DOSSIER DE PRESSE | 26 FEVRIER 2026

NOTAIRES DU GRAND PARIS
AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : bilan 2025, 4e trimestre et perspectives

2 Communiqué de presse

4 Les chiffres en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Chambre des notaires de Paris

NOTAIRES DE L'OUEST PARISIEN 28-78-92-95 | Notaires de France

Chambre des notaires de L'Essonne

CHAMBRE DES NOTAIRES de Seine-et-Marne

Communiqué de presse

26 février 2026

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

En fin d'année 2025, une reprise mesurée dans un marché en voie de normalisation

Avec près de 125 000 transactions réalisées en 2025, le marché francilien des logements anciens s'inscrit dans une dynamique de reprise progressive. Après une baisse de 2022 à 2024, l'activité retrouve en 2025 le niveau de 2023 pour les appartements comme pour les maisons, une activité en hausse de 13% en un an mais qui reste historiquement basse. Sur un an les prix sont globalement stables.

Sur la période d'octobre à décembre, 30 150 ventes ont été enregistrées en Ile-de-France, soit une hausse de 11% sur un an et de 13% par rapport à la même période de 2023.

Cette amélioration de l'activité prolonge la tendance engagée au cours de l'année sans pour autant traduire un retour à un cycle de forte expansion. Le marché entre dans une phase d'atterrissage et de normalisation marquée par une adaptation progressive des vendeurs, des acquéreurs et des professionnels aux nouvelles conditions économiques et financières.

Volumes de ventes en 2025

Logements anciens

Ile-de-France

+13% en un an
124 760 ventes

Appartements anciens

Ile-de-France

+13% en un an
88 020 ventes

Maisons anciennes

Ile-de-France

+15% en un an
36 740 ventes

Une activité en redémarrage dans la continuité des trimestres précédents

Le volume global de ventes en Ile-de-France progresse de 11 % entre le 4e trimestre 2024 et le 4e trimestre 2025, avec une hausse de 8% pour les maisons et de 12% pour les appartements, illustrant une **dynamique plus soutenue sur le marché du logement collectif** ce trimestre. Cette reprise concerne l'ensemble des territoires franciliens : +8% pour les appartements à Paris, +12% pour les logements en Petite et Grande Couronne.

La Petite Couronne se distingue sur le segment des appartements (+16% au 4e trimestre 2025), tandis que la Grande Couronne reste dynamique sur les appartements (+12%) et les maisons (+11%). Les disparités départementales demeurent néanmoins significatives, traduisant l'**hétérogénéité des marchés locaux**.

Les notaires décrivent toutefois **une reprise avant tout quantitative** : le nombre de transactions a effectivement progressé cette année, mais les montants des transactions sont plus modestes et le plafond des prix semble s'être ajusté à la baisse sur plusieurs marchés. Si les conditions financières se sont assouplies en 2025, avec des taux autour de 3,10%[1], elles restent assez restrictives et les délais d'obtention des crédits se sont allongés.

L'année 2025 semble marquée par le retour des primo-accédants, notamment ceux disposant d'un apport personnel ou d'une aide familiale, qui sont aujourd'hui en capacité d'accéder à la propriété. La reprise des prêts relais en fin d'année a également **encouragé les secundo-accédants**, tandis que **les investisseurs particuliers sont restés en retrait**.

[1] Source : Observatoire Crédit Logement. En décembre 2025, le taux moyen des crédits passe à 3,17% ; 3,09% sur 15 ans, 3,17% sur 20 ans, 3,25% sur 25 ans.

Prix au m²
4e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Appartements anciens

Ile-de-France

6 160 / m²
+1,2% en un an

Paris

9 600 € / m²
+1,4% en un an

Prix de vente
4e trimestre 2025

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes

Ile-de-France

324 700 €
-0,4% en un an

Une consolidation des prix tout au long de l'année

Sur un an, les prix des logements franciliens se stabilisent (+0,7%), confirmant l'équilibre progressif observé au second semestre. Les prix des appartements augmentent en un an de 1,2% en Ile-de-France et de 1,4% à Paris pour atteindre 9 600 € par m². Les prix des maisons s'établissent à 324 700 € au 4e trimestre (soit -0,4% en un an).

Durant le dernier trimestre, les prix reculent de 1,3%, témoignant d'un ajustement qui se poursuit. Dans un contexte plus favorable aux acquéreurs, les professionnels observent une meilleure acceptation des négociations par les vendeurs, notamment sur les biens nécessitant des travaux. En effet **l'écart de valorisation selon la qualité des biens s'accentue** : les logements aux performances énergétiques dégradées subissent des décotes plus marquées dans un contexte de hausse des coûts de travaux.

Les indicateurs avancés, basés sur les avant-contrats enregistrés, **confirment la stabilisation des prix des appartements et des maisons au printemps 2026**.

2025, une année de transition avant une stabilité attendue en 2026

2025 apparaît rétrospectivement comme une année charnière vers un nouveau cycle dans lequel les conditions économiques et financières seront durablement différentes de la période précédente. **Après le point bas de 2024, le marché s'est progressivement redressé sans retrouver d'élan expansif**. Les notaires décrivent une activité "en dents de scie" avec, pour l'année à venir, un ressenti globalement plus optimiste mais sans euphorie.

L'ensemble des acteurs s'adapte à ce nouvel environnement de marché : les délais de financement demeurent longs même si les refus de crédit sont moins fréquents, les ménages anticipant davantage leur capacité d'achat. Alors que l'investissement locatif demeure marginal et que le marché reste principalement soutenu par les acquéreurs occupants, les annonces gouvernementales récentes en faveur du logement, notamment la création d'un statut de bailleur privé, pourraient stimuler l'activité dans le courant de l'année.

Dans ce contexte, **2026 devrait s'inscrire dans la continuité de 2025** : une année sans engouement particulier, mais **marquée par des évolutions modérées des volumes comme des prix** et davantage de visibilité. Le marché francilien semble désormais engagé dans une phase de normalisation progressive.

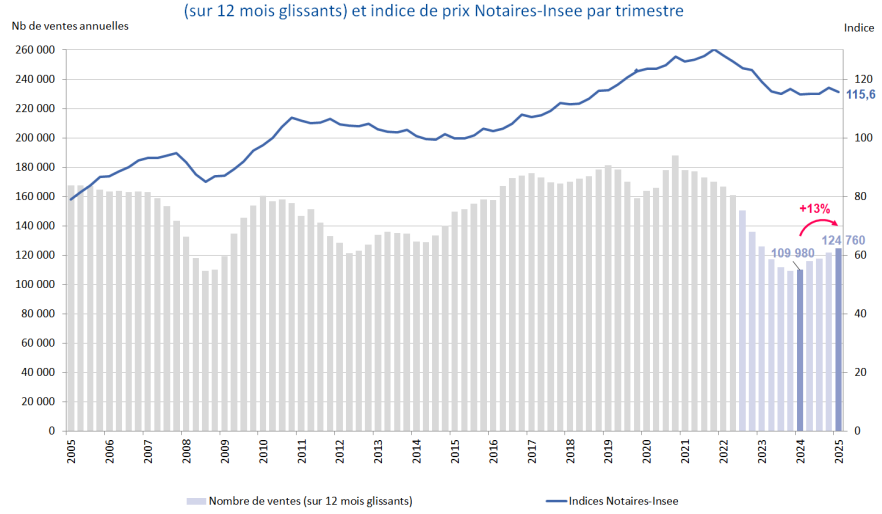
Informations presse
Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé : 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr
Image 7 - Isabelle de Segonzac, idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld, nfeld@image7.fr

Les logements en Ile-de-France :

Une année 2025 marquée par la reprise de l'activité et la stabilisation des prix

Le point bas du cycle semble être dépassé avec une progression continue des volumes de ventes depuis fin 2024, tandis que les prix restent stables en un an sur l'ensemble de l'Ile-de-France (+0,7%).

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles de logements anciens (sur 12 mois glissants) et indice de prix Notaires-Insee par trimestre



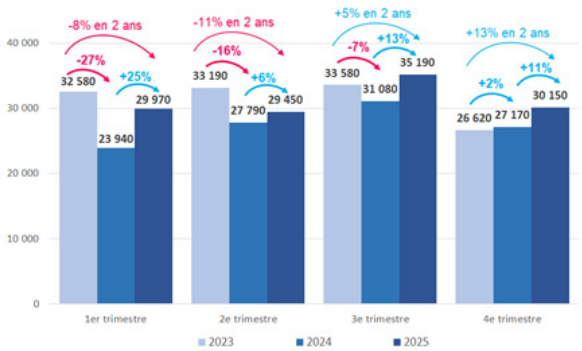
Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2025	124 760
Variation entre l'année 2024 et l'année 2025	13%
Variation entre l'année 2023 et l'année 2025	-1%

Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France	T3 2025	T4 2025
Indice	*117,0*	*115,6*
Variation en 1 an	*0,4%*	*0,7%*
Variation brute en 3 mois	*1,8%*	*-1,3%*
Variation CVS en 3 mois	*0,1%*	*0,0%*

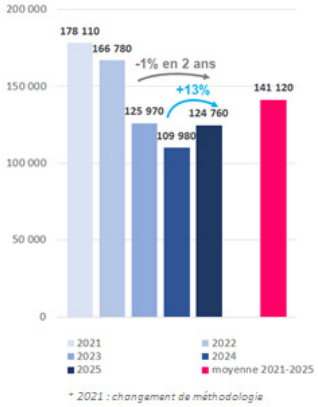
Après 3 ans de baisse, l'activité a augmenté de 13% en un an en 2025 pour retrouver le niveau de 2023, tout en restant historiquement basse

L'activité a baissé de 13% de 2023 à 2024 puis augmenté de 13% en 2025 avec 124 760 ventes (+11% au 4e trimestre). Elle reste néanmoins bien inférieure aux niveaux d'activité enregistrés de 2015 à 2022 (entre 150 000 et 180 000 ventes annuelles).

Nombre trimestriel de ventes de logements anciens en Ile-de-France



Nombre annuel de ventes de logements anciens en Ile-de-France

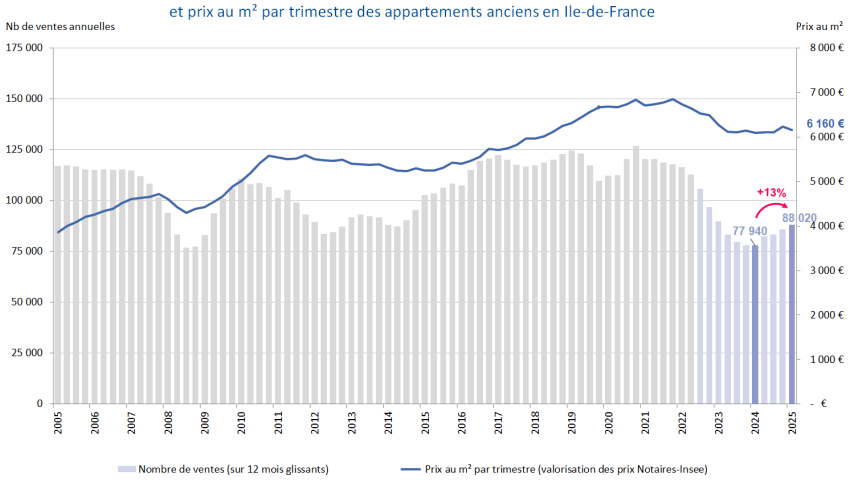


Les appartements en Ile-de-France :

Une hausse régulière du nombre de ventes d'appartements depuis un an, dans un contexte de prix relativement stables

La reprise de l'activité se confirme sur l'ensemble de la région avec 88 000 ventes d'appartements en 2025 (+13% en un an). Les prix ont peu évolué (+1,2% en un an, -1,1% en 3 mois) pour s'établir à 6 160 € par m² au 4e trimestre.

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants)
et prix au m² par trimestre des appartements anciens en Ile-de-France



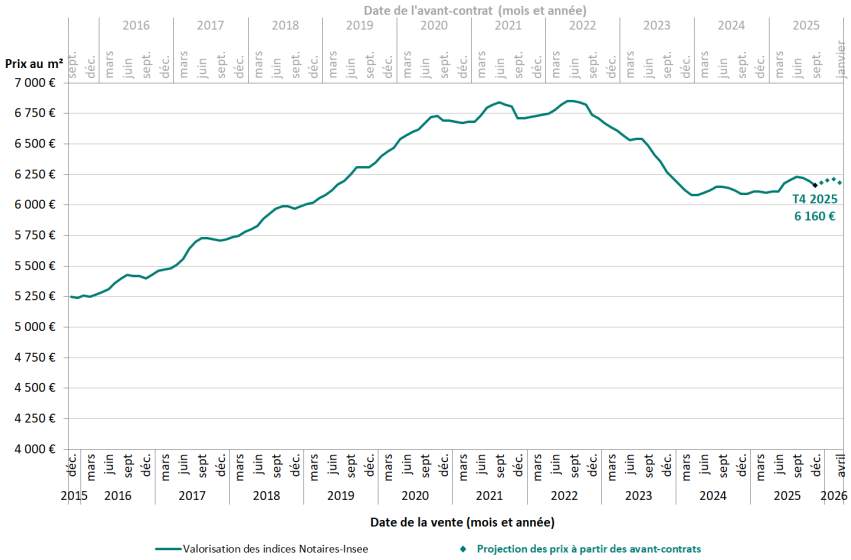
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2025	88 020
Variation entre l'année 2024 et l'année 2025	13%
Variation entre l'année 2023 et l'année 2025	-2%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France	T3 2025	T4 2025
Prix au m²	6 230 €	6 160 €
Variation en 1 an	*1,3%*	*1,2%*
Variation brute en 3 mois	*1,9%*	*-1,1%*
Variation CVS en 3 mois	*0,7%*	*0,0%*

Dans les prochains mois, pas d'évolution significative à attendre des prix des appartements

D'après les avant-contrats, les prix des appartements devraient peu évoluer en un an (+1,2%) et être stables en 3 mois.

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Projection des prix de vente en avril 2026 :

Ile-de-France
6 180 €/m²

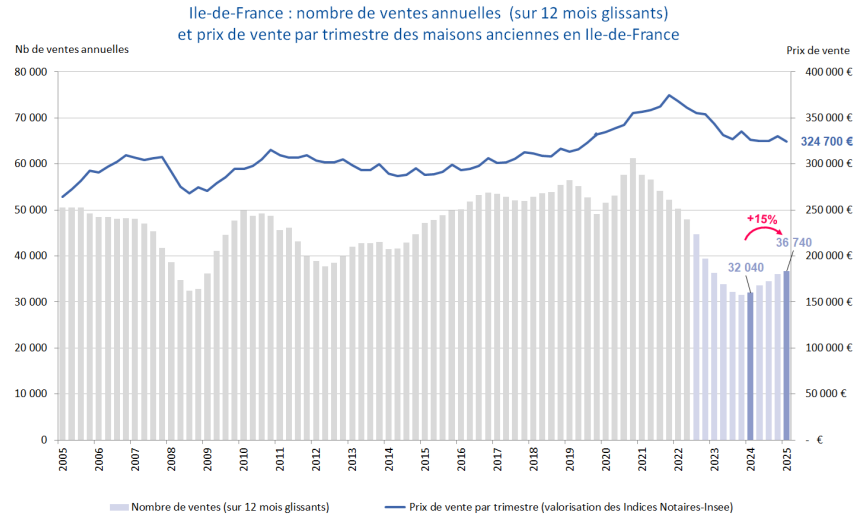
Prix de vente des appartements anciens	T4 2025	Projection avril 2026
Prix au m²	6 160 €	6 180 €
Variation en 1 an	*1,2%*	1,2%
Variation brute en 3 mois	*-1,1%*	0,0%
Variation CVS en 3 mois	*0,0%*	0,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Les maisons en Ile-de-France :

Le prix des maisons reste stable en un an, tandis que le nombre de ventes progresse de 15% en 2025

Avec plus de 36 000 ventes de maisons en 2025 sur l'ensemble de l'Ile-de-France, l'activité est comparable à celle de l'année 2023 (+1% en 2 ans). Les prix ont baissé de 1,6% du 3e au 4e trimestre 2025 (baisse habituelle du fait de la saisonnalité) et ont stagné en un an (-0,4%).

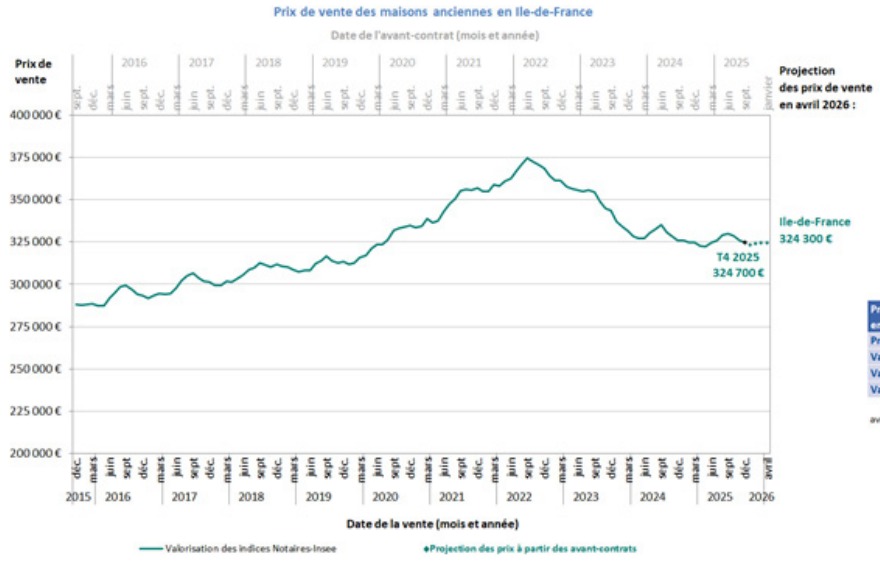


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2025	36 740
Variation entre l'année 2024 et l'année 2025	15%
Variation entre l'année 2023 et l'année 2025	1%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T3 2025	T4 2025
Prix de vente	330 100 €	324 700 €
Variation en 1 an	*-1,5%*	*-0,4%*
Variation brute en 3 mois	*1,6%*	*-1,6%*
Variation CVS en 3 mois	*-1,0%*	*-0,2%*

Le prix des maisons anciennes se maintiendrait dans les mois à venir

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient être stables dans les prochains mois (+0,4% en 3 mois).



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T4 2025	Projection avril 2026
Prix de vente	324 700 €	324 300 €
Variation en 1 an	*-0,4%*	*0,5%*
Variation brute en 3 mois	*-1,6%*	*0,4%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,2%*	*1,4%*

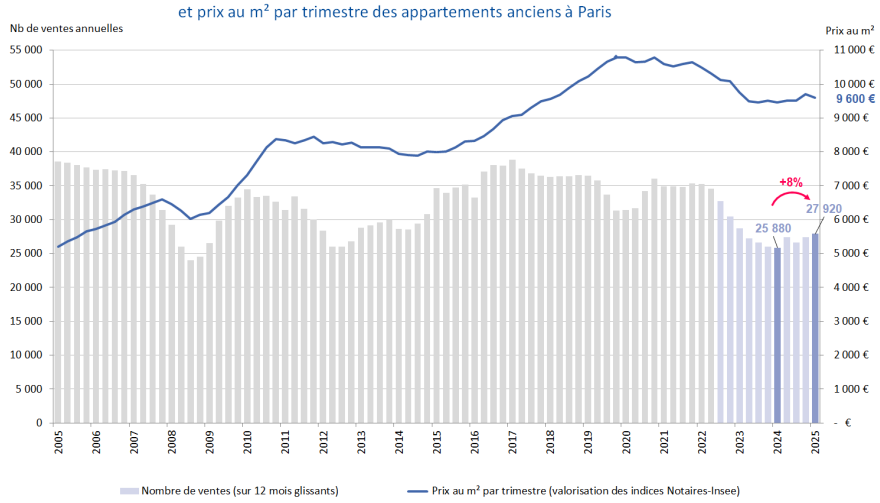
avril correspond à la période allant de février à avril

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 4e trimestre 2024 au 4e trimestre 2025.

Nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants)
et prix au m² par trimestre des appartements anciens à Paris



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%

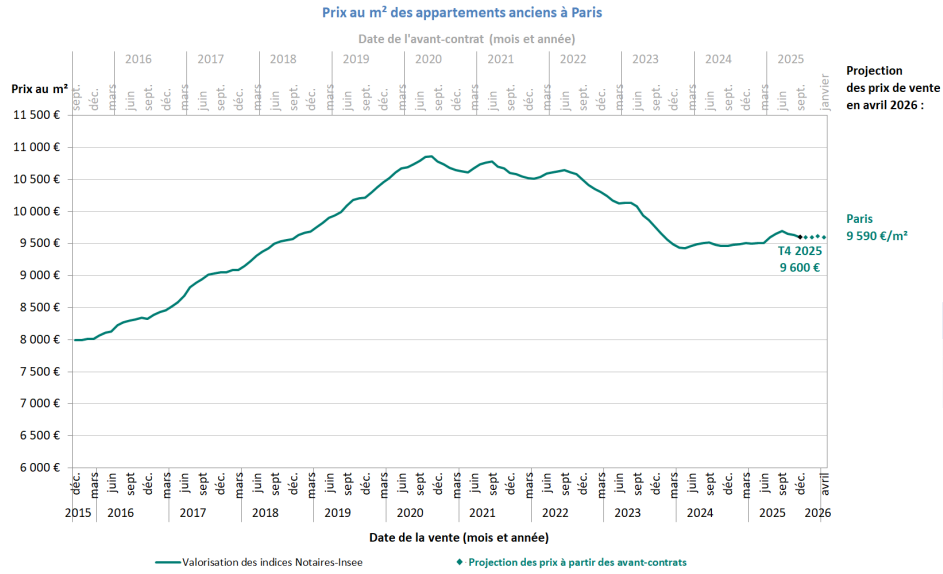
Prix au m² des appartements anciens à Paris	T3 2025	T4 2025
Prix au m²	9 700 €	9 600 €
Variation en 1 an	*1,9%*	*1,4%*
Variation brute en 3 mois	*2,1%*	*-1,0%*
Variation CVS en 3 mois	*1,1%*	*-0,1%*

Les prix

Les appartements à Paris :

Les prix se maintiendraient 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

Valorisation des indices Notaires-Insee	T4 2025	Projection avril 2026
Prix au m²	9 600 €	9 590 €
Variation en 1 an	*1,4%*	1,0%
Variation brute en 3 mois	*-1,0%*	0,1%
Variation CVS en 3 mois	*-0,1%*	0,4%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4e trimestre 2025, les prix au m² varient de 6 640 € dans le quartier de La Goutte-d'Or du 18e arrondissement, à 15 970 €, quartier Notre-Dame dans le 4e (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/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
4e	16 - Notre-Dame	15 970 €	20,0%	13,4%
6e	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 870 €	2,4%	n.s.
8e	29 - Champs-Elysées	15 720 €	13,9%	n.s.
3e	11 - Archives	15 260 €	19,9%	9,2%
6e	22 - Odéon	14 780 €	4,8%	n.s.

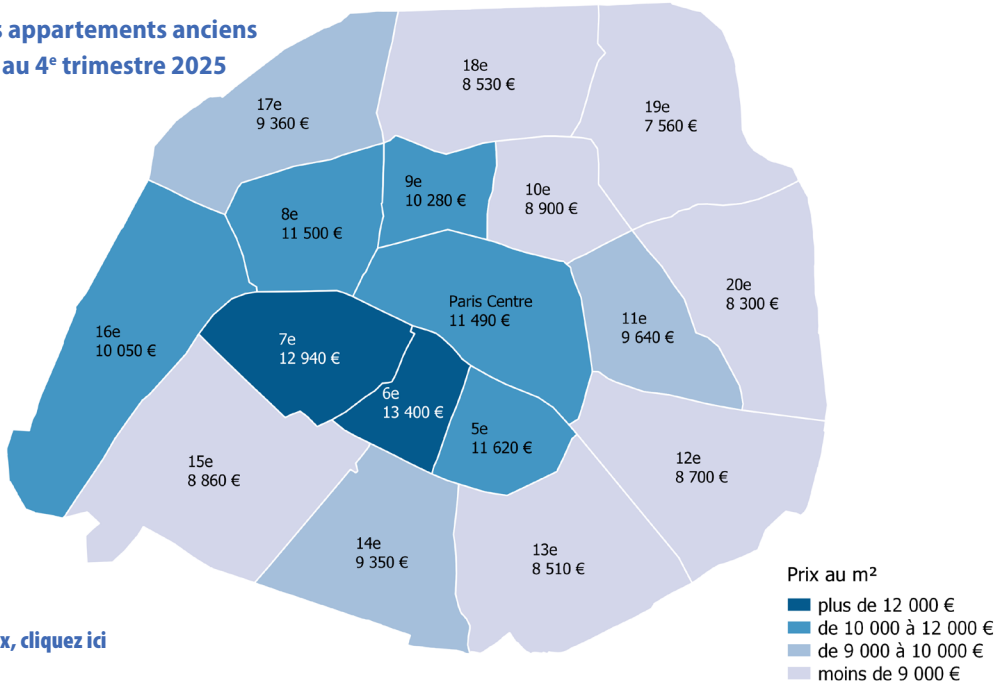
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19e	73 - La Villette	7 490 €	3,7%	-13,6%
19e	75 - Amérique	7 480 €	-2,3%	-17,7%
19e	74 - Pont de Flandre	6 980 €	-0,4%	-20,2%
18e	72 - La Chapelle	6 930 €	4,8%	-11,9%
18e	71 - La Goutte-d'Or	6 640 €	-3,7%	-27,0%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

13 arrondissements à moins de 10 000 €/m²

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

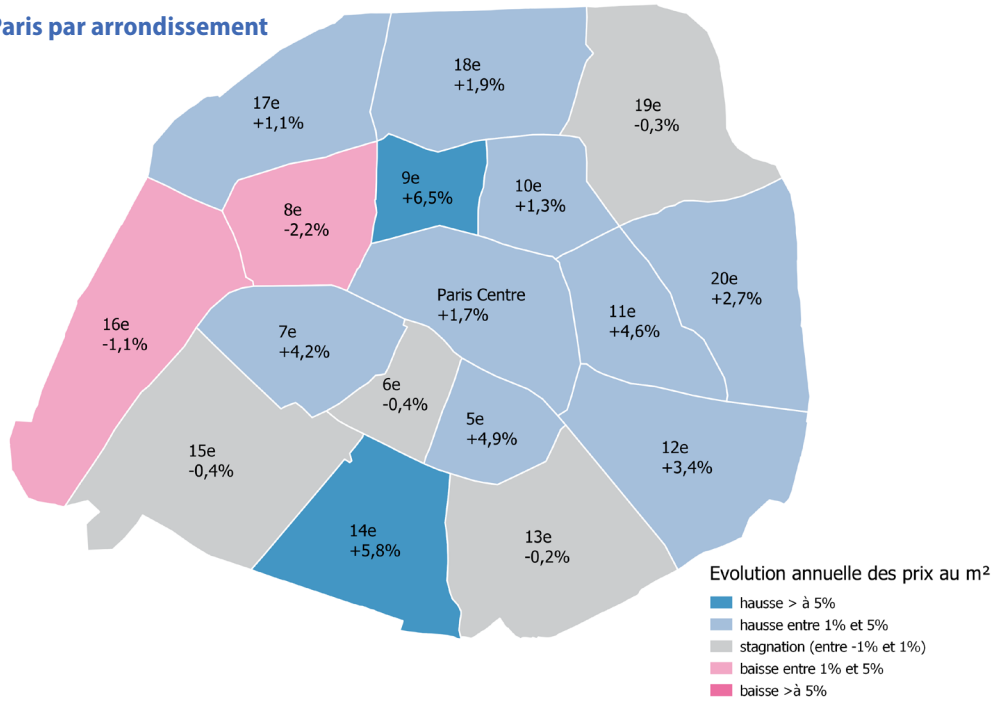


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

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

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 4e trimestre 2025



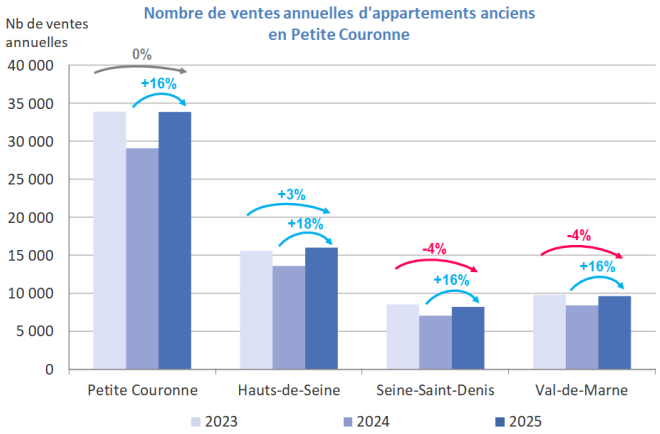
Au 4e trimestre 2025, les prix sont stables ou en hausse annuelle, excepté dans les 8e et 16e arrondissements où les prix baissent.

Les volumes de ventes en 2025

Les appartements en Petite Couronne :

Les 3 départements enregistrent des volumes de ventes en hausse, de 16% à 18% en un an

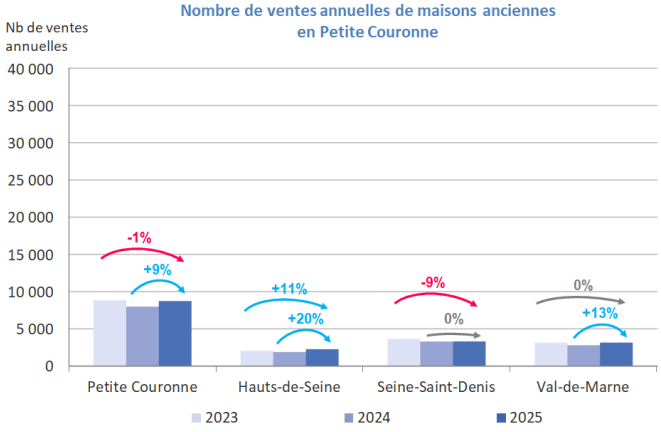
Sur l'ensemble de la Petite Couronne, l'activité a augmenté de 16% sur un an en 2025 et retrouve le niveau enregistré en 2023.



Les maisons en Petite Couronne :

Dans la continuité des trimestres précédents, une amélioration des ventes excepté en Seine-Saint-Denis où le volume reste stable en un an

Les évolutions sont hétérogènes entre les Hauts-de-Seine (+20% en un an, +11% en 2 ans) et la Seine-Saint-Denis (respectivement 0% et -9%).

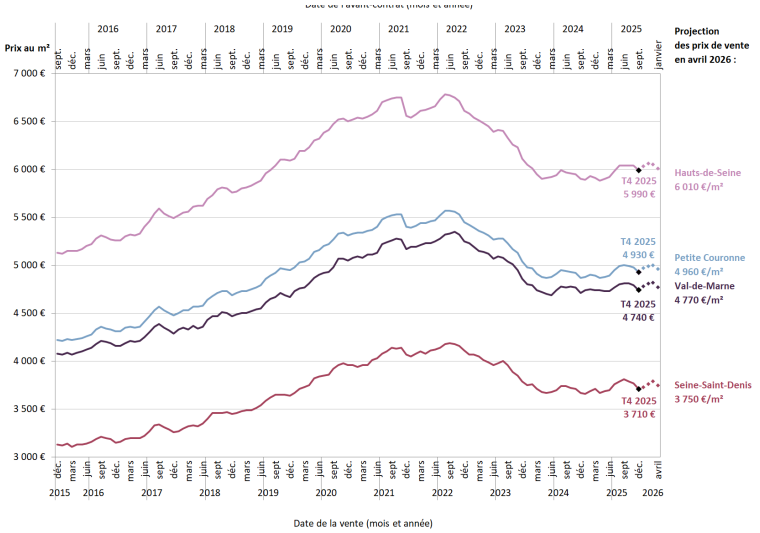


Les prix

Les appartements en Petite Couronne :

Prix des appartements en très légère hausse annuelle

Au 4e trimestre, les prix des appartements en Petite Couronne ont évolué de +1,2% en un an et de - 1,3% en 3 mois. D'après les indicateurs avancés ils devraient peu évoluer dans les prochains mois.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2025

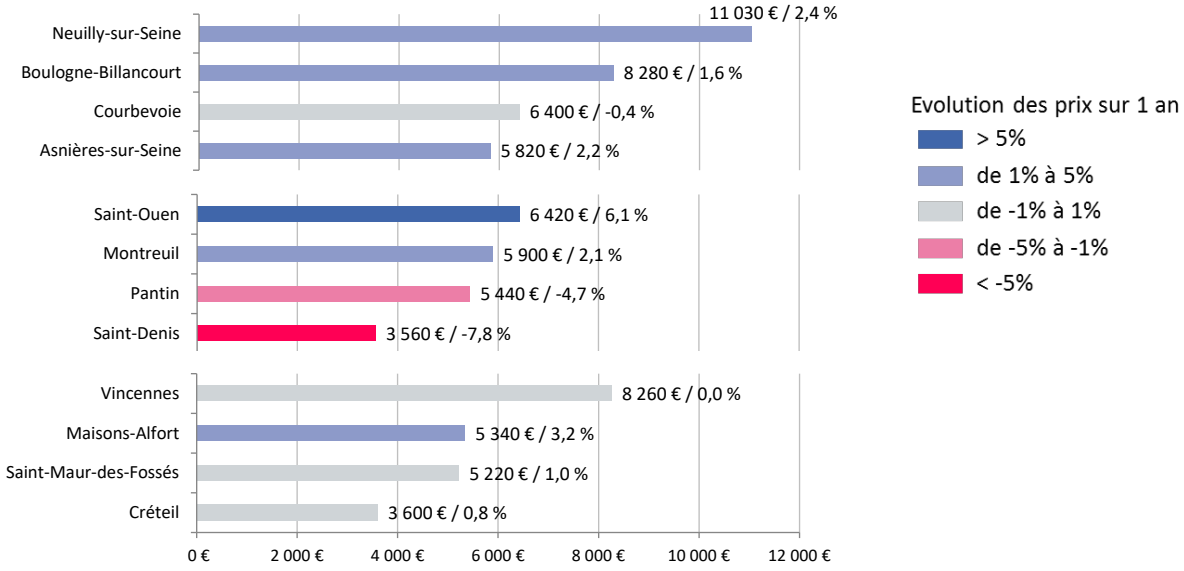
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 930 €	5 990 €	3 710 €	4 740 €
Variation en 1 an	*1,2%*	*1,5%*	*1,0%*	*0,6%*
Variation brute en 3 mois	*-1,3%*	*-0,8%*	*-2,7%*	*-1,5%*
Variation CVS en 3 mois	*0,0%*	*0,5%*	*-1,4%*	*-0,2%*

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2026	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 960 €	6 010 €	3 750 €	4 770 €
Variation en 1 an	1,7%	2,2%	2,0%	0,6%
Variation brute en 3 mois	-0,2%	-0,3%	0,5%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	-0,2%	0,6%	0,1%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne

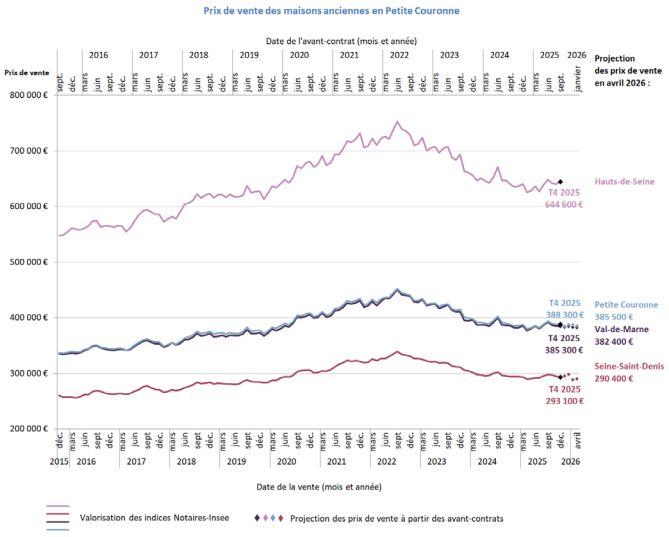


Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les maisons en Petite Couronne :

Stabilité annuelle des prix sur l'ensemble des départements

Sur l'ensemble de la Petite Couronne, les prix sont au même niveau qu'au 4e trimestre 2024. D'après les avant-contrats, ils devraient dans les prochains mois se stabiliser dans le Val-de-Marne et baisser en Seine-Saint-Denis (-1,8% en 3 mois, -1,3% en cvs).



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2025

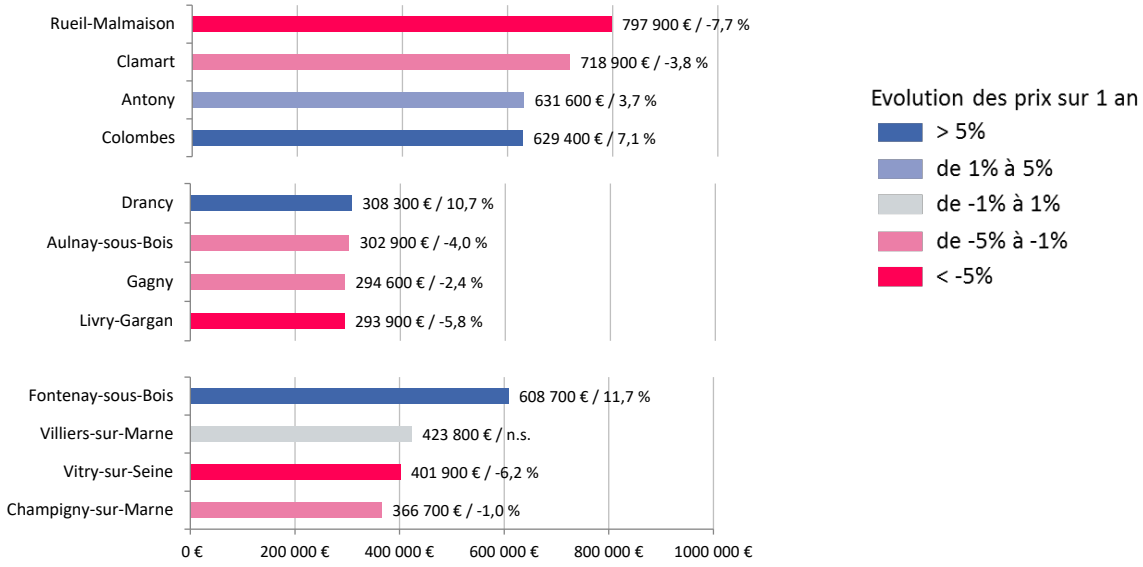
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	388 300 €	644 600 €	293 100 €	385 300 €
Variation en 1 an	*0,0%*	*0,7%*	*-0,5%*	*-0,2%*
Variation brute en 3 mois	*-1,4%*	*-0,6%*	*-1,8%*	*-1,9%*
Variation CVS en 3 mois	*0,3%*	*1,2%*	*-0,4%*	*-0,1%*

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2026	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	385 500 €	-	290 400 €	382 400 €
Variation en 1 an	1,4%	-	0,1%	1,5%
Variation brute en 3 mois	0,1%	-	-1,8%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	-	-1,3%	0,6%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4e trimestre 2025 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



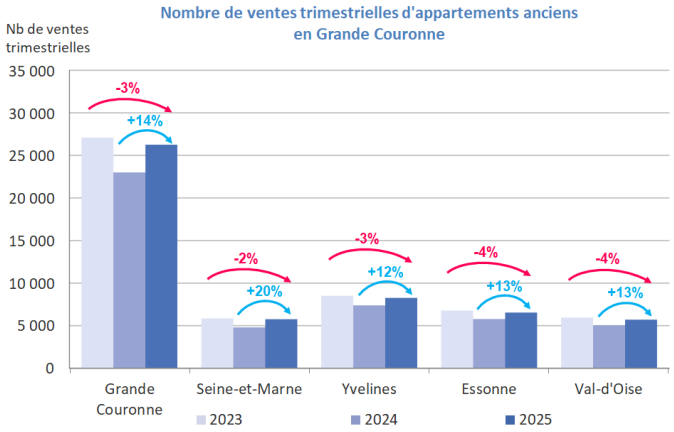
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes en 2025

Les appartements en Grande Couronne :

Reprise de l'activité confirmée sur un an (+14%) mais encore en léger retrait sur 2 ans (-3%)

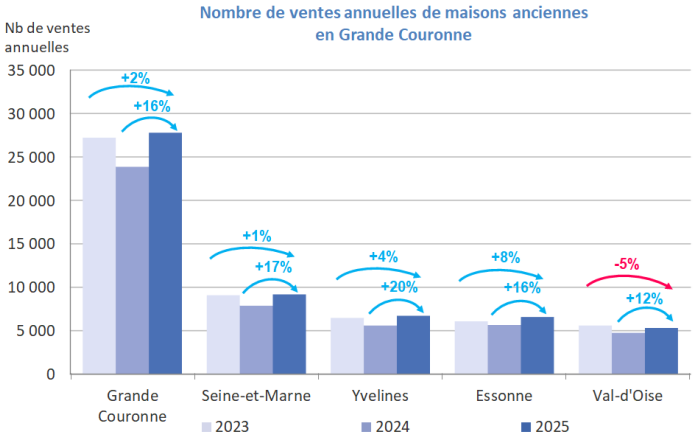
Les volumes de ventes ont augmenté de 2024 à 2025, entre +12% et +20% selon les départements.



Les maisons en Grande Couronne :

Des évolutions positives des volumes de ventes, sur un an comme sur 2 ans

Il s'agit du marché le plus dynamique avec une hausse des volumes de ventes de 16% en un an et de 2% en deux ans sur l'ensemble de la Grande Couronne.

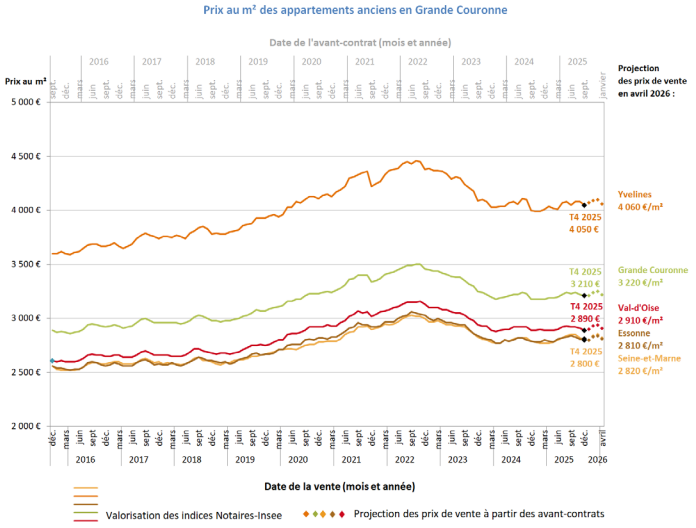


Les prix

Les appartements en Grande Couronne :

Les prix ont peu évolué dans tous les départements au 4e trimestre 2025

D'après les prix issus des avant-contrats et comme pour les autres marchés, les prix des appartements devraient à nouveau peu varier dans les prochains mois en Grande Couronne.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2025

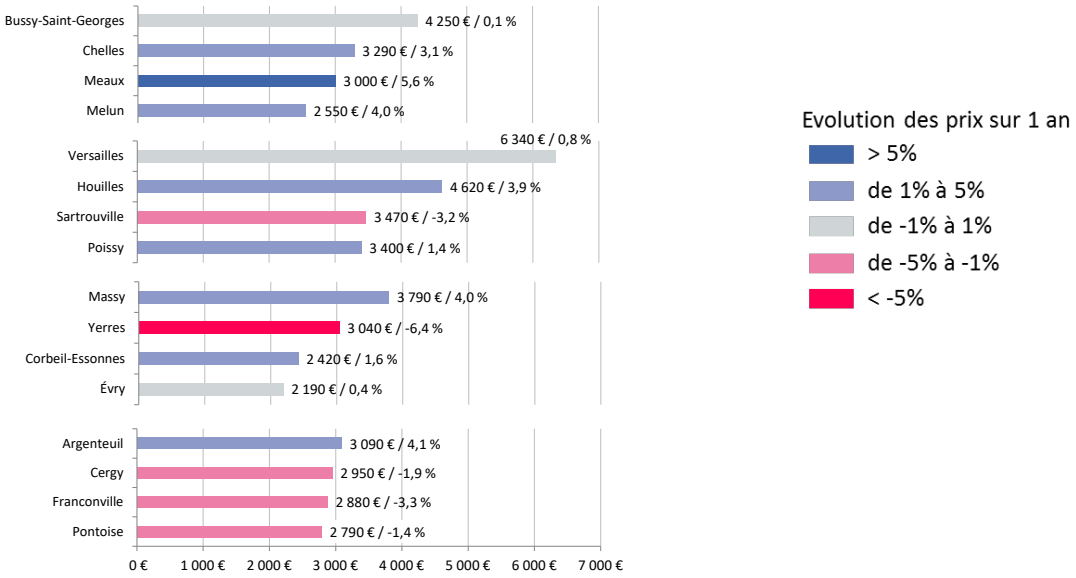
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	3 210 €	2 800 €	4 050 €	2 810 €	2 890 €
Variation en 1 an	0,7%	0,7%	1,1%	0,6%	0,0%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-1,4%	0,0%	-1,1%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	-0,3%	1,3%	0,1%	0,0%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2026	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m²	3 220 €	2 820 €	4 060 €	2 810 €	2 910 €
Variation en 1 an	1,0%	2,0%	0,6%	1,0%	0,7%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,8%	-0,1%	0,4%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	1,2%	0,0%	0,7%	0,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4e trimestre 2025 et évolutions annuelles



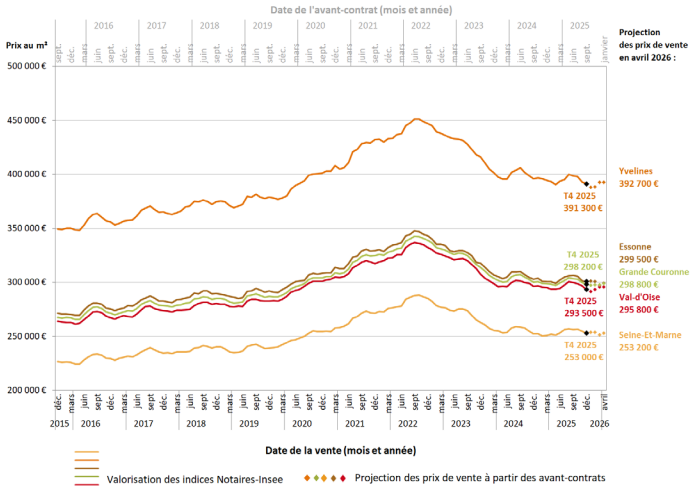
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les maisons en Grande Couronne :

Stabilisation des prix des maisons en Grande Couronne

Les prix des maisons ont baissé du 3e au 4e trimestre 2025 (baisse saisonnière) et ont peu évolué en un an (-0,7%). D'après les indicateurs avancés, ils devraient être stables dans les prochains mois sur l'ensemble de la grande Couronne (+0,5% en 3 mois).

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2025

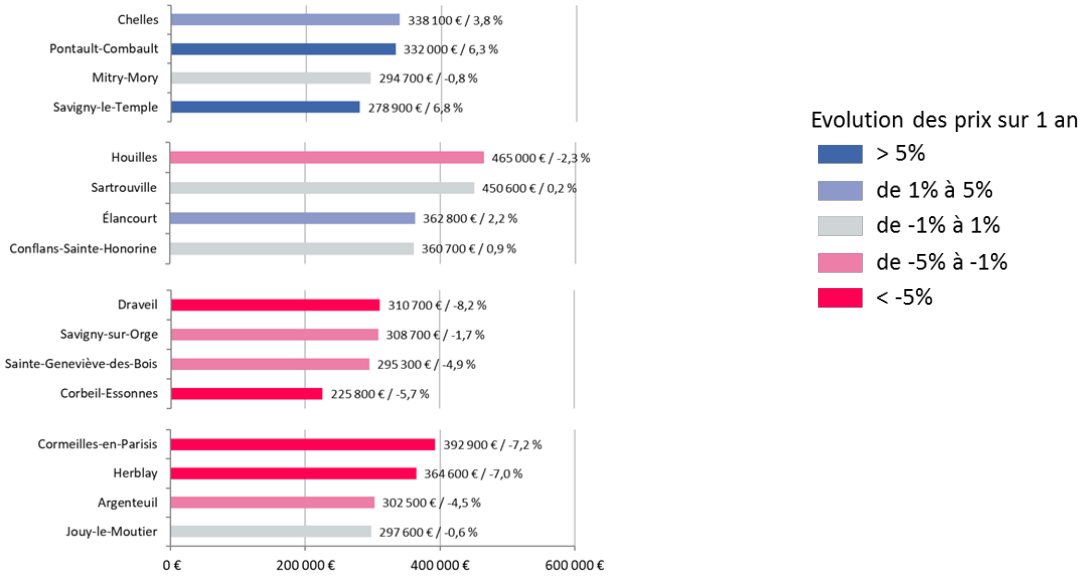
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	298 200 €	253 000 €	391 300 €	300 800 €	293 500 €
Variation en 1 an	*-0,7%*	*0,3%*	*-1,2%*	*-0,8%*	*-1,0%*
Variation brute en 3 mois	*-1,8%*	*-1,3%*	*-1,9%*	*-1,9%*	*-2,2%*
Variation CVS en 3 mois	*-0,5%*	*0,1%*	*-0,8%*	*-0,5%*	*-0,7%*

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2026	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	298 800 €	253 200 €	392 700 €	299 500 €	295 800 €
Variation en 1 an	0,1%	0,4%	-0,2%	-0,4%	0,7%
Variation brute en 3 mois	0,5%	-0,2%	1,2%	-0,6%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	1,0%	2,6%	0,1%	2,4%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4e trimestre 2025 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 4e trimestre 2025 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes au 4e trimestre 2025	6 660	10 300	13 190	30 150
	Évolution sur 1 an (T4 2024 / T4 2025)	9%	12%	12%	11%
	Évolution sur 2 ans (T4 2023 / T4 2025)	5%	15%	16%	13%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Appartements anciens	Nombre de ventes au 4e trimestre 2025	6 600	8 190	6 420	21 210
	Évolution sur 1 an (T4 2024 / T4 2025)	8%	16%	12%	12%
	Évolution sur 2 ans (T4 2023 / T4 2025)	6%	17%	15%	13%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Maisons anciennes	Nombre de ventes au 4e trimestre 2025	n.s.	2 110	6 770	8 950
	Évolution sur 1 an (T4 2024 / T4 2025)	n.s.	-1%	11%	8%
	Évolution sur 2 ans (T4 2023 / T4 2025)	n.s.	9%	18%	15%

Nombre de ventes en 2025 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes en 2025	28 150	42 570	54 040	124 760
	Évolution sur 1 an (2024 / 2025)	8%	15%	15%	13%
	Évolution sur 2 ans (2023 / 2025)	-3%	0%	0%	-1%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Appartements anciens	Nombre de ventes en 2025	27 920	33 840	26 260	88 020
	Évolution sur 1 an (2024 / 2025)	8%	16%	14%	13%
	Évolution sur 2 ans (2023 / 2025)	-3%	0%	-3%	-2%

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Maisons anciennes	Nombre de ventes en 2025	n.s.	8 730	27 780	36 740
	Évolution sur 1 an (2024 / 2025)	n.s.	9%	16%	15%
	Évolution sur 2 ans (2023 / 2025)	n.s.	-1%	2%	1%

Les prix

Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	119,0	119,6	119,5	122,0	**120,7**
Prix au m²	9 460 €	9 510 €	9 510 €	9 700 €	**9 600 €**
Variation annuelle	-3,1%	0,2%	0,4%	1,9%	**1,4%**
Variation trimestrielle brute	-0,6%	0,5%	0,0%	2,1%	**-1,0%**
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,1%	-0,6%	1,1%	**-0,1%**

Petite Couronne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	114,8	115,3	115,2	117,7	**116,2**
Prix au m²	4 870 €	4 890 €	4 890 €	5 000 €	**4 930 €**
Variation annuelle	-3,3%	-0,4%	0,3%	1,2%	**1,2%**
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,4%	-0,1%	2,2%	**-1,3%**
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,8%	-0,2%	0,5%	**0,0%**

Hauts-de-Seine	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	114,3	114,5	114,5	116,9	**116,0**
Prix au m²	5 900 €	5 910 €	5 920 €	6 040 €	**5 990 €**
Variation annuelle	-3,4%	-0,6%	-0,1%	1,1%	**1,5%**
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,2%	0,0%	2,1%	**-0,8%**
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,6%	-0,2%	0,6%	**0,5%**

Seine-Saint-Denis	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	116,8	117,9	117,6	121,3	**118,0**
Prix au m²	3 670 €	3 710 €	3 700 €	3 810 €	**3 710 €**
Variation annuelle	-3,2%	-0,2%	0,5%	2,1%	**1,0%**
Variation trimestrielle brute	-1,7%	0,9%	-0,2%	3,1%	**-2,7%**
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,3%	-0,3%	1,4%	**-1,4%**

Val-de-Marne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	114,7	115,4	115,2	117,2	**115,4**
Prix au m²	4 710 €	4 740 €	4 730 €	4 810 €	**4 740 €**
Variation annuelle	-3,3%	-0,2%	0,8%	0,7%	**0,6%**
Variation trimestrielle brute	-1,4%	0,7%	-0,2%	1,7%	**-1,5%**
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,2%	-0,2%	-0,1%	**-0,2%**

Les prix

Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	109,6	109,7	110,1	111,2	**110,4**
Prix au m²	3 180 €	3 180 €	3 200 €	3 230 €	**3 210 €**
Variation annuelle	-1,9%	-0,4%	-0,1%	0,2%	**0,7%**
Variation trimestrielle brute	-1,2%	0,0%	0,4%	1,0%	**-0,7%**
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,2%	0,1%	0,0%	**0,5%**

Seine-et-Marne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	108,3	107,7	109,0	110,6	**109,0**
Prix au m²	2 790 €	2 770 €	2 800 €	2 850 €	**2 800 €**
Variation annuelle	-1,5%	-0,3%	0,3%	1,1%	**0,7%**
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,5%	1,1%	1,5%	**-1,4%**
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,1%	0,7%	0,4%	**-0,3%**

Yvelines	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	110,4	110,6	110,7	111,7	**111,7**
Prix au m²	4 000 €	4 010 €	4 010 €	4 050 €	**4 050 €**
Variation annuelle	-2,2%	-0,6%	-0,7%	-0,3%	**1,1%**
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,1%	0,1%	1,0%	**0,0%**
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	-0,2%	-0,1%	**1,3%**

Essonne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	108,9	109,0	109,7	110,7	**109,5**
Prix au m²	2 790 €	2 800 €	2 810 €	2 840 €	**2 810 €**
Variation annuelle	-1,8%	-0,2%	0,6%	0,6%	**0,6%**
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,1%	0,6%	0,9%	**-1,1%**
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,2%	0,4%	-0,2%	**0,1%**

Val-d'Oise	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	109,8	110,0	110,2	111,2	**109,8**
Prix au m²	2 890 €	2 890 €	2 900 €	2 920 €	**2 890 €**
Variation annuelle	-1,8%	0,0%	0,0%	0,2%	**0,0%**
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,2%	0,2%	0,8%	**-1,2%**
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,5%	-0,1%	-0,3%	**0,0%**

Ile-de-France	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	115,8	116,2	116,3	118,5	**117,2**
Prix au m²	6 090 €	6 110 €	6 110 €	6 230 €	**6 160 €**
Variation annuelle	-2,9%	-0,1%	0,3%	1,3%	**1,2%**
Variation trimestrielle brute	-1,0%	0,4%	0,0%	1,9%	**-1,1%**
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,8%	-0,4%	0,7%	**0,0%**

Les prix

Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	114,5	114,4	113,9	116,1	**114,5**
Prix	388 100 €	387 700 €	386 000 €	393 700 €	**388 300 €**
Variation annuelle	-6,5%	-2,5%	-1,2%	-2,2%	**0,0%**
Variation trimestrielle brute	-3,6%	-0,1%	-0,4%	2,0%	**-1,4%**
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	0,8%	-0,2%	-0,9%	**0,3%**

Hauts-de-Seine	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	115,3	115,4	114,6	116,8	**116,1**
Prix	640 300 €	640 600 €	636 400 €	648 400 €	**644 600 €**
Variation annuelle	-7,7%	-2,4%	-1,6%	-3,4%	**0,7%**
Variation trimestrielle brute	-4,6%	0,1%	-0,7%	1,9%	**-0,6%**
Variation trimestrielle CVS	-2,9%	1,1%	-0,2%	-1,6%	**1,2%**

Seine-Saint-Denis	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	113,5	113,1	112,5	115,0	**112,9**
Prix	294 400 €	293 600 €	292 000 €	298 400 €	**293 100 €**
Variation annuelle	-5,5%	-2,6%	-1,3%	-1,3%	**-0,5%**
Variation trimestrielle brute	-2,6%	-0,3%	-0,5%	2,2%	**-1,8%**
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	0,7%	-0,6%	-0,1%	**-0,4%**

Val-de-Marne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	114,4	114,3	114,2	116,4	**114,2**
Prix	386 000 €	385 700 €	385 200 €	392 800 €	**385 300 €**
Variation annuelle	-6,1%	-2,6%	-0,6%	-1,9%	**-0,2%**
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-0,1%	-0,1%	2,0%	**-1,9%**
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	0,7%	0,1%	-0,9%	**-0,1%**

Les prix

Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	111,6	111,1	111,3	112,9	**110,9**
Prix	300 200 €	298 700 €	299 400 €	303 600 €	**298 200 €**
Variation annuelle	-4,4%	-1,7%	-0,5%	-1,2%	-0,7%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-0,5%	0,2%	1,4%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,8%	0,1%	-1,0%	-0,5%

Seine-et-Marne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	110,8	110,3	111,2	112,6	**111,2**
Prix	252 300 €	251 000 €	253 200 €	256 300 €	**253 000 €**
Variation annuelle	-4,1%	-1,8%	-0,3%	-1,0%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,5%	0,9%	1,3%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	1,1%	0,5%	-1,5%	0,1%

Yvelines	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	112,5	112,1	111,9	113,3	**111,1**
Prix	396 100 €	394 600 €	393 900 €	398 800 €	**391 300 €**
Variation annuelle	-4,8%	-1,8%	-0,5%	-1,8%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,4%	-0,2%	1,2%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	1,1%	-0,2%	-1,2%	-0,8%

Essonne	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	111,1	110,2	110,8	112,3	**110,2**
Prix	303 100 €	300 700 €	302 200 €	306 400 €	**300 800 €**
Variation annuelle	-4,7%	-2,0%	-0,9%	-1,2%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-0,8%	0,5%	1,4%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,4%	0,3%	-0,9%	-0,5%

Val-d'Oise	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	112,2	111,7	111,4	113,6	**111,1**
Prix	296 400 €	295 100 €	294 500 €	300 100 €	**293 500 €**
Variation annuelle	-3,7%	-1,3%	-0,5%	-0,4%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,4%	-0,2%	1,9%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,7%

Ile-de-France	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Indice brut	112,5	112,1	112,1	113,9	**112,0**
Prix	326 100 €	324 900 €	324 900 €	330 100 €	**324 700 €**
Variation annuelle	-5,1%	-2,0%	-0,7%	-1,5%	-0,4%
Variation trimestrielle brute	-2,7%	-0,4%	0,0%	1,6%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	0,8%	0,0%	-1,0%	-0,2%

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 1er 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 des ventes par mois, par département et par type de bien.

Depuis la conférence de presse relative au 1er 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 1er 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 1er juillet 2021 ne pouvant pas être estimés suivant la même méthode.

L'estimation des volumes antérieurs au 1er 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 1er 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 2e 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 m^2 (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.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 18 décembre 2025

Focus - 30 ans de ventes d'appartements : l'Île-de-France au défi de l'accessibilité

Depuis le milieu des années 1990, le marché résidentiel francilien a connu une succession de cycles qui ont profondément redéfini l'accessibilité du logement et la structure de la demande. **La progression tendancielle des prix, l'évolution des conditions de financement des ménages et les transformations socio-démographiques ont contribué à remodeler la physionomie du marché.** L'analyse par tranche de prix, en euros constants, permet de mesurer ces recompositions avec précision, en observant la manière dont les volumes de ventes se redistribuent entre segments de prix au fil du temps.

Sept tranches de prix ont été retenues pour l'analyse des ventes d'appartements, allant du plus abordable (moins de 2 000 €/m²) au très haut de gamme (plus de 12 000 €/m²). Cette grille de lecture, appliquée à l'Île-de-France et à Paris sur une période de 30 ans, met en évidence différentes phases du marché ainsi que les contrastes croissants entre la capitale et sa région.

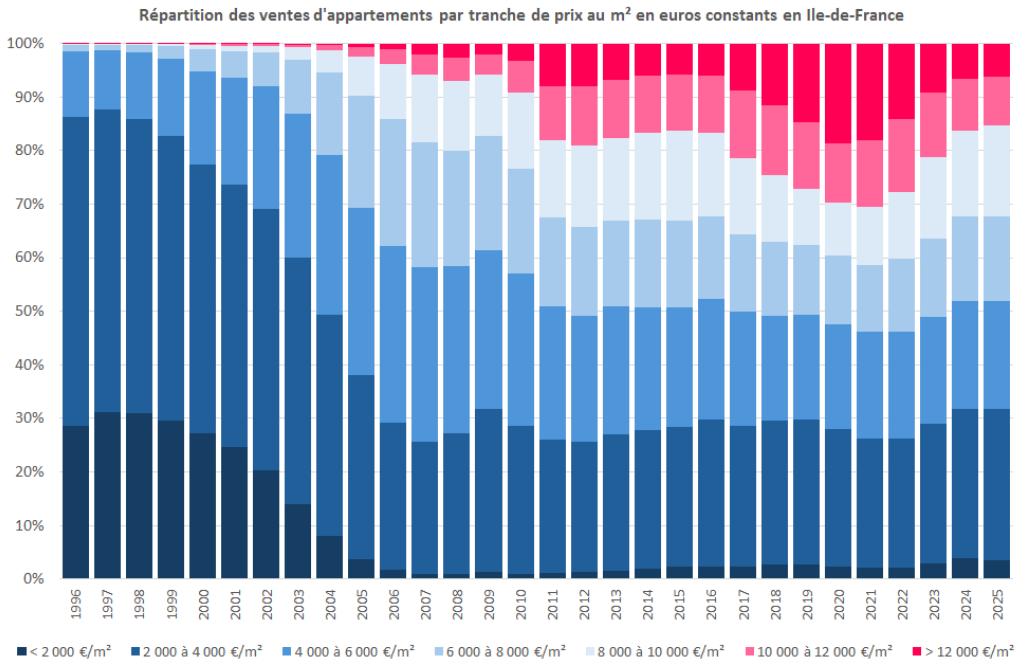
L'Île-de-France : un marché de plus en plus fragmenté

L'analyse par tranche de prix montre **une transformation significative du marché des appartements franciliens en 30 ans**.

Les tranches inférieures à 4 000 € par m², très présentes dans les ventes jusqu'au début des années 2000 (plus de 80% des transactions), reculent nettement jusqu'en 2005 pour ne représenter en moyenne que **30% des transactions depuis 2006**. Ce repli progressif du segment le plus "abordable" caractérise le marché francilien : les augmentations de prix ont ralenti l'accès à la propriété des ménages modestes dont le pouvoir d'achat a été soutenu par la combinaison de taux de financement bas et d'un allongement des durées d'emprunt (au moins jusqu'en 2022).

Depuis 2007, le prix médian évolue **entre 4 000 à 6000 € par m²**, cette tranche de prix intermédiaire représentant en moyenne **20% des transactions dès le milieu des années 2000**. Ces niveaux de prix reflètent un marché destiné aux classes moyennes solvables, mobilisant souvent la totalité de leur capacité d'emprunt. Si la hausse des taux depuis 2022 a fragilisé l'ensemble des emprunteurs, ce segment s'est néanmoins stabilisé mais sur des volumes moindres.

Enfin, **les tranches supérieures à 6 000 € par m²,** longtemps marginales à l'échelle régionale (jusqu'en 2003, elles évoluent entre 1% et 13%), progressent sensiblement à partir de 2005 et **représentent en moyenne 50% des transactions depuis 20 ans**. Les tranches de prix les plus élevées (au-delà de 10 000 €/m²) inexistantes jusqu'en 2002, ont vu leur part progresser significativement depuis avec une accélération notable depuis 2010 : de 9% des ventes, elles atteignent 31% des ventes en 2021 et sont en nette diminution depuis 2022. En 2025, elles représentent encore 15% des ventes d'appartement. Cette progression du segment haut de gamme illustre un renforcement des acquéreurs particulièrement solvables ayant bénéficié également de conditions financières attractives sur la période 2015-2022 et qui ont la capacité financière à animer le marché depuis lors.

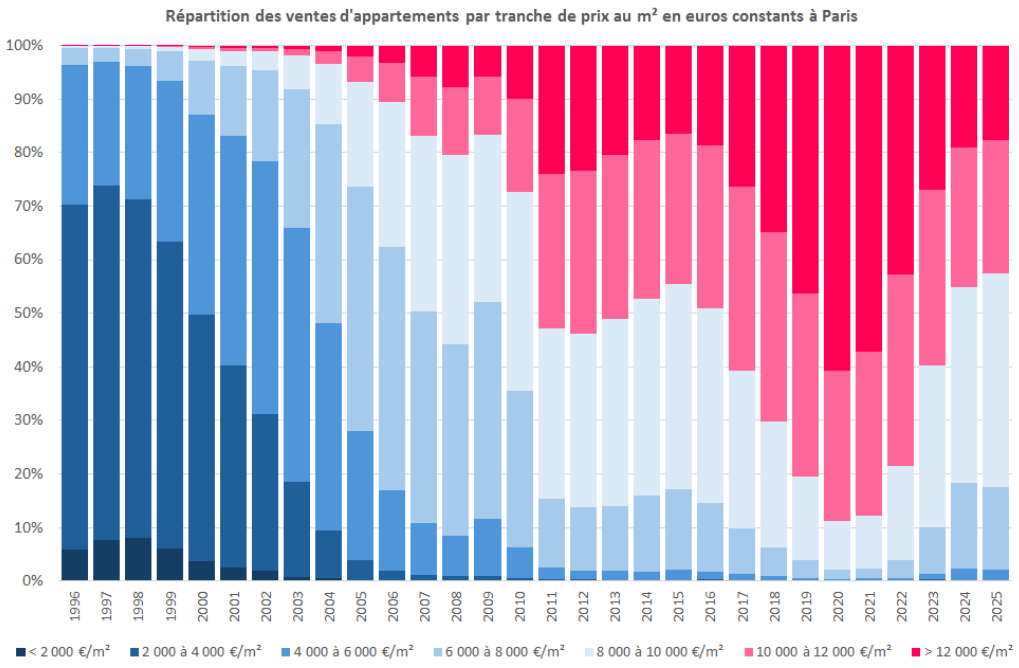


Cette fragmentation croissante définit **un nouvel équilibre de marché** avec d'un côté, une offre qui s'adresse à des acquéreurs dont la solvabilité est devenue extrêmement sensible à la conjoncture financière et de l'autre, une offre haut de gamme, moins dépendante du crédit et plus étroitement lié à des logiques patrimoniales.

Paris : un marché à part, dominé par le haut de gamme

Si l'Île-de-France connaît une montée progressive des prix, **Paris suit une trajectoire encore plus accentuée**. A partir de 2010, les tranches de prix inférieures à 6 000 €/m² disparaissent presque complètement : de 96% des ventes en 1996 puis 12% en 2009, elles n'en représentent plus que 2% en 2025. La capitale glisse progressivement vers **un marché quasi exclusivement composé de biens fortement valorisés**, avec une accélération très nette entre 2017 et 2021. Durant cette période, les tranches supérieures à 10 000 €/m² représentent plus de 60% des transactions, avec un pic de 89% observé en 2020. Depuis 2022 les tranches de prix se rééquilibrent avec une répartition quasiment équivalente entre le segment inférieur à 10 000 €/m² et le segment supérieur.

Cette évolution traduit une déconnexion croissante entre les prix parisiens et les capacités financières des ménages franciliens, les achats devenant l'apanage des catégories professionnelles les plus aisées. Le marché parisien tend à devenir un marché "à solvabilité extrême", caractérisé par une demande peu sensible au coût du crédit : héritiers, ménages très aisés, investissements sécurisés, expatriés et clientèle internationale. Paris, dans sa distribution des prix, est déconnectée du marché régional et constitue un marché spécifique moins abordable.



L'ajustement en cours depuis 2022 ouvre une nouvelle phase du cycle immobilier francilien. La hausse récente des taux d'intérêt a déjà entraîné une forte réduction des volumes et une correction relativement modérée des prix. La hiérarchie actuelle des prix reflète celle des capacités financières des ménages et l'analyse par tranches de prix constitue un outil essentiel pour comprendre les trajectoires divergentes de l'accès à la propriété au sein du marché francilien.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 29 janvier 2026

Focus - Logements anciens en Île-de-France : des plus-values à long terme qui résistent malgré l'ajustement récent des prix

A noter : Les plus-values ou moins-values sont des estimations réalisées à partir de surfaces d'acquisitions moyennes constatées sur la Base BIEN au 3e trimestre 2025 et appliquées aux périodes précédentes, la surface moyenne des logements vendus variant peu dans le temps. Les prix sont en monnaie courante (sans prise en compte de l'inflation) et correspondent à la valorisation des indices Notaires-Insee, en euro par m² pour les appartements et en budget unitaire pour les maisons. Le raisonnement n'intègre pas les frais d'acquisition, les frais d'agence et les coûts d'emprunt éventuels qui dessineraient des perspectives différentes.

En dépit d'une légère hausse des prix observée depuis un an, l'ajustement des valeurs sur les marchés résidentiels franciliens depuis 2022 a pesé sur les reventes à court terme, tout en ne remettant pas en cause la capacité du logement ancien à générer des plus-values sur des durées de détention longues. L'analyse des plus et moins-values moyennes des ventes d'appartements et de maisons sur différentes temporalités (3, 5 et 10 ans) met ainsi en évidence une nette dichotomie entre reventes rapides et stratégies patrimoniales de long terme[1].

Des moins-values systématiques en cas de revente à très court terme

Le choc de taux d'intérêt amorcé début 2022 a provoqué un net ralentissement de l'activité immobilière et une correction des prix qui s'est globalement stabilisée en 2025 : le prix francilien a baissé de 10 % entre le 3e trimestre 2022 et le 3e trimestre 2024 et a ensuite progressé de 1,3 % en un an jusqu'au 3e trimestre 2025. Sans même prendre en compte les frais inhérents à un achat immobilier, un achat-revente sur cette courte période s'est avéré pénalisant.

Les tableaux ci-dessous sur les évolutions de prix des appartements montrent en effet une **généralisation des moins-values en 3 ans**, quel que soit le département et le type de bien, confirmant que le logement ancien ne constitue pas un support adapté à des stratégies spéculatives de court terme dans le contexte actuel.

Appartements	Prix au m² sous-jacent aux Indices				Evolution du prix en %			Surface moyenne	Plus et moins-value moyenne		
	T3 2015	T3 2020	T3 2022	T3 2025	en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans		en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans
Ile-de-France	**5 300 €**	**6 670 €**	**6 850 €**	**6 230 €**	**-9,1%**	**-6,6%**	**17,5%**	**58 m²**	**- 35 960 €**	**- 25 520 €**	**53 940 €**
Paris	**8 010 €**	**10 790 €**	**10 650 €**	**9 700 €**	**-8,9%**	**-10,1%**	**21,1%**	**53 m²**	**- 50 350 €**	**- 57 770 €**	**89 570 €**
Petite Couronne	**4 280 €**	**5 270 €**	**5 570 €**	**5 000 €**	**-10,2%**	**-5,2%**	**16,7%**	**58 m²**	**- 33 060 €**	**- 15 660 €**	**41 760 €**
Hauts-de-Seine	5 210 €	6 470 €	6 770 €	6 040 €	-10,8%	-6,7%	15,9%	61 m²	- 44 530 €	- 26 230 €	50 630 €
Seine-Saint-Denis	3 170 €	3 920 €	4 190 €	3 820 €	-8,9%	-2,7%	20,3%	54 m²	- 19 980 €	- 5 400 €	35 100 €
Val-de-Marne	4 140 €	4 980 €	5 330 €	4 810 €	-9,7%	-3,4%	16,2%	57 m²	- 29 640 €	- 9 690 €	38 190 €
Grande Couronne	**2 930 €**	**3 210 €**	**3 490 €**	**3 230 €**	**-7,6%**	**0,6%**	**10,1%**	**61 m²**	**- 15 860 €**	**1 220 €**	**18 300 €**
Seine-et-Marne	2 600 €	2 750 €	3 030 €	2 840 €	-6,3%	3,4%	9,5%	57 m²	- 10 830 €	5 130 €	13 680 €
Yvelines	3 660 €	4 100 €	4 430 €	4 050 €	-8,5%	-1,1%	10,6%	65 m²	- 24 700 €	- 3 250 €	25 350 €
Essonne	2 590 €	2 800 €	3 060 €	2 840 €	-7,1%	1,2%	9,6%	59 m²	- 12 980 €	2 360 €	14 750 €
Val-d'Oise	2 650 €	2 890 €	3 150 €	2 920 €	-7,4%	0,9%	10,2%	61 m²	- 14 030 €	1 830 €	16 470 €

Maisons	Prix sous-jacent aux Indices				Evolution du prix en %			Plus et moins-value moyenne		
	T3 2015	T3 2020	T3 2022	T3 2025	en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans	en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans
Ile-de-France	**295 400 €**	**332 100 €**	**374 600 €**	**330 800 €**	**-11,7%**	**-0,4%**	**12,0%**	**- 43 800 €**	**- 1 300 €**	**35 400 €**
Petite Couronne	**347 100 €**	**404 100 €**	**452 500 €**	**394 100 €**	**-12,9%**	**-2,5%**	**13,5%**	**- 58 400 €**	**- 10 000 €**	**47 000 €**
Hauts-de-Seine	572 800 €	672 900 €	752 700 €	648 000 €	-13,9%	-3,7%	13,1%	- 104 700 €	- 24 900 €	75 200 €
Seine-Saint-Denis	264 100 €	303 100 €	339 100 €	299 200 €	-11,8%	-1,3%	13,3%	- 39 900 €	- 3 900 €	35 100 €
Val-de-Marne	344 300 €	401 300 €	450 600 €	393 200 €	-12,7%	-2,0%	14,2%	- 57 400 €	- 8 100 €	48 900 €
Grande Couronne	**273 600 €**	**302 600 €**	**342 600 €**	**304 500 €**	**-11,1%**	**0,6%**	**11,3%**	**- 38 100 €**	**1 900 €**	**30 900 €**
Seine-et-Marne	231 100 €	252 800 €	287 800 €	256 800 €	-10,8%	1,5%	11,1%	- 31 000 €	4 000 €	25 700 €
Yvelines	359 500 €	399 100 €	451 200 €	400 500 €	-11,2%	0,4%	11,4%	- 50 700 €	1 400 €	41 000 €
Essonne	277 800 €	306 900 €	347 800 €	306 900 €	-11,7%	0,0%	10,5%	- 40 900 €	- €	29 100 €
Val-d'Oise	267 900 €	299 000 €	336 900 €	301 100 €	-10,6%	0,7%	12,4%	- 35 800 €	2 100 €	33 200 €

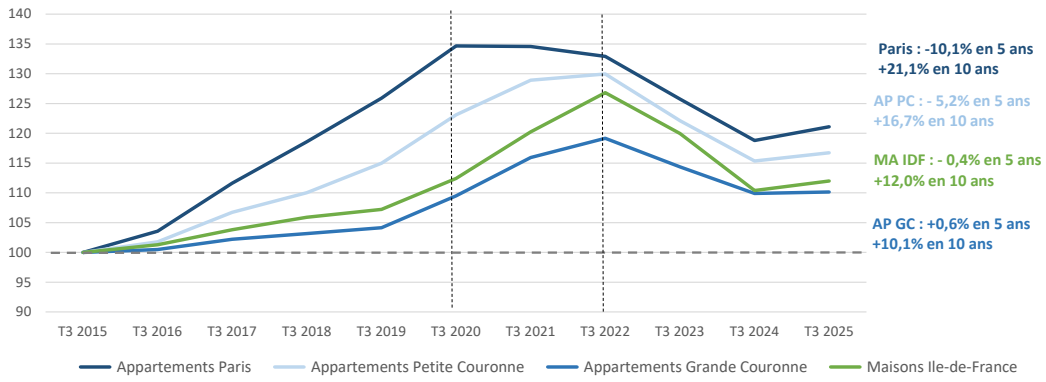
[1] *Pour rappel, les durées de détention se sont allongées depuis 20 ans en Ile de France : en 2024, la vente d'un appartement a lieu en moyenne 13,7 ans après son acquisition, et 15,8 ans pour une maison. Voir focus d'octobre 2025 « L'allongement de la durée de détention des biens immobiliers en Ile-de-France : un phénomène multifactoriel ».*

À l'échelle régionale, les appartements revendus après 3 ans de détention enregistrent ainsi des moins-values significatives, de l'ordre de 9,1% soit -35 960 € pour une surface moyenne de 58 m², avec des pertes particulièrement marquées dans les Hauts-de-Seine (-10,8% soit -44 530 € pour une surface moyenne de 61 m²), dans le Val-de-Marne (-9,7 % équivalent à -29 640 € pour une surface moyenne de 57 m²) et à Paris (-8,9% soit -50 350 € pour 53 m²). Dans ces départements, l'ajustement des prix a été plus rapide en raison de niveaux de valorisation historiquement élevés conjugués à un ralentissement brutal de la demande solvable.

À 5 ans, des situations contrastées selon les territoires et le type de bien

Sur un horizon de 5 ans, la situation demeure hétérogène. Le graphique d'évolution des indices de prix Notaires-Insee illustre le retournement engagé depuis 2022 et les contrastes géographiques, avec une inflexion plus marquée sur les appartements à Paris (-10,1%) et en Petite Couronne (-5,2%) que sur les maisons en Ile de France (-0,4%) ou les appartements en Grande Couronne (+0,6%).

Evolution des indices de prix Notaires-Insee par type de bien et par zone géographique
(base 100 au 3e trimestre 2015)



À Paris, cela se traduit par une moins-value moyenne de l'ordre de -57 700 € par appartement et de -26 230 € dans les Hauts-de-Seine, deux marchés très sensibles aux cycles et avec des ajustements rapides en phase baissière. Dans les autres départements franciliens, les moins-values restent plus modérées : de -3 250 € dans les Yvelines à -9 690 € dans le Val-de-Marne, pour des surfaces moyennes proches de 60 m². La Grande Couronne, avec des niveaux de prix plus accessibles, continue de bénéficier d'une meilleure inertie des valeurs, limitant l'ampleur des corrections. La Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val-d'Oise restent ainsi en positif avec des plus-values néanmoins assez limitées, de 1 830 € à 5 130 €.

Pour les maisons, dont la hausse des prix a été plus tardive et qui ont bénéficié d'une forte attractivité pendant la période de crise sanitaire, les baisses de prix ont été beaucoup plus limitées (-0,4%) et les moins-values observées se concentrent en Petite Couronne.

À 10 ans, des plus-values toujours largement généralisées

C'est sur l'horizon de 10 ans, correspondant davantage aux durées réelles de détention observées sur le marché, que **le logement ancien conserve tout son intérêt patrimonial**. À l'échelle de l'Île-de-France, le prix des appartements a progressé de 17,5% entre 2015 et 2025, générant une plus-value moyenne de près de 54 000 € par logement.

Les écarts territoriaux restent marqués. La Grande Couronne affiche des hausses plus modérées mais régulières, se traduisant par de plus faibles plus-values. Le prix y a progressé de 10,1% pour une plus-value moyenne de 18 300 €. À l'inverse, les marchés les plus chers, et en premier lieu Paris, concentrent les gains les plus élevés. La hausse des prix des appartements sur 10 ans y atteint 21,1% avec une plus-value moyenne de 89 570 € pour un appartement de 53 m².

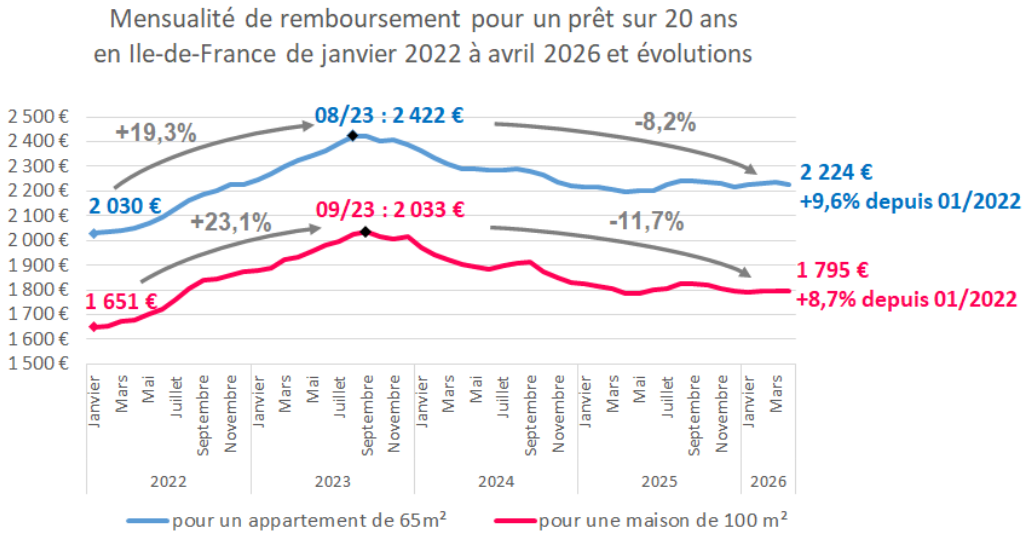
Les maisons confirment également leur bonne tenue à long terme. Sur 10 ans, des plus-values sont constatées dans tous les départements, oscillant entre un peu plus de 25 000 € en Seine-et-Marne et 75 200 € dans les Hauts-de-Seine, avec une progression des prix plus homogène que pour les appartements et donc des écarts de plus-values engendrés par les écarts de prix en début de période.

Une stratégie patrimoniale qui reste pertinente malgré la phase de correction

En définitive, si la phase de baisse des prix engagée depuis 3 ans pénalise les reventes à court terme, elle n'efface pas les plus-values générées sur des durées de détention longues. **Le logement ancien en Île-de-France conserve ainsi un profil patrimonial favorable à 10 ans, dans tous les départements et sur toutes les typologies de biens.** Les marchés les plus chers demeurent plus volatils, mais aussi plus rémunérateurs sur longue période, tandis que les secteurs périphériques offrent des trajectoires de prix plus stables, avec des gains plus limités mais moins exposés aux retournements brutaux.

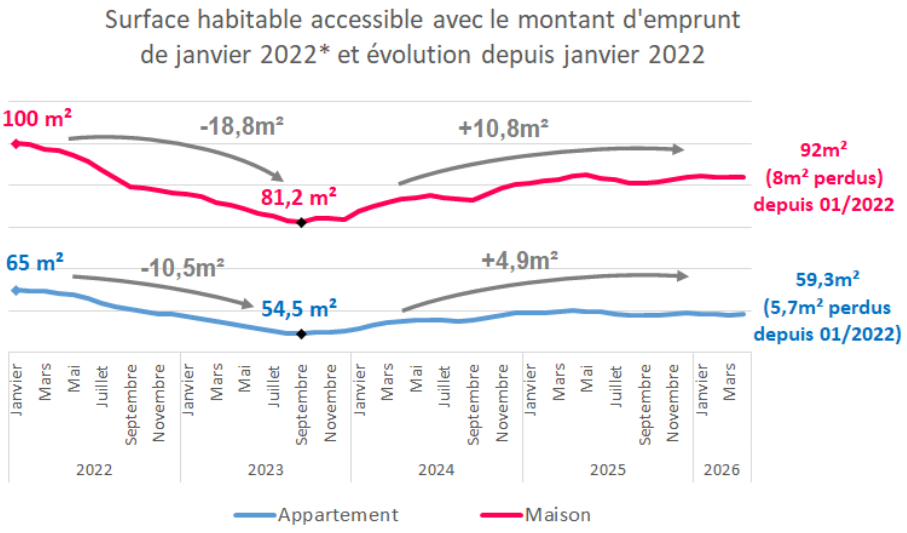
Focus mis à jour en février 2026

Focus : Quelle solvabilité pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?



On prévoit une **augmentation de la mensualité 9,6% pour les appartements et de 8,7% pour les maisons**, de janvier 2022 à avril 2026 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en décembre 2025 puis estimations Base BIEN de janvier à avril 2026 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces



Si vous pouviez acheter un appartement de 65 m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourrez acheter 59,3 m² en avril 2026.

Si vous pouviez acheter une maison de 100 m² en janvier 2022, vous pourrez acheter 92 m² en avril 2026.