

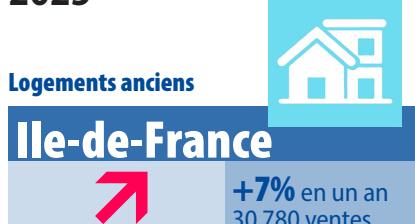
Communiqué de presse mensuel

29 janvier 2026

Conjoncture immobilière francilienne en novembre* 2025

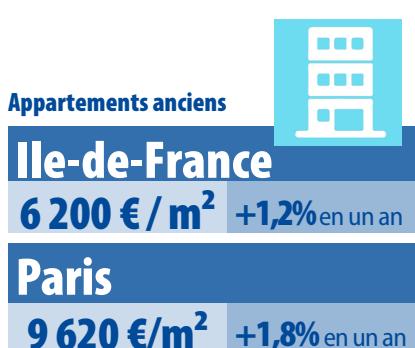
La reprise de l'activité se prolonge en Île-de-France, à un rythme toujours mesuré

Volumes de ventes septembre à novembre 2025



Prix en novembre* 2025

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Une activité en hausse, à nouveau portée par les maisons de la Grande Couronne

Sur l'ensemble de la période de septembre à novembre 2025, 30 780 transactions de logements anciens ont été enregistrées en Île-de-France. **L'activité progresse de 7% par rapport à la même période de 2024.** Cette amélioration de l'activité, permise notamment par la stabilisation des prix et des taux, est **tirée par le marché des maisons**, dont les ventes augmentent de 10%, tandis que la progression des ventes d'appartements est plus contenue à 6%. Comparée à la même période de 2023, l'activité s'inscrit également en hausse (+5%), confirmant un **redressement graduel du marché** sans retour aux niveaux observés avant la remontée des taux de 2022.

La dynamique reste contrastée selon les territoires. La Grande Couronne demeure le principal moteur de la reprise avec une progression de 9% des ventes de logements, atteignant 12% pour les maisons, ce qui traduit **l'attractivité persistante des secteurs périphériques**. La Petite Couronne enregistre une hausse plus modérée (+6% pour l'ensemble des logements), de même que Paris avec une progression de 5%. Les disparités départementales restent marquées, soulignant l'hétérogénéité des marchés franciliens : les évolutions vont de 0% dans le Val-de-Marne à +14% en Seine-Saint-Denis pour les appartements et de 7% en Seine-Saint-Denis à +26% dans les Hauts-de-Seine pour les maisons (les départements de Petite Couronne disposant toutefois de marchés assez restreints).

Des prix globalement stabilisés, avec des ajustements encore visibles sur le trimestre

Les prix des logements en Île-de-France progressent de 0,6% en un an, entre novembre 2024 et novembre 2025, confirmant la **tendance à la stabilisation** déjà observée les mois précédents. Les appartements enregistrent une hausse annuelle de 1,2%, tandis que les maisons poursuivent une correction limitée avec une légère baisse de 0,7% sur un an. À Paris, le prix des appartements atteint 9 620 € par m² en novembre, en hausse de 1,8% sur un an.

Sur la période récente, à l'échelle régionale, les ajustements de prix sont très modérés : entre août et novembre 2025, les prix des logements sont stables (-0,5%), une évolution qui concerne à la fois les appartements (-0,3%) et les maisons (-0,9%). **Cette stabilité traduit un marché encore en phase de normalisation dans un contexte où la reprise de l'activité est très progressive.**

Les indicateurs avancés issus des avant-contrats prévoient néanmoins à court terme une légère reprise des prix des appartements à l'horizon mars 2026 en Petite et Grande Couronnes (respectivement +1,2% et +1,8% de décembre 2025 à mars 2026), et une stabilisation du prix des maisons (+0,2% sur 3 mois).

Si les perspectives d'atterrissement à fin d'année semblent confirmer une reprise du marché de l'accession, le climat général marqué par de fortes incertitudes et la probabilité de nouvelles hausses de taux pourraient limiter son ampleur.

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

Synthèse des chiffres

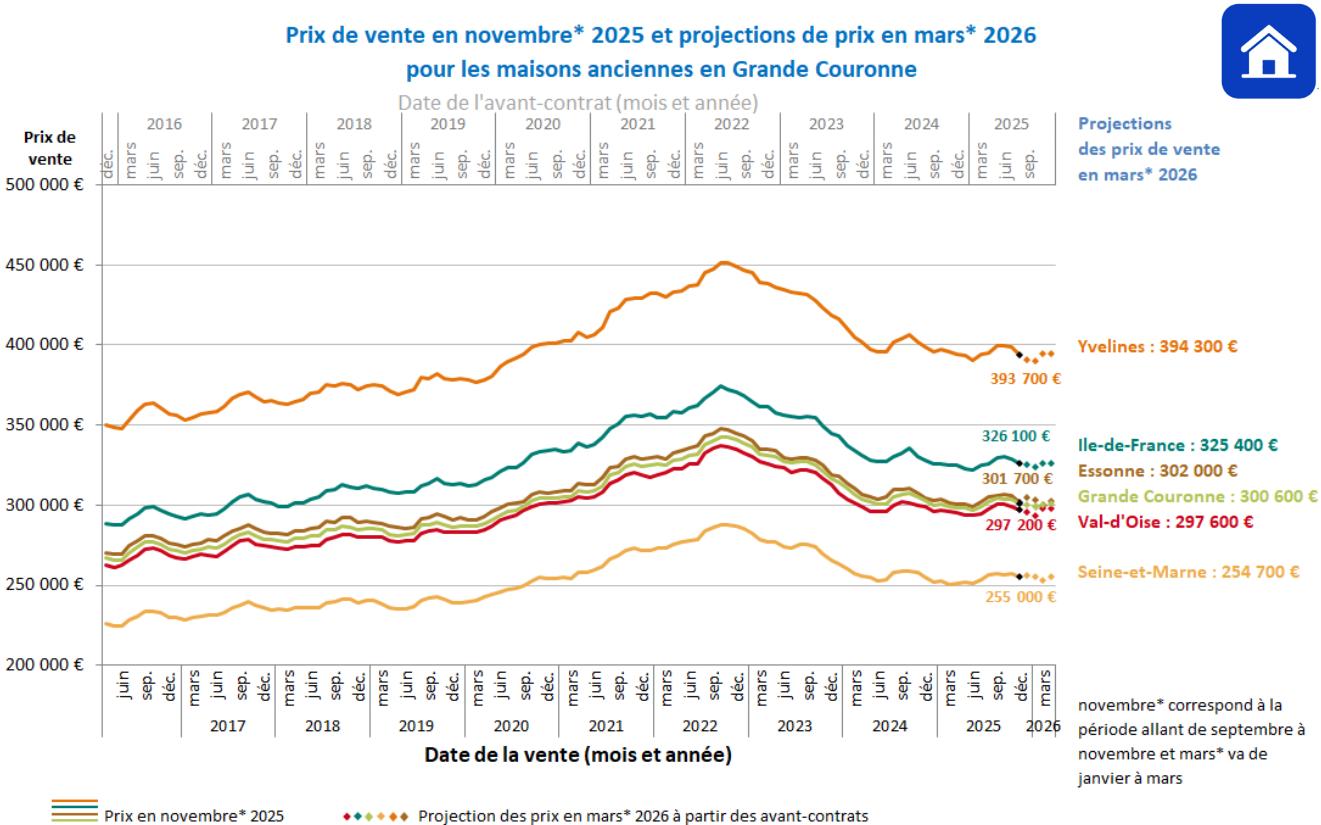
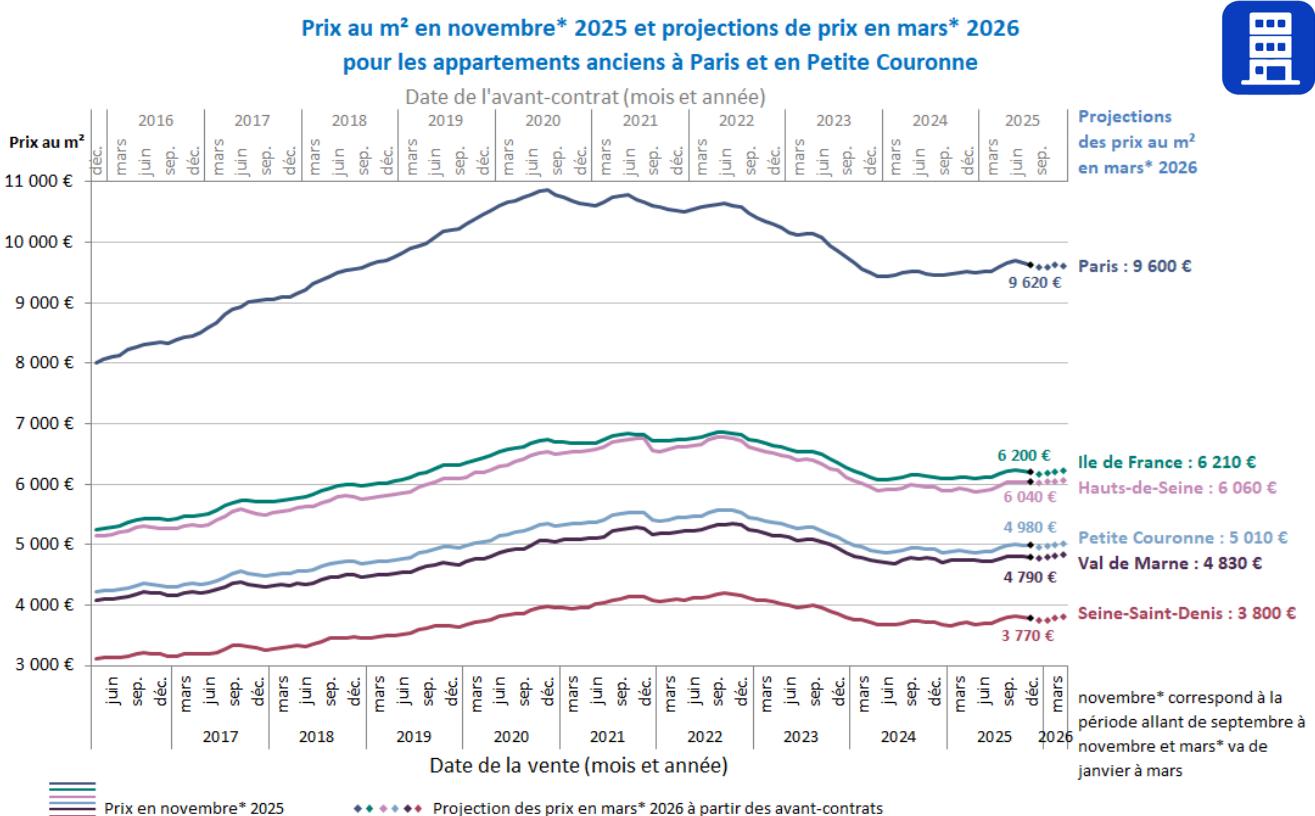
Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes		30 780	7 090	10 460	13 230
Évolutions en 1 an		sept.-novembre 2025 / sept.-novembre 2024	+7%	+5%	+6% +9%
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes		21 510	7 030	8 220	6 250
Évolutions en 1 an		sept.-novembre 2025 / sept.-novembre 2024	+6%	+5%	+7% +6%
Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes		9 260	n.s.	2 240	6 980
Évolutions en 1 an		sept.-novembre 2025 / sept.-novembre 2024	+10%	n.s.	+3% +12%

Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept.-novembre 2025	6 200 €	9 620 €	4 980 €	6 040 €	3 770 €	4 790 €	3 220 €	2 830 €	4 080 €	2 810 €	2 910 €
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2025 / sept.-novembre 2024	+1,2%	+1,8%	+1,3%	+1,5%	+1,7%	+0,4%	-0,2%	+0,4%	-0,6%	+0,1%	-0,2%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2025 / juin-août 2025	-0,3%	-0,2%	-0,2%	+0,0%	-0,7%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,1%	-0,8%	-0,8%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2025 / juin-août 2025	+0,0%	+0,1%	+0,2%	+0,4%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,2%	-0,6%	-0,4%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2026	6 210 €	9 600 €	5 010 €	6 060 €	3 800 €	4 830 €	3 250 €	2 860 €	4 100 €	2 840 €	2 950 €
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2026 / janvier-mars 2025	+1,7%	+1,0%	+2,4%	+2,5%	+2,6%	+2,0%	+2,1%	+3,0%	+2,2%	+1,4%	+1,8%
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95	
Prix de vente (en euros)	sept.-novembre 2025	326 100	388 000	640 400	295 200	384 900	300 400	255 000	393 700	301 700	297 200	
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2025 / sept.-novembre 2024	-0,7%	-0,6%	-1,0%	-0,1%	-0,5%	-0,8%	+0,0%	-1,3%	-1,0%	-0,6%	
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2025 / juin-août 2025	-0,9%	-0,3%	+0,1%	-0,4%	-0,6%	-1,3%	-0,8%	-1,5%	-1,5%	-1,2%	
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2025 / juin-août 2025	-0,5%	-0,2%	-0,2%	+0,2%	-0,4%	-0,7%	-0,2%	-1,1%	-0,8%	-0,6%	
Projection du prix de vente (€)	janvier-mars 2026	325 400	384 500	n.s.	294 200	381 900	300 600	254 700	394 300	302 000	297 600	
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2026 / janvier-mars 2025	+0,1%	-0,8%	n.s.	+0,2%	-1,0%	+0,6%	+1,5%	-0,1%	+0,4%	+0,8%	

Projections des prix des logements anciens



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 3^e 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 terme¹.

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 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2024 et a ensuite progressé de 1,3 % en un an jusqu'au 3^e 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 m ² 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
Île-de-France	5 300 €	6 670 €	6 850 €	6 230 €	-9,1%	-6,6%	17,5%	58 m ²	35 960 €	- 25 520 €	53 940 €
Paris	8 010 €	10 790 €	10 650 €	9 700 €	-8,9%	-10,1%	21,1%	53 m ²	50 350 €	- 57 770 €	89 570 €
Petite Couronne	4 280 €	5 270 €	5 570 €	5 000 €	-10,2%	-5,2%	16,7%	58 m ²	33 060 €	- 15 660 €	41 760 €
Hauts-de-Seine	5 210 €	6 470 €	6 770 €	6 040 €	-10,8%	-6,7%	15,9%	61 m ²	44 530 €	- 26 230 €	50 630 €
Seine-Saint-Denis	3 170 €	3 920 €	4 190 €	3 820 €	-8,9%	-2,7%	20,3%	54 m ²	19 980 €	- 5 400 €	35 100 €
Val-de-Marne	4 140 €	4 980 €	5 330 €	4 810 €	-9,7%	-3,4%	16,2%	57 m ²	29 640 €	- 9 690 €	38 190 €
Grande Couronne	2 930 €	3 210 €	3 490 €	3 230 €	-7,6%	0,6%	10,1%	61 m ²	15 860 €	1 220 €	18 300 €
Seine-et-Marne	2 600 €	2 750 €	3 030 €	2 840 €	-6,3%	3,4%	9,5%	57 m ²	10 830 €	5 130 €	13 680 €
Yvelines	3 660 €	4 100 €	4 430 €	4 050 €	-8,5%	-1,1%	10,6%	65 m ²	24 700 €	3 250 €	25 350 €
Essonne	2 590 €	2 800 €	3 060 €	2 840 €	-7,1%	1,2%	9,6%	59 m ²	12 980 €	2 360 €	14 750 €
Val-d'Oise	2 650 €	2 890 €	3 150 €	2 920 €	-7,4%	0,9%	10,2%	61 m ²	14 030 €	1 830 €	16 470 €

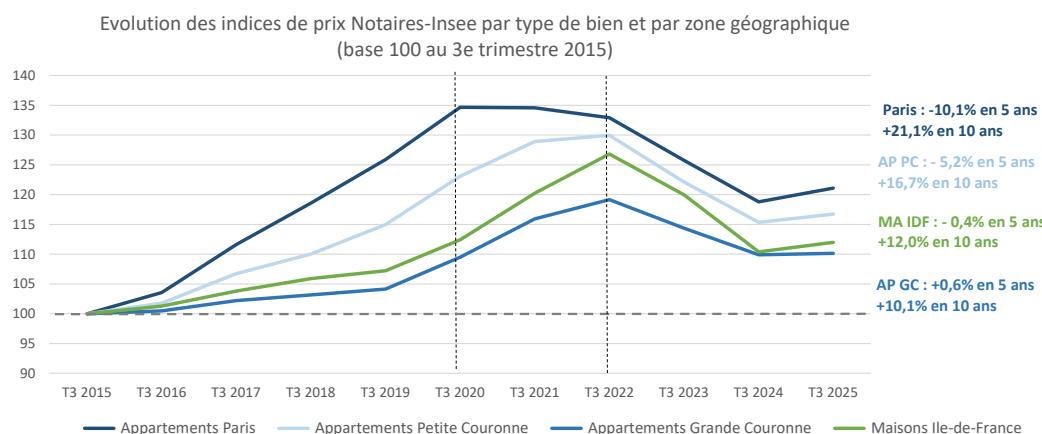
Maisons	Prix sous-jacent aux Indices				Evolution du prix en %			Plus et moins-value moyenne		
	T3 2015	T3 2020	T3 2022	T3 2025	en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans	en 3 ans	en 5 ans	en 10 ans
Île-de-France	295 400 €	332 100 €	374 600 €	330 800 €	-11,7%	-0,4%	12,0%	- 43 800 €	- 1 300 €	35 400 €
Petite Couronne	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 Île-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%).



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'Ile-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.