

DOSSIER DE PRESSE | 28 MAI 2026

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANCILIEN

1^{ER} TRIMESTRE 2026 ET PERSPECTIVES



SOMMAIRE

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

EN PARTENARIAT AVEC





ELODIE FREMONT

PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION
DES STATISTIQUES IMMOBILIÈRES
ET NOTAIRE À PARIS



Malgré un contexte morose pour nos clients, le marché immobilier, jugé poussif par les observateurs, continue sa lente remontée avec des volumes en légère hausse et des prix stables.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

28 mai 2026

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE :

UNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ QUI DEMEURE LENTE ET FRAGILE AU PREMIER TRIMESTRE 2026

Au 1^{er} trimestre 2026, le marché francilien des logements anciens poursuit sans accélération la dynamique de reprise progressive amorcée en 2025. Entre janvier et mars 2026, 29 130 ventes ont été enregistrées en Île-de-France, ce qui représente une légère baisse de 3% sur un an. Ce recul peut cependant être relativisé : en effet, les résultats au 1^{er} trimestre 2025 avaient été notamment soutenus par l'anticipation de la hausse des droits de mutation dans plusieurs départements franciliens, qui avait provoqué une augmentation ponctuelle du nombre de transactions. En dépit d'un contexte de marché toujours morose et d'un début d'année jugé « poussif » par les notaires, les volumes se maintiennent donc dans la continuité du lent redressement observé depuis plusieurs trimestres.

A fin mars 2026, les prix apparaissent globalement stabilisés. En effet, les prix des logements anciens ne progressent que légèrement en Ile-de-France (+0,6% en un an), illustrant un marché orienté vers une normalisation des prix et non un retour à la hausse des prix. Toutefois, les perspectives économiques et géopolitiques se sont dégradées depuis début mars. Les tensions internationales, notamment au Moyen-Orient, et leurs conséquences économiques remettent en question les anticipations positives initialement formulées pour 2026. Le marché apparaît désormais extrêmement sensible au moindre choc, renforçant un climat d'attente durable.

VOLUMES DE VENTES AU 1^{ER} TRIMESTRE 2026



LOGEMENTS ANCIENS
ILE-DE-FRANCE
-3% EN UN AN
29 130 VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS
ILE-DE-FRANCE
-5% EN UN AN
20 970 VENTES



MAISONS ANCIENNES
ILE-DE-FRANCE
+2% EN UN AN
8 160 VENTES



UNE ACTIVITÉ QUI RÉSISTE MAIS SANS VÉRITABLE ÉLAN

Au 1^{er} trimestre 2026, les volumes de ventes de logements sont en léger recul en Île-de-France (-3% en un an), une évolution qui masque des situations contrastées selon les territoires et les segments de marché.

A Paris, l'anticipation de la hausse des droits de mutation début avril 2025 avait stimulé le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2025, ce qui explique la baisse observée de 13% en un an. À l'inverse, les départements de Grande Couronne affichent une progression (+2% en un an), portée essentiellement par le marché des maisons (+4%).

Le marché des appartements anciens recule de 5% à l'échelle régionale, mais cette évolution reste modérée compte tenu du niveau élevé observé début 2025. Les maisons affichent au contraire une légère progression (+2% en un an), confirmant l'intérêt toujours marqué pour cette typologie de biens dans les secteurs périphériques.

La reprise de l'activité observée depuis 2025 demeure ainsi extrêmement fragile et irrégulière. Les notaires décrivent un marché en « dents de scie », où le moindre événement économique ou géopolitique semble capable d'enrayer la dynamique. Selon les professionnels, l'investissement locatif est par ailleurs absent des transactions et l'entrée en vigueur du nouveau dispositif JEANBRUN ne semble pas encore avoir eu d'effet. Le marché repose donc toujours essentiellement sur l'acquisition de la résidence principale, dans un contexte où les ménages restent prudents face aux perspectives économiques.



PRIX AU M² 1^{ER} TRIMESTRE 2026



APPARTEMENTS ANCIENS

ILE-DE-FRANCE

6 170 / M²

+ 1,0% EN UN AN

PARIS

9 600 / M²

+ 1,0% EN UN AN



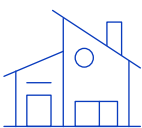
DES PRIX STABILISÉS MAIS UN MARCHÉ TOUJOURS EN PHASE D'AJUSTEMENT

En un an, les prix des logements anciens apparaissent stables en Île-de-France (+0,6%). Les appartements affichent une hausse très modérée de 1%, avec un prix de 6 170 €/m² à l'échelle régionale et de 9 600 €/m² à Paris. Les prix des maisons sont également stables en un an (-0,4%), avec un prix de 323 700 € sur l'ensemble de la région.

Les écarts territoriaux demeurent néanmoins importants : en un an, l'évolution des prix des appartements est positive dans tous les départements et varie de +0,2% dans le Val d'Oise à +1,7% dans les Hauts-de-Seine. Pour les maisons, l'amplitude des variations annuelles de prix est un peu plus importante : de -1,6% dans les Yvelines à +0,4% dans le Val-de-Marne.

Les projections issues des avant-contrats révèlent des évolutions hétérogènes suivant les marchés. Ainsi, les prix des appartements devraient peu évoluer d'ici à juin dans la majorité des départements franciliens. Les seules variations annuelles notables sont observées pour la Seine-et-Marne et l'Essonne où des corrections sont attendues (respectivement -2,1% et -1,4%), tandis qu'à Paris une légère progression des prix est anticipée (+1,5%). Pour le marché des maisons, les projections de prix issues des avant-contrats indiquent des évolutions annuelles négatives dans tous les départements, comprises entre -0,3% dans le Val d'Oise et -2,6% en Seine-Saint-Denis.

PRIX DE VENTE 1^{ER} TRIMESTRE 2026



MAISONS ANCIENNES

ILE-DE-FRANCE

323 700 €

-0,4% EN UN AN



DES PERSPECTIVES DÉGRADÉES PAR LES NOUVELLES INCERTITUDES ÉCONOMIQUES ET GÉOPOLITIQUES

Les perspectives positives initialement envisagées pour 2026 ont été largement affaiblies par les nouvelles tensions géopolitiques internationales et leurs conséquences économiques. Dans ce contexte, les professionnels anticipent désormais un marché durablement ralenti au moins jusqu'à 2027.

Le retour attendu de l'inflation et les possibles remontées des taux d'intérêt contribuent à renforcer les inquiétudes des ménages et des investisseurs. Cette situation provoque déjà un afflux de biens mis en vente par anticipation d'un éventuel nouveau blocage du marché, alors même que la demande demeure fragile.

Le marché francilien apparaît aujourd'hui particulièrement sensible aux aléas économiques et géopolitiques : le moindre facteur d'instabilité, qu'il soit national ou international, semble susceptible d'enrayer la légère dynamique de reprise. Dans ce contexte de fortes incertitudes, les acteurs du marché immobilier peinent à se projeter et les perspectives demeurent très prudentes pour les prochains trimestres.

INFORMATIONS PRESSE

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AXELLE DE CHAILLÉ - axelle.dechaille@paris.notaires.fr - 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96

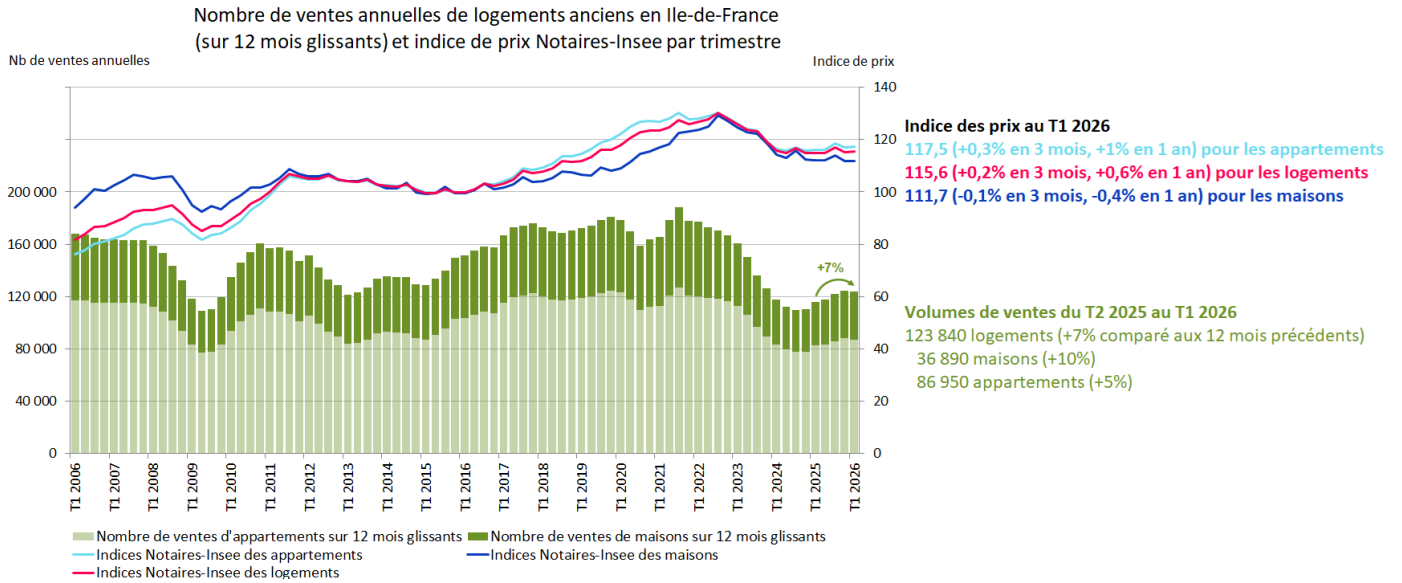
IMAGE 7

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



LES LOGEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

La reprise d'activité du logement immobilier ancien se poursuit en Ile-de-France (+7% en un an) sans provoquer de tension sur les prix des logements (+0,6% en un an)



Avec près de 124 000 ventes de logements anciens en 12 mois, du 2^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026, le marché immobilier francilien continue sa progression, observée depuis plusieurs trimestres. Les prix ont quant à eux peu évolués au 1^{er} trimestre 2026 +1,0% en un an pour les appartements, -0,4% pour les maisons sur l'ensemble de la région.

Un 1^{er} trimestre 2026 dans la lignée de celui de 2025 (-3%), qui avait été dynamisé avant l'augmentation des droits de mutation, mais un décalage encore fort avec 2023 (-11%)

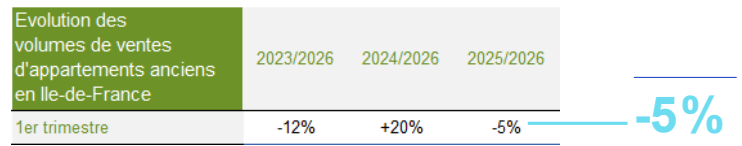
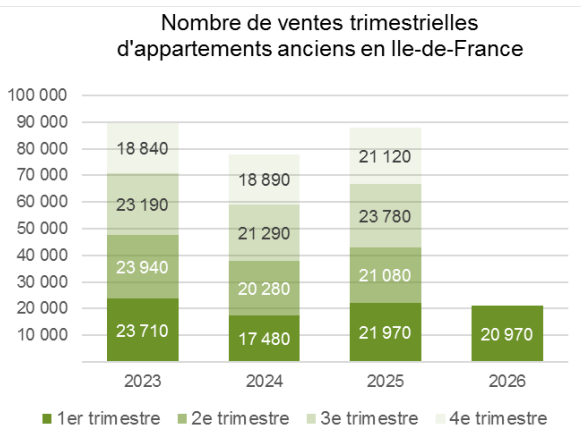


Au 1^{er} trimestre 2026, les volumes de ventes de logements anciens sont en légère contraction par rapport au 1^{er} trimestre 2025, qui avait été ponctuellement boosté, en hausse de 22% par rapport à la faible activité de 2024 mais en baisse de 11% comparé à 2023.



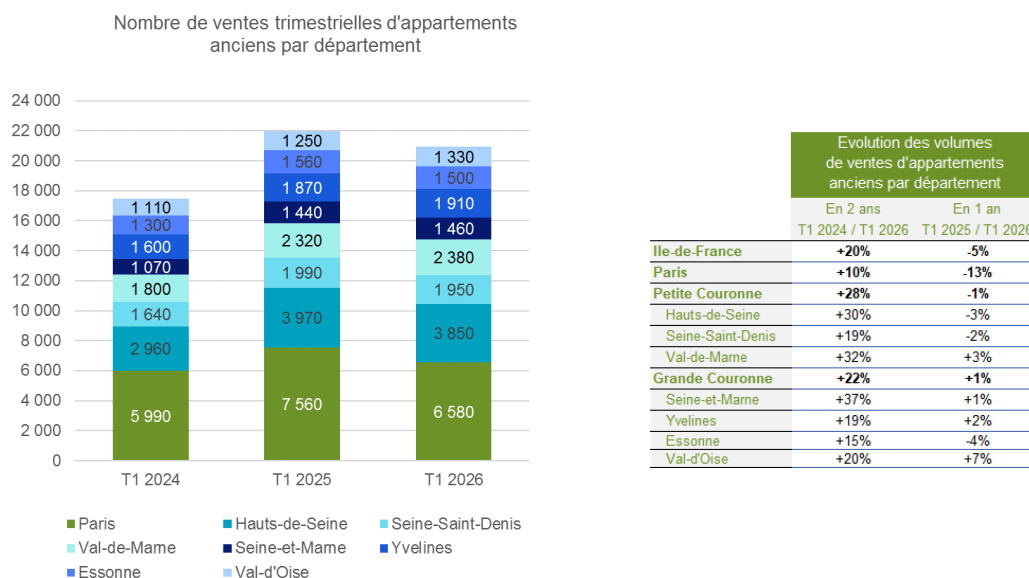
LES VOLUMES DE VENTES

Au 1^{er} trimestre 2026, les volumes de ventes d'appartements franciliens sont inférieurs de 5% à ceux de 2025 mais supérieurs de 20% à ceux de 2024



21 000 appartements anciens ont été vendus en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2026, soit 5% de moins qu'un au 1^{er} trimestre 2025 artificiellement gonflé par l'anticipation de la hausse des droits de mutation par les acquéreurs.

Hétérogénéité des variations de volumes de ventes, de -13% à Paris à +7% dans le Val-d'Oise en un an

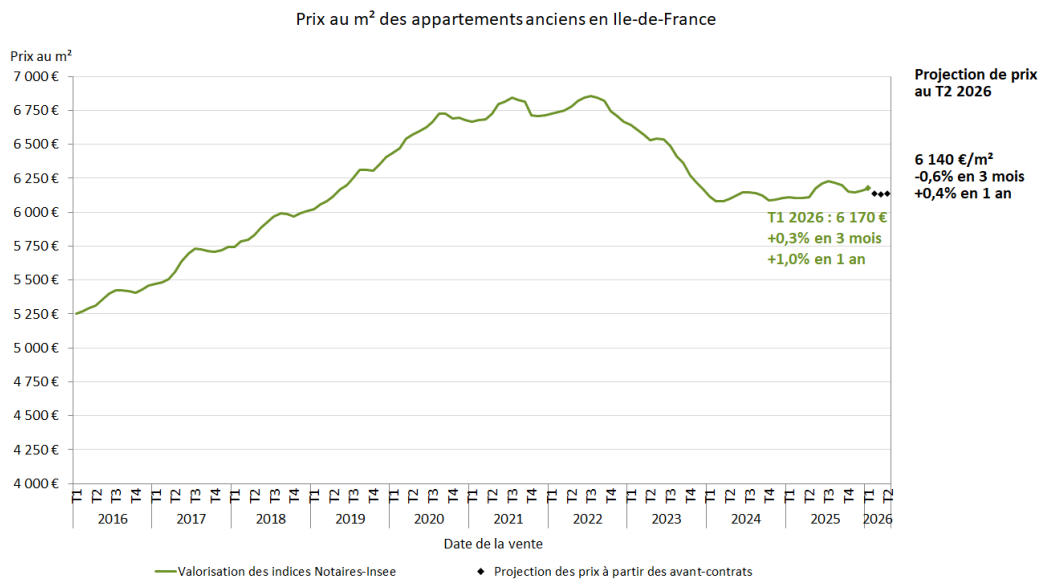


A Paris, en Seine-Saint-Denis, dans les Hauts-de-Seine et l'Essonne, la hausse des droits de mutation au 1^{er} avril 2025 avait dynamisé les transactions au 1^{er} trimestre 2025. L'activité est ainsi en recul au 1^{er} trimestre 2026 dans ces 4 départements, notamment à Paris.



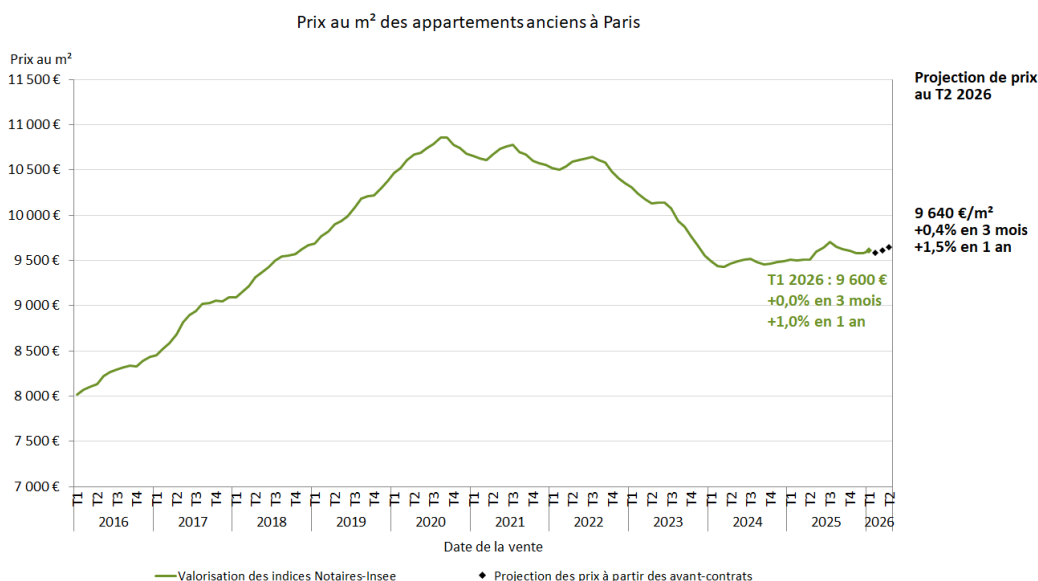
LES PRIX DES APPARTEMENTS

La stabilité des prix des appartements observée au 1^{er} trimestre devrait se prolonger au 2^e trimestre en Ile-de-France



Les prix des appartements franciliens continuent d'osciller entre 6 100 € et 6 200 € par m² depuis plus de 2 ans. Sur les 3 derniers mois, les prix sont stables (+0,3%) et ils devraient le rester dans les prochains mois (-0,6% attendu du 1^{er} au 2^e trimestre 2026)..

A Paris, le prix des appartements anciens suit la tendance francilienne au 1^{er} trimestre (+1,0% en un an) et devrait peu évoluer au 2^e trimestre (+0,4% en 3 mois)



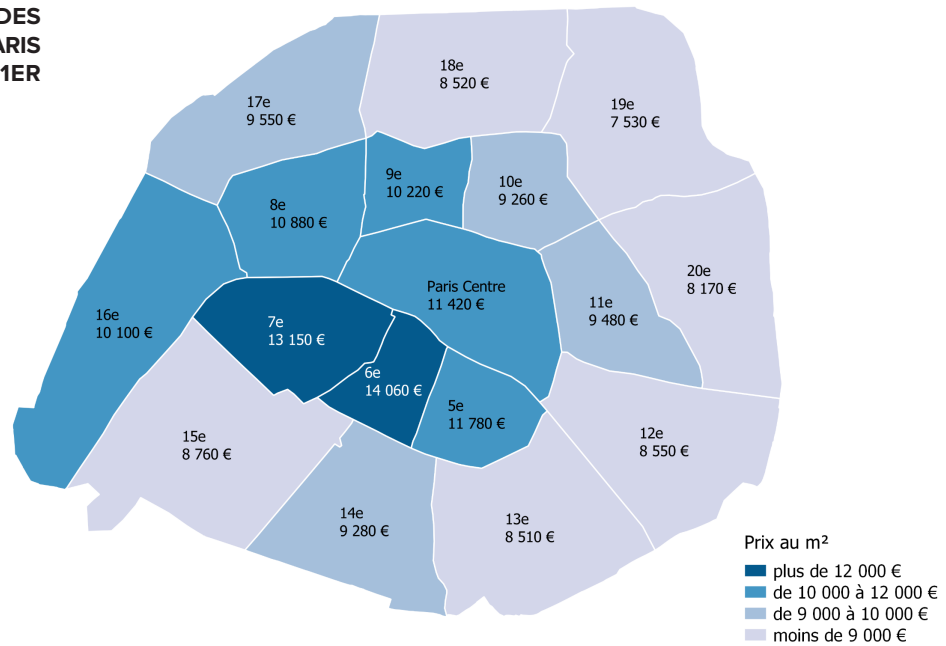
Le prix des appartements parisiens a stagné à 9 600 € le m² du 4^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026. D'après les projections de prix issus des avant-contrats, il devrait rester au même niveau jusqu'en juin.



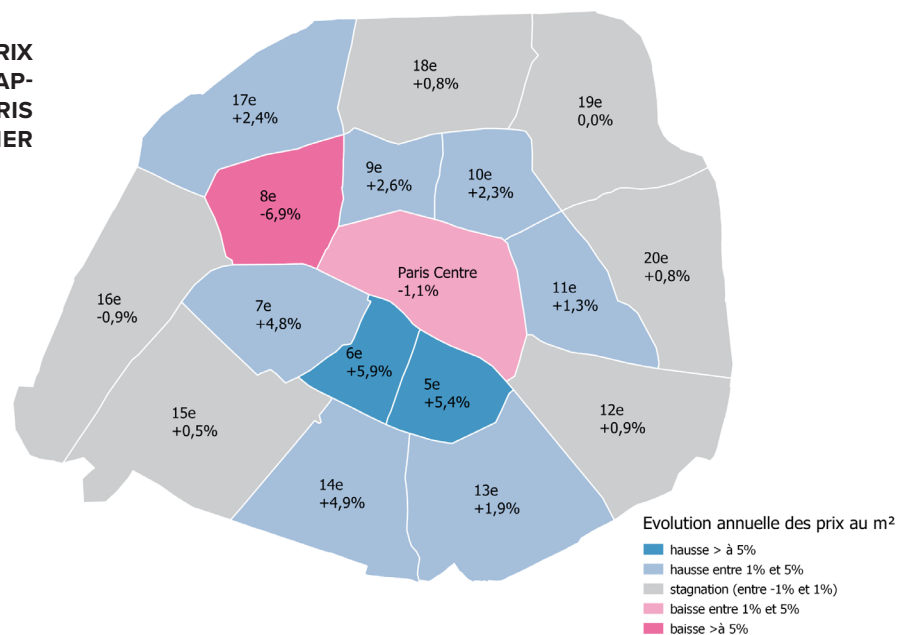
LES PRIX DES APPARTEMENTS

Des évolutions de prix contrastées dans les arrondissements centraux et des prix stables dans les arrondissements les plus abordables

PRIX AU M² STANDARDISÉS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT AU 1ER TRIMESTRE 2026



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² STANDARDISÉS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT AU 1ER TRIMESTRE 2026

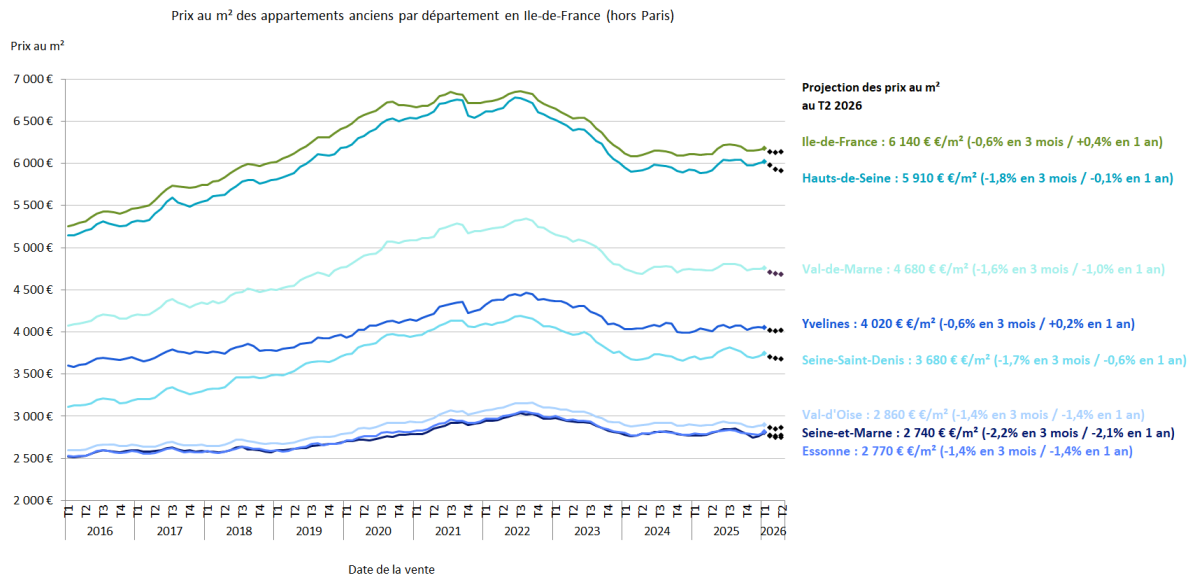


Les prix au m² s'échelonnent entre 7 530 € dans le 19^e arrondissement et 14 060 € dans le 6^e (1,87 fois plus cher que le 19^e). On observe des variations annuelles de prix assez hétérogènes, variant de -6,9% dans le 8^e arrondissement à +5,9% dans le 6^e.

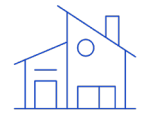


LES PRIX DES APPARTEMENTS

Légères hausses annuelles de prix au 1^{er} trimestre 2026 dans tous les départements mais les prix pourraient baisser du 1^{er} au 2^e trimestre

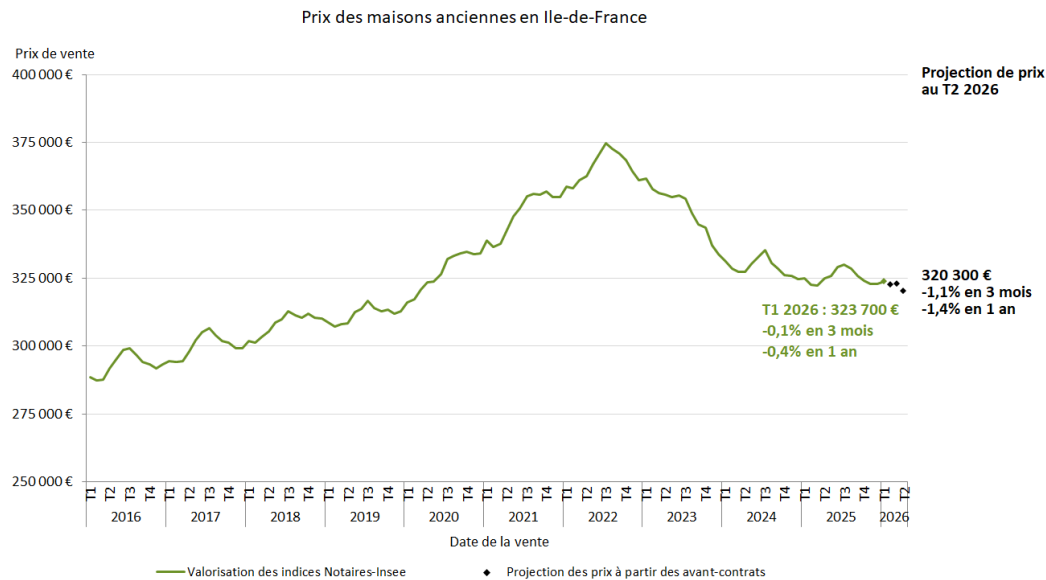


Du 4^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026, les prix ont peu évolué ou légèrement augmenté dans tous les départements de Petite et Grande Couronnes. D'après les prix issus des avant-contrats, ils devraient s'éroder au 2^e trimestre.



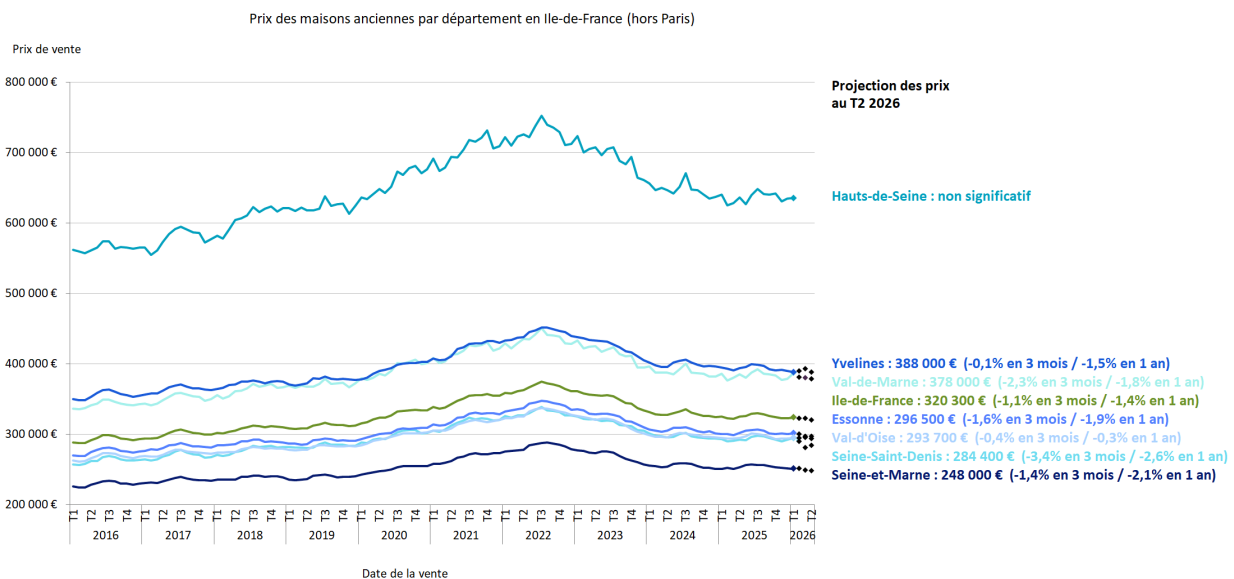
LES PRIX DES MAISONS

Les prix des maisons sont stables au 1^{er} trimestre 2026 et pourraient légèrement baisser au 2^e trimestre (-1,1% en trois mois)



Au 1^{er} trimestre 2026, les prix des maisons retrouvent le niveau du 1^{er} trimestre 2025. D'après les avant-contrats, ils devraient s'orienter à la baisse au 2^e trimestre.

Les prix des maisons ont peu évolué au 1^{er} trimestre 2026. Au 2^e trimestre, la baisse des prix serait, comme pour les appartements, contrastée selon les départements



Comme pour les appartements, on constate peu d'évolution des prix au 1^{er} trimestre 2026 et on attend une baisse des prix au 2^e trimestre, plus marquée et plus contrastée pour les maisons (de -0,1% en 3 mois dans les Yvelines à -3,4 % en Seine-Saint-Denis)..

LES VOLUMES DE VENTES

NOMBRE DE VENTES AU 1^{ER} TRIMESTRE 2026 EN ÎLE-DE-FRANCE



LOGEMENT ANCIENS

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2026	29 130	6 630	10 120	12 380
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T1 2025 / T1 2026)	-3%	-13%	-1%	+2%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T1 2024 / T1 2026)	4%	4%	6%	5%



APPARTEMENTS ANCIENS

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2026	20 970	6 580	8 180	6 210
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T1 2025 / T1 2026)	-5%	-13%	-1%	+1%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T1 2024 / T1 2026)	4%	4%	6%	5%



MAISONS ANCIENNES

	ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES AU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2026	8 160	n.s.	1 940	6 170
ÉVOLUTION SUR 1 AN (T1 2025 / T1 2026)	+2%	n.s.	-2%	+4%
ÉVOLUTION SUR 2 ANS (T1 2024 / T1 2026)	4%	4%	6%	5%

LES PRIX

LES APPARTEMENTS À PARIS ET EN PETITE COURONNE

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

PETITE COURONNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	115,3	115,2	117,7	115,9	116,7
PRIX AU M ²	4 890 €	4 890 €	5 000 €	4 920 €	4 960 €
VARIATION ANNUELLE	-0,4%	0,3%	1,2%	1,0%	1,3%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,4%	-0,1%	2,2%	-1,5%	0,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,8%	-0,2%	0,5%	-0,2%	1,2%

HAUTS-DE-SEINE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	114,5	114,5	116,9	115,6	116,5
PRIX AU M ²	5 910 €	5 920 €	6 040 €	5 970 €	6 020 €
VARIATION ANNUELLE	-0,6%	-0,1%	1,1%	1,1%	1,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,2%	0,0%	2,1%	-1,1%	0,8%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,6%	-0,2%	0,6%	0,2%	1,2%

SEINE-SAINT-DENIS	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	117,9	117,6	121,3	118,1	118,9
PRIX AU M ²	3 710 €	3 700 €	3 810 €	3 710 €	3 740 €
VARIATION ANNUELLE	-0,2%	0,5%	2,1%	1,1%	0,9%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,9%	-0,2%	3,1%	-2,7%	0,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	1,3%	-0,3%	1,4%	-1,4%	1,2%

VAL-DE-MARNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	115,4	115,2	117,2	115,3	115,9
PRIX AU M ²	4 740 €	4 730 €	4 810 €	4 730 €	4 760 €
VARIATION ANNUELLE	-0,2%	0,8%	0,7%	0,6%	0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,7%	-0,2%	1,7%	-1,6%	0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	1,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	1,0%

LES PRIX

LES APPARTEMENTS EN GRANDE COURONNE

GRANDE COURONNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	109,7	110,1	111,2	109,9	110,5
PRIX AU M ² (€)	3 180 €	3 200 €	3 230 €	3 190 €	3 210 €
VARIATION ANNUELLE	-0,4%	-0,1%	0,2%	0,3%	0,8%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,0%	0,4%	1,0%	-1,2%	0,5%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,7%

SEINE-ET-MARNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	107,7	109,0	110,6	108,3	109,0
PRIX AU M ² (€)	2 770 €	2 800 €	2 850 €	2 790 €	2 810 €
VARIATION ANNUELLE	-0,3%	0,3%	1,1%	0,0%	1,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,5%	1,1%	1,5%	-2,0%	0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	-0,1%	0,7%	0,4%	-1,0%	1,1%

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

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

VAL-D'OISE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	110,0	110,2	111,2	109,6	110,3
PRIX AU M ² (€)	2 890 €	2 900 €	2 920 €	2 880 €	2 900 €
VARIATION ANNUELLE	0,0%	0,0%	0,2%	-0,2%	0,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,2%	0,2%	0,8%	-1,4%	0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,5%	-0,1%	-0,3%	-0,2%	0,9%

LES PRIX

LES MAISONS EN PETITE COURONNE

PETITE COURONNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	114,4	113,9	116,1	114,1	114,2
PRIX	387 700 €	386 000 €	393 700 €	386 900 €	387 300 €
VARIATION ANNUELLE	-2,5%	-1,2%	-2,2%	-0,3%	-0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,1%	-0,4%	2,0%	-1,7%	0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,8%	-0,2%	-0,9%	0,0%	1,1%

HAUTS-DE-SEINE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	115,4	114,6	116,8	115,6	114,4
PRIX	640 600 €	636 400 €	648 400 €	641 800 €	635 200 €
VARIATION ANNUELLE	-2,4%	-1,6%	-3,4%	0,2%	-0,8%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	0,1%	-0,7%	1,9%	-1,0%	-1,0%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	1,1%	-0,2%	-1,6%	0,8%	0,2%

SEINE-SAINT-DENIS	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	113,1	112,5	115,0	112,7	113,5
PRIX	293 600 €	292 000 €	298 400 €	292 400 €	294 500 €
VARIATION ANNUELLE	-2,6%	-1,3%	-1,3%	-0,7%	0,3%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,3%	-0,5%	2,2%	-2,0%	0,7%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,7%	-0,6%	-0,1%	-0,6%	1,6%

VAL-DE-MARNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	114,3	114,2	116,4	113,8	114,7
PRIX	385 700 €	385 200 €	392 800 €	383 900 €	387 100 €
VARIATION ANNUELLE	-2,6%	-0,6%	-1,9%	-0,6%	0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,1%	-0,1%	2,0%	-2,3%	0,8%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,7%	0,1%	-0,9%	-0,4%	1,6%

LES PRIX

LES MAISONS EN GRANDE COURONNE

GRANDE COURONNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	111,1	111,3	112,9	110,7	110,6
PRIX	298 700 €	299 400 €	303 600 €	297 800 €	297 400 €
VARIATION ANNUELLE	-1,7%	-0,5%	-1,2%	-0,8%	-0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,5%	0,2%	1,4%	-1,9%	-0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,8%	0,1%	-1,0%	-0,7%	1,2%

SEINE-ET-MARNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	110,3	111,2	112,6	111,1	110,5
PRIX	251 000 €	253 200 €	256 300 €	252 900 €	251 500 €
VARIATION ANNUELLE	-1,8%	-0,3%	-1,0%	0,3%	0,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,5%	0,9%	1,3%	-1,3%	-0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	1,1%	0,5%	-1,5%	0,0%	1,2%

YVELINES	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	112,1	111,9	113,3	110,9	110,3
PRIX	394 600 €	393 900 €	398 800 €	390 500 €	388 200 €
VARIATION ANNUELLE	-1,8%	-0,5%	-1,8%	-1,4%	-1,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,4%	-0,2%	1,2%	-2,1%	-0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	1,1%	-0,2%	-1,2%	-1,0%	0,9%

ESSONNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	110,2	110,8	112,3	110,0	110,4
PRIX	300 700 €	302 200 €	306 400 €	300 200 €	301 300 €
VARIATION ANNUELLE	-2,0%	-0,9%	-1,2%	-1,0%	0,2%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,8%	0,5%	1,4%	-2,0%	0,4%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,4%	0,3%	-0,9%	-0,7%	1,5%

VAL-D'OISE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
INDICE BRUT	111,7	111,4	113,6	110,9	111,6
PRIX	295 100 €	294 500 €	300 100 €	293 100 €	294 800 €
VARIATION ANNUELLE	-1,3%	-0,5%	-0,4%	-1,1%	-0,1%
VARIATION TRIMESTRIELLE BRUTE	-0,4%	-0,2%	1,9%	-2,3%	0,6%
VARIATION TRIMESTRIELLE CVS	0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,9%	1,5%

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 « rétopolés ») 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 m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des

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

CORRECTION DES VARIATIONS SAISONNIÈRES (CVS)

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

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANCILIEN 1^{ER} TRIMESTRE 2026 ET PERSPECTIVES

DOSSIER DE PRESSE | 28 MAI 2026

