DOSSIER DE PRESSE | 20 NOVEMBRE 2025



NOTAIRES DU GRAND PARIS
AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 3e 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

Chambre des notaires de Paris

NOTAIRES DE L'OUEST PARISIEN 28-78-92-95 | Notaires de France

Chambre des notaires de L'Essonne

CHAMBRE DES NOTAIRES de Seine-et-Marne

Communiqué de presse

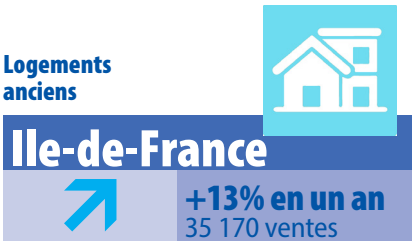
20 novembre 2025

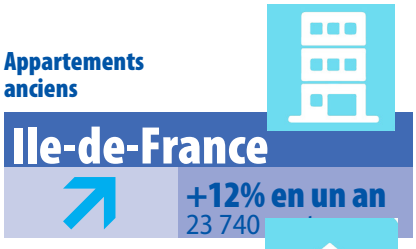
CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

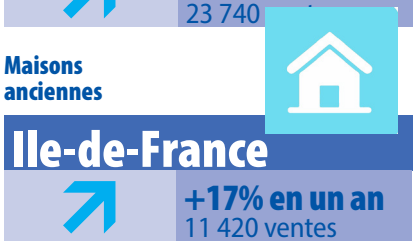
Regain d'activité au 3e trimestre 2025 et stabilité des prix

En Ile-de-France, le marché des logements anciens confirme au 3e trimestre 2025 la reprise amorcée depuis le début de l'année, portée par une amélioration des volumes de ventes et une stabilisation générale des prix.
Au 3e trimestre, les ventes progressent de 13% par rapport à 2024, un rythme inédit depuis plus de deux ans, tandis que l'activité cumulée sur douze mois affiche une hausse de 11%. Bien que les niveaux demeurent éloignés du pic de 2021, cette dynamique pourrait initier une nouvelle norme du marché.
Les volumes de ventes d'appartements enregistrent une croissance soutenue dans l'ensemble de la région au 3e trimestre 2025 (+12%), avec une progression particulièrement marquée en Seine-Saint-Denis (+20%).
Le marché des maisons se distingue par une hausse plus prononcée, notamment en Grande Couronne, où les ventes progressent de 18% en un an.
Les prix des logements, pour leur part, restent globalement stables au 3e trimestre (+0,4% en un an) : ceux des appartements affichent une légère progression (+1,3%) tandis que ceux des maisons diminuent d'autant (-1,3%).
Cette amélioration globale intervient toutefois dans un contexte où les acteurs naviguent à vue, dans un environnement financier, fiscal et politique instable et peu lisible, qui limite le retour des investisseurs et fragilise la confiance des ménages.

Volumes de ventes au 3e trimestre 2025







Une nette amélioration des volumes, notamment pour les maisons en Grande Couronne

En Île-de-France, **les volumes de ventes de logements poursuivent leur redressement, avec 35 170 transactions réalisées au 3e trimestre 2025 (+13% sur un an)**. Sur les douze derniers mois, le nombre de ventes augmente sensiblement (+11%) avec 121 790 transactions cumulées. Toutefois ce volume reste nettement inférieur à celui du dernier point haut observé au 3e trimestre 2021 à plus de 187 000 ventes. Le niveau actuel, s'il perdure, préfigurerait une nouvelle norme de marché.

Le marché des appartements progresse de 12% au 3e trimestre, un mouvement visible dans tous les départements franciliens. En Petite Couronne, les volumes de ventes augmentent de 12% en un an, et jusqu'à 20% en Seine-Saint-Denis. De la même façon, en Grande Couronne, l'activité progresse de 11% en un an, avec des hausses variant de 7% à 14% selon les départements. Même Paris, qui avait connu un début d'année moins dynamique, enregistre désormais une reprise des transactions avec une hausse du nombre de ventes de 12% en un an.

La progression de l'activité est encore plus marquée sur le marché des maisons, où les ventes augmentent de 17% en un an au 3e trimestre à l'échelle régionale. Ce dynamisme est porté en particulier par la Grande Couronne qui enregistre des hausses significatives de l'activité (+18% en un an). En Petite Couronne, les volumes progressent de 12%, une reprise tirée notamment par les Hauts-de-Seine (+25% en un an).

Prix au m²
3e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 230 / m²
+1,3% en un an

Paris

9 700 € / m²
+1,9% en un an

Prix de vente
3e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes



Ile-de-France

330 800 €
-1,3% en un an

Des prix globalement stabilisés

La tendance à la stabilisation des prix observée au début de l'année se confirme au 3e trimestre : sur l'ensemble de la région, **les prix des logements évoluent peu, avec une hausse limitée à 0,4% en un an**.

Au 3e trimestre, **les prix des appartements franciliens progressent de 1,3% en un an**, avec une tendance à la modération pour les prochains mois après une poussée estivale. **À Paris, le prix s'établit à 9 700 € le m²**, avec toujours des écarts très importants entre les arrondissements.

Les prix des maisons poursuivent une trajectoire légèrement baissière au 3e trimestre avec une diminution de 1,3% en un an sur l'ensemble de la région. En Petite Couronne, la baisse annuelle s'accentue et atteint 2,1%, avec une stabilisation sur un an attendue d'ici janvier 2026. En Grande Couronne, la correction reste limitée à -0,9% en un an au 3e trimestre, cependant, les projections indiquent une hausse des prix à horizon janvier de 2,1%, traduisant une demande soutenue pour cette typologie de biens.

Des acteurs qui naviguent à vue dans un environnement peu lisible

La reprise des volumes observée depuis le début de l'année laisse envisager une fin d'année 2025 orientée vers une **consolidation progressive du marché**. Cependant, l'environnement financier demeure instable, l'accès à la propriété difficile pour une large part des ménages et l'ensemble des acteurs évoluent avec une visibilité réduite. Les volumes de ventes restent limités en raison du retrait des investisseurs particuliers depuis la fin du dispositif Pinel, accentué par un **manque de lisibilité sur les conditions fiscales et réglementaires à venir**, ainsi que par l'incertitude entourant l'adoption d'un éventuel statut de bailleur privé, même si les annonces faites récemment par le Gouvernement semblent aller dans le bon sens.

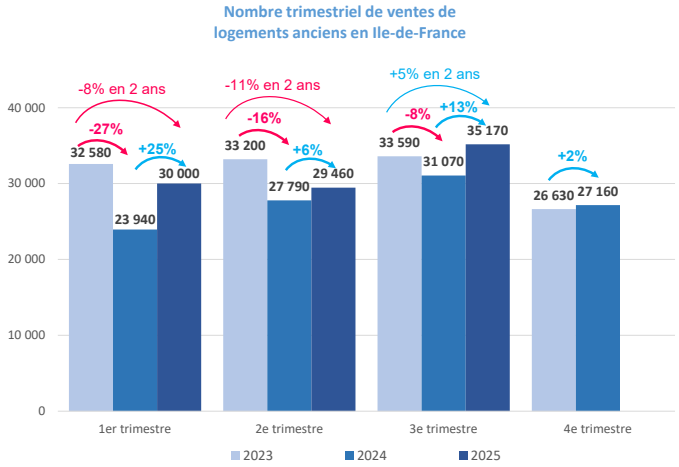
À ces difficultés s'ajoutent une perte de confiance des ménages, liée au contexte politique instable et aux inquiétudes croissantes quant à la préservation de leur épargne. **L'immobilier, longtemps perçu comme une valeur refuge, pourrait ne plus être aussi central dans les stratégies patrimoniales à l'avenir.** Dans ce climat incertain, le marché devrait rester principalement soutenu par les acquéreurs de résidence principale, tandis que les investisseurs demeureront en retrait. Néanmoins, la poursuite du redémarrage des volumes combinée à une stabilisation des prix pourrait favoriser la fluidité du marché à horizon 2026.

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 :

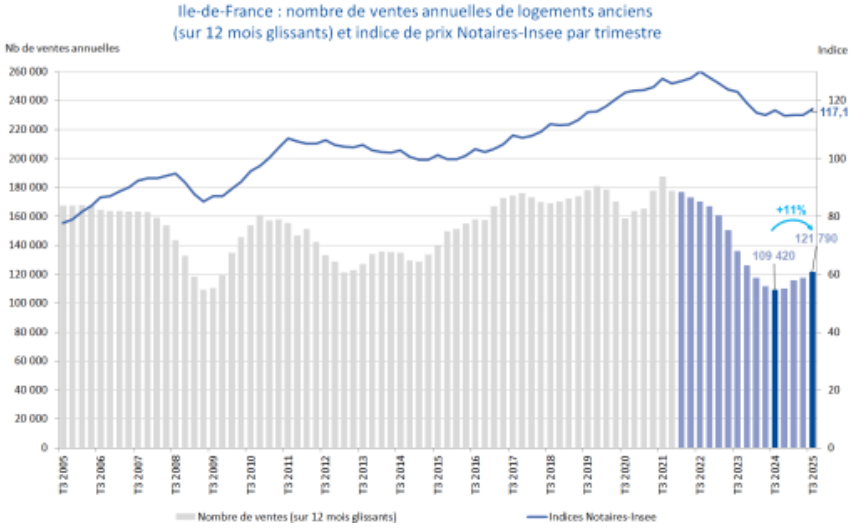
Les volumes de ventes de logements anciens ont progressé de 13% en un an et de 5% en 2 ans mais ils sont loin du volume du 3e trimestre 2022 (48 000 ventes)

La dynamique des ventes s'est confirmée au 3e trimestre 2025. Sur les 9 premiers mois de l'année 2025, les volumes s'approchent de ceux enregistrés sur la même période en 2023 (respectivement 94 630 et 99 370, soit -5%).



Amélioration progressive des volumes de ventes de logements et stabilisation des prix

Les volumes de ventes progressent lentement mais sûrement (+11% du 4e trimestre 2024 au 3e trimestre 2025 par rapport aux 12 mois précédents) tandis que les prix sont stables en un an sur l'ensemble de l'Ile-de-France (+0,4%).



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T4 2024 au T3 2025	121 790
Variation entre 'T4 2023 - T3 2024' et 'T4 2024 - T3 2025'	11%

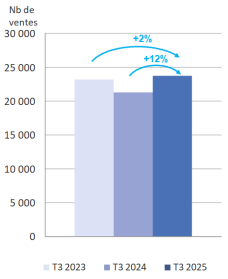
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France	T2 2025	T3 2025
Indice	115,0	117,1
Variation en 1 an	-0,1%	0,4%
Variation brute en 3 mois	0,0%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	0,2%

Les appartements en Ile-de-France :

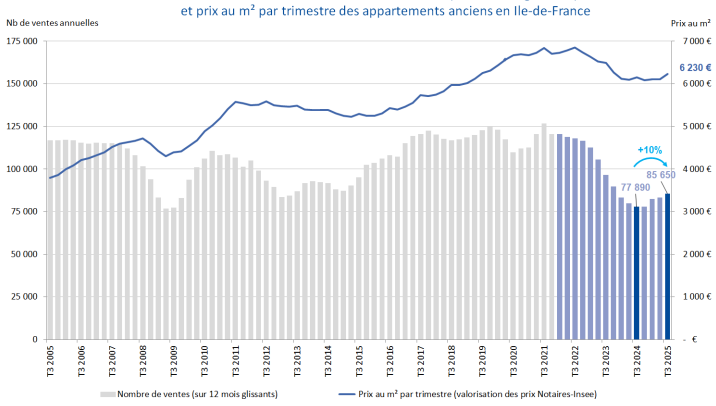
Le marché reprend des couleurs en volume avec des prix en légère hausse

L'activité sur les 12 derniers mois a progressé de 10% et celle du 3e trimestre de 12% entre 2024 et 2025. Les prix des appartements ont légèrement augmenté (+1,3% en un an) pour s'établir à 6 230 € par m² au 3e trimestre sur l'ensemble de la région.

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens en Ile-de-France



Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens en Ile-de-France



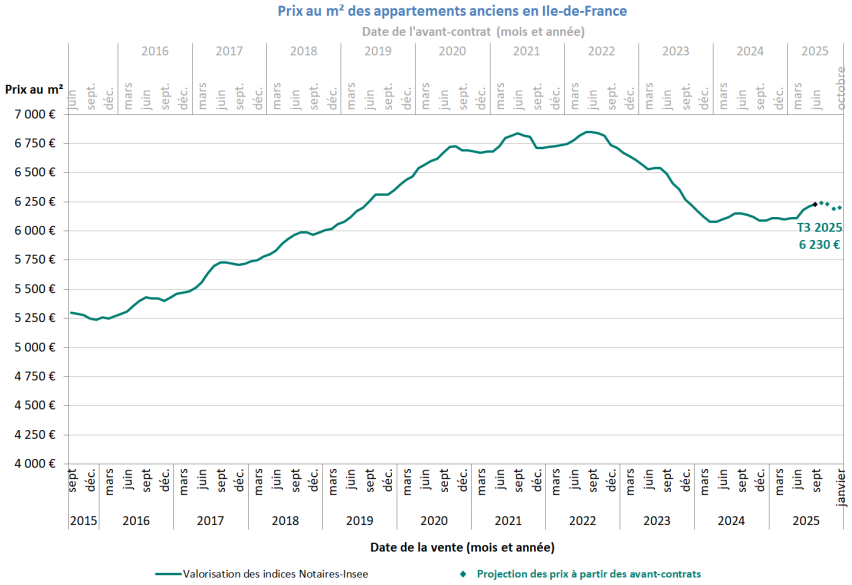
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de T4 2024 au T3 2025	85 650
Variation entre 'T4 2023 - T3 2024' et 'T4 2024 - T3 2025'	10%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France	T2 2025	T3 2025
Prix au m²	6 110 €	6 230 €
Variation en 1 an	*0,3%*	*1,3%*
Variation brute en 3 mois	*0,0%*	*1,9%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,4%*	*0,7%*

Après une poussée estivale, les prix des appartements devraient peu évoluer dans les prochains mois

D'après les avant-contrats, les prix devraient être quasi stables d'octobre 2025 à janvier 2026 (-0,6%) et pourraient augmenter de 1,8% de janvier 2025 à janvier 2026.

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Projection des prix de vente en janvier 2026 :

Ile-de-France
6 200 €/m²

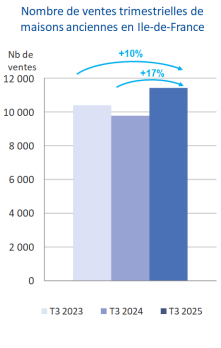
Prix de vente des appartements anciens	T3 2025	Projection janvier 2026
Prix au m²	6 230 €	6 200 €
Variation en 1 an	*1,3%*	1,8%
Variation brute en 3 mois	*1,9%*	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	*0,7%*	0,7%

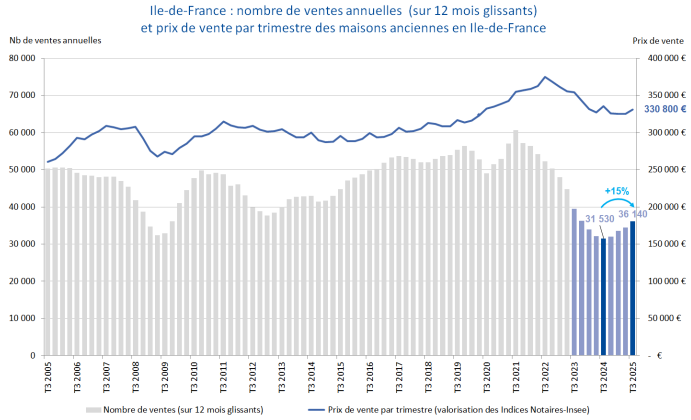
janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Les maisons en Ile-de-France :

La reprise des volumes se conforte (+15% sur les 12 derniers mois), tandis que les prix baissent légèrement

Le marché de la maison reprend également des couleurs au 3e trimestre 2025 avec une hausse des volumes de ventes de 17% en un an et de 10% en deux ans. Contrairement aux appartements, les prix sont encore en légère baisse sur un an au 3e trimestre (-1,3%).



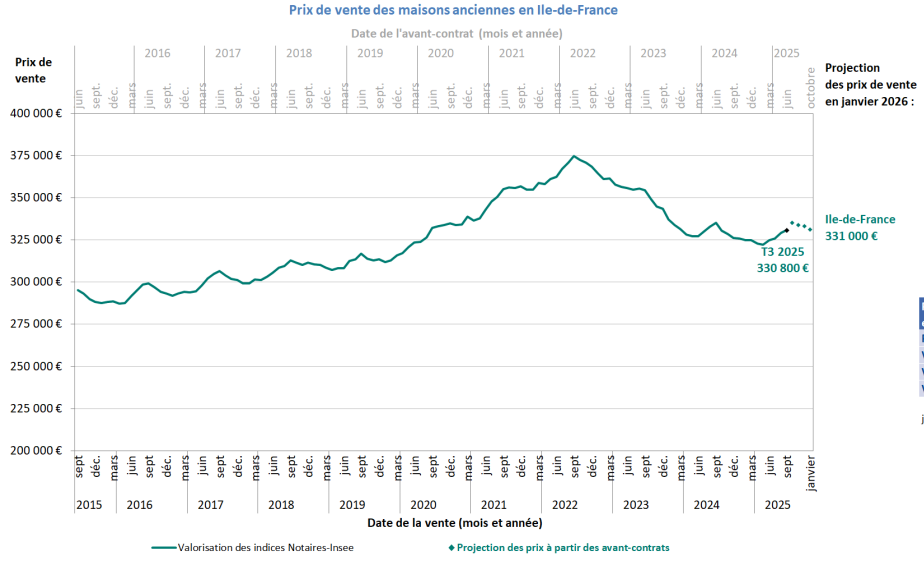


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T4 2024 au T3 2025	36 140
Variation entre 'T4 2023 - T3 2024' et 'T4 2024 - T3 2025'	15%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2025	T3 2025
Prix de vente	324 900 €	330 800 €
Variation en 1 an	*-0,7%*	*-1,3%*
Variation brute en 3 mois	*0,0%*	*1,8%*
Variation CVS en 3 mois	*0,0%*	*-0,8%*

Après un rebond estival, les prix des maisons devraient légèrement baisser

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix pourraient s'éroder de 1,1% d'octobre 2025 à janvier 2026.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T3 2025	Projection janvier 2026
Prix de vente	330 800 €	331 000 €
Variation en 1 an	*-1,3%*	1,6%
Variation brute en 3 mois	*1,8%*	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	*-0,8%*	2,0%

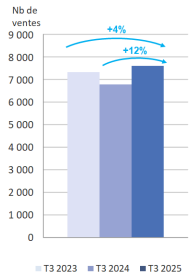
janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Les appartements à Paris

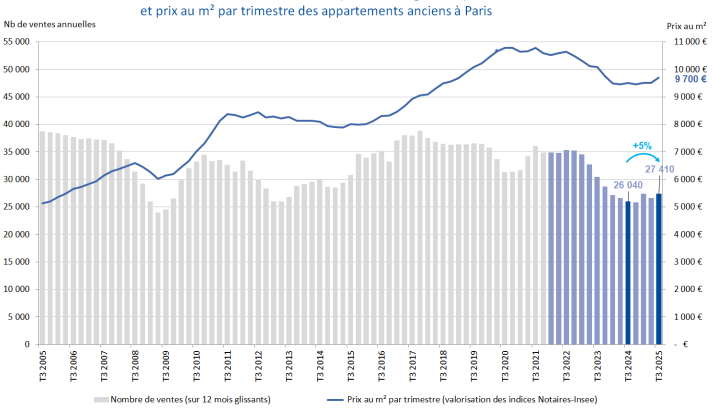
Légère reprise des volumes de ventes avec des prix qui atteignent 9 700 € le m² au 3e trimestre

Avec 27 410 ventes d'appartements sur les 12 derniers mois, l'activité n'est supérieure que de 5% à celle des 12 mois précédents qui était historiquement basse. Les prix ont augmenté de 1,9% du 3e trimestre 2024 au 3e trimestre 2025.

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants)
et prix au m² par trimestre des appartements anciens à Paris



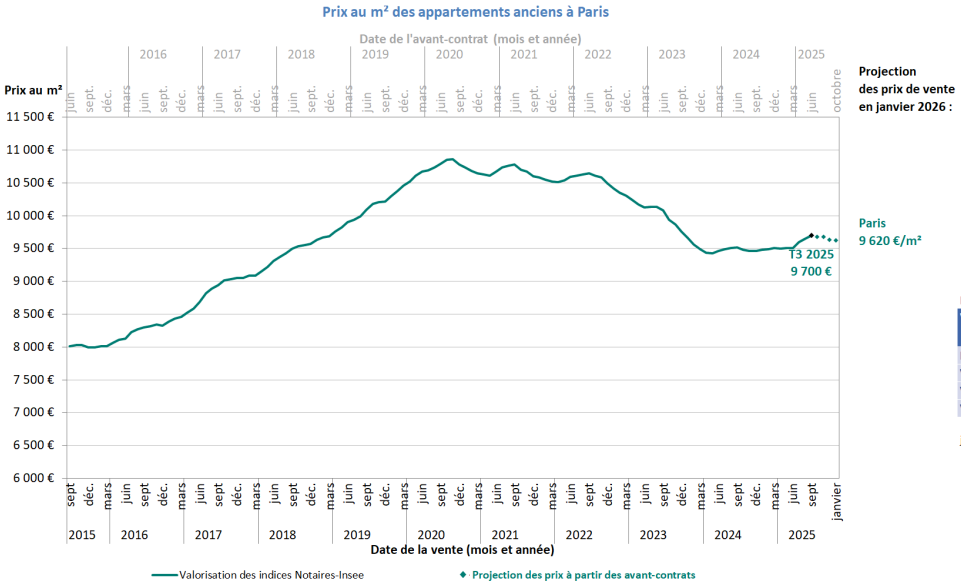
Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes du T4 2024 au T3 2025	27 410
Variation entre 'T4 2023 - T3 2024' et 'T4 2024 - T3 2025'	5%

Prix au m² des appartements anciens à Paris	T2 2025	T3 2025
Prix au m²	9 510 €	9 700 €
Variation en 1 an	*0,4%*	*1,9%*
Variation brute en 3 mois	*0,0%*	*2,1%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,6%*	*1,1%*

Les prix

Les appartements à Paris :

Après une longue stagnation suivie d'une hausse estivale, le prix au m² devrait peu évoluer à Paris et rester inférieur à 9 700 € au m² dans les prochains mois



Prix de vente des appartements anciens à Paris

Valorisation des indices Notaires-Insee	T3 2025	Projection janvier 2026
Prix au m²	9 700 €	9 620 €
Variation en 1 an	*1,9%*	1,5%
Variation brute en 3 mois	*2,1%*	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	*1,1%*	0,2%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3e trimestre 2025, les prix au m² varient de 6 780 € dans le quartier La Chapelle du 18e arrondissement, à 15 850 €, quartier Notre-Dame dans le 4e.

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

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
4e	16 - Notre-Dame	15 850 €	n.s.	n.s.
7e	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 510 €	0,5%	-10,3%
6e	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 250 €	8,7%	n.s.
8e	29 - Champs-Elysées	15 090 €	n.s.	n.s.
6e	21 - Monnaie	14 910 €	9,1%	-4,4%

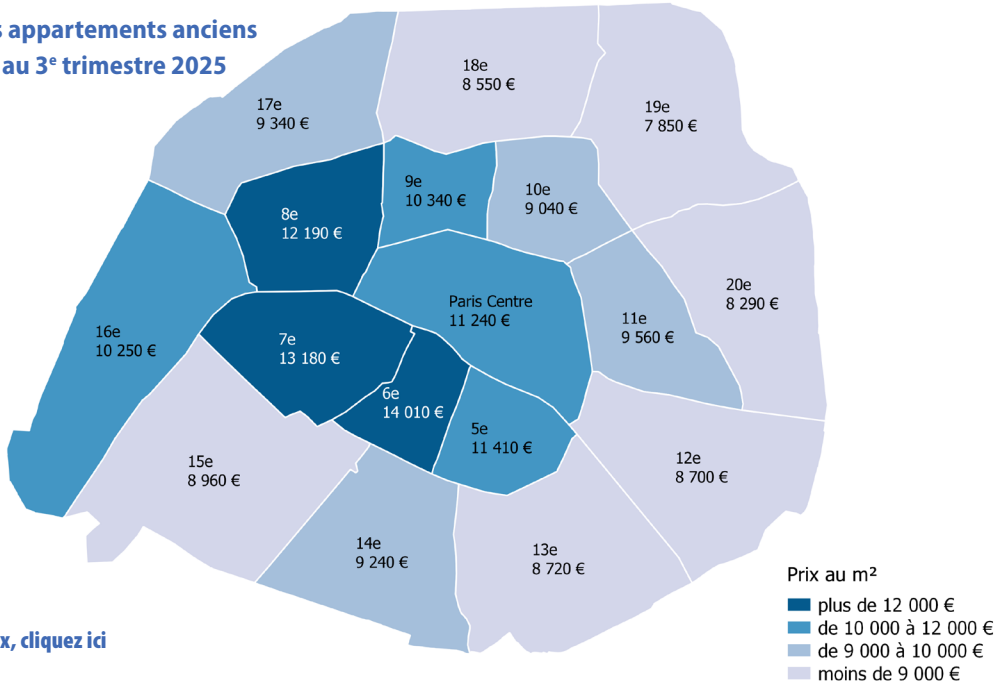
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18e	72 - La Chapelle	6 780 €	-2,7%	-24,4%
18e	71 - La Goutte-d'Or	6 860 €	-6,6%	-20,9%
19e	74 - Pont de Flandre	7 220 €	-3,3%	-13,7%
19e	75 - Amérique	7 590 €	2,7%	-13,8%
19e	73 - La Villette	7 670 €	6,4%	-10,3%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Désormais 3 arrondissements à plus de 12 000 € le m² et plus que 6 à moins de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3e trimestre 2025

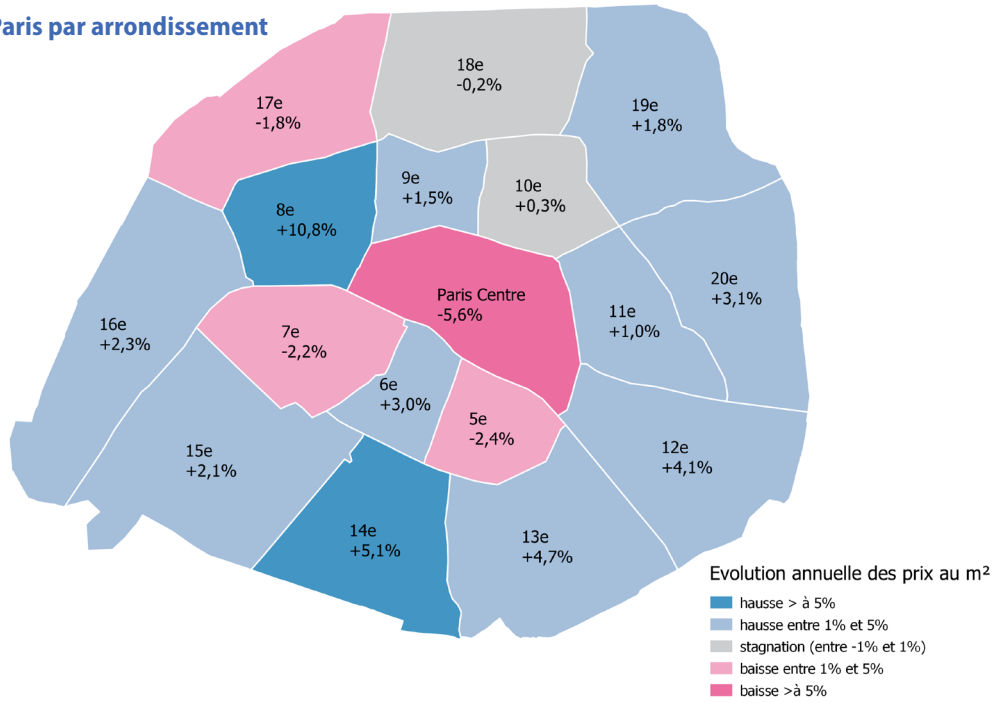


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 7 850 € dans le 19e arrondissement et 14 010 € dans le 6e (1,79 fois plus cher que le 19e). Le 8e arrondissement rejoint les 6e et 7e à plus de 12 000 € le m².

Des variations annuelles hétérogènes, où les baisses de prix se concentrent dans les arrondissements centraux

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3e trimestre 2025



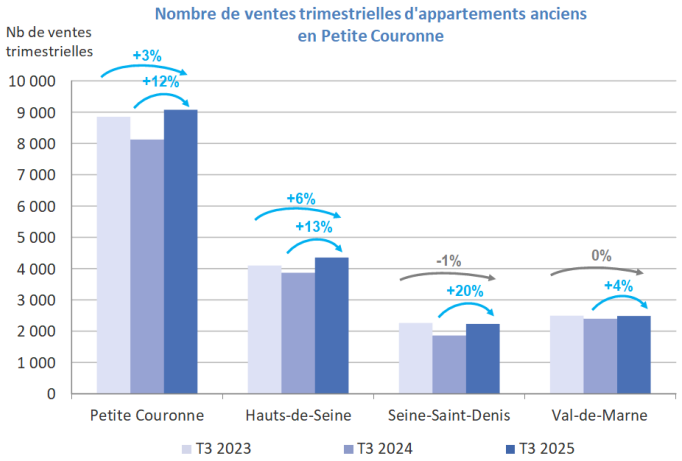
Une majorité des arrondissements parisiens enregistrent une hausse annuelle des prix.

Les volumes de ventes au 3e trimestre 2025

Les appartements en Petite Couronne :

Nette augmentation de l'activité, notamment en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine

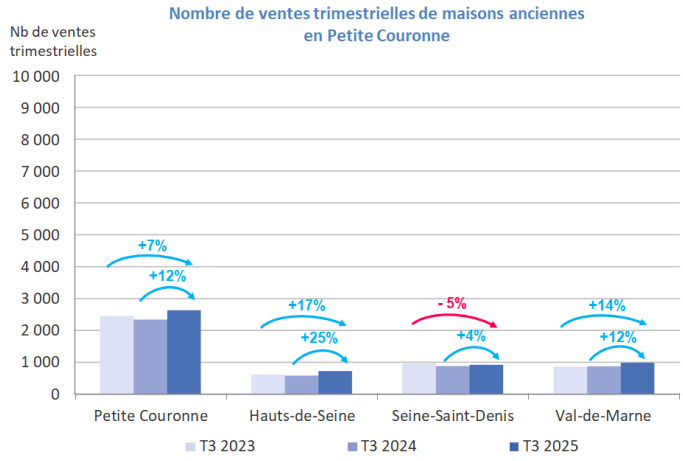
Les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 12% en Petite Couronne, avec des variations selon les départements (de +4% dans le Val-de-Marne à +20% en Seine-Saint-Denis).



Les maisons en Petite Couronne :

Comme pour les appartements, reprise des volumes de ventes de 12% en un an tirée par les Hauts-de-Seine

Les évolutions sont hétérogènes entre les Hauts-de-Seine où l'activité a bien redémarrée et la Seine-Saint-Denis qui reste en retrait par rapport au 3e trimestre 2023.

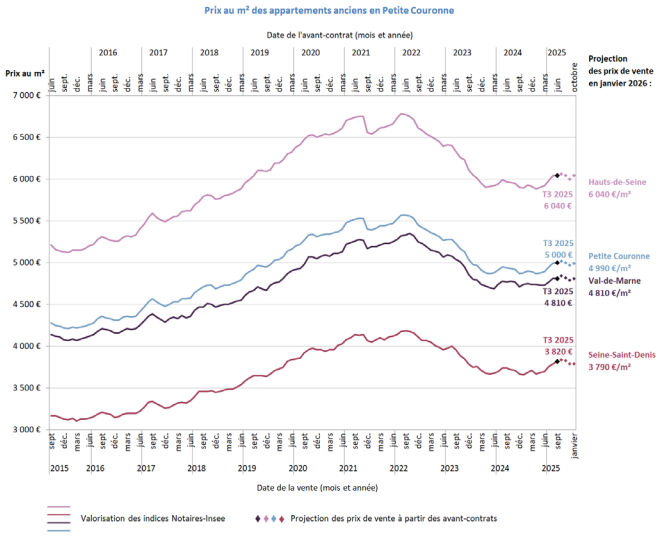


Les prix

Les appartements en Petite Couronne :

Prix des appartements en très légère hausse annuelle au 3e trimestre 2025

Au 3e trimestre, les prix ont augmenté de 1,2% en un an et de 2,2% en trois mois mais d'après les indicateurs avancés ils devraient peu évoluer dans les prochains mois (-0,5% d'octobre 2025 à janvier 2026).



Prix de vente des appartements anciens au T3 2025

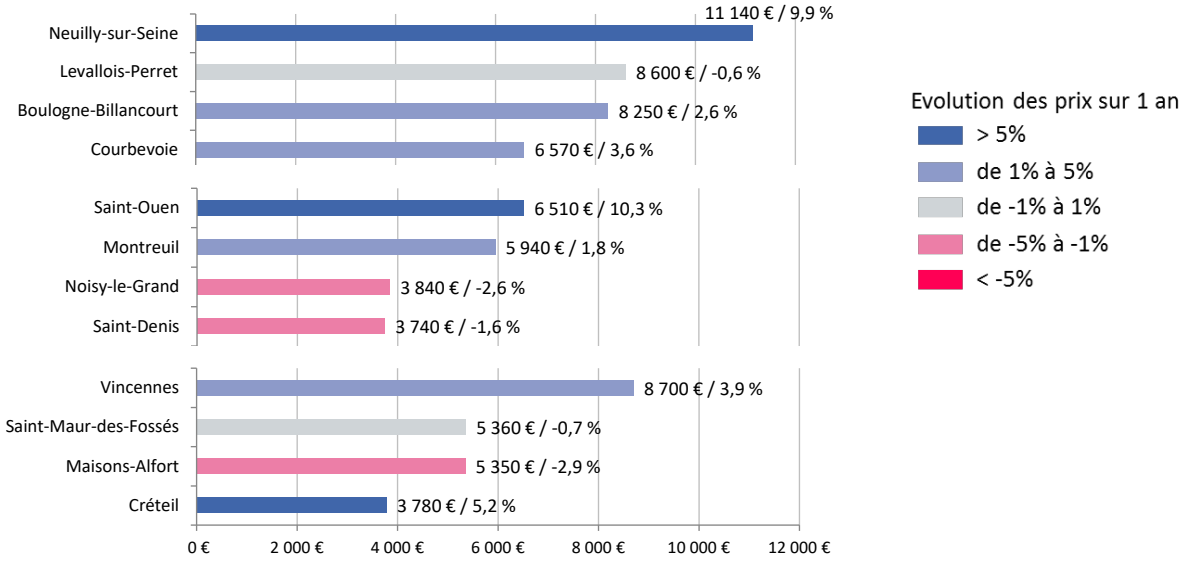
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 000 €	6 040 €	3 820 €	4 810 €
Variation en 1 an	*1,2%*	*1,1%*	*2,2%*	*0,8%*
Variation brute en 3 mois	*2,2%*	*2,1%*	*3,2%*	*1,8%*
Variation CVS en 3 mois	*0,6%*	*0,6%*	*1,5%*	*0,0%*

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2026	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 990 €	6 040 €	3 790 €	4 810 €
Variation en 1 an	2,4%	2,5%	3,6%	1,5%
Variation brute en 3 mois	-0,5%	-0,4%	-1,2%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne

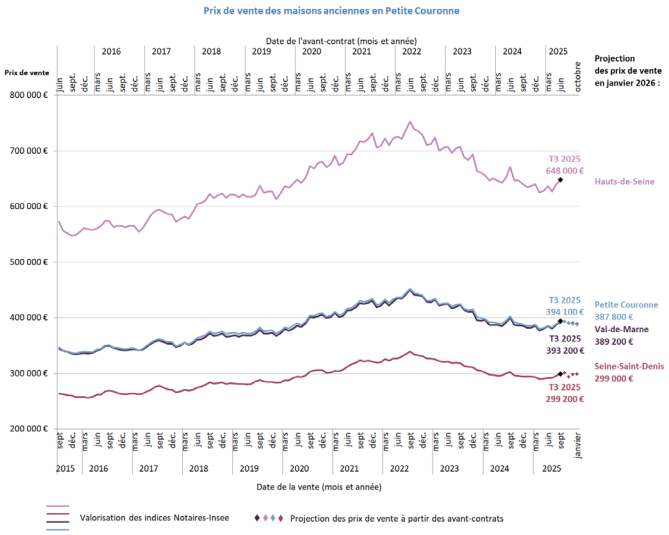


Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les maisons en Petite Couronne :

Prix des maisons encore en baisse sur un an

Il s'agit du seul marché où l'évolution annuelle des prix est encore négative au 3e trimestre (-2,1%). D'après les avant-contrats, les prix devraient se stabiliser en un an en janvier 2026 sur l'ensemble de la Petite Couronne.



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2025

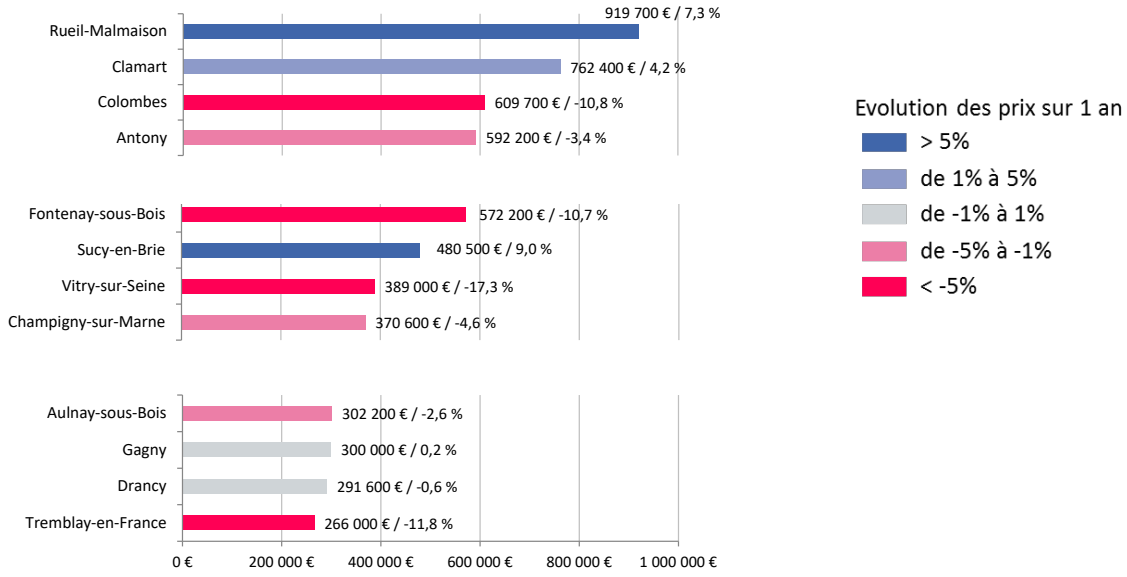
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	394 100 €	648 000 €	299 200 €	393 200 €
Variation en 1 an	*-2,1%*	*-3,4%*	*-1,0%*	*-1,8%*
Variation brute en 3 mois	*2,1%*	*1,8%*	*2,4%*	*2,1%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,8%*	*-1,7%*	*0,2%*	*-0,8%*

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2026	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	387 800 €	-	299 000 €	389 200 €
Variation en 1 an	0,6%	-	1,7%	1,8%
Variation brute en 3 mois	-1,5%	-	-0,9%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	-	1,1%	1,1%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



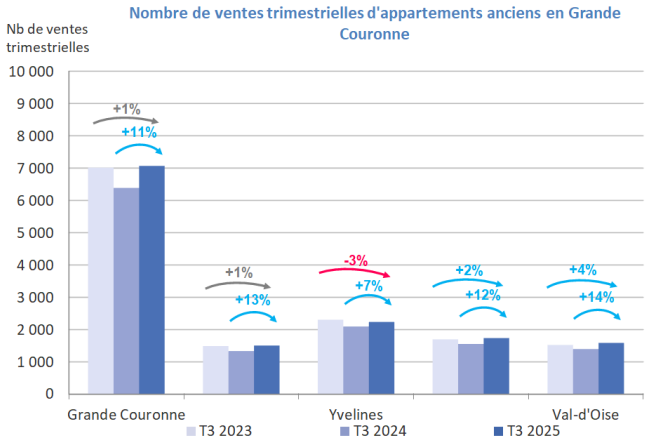
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes au 3e trimestre 2025

Les appartements en Grande Couronne :

Reprise de l'activité, entre +7% et +14% en un an selon les départements

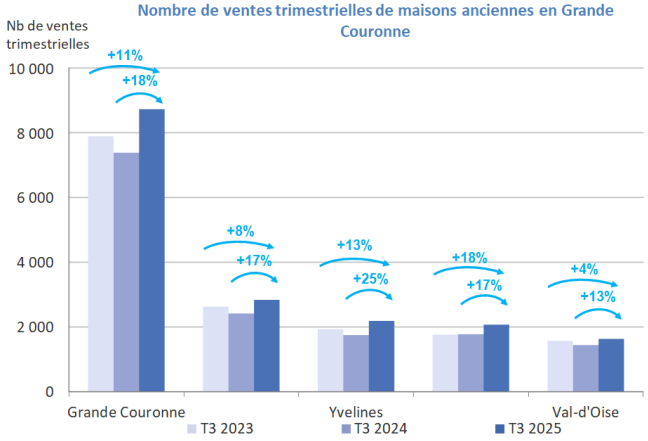
Sur l'ensemble de la Grande Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 11% par rapport au 3e trimestre 2024 mais de seulement 1% comparé au 3e trimestre 2023.



Les maisons en Grande Couronne :

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

Il s'agit du marché le plus dynamique avec une hausse des volumes de ventes de 18% en un an et de 11% en deux ans sur l'ensemble de la Grande Couronne.

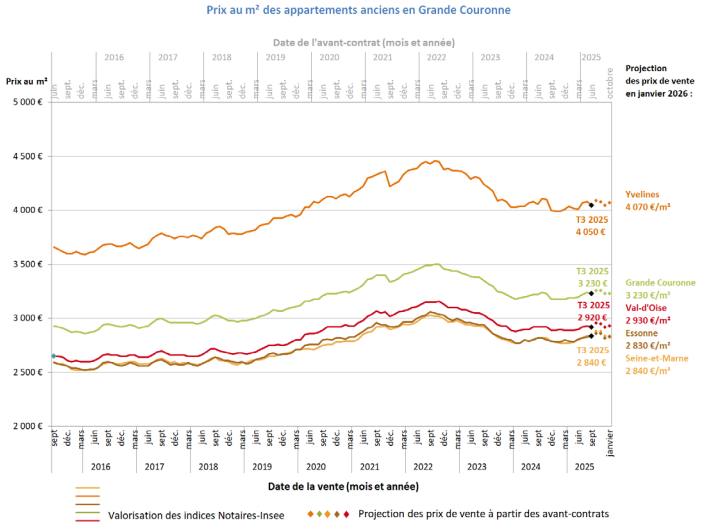


Les prix

Les appartements en Grande Couronne :

Stabilisation des prix confirmée dans tous les départements au 3e trimestre 2025

D'après les prix issus des avant-contrats et comme pour les autres marchés, les prix des appartements devraient peu évoluer dans les prochains mois en Grande Couronne (-0,9% d'octobre 2025 à janvier 2026).



Prix de vente des appartements anciens au T3 2025

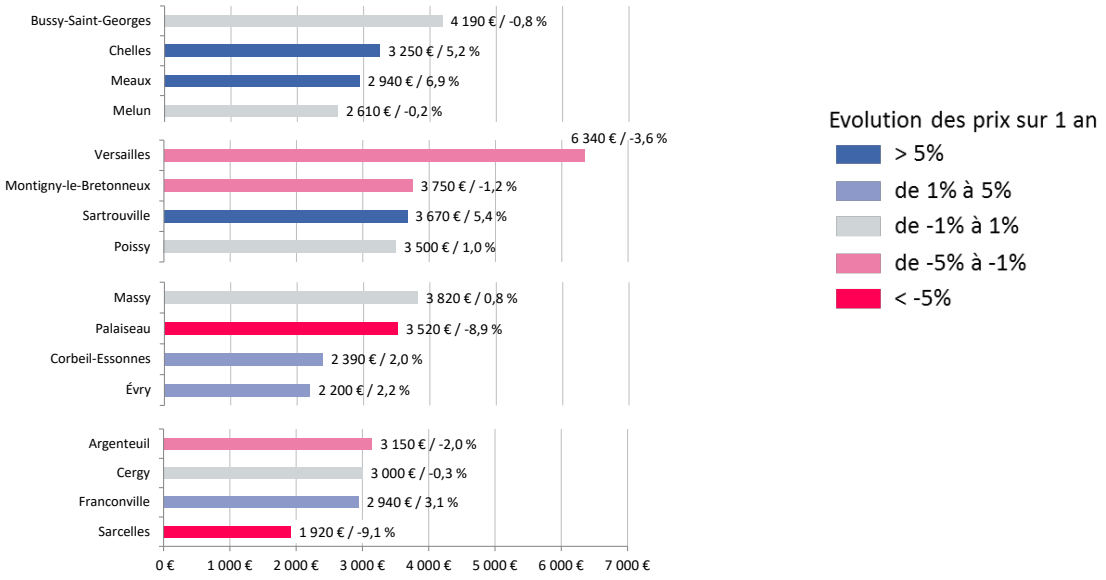
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	3 230 €	2 840 €	4 050 €	2 840 €	2 920 €
Variation en 1 an	*0,2%*	*1,0%*	*-0,3%*	*0,6%*	*0,1%*
Variation brute en 3 mois	*1,0%*	*1,4%*	*1,0%*	*0,9%*	*0,8%*
Variation CVS en 3 mois	*0,0%*	*0,3%*	*0,0%*	*-0,2%*	*-0,3%*

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2026	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m²	3 230 €	2 840 €	4 070 €	2 830 €	2 930 €
Variation en 1 an	1,8%	2,2%	2,0%	1,7%	1,3%
Variation brute en 3 mois	-0,9%	-1,4%	-0,5%	-1,2%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	1,4%	1,6%	0,7%	1,2%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3e trimestre 2025 et évolutions annuelles



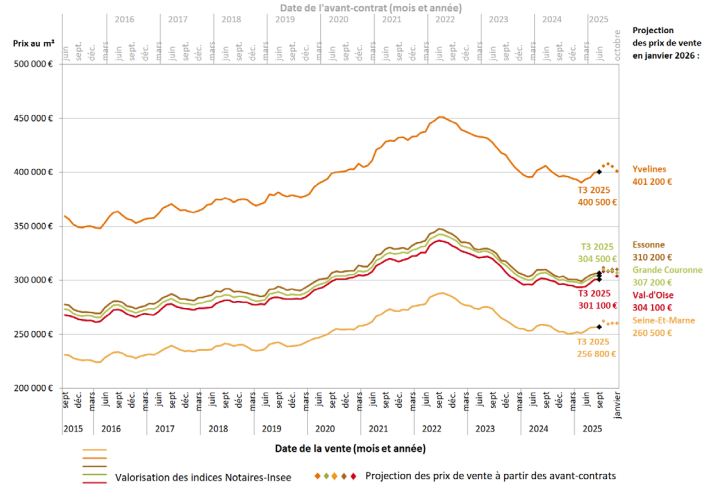
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les maisons en Grande Couronne :

Très légère baisse des prix des maisons au 3e trimestre (-0,9% sur an)

D'après les indicateurs avancés, les prix des maisons pourraient augmenter d'environ 2% de janvier 2025 à janvier 2026 en Grande Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2025

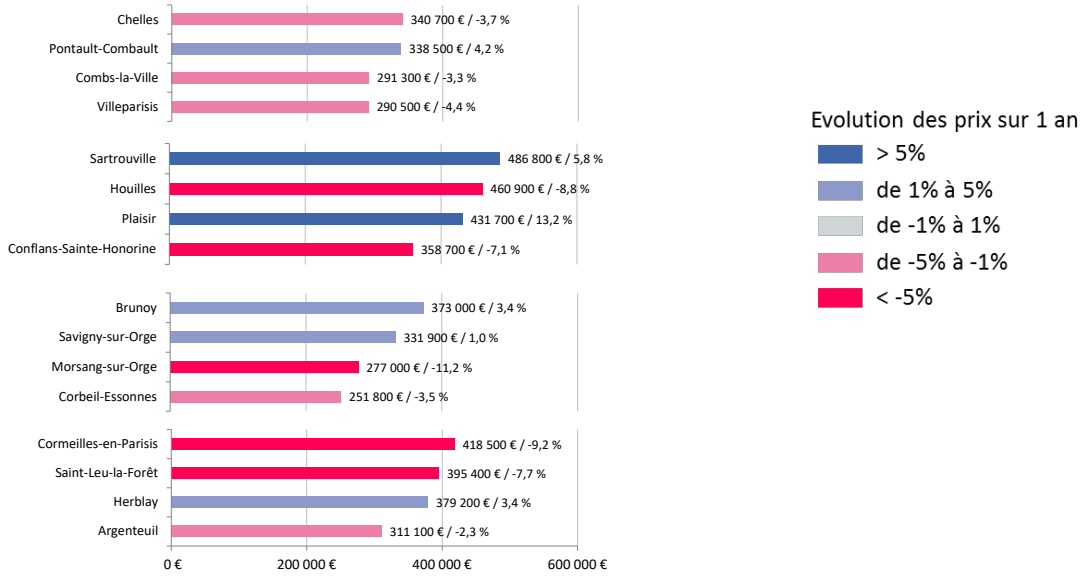
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	304 500 €	256 800 €	400 500 €	306 900 €	301 100 €
Variation en 1 an	*-0,9%*	*-0,8%*	*-1,4%*	*-1,1%*	*-0,1%*
Variation brute en 3 mois	*1,7%*	*1,4%*	*1,7%*	*1,6%*	*2,3%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,8%*	*-1,3%*	*-0,8%*	*-0,7%*	*-0,1%*

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2026	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	307 200 €	260 500 €	401 200 €	310 200 €	304 100 €
Variation en 1 an	2,1%	3,2%	1,1%	2,0%	2,5%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,7%	-1,2%	-0,6%	-1,4%
Variation CVS en 3 mois	2,8%	2,7%	2,3%	2,6%	3,9%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3e trimestre 2025 et évolutions annuelles



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 3e trimestre 2025 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes au 3e trimestre 2025	7 670	11 710	15 790	35 170
	Évolution sur 1 an (T3 2024 / T3 2025)	12%	12%	15%	13%
	Évolution sur 2 ans (T3 2023 / T3 2025)	4%	4%	6%	5%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Appartements anciens	Nombre de ventes au 3e trimestre 2025	7 600	9 070	7 070	23 740
	Évolution sur 1 an (T3 2024 / T3 2025)	12%	12%	11%	12%
	Évolution sur 2 ans (T3 2023 / T3 2025)	4%	3%	1%	2%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Maisons anciennes	Nombre de ventes au 3e trimestre 2025	n.s.	2 630	8 730	11 420
	Évolution sur 1 an (T3 2024 / T3 2025)	n.s.	12%	18%	17%
	Évolution sur 2 ans (T3 2023 / T3 2025)	n.s.	7%	11%	10%

Les prix

Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	119,7	119,0	119,6	119,5	**122,0**
Prix au m²	9 520 €	9 460 €	9 510 €	9 510 €	**9 700 €**
Variation annuelle	-5,5%	-3,1%	0,2%	0,4%	**1,9%**
Variation trimestrielle brute	0,6%	-0,6%	0,5%	0,0%	**2,1%**
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,4%	1,1%	-0,6%	**1,1%**

Petite Couronne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	116,3	114,8	115,3	115,2	**117,7**
Prix au m²	4 940 €	4 870 €	4 890 €	4 890 €	**5 000 €**
Variation annuelle	-5,6%	-3,3%	-0,4%	0,3%	**1,2%**
Variation trimestrielle brute	1,3%	-1,3%	0,4%	-0,1%	**2,2%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,1%	0,8%	-0,2%	**0,6%**

Hauts-de-Seine	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	115,6	114,3	114,5	114,5	**116,9**
Prix au m²	5 970 €	5 900 €	5 910 €	5 920 €	**6 040 €**
Variation annuelle	-5,7%	-3,4%	-0,6%	-0,1%	**1,1%**
Variation trimestrielle brute	0,9%	-1,1%	0,2%	0,0%	**2,1%**
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	0,2%	0,6%	-0,2%	**0,6%**

Seine-Saint-Denis	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	118,8	116,8	117,9	117,6	**121,4**
Prix au m²	3 740 €	3 670 €	3 710 €	3 700 €	**3 820 €**
Variation annuelle	-5,6%	-3,2%	-0,2%	0,5%	**2,2%**
Variation trimestrielle brute	1,5%	-1,7%	0,9%	-0,2%	**3,2%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,1%	1,3%	-0,3%	**1,5%**

Val-de-Marne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	116,3	114,7	115,4	115,2	**117,3**
Prix au m²	4 770 €	4 710 €	4 740 €	4 730 €	**4 810 €**
Variation annuelle	-5,3%	-3,3%	-0,2%	0,8%	**0,8%**
Variation trimestrielle brute	1,9%	-1,4%	0,7%	-0,2%	**1,8%**
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-0,1%	1,2%	-0,2%	**0,0%**

Les prix

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

Grande Couronne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	111,0	109,6	109,7	110,1	**111,2**
Prix au m²	3 220 €	3 180 €	3 180 €	3 200 €	**3 230 €**
Variation annuelle	-3,9%	-1,9%	-0,4%	-0,1%	**0,2%**
Variation trimestrielle brute	0,7%	-1,2%	0,0%	0,4%	**1,0%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,0%	0,2%	0,1%	**0,0%**

Seine-et-Marne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	109,4	108,3	107,7	109,0	**110,5**
Prix au m²	2 820 €	2 790 €	2 770 €	2 800 €	**2 840 €**
Variation annuelle	-3,5%	-1,5%	-0,3%	0,3%	**1,0%**
Variation trimestrielle brute	0,7%	-1,0%	-0,5%	1,1%	**1,4%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,1%	-0,1%	0,7%	**0,3%**

Yvelines	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	112,1	110,4	110,6	110,7	**111,8**
Prix au m²	4 060 €	4 000 €	4 010 €	4 010 €	**4 050 €**
Variation annuelle	-4,2%	-2,2%	-0,6%	-0,7%	**-0,3%**
Variation trimestrielle brute	0,5%	-1,5%	0,1%	0,1%	**1,0%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,2%	0,1%	-0,2%	**0,0%**

Essonne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	110,0	108,9	109,0	109,7	**110,7**
Prix au m²	2 820 €	2 790 €	2 800 €	2 810 €	**2 840 €**
Variation annuelle	-3,9%	-1,8%	-0,2%	0,6%	**0,6%**
Variation trimestrielle brute	0,9%	-1,1%	0,1%	0,6%	**0,9%**
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	**-0,2%**

Val-d'Oise	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	111,0	109,8	110,0	110,2	**111,1**
Prix au m²	2 920 €	2 890 €	2 890 €	2 900 €	**2 920 €**
Variation annuelle	-3,6%	-1,8%	0,0%	0,0%	**0,1%**
Variation trimestrielle brute	0,7%	-1,1%	0,2%	0,2%	**0,8%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,1%	0,5%	-0,1%	**-0,3%**

Ile-de-France	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	116,9	115,8	116,2	116,3	**118,5**
Prix au m²	6 150 €	6 090 €	6 110 €	6 110 €	**6 230 €**
Variation annuelle	-5,2%	-2,9%	-0,1%	0,3%	**1,3%**
Variation trimestrielle brute	0,8%	-1,0%	0,4%	0,0%	**1,9%**
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,2%	0,8%	-0,4%	**0,7%**

Les prix

Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	118,8	114,5	114,4	113,9	**116,2**
Prix	402 800 €	388 100 €	387 700 €	386 000 €	**394 100 €**
Variation annuelle	-5,3%	-6,5%	-2,5%	-1,2%	**-2,1%**
Variation trimestrielle brute	3,1%	-3,6%	-0,1%	-0,4%	**2,1%**
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-2,0%	0,8%	-0,2%	**-0,8%**

Hauts-de-Seine	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	120,9	115,3	115,4	114,6	**116,7**
Prix	671 000 €	640 300 €	640 600 €	636 400 €	**648 000 €**
Variation annuelle	-5,1%	-7,7%	-2,4%	-1,6%	**-3,4%**
Variation trimestrielle brute	3,8%	-4,6%	0,1%	-0,7%	**1,8%**
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-2,9%	1,1%	-0,2%	**-1,7%**

Seine-Saint-Denis	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	116,5	113,5	113,1	112,5	**115,3**
Prix	302 200 €	294 400 €	293 600 €	292 000 €	**299 200 €**
Variation annuelle	-5,3%	-5,5%	-2,6%	-1,3%	**-1,0%**
Variation trimestrielle brute	2,1%	-2,6%	-0,3%	-0,5%	**2,4%**
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-1,2%	0,7%	-0,6%	**0,2%**

Val-de-Marne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	118,6	114,4	114,3	114,2	**116,5**
Prix	400 200 €	386 000 €	385 700 €	385 200 €	**393 200 €**
Variation annuelle	-5,5%	-6,1%	-2,6%	-0,6%	**-1,8%**
Variation trimestrielle brute	3,3%	-3,5%	-0,1%	-0,1%	**2,1%**
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-1,9%	0,7%	0,1%	**-0,8%**

Les prix

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

Grande Couronne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	114,3	111,6	111,1	111,3	**113,2**
Prix	307 300 €	300 200 €	298 700 €	299 400 €	**304 500 €**
Variation annuelle	-5,4%	-4,4%	-1,7%	-0,5%	-0,9%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-2,3%	-0,5%	0,2%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,1%	0,8%	0,1%	-0,8%

Seine-et-Marne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	113,7	110,8	110,3	111,2	**112,8**
Prix	258 800 €	252 300 €	251 000 €	253 200 €	**256 800 €**
Variation annuelle	-5,5%	-4,1%	-1,8%	-0,3%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	2,0%	-2,5%	-0,5%	0,9%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-1,1%	1,1%	0,5%	-1,3%

Yvelines	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	115,4	112,5	112,1	111,9	**113,8**
Prix	406 200 €	396 100 €	394 600 €	393 900 €	**400 500 €**
Variation annuelle	-5,1%	-4,8%	-1,8%	-0,5%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-2,5%	-0,4%	-0,2%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,5%	1,1%	-0,2%	-0,8%

Essonne	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	113,7	111,1	110,2	110,8	**112,5**
Prix	310 200 €	303 100 €	300 700 €	302 200 €	**306 900 €**
Variation annuelle	-5,3%	-4,7%	-2,0%	-0,9%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-2,3%	-0,8%	0,5%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-1,1%	0,4%	0,3%	-0,7%

Val-d'Oise	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	114,1	112,2	111,7	111,4	**114,0**
Prix	301 500 €	296 400 €	295 100 €	294 500 €	**301 100 €**
Variation annuelle	-5,8%	-3,7%	-1,3%	-0,5%	-0,1%
Variation trimestrielle brute	1,9%	-1,7%	-0,4%	-0,2%	2,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	0,5%	-0,3%	-0,1%

Ile-de-France	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Indice brut	115,7	112,5	112,1	112,1	**114,2**
Prix	335 300 €	326 100 €	324 900 €	324 900 €	**330 800 €**
Variation annuelle	-5,4%	-5,1%	-2,0%	-0,7%	-1,3%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-2,7%	-0,4%	0,0%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-1,4%	0,8%	0,0%	-0,8%

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 1er 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 1er 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 1er trimestre 2024 (le 30 mai 2024), les volumes de ventes présentés ont été recalculés (ils ont été « rétropolés ») avec cette méthode pour toutes les données postérieures au 1er 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 1er juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1er 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 1er 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 2e 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 m^2 (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 25 septembre 2025

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 2022[1] 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

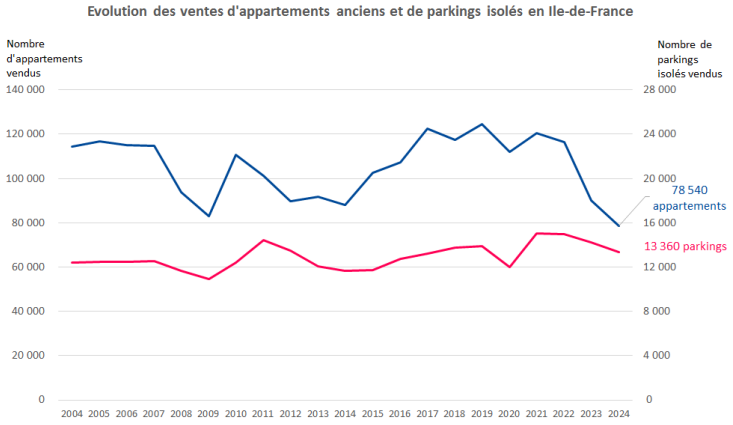
	Pour 100 appartements toutes tailles confondues		Pour 100 studios		Pour 100 appartements de 2 pièces		Pour 100 appartements de 3 pièces		Pour 100 appartements de 4 pièces et plus	
	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings vendus	Evolution depuis 2022	Parkings 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*.

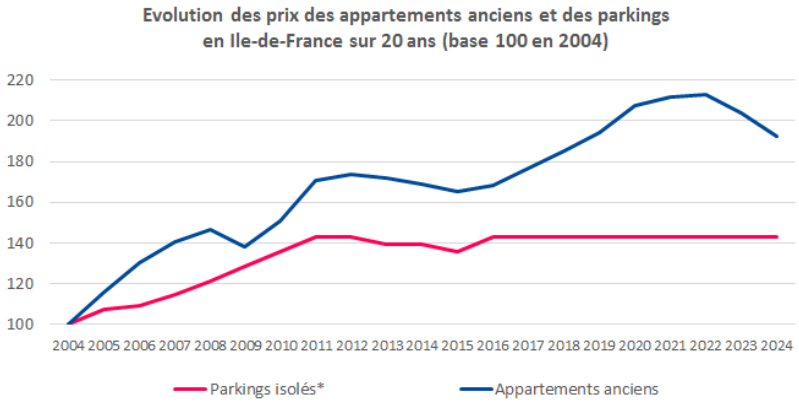
Les parkings isolés*, un marché moins fluctuant que celui des logements

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.

				Evolution des prix des parkings			Evolution des prix des appartements		
	Parkings vendus en 2024	Prix médian des parkings en 2004	Prix médian des parkings en 2024	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 19e et 18 000 € dans le 20e ou le 13e, pour les moins élevés, à 40 000 € dans l'arrondissement central, 50 000 € dans les 6e, 8e et 16e et même 60 000 € dans le 7e 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)*

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 30 octobre 2025

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

	Ile-de-France		Paris	Petite Couronne		Grande Couronne	
Durée de détention médiane	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.

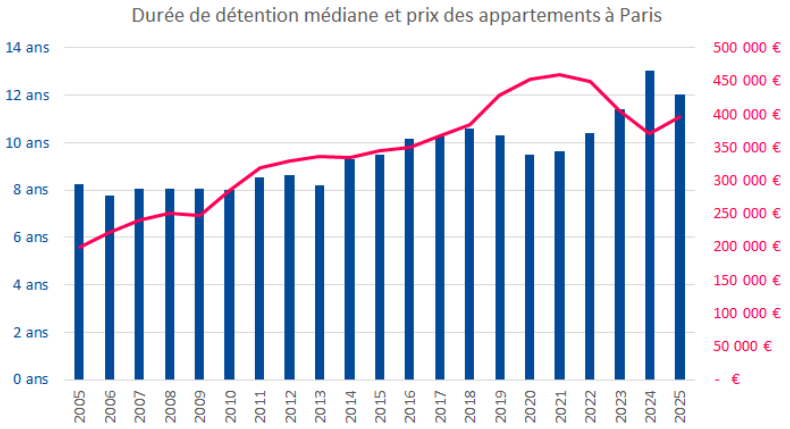
À Paris, les effets du cycle de prix

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.

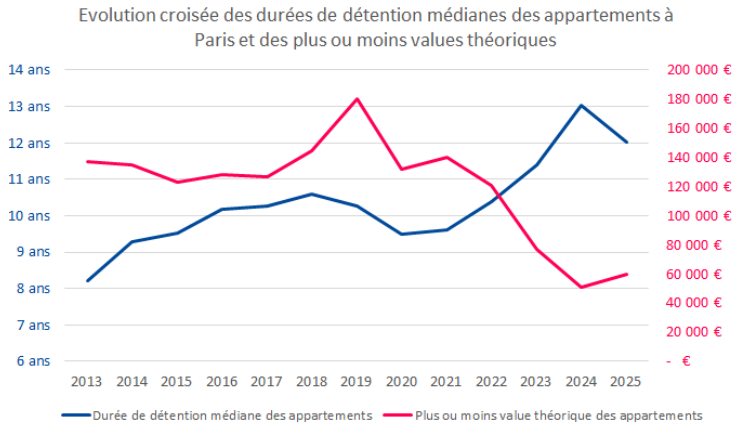


Mais à partir de 2022, l'inversion du cycle change radicalement la donne : la combinaison d'une baisse des prix et d'une hausse des taux se traduit par un allongement sensible de la durée de détention, qui atteint 13 ans en 2024, soit son plus haut niveau depuis vingt ans. Les données partielles disponibles 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.

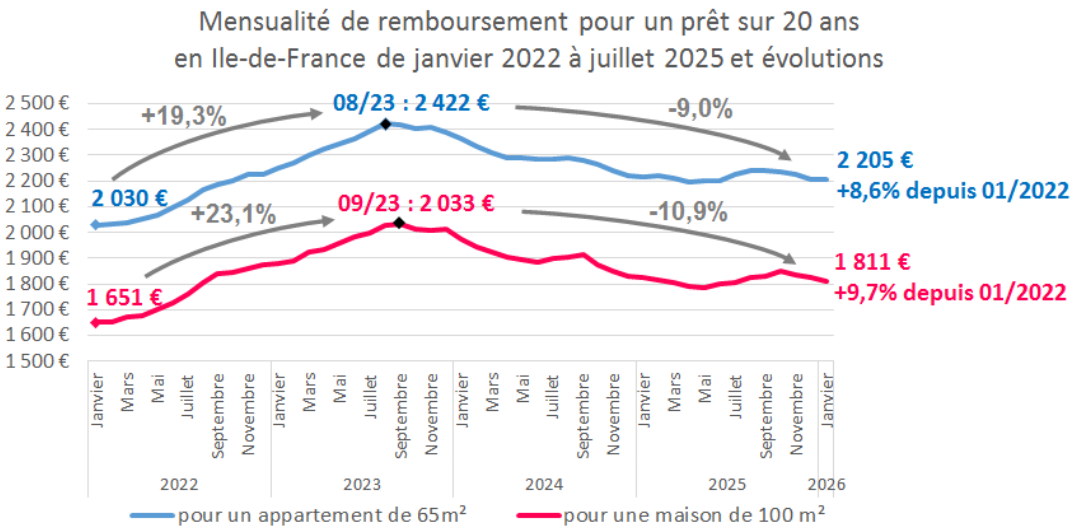


Ce phénomène a des conséquences directes sur la fluidité du marché. Les ménages qui souhaiteraient acheter une surface plus grande se trouvent contraints, car la baisse de la valeur de leur bien combinée à la hausse du coût du crédit réduit leur capacité d'emprunt. Le résultat est un blocage en chaîne : 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.

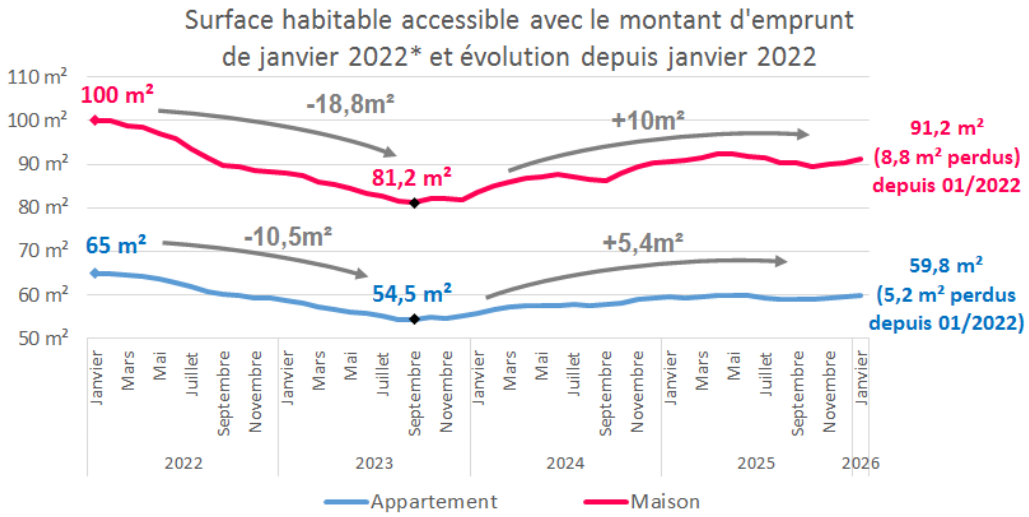
Focus mis à jour en novembre 2025

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



On prévoit une **augmentation de la mensualité 8,6% pour les appartements et de 9,7% pour les maisons**, de janvier 2022 à janvier 2026 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en septembre 2025 puis estimations Base BIEN d'octobre 2025 à janvier 2026 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces



Si vous pouviez acheter un appartement de 65 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 59,8 m² en janvier 2026.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, vous pourrez acheter 91,2 m² en janvier 2026.