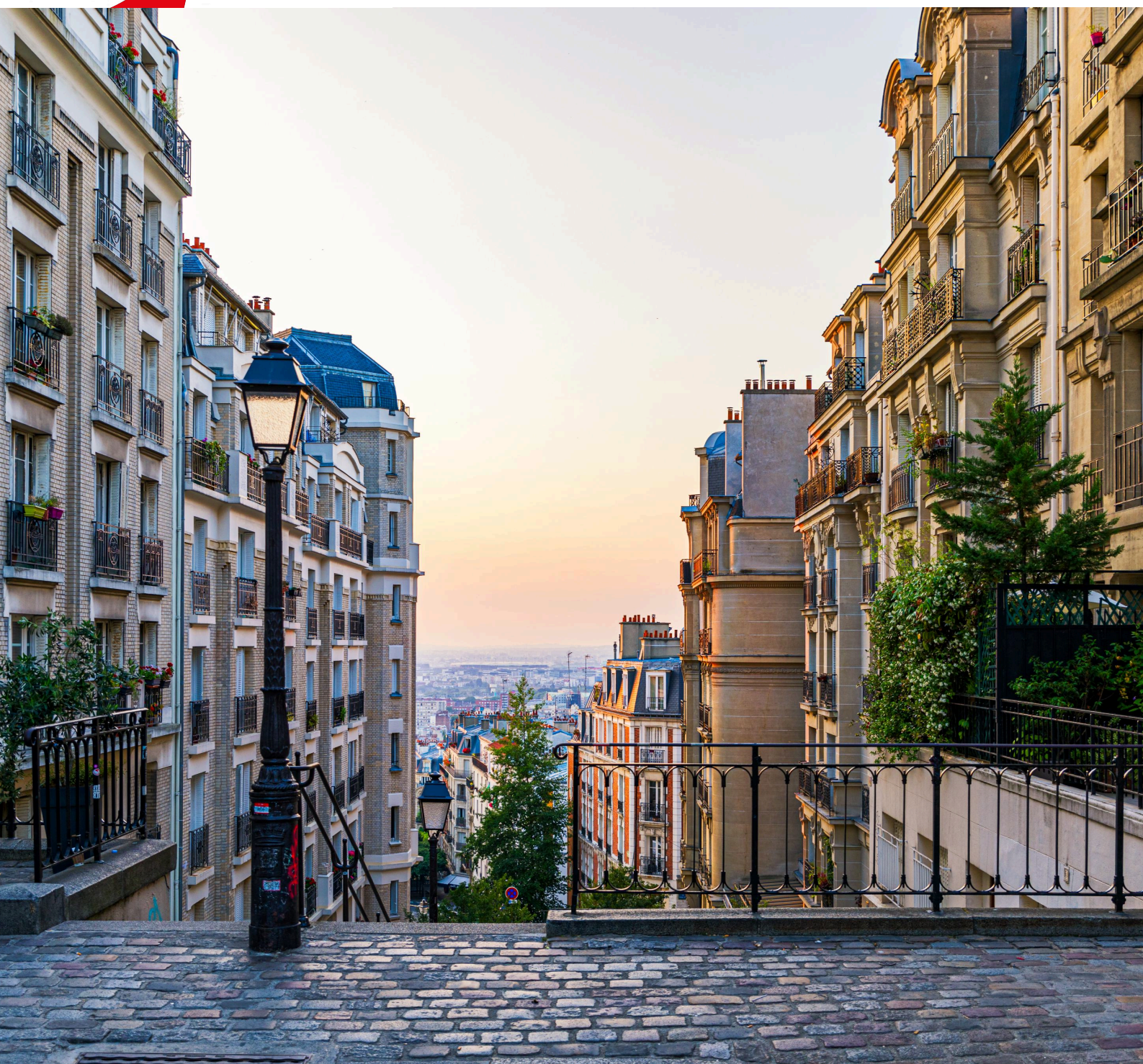


SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Immobilier : la demande
retrouve son niveau
d'avant la hausse des taux !



Le baromètre en un coup d'œil ■

France



+9 %

pour la **demande vs octobre 2024**

- Retour au niveau d'octobre 2021, avant la hausse des taux
- Prix: +0,1% au 1^{er} novembre (stables sur un an)

Maisons



+13 %

évolution de la demande sur 1 an
(vs 0 % pour les appartements)

- +2,3 % évolution de prix sur 1 an
- Les maisons tirent la reprise du marché

Rural



+16 %

évolution de la demande sur 1 an

- +2,9 % évolution de prix sur 1 an
- Pouvoir d'achat: 114 m²
- Segment le plus dynamique

Prix Paris



-0,3 %

au 1^{er} novembre sur un mois

- Troisième mois consécutif de baisse
- Un rebond printanier, trompe-l'œil d'une reprise durable

Prévisions

1 ■ **Accalmie saisonnière** qui va s'installer pour la fin d'année, surtout dans les grandes villes, après un rebond marqué

2 ■ **La demande se maintient à un niveau élevé**, augurant d'un redémarrage plus dynamique début 2026

Évolution des prix au 1^{er} Novembre 2025 (1 mois et 1 an), Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents. Indice d'évolution de la Demande SeLoger au 1^{er} Octobre 2025.

Après un fort recul entre 2021 et 2023, la demande avait amorcé un redressement en 2024. En 2025, la reprise s'accélère: +9 % sur un an, un niveau équivalent à celui d'octobre 2021, avant la remontée des taux. Un signal fort de résilience pour un marché globalement stable, marqué par une accalmie saisonnière classique, porté par les maisons et le segment rural.

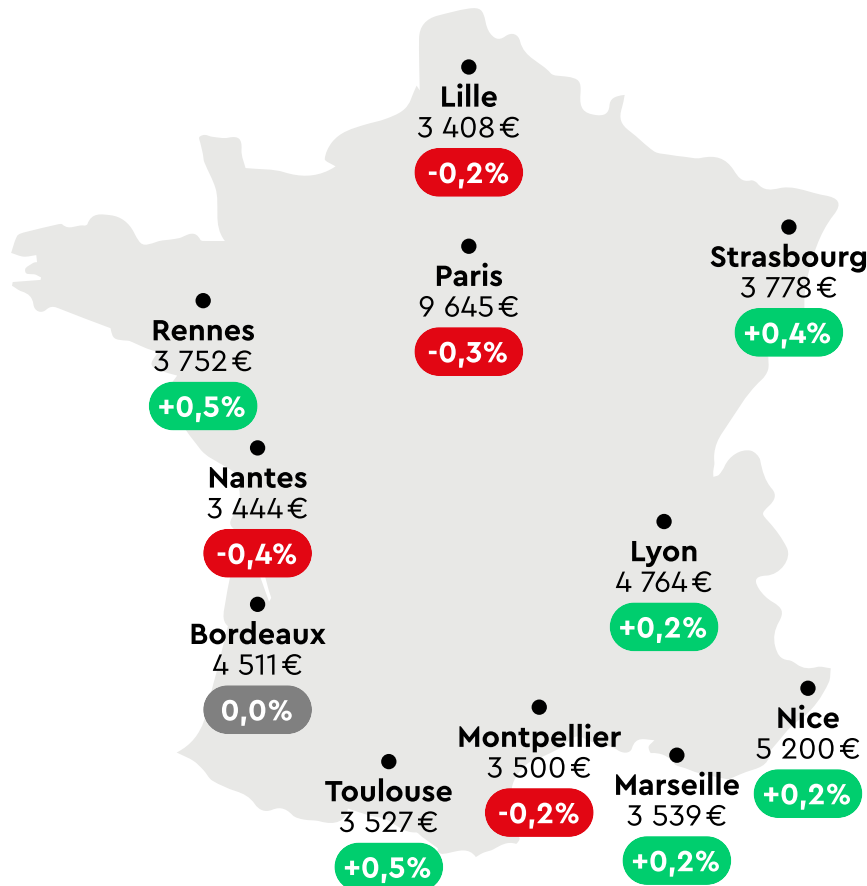
[Le baromètre complet →](#)

Les prix : Paris dans sa saison basse, la France se stabilise ■

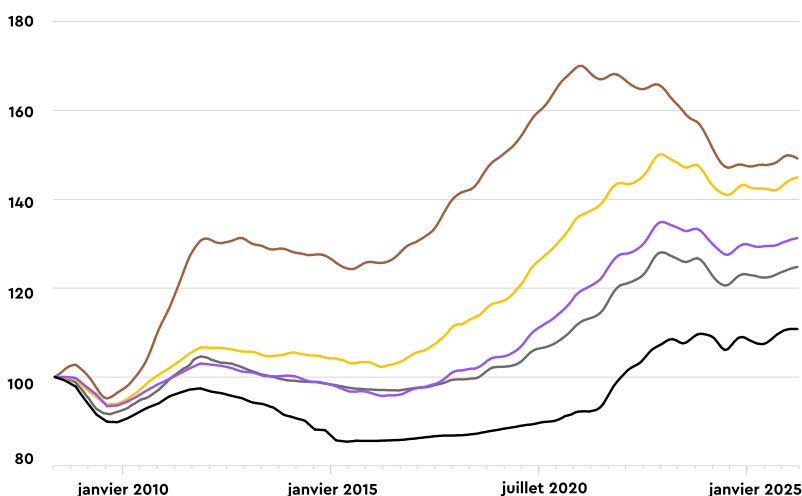
En octobre, **les prix immobiliers en France ont progressé de +0,1%** confirmant la phase d'équilibre amorcée depuis l'été. Les maisons continuent de gagner du terrain (+0,2%), tandis que les appartements marquent une pause (0%). Sur un an, les maisons progressent de +2,3%, tandis que les appartements restent globalement stables (+0,9%).

Focus Paris et grandes villes

Paris: -0,3% ce mois-ci, troisième baisse consécutive (-0,5% sur trois mois). Après un début de rebond amorcé de +1,7% entre janvier 2024 et juillet 2025, la capitale connaît un **ralentissement automnal plus marqué que l'année passée** (seule année en hausse depuis 2020). **L'embellie printanière s'avère finalement un trompe-l'œil de reprise**, effacée par le retour des tendances saisonnières.



Indices des prix de l'Immobilier (IPI) ■



SeLoger **Meilleurs Agents**

Évolution des prix

	à 1 mois	à 1 an
IPI Paris	-0,3%	+1,1%
IPI Top 10 Province	+0,1%	+1,8%
IPI Top 50 Province	+0,1%	+1,5%
IPI Rural	0,0%	+2,9%
IPI France	+0,1%	+1,7%

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

La demande: une reprise portée par les maisons ■

Après deux années d'attente, la **demande immobilière rebondit nettement**. En moyenne nationale, elle est **+9 % plus élevée qu'en 2024 et +4 % au-dessus de 2022**, retrouvant le niveau d'octobre 2021, une année charnière marquée par l'euphorie post-Covid et des taux d'intérêt historiquement bas.

Cette période a pris fin en 2022, avec la **hausse brutale des taux d'intérêt**, multipliés par trois en moins d'un an. De nombreux ménages ont **vu leur capacité d'achat amputée**, entraînant une chute brutale de la demande (-11% entre octobre 2021 et octobre 2023 en France en moyenne), surtout dans les grandes métropoles où les prix restaient élevés.

Trois ans plus tard, le marché s'est rééquilibré. Les acheteurs semblent s'être adaptés à la nouvelle donne du côté des taux, et la demande repart, mais de manière plus sélective.

Ainsi, les grandes villes marquent une pause saisonnière, tandis que **le rural et les périphéries tirent la demande vers le haut**.

SeLoger Meilleurs Agents

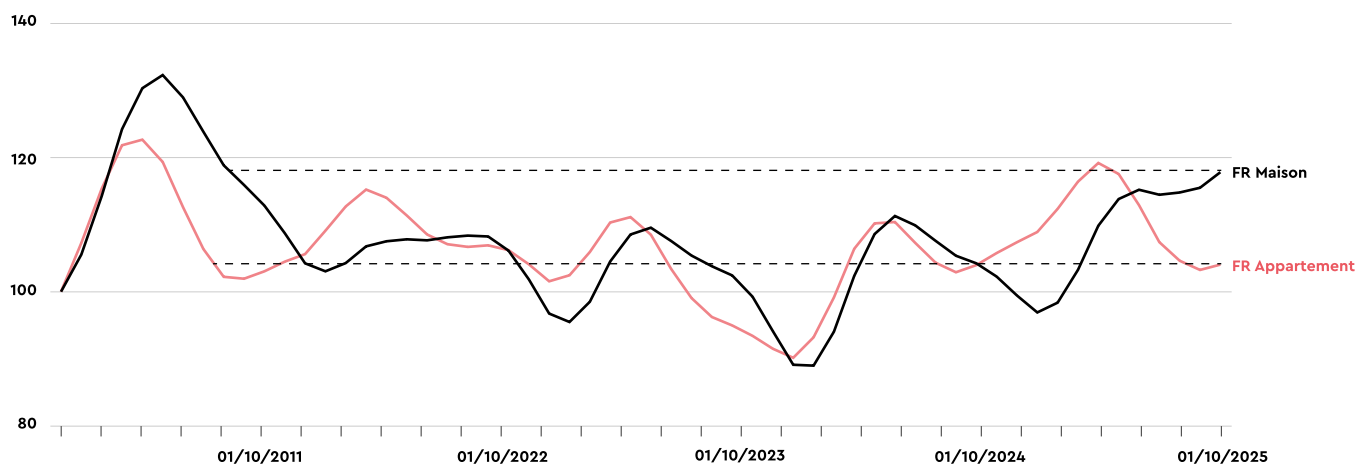
Une reprise de la demande sélective ■

Évolution de la demande	sur 1 an
IPI Paris	-3%
Top 10	1%
Top 50	3%
Zones Rurales	16%
France Hybride	9%
France Appartement	0%
France Maisons	13%

Indice d'évolution de la Demande SeLoger au 1^{er} Octobre 2025.

La demande retrouve son niveau de 2021 ■

SeLoger Meilleurs Agents



Indice d'évolution de la Demande SeLoger au 1^{er} Octobre 2025.



Le segment rural: la force tranquille

Depuis 2022, le marché rural **n'a jamais vraiment connu de baisse**.

- **Prix: +2 % depuis 2022**, après un spectaculaire **+17,7 % entre 2020 et 2022**.
- **+2,9 % sur un an, +16 % de demande**.
- **Pouvoir d'achat immobilier: 114 m² en moyenne** (-8 m² depuis 2022).

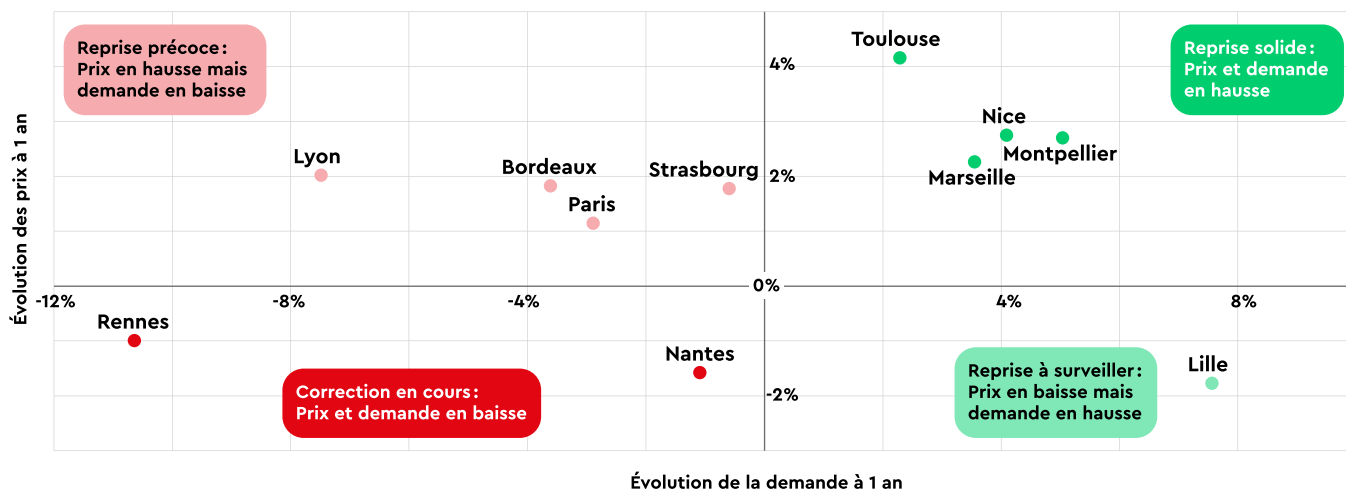
Ce segment reste structurellement solide: prix encore attractifs, offre majoritairement composée de maisons et bonne capacité d'achat malgré les taux.

Les grandes villes : un marché à plusieurs vitesses ■

Après la stabilisation des prix et le redressement de la demande, les grandes villes évoluent désormais à des rythmes différents. L'analyse croisée des **prix et de la demande à un an** fait apparaître **trois dynamiques** bien distinctes.

Prix et demande : une reprise à plusieurs vitesses selon les villes ■

SeLoger  **Meilleurs Agents**



Indice d'évolution de la Demande SeLoger au 1^{er} Octobre 2025. Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents.

Reprise dynamique: la confiance revient

Nice, Toulouse, Montpellier et Marseille cumulent **hausse des prix et hausse de la demande**.

Ces marchés traduisent un retour de confiance, porté par une demande locale active.

Lille se distingue par **la plus forte hausse de demande du Top 10**, tandis que les prix restent encore en légère baisse sur un an. Ce décalage pourrait annoncer un **changement de dynamique courant 2026**.

Marchés à surveiller: un palier prudent

Bordeaux, Strasbourg, Lyon et Paris voient leurs **prix encore en hausse**, mais **une demande qui marque le pas**. À Paris (-3 % sur un an), la saisonnalité est marquée: forte activité au printemps, puis repli depuis l'été. Ces villes restent solides, mais leur rythme dépendra de la stabilisation du pouvoir d'achat.

Reprise en attente: correction encore en cours

Rennes et Nantes affichent toujours une **baisse de la demande et des prix**, prolongeant leur phase d'ajustement. Rennes montre toutefois les premiers signes de redémarrage, **avec sa première hausse mensuelle depuis 2022**.

Ces marchés devraient bénéficier d'un effet de rattrapage en 2026 si la tendance nationale se confirme.



“ Le marché immobilier aborde la fin d'année dans un nouvel équilibre. Les prix se stabilisent, la demande se reconstitue et la dynamique des maisons comme du rural confirme que le marché a intégré le nouveau régime de taux. Les grandes villes amorcent une accalmie saisonnière classique, sans fragilité particulière. Si cette trajectoire se poursuit, 2026 pourrait ouvrir la voie à une reprise plus fluide et plus homogène.”

Alexandra Verhiac, Économiste SeLoger - Meilleurs Agents

Le Baromètre SeLogger-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 SeLogger 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.

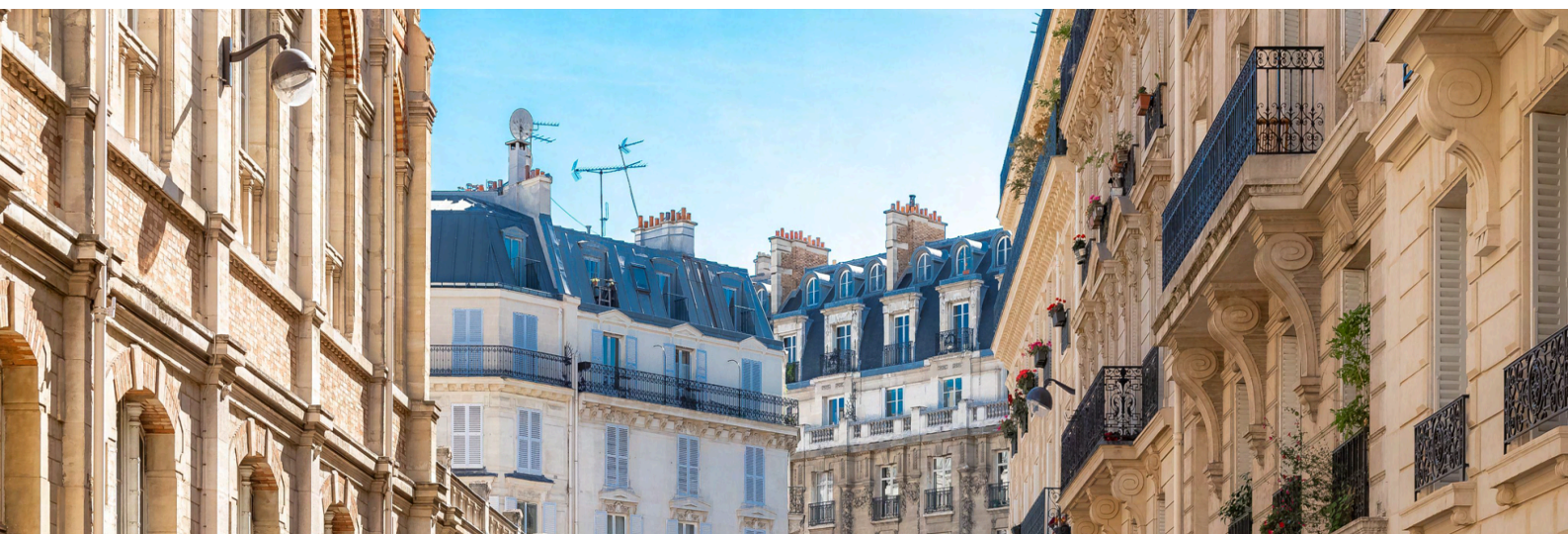
Les indicateurs

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

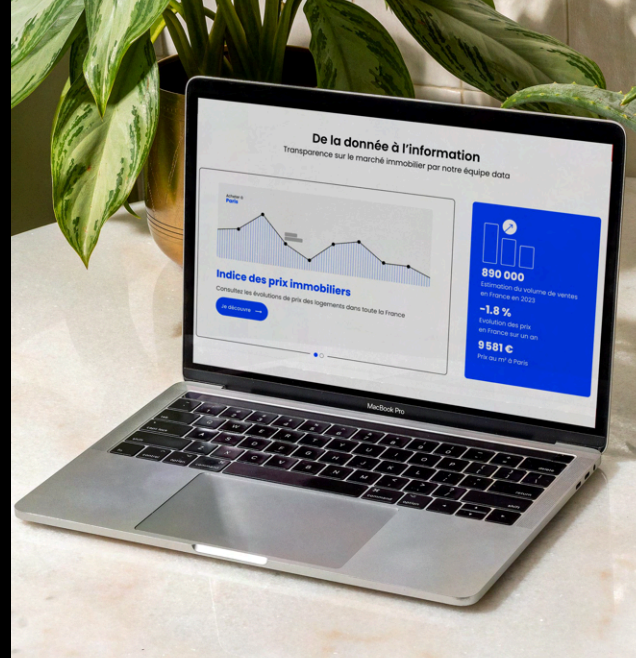
Indice de la demande

Indice d'évolution de la Demande SeLogger au 1er octobre 2025 construit à partir de l'identification des acheteurs motivés uniques (utilisateurs ayant envoyé au moins deux formulaires de contact à des agences immobilières sur une période de 3 mois) et le compte des projets immobiliers pondérés selon l'intensité de recherche dans les villes au sein d'une même aire urbaine.



L'équipe scientifique ■

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience du groupe AVIV (SeLogger 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
SeLogger 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