

Note de conjoncture immobilière



Variation des indices de prix notaires-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	0,5 %	1,1 %	0,4 %	1,5 %	0,5 %	0,8 %
Île-de-France	0 %	0,7 %	0 %	1,2 %	-0,2 %	-0,4 %
Province	0,6 %	1,2 %	0,6 %	1,7 %	0,6 %	1 %

*Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre 2025 et le 4^e trimestre 2025

Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2024 et le 4^e trimestre 2025

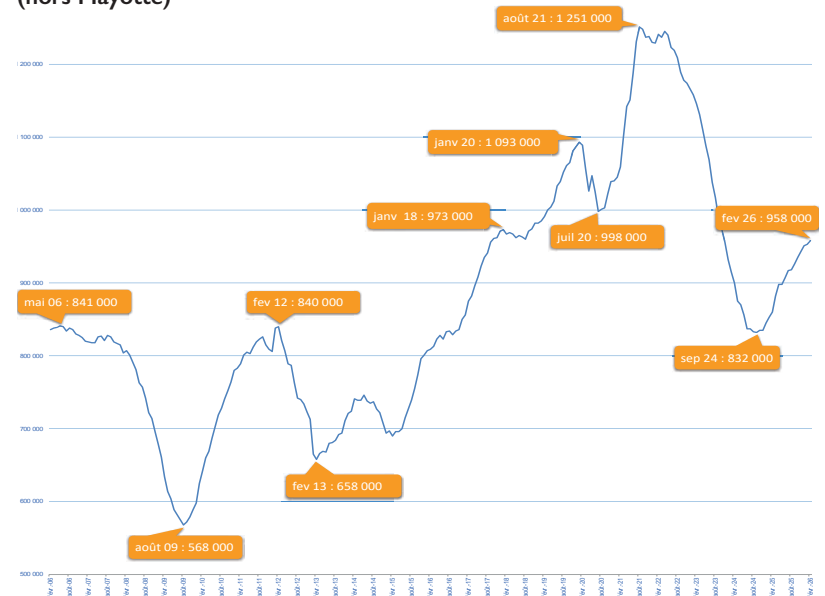
Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notantis

Projections

	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
Évolution 3 mois*	-0,4 %	-0,5 %
Évolution 1 an*	0,3 %	-0,5 %

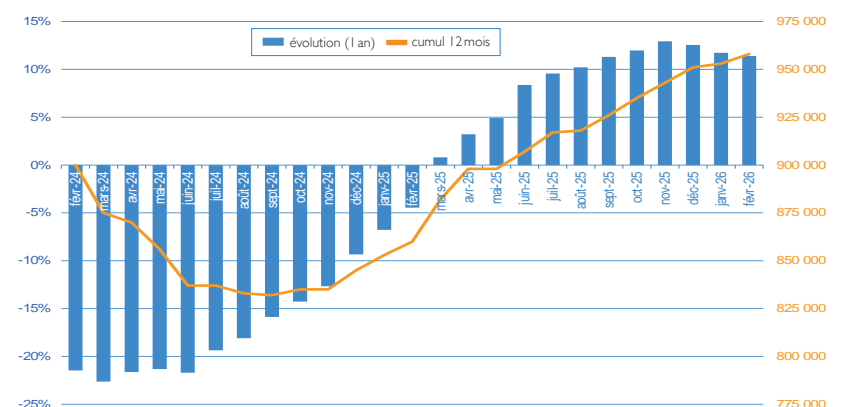
* Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin mai 2026

Évolution des volumes de ventes de logements anciens sur 20 ans en France (hors Mayotte)



Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France - ADSN, DGFIP (MEDOC) ; calculs Insee

Focus sur les volumes de transactions cumulés sur 12 mois et les évolutions annuelles en France (hors Mayotte). Période : février 2024 à février 2026



Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France - ADSN, DGFIP (MEDOC) ; calculs Insee



Reprise sans excès et sous contraintes

Le volume de transactions de logements anciens à fin février 2026 en cumul sur les douze derniers mois en France¹ atteint 958 000 ventes, confirmant en ce début d'année la sortie progressive de la crise immobilière amorcée en 2022. La progression annuelle, de l'ordre de 11 %, reste soutenue par une demande qui ne se dément pas dans les offices notariaux. Le marché entre désormais dans une phase de stabilisation.

Ce regain doit toutefois être relativisé : sur une période plus longue, la progression demeure limitée, avec une évolution d'environ 2 % entre 2023 et 2025, illustrant un redémarrage progressif, sans rattrapage marqué. Les niveaux actuels s'inscriraient ainsi dans une zone d'équilibre autour de 975 000 transactions, caractéristique d'un marché d'utilisateurs. Malgré un environnement économique et géopolitique incertain, les ménages semblent relativement résilients dans leurs décisions d'acquisition. La pierre conserve son statut de valeur refuge, perçue comme un placement sécurisé et un engagement de long terme. Le doute demeure, mais il ne se traduit pas, à ce stade, par une défiance vis-à-vis de l'immobilier.

Les prix des logements anciens confirment cette phase de stabilisation. Après une légère hausse observée fin 2025, les projections issues des avant-contrats à fin mai 2026 indiquent une quasi-stabilité des prix sur un an (-0,2 %), avec des évolutions très contenues selon les typologies (+0,3 % pour les appartements, -0,5 % pour les maisons). Le marché demeure ainsi dans une logique d'ajustement par la négociation plutôt que par des corrections brutales.

Dans ce contexte, le maintien de prix en adéquation avec le pouvoir d'achat immobilier des ménages constitue un facteur déterminant : toute remontée trop rapide des valeurs, dans un environnement encore fragile, pourrait enrayer une dynamique qui reste sans excès.

Les conditions de financement demeurent ainsi au cœur de l'équilibre du marché. Après une phase de détente en 2024 et 2025, les taux d'intérêt ont légèrement progressé en début d'année 2026, atteignant autour de 3,3 % sur 20 ans en avril. Dans le même temps, la Banque centrale européenne² a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout en signalant des tensions persistantes sur les prix susceptibles de peser sur la croissance et d'entretenir un climat d'incertitude.

Les établissements bancaires conservent encore une posture plutôt facilitatrice. L'évolution des taux constitue un point de vigilance central : une remontée plus marquée pèserait directement sur la solvabilité des ménages, en particulier des primo-accédants et pourrait rapidement freiner la dynamique du marché.

Cette sensibilité accrue aux conditions de financement s'inscrit dans un environnement plus largement exposé aux tensions extérieures. Les pressions sur les coûts énergétiques et leurs effets sur l'inflation alimentent des anticipations moins favorables, susceptibles d'affecter le pouvoir d'achat immobilier. Ces évolutions pourraient peser de manière différenciée selon les territoires, notamment dans les zones périurbaines et rurales, plus dépendantes des coûts de mobilité et d'énergie. La stabilité des conditions financières apparaît comme un facteur clé pour préserver l'élan actuel.

Le marché du logement neuf reste, pour sa part, à bas niveau. Si les autorisations montrent ponctuellement des signes d'amélioration, la dynamique globale demeure contrainte et les mises en chantier restent insuffisantes pour répondre aux besoins. Le segment de la maison individuelle apparaît particulièrement fragilisé, traduisant les difficultés d'accès au foncier et au financement.

Cette situation continue de renforcer le rôle prépondérant du parc existant dans la satisfaction de la demande. L'investissement locatif, quant à lui, reste encore en retrait. L'enjeu demeure celui de la lisibilité et de la stabilité, conditions nécessaires pour permettre un redéploiement progressif de l'offre locative. Le récent "dispositif Jeanbrun" ne semble pas, pour l'instant, avoir produit les effets attendus sur la demande.

Dans cet environnement globalement incertain, les signaux de marché apparaissent toutefois relativement solides à court terme. La conjoncture demeure néanmoins fragile, exposée à des facteurs exogènes susceptibles d'en modifier rapidement les équilibres et reste directement dépendante de toute évolution inflationniste susceptible de pénaliser les utilisateurs.

Le marché immobilier français s'inscrit dans une reprise sans excès, mais sous contraintes. Sa trajectoire dépendra étroitement de l'évolution des conditions de financement, du maintien de prix compatibles avec la solvabilité des ménages et de la capacité des pouvoirs publics à apporter un cadre stable et lisible. Dans un contexte peu propice aux emballements, l'enjeu sera moins d'accélérer la reprise que de la sécuriser dans la durée, en évitant tout déséquilibre susceptible d'enrayer un marché encore convalescent.

Des prix des logements en progression sur un an au 4^e trimestre 2025



En France métropolitaine, les prix des logements anciens sont en hausse sur un an pour le quatrième trimestre consécutif : +1,1 %, après +0,6 % au 3^e trimestre et +0,6 % au 2^e. Les prix augmentent de 1,5 % pour les appartements et de 0,8 % pour les maisons.

En province, les prix des logements augmentent de 1,2 %. La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+1,7 %) que pour les maisons (+1 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont en hausse pour le deuxième trimestre consécutif : +0,7 % au 4^e trimestre 2025, après +0,4 % au 3^e trimestre 2025. Cette hausse est portée par les appartements (+1,2 % après +1,3 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-0,4 % après -1,5 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à

Paris (+1,4 % après +1,9 %), en petite couronne (+1,2 % après +1,2 %) et en grande couronne (+0,7 % après +0,2 %).

En France métropolitaine, d'après les projections issues des avant-contrats à fin mai 2026, les prix des logements anciens s'inscriraient dans une phase de stabilité sur un an (-0,2 %), au sens d'évolutions contenues dans une fourchette comprise entre -1 % et +1 %. Cette tendance se vérifierait quel que soit le type de bien, avec des variations limitées pour les appartements (+0,3 %) comme pour les maisons (-0,5 %). En province, les prix des logements anciens sur un an évolueraient également dans cette zone de stabilité (-0,4 %), tandis qu'en Île-de-France, les évolutions resteraient modérées, traduisant le même équilibre (+0,7 % pour les appartements et +0,4 % pour les maisons).

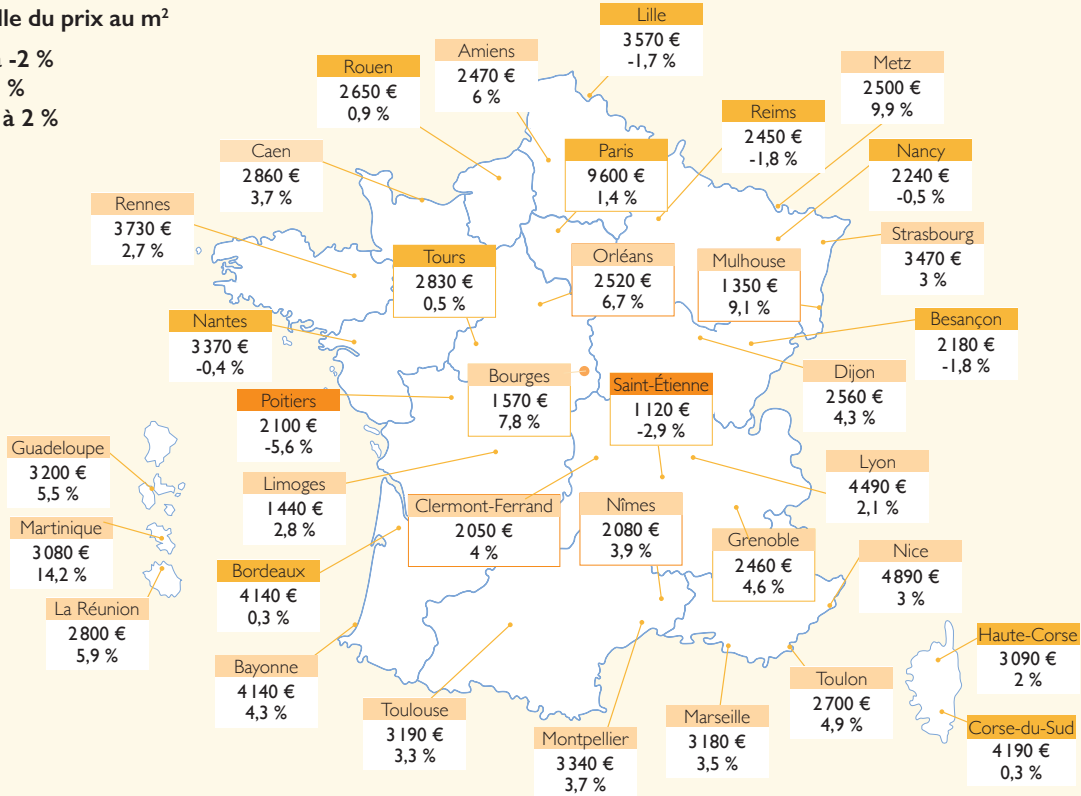
¹ - Volumes de transactions en France, tous départements, hors Mayotte
² - BCE - Décisions de politique monétaire du 19 mars 2026

Prix au m² médian des appartements anciens au 4^e trimestre 2025

Évolution sur un an: 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025 / 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024

Évolution annuelle du prix au m²

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %



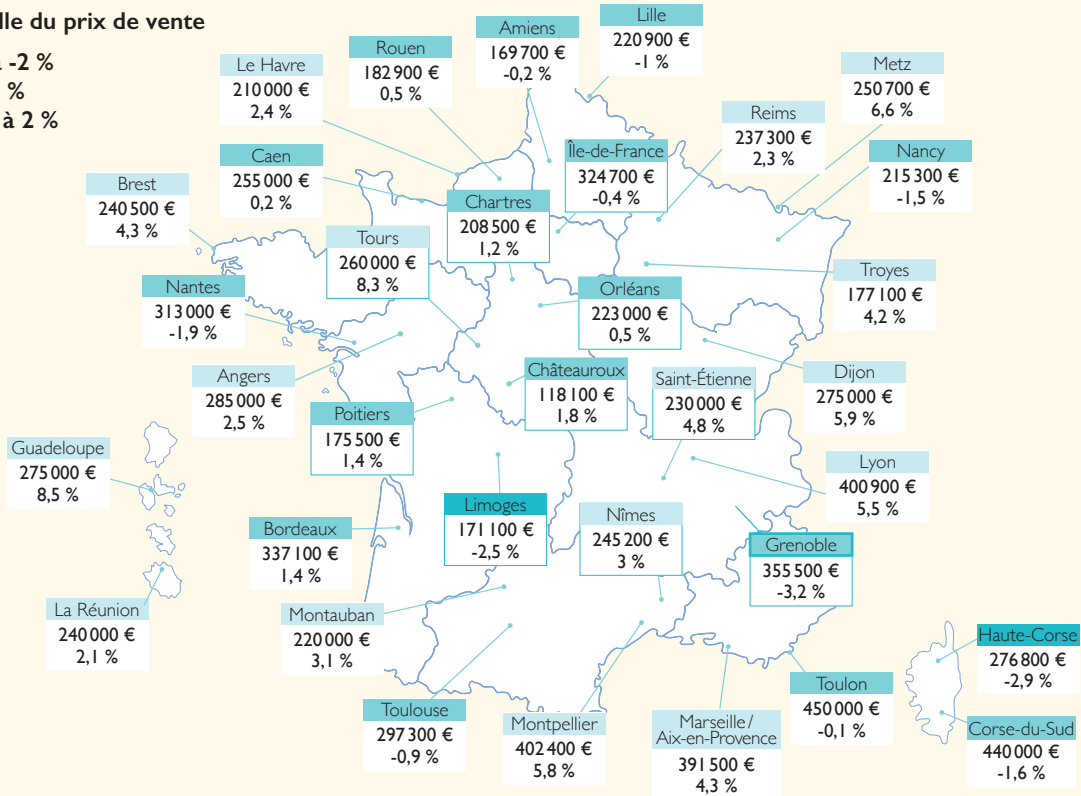
Source: Bases immobilières des Notaires de France. (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 4^e trimestre 2025)

Prix de vente médian des maisons anciennes au 4^e trimestre 2025

Évolution sur un an: 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025 / 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)

Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %



Source: Bases immobilières des Notaires de France. (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 4^e trimestre 2025)



Le marché du neuf • Les chiffres clés à fin février 2026

En février 2026, les autorisations de logements sont en hausse par rapport à janvier (+3,3 % en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables), pour atteindre 33 151 unités. Cette hausse intervient après une légère baisse au mois de janvier (-1,5 %) et une hausse de 9,5 % en décembre 2025. Le nombre de logements mis en chantier s'élèverait à 27 158 unités, en légère baisse par rapport à janvier (-1,6 %). Le léger recul observé en février s'expliquerait par une baisse des mises en chantier de logements collectifs tandis que les logements individuels progresseraient.

Construction de logements¹

St@t info n° 807 - Mars 2026 - Résultats à fin février 2026

Variation M/M-1 (*)	ENSEMBLE	INDIVIDUELS	COLLECTIFS (y compris en résidences)
Logements autorisés	+3,3 %	0 %	5,3 %
Logements commencés	-1,6 %	16,9 %	-4,9 %

* Dernier mois par rapport au mois précédent.
SDES, Sit@del2, estimations à fin février 2026

1 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/807

Commercialisation des logements neufs²

St@t info n° 795 - Février 2026 - Résultats au 4^e trimestre 2025

	ENSEMBLE
Ventes (réservations à la vente)	12 % sur un an (15 536 unités)
Mises en vente	+4,9 % sur un an (17 325 unités)
Encours de logements	3,5 % sur un an (129 945 unités)
Annulations des réservations à la vente	-16 % sur un an (2 474 unités)

Source: SDES, ECLN

L'évolution annuelle est calculée sur les données non corrigées des effets saisonniers.

2 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/773

Le crédit aux particuliers • Données Banque de France

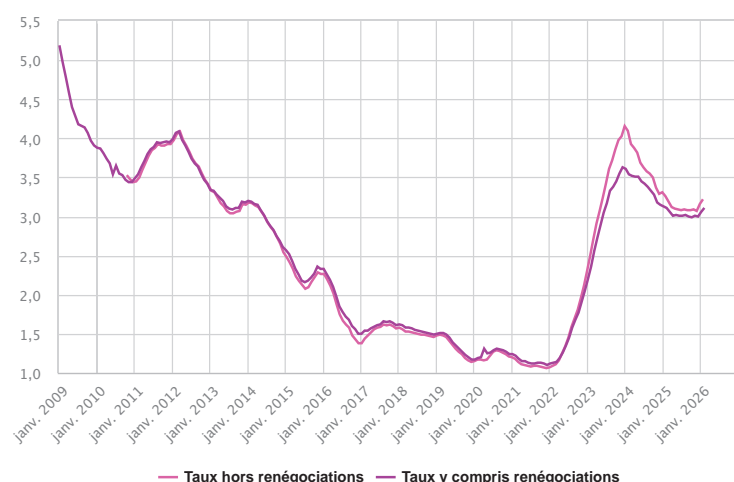


Résultats à fin février 2026¹

La production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à 11,6 Mds € en février, en hausse par rapport au mois précédent (10,9 Mds € en janvier). Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations a légèrement augmenté en février à 3,23 % (après 3,17 % en janvier); le même mouvement est observé chez nos voisins européens.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées (hors renégociations)

(Taux effectif au sens étroit, moyenne pondérée par les flux des taux à long terme et à court terme, en %)



Source: Banque de France

1 - www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2026-02

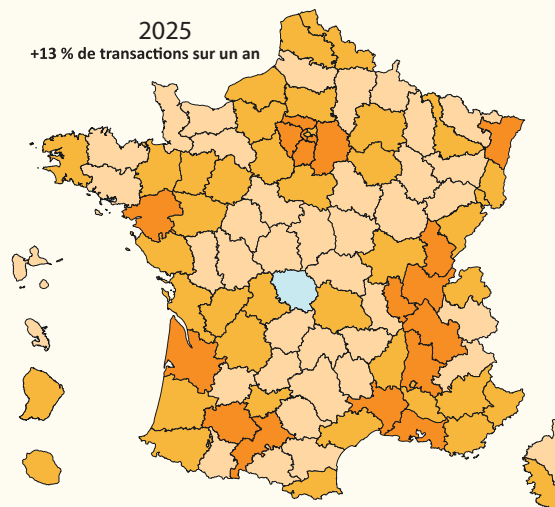
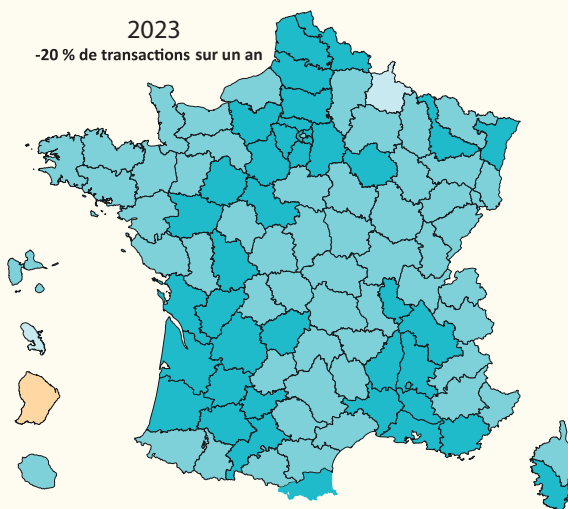
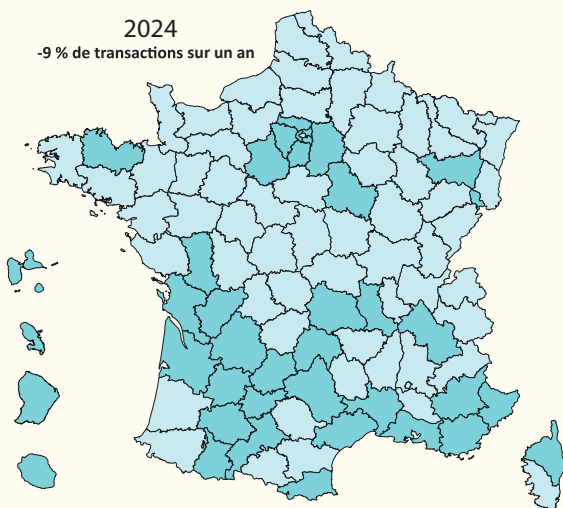
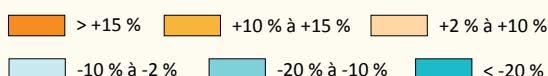
Évolution du nombre de transactions de logements anciens par départements en France

Hausse généralisée à tous les départements en 2025

Les volumes de transactions de logements anciens calculés à partir de la Base des Références Immobilières des Notaires de France (BRI) seront prochainement diffusés sur le site notaires.fr. Ils seront disponibles et mis à jour sur 12 mois glissants à partir de décembre 2022 pour chaque département français (hors Mayotte).

Évolution annuelle du nombre de transactions de logements anciens en France depuis 2023

Évolution annuelle :



Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France - ADSN, DGFIP (MEDOC).

Note : Pour la France hors Alsace-Moselle, les volumes correspondent aux données notariales brutes issues de la BRI. Pour l'Alsace-Moselle, du fait de spécificités territoriales, les données notariales ne sont pas encore exhaustives. Le nombre de transactions est estimé en redressant les données notariales par les données fiscales sur les valeurs de transactions (MEDOC).

Le marché immobilier résidentiel ancien a connu en 2023 une contraction marquée de son activité, avec une baisse des volumes de transactions de l'ordre de 20 % sur un an, généralisée à l'ensemble du territoire. Tous les départements ont été affectés, avec des reculs d'au moins 10 %, et pour près de la moitié d'entre eux supérieurs à 20 %. L'année 2024 s'inscrit dans le prolongement de cette phase baissière, mais avec une moindre intensité : le recul annuel des volumes est limité à 9 %, même si quarante départements enregistrent encore une diminution supérieure à 10 %.

L'année 2025 marque un retournement de tendance, avec une progression des transactions de 13 % sur un an. Ce redressement, observé dans près des deux tiers des départements avec des hausses supérieures à 10 %, confirme une reprise progressive de l'activité à l'échelle nationale, bien que celle-ci demeure hétérogène selon les territoires.

L'Île-de-France se distingue par une dynamique particulièrement soutenue, avec une hausse des volumes de ventes d'au moins 15 % dans l'ensemble de ses départements, à l'exception de Paris (+12 %). Les progressions les plus marquées sont observées dans les Hauts-de-Seine et en Seine-et-Marne, autour de 20 % sur un an. En province, des départements comme l'Ain, la Haute-Garonne et la Gironde enregistrent des évolutions comparables. À l'inverse, certains territoires, tels que l'Orne, la Nièvre, la Moselle, la Haute-Marne, le Cher ou l'Aude, présentent des hausses plus contenues, inférieures à 5 %, traduisant une reprise plus mesurée.

En dépit de cette amélioration récente, le niveau d'activité reste, sur trois ans, en retrait dans l'ensemble des départements. Les baisses cumulées depuis 2022 apparaissent toutefois contrastées : elles dépassent 25 % en Seine-Saint-Denis, dans le Val-d'Oise, les Pyrénées-Orientales, le Lot-et-Garonne et la Dordogne, tandis qu'elles demeurent inférieures à 15 % dans des départements tels que l'Ain, le Doubs, la Mayenne, le Nord, les Pyrénées-Atlantiques ou la Seine-Maritime. Ces écarts traduisent une reprise encore différenciée, étroitement liée aux dynamiques locales et aux conditions de fluidité propres à chaque marché.

Le notariat, acteur de la transparence du marché immobilier

L'alimentation de la base des références immobilières

La transparence du marché est un élément essentiel pour l'activité immobilière, tant au niveau de l'État et de sa politique du logement que pour les familles et les entreprises dans leurs projets d'investissement.

Les notaires participent largement à cette transparence via la base des références immobilières qu'ils ont créée en 1989 et qu'ils alimentent quotidiennement en transmettant les données des ventes et des avant-contrats.

Grâce à ces données, le notariat est le référent immobilier pour l'État qui lui a confié, dès 2011, une mission de service public.

Le référent désigné

Cette base compte aujourd'hui plus de 27 millions de fiches de mutations dites « références ».

Garant de la sécurité juridique des mutations immobilières, le notaire est un conseil privilégié qui intervient à chaque étape du projet immobilier, secteur qu'il connaît parfaitement et qui a toujours représenté une large part de son activité.



Définitions

Indices corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Indices Notaires-Insee

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.



Retrouvez sur
[notaires.fr](https://www.notaires.fr)
l'intégralité des notes de
conjoncture immobilière

N° 71 - AVRIL 2026

Contact: Conseil supérieur du notariat,
Département Économie du Notariat

Comité éditorial: Priscille Caignault, Frédéric Violeau,
Élodie Frémont, Laurent Rose, Françoise Vichot,
Olivier Compère, Isabelle Mariano, François Proost,
Salaheddine Bacari

Directrice de la publication: Isabelle Mariano

Édition: Conseil supérieur du notariat
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris
Tél.: 01 44 90 30 00 - www.notaires.fr

Réalisation: Sur ton 31

Mise en page: Speed des clics...

Crédit photo: Freepick, AdobeStock

ISSN : 2100-241X