

SeLoger | Meilleurs Agents

Immobilier :
la reprise se dessine,
malgré un automne
sans relief



Le baromètre en un coup d'œil

France

+0,0% sur 1 mois

+0,9 % sur 6 mois



Paris

+0,0% sur 1 mois

+0,5 % sur 6 mois



Top 10

+0,1% sur 1 mois

+1,5 % sur 6 mois



Top 50

+0,1% sur 1 mois

+1,0 % sur 6 mois



Rural

-0,3% sur 1 mois



-0,1 % sur 6 mois

En bref

Malgré un automne sans relief, les évolutions à six mois montrent un marché qui se stabilise progressivement.

Évolution des prix au 1^{er} Décembre 2025 (1 mois et 6 mois), Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents.

Après un automne traditionnellement calme, le marché immobilier confirme sa lente remontée. Si le mois de novembre reste peu dynamique, comme chaque année, les évolutions à six mois racontent une tout autre histoire : celle d'un marché qui se redresse progressivement, loin des baisses de 2023 et 2024. Malgré une nette amélioration sur le temps long, le marché reste grippé à court terme : les taux, relativement stables ces derniers mois mais orientés légèrement à la hausse selon les courtiers, l'inertie du crédit et un contexte réglementaire brouillé continuent de freiner les décisions. Ces signaux demeurent mesurés, mais la sortie de crise est bel et bien engagée.

[Le baromètre complet →](#)

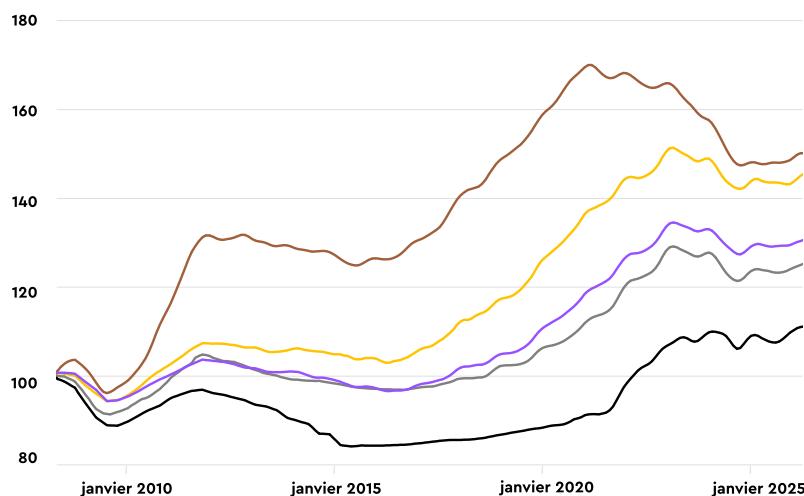
Un calme de saison... mais une vraie amélioration en profondeur ■

Comme chaque année, **novembre est un mois structurellement peu dynamique**, et les chiffres le confirment : les variations mensuelles sont faibles, voire nulles, sur l'ensemble des segments. Rien de surprenant.

Mais si l'on prend un peu de hauteur, le diagnostic change totalement : **sur 6 mois**, tous les segments affichent une dynamique bien meilleure que celles observées en 2023 et 2024.

Indices des prix de l'Immobilier (IPI)

SeLoger  **Meilleurs Agents**



Évolution des prix à 1 mois et à 6 mois

	à 1 mois	à 6 mois
IPI Paris	+0,0%	+0,5%
IPI Top 10 Province	+0,1%	+1,5%
IPI Top 50 Province	+0,1%	+1,0%
IPI Rural	-0,3%	-0,1%
IPI France	+0,0%	+0,9%

Évolution des prix au 1^{er} Décembre 2025, Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger – Meilleurs Agents.



En résumé

La stabilité apparente du marché masque donc une amélioration structurelle nette. Les évolutions actuelles n'ont plus rien à voir avec les baisses observées après la hausse des taux en 2022-2023 : la dynamique est désormais orientée à la hausse à moyen terme.



“ Si le mois de novembre reste traditionnellement peu dynamique, les tendances à six mois montrent une amélioration nette. Le marché s'installe dans un nouvel équilibre, plus solide que ces deux dernières années.”

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

Un marché sous cloche : taux figés, règles floues, décisions repoussées ■

Après un semestre de légère amélioration côté prix, le marché reste pourtant figé à court terme.

Les taux ne bougent plus depuis six mois, l'octroi de crédit marque le pas depuis l'été et le contexte politique entretient un climat d'incertitude. Résultat : acheteurs et vendeurs avancent prudemment, faute de visibilité sur l'évolution des taux comme sur le cadre réglementaire.

Taux & crédit : une inertie qui fige le marché à court terme



Les taux immobiliers évoluent dans une fourchette étroite autour de **3,30-3,35 % depuis six mois**, avec même de légers mouvements haussiers ces dernières semaines selon les courtiers, sans pour autant annoncer une tendance franche. De même, les volumes de crédit octroyés se stabilisent depuis l'été à des niveaux tout de même **nettement supérieurs** à ceux des années précédentes (+28 % vs sept. 2024 et +34 % vs 2023)*.

En clair : les volumes de crédit sont nettement plus élevés qu'en 2023, mais ils stagnent depuis l'été, ce qui limite tout effet de relance à court terme.

Cette inertie synchronisée (taux + octroi) maintient le marché dans une zone d'attente qui pourrait durer jusqu'au printemps 2026, période où un regain saisonnier pourrait produire un véritable signal.

*Source : Pretto

Contexte politique & fiscal : visibilité faible, décisions reportées

Le mois de novembre a été marqué par une succession d'annonces fiscales souvent contradictoires :

- réforme des plus-values,
- transformation de l'IFI,
- prorogation du "super" déficit foncier,
- création du statut du bailleur privé.

À cela s'ajoute un climat budgétaire tendu (PLF rejeté, amendements susceptibles d'être modifiés ou censurés), qui brouille davantage la lecture. Dans ce contexte, les stratégies se figent : les vendeurs repoussent leurs arbitrages tandis que les acheteurs attendent des signaux plus lisibles sur la fiscalité et l'évolution des taux.



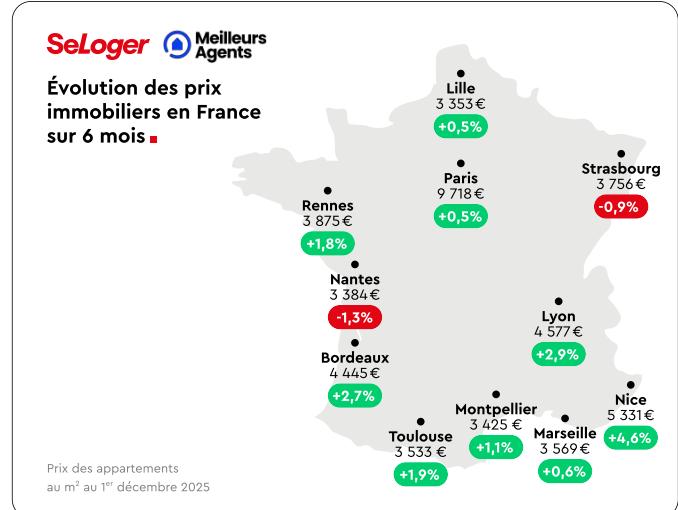
“ Ni les taux, ni l'octroi de crédit, ni les mesures fiscales en débat ne sont aujourd'hui en mesure de faire bouger le marché. L'attentisme reste dominant et la véritable dynamique de 2026 ne pourra émerger qu'à partir du printemps.”

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

Un Top 10 qui se redresse, mais pas au même rythme ■

Les grandes villes confirment les signaux positifs observés à l'échelle nationale, mais leur trajectoire reste loin d'être uniforme. Si la plupart affichent des évolutions à six mois désormais orientées à la hausse, certaines accélèrent nettement, comme Nice, tandis que d'autres restent en territoire négatif, à l'image de Nantes, où la correction entamée depuis 2022 se poursuit malgré des signes de ralentissement. Un contraste qui éclaire la reprise en cours, encore inégale selon les marchés.

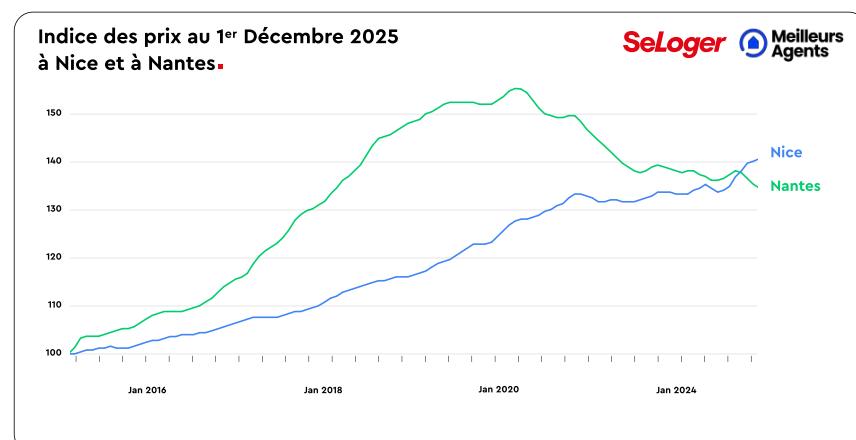
Le Top 10 confirme ce que montrent les IPIs : **les variations à 6 mois sont bien meilleures que celles observées en 2023 et 2024**. En 2024, 8 villes sur 11 étaient en négatif à 6 mois. En 2025, seulement 2. Le marché des grandes villes reste hétérogène, mais globalement, **la tendance s'améliore**.



Nantes & Nice, deux trajectoires opposées mais cohérentes

Nice s'impose comme la ville la plus dynamique du Top 10, avec une progression de +4,6 % sur six mois, très largement devant toutes les autres grandes agglomérations. La tendance est portée par une structure démographique locale plus âgée, qui laisse penser que le marché niçois est probablement moins dépendant du crédit que d'autres grandes villes. Ce profil, associé à un poids plus important des seconds accédants dans les parcours résidentiels typiques de la Côte d'Azur, contribue à amortir l'impact des taux sur les évolutions de prix. À l'inverse, Nantes enregistre la plus faible variation à six mois du Top 10 (-1,3 %). Entre 2015 et 2020, Nantes a connu une phase de surchauffe exceptionnelle, avec +36 % de hausse des prix (contre +12 % à Nice). Au plus haut, en 2022, l'écart s'était encore accentué : entre 2015 et 2022, les prix avaient bondi de +55 % à Nantes, contre +27 % à Nice. Le repli observé à Nantes s'inscrit donc dans la continuité : il corrige les hausses très rapides enregistrées entre 2015 et 2022.

Sur la longue période 2015-2025, les deux villes affichent finalement des évolutions relativement proches : **+40 % à Nice contre +35 % à Nantes**, preuve que les trajectoires se rejoignent une fois la surchauffe digérée.



“ Le marché immobilier entre dans une phase de stabilisation. Les prix ne reculent plus, la demande se recompose et les fondamentaux s'améliorent graduellement. Ce nouvel équilibre restera fragile tant que la visibilité sur les taux et la fiscalité n'évoluera pas. La vraie dynamique de 2026 se jouera à partir du printemps”

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

Méthodologie

Le Baromètre SeLoger-Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Les sites SeLoger et Meilleurs Agents s'appuient sur:

- Les transactions communiquées par les 30 000 agences immobilières présentes sur les plateformes. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières des plateformes sont retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)
- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.

Les indicateurs

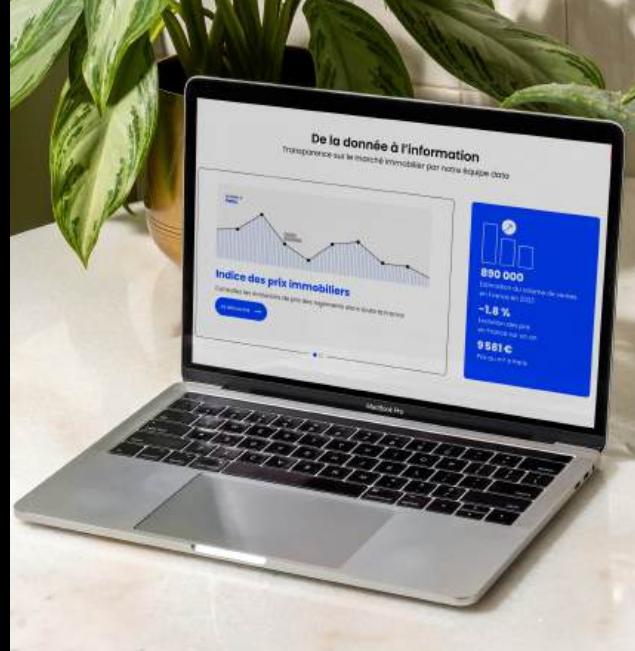
Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons



L'équipe scientifique

L'équipe scientifique est intégrée au pôle DataScience du groupe AVIV (SeLoger et Meilleurs Agents en France) comptant une cinquantaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.



Dr. Thomas Lefebvre
Vice-Président Data
SeLoger et Meilleurs Agents

Il a rejoint l'entreprise en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D du groupe AVIV en France, en Allemagne et en Belgique. Sous sa responsabilité, l'équipe scientifique du groupe produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français, belge et allemand.

De nombreuses études portant sur la modélisation économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation, mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.



Dr. Barbara Castillo Rico
Directrice science et
des études économiques



Alexandra Verlhiac
Économiste
Doctorante



Dr. Emilien Boizard
Data Scientist



Carmélo Micciche
Économiste
Doctorant



Dr. Martin Regnaud
Data Scientist



Imane Selmane
Économiste



Hadrien Berthier
Ingénieur en Machine
Learning



Killian Poulain
Data Scientist



Bastien Patras
Économiste doctorant



Sebastian Schatke
Économiste



Jonathan Frisch
Économiste