



FNAIM

LABEL

Laboratoire Économique
du Logement

Mars 2026

Note de conjoncture

Marché du logement



**La reprise se poursuit,
sans emballement**

La reprise du marché de l'existant se confirme, à un rythme modéré. Après trois ans de forte contraction, le volume des transactions est reparti à la hausse : 951 000 ventes ont été enregistrées en 2025, soit une progression de 12 % sur un an, avant d'atteindre 956 000 ventes en janvier. Les prix, après un repli moyen de 5 % au niveau national – et plus prononcé dans certaines grandes villes – sont quasi-stables.

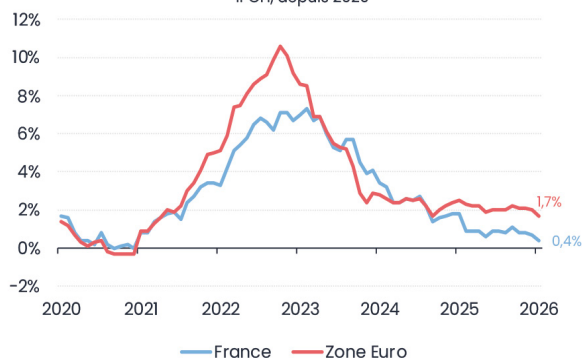
Toutefois, si le marché se fluidifie, la reprise pourrait se modérer dans les mois à venir. Plusieurs facteurs limitent la dynamique : un climat économique et politique incertain qui pèse sur la confiance des ménages, le contexte international très instable avec un risque inflationniste et une offre de logements insuffisante qui freine toute nouvelle correction des prix. Par ailleurs, les taux des crédits immobiliers, orientés légèrement à la hausse depuis quelques mois, s'établissent autour de 3,2 %. Dans ce contexte de progression modérée des taux, des prix et des revenus, le pouvoir d'achat immobilier cesse de s'améliorer et se stabilise, après son redressement observé en 2024.

En 2026, nous prévoyons une poursuite de la hausse des ventes mais à un rythme plus modéré qu'en 2025 (environ + 3%), accompagnée d'une augmentation limitée des prix, comprise entre +1 % et +2 %.



Inflation mensuelle harmonisée

IPCH, depuis 2020



Source : Eurostat

Inflation contenue et croissance atone

L'inflation est désormais maîtrisée en France depuis quelques mois et s'établit en février 2026 à 1 %. En données harmonisées européennes, elle s'établit à 1,1% en février, après 0,4 % en janvier, parmi les niveaux les plus faibles de la zone euro.

L'inflation en zone euro (1,7% en janvier) est revenue dans la cible de la Banque Centrale, qui a engagé depuis juin 2024 une série de huit baisses de ses taux directeurs. À la suite des tensions en Iran et au Moyen-Orient, les prix du pétrole et du gaz ont augmenté.

Cet impact sur les prix de l'énergie pourrait toutefois être temporaire, mais ses éventuelles répercussions sur l'inflation et les taux d'intérêt devront être suivies attentivement.

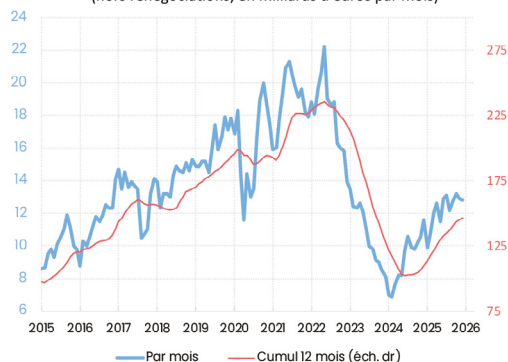
Les perspectives de croissance demeurent limitées, dans un contexte (géo)politique incertain. Après une croissance du PIB de 1,1 % en 2024 et de 0,9 % en 2025, les projections de la Banque de France tablent sur une progression de 1 % en 2026 et 2027, puis de 1,1 % en 2028, soit une trajectoire globalement stable malgré les incertitudes fiscales et politiques.

Des taux de crédit légèrement orientés à la hausse

Après avoir été divisée par trois en deux ans, sous l'effet de la chute des ventes dans l'ancien et du ralentissement du neuf, la production de crédits à l'habitat montre des signes de redressement. Son niveau reste toutefois modéré, autour de 13 milliards d'euros hors renégociations, ce qui conduit à une stabilisation des encours : les remboursements sont désormais proches des montants accordés via les nouveaux prêts.

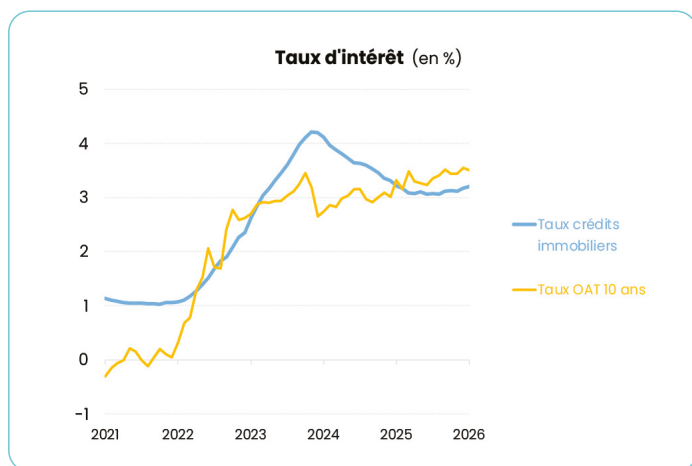
Production de crédits à l'habitat

(hors renégociations, en milliards d'euros par mois)



Source : Banque de France

Les taux des crédits immobiliers ont reculé d'un point de pourcentage en deux ans. Cette détente ne compense toutefois qu'un tiers de leur flambée des deux années précédentes, mais elle a contribué à soutenir le marché. Depuis, les taux repartent très légèrement à la hausse et atteignent 3,20 % en janvier 2026, selon l'Observatoire CSA/Crédit Logement. Fait notable, ils se situent désormais en dessous des taux des obligations d'État à dix ans, dans un contexte de concurrence entre les banques pour attirer de nouveaux clients, et de méfiance accrue des investisseurs vis-à-vis de la dette publique française. Les banques, financées principalement par les dépôts et les ressources de la BCE, peuvent proposer aux ménages des conditions de crédit plus favorables que celles auxquelles l'État emprunte sur les marchés.



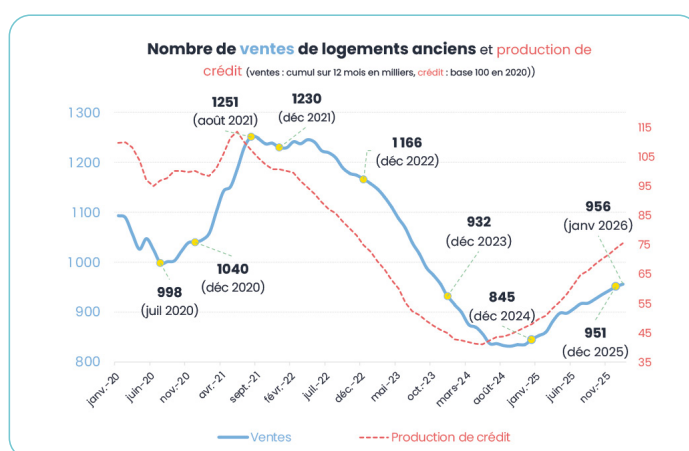
Source : Banque de France, Observatoire CSA/Crédit Logement

Cette situation n'est pas sans précédent : lors de la crise de la zone euro en 2012, la hausse des taux souverains en Espagne et en Italie ne s'était pas traduite par une flambée équivalente des taux immobiliers. Dans ce contexte, les taux des prêts à l'habitat en France devraient rester globalement stables dans les prochains mois, sauf nouvelle flambée inflationniste.

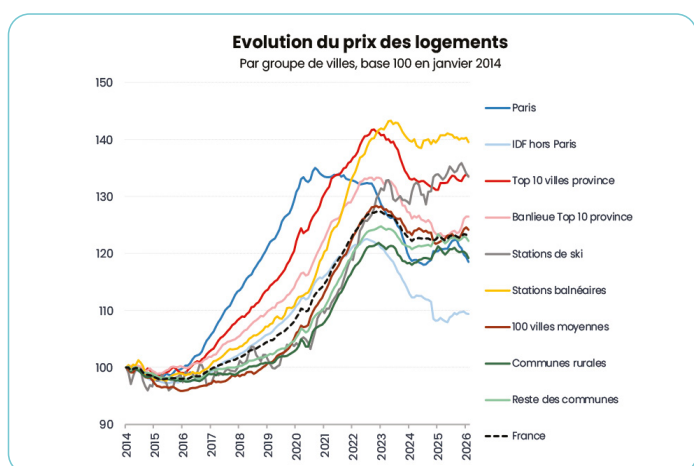
Par ailleurs, la hausse des taux des dernières années n'incite pas les ménages déjà propriétaires à déménager, au risque de voir leur taux de crédit augmenter sensiblement par rapport à leur crédit en cours (sans compter une éventuelle moins-value sur le prix du logement).

Redressement progressif des transactions

Sur douze mois glissants à fin janvier, 956 000 ventes ont été réalisées, soit une hausse de 12 % sur un an. Le mouvement de reprise est engagé depuis octobre 2024. Depuis mai 2025, la progression se poursuit mais à un rythme moindre, en lien avec la stabilisation des taux, la hausse des droits de mutation et les incertitudes politiques. Malgré ce léger tassement, la tendance demeure positive.



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale (ventes), Observatoire CSA (production de crédits)



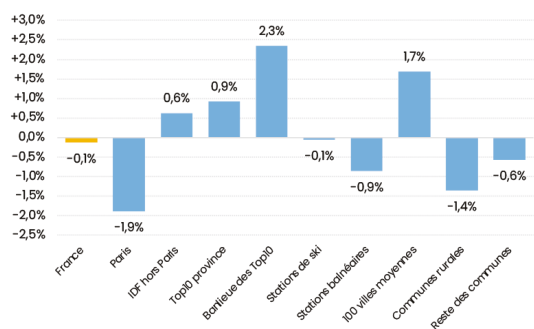
Source : FNAIM

Des prix stables

Après le repli observé en 2023, les prix se stabilisent globalement (-0,1% sur un an au 1er mars 2026).

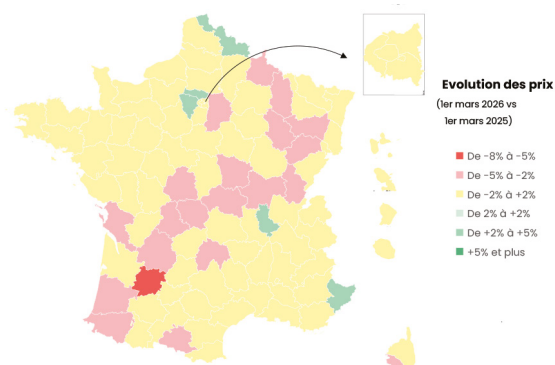
Cette stagnation des prix masque toutefois des disparités territoriales. Les prix progressent sur un an dans les grandes villes (+0,9 %) et, plus nettement, dans leurs périphéries (+2,3 %). La majorité des grandes agglomérations est concernée, en particulier Nice (+4 %), Toulouse (+2,1 %) et Lyon (+1,6 %). À l'inverse, les prix sont globalement stables ailleurs, avec un recul en zone rurale (-1,4 % sur un an). La région parisienne est par ailleurs la zone où les prix ont le moins augmenté au cours des dix dernières années.

Evolution des prix sur un an



Source : FNAIM

Évolution annuelle des prix par département :



Source : FNAIM

Plus largement, la baisse des prix intervenue récemment n'a pas totalement compensé la hausse passée des taux d'intérêt, même en tenant compte de la progression des revenus. La capacité d'achat des ménages s'est néanmoins redressée en 2024 et début 2025, sous l'effet combiné de la hausse des revenus, de la baisse des prix des logements et du recul des taux. L'essentiel de l'ajustement a désormais eu lieu : le marché s'est équilibré, mais sans permettre encore un redémarrage très marqué de l'activité. Aucune nouvelle baisse significative des prix ou des taux n'est attendue dans les prochains mois.

Les principales données du marché du logement

Prix au 1er mars 2026

Ventes à fin 2026-01

Loyers à fin 2025-73

Prix au 1er mars 2026		Prix						Ventes		Loyers			Rendement locatif brut
Ventes à fin 2026-01		(prix moyens de vente, €/m²)								(loyers moyens appartements, €/m²)			(appartement)
Loyers à fin 2025-73													
Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution			Nombre de ventes (12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution		s toutes tailles)
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans				1 an	5 ans	
France entière - appart. et maisons		2 989	3 773	2 375	-0,2%	-0,1%	+6,5%	920 831	+12,3%	14,1	+1,4%	+8,5%	4,5%
Ile-de-France - Ensemble		5 505	6 065	3 941	-0,8%	-0,0%	-7,4%	136 557	+13,3%	20,4	+0,6%	+3,5%	4,0%
Province (hors DROM)		2 429	2 789	2 211	-0,1%	-0,1%	+9,1%	774 338	+12,1%	12,9	+0,9%	+10,4%	5,6%
Dép. et régions d'Outre-mer		2 728	2 592	2 792	-0,3%	-0,3%	+13,4%	9 935	+9,9%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris		4 184	4 353	3 863	-0,3%	+0,6%	-6,0%	104 337	ns	18,5	+0,8%	+3,9%	5,1%
Top 10 villes province		3 833	3 726	4 532	+0,7%	+0,9%	+1,9%	61 790	ns	14,8	+0,9%	+7,0%	4,8%
Périphérie top 10 province		3 381	3 323	3 437	+1,5%	+2,3%	+2,3%	62 549	ns	13,6	+1,2%	+7,6%	4,9%
Stations de ski		3 781	4 012	3 373	-1,8%	-0,1%	+20,9%	16 960	ns	12,1	+2,1%	+9,2%	3,6%
Stations balnéaires		4 522	4 650	4 411	-0,5%	-0,9%	+15,7%	77 805	ns	14,5	+1,6%	+11,4%	3,7%
Villes moyennes		2 269	2 193	2 440	+0,6%	+1,7%	+9,0%	110 468	ns	12,2	+1,5%	+10,9%	6,7%
Communes rurales		1 576	1 685	1 568	-0,9%	-1,4%	+9,8%	174 419	ns	9,4	+1,6%	+11,0%	6,7%
Reste des communes		1 988	1 870	2 038	-0,2%	-0,6%	+9,9%	280 282	ns	11,2	+1,7%	+10,1%	7,2%

70 villes

1. Paris	75	9 694	9 654	ns	-2,0%	-1,9%	-11,2%	32 220	+14,3%	29,1	+0,7%	+3,0%	3,8%
2. Marseille	13	3 339	2 983	5 231	+1,0%	+0,2%	+11,4%	13 679	ns	14,8	+2,3%	+9,0%	6,0%
3. Lyon	69	4 602	4 568	ns	+1,7%	+1,6%	-11,0%	7 361	ns	15,4	+0,4%	+7,2%	4,0%
4. Toulouse	31	3 408	3 269	4 141	-0,6%	+2,1%	-1,0%	7 728	ns	13,5	+1,8%	+7,5%	5,0%
5. Nice	06	5 322	5 162	ns	+1,9%	+4,0%	+19,6%	7 740	ns	18,0	+0,8%	+7,3%	4,2%
6. Nantes	44	3 599	3 419	4 372	-0,0%	-1,5%	-9,8%	5 264	ns	13,9	+0,5%	+9,1%	4,9%
7. Montpellier	34	3 324	3 227	3 978	+0,1%	-0,1%	+3,3%	4 794	ns	15,5	+1,0%	+6,4%	5,8%
8. Strasbourg	67	3 855	3 894	ns	+0,1%	+3,8%	+6,8%	3 286	ns	14,2	+2,1%	+8,9%	4,4%
9. Bordeaux	33	4 538	4 440	4 856	+2,2%	+1,2%	-4,7%	4 606	ns	15,0	+0,6%	+4,7%	4,0%
10. Lille	59	3 598	3 738	3 053	+1,8%	-1,5%	+3,1%	4 079	ns	14,8	+0,7%	+8,4%	4,8%
11. Rennes	35	3 640	3 450	4 796	-2,9%	-2,3%	-3,4%	3 254	ns	14,5	+0,2%	+7,6%	5,1%
12. Reims	51	2 634	2 838	2 792	+5,1%	+6,6%	+13,3%	2 636	ns	11,9	+1,1%	+8,0%	5,0%
13. Saint-Étienne	42	1 277	1 169	2 159	-2,5%	-3,3%	-1,0%	3 195	ns	9,4	+1,5%	+10,7%	9,7%
14. Toulon	83	3 452	3 005	5 010	+2,2%	+1,6%	+19,4%	3 161	ns	13,3	+1,0%	+9,7%	5,3%
15. Le Havre	76	2 435	2 368	2 619	+4,1%	+1,5%	+10,9%	2 650	ns	12,6	+2,6%	+12,8%	6,4%
16. Grenoble	38	2 539	2 506	ns	+1,8%	-0,1%	-0,5%	2 848	ns	13,6	-0,3%	+6,3%	6,5%
17. Dijon	21	2 714	2 601	3 323	-0,5%	-0,1%	+4,8%	3 229	ns	13,3	+1,5%	+10,4%	6,2%
18. Angers	49	3 061	2 974	3 368	-3,6%	-1,9%	+2,0%	2 405	ns	13,0	+2,3%	+18,0%	5,3%
19. Nîmes	30	2 371	2 148	2 802	+1,6%	+2,5%	+8,5%	2 433	ns	12,1	-0,1%	+7,2%	6,8%
20. Villeurbanne	69	3 591	3 555	ns	+0,2%	+2,6%	-8,0%	2 284	ns	14,7	+0,5%	+6,7%	5,0%
21. Clermont-Ferrand	63	2 151	2 109	2 325	-0,5%	+3,1%	+1,0%	2 221	ns	12,7	+2,4%	+12,3%	7,2%
22. Le Mans	72	2 051	1 901	2 243	+1,8%	+3,0%	+15,3%	2 403	ns	12,3	+2,9%	+18,9%	7,8%
23. Brest	29	2 115	2 040	2 336	-5,1%	-1,7%	+8,6%	2 624	ns	11,3	+4,5%	+15,6%	6,7%
24. Tours	37	2 787	2 641	3 353	-1,5%	-1,1%	-1,0%	2 217	ns	14,1	+0,6%	+14,0%	6,4%
25. Amiens	80	2 308	2 316	2 306	-0,7%	+1,2%	+1,0%	1 879	ns	12,9	+1,6%	+6,8%	6,7%
26. Limoges	87	1 567	1 432	1 928	-2,7%	-2,0%	-2,9%	2 008	ns	10,6	+0,2%	+8,9%	8,9%
27. Annecy	74	5 305	5 123	6 348	-0,5%	-1,1%	+9,7%	1 957	ns	15,7	+0,6%	+8,6%	5,3%
28. Perpignan	66	1 709	1 503	2 273	+0,2%	-0,3%	+8,9%	2 441	ns	10,6	+2,1%	+7,9%	8,5%
29. Boulogne-Billancourt	92	8 278	8 165	ns	-2,8%	-2,3%	-11,7%	1 640	ns	26,4	+1,0%	+5,9%	3,9%
30. Orléans	45	2 331	2 257	2 616	-2,6%	-1,3%	-3,9%	1 884	ns	12,4	+1,4%	+9,6%	6,6%
31. Metz	57	2 387	2 402	2 368	-3,6%	+3,9%	+9,0%	1 441	ns	11,6	+1,3%	+8,3%	5,8%
32. Saint-Denis (93)	93	3 455	3 433	ns	-0,7%	-4,2%	-15,8%	794	ns	17,7	+1,5%	+5,0%	6,2%
33. Argenteuil	95	3 095	2 790	3 735	-0,2%	-0,1%	-13,6%	960	ns	18,4	+2,3%	+7,6%	7,9%
34. Rouen	76	2 793	2 761	2 858	+7,8%	+7,7%	+6,3%	2 407	ns	12,6	+1,0%	+6,3%	5,4%
35. Montreuil	93	6 065	6 029	6 134	-1,6%	-1,2%	-7,5%	1 147	ns	21,6	+1,1%	+10,0%	4,3%
36. Mulhouse	68	1 414	1 345	1 932	-7,2%	+0,1%	+6,6%	1 267	ns	11,3	+2,1%	+12,3%	10,0%
37. Caen	14	3 068	2 919	3 910	+1,4%	+6,5%	+11,1%	2 191	ns	13,3	+1,7%	+10,0%	5,5%
38. Nancy	54	2 147	2 074	2 868	+1,4%	-0,8%	-2,7%	2 271	ns	12,0	+0,5%	+7,9%	6,9%
39. Tourcoing	59	2 004	2 031	1 977	+6,5%	+6,9%	+2,1%	1 426	ns	11,9	+1,2%	+5,4%	7,0%
40. Avignon	84	2 355	2 308	2 473	-0,3%	+0,4%	+1,8%	1 706	ns	12,5	-0,4%	+6,7%	6,5%
41. Créteil	94	3 423	3 234	ns	+0,9%	-0,7%	-15,5%	676	ns	ns	ns	ns	ns
42. Poitiers	78	2 348	2 490	1 971	+6,6%	+6,2%	+14,6%	1 359	ns	13,2	+1,9%	+16,5%	6,4%
43. Versailles	86	6 841	6 597	8 842	-1,0%	+3,0%	+4,8%	939	ns	23,1	+2,1%	+5,0%	4,2%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 261	6 090	ns	-0,4%	-3,7%	-11,7%	1 314	ns	21,8	+1,8%	+3,1%	4,3%
45. Colombes	92	5 263	4 708	6 843	-2,2%	-1,5%	-14,1%	986	ns	20,3	+2,2%	+7,2%	5,2%
46. Courbevoie	92	6 679	6 618	ns	-1,9%	-0,6%	-12,3%	1 052	ns	24,6	+2,9%	+5,1%	4,5%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 391	2 256	2 503	+1,6%	-2,3%	+13,6%	1 056	ns	11,3	+2,2%	+16,5%	6,0%
48. Rueil-Malmaison	92	5 975	5 437	7 741	+0,2%	-0,1%	-8,5%	996	ns	21,5	+1,8%	+3,8%	4,8%
49. Pau	64	2 310	2 188	2 887	-0,1%	+2,6%	+19,4%	1 962	ns	12,1	+1,8%	+14,5%	6,6%
50. La Rochelle	17	4 801	4 822	4 748	-0,2%	-2,7%	+9,9%	1 435	ns	15,7	+1,5%	+13,0%	3,9%
51. Saint-Maur-des-Fosses	94	5 687	5 011	6 930	-0,6%	-0,4%	-11,9%	1 100	ns	20,7	+1,6%	+9,2%	5,0%
52. Antibes	06	5 912	5 519	7 789	+4,9%	+3,8%	+22,3%	2 197	ns	17,0	+3,8%	+7,9%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3 024	2 995	3 068	+5,8%	+2,5%	+10,0%	1 220	ns	10,5	-3,2%	+3,1%	4,2%
54. Colmar	68	2 272	2 246	2 415	+0,5%	-2,5%	+10,2%	779	ns	11,0	+1,8%	+7,1%	5,9%
55. Issy-les-Moulineaux	92	6 964	6 803	ns	-1,1%	-0,8%	-17,3%	785	ns	25,5	+0,7%	+5,8%	4,5%
56. Noisy-le-Grand	93	4 159	4 032	4 493	-0,8%	+2,3%	-0,4%	772	ns	17,9	+2,5%	+6,4%	5,3%
57. Levallois-Perret	92	8 983	8 967	ns	-1,9%	-1,8%	-8,5%	1 030	ns	28,2	+1,0%	+3,7%	3,8%
58. Quimper	29	2 107	1 956	2 288	+2,4%	+2,2%	+13,4%	1 266	ns	11,0	+1,8%	+21,5%	6,8%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 781	10 672	ns	-1,5%	-1,3%	-4,9%	946	ns	ns	ns	ns	ns
60. Niort	79	2 232	2 427	2 066	+7,2%	+9,7%	+27,6%	1 116	ns	11,0	+2,8%	+16,8%	5,5%
61. Lorient	56	2 469	2 307	2 975	-4,6%	-5,0%	+12,8%	1 050	ns	12,2	+2,9%	+15,5%	6,4%
62. Meaux	77	2 812	2 773	2 967	-7,1%	-8,0%	-3,7%	556	ns	15,6	+1,8%	+4,3%	6,8%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 319	2 244	2 390	-6,7%	-2,2%	+5,7%	868	ns	12,4	+2,8%	+16,8%	6,6%
64. Cholet	49	2 035	2 028	2 041	-7,1%	-2,1%	-1,0%	834	ns	12,3	+1,4%	+18,2%	7,3%
65. Vannes	56	3 792	3 623	4 211	-5,1%	-7,0%	+10,5%	1 035	ns	12,7	+2,6%	+17,6%	4,2%
66. Fréjus	83	4 378	4 290	4 616	-2,4%	-1,4%	+13,4%	1 565	ns	15,9	+0,8%	+8,7%	4,4%
67. Bayonne	84	4 187	4 081	4 817	-0,8%	-2,8%	+11,3%	972	ns	12,1	+0,2%	+5,6%	3,6%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 264	4 739	4 029	-0,2%	-3,6%	+9,4%	1 122	ns	ns	ns	ns	ns
69. Nogent-sur-Marne	94	6 203	5 959	7 649	+2,6%	+0,2%	-7,6%	523	ns	21,1	-1,1%	+4,8%	4,3%
70. Aix-les-Bains	73	4 405	4 282	4 718	-0,3%	+4,7%	+16,1%	688	ns	13,8	+1,7%	+8,2%	3,9%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 826	3 072	2 586	+0,2%	+0,5%	+7,6%	112 790	+11,6%	13,4	+0,5%	+9,3%	5,2%
Bourgogne-Franche-Comté	1 598	1 697	1 546	-0,6%	-1,6%	+9,4%	41 353	+12,6%	12,1	+2,2%	+11,9%	8,6%
Bretagne	2 405	2 781	2 256	-1,6%	-1,1%	+13,1%	51 000	+12,6%	12,3	+2,0%	+17,3%	5,3%
Centre-Val de Loire	1 710	1 891	1 639	-1,4%	-0,7%	+3,9%	36 538	+11,3%	12,5	+0,3%	+10,9%	7,9%
Corse	3 627	3 377	3 858	-1,7%	-2,0%	+14,7%	4 252	+9,1%	ns	ns	ns	ns
Grand Est	1 822	2 064	1 643	-1,3%	-0,5%	+9,2%	67 028	+11,8%	11,9	+2,1%	+12,7%	6,9%
Hauts-de-France	1 946	2 338	1 792	+1,6%	+1,7%	+6,0%	75 462	+13,6%	12,7	+1,4%	+11,1%	6,5%
Ile-de-France	5 505	6 065	3 941	-0,8%	-0,0%	-7,4%	136 557	+13,3%	20,4	+0,6%	+3,5%	4,0%
Normandie	2 127	2 342	2 024	+1,7%	+0,8%	+11,5%	49 085	+11,8%	12,2	+1,5%	+10,3%	6,3%
Nouvelle-Aquitaine	2 353	2 993	2 104	-0,1%	-1,8%	+8,0%	92 553	+11,1%	12,5	+0,9%	+10,3%	5,0%
Occitanie	2 357	2 613	2 203	+0,0%	+0,3%	+9,8%	96 548	+11,9%	12,6	+0,9%	+9,0%	5,8%
Pays de la Loire	2 419	2 881	2 235	-1,3%	-1,0%	+6,2%	55 955	+12,3%	12,8	+0,8%	+17,9%	5,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 974	3 805	4 210	+0,2%	+1,1%	+14,3%	91 773	+13,1%	14,9	+1,1%	+8,0%	4,7%