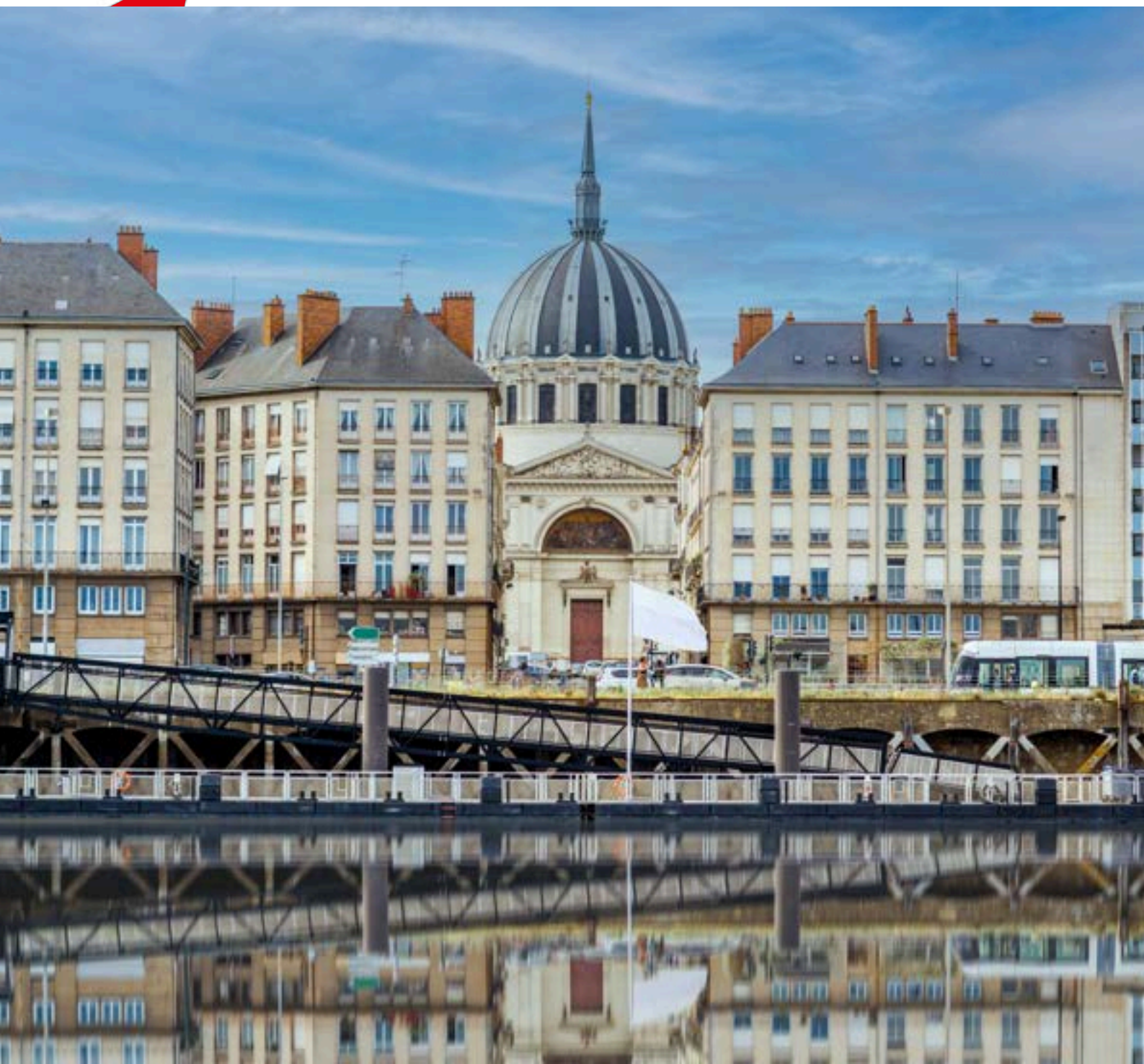




**SeLoger** |  **Meilleurs Agents**

## **Printemps de l'immobilier: une reprise hétérogène**



# Le marché en un coup d'œil ■

France



**3 128€/m<sup>2</sup>**  
au 1<sup>er</sup> juin 2026

-0,2% depuis le début de l'année

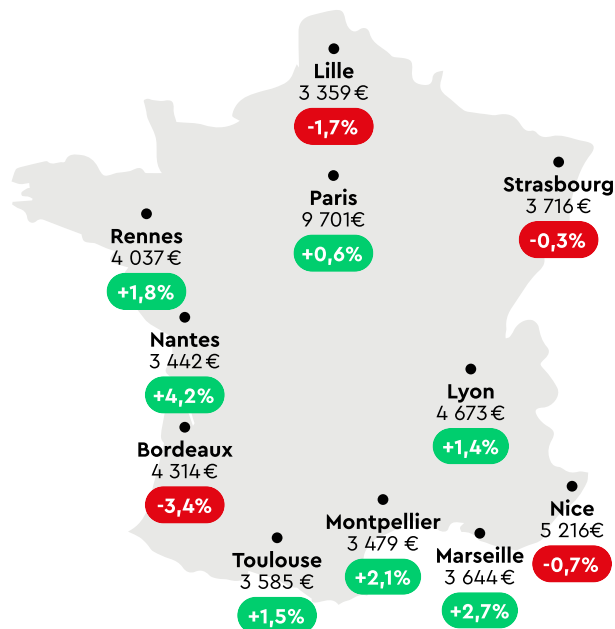
Paris



**9 701€/m<sup>2</sup>**  
au 1<sup>er</sup> juin 2026

+0,6% depuis le début de l'année

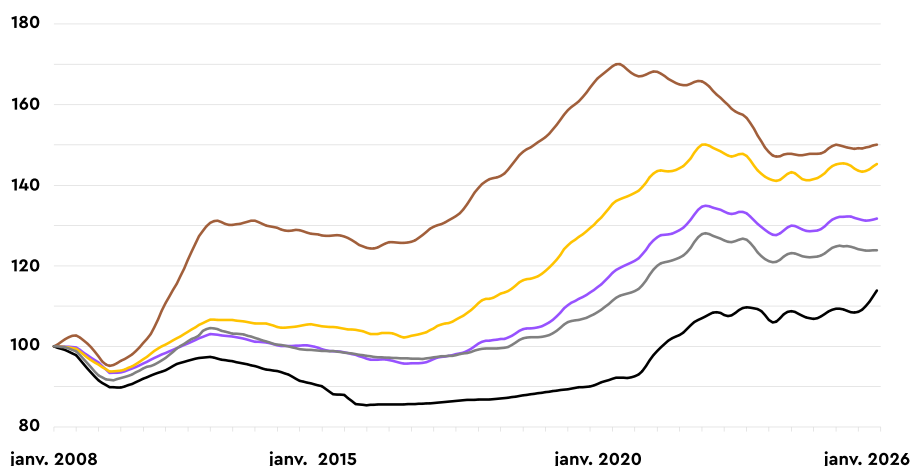
## Evolution des prix immobiliers des villes du top 11 depuis le début de l'année ■



IPI SeLoger - Meilleurs Agents au 1<sup>er</sup> juin 2026, variation depuis le début de l'année.

**SeLoger** Meilleurs Agents

## Indices des prix de l'Immobilier (IPI) ■



Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents. Données au 1<sup>er</sup> juin 2026.

**SeLoger** Meilleurs Agents

Évolution des prix

Depuis le début de l'année

IPI Paris

+0,6%

IPI Top 10 Province

+1,1%

IPI Top 50 Province

+0,1%

IPI Rural

+4,8%

IPI France

-0,2%

**Le baromètre complet →**

# Printemps de l'immobilier: une reprise hétérogène



Le marché immobilier enregistre en mai 2026 parmi **ses variations mensuelles les plus fortes depuis le début de l'année**. Marseille, Montpellier, Rennes, Nantes et Toulouse signent les hausses les plus marquées du Top 11, tandis que Bordeaux et Lille continuent leur correction en mai. La France entière affiche  $-0,2\%$  depuis janvier 2026 : la reprise des grandes villes ne suffit pas encore à faire basculer l'Indice des Prix Immobiliers (IPI) national en territoire positif. Au-delà de ces évolutions de prix, les délais de vente permettent également de distinguer des situations de marché bien distinctes révélant ainsi une reprise hétérogène.



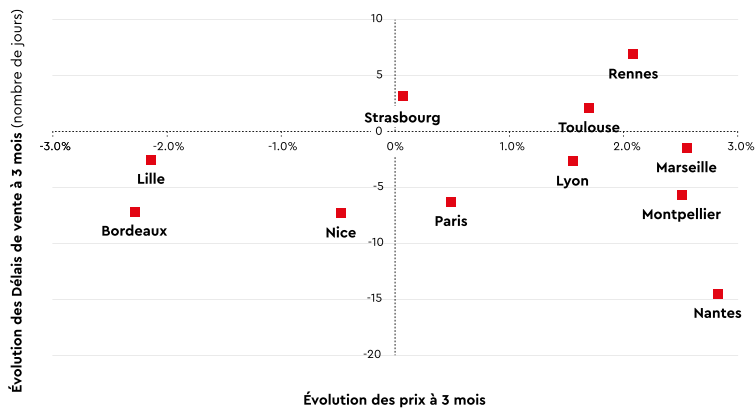
## À retenir

- **Un rebond printanier inégal** : le mois de mai enregistre parmi les plus fortes variations mensuelles depuis le début de l'année dans le Top 11 avec Montpellier, Marseille et Rennes en tête, mais aussi avec Bordeaux et Lille qui poursuivent leur correction. La France entière reste à  $-0,2\%$  depuis janvier 2026.
- **Croisés avec les prix, les délais de vente distinguent trois profils de marché** : d'une part, des villes où les acquéreurs acceptent des hausses de prix accélérant les délais de vente, comme Paris et Nantes ; d'autre part des villes où les vendeurs doivent concéder à des baisses de prix pour que les ventes ne soient pas trop longues (Bordeaux ou Nice), mais encore, des villes où les vendeurs ne réduisent pas leur prix à contrepartie de ventes plus longues, ce qui est le cas de Rennes ou encore de Toulouse.
- **La hausse des taux ne referme pas la fenêtre d'achat** : le taux d'intérêt de crédit immobilier à 25 ans atteint  $3,7\%$  en mai 2026, soit  $+0,35$  point par rapport à l'an dernier, mais la durée d'amortissement de l'achat reste favorable, portée par des loyers qui progressent plus vite que les prix à la vente.

# Délai de vente : trois profils de marché se distinguent

SeLoger Meilleurs Agents

## Des configurations de marché différentes



Source : Indice des Prix de l'Immobilier et Délais de Vente Médians SeLoger - Meilleurs Agents au 1<sup>er</sup> juin 2026

Un délai de vente en baisse signale un marché où les transactions sont facilitées par les accords trouvés plus rapidement entre vendeurs et acquéreurs.

À l'inverse, plus les négociations sont difficiles, plus les délais entre la publication de l'annonce et la vente du bien s'allongent. Les évolutions de ces délais sur les trois derniers mois croisés avec les variations de prix sur la même période permettent de distinguer trois configurations de marché.

La configuration la plus favorable avec prix en hausse et des délais de vente en baisse rassemble cinq villes du Top 11 : Paris, Lyon, Marseille, Montpellier et Nantes. Dans ces marchés, les prix progressent sans que la demande ne fléchisse. Paris enregistre **-6 jours sur trois mois** (de 72 à 66 jours), signal le plus net de retour des acheteurs dans la capitale. Nantes affiche le délai de vente le plus court et réduit de toutes les grandes villes, **à 62 jours** (-14 jours sur trois mois) : la ville qui avait le plus corrigé ses prix entre 2022 et 2024 **s'inscrit désormais dans une phase de reprise**. Montpellier affiche -6 jours sur trois mois, mais son délai de vente s'est allongé de **+21 jours sur un an pour atteindre 93 jours** : sur le court terme, la demande répond ; mais à plus long terme le marché manque de dynamisme.



Bordeaux, Lille et Nice évoluent dans une configuration d'ajustement : les prix y reculent et les délais de vente se réduisent également. Les vendeurs font des efforts suffisants sur les prix pour stimuler la demande. Bordeaux affiche -7 jours sur trois mois mais reste à 85 jours : la liquidité s'améliore légèrement sans que la correction tarifaire ne s'interrompe. Les délais de ventes se raccourcissent aussi de 7 jours à Nice pour atteindre 76 jours. A Lille, la réduction n'est que de 2 jours mais seuls 72 jours sont nécessaires pour vendre son bien en moyenne.



Trois villes se trouvent dans une configuration de friction : les prix progressent mais les délais de vente s'allongent. **Strasbourg** (+3 jours sur trois mois), **Toulouse** (+2 jours) et **Rennes** (+7 jours). Les vendeurs maintiennent leurs prix malgré des transactions plus longues. Le cas de **Rennes** appelle une attention particulière : **c'est la ville avec le délai de vente le plus long du Top 11 (107 jours)**, face à une progression des prix de +1,9 % sur un an, les délais de vente se sont allongés de **+30 jours sur un an**, signal que l'équilibre entre vendeurs et acquéreurs reste difficile à trouver.

### Observation

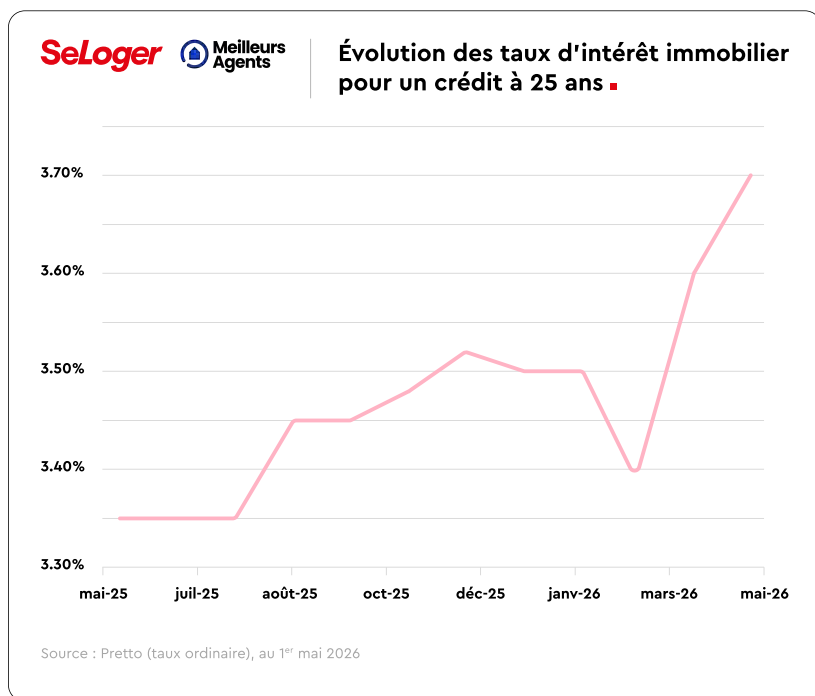
Point positif pour le marché : aucune ville ne se retrouve dans la situation la plus difficile de cumul de baisse des prix et d'allongement des délais de vente : les corrections tarifaires consenties par les vendeurs parviennent à maintenir la demande.



*Prendre en compte le délai de vente permet de dépasser la seule lecture des prix : il révèle si la demande valide ou non les niveaux pratiqués par les vendeurs. En mai, la majorité des grandes villes se trouve dans une configuration favorable, où les acheteurs acceptent les niveaux de prix pratiqués. Mais les signaux divergents de Rennes, Toulouse et Strasbourg indiquent que cette reprise n'est pas encore homogène : dans ces marchés, les vendeurs pourraient être amenés à réviser leurs prix si la demande tarde à se consolider.*

**Dr. Alexandra Verlhac**, Économiste SeLoger-Meilleurs Agents

# Hausse du crédit : la fenêtre d'achat reste ouverte ■



Depuis mars 2026, les taux d'intérêt des crédits immobiliers ne cessent de progresser, sous l'effet de l'incertitude engendrée par la guerre au Moyen-Orient. Pour un prêt à 25 ans, le taux est passé de **3,39 % en mars à 3,6 % en avril, puis à 3,7 % en mai 2026, contre 3,35 % un an plus tôt, soit une hausse de +0,35 point.** Cette progression peut freiner les projets d'achat, en particulier pour les primo-accédants proches du plafond de leur capacité d'emprunt.

**SeLoger** Meilleurs Agents

## Durée d'amortissement par ville ■

Villes	Durée d'amortissement		Évolution (en mois)
	Au 1 <sup>er</sup> juin 2026	Au 1 <sup>er</sup> juin 2025	
Paris	7 ans et 3 mois	7 ans et 5 mois	-2
Nantes	7 ans et 1 mois	8 ans et 7 mois	-18
Lille	5 ans et 2 mois	6 ans et 9 mois	-19
Toulouse	7 ans et 1 mois	6 ans et 6 mois	+7
Bordeaux	7 ans et 4 mois	9 ans	-20
Montpellier	5 ans et 10 mois	5 ans et 7 mois	+3
Rennes	8 ans et 9 mois	8 ans et 1 mois	+8
Lyon	8 ans et 1 mois	8 ans et 3 mois	-2
Marseille	5 ans et 10 mois	5 ans et 10 mois	0
Strasbourg	7 ans et 1 mois	9 ans et 5 mois	-28
Nice	6 ans et 9 mois	7 ans	-3
<b>France</b>	<b>6 ans et 1 mois</b>	<b>6 ans et 4 mois</b>	<b>-3</b>

Source : Durée d'amortissement pour l'achat d'un appartement de 50m<sup>2</sup>, un crédit à 25 ans et un apport de 60 000€. Taux d'intérêt Pretto.

Pourtant, la durée d'amortissement de l'achat, soit le temps nécessaire pour que l'achat devienne plus avantageux que la location, reste à un niveau convenable et a même légèrement reculé dans plusieurs villes. Pour un appartement de 50 m<sup>2</sup> avec un crédit sur 25 ans et 60 000€ d'apport, il faut en moyenne en France 6 ans et 1 mois pour amortir les frais liés à l'achat et à la détention du bien, 3 mois de moins que pour le même achat il y a un an.

La raison principale : les loyers ont progressé plus vite que les prix à la vente. La location devient relativement plus chère, ce qui raccourcit le délai à partir duquel l'achat s'avère plus rentable. Parmi les grandes villes, **Bordeaux, Nantes et Lille** présentent la réduction la plus marquée de cette durée d'amortissement de l'achat : leurs prix ont baissé (respectivement -2%, -1,6% et -2,1% en un an) tandis que les loyers ont augmenté (respectivement +0,9%, +1,3% et +2,2% en un an), ce qui raccourcit mécaniquement le délai à partir duquel l'achat s'avère plus rentable que la location. **Saint-Étienne et Mulhouse** affichent des durées d'amortissement respectives de deux ans et un mois et 1 an et 7 mois: ce qui facilite la projections pour les acquéreurs.



Un second facteur joue en faveur des acheteurs actuels : les hypothèses de renégociation du crédit. Celle-ci peut se déclencher généralement à partir d'un point d'écart entre le taux de son crédit et celui de marché. Les taux d'intérêt ayant monté depuis l'année dernière, les acquéreurs d'aujourd'hui atteindront plus vite cet écart déclencheur d'une renégociation. Un acheteur d'aujourd'hui pourra donc renégocier son crédit plus tôt dans la vie du crédit qu'un acheteur d'il y a un an, ce qui réduit le coût total de financement et compense en partie la hausse des taux actuels.

\*Ces éléments constituent une analyse prospective fondée sur les signaux macroéconomiques actuels, et non une prévision : ils doivent être interprétés avec prudence, l'ampleur des impacts dépendant largement de l'évolution de la situation dans les semaines et mois à venir.



*La hausse des taux d'intérêt tend à concentrer l'attention sur le coût du financement, mais ce prisme occulte une réalité plus favorable : c'est le différentiel entre la progression des loyers et celle des prix à la vente qui détermine également la pertinence de l'achat. Dans plusieurs grandes villes, ce différentiel joue en faveur des acquéreurs. La fenêtre d'achat reste ouverte ; elle suppose toutefois que les nouveaux taux d'intérêt ne bloquent pas les acquéreurs dans leurs projets si ceux-ci atteignent le taux d'effort maximum de 35%.*

**Dr. Alexandra Verlhac**, Économiste SeLoger-Meilleurs Agents

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



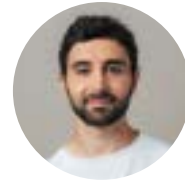
**Dr. Alexandra Verhiac**

Économiste



**Guillaume Toussaint**

Économiste Doctorant



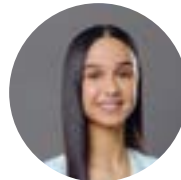
**Dr. Carmélo Micciche**

Data Scientist



**Dr. Martin Regnaud**

Data Scientist



**Imane Selmane**

Économiste



**Hadrien Berthier**

Ingénieur en Machine  
Learning



**Bastien Patras**

Économiste doctorant



**Sebastian Schatke**

Économiste



**Jonathan Frisch**

Économiste