



SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Immobilier : l'été résiste, l'automne se complique



Le marché en un coup d'œil ■

France



3 142€/m²
au 1^{er} octobre

+0,5 % en 3 mois

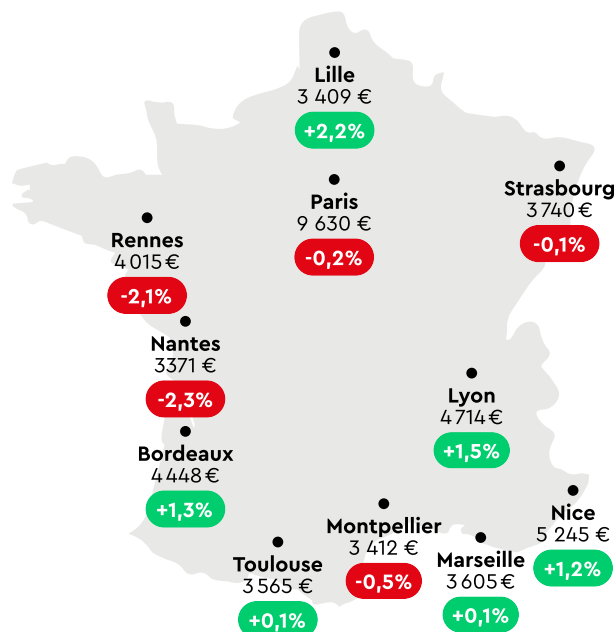
Paris



9 630€/m²
au 1^{er} octobre

-0,2 % en 3 mois

Évolution des prix immobiliers des villes du top 11 ■

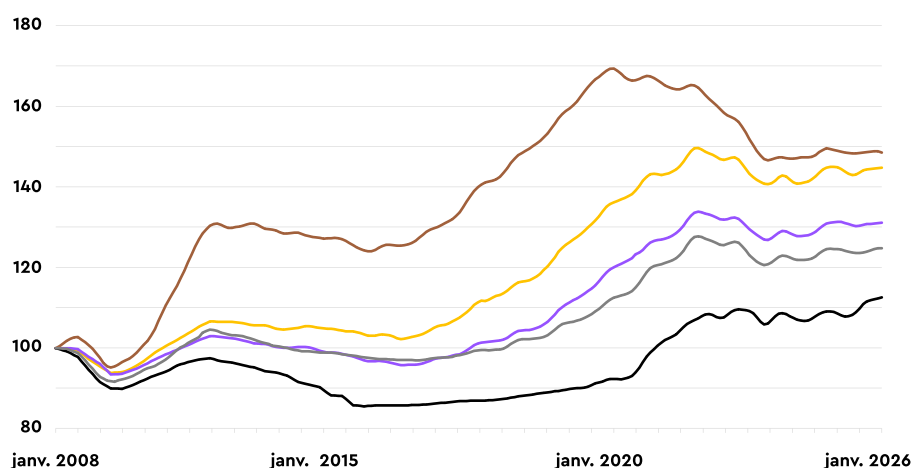


IPI SeLoger – Meilleurs Agents au 1^{er} octobre 2026, variation à trois mois.

SeLoger

Meilleurs Agents

Indices des prix de l'Immobilier (IPI) ■



Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger – Meilleurs Agents. Données au 1^{er} octobre 2026.

SeLoger

Meilleurs Agents

Évolution des prix

Variation à 3 mois

IPI Paris

-0,2%

IPI Top 10
Province

+0,3%

IPI Top 50
Province

+0,2%

IPI Rural

+0,6%

IPI France

+0,5%

Le baromètre complet →

Un été plus dynamique qu'attendu ■



En ce début d'automne, le marché immobilier français reste dans la continuité des tendances observées pendant l'été. À l'échelle nationale, les prix sont stables en septembre (0 %), tandis qu'ils progressent légèrement dans les dix et cinquante plus grandes villes (+0,1 %) ainsi que dans les zones rurales (+0,2 %). Paris fait figure d'exception : les prix y reculent pour la première fois depuis le début de l'année de l'ordre de -0,2% en septembre.



Au-delà du seul mois de septembre, **le troisième trimestre 2026 s'est révélé plus dynamique que le deuxième et, dans la plupart des territoires, meilleur que le troisième trimestre 2025.** À l'échelle nationale, les prix ont progressé de +0,5 % au T3 2026, contre 0 % un an plus tôt. Même constat dans le Top 10 (+0,3 % contre +0,1 %) et surtout dans les zones rurales (+0,6 % contre -0,6 %). Paris résiste également mieux (-0,2 % contre -0,4 %), tandis que le Top 50 fait exception (+0,2 % contre +0,4 %).

Parmi les grandes métropoles, **Bordeaux et Lille illustrent particulièrement ce regain de dynamisme.** Bordeaux progresse de +1,3 % sur les trois derniers mois, contre +0,3 % durant l'été 2025, après un ajustement des prix de -5,5 % depuis 2022. À Lille, les prix rebondissent de +2,2 % cet été, contre -0,4 % un an plus tôt, après avoir reculé de -1,5 % au printemps. **Nantes reste à l'inverse en retrait avec des prix qui continuent de baisser fortement.**

Cette dynamique estivale est d'autant plus notable qu'elle est inhabituelle : traditionnellement, **le printemps constitue le temps fort du marché immobilier**, avant un ralentissement pendant l'été. En 2026, le calendrier a été perturbé par le conflit au Moyen-Orient, le retour de l'inflation et la remontée des taux au printemps. Dans le même temps, les politiques commerciales de certaines banques ont permis de maintenir des conditions de crédit relativement favorables pendant l'été.

La question est désormais de savoir combien de temps elles pourront continuer à le faire alors que leurs propres conditions de financement se tendent.

La remontée des taux éloigne la perspective d'une nouvelle détente du crédit.



Après avoir fortement contribué au redémarrage du marché immobilier depuis 2024, la baisse des taux de crédit est bel et bien derrière nous. La Banque centrale européenne a relevé en septembre ses taux directeurs de 25 points de base pour la deuxième fois cette année, portant son taux de dépôt à 2,50 %. Une décision largement anticipée par les marchés, mais qui confirme le changement d'environnement monétaire engagé depuis le début de l'été.

En cause : le retour des tensions inflationnistes, notamment sous l'effet du conflit au Moyen-Orient et de la hausse des prix de l'énergie. La BCE anticipe désormais une inflation de 3,0 % en 2026 et encore 2,5 % en 2027, contre un objectif de 2 %. Elle ne s'engage pas sur la trajectoire future de ses taux, mais ces perspectives rendent peu probable une détente rapide de la politique monétaire.

La décision de la BCE constitue donc un signal supplémentaire de remontée des taux. Mais pour comprendre la trajectoire à venir des crédits immobiliers, il faut surtout regarder du côté des taux longs. Le taux de l'OAT française à 10 ans a fortement progressé au cours des dernières semaines : après avoir franchi le seuil des 4 % pour la première fois depuis la crise financière de 2008, il évolue désormais autour de 4,6 %. Or, ces taux de marché jouent un rôle déterminant dans les conditions de financement des banques et, par conséquent, dans la fixation de leurs taux de crédit immobilier.



Le taux de l'OAT française à 10 ans a fortement progressé au cours des dernières semaines : après avoir franchi le seuil des 4 % pour la première fois depuis la crise financière de 2008, il évolue désormais autour de 4,6 %. À cette remontée générale des taux longs s'ajoute une défiance accrue des investisseurs vis-à-vis de la dette française, alimentée par les incertitudes entourant le budget 2027. À ce stade, les débats sur la trajectoire budgétaire ne permettent pas d'entrevoir une détente rapide de cette prime de risque. Ces taux de marché constituent une référence importante dans les conditions auxquelles les banques peuvent se financer et, in fine, fixer leurs taux de crédit immobilier.

Taux des crédits immobiliers vs OAT française à 10 ans ■



Source : 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. OAT: Investing.com



Jusqu'à présent, la remontée des taux longs ne s'est transmise que partiellement aux crédits immobiliers. Alors que l'OAT s'est fortement tendue, les banques ont limité la hausse de leurs barèmes, quitte à réduire leurs marges, dans un contexte où elles restent en conquête de nouveaux clients. **Mais cet écart ne pourra pas nécessairement durer. Si les taux longs se maintiennent à ces niveaux, le scénario à privilégier est désormais celui d'une remontée progressive des taux de crédit immobilier d'ici la fin de l'année 2026.**

Hausse des taux : le marché immobilier peut-il résister ?



Le retour de taux immobiliers proches de 4 % ne signifie pas pour autant un retour à la crise de 2022-2023. À l'époque, les ménages avaient subi un choc d'une ampleur exceptionnelle : les taux de crédit étaient passés d'environ 1 % à plus de 4 % en moins de deux ans, alors même que les prix immobiliers restaient proches de leurs plus hauts. La remontée actuelle intervient dans un contexte très différent. Les prix se sont ajustés depuis leur pic, les revenus ont progressé et, surtout, les banques restent aujourd'hui disposées à prêter.

SeLoger

3,5% à 4%

Environ -4 % de capacité d'emprunt ■

La remontée des taux vient néanmoins **grignoter progressivement le pouvoir d'achat immobilier retrouvé au cours des deux dernières années**. Pour mesurer cet effet, prenons un ménage capable de consacrer environ 1 000 € par mois au remboursement de son crédit pendant 20 ans.

- À 3,5 %, il peut emprunter environ 172 000 €.
- À 4 %, sa capacité d'emprunt tombe à environ 165 000 €

Soit près de 7 000 € de moins.

Cette dégradation reste sans commune mesure avec celle observée entre 2022 et 2023. Mais elle change progressivement l'équation du pouvoir d'achat immobilier. Si les taux se maintiennent durablement à un niveau élevé, les ménages devront soit mobiliser davantage d'apport, soit revoir à la baisse la surface ou la localisation de leur projet. Un troisième mécanisme peut également permettre au marché d'absorber cette nouvelle contrainte : **l'ajustement des prix**. Là où la demande ne peut plus suivre les prétentions des vendeurs, la hausse du coût du crédit pourrait exercer une nouvelle pression à la baisse sur les prix.

Le marché immobilier n'est donc pas confronté à un nouveau choc de solvabilité, mais il devra composer avec des conditions de financement encore moins favorables. Dans cet environnement de hausse des taux, pour réaliser des transactions, les vendeurs devront une nouvelle fois revoir leurs prix à la baisse.

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

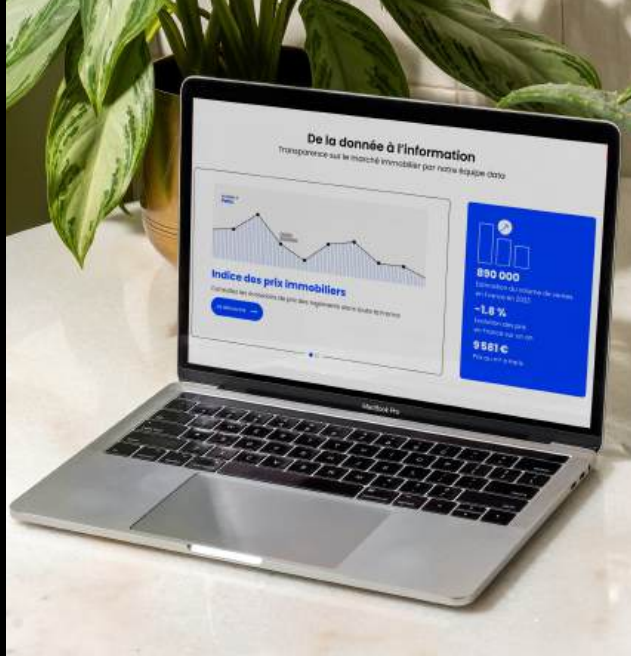
Indices des Prix Immobiliers (IPI)

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



Dr. Alexandra Verhiac

Économiste



Dr. Guillaume Toussaint

Économiste



Dr. Martin Regnaud

Data Scientist



Imane Selmane

Économiste



Hadrien Berthier

Ingénieur en Machine
Learning



Bastien Patras

Économiste doctorant



Sebastian Schatke

Économiste



Jonathan Frisch

Économiste