

Note de conjoncture du Marché immobilier des logements en ILE DE France Bilan 2025 et perspectives avril 26

Episode 1 Paris intra muros

By Christophe LAMARQUE – Délégué Général – Directeur Juridique CPGP

Sources : <https://notairesdugrandparis.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/conjoncture-immobiliere-francilienne-bilan-2025-4e-trimestre-et-perspectives>

1. Volumes de ventes

27 920 appartements anciens vendus en 2025.

Progression de +8 % vs 2024, mais encore –3 % vs 2023.

Niveau de transactions comparable aux années 2013-2014, donc historiquement bas.

Les biens vendus en 2025 sont souvent plus petits, en lien avec un retour des primo-accédants.

2. Prix des appartements à PARIS

Moyenne de 9 600 €/m² au T4 2025.

Variation annuelle : +1,4 % → stabilisation, pas de rebond marqué.

Variation trimestrielle : –1 %, baisse saisonnière classique.

Prévision avril 2026 : maintien autour de 9 600 €/m² (variation annuelle attendue : +1 %).

Niveau de prix similaire à 2018.

3. toujours une disparité classique entre les arrondissements de Paris

Le plus cher : 6^e arrondissement – 13 400 €/m²

Le moins cher : 19^e arrondissement – 7 560 €/m²

Écart stable depuis 2 ans : rapport de 1 à 1,77.

13 arrondissements sous les 10 000 €/m², ce qui n'était pas le cas il y a quelques années.

4. Tendances sur les prix par quartiers

Quartier le plus cher : Notre-Dame (Paris Centre) → 15 970 €/m²

Les acquéreurs étrangers sont moins présents, mais ceux qui achètent ciblent les quartiers premium sans défauts.

Les biens avec travaux ou défauts subissent des décotes pouvant atteindre –15 à –20 %.

5. Profil des acquéreurs

Plus de primo-accédants, aidés par un retour du crédit, malgré des délais longs, des donations familiales (apport).

Le marché dominé par des utilisateurs, quasiment plus d'investisseurs privés, tous prennent le temps d'une recherche qualitative de biens "zéro défaut".

6. Marché endémique du logement neuf à Paris (hors social) : totalement à l'arrêt

Seulement ~100 ventes de logements neufs à Paris en 2025 (contre 4 000 en 1999).

Niveau le plus bas depuis 30 ans.

Ce segment ne joue plus aucun rôle dans la dynamique parisienne.

En 2025, Paris confirme une stabilisation du marché immobilier :

les volumes remontent légèrement mais restent historiquement faibles ;

les prix sont globalement stables autour de 9 600 €/m², proches des niveaux de 2018 ;

les acquéreurs sont plus jeunes, les biens recherchés sont petits et sans défaut ;

les appartements avec défauts subissent de fortes décotes ;

le neuf est quasi inexistant, ce qui renforce la centralité du marché ancien.

Le marché parisien semble entrer dans une phase durable de normalisation et de consolidation, sans perspective de rebond rapide.

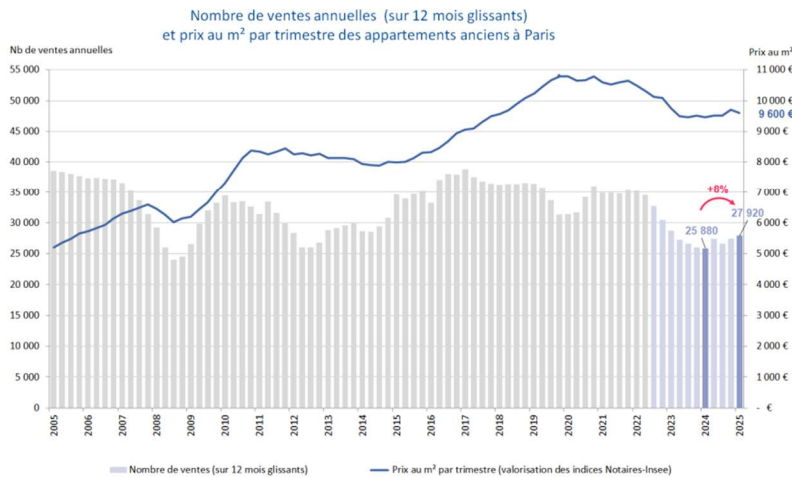
Doc :



Les appartements à Paris

Timide reprise des volumes de ventes en 2025 et légère hausse annuelle des prix

Avec près de 28 000 ventes d'appartements en 2025, l'activité progresse plus lentement à Paris que dans le reste de la région : +8% en un an et -3% en 2 ans. Les prix ont évolué de 1,4% du 4^e trimestre 2024 au 4^e trimestre 2025.



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes de l'année 2025	27 920
Variation entre l'année 2024 et l'année 2025	8%
Variation entre l'année 2023 et l'année 2025	-3%

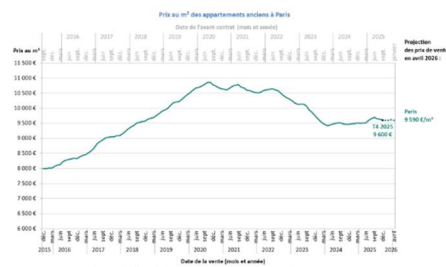
Prix au m ² des appartements anciens à Paris	T3 2025	T4 2025
Prix au m ²	9 700 €	9 600 €
Variation en 1 an	1,9%	1,4%
Variation brute en 3 mois	2,1%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	-0,1%

Les prix

Les appartements à Paris :

Le prix se maintiendrait autour de 9 600 € dans les mois à venir

Après une petite hausse estivale, le prix des appartements parisiens devrait rester stable dans les prochains mois.



Prix de vente des appartements anciens à Paris	2024	2025
Prix au m ²	9 600 €	9 600 €
Variation en 1 an	-2,4%	1,9%
Variation brute en 3 mois	-2,9%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	0,4%

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2025, les prix au m² varient de 6 640 € dans le quartier de La Goutte-d'Or du 18^e arrondissement, à 15 970 €, quartier Notre-Dame dans le 4^e (prix 2,4 fois plus élevés qu'à La Goutte-d'Or).

Les variations annuelles sont très hétérogènes d'un quartier à l'autre. Les prix ont peu évolué dans les quartiers les moins chers tandis qu'ils ont fortement augmenté dans certains quartiers onéreux.

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
4 ^e	16-Notre-Dame	15 970 €	20,0%	13,4%
6 ^e	24-Saint-Germain-des-Près	15 870 €	2,4%	n.s.
8 ^e	29-Champs-Élysées	15 720 €	13,9%	n.s.
3 ^e	11-Archives	15 260 €	19,9%	9,2%
6 ^e	22-Odéon	14 780 €	4,8%	n.s.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19 ^e	73-La Villette	7 490 €	3,7%	-13,6%
19 ^e	75-Amérique	7 480 €	-2,3%	-17,7%
19 ^e	74-Pont-de-Flandre	6 980 €	-0,4%	-20,2%
18 ^e	72-La Chapelle	6 930 €	4,8%	-11,9%
18 ^e	71-La Goutte-d'Or	6 640 €	-3,7%	-27,0%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

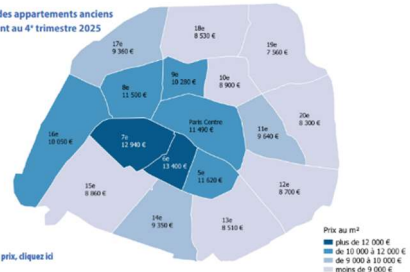
Le marché immobilier résidentiel ancien dans le Grand Paris

Document de presse - 26 février 2025



13 arrondissements à moins de 10 000 €/m²

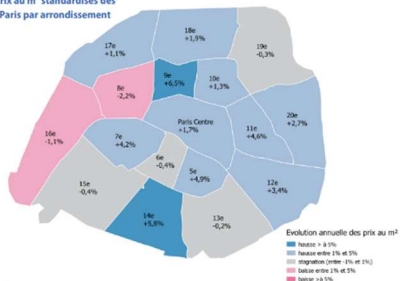
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2025



Les prix au m² s'échelonnent entre 7 560 € dans le 19^e arrondissement et 13 400 € dans le 6^e (1,77 fois plus cher que le 19^e).

Des variations annuelles de prix moins contrastées que les trimestres précédents

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2025



Au 4^e trimestre 2025, les prix sont stables ou en hausse annuelle, excepté dans les 8^e et 16^e arrondissements où les prix baissent.

Mention obligatoire pour toute citation : Source ADON BÉN - Notaires du Grand Paris - www.notairesdugrandparis.fr - Twitter : @GdPNotaires