

JANVIER 2026

L'observatoire immobilier Bien'ici



 bien'ici

Sommaire

P.5 La situation du marché en un coup d'œil

La transaction	6
La location	7
Le neuf	8

P.9 Détail sur le marché transactionnel

La demande de biens à vendre	10
L'offre de biens à vendre	11
Les durées de diffusion	12
Les prix de l'immobilier	13
Les villes podium	14

P.15 Détail sur le marché locatif

La demande de biens à louer	16
L'offre de biens à louer	17
Focus DPE	18
Les loyers dans les grandes villes	19
Les villes podium	20

P.21 Détail sur le marché du neuf

La demande sur le neuf	22
Les villes où on construit en 2025	23

P.24 Conclusion

P.26 Glossaire

Une France à deux vitesses



David Benbassat,
Président de Bien'ici

Jamais le fossé entre le désir d'achat et la réalité brute du marché locatif n'a été aussi profond qu'en 2025 ! Le bilan que nous présentons ne se contente pas de compiler des données et des prix. Il met en valeur une véritable fracture immobilière, qui s'est cristallisée au cours de ces douze derniers mois. Si le marché de la transaction se fluidifie notamment grâce à la stabilisation des taux d'intérêt bancaires et des prix, cette apparente reprise cache une réalité sociale plus sévère : une France du logement à deux vitesses.

D'un côté, les acheteurs qui franchissent de nouveau les portes des agences immobilières et concrétisent leurs projets. De l'autre côté, des Français pris au piège d'un embouteillage locatif colossal avec parfois, plus de 1 000 contacts pour une seule annonce de location ! Nos données révèlent qu'en 2025, dans les grandes villes, le nombre de candidats par annonce a explosé, transformant la recherche immobilière en parcours du combattant.

Grâce à nos analyses du marché immobilier dans sa globalité, nous sommes les témoins directs de cette mutation. Les locataires ne pouvant pas accéder à la propriété occupent des logements qui ne sont plus adaptés à leur situation familiale par exemple, bloquant mécaniquement l'accès aux nouveaux locataires avec à leur tête les étudiants et les jeunes actifs pour qui il est encore plus difficile trouver un lieu de vie.

Ce bilan complet sur l'année 2025 décrypte notamment les causes de ce déséquilibre ; l'impact du DPE, la raréfaction des logements neufs... Nous offrons, sur ce bilan 2025 une radiographie précise de l'ensemble du marché immobilier.

Bonne lecture !

Méthodologie

Les données de ce baromètre sont collectées et analysées par notre équipe data, qui a, à sa disposition la vision de l'ensemble des marchés immobiliers grâce à plus d'un million d'annonces présentes sur la plateforme Bien'ici et ses 35 critères de recherches offrant une vision du marché inégalée.

Acteur de la recherche immobilière, Bien'ici facilite la quête d'un logement en la considérant comme fondatrice d'un projet de vie. Sa principale force réside dans sa capacité à mieux répondre aux attentes des particuliers et à mieux servir les intérêts des professionnels de l'immobilier. La plateforme propose une technologie inédite de cartographie 3D qui permet la localisation immédiate des biens et l'accès à des informations précieuses sur son environnement (transports, temps de trajet, commerces, écoles, etc.), offrant aux utilisateurs une expérience de recherche unique et innovante et générant, in fine, gain de temps et d'efficacité pour les professionnels. Imaginé en 2015 par les Professionnels de l'immobilier, Bien'ici propose des annonces sur l'ensemble du territoire français, regroupant le neuf et l'existant, la vente comme la location.

Pour l'élaboration de ce baromètre, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.

En quelques chiffres, Bien'ici c'est :

2^e portail français
d'annonces immobilières

15 000
agences immobilières
clientes

+18 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

29%
des annonces sont
exclusives à Bien'ici*

220 MILLIONS
de visites sur bienici.com
en 2025

*Il s'agit des annonces que vous ne trouverez sur aucun autre portail d'annonces.
Source Joreca, juin 2025.

La situation du marché



La transaction

Un marché qui retrouve des couleurs en 2025

Avec plus de 945 000 transactions effectuées en 2025 (+12% par rapport à 2024 d'après les Notaires de France), le marché de l'immobilier sort

la tête de l'eau. Plus d'offre, plus de demande et des délais de diffusion des annonces raccourcis. Est-ce que 2026 va confirmer cette tendance ?

Évolutions constatées entre 2024 et 2025

L'OFFRE

+4%

de biens à vendre

LA DEMANDE

+11%

de contacts sur les annonces

LES PRIX

-0,2%

sur le prix affiché au m²

+4% de biens à vendre diffusés en 2025, avec une hausse plus importante sur l'offre de maisons (+4,7%) que sur l'offre d'appartements (+2,9%).

La demande progresse de +11% en volume entre 2024 et 2025, avec une variation 3 fois plus importante pour les appartements (+18%) que pour les maisons (+6%).

Le prix moyen au m² baisse de 0,2% au niveau national, avec une baisse plus marquée sur les appartements (-0,5%) que sur les maisons (-0,4%).

LA DURÉE DE DIFFUSION

-10 JOURS

de durée de diffusion

Aujourd'hui, les annonces présentes sur la plateforme restent en moyenne 80 jours. C'est 10 jours de moins qu'en 2024. C'est un signe que le marché se fluidifie et retrouve une cadence « normale ».





La location

Le marché de la location : toujours plus impacté par la crise

Les années passent mais rien ne change sur le marché locatif : une offre de bien toujours en recul

et une demande qui ne cesse de croître (+50% depuis 2021).

Évolutions constatées entre 2024 et 2025

L'OFFRE

-10%
de biens à louer

L'offre locative continue de baisser en 2025, avec une baisse de -10% des annonces diffusées sur l'année par rapport à 2024.

LA DEMANDE

+2%
de contacts
sur les annonces

La demande augmente un peu encore en 2025 (+2%) sur les biens à louer. Une demande qui a progressé de +50% depuis 2021.

LES PRIX

-0,2%
sur le loyer moyen
affiché

Le loyer moyen affiché baisse légèrement sur l'année (-0,2%). Une certaine stabilité qui masque une hausse sur l'été, suivie par une baisse sur les 4 derniers mois de l'année.

Le Neuf

L'agonie d'un secteur malgré des signes de vie en trompe-l'œil

Le troisième trimestre de 2025 était porteur d'espoir avec une hausse de la diffusion des programmes neufs et une hausse de la demande. Sur l'ensemble de l'année, nous observons une

légère amélioration de la situation du marché neuf. Mais elle ne suffit pas à compenser le retard accumulé sur ces dernières années.

Évolutions constatées entre 2024 et 2025

L'OFFRE

+6%
de programmes

L'offre de programmes neufs progresse de +6% entre 2024 et 2025.

LA DEMANDE

+13%
de contacts
sur les annonces

Le volume de demande sur les biens neufs respire un peu en 2025, avec +13% de demandes par rapport à 2024.

LES PRIX

-5%
sur le prix affiché
au m²

Le prix moyen affiché sur les programmes neufs baisse de 5% sur l'année 2025 en moyenne nationale.



2025 confirme l'embellie du marché de la transaction



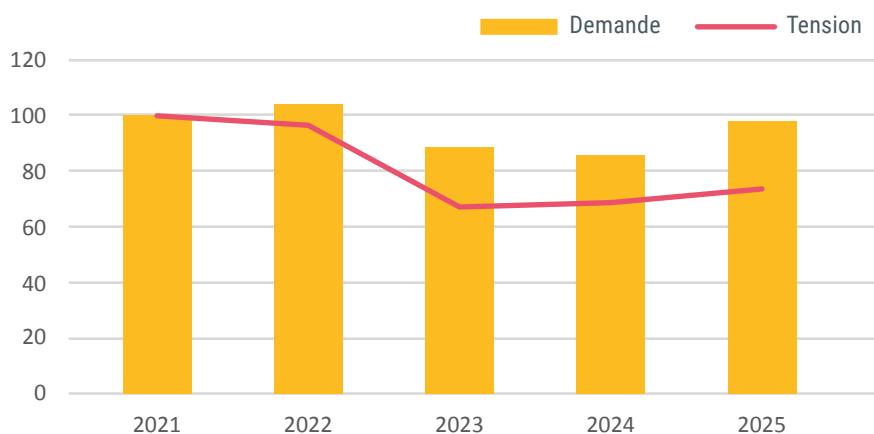
La demande de biens à vendre

+7% de tension au niveau national en un an.

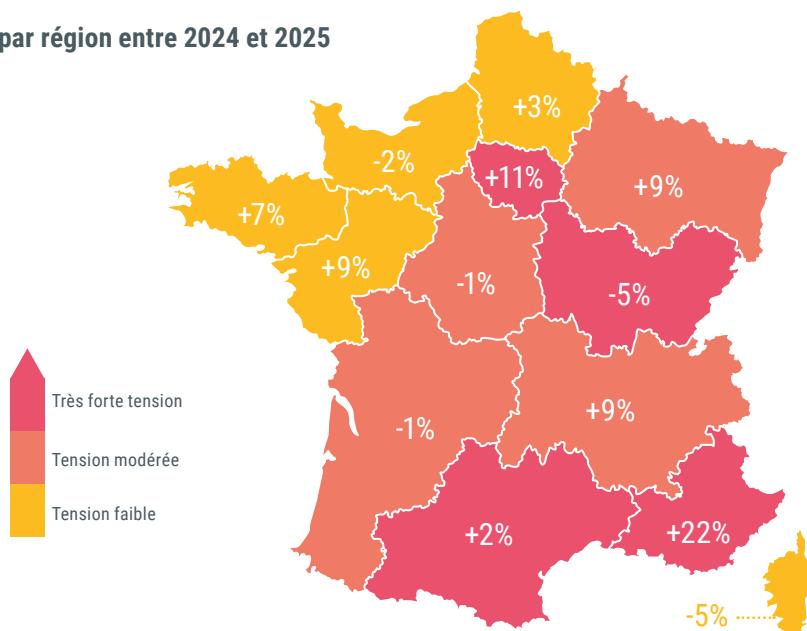


La **tension** se définit comme étant le rapport entre la demande et l'offre sur bienici.com.

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2021



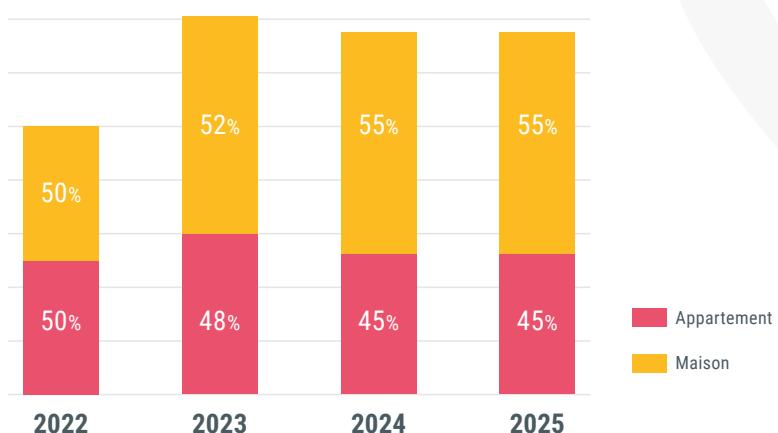
Évolution de la tension sur les biens à vendre par région entre 2024 et 2025



La demande sur les biens à vendre **progresse de +11% entre 2024 et 2025**, avec un volume proche de celui observé en 2021. La tension remonte un peu sur l'année avec une demande qui croît plus fortement que l'offre.

L'offre de biens à vendre

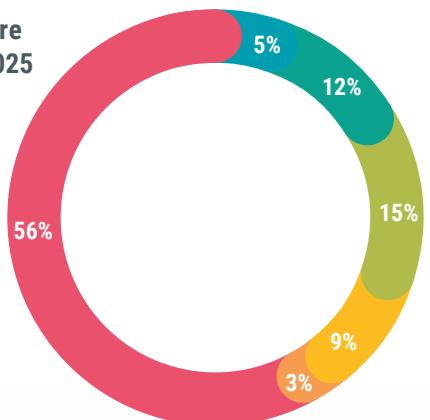
Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022



Le volume d'offre de biens à vendre remonte en 2025, en maintenant une répartition similaire à celle de 2024 entre les appartements et les maisons.

Répartition de l'offre par typologie en 2025

- Studio
- T2
- T3
- T4
- T5
- Maison



LE DÉCRYPTAGE

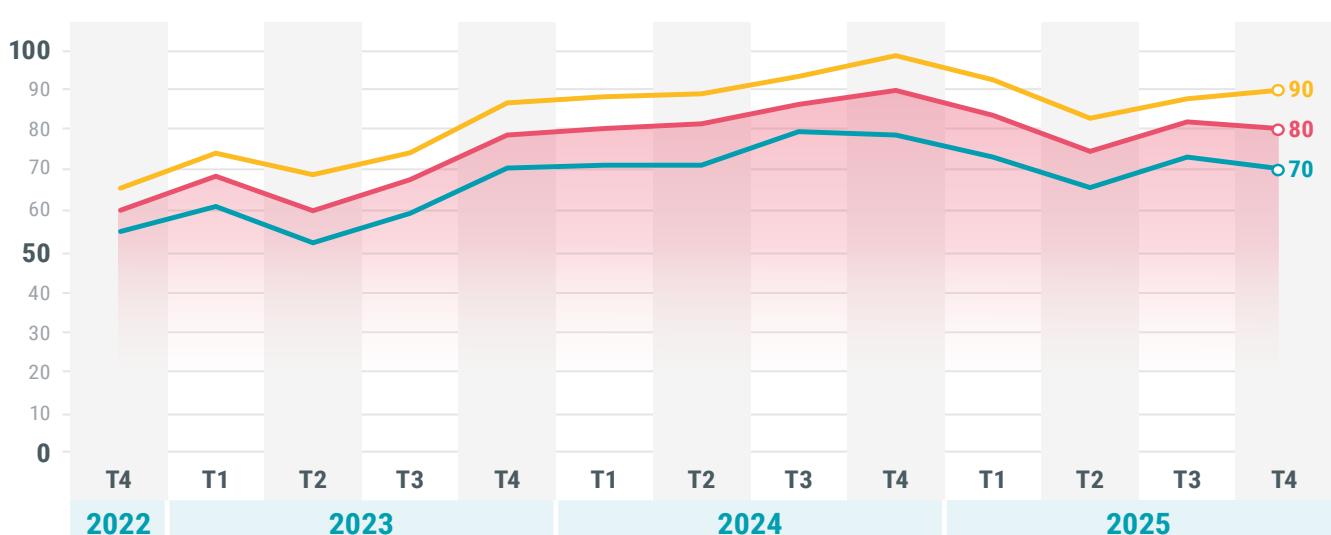
Le marché immobilier n'obéit à aucunes règles. Après l'euphorie post-Covid et la paralysie de 2024, l'année 2025 marque un tournant vers de vrais signaux positifs. Des taux stabilisés et une demande qui retrouve son niveau de 2021. Ce « grand dégel » prouve que, d'un côté, les porteurs de projets sont de retour, et de l'autre, les vendeurs acceptent enfin de s'ajuster à la réalité économique pour retrouver une certaine fluidité du marché.

Cette dynamique positive, caractérisée par une offre de biens à vendre qui retrouve de belles couleurs, conjuguée à une remontée de la demande, apporte une réelle bouffée d'oxygène au secteur. Toutefois, l'enjeu majeur de cette reprise réside dans sa capacité à soulager le marché de la location, dont la santé dépend étroitement de la fluidité des transactions. Le blocage de l'accession à la propriété observé ces derniers mois a mécaniquement figé le parc locatif : des propriétaires incapables de vendre sont autant de locataires qui ne peuvent libérer leur logement. Nous sortons ainsi progressivement d'un cercle vicieux où l'immobilisme des uns entraînait la paralysie des autres. Avec les blocages du logement neuf et le manque d'incitations fiscales pour les futurs propriétaires bailleurs, le segment de la vente devient le moteur indispensable pour débloquer l'ensemble du parcours résidentiel des Français.

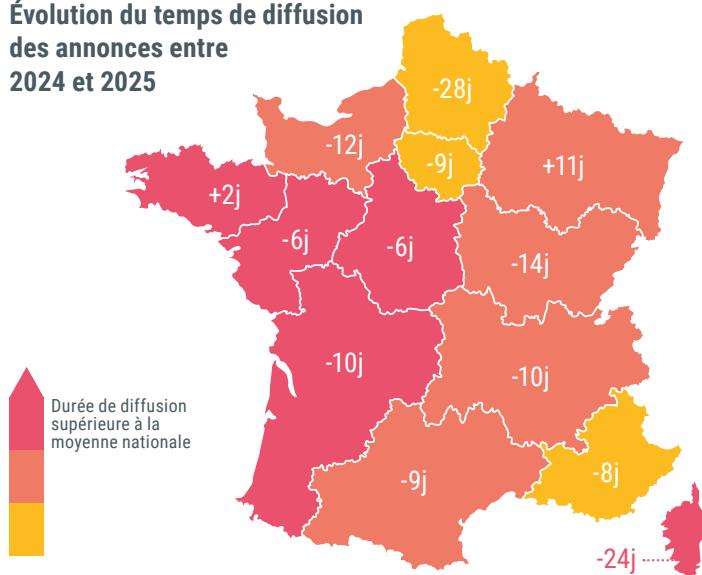
Les durées de diffusion

-10 jours de diffusion en 2025

Évolution du temps de diffusion des annonces de biens à vendre en France (en jours)



Évolution du temps de diffusion des annonces entre 2024 et 2025



Temps moyen de diffusion par région au 01/12/2024

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	84 jours
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	88 jours
BRETAGNE	92 jours
CENTRE-VAL DE LOIRE	98 jours
CORSE	94 jours
GRAND EST	87 jours
HAUTS-DE-FRANCE	60 jours
ÎLE-DE-FRANCE	63 jours
NORMANDIE	87 jours
NOUVELLE AQUITAINE	91 jours
OCCITANIE	85 jours
PAYS DE LA LOIRE	94 jours
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	81 jours
FRANCE MÉTROPOLITaine	80 jours

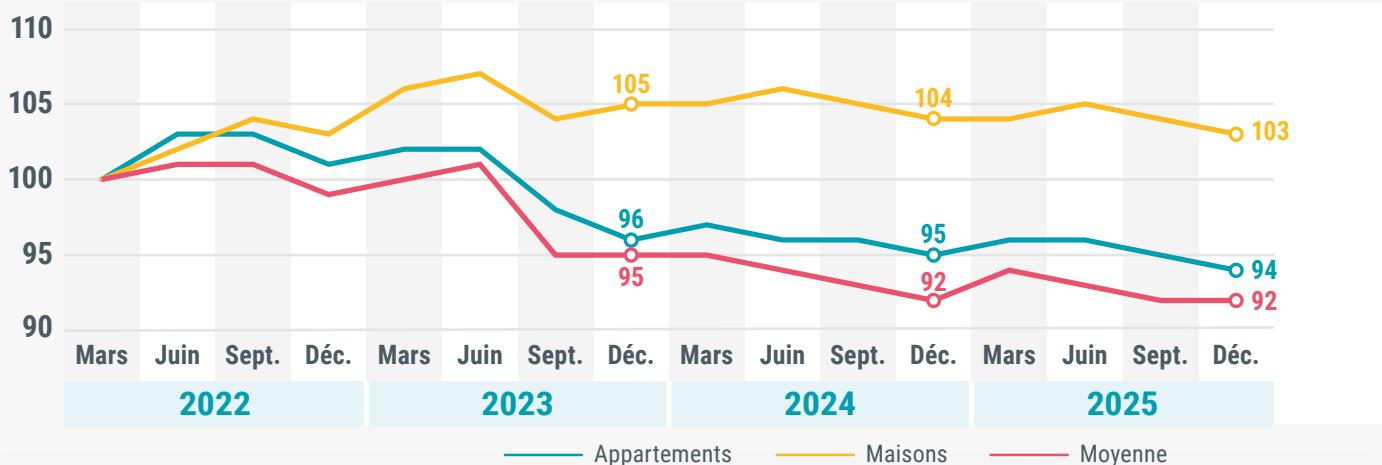
LE DÉCRYPTAGE

Les durées de diffusion des annonces sur bienici.com sont le véritable baromètre de la santé du marché. Un bien présent moins longtemps sur la plateforme, signifie qu'il sort rapidement du circuit de vente. Nous ne parlons pas du délai de vente parce que chez Bien'ici nous n'avons pas cette visibilité. Cependant, les durées de diffusion représentent un très bon indicateur de l'état du marché. Et, en 2025, les durées de diffusion raccourcissent de 10 jours, cela va dans le sens d'une meilleure santé du marché de la transaction. Ce raccourcissement, malgré un marché plus sélectif, s'explique par un réalisme budgétaire accru des vendeurs et une efficacité redoutable des acheteurs. Mieux informés et rassurés par des taux stables, les acquéreurs écourtent leur phase de réflexion, faisant de la réactivité un critère de décision primordial. Pour 2026, l'enjeu sera de transformer cette efficacité retrouvée en un cycle durable de renouvellement de l'offre pour enfin désaturer le marché de la location.

Les prix de l'immobilier

Les prix moyens affichés au m² baissent au global, avec un effet plus marqué sur les appartements à vendre dans les grandes villes. Du côté des maisons à vendre, les prix commencent à baisser depuis le 2^{ème} semestre 2025.

	Appartements	Maisons
FRANCE ENTIERE	4 750€ -0,4% sur un an -2% sur 2 ans	2 763€ -0,3% sur un an -2% sur 2 ans
PARIS	11 405€ +2% sur un an +4% sur 2 ans	N.C.
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 207€ -3% sur un an -3% sur 2 ans	3 795€ -0,2% sur un an -3% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 135€ +0,4% sur un an -0,6% sur 2 ans	2 896€ -0,1% sur un an -0,7% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 404€ +2% sur un an -2% sur 2 ans	2 311€ -0,1% sur un an -0,7% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 980€ +0,2% sur un an +1% sur 2 ans

Évolution des prix affichés au m² depuis 2022

LE DÉCRYPTAGE

L'année 2025 marque une rupture dans la lecture des prix immobiliers. Depuis juin 2023, les prix ont atteint un point haut, avant d'amorcer une phase de correction constante pour se stabiliser en 2025. Cet ajustement est le signe d'un assainissement nécessaire. Le verrou du marché en 2024 était l'attentisme des vendeurs, qui espéraient encore obtenir les valorisations records de la période 2022-2023. En 2025, ce verrou a sauté. Les propriétaires ont enfin intégré le changement de paradigme économique. En affichant des prix cohérents, ils permettent une « rencontre » quasi immédiate avec les acheteurs. Ce réalisme budgétaire est le véritable moteur de la reprise et constitue un signal extrêmement encourageant pour la fluidité du marché en 2026.

Les prix des appartements demeurent plus élevés que ceux des maisons, portés par la dynamique des grandes métropoles françaises où la rareté du foncier soutient les prix élevés. Selon les territoires, nous observons des fluctuations locales à la hausse, notamment dans les zones à forte demande où l'offre reste rare. Toutefois, dans la globalité du pays, la tendance est à la baisse. Cette correction des prix est la condition pour désaturer le marché de la location. En facilitant l'accès à la propriété pour les locataires, on libère enfin des logements dans un parc locatif saturé. Pour 2026, espérons que cette tendance baissière perdurera, voire s'accentuera.



Les villes podium

Si la tendance des prix affichés est à la baisse, quelle est la situation dans les villes de 30 000 habitants ? Éléments de réponse.

Les + fortes variations sur 2025 du prix médian d'un appartement de 3 pièces (sur un an au dernier trimestre 2025)

Top 10 des villes où le prix médian a le + augmenté

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
CALAIS (62)	160 212 €	+36%
TOURCOING (59)	165 000 €	+32%
COMPIÈGNE (60)	169 500 €	+30%
GOUSSAINVILLE (95)	225 000 €	+29%
PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)	209 500 €	+26%
CAMBRAI (59)	125 000 €	+25%
HOUILLES (78)	349 000 €	+25%
WATTRELOS (59)	155 000 €	+22%
DUNKERQUE (59)	209 250 €	+21%
L'HAÿ-LES-ROSES (94)	359 000 €	+20%

Top 10 des villes où le prix médian a le + baissé

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
CREIL (60)	95 750	-25%
MALAKOFF (92)	389 500	-19%
GAGNY (93)	199 900	-18%
LIÉVIN (62)	86 000	-16%
CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78)	189 900	-16%
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91)	169 700	-14%
VANDOEUVRE-LÈS-NANCY (54)	100 000	-14%
SAINTE-DENIS (93)	260 000	-13%
ORLÉANS (45)	169 000	-13%
ANGLET (64)	386 000	-12%

LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE

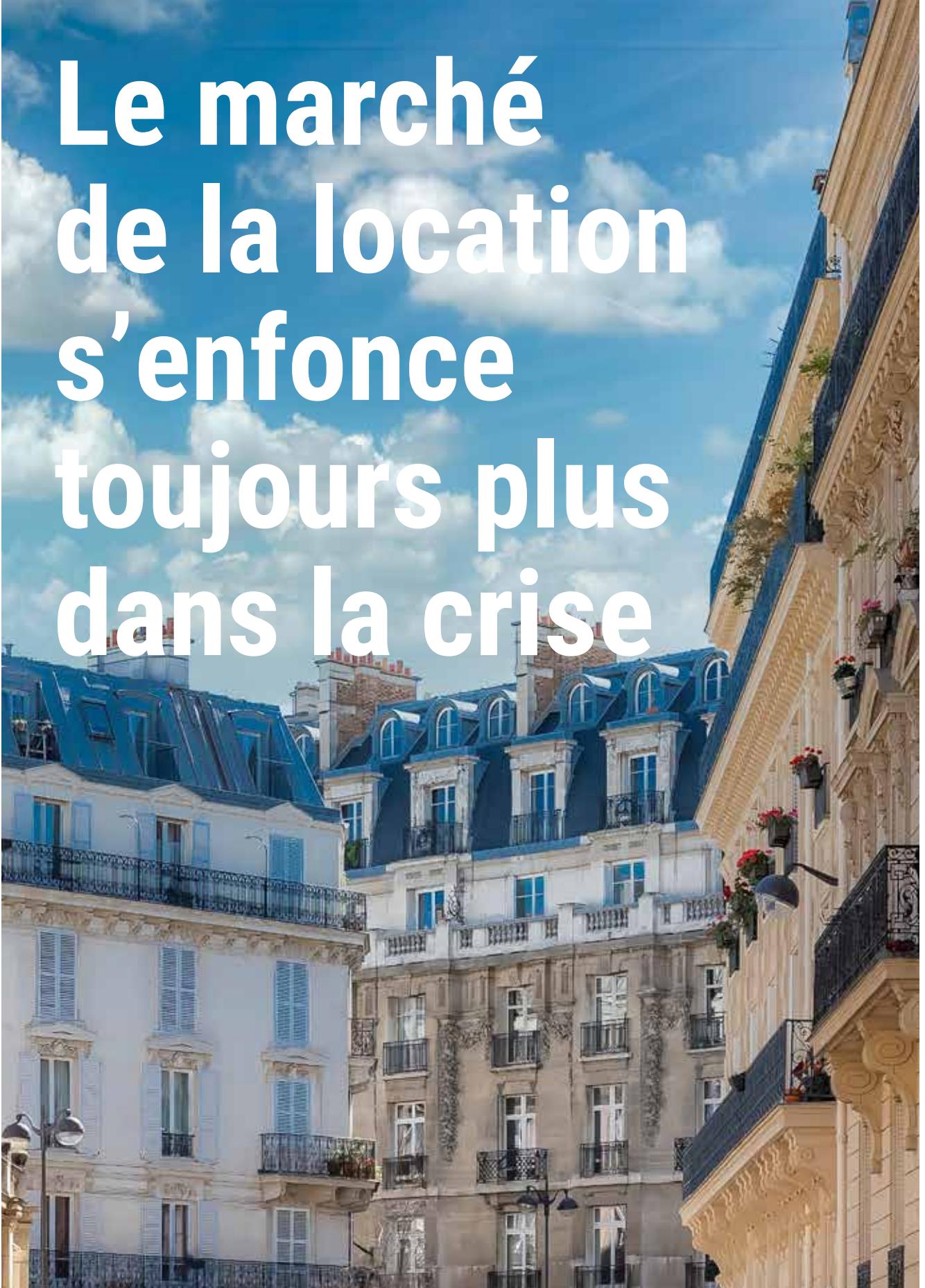


Une fois n'est pas coutume, c'est un trio 100% francilien qui détient les prix affichés les plus chers de France avec plus de 10 000€ au m².

LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Montluçon en queue de classement des villes de + de 30 000 habitants où le prix au m² affiché est le plus bas. Le Top 3 des villes présente un prix moyen affiché inférieur à 1 300€/m² (et proche de 1 000€/m² pour Montluçon).

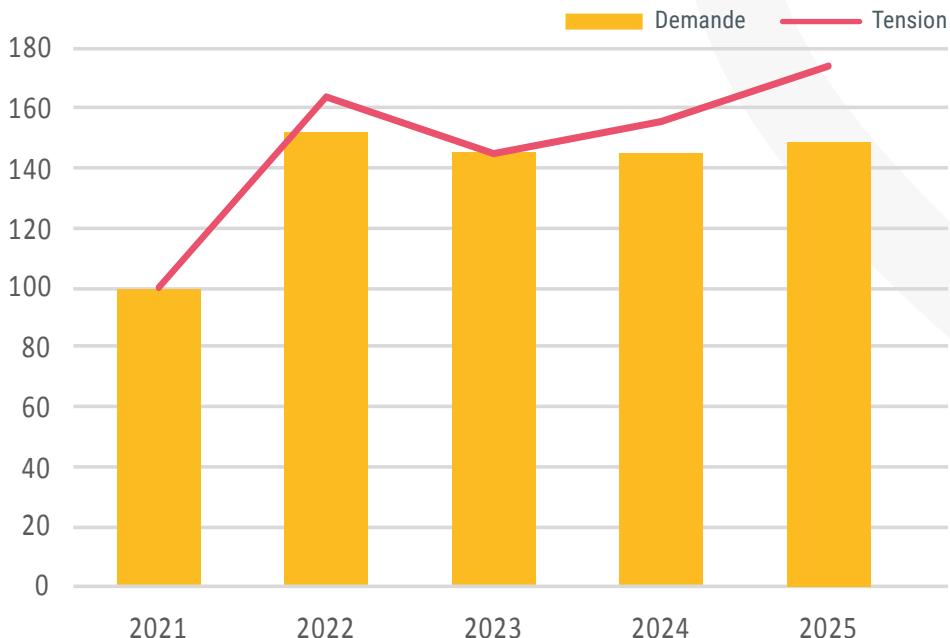


Le marché
de la location
s'enfonce
toujours plus
dans la crise

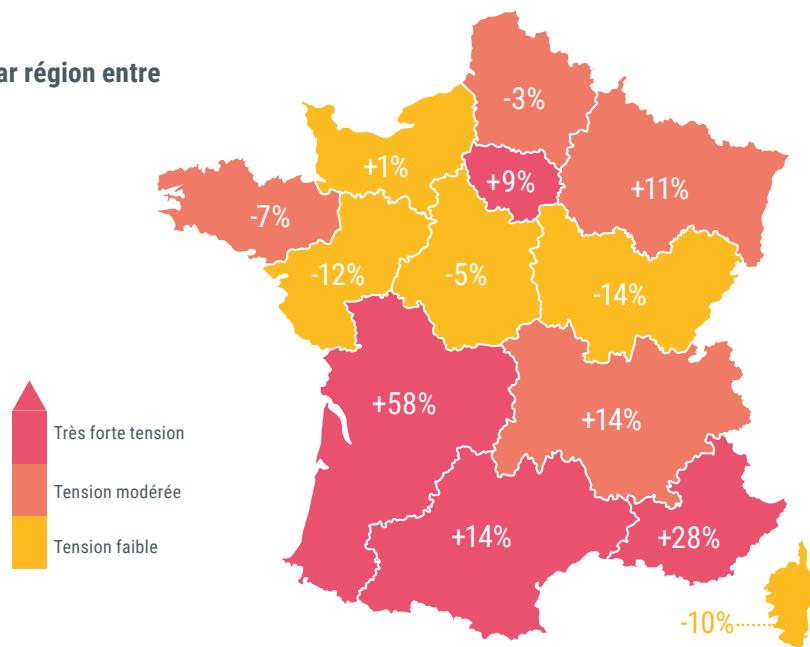
La demande de biens à louer

+13,5% de tension au niveau national en un an.

Évolution de la demande sur les biens à louer depuis 2021



Évolution de la tension sur les biens à louer par région entre 2024 et 2025



La demande sur les biens à louer a progressé légèrement en 2025, (+2% vs 2024) et la tension a augmenté de +13,5% en raison du niveau faible d'offre.

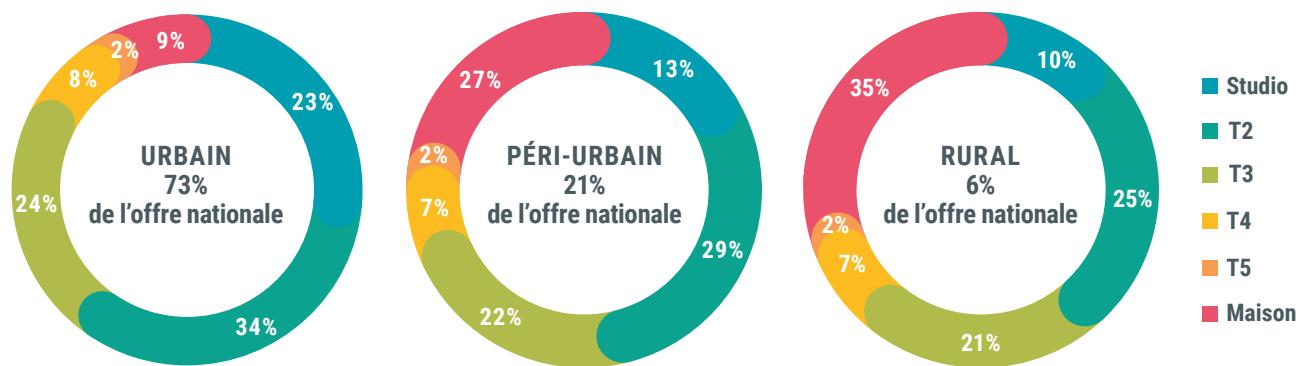
L'offre de biens à louer

Évolution de l'offre de biens à louer depuis 2021



Un volume d'offre d'annonces de biens à louer qui maintient un seuil bas depuis fin 2022.

Répartition de l'offre de biens à louer par territoire au 2^{ème} trimestre 2024



LE DÉCRYPTAGE

Le marché de la location traverse une zone de turbulences inédite, atteignant en 2025 un seuil critique. Particulièrement marquées sur le segment des petites surfaces – pourtant vitales pour les étudiants et les jeunes actifs –, les données Bien'ici révèlent une déconnexion brutale entre les besoins des Français et la réalité du parc. Depuis 2021, nous assistons à un effet de ciseaux dévastateur. D'un côté, la demande a littéralement explosé, retrouvant les pics d'intensité de 2022. De l'autre, l'offre de biens à louer s'est effondrée, étant divisée par deux sur la même période. Cette pénurie de logements disponibles place les candidats à la location dans une situation d'extrême concurrence, transformant chaque annonce en une ressource rare.

Ce blocage est la conséquence d'une conjonction de facteurs puissants : comme nous l'avons souligné, les difficultés d'accès à la propriété (prix élevés et taux d'emprunt) ont empêché de nombreux locataires de devenir propriétaires. Cette absence de rotation fige le marché : les logements ne se libèrent plus.

Le développement massif des plateformes touristiques a détourné également une part non négligeable du parc immobilier de sa fonction résidentielle, particulièrement dans les grandes métropoles. Enfin, l'entrée en vigueur des interdictions de louer liées aux passoires thermiques a mécaniquement réduit le nombre de biens sur le marché. De nombreux propriétaires, face à l'ampleur des travaux de rénovation énergétique, ont fait le choix de retirer leurs biens de la location.

Focus DPE

8%

de passoires thermiques

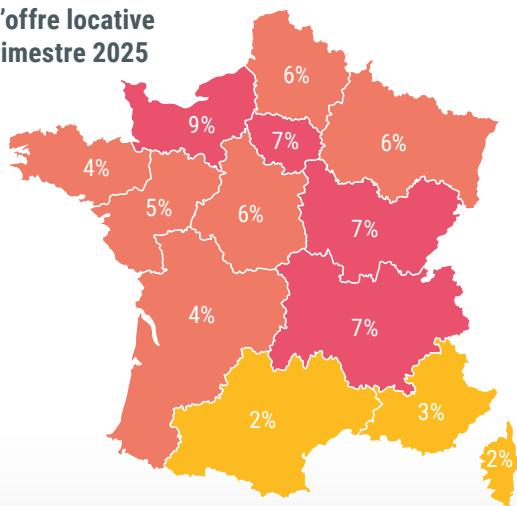
Évolution des passoires thermiques (DPE F/G) dans l'offre locative



Évolution des passoires thermiques (F/G) par typologie en 2025

TYPOLOGIE	TOTAL
Studio	10%
2 pièces	6%
3 pièces	3%
4 pièces	3%
5 pièces	3%
Maison	4%
TOTAL	6%

% de DPE F/G dans l'offre locative par région au 4^{ème} trimestre 2025



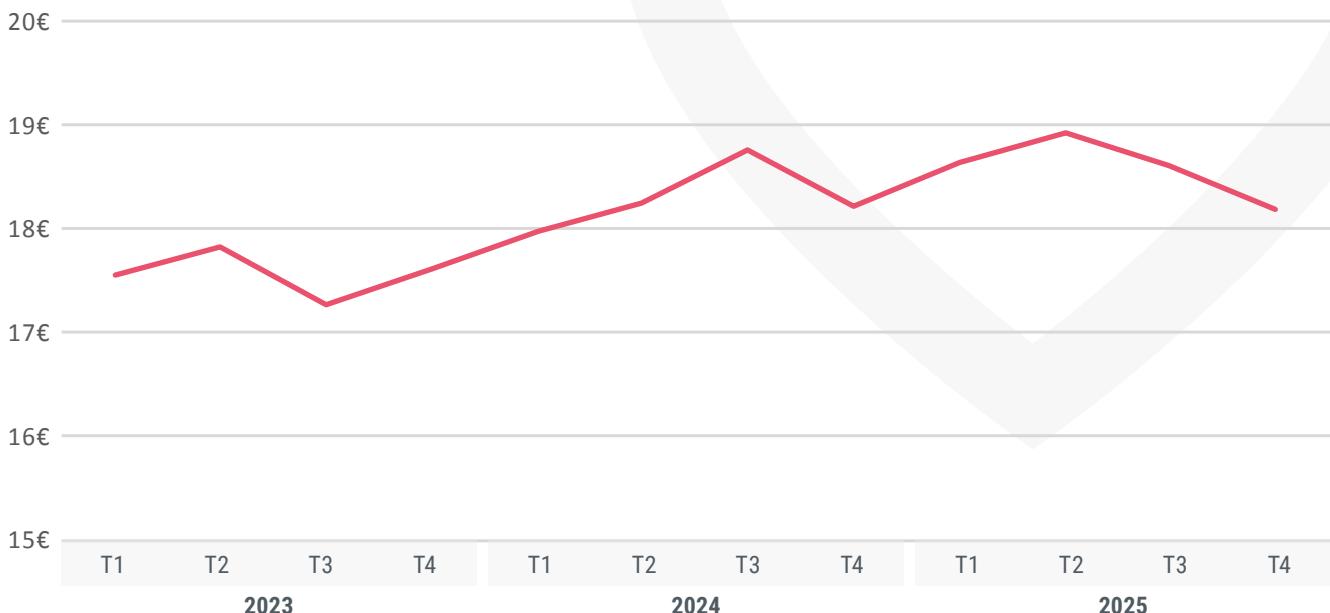
LE DÉCRYPTAGE

Après des années de durcissement réglementaire, le 1^{er} janvier 2026 marque un tournant inattendu pour le marché immobilier français. Face à l'asphyxie croissante du parc locatif, les pouvoirs publics ont opéré une réforme profonde du mode de calcul du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il redistribue les cartes et offre une bouffée d'oxygène à des milliers de propriétaires.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avait posé un calendrier strict : l'interdiction pure et simple de louer des passoires thermiques classées F et G dès janvier 2025. Cette mesure avait provoqué un «choc de vente» massif, de nombreux propriétaires bailleurs préférant céder leur bien plutôt que d'engager des rénovations lourdes et coûteuses. Cependant, face au risque de pénurie généralisée, la réforme entrée en vigueur en ce début d'année 2026 a révisé les coefficients de calcul. Résultat : environ 700 000 logements voient leur note technique s'améliorer mécaniquement, sortant ainsi du statut de passoire thermique sans même avoir nécessité de travaux. Ce changement de méthode de calcul vise en priorité à corriger un biais statistique qui pénalisait les petites surfaces (studios et T2). La réforme de 2026 permet à une part des candidats étudiants et jeunes actifs d'accéder au parc locatif. Pour Bien'ici, ce mouvement est crucial : il pourrait ralentir l'érosion de l'offre locative que nous déplorions en 2025.

Les loyers dans les grandes villes

Évolution du loyer affiché au m² au niveau national depuis 2023



Les loyers médians dans les grandes villes au 1^{er} janvier 2025

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
ANGERS	503 €	870 €	=
BORDEAUX	610 €	1 047 €	+1%
DIJON	474 €	810 €	+6%
GRENOBLE	490 €	835 €	-2%
LE HAVRE	450 €	790 €	-1%
LILLE	580 €	998 €	+7%
LYON	650 €	1 165 €	-4%
MARSEILLE	612 €	1 020 €	+2%
MONTPELLIER	550 €	964 €	=
NANTES	530 €	897 €	-1%

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
NICE	691 €	1 419 €	+10%
NÎMES	420 €	770 €	+1%
PARIS	1 030 €	2 380 €	-8%
REIMS	473 €	812 €	+6%
RENNES	490 €	840 €	+2%
ROUEN	460 €	763 €	+4%
SAINT-ÉTIENNE	385 €	590 €	+3%
STRASBOURG	559 €	950 €	+6%
TOULON	498 €	836 €	+2%
TOULOUSE	550 €	860 €	+5%

LE DÉCRYPTAGE

Depuis 2023, le marché locatif français s'est installé dans une spirale inflationniste, alimentée par un déséquilibre sans précédent entre une demande record et une offre de plus en plus rare. Pourtant, Bien'ici relève un signal inédit : après des années de hausse ininterrompue, les loyers affichés amorcent une décrue depuis le deuxième trimestre 2025. La tendance haussière amorcée en 2023 semblait inarrêtable. Dans les grandes métropoles, malgré la mise en place de dispositifs d'encadrement des loyers, la pression restait vive. De nombreux propriétaires bailleurs ont en effet utilisé le levier des « compléments de loyers » pour contourner les plafonds légaux, justifiant ces suppléments par des prestations spécifiques (vue, balcon, équipements). Cependant, malgré une offre qui demeure historiquement basse, nous observons une diminution des loyers affichés. Ce phénomène indique que le marché a probablement atteint son point de rupture.

Les villes podium

Où trouve-t-on les loyers qui ont le plus baissés ?
Quelle est la plus forte hausse dans une ville ?
Eléments de réponse.

Les + fortes variations sur 2025 du loyer médian d'un studio (sur un an au dernier trimestre 2025)

Top 10 des villes où le loyer médian a le + augmenté

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
NOISY-LE-SEC (93)	790 €	+28%
SAINT-MÉDARD-EN-JALLES (33)	630 €	+26%
VIRY-CHÂTILLON (91)	685 €	+25%
VILLENEUVE-D'ASCQ (59)	640 €	+24%
LES MUREAUX (78)	745 €	+23%
PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)	675 €	+23%
REZÉ (44)	545 €	+22%
PANTIN (93)	945 €	+21%
SAINT-CLOUD (92)	902 €	+21%
BAGNOLET (93)	846 €	+20%

Top 10 des villes où le loyer médian a le + baissé

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
RILLIEUX-LA-PAPE (69)	414 €	-19%
CLAMART (92)	680 €	-18%
DUNKERQUE (59)	485 €	-16%
MENTON (06)	640 €	-15%
LA SEYNE-SUR-MER (83)	480 €	-14%
CHARENTON-LE-PONT (94)	810 €	-13%
VILLEPINTE (93)	657 €	-13%
TOURCOING (59)	439 €	-12%
SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)	850 €	-12%
ÉPINAY-SUR-SEINE (93)	625 €	-11%

Le top 3 des villes les plus chères et moins chères de France

LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE

(oyer au m² affiché)



Le trio de tête inchangé sur l'année, avec un loyer affiché qui frôle 40€/m².

LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Le top 3 des villes de + de 30000 habitants où la location est la plus accessible est constitué par 3 localités où le loyer moyen affiché est d'environ 10€/m².

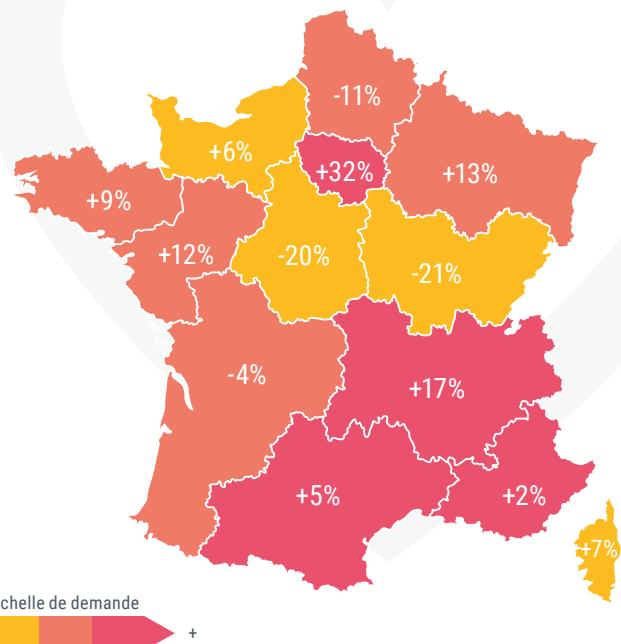
L'immobilier neuf : le défi de la relance



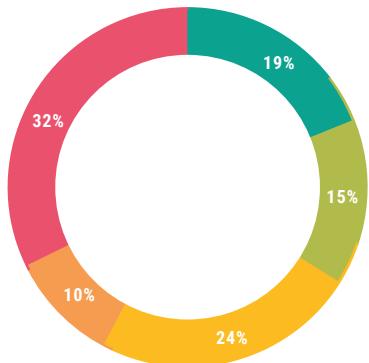
La demande sur le neuf

Région	Évolution de la demande
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	+17%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	-21%
BRETAGNE	+9%
CENTRE-VAL DE LOIRE	-20%
CORSE	+7%
GRAND EST	+13%
HAUTS-DE-FRANCE	-11%
ÎLE-DE-FRANCE	+32%
NORMANDIE	+6%
NOUVELLE AQUITAINE	-4%
OCCITANIE	+5%
PAYS DE LA LOIRE	+12%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	+2%
FRANCE MÉTROPOLITaine	+13%

Évolution de la demande de Neuf par région entre 2024 et 2025

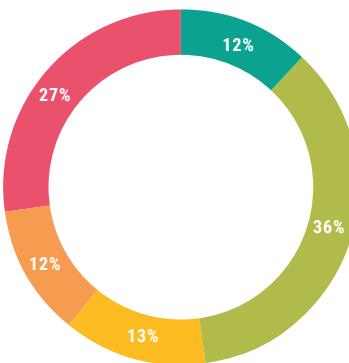


Poids des régions dans l'offre de programmes



- AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
- ÎLE-DE-FRANCE
- OCCITANIE
- PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
- Autres

Poids des régions dans la demande de biens neufs



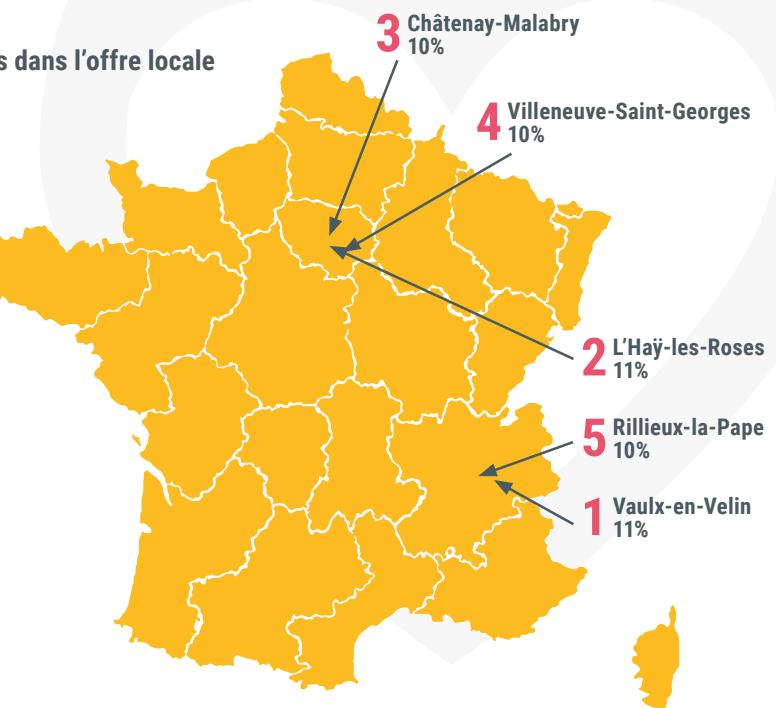
LE DÉCRYPTAGE

L'immobilier neuf traverse une crise majeure. Pourtant, les données Bien'ici révèlent un phénomène inattendu : une hausse de la demande de +13% par rapport à 2024 sur les programmes neufs. Ce chiffre témoigne d'un intérêt des Français pour cet habitat, perçu comme une alternative rassurante face aux incertitudes de l'ancien. Cette remontée de la demande montre que l'attractivité du neuf reste forte. Les acquéreurs sont séduits par des arguments devenus prioritaires : performances énergétiques, absence de travaux et frais de notaire réduits. Dans un contexte où l'ancien a souffert du DPE et d'un ralentissement des transactions, le neuf apparaît comme une solution « clés en main ». Malheureusement, ce regain d'intérêt se heurte à une réalité industrielle et financière brutale. Malgré la volonté des Français, le marché reste grippé par plusieurs facteurs, à commencer par une offre en berne et des mises en chantier qui font cruellement défaut, auxquelles s'ajoutent des coûts de construction incompressibles, les prix des matériaux de construction demeurant élevés. Enfin, il y a le désenchantement financier : si les Français s'intéressent aux programmes, ils s'en détournent rapidement au moment de concrétiser. L'écart entre le budget disponible et le prix final, grevé par des coûts de production record, rend l'accession souvent compliquée pour les primo-accédants.

Les villes où on construit en 2025

Les villes où on trouve le plus de programmes neufs dans l'offre locale en fin d'année 2025

Région	% neuf dans l'offre
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	<1%
BRETAGNE	2%
CENTRE-VAL DE LOIRE	<1%
GRAND EST	2%
HAUTS-DE-FRANCE	<1%
ÎLE-DE-FRANCE	1%
NORMANDIE	1%
NOUVELLE AQUITAINE	1%
OCCITANIE	2%
PAYS DE LA LOIRE	1%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	1%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	2%



Villes	Régions	% de programmes dans l'offre locale	Évolution offre neuf sur 12 mois	Évolution offre ancien sur 12 mois
Vaulx-en-Velin	Auvergne-Rhône-Alpes	11%	+60%	+21%
L'Haÿ-les-Roses	Île-de-France	11%	+47%	+12%
Châtenay-Malabry	Île-de-France	10%	-20%	-27%
Villeneuve-Saint-Georges	Île-de-France	10%	+100%	+2%
Rillieux-la-Pape	Auvergne-Rhône-Alpes	10%	+42%	+17%
Haguenau	Grand-Est	9%	+75%	-27%
Vénissieux	Auvergne-Rhône-Alpes	7%	+16%	+29%
La Courneuve	Île-de-France	7%	-22%	-7%
Strasbourg	Grand-Est	7%	+98%	-4%
Toulouse	Occitanie	6%	+45%	+8%

LE DÉCRYPTAGE

La crise du logement en France repose sur une équation : pour répondre aux besoins de la population et fluidifier le parcours résidentiel, il serait nécessaire de construire au moins 300 000 logements neufs par an. En 2025, nous restons encore loin de cet objectif.

Malgré un contexte de production complexe, les promoteurs immobiliers maintiennent une activité significative. Sur de nombreux territoires, Bien/ici constate un phénomène inédit : l'offre de biens neufs dépasse, dans certaines régions, l'offre de biens dans l'ancien. Cette situation s'explique par deux facteurs conjoints : d'un côté de nombreux propriétaires dans l'ancien, refroidis par les incertitudes économiques ou les coûts de rénovation énergétique, préfèrent conserver leur bien plutôt que de le mettre en vente.

De l'autre, les promoteurs, pour écouler leurs stocks, maintiennent une présence forte de leurs projets sur les plateformes de recherche. Ce dépassement de l'offre neuve sur l'ancien signifie que, dans certains secteurs, le renouvellement du parc repose essentiellement sur la promotion immobilière. Le neuf n'est plus seulement une alternative ; il devient aussi le principal réservoir de solutions de logement disponibles immédiatement. Si le neuf est plus visible que l'ancien, le nombre total de mises en chantier reste insuffisant pour désaturer le marché de la location.

Conclusion



2026 sera déterminante pour le logement en France



Régis Sébille,
responsable des analyses Bien'ici

L'état du marché immobilier est principalement observé au travers des données sur les biens à vendre existants, qui représentent plus de huit annonces sur dix. L'année 2025 se conclut ainsi avec des indicateurs en hausse sur le marché transactionnel, notamment une demande qui progresse plus vite que l'offre, et surtout avec un retour « à la normale » de la fluidité de marché, avec des prix qui se stabilisent et un temps de diffusion des annonces autour de 80 jours.

Si la demande repart sur l'ensemble des activités, la fragilité du marché du Neuf et la crise locative complexifient un problème de logement depuis quelques années, avec un manque d'offre et de disponibilité sur le territoire national. Le constat est clair, on ne construit pas assez, en particulier dans les communes où la demande est forte, l'investissement locatif manque de soutien et les répercussions sur l'économie nationale sont déjà visibles : faute de logement, certains jeunes ne poursuivent pas leurs études, certaines entreprises rencontrent des difficultés de recrutement et de nombreux projets de vie sont mis de côté.

On retient au final une année 2025 qui montre que l'envie est toujours bien présente, et que lorsque que les conditions d'accès au logement s'améliorent avec un équilibre entre prix et budget, le marché immobilier peut retrouver une bonne dynamique. À l'approche des municipales du printemps, il est urgent que les politiques se saisissent de l'urgence du logement en France. Car une commune qui n'est pas en mesure d'offrir suffisamment de logements et d'infrastructures diminue sa population et risque d'affaiblir un peu plus l'activité économique de nombreux centres-villes.

Pour l'élaboration de ce baromètre, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.

Glossaire

Offre

Volume d'annonces diffusées sur bienici.com

Demande

Volume de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Tension

Rapport entre la demande et l'offre sur bienici.com

Typologie de biens

Classification par nombre de pièces pour les appartements (du studio au T5)

Prix affichés

Prix indiqué sur les annonces diffusées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

Durée de diffusion des annonces

Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com

Territoires – Zones urbaines, péri-urbaines, rurales

Définition des bases de l'INSEE – <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

Podium des villes de plus de 30 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un appartement de 3 pièces a le plus évolué entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m² affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé



