

# UN MARCHÉ QUI PEINE À TRANSFORMER L'ESSAI AU PRINTEMPS 2026

## UNE ACTIVITÉ QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ D'UNE REPRISE LENTE

Au printemps 2026, le marché francilien des logements anciens demeure engagé dans la phase d'ajustement amorcée en 2025 mais les signes de reprise observés l'an dernier peinent à se renforcer.

Entre février et avril 2026, 29 680 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Île-de-France, soit une baisse de 3% par rapport à la même période de 2025. Cette évolution doit toutefois être interprétée avec prudence : les premiers mois de 2025 avaient bénéficié d'un effet d'anticipation lié à la hausse des droits de mutation, qui avait temporairement soutenu les transactions.

L'activité recule donc légèrement par rapport à un début d'année 2025 atypique, mais demeure engagée dans une lente trajectoire de reprise depuis 2025. **Le recul observé concerne aussi bien les appartements (-3%) que les maisons (-1%)**, dans une moindre mesure. Sur deux ans, les volumes demeurent en progression (+19%), avec une hausse de 17% pour les appartements et de 25% pour les maisons.

Les évolutions par secteur géographique confirment l'effet de l'anticipation de la hausse des droits de mutations sur les volumes de 2025 (dès avril pour la capitale) : Paris enregistre un recul de 5%, la Grande Couronne de 3% et la Petite Couronne de 1%. Les écarts restent néanmoins importants selon les départements : alors que la Seine-et-Marne fait figure d'exception avec une progression des volumes, les Yvelines enregistrent les reculs les plus marqués, aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

Les volumes se maintiennent ainsi à un niveau sensiblement supérieur à celui observé au plus fort du ralentissement de 2023-2024, confirmant la poursuite d'un redressement progressif du marché. Celui-ci s'inscrit désormais dans **une logique de normalisation lente, caractéristique d'un marché qui s'est progressivement adapté à un nouveau régime d'activité et de prix, mais dont la reprise demeure fragile et dépourvue de véritable élan.**

## DES PRIX TOUJOURS GLOBALEMENT STABLES

En un an, entre avril 2025 et avril 2026, ils stagnent à l'échelle régionale (0% pour l'ensemble des logements) : **les prix des appartements évoluent peu à +0,4%, tandis que les maisons poursuivent leur ajustement avec une baisse modérée de 0,9%.**

À Paris, le prix des appartements s'établit à 9 530 €/m<sup>2</sup> en avril, soit une évolution limitée de +0,4 % en un an. La Petite Couronne demeure légèrement orientée à la hausse (+0,7%), tandis que la Grande Couronne se stabilise (+0,1%). Les prix des maisons continuent en revanche de s'ajuster, notamment dans certains secteurs périphériques (-1,2% en Grande Couronne).

Les indicateurs avancés issus des avant-contrats prévoient la poursuite de cette phase d'ajustement pour les maisons tandis que les prix des appartements devraient peu évoluer d'ici juillet.

Dans un environnement géopolitique toujours incertain marqué par le déclenchement du conflit au Moyen-Orient fin février et ses conséquences économiques, notamment sur les prix de l'énergie, **le climat d'attentisme pèse fortement sur les décisions d'achat et d'investissement.** À cela s'ajoute la récente hausse des taux directeurs de la Banque centrale européenne, relevés de 2% à 2,25%, qui pourrait se traduire dans les prochaines semaines par une remontée des taux des crédits à l'habitat. Dans ce contexte, **les perspectives de reprise du marché apparaissent plus éloignées et le processus de normalisation engagé depuis 2025 devrait rester lent et fragile.**

## CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE DE FÉVRIER À AVRIL 2026



VOLUMES DE VENTES  
LOGEMENTS ANCIENS  
ÎLE-DE-FRANCE

**-3% EN UN AN**  
**29 680 VENTES**



APPARTEMENTS ANCIENS  
ÎLE-DE-FRANCE

**6 130 €/M<sup>2</sup>**  
**+0,4% EN UN AN**



APPARTEMENTS ANCIENS  
PARIS

**9 530 €/M<sup>2</sup>**  
**+0,4% EN UN AN**



MAISONS ANCIENNES  
ÎLE-DE-FRANCE

**319 700 €**  
**-0,9% EN UN AN**



### INFORMATIONS PRESSE

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AXELLE DE CHAILLÉ

axelle.dechaille@paris.notaires.fr

01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96

IMAGE 7

ISABELLE DE SEGONZAC

idesegonzac@image7.fr

NATHALIE FELD

nfeld@image7.fr



Chambre  
des notaires  
de Paris

# LES VOLUMES DE VENTES



## LOGEMENT ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
<b>NOMBRE DE VENTES</b> FÉVRIER-AVRIL 2026	<b>29 680</b>	<b>6 770</b>	<b>10 400</b>	<b>12 510</b>
<b>ÉVOLUTION SUR 1 AN</b> FÉVRIER-AVRIL 2025 / FÉVRIER-AVRIL 2026	-3%	-5%	-1%	-3%



## APPARTEMENTS ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
<b>NOMBRE DE VENTES</b> FÉVRIER-AVRIL 2026	<b>21 390</b>	<b>6 720</b>	<b>8 370</b>	<b>6 300</b>
<b>ÉVOLUTION SUR 1 AN</b> FÉVRIER-AVRIL 2025 / FÉVRIER-AVRIL 2026	-3%	-5%	-1%	-5%



## MAISONS ANCIENNES

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
<b>NOMBRE DE VENTES</b> FÉVRIER-AVRIL 2026	<b>8 290</b>	<b>n.s.</b>	<b>2 040</b>	<b>6 210</b>
<b>ÉVOLUTION SUR 1 AN</b> FÉVRIER-AVRIL 2025 / FÉVRIER-AVRIL 2026	-1%	n.s.	0%	-1%

# PRIX DE VENTES



## APPARTEMENTS ANCIENS

		ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX AU M <sup>2</sup>	FÉVRIER - AVRIL 2026	<b>6 130 €</b>	<b>9 530 €</b>	<b>4 910 €</b>	<b>5 960 €</b>	<b>3 700 €</b>	<b>4 720 €</b>	<b>3 190 €</b>	<b>2 790 €</b>	<b>4 020 €</b>	<b>2 780 €</b>	<b>2 880 €</b>
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	FÉVRIER - AVRIL 2025 / FÉVRIER - AVRIL 2026	+0,4%	+0,4%	+0,7%	+1,3%	+0,7%	-0,4%	-0,1%	+0,8%	-0,4%	-0,2%	-0,4%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	NOV. 2025 - JANVIER 2026 / FÉVRIER - AVRIL 2026	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	+0,3%	-0,5%	+0,1%	+1,6%	-0,5%	-0,2%	+0,1%
ÉVOLUTION CVS EN 3 MOIS	NOV. 2025 - JANVIER 2026 / FÉVRIER - AVRIL 2026	+0,0%	-0,1%	+0,0%	+0,0%	+0,5%	-0,1%	+0,3%	+1,9%	-0,4%	+0,1%	+0,4%
PROJECTION DU PRIX AU M <sup>2</sup>	MAI - JUILLET 2026	<b>6 170 €</b>	<b>9 650 €</b>	<b>4 920 €</b>	<b>5 960 €</b>	<b>3 730 €</b>	<b>4 720 €</b>	<b>3 190 €</b>	<b>2 780 €</b>	<b>4 040 €</b>	<b>2 790 €</b>	<b>2 890 €</b>
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	-0,2%	+0,5%	-0,6%	-0,4%	-0,7%	-0,9%	-0,9%	-1,6%	-0,7%	-1,0%	-0,9%



## MAISONS ANCIENNES

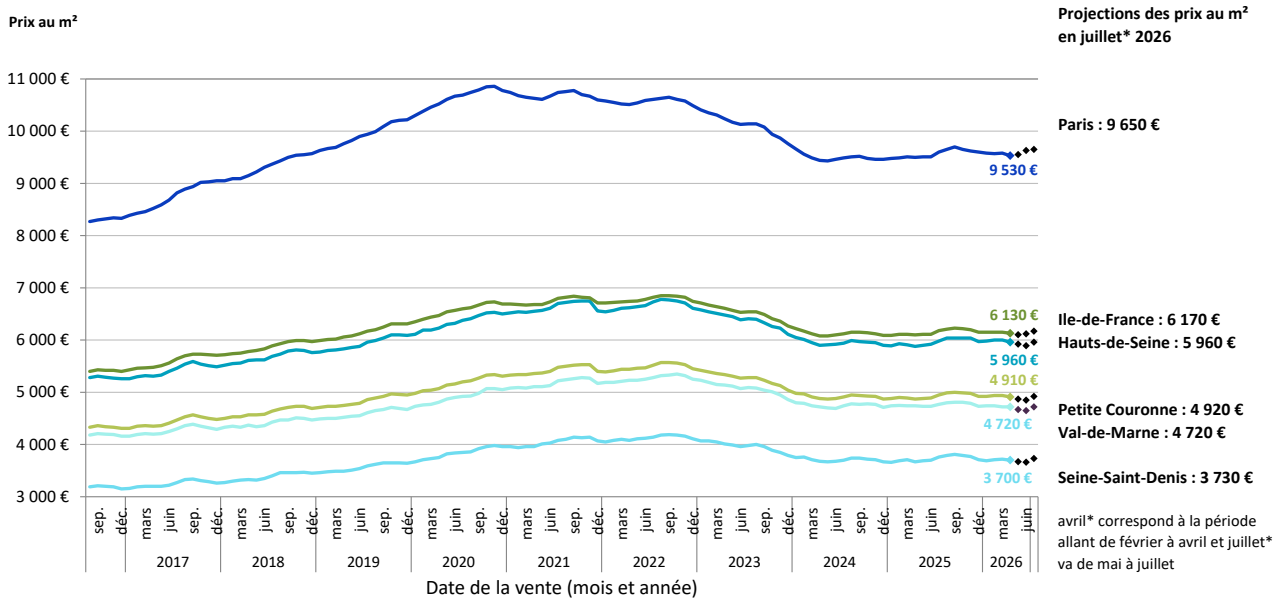
		ÎLE-DE-FRANCE	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX DE VENTE	FÉVRIER - AVRIL 2026	<b>319 700 €</b>	<b>378 400 €</b>	<b>621 700 €</b>	<b>288 900 €</b>	<b>375 500 €</b>	<b>295 100 €</b>	<b>250 400 €</b>	<b>385 300 €</b>	<b>298 900 €</b>	<b>291 000 €</b>
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	FÉVRIER - AVRIL 2025 / FÉVRIER - AVRIL 2026	-0,9%	-0,5%	-0,6%	-0,4%	-0,3%	-1,2%	-0,7%	-2,1%	-0,6%	-0,9%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	NOV. 2025 - JANVIER 2026 / FÉVRIER - AVRIL 2026	-0,9%	-0,6%	-1,2%	-0,2%	-0,2%	-1,0%	-0,8%	-1,4%	-0,6%	-0,8%
ÉVOLUTION CVS EN 3 MOIS	NOV. 2025 - JANVIER 2026 / FÉVRIER - AVRIL 2026	-0,1%	-0,2%	-0,8%	+0,1%	+0,1%	+0,0%	+0,1%	-0,2%	+0,0%	-0,1%
PROJECTION DU PRIX AU M <sup>2</sup>	MAI - JUILLET 2026	<b>316 900 €</b>	<b>377 400 €</b>	<b>n.s.</b>	<b>284 000 €</b>	<b>375 500 €</b>	<b>291 700 €</b>	<b>245 100 €</b>	<b>383 400 €</b>	<b>294 600 €</b>	<b>289 400 €</b>
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	-2,7%	-1,3%	n.s.	-2,7%	-1,3%	-3,4%	-4,4%	-3,0%	-3,4%	-2,7%

# PROJECTIONS DES PRIX



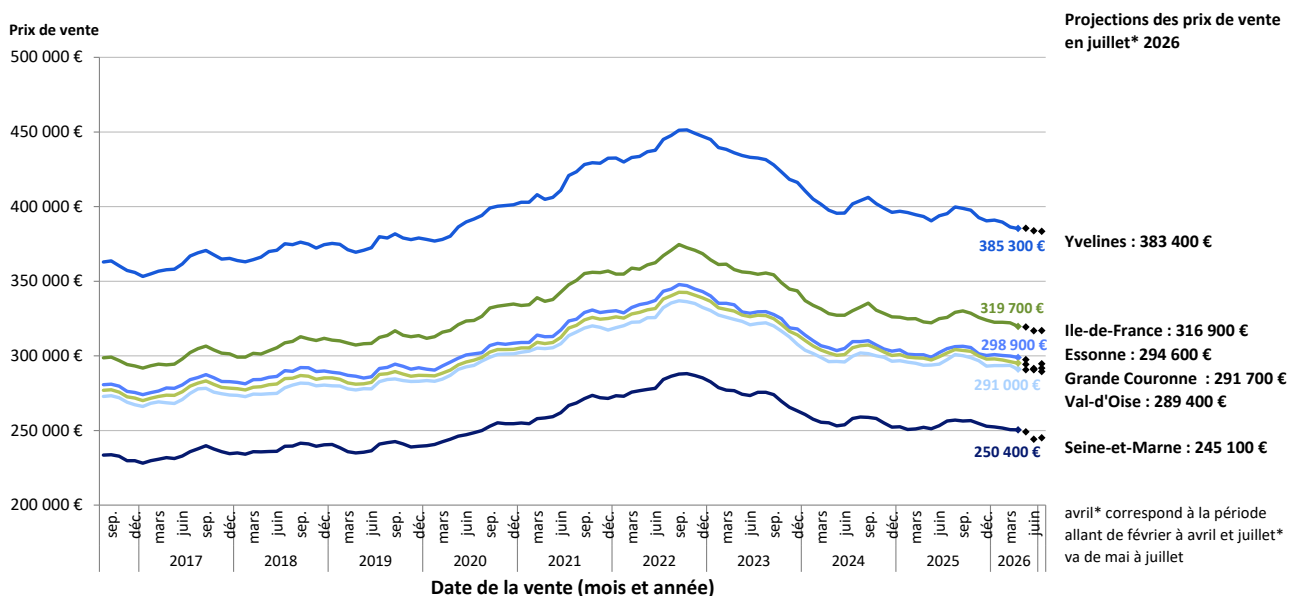
## APPARTEMENTS ANCIENS

Prix au m<sup>2</sup> en avril et projections de prix en juillet 2026 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



## MAISONS ANCIENNES

Prix de vente en avril et projections de prix en juillet 2026 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



## ACQUÉREURS RÉSIDANT À L'ÉTRANGER : UN MARCHÉ LIMITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE MAIS CAPITAL À PARIS



**En 2025, les acquéreurs qui résident hors de France<sup>1</sup> ont réalisé 2 660 achats de logements anciens en Île-de-France, soit 2,2% des ventes.** Ce marché reste donc de taille très réduite et se partage de façon quasi équitable entre deux populations : **1 340 acquisitions par des étrangers non-résidents et 1 310 par des Français résidant à l'étranger.**

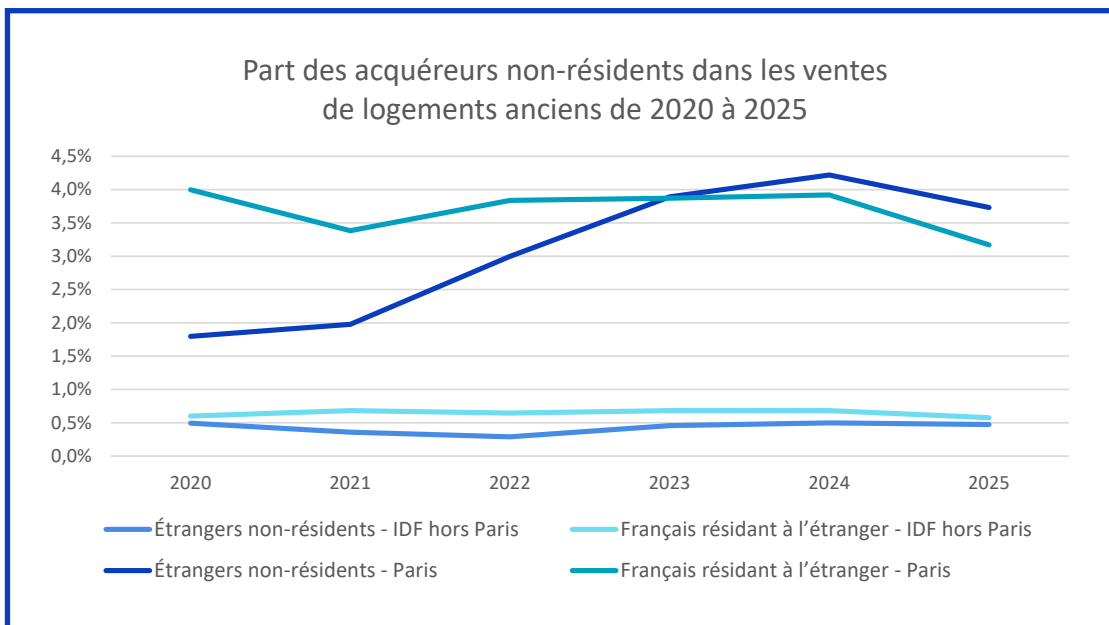
### DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS NON-RÉSIDENTS PLUS NOMBREUX ET ATTIRÉS PAR LA CAPITALE

À l'échelle francilienne, **les étrangers non-résidents représentent 1,1% des acquisitions en 2025**, tout comme les Français résidant à l'étranger. Ces deux catégories restent très minoritaires parmi les acquéreurs, bien que leur part ait légèrement progressé depuis 2020. Les achats de non-résidents représentaient alors 1,8% des ventes franciliennes, contre 2,2% en 2025. Cette progression relative ne reflète toutefois pas une évolution uniforme des volumes. **La hausse observée entre 2020 et 2025, est uniquement tirée par les acquisitions réalisées par des étrangers non-résidents** qui augmentent de 10%, tandis que celles des Français non-résidents reculent de 34%. Au total, les achats de non-résidents diminuent de 17%, soit une baisse moins marquée que celle du marché francilien dans son ensemble (-30% sur la même période).

Ces acquéreurs se distinguent aussi par des budgets d'acquisition plus élevés que ceux des résidents. Parmi les principales nationalités étrangères d'acquéreurs non-résidents, les prix médians en 2025 s'échelonnent de 351 000 € pour les Belges à 713 600 € pour les Américains. Les Français résidant à l'étranger affichent également un prix d'acquisition médian supérieur, à 380 000 €, contre 285 000 € pour les Français résidant en France. Ces écarts de budget témoignent sans doute d'un pouvoir d'achat plus élevé et d'une moindre sensibilité aux conditions de financements des acquéreurs non-résidents, pouvant expliquer en partie la progression des étrangers non-résidents sur les dernières années.

Leur présence est surtout visible à Paris. **La Capitale concentre 60% des acquisitions de non-résidents en Île-de-France**, avec 1 610 acquisitions, soit 6,9% des ventes réalisées à Paris. Les étrangers non-résidents représentent 3,7% des achats parisiens et les Français résidant à l'étranger 3,2% (voir graphique ci-dessous).

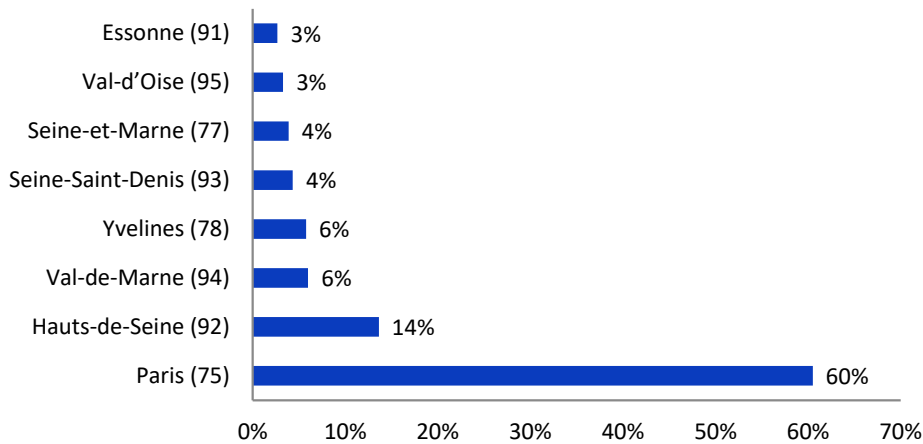
Les Hauts-de-Seine constituent le deuxième territoire le plus représenté dans les achats de non-résidents : **14% des acquisitions franciliennes réalisées par ces acquéreurs y sont localisées.** Les autres départements franciliens représentent chacun moins de 6% du total de leurs achats en Île-de-France.



<sup>1</sup> Acquéreurs français résidant à l'étranger et acquéreurs de nationalité étrangère résidant également à l'étranger.



### Répartition départementale des achats de non-résidents en 2025



### LES AMÉRICAINS, PREMIÈRE NATIONALITÉ ÉTRANGÈRE NON-RÉSIDENTE À PARIS

Parmi les étrangers non-résidents, les nationalités représentées varient selon les territoires. De façon globale, en Île-de-France, les acquéreurs américains sont les plus nombreux en 2025, avec 260 acquisitions, ils représentent 19% des étrangers non-résidents. Ils devancent les acquéreurs originaires du Liban, d'Italie, d'Allemagne et de Belgique.

À Paris, cette hiérarchie est encore plus marquée. **Les Américains réalisent 220 acquisitions, soit 26% des achats effectués par des étrangers non-résidents dans la Capitale.** Ils se distinguent aussi par le budget médian le plus élevé du classement : 864 000 €, pour une surface médiane de 65 m<sup>2</sup>. Les Italiens, les Libanais, les Allemands et les Belges complètent les cinq premières nationalités.

### Top 5 des nationalités étrangères non-résidentes à Paris en 2025 (nombre d'acquisitions)

