

Communiqué de presse mensuel

26 mars 2026

Conjoncture immobilière francilienne en janvier* 2026 L'activité poursuit sa progression tandis que les prix restent globalement stables

Volumes de ventes nov. 2025 à janvier 2026

Logements anciens



Ile-de-France

+11% en un an
28 820 ventes

Prix en janvier* 2026

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 140 €/m² +0,8% en un an

Paris

9 570 €/m² +1,0% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

322 900 € -0,9% en un an

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

Une activité en progression dans la continuité de la fin d'année 2025

Entre novembre 2025 et janvier 2026, l'activité progresse dans la continuité des mois précédents mais à un rythme encore mesuré, sans retour à un cycle de forte expansion. Ainsi, en 3 mois, 28 820 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France. Les volumes de ventes progressent de 11% en un an. Cette dynamique est principalement portée par le marché des appartements, dont les ventes augmentent de 12%, tandis que les maisons progressent de manière plus modérée (+7%). Par rapport à la même période deux ans auparavant, l'activité enregistre une hausse encore plus marquée (+18% pour les logements anciens).

La progression concerne l'ensemble des territoires franciliens, avec des hausses de 7% à Paris, 11% en Petite Couronne et 12% en Grande Couronne. Le marché des appartements se distingue particulièrement en Petite et Grande Couronne (+14%), tandis que celui des maisons progresse davantage en Grande Couronne (+9%) qu'en Petite Couronne (+1%). Les écarts départementaux restent toutefois importants, confirmant l'hétérogénéité des dynamiques locales.

Des prix globalement stables, avec des ajustements saisonniers

En un an, entre janvier 2025 et janvier 2026, les prix des logements en Ile-de-France apparaissent globalement stables (+0,3%). Les appartements enregistrent une progression modérée de 0,8%, atteignant 6 140 € par m², tandis que les maisons poursuivent une légère correction (-0,9% en un an). À Paris, le prix des appartements s'établit à 9 570 € par m² en janvier, en hausse de 1% en un an.

Sur les trois derniers mois, d'octobre 2025 à janvier 2026, les prix des logements reculent de 1,3% en Ile-de-France. Cette baisse, habituelle en cette saison de l'année, concerne à la fois les appartements (-1,2%) et les maisons (-1,7%) dans l'ensemble des territoires.

Les indicateurs avancés issus des avant-contrats prévoient la poursuite d'un atterrissage des prix. En 3 mois, de février à mai, les prix des appartements (-0,5%) et des maisons (-0,2%) devraient connaître des variations limitées. En un an, les évolutions attendues resteraient faibles (+0,7% pour les appartements et +0,4% pour les maisons), confirmant un marché orienté vers la stabilité.

Le marché francilien semble ainsi engagé dans une trajectoire de stabilisation progressive, marquée par un rééquilibrage entre l'offre et la demande et par une adaptation durable des comportements des acteurs.

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 - idese Gonzac@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
Volumes de ventes	novembre 2025 - janvier 2026	28 820	6 480	9 870	12 480
Évolutions en 1 an	nov. 2025 - janvier 2026 / nov. 2024 - janvier 2025 /	+11%	+7%	+11%	+12%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2025 - janvier 2026	20 620	6 410	7 940	6 270
Évolutions en 1 an	nov. 2025 - janvier 2026 / nov. 2024 - janvier 2025 /	+12%	+7%	+14%	+14%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2025 - janvier 2026	8 200	n.s.	1 930	6 210
Évolutions en 1 an	nov. 2025 - janvier 2026 / nov. 2024 - janvier 2025 /	+7%	n.s.	+1%	+9%

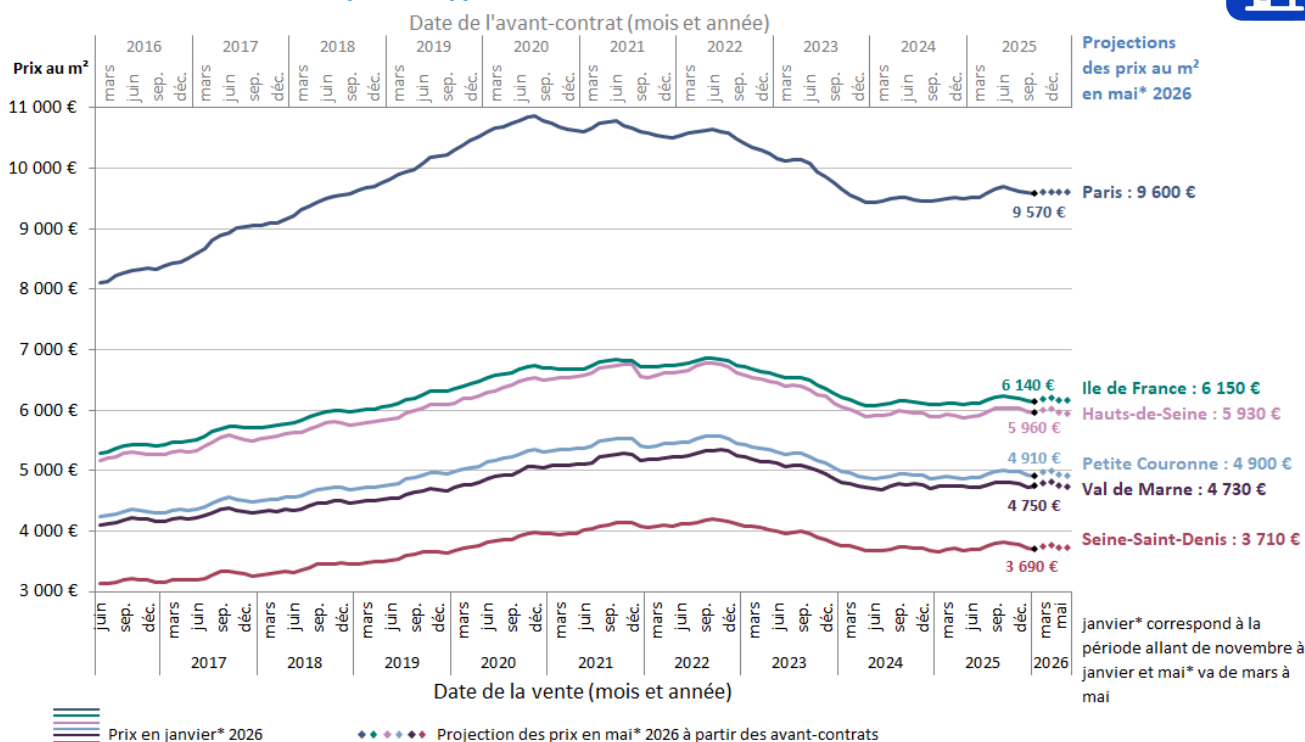
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2025 - janvier 2026	6 140 €	9 570 €	4 910 €	5 960 €	3 690 €	4 750 €	3 190 €	2 770 €	4 050 €	2 790 €	2 880 €
Évolutions en 1 an	nov. 2025 - janvier 2026 / nov. 2024 - janvier 2025	+0,8%	+1,0%	+0,8%	+1,1%	+0,7%	+0,1%	+0,5%	-0,3%	+1,5%	+0,1%	-0,5%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2025 - janvier 2026 / août - octobre 2025	-1,2%	-0,8%	-1,5%	-1,3%	-2,8%	-1,3%	-1,4%	-2,8%	-0,7%	-1,4%	-1,6%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2025 - janvier 2026 / août - octobre 2025	+0,0%	+0,0%	-0,1%	+0,1%	-1,4%	+0,3%	+0,0%	-1,3%	+0,9%	-0,2%	-0,4%
Projection du prix au m ²	mars - mai 2026	6 150 €	9 600 €	4 900 €	5 930 €	3 710 €	4 730 €	3 200 €	2 790 €	4 040 €	2 800 €	2 890 €
Évolutions en 1 an	mars - mai 2026 / mars - mai 2025	+0,7%	+0,9%	+0,4%	+0,6%	+0,4%	+0,0%	+0,3%	+0,4%	+0,5%	+0,7%	-0,3%

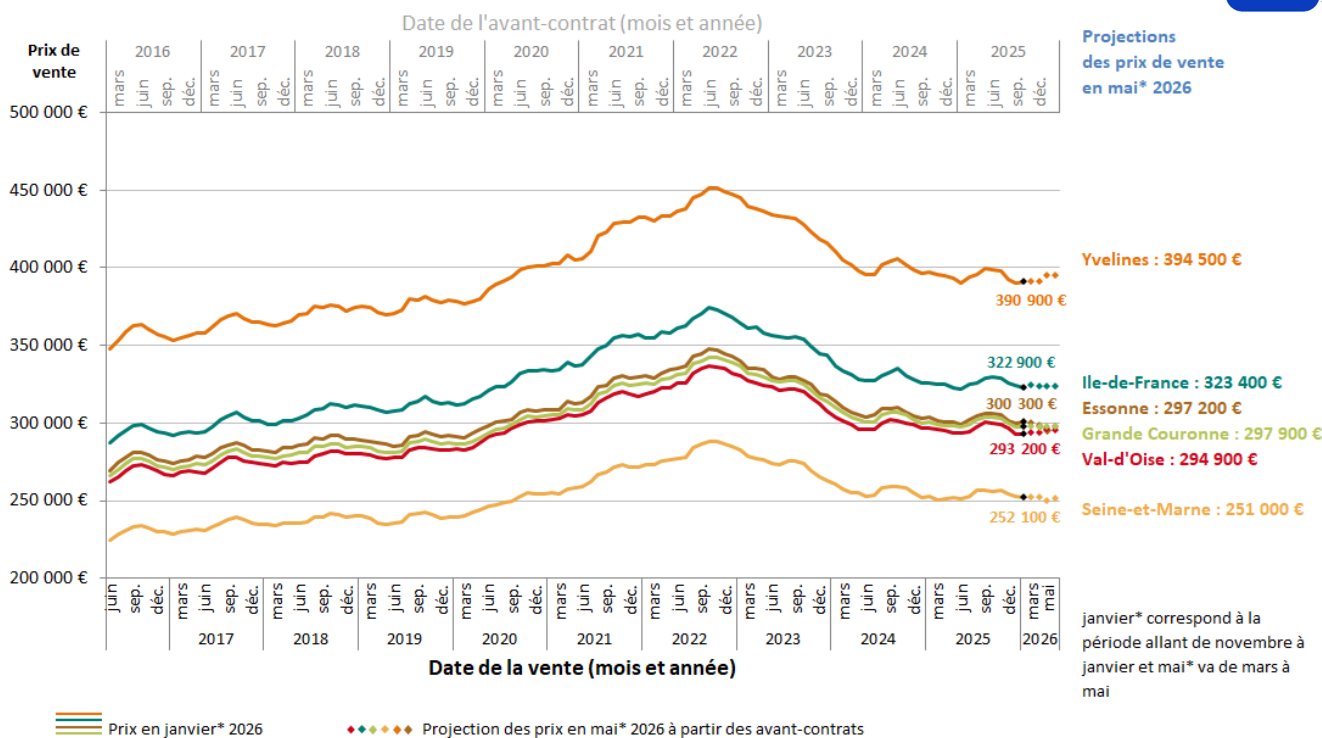
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov. 2025 - janvier 2026	322 900	382 900	635 000	290 200	378 400	297 700	252 100	390 900	300 300	293 200
Évolutions en 1 an	nov. 2025 - janvier 2026 / nov. 2024 - janvier 2025	-0,9%	-0,7%	+0,0%	-1,3%	-1,0%	-1,0%	-0,1%	-1,5%	-1,2%	-1,2%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2025 - janvier 2026 / août - octobre 2025	-1,7%	-1,7%	-1,0%	-2,4%	-2,1%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,9%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2025 - janvier 2026 / août - octobre 2025	+0,0%	+0,3%	+1,5%	-1,1%	+0,1%	-0,2%	+0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,3%
Projection du prix de vente (€)	mars - mai 2026	323 400	383 800	n.s.	281 800	378 600	297 900	251 000	394 500	297 200	294 900

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en janvier* 2026 et projections de prix en mai* 2026
pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en janvier* 2026 et projections de prix en mai* 2026
pour les maisons anciennes en Grande Couronne



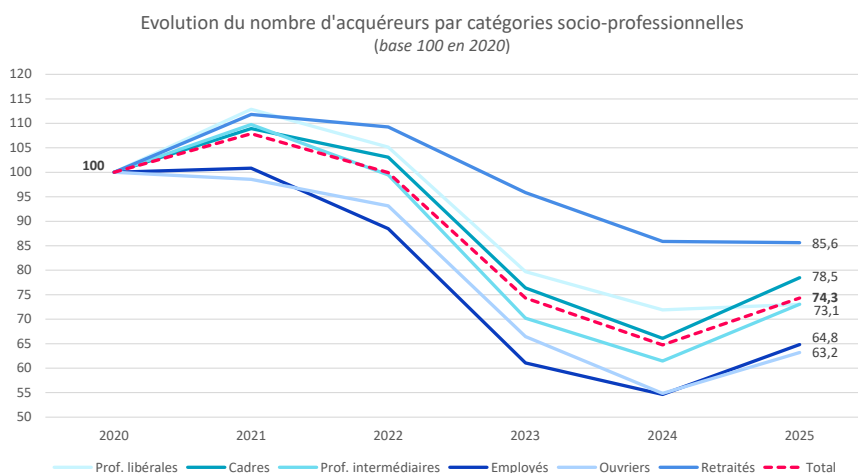
Focus - Quelles sont les évolutions du profil des acquéreurs en Ile-de-France depuis 2020 ?

L'analyse du profil des acquéreurs franciliens s'appuie sur l'identification du « premier acquéreur » pour chaque transaction réalisée par des particuliers¹. Elle met en lumière les effets d'un cycle immobilier : entre mars 2022 et décembre 2023, les taux d'intérêt sont passés de 1,18% à 4,2%, provoquant un net coup d'arrêt du marché. Leur détente progressive, jusqu'à 3,16% en décembre 2025, amorce une reprise encore hésitante. Derrière cette séquence, ce sont les équilibres mêmes du marché qui se redessinent : tous les acquéreurs n'ont pas été affectés de la même manière.

Si en apparence le profil type de l'acquéreur francilien reste inchangé (un cadre de plus de 40 ans, résidant en Île-de-France, acquérant sa résidence principale), le marché reflète des évolutions plus contrastées, avec un accès à l'acquisition plus difficile pour les catégories les plus fragiles.

Des dynamiques hétérogènes selon les catégories socioprofessionnelles renforcées par les évolutions de la démographie francilienne

Entre 2021 et 2024, le nombre de transactions recule en moyenne de 40%. Cette contraction est particulièrement marquée pour les acquéreurs issus de professions intermédiaires, les employés et les ouvriers, dont les volumes diminuent de 45% environ. À l'inverse, les acquéreurs retraités apparaissent nettement plus résilients, avec une baisse des transactions limitée à 23%, traduisant une moindre exposition aux contraintes de financement.



Ces évolutions s'inscrivent dans une tendance de fond. La part des employés et des ouvriers, qui atteignait 30,2% des acquéreurs en 2000, n'est plus que de 15,2% en 2025. Cette évolution fait écho aux transformations de la structure de la population active francilienne, marquée par la progression des cadres (+55%) et des professions intermédiaires (+33%), tandis que les employés restent globalement stables (+1,6%) et que les ouvriers reculent (-3,5%).

Toutes les catégories d'acquéreurs suivent une dynamique similaire, avec un pic en 2021, puis un recul marqué jusqu'en 2024, avant un début de reprise en 2025. Toutefois, l'ampleur du choc diffère.

Les employés et les ouvriers enregistrent les baisses les plus prononcées, avec un point bas particulièrement marqué en 2024, traduisant une forte sensibilité aux conditions de financement. À l'inverse, les acquéreurs retraités se distinguent par une trajectoire plus résiliente, leur niveau restant systématiquement supérieur à celui des autres catégories sur l'ensemble de la période.

En 2025, le rebond demeure partiel et ne permet à aucune catégorie de retrouver son niveau de 2020.

Ces évolutions traduisent des écarts de résilience : **les acquéreurs retraités et les cadres s'adaptent plus facilement aux nouvelles conditions de marché, tandis que les acquéreurs employés et les ouvriers demeurent nettement en retrait par rapport à 2020.**

¹ déterminé selon l'âge en cas de pluralité d'acquéreurs

Le ralentissement du marché a davantage affecté les acquéreurs les plus jeunes

L'évolution de l'âge des acquéreurs reflète également les tensions du marché. L'âge moyen progresse modérément, passant de 39,8 ans en 2005 à 41,7 ans en 2025, dans le sillage du vieillissement de la population régionale. C'est en 2024, année de plus faible activité, que l'âge moyen atteint un pic à plus de 42 ans, les plus de 50 ans représentant 25% des acquéreurs, contre 20% en 2021.

Dans un contexte où les conditions de financement sont plus exigeantes, avec des besoins d'apport élevés, les acquéreurs les plus jeunes apparaissent comme les plus affectés. Entre 2021 et 2024, la baisse moyenne du nombre de transactions s'établit à 35%, mais dépasse 40% pour les moins de 40 ans. **À l'inverse, les acquéreurs plus âgés enregistrent des reculs plus contenus**, compris entre 19% et 26%, illustrant une meilleure résilience.

L'année 2025 marque un début de rééquilibrage mais aucune tranche d'âge ne retrouve un volume de transactions supérieur à celui de 2020, confirmant le caractère encore incomplet de la reprise.

Les acquéreurs de moins de 60 ans apparaissent comme les plus fortement affectés après 2021. Leur repli est plus marqué, avec un point bas particulièrement prononcé en 2024, notamment pour les 31-40 ans et les 41-50 ans. En 2025, ces classes d'âge enregistrent en revanche le rebond le plus net, traduisant un effet de rattrapage.

À l'inverse, les acquéreurs les plus âgés présentent des évolutions plus contenues. Les plus de 60 ans, et en particulier les 71 ans et plus, affichent des niveaux plus élevés sur l'ensemble de la période et une trajectoire moins heurtée. Leur recul apparaît moins prononcé jusqu'en 2024 et la reprise très limitée en 2025.

