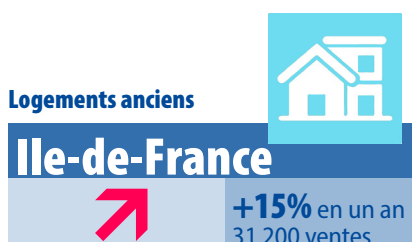


Communiqué de presse mensuel

30 avril 2026

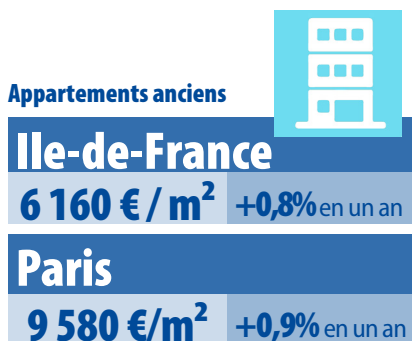
Conjoncture immobilière francilienne en février* 2026 Le redressement des volumes se confirme sans évolution sur les prix

Volumes de ventes déc. 2025 à février 2026



Prix en février* 2026

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Des volumes plus nettement orientés à la hausse, dans le prolongement d'un début d'année dynamique

Entre décembre 2025 et février 2026, le marché francilien du logement ancien poursuit son redressement. Le mouvement apparaît légèrement plus marqué que lors des séquences précédentes : **sur 3 mois, 31 200 ventes de logements anciens ont ainsi été enregistrées en Ile-de-France, soit une progression de 15% en un an.** La hausse concerne à la fois les appartements (+16 %) et les maisons (+13 %). Par rapport à la même période deux ans auparavant, l'activité enregistre une progression de 26%, signe que le rattrapage engagé après le point bas de 2024 se prolonge.

Cette dynamique s'observe dans l'ensemble des territoires franciliens de décembre à février, avec des volumes de ventes de logements en hausse annuelle de 10% à Paris, 17% en Petite Couronne et 16% en Grande Couronne. **Le marché des appartements reste particulièrement actif en Petite et Grande Couronne** (+20% et +18% respectivement), tandis que celui des maisons progresse plus modérément (+8% en Petite Couronne et +14% en Grande Couronne). Les contrastes départementaux demeurent toutefois marqués : sur la période les Hauts-de-Seine enregistrent les hausses les plus fortes (24% pour les appartements et 23% pour les maisons), alors que la Seine-Saint-Denis reste plus en retrait (+11% pour les appartements et -2% pour les maisons).

Une stabilisation des prix qui se poursuit, avec de légères variations selon les territoires

La stabilité des prix des logements se confirme sur un an en Ile-de-France, avec une évolution limitée à +0,4% entre février 2025 et février 2026. Les appartements enregistrent une progression modérée de 0,8%, avec un prix de 6 160 €/m² en Ile-de-France. Seul le Val-d'Oise affiche un léger recul (-0,4%), tandis qu'à Paris, le prix des appartements s'établit à 9 580 €/m², en hausse de 0,9% sur un an. Concernant les maisons, les prix n'évoluent quasiment pas (-0,5% sur l'ensemble de la région).

Entre décembre 2025 et février 2026, les prix franciliens ne connaissent pas d'évolution significative : -0,7% en Île-de-France, avec -0,7% pour les appartements et -0,8% pour les maisons. Ces faibles mouvements illustrent un environnement en voie de stabilisation sur cette période, ce que confirment les indicateurs avancés issus des avant-contrats.

À l'échelle régionale, les prix se replieraient d'ici juin de 0,6% pour les appartements et de 0,8% pour les maisons, sous l'effet d'ajustements attendus en Petite et Grande Couronne, tandis qu'une légère progression serait observée à Paris à +0,6%. Sur un an, les évolutions demeureraient toutefois limitées pour les appartements (+0,5%) et négatives pour les maisons (-1,5%).

Le marché francilien confirme ainsi une amélioration progressive de son activité à fin février, avec des prix stabilisés. Depuis le début du conflit au Moyen Orient début mars, une nouvelle période d'incertitude s'ouvre et pourrait peser dans les prochains mois sur un marché tout juste convalescent.

Informations presse

Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé - 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille.chambre@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	décembre 2025 - février 2026	31 200	6 910	10 870	13 420
Évolutions en 1 an	déc. 2025 - février 2026 / déc. 2024 - février 2025 /	+15%	+10%	+17%	+16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	décembre 2025 - février 2026	22 470	6 850	8 820	6 810
Évolutions en 1 an	déc. 2025 - février 2026 / déc. 2024 - février 2025 /	+16%	+10%	+20%	+18%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	décembre 2025 - février 2026	8 730	n.s.	2 050	6 620
Évolutions en 1 an	déc. 2025 - février 2026 / déc. 2024 - février 2025 /	+13%	n.s.	+8%	+14%

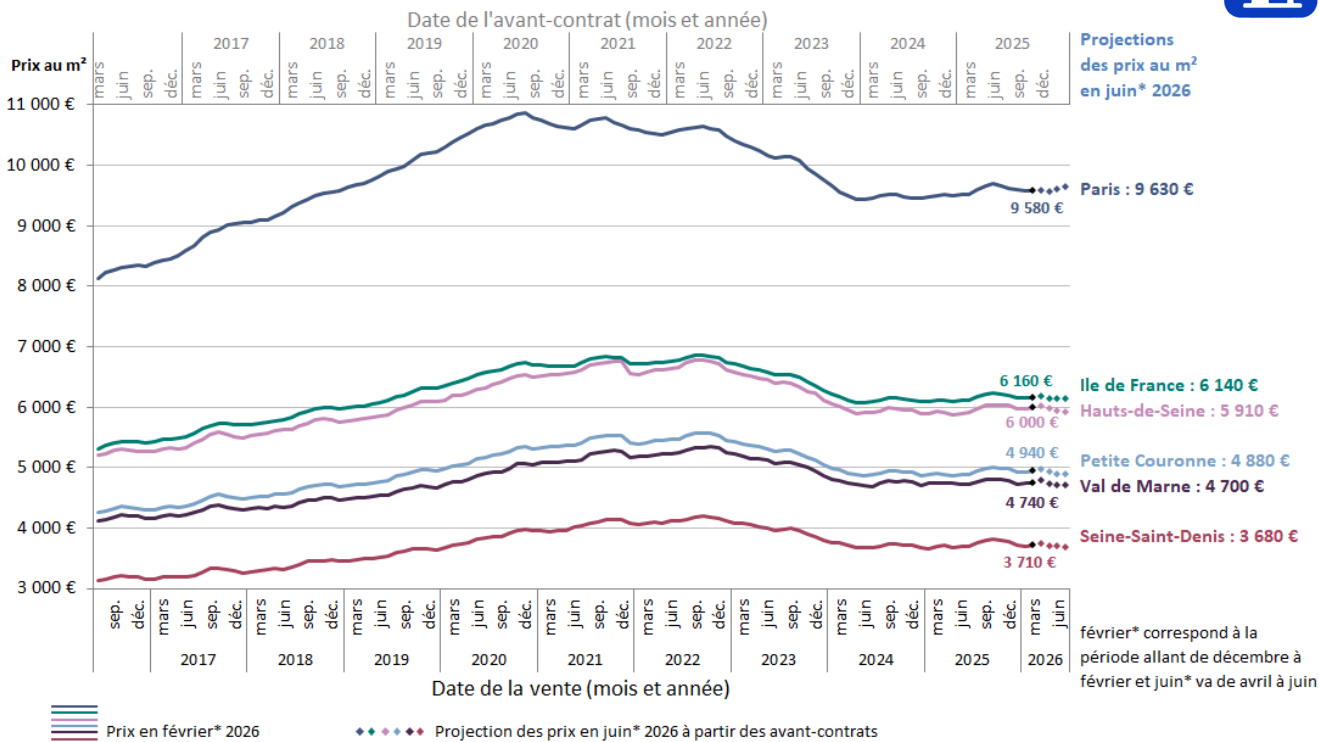
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	décembre 2025 - février 2026	6 160 €	9 580 €	4 940 €	6 000 €	3 710 €	4 740 €	3 200 €	2 770 €	4 060 €	2 790 €	2 890 €
Évolutions en 1 an	déc. 2025 - février 2026 / déc. 2024 - février 2025 /	+0,8%	+0,9%	+0,8%	+1,3%	+0,4%	-0,1%	+0,7%	+0,1%	+1,8%	+0,2%	-0,4%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2025 - février 2026 / sept. - novembre 2025	-0,7%	-0,5%	-0,8%	-0,6%	-1,6%	-0,9%	-0,8%	-1,7%	-0,4%	-0,7%	-0,7%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2025 - février 2026 / sept. - novembre 2025	+0,4%	+0,4%	+0,3%	+0,6%	-0,7%	+0,4%	+0,4%	-0,5%	+1,0%	+0,2%	+0,1%
Projection du prix au m ²	avril - juin 2026	6 140 €	9 630 €	4 880 €	5 910 €	3 680 €	4 700 €	3 180 €	2 750 €	4 040 €	2 780 €	2 870 €
Évolutions en 1 an	avril - juin 2026 / avril - juin 2025	+0,5%	+1,3%	-0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,6%	-0,5%	-1,9%	+0,7%	-1,1%	-0,9%

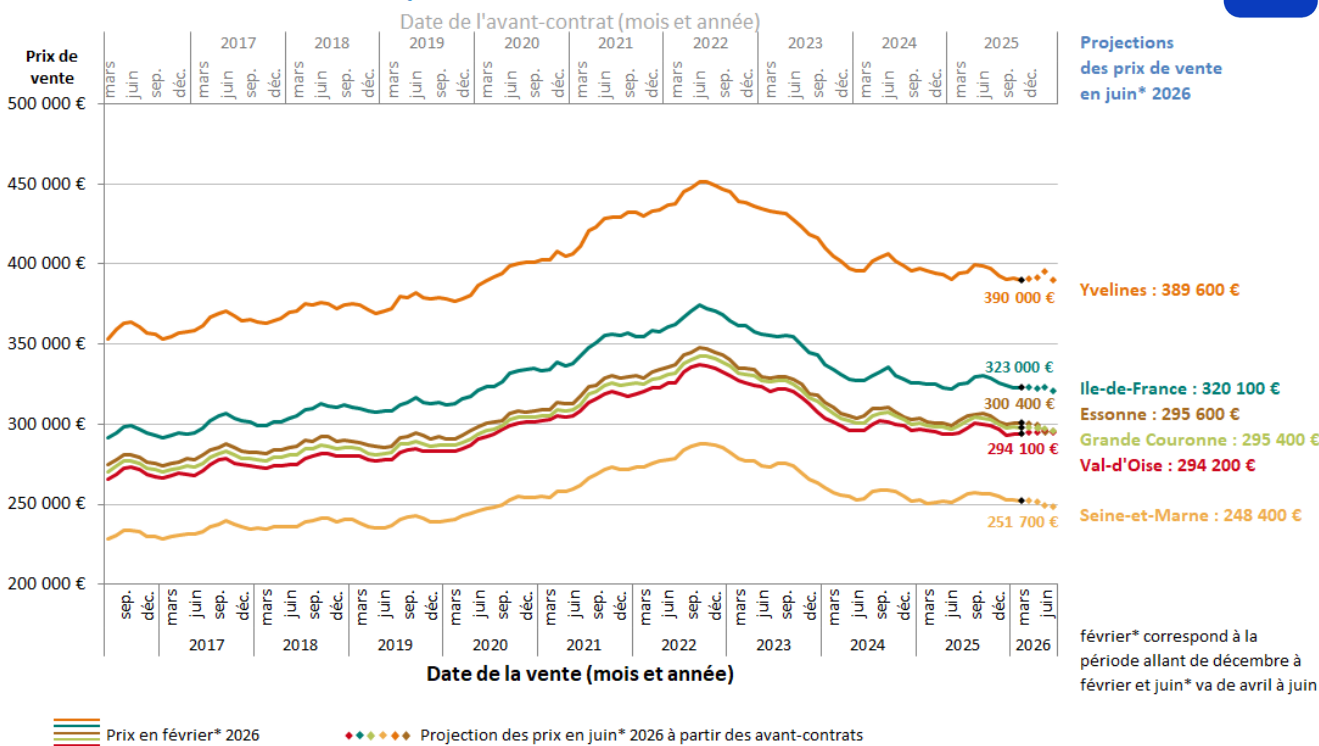
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	décembre 2025 - février 2026	323 000	383 900	635 300	292 600	379 100	297 600	251 700	390 000	300 400	294 100
Évolutions en 1 an	déc. 2025 - février 2026 / déc. 2024 - février 2025 /	-0,5%	-0,5%	-0,2%	-0,6%	-0,9%	-0,5%	+0,4%	-1,5%	-0,2%	-0,6%
Évo. brutes en 3 mois	déc. 2025 - février 2026 / sept. - novembre 2025	-0,8%	-1,0%	-0,8%	-0,8%	-1,5%	-0,8%	-1,2%	-0,6%	-0,3%	-0,9%
Évo. CVS en 3 mois	déc. 2025 - février 2026 / sept. - novembre 2025	+0,9%	+0,8%	+1,8%	+0,2%	+0,3%	+0,9%	+0,8%	+0,9%	+1,2%	+0,6%
Projection du prix de vente (€)	avril - juin 2026	320 100	378 300	n.s.	281 700	373 400	295 400	248 400	389 600	295 600	294 200

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en février* 2026 et projections de prix en juin* 2026 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en février* 2026 et projections de prix en juin* 2026 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - Quelles sont les évolutions du profil des vendeurs en Ile-de-France depuis 2020 ?

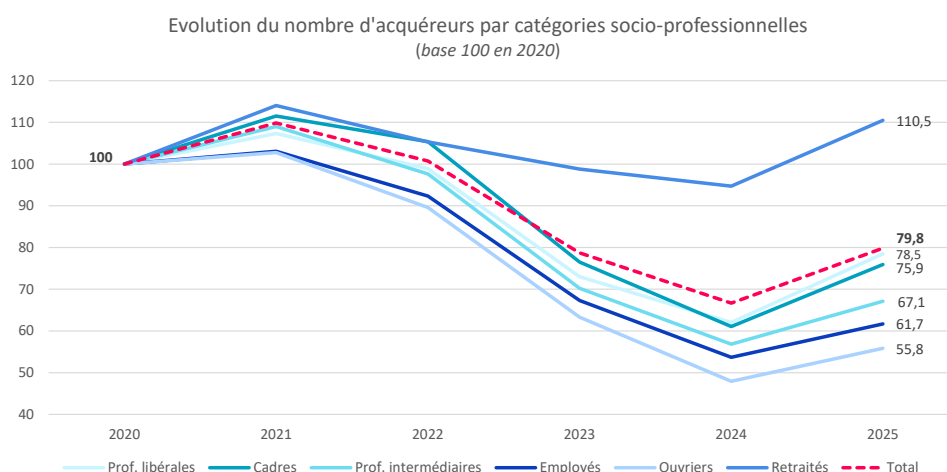
L'analyse du profil des vendeurs franciliens s'appuie sur les informations renseignées lors des transactions de logements réalisées par des particuliers. Comme pour les acquéreurs¹, elle souligne les effets du cycle immobilier récent : après le pic d'activité de 2021, le retournement du marché jusqu'en 2024 sous l'effet de la hausse brutale des taux d'intérêt a réduit fortement le nombre de transactions, avec certains vendeurs réticents à ajuster leur prix de vente dans l'espoir d'une nouvelle baisse de taux. Les taux évoluant autour de 3% depuis début 2025, cette normalisation progressive de l'environnement financier a initié un léger rebond de l'activité, vendeurs et acquéreurs semblant trouver davantage de compromis sur les prix.

En apparence, le profil type du vendeur francilien reste relativement stable : il s'agit le plus souvent d'un vendeur âgé, plutôt cadre ou retraité, résidant en Île-de-France. En réalité, les évolutions récentes montrent un vieillissement marqué des vendeurs et une place croissante des retraités, tandis que les actifs les plus modestes reculent davantage. Le redémarrage d'activité observé en 2025 semble davantage porté par les vendeurs les plus aisés et par les propriétaires résidant hors d'Île-de-France, voire à l'étranger.

Des écarts marqués selon les catégories socioprofessionnelles

Entre 2020 et 2025, la part des retraités parmi les vendeurs a fortement progressé, de 23% à 31%. À l'inverse, les vendeurs issus des professions intermédiaires sont en recul de 23% à 19%, de même que les employés (de 10% à 7%) et les ouvriers (de 6% à 4%). La part des cadres en revanche reste relativement stable à 29% en moyenne sur la période. Cette physionomie de marché est cohérente avec le profil sociologique de la région francilienne.

En nombre, toutes les catégories suivent une trajectoire comparable, avec un point haut en 2021, un net repli jusqu'en 2024, puis un rebond en 2025. Néanmoins, la reprise est plus vigoureuse pour les vendeurs cadres (+24,4% entre 2024 et 2025) et professions libérales (+26,5%) que pour les employés (+14,8%) ou les ouvriers (+16,5%). Les vendeurs retraités, eux, repartent également à la hausse (+16,6%), mais sur des niveaux déjà relativement élevés. Au total, en 2025, seuls les vendeurs retraités sont plus nombreux qu'en 2020 (+10,5%), toutes les autres affichant des baisses de 22% à 44%.

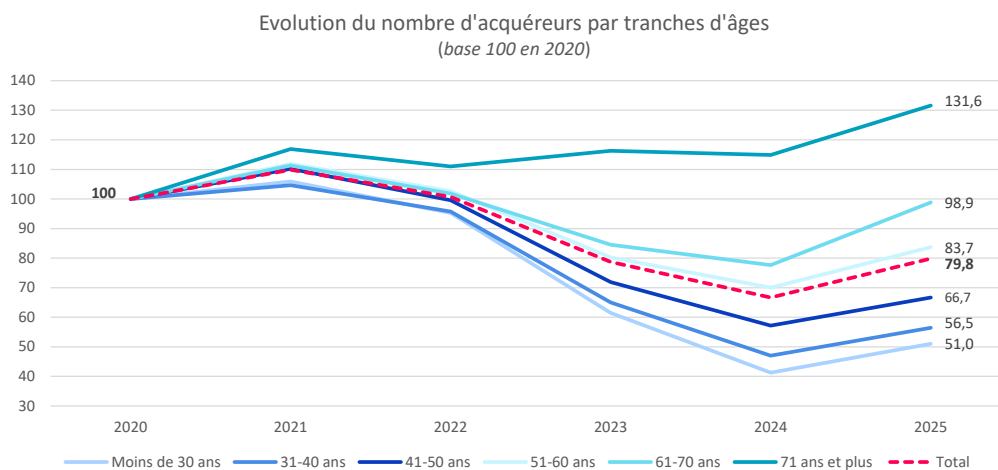


Le vieillissement des vendeurs s'accroît nettement

L'évolution par âge confirme ce déplacement du profil des vendeurs vers les classes les plus âgées. **L'âge médian progresse de 54 ans en 2020 à 59 ans en 2025.** Le point haut est atteint en 2024, avec un âge médian de 60 ans, dans un contexte de marché particulièrement dégradé. Autrement dit, la contraction de l'activité a d'abord évincé les vendeurs les plus jeunes, laissant une place proportionnellement plus importante aux vendeurs âgés.

¹ Cf Focus du 26 mars 2026 : « Quelles sont les évolutions du profil des acquéreurs en Ile-de-France depuis 2020 ? »

Entre 2020 et 2025, la part des 71 ans et plus est ainsi passée de 12% à 20 % des vendeurs, tandis que celle des 61-70 ans a progressé de 18% à 22%, ce qui peut s'expliquer par le changement de résidence principale probable de jeunes retraités vers d'autres régions voire pays pour y passer leur retraite. À l'inverse, les vendeurs de 31-40 ans reculent de 26% à 18,5 % et les 21-30 ans de 4% à 2%. En 2025, le rebond du marché a bénéficié à toutes les classes d'âge, mais il est particulièrement fort pour les 61-70 ans (+27,4 % par rapport à 2024), renforçant encore le vieillissement du profil vendeur.



Une présence accrue de vendeurs résidant à l'étranger et de veufs

Sur les cinq dernières années, la nationalité des vendeurs évolue peu en structure : les vendeurs étrangers représentent 6,3% des vendeurs en 2020 et 5,7% en 2025. En revanche, **la part des vendeurs résidant à l'étranger n'a jamais été aussi élevée sur la période récente et atteint 3,7% en 2025, contre 2,6% en 2020.**

Le croisement entre nationalité et lieu de résidence montre d'ailleurs que cette progression provient surtout de Français installés à l'étranger : leur nombre augmente de 53% entre 2024 et 2025 et de 16% par rapport à 2020. Cette configuration suggère une remontée sur le marché de biens détenus par des ménages expatriés.

La situation matrimoniale des vendeurs reflète également le vieillissement du marché. La part des veufs passe de 3% en 2020 à 6% en 2025, après un pic à 9% en 2024. Les vendeurs divorcés occupent aussi une place légèrement plus importante qu'en 2020 (+1% sur la période 2020-2025) alors que la part des vendeurs mariés recule de 4 points. Ces évolutions montrent le poids accru des ventes liées à des événements de vie ou à des arbitrages patrimoniaux.

Ces évolutions s'inscrivent dans une tendance globale de vieillissement démographique observé au niveau national, avec une génération de baby-boomers en retraite et largement propriétaires, dont la mobilité résidentielle vers la province ou l'étranger est illustrée par leur poids croissant dans les ventes sur la période récente.