



BILLET DE TENDANCES

SEPTEMBRE 2026 VS SEPTEMBRE 2025



**L'ATTENTISME RECULE,
LA PRUDENCE DEMEURE.**

À l'entrée du dernier trimestre, 2026 apparaît comme une année de transition : le marché immobilier fonctionne, les projets sont bien présents, mais la reprise reste progressive.

L'ESSENTIEL EN UN COUP D'ŒIL



Après un premier semestre marqué par l'attentisme, le marché immobilier français montre à la rentrée des signaux plus favorables. La demande repasse dans le vert (+1 % sur un an) et l'offre poursuit sa reconstitution (+9 %), portée notamment par Paris et l'Île-de-France. Pour autant, les transactions restent en retrait (-1,8 %) et les délais de vente commencent à se stabiliser mais restent tout de même élevés, atteignant 101 jours en moyenne.

Dans un environnement économique et financier toujours incertain, les Français n'abandonnent pas leur projet immobilier : ils prennent simplement davantage de temps pour décider. Coût global du logement, conditions de financement, performance énergétique, travaux ou encore mobilité sont désormais pleinement intégrés dans leurs arbitrages.

Cette prudence se traduit également dans les prix, qui poursuivent leur ajustement (-1,5 % au niveau national), et dans la négociation, désormais présente dans 9 acquisitions sur 10. Le marché tend ainsi progressivement vers un nouvel équilibre entre une offre qui se reconstitue et des acquéreurs toujours très sélectifs.

À l'entrée du dernier trimestre, 2026 apparaît donc comme une année de transition : le marché immobilier fonctionne, les projets sont bien présents, mais la reprise reste progressive.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



+1%

DEMANDE IMMOBILIÈRE
sur un an



+9%

UNE OFFRE DE BIENS
disponibles qui progresse



-1,8%

DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
qui restent en baisse



-1,5%

UN PRIX MOYEN AU M² AU NIVEAU NATIONAL qui baisse atteignant 3 238 €/m²



101 JOURS

UN DÉLAI MOYEN DE VENTE qui se stabilisent dans les régions, et augmente à Paris (84 jours)



9 ACQUISITIONS SUR 10 font l'objet d'une négociation



+4,5%

DEMANDES D'APPARTEMENTS



-4%

DEMANDES DE MAISONS

+13%

OFFRES D'APPARTEMENTS

+4%

OFFRES DE MAISONS



L'ATTENTISME RECOULE, LA PRUDENCE DEMEURE.

Après un premier semestre marqué par le retour des incertitudes et une mise en pause de nombreux projets, le marché immobilier envoie des signaux plus favorables à la rentrée. Sans renouer avec une véritable dynamique de reprise, plusieurs indicateurs montrent que les Français commencent à composer avec un environnement économique et géopolitique devenu durablement incertain.

Au printemps, la hausse du coût de la vie, les tensions internationales, les interrogations autour des prix de l'énergie et la remontée progressive des taux avaient conduit une partie des acquéreurs à adopter une forme d'attentisme et à reporter leur projet. À la fin du premier semestre, la demande reculait ainsi de 3 % sur un an et les transactions restaient pénalisées par cette prudence.

Trois mois plus tard, les premiers signes d'amélioration sont là. Ils restent modestes, mais deviennent tangibles. La demande repasse dans le positif, tandis que les vendeurs continuent d'alimenter le marché. Pour autant, les transactions restent en retrait et les décisions prennent davantage de temps. Les ménages n'ont pas renoncé à leur projet immobilier. Ils l'abordent simplement avec davantage de prudence, en intégrant le coût global du logement, les conditions de financement et l'évolution de leur pouvoir d'achat.

Le marché se rapproche ainsi progressivement d'un meilleur équilibre, mais demeure encore en sous-régime.



Sans renouer avec une véritable dynamique de reprise, plusieurs indicateurs montrent que les Français commencent à composer avec un environnement économique et géopolitique devenu durablement incertain.

LA DEMANDE REPASSE DANS LE VERT

Après son recul du premier semestre, la demande progresse de nouveau de 1 % au niveau national par rapport à septembre 2025.

Ce chiffre traduit surtout l'amélioration observée pendant l'été. Les intentions d'achat qui réapparaissent dès juin se sont progressivement transformées en acquisitions au cours des mois de juillet, août et septembre. Une partie des ménages qui avaient choisi d'attendre semblent désormais avoir intégré le fait que l'incertitude pourrait durer et qu'il faut composer avec elle plutôt que repousser indéfiniment leur décision.

Cette évolution nationale reste néanmoins très contrastée localement. Paris (+4 %) et l'Île-de-France (+5 %) concentrent l'essentiel du redressement, tandis que les régions restent en retrait de 2 %.

La différence est également nette selon le type de logement recherché. Si la demande pour les appartements progresse de 4,5 %, celle pour les maisons recule encore de 4 %.

Cette désaffection relative pour la maison individuelle ne signifie pas que les Français n'en rêvent plus. Elle traduit davantage les arbitrages économiques actuels. Généralement plus grand et plus coûteux à chauffer et à entretenir, ce type de bien implique également des dépenses supplémentaires liées aux extérieurs et, souvent, à la mobilité. Dans un contexte où les ménages surveillent de très près leur budget, ces coûts pèsent davantage dans la décision.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

vs septembre 2025

↑ **+1%**

PARIS

↑ **+4%**

IDF

(HORS PARIS)

↑ **+5%**

RÉGIONS

↓ **-2%**



MAISONS

↓ **-4%**



APPARTEMENTS

↑ **+4,5%**

L'OFFRE CONTINUE DE SE RECONSTITUER

Les vendeurs, eux, poursuivent leur retour sur le marché. L'offre progresse de 9 % au niveau national sur un an, après une hausse de 8 % à la fin du premier semestre.

Cette reconstitution concerne l'ensemble des territoires : +15 % à Paris, +7 % en Île-de-France et +8 % dans les régions.

Paris reste ainsi le marché sur lequel l'offre progresse le plus fortement. L'accélération est également notable en Île-de-France, où la hausse était limitée à 3 % au premier semestre. Les propriétaires semblent avoir progressivement réalisé que les acquéreurs sont toujours présents et que, malgré des conditions de financement moins favorables qu'au cours des dernières années, le marché continue de fonctionner.

La différence entre les typologies de biens demeure toutefois très marquée. L'offre d'appartements augmente de 13 %, contre seulement 4 % pour les maisons.

Les propriétaires d'une maison individuelle semblent toujours moins enclins à vendre lorsqu'ils n'y sont pas contraints, alors même que les prix restent sous pression.

Si le stock s'étoffe progressivement, la tension reste forte dans de nombreux territoires attractifs, où l'offre structurelle demeure insuffisante face à la demande. Elle est particulièrement marquée sur le littoral, dans les zones touristiques et dans certains secteurs métropolitains très attractifs.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE

vs septembre 2025

↑ **+9%**

PARIS

↑ **+15%**

IDF

(HORS PARIS)

↑ **+7%**

RÉGIONS

↑ **+8%**



MAISONS

↑ **+4%**



APPARTEMENTS

↑ **+13%**



LES TRANSACTIONS SE REDRESSENT PROGRESSIVEMENT

L'amélioration de la demande ne suffit pas encore à ramener les volumes de ventes dans le vert. Au niveau national, les transactions restent en baisse de 1,8 % par rapport à septembre 2025. Le repli atteint 3,8 % à Paris, 1,8 % dans les régions et se limite à 0,8 % en Île-de-France.

La situation s'améliore toutefois par rapport au premier semestre. À Paris notamment, les transactions reculaient encore de 4,7 % en juin contre 3,8 % aujourd'hui. L'amélioration amorcée au début de l'été se confirme progressivement.

Cette absence de véritable rebond confirme cependant que les ajustements actuels ne suffisent pas encore à rendre au marché toute sa fluidité. Les acquéreurs restent très sélectifs, dans un contexte où les taux d'intérêt ont augmenté et où les prix, bien qu'en recul, demeurent élevés sur de nombreux marchés. Les conditions de financement restent également un facteur de prudence. Malgré l'allongement de la durée des prêts, la hausse des taux continue de peser sur les capacités d'achat de certains ménages.

Plus généralement, les Français sécurisent davantage leur projet avant de s'engager. Ils prennent le temps de comparer les biens, les territoires et surtout le coût global de détention de leur future acquisition.

Cette évolution se retrouve dans la plupart des segments du marché, y compris celui des résidences secondaires. Leur part dans les acquisitions s'érode légèrement, de 7 % à 6,5 % en un an. La demande demeure soutenue sur les littoraux, dans les Alpes et certaines campagnes de l'Ouest, tandis que les territoires isolés et les logements les plus énergivores suscitent davantage de réserves.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS vs septembre 2025

↓ **-1,8%**

PARIS ↓ **-3,8%**

IDF
(HORS PARIS) ↓ **-0,8%**

RÉGIONS ↓ **-1,8%**



Plus généralement, les Français sécurisent davantage leur projet avant de s'engager. Ils prennent le temps de comparer les biens, les territoires et surtout le coût global de détention de leur future acquisition.

LES PRIX POURSUIVENT LEUR AJUSTEMENT

Dans ce contexte, les prix poursuivent leur ajustement.

Au niveau national, le prix moyen s'établit désormais à 3 238 €/m², en recul de 1,5 % sur un an.

À Paris, il atteint 9 553 €/m², soit une baisse de 1 %. En Île-de-France, le recul atteint 2 %, à 3 879 €/m². Dans les régions, les prix diminuent de 1,8 %, à 2 433 €/m².

Ces corrections restent contenues. Elles ne traduisent pas un décrochage du marché mais la poursuite d'un ajustement progressif entre les attentes des vendeurs et les capacités financières des acquéreurs.

La nouveauté vient davantage des régions. Alors que les prix y étaient encore globalement stables au premier semestre, ils basculent désormais clairement dans le négatif. La demande y étant plus faible tandis que l'offre continue d'augmenter, les vendeurs sont conduits à ajuster leurs prétentions.

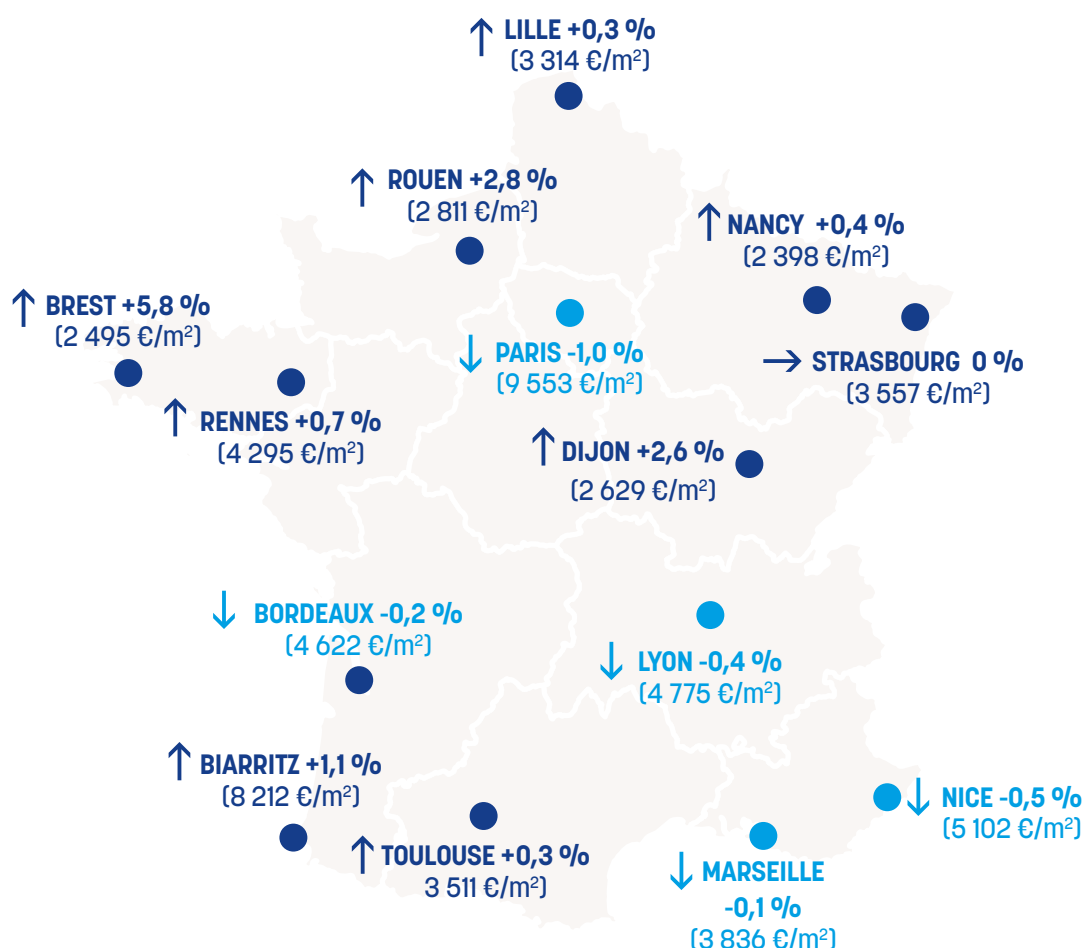
Les évolutions restent très contrastées selon les territoires, mais les écarts observés demeurent globalement contenus.

La hiérarchie des marchés continue également d'évoluer. Plusieurs villes poursuivent leur progression, à l'image de Brest (+5,8 %, à 2 495 €/m²), qui affiche la plus forte hausse observée sur un an. Elle est suivie de Rouen (+2,8 %, à 2 811 €/m²) et Dijon (+2,6 %, à 2 629 €/m²). Biarritz progresse également de 1,1 %, à 2 212 €/m², tandis que Rennes gagne 0,7 %, à 2 295 €/m². Les évolutions sont plus limitées à Nancy (+0,4 %, à 2 398 €/m²), Lille (+0,3 %) et Toulouse (+0,3 %).

À l'inverse, plusieurs grandes métropoles poursuivent leur ajustement. Nice recule de 0,5 %, à 5 102 €/m², Lyon de 0,4 %, à 4 775 €/m², et Bordeaux de 0,2 %, à 4 622 €/m². Marseille, à 3 836 €/m², et Strasbourg, à 3 557 €/m², affichent quant à elles une quasi-stabilité.

Ces évolutions confirment que les ajustements de prix restent mesurés. Elles traduisent surtout des rythmes d'adaptation différents selon les marchés locaux, en fonction de l'équilibre entre l'offre, la demande et les capacités financières des ménages.

ÉVOLUTION DES PRIX vs septembre 2025	↓ -1,5%	3 238 €/m²
PARIS	↓ -1%	9 553 €/m²
IDF (HORS PARIS)	↓ -2%	3 879 €/m²
RÉGIONS	↓ -1,8%	2 433 €/m²



UNE FLUIDITÉ QUI TARDE À REVENIR

Malgré l'amélioration récente de la demande, les délais de vente restent élevés. Ils atteignent désormais 101 jours au niveau national, soit 6 jours de plus qu'en septembre 2025.

À Paris, le délai moyen s'établit à 84 jours (+8 jours en un an). Même évolution en Île-de-France, où il atteint 99 jours (+8 jours). Dans les régions, il faut désormais compter 101 jours, soit 3 jours supplémentaires.

Par rapport à juin 2026, les évolutions sont en revanche très limitées. Après plusieurs mois de hausse, les délais semblent désormais se stabiliser autour d'un nouveau point d'équilibre proche de 100 jours au niveau national.

Cette situation traduit le comportement d'acquéreurs toujours prudents et sélectifs. Avant de prendre leur décision, les ménages regardent désormais bien au-delà du prix affiché. Qualité du bien, niveau de travaux, performance énergétique, coût du chauffage, fiscalité locale ou encore frais de mobilité entrent pleinement dans l'équation.

Dans ce contexte, les délais de vente ne témoignent pas d'un manque d'intérêt pour l'immobilier, mais d'un processus de décision devenu plus exigeant.

ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE vs septembre 2025

101 ↑ +6
JOURS

PARIS 84 JOURS ↑ +8

IDF 99 JOURS ↑ +8
(HORS PARIS)

RÉGIONS 101 JOURS ↑ +3

LA NÉGOCIATION S'INSTALLE DURABLEMENT

Les marges de négociation s'établissent à 4,8 % au niveau national (+0,3 pt en un an), contre 3,2 % à Paris (+0,2 pt), 4,6 % en Île-de-France (+0,2 pt) et 5,1 % dans les régions (+0,5 pt).

La situation s'est néanmoins légèrement détendue depuis juin, lorsque la marge moyenne atteignait 5,2 % au niveau national. À mesure que les vendeurs ajustent leur prix dès la mise sur le marché, l'écart à combler au moment de la négociation tend donc à se réduire.

ÉVOLUTION DES MARGE DE NÉGOCIATION vs septembre 2025

4,8%
↑ +0,3 pt

PARIS 3,2% ↑ +0,2 pt

IDF 4,6% ↑ +0,2 pt
(HORS PARIS)

RÉGIONS 5,1% ↑ +0,5 pt

La discussion sur le prix reste pourtant quasi incontournable, puisqu'elle concerne 9 acquisitions sur 10. Les acquéreurs ont désormais intégré la négociation à leur démarche, d'autant plus que l'offre, plus abondante, leur donne davantage de possibilités de comparaison et de mise en concurrence des biens.

Tous les logements ne sont cependant pas à considérer de la même manière. Les petites surfaces, recherchées à la fois par les primo-accédants et les investisseurs, offrent généralement moins de latitude. À l'inverse, les grandes maisons nécessitant des travaux importants, notamment de rénovation énergétique, peuvent donner lieu à des négociations bien supérieures à la moyenne nationale. Les biens énergivores classés F et G font, quant à eux, très régulièrement l'objet d'une décote supérieure à 10 %.



La discussion sur le prix reste pourtant quasi incontournable, puisqu'elle concerne 9 acquisitions sur 10.

PERSPECTIVES : 2026, UNE ANNÉE DE TRANSITION



À l'entrée du dernier trimestre, le marché immobilier français envoie donc des signaux plus favorables qu'au printemps, mais il serait prématuré de parler de reprise. La demande repart légèrement, l'offre continue de se reconstituer et les prix s'ajustent progressivement. Acheteurs et vendeurs semblent également mieux intégrer les nouvelles réalités du marché.

Pour autant, les volumes de transactions restent inférieurs à ceux de 2025 et les délais de vente demeurent élevés. Les incertitudes économiques, financières et politiques continuent de peser sur les décisions des ménages.

L'année 2026 apparaît ainsi de plus en plus comme une année de transition. Après le redressement observé en 2025, le marché n'est ni à l'arrêt ni en crise, mais fonctionne en dessous de son potentiel.

Les projets immobiliers restent présents et l'attachement des Français à la pierre ne se dément pas. Leur manière d'aborder leur acquisition a en revanche profondément évolué : davantage de calculs, de comparaisons et de temps avant de s'engager.

À court terme, le scénario le plus probable reste celui d'une amélioration graduelle plutôt que d'une véritable accélération du marché. Une amélioration plus franche nécessitera davantage de visibilité sur l'environnement économique, les conditions de financement et le pouvoir d'achat des ménages.



Le marché immobilier résiste, mais les décisions prennent davantage de temps. Les signaux observés depuis l'été confirment le retour progressif des projets immobiliers. Pour autant, la reprise reste inachevée. 2026 devrait ainsi constituer une année de transition davantage qu'une véritable année de rebond », résume Yann Jéhanno, président de Laforêt.





À propos de Laforêt

Présent en France depuis 1991, le réseau Laforêt est le premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées. Laforêt intervient dans les domaines de l'achat, la vente, la location, la gestion locative, le syndic de copropriété et l'immobilier commercial. La marque Laforêt est n° 1 de la confiance depuis 16 ans et élue chaque année depuis 7 ans Meilleure Franchise Immobilière. Laforêt a également créé sa Fondation d'entreprise en 2022 pour contribuer au mieux-vivre de demain.



Relations médias & influence : FHCOM pour LAFORET

01 55 34 24 24 - laforet@fhcom.net

Valentine Albert - 06 18 78 06 76

Karim Belkacem Benzema - 06 18 72 00 52