

# Communiqué de presse mensuel

31 juillet 2025

## Conjoncture immobilière francilienne en mai\* 2025 : Prix orientés à la hausse en dépit d'une reprise des volumes de ventes fragile

### Volumes de ventes mars à mai 2025

Logements anciens



Ile-de-France

+15% en un an  
29 910 ventes

### Prix en mai\* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 110 €/m<sup>2</sup> +0,6% en un an

Paris

9 530 €/m<sup>2</sup> +1,0% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

322 800 € -1,3% en un an

### Des volumes de ventes encore en amélioration par rapport à l'année dernière

Avec 29 910 logements anciens vendus en Ile-de-France de mars à mai 2025, **le marché reste en augmentation de 15% par rapport à mars-mai 2024 (25 900 ventes)**.

Le volume de ventes s'inscrit seulement 6% en dessous du niveau d'il y a deux ans. Des taux d'intérêt un peu plus attractifs, un accès au crédit moins contraint, un marché du travail qui résiste ont permis une réactivation progressive du marché et une sortie graduelle de l'attente.

**Cependant, la bonne tenue de l'activité de mars à mai 2025 doit beaucoup au dynamisme spécifique du mois de mars**, avec des anticipations d'achats et une poussée des volumes de ventes, avant la hausse des droits de mutation à titre onéreux intervenue au 1<sup>er</sup> avril dans 5 départements franciliens. **Le volume de ventes en Ile-de-France s'est ensuite consolidé en avril avant de s'effriter légèrement en mai, par rapport aux mêmes mois en 2024.**

La reprise de l'activité reste donc fragile et conditionnée par des facteurs externes.

Dans la continuité des mois précédents, les volumes de ventes en Ile-de-France progressent plus rapidement pour les maisons (+19%) que pour les appartements (+14%) de mars à mai 2025 comparé à la même période en 2024.

Par ailleurs, dans la Capitale, la hausse des volumes de ventes s'avère un peu moins soutenue (+9%), toujours lorsque l'on compare les mois de mars à mai 2025 à ceux de 2024. Mais, il est vrai que l'activité avait mieux résisté pendant la phase baissière du marché, limitant le rebond actuellement observé.

### Des hausses de prix attendues dans les prochains mois

**En Ile-de-France sur un an, de mai 2024 à mai 2025, et dans la continuité des mois précédents, les évolutions de prix sont restées faibles en Ile-de-France.** Les variations annuelles des prix diffèrent légèrement selon les segments de marché. On observe encore en mai une légère baisse annuelle des prix pour les maisons (-1,3%) alors que les valeurs se sont consolidées pour les appartements (+0,6%).

**D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix s'inscriraient ensuite dans une dynamique haussière et généralisée, poussés sans doute par l'anticipation d'une demande désormais plus soutenue.**

En mai dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> s'établit à 9 530 € en hausse annuelle de 1,0%. Il est attendu à 9 750 € en septembre, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, soit une augmentation annuelle de 2,5%.

Les hausses annuelles de prix des appartements devraient être comparables en Petite Couronne (+2,7% en septembre) et elles pourraient atteindre 4,1% en Grande Couronne, où le niveau des prix reste beaucoup plus modéré.

Enfin pour les maisons, les prix devraient baisser de 1,0% en Petite Couronne et augmenter de 2,6% en Grande Couronne en un an à fin septembre.

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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

| Logements anciens  |                               | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|-------------------------------|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes  | mars-mai 2025                 | 29 910        | 7 150 | 10 250          | 12 520          |
| Évolutions en 1 an | mars-mai 2025 / mars-mai 2024 | +15%          | +8%   | +18%            | +18%            |

| Appartements anciens |                               | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|-------------------------------|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes    | mars-mai 2025                 | 21 710        | 7 100 | 8 220           | 6 380           |
| Évolutions en 1 an   | mars-mai 2025 / mars-mai 2024 | +14%          | +9%   | +19%            | +16%            |

| Maisons anciennes  |                               | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|-------------------------------|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes  | mars-mai 2025                 | 8 200         | n.s.  | 2 030           | 6 140           |
| Évolutions en 1 an | mars-mai 2025 / mars-mai 2024 | +19%          | n.s.  | +14%            | +20%            |

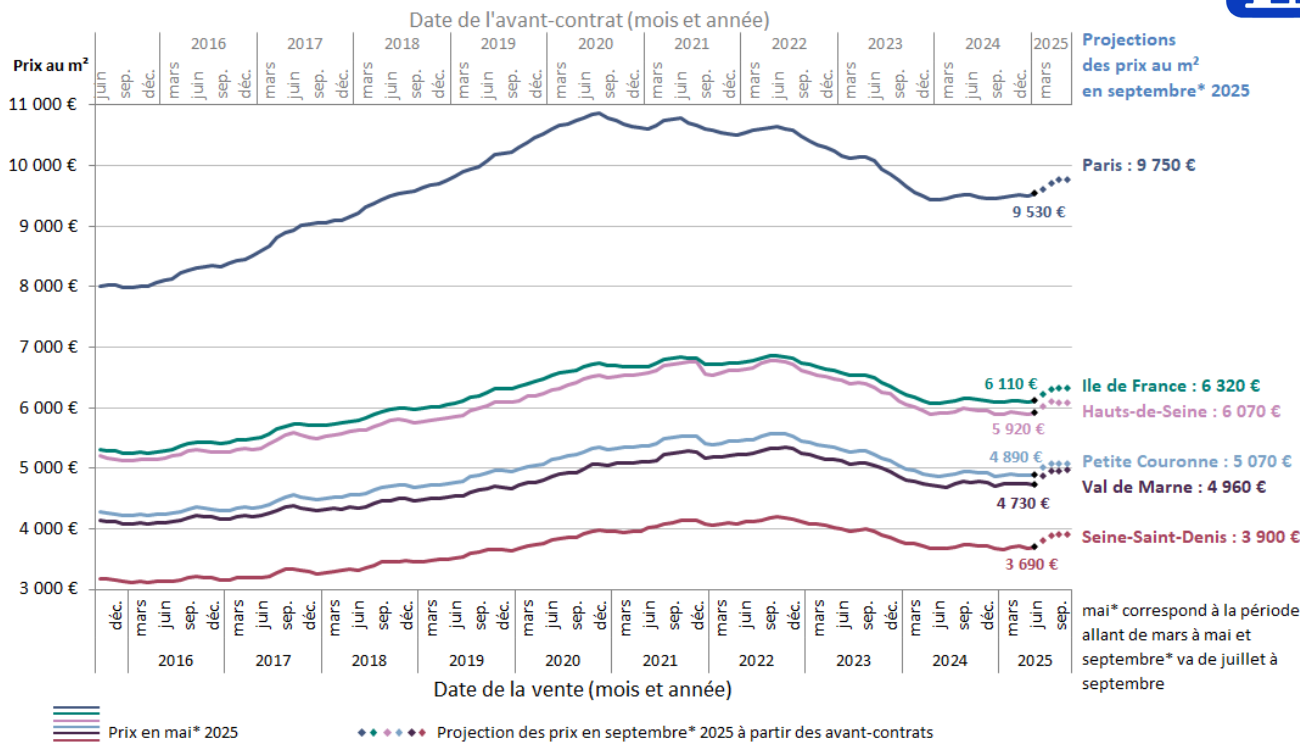
## Les prix

| Appartements anciens                 |   | Ile-de-France | Paris   | Petite Couronne | 92      | 93      | 94      | Grande Couronne | 77      | 78      | 91      | 95      |
|--------------------------------------|---|---------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m <sup>2</sup>               | mars-mai 2025                           | 6 110 €       | 9 530 € | 4 890 €         | 5 920 € | 3 690 € | 4 730 € | 3 180 €         | 2 770 € | 4 030 € | 2 770 € | 2 880 € |
| Évolutions en 1 an                   | mars-mai 2025 / mars-mai 2024           | +0,6%         | +1,0%   | +0,3%           | +0,1%   | +0,6%   | +0,6%   | -0,1%           | 0,0%    | -0,2%   | +0,1%   | -0,2%   |
| Évo. brutes en 3 mois                | mars-mai 2025 / déc. 2024-février 2025  | +0,1%         | +0,4%   | -0,2%           | -0,2%   | -0,1%   | -0,4%   | +0,3%           | 0,0%    | +1,1%   | -0,3%   | -0,6%   |
| Évo. CVS en 3 mois                   | mars-mai 2025 / déc. 2024-février 2025  | +0,1%         | +0,4%   | -0,4%           | -0,5%   | -0,3%   | -0,3%   | +0,1%           | 0,0%    | +0,9%   | -0,4%   | -0,8%   |
| Projection du prix au m <sup>2</sup> | juillet-septembre 2025                  | 6 320 €       | 9 750 € | 5 070 €         | 6 070 € | 3 900 € | 4 960 € | 3 350 €         | 2 970 € | 4 180 € | 2 930 € | 3 080 € |
| Évolutions en 1 an                   | juillet-sept. 2025 / juillet-sept. 2024 | +2,8%         | +2,5%   | +2,7%           | +1,7%   | +4,5%   | +3,9%   | +4,1%           | +5,4%   | +2,9%   | +3,7%   | +5,6%   |

| Maisons anciennes               |   | Ile-de-France | Petite Couronne | 92      | 93      | 94      | Grande Couronne | 77      | 78      | 91      | 95      |
|---------------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (en euros)        | mars-mai 2025                           | 322 800       | 382 500         | 629 300 | 291 000 | 380 900 | 297 900         | 251 700 | 392 400 | 299 500 | 294 100 |
| Évolutions en 1 an              | mars-mai 2025 / mars-mai 2024           | -1,3%         | -2,4%           | -3,2%   | -2,2%   | -1,7%   | -0,8%           | -0,6%   | -0,8%   | -1,3%   | -0,7%   |
| Évo. brutes en 3 mois           | mars-mai 2025 / déc. 2024-février 2025  | -0,6%         | -0,9%           | -1,2%   | -1,2%   | -0,4%   | -0,4%           | +0,4%   | -0,9%   | -0,5%   | -0,6%   |
| Évo. CVS en 3 mois              | mars-mai 2025 / déc. 2024-février 2025  | -0,7%         | -1,3%           | -1,5%   | -1,5%   | -0,9%   | -0,4%           | +0,6%   | -1,0%   | -0,6%   | -0,6%   |
| Projection du prix de vente (€) | juillet-septembre 2025                  | 340 100       | 398 800         | n.s.    | 305 300 | 396 000 | 315 300         | 266 900 | 414 600 | 314 500 | 313 600 |
| Évolutions en 1 an              | juillet-sept. 2025 / juillet-sept. 2024 | +1,4%         | -1,0%           | n.s.    | +1,0%   | -1,0%   | +2,6%           | +3,1%   | +2,1%   | +1,4%   | +4,0%   |

# Projections des prix des logements anciens

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



**Prix de vente en mai\* 2025 et projections de prix en septembre\* 2025 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**

