

AVRIL 2026

L'observatoire immobilier Bien'ici

Le marché de la transaction 1^{er} trimestre 2026



 bien'ici

Sommaire

P.5 **La situation du marché**

- La transaction** au niveau national _____ ♡ 6
- La location** au niveau national _____ ♡ 7
- Le neuf** au niveau national _____ ♡ 8

P.9 **Détails 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 **Conclusion**

P.16 **Glossaire**



Un printemps immobilier sous haute surveillance

Après une année 2025 qui a enfin retrouvé des couleurs – portée par un volume de transactions franchissant la barre des 935 000 ventes dans l'ancien et une baisse de la tension locative – nous avons abordé 2026 sous les meilleurs auspices. Ce nouvel exercice s'annonce d'autant plus prometteur que le secteur du neuf bénéficie désormais du tout récent dispositif Jeanbrun, un levier attendu pour soutenir la construction, sauvegarder le bâti ancien et relancer durablement la dynamique immobilière française.

Pourtant, cette reprise repose sur un équilibre fragile. Pour qu'elle s'installe dans la durée, il est impératif de maintenir un climat de confiance chez les acquéreurs. Trop longtemps, leur envie d'agir a été bridée par un déséquilibre persistant entre budget réel et prix de vente. Or, l'histoire immobilière s'écrit souvent au printemps : c'est en mars que les ménages se décident pour concrétiser un emménagement estival avant la rentrée de septembre. Mais ce mois de mars 2026 charrie son lot d'incertitudes. Dans un contexte géopolitique angoissant, le conflit en Iran fait peser des menaces non négligeables sur notre économie et sur la volonté des Français de s'engager dans des projets à long terme.

La reprise de 2025 va-t-elle se confirmer ou subirons-nous un choc de confiance similaire à celui de 2022 lors du déclenchement du conflit en Ukraine ?

En tant que référent et observateur privilégié du marché, Bien'ici a pour mission d'apporter une lecture claire du marché immobilier dans sa globalité. Cet observatoire décrypte les indicateurs clés du premier trimestre en croisant les comportements de millions de futurs locataires, acquéreurs et investisseurs. Avec plus de 20 millions de visites mensuelles moyennes sur bienici.com en 2026, nos données constituent un baromètre unique pour anticiper les tendances à venir et mesurer, en temps réel, l'impact du marché immobilier français.

David Benbassat,
Président de Bien'ici

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
clients actifs

+20 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

30%
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 au niveau national

Le marché immobilier retrouve sa fluidité au 1^{er} trimestre 2026. L'augmentation de l'offre (+14%) témoigne d'un réalisme retrouvé des vendeurs, tandis que le raccourcissement des délais de diffusion de 10 jours

prouve que les prix (+1%) sont enfin en phase avec le budget des acheteurs. Malgré une demande plus sélective (-4% de contacts), ce rééquilibrage marque la fin de l'attentisme et le retour d'une dynamique de vente saine.

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026

L'OFFRE

+14%

de biens à vendre

Le volume d'annonces de biens à vendre progresse sur les 12 derniers mois, avec une hausse presque deux fois plus forte sur les appartements (+18,5%), que sur les maisons à vendre (+10%).

LA DEMANDE

-4%

de contacts
sur les annonces

La demande baisse en volume par rapport au premier trimestre 2025, mais uniquement sur les appartements (-9%), alors que le volume de demande sur les maisons se stabilise (+1%).

LES PRIX

+1%

sur le prix au m²

Le prix moyen national progresse sur l'année, avec une hausse légère sur les appartements (+0,2%) et malgré un léger recul sur les maisons (-0,2%). Une évolution moyenne qui traduit un impact plus fort sur les appartements dans les grandes villes.

LES DURÉES DE DIFFUSION

**-10
JOURS**
de diffusion

La durée de diffusion moyenne au premier trimestre est de 73 jours, soit 10 jours de moins qu'un an en arrière. Cette baisse confirme un retour à un équilibre de marché tel qu'on l'observait à la fin de la dernière décennie.



La location au niveau national

Les indicateurs d'offre et de demande sur le marché de la location s'inversent pour la première fois depuis plus de deux ans. On observe ainsi au 1er trimestre 2026 une remontée du stock d'annonces et une baisse du volume de la demande. Cela ne signifie pas pour autant que le marché locatif repart, car le niveau d'offre stagne à un niveau bas, depuis qu'il a été divisé par 2,5 après l'été 2021.

La demande est moins tendue cet hiver 2026 que lors des quatre dernières années, mais maintient un volume encore trop élevé au regard de l'offre disponible. Si ce léger regain d'offre en début d'année est encourageant, avec notamment des primo-accédants qui ont pu libérer des logements à louer, nul doute que l'été s'annonce encore tendu pour le prochain pic saisonnier à venir.

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026

L'OFFRE

+12%
de biens à louer

L'offre locative progresse au 1er trimestre 2026 par rapport au début d'année dernière, mais reste inférieure à l'offre du 1er trimestre 2024 et des années antérieures.

LA DEMANDE

-20%
de contacts
sur les annonces

À l'inverse de l'offre, la demande locative baisse nettement au 1er trimestre 2026, avec un volume moins élevé que lors des 2 dernières années, mais bien plus élevé que les années précédentes.

LES PRIX

+0,2%
sur le loyer moyen

Le loyer moyen national progresse légèrement sur l'année 2026, avec un impact plus fort sur les appartements dans les grandes villes et une baisse sur les maisons à louer en zone rurale.

Le neuf au niveau national

La situation de l'immobilier neuf reste très préoccupante, voire critique. Cependant nous assistons à un léger frémissement : l'offre et surtout la demande de contacts sur les programmes neufs augmentent sensiblement. Les professionnels auront deux cartes à jouer

dans les prochains mois pour augmenter la construction de logements. D'une part, convaincre les équipes municipales récemment élues d'accorder des permis de construire. D'autre part, accompagner l'intérêt retrouvé des investisseurs privés grâce au dispositif Jeanbrun.

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026

L'OFFRE

+2%

de programmes neufs

L'offre de programmes neufs progresse de +2% au 1^{er} trimestre 2026.

LA DEMANDE

+4%

**de contacts sur les
annonces de biens neufs**

La demande augmente ainsi 2 fois plus que l'offre sur les biens neufs en ce début d'année.

LES PRIX

-5%

sur le prix au m²

Le prix moyen affiché diminue de 5% sur les biens neufs par rapport au 1^{er} trimestre 2025 et reviennent à un niveau proche de celui constaté il y a deux ans.

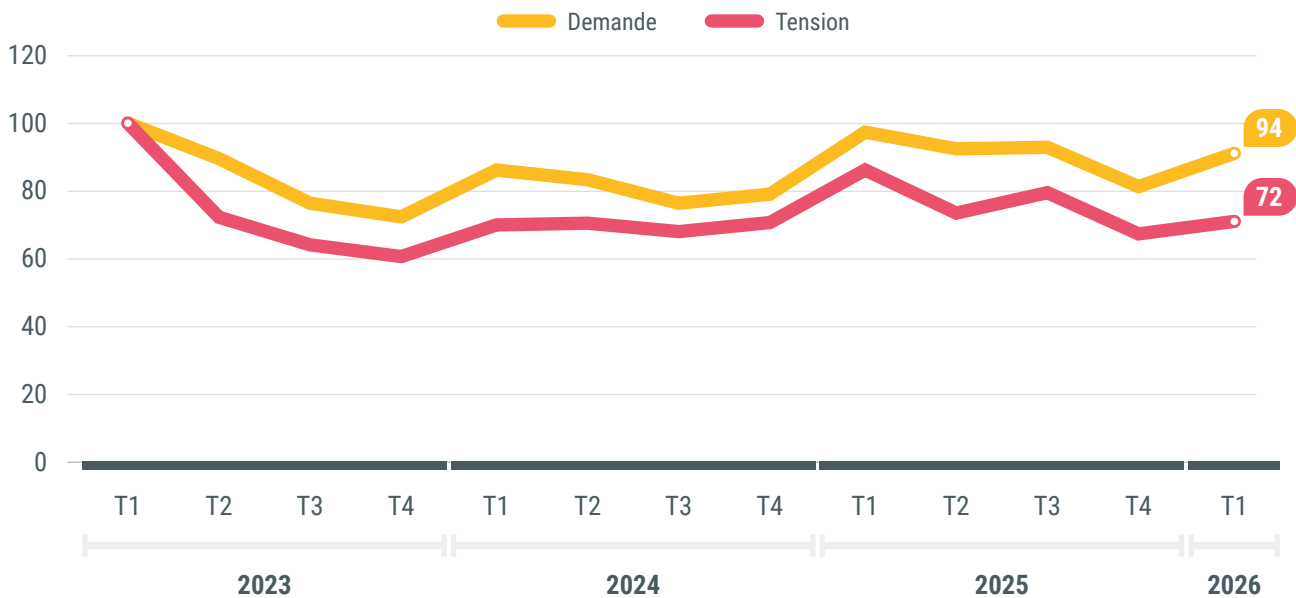


Détails sur le marché transactionnel



La demande de biens à vendre

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2023



Après une année 2025 plutôt stable, la demande repart au 1^{er} trimestre 2026, sans atteindre pour autant le niveau du 1^{er} trimestre 2025.

Évolution de la tension sur les biens à vendre par région au 1^{er} trimestre entre 2024 et 2025

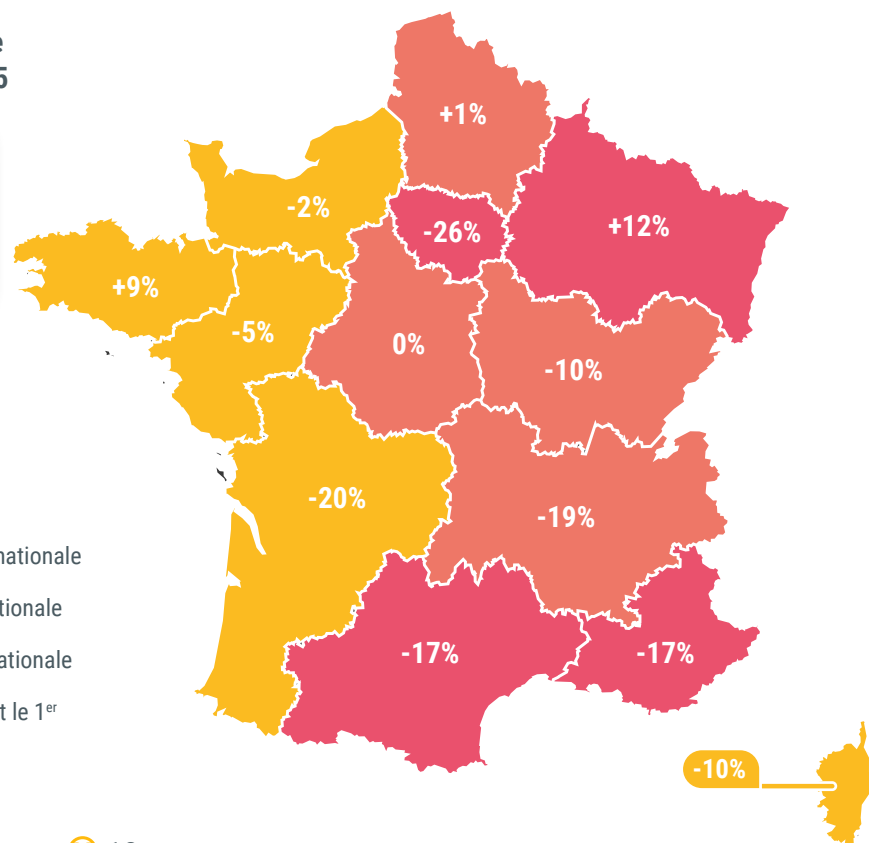
-16% de tension au niveau national en un an



2 régions affichent une belle progression de leur tension au 1^{er} trimestre 2026 : la Bretagne et le Grand-Est

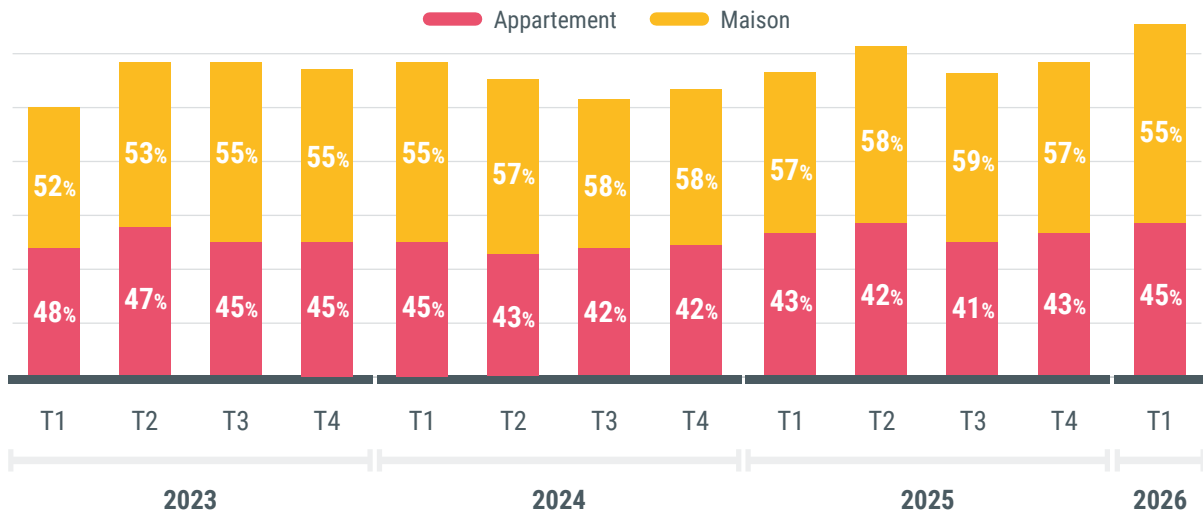
- Région où la tension est **supérieure** à la moyenne nationale
- Région où la tension est **similaire** à la moyenne nationale
- Région où la tension est **inférieure** à la moyenne nationale

X% Variation de la tension entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} Trimestre 2026



L'offre de biens à vendre

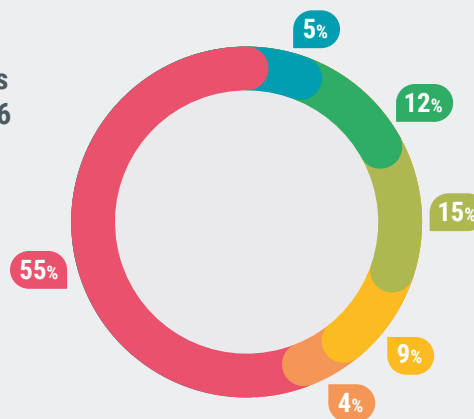
Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2023



L'offre de biens à vendre affiche son niveau le plus élevé au 1^{er} trimestre 2026, avec +14% de biens à vendre par rapport au 1^{er} trimestre 2025 et +31% en 3 ans.

Répartition de l'offre de biens à vendre au 1^{er} trimestre 2026

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



DÉCRYPTAGE

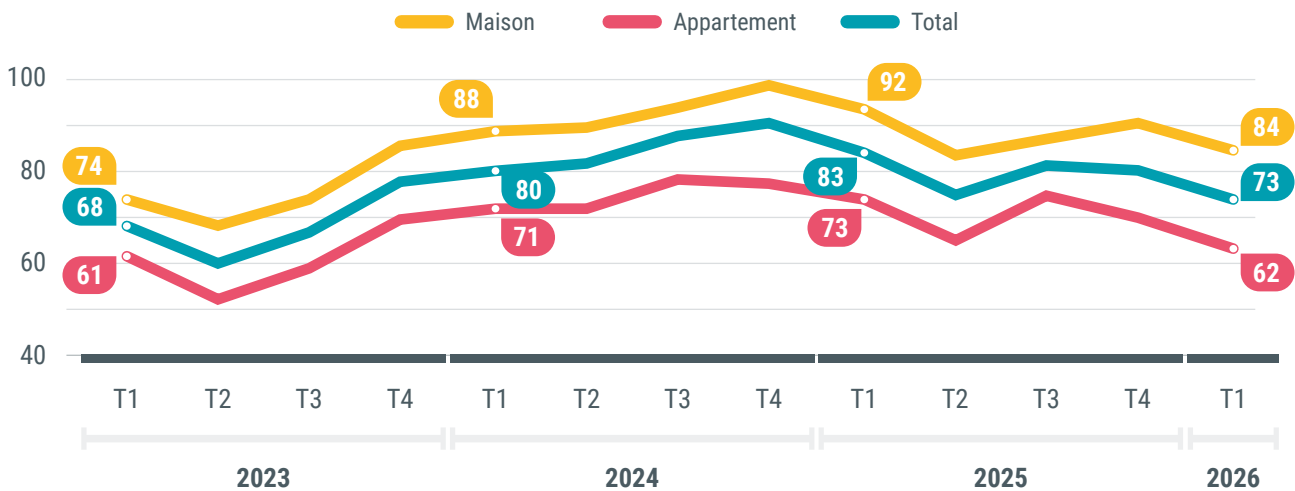
Après plusieurs années de turbulences, le marché de la transaction retrouve une certaine normalité. Le retour marqué des porteurs de projet témoigne de l'ajustement réussi entre les taux d'intérêt et les prix de vente. Le stock d'annonces de biens à vendre affiche un niveau record sur les trois dernières années et tend à limiter une remontée rapide des prix.

Ce premier trimestre 2026 confirme ainsi les signaux positifs de 2025 avec des effets positifs sur le marché locatif : en retrouvant du pouvoir d'achat immobilier, les primo-accédants reviennent, les locataires deviennent propriétaires et libèrent des logements, ce qui fait mécaniquement progresser l'offre locative. Toutefois, la vigilance reste de mise face aux tensions géopolitiques actuelles, afin d'éviter un nouveau cycle d'instabilité similaire à celui de 2022.

Les durées de diffusion

-10
JOURS
de diffusion

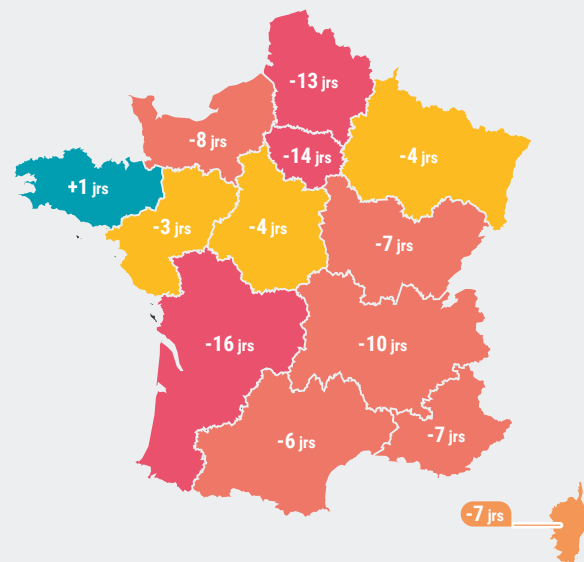
Évolution de la durée de diffusion des annonces de biens à vendre



Temps moyen de diffusion par région au 1^{er} trimestre 2026

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	77 jours
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	89 jours
BRETAGNE	89 jours
CENTRE-VAL DE LOIRE	90 jours
CORSE	95 jours
GRAND EST	84 jours
HAUTS-DE-FRANCE	62 jours
ÎLE-DE-FRANCE	50 jours
NORMANDIE	82 jours
NOUVELLE-AQUITAINE	80 jours
OCCITANIE	83 jours
PAYS DE LA LOIRE	92 jours
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	76 jours
FRANCE MÉTROPOLITAINE	73 jours

Évolution du temps de diffusion des annonces par rapport à T1 2025



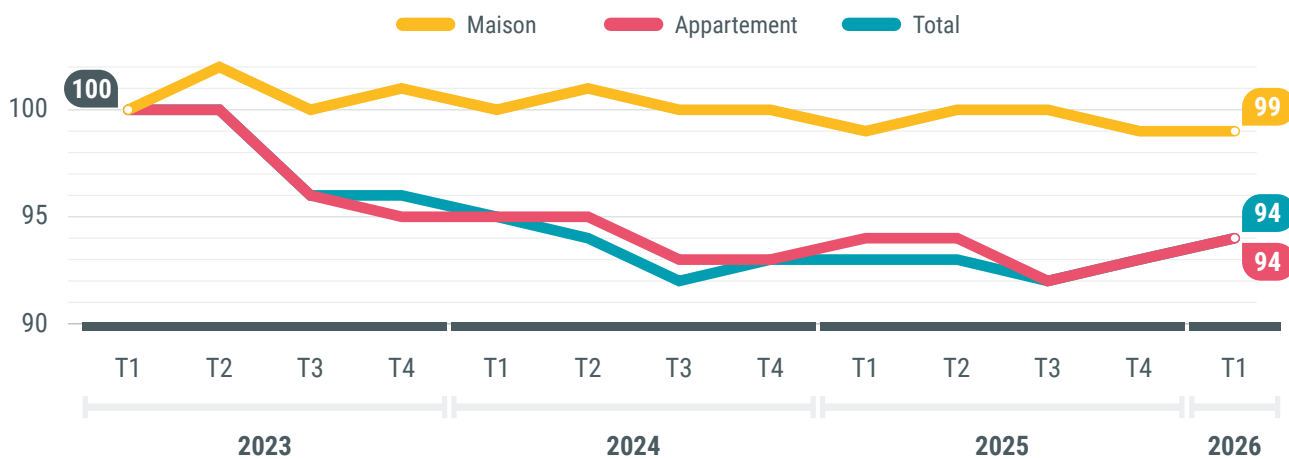
DÉCRYPTAGE

73 jours. C'est désormais la durée moyenne de diffusion d'une annonce sur Bien'ici, soit 10 jours de moins qu'en 2025 : les annonces quittent la plateforme de plus en plus rapidement.

Ce raccourcissement des délais de diffusion est le signe tangible d'une amélioration de la rotation de l'offre, avec un retour similaire à ce qu'on observait avant 2020.

Les prix de l'immobilier

Évolution des prix en base 100 depuis 2023



Malgré une certaine stabilité par rapport au 1^{er} trimestre 2025, on note 2 situations différentes depuis l'été dernier: le prix des appartements remonte et celui des maisons baisse.

Les prix moyens affichés au m² au 1^{er} trimestre 2026

	France entière Lorem	Paris	Île-de-France (hors Paris)	Zones Urbaines (hors IDF)	Zones Péri- Urbaines (hors IDF)	Zones Rurales (hors IDF)
Appartements	4 818€ +0,2% sur un an -0,7% sur 2 ans	11 435€ +2% sur un an +4% sur 2 ans	5 275€ -3% sur un an -3% sur 2 ans	4 150€ +0,3% sur un an -0,3% sur 2 ans	3 462€ +2% sur un an -0,4% sur 2 ans	N.C
Maisons	2 770€ -0,2% sur un an -1% sur 2 ans	N.C	3 815€ +0,2% sur un an -2% sur 2 ans	2 891€ +0% sur un an -0,6% sur 2 ans	2 313€ -0,4% sur un an -0,9% sur 2 ans	1 972€ -0,4% sur un an -0,2% sur 2 ans

DÉCRYPTAGE

Le rebond du prix des appartements, particulièrement visible à Paris et dans le périurbain, s'explique par une demande plus active sur les grandes villes et à proximité des zones d'emplois, et des ventes qui se sont portées davantage sur des biens au bon prix, augmentant la part de biens plus chers dans l'offre restante.

À l'inverse, le segment des maisons subit un ajustement baissier, en particulier sur une offre rurale qui séduit moins, dans un contexte où les trajets et le coût de l'énergie (chauffage individuel, essence) pèse davantage dans le projet d'achat.

Les villes podium

Les prix s'ajustent et s'équilibrent. Dans les faits qu'en est-il dans les villes de 30 000 habitants ? Éléments de réponses...

Les + fortes variations au 1^{er} trimestre 2026 par rapport au 1^{er} trimestre 2025 du prix médian d'un appartement de 3 pièces

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

VILLE	Prix médian	Évol. sur 1 an
LA COURNEUVE (93)	245 000€	+32%
NOISY-LE-SEC (93)	259 250€	+30%
CALAIS (62)	151 000€	+28%
COMPIÈGNE (60)	169 000€	+25%
BLOIS (41)	147 640€	+24%
MEUDON (92)	334 000€	+21%
LENS (62)	120 000€	+20%
VAULX-EN-VELIN (69)	219 500€	+17%
ÉPINAL (88)	114 500€	+17%
HOUILLES (78)	332 950€	+17%

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

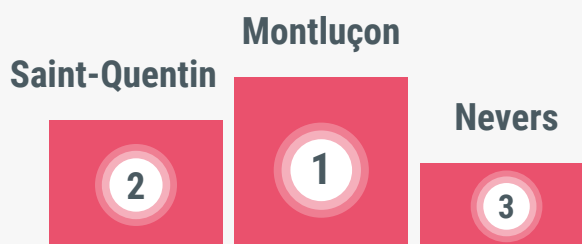
VILLE	Prix médian	Évol. sur 1 an
CREIL (60)	86 000€	-29%
MALAKOFF (92)	340 000€	-29%
VILLENEUVE-D'ASCQ (55)	168 000€	-27%
PANTIN (93)	325 000€	-26%
GAGNY (93)	192 000€	-23%
VITROLLES (13)	180 000€	-20%
DOUAI (59)	116 000€	-17%
ROUBAIX (59)	138 000€	-16%
SAINT-CLOUD (92)	449 500€	-16%
SAINT-NAZAIRE (44)	200 000€	-15%

LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE




Le Top 3 des villes les plus chères affiche un prix moyen supérieur à 10000€/m² et reste inchangé par rapport au 1^{er} trimestre 2025. Le Top 5 des villes les plus chères de France ajoute 2 autres villes franciliennes : Boulogne-Billancourt et Vincennes.

LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Avec un prix moyen de 928€/m², Montluçon est la ville la moins chère de France. Suivent sur le podium Saint-Quentin et Nevers, avec des prix moyens respectifs de 1249€/m² et 1324€/m².

A portrait of Régis Sébille, a man with short brown hair and blue eyes, wearing a light blue checkered shirt. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is blurred, showing an indoor setting with other people and greenery.

Le premier trimestre 2026 s'inscrit dans la continuité des résultats observés en 2025, avec un marché transactionnel en phase de régulation sur les prix, mais affiche cependant une tension moins marquée que l'année dernière. Le mois de mars a été déterminant dans ces résultats, avec un impact non négligeable des conflits internationaux sur la confiance nécessaire à la concrétisation des projets immobiliers.

Il en résulte une baisse de la demande sur les biens à vendre qui contrebalance une hausse des consultations d'annonces et marque un coup de frein sur l'engagement des acquéreurs.

Si 2025 s'est révélée une année de reprise, tout laisse à penser que la situation d'attentisme de 2023/2024 (causé par un déséquilibre entre les prix affichés et le budget des acquéreurs) risque de se reproduire dans les mois à venir, avec un effet de remontée des taux de crédit immobilier à prévoir. Le bilan de cette année 2026 reposera ainsi principalement sur la dynamique du 2ème trimestre.

Cela ne sera pas sans conséquences sur le marché du Neuf, qui appelle les acquéreurs davantage à se projeter, mais aussi sur le marché locatif, en pénurie d'offre depuis quatre ans. Nous aurons l'occasion de détailler ce marché de la location à l'aube de son pic saisonnier dans notre prochain baromètre en juillet.

Régis Sébille,
Responsable des analyses Bien'ici

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





Contact presse

Grégory Del Puppo
gregory.delpuppo@bienici.com
07 50 66 10 48

Franck Thiebaut
franckthiebaut@ft-consulting.net
06 73 76 74 98

