

FLÉCHISSEMENT DU VOLUME DES VENTES ET LÉGER RECU DES PRIX

UN REPLI DU VOLUME DES VENTES MESURÉ POUR LES APPARTEMENTS ET PLUS MARQUÉ POUR LES MAISONS

Entre juin et août 2026, 33 660 logements anciens ont été vendus en Île-de-France, soit une baisse de 2% par rapport à la même période de 2025. Ce recul annuel touche davantage les maisons, dont les ventes diminuent de 5%, que les appartements, en retrait de 1%. Le marché marque ainsi le pas sur un an, avec des volumes qui demeurent néanmoins supérieurs de 13% à ceux de juin-août 2024.

L'évolution sur un an des volumes de ventes de logements n'est pas homogène dans la région : l'activité reste en hausse dans les départements de Seine-Saint-Denis (+3%) et du Val-de-Marne (+2%) tandis qu'elle est en baisse dans les 6 autres départements de la région, baisse allant de 1% en Seine-et-Marne et dans les Yvelines à 7% dans le Val-d'Oise en passant par 2% à Paris, 3% dans l'Essonne et 4% dans les Hauts-de-Seine.

Pour les appartements, la moitié des départements enregistre une baisse d'activité, Paris (-2%), les Hauts-de-Seine, l'Essonne et le Val-d'Oise (-4%), tandis que les autres départements affichent des hausses allant de 1% dans les Yvelines à 7% en Seine-et-Marne.

Le marché des maisons se contracte quant à lui dans tous les départements hormis la Seine-Saint-Denis (+1%), la baisse étant la plus marquée dans le Val-de-Marne (-9%) et le Val-d'Oise (-10%). Malgré ce fléchissement plus prononcé, les volumes de ventes de maisons restent supérieurs de 12% à leur niveau de 2024.

DES AJUSTEMENTS DE PRIX CONTENUS ET DES PERSPECTIVES DIFFÉRENCIÉES

À fin août 2026, les prix des logements anciens franciliens diminuent faiblement de 1,0% sur un an. Les prix des appartements s'établissent à 6 170 €/m² au niveau régional, et à 9 590 €/m² à Paris, reflétant des évolutions annuelles minimales de -0,7% et -0,5% respectivement. La baisse est plus sensible en Grande Couronne, à -1,4%, tandis que la Petite Couronne stagne à -0,7%. Hors Paris, les prix varient de -0,4 % dans les Hauts-de-Seine à -1,9 % dans l'Essonne.

L'ajustement est plus marqué pour les maisons, dont le prix ressort à 323 900 € en Île-de-France, en diminution de 1,6% sur un an. Le recul atteint 1,3% en Petite Couronne et 1,8% en Grande Couronne. Il concerne tous les départements hors Paris, avec des baisses comprises entre 1,0% dans les Hauts-de-Seine et 2,1% dans l'Essonne.

Les indicateurs avancés issus des avant-contrats dessinent des trajectoires légèrement différentes à l'horizon de novembre 2026. Les prix des appartements franciliens reculeraient de 0,3% en trois mois et de 0,8% sur un an. À Paris, ils atteindraient 9 580 €/m², soit -0,4% sur un an. Les maisons enregistreraient une hausse trimestrielle de 0,9% et annuelle de 0,3%, portée par la Grande Couronne (+1,4% en trois mois).

Ce ralentissement de l'activité s'inscrit dans un environnement économique et politique peu porteur, marqué par une croissance économique faible et un regain d'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages. La remontée graduelle des taux de crédit immobilier renchérit également le financement des acquisitions. Dans ce contexte, la baisse modérée des prix pourrait ne pas suffire à soutenir la demande qui restera donc fortement dépendante de l'évolution des conditions de crédit et de la confiance des ménages.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE DE JUIN À AOÛT 2026



VOLUMES DE VENTES
LOGEMENTS ANCIENS
ÎLE-DE-FRANCE

-2% EN UN AN
33 660 VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS
ÎLE-DE-FRANCE

6 170 €/M²
-0,7% EN UN AN



APPARTEMENTS ANCIENS
PARIS

9 590 €/M²
-0,5% EN UN AN

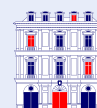


MAISONS ANCIENNES
ÎLE-DE-FRANCE

323 900 €
-1,6% 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
NATHALIE FELD
nfeld@image7.fr



Chambre
des notaires
de Paris

VOLUMES DE VENTES



LOGEMENT ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES JUN - AOÛT 2026	33 660	7 040	11 420	15 190
ÉVOLUTION SUR 1 AN JUN - AOÛT 2025 / JUN - AOÛT 2026	-2%	-3%	-0%	-3%



APPARTEMENTS ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES JUN - AOÛT 2026	23 150	7 000	9 000	7 160
ÉVOLUTION SUR 1 AN JUN - AOÛT 2025 / JUN - AOÛT 2026	-1%	-2%	+0%	+0%



MAISONS ANCIENNES

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES JUN - AOÛT 2026	10 510	n.s.	2 420	8 040
ÉVOLUTION SUR 1 AN JUN - AOÛT 2025 / JUN - AOÛT 2026	-5%	n.s.	-3%	-5%

PRIX DE VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS

		ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX AU M²	JUN - AOÛT 2026	6 170 €	9 590 €	4 960 €	6 010 €	3 770 €	4 750 €	3 190 €	2 800 €	4 030 €	2 780 €	2 900 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	JUN - AOÛT 2025 / JUN - AOÛT 2026	-0,7%	-0,5%	-0,7%	-0,4%	-0,6%	-1,1%	-1,4%	-1,5%	-1,2%	-1,9%	-1,3%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	MARS - MAI 2026 / JUN - AOÛT 2026	+0,9%	+0,9%	+1,2%	+1,2%	+1,7%	+0,9%	+0,1%	+0,0%	+0,2%	-0,1%	+0,1%
PROJECTION DU PRIX AU M²	SEPT. - NOVEMBRE 2026	6 150 €	9 580 €	4 920 €	5 960 €	3 740 €	4 720 €	3 200 €	2 830 €	4 030 €	2 780 €	2 880 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	SEPT. - NOVEMBRE 2025 / SEPT. - NOVEMBRE 2026	-0,8%	-0,4%	-1,3%	-1,4%	-0,7%	-1,5%	-0,8%	+0,3%	-1,1%	-1,0%	-1,0%
ÉVOLUTIONS EN 3 MOIS	JUN - AOÛT 2026 / SEPT. - NOVEMBRE 2026	-0,3%	-0,1%	-0,9%	-0,9%	-0,7%	-0,7%	+0,1%	+1,1%	-0,1%	+0,1%	-0,5%



MAISONS ANCIENNES

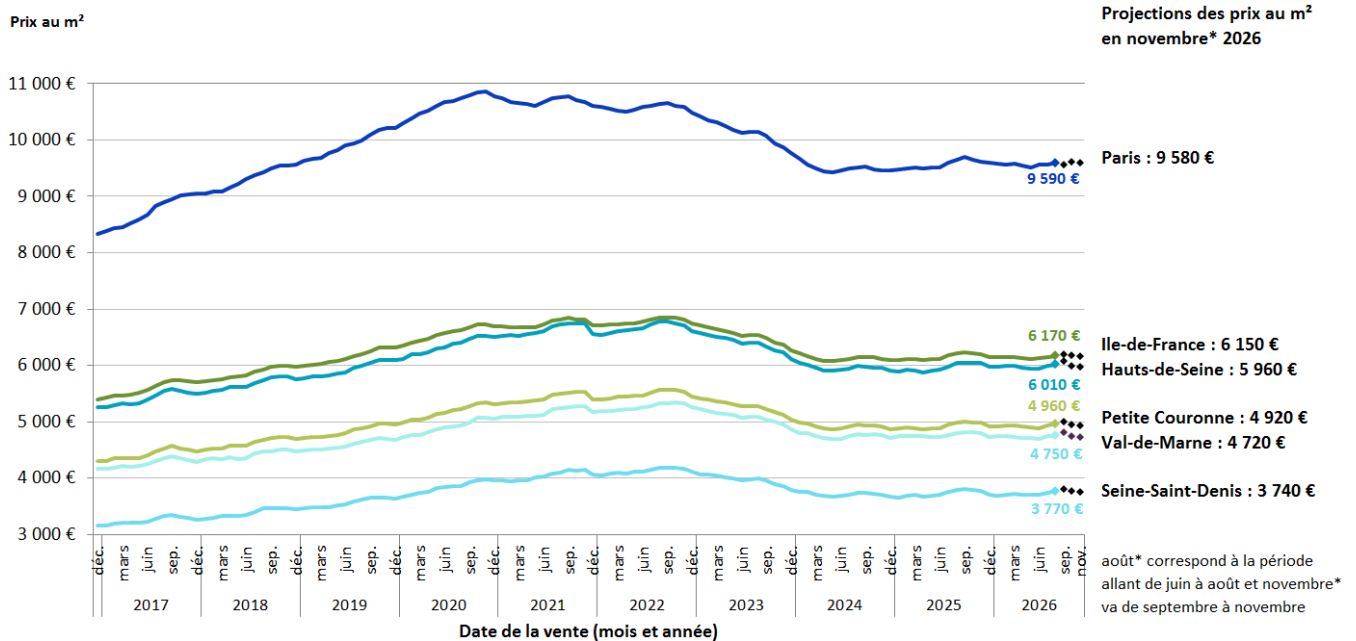
		ÎLE-DE-FRANCE	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX DE VENTE	JUN - AOÛT 2026	323 900 €	384 100 €	633 200 €	292 000 €	382 000 €	298 600 €	253 000 €	391 800 €	299 700 €	296 100 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	JUN - AOÛT 2025 / JUN - AOÛT 2026	-1,6%	-1,3%	-1,0%	-1,4%	-1,4%	-1,8%	-1,5%	-2,0%	-2,1%	-1,6%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	MARS - MAI 2026 / JUN - AOÛT 2026	+1,9%	+1,9%	+1,6%	+2,4%	+1,9%	+1,9%	+2,1%	+2,0%	+1,0%	+2,3%
PROJECTION DU PRIX DE VENTE	SEPT. - NOVEMBRE 2026	326 800 €	383 900 €	n.s.	289 300 €	381 600 €	302 700 €	255 700 €	399 200 €	303 100 €	299 600 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	SEPT. - NOVEMBRE 2025 / SEPT. - NOVEMBRE 2026	+0,3%	-1,0%	n.s.	-2,0%	-0,9%	+0,9%	+0,4%	+1,7%	+0,6%	+1,0%
ÉVOLUTIONS EN 3 MOIS	JUN - AOÛT 2026 / SEPT. - NOVEMBRE 2026	+0,9%	-0,1%	n.s.	-0,9%	-0,1%	+1,4%	+1,1%	+1,9%	+1,1%	+1,2%

EVOLUTION DES PRIX



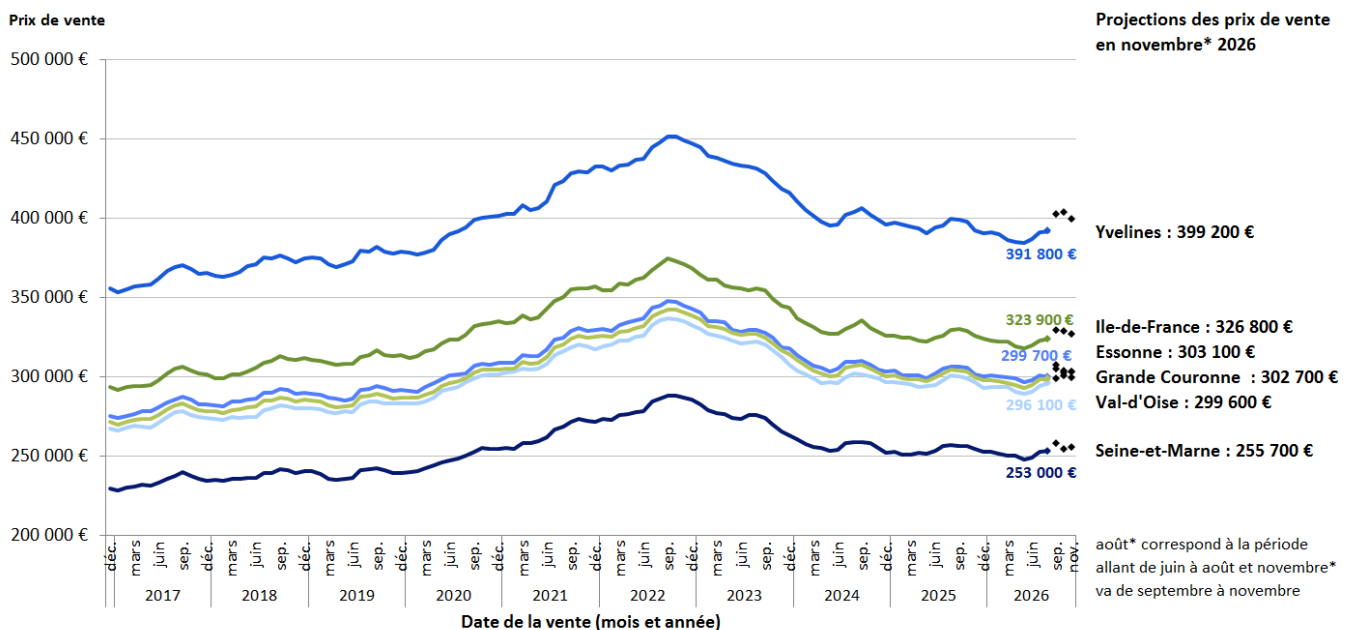
APPARTEMENTS ANCIENS

Prix au m² en août pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



MAISONS ANCIENNES

Prix de vente en août pour les maisons anciennes en Grande Couronne



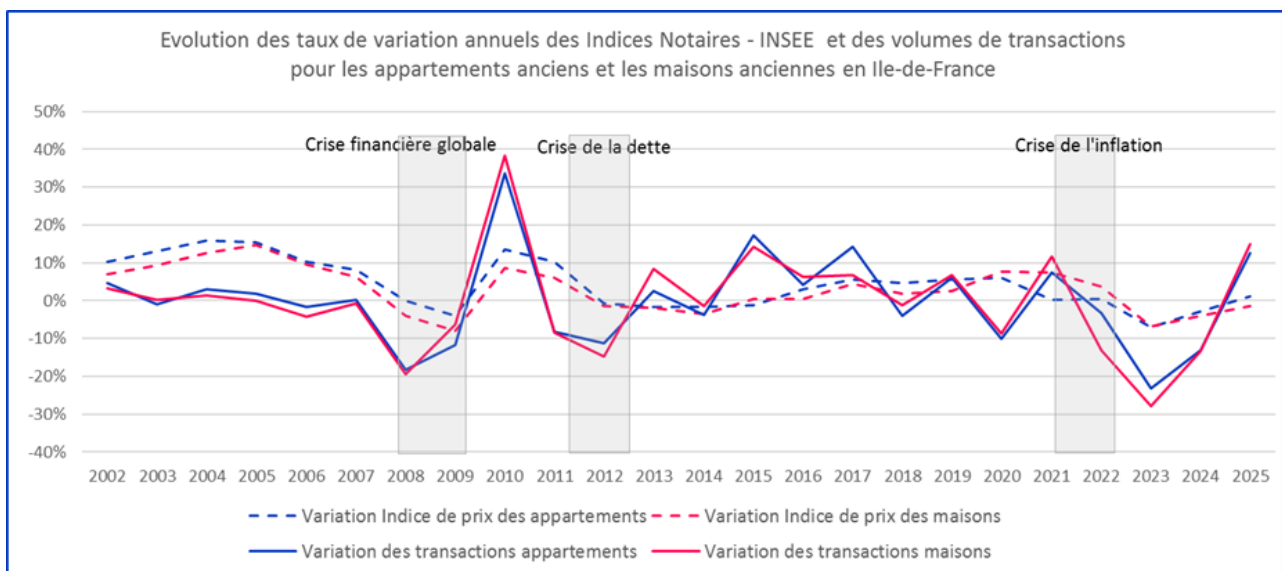


L'ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS : DES DYNAMIQUES DIFFÉRENCIÉES SELON LA TAILLE ET LA LOCALISATION

Depuis la fin des années 1990, le marché des logements anciens francilien a traversé plusieurs phases de hausse et de baisse des valeurs. Après une forte progression des indices de prix entre 1999 et 2007, la crise financière mondiale en 2008 entraîne une première correction, suivie d'une courte période de reprise en 2010-2011. Un nouveau ralentissement intervient à partir de 2012 (crise des dettes souveraines en Europe), avant une phase de hausse entre 2015 et 2021, à la faveur des politiques monétaires accommodantes et de la baisse des taux des crédits à l'habitat. À partir de 2022, le retour de l'inflation et le renchérissement du crédit provoquent un nouveau retournement du marché. Au cours de ces différents cycles, le nombre

de transactions a généralement connu des variations plus marquées que les indices de prix, dont l'ajustement aux nouvelles conditions de marché intervient plus progressivement.

Sur longue période, l'évolution des prix apparaît également très différenciée selon la localisation et la taille des logements. Ces écarts se retrouvent-ils aussi dans la vitesse à laquelle les prix réagissent aux évolutions de l'activité ?



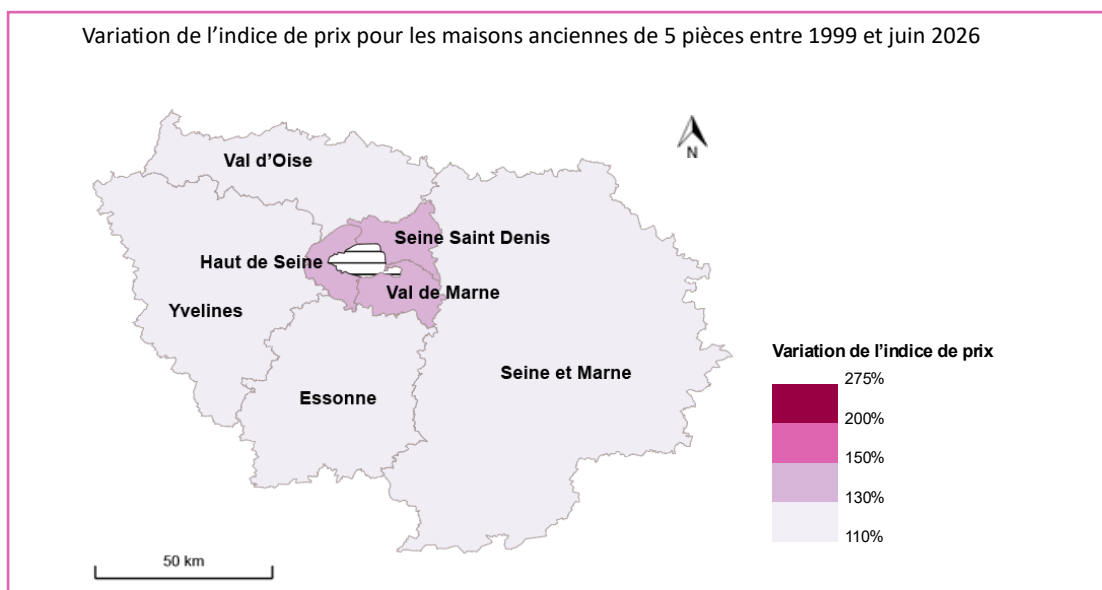
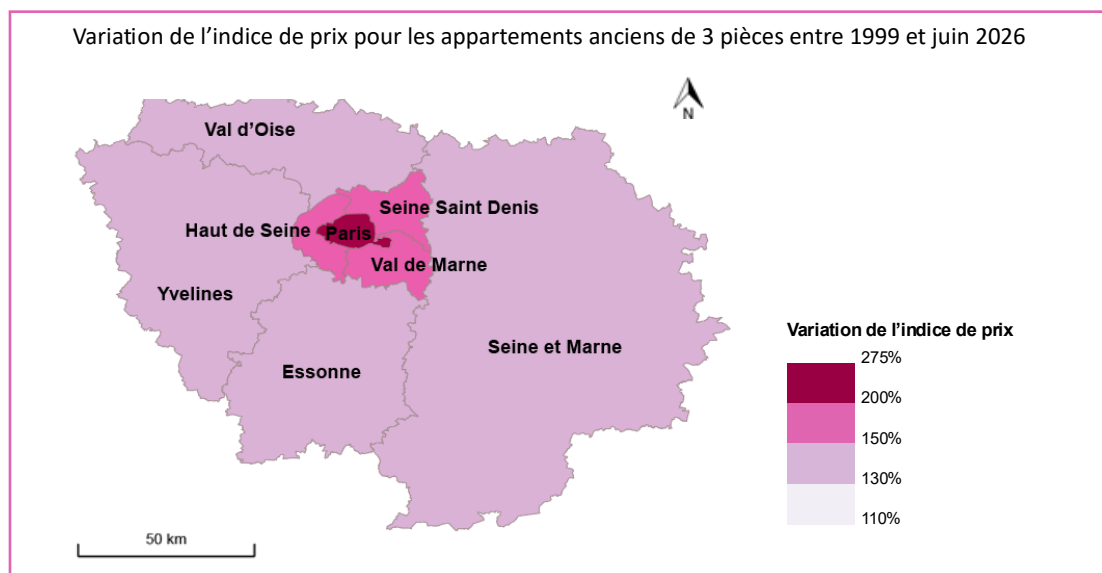
LA LOCALISATION ET LA TAILLE DES APPARTEMENTS, DEUX FACTEURS DÉTERMINANTS DE L'ÉVOLUTION DES PRIX

Entre 1999 et juin 2026, les indices de prix des logements anciens ont fortement progressé en Île-de-France, mais dans des proportions très différentes selon les typologies de marchés : la hausse atteint 214% pour les appartements à l'échelle régionale, contre 120% pour les maisons. Pour les appartements, cette évolution masque elle-même des écarts importants, à la fois selon leur localisation et selon leur taille.

La dimension géographique apparaît nettement, y compris lorsque l'on raisonne sur une même typologie. Pour les appartements de 3 pièces (voir carte page suivante), l'indice de prix progresse de 272% à Paris. Les hausses sont ensuite comprises entre 191% et 196% dans les trois départements de Petite Couronne, tandis qu'elles sont plus limitées en Grande Couronne, de 131% dans l'Essonne à 147% dans les Yvelines. La carte fait apparaître un gradient assez net entre le cœur de l'agglomération et les territoires plus éloignés.

Néanmoins, la localisation n'est pas le seul élément différenciant : en effet, au sein de chaque territoire, la progression des prix décroît également avec la taille des appartements. A Paris, les prix des studios ont augmenté de 299% depuis 1999 et ceux des 2 pièces de 297% contre 238% pour les 4 pièces et 225% pour les appartements de 5 pièces et plus. Le même phénomène s'observe en Petite Couronne où la hausse atteint 245% pour les studios contre 167% pour les 5 pièces et plus, ainsi qu'en Grande Couronne, avec respectivement +174% et +120%. Sur longue période, les petits appartements apparaissent donc comme la typologie de biens dont les prix ont le plus progressé, au-delà du niveau général de hausse propre à chaque territoire.

Pour les maisons, la lecture est différente. Hors Paris, dont le marché est trop limité pour être significatif, les écarts géographiques demeurent visibles, avec des progressions généralement plus fortes en Petite Couronne qu'en Grande Couronne. En revanche, contrairement aux appartements, aucune hiérarchie régulière ne se dégage selon le nombre de pièces, la progression des indices de prix ne diminue pas systématiquement lorsque la taille de la maison augmente.



Cette structuration des évolutions de prix se retrouve également sur les cinq dernières années : la baisse des prix est plus marquée pour les petits appartements que pour les grands et elle est assez homogène pour les maisons quelles que soient leurs tailles.

Ainsi, le prix des appartements a baissé de 8,9% en cinq ans (de juin 2021 à juin 2026) mais cette baisse est de 10,0% pour les studios et seulement de 6,6% pour les grands appartements de 5 pièces et

plus. La baisse des prix des maisons est quant à elle relativement homogène selon leurs tailles autour de la baisse moyenne de 6,6% sur la même période.

Au-delà de l'ampleur des hausses observées sur longue période, la taille des appartements semble aussi influencer la rapidité avec laquelle leurs prix s'ajustent aux évolutions du marché.



PLUS LES APPARTEMENTS SONT GRANDS, PLUS LEURS PRIX METTENT DU TEMPS À S'AJUSTER

Pour mesurer le temps d'ajustement des prix aux évolutions de l'activité, le décalage temporel pour lequel la corrélation entre les variations annuelles du nombre de ventes et celles des indices de prix est la plus forte a été calculé pour chaque segment de marché. Pour aller plus loin, l'analyse distingue les réactions aux phases de baisse et de hausse des volumes.

De façon globale, à partir des séries couvrant la période 1999-2026, les variations des indices de prix des logements anciens interviennent avec un décalage moyen estimé de 7 à 8 mois par rapport à celles du nombre de ventes, pour les appartements comme pour les maisons. Les deux marchés se distinguent toutefois nettement selon la taille des logements.

Pour les appartements, le délai d'ajustement tend à augmenter avec le nombre de pièces : à l'échelle francilienne, il passe ainsi de 6 mois en moyenne pour les studios à 10 mois pour les appartements de 5 pièces et plus. Cette hiérarchie se retrouve dans les différents territoires

mais les délais sont généralement plus longs à Paris : ils atteignent 7 mois pour les studios et 11 mois pour les appartements de 4 pièces et plus. À l'inverse, les indices de prix des petites surfaces réagissent plus rapidement en Grande Couronne, avec un délai de 5 mois pour les studios et 6 mois pour les 2 pièces, contre respectivement 7 et 8 mois dans la capitale.

Cette différence territoriale apparaît encore plus nettement lorsque l'activité se contracte : les indices de prix parisiens mettent environ 7 mois à réagir à une baisse du nombre de transactions, contre 4 à 5 mois en Petite et en Grande Couronne. La réaction aux phases de hausse des volumes apparaît, quant à elle, plus tardive et moins nette. La plus grande inertie des prix du marché parisien lorsque l'activité diminue pourrait notamment s'expliquer par une tension plus forte sur ce marché.

Pour les maisons, en revanche, la taille du logement ne modifie pas la vitesse d'ajustement : le délai reste de 7 à 8 mois des petites maisons aux 7 pièces et plus, à l'échelle régionale.

