

# Prix du neuf en Ile-de-France : le marché francilien toujours en phase d'ajustement

Avril 2026

**Le marché du neuf en Ile-de-France est-il à un tournant ? Le dernier baromètre du portail [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com), basé sur les communes franciliennes les plus actives, révèle un marché situé entre ajustements de prix et zones de résistance à l'image de Paris. Une dynamique à plusieurs vitesses qui redessine les opportunités pour les accédants comme les investisseurs.**

Le site spécialisé dans l'immobilier neuf, [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com), dévoile un baromètre spécial des prix de l'immobilier neuf en Ile-de-France. Réalisé à partir des données collectées à Paris et dans les 25 villes les plus dynamiques de la région en matière de construction, c'est-à-dire celles comptant au moins cinq programmes neufs actuellement commercialisés, ce baromètre en évidence une évolution désormais plus homogène du marché francilien.

Entre novembre 2025 et avril 2026, les prix du neuf en région parisienne confirment une transition nette : après une phase de volatilité et de déséquilibres locaux, les prix évoluent désormais dans une logique d'ajustement progressif, globalement orientée à la baisse mais sans rupture brutale.

## Une baisse modérée du prix moyen du neuf en Ile-de-France en six mois

Précisément, le prix moyen d'un appartement neuf de trois-pièces en Ile-de-France recule de 367 473 euros à 363 615 euros, soit une baisse de **- 1,05 %** en six mois.

« *Le marché francilien semble continuer de s'ajuster, mais de manière progressive et contenue. La correction observée n'a rien d'un retournement massif : mais plutôt d'un glissement lent, dans un contexte où les conditions de financement restent contraignantes et où les promoteurs continuent d'ajuster leurs stratégies commerciales* », décrypte Céline Coletto, porte-parole de [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com).

## Quelles sont les villes qui portent davantage les corrections à la baisse ?

La baisse des prix entre novembre 2025 et avril 2026 est principalement concentrée dans les communes de la petite couronne et les territoires ayant connu une forte production de logements neufs. Plusieurs marchés enregistrent ainsi des reculs marqués, notamment **Bezons** : - 8,55 %, **Sartrouville** : - 7,95 %, **Puteaux** : - 4,51 %, **Saint-Denis** : - 4,34 % et **Asnières-sur-Seine** : - 4,07 %.

Dans le même temps, une grande partie des communes franciliennes se situe désormais dans une zone de stabilisation relative, avec des variations plus contenues entre - 3 % et 0 % à l'image de **Clamart** dont le prix moyen d'un trois-pièces reste complètement stable sur six mois à 456 600 euros le T3 neuf.

**Colombes, Ivry-sur-Seine, Noisy-le-Grand ou encore L'Haÿ-les-Roses** illustrent cette phase d'équilibre progressif, dans laquelle les corrections les plus importantes semblent désormais absorbées et où le marché tend à se normaliser localement.



## Des hausses toujours limitées mais présentes dans certains territoires

En parallèle, certaines communes continuent d'enregistrer des progressions de prix, bien que nettement plus modérées qu'au cours des cycles précédents. **Melun** progresse de + 3,96 %, **Le Blanc-Mesnil** de + 2,81 %, **Gennevilliers** de + 2,20 %, **Châtenay-Malabry** de + 1,70 % et **Saint-Ouen-sur-Seine** de + 1,47 %.

Ces hausses restent concentrées sur des territoires en transformation urbaine ou bénéficiant d'une dynamique d'attractivité liée aux infrastructures du Grand Paris et aux opérations de renouvellement urbain.

### Paris, un marché toujours à part

**Paris** conserve une trajectoire spécifique avec une hausse de + 3,23 % entre novembre 2025 et avril 2026, portant le prix moyen des appartements neufs de trois-pièces à plus de 900 000 euros.

Après une période 2024/25 marquée par une hausse annuelle à deux chiffres lors du précédent baromètre, la capitale entre désormais dans une phase de normalisation, caractérisée par une progression plus modérée mais encore soutenue par la rareté structurelle de l'offre neuve. Offre qui s'oriente toujours davantage vers le haut de gamme.



### Top 3 des villes les plus chères et les plus abordables

Rien de surprenant, **Paris** reste, bien sûr, de loin la localité la plus chère de la région. Les communes les plus onéreuses se concentrent dans les secteurs les plus attractifs et les mieux connectés de la région parisienne. **Puteaux** confirme son positionnement haut de gamme avec un prix moyen supérieur à 600 000 euros, devant **Clamart** qui complète ce Top 3 à 456 600 euros le T3.

Les niveaux de prix les plus abordables se concentrent en Seine-et-Marne à l'image de **Melun et Meaux**, qui avec, **Stains** en Seine-Saint-Denis, affichent des prix sous les 250 000 euros le trois-pièces. Ces territoires restent des points d'entrée privilégiés pour les primo-accédants et investisseurs, dans une dynamique de prix globalement stable.

### Le marché francilien semble plus homogène qu'en 2025

La comparaison avec le contexte d'avril 2025, lors d'un précédent baromètre francilien, permet de montrer, qu'à cette époque, le marché était fortement dispersé, avec des hausses à deux chiffres dans certaines communes et des corrections très marquées dans d'autres.

Entre novembre 2025 et avril 2026, cette volatilité semble s'atténuer. Les hausses extrêmes disparaissent, tandis que les corrections deviennent plus homogènes et plus largement réparties sur le territoire francilien.

L'un des éléments marquants de ce dernier baromètre est que le nombre de communes intégrées à l'analyse passe de 20 en 2025 à 26 en 2026, signe d'une régénération progressive du marché du neuf en Ile-de-France puisqu'avec davantage de communes très actives.

« Bonne nouvelle. Malgré un contexte de correction des prix et de difficultés dans l'écoulement de la production, et en dépit des élections municipales, l'activité de commercialisation des promoteurs est restée dynamique ces derniers mois et davantage de territoires franciliens ont continué à alimenter le marché en nouveaux programmes », conclut Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

## Les plus fortes évolutions de prix du neuf en Ile de France en six mois

| Evolution des prix de l'immobilier neuf en 6 mois en Ile-de-France |                            |                       |                     |
|--|----------------------------|-----------------------|---------------------|
|  | Localités                  | Prix T3<br>Avril 2026 | Variation<br>6 mois |
| 1  | Bezons (95)                | 294 100 €             | - 8,55 %            |
| 2  | Sartrouville (78)          | 285 000 €             | - 7,95 %            |
| 3  | Puteaux (92)               | 626 500 €             | - 4,51 %            |
| 4  | Saint-Denis (93)           | 288 400 €             | - 4,34 %            |
| 5  | Asnières-sur-Seine (92)    | 412 200 €             | - 4,07 %            |
| 6  | Colombes (92)              | 355 000 €             | - 2,82 %            |
| 7  | Le Perreux-sur-Marne (94)  | 426 000 €             | - 2,47 %            |
| 8  | Neuilly-Plaisance (93)     | 340 700 €             | - 2,24 %            |
| 9  | Bussy-Saint-Georges (77)   | 316 900 €             | - 2,16 %            |
| 10   | Ivry-sur-Seine (94)        | 347 800 €             | - 2,14 %            |
| 11   | Noisy-le-Grand (93)        | 322 900 €             | - 1,94 %            |
| 12   | Le Plessis Robinson (92)   | 382 900 €             | - 1,31 %            |
| 13   | L'Hay-les-Roses (94)       | 360 800 €             | - 1,04 %            |
| 14   | Aubervilliers (93)         | 305 200 €             | - 0,81 %            |
| 15   | Meaux (77)                 | 232 300 €             | - 0,64 %            |
| 16   | Clamart (92)               | 456 600 €             | =                   |
| 17   | Champigny-sur-Marne (94)   | 334 500 €             | + 0,39 %            |
| 18   | Villeneuve-la-Garenne (92) | 297 600 €             | + 0,74 %            |
| 19   | Stains (93)                | 233 800 €             | + 0,91 %            |
| 20   | Saint-Ouen-sur-Seine (93)  | 426 800 €             | + 1,47 %            |
| 21   | Drancy (93)                | 261 500 €             | + 1,63 %            |
| 22   | Châtenay-Malabry (92)      | 394 400 €             | + 1,7 %             |
| 23   | Gennevilliers (92)         | 333 900 €             | + 2,2 %             |
| 24   | Le Blanc Mesnil (93)       | 259 900 €             | + 2,81 %            |
| 25   | Melun (77)                 | 249 600 €             | + 3,96 %            |

Prix moyen d'un trois-pièces calculé le 20/04/2026 parmi les localités ayant au moins 5 programmes neufs en commercialisation en Ile-de-France

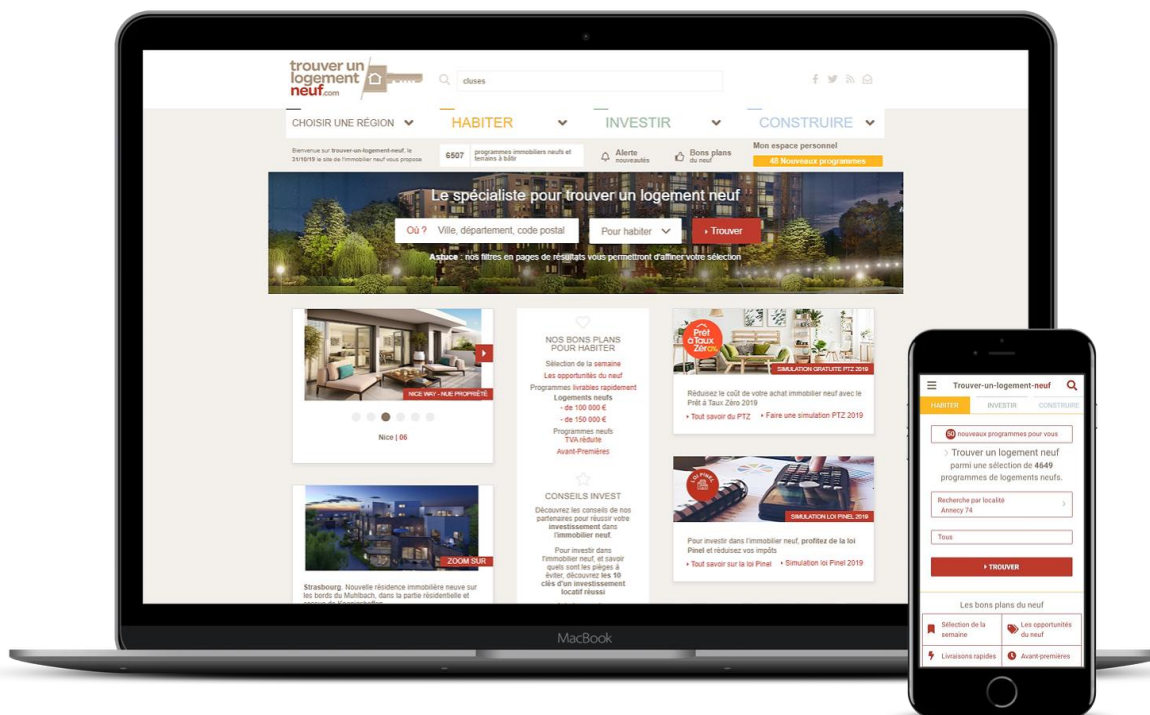
Consulter ici le [prix de l'immobilier neuf ville par ville](#)

### Méthodologie : une méthode de calcul en temps réel

Le prix moyen actuel de l'immobilier neuf en France a été calculé le lundi 20 avril 2026 pour un appartement neuf de trois-pièces, selon les prix indiqués chaque jour par les annonceurs du site Trouver-un-logement-neuf.com : sur une base minimale de 5 programmes immobiliers neufs différents pour chaque localité francilienne.

## A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de plus de **3 200 programmes neufs** disponibles sur l'hexagone.



Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 2 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- Infos.trouver-un-logement-neuf.com site d'informations sur l'immobilier neuf