

Immobilier : un marché en quête de repères



© 2026 Les Echos Publishing

Selon la dernière note de conjoncture immobilière des Notaires de France, le volume de transactions portant sur les logements anciens en cumul sur les 12 derniers mois en France a atteint 949 000 à fin mai 2026 (892 000 à fin avril 2025). Une remontée modeste mais qui a tendance à ralentir progressivement. En effet, depuis le début de l'année, l'évolution annuelle des transactions 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.

D'après la profession, 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 (tensions inflationnistes, hausse des taux d'intérêts...). Ce qui conduit les acquéreurs à adopter une position plus attentiste : les décisions sont plus réfléchies, les négociations occupent 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.

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.

Une stabilité des prix pour les logements anciens

Selon la note de conjoncture des notaires, les prix des logements anciens sont quasi stables sur un an : +0,2 % au 1^{er} trimestre 2026, après +1 % au 4^e trimestre 2025 et +0,6 % au 3^e trimestre 2025. Les prix augmentent de 0,6 % pour les appartements, tandis qu'ils baissent de 0,2 % pour les maisons.

Dans le détail, en province, les prix des logements anciens se stabilisent (0 %) après 4 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 3^e trimestre consécutif : +0,6 % au 1^{er} trimestre 2026, après +0,5 % au 4^e trimestre 2025 et +0,4 % au 3^e trimestre 2025. Cette hausse est portée par les appartements (+1 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-0,4 %).

Une hausse des réservations dans le neuf

Au 1^{er} trimestre 2026, les réservations de logements neufs par des particuliers augmentent, comparé au trimestre précédent (+4 % en données CVS-CJ0). Cette augmentation vient de la hausse des appartements en habitat collectif (+4,3 %). Le

nombre de logements mis en vente au 1^{er} 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.

[Notaires de France – Note de conjoncture immobilière n° 72, juillet 2026](#)

© 2026 Les Echos Publishing