



SeLoger



Meilleurs Agents

Marché immobilier ■

La reprise, moins forte

qu'attendu : une nouvelle donne dictée par les incertitudes.

Communiqué de presse ■

Mardi 2 Septembre 2025

Après trois années de turbulences liées aux évolutions des taux d'intérêt, le marché immobilier renoue avec un certain regain et une stabilité. Mais il semble encore retenir son souffle dans un contexte d'incertitudes politiques, économiques et géopolitiques marquées. Comment s'annonce 2026 sous ces auspices ? L'équipe scientifique de [SeLoger - Meilleurs Agents](#) livre son analyse en cette rentrée mouvementée.



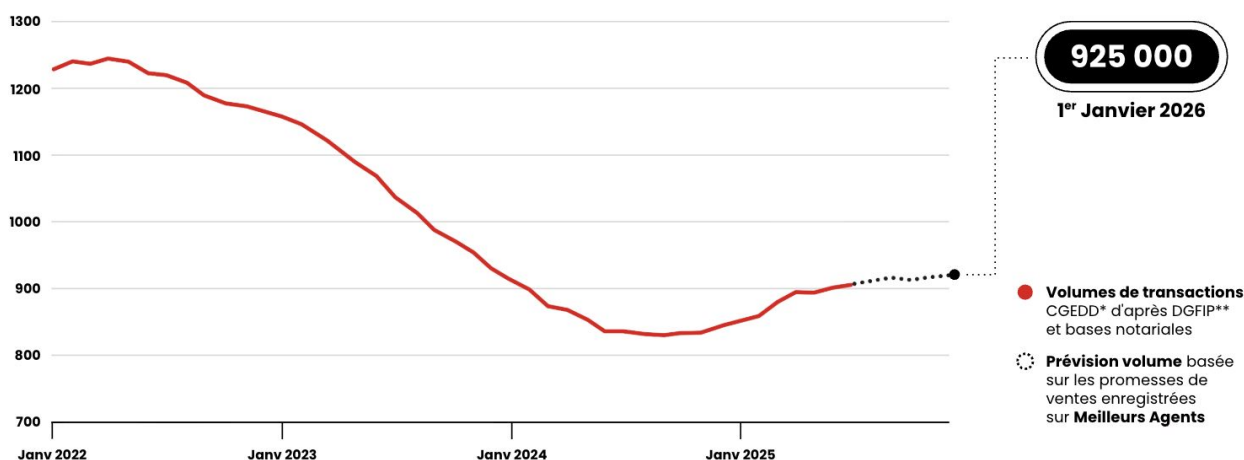


1. Bilan 2025 : la reprise, moins forte qu'attendu ■

Après la baisse continue des taux d'intérêt amorcée en 2024, beaucoup espéraient que 2025 marquerait le redressement tant attendu du marché immobilier français. Pourtant, le sursaut n'a pas eu l'ampleur espérée : après un début d'année en rebond, le traditionnel dynamisme printanier a marqué le pas, donnant le ton d'une année qui restera en deçà des attentes. Avec **925 000 transactions prévues** sur l'année, 2025 marque tout de même une progression de +8,2 % par rapport à 2024, l'activité repassant au-dessus de la barre des 900 000 ventes.

Le printemps 2025 a été moins dynamique que prévu ■

Nombre de ventes de logements anciens en France (cumulé sur 12 mois)

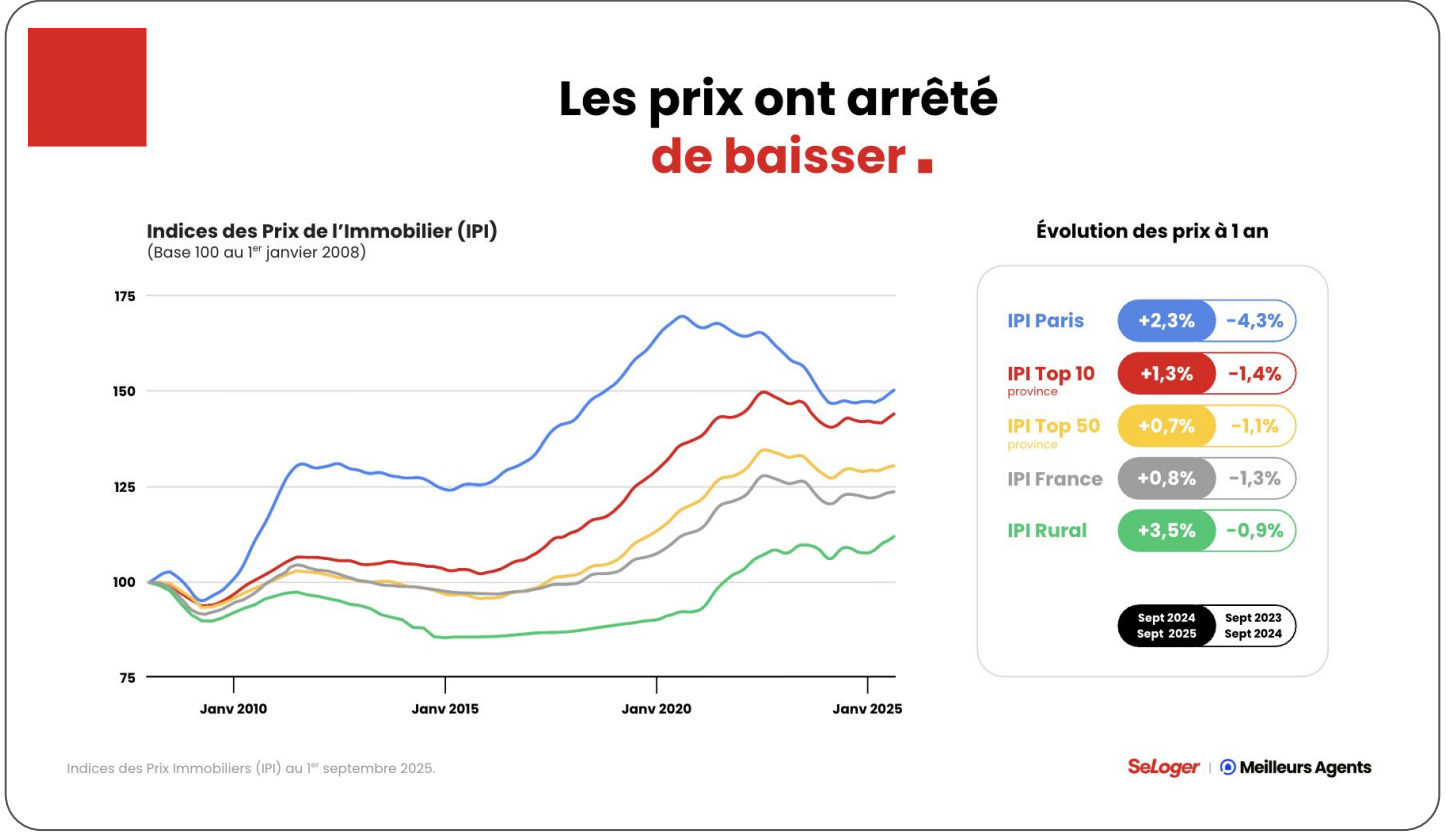


*CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable ** DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

SeLoger | Meilleurs Agents

Côté prix, 2025 apporte enfin une accalmie après trois années de baisse généralisée. L'**Indice des Prix de l'Immobilier (IPI)** affiche une progression contenue de **+0,8 % sur un an en moyenne au niveau national**, et la hausse fait son retour dans la plupart des grandes métropoles, à commencer par Bordeaux (+3,6% sur un an au 1er septembre 2025), Lyon (+2,5%) ou Paris (+2,3%).

Le marché locatif, quant à lui, demeure sous tension, faute de bascule suffisante vers l'accession. La hausse des loyers ralentit toutefois depuis fin 2024 : **+1,5 % sur un an**, contre **+4,2 %** à la même période l'an dernier. Dans les grandes villes, la progression a même été divisée par cinq en moyenne. Mais, globalement, la hausse des loyers reste **supérieure à l'inflation**.



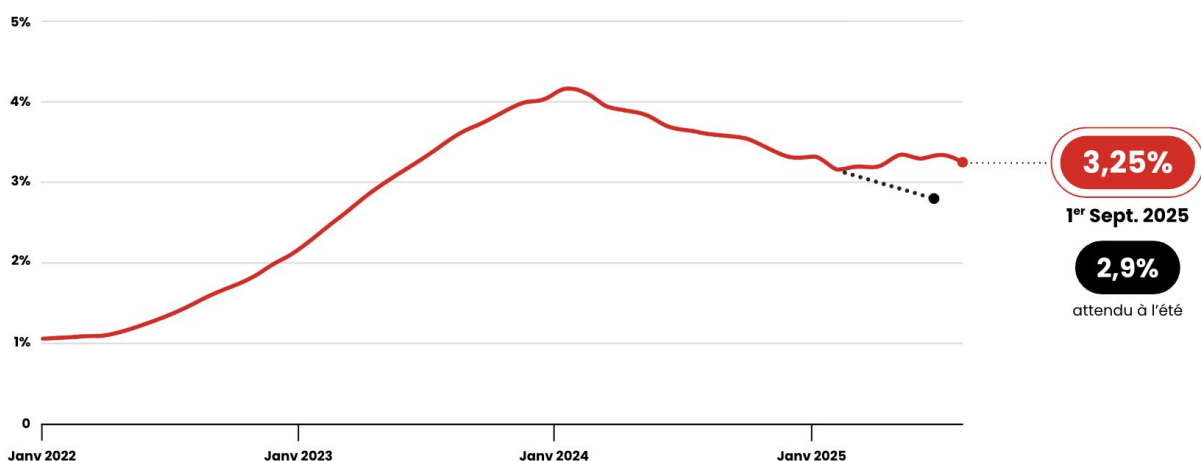


2. Qu'est-ce qui a pesé sur la reprise ?

Si la détente monétaire amorcée en 2024 a ravivé l'espoir d'un retour durable des acheteurs, la réalité s'est révélée plus nuancée. La barre symbolique des **3 % sur 20 ans n'a pas été franchie**, contrairement aux anticipations, et les taux se maintiennent autour de **3,25 % à la rentrée 2025***. Cette situation a brisé l'élan de rattrapage du pouvoir d'achat immobilier. Après une amélioration amorcée en 2024, la progression s'est stoppée net en 2025 : les acheteurs disposent en moyenne de 72 m² au 1^{er} septembre 2025, soit le même niveau qu'en 2022. Cela représente tout de même l'équivalent d'une pièce supplémentaire par rapport au point bas de 2023, mais cet acquis n'a pas suffi à lever les freins psychologiques. Beaucoup de ménages restent dans l'attente d'une baisse plus franche des taux avant de concrétiser leur projet, ce qui entretient un attentisme marqué malgré un pouvoir d'achat redevenu plutôt favorable.

Taux : la barre des 3% n'aura finalement pas été atteinte ■

Évolution du taux d'emprunt immobilier moyen en France



Médiane des taux effectifs (sens étroit) des crédits immobiliers aux particuliers de durée de 20 ans à moins de 25 ans, Banque de France et Pretto.

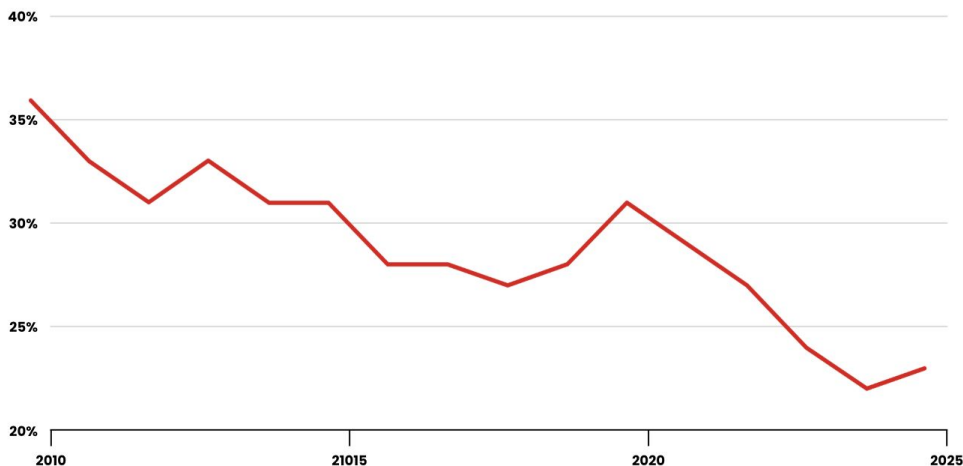
SeLoger | Meilleurs Agents

À cela s'ajoute une dimension patrimoniale : avec les taux et les prix actuels à Paris, les logements achetés après 2020 se revendent dans la plupart des cas à perte. À Paris, où les prix restent encore -11 % en dessous de leur pic de 2020, près d'un vendeur sur cinq revend à perte. À l'échelle nationale, la perte se limite aux acquéreurs des 3 dernières années. Cette perte de richesse immobilière freine la fluidité du marché et peut décourager de nombreux propriétaires de remettre leur bien en vente.



Plus d'un vendeur sur 5 vend à perte aujourd'hui dans la capitale .

Ventes à Paris : % de biens ou la durée de détention est égal ou inférieur à 5 ans



Clé de lecture : Au 1^{er} S1 2025, 23% des transactions ont été réalisées par des vendeurs qui détenaient le bien depuis 5 ans ou moins.

SeLoaer | Meilleurs Agents



3. Perspectives 2026 : un nouvel équilibre ■

Le climat de la rentrée est marqué par de multiples interrogations. Trois incertitudes politiques majeures pèseront directement sur l'évolution du marché immobilier : **l'instabilité gouvernementale, une dette souveraine élevée et le manque de visibilité sur la politique du logement.**

À ces éléments s'ajoutent les facteurs internationaux. **Les incertitudes mondiales entretiennent une pression haussière sur les taux à long terme**, en particulier sur les OAT à 10 ans depuis fin 2024. Or, **l'inflation étant désormais maîtrisée**, la BCE n'a plus de raison d'assouplir sa politique monétaire : **ses taux directeurs devraient rester stables en 2026.** Autrement dit, la hausse des taux liée au contexte international ne sera plus compensée par une action de la Banque centrale.



« Ce contexte d'incertitude dessine un scénario de maintien des taux à leur niveau actuel. Ils pourraient même légèrement augmenter d'ici la fin 2025 pour se stabiliser autour de 3,25 à 3,5 %. »

Thomas

Vice-Président data de SeLoger - Meilleurs Agents

Lefebvre

Les signaux restent ainsi contrastés, mais certains indicateurs témoignent d'un marché plus favorable qu'en 2023-2024. Les conditions d'achat se sont, en effet, sensiblement améliorées : il faut désormais **moins de cinq ans pour amortir son bien** (4 ans et 8 mois en moyenne au 1er septembre 2025) et les ménages ont retrouvé un **pouvoir d'achat immobilier équivalent à celui de 2022**, soit **72 m² en moyenne**. De plus, côté crédit, les banques assouplissent leurs conditions d'octroi. Depuis 2023, les critères se sont en effet progressivement assouplis, permettant de maintenir l'accès au financement malgré des taux encore supérieurs à 3 %. Cet assouplissement constitue un signal positif pour les ménages, garantissant que le « robinet du crédit » reste ouvert.





« Même si elle est restée en deçà des
marché immobilier est engagée. D
devrait se maintenir autour de 9
avec des prix en légère hausse de
nous anticipons environ 960 000
progression des prix comprise e



Estimation pour fin 2025

+1% | +2%

Prix

~925 000

Transactions

Estimation de l'évolution de prix et du volume de transactions en 2025.
Sous condition d'un niveau de taux entre 3% et 3,5% en moyenne.

SeLoger | Meilleurs Agents



Contact ■

Sarah Kroichvili

sarah.kroichvili@aviv-group.com

06 20 45 25 16

Mélanie Godin

aviv.seloger@zmirov.com

06 47 89 61 92



À propos de SeLoger

Leader des sites d'annonces 100% immobilier*, offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque Français, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité.

*Médiamétrie//NetRatings, mesure Internet Global – Comparaison des moyennes annuelles 2025 des sites proposant exclusivement du contenu immobilier.

À propos de @Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne*, aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que les agents immobiliers.

*Médiamétrie//NetRatings, comparatif des acteurs proposant des services d'estimation immobilière en ligne (Septembre 2023).