

DOSSIER DE PRESSE | 8 SEPTEMBRE 2026

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANCILIEN

2^E TRIMESTRE 2026 ET PERSPECTIVES



SOMMAIRE

- 4 COMMUNIQUÉ DE PRESSE
- 6 LES LOGEMENTS EN ILE-DE-FRANCE
- 7 LES VOLUMES DE VENTES
- 9 LES PRIX DES APPARTEMENTS
- 12 LES PRIX DES MAISONS
- 13 SYNTHÈSE DES VOLUMES DE VENTES ET DES PRIX
- 18 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

EN PARTENARIAT AVEC





ELODIE FREMONT

PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION
DES STATISTIQUES IMMOBILIÈRES
ET NOTAIRE À PARIS



L'activité immobilière continue de progresser en Ile-de-France mais demeure fragile dans un marché sensible au contexte politique, économique et financier.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

8 septembre 2026

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE :

UNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ PROGRESSIVE MAIS UN MARCHÉ TOUJOURS FRAGILE

Au 2^e trimestre 2026, le marché francilien des logements anciens confirme la lente reprise engagée depuis 2025.

Entre avril et juin, 31 750 ventes ont été enregistrées en Île-de-France, soit une progression de 10% en un an et de 15% par rapport à la même période de 2024. Cette amélioration observée au cours du 2^e trimestre 2026 doit toutefois être nuancée : après un début 2025 soutenu par l'anticipation de la hausse des droits de mutation dans plusieurs départements, l'activité s'était nettement tassée au 2^e trimestre. Le rebond observé aujourd'hui traduit donc à la fois un effet de comparaison favorable et la poursuite d'un redressement réel, mais encore fragile.

Côté prix, la stabilisation se confirme à l'échelle régionale. **En un an, les prix des logements anciens en Île-de-France**

évoluent très peu (-0,3%), avec une stabilité pour les appartements (+0,3%) et une légère correction pour les maisons (-1,5%).

À la rentrée, les professionnels décrivent **un marché toujours hésitant et très sensible à son environnement** : si quelques signes d'amélioration sont perceptibles dans les promesses de ventes, ils restent inégalement répartis selon les territoires. L'attentisme lié aux contextes de la politique nationale et des conflits internationaux demeure important, et l'investissement locatif reste particulièrement faible. Dans ces conditions, la reprise pourrait se consolider progressivement si les conditions de financement restent stables, mais les perspectives d'une probable hausse des taux de crédit à l'habitat pourraient à nouveau enrayer la dynamique.

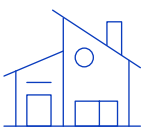
VOLUMES DE VENTES AU 2^e TRIMESTRE 2026



LOGEMENTS ANCIENS
ILE-DE-FRANCE
+10% EN UN AN
31 750 VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS
ILE-DE-FRANCE
+11% EN UN AN
23 070 VENTES



MAISONS ANCIENNES
ILE-DE-FRANCE
+8% EN UN AN
8 680 VENTES



Une progression des volumes à relativiser dans un marché encore irrégulier

Entre avril et juin 2026, **les volumes de ventes de logements anciens progressent de 10% sur un an** en Île-de-France : cette hausse concerne aussi bien les appartements (+11%) que les maisons (+8%). Comparée à la même période de 2024, l'activité affiche un redressement encore plus marqué à 15%, avec une hausse de 14% pour les appartements et de 18% pour les maisons.

La dynamique reste néanmoins très contrastée selon les territoires et est en partie liée à l'anticipation de l'augmentation des droits de mutation qui avait boosté les volumes de vente du 1^{er} trimestre 2025 et pénalisé ceux du 2^e trimestre. Paris enregistre ainsi la progression la plus forte (+20%), tandis que les ventes de logements augmentent de 11% en Petite Couronne et de seulement 4% en Grande Couronne. Pour les appartements comme pour les maisons, la dynamique a été plus forte en Petite Couronne (respectivement +10% et +17%) qu'en Grande Couronne (respectivement +3% et +6%).

Ces progressions trimestrielles peuvent être mises en perspective sur un pas de temps plus long : l'observation des volumes sur l'ensemble du 1^{er} semestre permet ainsi de lisser l'effet lié à l'anticipation, début 2025, de l'augmentation des droits de mutation dans plusieurs départements. La dynamique apparaît alors plus mesurée : par rapport au 1^{er} semestre 2025, les ventes progressent de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons. Ces résultats confirment donc une amélioration de l'activité, mais ne permettent pas encore de parler d'une reprise généralisée.

En effet, les notaires du Grand Paris font état de situations très hétérogènes. Quelques primo-accédants reviennent progressivement, notamment lorsqu'ils disposent d'un apport ou peuvent bénéficier d'un soutien familial. À l'inverse, les secundo-accédants rencontrent davantage de difficultés, en particulier lorsqu'ils doivent revendre un bien acquis dans un contexte de taux beaucoup plus favorable. L'investissement locatif reste, quant à lui, extrêmement limité dans l'ancien, et le nouveau dispositif JEANBRUN, dont la montée en puissance est encore en cours, semble, à date, avoir entraîné un retour encore mesuré des investisseurs.



PRIX AU M² 2^E TRIMESTRE 2026



APPARTEMENTS ANCIENS

ILE-DE-FRANCE

6 130 / M²

+0,3% EN UN AN

PARIS

9 560 / M²

+0,6% EN UN AN



Des prix globalement stables dans un marché favorable aux acquéreurs

Au 2^e trimestre, les prix des logements anciens restent pratiquement stables en Île-de-France en un an (-0,3%) et en 3 mois (-0,4%). Les évolutions de prix sont également limitées pour les appartements (+0,3% en un an, -0,3% en 3 mois sur l'ensemble de la région) et concernent tous les départements. À Paris, les prix atteignent 9 560 € par m², en très légère hausse de 0,6% sur un an. **Le marché des maisons est quant à lui orienté à la baisse.** Les prix reculent de 1,5% sur un an en Île-de-France, avec des corrections similaires en Petite Couronne (-1,4%) et en Grande Couronne (-1,6%). Sur 3 mois, l'évolution reste également très mesurée (-0,6% sur la région).

Le marché semble ainsi avoir intégré un nouveau niveau de prix, mais continue de chercher son équilibre. Les acquéreurs restent en position favorable et peuvent se montrer particulièrement exigeants : lorsque le prix proposé est jugé trop élevé, certains biens ne recueillent tout simplement aucune offre. La situation des vendeurs reste également déterminante : ceux qui disposent encore d'une plus-value importante acceptent plus facilement une révision de leurs attentes, tandis que les propriétaires ayant acheté plus récemment se montrent davantage réticents à consentir une baisse, ce qui contribue à bloquer certaines transactions.

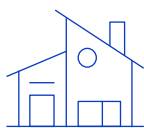
Les indicateurs avancés issus des promesses de vente prévoient peu de changements à court terme. À Paris, le prix des appartements anciens devrait s'établir autour de 9 620 € par m² à fin septembre. À l'échelle francilienne, les prix des appartements pourraient légèrement progresser sur trois mois (+1,4%), tandis que ceux des maisons resteraient quasi stables (+0,3%). Sur un an, la baisse annuelle du prix des maisons pourrait s'accroître au 3^e trimestre (-2,8%).

Un marché partagé entre signaux encourageants et attentisme persistant

Plusieurs offices notariaux constatent une amélioration des promesses de vente depuis le début de l'été, susceptible de soutenir les volumes dans les prochains mois. Pour autant, les professionnels restent prudents et soulignent la difficulté à dégager une tendance homogène à l'échelle de l'Île-de-France.

Dans ce contexte, le scénario d'une reprise lente reste privilégié pour les prochains mois, sous réserve d'une stabilité des conditions de financement. Au-delà, la visibilité demeure faible : **le marché francilien continue de s'adapter à un nouveau régime d'activité et de prix, avec une forte sensibilité aux mouvements des contextes politiques, économiques et financiers.**

PRIX DE VENTE 2^E TRIMESTRE 2026



MAISONS ANCIENNES

ILE-DE-FRANCE

320 000 €

-1,5% EN UN AN



INFORMATIONS PRESSE

NOTAIRES DU GRAND PARIS

LORÈNE EFREMOV - lorene.efremov.chambre@paris.notaires.fr - 01 44 82 24 48

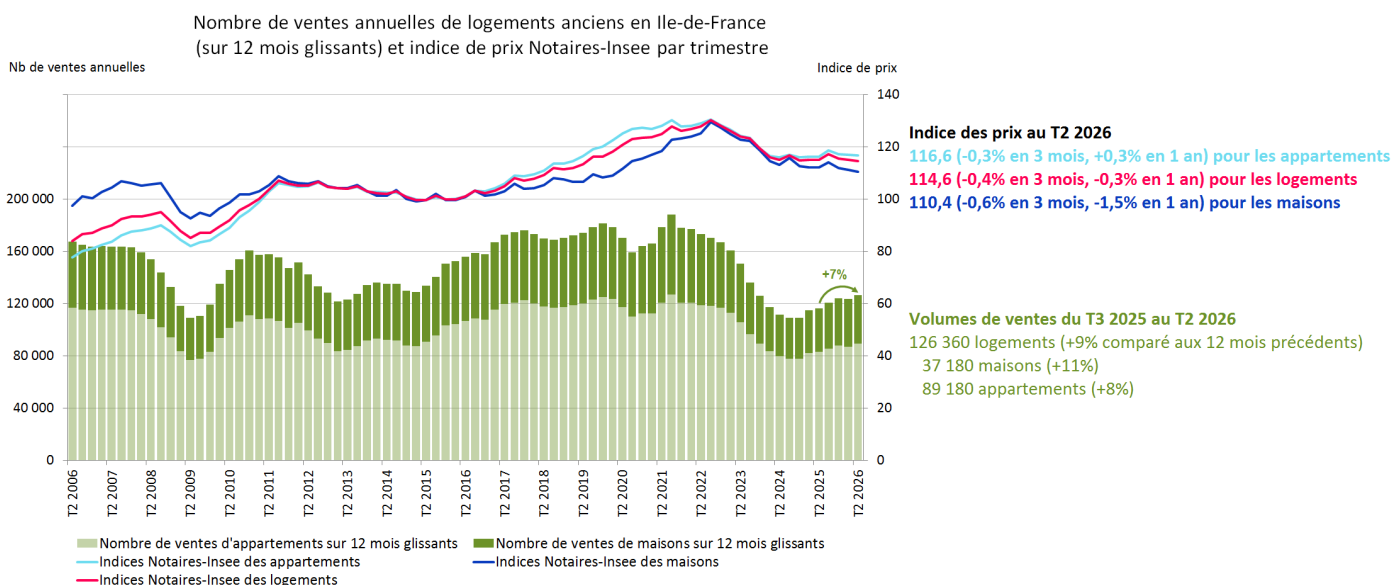
IMAGE 7

ISABELLE DE SEGONZAC - idesegonzac@image7.fr et NATHALIE FELD - nfeld@image7.fr



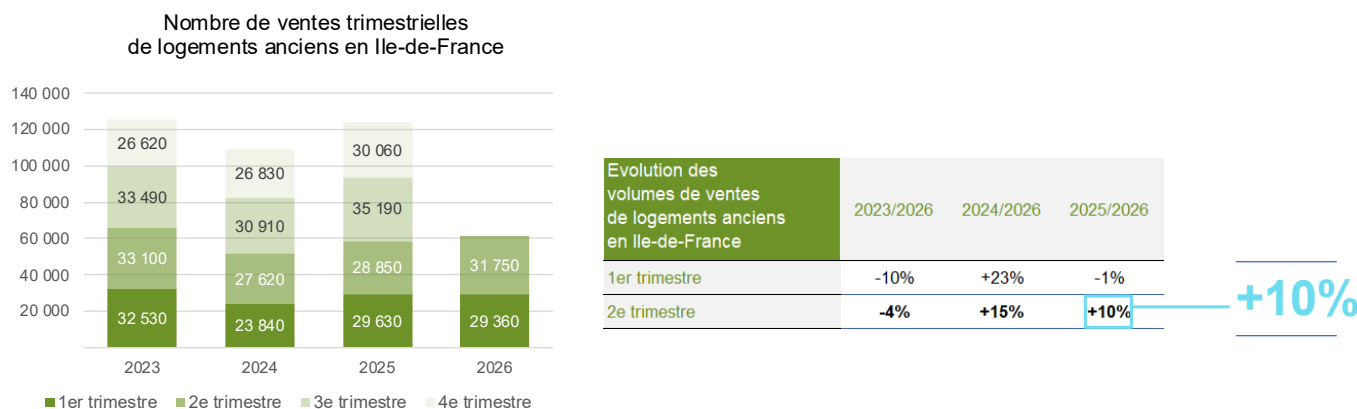
LES LOGEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

Le redressement progressif de l'activité du marché immobilier ancien francilien se consolide sans impacter les prix des logements qui demeurent stables



Nous observons au 2^e trimestre 2026 la confirmation du redressement progressif du marché immobilier francilien après plusieurs années de recul de l'activité. Les volumes de ventes de logements anciens progressent de 9% sur les 12 derniers mois. Cette reprise de l'activité ne s'accompagne toutefois pas d'une hausse des prix, qui demeurent globalement stables (-0,3% en un an et -0,4% en 3 mois). Nous sommes donc dans une phase de rééquilibrage du marché où le retour des acquéreurs soutient les transactions sans créer de tension sur les prix.

Au 2^e trimestre 2026, les volumes de ventes de logements sont en progression de 10% en un an et en retrait de 4% par rapport au 2^e trimestre 2023

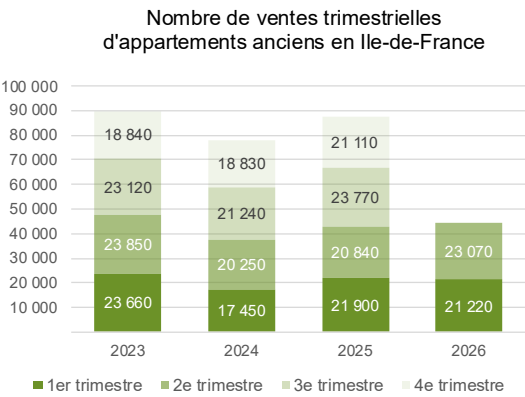


Au 2^e trimestre 2026, les volumes progressent de 10% par rapport à la même période de l'année précédente. Toutefois, cette hausse doit être relativisée, le 2^e trimestre 2025 ayant été marqué par un ralentissement de l'activité après le rebond observé au 1^{er} trimestre 2025 lié à l'anticipation de la hausse des droits de mutation.



LES VOLUMES DE VENTES

Au 2^e trimestre, la dynamique des ventes est notamment portée par les appartements franciliens, dont les volumes progressent de 11% en un an (contre 8% pour les maisons)

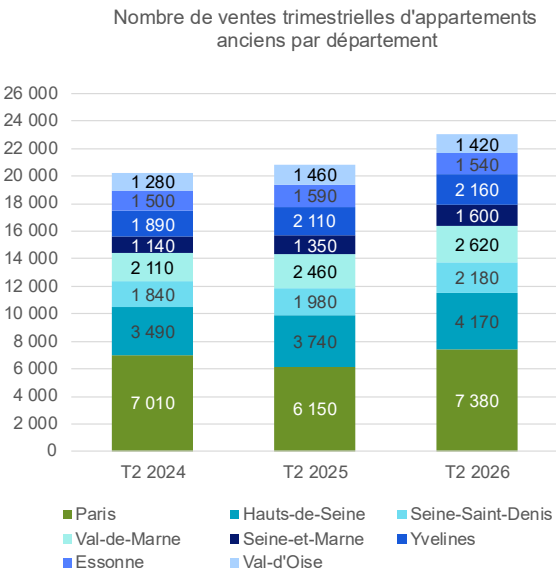


Evolution des volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	2023/2026	2024/2026	2025/2026
1er trimestre	-10%	+22%	-3%
2e trimestre	-3%	+14%	+11%

+11%

Les volumes de ventes d'appartements ont progressé au 2^e trimestre 2026 de 11% en un an, contre 8% pour les maisons. Cette dynamique traduit un retour plus rapide de la demande sur le marché des appartements. Comparé à 2023, l'activité est en retrait de 3% (contre -6% pour les maisons).

Forte progression des ventes en un an à Paris et en Seine-et-Marne, léger recul dans l'Essonne et le Val-d'Oise



	Evolution des volumes de ventes d'appartements anciens par département	
	En 2 ans	En 1 an
	T2 2024 / T2 2026	T2 2025 / T2 2026
Ile-de-France	+14%	+11%
Paris	+5%	+20%
Petite Couronne	+20%	+10%
Hauts-de-Seine	+20%	+11%
Seine-Saint-Denis	+18%	+10%
Val-de-Marne	+24%	+6%
Grande Couronne	+16%	+3%
Seine-et-Marne	+41%	+18%
Yvelines	+14%	+3%
Essonne	+3%	-3%
Val-d'Oise	+12%	-2%

L'hétérogénéité des variations de volumes de ventes (de -3% dans l'Essonne à +20 % à Paris en un an au 2^e trimestre 2026) s'explique en partie par les différents impacts de la hausse des droits de mutation selon les départements début 2025.



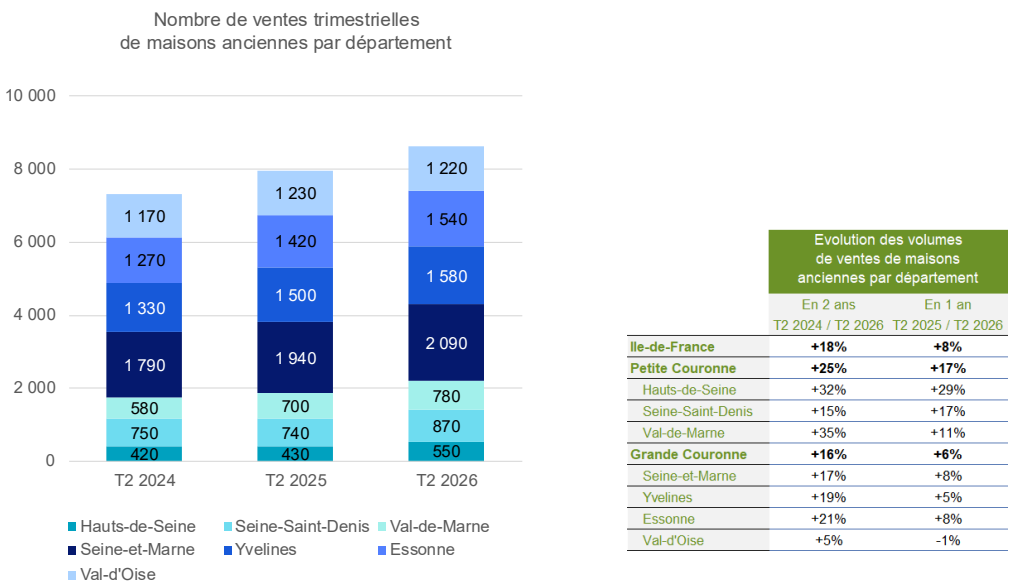
LES VOLUMES DE VENTES

Les volumes de ventes de maisons ont progressé de 8% en un an mais sont encore en retrait de 6% par rapport au 2^e trimestre 2023



La reprise de l'activité se poursuit également pour les maisons franciliennes mais elle est plus limitée (+8% en un an comparé au 2^e trimestre 2025). Le marché des maisons reste davantage contraint par les budgets d'acquisition et les conditions de financement.

Progression de l'activité en un an dans tous les départements hormis dans le Val-d'Oise

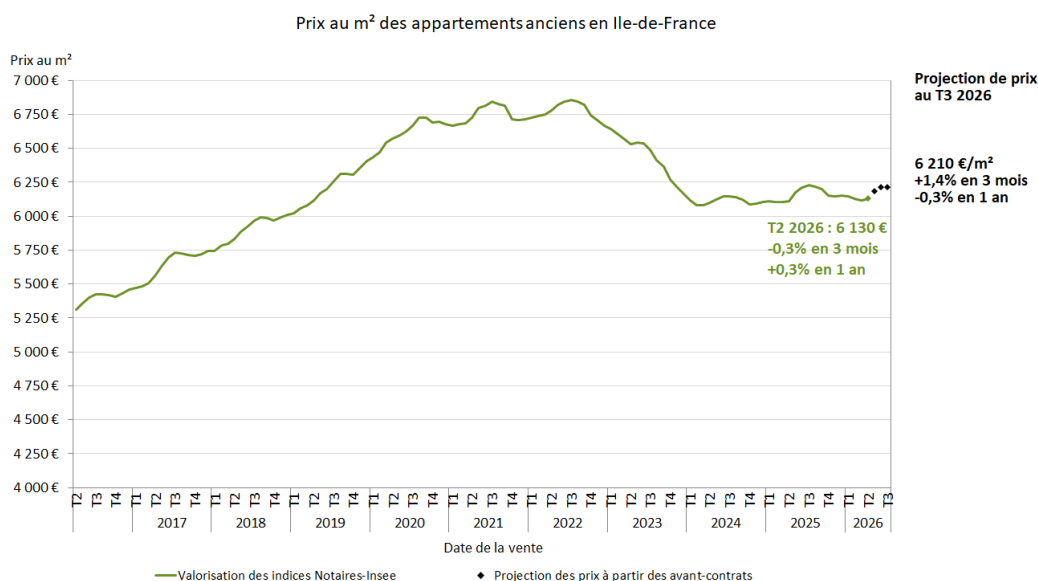


L'activité est plus dynamique dans les départements de Petite Couronne (de +11% dans le Val-de-Marne à +29% dans le marché restreint des Hauts-de-Seine) qu'en Grande Couronne (-1% dans le Val-d'Oise, +8% en Seine-et-Marne et dans l'Essonne).



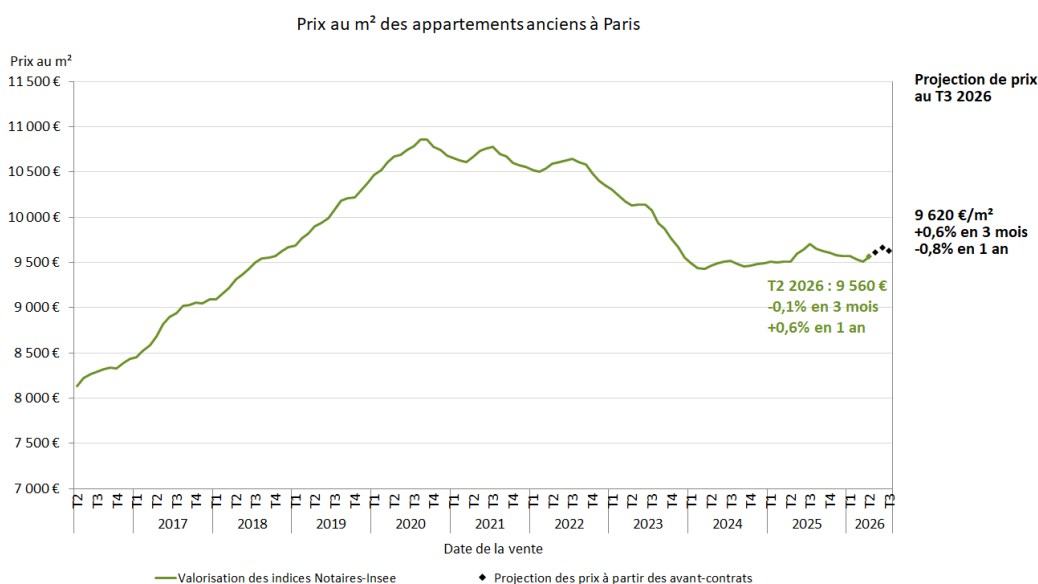
LES PRIX DES APPARTEMENTS

Les prix des appartements évoluent autour de 6 100 € en Ile-de-France depuis plus de 2 ans et ils devraient légèrement augmenter au 3^e trimestre 2026



Les prix des appartements franciliens sont restés stables au 2^e trimestre (+0,3% en un an, -0,3% en trois mois). Les promesses de vente prévoient au 3^e trimestre une légère hausse des prix, lesquels retrouveraient le niveau observé un an auparavant.

A Paris, les prix des appartements sont également stables au 2^e trimestre et la tendance devrait se poursuivre



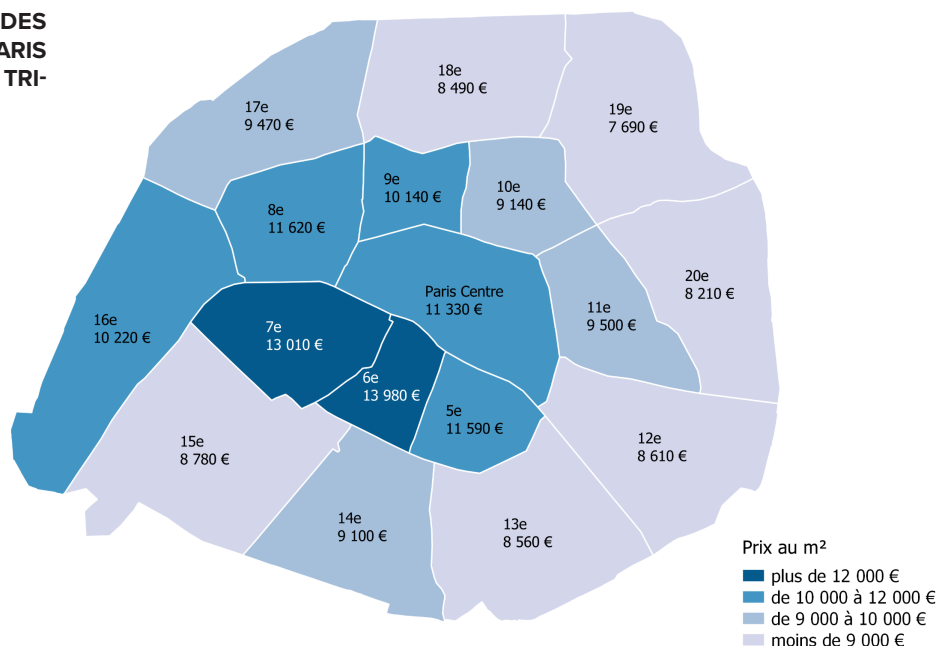
Comme à l'échelle régionale, les prix sont globalement stables au 2^e trimestre dans la Capitale avec une progression limitée à 0,6% en un an et -0,1% en trois mois. D'après les indicateurs avancés, cette stabilité devrait se prolonger au 3^e trimestre.



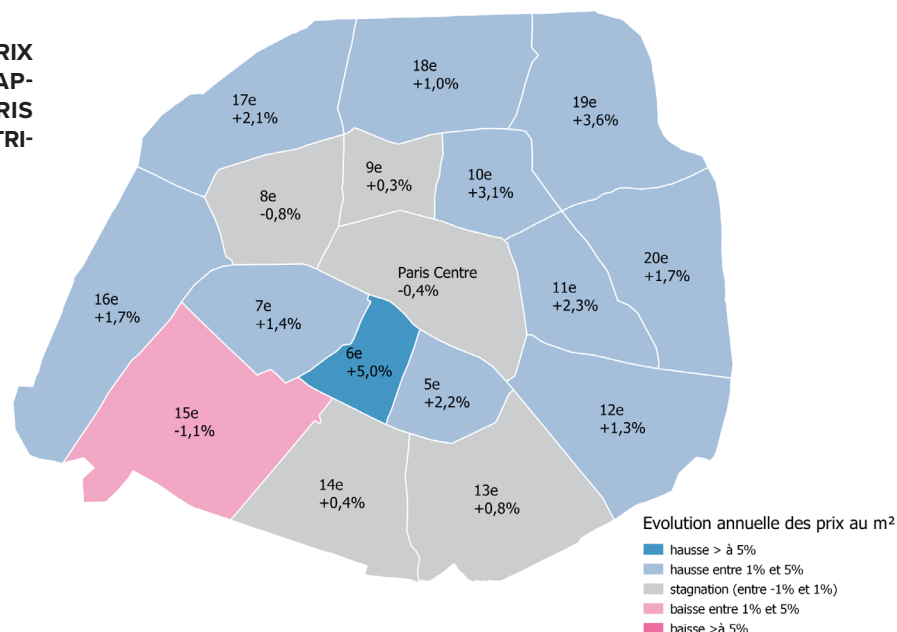
LES PRIX DES APPARTEMENTS

Une carte des prix comparable à celle du 1^{er} trimestre 2026, avec des évolutions de prix modérées comprises entre -1% et +5% en un an au 2^e trimestre

PRIX AU M² STANDARDISÉS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT AU 2E TRIMESTRE 2026



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² STANDARDISÉS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT AU 2E TRIMESTRE 2026

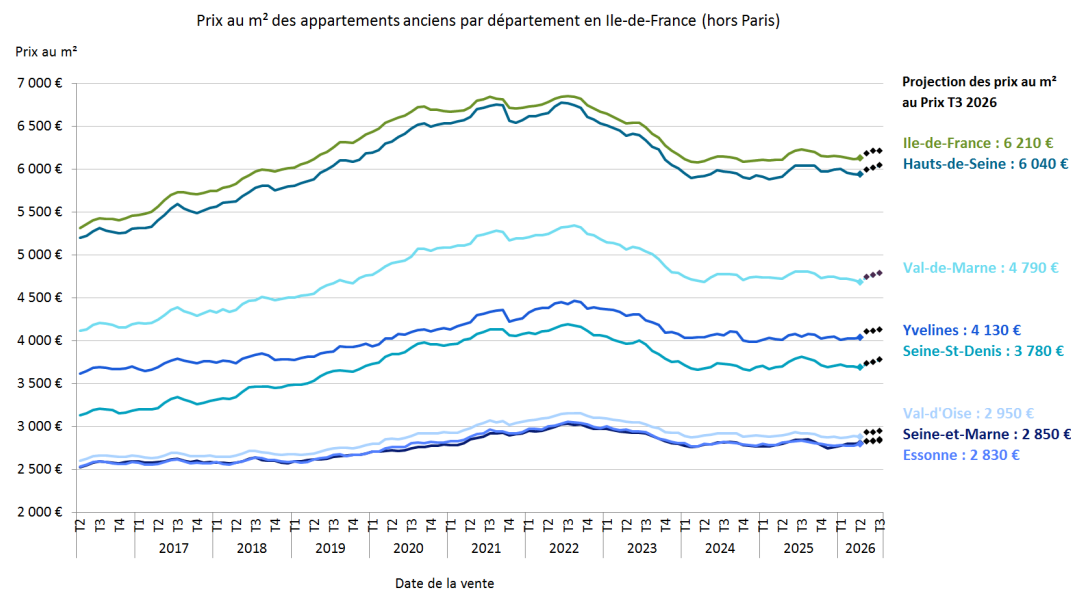


Les prix au m² s'échelonnent entre 7 690 € dans le 19^e arrondissement et 13 980 € dans le 6^e (1,82 fois plus cher que le 19^e). Les variations annuelles de prix sont modérées, entre -1,1% dans le 15^e à +5,0% dans le 6^e, arrondissement à la fois le plus cher et le plus haussier.



LES PRIX DES APPARTEMENTS

Des prix d'appartements stables au 2^e trimestre et en légère hausse attendue sur 3 mois au 3^e trimestre en Petite couronne comme en Grande Couronne



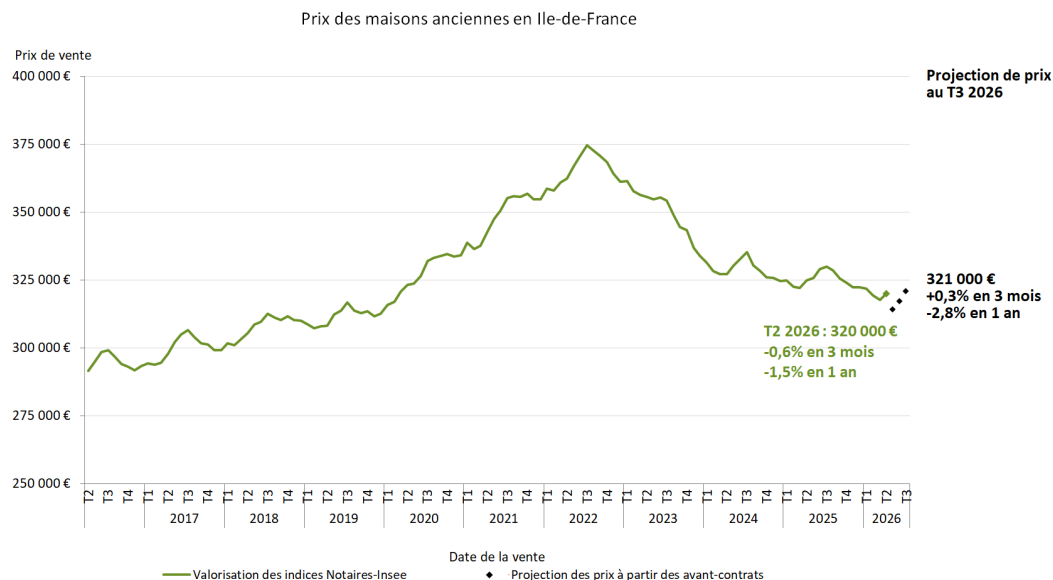
	Ile-de-France	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise
Prix T2 2026	6 130 €	2 810 €	4 040 €	2 800 €	5 940 €	3 690 €	4 680 €	2 880 €
Evolution 3 mois	-0,3%	+1,0%	+0,7%	+0,5%	-1,1%	-1,0%	-0,9%	+0,4%
Evolution 1 an	+0,3%	+0,1%	+0,7%	-0,5%	+0,4%	-0,3%	-0,9%	-0,5%
Prix T3 2026	6 210 €	2 850 €	4 130 €	2 830 €	6 040 €	3 780 €	4 790 €	2 950 €
Evolution 3 mois	+1,4%	+1,6%	+2,2%	+1,2%	+1,8%	+2,5%	+2,3%	+2,3%
Evolution 1 an	-0,3%	+0,2%	+1,9%	-0,2%	+0,1%	-0,9%	-0,4%	+1,0%

Les prix des appartements se sont maintenus au 2^e trimestre. D'après les indicateurs avancés issus des promesses de vente, ils devraient légèrement augmenter au 3^e trimestre, entre 1,2% et 2,5% en trois mois selon les départements.



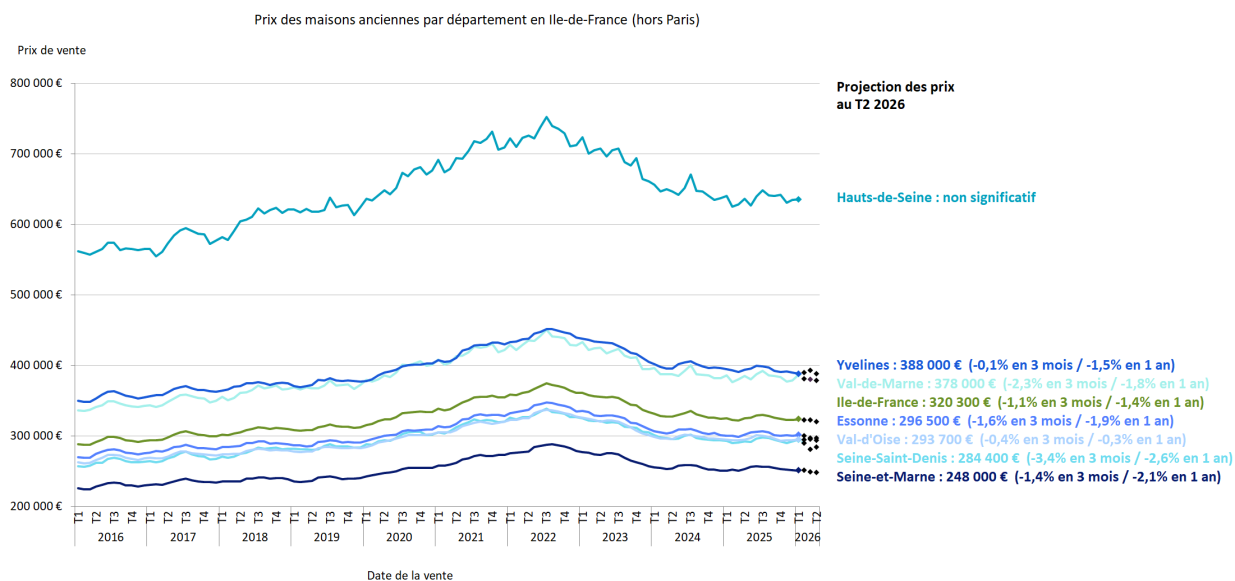
LES PRIX DES MAISONS

Baisse annuelle du prix des maisons au 2^e trimestre (-1,5%) qui pourrait s'accroître au 3^e trimestre



En trois mois en revanche, les prix devraient peu évoluer au 3^e trimestre (+0,3%) et rester proches de 320 000 € en Ile-de-France.

Les prix des maisons, en baisse dans tous les départements en un an, devraient peu évoluer du 2^e au 3^e trimestre hormis dans les Yvelines



	Ile-de-France	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise
Prix au T2 2026	320 000 €	249 200 €	386 500 €	298 000 €	631 200 €	286 100 €	379 900 €	290 300 €
Evolution 3 mois	-0,6%	-0,5%	+0,0%	-0,6%	+0,2%	-2,2%	-0,9%	-1,1%
Evolution 1 an	-1,5%	-1,6%	-1,9%	-1,4%	-0,8%	-2,0%	-1,4%	-1,4%
Prix au T3 2026	321 000 €	248 500 €	393 400 €	299 800 €	n.s.	284 800 €	377 700 €	289 600 €
Evolution 3 mois	+0,3%	-0,3%	+1,8%	+0,6%	n.s.	-0,5%	-0,6%	-0,2%
Evolution 1 an	-2,8%	-3,1%	-1,4%	-2,1%	n.s.	-4,6%	-3,8%	-3,5%

LES VOLUMES DE VENTES

NOMBRE DE VENTES AU 2^E TRIMESTRE 2026 EN ÎLE-DE-FRANCE



LOGEMENTS ANCIENS

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 2 ^E TRIMESTRE 2026	31 750	7 430	11 160	13 160
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T2 2025 / T2 2026)	10%	20%	11%	4%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T2 2024 / T2 2026)	15%	5%	21%	16%



APPARTEMENTS ANCIENS

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 2 ^E TRIMESTRE 2026	23 070	7 380	8 970	6 730
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T2 2025 / T2 2026)	11%	20%	10%	3%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T2 2024 / T2 2026)	14%	5%	20%	16%



MAISONS ANCIENNES

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 2 ^E TRIMESTRE 2026	8 680	n.s.	2 200	6 430
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T2 2025 / T2 2026)	8%	n.s.	17%	6%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T2 2024 / T2 2026)	18%	n.s.	25%	16%

LES PRIX

LES APPARTEMENTS À PARIS ET EN PETITE COURONNE

PARIS	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	119,5	122,0	120,8	120,4	120,3
PRIX AU M ²	9 510 €	9 700 €	9 600 €	9 580 €	9 560 €
VARIATION ANNUELLE	0,4%	1,9%	1,5%	0,7%	0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,0%	2,1%	-1,0%	-0,3%	-0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,4%	0,9%	0,0%	0,1%	-0,4%

PETITE COURONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	115,2	117,7	115,9	116,3	115,1
PRIX AU M ²	4 890 €	5 000 €	4 920 €	4 940 €	4 890 €
VARIATION ANNUELLE	0,3%	1,2%	1,0%	0,9%	-0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,1%	2,2%	-1,5%	0,3%	-1,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,0%	0,3%	-0,1%	0,7%	-1,1%

HAUTS-DE-SEINE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	114,5	116,9	115,6	116,2	114,9
PRIX AU M ²	5 920 €	6 040 €	5 970 €	6 000 €	5 940 €
VARIATION ANNUELLE	-0,1%	1,1%	1,1%	1,5%	0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,0%	2,1%	-1,1%	0,5%	-1,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,0%	0,4%	0,2%	0,9%	-1,2%

SEINE-SAINT-DENIS	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	117,6	121,3	118,1	118,5	117,3
PRIX AU M ²	3 700 €	3 810 €	3 710 €	3 720 €	3 690 €
VARIATION ANNUELLE	0,5%	2,1%	1,1%	0,5%	-0,3%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,2%	3,1%	-2,7%	0,3%	-1,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,1%	0,9%	-0,7%	0,5%	-1,1%

VAL-DE-MARNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	115,2	117,2	115,3	115,2	114,1
PRIX AU M ²	4 730 €	4 810 €	4 730 €	4 730 €	4 680 €
VARIATION ANNUELLE	0,8%	0,7%	0,6%	-0,2%	-0,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,2%	1,7%	-1,6%	-0,1%	-0,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,1%	-0,1%	-0,2%	0,2%	-0,8%

LES PRIX

LES APPARTEMENTS EN GRANDE COURONNE

GRANDE COURONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	110,1	111,2	109,9	109,5	110,2
PRIX AU M ² (€)	3 200 €	3 230 €	3 190 €	3 180 €	3 200 €
VARIATION ANNUELLE	-0,1%	0,2%	0,3%	-0,2%	0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,4%	1,0%	-1,2%	-0,4%	0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,0%	-0,1%	0,1%	-0,3%	0,4%

SEINE-ET-MARNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	109,0	110,6	108,3	107,9	109,1
PRIX AU M ² (€)	2 800 €	2 850 €	2 790 €	2 780 €	2 810 €
VARIATION ANNUELLE	0,3%	1,1%	0,0%	0,2%	0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	1,1%	1,5%	-2,0%	-0,4%	1,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,5%	0,2%	-0,7%	0,0%	0,5%

YVELINES	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	110,7	111,7	111,1	110,7	111,4
PRIX AU M ² (€)	4 010 €	4 050 €	4 030 €	4 010 €	4 040 €
VARIATION ANNUELLE	-0,7%	-0,3%	0,6%	0,1%	0,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,1%	1,0%	-0,5%	-0,4%	0,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,2%	0,0%	0,7%	-0,5%	0,5%

ESSONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	109,7	110,7	109,2	108,6	109,1
PRIX AU M ² (€)	2 810 €	2 840 €	2 800 €	2 780 €	2 800 €
VARIATION ANNUELLE	0,6%	0,6%	0,2%	-0,4%	-0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,6%	0,9%	-1,4%	-0,5%	0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	0,3%

VAL-D'OISE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	110,2	111,2	109,6	109,2	109,7
PRIX AU M ² (€)	2 900 €	2 920 €	2 880 €	2 870 €	2 880 €
VARIATION ANNUELLE	0,0%	0,2%	-0,2%	-0,7%	-0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,2%	0,8%	-1,4%	-0,3%	0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	0,1%

LES PRIX

LES MAISONS EN PETITE COURONNE

PETITE COURONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	113,9	116,1	114,1	113,3	112,3
PRIX	386 000 €	393 700 €	386 900 €	384 100 €	380 700 €
VARIATION ANNUELLE	-1,2%	-2,2%	-0,3%	-0,9%	-1,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,4%	2,0%	-1,7%	-0,7%	-0,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,2%	-0,5%	-0,4%	0,3%	-0,7%

HAUTS-DE-SEINE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	114,6	116,8	115,6	113,5	113,7
PRIX	636 400 €	648 400 €	641 800 €	629 900 €	631 200 €
VARIATION ANNUELLE	-1,6%	-3,4%	0,2%	-1,7%	-0,8%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,7%	1,9%	-1,0%	-1,9%	0,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,1%	-0,7%	0,2%	-0,9%	0,6%

SEINE-SAINT-DENIS	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	112,5	115,0	112,7	112,7	110,3
PRIX	292 000 €	298 400 €	292 400 €	292 500 €	286 100 €
VARIATION ANNUELLE	-1,3%	-1,3%	-0,7%	-0,4%	-2,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,5%	2,2%	-2,0%	0,0%	-2,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,4%	-0,1%	-0,7%	1,0%	-2,2%

VAL-DE-MARNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	114,2	116,4	113,8	113,7	112,6
PRIX	385 200 €	392 800 €	383 900 €	383 400 €	379 900 €
VARIATION ANNUELLE	-0,6%	-1,9%	-0,6%	-0,6%	-1,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,1%	2,0%	-2,3%	-0,1%	-0,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,0%	-0,6%	-0,8%	1,0%	-0,8%

LES PRIX

LES MAISONS EN GRANDE COURONNE

GRANDE COURONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	111,3	112,9	110,7	110,0	109,5
PRIX	299 400 €	303 600 €	297 800 €	296 000 €	294 600 €
VARIATION ANNUELLE	-0,5%	-1,2%	-0,8%	-0,9%	-1,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,2%	1,4%	-1,9%	-0,6%	-0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,0%	-0,6%	-0,6%	0,3%	-0,7%

SEINE-ET-MARNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	111,2	112,6	111,1	110,0	109,4
PRIX	253 200 €	256 300 €	252 900 €	250 500 €	249 200 €
VARIATION ANNUELLE	-0,3%	-1,0%	0,3%	-0,2%	-1,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,9%	1,3%	-1,3%	-1,0%	-0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,3%	-0,8%	0,2%	-0,1%	-0,8%

YVELINES	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	111,9	113,3	110,9	109,7	109,8
PRIX	393 900 €	398 800 €	390 500 €	386 300 €	386 500 €
VARIATION ANNUELLE	-0,5%	-1,8%	-1,4%	-2,1%	-1,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,2%	1,2%	-2,1%	-1,1%	0,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,3%	-0,6%	-0,9%	-0,1%	-0,2%

ESSONNE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	110,8	112,3	110,0	109,8	109,2
PRIX	302 200 €	306 400 €	300 200 €	299 700 €	298 000 €
VARIATION ANNUELLE	-0,9%	-1,2%	-1,0%	-0,3%	-1,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,5%	1,4%	-2,0%	-0,2%	-0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,1%	-0,6%	-0,6%	0,8%	-1,1%

VAL-D'OISE	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
INDICE BRUT	111,4	113,6	110,9	111,0	109,9
PRIX	294 500 €	300 100 €	293 100 €	293 400 €	290 300 €
VARIATION ANNUELLE	-0,5%	-0,4%	-1,1%	-0,6%	-1,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,2%	1,9%	-2,3%	0,1%	-1,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,2%	-0,2%	-0,9%	0,9%	-1,1%

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

LA BASE BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les notaires d'Ile-de-France jusqu'en juin 2021 et la quasi intégralité des ventes réalisées depuis le 1er juillet 2021. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

LES BIENS CONCERNÉS

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

LES VOLUMES DE VENTES

Les volumes de ventes disponibles dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre effectif de transactions sur le marché.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une procédure dite de « 100% collecte » a été mise en place au niveau national par le Conseil Supérieur du Notariat et son délégataire l'ADSN (Association de Développement du Service Notarial) dans le cadre de la mission de service public de l'information immobilière qui a été confiée aux notaires. Cette procédure impose aux notaires la télétransmission de tous les actes à l'ADSN, hors cas particuliers, avant le dépôt, toujours par voie dématérialisée, à la publicité foncière.

L'ADSN fournit à Paris Notaires Services, sur une fréquence quotidienne, un compte-rendu synthétique des actes qui lui sont parvenus. Chaque acte rentre ensuite dans une chaîne de traitement et de corrections par des correcteurs avant transmission des données corrigées à la Base BIEN. A partir de ce compte-rendu, d'ajustements techniques qui tiennent compte des actes en attente et des actes déjà corrigés et reçus, les services de la base BIEN estiment les volumes de vente par mois, par département et par type de bien.

Depuis la conférence de presse relative au 1^{er} trimestre 2024 (le 30 mai 2024), les volumes de ventes présentés ont été recalculés (ils

ont été « rétropolés ») avec cette méthode pour toutes les données postérieures au 1^{er} juillet 2021 pour permettre de calculer les variations des volumes de ventes sur des données comparables. Cela conduit à une rupture de série, les volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1^{er} juillet 2021 reste calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France. Dans cette dernière, les notaires déclaraient le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus. Cette enquête a pris fin en mai 2024. Cette estimation des volumes de ventes par le biais de l'enquête permanente a fonctionné pendant 30 ans. Mais les données des dernières années ont été surestimées du fait de la télétransmission progressive d'un plus grand nombre d'actes puis de la quasi-totalité des actes depuis le 1^{er} juillet 2021 et de la modification de la structure de la profession entraînant des incertitudes et une baisse de la qualité du redressement.

Le 100% collecte est désormais gage d'une qualité accrue des estimations sur les volumes de ventes.

LES PRIX

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

LES PRIX PAR DÉPARTEMENT

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Ile-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens – Méthodologie v4 », INSEE Méthodes n° 132 paru en juillet 2019 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011, label renouvelé en 2016 et 2023. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

LES PRIX PAR COMMUNE, QUARTIER ET ARRONDISSEMENT DE PARIS

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

LES PUBLICATIONS

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée. Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

LES PROJECTIONS DE PRIX ISSUES DES AVANT-CONTRATS

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats. Seules les projections de prix des maisons dans les Hauts-de-Seine ne sont pas diffusées en raison des volumes de vente trop limités.

ARRONDIS DE PUBLICATION ET PRÉCISION DES CALCULS

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des

écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

CORRECTION DES VARIATIONS SAISONNIÈRES (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière). Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANCILIEN 2^E TRIMESTRE 2026 ET PERSPECTIVES

DOSSIER DE PRESSE | 8 SEPTEMBRE 2026

