



En avant-première de la conférence de presse FNAIM du 14 janvier 2026

Le marché immobilier en 2025



Mercredi 14 janvier 2026

#confFNAIM
@FNAIM

Conférence de presse FNAIM

Mercredi 14 janvier 2026 à 9h00 à la FNAIM
129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Inscription auprès de Galivel & Associés :
galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

RETROUVEZ-NOUS SUR



Agir
pour le
logement

Bilan – analyse : le marché retrouve des couleurs en 2025.

+11 % de transactions, prix quasi stables : la reprise s'installe, mais reste fragile.

- ▶ La FNAIM tiendra une **conférence de presse le mercredi 14 janvier 2026**. Seront notamment abordées la conjoncture immobilière, les grandes tendances du marché ainsi qu'une analyse sur la politique du logement. En avant-première de cet événement, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier pour 2025.
- ▶ Après trois années consécutives de recul des ventes (-33 % au total), le marché immobilier a amorcé un rebond en 2025. Les transactions progressent de 11 % sur l'année, avec environ 940 000 ventes réalisées.
- ▶ En termes de volumes comme de prix, le marché retrouve en 2025 des niveaux proches de ceux de 2023. Les prix se redressent légèrement (+0,8 %), à un rythme toutefois inférieur à celui de l'inflation, avec quelques disparités selon les territoires.
- ▶ Après une baisse marquée en 2024, les taux d'intérêt des crédits immobiliers se sont stabilisés depuis le printemps 2025.
- ▶ En 2026, les ventes devraient poursuivre leur hausse, à un rythme moindre qu'en 2025, pour atteindre entre 960 000 et 980 000 transactions. Les prix progresseraient légèrement, de l'ordre de +1% à +2%. L'incertitude politique et l'absence d'une politique du logement volontariste continuent néanmoins de freiner la reprise du marché.

Des volumes qui se redressent Le marché est résilient, mais reste fragile

**Ventes :
+11% sur 1 an**

Les ventes de logements anciens sont en hausse de 11% sur un an à fin octobre 2025*, à **929 000 actes publiés**. Elles se redressent depuis octobre 2024.

L'évolution est conforme à nos prévisions de juin et janvier.

*de novembre 2024 à octobre 2025.

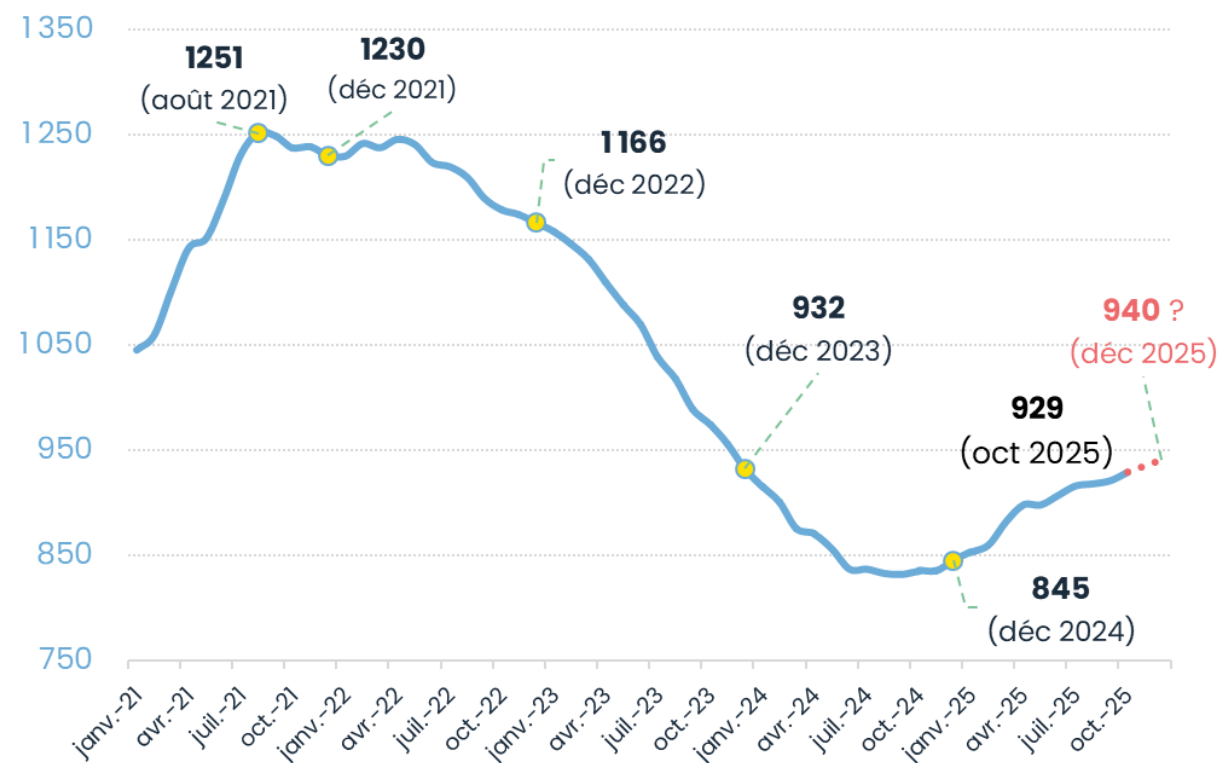
Rappel : depuis mai 2025, la méthode d'estimation des ventes a évolué. Jusque là elle se fondait sur les droits de mutations, désormais elle se fonde sur les données notariales, qui sont maintenant considérées comme exhaustives.

Cf notice méthodologique de l'Insee :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8635467#documentation>

Nombre de ventes de logements anciens




(cumul sur 12 mois en milliers)



12 mois glissants, Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM

Les prix des logements progressent au même rythme que l'inflation : une stabilité relative



	Prix au 1 ^{er} janvier 2026	Rappel 1 ^{er} janvier 2025	Rappel 1 ^{er} janvier 2024
 France entière	3 005 €/m ² + 0,8% sur 1 an	2 982 €/m ² - 0,4%	2 994 €/m ² - 3,5%
 Appartements	3 776 €/m ² + 0,9% sur 1 an	3 742 €/m ² - 1,2%	3 786 €/m ² - 3,3%
 Maisons	2 394 €/m ² + 0,7% sur 1 an	2 379 €/m ² + 0,2%	2 375 €/m ² - 3,7%
	Inflation fin nov. 2025 : +0,9%	Inflation fin nov. 2024 : +1,3%	Inflation fin nov. 2023 : +3,5%

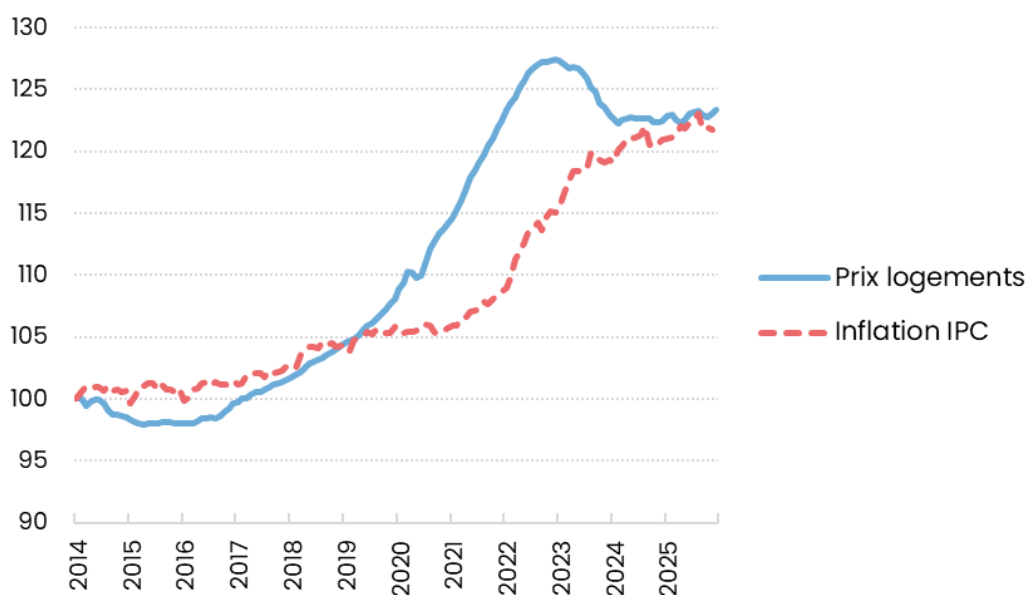
Sources : FNAIM (prix au 1er jan. 2026), INSEE (inflation)

Les prix des logements progressent au même rythme que l'inflation : une stabilité relative

**Prix :
+0,8% sur 1 an**

Les prix en légère hausse (0,8%) sur un an

Prix des logements en France (100=janvier 2014)



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-0,5%	-0,3%	-10,4%
IDF hors Paris	+1,6%	-3,5%	-5,0%
Top10 villes Province	+1,8%	-0,3%	+2,9%
Banlieue Top10 Province	+2,1%	-1,0%	+3,4%
Stations de ski	+0,9%	+4,6%	+22,5%
Stations balnéaires	+0,5%	-0,1%	+17,6%
Top100 villes moyennes	+2,1%	+0,4%	+10,8%
Communes rurales	-0,1%	+1,7%	+12,0%
Reste des communes	+0,3%	+1,4%	+11,8%
France	+0,8%	+0,3%	+8,1%

Source : FNAIM (au 1er jan. 2026)



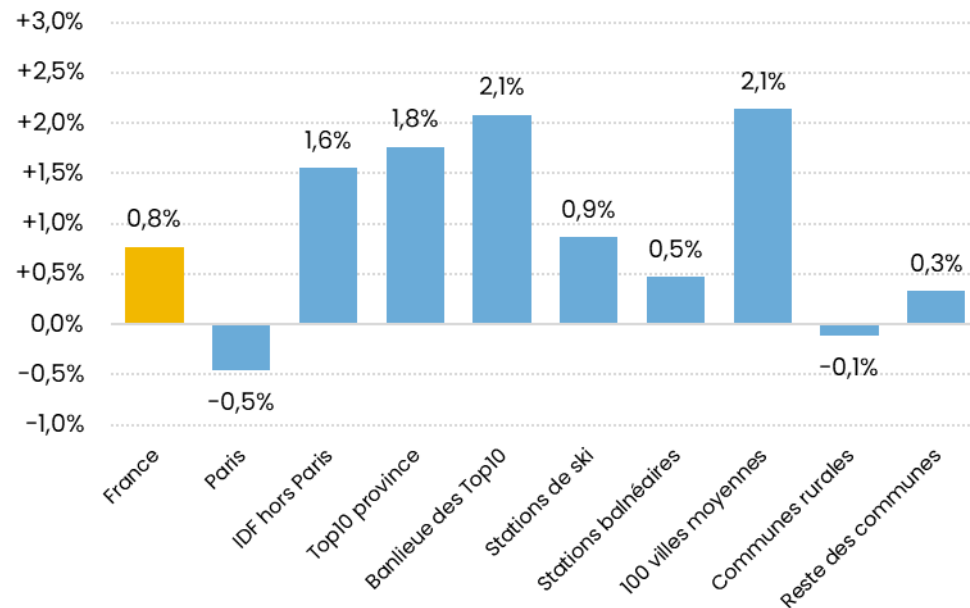
Détail des groupes de villes en annexe

L'indice « top 10 villes province » : Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes. L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents. Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

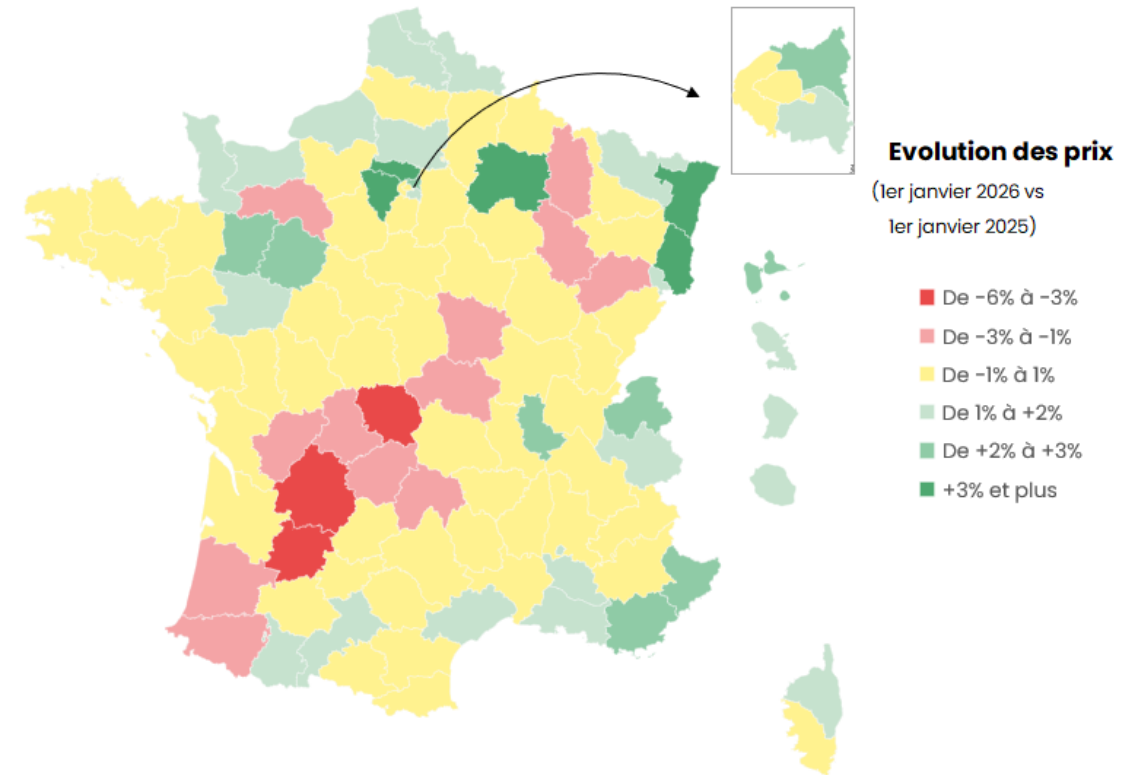
Une hausse des prix modeste et relativement homogène



Evolution des prix sur un an



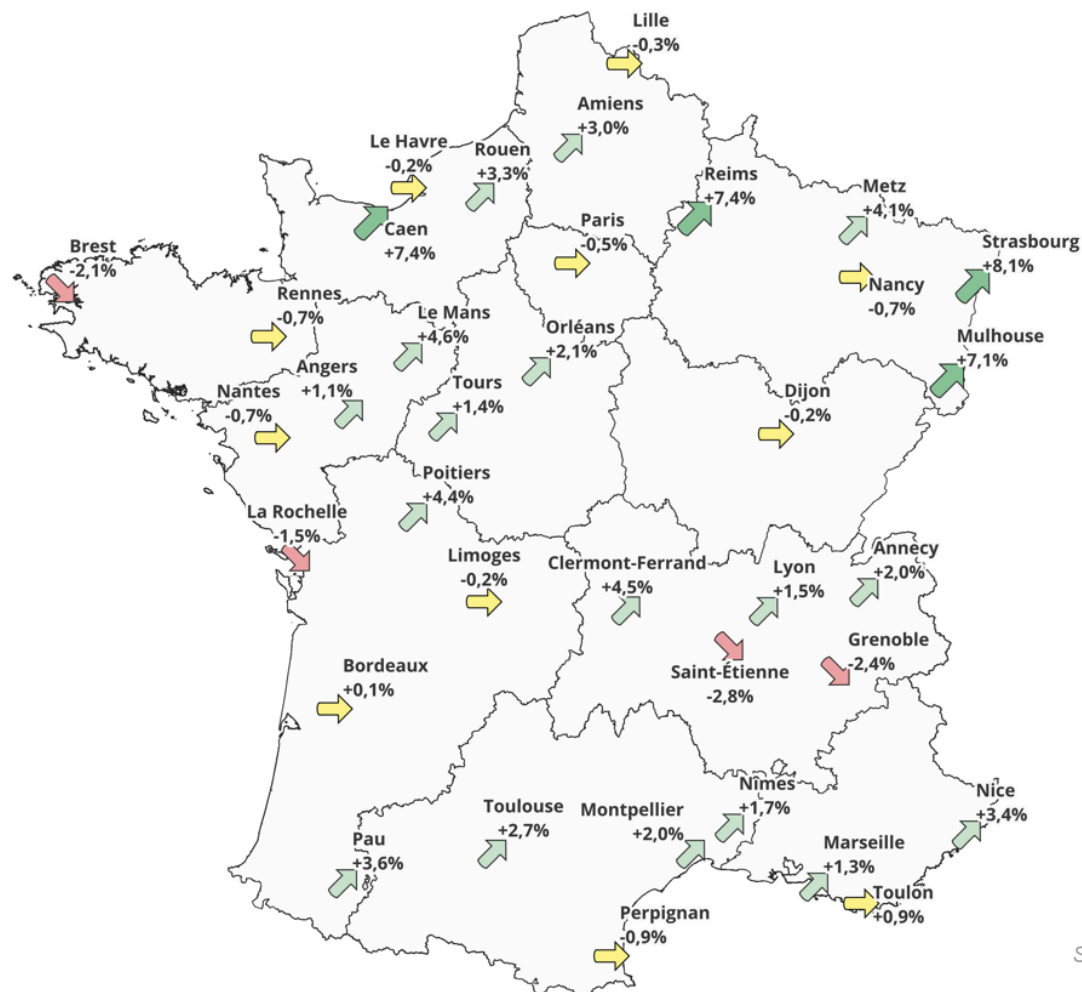
Évolution annuelle des prix par département :



Source : FNAIM (au 1er janvier 2026)

Des villes en repli, d'autres en hausse

(Appartements et maisons – 1^{er} janvier 2026 / 1^{er} janvier 2025)



Evolution 1 an

- ➡ Hausse supérieure à +5%
- ➡ Hausse comprise entre +1% et +5%
- ➡ Evolution comprise entre -1% et +1%
- ➡ Baisse comprise entre -1% et -5%
- ➡ Baisse inférieure à -5%

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2026)



Annexes

**Agir
pour le
logement**

Prix de vente au m² et évolution sur un an (logements anciens)

Zone géographique	Prix					
	(prix moyens de vente, €/m ²)					
	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
France entière - appart. et maisons	3 005	3 776	2 394	+0,3%	+0,8%	+8,1%
Île-de-France - Ensemble	5 537	6 100	3 966	-0,2%	+1,0%	-6,4%
Province (hors DROM)	2 441	2 787	2 230	+0,4%	+0,7%	+11,0%
Départements et régions d'Outre-mer	2 745	2 591	2 817	-0,6%	+1,7%	+13,7%
Régions						
Auvergne-Rhône-Alpes	2 837	3 070	2 607	+1,4%	+0,9%	+9,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1 606	1 713	1 550	-0,9%	-0,3%	+10,6%
Bretagne	2 428	2 830	2 270	-0,8%	+0,5%	+17,6%
Centre-Val de Loire	1 731	1 907	1 661	-0,4%	+0,0%	+7,3%
Corse	3 674	3 396	3 933	-0,9%	+0,8%	+19,4%
Grand Est	1 850	2 081	1 678	+0,6%	+1,9%	+11,2%
Hauts-de-France	1 934	2 277	1 795	+0,9%	+1,4%	+6,1%
Île-de-France	5 537	6 100	3 966	-0,2%	+1,0%	-6,4%
Normandie	2 115	2 266	2 038	+1,2%	+1,0%	+12,6%
Nouvelle-Aquitaine	2 371	2 981	2 131	+0,4%	-1,5%	+9,9%
Occitanie	2 359	2 606	2 210	-0,0%	+0,6%	+11,1%
Pays de la Loire	2 451	2 944	2 256	+0,3%	+0,7%	+9,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 984	3 804	4 239	+0,8%	+2,1%	+15,5%

Source : FNAIM

Prix et loyers des logements anciens

37 villes



Commune	Loyers <small>(appartements, €/m²)</small>	Prix <small>(prix moyens, €/m²)</small>	Evolution prix <small>(sur un an)</small>	Rendement locatif brut <small>(appartements toutes tailles)</small>
Paris	29,1	9 763	-0,5%	3,6%
Annecy	15,7	5 179	2,0%	3,6%
La Rochelle	15,5	4 907	-1,5%	3,8%
Bordeaux	14,9	4 364	0,1%	4,1%
Lyon	15,4	4 576	1,5%	4,0%
Nice	18,0	5 106	3,4%	4,2%
Rennes	14,6	3 578	-0,7%	4,9%
Strasbourg	14,0	3 963	8,1%	4,2%
Toulouse	13,5	3 282	2,7%	4,9%
Nantes	13,9	3 424	-0,7%	4,9%
Lille	14,8	3 732	-0,3%	4,8%
Angers	13,0	3 069	1,1%	5,1%
Caen	13,3	2 917	7,4%	5,5%
Metz	11,5	2 505	4,1%	5,5%
Toulon	13,2	2 983	0,9%	5,3%
Orléans	12,4	2 298	2,1%	6,5%
Reims	11,9	2 790	7,4%	5,1%
Rouen	12,6	2 619	3,3%	5,8%
Montpellier	15,4	3 267	2,0%	5,7%
Dijon	13,2	2 610	-0,2%	6,1%
Tours	14,2	2 705	1,4%	6,3%
Brest	11,1	2 072	-2,1%	6,4%
Marseille	14,7	2 952	1,3%	6,0%
Le Havre	12,6	2 310	-0,2%	6,5%
Amiens	12,9	2 374	3,0%	6,5%
Nancy	11,9	2 050	-0,7%	7,0%
Pau	12,0	2 192	3,6%	6,6%
Grenoble	13,7	2 487	-2,4%	6,6%
Avignon	12,5	2 332	3,2%	6,5%
Poitiers	13,1	2 454	4,4%	6,4%
Nîmes	12,1	2 062	1,7%	7,1%
Clermont-Ferrand	12,6	2 141	4,5%	7,1%
Le Mans	12,3	1 903	4,6%	7,7%
Perpignan	10,5	1 492	-0,9%	8,4%
Limoges	10,6	1 458	-0,2%	8,7%
Saint-Etienne	9,4	1 183	-2,8%	9,5%
Mulhouse	11,2	1 457	7,1%	9,2%

Prix au 1^{er} janvier 2026

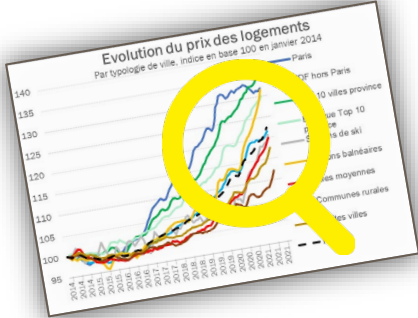
Loyers à fin 2025-T2

Sources : FNAIM et Clameur



Détail des groupes de la typologie des villes

En complément des graphiques de prix par typologie de ville



Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonsvaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			

À propos des indices de prix FNAIM...



- ▶ Périmètres de date : Ventes : 12 mois glissants à fin oct. 2025 ; Prix : au 1^{er} jan. 2026 ; Inflation : fin nov. 2025.
- ▶ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté.
- ▶ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et honoraires d'agence. **La FNAIM utilise :**
 - ▶ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
 - ▶ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95 % des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
 - ▶ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23 % du marché de la transaction)
- ▶ **L'évolution** sur 3 mois de l'indice mensuel des prix FNAIM correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.

Les chiffres clés de la profession



29 000 agences

immobilières
et administrateurs de biens en
France ont au moins un salarié



130 000 emplois

(salariés et agents
commerciaux)



68 %

de femmes
dans la branche



**24,5
milliards
d'euros**

de chiffre d'affaires
(2/3 sur le métier
de transaction,
1/3 sur celui de
l'administration de
biens), soit autant
que le secteur
de la publicité
et davantage que
le secteur de
la poste
et du courrier



Les
professionnels de
l'immobilier
réalisent 62%
des transactions
de logements
et gèrent environ
35% des locations
vides du secteur
privé



L'ensemble des adhérents de la
FNAIM (environ 9 000 points de
réception de la clientèle, 48 % du
nombre total des salariés des
organisations patronales
reconnues représentatives) ont
généralisé un chiffre d'affaires
d'environ 3,9 milliards d'euros
et réalisé environ 300 000
transactions de logements en 2022.



FNAIM

***Rendez-vous lors de la conférence de presse du 14
janvier pour une analyse exclusive du marché, le
décryptage de la politique du logement et les positions
de la FNAIM pour sortir durablement de la crise,***

à la FNAIM 129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Document réalisé par

label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

galivel@galivel.com

Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

**Agir
pour le
logement**