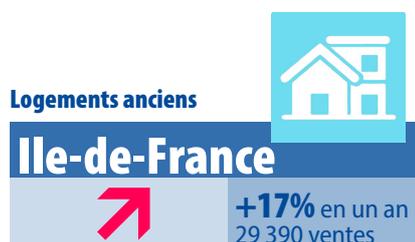


Communiqué de presse mensuel

26 juin 2025

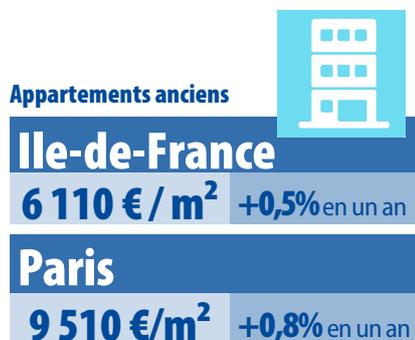
Conjoncture immobilière francilienne en avril* 2025 : une amélioration ponctuelle de l'activité et des prix attendus en hausse sensible cet été

Volumes de ventes février à avril 2025



Prix en avril* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Un rebond poussé par l'anticipation de la hausse des droits de mutation

Les volumes de ventes des logements anciens des trois derniers mois connus (février, mars et avril) ont été dynamisés par la poussée de l'activité du mois de mars, les acquéreurs ayant anticipé leur achat pour éviter la hausse des droits de mutations à titre onéreux¹ effective au 1^{er} avril dans cinq départements.

Les volumes de ventes de la période ont augmenté de 17% par rapport à février, mars et avril 2024 et ne sont inférieurs que de 8% par rapport à la même période deux ans auparavant. Mais en dehors d'une accélération très visible au mois de mars (+44% en un an), les volumes de ventes de logements sont seulement en voie de consolidation les deux autres mois.

Cela constitue un signal positif mais signale aussi la fragilité de l'amélioration conjoncturelle et la dépendance du marché à des facteurs externes (niveau des taux et accès au crédit, confiance, accompagnement fiscal ou financier).

Par ailleurs, à l'exception de la Seine-Saint-Denis, les ventes de maisons progressent plus rapidement en Ile-de-France (+26% en un an) que pour les appartements (+13%).

Après une phase de stagnation, on attend un net rebond des prix à partir de mai

En Ile-de-France, d'avril 2024 à avril 2025, les prix de vente des logements ont stagné (0% en un an). Cette stabilisation des prix (0,5% pour les appartements et -1% pour les maisons) traduit une dynamique d'atterrissage du marché et de consolidation des valeurs après une période de baisses régulières des volumes de ventes. C'est également vrai dans l'ensemble des départements où les prix sont en voie de stabilisation, avec de très faibles variations en un an.

Après cette pause, et d'après les avant-contrats, les prix se réorienteraient cependant à la hausse partout en Ile-France, et particulièrement en Grande Couronne.

Les augmentations de prix seraient fortes de mai à août (+2,9% pour les appartements et +4,1% pour les maisons) et dicteraient la tendance annuelle après une longue phase de stagnation.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens fixé à 9 510 € en avril 2025, en voie de consolidation en un an (+0,8%), pourrait atteindre 9 780 € en août (+2,9% en un an) d'après les avant-contrats.

Les prix des appartements seraient en hausse annuelle de 3,0% en Petite Couronne et de 4,9% en Grande Couronne au mois d'août.

En Ile-de-France en 3 mois, de mai 2025 à août, le prix des maisons devrait augmenter de 4,1% (+3,9% en Petite Couronne, +4,2% en Grande Couronne), avec une composante saisonnière habituelle car les beaux jours et la proximité de la rentrée incitent les familles à réaliser leurs acquisitions. En variation annuelle et comme la baisse des prix s'est interrompue plus tardivement, l'impact des 3 derniers mois resterait encore assez modéré (+1,9% d'août 2024 à août 2025 en Petite Couronne, +2,8% en Grande Couronne).

¹ Les DMTO ont augmenté de 0,5 point passant de 4,5% à 5% le 1^{er} avril sauf dans les Yvelines, le Val-d'Oise et le Val-de-Marne où la hausse a été opérée le 1^{er} mai.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2025	29 390	7 080	9 910	12 400
Évolutions en 1 an	février-avril 2025 / février-avril 2024	+17%	+10%	+17%	+21%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2025	20 980	7 040	7 840	6 090
Évolutions en 1 an	février-avril 2025 / février-avril 2024	+13%	+10%	+16%	+14%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2025	8 410	n.s.	2 060	6 310
Évolutions en 1 an	février-avril 2025 / février-avril 2024	+26%	n.s.	+20%	+28%

Les prix

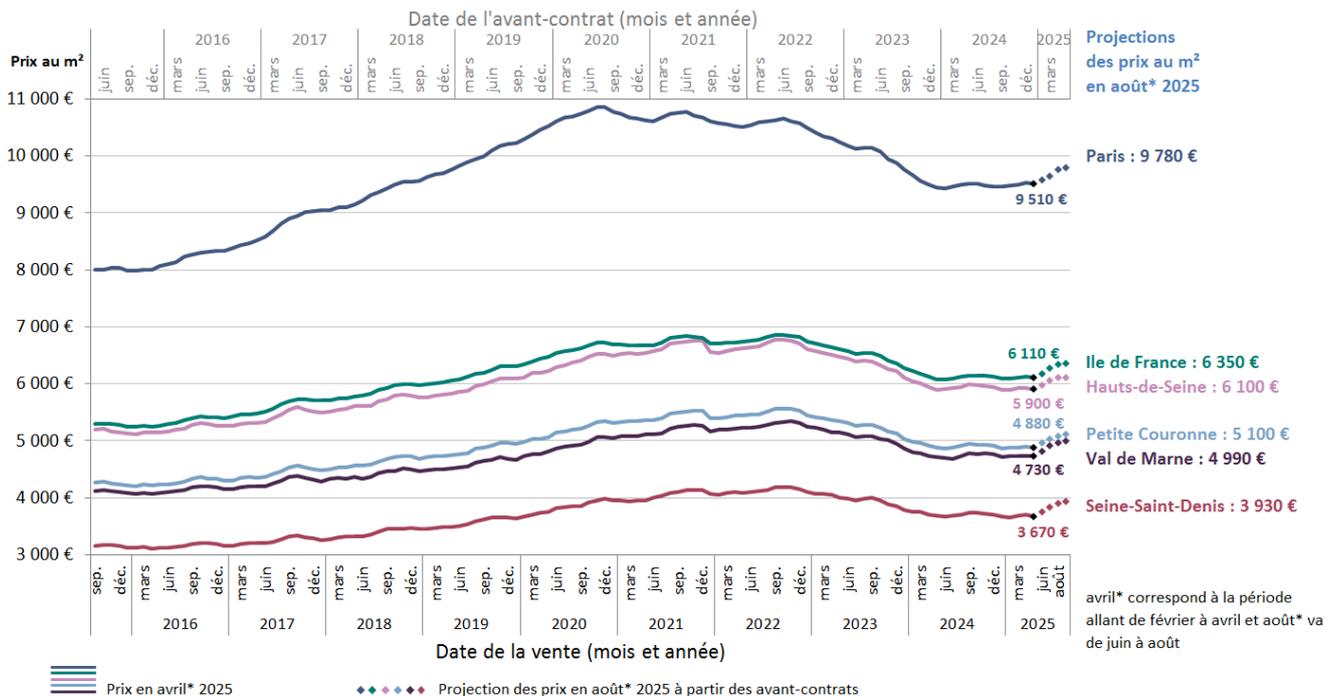
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	février-avril 2025	6 110 €	9 510 €	4 880 €	5 900 €	3 670 €	4 730 €	3 200 €	2 760 €	4 070 €	2 790 €	2 880 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2025 / février-avril 2024	+0,5%	+0,8%	+0,1%	+0,1%	-0,4%	+0,3%	+0,5%	-0,3%	+0,9%	+0,6%	+0,2%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2025 / nov. 2024-janvier 2025	+0,3%	+0,4%	+0,1%	+0,2%	+0,2%	-0,2%	+0,6%	-0,9%	+2,0%	+0,1%	-0,3%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2025 / nov. 2024-janvier 2025	+0,4%	+0,6%	0,0%	0,0%	-0,2%	0,0%	+0,5%	-0,9%	+1,7%	0,0%	-0,4%
Projection du prix au m ²	juin-août 2025	6 350 €	9 780 €	5 100 €	6 100 €	3 930 €	4 990 €	3 380 €	2 990 €	4 200 €	2 980 €	3 110 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+3,3%	+2,9%	+3,0%	+1,9%	+5,0%	+4,4%	+4,9%	+6,4%	+3,0%	+6,2%	+6,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	février-avril 2025	325 200	382 400	631 000	291 300	378 500	301 100	253 800	398 300	304 100	294 400
Évolutions en 1 an	février-avril 2025 / février-avril 2024	-1,0%	-2,4%	-2,5%	-2,2%	-2,3%	-0,3%	-0,5%	+0,2%	-0,4%	-0,6%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2025 / nov. 2024-janvier 2025	-0,2%	-0,8%	-0,6%	-0,9%	-0,9%	+0,1%	+0,5%	+0,4%	0,0%	-0,8%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2025 / nov. 2024-janvier 2025	+0,3%	-0,8%	-0,5%	-1,1%	-0,9%	+0,8%	+1,2%	+1,3%	+0,4%	-0,2%
Projection du prix de vente (€)	juin-août 2025	341 100	402 200	n.s.	304 600	398 100	315 400	266 600	416 700	316 700	309 800
Évolutions en 1 an	juin-août 2025 / juin-août 2024	+2,5%	+1,9%	n.s.	+1,5%	+1,6%	+2,8%	+2,9%	+3,1%	+2,3%	+2,6%

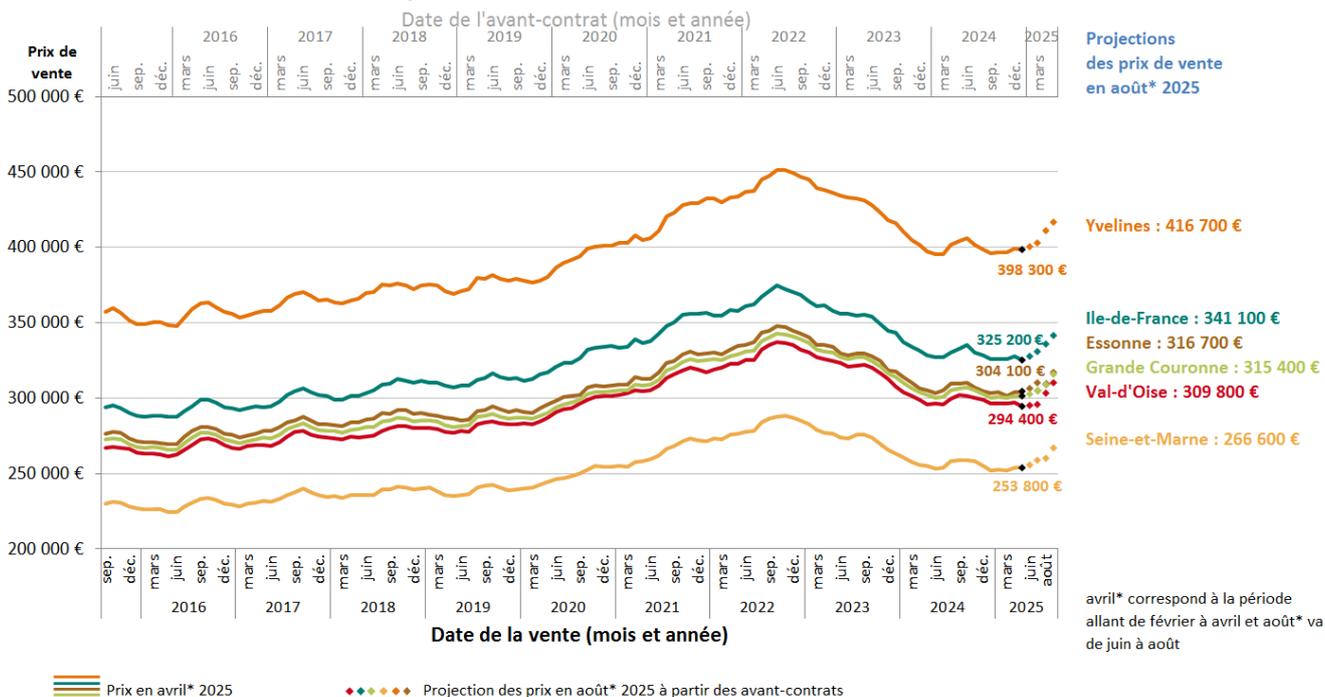
Projections des prix des logements anciens



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



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



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

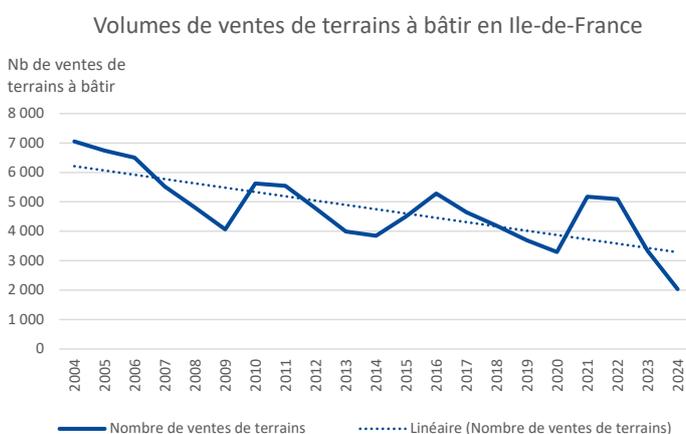
Les terrains à bâtir analysés dans cette étude sont des terrains non agricoles, achetés avec un usage de construction d'habitat individuel¹. La construction de la maison peut ensuite s'organiser avec un constructeur de maisons individuelles dans 59% des cas, par le particulier lui-même dans 25% des cas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

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

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

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

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

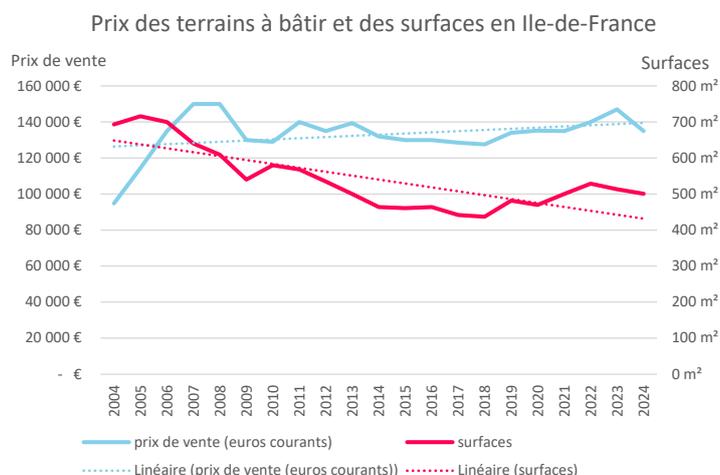


En Ile-de-France, on vendait encore plus de 7 000 terrains à bâtir il y a 20 ans et 3 800 il y a 10 ans. A la rarefaction du foncier, la lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN) et le souhait de densifier et de reconstruire l'existant, s'ajoute une complexification réglementaire qui brident les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

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

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

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



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

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

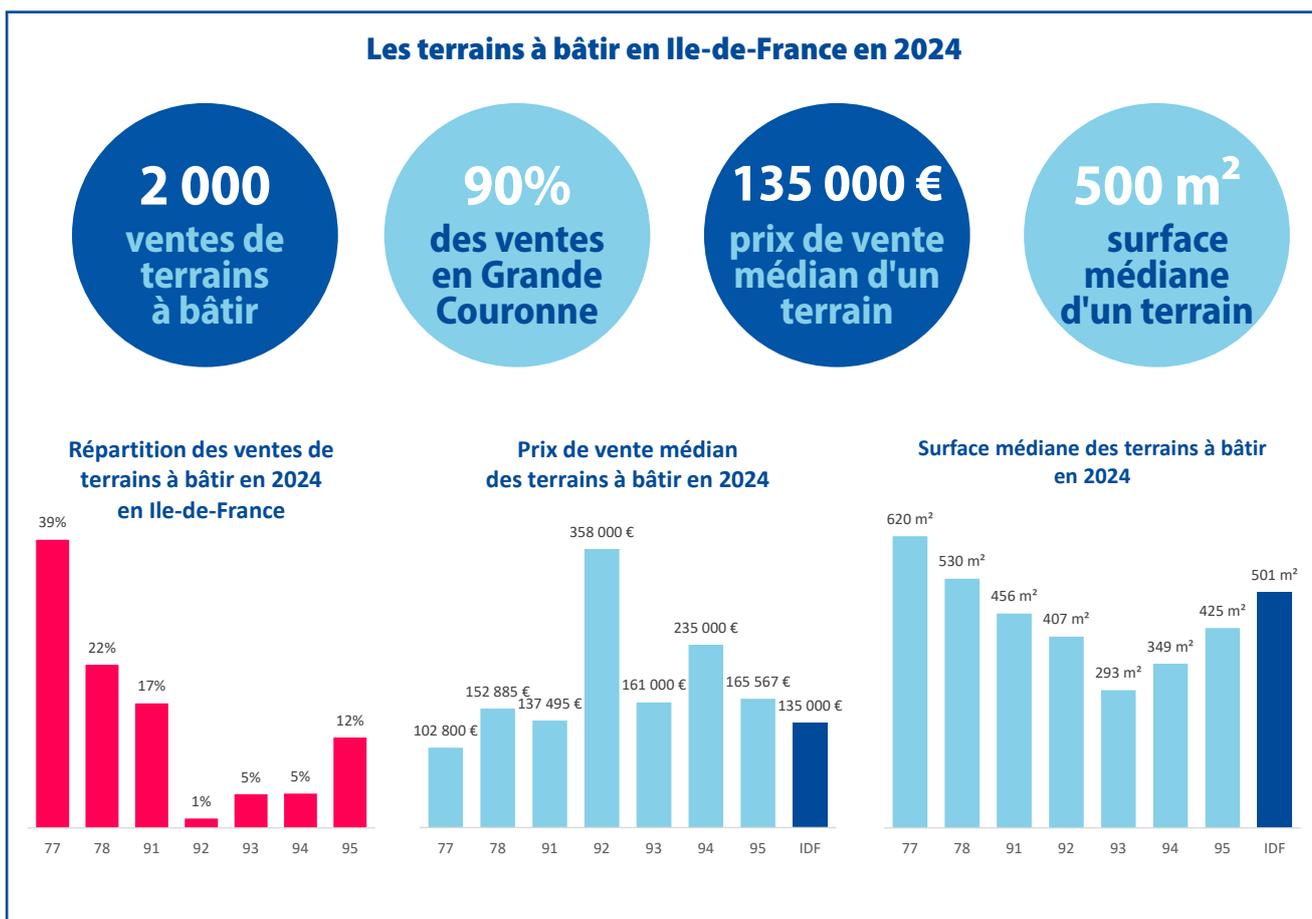
D'autre part, la surface des terrains vendus tend à se réduire (693 m² en Ile-de-France en 2004 et 501 m² en 2024) mais avec un point bas en 2018 (437 m²) et depuis une petite remontée des surfaces vendues. Cette tendance légèrement haussière se manifeste sur de nombreux départements de l'Ile-de-France.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

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

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

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

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



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 - idesezonzac@image7.fr et Nathalie Feld - nfeld@image7.fr