

DES VENTES EN PROGRESSION ET DES PRIX TOUJOURS STABLES À FIN JUILLET

UN VOLUME D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DE 5% SUR UN AN

Entre mai et juillet 2026, **36 810 logements anciens ont été vendus en Île-de-France, soit une hausse de 5%** par rapport à la même période de 2025. Cette progression concerne tous les types de logements, avec une augmentation annuelle de 6% des ventes d'appartements et de 3% de celles de maisons. Le volume de transactions dépasse de 16% le niveau observé en 2024, année où la dynamique de marché était fortement ralentie.

La hausse des ventes de logements atteint 4% en un an à Paris et en Grande Couronne, et 6% en Petite Couronne. Si tous les départements enregistrent une progression, elle reste globalement hétérogène, allant de 1% dans l'Essonne à 11% dans le Val-de-Marne. Les ventes d'appartements augmentent de 6% sur l'ensemble de la région mais **les écarts sont assez marqués en fonction des départements**, de -1% dans l'Essonne à +14% en un an dans le Val-de-Marne. Pour les maisons, l'activité augmente davantage en Petite Couronne (+7%) qu'en Grande Couronne (+2%). Les Hauts-de-Seine affichent la plus forte hausse (+10%), tandis que la Seine-et-Marne enregistre un léger repli (-1%).

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX TRÈS MODÉRÉES (-0,6% EN UN AN)

À fin juillet 2026, les prix des logements anciens franciliens sont quasiment équivalents à ceux de juillet 2025 (-0,6%). Les prix des appartements sont globalement stables (-0,4%). Ils s'établissent à 6 150 €/m² en Île-de-France (-0,4% en un an), et atteignent 9 550 €/m² à Paris (-0,5%). Les variations annuelles restent également contenues en banlieue et s'échelonnent de -1,3% dans l'Essonne à +0,2% dans les Hauts-de-Seine.

L'ajustement reste plus marqué pour les maisons, dont le prix ressort à 321 900 € à l'échelle régionale, en recul de 1,2% sur un an. La baisse concerne tous les départements, avec des variations allant de -0,7% dans les Hauts-de-Seine à -1,6% en Seine-et-Marne.

Les indicateurs avancés issus des avant-contrats annoncent la poursuite d'ajustements modérés jusqu'en octobre, reflétant davantage une stabilisation des prix qu'une réelle orientation à la hausse ou à la baisse. À Paris, les prix des appartements atteindraient 9 600 €/m² en octobre, soit une évolution de -0,5% en un an. À l'échelle francilienne, ils resteraient également stables (+0,3% en trois mois, -0,7% en un an). Pour les maisons, les avant-contrats prévoient une hausse trimestrielle de 1,1% et une baisse annuelle de 1%.

Malgré l'amélioration de l'activité, la reprise progressive du marché francilien demeure fragile. La faiblesse de la croissance économique, les tensions sur les prix de l'énergie et la remontée graduelle des taux de crédit immobilier rendent en effet l'environnement moins favorable aux projets d'acquisition des ménages. Malgré la stabilité des prix, la consolidation de l'activité reste donc fortement dépendante de l'évolution des conditions de financement et des perspectives économiques.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE DE MAI À JUILLET 2026



VOLUMES DE VENTES
LOGEMENTS ANCIENS
ÎLE-DE-FRANCE

+5% EN UN AN
36 810 VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS
ÎLE-DE-FRANCE

6 150 €/M²
-0,4% EN UN AN



APPARTEMENTS ANCIENS
PARIS

9 550 €/M²
-0,5% EN UN AN



MAISONS ANCIENNES
ÎLE-DE-FRANCE

321 900 €
-1,2% EN UN AN



INFORMATIONS PRESSE
NOTAIRES DU GRAND PARIS
LORÈNE EFREMOV
lorene.efremov.chambre@paris.notaires.fr
01 44 82 24 48
IMAGE 7
ISABELLE DE SEGONZAC
idesegonzac@image7.fr
NATHALIE FELD
nfeld@image7.fr



Chambre
des notaires
de Paris

VOLUMES DE VENTES



LOGEMENT ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES MAI - JUILLET 2026	36 810	8 260	12 830	15 720
ÉVOLUTION SUR 1 AN MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	+5%	+4%	+6%	+4%



APPARTEMENTS ANCIENS

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES MAI - JUILLET 2026	26 170	8 210	10 200	7 750
ÉVOLUTION SUR 1 AN MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	+6%	+4%	+6%	+7%



MAISONS ANCIENNES

	ILE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE
NOMBRE DE VENTES MAI - JUILLET 2026	10 640	n.s.	2 630	7 960
ÉVOLUTION SUR 1 AN MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	+3%	n.s.	+7%	+2%

PRIX DE VENTES



APPARTEMENTS ANCIENS

		ÎLE-DE-FRANCE	PARIS	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX AU M ²	MAI - JUILLET 2026	6 150 €	9 550 €	4 940 €	6 000 €	3 730 €	4 740 €	3 210 €	2 800 €	4 070 €	2 780 €	2 890 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	-0,4%	-0,5%	-0,1%	+0,2%	-0,6%	-0,5%	-0,6%	-0,6%	+0,0%	-1,3%	-0,9%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	FEVRIER - AVRIL 2026 / MAI - JUILLET 2026	+0,4%	+0,1%	+0,7%	+0,7%	+0,9%	+0,4%	+0,6%	+0,2%	+1,1%	+0,2%	+0,5%
PROJECTION DU PRIX AU M ²	AOUT - OCTOBRE 2026	6 170 €	9 600 €	4 920 €	5 980 €	3 730 €	4 720 €	3 230 €	2 830 €	4 100 €	2 820 €	2 910 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	AOUT - OCTOBRE 2025 / AOUT - OCTOBRE 2026	-0,7%	-0,5%	-1,3%	-1,0%	-1,5%	-1,8%	-0,1%	-0,6%	+0,5%	-0,3%	-0,5%
ÉVOLUTIONS EN 3 MOIS	MAI - JUILLET 2026 / AOUT - OCTOBRE 2026	-0,7%	-0,5%	-1,3%	-1,0%	-1,5%	-1,8%	-0,1%	-0,6%	+0,5%	-0,3%	-0,5%



MAISONS ANCIENNES

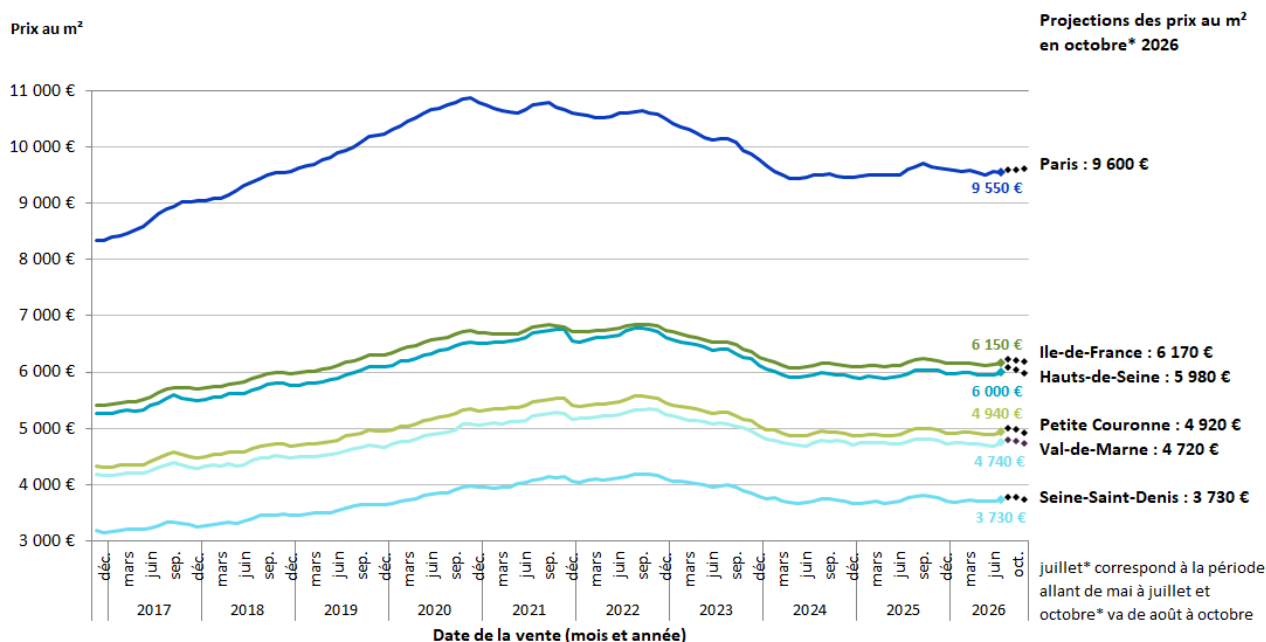
		ÎLE-DE-FRANCE	PETITE COURONNE	92	93	94	GRANDE COURONNE	77	78	91	95
PRIX DE VENTE	MAI - JUILLET 2026	321 900 €	378 600 €	622 900 €	287 600 €	376 700 €	297 900 €	252 300 €	390 600 €	300 800 €	293 600 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	MAI - JUILLET 2025 / MAI - JUILLET 2026	-1,2%	-1,0%	-0,7%	-1,5%	-1,0%	-1,4%	-1,6%	-1,2%	-1,3%	-1,3%
ÉVOLUTIONS BRUTES EN 3 MOIS	FEVRIER - AVRIL 2026 / MAI - JUILLET 2026	+0,8%	+0,4%	+0,3%	+0,1%	+0,7%	+1,0%	+0,7%	+1,4%	+0,6%	+1,1%
PROJECTION DU PRIX DE VENTE	AOUT - OCTOBRE 2026	325 400 €	383 400 €	n.s.	289 500 €	381 900 €	300 900 €	252 600 €	399 000 €	303 800 €	295 200 €
ÉVOLUTIONS EN 1 AN	AOUT - OCTOBRE 2025 / AOUT - OCTOBRE 2026	-1,0%	-1,6%	n.s.	-2,6%	-1,2%	-0,7%	-1,6%	+0,4%	-0,6%	-1,2%
ÉVOLUTIONS EN 3 MOIS	MAI - JUILLET 2026 / AOUT - OCTOBRE 2026	+1,1%	+1,3%	n.s.	+0,7%	+1,4%	+1,0%	+0,1%	+2,1%	+1,0%	+0,5%

EVOLUTION DES PRIX



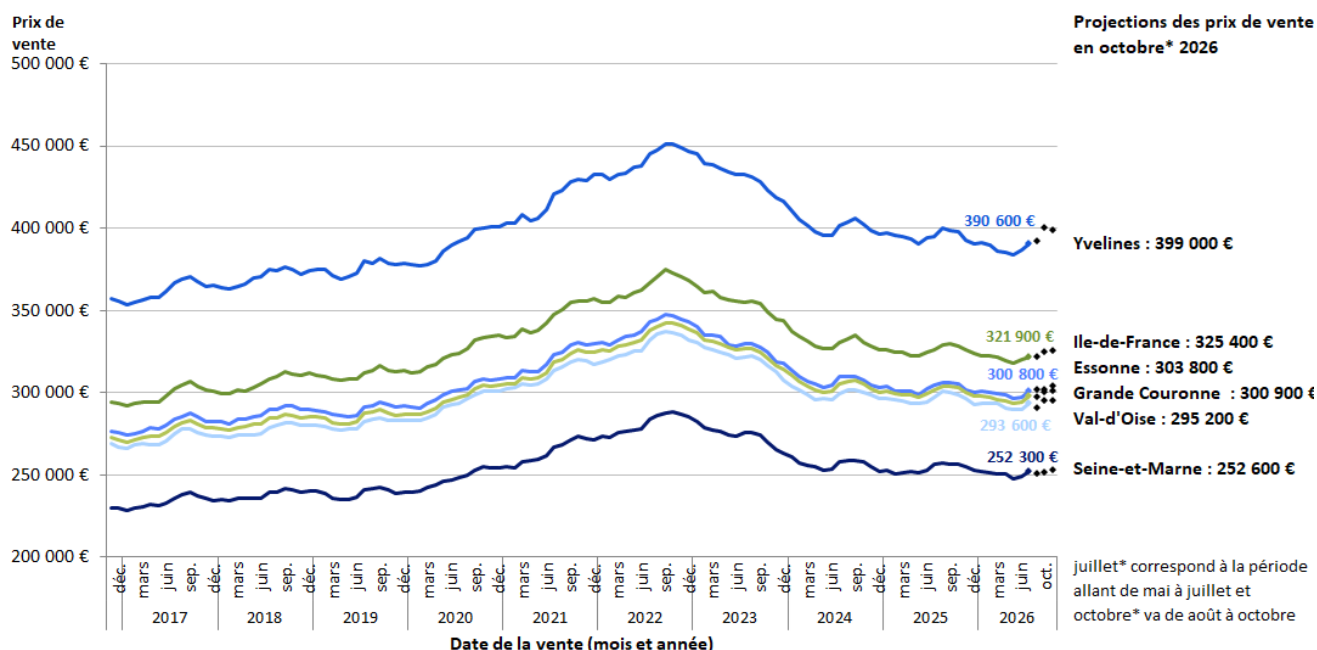
APPARTEMENTS ANCIENS

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



MAISONS ANCIENNES

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



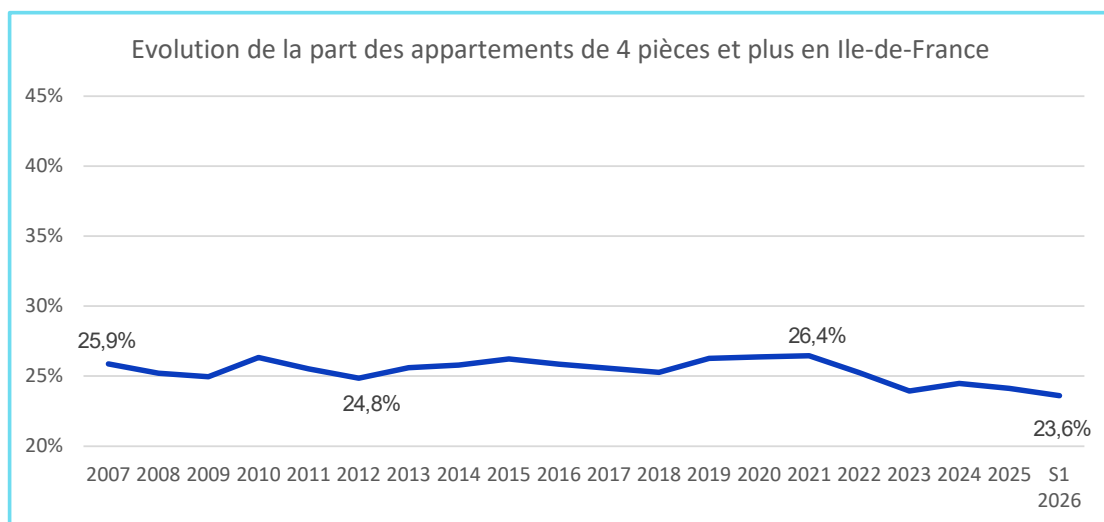
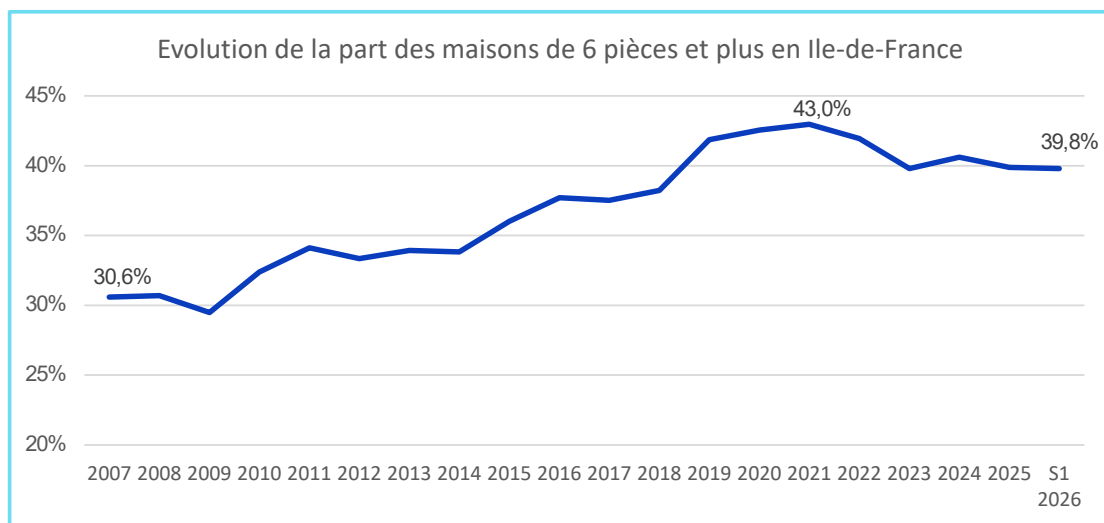


LA REPRISE PROGRESSIVE DU MARCHÉ RÉVÈLE DES DYNAMIQUES CONTRASTÉES SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS

LA PART DES GRANDS LOGEMENTS¹ RECOULE DANS LES TRANSACTIONS

De 2021 à 2025, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 30% en Ile-de-France (-27% pour les appartements et -37% pour les maisons). Dans ce contexte de contraction du marché, les grands logements occupent une place de moins en moins importante. **La part des appartements de 4 pièces et plus est ainsi passée de 26,4 % en 2021 à 23,6 % au premier semestre 2026, tandis**

que celle des maisons de 6 pièces et plus a reculé de 43% à 39,8% sur la même période. Cette évolution commune depuis 2021 intervient toutefois après des trajectoires différentes : la part des grandes maisons avait nettement progressé au cours des années précédentes, tandis que celle des grands appartements était restée globalement stable. L'année 2021 marque ainsi un changement de tendance pour les deux catégories, avec un recul de leur poids dans les transactions.

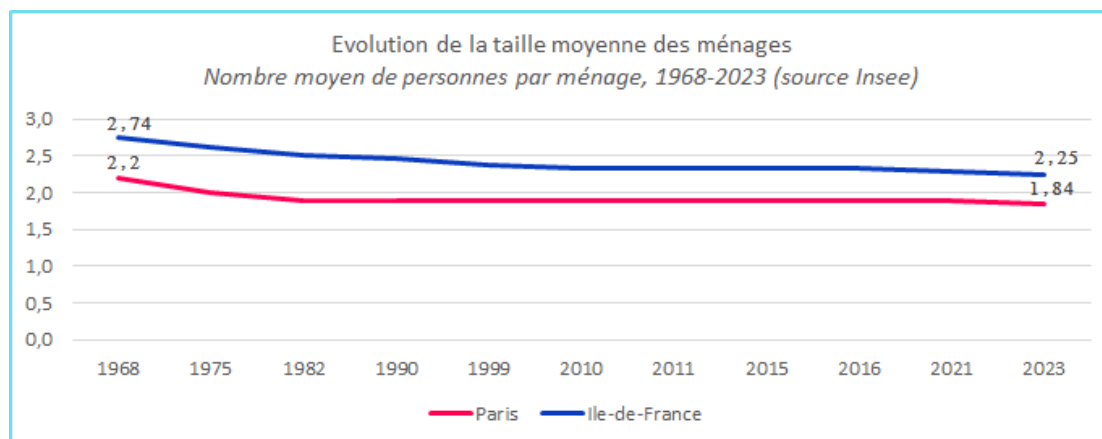


QUEL IMPACT DE LA RÉDUCTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES SUR LES VENTES DE LOGEMENTS FRANCILIENS ?

La diminution de la taille des ménages franciliens constitue une tendance démographique de long terme. Le nombre moyen de personnes par ménage est en effet passé d'environ 2,7 en 1968 à 2,2 en 2023 en Île-de-France. À Paris, où la taille des ménages est

historiquement plus faible, il est passé de 2,2 à 1,8 personne sur la même période. Pour autant, **cette évolution démographique ne s'est pas traduite immédiatement dans la structure des ventes**. Ce n'est qu'à partir de 2021, alors que la baisse de la taille moyenne des ménages s'accroît après une relative stabilisation au cours des années 2010, que l'on observe un recul de la part des grands logements dans les transactions franciliennes.

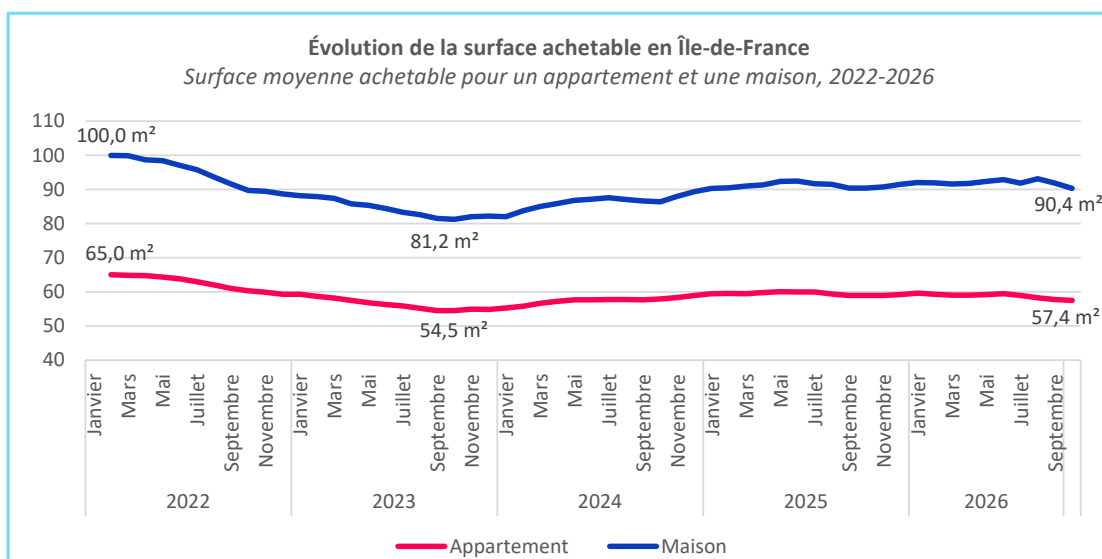
¹ 4 pièces ou plus pour les appartements, 6 pièces ou plus pour les maisons



LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES, FACTEUR DE BAISSÉ DE LA TAILLE DES LOGEMENTS

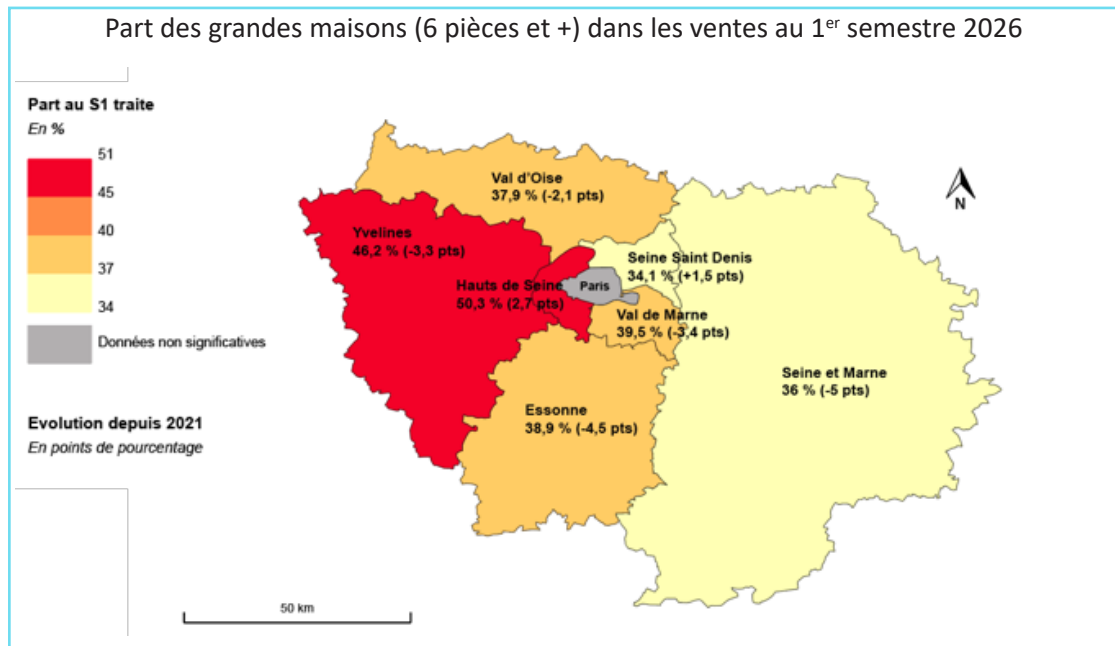
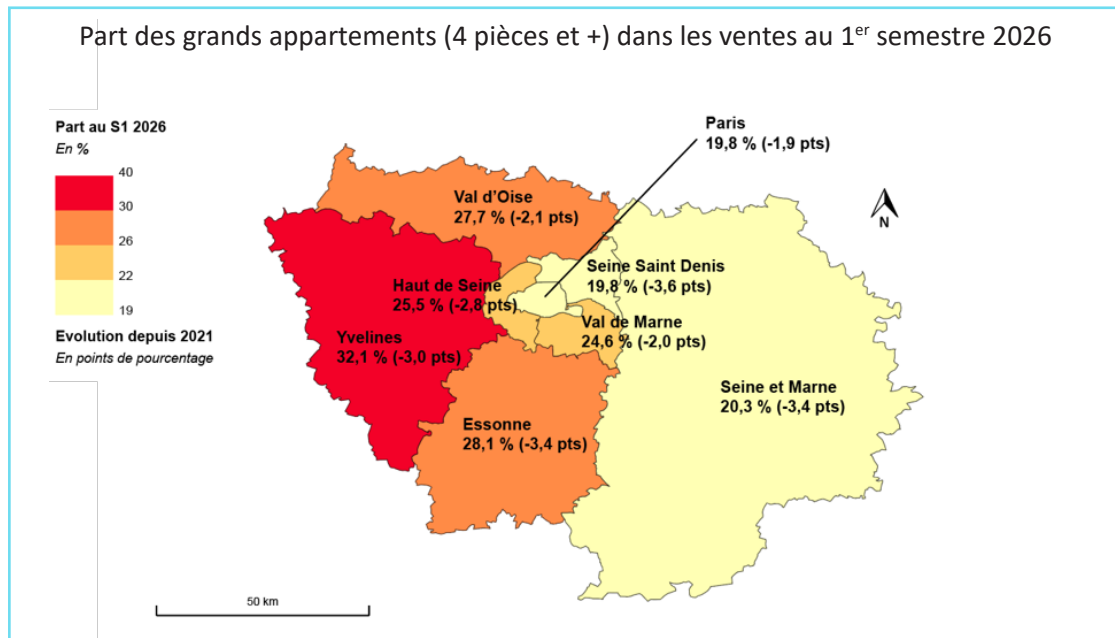
Les contraintes de solvabilité auxquelles les ménages sont confrontés depuis 2022 constituent un facteur important de la baisse de la taille des logements acquis. **La remontée des taux d'intérêt, combinée au niveau élevé des prix, a réduit la surface accessible** à budget équivalent et conduit de nombreux acquéreurs à revoir à la baisse la taille du bien recherché. Pour une mensualité similaire, un ménage

qui pouvait acheter une maison de 100 m² en 2022 ne peut plus acquérir que 90 m² en septembre 2026, soit l'équivalent d'une pièce en moins. La dynamique est comparable pour les appartements : pour une surface de 65 m² accessible en 2022, la même mensualité ne permet plus d'acquérir que 57 m² en septembre 2026. Dans les secteurs les plus chers, la réduction de la surface achetée constitue ainsi l'un des principaux leviers permettant aux ménages de préserver leur capacité d'achat sans changer de secteur géographique.



La baisse de la part des grands logements dans les transactions concerne tous les départements franciliens, mais son ampleur varie selon les territoires. **Pour les appartements de 4 pièces et plus, le recul est plus particulièrement marqué à Paris.** Il est également prononcé en Seine-Saint-Denis, en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, où le poids des grands appartements est cependant beaucoup moins important, les ménages en recherche de grands logements privilégiant davantage les maisons. **Pour les maisons de 6 pièces**

et plus, les écarts sont encore plus importants : la diminution est forte en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, plus mesurée dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise, tandis que leur part progresse en Seine-Saint-Denis. Ces différences montrent que **si les contraintes de solvabilité contribuent à expliquer la réduction des surfaces achetées, leurs effets varient selon les caractéristiques des marchés locaux.**



Depuis 2024, l'amélioration des conditions de financement a permis aux ménages de regagner une partie de leur capacité d'achat, sans toutefois retrouver les niveaux de 2022. Le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) s'est établi à 3,08% en décembre 2025². Cette amélioration demeure toutefois fragile. Une nouvelle remontée des taux d'intérêt pèserait de nouveau sur la capacité d'emprunt des ménages.

À cette contrainte pourrait s'ajouter un attentisme accru des ménages à l'approche de l'élection présidentielle, susceptible de retarder certains projets d'acquisition.

Dans ce contexte, **les conditions ne semblent pas réunies pour favoriser à court terme un retour significatif des grands logements parmi les transactions franciliennes.**

² https://www.banque-france.fr/system/files/webstats/Credit_particuliers_202512_20260206/FR_Stat_info_Credits_aux_particuliers_202512.pdf