

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Conférence ■

Marché immobilier en 2026 :

Nouvel équilibre
ou phase transitoire ?

Mardi 2 septembre 2025



Agenda ■

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

Qu'est-ce qui a pesé sur la reprise ?

Perspectives : vers un nouvel équilibre.

1

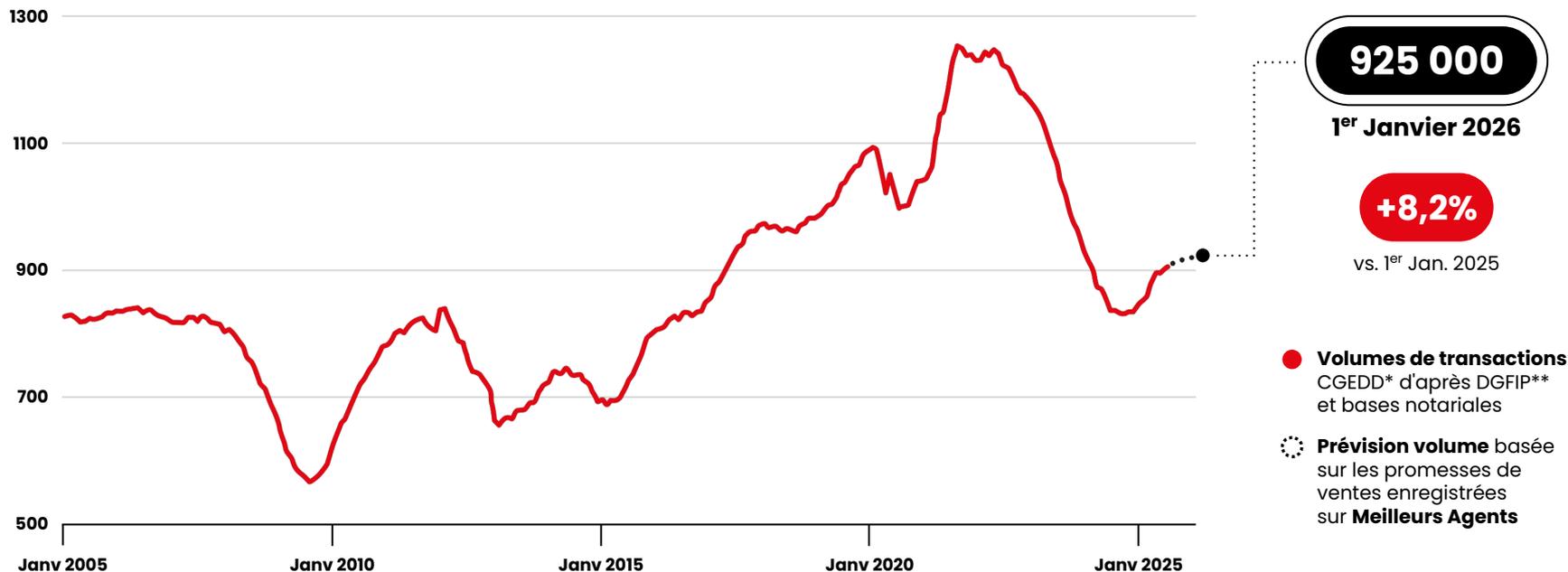


**Bilan 2025 :
la reprise,
moins forte
qu'attendu.**



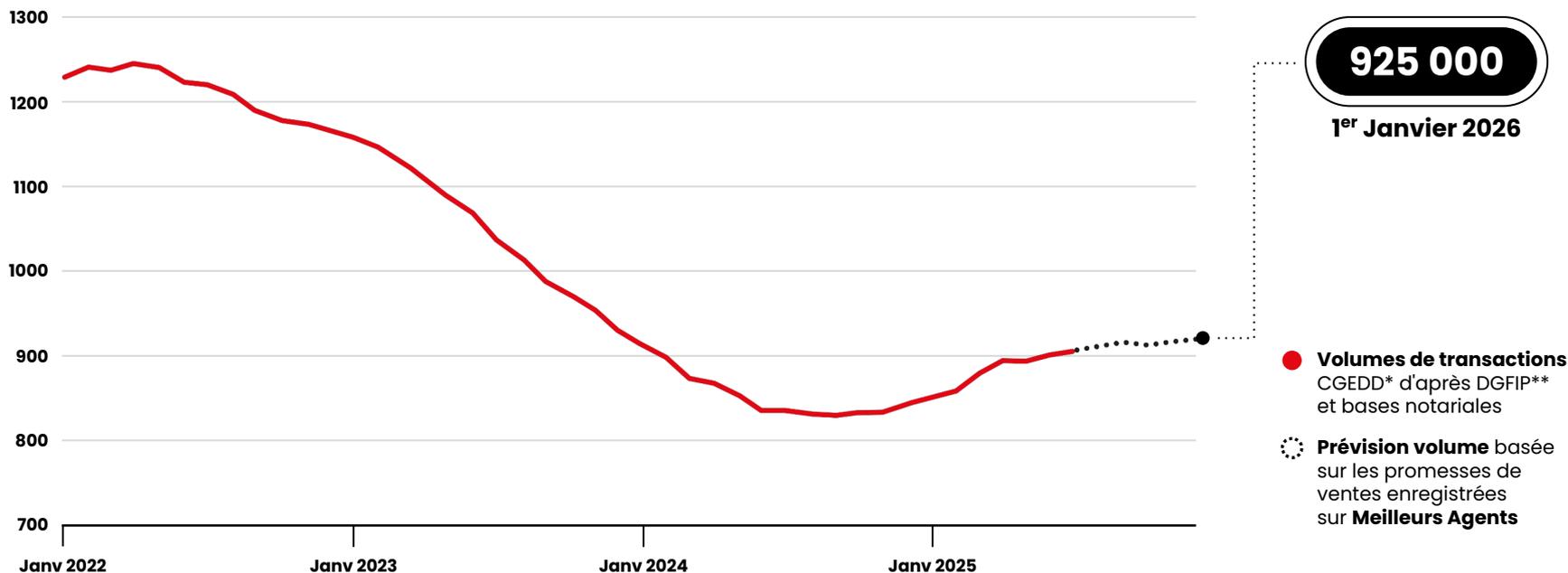
2025 : le marché repasse au-dessus des 900 000 transactions ■

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



Le printemps 2025 a été moins dynamique que prévu ■

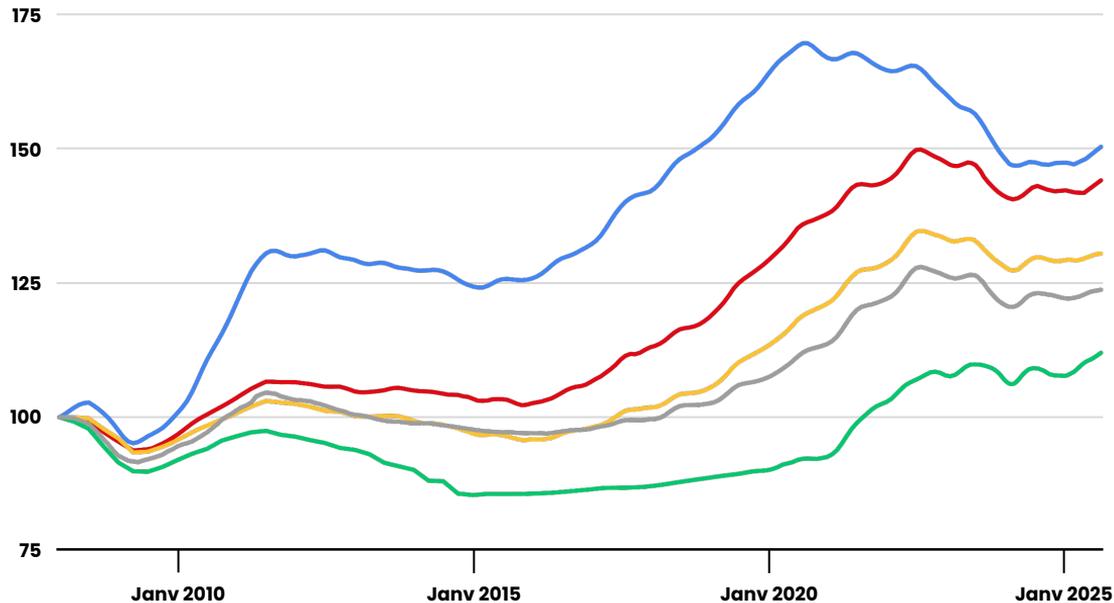
Nombre de ventes de logements anciens en France (cumulé sur 12 mois)



Les prix ont arrêté de baisser .

Indices des Prix de l'Immobilier (IPI)

(Base 100 au 1^{er} janvier 2008)



Évolution des prix à 1 an

IPI Paris

+2,3% -4,3%

IPI Top 10
province

+1,3% -1,4%

IPI Top 50
province

+0,7% -1,1%

IPI France

+0,8% -1,3%

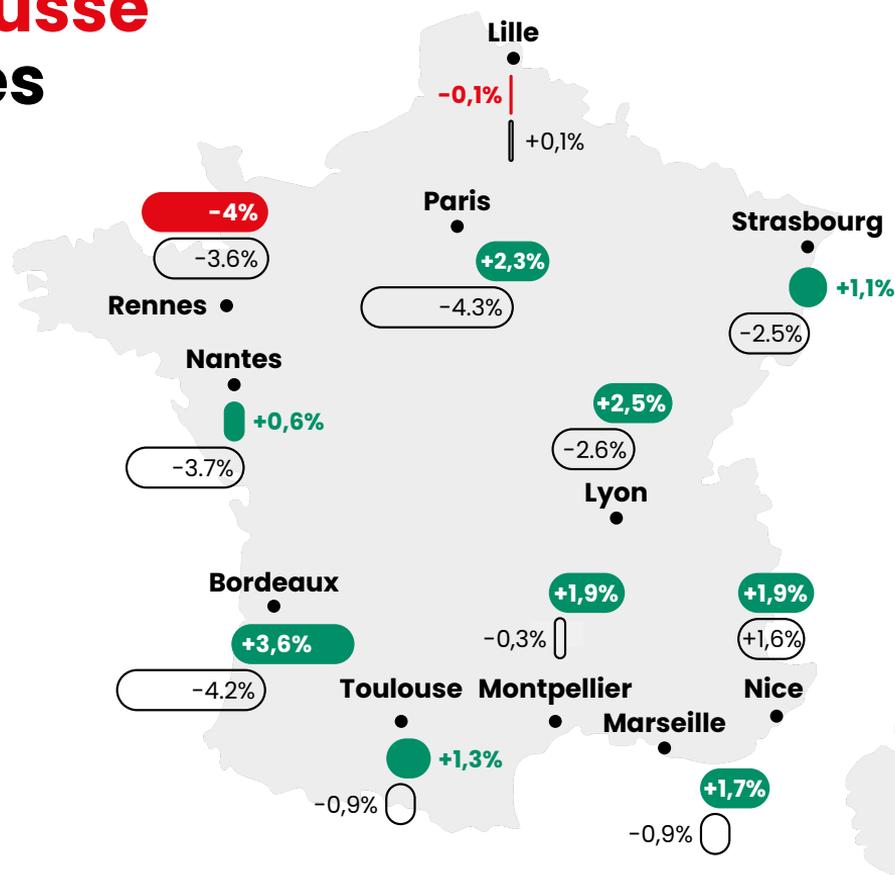
IPI Rural

+3,5% -0,9%

Sept 2024
Sept 2025

Sept 2023
Sept 2024

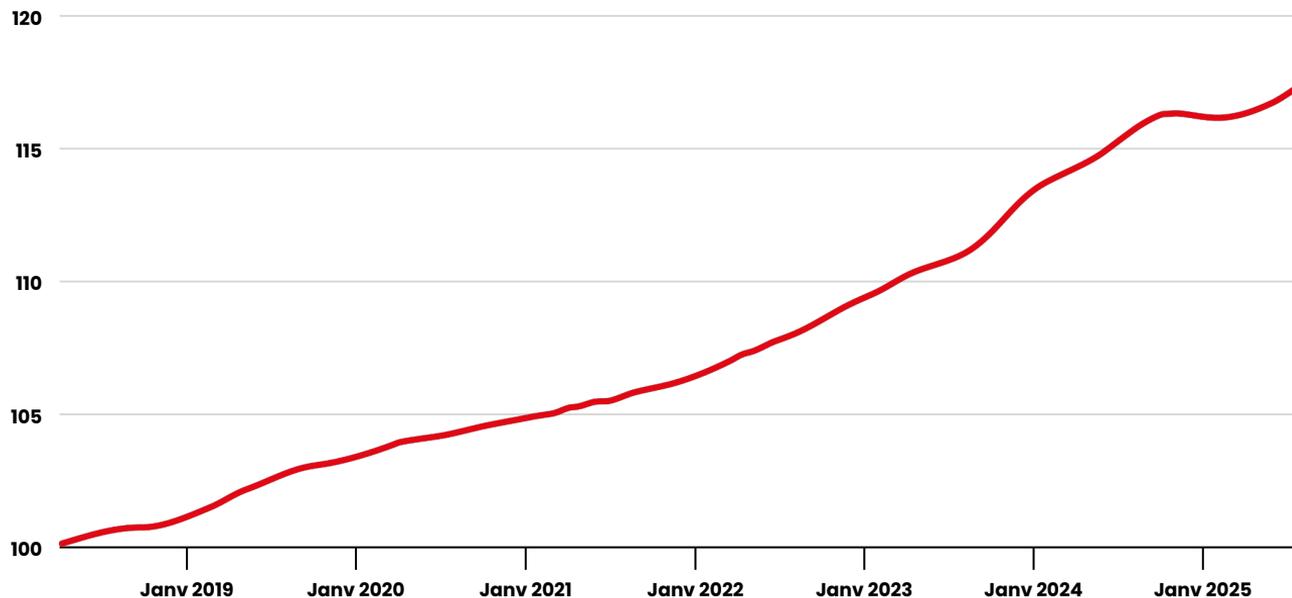
Retour de la hausse des prix dans les grandes villes ■



Loyers : la hausse ralentit depuis fin 2024...

Évolution de l'indice des loyers en France

(Base 100 au 1^{er} Janvier 2018)



Évolution des loyers à 1 an

IPI France

+1,5%

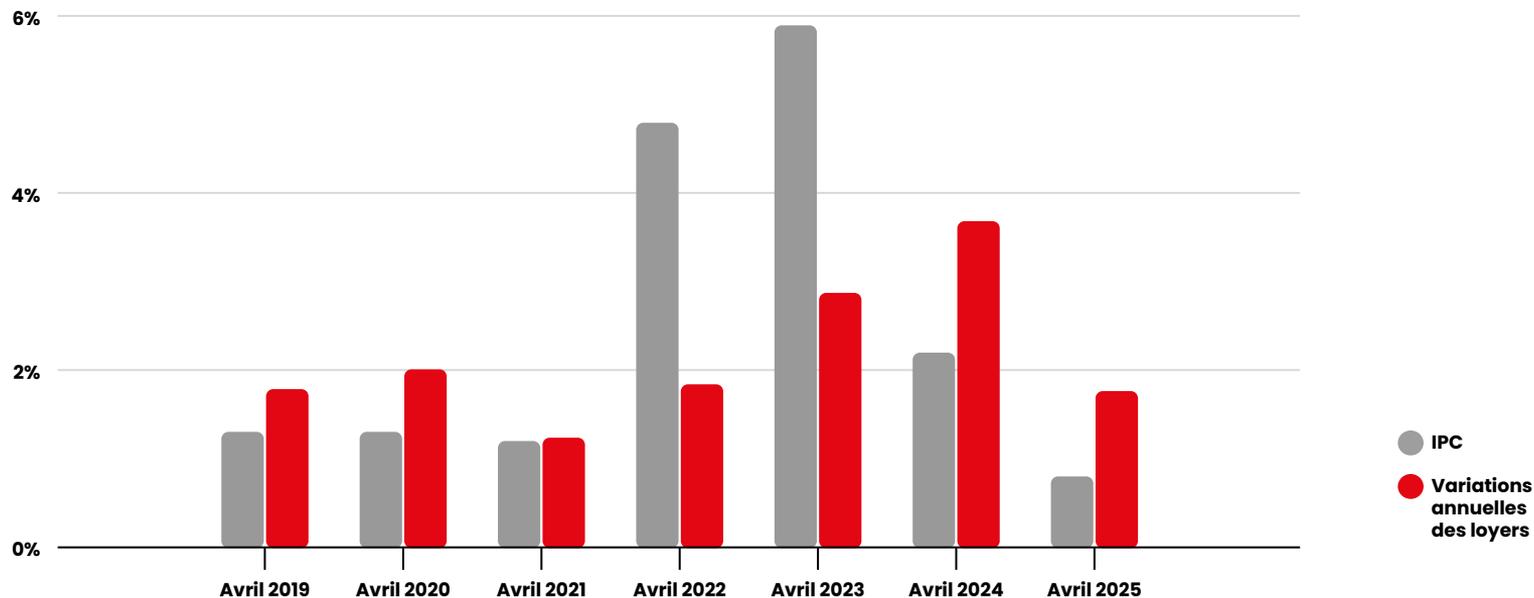
+4,2%

Sept 2024
Sept 2025

Sept 2023
Sept 2024

...mais reste plus forte que l'inflation .

Évolutions annuelles de l'Indice des Prix à la consommation des loyers
(exprimé en %)



2 ■

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

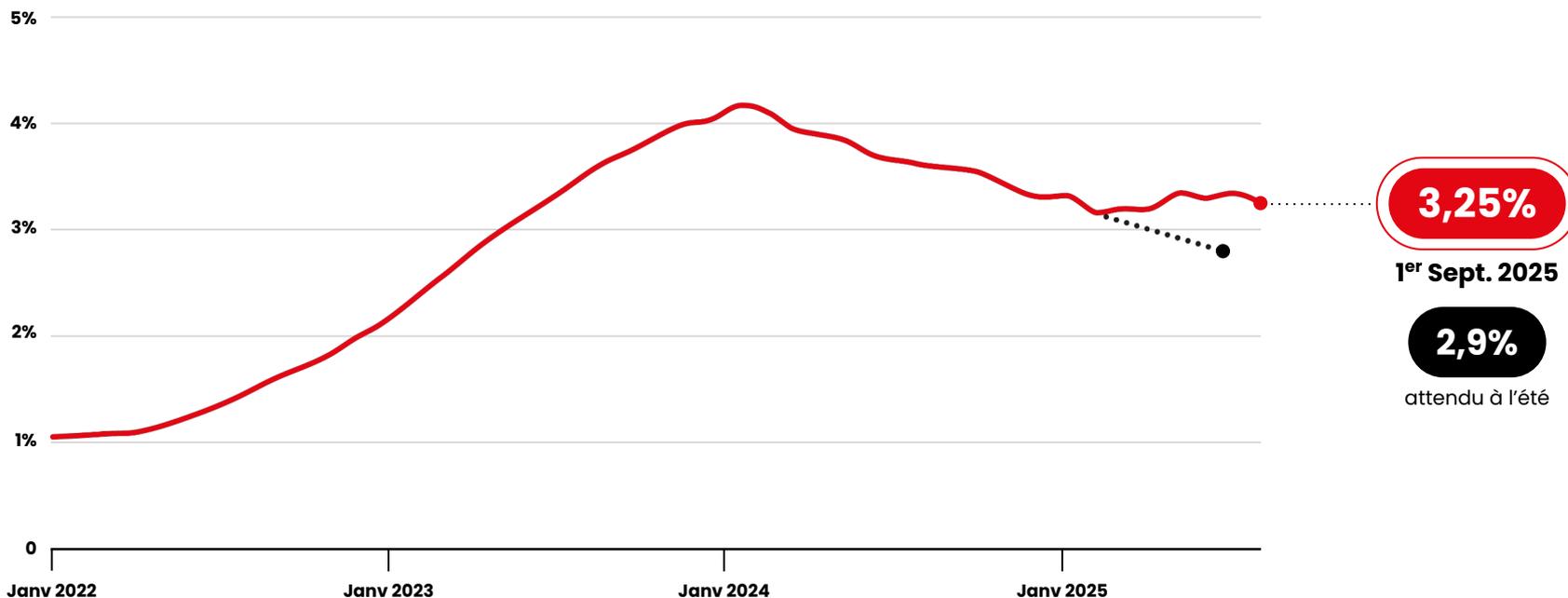




1. Des taux supérieurs à 3% : la nouvelle donne ?

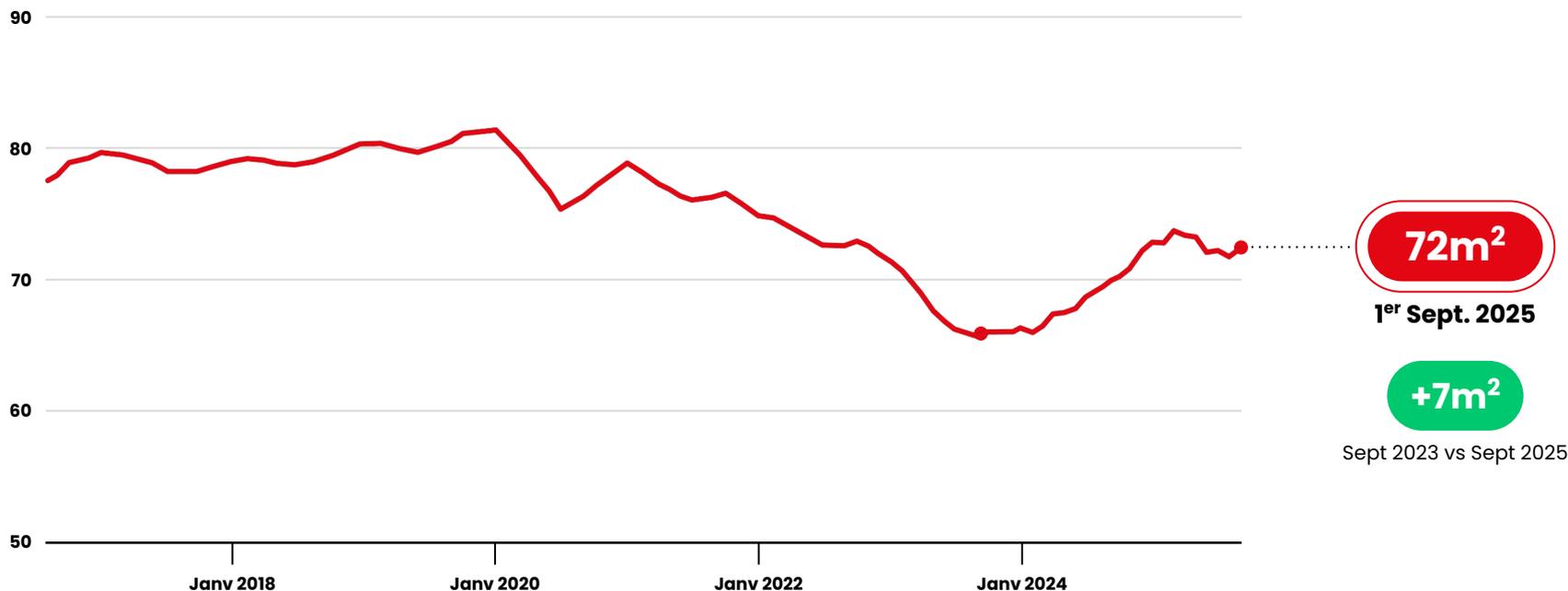
Taux : la barre des 3% n'aura finalement pas été atteinte ■

Évolution du taux d'emprunt immobilier moyen en France



Malgré tout, les Français ont presque gagné 1 pièce en plus ■

Pouvoir d'achat immobilier en France (exprimé en m²)

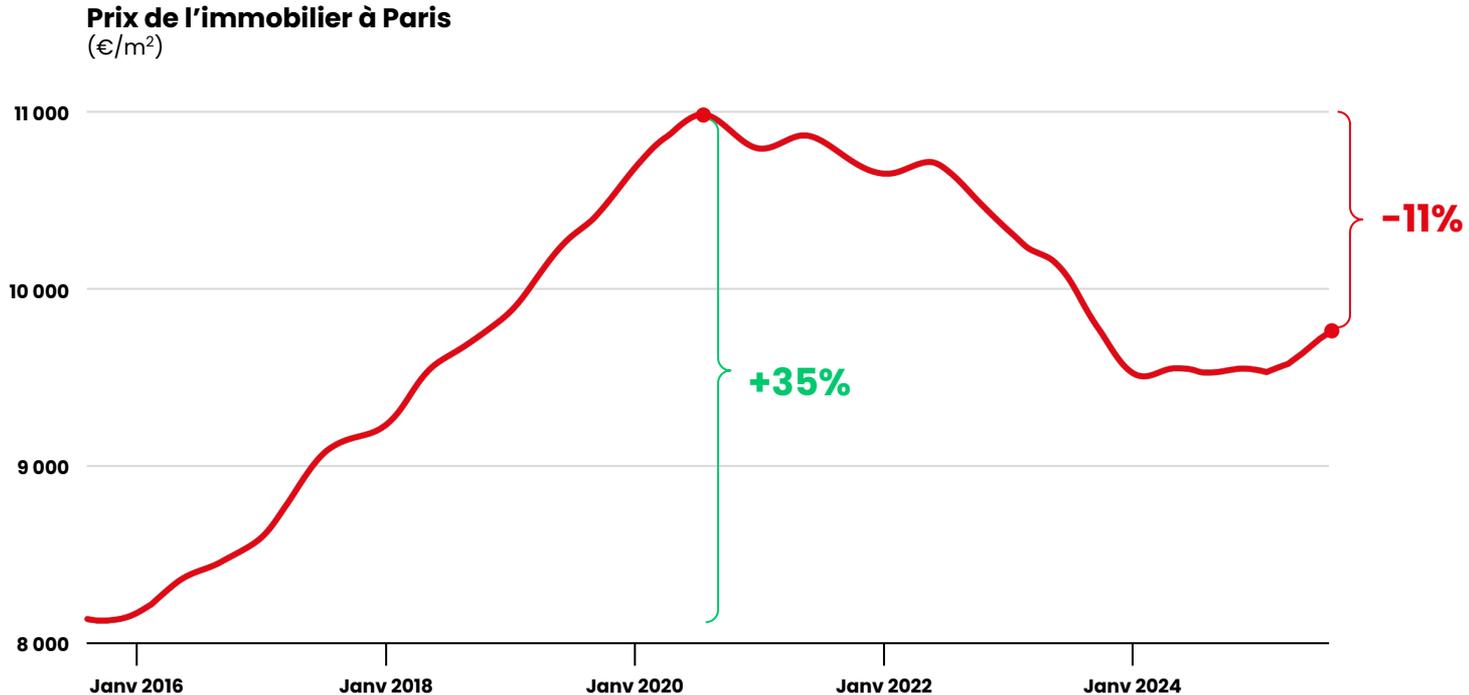


Revenu : INSEE
Taux d'intérêt : Banque de France et Pretto
Prix Immobiliers au 1^{er} septembre 2025 : Meilleurs Agents & SeLoger

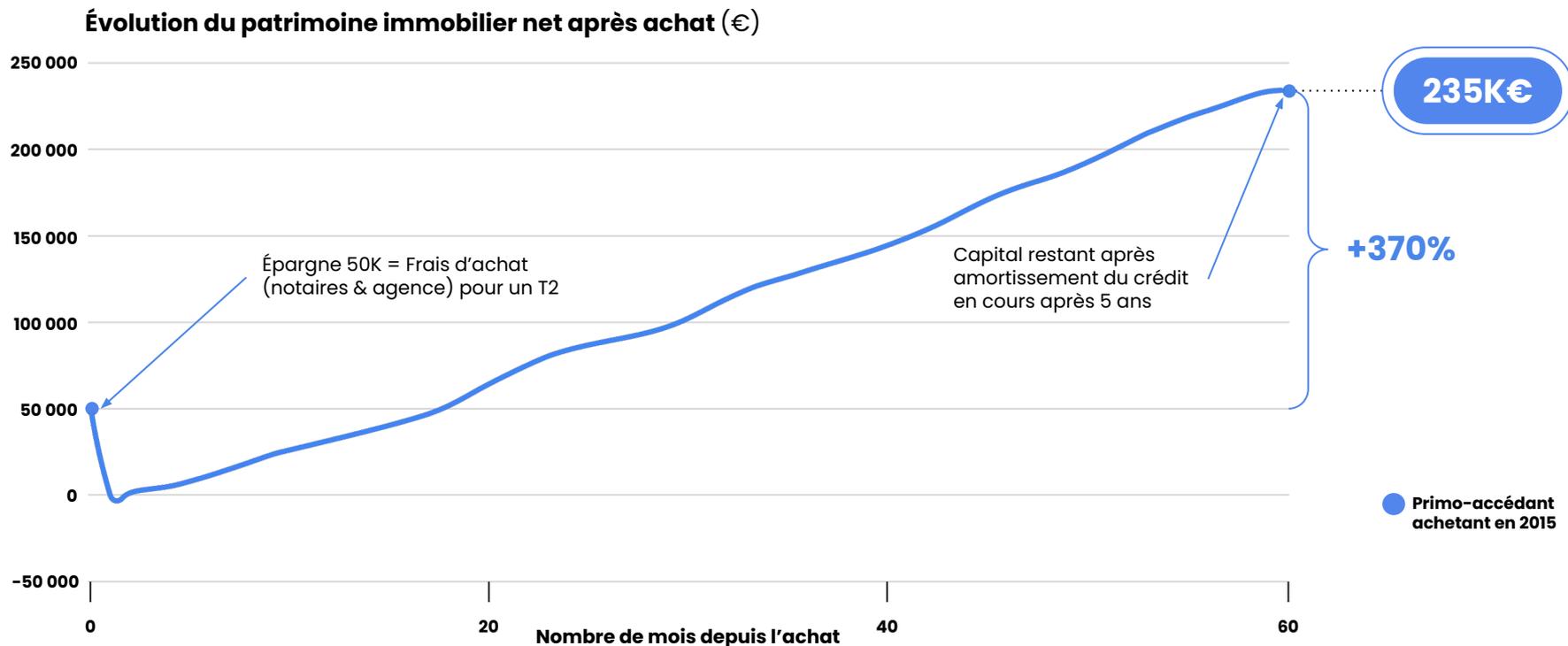


2. Perte de valeur immobilière

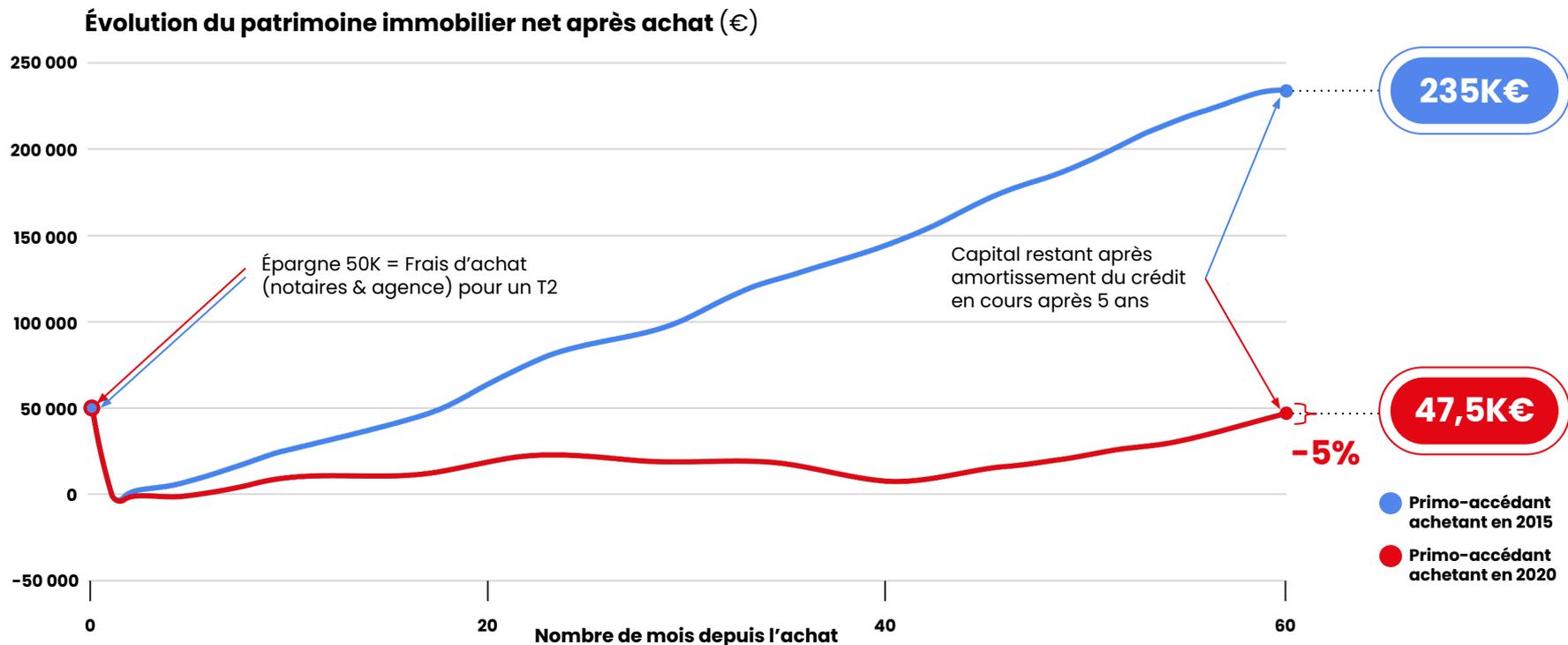
Exemple : à Paris, la valeur des biens en net recul par rapport à 2020 .



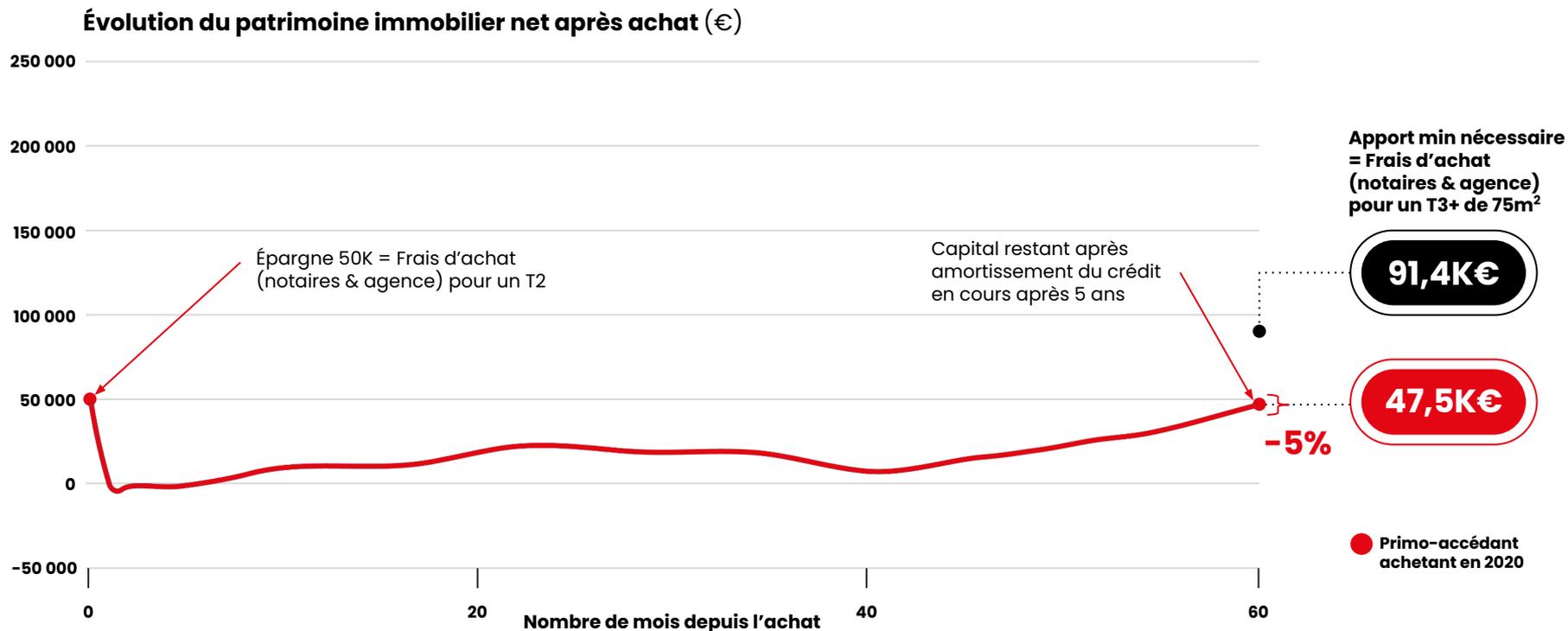
Une perte de valeur qui pèse sur les vendeurs parisiens ■



Une perte de valeur qui pèse sur les vendeurs parisiens .

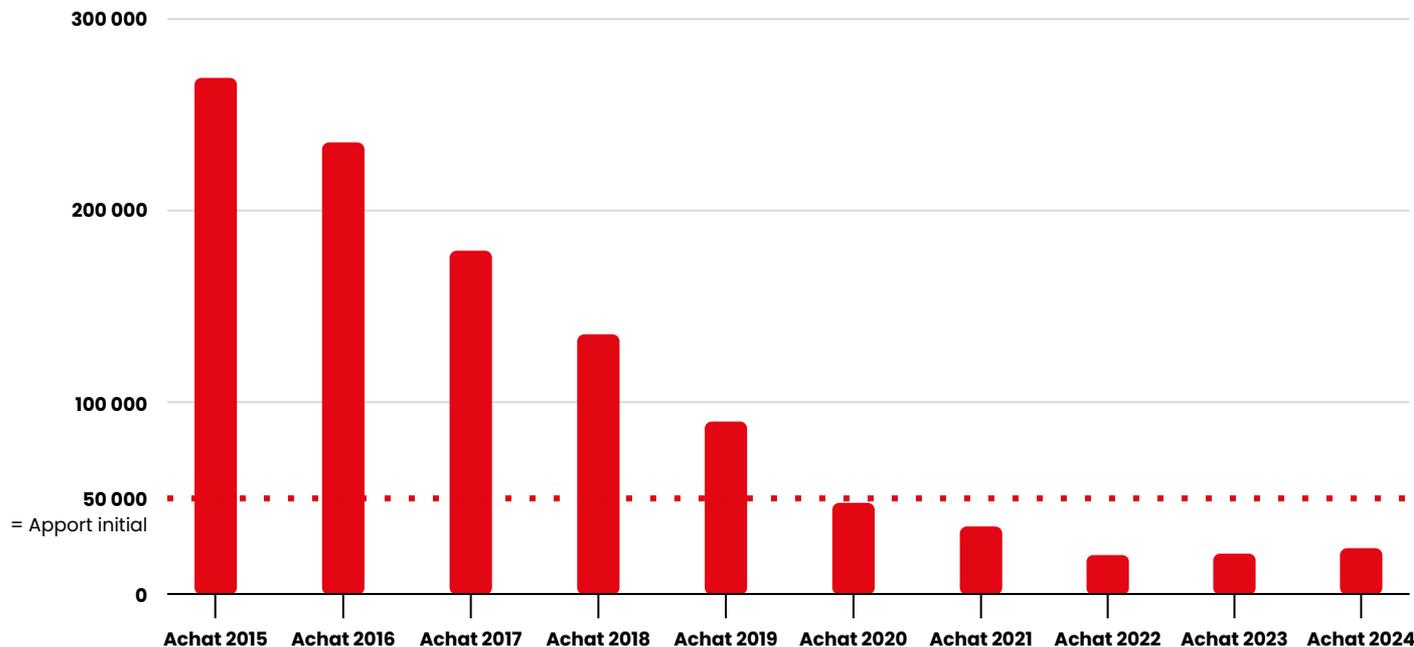


Une perte de valeur qui pèse sur les vendeurs parisiens ■



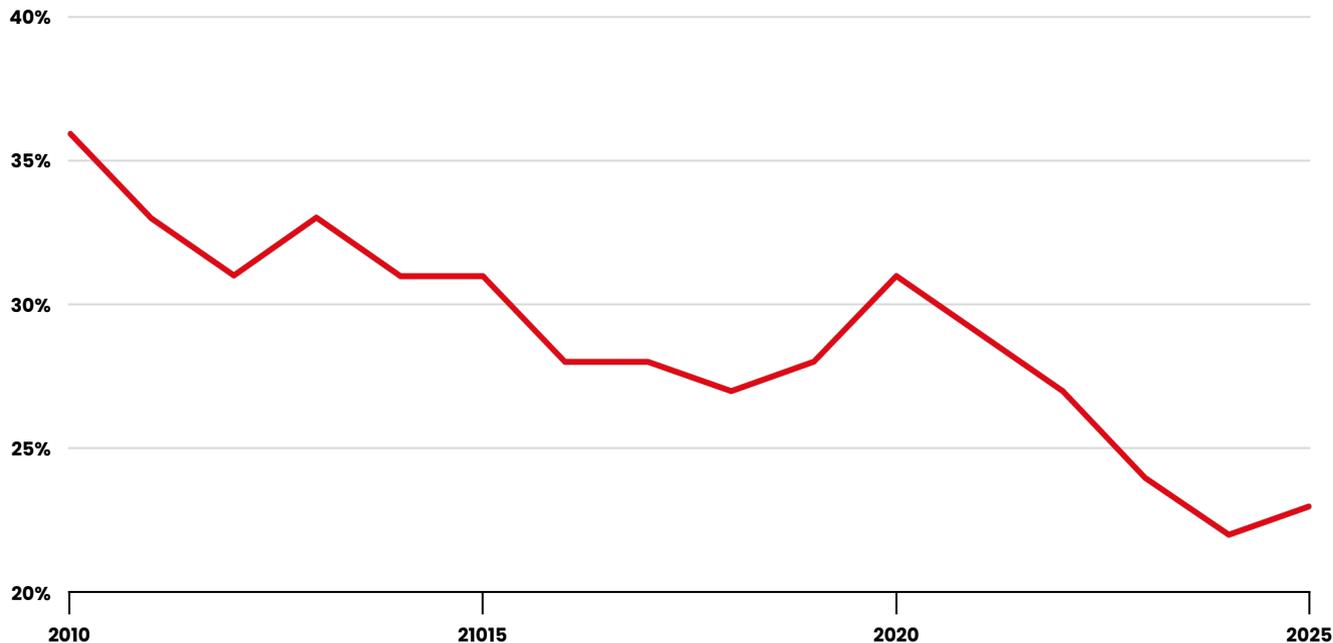
À Paris, les biens achetés après 2020, revendus à perte en 2025.

Patrimoine net après vente du bien au 1^{er} Septembre 2025 (€)



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

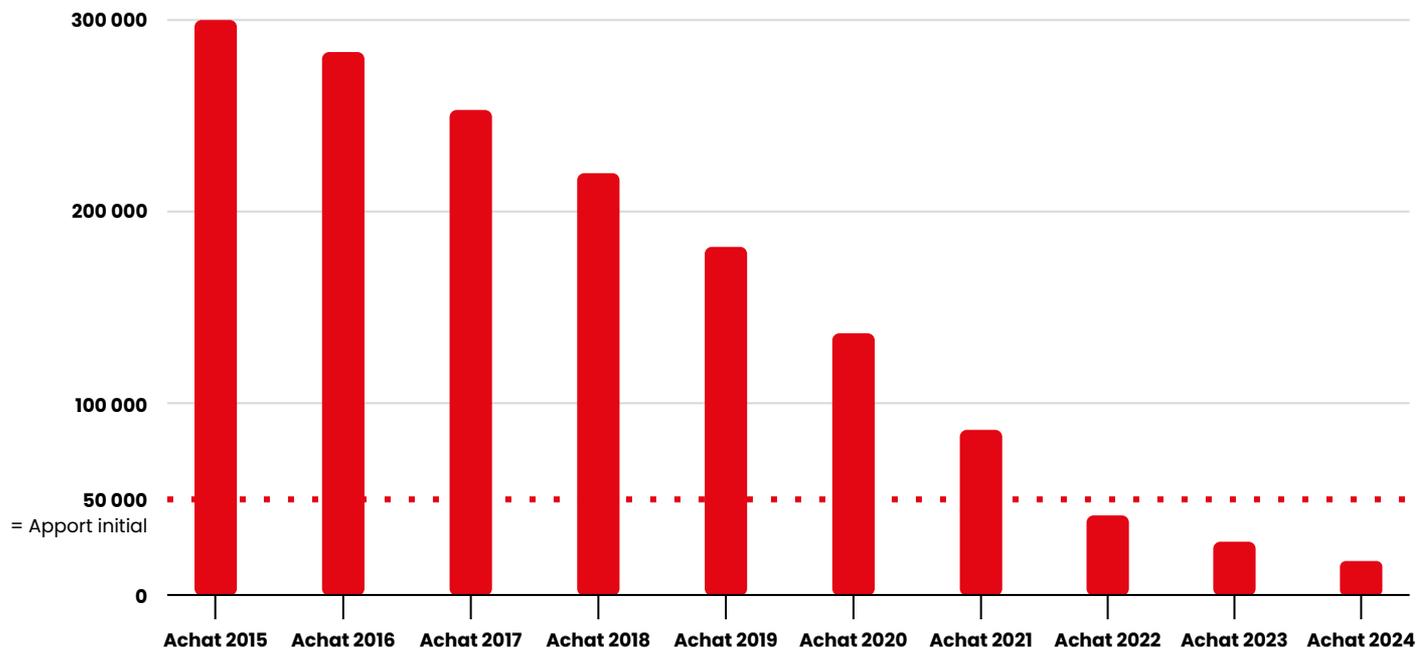
% de ventes où la durée de détention est égal ou inférieur à 5 ans à Paris



Clé de lecture : Au SI 2025, 23% des transactions ont été réalisées par des vendeurs qui détenaient le bien depuis 5 ans ou moins.
Données SeLoger-Meilleurs Agents

En France, la perte se limite aux acquéreurs des 3 dernières années ■

Patrimoine net après vente du bien au 1^{er} Septembre 2025 (€)



À retenir ■

- **La reprise, moins forte qu'attendu** : prix et transactions repartent de façon modérée.
- **Des freins continuent de peser sur le marché :**
 - Certains acquéreurs attendent encore une baisse plus marquée des taux,
 - L'équation "*vendre pour racheter*" est défavorable pour les biens achetés après 2020 à Paris et 2022 en France.
- **Un marché locatif toujours sous tension,** faute de bascule suffisante vers l'accession, et même si la hausse des loyers ralentit depuis fin 2024.

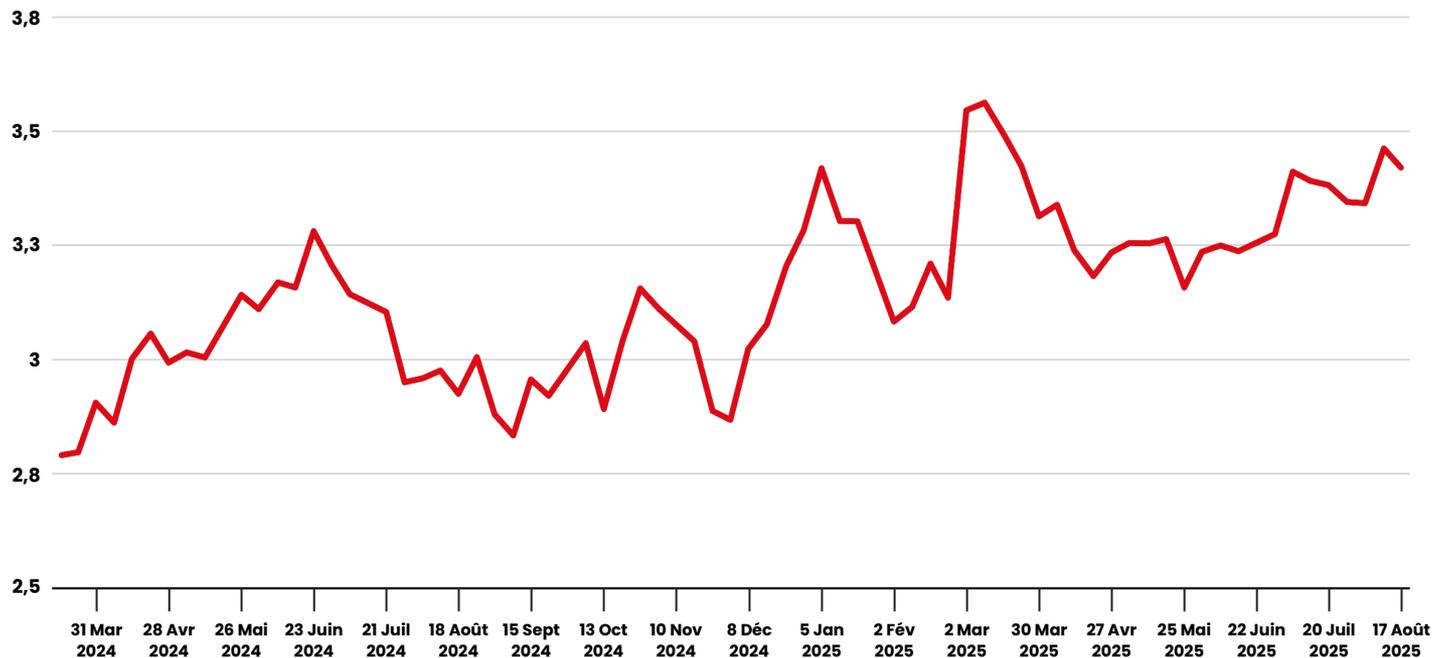
3 ■

**Perspectives :
vers un nouvel
équilibre.**



Les incertitudes mondiales pèsent sur les taux ■

Taux OAT 10 ans en France





Trois incertitudes politiques majeures en France pour l'immobilier en 2026

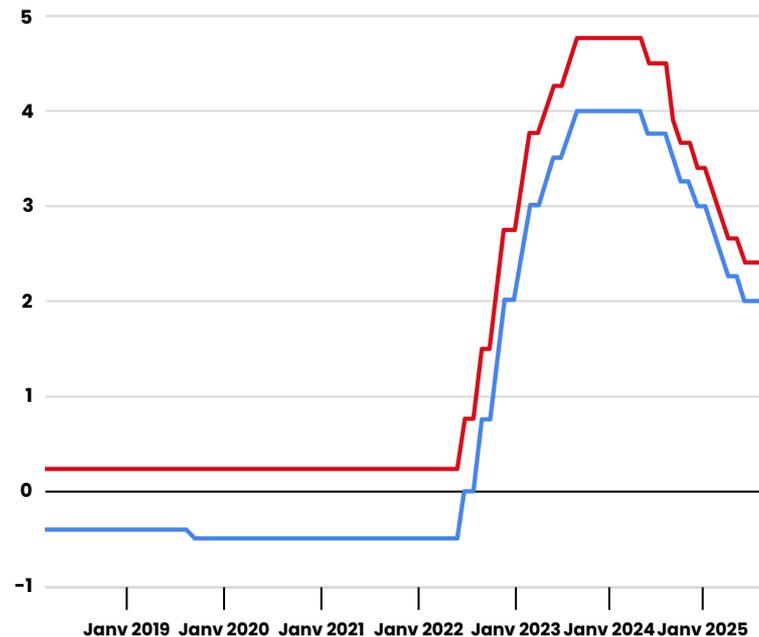
- Instabilité gouvernementale
- Dette souveraine élevée
- Incertitudes concernant la politique du logement

Fin du rôle amortisseur de la BCE .

Évolution annuelle de l'IPC (exprimé en %)



Taux directeurs de la Banque Centrale Européenne





Crédit immobilier : légère augmentation des taux d'ici la fin 2025

3,25% | 3,5%

Taux



Des conditions d'achat plus favorables

Moins de 5 ans
pour amortir un achat

**4 ans
et 8 mois**

1^{er} Septembre 2025

Un pouvoir d'achat
restauré

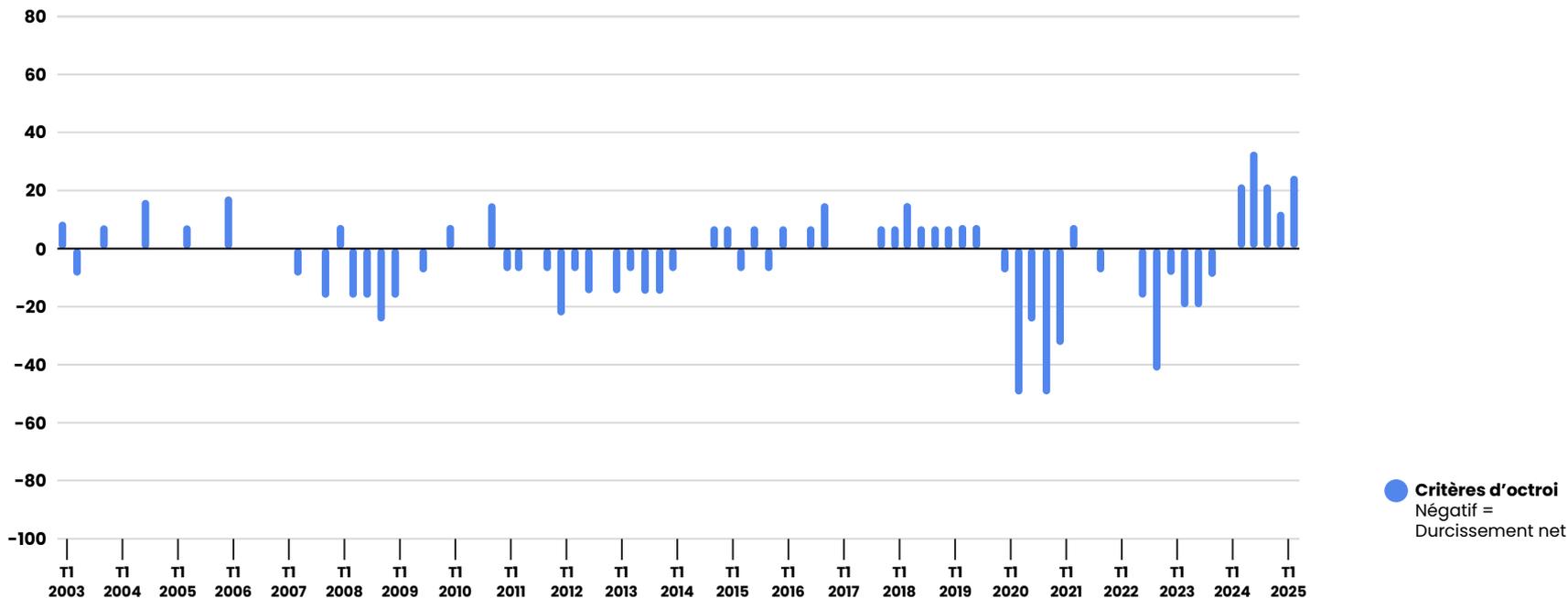
72 m²

1^{er} Septembre 2025

Revenu : INSEE
Taux d'intérêt : Banque de France et Pretto
Prix Immobiliers au 1^{er} septembre 2025 : Meilleurs Agents & SeLoger

Crédit : des conditions plus souples .

Demande de crédit à l'habitat et critères d'octroi de crédit





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.



2026, un nouvel équilibre

+2% | +3%

Prix

~960 000

Transactions

Estimation de l'évolution de prix et du volume de transactions en 2026.
Sous condition d'un niveau de taux entre 3% et 3,5% en moyenne.

En conclusion ■

- **Une reprise en 2025** : plus de 900 000 transactions et des prix en légère hausse.
- **Les freins sont appelés à s'estomper** : des taux au-dessus de 3% comme norme et la situation des secundo-accédants va progressivement s'améliorer.
- **D'autres signaux encourageants** : pouvoir d'achat restauré, amortissement plus rapide et robinet du crédit ouvert.

Vers un nouvel équilibre en 2026

Regards croisés ■

Éric Allouche, Directeur exécutif, ERA Immobilier France

Pierre Chapon, Co-fondateur, Groupe Pretto

Olivier Descamps, Directeur Général, iad France

Thomas Lefebvre, Vice-Président data,
SeLoger - Meilleurs Agents

Mardi 2 septembre 2025



Merci.

SeLoger |  Meilleurs Agents

Mardi 2 septembre 2025