

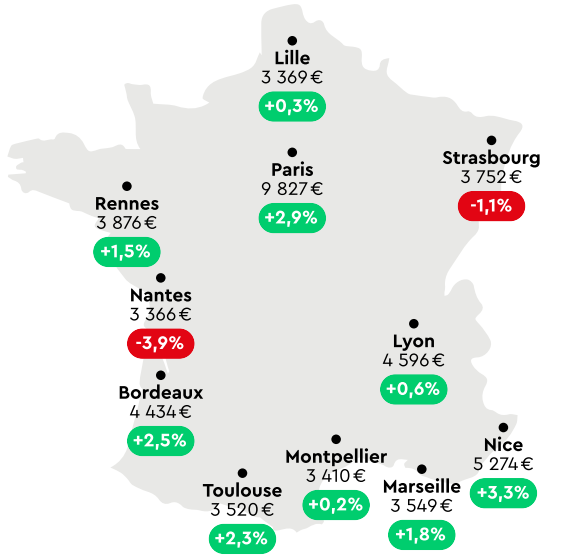


SeLoger |  **Meilleurs Agents**

2026 :
le marché immobilier
vers un nouvel équilibre ?



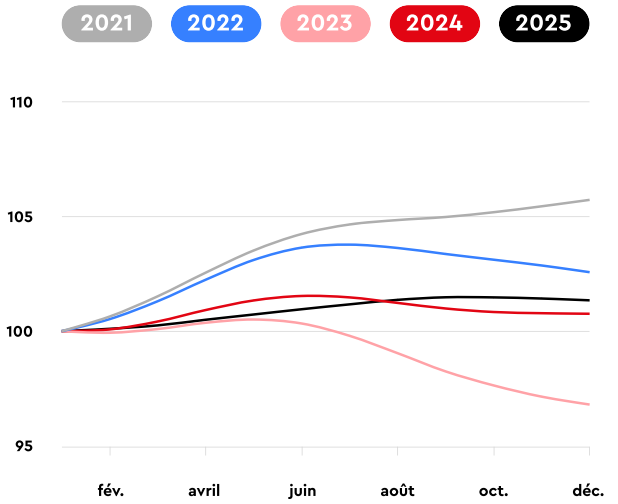
Évolution des prix immobiliers en France sur 1 an ■



Prix des appartements au m² au 1^{er} Janvier 2026

SeLoger Meilleurs Agents

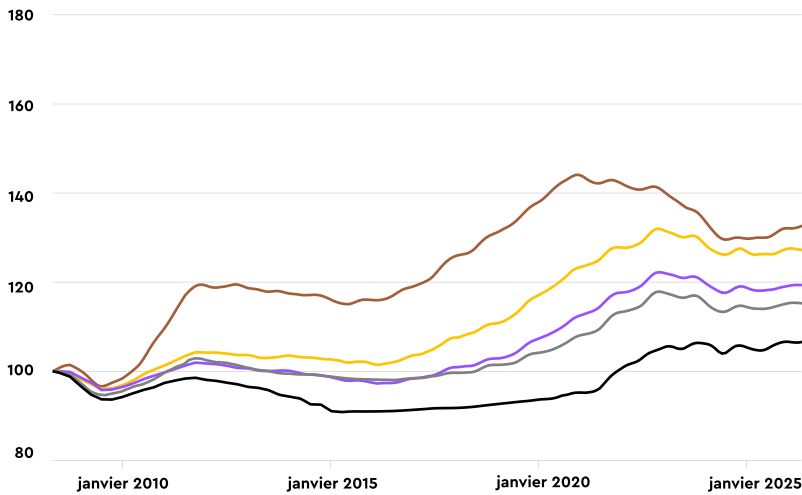
Évolution des prix en France par année ■



Évolution des prix au 1er Janvier 2026, France, SeLoger - Meilleurs Agents.

SeLoger Meilleurs Agents

Indices des prix de l'Immobilier (IPI)



SeLoger Meilleurs Agents

Évolution des prix

	2024	2025
IPI Paris	-0,3%	+2,9%
IPI Top 10 Province	-0,2%	+1,1%
IPI Top 50 Province	+0,1%	+1,5%
IPI Rural	+0,3%	+2,8%
IPI France	+0,7%	+1,6%

Évolution des prix au 1er Janvier 2026, Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents.

Le baromètre complet →

2025 a-t-elle marqué l'entrée du marché immobilier dans un nouvel équilibre ?



“ Oui, le marché immobilier poursuit sa phase de normalisation. Après être clairement sorti du rouge, 2025 marque le début d'un cycle à nouveau positif, avec des progressions de prix encore modérées mais bien réelles ”

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

Du côté de l'activité, le nombre de transactions atteint environ **929 000 ventes sur les douze derniers mois à fin octobre 2025¹**, soit **+11 % sur un an**.

On reste en dessous du rythme auquel on devrait être dans un marché liquide (~1 millions de transaction), mais la dynamique est clairement meilleure que l'an dernier. Pour ce qui est des prix, les évolutions restent **modérées**, mais **positives sur un an sur l'ensemble des segments de marché**.

Toutes les variations annuelles des IPI sont supérieures à +1 %, ce qui tranche avec la situation observée un an plus tôt, où les prix étaient majoritairement orientés à la baisse. Cette progression contenue s'explique en grande partie par une trajectoire des taux moins favorable qu'anticipé, en particulier au printemps 2025, ce qui a freiné la dynamique des prix. Le marché semble désormais s'installer dans un nouveau régime : **des hausses faibles, mais continues**.

Au niveau des grandes villes, la tendance est similaire. La **quasi-totalité du Top 10 est dans le vert**, même si les évolutions restent limitées. Parmi les grandes villes, seule Nice se démarque réellement, tandis que Toulouse, Bordeaux, Marseille ou Montpellier affichent des hausses plus contenues. Nice se distingue, en effet, avec une hausse nettement plus marquée, **au-delà de +5 % sur un an**, là où la majorité des grandes villes évoluent plus près de +1 à +3 %. À l'inverse, **Nantes reste une exception**, avec des prix encore en baisse, mais à un rythme beaucoup plus modéré que l'an dernier.

Sur le marché locatif, la situation s'améliore légèrement sur le plan des loyers. **Leur hausse s'est nettement calmée**, autour de **+1,3 % sur un an**, contre près de +3 % un an plus tôt. Ce ralentissement de la hausse s'explique notamment par le retour sur le marché de l'achat d'une partie des ménages jusqu'ici contraints de rester locataires. En revanche, la tension sur **l'offre locative reste très forte**, notamment dans les zones tendues.

À Paris, par exemple, le nombre de biens disponibles à la location reste 30% à 40% en dessous de son niveau avant crise sanitaire.

Enfin, côté crédit, l'année 2025 a été marquée par un changement de trajectoire. Après les baisses amorcées début 2024, les taux se sont stabilisés à partir du printemps 2025. Au 1er décembre 2025, ils s'établissent autour de 3,5 % sur 25 ans et 3,4 % sur 20 ans².

Ce niveau contraste fortement avec les anticipations de début d'année, où un retour sous les 3 % était espéré pour l'été. Cette déception a provoqué un moment de découragement au printemps. En revanche, le second semestre 2025 marque une inflexion nette : la dynamique observée se distingue de la saisonnalité habituelle, avec une reprise plus franche de l'activité. Ce regain traduit une acceptation progressive des nouvelles conditions de crédit. La demande s'est ainsi reconstituée et retrouve désormais des niveaux proches de ceux de 2021, un signal fort montrant que les ménages ont intégré cette nouvelle réalité de marché.



¹ IGEDD d'après Insee, base notariale et DGFIP (MEDOC)

² Pretto

Quelles sont vos anticipations pour 2026, en particulier sur les taux de crédit et l'évolution du marché ?

Du côté des banques, la concurrence devrait s'intensifier en début d'année. **Les objectifs de production de crédit repartent à zéro**, avec des ambitions renouvelées.

Cela pourrait se traduire par **quelques ajustements de taux à la baisse**, mais ils devraient rester marginaux. Le plus probable reste un environnement de taux **globalement stable autour de 3,5 %**, sauf choc macroéconomique majeur.

Cette prudence s'explique par un contexte toujours fragile. **Les taux longs à 10 ans restent élevés**, reflet d'incertitudes macroéconomiques persistantes, d'une **instabilité politique** et de **défis budgétaires structurels** qui maintiennent une prime de risque élevée sur la dette française. La politique monétaire, de son côté, reste très mesurée : **aucune baisse de taux directeurs n'a eu lieu depuis juin 2025**, et les marchés anticipent une **stabilité en 2026**, dans un contexte d'inflation globalement maîtrisée et proche de la cible.

Sur le marché immobilier, les fondamentaux économiques plaident également pour un scénario de continuité.

L'inflation est contenue, la croissance resterait faible mais légèrement meilleure qu'en 2025, **les salaires continuent de progresser**, à un rythme modéré mais supérieur à l'inflation, et **le taux de chômage devrait rester relativement stable**, selon les projections macroéconomiques de la Banque de France.

Surtout, les ménages semblent désormais **mieux armés pour revenir sur le marché**. La demande a retrouvé des niveaux d'avant 2022, ce qui traduit une réelle **acceptation des nouveaux niveaux de taux et de prix**.

À cela s'ajoutent certains facteurs susceptibles de soutenir le marché, comme l'évolution de la réglementation énergétique : le nouveau cadre du **DPE pourrait sortir environ 850 000 logements du statut de passoires énergétiques**, contribuant à détendre légèrement le marché locatif.

Dans ce contexte, nos hypothèses pour 2026 sont les suivantes :

- **Taux de crédit :**
autour de **3,5 %**
- **Nombre de ventes :**
proche de **980 000 transactions**
- **Prix de l'immobilier :**
une hausse modérée,
de l'ordre de **+2 à +3 %** sur l'année



*" Le scénario central pour 2026 est celui d'une **stabilité**, plus que d'un nouveau cycle de baisse des taux. "*

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

Au-delà des chiffres, dans quelle mesure le contexte politique influence-t-il aujourd'hui le marché du logement ?



“ Aujourd'hui, au-delà des conditions financières, l'incertitude politique constitue un facteur de frein important à la projection des ménages sur le marché immobilier ”

Thomas Lefebvre, VP Data, SeLoger & Meilleurs Agents

L'immobilier est un marché de temps long : acheter, investir ou rénover engage les ménages sur **15, 20 ou 25 ans**. Dans ce contexte, l'instabilité ou l'imprévisibilité des règles du jeu pèse lourdement sur les décisions, parfois davantage que le niveau des taux lui-même.

La France traverse toujours une **crise du logement profonde**, aux conséquences multiples : difficultés d'accès au logement, frein à la mobilité résidentielle et professionnelle, tensions sur le recrutement dans certaines zones, creusement des déséquilibres territoriaux. Dans les zones tendues, la difficulté de trouver un logement devient un véritable enjeu économique. Ailleurs, l'absence de vision claire freine l'investissement et la revitalisation des territoires. Un point positif est toutefois à souligner : **le logement est redevenu un sujet central du débat public**. Gouvernement et Parlement semblent mieux prendre la mesure du caractère systémique de la crise, qu'il s'agisse de la production de logements, de l'investissement locatif privé ou de la rénovation énergétique.

En revanche, cette prise de conscience peine encore à se traduire par une **stratégie claire, cohérente et stable**. Les débats parlementaires récents donnent parfois le sentiment d'une politique du logement fragmentée, faite d'ajustements successifs, parfois contradictoires, qui brouillent les signaux envoyés aux ménages et aux investisseurs.

Les professionnels du secteur sont pourtant unanimes : **sans cadre stable pour l'investissement et la production de logements**, la crise ne pourra pas se résorber durablement. Le logement ne peut pas être piloté à coups de mesures annuelles ou de dispositifs temporaires.

Ce dont le marché a besoin aujourd'hui, ce n'est pas de nouvelles annonces, mais **d'un cap lisible dans le temps**, permettant aux ménages, aux investisseurs et aux collectivités de se projeter sereinement. Tant que cette stabilité ne sera pas installée, l'attentisme pourrait rester fort, même dans un contexte de normalisation progressive des conditions financières.

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

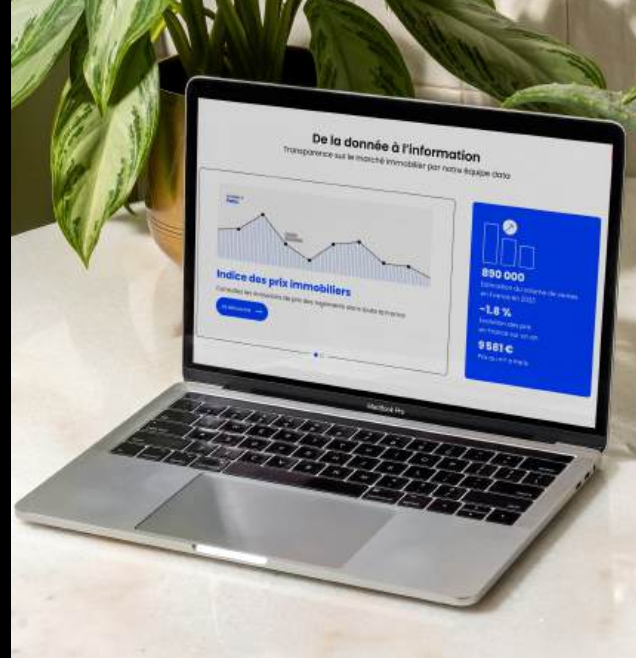
Indices des Prix Immobiliers (IPI)

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 Verliac

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