

Baromètre Immobilier Français

T3 - 2026

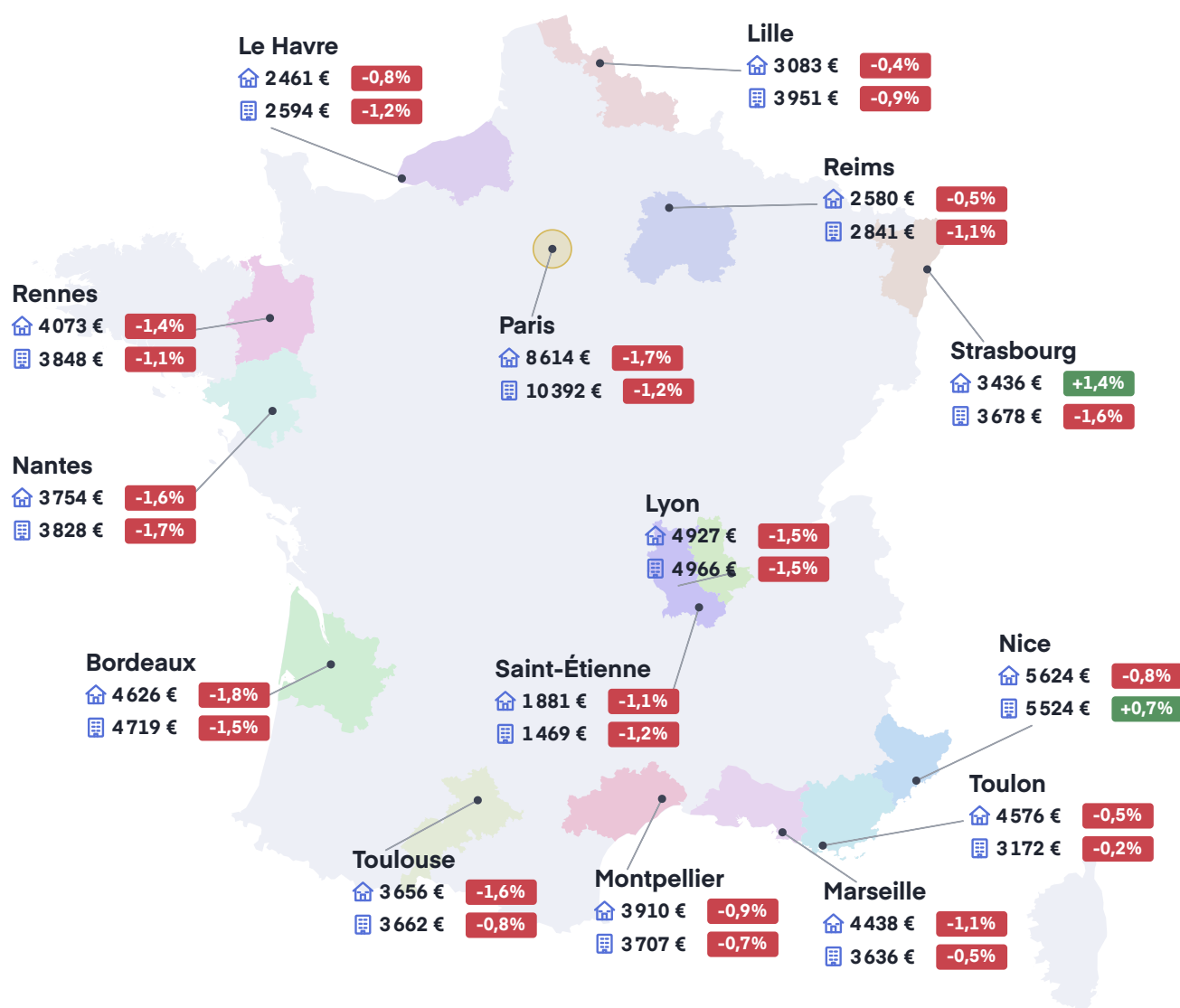


T3 2026 : Évolution annuelle des prix au 30 septembre 2026

	Top 3		Flop 3	
Maisons -1,3%	Strasbourg	+1,4%	Bordeaux	-1,8%
	Lille	-0,4%	Paris	-1,7%
	Reims	-0,5%	Nantes	-1,6%
Appartements -1,2%	Nice	+0,7%	Nantes	-1,7%
	Toulon	-0,2%	Strasbourg	-1,6%
	Marseille	-0,5%	Lyon	-1,5%

Prix moyen au m² des maisons et appartements

T3 2026 : Évolution sur un an des prix dans les 15 plus grandes villes



Source : RealAdvisor Research

Les prix baissent, la mensualité monte

Les prix reculent légèrement : -1,3% sur un an en maisons et -1,2% en appartements à fin septembre. Acheter coûte pourtant plus cher : le taux moyen est passé de 3,06% à 3,31% en un an, ce qui alourdit la mensualité de 2,8% à prix égal, plus que la baisse des prix ne l'allège (page 5).

Les écarts entre villes restent faibles sur un an. Sur dix ans, en revanche, les trajectoires divergent nettement : **Rennes** (+48,6%) en tête des appartements, Lyon, Bordeaux et Nantes autour de +33%, **Paris** loin derrière (+16,2%).

Une correction par l'inflation

À fin septembre, les prix des maisons reculent de **1,3% sur un an** et ceux des appartements de **1,2%**, pour un troisième trimestre quasi stable (0,0% et -0,1%). L'INSEE confirme le repli des maisons au deuxième trimestre (-1,3%), mais mesure un recul quasi nul en appartements (-0,1%) : ses chiffres portent sur des actes signés, donc sur des prix fixés au compromis plusieurs mois plus tôt, quand notre indice estime la valeur des biens à fin septembre.

Une exception européenne. Au deuxième trimestre, seuls trois pays de l'UE voient leurs prix baisser sur un an : la Finlande (-2,7%), le Luxembourg (-2,2%) et la France (-0,8%). La moyenne de l'Union progresse de 4,7% (Eurostat).

En euros constants, la correction est nette. En cumulant nos indices et l'inflation de 2023 à 2025, les appartements ont perdu **9,4%** de leur valeur réelle et les maisons **10,8%**. Sur les douze derniers mois, l'inflation (3,0% en septembre, estimation provisoire de l'INSEE) creuse encore l'écart de 4,2 à 4,3 points.

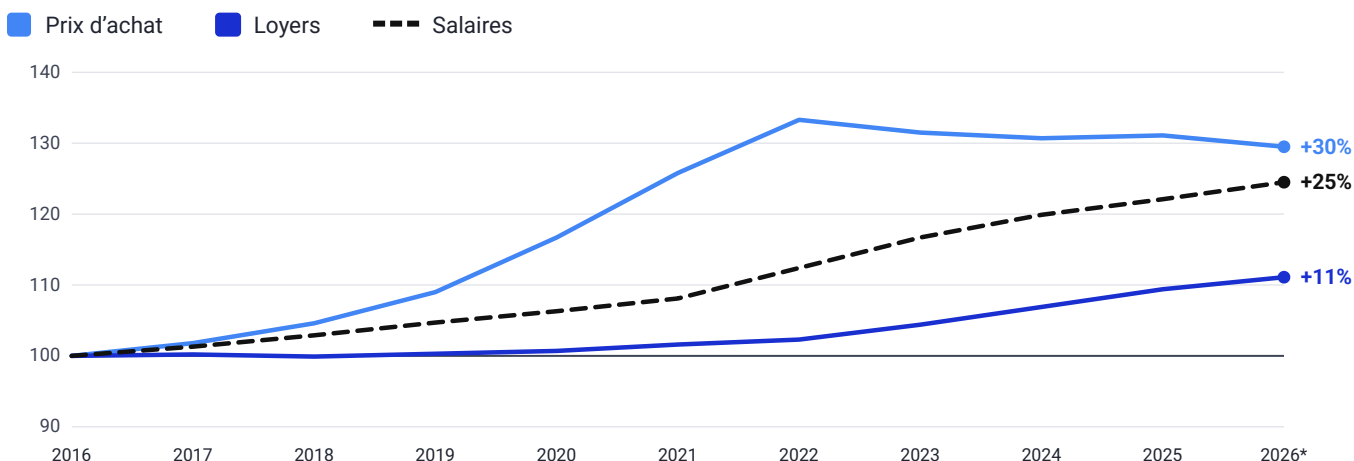
Dix ans de prix, de salaires et de loyers. De fin 2016 à fin 2025, nos prix d'achat progressent de **31%**, le salaire mensuel de base de **22%** (Dares) et les loyers effectivement payés de **9%** (INSEE, parc privé et social). L'écart s'est creusé jusqu'en 2022, puis se referme : depuis, les prix reculent de 3% quand les salaires gagnent 11%. En années de salaire, un logement coûte aujourd'hui **4% de plus qu'en 2016**, contre 19% fin 2022.

Une baisse générale mais contenue. Sur un an, presque toutes les anciennes régions (page 7) sont en léger repli, dans une fourchette étroite, d'environ +1% à -2%.

Paris ne rattrape pas son retard. L'Île-de-France est la région où les maisons ont le moins progressé en dix ans (+16,5%), et Paris affiche la plus faible hausse décennale des grandes villes du baromètre (**+16,2%** en appartements). À l'inverse, l'Ouest conserve ses gains : **+52,1% en dix ans pour les maisons bretonnes**, +49,6% pour les appartements de Basse-Normandie, avec des replis inférieurs à 1% sur un an.

Notre lecture : la France corrige par l'inflation plutôt que par des baisses nominales marquées. Tant que les taux montent, le terrain regagné sur les salaires est repris par la mensualité : c'est le crédit, non le prix, qui décidera de la sortie du plateau.

Salaires, prix d'achat et loyers, 2016-2026 (indice 2016 = 100)



Source : RealAdvisor, Dares, INSEE. *2026 : dernière donnée disponible

Volumes : la reprise bute sur le crédit

Le marché de l'ancien a retrouvé des volumes proches de 2017 : **quelque 950 000 ventes en 2025** (+12,7% sur un an), puis **951 000 en cumul sur douze mois à fin août 2026** (+3,6% sur un an, notaires). Depuis janvier, le volume ne progresse plus : la reprise atteint un palier, sous la moyenne 2016-2025 (environ 1 005 000 ventes par an) et **plus de 22% sous le record de 2021**.

L'Île-de-France mène le rebond : 31 750 ventes au deuxième trimestre, +10% sur un an, dont **+20% à Paris**, pour des prix quasi stables (-0,3%, Notaires du Grand Paris). Le marché francilien se débloque par les volumes plus que par les prix.

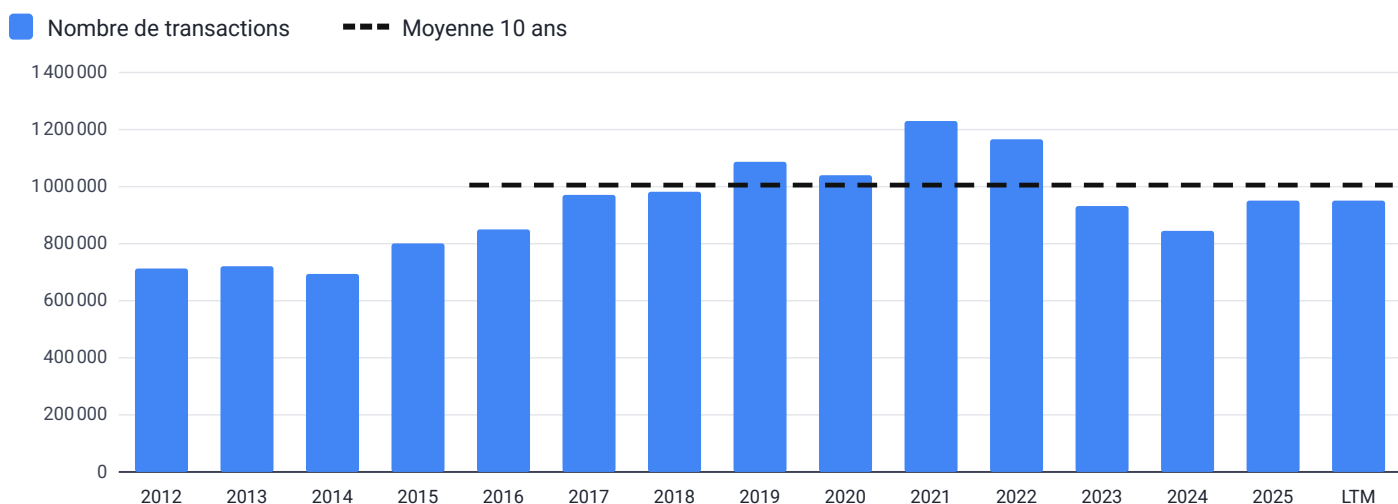
Le crédit reste contraint. La production recule de **16,8% sur un an en trois mois glissants** selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA ; la Banque de France voit les crédits nouveaux à l'habitat rebondir à 12,2 Md€ en août, après 11,1 Md€ en juillet, mais sous leur niveau d'août 2025 (12,5 Md€). Les emprunteurs allongent leurs durées (252 mois en moyenne) pour rester sous le plafond d'endettement.

La politique monétaire s'est retournée : face à l'inflation énergétique, la BCE a relevé ses taux directeurs en juin puis le 10 septembre, portant le taux de dépôt à 2,50%. Les banques répercutant ce coût avec retard, la hausse des taux de crédit n'est sans doute pas terminée.

Les loyers restent sages. Les loyers effectivement payés progressent de 1,6% sur un an en août, moins vite que l'ensemble des prix (+2,4%, INSEE) : pour les locataires en place, parc social compris, le choc inflationniste passe d'abord par l'énergie.

Le neuf ne prend pas le relais : 370 673 logements autorisés sur douze mois à fin juillet, 9,5% sous la moyenne des cinq années précédentes (SDES). Moins de neuf, moins de logements à louer : la pénurie soutient les prix à moyen terme, mais pas la capacité d'achat.

Évolution du volume annuel de transactions, 2012 à aujourd'hui



Source : Notaires de France / CGEDD, INSEE

Taux, budget, DPE : notre scénario

L'inflation accélère : +3,0% sur un an en septembre selon l'estimation provisoire de l'INSEE, après 2,4% en août, sous l'effet de l'énergie (+21,2%). L'OAT à dix ans a frôlé **5% début octobre**, son écart sur le Bund proche des sommets de la crise de la dette de 2011-2012, avec un budget 2027 qui vise encore 5,0% de déficit. Les banques fixent leurs barèmes sur ce taux long.

Le taux pèse plus que le prix. Un quart de point de plus en un an (3,06% à 3,31%, Crédit Logement/CSA) renchérit la mensualité de 2,8% à prix constant ; il faudrait une baisse de prix de 2,7% pour la compenser. Aucune des 15 grandes villes du baromètre n'en est là : la plus forte baisse sur un an atteint 1,8%.

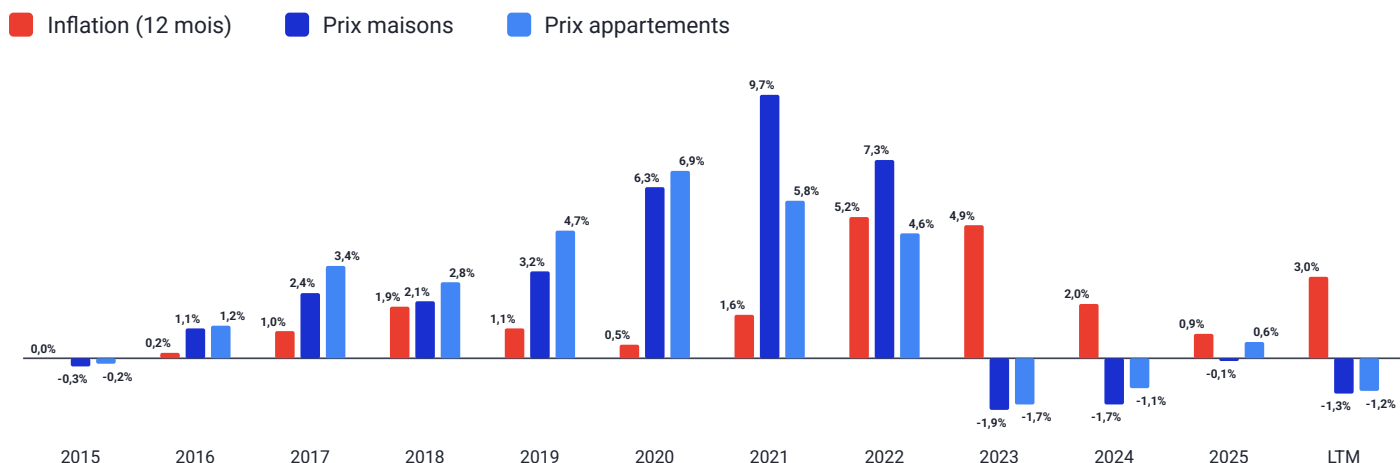
Réglementation : les logements G sont interdits à la mise en location depuis 2025, les F le seront en 2028 ; le projet de loi logement, désormais devant l'Assemblée nationale, prévoit des dérogations.

Notre scénario : des prix nominaux de -1% à -2% sur un an jusqu'à l'été 2027 et des volumes vers 950 000 ventes, avec des taux qui montent encore sans à-coup (3,31% aujourd'hui), une inflation proche de 3% et un emploi qui tient. Une hausse du chômage creuserait la baisse ; seule une détente des taux relancerait les prix.

Acheteurs : la négociation reste ouverte, mais attendre expose à des taux plus élevés ; verrouiller un taux fixe compte autant que le prix. **Vendeurs** : un prix au-dessus de l'estimation allonge le délai de vente. **Investisseurs** : la pénurie locative soutient les loyers, mais les biens F et G exigent un budget travaux avant 2028.

À propos de RealAdvisor : plateforme européenne d'estimation et de mise en relation avec plus de 5 000 agences partenaires, présente dans six pays : France, Suisse, Espagne, Italie, Portugal et Pologne.

Évolution des prix immobiliers par rapport à l'inflation depuis 2015



Source : RealAdvisor Research, INSEE

Grandes villes : Évolution des prix des maisons et des appartements

Appartements

Ville	10 ans	▼ 1 an	T3 2026
Nice	35,6%	0,7%	0,2%
Toulon	27,5%	-0,2%	0,0%
Marseille	34,4%	-0,5%	0,0%
Montpellier	28,5%	-0,7%	-0,1%
Toulouse	27,3%	-0,8%	0,0%
Lille	32,1%	-0,9%	-0,1%
Rennes	48,6%	-1,1%	-0,1%
Reims	28,6%	-1,1%	0,0%
Le Havre	35,8%	-1,2%	-0,1%
Paris	16,2%	-1,2%	-0,1%
Saint-Étienne	23,7%	-1,2%	0,0%
France	28,4%	-1,2%	-0,1%
Bordeaux	30,1%	-1,5%	-0,1%
Lyon	33,9%	-1,5%	-0,2%
Strasbourg	n.d.	-1,6%	-0,5%
Nantes	35,5%	-1,7%	-0,1%

Maisons

Ville	10 ans	▼ 1 an	T3 2026
Strasbourg	n.d.	1,4%	0,8%
Lille	28,5%	-0,4%	0,2%
Reims	25,2%	-0,5%	0,3%
Toulon	33,1%	-0,5%	0,1%
Le Havre	27,8%	-0,8%	0,1%
Nice	27,9%	-0,8%	0,0%
Montpellier	32,9%	-0,9%	-0,1%
Marseille	31,3%	-1,1%	0,0%
Saint-Étienne	27,1%	-1,1%	0,2%
France	29,4%	-1,3%	0,0%
Rennes	47,9%	-1,4%	0,0%
Lyon	35,7%	-1,5%	-0,1%
Toulouse	22,6%	-1,6%	0,0%
Nantes	33,0%	-1,6%	-0,1%
Paris	14,3%	-1,7%	-0,2%
Bordeaux	33,2%	-1,8%	-0,1%

Régions (découpage antérieur à 2016) : Évolution des prix des maisons et des appartements

Appartements

Région	10 ans	▼ 1 an	T3 2026
Provence-Alpes-Côte d'Azur	31,0%	0,0%	0,0%
Corse	32,2%	-0,6%	0,0%
Basse-Normandie	49,6%	-0,7%	0,0%
Franche-Comté	27,1%	-0,7%	0,0%
Bretagne	48,1%	-0,8%	0,0%
Languedoc-Roussillon	30,5%	-0,8%	0,0%
Lorraine	27,6%	-0,8%	0,0%
Poitou-Charentes	45,4%	-0,9%	0,1%
Midi-Pyrénées	22,6%	-0,9%	0,0%
Bourgogne	24,7%	-1,0%	0,0%
Champagne-Ardenne	25,4%	-1,0%	0,0%
Rhône-Alpes	29,0%	-1,1%	-0,2%
Nord-Pas-de-Calais	29,6%	-1,2%	-0,1%
France	28,4%	-1,2%	-0,1%
Limousin	26,7%	-1,3%	0,0%
Alsace	n.d.	-1,3%	-0,4%
Haute-Normandie	26,1%	-1,3%	-0,2%
Auvergne	26,6%	-1,3%	-0,1%
Picardie	15,9%	-1,3%	-0,1%
Aquitaine	40,0%	-1,4%	-0,1%
Pays de la Loire	39,3%	-1,5%	-0,1%
Centre	24,5%	-1,6%	-0,1%
Île-de-France	19,5%	-1,8%	-0,2%

Maisons

Région	10 ans	▼ 1 an	T3 2026
Alsace	n.d.	1,2%	0,7%
Nord-Pas-de-Calais	21,0%	-0,4%	0,1%
Champagne-Ardenne	18,0%	-0,7%	0,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	28,8%	-0,7%	0,0%
Basse-Normandie	35,5%	-0,9%	0,0%
Bretagne	52,1%	-0,9%	0,0%
Lorraine	29,2%	-0,9%	0,1%
Auvergne	21,9%	-0,9%	0,1%
Haute-Normandie	22,4%	-1,0%	0,1%
Languedoc-Roussillon	28,1%	-1,0%	0,0%
Picardie	17,5%	-1,0%	0,1%
Rhône-Alpes	31,3%	-1,2%	0,0%
Limousin	18,6%	-1,3%	0,0%
Pays de la Loire	38,1%	-1,3%	-0,1%
France	29,4%	-1,3%	0,0%
Bourgogne	18,3%	-1,4%	-0,1%
Franche-Comté	22,0%	-1,4%	0,1%
Centre	16,8%	-1,6%	0,0%
Poitou-Charentes	27,5%	-1,6%	0,1%
Midi-Pyrénées	23,3%	-1,6%	0,0%
Corse	41,1%	-1,7%	0,0%
Île-de-France	16,5%	-1,7%	-0,1%
Aquitaine	28,2%	-2,1%	-0,1%

Contact presse

press@realadvisor.com

RealAdvisor SA
Rte de Saint-Julien 198,
CH-1228 Plan-les-Ouates



3678 € / m²

Strasbourg, FR



 Estimation gratuite

www.realadvisor.fr

Estimez votre bien en ligne gratuitement