

OCTOBRE 2026

L'observatoire immobilier Bien'ici



**Le marché
de la transaction**

3^{ème} trimestre 2026

Sommaire

P.05 La situation du marché en un clin d'œil

La transaction au niveau national	6
La location au niveau national	7
Le neuf au niveau national	8

P.09 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
Focus DPE	15

P.16 Conclusion

P.17 Glossaire

Le troisième trimestre est-il le point de bascule du marché immobilier ?

Le troisième trimestre a été chaud... dans tous les sens du terme ! Canicule, incendies dévastateurs, flambée des prix de l'énergie, tensions internationales majeures : autant d'événements qui secouent l'économie et impactent de plein fouet le marché immobilier.

Si les prévisions de la FNAIM tablaient, au mois de juin, sur environ 920 000 transactions pour 2026, une remontée des taux à 4% ralentirait le marché de façon conséquente et certaine.

Ce troisième trimestre marque un véritable tournant : alors que l'offre augmente légèrement, la demande fléchit. Les Français continuent de consulter les annonces, mais hésitent à concrétiser leurs projets. Entre les tensions de la rentrée, l'approche de la prochaine élection présidentielle, des taux en hausse et des prix à peine stabilisés, le marché nécessite une attention toute particulière surtout pour cette fin d'année.

Pour répondre à ces interrogations, notre équipe data a décrypté les mouvements du marché en temps réel. En s'appuyant sur plus d'un million d'annonces et 20 millions de visites mensuelles en moyenne sur notre plateforme, Bien'ici continue de vous apporter à travers cet observatoire, une vision claire des tendances sur le marché immobilier.

Bonne lecture !

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 recherche 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*, un 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.

Bien'ici
en quelques chiffres

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.

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

La situation du marché en un clin d'œil



La transaction au niveau national

Sommes-nous en train d'assister aux prémices d'un retournement du marché de la transaction ? Une offre de biens à vendre qui augmente certes,

mais une demande qui baisse fortement. Les porteurs de projets sont-ils plus sélectifs sur leur choix immobilier ou deviennent-ils attentistes ?

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2025 et le 3^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+4%

de biens à vendre

L'offre de biens à vendre progresse de 4% au 3^{ème} trimestre 2026 par rapport au 3^{ème} trimestre 2025. Une hausse qui concerne principalement les appartements à vendre.

LA DEMANDE

-22%

de contacts
sur les annonces

La demande montre un fléchissement plus fort au 3^{ème} trimestre 2026, et recule de 22% par rapport à 2025. On retrouve cette année un volume similaire de demande à celui des années 2023 et 2024, lorsque l'attentisme des acquéreurs était de rigueur.

LES PRIX

+1%

sur le prix au m²

Le prix moyen national progresse sur l'année, avec une hausse légère sur les appartements (+0,7%) et un léger recul sur les maisons (-1%). Les prix oscillent ainsi entre -1% et +1% dans la majorité des villes françaises.

LES DURÉES DE DIFFUSION

**82
JOURS**

de durée de diffusion

Les annonces de biens à vendre sont diffusées en moyenne nationale pendant 82 jours, soit un jour de plus qu'il y a un an. La durée de diffusion progresse ainsi de +7 jours entre le printemps et l'été 2026.

La location au niveau national

Pour le deuxième trimestre consécutif, l'offre locative augmente et la demande diminue. C'est évidemment une bonne nouvelle, qui offre aux candidats locataires une soupape de décom-

pression dans ce marché saturé par les blocages. Mais nous restons dans un manque flagrant de logements à louer, cette bouffée d'air frais ne comble pas le retard accumulé.

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2025 et le 3^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+2%

de biens à louer

Le volume d'annonces de location diffusées au 3^{ème} trimestre 2026 progresse légèrement sur un an. L'offre locative nationale reste cependant 2 fois moins importante qu'au début de la décennie.

LA DEMANDE

-23%

de contacts
sur les annonces

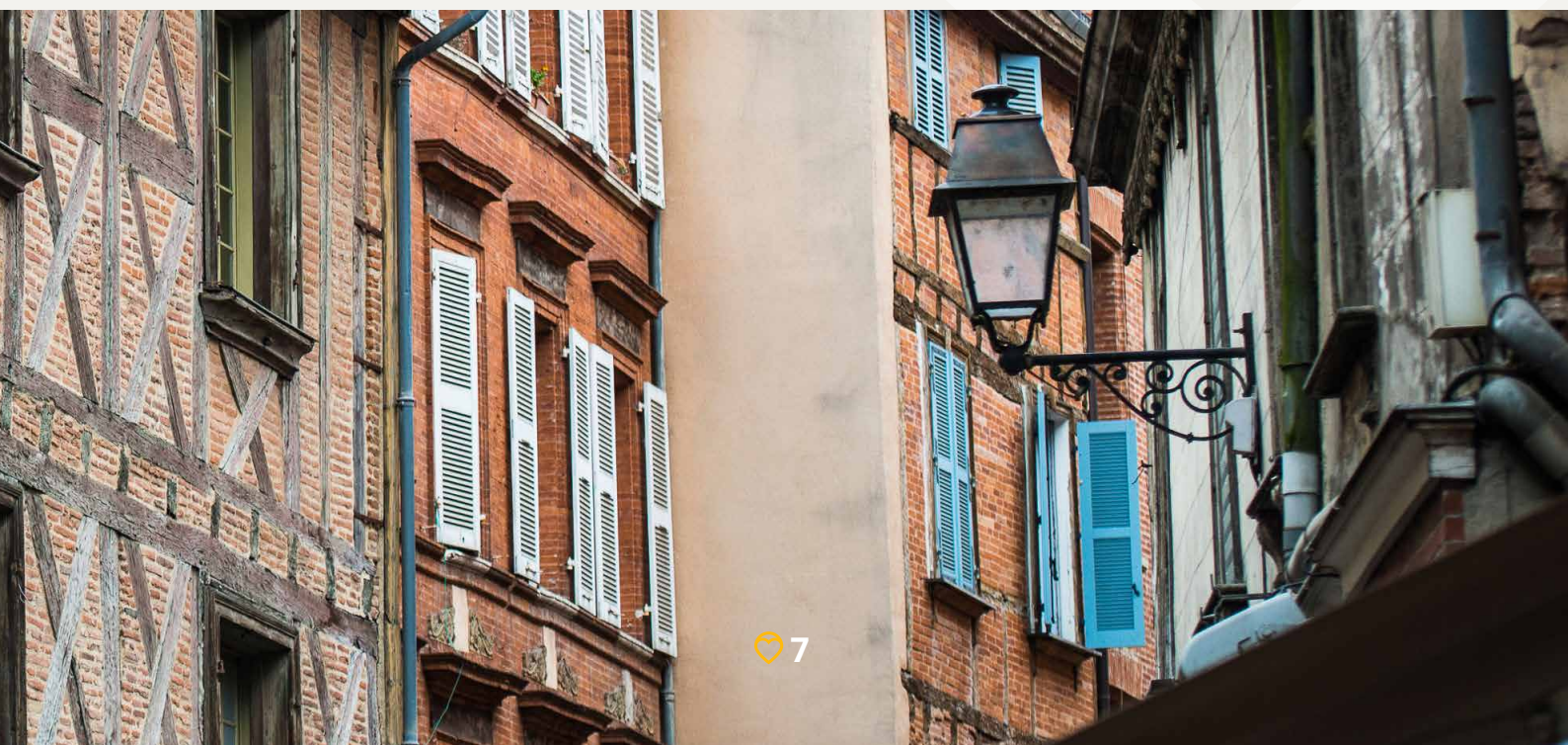
La demande locative baisse au 3^{ème} trimestre 2026, alors qu'elle devrait logiquement suivre la tendance de remontée de l'offre. Une situation qui s'explique par un décalage de plus en plus marqué entre les biens disponibles et ceux recherchés, en termes de typologies et de prix.

LES PRIX

+1%

sur le loyer moyen

Les loyers moyens affichent une progression de +1% au niveau national; une hausse poussée notamment par davantage de biens meublés dans l'offre disponible, avec un loyer moyen affiché plus élevé que pour les locations vides.



Le neuf au niveau national

Le marché du neuf continue de s'enfoncer dans une crise qui devient structurelle. Même si l'offre de programmes neufs est en hausse sur Bien'ici, la demande s'écroule de 21% sur ce trimestre

montrant que l'immobilier neuf ne trouve plus d'intérêt aux yeux des Français. Est-ce à cause du manque d'incitations fiscales ou l'immobilier neuf est-il trop cher ?

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2025 et le 3^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+6%

de programmes neufs

L'offre de programmes neufs progresse de 6% au niveau national par rapport au 3^{ème} trimestre 2025.

LA DEMANDE

-21%

de demandes sur les
annonces de biens neufs

A l'instar de la situation sur le marché de la vente dans l'ancien, la baisse de la demande est proportionnelle sur les biens neufs au 3^{ème} trimestre.

LES PRIX

-6%

sur le prix au m²

Le prix moyen affiché diminue de 6% au niveau national sur les biens neufs par rapport au 3^{ème} trimestre 2025.

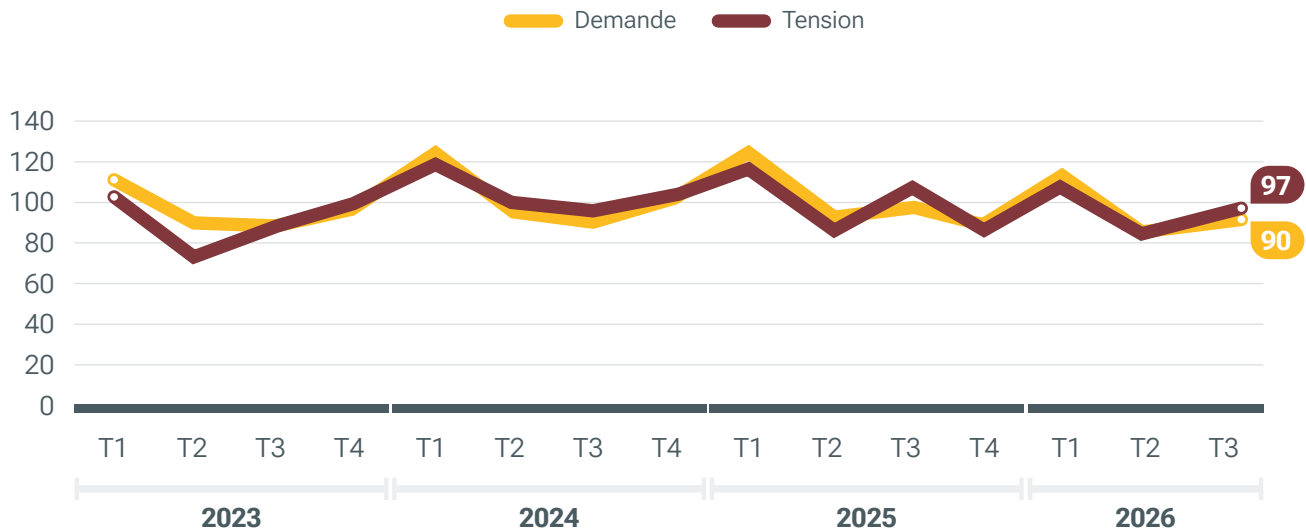




Détails sur le marché transactionnel

La demande de biens à vendre

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2023



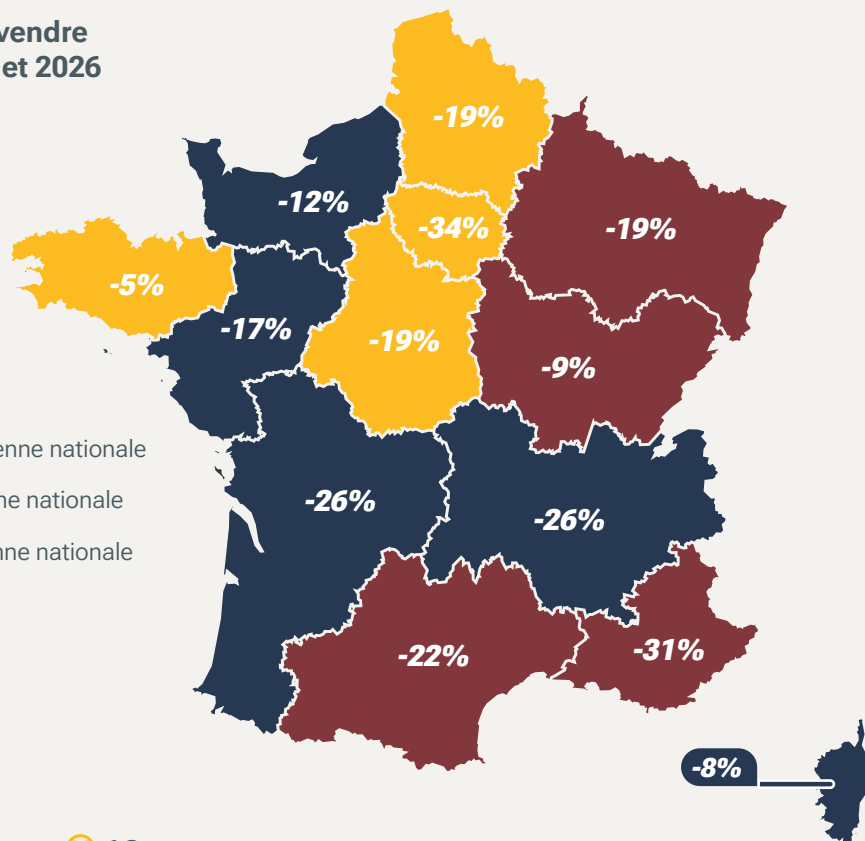
Le 3^{ème} trimestre 2026 affiche un rebond de la tension après un printemps plus calme, mais la reprise estivale est moins marquée qu'en 2025.

Évolution de la tension sur les biens à vendre
par région au 3^{ème} trimestre entre 2025 et 2026

-25%

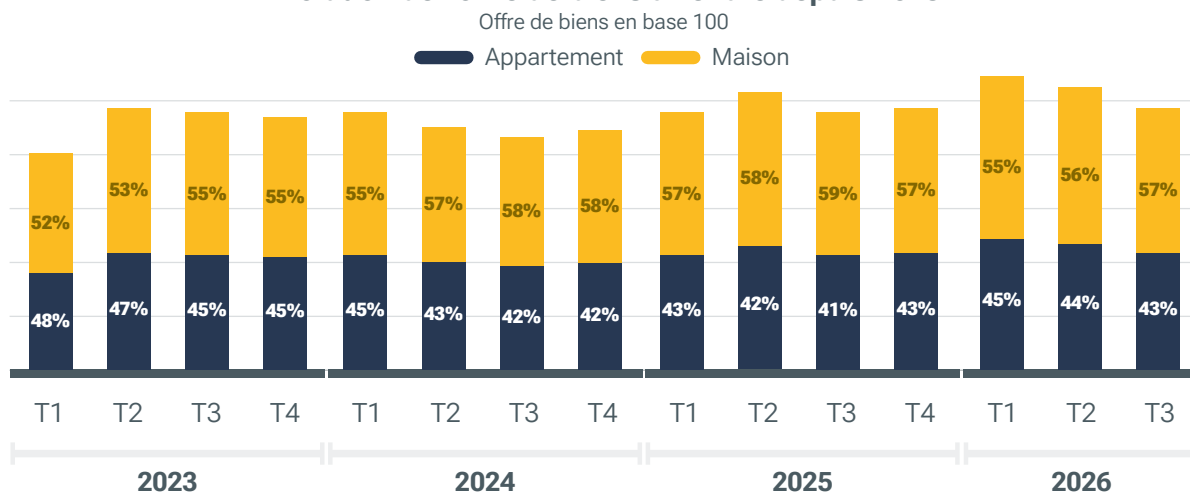
de tension au
niveau national
en un an

- 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 2025 et 2026



L'offre de biens à vendre

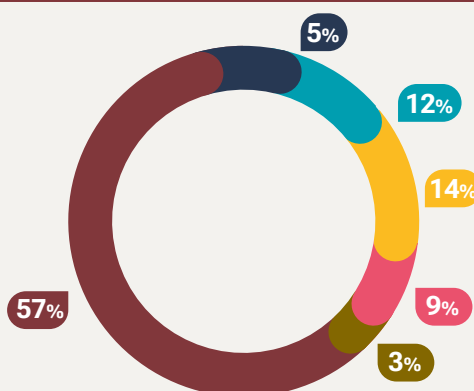
Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2023



Le volume d'annonces baisse continuellement après avoir atteint un pic en début d'année 2026, mais l'offre reste globalement supérieure à celle de l'année dernière. La part d'annonces d'appartements à vendre se veut aussi plus importante sur l'été 2026 qu'au 3^{ème} trimestre 2025.

Répartition de l'offre de biens à vendre au 3^{ème} trimestre 2026

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



DÉCRYPTAGE

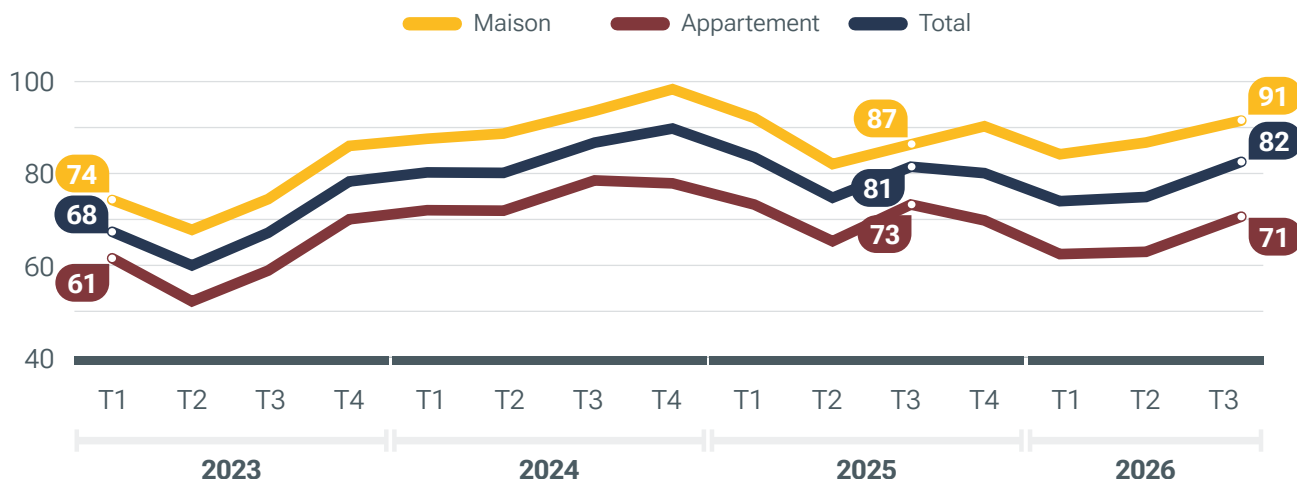
Le marché immobilier résidentiel du 3^{ème} trimestre 2026 confirme l'installation d'une nouvelle dynamique. D'un côté, la demande enregistre le sursaut saisonnier traditionnel de la période estivale, traduisant une activité toujours réelle de la part des ménages désireux de concrétiser leurs projets avant la rentrée. **Toutefois la recherche et la tension s'affichent en net recul par rapport à l'année précédente.** Ce ralentissement touche la quasi-totalité du territoire national, traduisant une posture d'attentisme et d'arbitrage plus rigoureux chez les acquéreurs.

Le niveau global de biens sur le marché reste plus abondant que celui observé un an auparavant. Grâce à cela, **les acheteurs disposent désormais de choix plus variés, de délais de réflexion élargis et d'un pouvoir de négociation renforcé.** Pour les vendeurs, cette conjoncture impose un ajustement indispensable : la réussite des transactions passe désormais, pour les vendeurs, par une fixation réaliste des prix de mise en vente dès le départ, sous peine de voir les délais d'exposition des biens s'allonger.

Les durées de diffusion

+1
JOUR
de diffusion

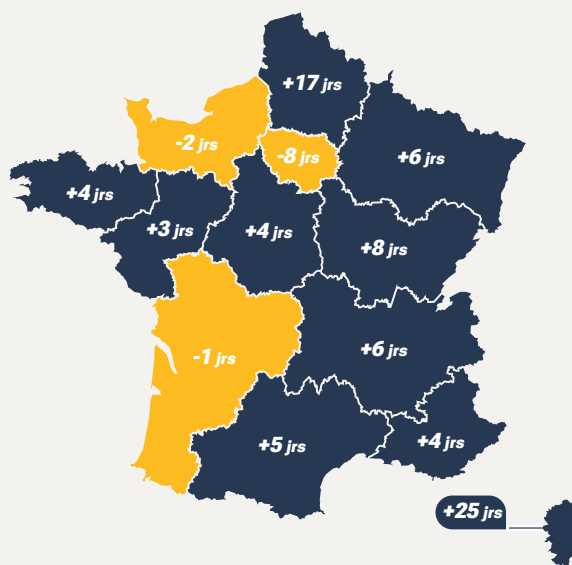
Évolution de la durée de diffusion des annonces de biens à vendre



Temps moyen de diffusion par région au 3^{ème} trimestre 2026

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	87 jours
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	95 jours
BRETAGNE	93 jours
CENTRE-VAL DE LOIRE	97 jours
CORSE	111 jours
GRAND EST	90 jours
HAUTS-DE-FRANCE	91 jours
ÎLE-DE-FRANCE	59 jours
NORMANDIE	83 jours
NOUVELLE-AQUITAINE	90 jours
OCCITANIE	88 jours
PAYS DE LA LOIRE	94 jours
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	80 jours
FRANCE MÉTROPOLITAINE	82 jours

Évolution du temps de diffusion des annonces par rapport à T3 2025



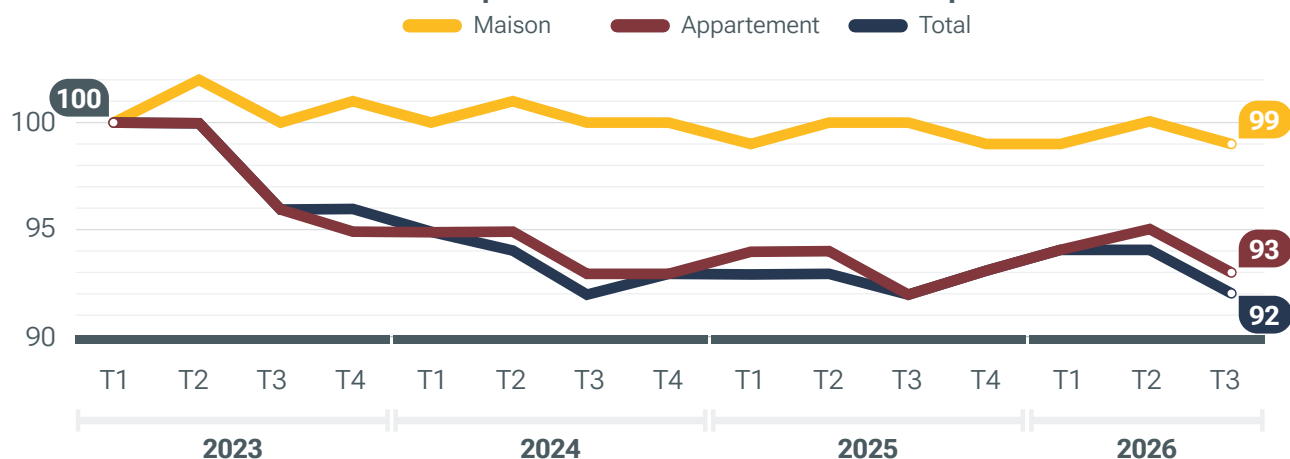
DÉCRYPTAGE

Une annonce est visible en moyenne 82 jours sur bienici.com.

Les dynamiques régionales montrent des différences importantes, y compris sur les régions où la demande est la plus forte ; **sur l'année écoulée, le temps de diffusion a ainsi baissé de 8 jours en Île-de-France, alors qu'il a progressé de +4 jours en PACA.**

Les prix de l'immobilier

Évolution des prix affichés au m² en base 100 depuis 2023



Les prix moyens affichés au m² au 3^{ème} trimestre 2026

	France entière	Paris	Île-de-France (hors Paris)	Zones Urbaines (hors IDF)	Zones Péri- Urbaines (hors IDF)	Zones Rurales (hors IDF)
 Appartements	4 771€ +0,7% sur 1 an -0,3% sur 2 ans	11 434€ +0,5% sur 1 an +3% sur 2 ans	5 268€ +2% sur 1 an -2% sur 2 ans	4 100€ -1,2% sur 1 an -0,9% sur 2 ans	3 446€ +0,8% sur 1 an +2,3% sur 2 ans	N.C
 Maisons	2 761€ -1% sur 1 an -1,2% sur 2 ans	N.C	3 778€ = sur 1 an -2% sur 2 ans	2 909€ -0,8% sur 1 an = sur 2 ans	2 311€ -1,2% sur 1 an -0,9% sur 2 ans	1 976€ -1,1% sur 1 an -0,5% sur 2 ans

DÉCRYPTAGE

Au troisième trimestre 2026, la courbe des prix affichés connaît un léger repli après la stabilisation constatée en début d'année. Le marché s'oriente vers une dynamique à deux vitesses : d'un côté, les prix poursuivent leur hausse en Île-de-France et dans les zones péri-urbaines. De l'autre, les prix des maisons continuent de baisser lentement depuis 2 ans. **L'évolution des prix au 3^{ème} trimestre 2026 indique une baisse sur les appartements en zones urbaines, et une reprise en zones péri-urbaines, qui laisse imaginer une tendance d'éloignement de la demande des centres-villes pour trouver des prix plus abordables en proche périphérie.**

Les villes podium

Les plus fortes variations en septembre 2026
du prix médian d'un appartement de 3 pièces

Top 10 des villes où les prix ont le plus augmenté

VILLE (DEP)	Prix médian T3	Évol. sur 1 an*
CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)	240 000€	+14%
CAMBRAI (59)	138 000€	+11%
BOULOGNE-SUR-MER (62)	158 000€	+11%
SAINT-CLOUD (92)	624 000€	+10%
VANDŒUVRE-LES-NANCY (54)	129 000€	+10%
LIÉVIN (59)	93 000€	+9%
CHALON-SUR-SAÔNE (71)	123 000€	+8%
THIONVILLE (57)	249 000€	+7%
MONTREUIL (93)	369 000€	+6%
MARIGNANE (13)	188 000€	+5%

Top 10 des villes où les prix ont le plus baissé

VILLE (DEP)	Prix médian T3	Évol. sur 1 an*
ANGLET (64)	395 000€	-18%
ALÈS (30)	125 000€	-14%
SAINT-CHAMOND (42)	99 000€	-12%
MULHOUSE (68)	99 000€	-10%
VÉNISSIEUX (69)	195 000€	-9%
CHÂTEAUROUX (36)	75 000€	-8%
BASTIA (2B)	225 000€	-7%
SCHILTIGHEIM (67)	189 000€	-7%
CASTRES (81)	107 000€	-7%
VILLENEUVE D'ASCQ (59)	159 000€	-7%

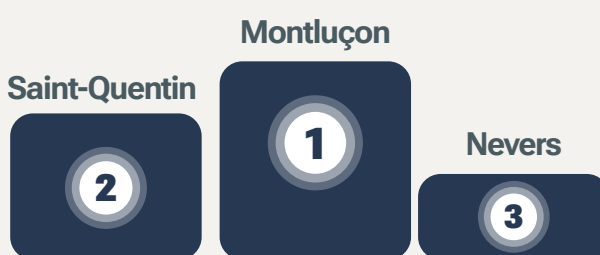
*Évolution du prix au m² sur 12 mois.

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 depuis plus d'un an. Cannes arrive en 4^{ème} position, suivie par Boulogne-Billancourt.

LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE

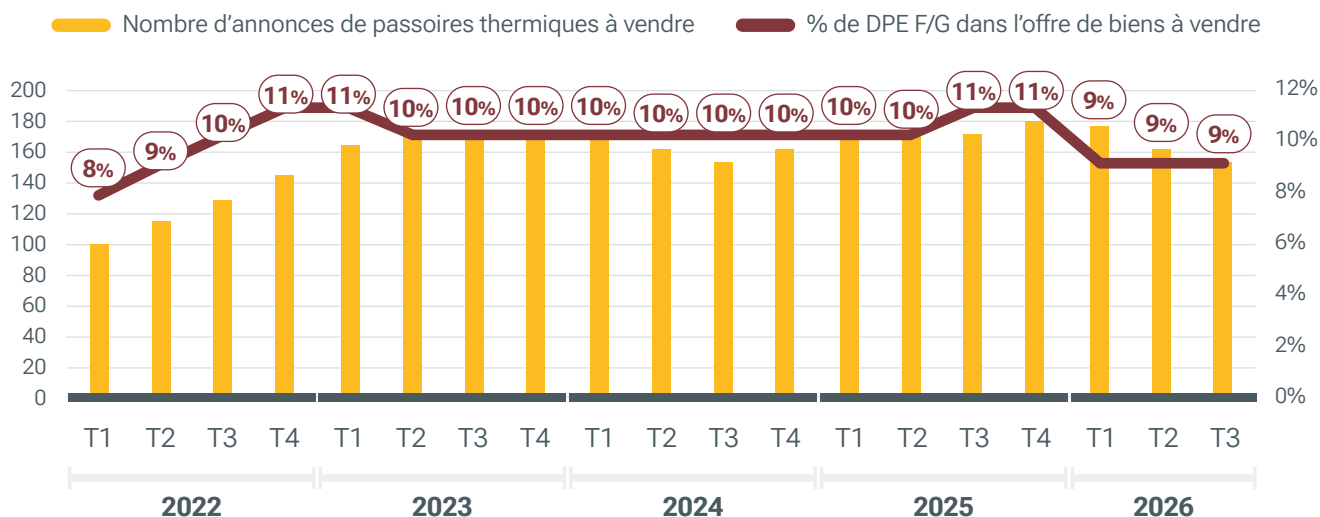


Avec un prix moyen de 1000€/m², Montluçon est la ville la moins chère de France. Suivent sur le podium Saint-Quentin et Nevers, avec des prix moyens respectifs de 1281€/m² et 1290€/m².

Focus

DPE

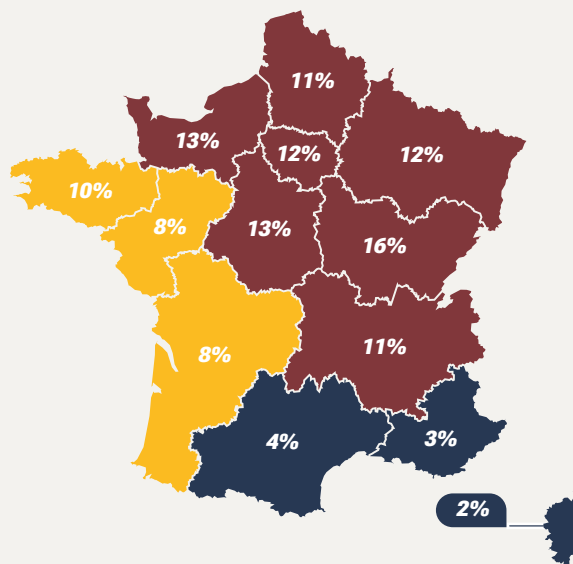
Évolution de l'offre de passoires thermiques parmi les biens à vendre



Poids de l'offre de passoires thermiques dans l'offre de biens à vendre

3^{ème} trimestre 2026

TYPOLOGIE	% de F/G dans l'offre de biens à vendre
STUDIO	11%
T2	8%
T3	5%
T4	3%
T5	4%
MAISON	11%
TOTAL	9%



DÉCRYPTAGE

Au 3^{ème} trimestre 2026, le poids des passoires thermiques poursuit son repli pour s'établir à 9 % de l'offre totale de biens à vendre. Cette présence de logements énergivores reste très ciblée. Elle concerne en priorité les petites typologies souvent issues du parc locatif. Sur le plan géographique, la fracture est marquée entre le quart Nord-Est / Île-de-France, où plus de 12 % du stock demeure énergivore, et le Sud de la France où la part des biens F/G reste marginale.

Le DPE ne cesse d'évoluer. Entre la modification, début 2027, de la pondération de l'électricité et la multiplication de logements bien notés mais mal isolés, la question du DPE ne se limite plus à la dévalorisation par les prix des passoires énergétiques F et G.

Conclusion

Après un printemps refroidi par un contexte incertain sur les plans économiques et géopolitiques, le démarrage attendu sur l'été 2026 n'a pas eu lieu. Les chiffres ne montrent pas les effets d'une dynamique de reprise sur le marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre. Le marché transactionnel affiche une baisse de la demande par rapport à l'année dernière sur l'ensemble du territoire. Seule la région Ile-de-France sort son épingle du jeu cet été, avec une baisse de la durée moyenne de diffusion des annonces de biens à vendre, qui recule de près d'une semaine par rapport à l'année dernière. Du côté de la location, la pénurie d'offre est toujours là et contribue à maintenir la tension sur un marché au bord de l'explosion. Le marché de la promotion im-

mobilière ne montre pas non plus de reprise sur le 3^{ème} trimestre, affichant une baisse de la demande similaire à celle observée sur l'ancien. Les premiers effets du dispositif de relance Jeanbrun, bien qu'attendus par les professionnels comme les investisseurs, sont encore faibles à date et en-dessous des objectifs annoncés par le Gouvernement.

Nous entamons le dernier trimestre de l'année sans réelle dynamique sur un marché immobilier, qui peine à trouver un équilibre entre l'offre et la demande. Si l'envie de logement est bien présente, le passage à l'acte est contraint par un budget limité. La hausse des coûts, tant sur le crédit que sur le reste à vivre, crée un blocage de possibilités, alors que les envies de logement sont de plus en plus contraintes par des besoins réels, en termes de confort - notamment thermique -, d'espace intérieur comme extérieur et de localisation, pour diminuer l'impact de temps et de coûts sur les trajets du quotidien. Nous rentrons dans une phase de débats politiques à l'approche des élections présidentielles de 2027, où la question du logement sera davantage abordée comme un sujet de rupture sociale et économique.

Nous pourrions aborder, lors de la prochaine édition de l'Observatoire Immobilier, les résultats d'une année 2026 qui n'aura probablement pas tenu ses promesses et faire le bilan des enjeux à relever au travers de l'action des pouvoirs politiques sur les années à venir.

Régis Sébille

Responsable des analyses Bien'ici



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

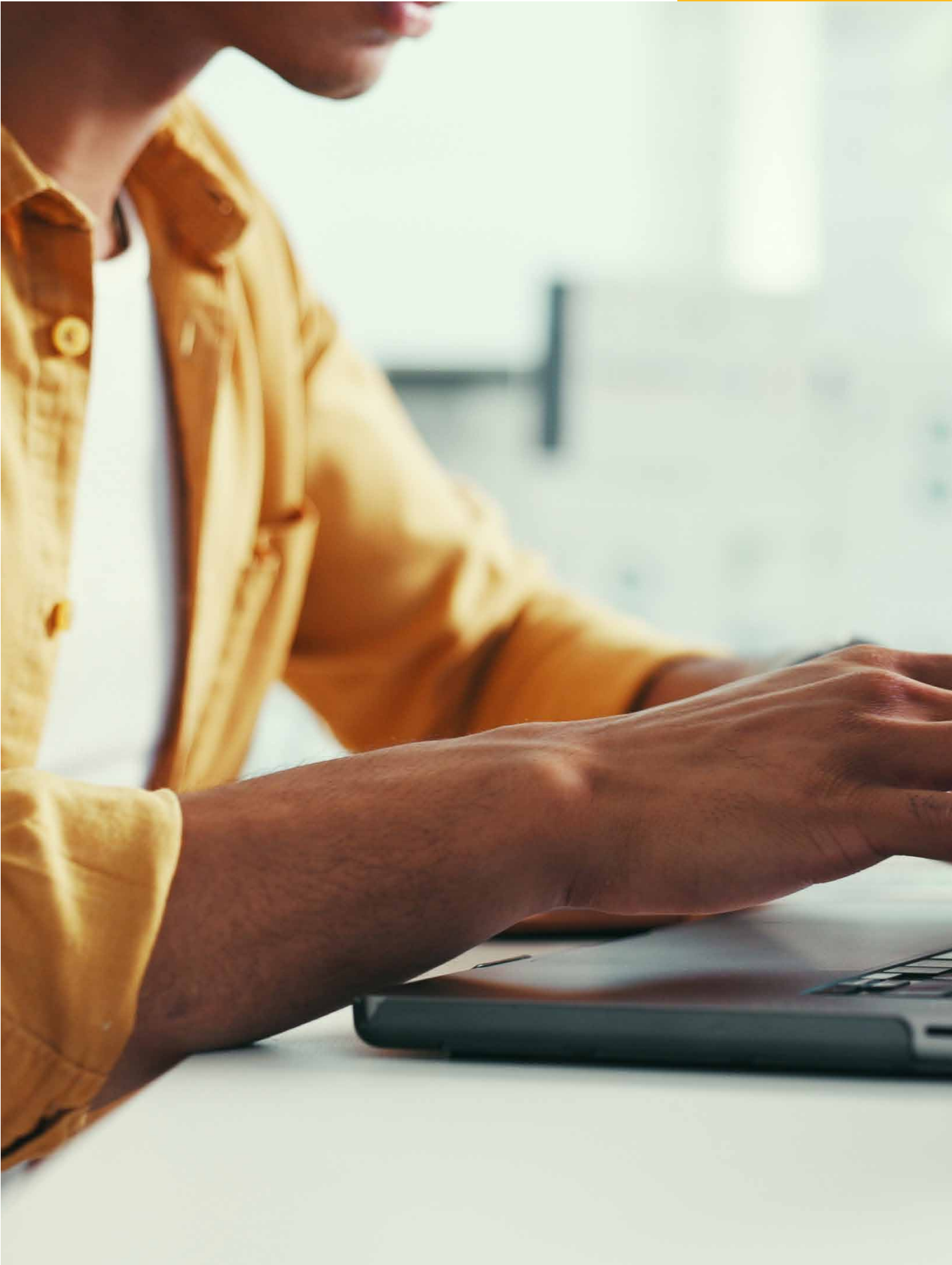
Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com.

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 2025 et le 3^{ème} trimestre 2026 (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 Thiebaux
franckthiebaux@ft-consulting.net
06 73 76 74 98



 bien'ici