



FNAIM



Immobilier, logement : de la crise au néant

Conjoncture et politique du logement

Conférence presse du mercredi 14 janvier 2026



LIVE



LIVE



#confFNAIM
@FNAIM

**Agir
pour le
logement**

Au programme



01 Marché du logement

- A. *L'activité*
- B. *Les prix*
- C. *Le marché du crédit*
- D. *Les perspectives 2026*

02 Politique du logement



FNAIM

01

Marché du logement

Agir
pour le
logement



A. L'activité

**Agir
pour le
logement**

Des volumes qui se redressent Le marché est résilient, mais reste fragile

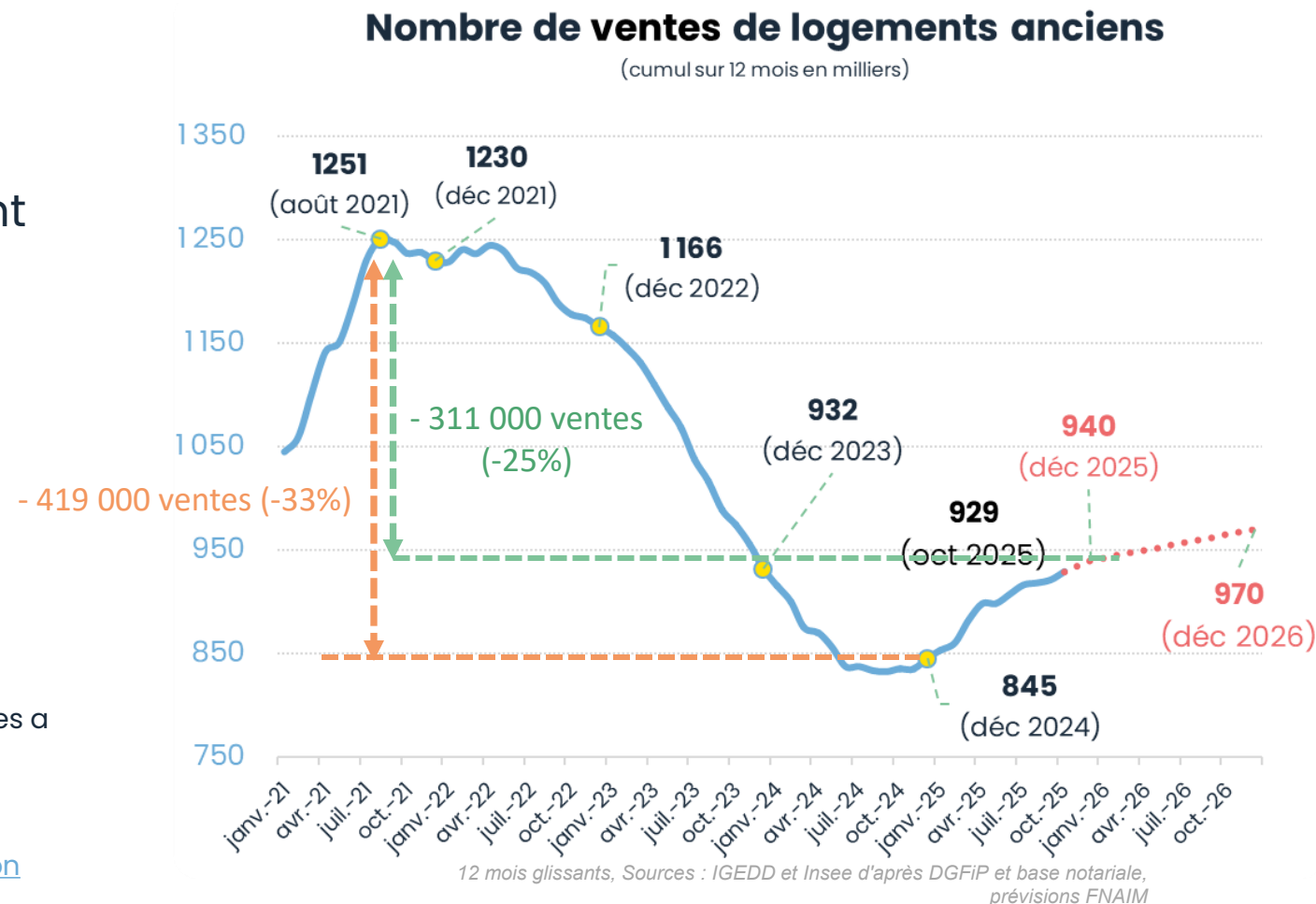
**Ventes :
+11% sur 1 an**

Les ventes de logements anciens sont en hausse de 11% en 2025, à **940 000 actes publiés**. Elles se redressent depuis octobre 2024.

L'évolution est conforme à nos prévisions de janvier et juin 2025.

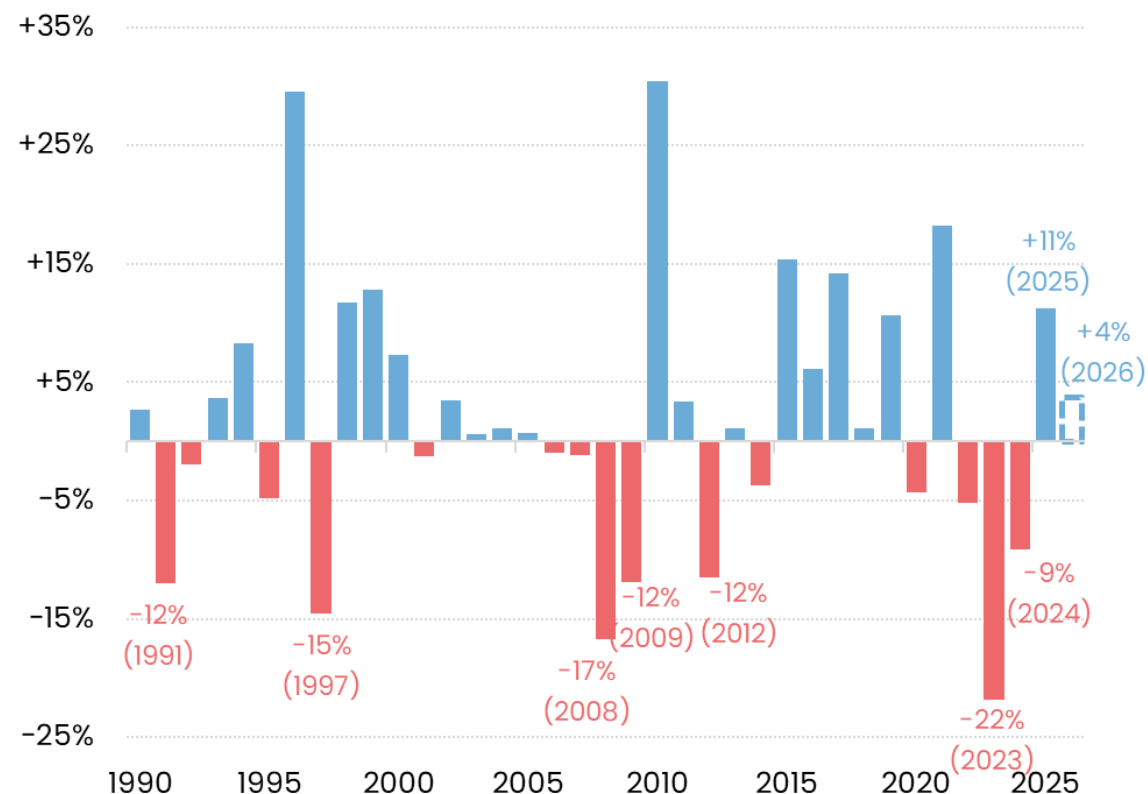
Rappel : depuis mai 2025, la méthode d'estimation des ventes a évolué. Jusqu'à là elle se fondait sur les droits de mutations, désormais elle se fonde sur les données notariales, qui sont maintenant considérées comme exhaustives.

Cf notice méthodologique de l'Insee :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8635467#documentation>



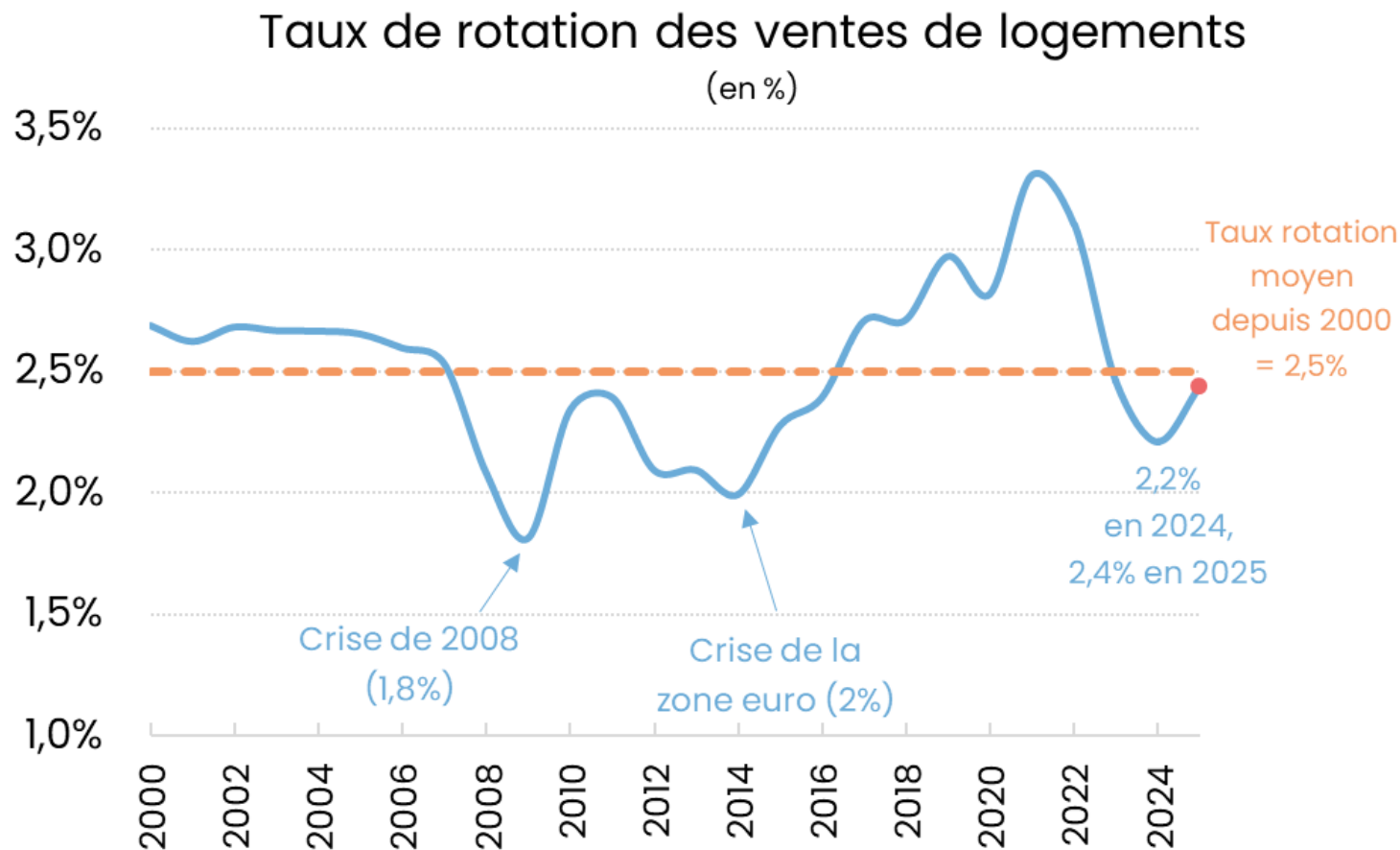
Des cycles de plus en plus longs et de plus grande amplitude

Avec 940 000 ventes estimées (+11% sur un an), l'année **2025** marque un **rebond** après trois années consécutives de baisse des volumes (-33% en 3 ans).



Evolution annuelle des ventes. Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM

Un taux de rotation en amélioration, retour à une stabilité



*Taux de rotation =
nombre de ventes /
parc total de
logements.*




Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, Insee, estimations FNAIM



B. Les prix

**Agir
pour le
logement**

En 2025, les prix des logements progressent au même rythme que l'inflation : une stabilité relative

Prix au 1 ^{er} janvier 2026		Rappel 1 ^{er} janvier 2025	Rappel 1 ^{er} janvier 2024
Inflation fin nov. 2025 : +0,9%		Inflation fin nov. 2024 : +1,3%	Inflation fin nov. 2023 : +3,5%
 France entière	3 005 €/m² + 0,8% sur 1 an	2 982 €/m² - 0,4%	2 994 €/m² - 3,5%
 Appartements	3 776 €/m² + 0,9% sur 1 an	3 742 €/m² - 1,2%	3 786 €/m² - 3,3%
 Maisons	2 394 €/m² + 0,7% sur 1 an	2 379 €/m² + 0,2%	2 375 €/m² - 3,7%

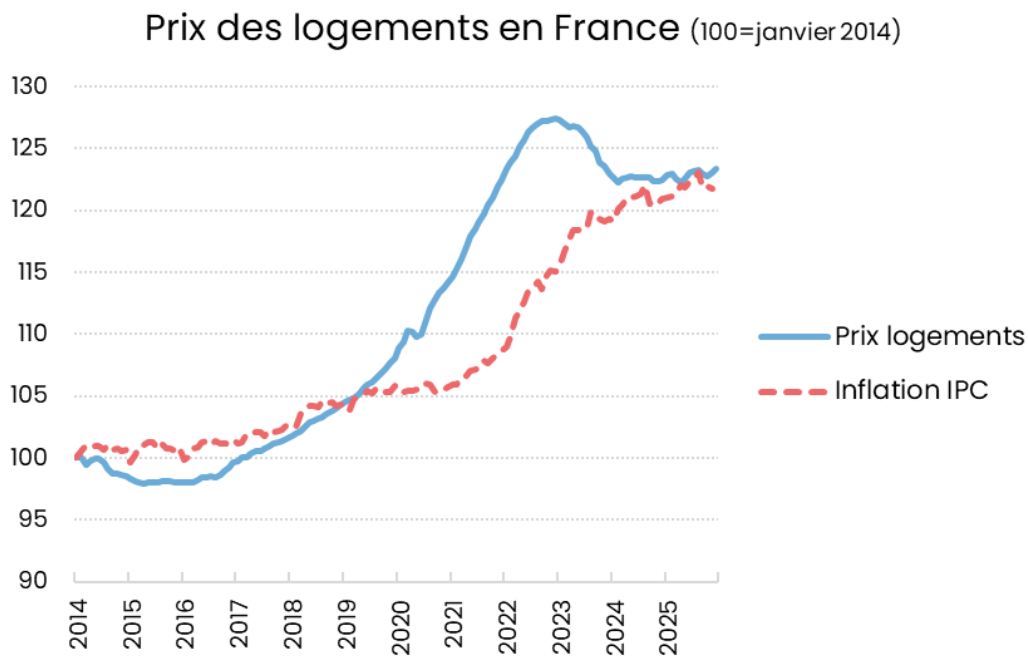
Sources : FNAIM (prix au 1^{er} jan. 2026), INSEE (inflation)

Le prix des logements n'est plus décorrélé de l'inflation



**Prix :
+0,8% sur 1 an**

Les prix en légère
hausse (+0,8%)
sur un an



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-0,5%	-0,3%	-10,4%
IDF hors Paris	+1,6%	-3,5%	-5,0%
Top10 villes Province	+1,8%	-0,3%	+2,9%
Banlieue Top10 Province	+2,1%	-1,0%	+3,4%
Stations de ski	+0,9%	+4,6%	+22,5%
Stations balnéaires	+0,5%	-0,1%	+17,6%
Top100 villes moyennes	+2,1%	+0,4%	+10,8%
Communes rurales	-0,1%	+1,7%	+12,0%
Reste des communes	+0,3%	+1,4%	+11,8%
France	+0,8%	+0,3%	+8,1%

Source : FNAIM (au 1er jan. 2026)



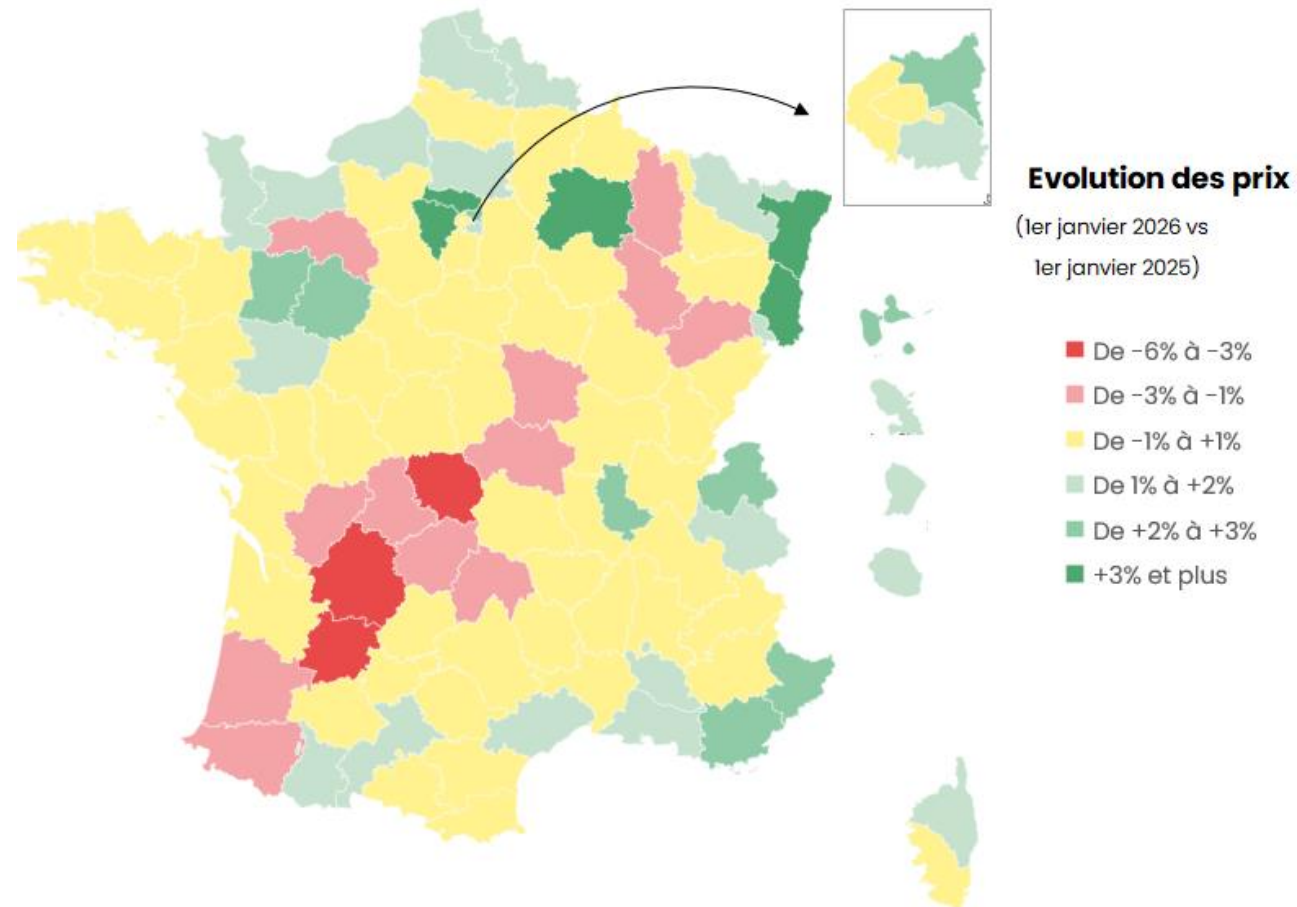
Détail des groupes
de villes en annexe

L'indice « top 10 villes province » : Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes. L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents. Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).



Une hausse des prix modeste et relativement homogène

Évolution annuelle des prix par département :



Source : FNAIM (au 1er janvier 2026)

Des dynamiques contrastées selon les villes

Des dynamiques hétérogènes parmi les grandes villes, avec Nice qui a été peu impactée par la hausse des taux.

Evolution des prix sur 5 ans :

Nice : +21%

Montpellier : +5%

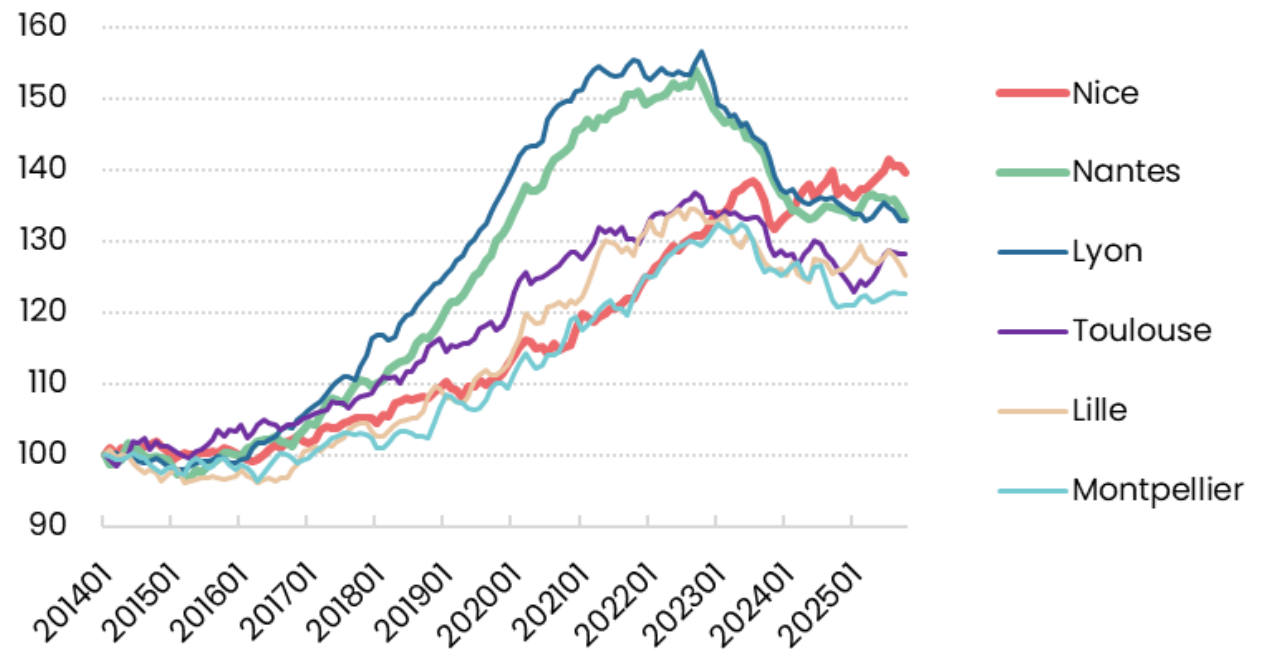
Lille +4%

Toulouse : +0%

Nantes : -7%

Lyon : -11%

Prix des logements existants dans quelques grandes villes (indice 100 = janvier 2014)



Source : FNAIM

A background image showing a business meeting. Two people are seated at a table, looking at and pointing to documents. A laptop is visible on the table. The image is slightly blurred and has a warm, golden light overlay.

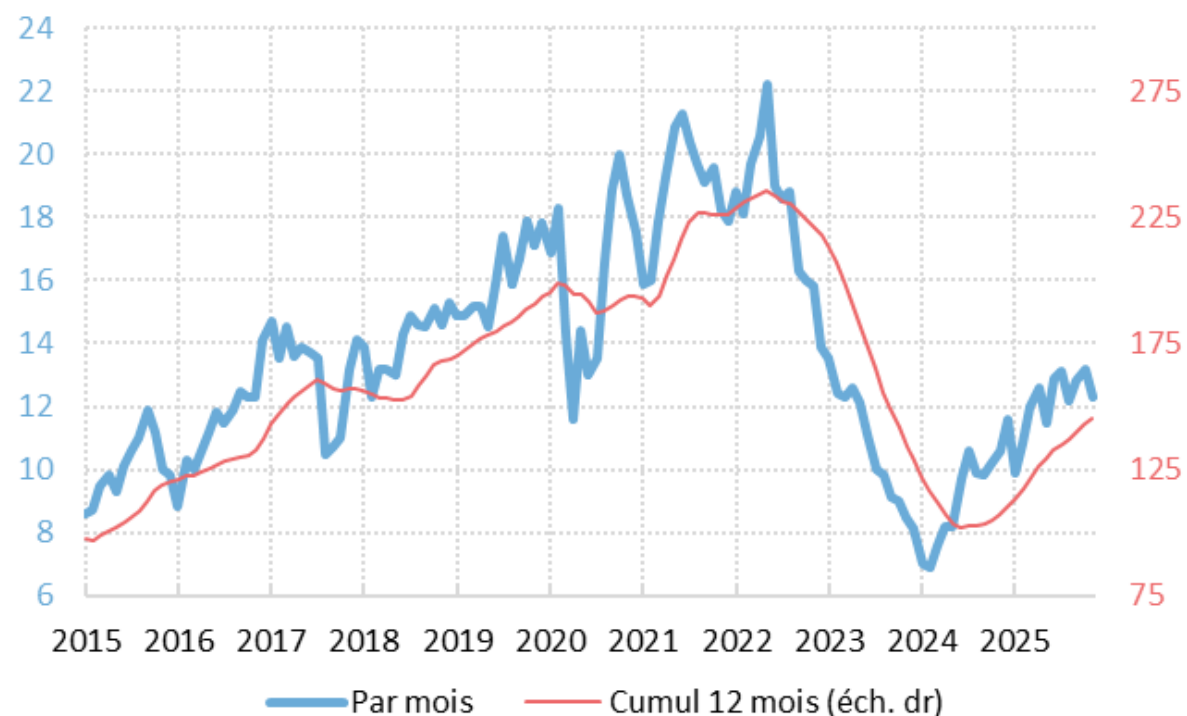
C. Le marché du crédit

**Agir
pour le
logement**

La baisse des taux soutient la reprise La production de crédit poursuit sa remontée

Après avoir été divisée par 3 en 2 ans, la production de crédits se redresse.

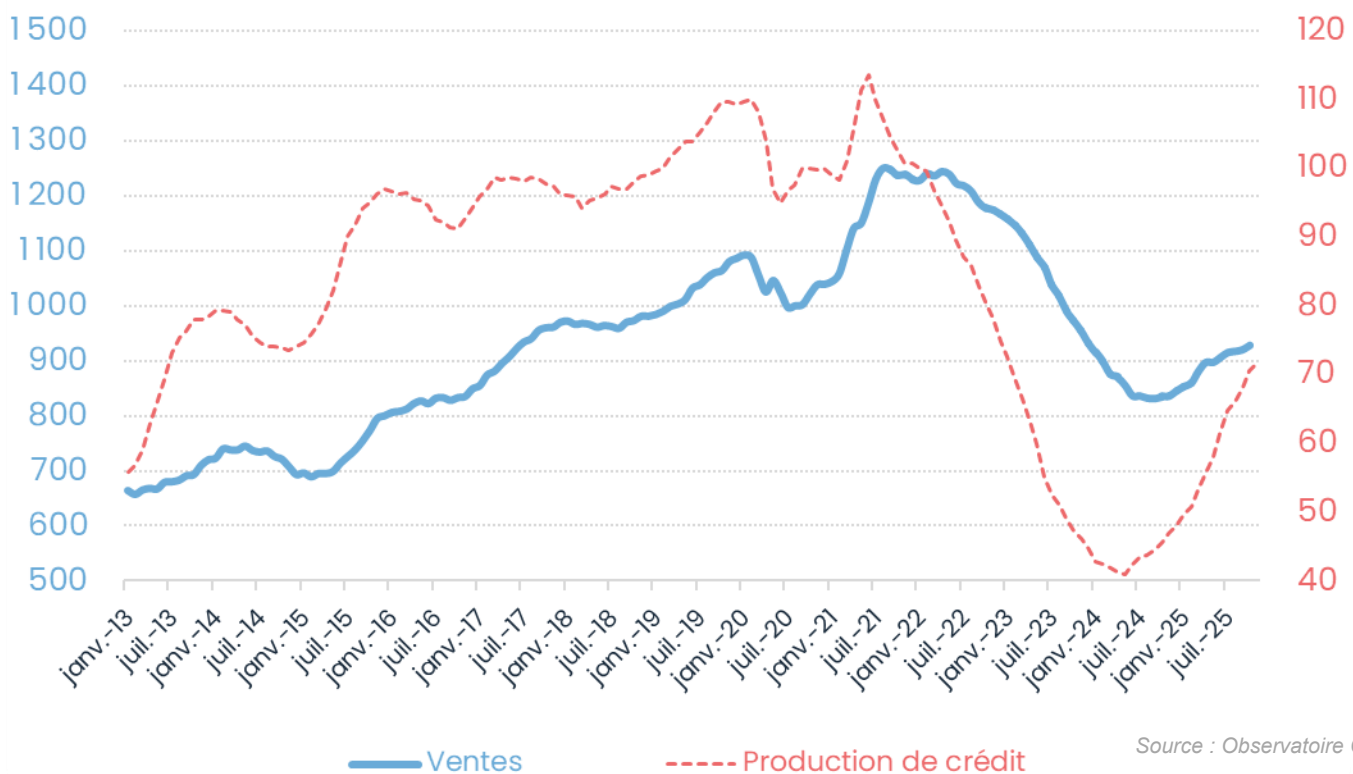
Production de crédits à l'habitat
(hors renégociations, en milliards d'euros par mois)



Source : Banque de France

Une production de crédit en progression

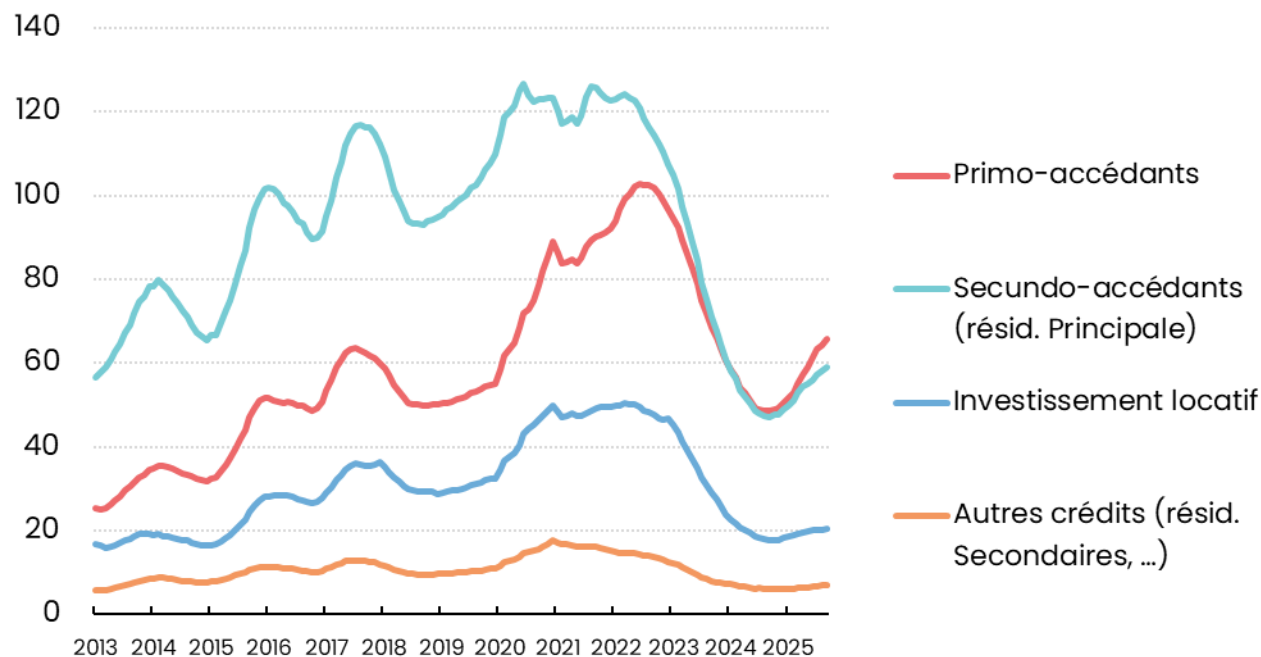
Nombre de **ventes de logements anciens** et **production de crédit dans l'ancien** (cumul sur 12 mois, **ventes** : en milliers, **crédit** : base 100 en 2020))



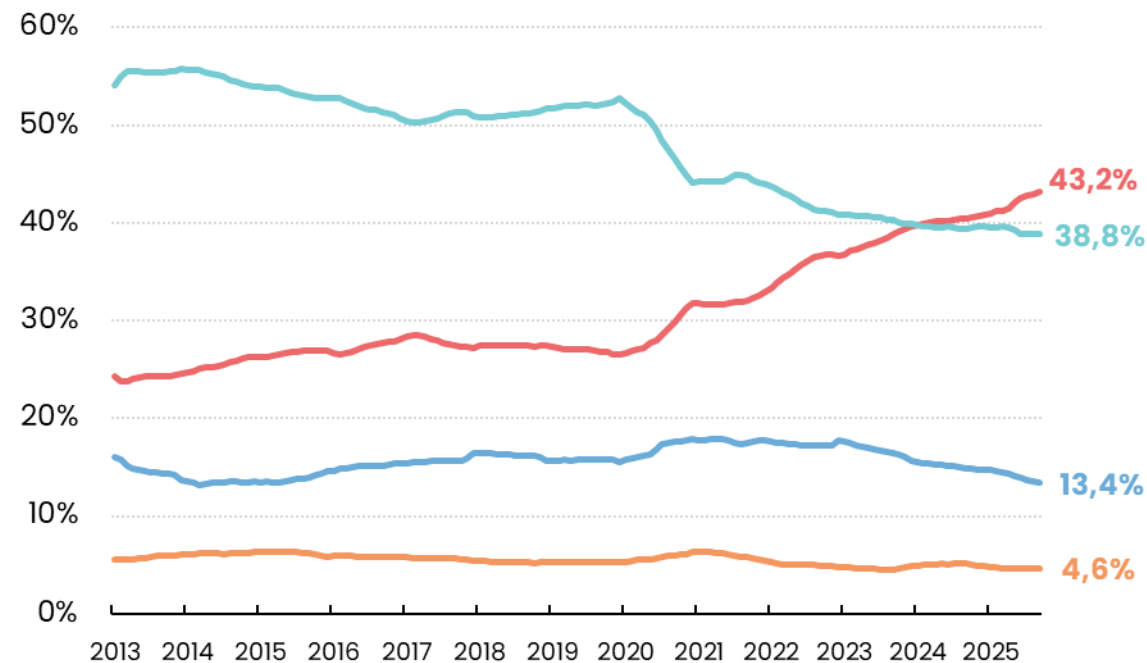
Source : Observatoire CSA, IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale

Les primo-accédants principaux bénéficiaires de la reprise

Production de crédits immobiliers en milliards d'euros
(sur 12 mois glissants, hors renégociations, dernier point : sept. 2025)

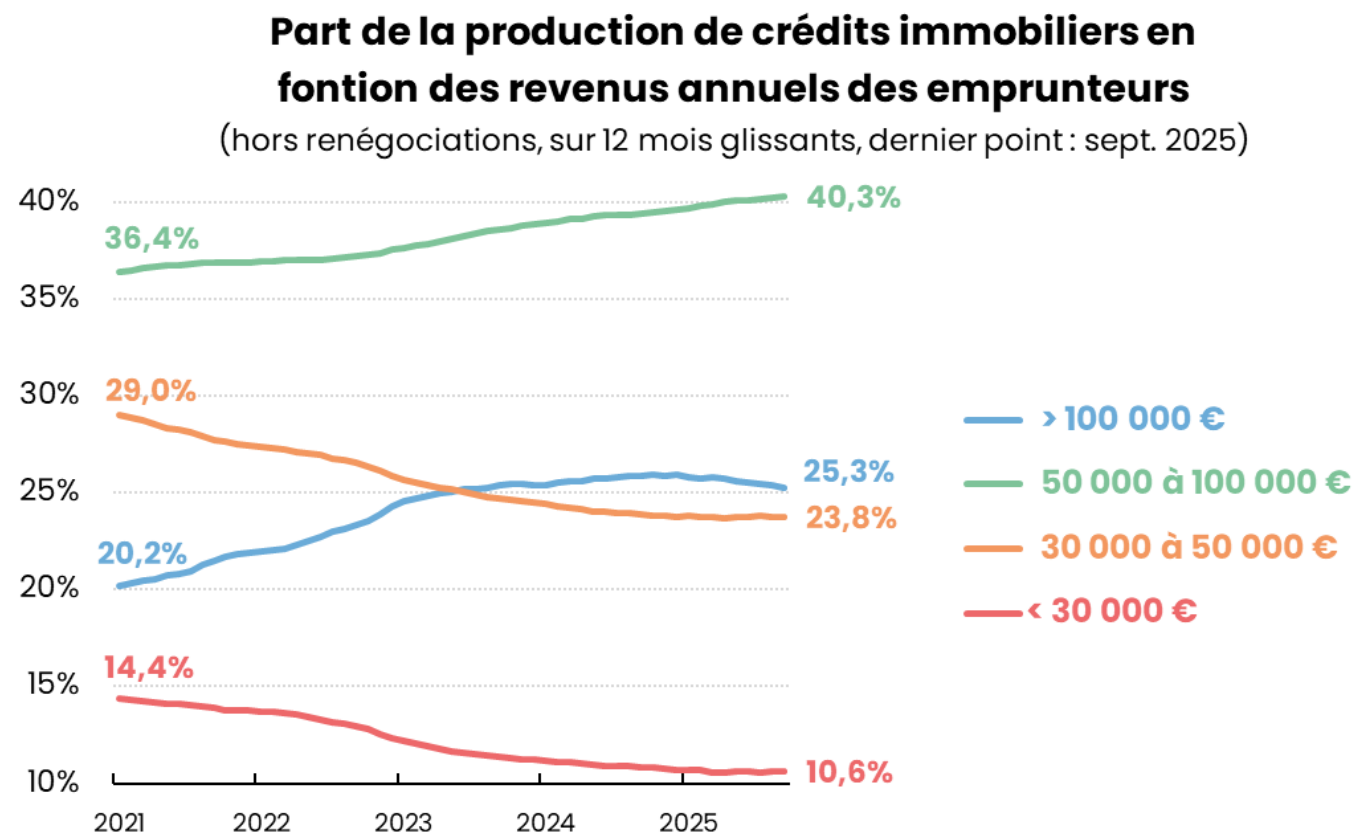


Part dans la production de crédits immobiliers
(hors renégociations, sur 12 mois glissants, dernier point : sept. 2025)



Source : Banque de France

Accession : Les classes populaires et moyennes évincées du marché



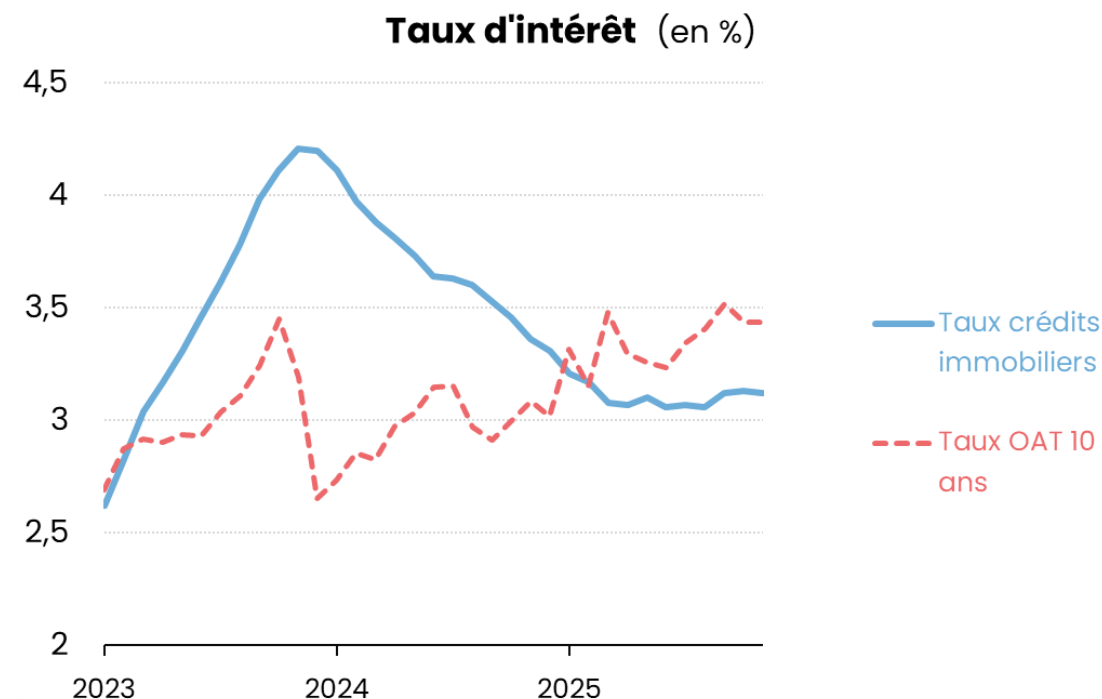
Source : Banque de France

Les taux de crédit sont restés stables en 2025

**Taux moyen :
3,12% (nov.)**

Les **taux des crédits** sont passés de 4,21% en décembre 2023 à 3,12% en novembre 2025.

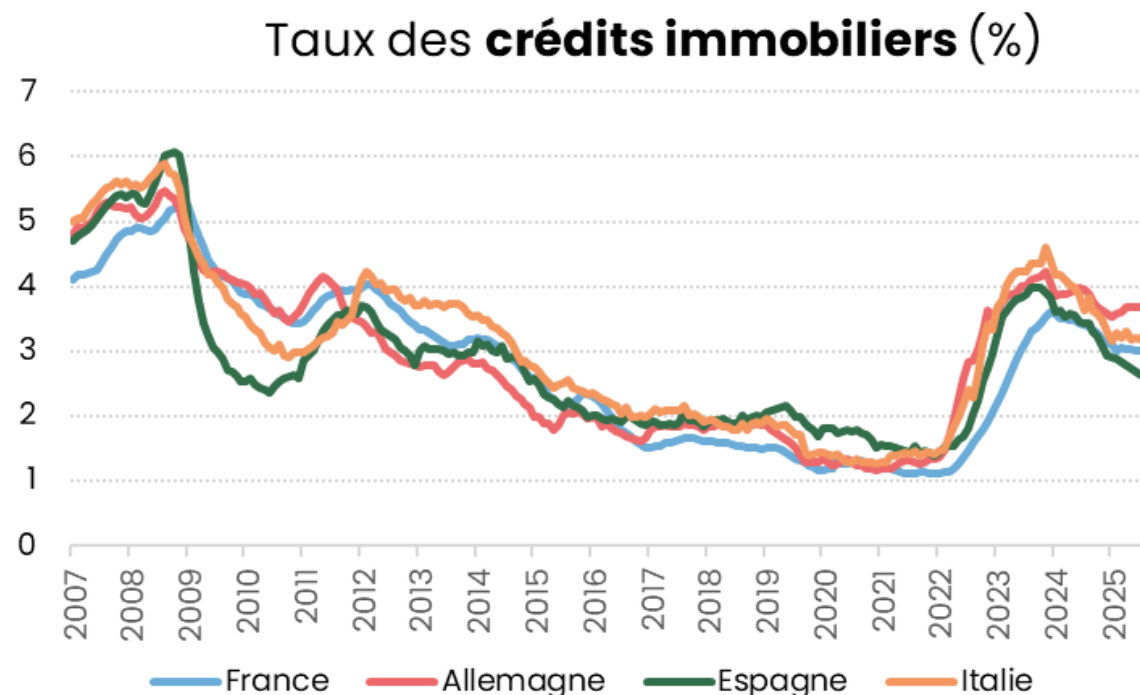
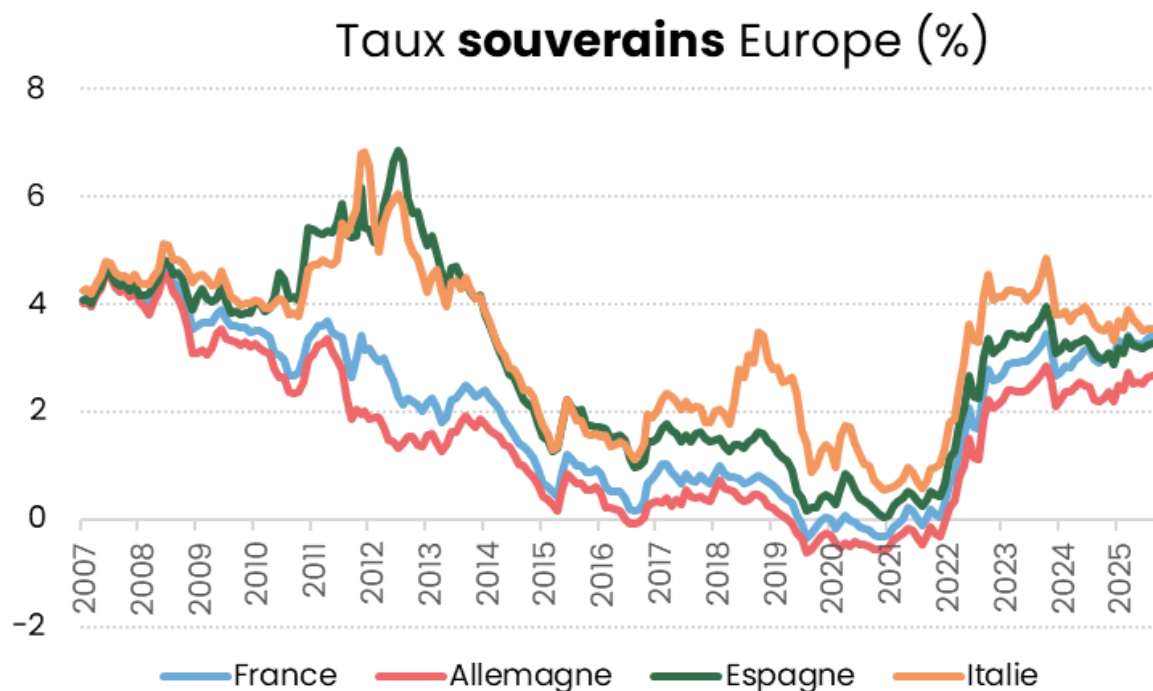
Les particuliers empruntent à un taux moins élevé que l'Etat.



Source : Banque de France, Observatoire CSA

Les taux de crédit ont évolué au même rythme en Europe, malgré le renchérissement de la dette de certains pays

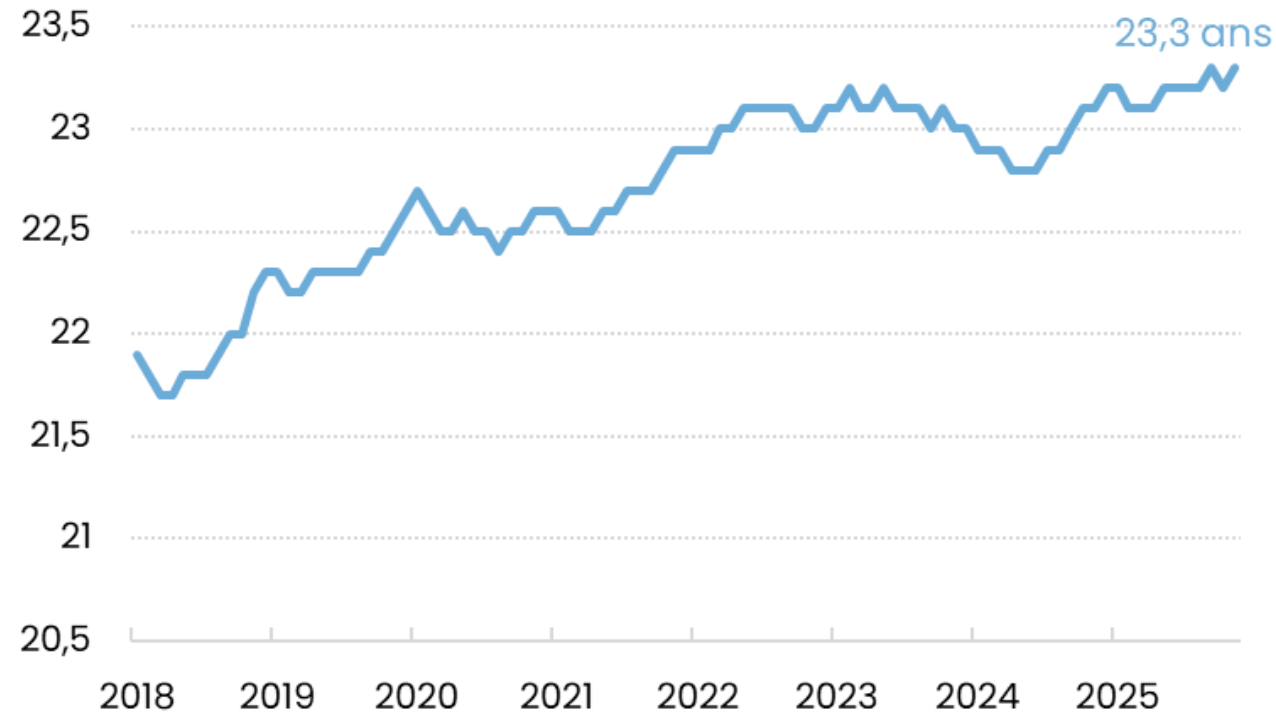
En 2011 et 2012, les taux de crédits immobiliers avaient à peine augmenté en Espagne et Italie, malgré la hausse des taux souverains. On assiste à la même décorrélation en France actuellement.



La durée des crédits en augmentation régulière

**Durée moyenne
crédits : 23,3 ans**

Durée moyenne des crédits immobiliers
en nombre d'années



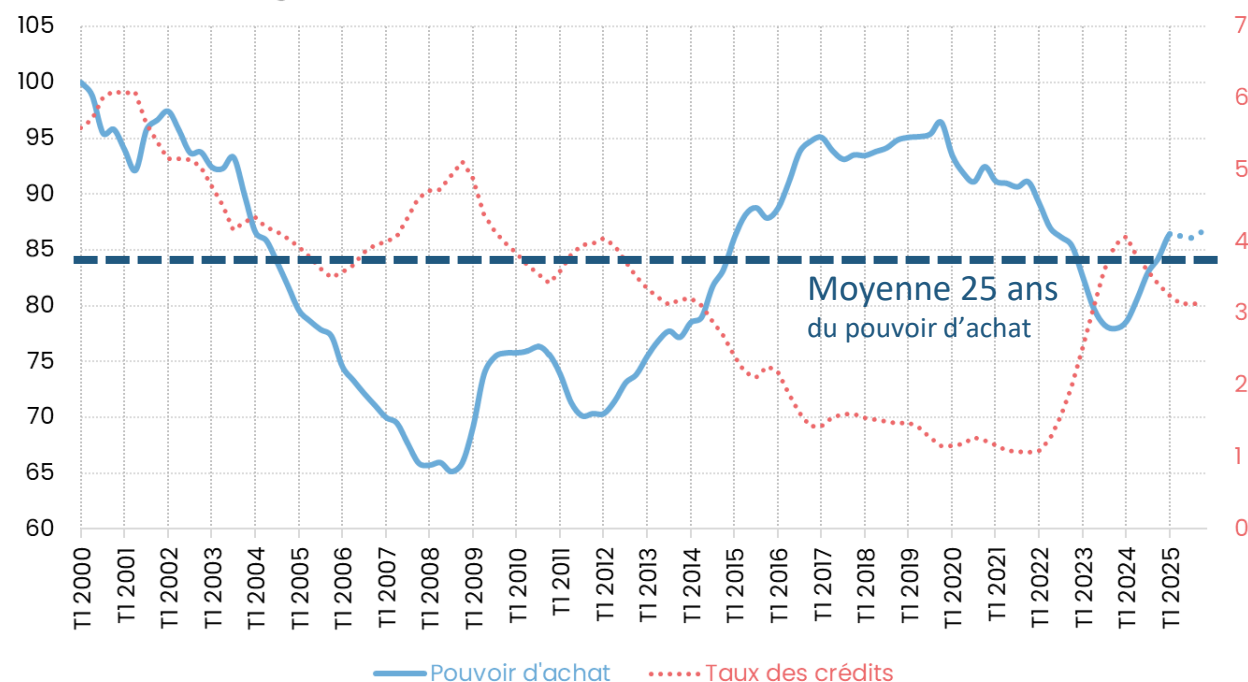
Source : Banque de France, Observatoire CSA

Un pouvoir d'achat immobilier en 2025 corrélé à l'évolution des taux de crédit

Le pouvoir d'achat immobilier s'est stabilisé en 2025, après s'être redressé.

Définition du pouvoir d'achat : surface que peut acquérir un ménage dont les revenus permettaient d'acheter 100 m2 début 2000 avec un emprunt sur 20 ans.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages (indice, base 100 = T1 2000) et taux des crédits immobiliers (%)



Sources : Banque de France (taux de crédit), Insee (revenu), prix FNAIM (base 100 = 2014)

A retenir

Les 5 chiffres clés du marché



+11%

Hausse des **ventes** logements anciens sur un an. Après avoir baissé de -33% en 3 ans.



+0,8%

Très légère hausse des **prix** des logements anciens sur un an.



3,12%

Taux moyen crédits immobiliers novembre 2025 (contre 4,2% fin 2023 et 1,1% fin 2021).



+3%

Gain de **pouvoir d'achat immobilier** en 2025.

(lié à la baisse des taux en début d'année)



870 000

Logements **indécents** en 2028 (DPE classe F ou G) dans le parc privé locatif.

**Agir
pour le
logement**





D. Perspectives 2026

**Agir
pour le
logement**

Quelles perspectives pour 2026 ?

Facteurs favorables



- Les **taux de crédits**, à 3,12%, profitent de l'impact positif de la politique monétaire 
- **Prix** des logements en hausse très modérée (pouvoir d'achat reconstitué)
- Stabilisation de l'**inflation** 
- **Épargne des ménages** toujours élevée
- Atterrissage prévu entre 960 000 et 980 000 **ventes** en 2026
- Les **prix** resteraient en légère hausse en 2026 (+1% à +2%)

Facteurs défavorables



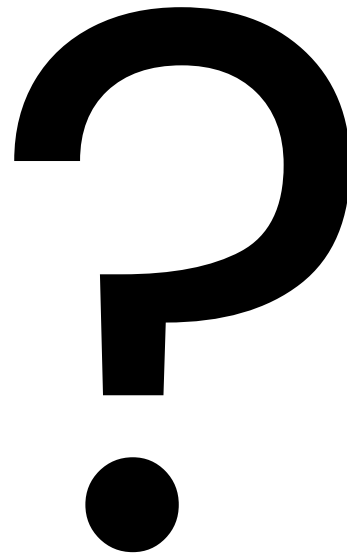
- Instabilité **politique**, échéances électorales
- Crise économique / faible croissance / rebond **chômage**
- Crise **dette**
- Production **neuve** faible qui impact l'offre
- Hausse **taxe foncière**
- Menace d'étendue de **l'encadrement loyers**
- Stop and go de **MaPrimeRénov'**
- Coûts de **rénovation énergétique** élevés
- Poids croissant des **normes**

02

Le dérèglement politique : quel cap pour le logement ?

**Agir
pour le
logement**

Quelle politique du logement en 2026 ?



Quand l'absence de politique du logement alimente la crise du logement

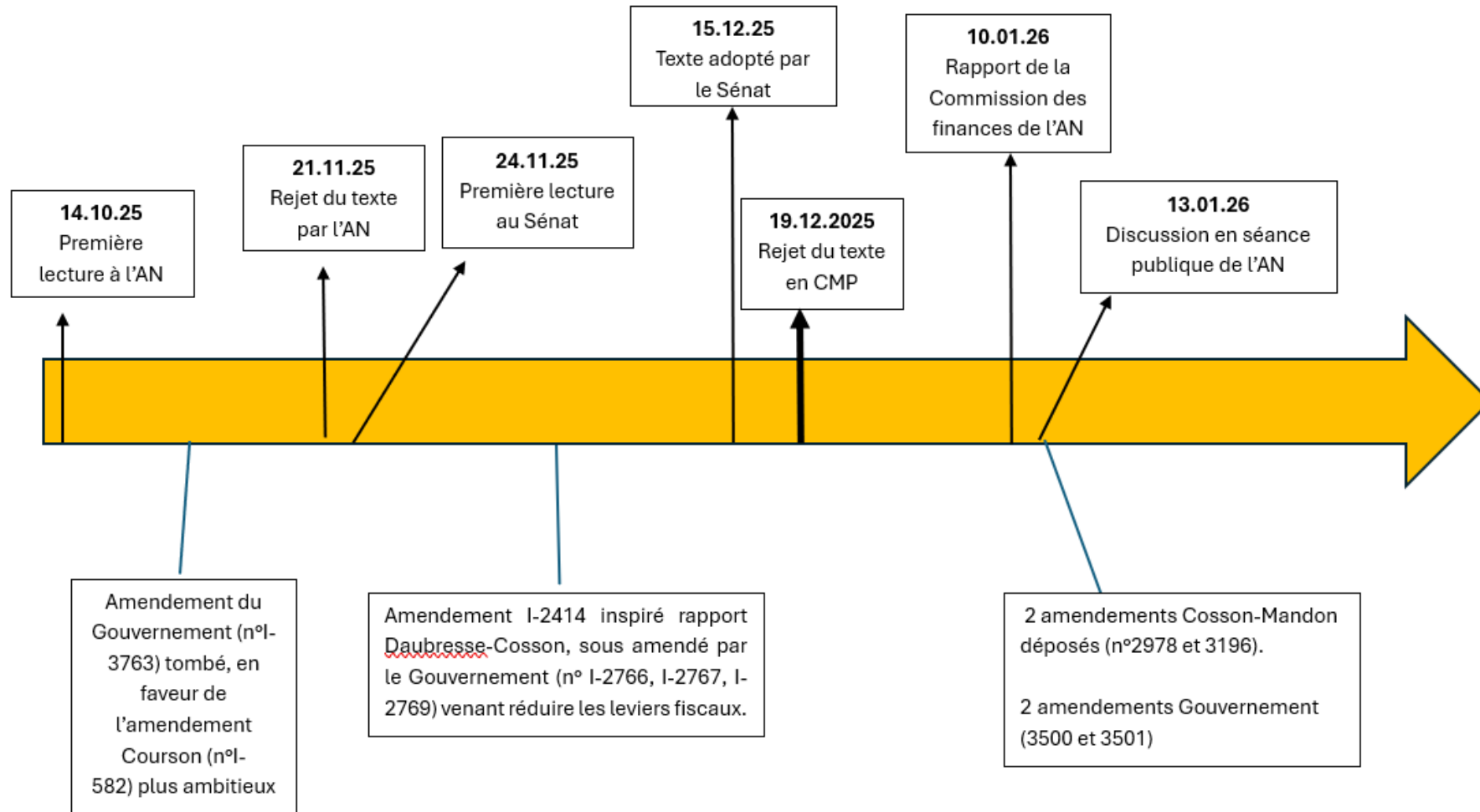


- ▶ Le statut du bailleur privé : en panne
- ▶ Le marché de l'investissement locatif : en panne
- ▶ La relance de la construction : en panne
- ▶ La rénovation énergétique : au ralenti
- ▶ MaPrimeRénov' : suspendue
- ▶ Encadrement des loyers : en progression

Statut du bailleur privé : d'amendements en amendements... et jusqu'à quand ?!



Les tribulations du statut du bailleur privé ...



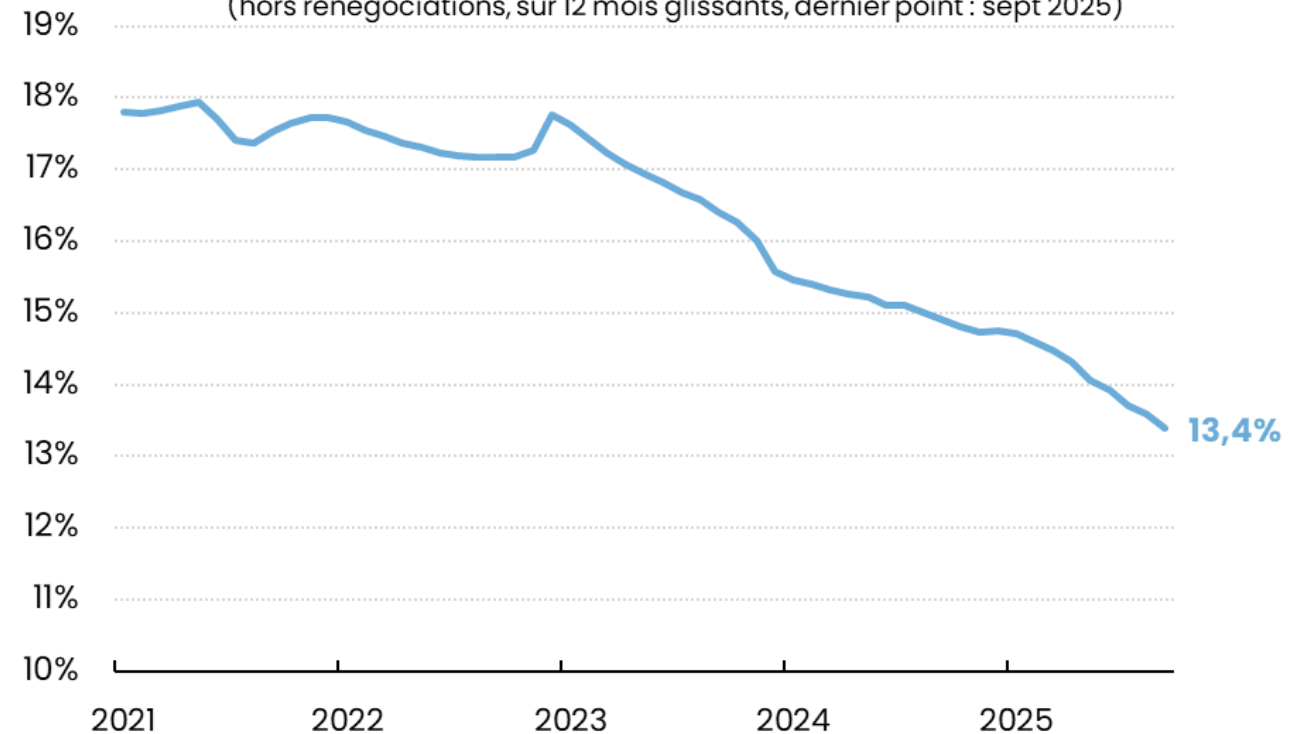
Des contraintes qui pèsent sur les bailleurs : investissement locatif à l'arrêt

De nombreux freins à l'investissement :

- ▶ Statut du bailleur privé pas à la hauteur des enjeux
- ▶ Fin du dispositif Pinel
- ▶ Augmentation des DMTO en 2025
- ▶ Explosion de la Taxe Foncière
- ▶ Encadrement des loyers dans certaines villes
- ▶ Obligations DPE
- ▶ Permis de louer
- ▶ Normes du HCSF

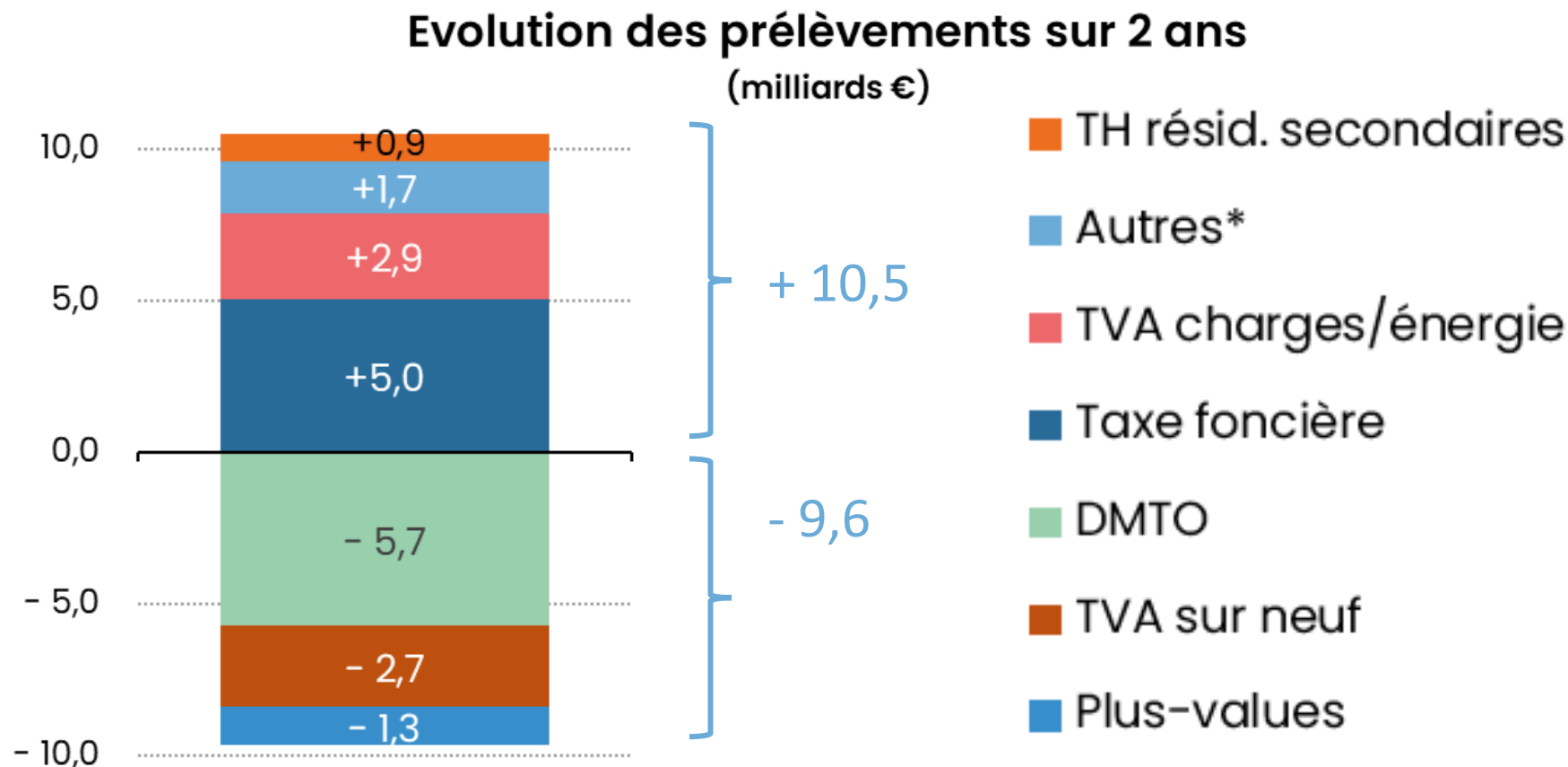
Part de l'investissement locatif dans la production de crédits

(hors renégociations, sur 12 mois glissants, dernier point : sept 2025)



Source : Banque de France

Fiscalité – Composantes de l'évolution de la fiscalité immobilière entre 2022 et 2024 : une crise pour les ménages, pas pour l'Etat



*Autres : TVA travaux, IFI, revenus locatifs, taxe sur logements vacants

Fiscalité – hausse ininterrompue de la fiscalité immobilière : 99 milliards d’euros en 2024



Parmi les plus fortes hausses :	<u>Montant 2022</u>	<u>Montant 2024</u>	<u>Evolution 2 ans</u>
Taxe foncière	25,5 milliards	30,5 milliards	+20 %
Taxe habitation (résidences secondaires)	2,8 milliards	3,7 milliards	+33 %
Taxe logements vacants	0,16 milliard	0,4 milliard	+166 %

► Et aussi ... TVA sur logements neufs (-18%), DMTO (-33%), plus-values (-46%), IFI (+16% en 2 ans).

Source : SDES

Le logement va s'imposer dans les élections municipales et présidentielles



Le marché devient otage des séquences électorales. Les élus gèlent, repoussent, diffèrent – et le logement attend.

► Municipales 2026

Le risque d'un durcissement local (encadrement, zones tendues ...)

Gel des permis en amont des élections.

Aucun maire ne veut ouvrir un front "logement".

Risque d'accentuer la paralysie du neuf.

► Présidentielle 2027

Le logement, un sujet central de l'élection, mais sans solution ?

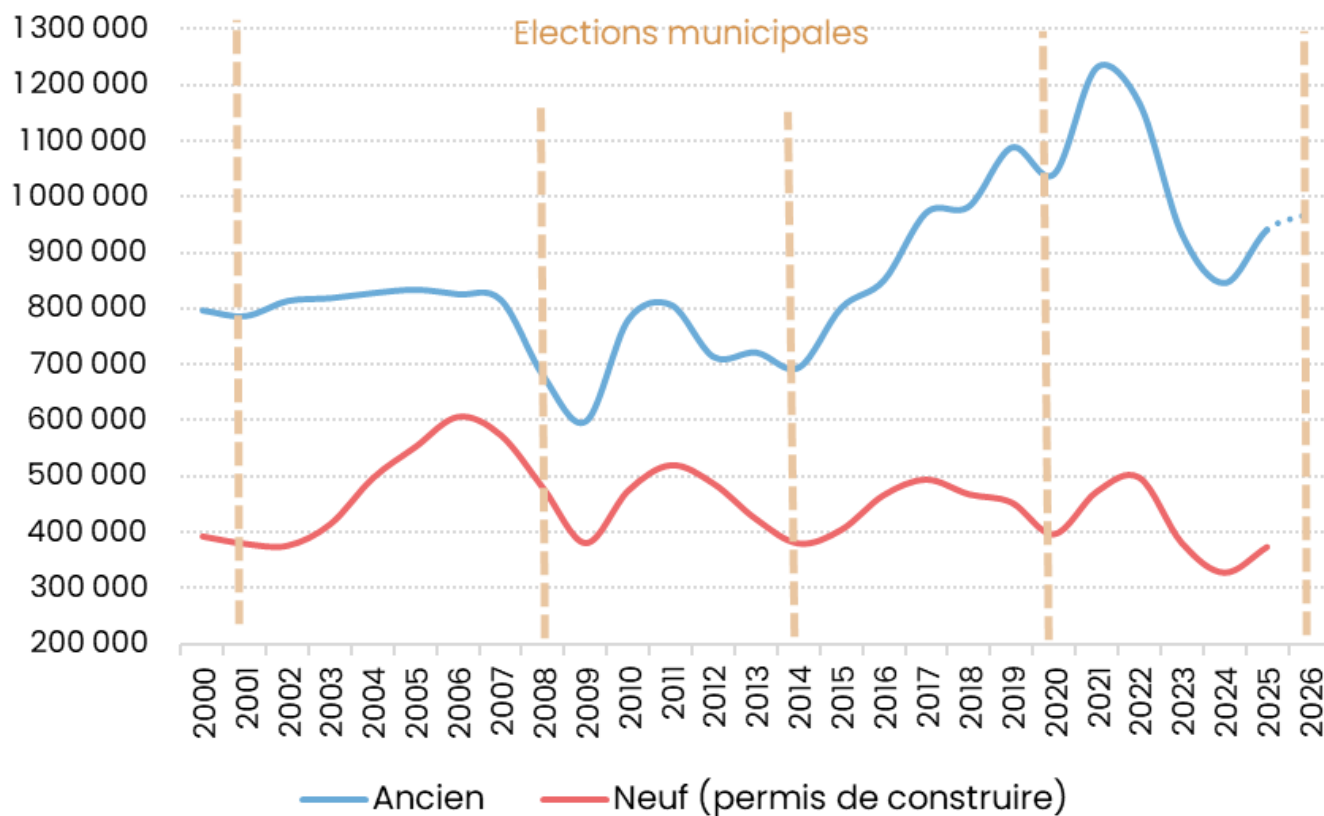
Attentisme fiscal et réglementaire massif.

Décisions d'achat et d'investissement repoussées.

Éviter le risque de mesures court-termistes.

Municipales : gel assuré, redémarrage incertain

Ventes dans l'ancien et construction neuve les
années d'élections municipales



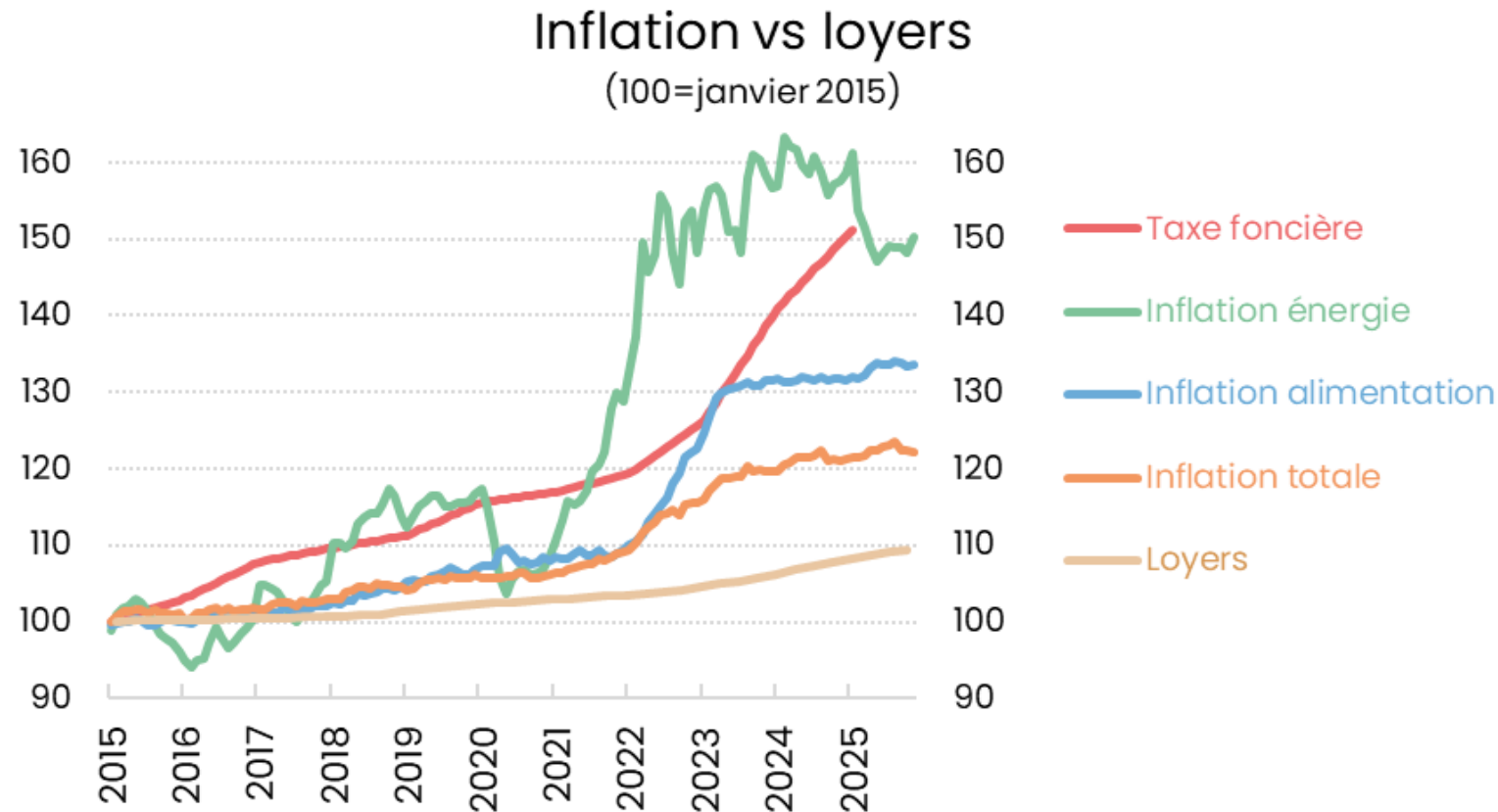
Source : Insee



L'encadrement des loyers

**Agir
pour le
logement**

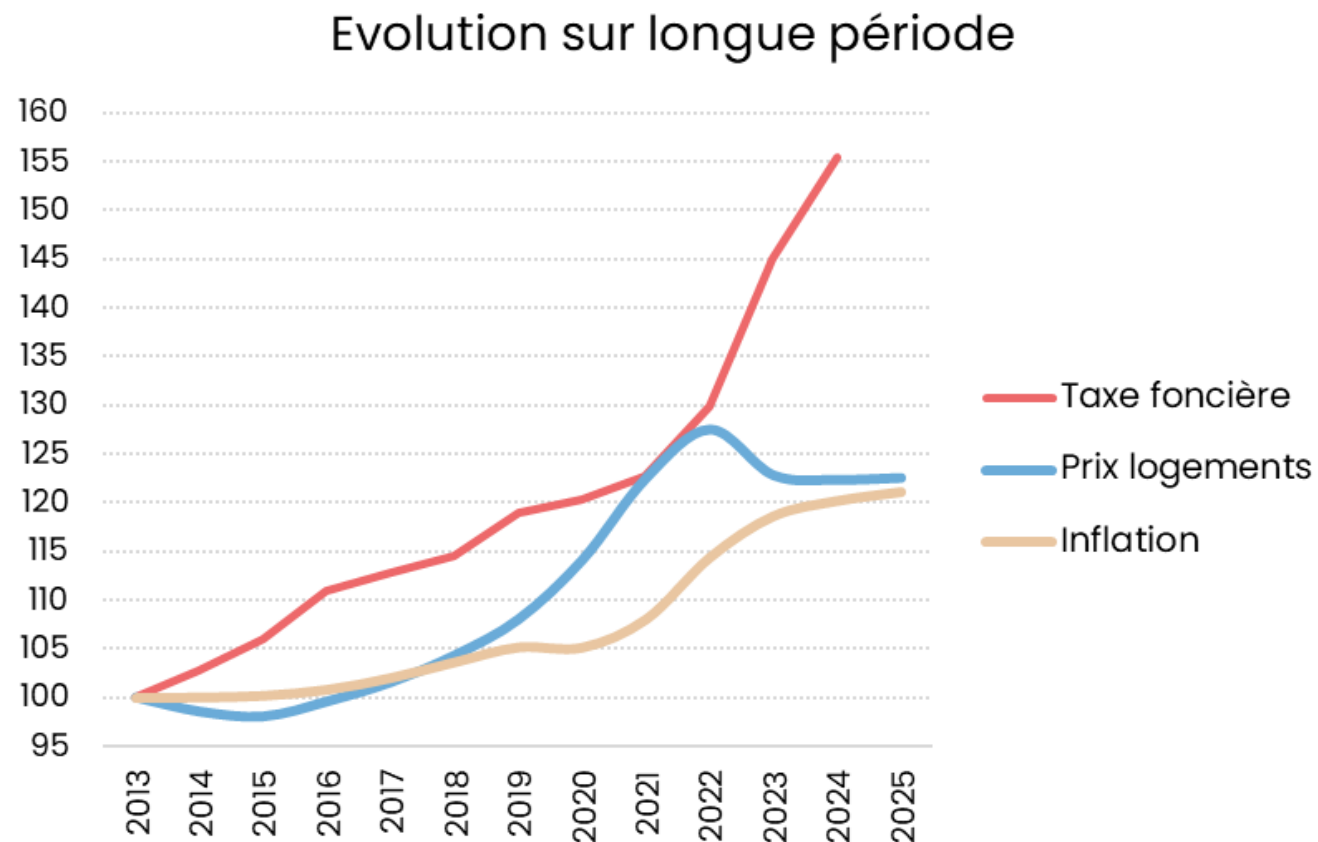
Encadrement des loyers – Les loyers augmentent moins que l’inflation et encore moins que l’énergie et l’alimentation



Sources : Insee, SDES

Fiscalité :

Parmi les augmentations, la taxe foncière bat tous les records



Source : DGFIP, Insee, FNAIM

Pérennisation de l'encadrement des loyers : quand la politique alimente la crise du Logement

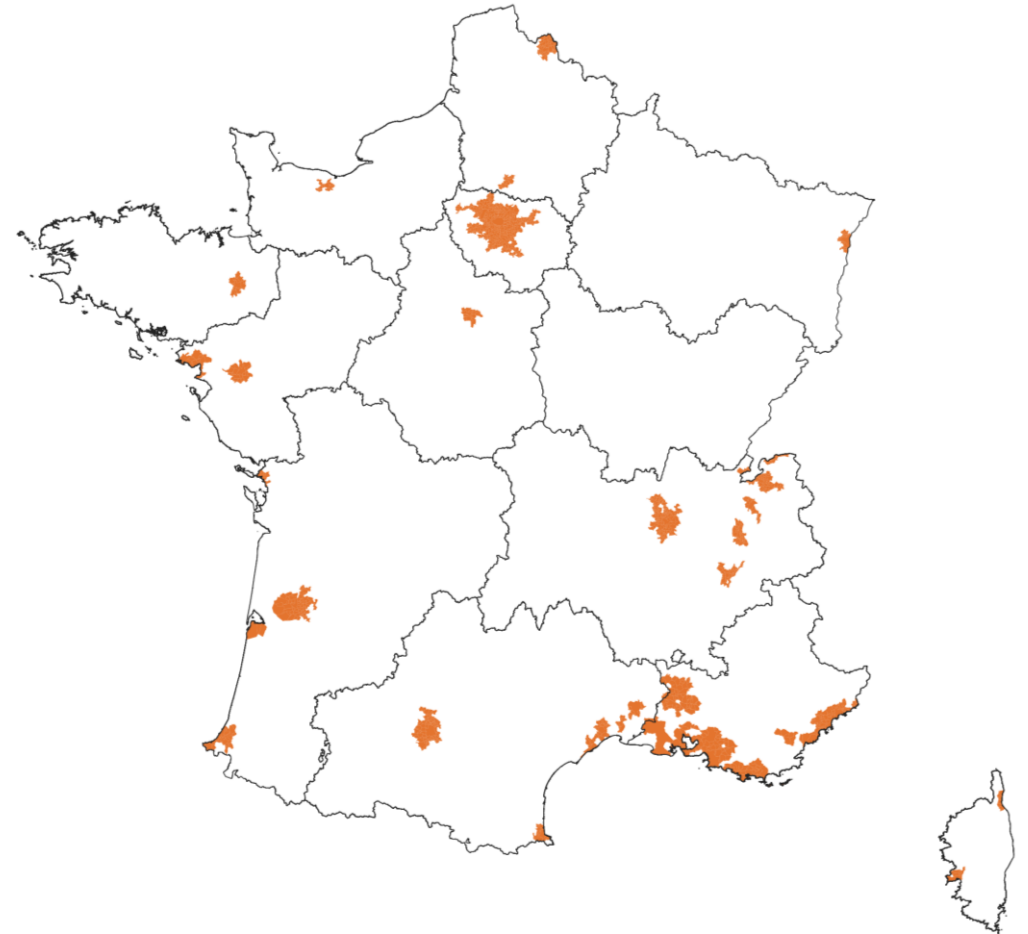
Les zones tendues recouvrent environ **la moitié** du parc locatif.

Depuis la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR)
1 434 communes ont été classées en zone tendue
soit :

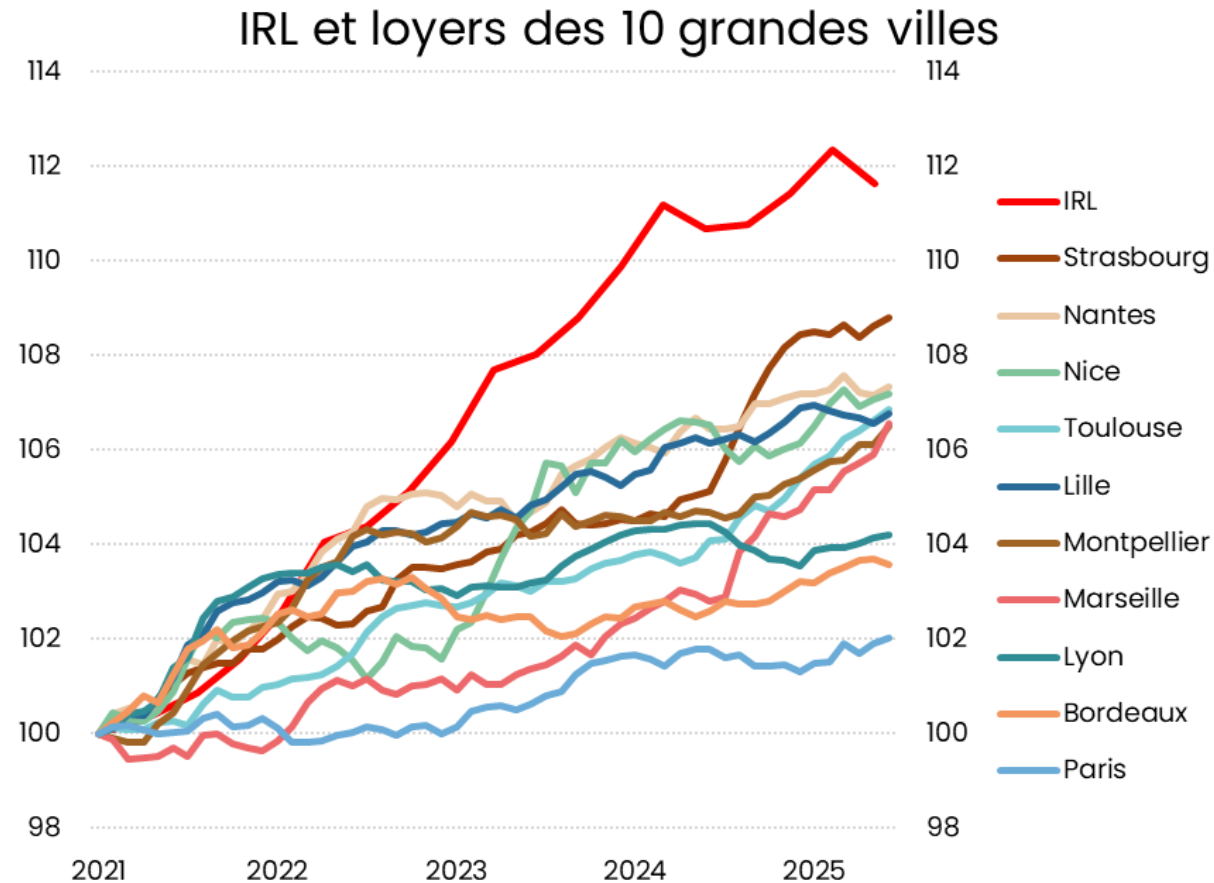
- ▶ 4% de la totalité des communes
- ▶ 38% de la population
- ▶ **48% du parc locatif privé**

**Leurs loyers à la relocation sont déjà plafonnés
par l'IRL.**

L'encadrement des loyers rigidifie l'offre et
accentue la pénurie de logements.



Encadrement des loyers : Les zones tendues sont déjà encadrées à la relocation



Source : Clameur, Insee

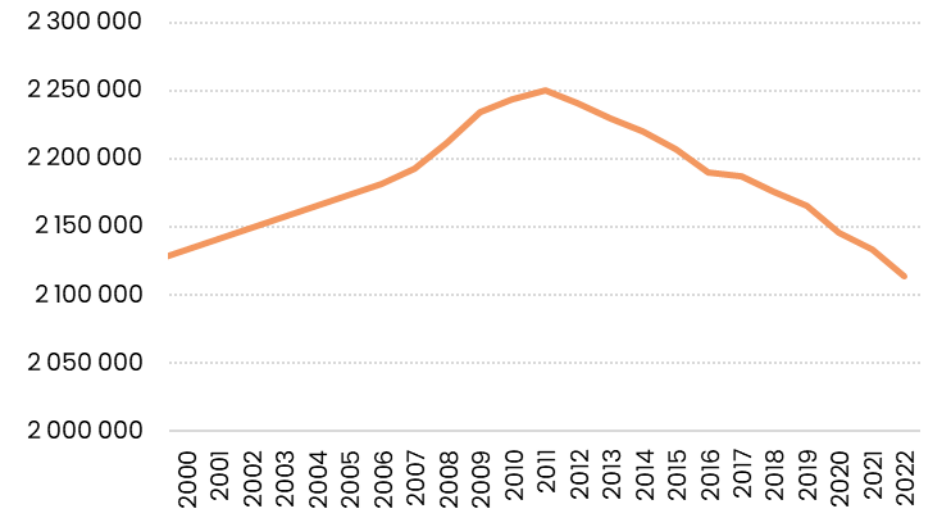
Cas de Paris

127 000 habitants en moins en 10 ans (2012-2022),
soit 1 060 habitants de moins chaque mois et 12 700
par an. 6 900 logements libérés par an ou 69 000 en
10 ans.

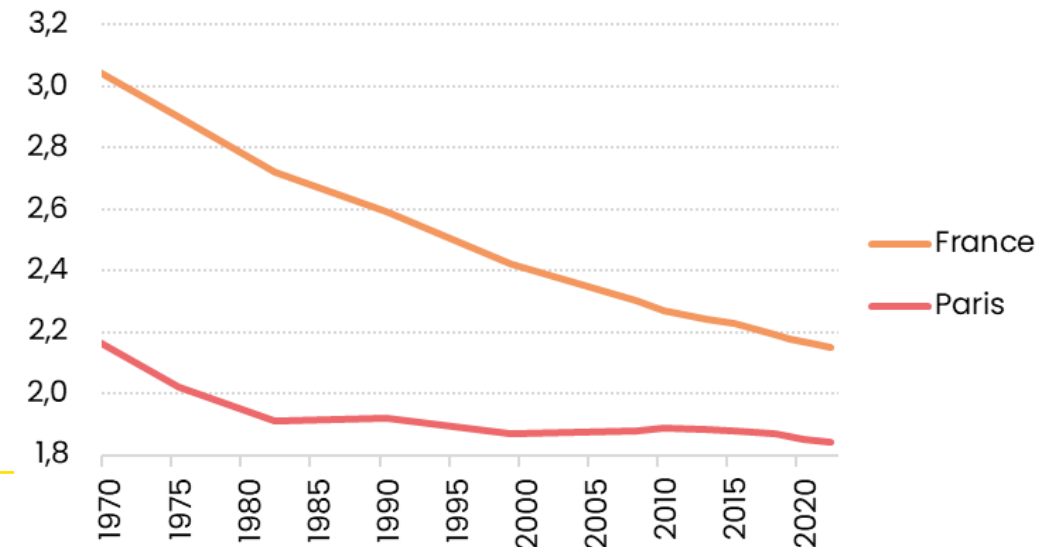
1,84 personne par ménage à Paris contre 2,15 en
France.

Recettes de la taxe de séjour à Paris : 118M€ en 2023.

Population de Paris (nombre d'habitants)



Nombre de personnes par ménage

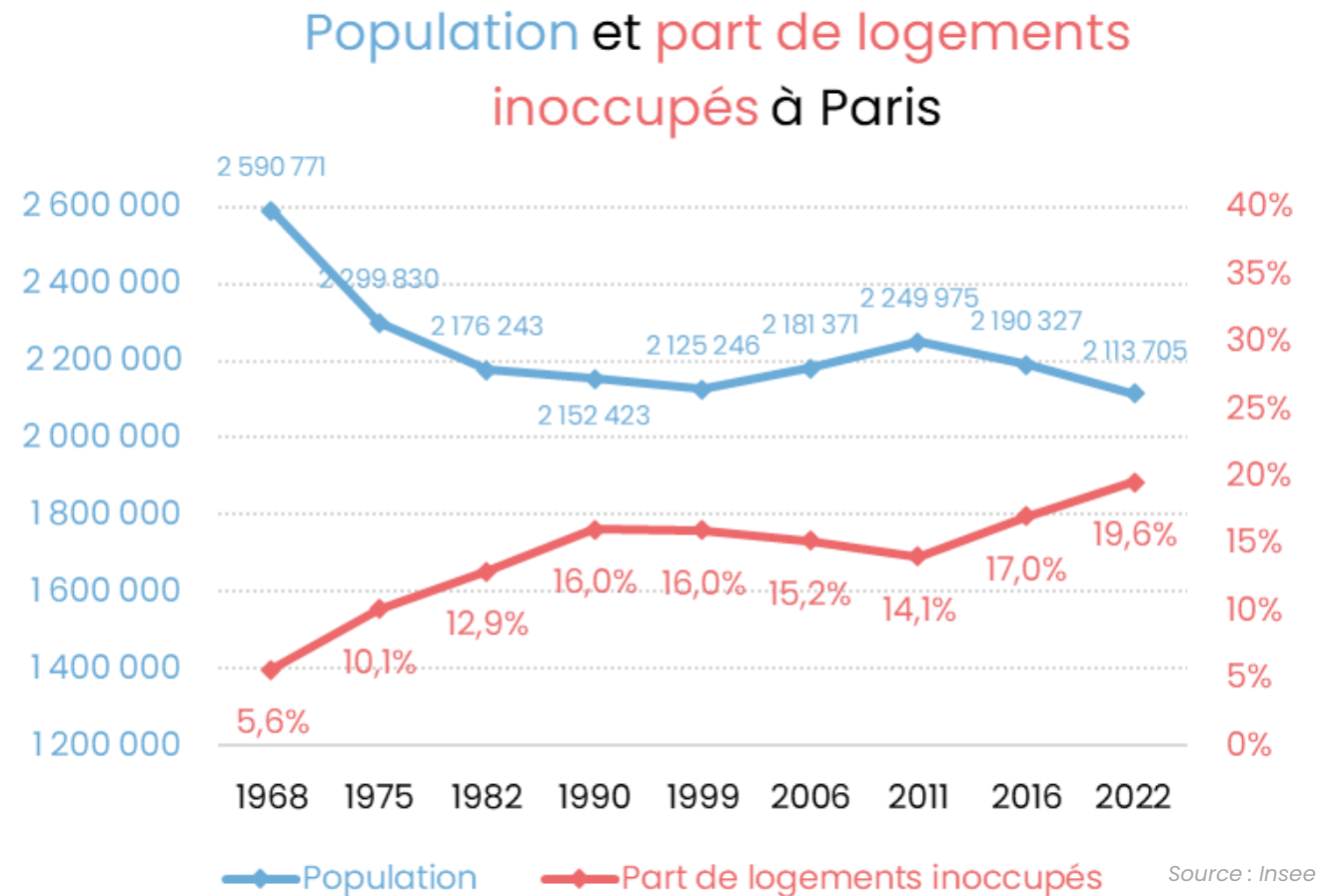


Cas de Paris : 20% de logements inoccupés

(logements vacants ou résidences secondaires)

En 11 ans :

- ▶ la population de Paris a baissé de 136 270
- ▶ le nombre de logements inoccupés a augmenté de 83 116



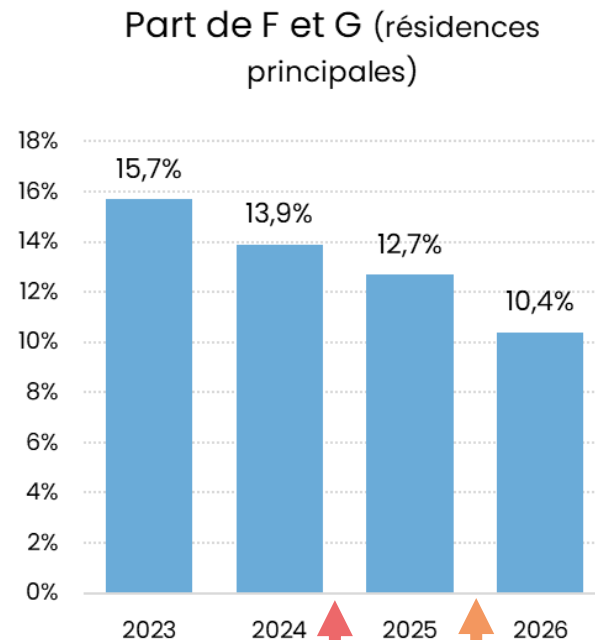


L'indécence énergétique

**Agir
pour le
logement**

DPE : des ajustements bien utiles

Les chiffres :



Au 1^{er} janvier 2026 :

Parc de logements : 1,8 million de G + 2,6 millions de F
= 4,4 millions F&G

Parc locatif privé : 320 000 G + 550 000 F = 870 000 F&G

Nouvelle méthode (logements < 40 m²)

Nouveau coefficient électricité 1^{er} janvier 2026

Source : SDES, calculs FNAIM

Il y a indécence et indécence...





INDÉCENT



Rénovation énergétique : l'impasse

Une trajectoire impossible

- ▶ 550 000 logements F à rénover d'ici 2028
- ▶ Un coût entre 30 000 et 60 000€ par logement
- ▶ Un calendrier irréalisable, des règles mouvantes
- ▶ Des milliers de logements menacés de sortie du parc

MaPrimeRénov' : le stop and go

- ▶ Dispositif à l'arrêt
- ▶ Budget 2025 épuisé en 6 mois, aucune rallonge
- ▶ Chantiers gelés

On ne rénove pas sans financer

La FNAIM demande la suspension de l'indécence énergétique à titre expérimental.

Rappel de nos propositions et actions :

- . Redonner du pouvoir d'achat (portabilité des prêts, restauration de l'APL accession)
- . Relancer l'investissement locatif (statut du bailleur privé et investissez aujourd'hui, défiscalisez demain)
- . Suspension temporaire de l'indécence énergétique
- . La vente en l'Etat Futur de Rénovation Energétique
- . Décret formation / Commission de contrôle : un combat porté par la Fédération depuis plus de 3 ans)
- . Tiers de confiance

**Agir
pour le
logement**

FNAIM

Merci de votre attention

Déjà la fin  LIVE  LIVE

On continue avec **vos questions**

via le formulaire dédié ou en direct



Découvrez **notre dernière étude**
sur les **stations de ski** !



**Intéressé par nos conférences
de presse LOCALES ?**

- **Savoie Mont-Blanc** : vendredi 23 janvier
fnaim@barret-conseil.com
- **Gard/Lozère** : mardi 27 janvier
fnaimgard@gmail.com
- **Rhône** : jeudi 29 janvier
f.berthet@omnium1947.com

**Agir
pour le
logement**



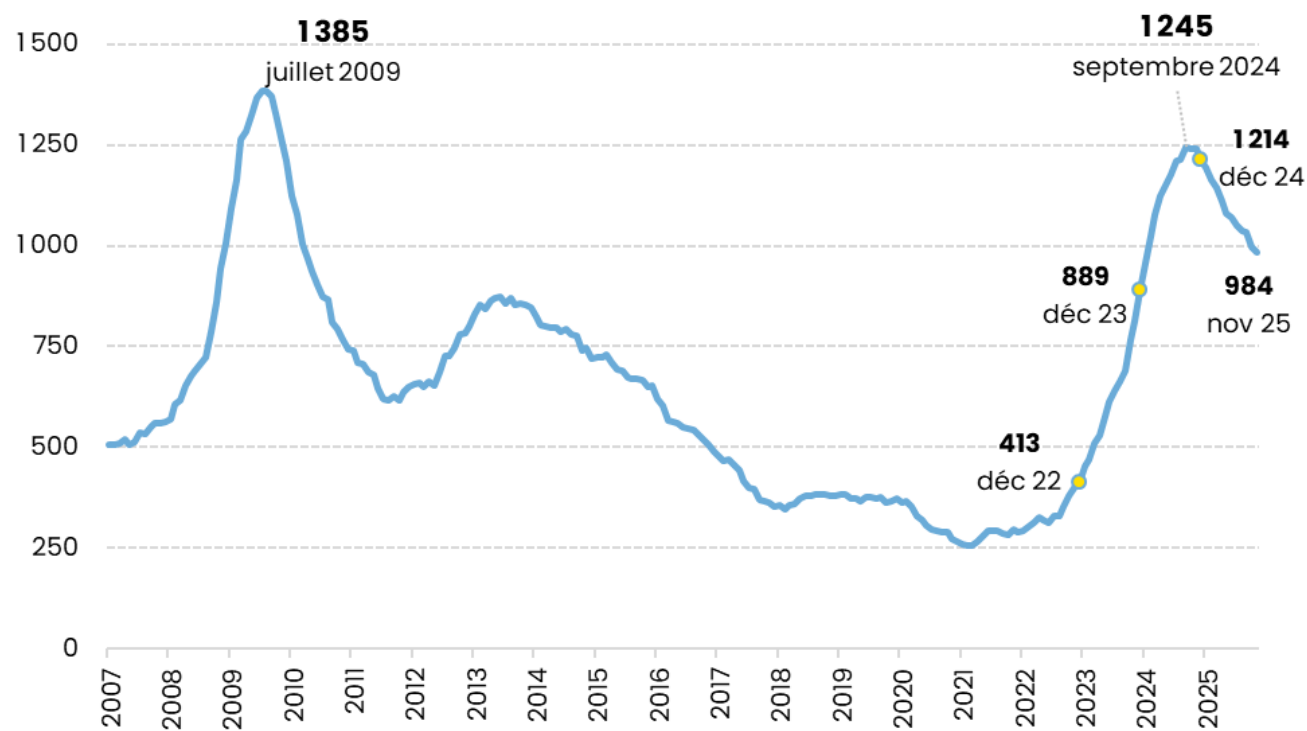
Annexes

**Agir
pour le
logement**

La profession – décélération des défaillances après une année record



Nombre de **défaillances d'agences immobilières**
(sur 12 mois glissants)

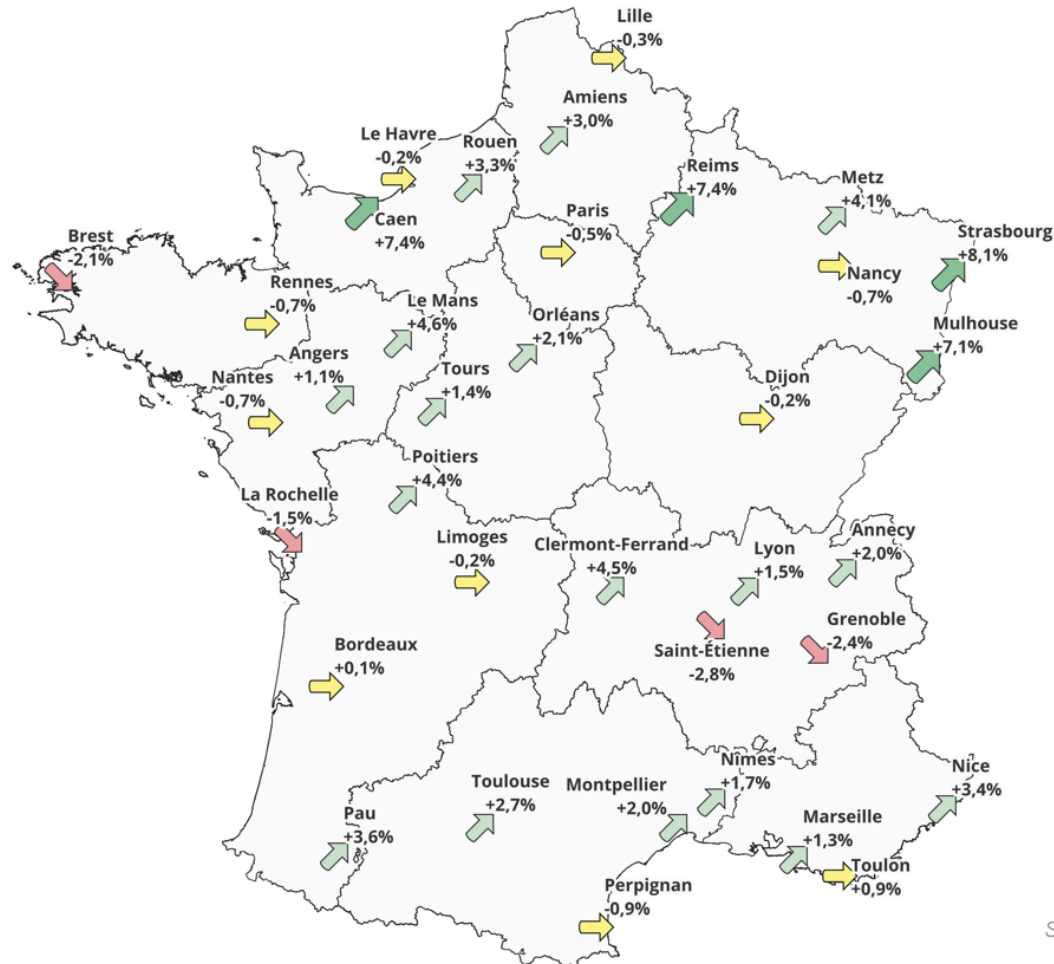


Source : Altare

Le nombre de défaillances est en baisse (-21% sur un an).

Des villes en repli, d'autres en hausse

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



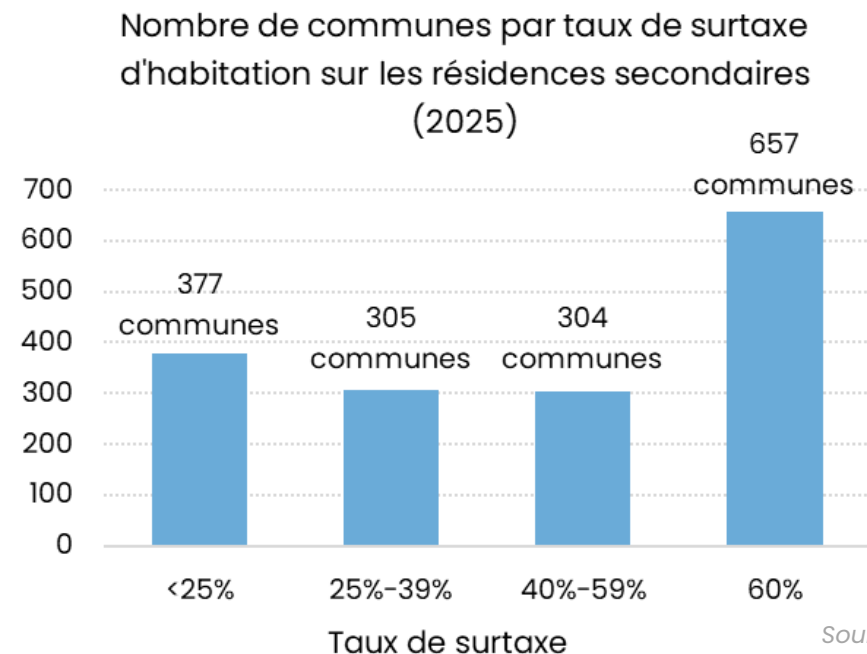
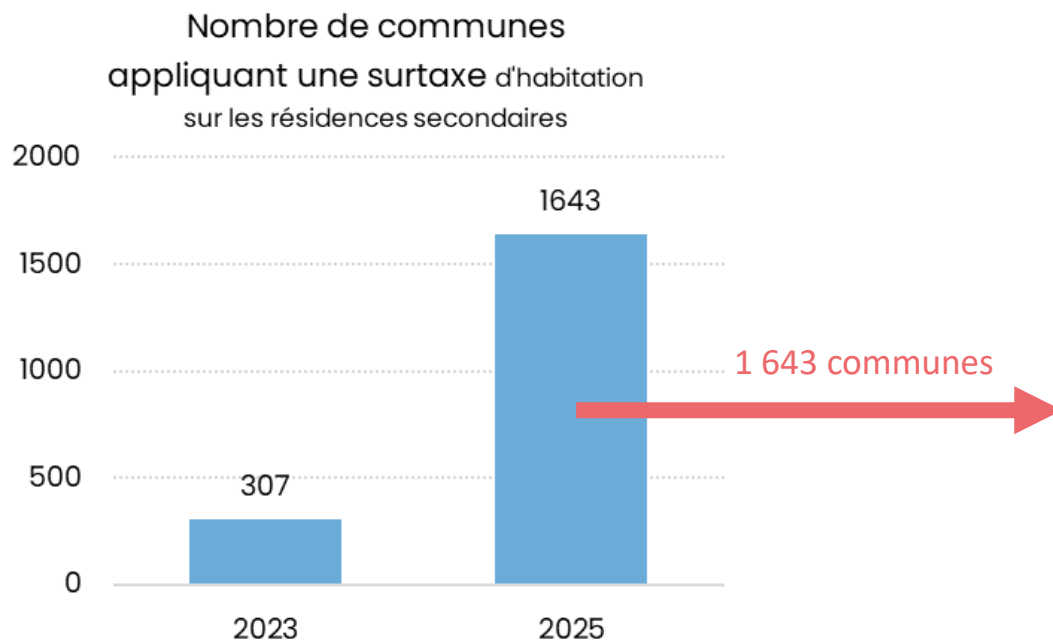
Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2026)

Fiscalité

Les résidences secondaires en ligne de mire

En 2 ans, le nombre de communes avec surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires est passé de 307 à 1 643 !

45% des 3 690 communes éligibles appliquent la surtaxe. Le taux moyen de surtaxe est de 41%.



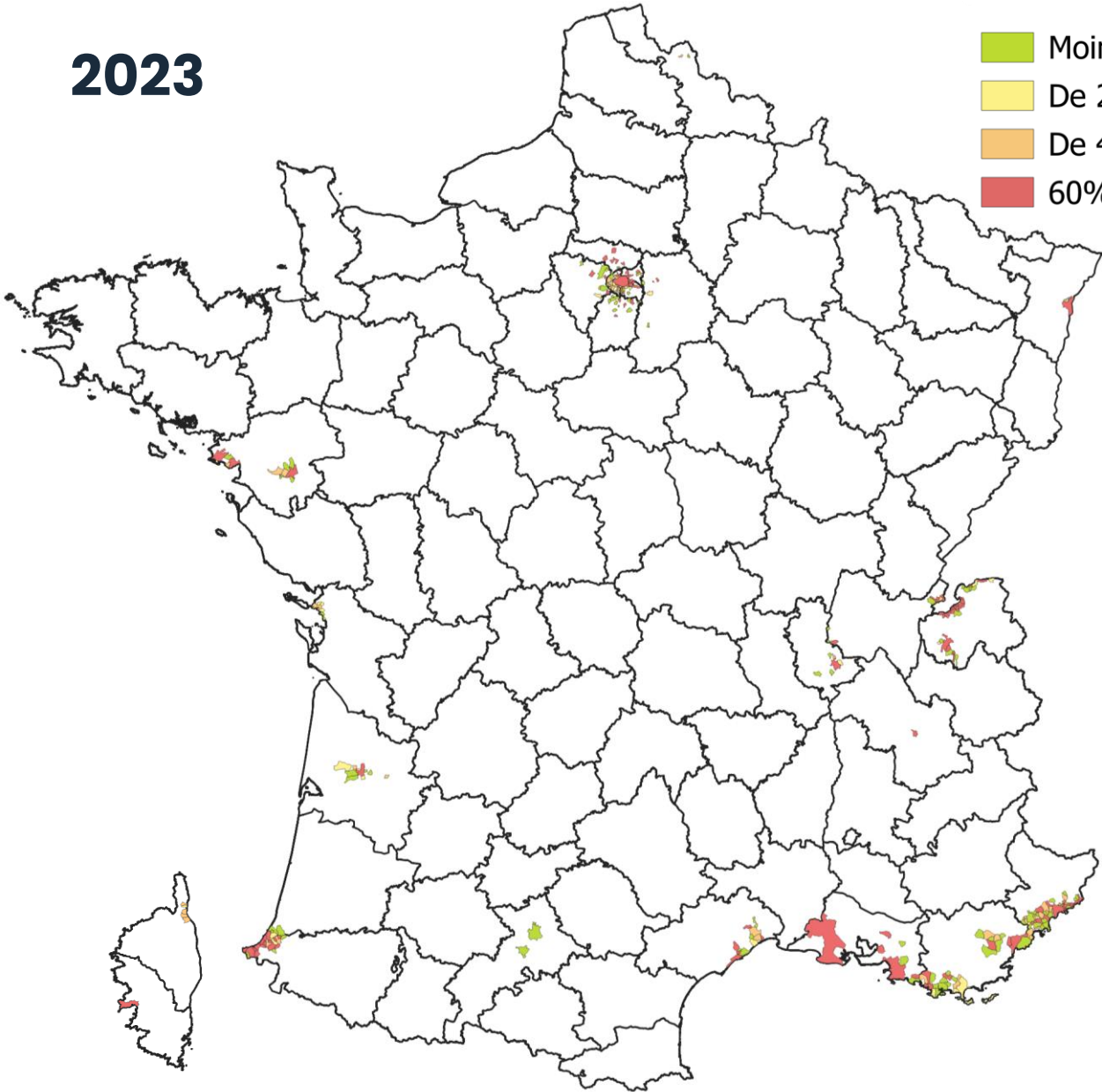
Source : DGFIP

Fiscalité – Carte de la majoration de la THRS



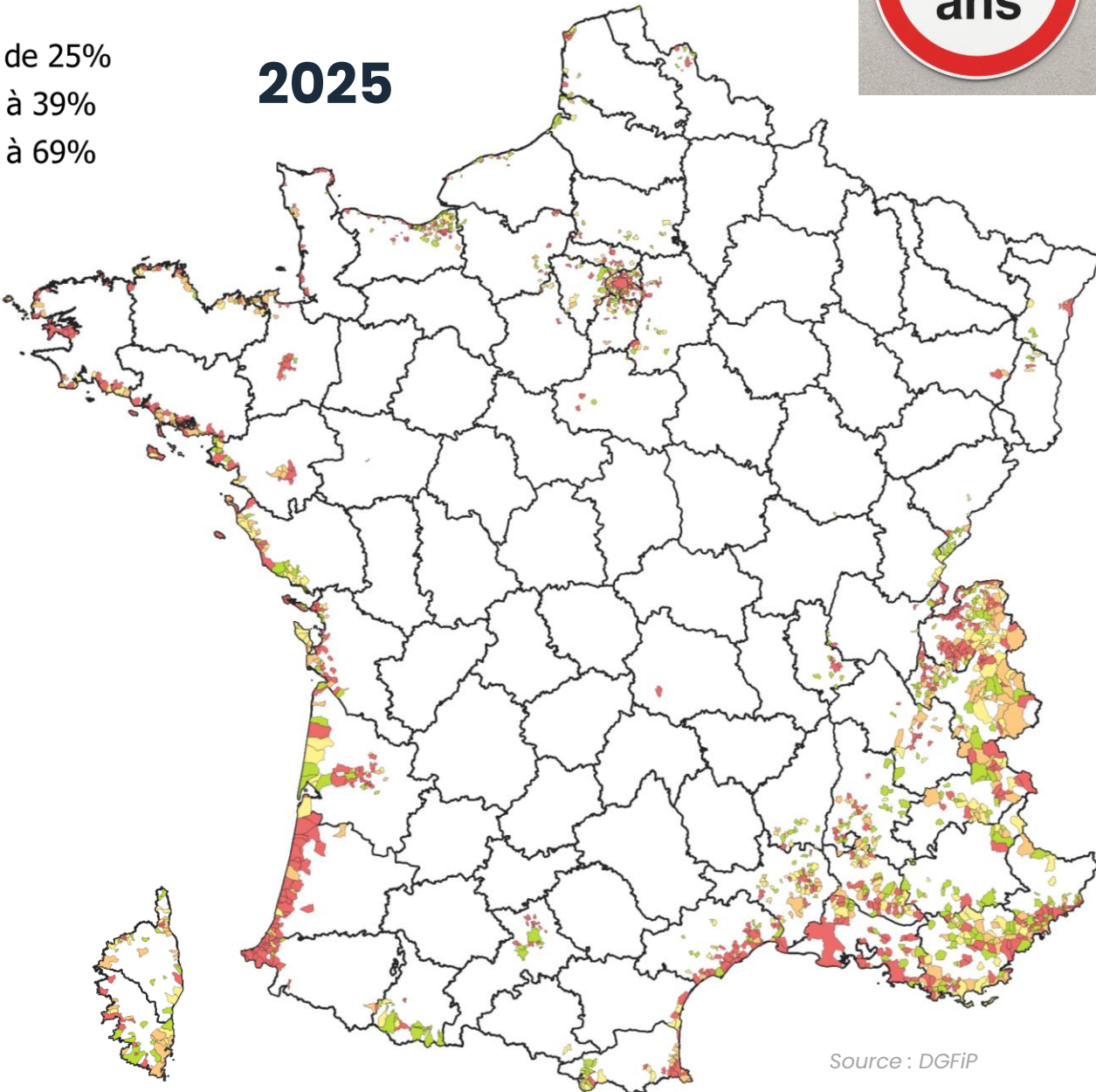
Taux de surtaxe de RS 2025

2023



- Moins de 25%
- De 25 à 39%
- De 40 à 69%
- 60%

2025

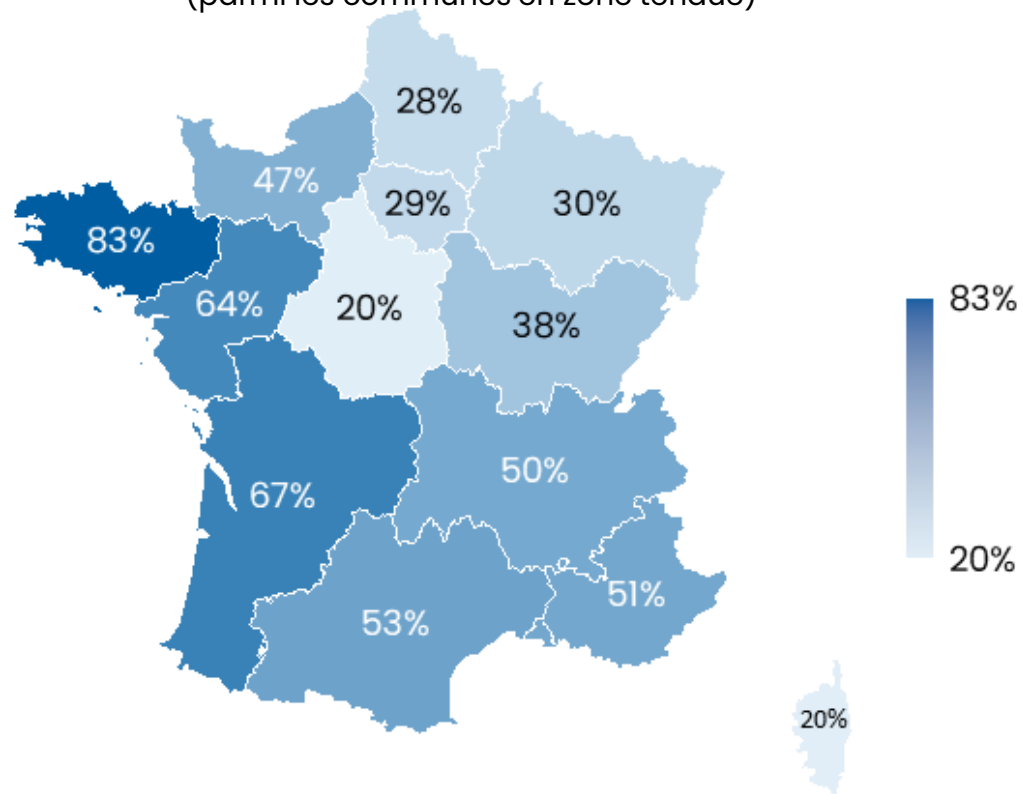


Fiscalité

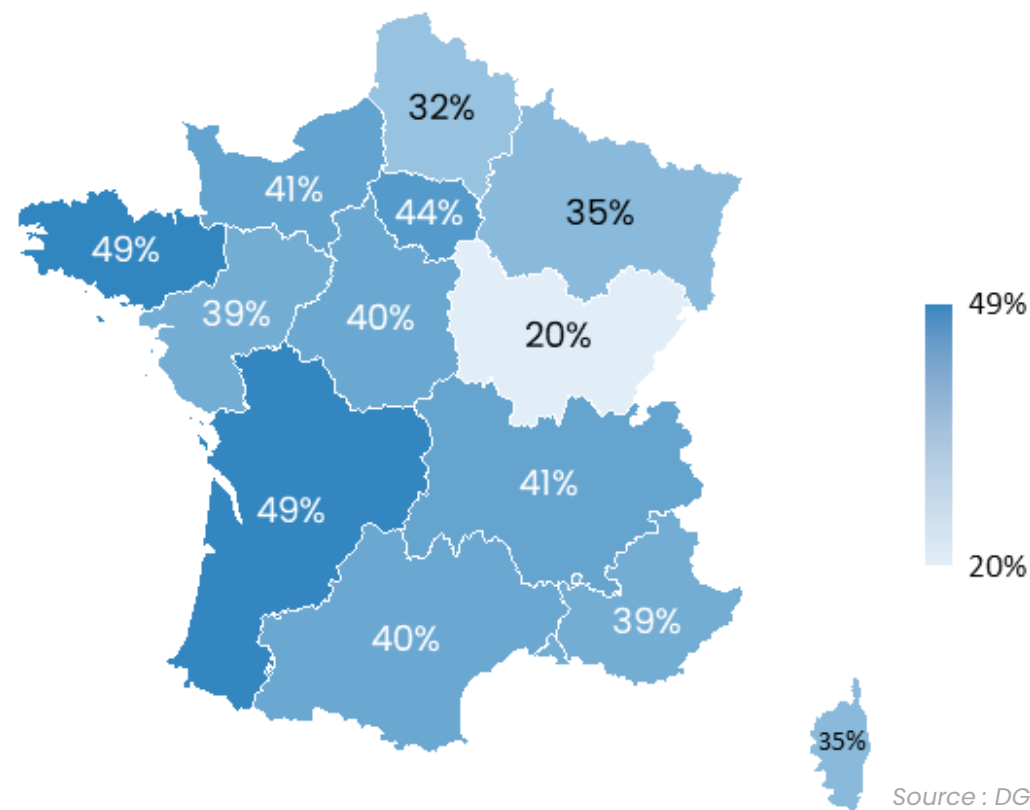
Cartes par région

Source : DGFIP

% communes appliquant la surtaxe
(parmi les communes en zone tendue)



Taux moyen de majoration par commune

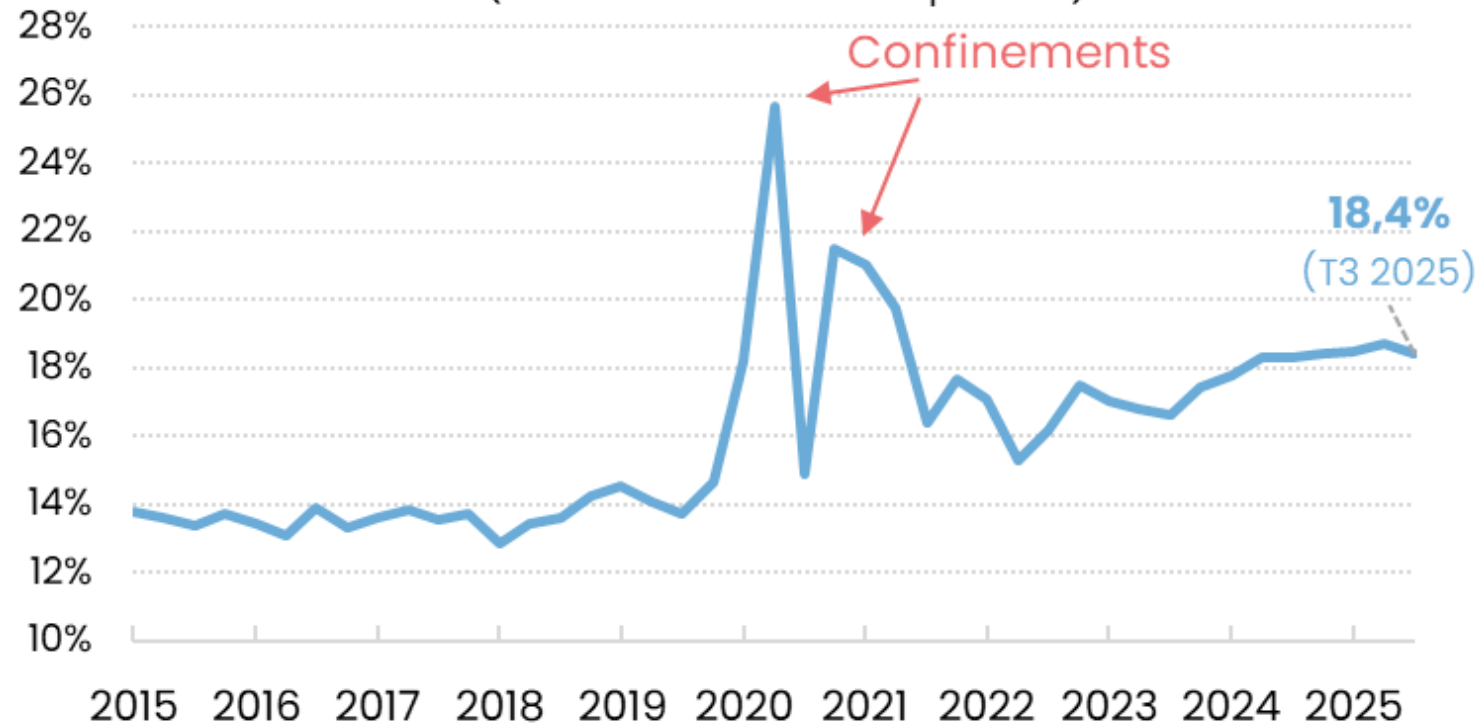


Source : DGFIP



L'incertitude pousse le taux d'épargne à un niveau très élevé – 18,7% du revenu au 2^{ème} trimestre 2025

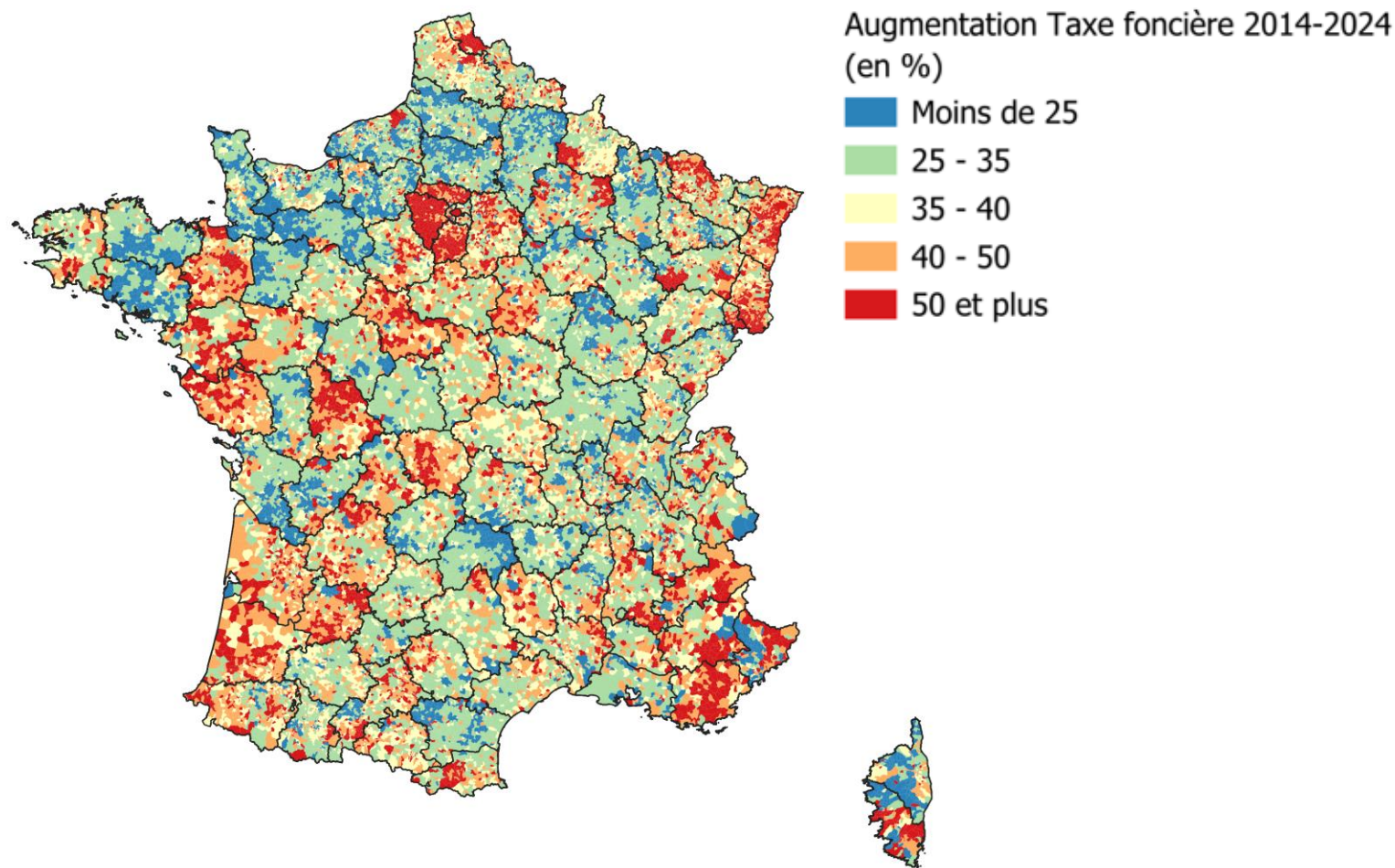
Taux d'épargne des ménages
(en % de leur revenu disponible)



Source : Insee

Fiscalité – La taxe foncière a augmenté de 40% en 10 ans

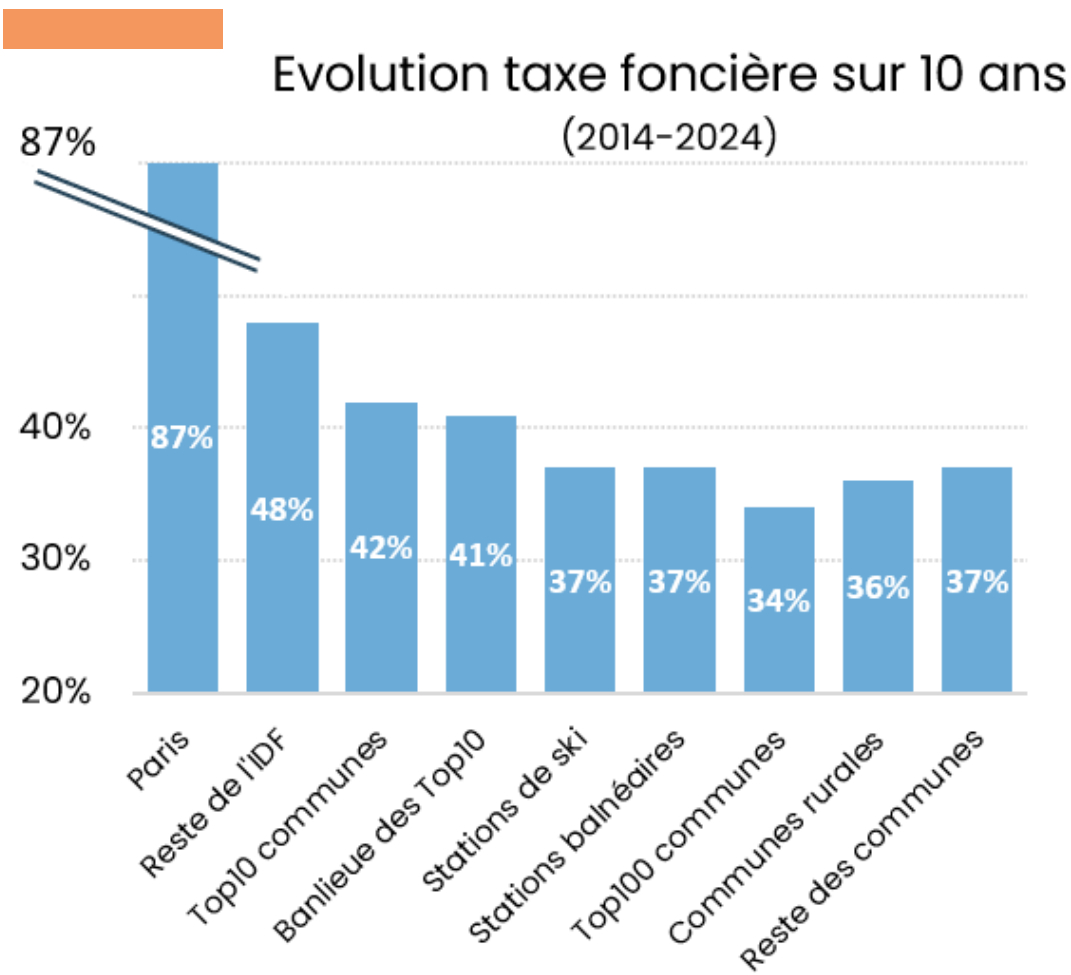
Et parfois davantage ! Et les recettes totales de 51% car il y a plus de logements



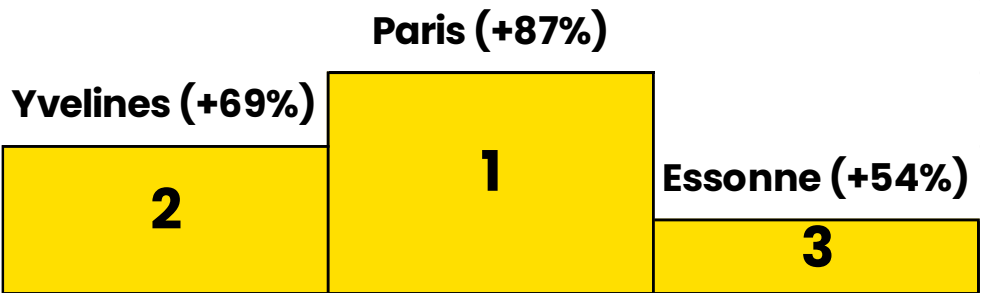
Source : DGFIP

Fiscalité – La taxe foncière a augmenté de 40% en 10 ans

Et parfois davantage !



Les plus fortes hausses par département :

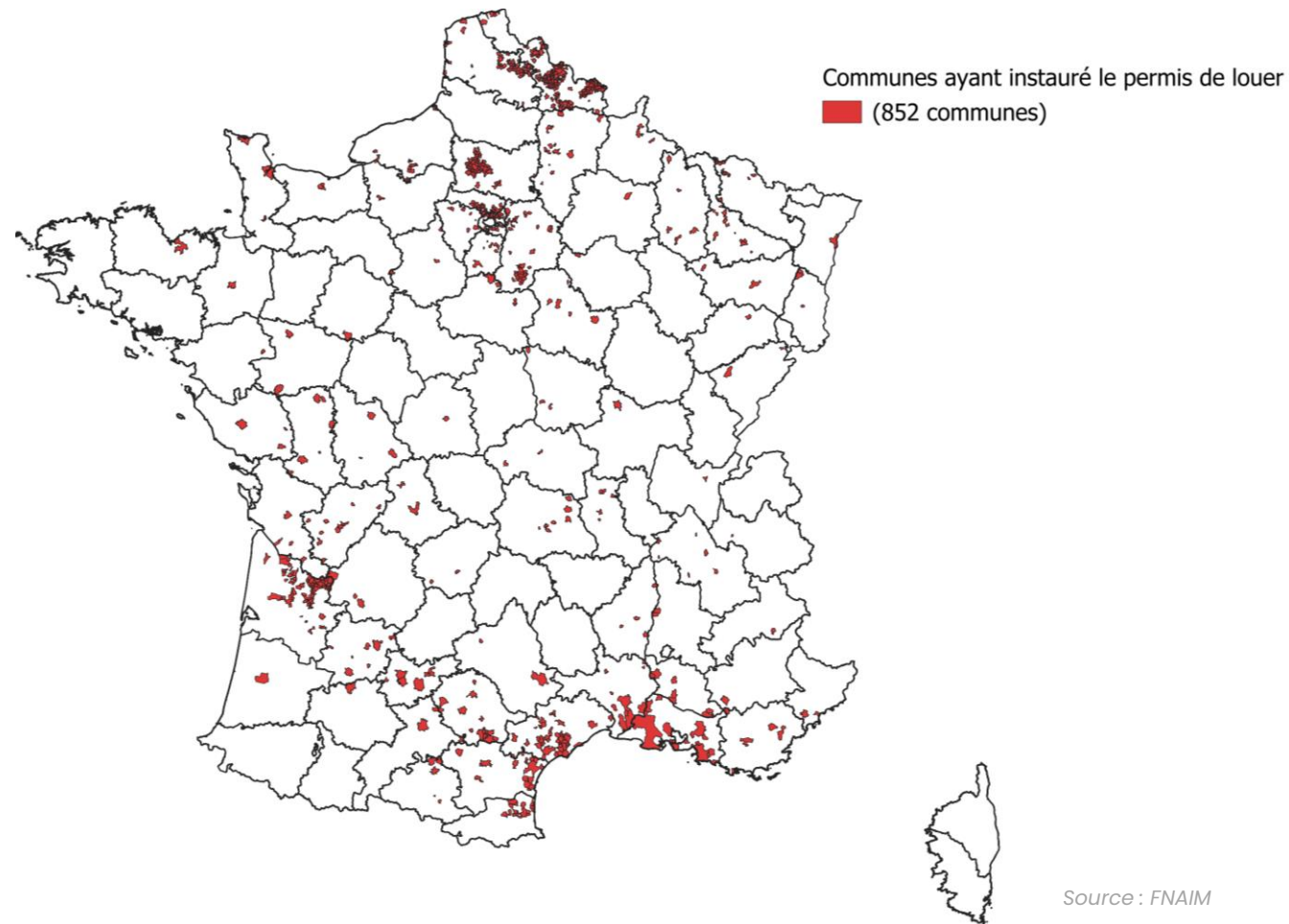


Source : DGFIP

Permis de louer : au moins 852 communes l'appliquent.

Une contrainte de plus

A notre connaissance, il y a au moins 852 communes qui appliquent le permis de louer.




Source : FNAIM

La profession



– **Décret formation** : publication prévue début 2026, après 12 ans d'attente ! 42 heures de formation, la moitié en présentiel : les propositions de la FNAIM ont été entendues.



– **Commission de contrôle** : prévue par la loi ELAN mais jamais appliquée, elle représente une occasion manquée de renforcer la régulation et la crédibilité de la profession. La FNAIM appelle à sa mise en œuvre sans délai.

– **Tiers de confiance** : les professionnels de l'immobilier, acteurs structurants et garants de la sécurité des transactions – formation, titre, déontologie – auprès des particuliers, des pouvoirs publics et des parties prenantes.

Des professionnels soumis à toujours plus de contraintes réglementaires face à des particuliers qui s'exonèrent en partie de la réglementation : nécessité d'un avantage concurrentiel.

Représentativité : la FNAIM confirme son leadership patronal



1er employeur de la branche immobilier : 48 290 salariés, soit 48,38 % du nombre total des salariés des organisations patronales reconnues représentatives / +5 000 salariés depuis 2021.



Légitimité renforcée : confirmation du rôle de **première organisation patronale**, interlocuteur naturel des pouvoirs publics et des partenaires sociaux.

Engagement historique : 80 ans à fédérer les métiers (transaction, gestion, syndic) et **à contribuer aux politiques publiques du logement**.

Appel à ajustement des règles de représentativité : la FNAIM dénonce le **décompte des agents commerciaux comme entreprises**, défendant la spécificité de leur statut.

Prix de vente au m² et évolution sur un an (logements anciens)

Zone géographique	Prix					
	(prix moyens de vente, €/m ²)					
	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
Prix au 1^{er} janvier 2026						
Loyers à fin 2025-T2						
France entière - appart. et maisons	3 005	3 776	2 394	+0,3%	+0,8%	+8,1%
Île-de-France - Ensemble	5 537	6 100	3 966	-0,2%	+1,0%	-6,4%
Province (hors DROM)	2 441	2 787	2 230	+0,4%	+0,7%	+11,0%
Départements et régions d'Outre-mer	2 745	2 591	2 817	-0,6%	+1,7%	+13,7%
Régions						
Auvergne-Rhône-Alpes	2 837	3 070	2 607	+1,4%	+0,9%	+9,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1 606	1 713	1 550	-0,9%	-0,3%	+10,6%
Bretagne	2 428	2 830	2 270	-0,8%	+0,5%	+17,6%
Centre-Val de Loire	1 731	1 907	1 661	-0,4%	+0,0%	+7,3%
Corse	3 674	3 396	3 933	-0,9%	+0,8%	+19,4%
Grand Est	1 850	2 081	1 678	+0,6%	+1,9%	+11,2%
Hauts-de-France	1 934	2 277	1 795	+0,9%	+1,4%	+6,1%
Île-de-France	5 537	6 100	3 966	-0,2%	+1,0%	-6,4%
Normandie	2 115	2 266	2 038	+1,2%	+1,0%	+12,6%
Nouvelle-Aquitaine	2 371	2 981	2 131	+0,4%	-1,5%	+9,9%
Occitanie	2 359	2 606	2 210	-0,0%	+0,6%	+11,1%
Pays de la Loire	2 451	2 944	2 256	+0,3%	+0,7%	+9,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 984	3 804	4 239	+0,8%	+2,1%	+15,5%

Source : FNAIM

Prix et loyers des logements anciens

37 villes

Commune	Loyers	Prix	Evolution	Rendement
	(appartements, €/m²)	(prix moyens, €/m²)	prix (sur un an)	locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	29,1	9 763	-0,5%	3,6%
Annecy	15,7	5 179	2,0%	3,6%
La Rochelle	15,5	4 907	-1,5%	3,8%
Bordeaux	14,9	4 364	0,1%	4,1%
Lyon	15,4	4 576	1,5%	4,0%
Nice	18,0	5 106	3,4%	4,2%
Rennes	14,6	3 578	-0,7%	4,9%
Strasbourg	14,0	3 963	8,1%	4,2%
Toulouse	13,5	3 282	2,7%	4,9%
Nantes	13,9	3 424	-0,7%	4,9%
Lille	14,8	3 732	-0,3%	4,8%
Angers	13,0	3 069	1,1%	5,1%
Caen	13,3	2 917	7,4%	5,5%
Metz	11,5	2 505	4,1%	5,5%
Toulon	13,2	2 983	0,9%	5,3%
Orléans	12,4	2 298	2,1%	6,5%
Reims	11,9	2 790	7,4%	5,1%
Rouen	12,6	2 619	3,3%	5,8%
Montpellier	15,4	3 267	2,0%	5,7%
Dijon	13,2	2 610	-0,2%	6,1%
Tours	14,2	2 705	1,4%	6,3%
Brest	11,1	2 072	-2,1%	6,4%
Marseille	14,7	2 952	1,3%	6,0%
Le Havre	12,6	2 310	-0,2%	6,5%
Amiens	12,9	2 374	3,0%	6,5%
Nancy	11,9	2 050	-0,7%	7,0%
Pau	12,0	2 192	3,6%	6,6%
Grenoble	13,7	2 487	-2,4%	6,6%
Avignon	12,5	2 332	3,2%	6,5%
Poitiers	13,1	2 454	4,4%	6,4%
Nîmes	12,1	2 062	1,7%	7,1%
Clermont-Ferrand	12,6	2 141	4,5%	7,1%
Le Mans	12,3	1 903	4,6%	7,7%
Perpignan	10,5	1 492	-0,9%	8,4%
Limoges	10,6	1 458	-0,2%	8,7%
Saint-Etienne	9,4	1 183	-2,8%	9,5%
Mulhouse	11,2	1 457	7,1%	9,2%

Prix au 1^{er} janvier 2026

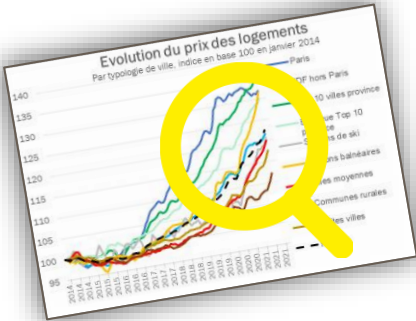
Loyers à fin 2025-T2

Sources : FNAIM et Clameur

Détail des groupes de la typologie des villes

En complément des graphiques de prix par typologie de ville

						Communes		
Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Plus grande	Plus petite	Exemples de communes
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoublac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonnaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			



À propos des indices de prix FNAIM...



- ▶ Périmètres de date : Ventes : 12 mois glissants à fin oct. 2025 ; Prix : au 1^{er} jan. 2026 ; Inflation : fin nov. 2025.
- ▶ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté.
- ▶ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
 - ▶ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
 - ▶ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
 - ▶ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction)
- ▶ **L'évolution** sur 3 mois de l'indice mensuel des prix FNAIM correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.

Les chiffres clés de la profession



29 000 agences

immobilières
et administrateurs de biens en
France ont au moins un salarié



130 000 emplois

(salariés et agents
commerciaux)



68 %

de femmes
dans la branche



**24,5
milliards
d'euros**

de chiffre d'affaires
(2/3 sur le métier
de transaction,
1/3 sur celui de
l'administration de
biens), soit autant
que le secteur
de la publicité
et davantage que
le secteur de
la poste
et du courrier



Les
professionnels de
l'immobilier
réalisent 62%
des transactions
de logements
et gèrent environ
35% des locations
vides du secteur
privé



L'ensemble des adhérents de la
FNAIM (environ 9 000 points de
réception de la clientèle, 48 % du
nombre total des salariés des
organisations patronales
reconnues représentatives) ont
généralisé un chiffre d'affaires
d'environ 3,9 milliards d'euros
et réalisé environ 300 000
transactions de logements en 2022.



FNAIM

Document réalisé par
label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés
galivel@galivel.com
Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

**Agir
pour le
logement**