

« Le marché s'est rééquilibré » : découvrez les prix de l'immobilier à Paris et en région en mars 2026

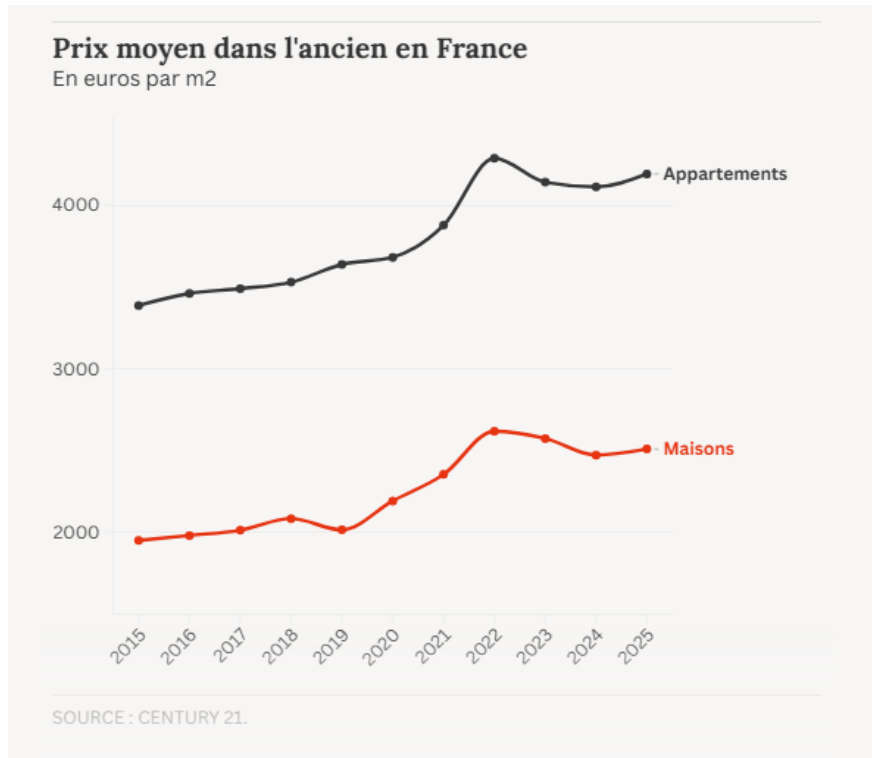
En attendant l'impact de la guerre en Iran, les conditions d'achat plus favorables ont réveillé les acheteurs, qui se positionnent. Le neuf entrevoit la fin de la crise avec le régime Jeanbrun. Tous nos prix et nos conseils.



Avec un score final estimé à 940 000 ventes immobilières dans l'ancien en 2025, selon la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier), le marché [a repris le chemin de la croissance](#). Un soulagement pour les professionnels, après trois années de replis successifs depuis le pic de 2021, à 1,23 million de transactions, et en progression de 11 % après son point bas de 2024 (845 000 ventes). « *Le marché s'est rééquilibré, brosse à grands traits Charles Marinakis, président du réseau d'agences immobilières Century 21. Les prix ont baissé, purgeant les excès des périodes précédentes, et les taux des crédits se sont normalisés à un niveau compris entre 3 et 3,5 %.* »

Comme à l'accoutumée, le regain d'activité a entraîné [un frémissement des prix](#). A l'échelon national, ils ont progressé de 0,8 % en moyenne en 2025 selon la Fnaim et de 2,1 % dans les villes moyennes et communes périphériques des grandes villes. Et s'ils étaient encore en recul de 0,5 % à Paris, ils ont augmenté de 1,6 % en Ile-de-France (hors Paris).

Depuis le début de l'année, les disparités locales s'accroissent. Au 1er mars, les prix sont en moyenne en très légère progression sur un an selon le baromètre SeLoger-MeilleursAgents : + 2,6 % dans les zones rurales, + 1,9 % à Paris, + 0,4 % dans les dix plus grandes villes françaises. Sur un mois, la modération est toutefois de retour, avec un repli de 0,1 % sur les cinquante plus grandes villes, à l'exception de Paris (+ 0,2 %).



« Chouchous des banques »

De fait, « la capacité d'emprunt des acquéreurs reste contrainte, prévient Brice Cardi, président du réseau L'Adresse. S'ils veulent conclure, les vendeurs n'ont pas intérêt à l'oublier en estimant que la baisse des taux leur redonne l'opportunité d'augmenter leurs prix. Les acquéreurs ont le choix et n'hésitent pas à négocier ou à se désengager ». Reste que cet élan a été soutenu par la baisse des taux de crédit, redescendus en moyenne, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, à 3,05 % en juin 2025 selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Premiers à en bénéficier, « les primo-accédants, qui sont les « chouchous » des établissements bancaires pour capter de nouveaux clients », souligne Caroline Pasquereau, directrice Marketing stratégique et Communication du groupe Empruntis. En attendant la baisse des prix et des taux, ils ont pu se constituer un apport personnel suffisant après avoir patienté avant de se lancer.

« Oui, ils sont revenus, mais il faut rester prudent, tempère Yann Jéhanno, directeur général de Laforêt Immobilier. Dans notre réseau, ils ont conclu 35 % des ventes l'an dernier, mais ils en représentaient 50 % auparavant. » Les secundo-accédants, à la fois vendeurs et acquéreurs, sont parfois hésitants : « S'ils ont acheté cher après la crise sanitaire, en additionnant les droits de mutation et les travaux, ils sont perdants d'environ 10 % », estime Julien Haussy, fondateur et PDG d'Espaces Atypiques.

Dispositif Jeanbrun

En revanche, « *les investisseurs sont toujours aux abonnés absents, ce qui concourt à la crispation de la location* », pointe Guillaume Martinaud, président du réseau Orpi. « *Pour la première fois depuis 2009, la part des demandes de prêts pour financer l'investissement dans la pierre, locatif et SCPI confondus, est tombée à moins de 10 %* », confirme Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis Courtage.

Les investisseurs ont également déserté le secteur de la construction, avec la fin du régime défiscalisation Pinel : « *Le bilan 2025 est catastrophique, avec environ 9 500 réservations effectuées par les investisseurs sur un total de 50 000 appartements achetés par les particuliers*, déplore Pascal Boulanger, président de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers). *Nous espérons que l'adoption du statut du bailleur privé dans la loi de finances 2026 nous permettra de relancer les opérations.* »

Porté par le ministre du Logement Vincent Jeanbrun dont il a pris le nom, ce nouveau dispositif liant amortissement fiscal et obligation de location nue à loyers plafonnés vise un objectif de 50 000 logements neufs. Adopté en février par la procédure du 49.3, il devrait voir ses contours prochainement modifiés dans l'ancien, en abaissant à 20 % la quotité de travaux requise et en limitant le gain énergétique à deux notes au lieu de l'obtention d'un DPE A ou B.

Des crédits compétitifs

« *Il faudrait aussi assouplir les conditions de location, qui excluent actuellement les ascendants et descendants* », pointe Jean-François Morineau, directeur général délégué à BNP Paribas Real Estate résidentiel & hospitality. Il pourrait aussi être étendu à la construction de maisons neuves, qui, elle, a redémarré « *grâce au prêt à taux zéro, ce qui a permis aux ventes d'augmenter de 33 %, à 68 000 unités*, constate Grégory Monod, président du pôle habitat de la FFB (Fédération française du bâtiment). *Mais le niveau reste inférieur de moitié à la moyenne des vingt dernières années* ».

En attendant, les promoteurs multiplient les efforts pour tenter de séduire les acquéreurs. « *Nous avons baissé nos prix, quitte à réduire drastiquement nos marges, plutôt que de garder sur les bras des logements livrés invendus* », indique Laurent Dumas, président du groupe Emerige. Sont également de mise les « *frais de notaire* » offerts, des remises lors des lancements de programmes ainsi que des aides au financement.

Le nerf de la guerre reste toujours les conditions de crédit. Depuis l'été dernier, les taux d'intérêt ont amorcé un mouvement haussier et ont atteint 3,25 % en moyenne en février, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Et à défaut d'assouplissement des critères d'octroi édictés par le Haut Conseil de stabilité financière, « *les banques ajustent en permanence leurs grilles tarifaires pour être concurrentielles* », confie Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi. Les emprunteurs ne doivent pas hésiter à bien comparer les offres.

Exemple pour un couple avec deux enfants qui veut faire construire une maison en zone B1, à Bourg-en-Bresse (Ain), avec 45 000 euros de revenus annuels et un montant global de projet à 300 000 euros (son apport couvrant les frais) : s'il emprunte 300 000 euros sur 25 ans à 3,4 %, son endettement est de 39 % et son projet refusé. S'il cumule un PTZ (85 050 euros sur 25 ans avec 10 ans de différé) et une offre bonifiée (20 000 euros sur 25 ans à 0 %) avec un prêt classique, son endettement passe à 33,7 % : « *Surtout, c'est l'équivalent d'un financement à 2 % !* » calcule Sandrine Allonier, porte-parole de VousFinancer. Autre cas de figure : « *Allonger la durée d'emprunt de 20 à 25 ans permet en moyenne de gagner 10 m², alors que l'écart de taux n'est que de 0,1 point, à 3,4 % contre 3,5 %* », rappelle Pierre Chapon, cofondateur de Pretto.

Le marché du luxe affecté

Selon les courtiers, les taux devraient rester stables ces prochains mois, une visibilité salubre pour les emprunteurs... sauf si les conflits internationaux (guerre en Iran...) ne continuent de perturber l'économie mondiale, faisant craindre de nouveaux risques inflationnistes qui obligeraient la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs. « *Les tensions géopolitiques peuvent peser à double titre sur le neuf, en renchérissant les coûts des matériaux et matières premières et en impactant les taux des prêts* », relève Bernard Chanteux, directeur général adjoint de Bouygues Immobilier.

Le marché du luxe pourrait lui aussi être affecté. Pour l'instant, « *les acquéreurs étrangers signent et concluent, il y a nettement moins de désistements de dernière minute* », souligne Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France & Monaco. *Sans doute parce que la pierre française conserve encore plus, compte tenu de la conjoncture internationale actuelle, tout son statut de valeur refuge* ».

Classée sixième destination où les fortunes mondiales veulent investir selon le Barnes City Index 2026, derrière Madrid, Milan, Dubai, Miami et Marbella, Paris pourrait voir sa cote remonter. D'autant que « *Paris reste une ville où la construction est rare* », note Charles-Marie Jottras, président du groupe Féau.

La suite de cet article est réservée aux abonnés. Déjà abonné ? Connectez-vous Décrypter l'économie autrement
Un contenu exclusif pour décoder les tendances économiques et anticiper les enjeux de demain. 1€ les deux premiers mois puis 6,99€ / mois Je m'abonne En savoir plus sur l'abonnement