Note de conjoncture **immobilière**

Notaires de France

n°72 • juillet 2026

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	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %	0,3 %	-0,2 %
Île-de-France	0,9 %	0,6 %	0,8 %	1 %	1,1 %	-0,4 %
Province	0 %	0 %	-0,2 %	0,3 %	0,2 %	-0,1 %

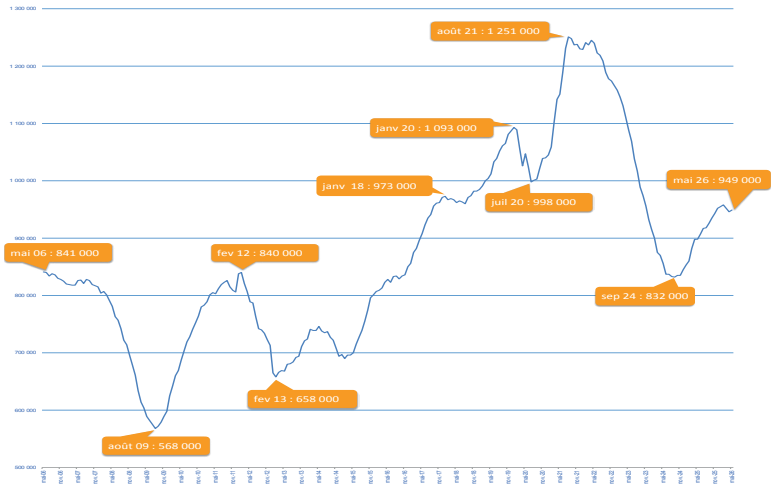
** Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4e trimestre 2025 et le 1er trimestre 2026*
Variation sur 1 an : évolution entre le 1er trimestre 2025 et le 1er trimestre 2026
Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

Dernières tendances

	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
Évolution 3 mois*	-0,5 %	-1,2 %
Évolution 1 an*	-0,3 %	-0,9 %

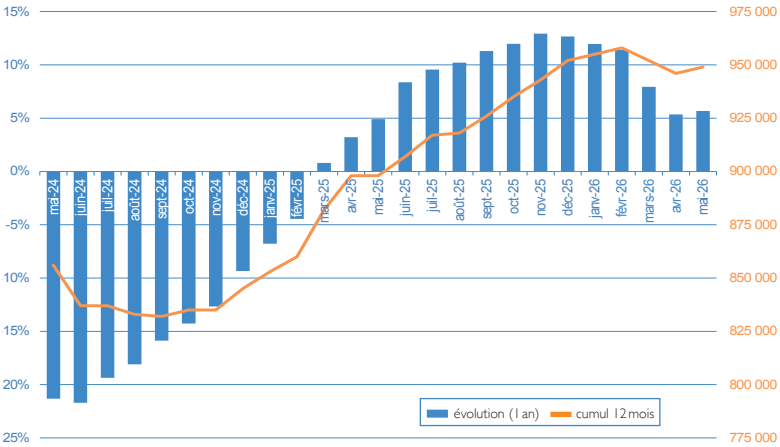
**Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin juillet 2026.*

Volumes de transactions cumulés sur 12 mois en France (hors Mayotte) Période : mai 2006 à mai 2026



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 : mai 2024 à mai 2026



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

Un équilibre à préserver

Le volume de transactions de logements anciens enregistré au cours des douze derniers mois à fin mai atteint 949 000 ventes en France[1], en progression de 5,7 % sur un an. Le rythme de croissance des volumes ralentit toutefois progressivement après plusieurs mois particulièrement dynamiques. Depuis le début de l'année, l'évolution annuelle est ainsi passée de +11,4 % à fin février à +7,9 % à fin mars, puis à +5,3 % à fin avril, traduisant un changement de rythme. Cette évolution s'apparente davantage à une normalisation de l'activité qu'à un retournement de tendance. Les projets immobiliers continuent de se concrétiser, mais dans un environnement qui conduit les ménages à davantage de prudence. Appréciée sur une période plus longue, la dynamique apparaît même plus mesurée : entre fin 2023 et fin mai 2026, le volume annuel de transactions n'a progressé que de 1,8 %. Le marché semble ainsi avoir retrouvé un niveau d'activité relativement stabilisé, autour de 950 000 transactions annuelles, correspondant davantage à un marché d'utilisateurs qu'à des logiques d'investissement ou d'anticipation.

Le marché ne souffre pas tant d'un déficit de demandes que d'un manque de lisibilité des politiques publiques et de visibilité sur les perspectives économiques. Les projets immobiliers demeurent présents, mais les acquéreurs prennent plus de temps pour les concrétiser. Les décisions sont plus réfléchies, les négociations retrouvent une place plus importante et les exigences documentaires préalables à la vente se renforcent. Les arbitrages budgétaires sont plus fréquents et conduisent davantage à réorienter les projets qu'à les abandonner.

Les prix des logements anciens confirment cette phase de stabilisation. Au 1er trimestre 2026, ils ont progressé de 0,2 % sur un an en France métropolitaine, sous l'effet du rebond observé en Île-de-France, tandis que la province demeure globalement stable. Les projections issues des avant-contrats suggèrent que les prix des logements anciens demeureraient quasiment stables à court terme (0 % à fin mai, -0,5 % à fin juin puis -0,6 % à fin juillet sur un an). Ces évolutions, principalement imputables au marché des maisons, demeurent de faible ampleur et traduisent un marché où la négociation continue de primer sur des variations de prix plus marquées.

Cette modération des prix constitue aujourd'hui un élément essentiel du fonctionnement du marché. Elle permet de préserver une adéquation entre les valeurs de marché et la capacité d'acquisition des ménages. À l'inverse, toute remontée trop rapide des prix ou toute dégradation de la solvabilité des acquéreurs serait susceptible de fragiliser une activité qui demeure sensible à son environnement.

Les conditions de financement restent, à ce titre, le principal déterminant du marché. Le relèvement des taux directeurs décidé par la Banque centrale européenne afin de prévenir le retour de tensions inflationnistes[2] ne s'est, à ce stade, que partiellement répercuté sur les conditions de financement des crédits immobiliers. Cette relative décorrélation s'explique notamment par la volonté des établissements bancaires de préserver une activité de crédit à l'habitat qui demeure un levier commercial majeur. Les banques continuent ainsi d'accompagner les projets d'acquisition, contribuant au maintien d'une activité relativement stable et limitant, pour l'heure, les effets du resserrement monétaire. Cette situation reste néanmoins étroitement dépendante de l'évolution de l'environnement économique et budgétaire.

Les facteurs d'incertitude demeurent nombreux. La confiance des ménages poursuit son recul, tant au regard de leur situation financière que de l'opportunité de réaliser des dépenses importantes. Si le reflux récent de l'inflation constitue un signal encourageant, il conviendra d'apprécier dans les prochains mois s'il est de nature à restaurer durablement la confiance et à soutenir les projets immobiliers. Les primo-accédants demeurent les plus exposés à toute évolution défavorable des conditions de financement.

Dans ce contexte, les comportements d'achat continuent d'évoluer. Les acquéreurs privilégient les biens offrant le meilleur compromis entre qualité, performance énergétique, fonctionnalité et budget maîtrisé. À l'inverse, les logements nécessitant d'importants travaux ou positionnés sur les segments de prix les plus élevés rencontrent davantage de difficultés. Le marché de prestige montre lui aussi quelques signes d'essoufflement, notamment en Île-de-France et sur certains secteurs du littoral.

Le marché du logement neuf demeure, pour sa part, confronté à des difficultés structurelles. Malgré quelques signaux ponctuels d'amélioration, les mises en chantier restent insuffisantes pour répondre aux besoins et l'investissement demeure contraint par un environnement économique et réglementaire encore peu lisible et reste marqué par l'absence d'un véritable dispositif général d'incitation fiscale. Cette situation continue de renforcer le rôle central du parc ancien dans la satisfaction des besoins en logements.

Dans les prochains mois, l'enjeu sera moins celui d'une accélération du marché que celui de la préservation de ses conditions de fonctionnement. Les fondamentaux demeurent globalement solides, mais l'activité reste sensible à l'évolution des conditions de financement et de l'environnement géopolitique, à la confiance des ménages et à la stabilité du cadre économique et des politiques publiques. Le marché immobilier semble désormais appelé à consolider un équilibre qu'il conviendra de préserver.

Des prix des logements anciens stables

sur un an, au 1er trimestre 2026

En France métropolitaine, les prix des logements anciens sont quasi stables sur un an : +0,2 % au 1er trimestre 2026, après +1 % au 4e trimestre 2025 et +0,6 % au 3e trimestre 2025. Les prix augmentent de 0,6 % pour les appartements, tandis qu'ils baissent de 0,2 % pour les maisons.

En province, les prix des logements anciens se stabilisent (0 %) après quatre trimestres de hausse. Les prix des appartements sont en légère hausse (+0,3 %) alors que les prix des maisons sont quasi stables (-0,1 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont en hausse pour le troisième trimestre consécutif : +0,6 % au 1er trimestre 2026, après +0,5 % au 4e trimestre 2025 et +0,4 % au 3e trimestre 2025. Cette hausse est portée par les appartements (+1 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-0,4 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+1 %), en petite couronne (+1,3 %) et en grande couronne (+0,8 %).

En France métropolitaine d'après les projections issues des avant-contrats à fin juillet 2026, les indices des prix des logements anciens seraient en situation de quasi-stabilité sur un an à fin juillet 2026 (-0,6 %). Cette évolution légèrement négative serait principalement portée par les maisons (-0,9 %), tandis que les appartements demeureraient proches de la stabilité (-0,3 %).

1 - Volumes de transactions en France, tous départements, hors Mayotte

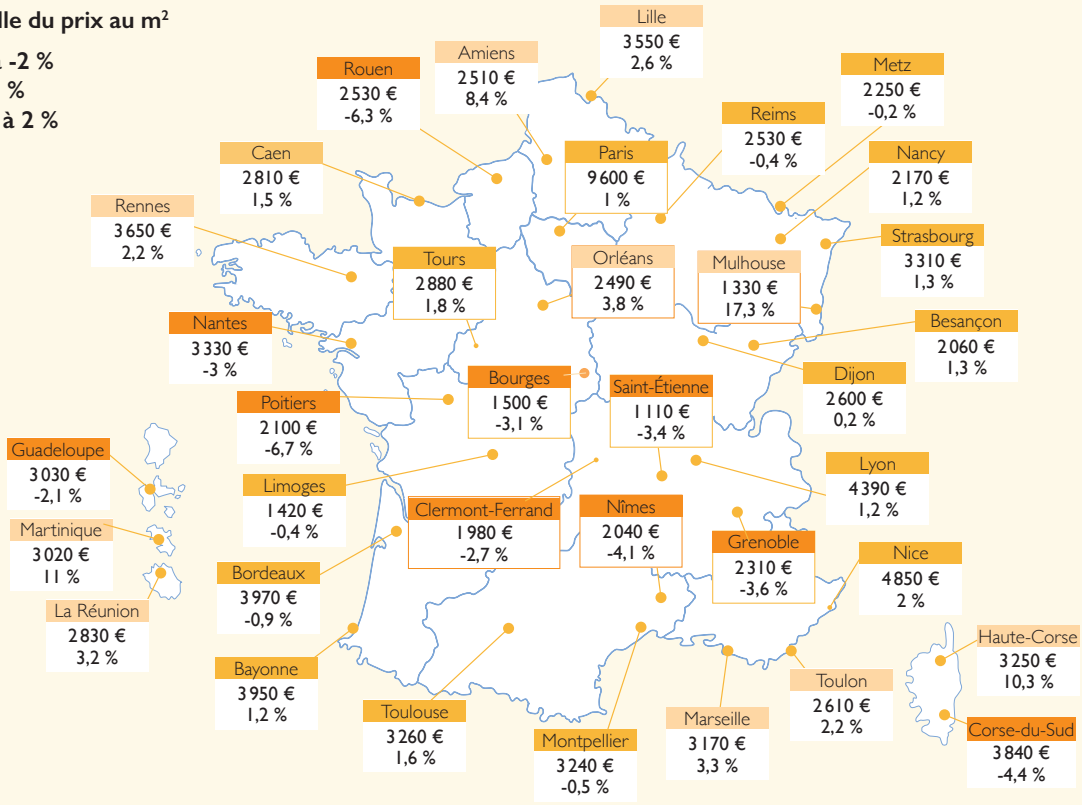
2 - BCE – Décisions de politique monétaire du 11 juin 2026

Prix au m² médian des appartements anciens au 1er trimestre 2026

Évolution sur un an : 1er janvier 2026 au 31 mars 2026 / 1er janvier 2025 au 31 mars 2025

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. 1er trimestre 2026)

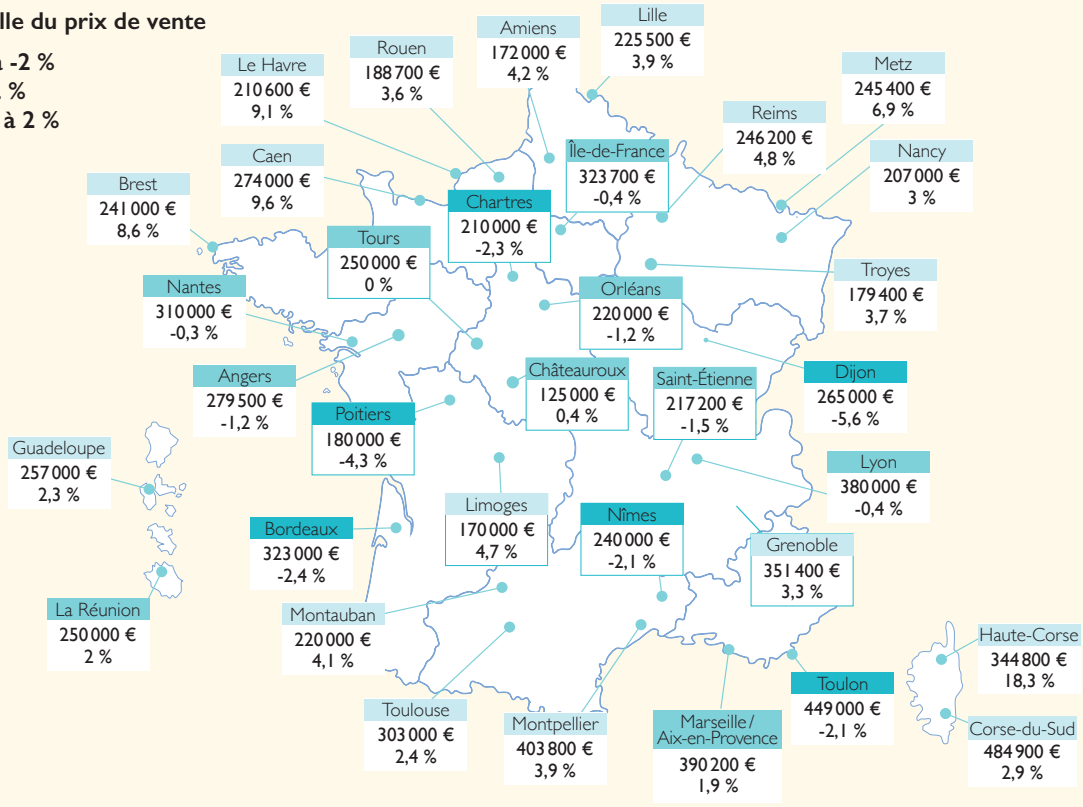
Prix de vente médian des maisons anciennes au 1er trimestre 2026

Évolution sur un an : 1er janvier 2026 au 31 mars 2026 / 1er janvier 2025 au 31 mars 2025

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. 1er trimestre 2026)

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

En mai 2026, les autorisations de logements sont en forte hausse par rapport à avril (+ 23,7 % en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables), pour atteindre 34 832 unités. Cette évolution fait suite à une forte baisse en avril (- 31,3 %), après une hausse d'ampleur comparable en mars (+ 33,8 %). Comme la forte baisse d'avril, la hausse en mai s'explique surtout par celle des logements collectifs. Le nombre de logements mis en chantier s'élèverait à 27 115 unités, en légère hausse de 1,1 % par rapport à avril, après une baisse importante le mois précédent (- 11,5 %) et une hausse plus importante en mars (+ 23,5 %).

Au premier trimestre 2026, les réservations par des particuliers augmentent, comparé au trimestre précédent (+ 4 % en données CVS-CJO). Cette augmentation vient de la hausse des appartements en habitat collectif (+ 4,3 %). Le nombre de logements mis en vente au premier trimestre 2026 est en repli par rapport au trimestre précédent (- 12,7 %). Cette diminution concerne les appartements (- 11,5 %), comme les maisons (- 28,4 %) mises en vente.

Construction de logements[1]

St@t info n° 825 - Mai 2026 - Résultats à fin mai 2026

Variation M/M-1 (*)	ENSEMBLE	INDIVIDUELS	COLLECTIFS (y compris en résidences)
Logements autorisés	23,7 %	4,8 %	37,9 %
Logements commencés	1,1 %	-2 %	-3 %

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

1 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/832

Commercialisation des logements neufs[2]

St@t info n° 818 - Mai 2026 - Résultats au 1er trimestre 2026

	ENSEMBLE
Ventes (réservations à la vente)	**-0,1 % sur un an** (16 502 unités)
Mises en vente	**-31,3 % sur un an** (13 939 unités)
Encours de logements	**-1,5 % sur un an** (118 927 unités)
Annulations des réservations à la vente	**+6,2 % sur un an** (2 693 unités)

Source : SDES, ECLN

2 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/818

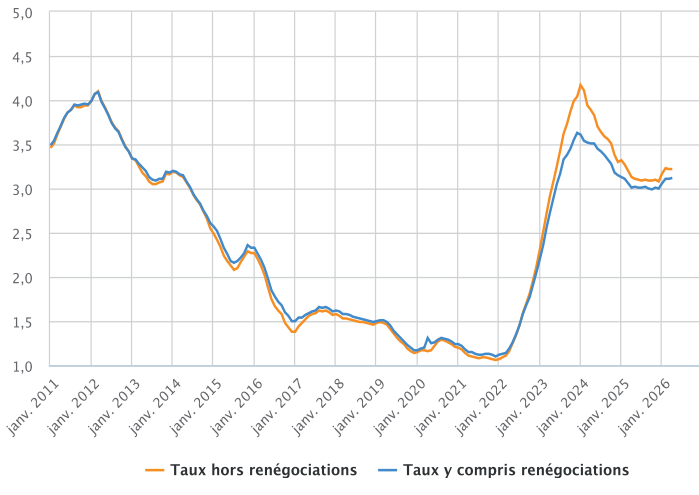
Le crédit aux particuliers • Données Banque de France

Résultats à fin avril 2026[1]

En avril, la production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) s'élève à 12,0 Mds€, après 12,6 Mds€ en mars, légèrement au-dessus de sa moyenne depuis janvier (11,8 Mds€) et les encours sont stables sur un an. Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations reste au même niveau que le mois dernier, à 3,22 %.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées

(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-2026-04

Dossier

Marché immobilier des stations balnéaires : des évolutions de prix plus contrastées pour les maisons que pour les appartements

Évolutions annuelles des prix médians des appartements anciens et des maisons anciennes dans les stations balnéaires de France métropolitaine à fin mars 2026

Le marché immobilier du littoral recouvre des réalités très diverses. Certaines stations sont principalement constituées de résidences secondaires, d'autres répondent avant tout aux besoins des résidents permanents. Cette diversité se traduit par des niveaux de prix et des dynamiques de marché parfois très différents d'une commune à l'autre. L'analyse présentée porte sur 35 stations balnéaires de France métropolitaine à fin mars 2026.

À cette date, le volume de transactions de logements anciens y apparaît globalement stable sur un an, avec un peu plus de 21 000 ventes, alors que les transactions progressent d'environ 8 % à l'échelle nationale. Derrière cette stabilité se cachent toutefois des situations contrastées : certaines stations enregistrent une progression sensible comme Hendaye, Biscarrosse ou Biarritz, tandis que d'autres connaissent un recul, notamment Agde, La Grande-Motte, Trouville-sur-Mer ou La Baule-Escoublac.

Les niveaux de prix demeurent, eux aussi, très disparates selon les territoires. Les appartements anciens s'échangent à moins de 3 000 €/m² dans certaines stations comme Dieppe ou Cherbourg-Octeville, contre plus de 6 000 €/m² à La Baule-Escoublac ou Biarritz. Pour les maisons, les écarts sont encore plus marqués, avec des prix médians inférieurs à 300 000 € dans certaines communes, compris entre 300 000 € et 600 000 € dans des stations comme Plœmeur, Saint-Malo, Pornic, Hendaye ou Ajaccio et dépassant 600 000 € dans les secteurs les plus recherchés, tels que Saint-Raphaël, Biarritz, Le Touquet-Paris-Plage ou Lège-Cap-Ferret.

En matière d'évolution des prix, le marché des appartements apparaît moins dispersé que celui des maisons. Dans un contexte national marqué par une légère hausse des prix des appartements anciens, les évolutions observées dans les stations balnéaires restent, pour la plupart, comprises entre -5 % et +5 %. Elles témoignent d'une plus grande homogénéité du marché du collectif que de celui de l'habitat individuel.

Les maisons affichent, en effet, des évolutions beaucoup plus contrastées. Cette plus forte variabilité s'explique en partie par la grande diversité des biens vendus sur le littoral : localisation, destination (principale, secondaire, investissement locatif), superficie, qualité du bâti, présence d'un extérieur ou vue sur mer influencent fortement les prix. L'évolution du prix médian reflète ainsi autant les mouvements du marché que les caractéristiques des biens effectivement vendus au cours de la période. Certaines stations enregistrent ainsi des baisses sensibles, tandis que d'autres connaissent des progressions de même ampleur.

L'actu en bref

Un nouveau cadre pour les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière

Promulguée en juin 2026, la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales renforce l'encadrement des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière, notamment des SCI. Le nouvel article 1865-1 du Code civil prévoit désormais, à peine de nullité, que ces cessions soient établies par acte authentique reçu par un notaire, par acte contresigné par un avocat ou par un acte rédigé par un expert-comptable lorsqu'il s'inscrit dans le prolongement direct de sa mission d'expertise comptable.

Cette réforme marque une avancée importante en matière de sécurité juridique et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. En soumettant ces opérations à l'intervention de professionnels assujettis aux obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues par le Code monétaire et financier, elle renforce la transparence des transactions.

Pour le notariat, cette évolution consacre le rôle de l'acte authentique et l'expertise des notaires dans la sécurisation des opérations immobilières. Elle répond à une demande ancienne de la profession visant à rapprocher le régime des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière de celui des mutations immobilières, dans l'intérêt de la sécurité des parties et de la protection de l'ordre public économique.

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 l'intégralité des notes de conjoncture immobilière

N° 72 - JUILLET 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 : AdobeStock

ISSN : 2100-241X