Les tendances immobilières novembre 2026

Nouveautés et chiffres clés

Marché atone en fin d'année 2026 : les taux de crédit continuent de monter, les prix reculent légèrement dans la majorité des grandes villes, les transactions ralentissent et le moral des Français atteint un niveau historiquement bas.

TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

Durée	Taux du marché	Meilleur taux	Évolution
20 ans	**3,82 %**	3,20 %	+9 pdb
25 ans	**3,90 %**	3,55 %	+11 pdb

- Certains profils (revenus modestes) dépassent **4 %** sur 25 ans.
- Durée moyenne des emprunts : **253 mois** (~21 ans). Les ménages allongent les crédits pour préserver leur capacité d'achat.
- Taux moyen Crédit Logement/CSA en octobre : **3,49 %** (+18 pdb depuis août).

PRIX DE L'IMMOBILIER

- Indice national SeLoger-Meilleurs Agents : **-0,1 %** en octobre (première baisse mensuelle de l'année).
- **8 des 11 grandes villes** en baisse : Rennes (-0,8 %), Nice (-0,5 %), Montpellier (-0,3 %), Paris (-0,1 % ≈ 9 633 €/m²).
- Lyon, Toulouse et Lille résistent légèrement. Zones rurales : **+0,1 %**.
- Les notaires estiment que la baisse reste insuffisante pour rééquilibrer le marché face à la hausse des coûts de financement.

TRANSACTIONS & DEMANDE

- Notaires de France : environ **920 000 transactions** prévues dans l'ancien pour 2026 (baisse de 3-4 % vs 2025).
- Immobilier neuf en chute au T3 2026 : ventes **-24,4 %**, autorisations de construire collectives **-19,7 %**.
- Contacts sur les annonces : **-22 %**. La tension immobilière baisse de 25 %.
- Marché attentiste : acheteurs négocient davantage ou reportent, vendeurs peinent à ajuster leurs prix.

MORAL DES FRANÇAIS

- **79 %** des Français sont pessimistes sur le marché immobilier (+18 points vs avril 2024) – baromètre Artémis Courtage / OpinionWay.
- **81 %** jugent la période défavorable pour emprunter (record depuis 2020).
- **88 %** estiment les banques plus exigeantes ; **81 %** constatent des délais d'obtention allongés.

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES & POLITIQUES

- **Encadrement des loyers** : prolongé de 2 ans (jusqu'en novembre 2028) dans les ~70 communes déjà concernées (Paris, Lyon, Bordeaux, Lille…). Vote définitif le 19 novembre. Pas de pérennisation ni d'extension.
- Trêve hivernale en vigueur depuis le 1er novembre 2026.
- **Budget 2027** : discussions en cours au Sénat. Mesures en débat : plafonnement des amortissements LMNP, PTZ assoupli pour les jeunes parents, gel des APL. Rien de définitif.
- Indice de référence des loyers (IRL) : **+1,57 %**.

Sources : Immoprêt, Immobilier-Danger, SeLoger-Meilleurs Agents, Notaires de France, Artémis Courtage/OpinionWay, Fédération des Promoteurs Immobiliers, presse (Capital, Franceinfo, TF1 Info…) – Synthèse au 20 novembre 2026