9% des ventes, elles atteignent 31% des ventes en 2021 et sont en nette diminution depuis 2022. En 2025, elles représentent encore 15% des ventes d'appartement. Cette progression du segment haut de gamme illustre un renforcement des acquéreurs particulièrement solvables ayant bénéficié également de conditions financières attractives sur la période 2015-2022 et qui ont la capacité financière à animer le marché depuis lors.

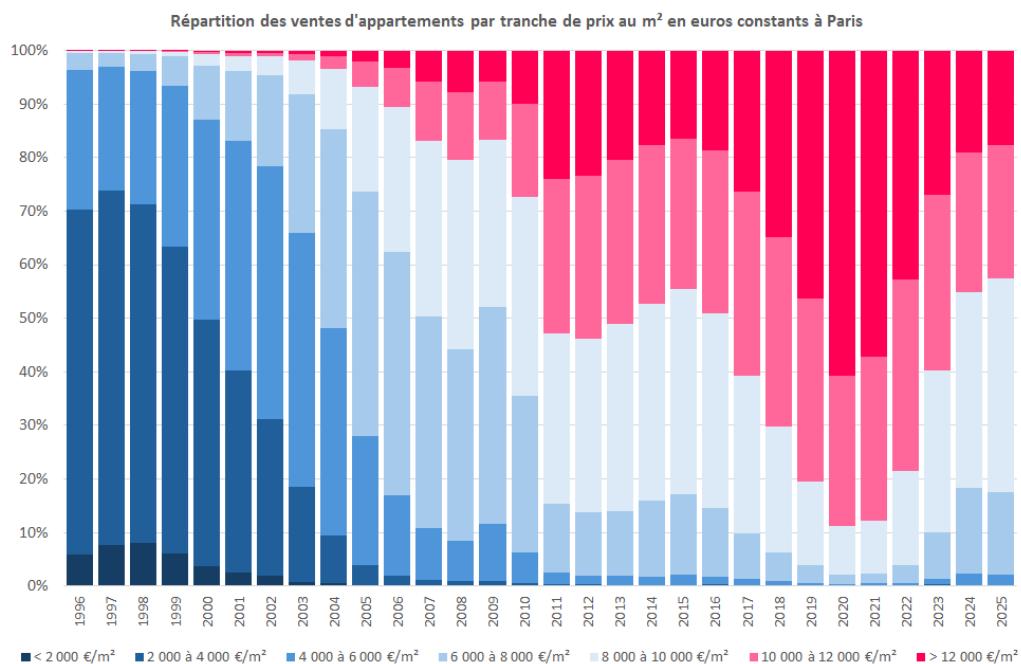


Cette fragmentation croissante définit **un nouvel équilibre de marché** avec d'un côté, une offre qui s'adresse à des acquéreurs dont la solvabilité est devenue extrêmement sensible à la conjoncture financière et de l'autre, une offre haut de gamme, moins dépendante du crédit et plus étroitement lié à des logiques patrimoniales.

### Paris : un marché à part, dominé par le haut de gamme

Si l'Île-de-France connaît une montée progressive des prix, **Paris suit une trajectoire encore plus accentuée**. A partir de 2010, les tranches de prix inférieures à 6 000 €/m<sup>2</sup> disparaissent presque complètement : de 96% des ventes en 1996 puis 12% en 2009, elles n'en représentent plus que 2% en 2025. La capitale glisse progressivement vers **un marché quasi exclusivement composé de biens fortement valorisés**, avec une accélération très nette entre 2017 et 2021. Durant cette période, les tranches supérieures à 10 000 €/m<sup>2</sup> représentent plus de 60% des transactions, avec un pic de 89% observé en 2020. Depuis 2022 les tranches de prix se rééquilibrent avec une répartition quasiment équivalente entre le segment inférieur à 10 000 €/m<sup>2</sup> et le segment supérieur.

**Cette évolution traduit une déconnexion croissante entre les prix parisiens et les capacités financières des ménages franciliens**, les achats devenant l'apanage des catégories professionnelles les plus aisées. Le marché parisien tend à devenir un marché "à solvabilité extrême", caractérisé par une demande peu sensible au coût du crédit : héritiers, ménages très aisés, investissements sécurisés, expatriés et clientèle internationale. Paris, dans sa distribution des prix, est déconnectée du marché régional et constitue un marché spécifique moins abordable.



**L'ajustement en cours depuis 2022 ouvre une nouvelle phase du cycle immobilier francilien.** La hausse récente des taux d'intérêt a déjà entraîné une forte réduction des volumes et une correction relativement modérée des prix. La hiérarchie actuelle des prix reflète celle des capacités financières des ménages et l'analyse par tranches de prix constitue un outil essentiel pour comprendre les trajectoires divergentes de l'accès à la propriété au sein du marché francilien.