

Note de conjoncture immobilière

n°70 • janvier 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 % | 0,7 % | 0,5 % | 1,3 % | -0,4 % | 0,2 % |
| Île-de-France | 0,2 % | 0,4 % | 0,7 % | 1,3 % | -0,8 % | -1,3 % |
| Province | -0,1 % | 0,7 % | 0,4 % | 1,3 % | -0,4 % | 0,5 % |

*Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2025 et le 3^e trimestre 2025

Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025

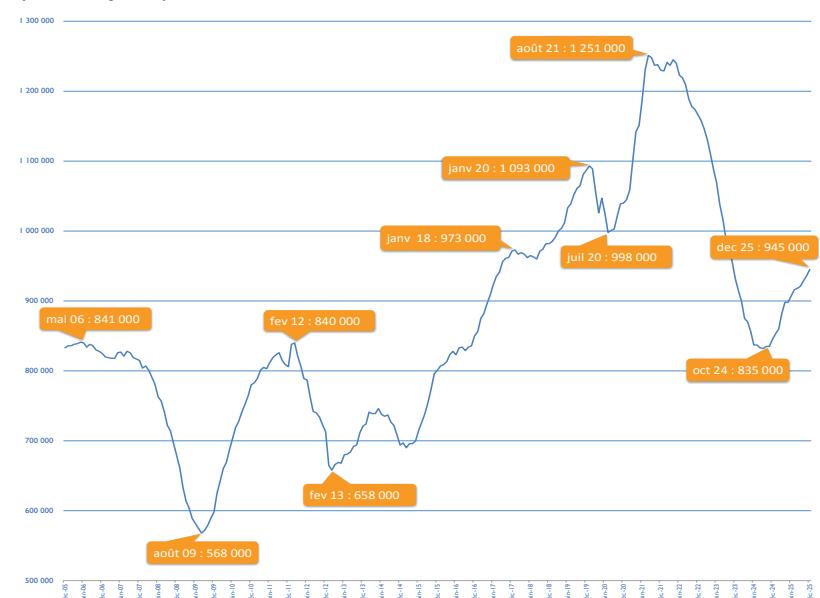
Source: Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notaris

Projections

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

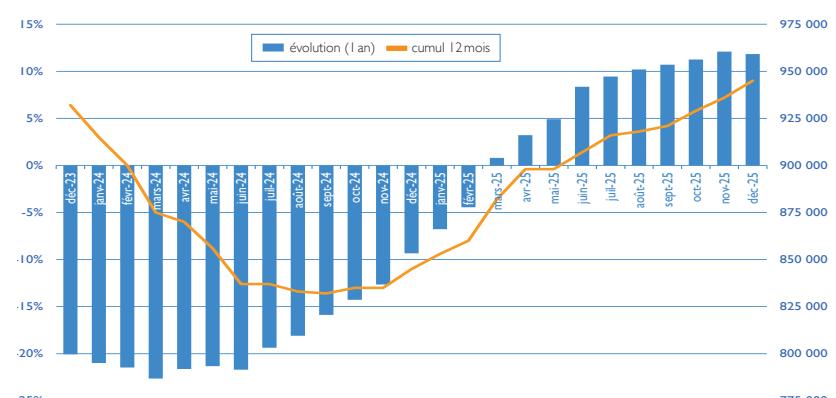
* Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine: projection à fin février 2026

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 : décembre 2023 à décembre 2025



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



Reprise prudente dans un environnement constraint

Le volume de transactions de logements anciens à fin décembre 2025 en cumul sur les douze derniers mois en France¹ atteint 945 000 transactions. **Le marché immobilier ancien confirme une reprise de l'activité, sans pour autant renouer avec les volumes des cycles précédents.** La progression annuelle, de l'ordre de 12 %, marque une amélioration tangible après deux années de contraction sévère. Elle demeure toutefois à relativiser: les volumes restent inférieurs d'environ 25 % au pic atteint à l'été 2021 et s'inscrivent en deçà des standards des phases d'expansion antérieures. **La reprise est bien engagée, mais elle s'opère à bas régime; un nouveau rythme qui traduit davantage une phase de normalisation qu'un véritable redémarrage du cycle immobilier.**

Les prix des logements anciens se sont stabilisés au troisième trimestre 2025 et progressent modérément sur un an, principalement portés par les appartements. Les projections issues des avant-contrats confirment la poursuite de cette tendance au cours des prochains mois, avec des évolutions contenues et différencierées selon les territoires et les typologies de biens. Cette configuration traduit un marché entré dans une phase d'équilibre fragile, où l'ajustement s'opère davantage par l'allongement des délais de vente et la négociation que par des corrections de prix brutales. Dans ce contexte, le maintien de niveaux de prix raisonnables apparaît déterminant: une remontée trop rapide, dans un environnement encore instable, pourrait rapidement gripper une reprise qui demeure sans grand dynamisme.

Les conditions de financement demeurent un facteur structurant de la trajectoire du marché. Le maintien des taux directeurs de la Banque centrale européenne², dans un contexte d'incertitudes accrues, alimente les interrogations sur l'évolution des taux en 2026. Les taux longs restent élevés et limitent les marges de manœuvre des banques, qui conservent une approche prudente dans l'octroi des crédits. **La reprise actuelle repose ainsi sur un équilibre délicat entre solvabilité des ménages, stabilité des taux et confiance dans l'avenir.**

Le marché s'affirme désormais clairement comme un marché « d'utilisateurs ». **Malgré un environnement politique et géopolitique peu porteur, les ménages semblent de plus en plus déconnectés de ces incertitudes dans leurs décisions immobilières.** La pierre conserve son statut de valeur refuge et l'acquisition d'un logement reste perçue comme un engagement de long terme, structurant les parcours résidentiels. Le doute persiste, mais il n'empêche plus le passage à l'action pour une partie des acquéreurs. En revanche, le comportement des investisseurs privés demeure en retrait. L'investissement locatif continue de souffrir d'un cadre réglementaire et fiscal instable, peu lisible et délibérément peu incitatif.

Le marché du logement neuf, déjà fragilisé depuis plusieurs années, demeure largement et durablement diminué. La faiblesse persistante des autorisations de construire, la hausse des coûts de production, des exigences normatives continuellement rehaussées et l'attentisme des investisseurs continuent de peser sur l'offre. À ces facteurs structurels s'ajoute la perspective des élections municipales, traditionnellement peu compatibles avec une accélération des projets d'aménagement et de construction. Cette situation renforce mécaniquement le rôle central du parc existant et accentue la pression sur le marché ancien, tant à l'achat qu'à la location.

En tout état de cause, **la poursuite de l'amélioration des volumes de ventes dépendra du maintien de prix en adéquation avec le pouvoir d'achat des ménages et de taux d'emprunt suffisamment attractifs.** Elle suppose également une stabilité financière durable et une action publique capable de redonner de la lisibilité, notamment sur le logement neuf et l'investissement locatif. Dans un contexte peu propice aux emballages, il conviendra de consolider une reprise sans excès, de préserver la fluidité des échanges et d'éviter toute rupture brutale liée à des ajustements fiscaux mal calibrés. L'immobilier demeure un moteur essentiel de croissance, d'emploi et de recettes fiscales, tant pour l'État que pour les collectivités locales. **Il apparaît nécessaire de proposer un cadre stable, lisible et équilibré, conciliant soutien à l'accession, relance de l'investissement locatif privé et adaptation progressive du parc existant aux exigences énergétiques.** À défaut, le marché pourrait rester durablement installé dans une reprise incomplète et fragile.

1 - Volumes de transactions en France, tous départements, hors Mayotte
2 - BCE - Décisions de politique monétaire du 18 décembre 2025

Des prix des logements en progression modérée sur un an



En France métropolitaine, au 3^e trimestre 2025, les prix des logements anciens sont en hausse sur un an pour le troisième trimestre consécutif: +0,7 %, après +0,5 % au 2^e trimestre et +0,3 % au 1^{er} trimestre. Les prix augmentent de 1,3 % pour les appartements et de 0,2 % pour les maisons.

En province, les prix des logements anciens augmentent sur un an pour le troisième trimestre consécutif: +0,7 %, comme au 2^e trimestre. La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+1,3 % après +0,9 %) que pour les maisons (+0,5 % après +0,6 %).

En Île-de-France, sur un an, les prix des logements anciens repartent à la hausse, après dix trimestres de baisse: +0,4 % au 3^e trimestre 2025, après -0,1 % au 2^e trimestre et -0,7 % au 1^{er} trimestre. Cette hausse est portée par les appartements (+1,3 % après +0,3 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-1,3 % après -0,7 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+1,9 % après +0,4 %), en petite couronne (+1,2 % après +0,3 %), et, dans une moindre mesure, en grande couronne (+0,2 % après -0,1 %).

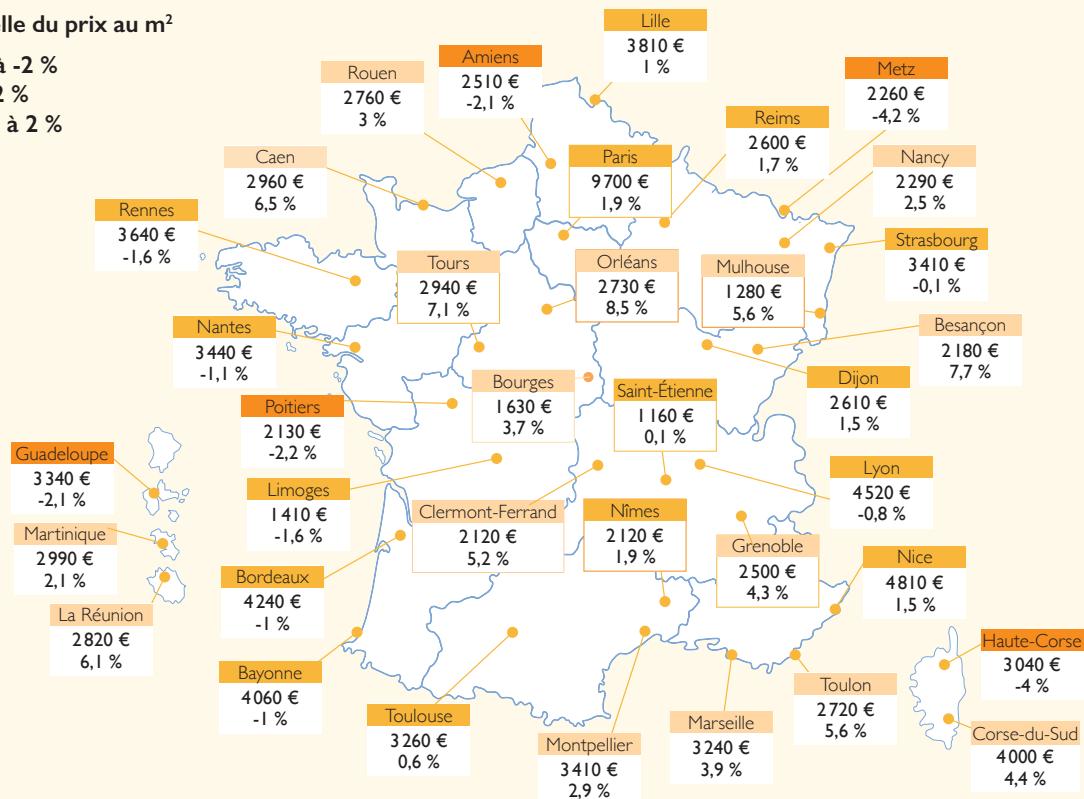
En France métropolitaine d'après les projections issues des avant-contrats à fin février 2026, l'évolution annuelle des indices des prix des logements anciens serait de +1,4 % pour les appartements et +0,4 % pour les maisons. En province, les prix des appartements anciens augmenteraient également plus vite que ceux des maisons, avec respectivement +1,2 % et +0,3 %. En Île-de-France, les avant-contrats prévoient, pour les appartements, des prix en légère hausse annuelle (+1,7 % en Île-de-France et +1,5 % à Paris), alors que la variation annuelle du prix des maisons demeurerait encore positive à +0,8 %.

Prix au m² médian des appartements anciens au 3^e trimestre 2025

Évolution sur un an: 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025 / 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 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 3^e trimestre 2025)

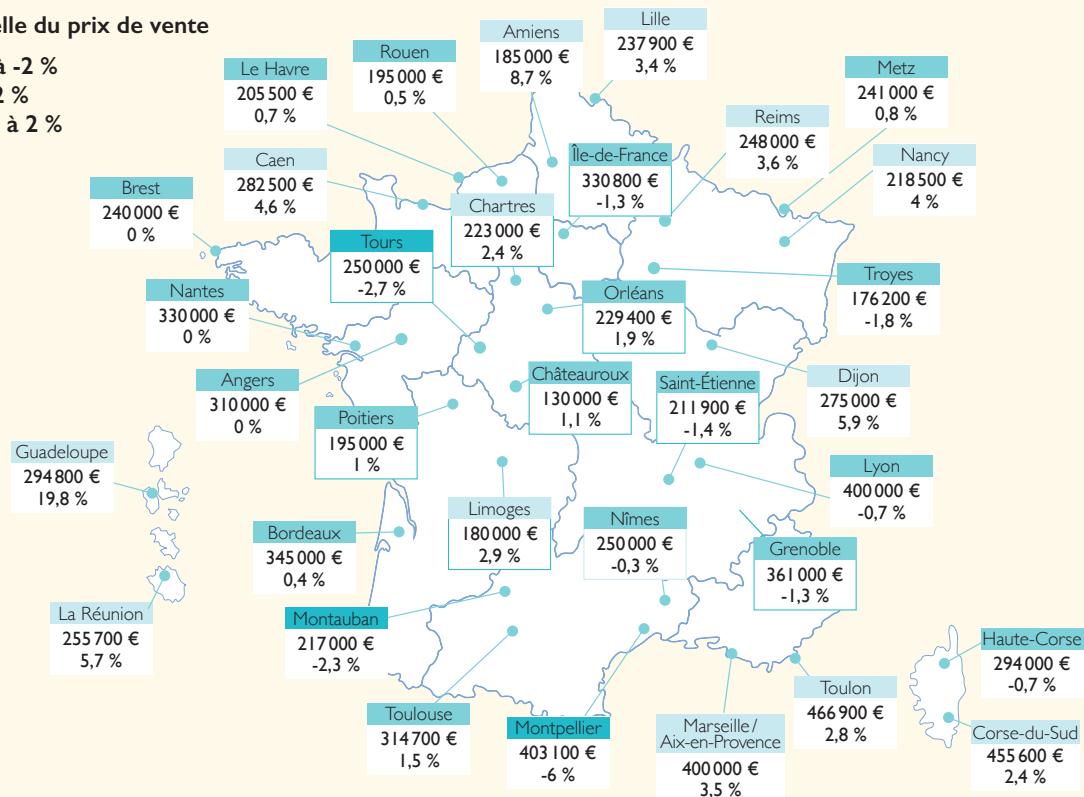
Prix de vente médian des maisons anciennes au 3^e trimestre 2025

Évolution sur un an: 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025 / 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 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 3^e trimestre 2025)



Le marché du neuf • Les chiffres clés à fin novembre 2025

En novembre 2025, les autorisations de logements poursuivent leur baisse par rapport à octobre (- 3,8 % en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables), pour s'établir à 31 028 unités. Les autorisations marquent le pas au deuxième semestre après le regain d'activité observé en début d'année, qui succéda à deux années défavorables. **Le nombre de logements mis en chantier** serait en léger repli (- 1 %) par rapport au mois d'octobre. Ce recul succède à deux mois de hausse (+ 9,3 % en octobre et + 1,1 % en septembre). Cette baisse en novembre s'expliquerait par un léger recul des logements collectifs tandis que les logements individuels seraient en légère hausse.

Construction de logements¹

St@t info n° 784 - Décembre 2025 - Résultats à fin novembre 2025

| Variation M/M-1 (*) | ENSEMBLE | INDIVIDUEL | COLLECTIFS (y compris en résidences) |
|----------------------------|----------|------------|--------------------------------------|
| Logements autorisés | -3,8 % | +3,2 % | -7,8 % |
| Logements commencés | -1 % | +3,7 % | -3,8 % |

* Dernier mois par rapport au mois précédent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin novembre 2025

1 - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/784

Commercialisation des logements neufs²

St@t info n° 773 - Novembre 2025 - Résultats au 3^e trimestre 2025

| | ENSEMBLE |
|--|-----------------------------------|
| Ventes (réservations à la vente) | -9,5 % sur un an (16 240 unités) |
| Mises en vente | +41,9 % sur un an (19 239 unités) |
| Encours de logements | -0,5 % sur un an (122 177 unités) |
| Annulations des réservations à la vente | -20,8 % sur un an (2 544 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 novembre 2025¹

La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations; CVS) s'établit à 12,3 Mds€ en novembre (après 13,2 Mds€ en octobre), un montant proche de sa moyenne de long terme calculée depuis 2010 (12,2 Mds€). Sur les 11 premiers mois de 2025, la production enregistre une progression de 35 % par rapport aux 11 premiers mois de 2024 (mais reste en deçà de 37 % de la production de crédits de l'année 2017). Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations est resté stable en novembre à 3,10 % (après 3,09 % en octobre comme en septembre). La croissance des crédits à la consommation a poursuivi sa dynamique, avec une progression des encours de 4 % sur un an en novembre, comparable aux mois précédents.

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

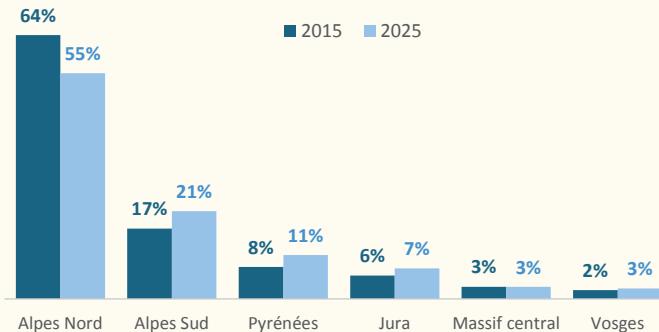
1 - www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2025-08

Le marché immobilier dans les stations de ski françaises en 2025



Cette analyse porte sur les ventes d'appartements anciens dans les communes considérées comme stations de ski¹, c'est-à-dire hébergeant en tout ou en partie une station de ski, accessible à tout public (n'appartenant pas à un domaine privé). Les appartements atypiques sont exclus. Les ventes sont analysées sur 12 mois glissants arrêtés à fin septembre 2025. Parmi les ventes dans l'ancien réalisées dans les stations de ski, 75 % d'entre elles concernent des appartements, contre 25 % des maisons.

Parts des ventes d'appartements anciens dans les stations de ski par massif



Source : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France.

En France, les 375 communes considérées comme stations de ski, se répartissent sur les massifs² des Alpes du Nord (35 %), des Alpes du Sud (17 %), du Jura (15 %), du Massif central (14 %), des Pyrénées (12 %) et des Vosges (7 %). En termes de nombre de transactions, les ventes d'appartements anciens s'effectuent majoritairement dans les stations de ski des Alpes, avec 55 % des ventes pour les Alpes du Nord et 21 % pour les Alpes du Sud. Viennent ensuite celles des Pyrénées (11 %), du Jura (7 %), du Massif central (3 %) et des Vosges (3 %). Sur les trois dernières années, cette répartition a peu évolué. Néanmoins, comparée à celle d'il y a dix ans, les transactions réalisées dans les stations des Alpes du Nord représentaient presque 10 points de plus en 2015.

Ce constat peut s'expliquer notamment par les hauts niveaux de prix pratiqués dans les stations de ski des Alpes du Nord, avec un prix au m² médian d'environ 5 300 €, contre 3 000 € dans celles des Alpes du Sud, autour de 2 700 € dans celles des Pyrénées et du Jura et autour de 2 300 € dans celles du Massif central et des Vosges. Sur un an, les évolutions de prix dans les stations de ski suivent la tendance constatée en France et sont homogènes, variant de -1 % dans le Massif central à +3 % dans les Alpes du Nord. Sur trois ans, elles sont plus hétérogènes : d'environ +20 % dans les Alpes et les Pyrénées, +10 % dans le Massif central ou le Jura, et stable dans les Vosges. Sur dix ans, les prix ont le plus augmenté dans les Alpes du Nord (+50 %) ou les Vosges (+65 %), et le moins dans les Alpes du Sud (+23 %).

Parmi les stations de ski les plus dynamiques en termes de nombre de ventes, certaines se distinguent avec :

- Un prix au m² médian supérieur à 10 000 € dans les Alpes du Nord à Courchevel, Val d'Isère et Les Allues ;
- Une hausse de prix d'au moins 10 % sur un an, à Tignes (Alpes du Nord), Villers-le-Lac (Jura) et Bagnères-de-Bigorre (Pyrénées) ;
- Une baisse de prix d'au moins 8 % sur un an à Beaufort (Alpes du Nord), La Bourboule (Massif central), Les Angles (Pyrénées) et La Bresse (Vosges).

1 - www.insee.fr/fr/statistiques/8636239; Sources : Insee, Base permanente des équipements 2023

2 - Dans cette analyse, les stations de ski ont été regroupées par massif en fonction du département : Alpes du Nord (26, 38, 73, 74), Alpes du Sud (04, 05, 06, 84), Jura (01, 25, 39), Massif central (03, 07, 12, 15, 30, 42, 43, 48, 63, 81), Pyrénées (09, 11, 31, 64, 65, 66), Vosges (67, 68, 70, 88, 90).

| Massif | Commune | Prix au m ² médian | Évolution sur 1 an | Surface médiane |
|----------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Alpes du nord | Val-d'Isère | 13 090 € | ■ -2% | 31 m ² |
| | Courchevel | 11 290 € | ■ 0% | 47 m ² |
| | Les Allues | 10 330 € | ■ 2% | 42 m ² |
| | Tignes | 9 930 € | ■ 12% | 30 m ² |
| | Chamonix-Mont-Blanc | 9 700 € | ■ 3% | 37 m ² |
| | Megève | 9 600 € | ■ -2% | 48 m ² |
| | Morzine | 8 210 € | ■ 2% | 31 m ² |
| | Les Belleville | 8 060 € | ■ 9% | 26 m ² |
| | La Clusaz | 7 980 € | ■ -3% | 39 m ² |
| | Les Houches | 7 580 € | ■ 4% | 42 m ² |
| | Huez | 7 200 € | ■ 3% | 29 m ² |
| | Les Gets | 6 910 € | ■ -7% | 40 m ² |
| | Hauteluce | 6 900 € | ■ 3% | 28 m ² |
| | Le Grand-Bornand | 6 210 € | ■ -3% | 33 m ² |
| | Les Deux Alpes | 5 650 € | ■ 8% | 28 m ² |
| | Combloix | 5 600 € | ■ 1% | 34 m ² |
| | Châtel | 5 470 € | ■ 2% | 30 m ² |
| | Praz-sur-Arly | 5 420 € | ■ 4% | 34 m ² |
| | Bourg-Saint-Maurice | 5 310 € | ■ 3% | 33 m ² |
| | Saint-Gervais-les-Bains | 5 270 € | ■ 2% | 41 m ² |
| | Valloire | 5 270 € | ■ -2% | 32 m ² |
| | Les Contamines-Montjoie | 5 150 € | ■ -7% | 26 m ² |
| Alpes du sud | Arâches-la-Frasse | 5 040 € | ■ 2% | 28 m ² |
| | Beaufort | 5 000 € | ■ -12% | 35 m ² |
| | La Plagne Tarentaise | 4 970 € | ■ 2% | 30 m ² |
| | Samoëns | 4 950 € | ■ -3% | 37 m ² |
| | Pralognan-la-Vanoise | 4 860 € | ■ -2% | 39 m ² |
| | La Chapelle-d'Abondance | 4 750 € | ■ 1% | 33 m ² |
| | Aime-la-Plagne | 4 590 € | ■ 6% | 31 m ² |
| | Morillon | 4 220 € | ■ -1% | 29 m ² |
| | Saint-François-Longchamp | 3 930 € | ■ 5% | 31 m ² |
| | Saint-Jean-d'Alps | 3 930 € | ■ 2% | 31 m ² |
| Jura | Val-Cenis | 3 620 € | ■ -2% | 38 m ² |
| | Taninges | 3 590 € | ■ -6% | 37 m ² |
| | Thollon-les-Mémises | 3 570 € | ■ 0% | 29 m ² |
| | Villard-de-Lans | 3 560 € | ■ 3% | 34 m ² |
| | Les Adrets | 2 950 € | ■ -2% | 28 m ² |
| | Modane | 2 480 € | ■ 9% | 37 m ² |
| | Villarembert | 2 430 € | ■ 1% | 28 m ² |
| | Allevard | 1 940 € | ■ 5% | 38 m ² |
| | Saint-Étienne-de-Tinée | 5 950 € | ■ 5% | 35 m ² |
| | Isola | 4 780 € | ■ 5% | 30 m ² |
| Massif central | Montgenèvre | 4 770 € | ■ 6% | 37 m ² |
| | Vars | 3 810 € | ■ 5% | 31 m ² |
| | Risoul | 3 780 € | ■ 5% | 25 m ² |
| | Les Orres | 3 190 € | ■ -33% | 33 m ² |
| | Briançon | 3 060 € | ■ 7% | 49 m ² |
| | Puy-Saint-Vincent | 2 870 € | ■ 6% | 26 m ² |
| | Orcières | 2 670 € | ■ 5% | 35 m ² |
| | Allos | 2 640 € | ■ 3% | 26 m ² |
| | Uvernet-Fours | 2 600 € | ■ -1% | 29 m ² |
| | Saint-Martin-Vésubie | 2 590 € | ■ 2% | 44 m ² |
| Pyrénées | Dévoluy | 2 500 € | ■ 0% | 27 m ² |
| | Les Rousses | 3 380 € | ■ 0% | 45 m ² |
| | Métabief | 3 220 € | ■ 3% | 33 m ² |
| | Villers-le-Lac | 2 570 € | ■ 16% | 69 m ² |
| Vosges | Pontarlier | 2 500 € | ■ 5% | 65 m ² |
| | Besse-et-Saint-Anastaise | 2 740 € | ■ -3% | 31 m ² |
| | Laveissière | 2 620 € | ■ 4% | 25 m ² |
| | Mont-Dore | 2 550 € | ■ 0% | 35 m ² |
| | La Bourboule | 1 790 € | ■ -8% | 36 m ² |
| | Cauterets | 3 610 € | ■ 1% | 33 m ² |
| | Saint-Lary-Soulan | 3 230 € | ■ -4% | 29 m ² |
| | Les Angles | 3 080 € | ■ -9% | 30 m ² |
| | Font-Romeu-Odeillo-Via | 2 890 € | ■ 7% | 35 m ² |
| | Ax-les-Thermes | 2 420 € | ■ -1% | 32 m ² |
| Vosges | Bagnères-de-Bigorre | 2 010 € | ■ 10% | 37 m ² |
| | Gérardmer | 3 130 € | ■ 7% | 45 m ² |
| Vosges | La Bresse | 2 240 € | ■ -8% | 43 m ² |

Évolution sur 1 an ■ Inférieure à -2% ■ Entre -2% et +2% ■ Supérieure à +2%

Source : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France

Les grands chiffres du notariat

(au 31/12/25)

**27 M**

de références dans la base de données immobilières du notariat

7 424

offices

1 367

bureaux annexes

soit **8 791** points de réception de clientèle

17 565

notaires

pour **57,9 %** de femmes

35 Mds

d'impôt collecté

38,5 M

d'actes déposés au MICEN (Minutier Central Électronique des Notaires) depuis le 1^{er} acte déposé en 2008

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° 70 - JANVIER 2026

Contact: Conseil supérieur du notariat,
Département Économie du Notariat

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

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