

Communiqué de presse

Le 14 janvier 2026

Agir
pour le
logement

Conférence de presse FNAIM du 14 janvier 2026,

Reprise fragile du marché, immobilisme politique et crise de l'offre : l'alerte de la FNAIM

Après trois années de chute historique, le marché immobilier ancien a renoué avec la croissance en 2025. Mais derrière des indicateurs en amélioration, la FNAIM alerte : sans cap politique clair, la reprise pourrait s'enrayer durablement. À l'approche des municipales et de la présidentielle, le logement reste prisonnier de l'attentisme public.

- **940 000 ventes de logements anciens en 2025 (+11% par rapport à 2024)**
- **+0,8% sur les prix des logements anciens sur 1 an**
- **+3% de pouvoir d'achat immobilier sur un an (vs. +8,5% en 2024)**

Le marché redémarre, mais reste sous tension

Le redémarrage anticipé par la FNAIM dès janvier 2025 s'est concrétisé. Après avoir atteint un point bas en 2024, avec 845 000 ventes sur un an, le marché de l'ancien a progressé de 11% en 2025 pour atteindre 940 000 transactions.

Pour Loïc Cantin, Président de la FNAIM « *Les chiffres du marché immobilier le confirment : après trois années de crise, le marché de l'existant retrouve des couleurs. Les ventes repartent, les prix se stabilisent, et l'activité retrouve ainsi un niveau proche de celui observé en 2023, bien qu'encore éloigné du pic historique de 2021 (1 230 000 ventes).* »

Toutefois, la dynamique observée en début d'année tend à s'essouffler depuis quelques mois. La reprise demeure freinée par un environnement économique et politique incertain, qui continue de peser sur la confiance des ménages, par la hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) intervenue en 2025 dans la majorité des départements, ainsi que par une pénurie persistante de logements à la location.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

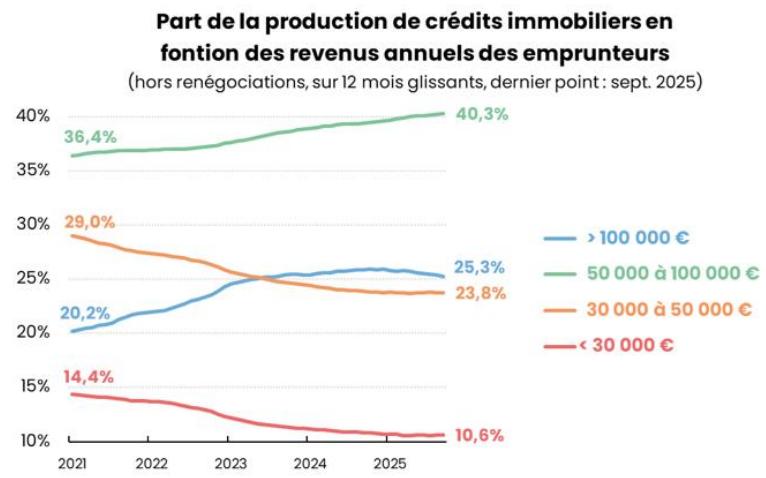
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

S'il avait repris des couleurs l'an dernier après plusieurs années de baisse, le pouvoir d'achat immobilier est resté stable en 2025.

Crédit immobilier : la reprise profite d'abord aux ménages les plus solvables

Après s'être repliés pendant deux ans, les taux de crédit immobilier ont cessé de reculer à la mi-2025 et se stabilisent désormais autour de 3,20 %. Cette accalmie a largement contribué à la reprise du marché immobilier. La production de crédits, qui avait été divisée par trois en deux ans, amorce enfin un redressement.

Pour autant, le marché du crédit demeure difficilement accessible pour une grande partie des ménages. Si les primo-accédants sont les principaux bénéficiaires de cette reprise — ils représentent 43,2 % des crédits immobiliers en 2025, contre moins de 30 % il y a cinq ans — l'accès au financement reste majoritairement réservé aux ménages les plus aisés.



Source : Banque de France

La stabilisation des taux ne suffit pas à corriger un décrochage devenu structurel : conditions d'octroi strictes, prix élevés dans les zones d'emploi, fiscalité lourde. L'accession est en panne, et avec elle l'ascenseur résidentiel.

Des prix stabilisés, des écarts territoriaux persistants

Après une baisse marquée en 2023 (-3,5 % sur douze mois glissants), puis une quasi-stabilité en 2024 (-0,4 %), les prix des logements anciens enregistrent une légère progression en 2025. Au 1^{er} janvier 2026, ils augmentent de +0,8 % sur un an, soit un rythme comparable à celui de l'inflation (+0,9 %).

	Prix au 1 ^{er} janvier 2026	Rappel 1 ^{er} janvier 2025	Rappel 1 ^{er} janvier 2024
 France entière	3 005 €/m² + 0,8% sur 1 an	2 982 €/m ² - 0,4%	2 994 €/m ² - 3,5%
 Appartements	3 776 €/m² + 0,9% sur 1 an	3 742 €/m ² - 1,2%	3 786 €/m ² - 3,3%
 Maisons	2 394 €/m² + 0,7% sur 1 an	2 379 €/m ² + 0,2%	2 375 €/m ² - 3,7%

Inflation fin nov. 2025 : +0,9% Inflation fin nov. 2024 : +1,3% Inflation fin nov. 2023 : +3,5%

Sources : FNAIM (prix au 1^{er} jan. 2026), INSEE (inflation)



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac
galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

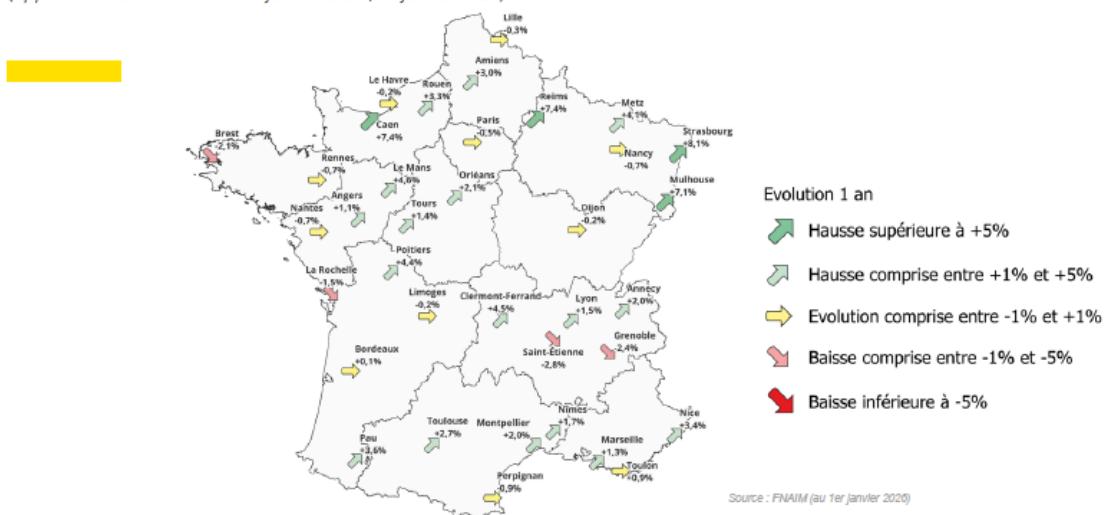
Les écarts territoriaux, très marqués ces dernières années, tendent à se réduire. Les hausses les plus notables sont observées en Île-de-France (+1,6 %) ; dans les périphéries des dix plus grandes villes de province (+2,1 %) et dans les villes moyennes (+2,1 %).

À l'inverse, les prix reculent légèrement à Paris (-0,5 %) et dans les communes rurales (-0,1 %).

Cette stabilité globale masque toutefois des situations locales contrastées. Certaines villes enregistrent encore des baisses modérées, comme Saint-Étienne (-2,8 %), Grenoble (-2,4 %) ou Brest (-2,1 %), tandis que d'autres affichent des hausses nettement supérieures à la moyenne nationale, notamment Strasbourg (+8,1 %), Mulhouse (+7,1 %), Caen (+7,4 %) ou Reims (+7,4 %).

Des villes en repli, d'autres en hausse

(Appartements et maisons – 1^{er} janvier 2026 / 1^{er} janvier 2025)



Sur dix ans, les prix progressent sur l'ensemble du territoire, à l'exception de Paris (-10,4 %) et de l'Île-de-France (-5 %).

2026 : une reprise conditionnée aux choix politiques

En 2026, la FNAIM anticipe une poursuite de la reprise du marché immobilier, avec une hausse des transactions attendue entre 960 000 et 980 000 ventes, dans un contexte de prix orientés à la hausse, mais de manière contenue (+1 % à +2 %).

Derrière ces projections globalement positives, plusieurs incertitudes majeures demeurent. Le contexte politique, les arbitrages à venir en matière de fiscalité et l'absence, à ce stade, d'une stratégie du logement claire et durable pourraient conditionner la solidité — ou la fragilité — de la reprise engagée.

« *Le redémarrage est là, mais il demeure fragile et bridé par l'immobilisme politique. Le logement a besoin d'un véritable choc de confiance. Sans stabilité et sans vision d'ensemble, les signaux positifs observés ne suffiront pas à enrayer la crise structurelle que traverse le pays.* » **note Loïc Cantin.**

Municipales, présidentielle : le logement pris en étau par le calendrier électoral

À l'approche des municipales de 2026 puis de la présidentielle de 2027, les décisions structurantes sont différées. Le marché est placé sous cloche, dans un climat d'attentisme généralisé. Comme à chaque municipale, la construction est gelée. Mais, pour la première fois, rien ne garantit qu'elle redémarrera après.

Alors que le logement est devenu l'une des premières préoccupations des Français, les réponses publiques restent largement en deçà de l'urgence sociale et économique. Faute de cap clair, le secteur évolue dans un environnement instable, marqué par l'empilement de mesures disparates : encadrement des loyers, hausse des droits de mutation, fiscalité mouvante, suspension de MaPrimeRénov'...

La fiscalité immobilière, qui poursuit sa dérive, a quant à elle atteint près de 99 milliards d'euros en 2024, portée notamment par la flambée de la taxe foncière (+20 % en trois ans). Cette hausse continue s'opère sans réforme d'ensemble, sans vision cohérente, ni refonte de l'imposition locative, ni véritable statut du bailleur privé.

Encadrement des loyers : un symbole politique, pas une réponse à la crise

Présenté comme un outil de protection, l'encadrement des loyers est devenu un marqueur politique plus qu'une solution structurelle. Dans les zones tendues, où près de la moitié du parc locatif privé est désormais concentrée, il rigidifie l'offre sans résoudre la pénurie. L'empilement des contraintes détourne des logements du marché classique et fragilise l'équilibre économique du parc privé.

Depuis des années, la FNAIM alerte sur l'absence d'effet du dispositif : les loyers évoluent au même rythme, encadrés ou non, l'IRL jouant déjà le rôle de régulateur.

L'exemple parisien est révélateur : en dix ans, la capitale a perdu plus de 127 000 habitants tandis que le nombre de logements inoccupés progressait fortement. Une part croissante du parc échappe au marché résidentiel, alors même que la tension n'a jamais été aussi élevée.

Pour la FNAIM, le constat est clair : on ne résout pas une crise d'offre en culpabilisant les bailleurs et par la contrainte, mais par l'incitation. La seule voie efficace est de redonner envie d'investir et de remettre des logements sur le marché.

PLF 2026 : Politique du Logement Figée ?

Le projet de loi de finances pour 2026 confirme l'absence de stratégie globale. La politique du logement se limite à des ajustements fiscaux fragmentés, incapables de répondre aux défis structurels du secteur.



« Le logement mérite mieux que des mesurettes. Il ne doit plus être perçu comme une rente à encadrer, mais comme un levier de cohésion et de prospérité », souligne Loïc Cantin. « Il est urgent de relancer l'accession, de redonner confiance aux investisseurs et de dynamiser le marché locatif. Les professionnels sont prêts. À l'État d'avoir enfin l'ambition nécessaire. »

La FNAIM appelle à l'élaboration d'une loi de programmation logement 2026-2031, seule capable de restaurer la lisibilité, la stabilité et la confiance, articulée autour de leviers immédiats :

- redonner du pouvoir d'achat et faciliter l'accession,
- relancer l'investissement locatif,
- adapter les règles de crédit à une économie de crise,
- lever temporairement les freins réglementaires qui retirent des logements du marché,
- relancer la construction neuve.

« Sans stabilité fiscale et réglementaire, les signaux positifs observés aujourd'hui ne suffiront pas à sortir durablement le marché de la crise. Première dépense des Français, le logement ne peut plus être géré au rythme des calendriers électoraux. Il nécessite une stratégie nationale stable, lisible et de long terme », conclut Loïc Cantin.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. À travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02