Communiqué de presse
Paris, le 4 novembre 2026

Immobilier : Au premier semestre 2026, malgré des taux stables, le pouvoir d'achat immobilier des Français continue de reculer

2e édition du Baromètre immobilier Meilleurtaux x leboncoin immo

Les prix repartent à la hausse, le pouvoir d'achat recule dans 32 grandes villes.

À l'occasion du salon RENT, leboncoin et Meilleurtaux dévoilent les nouveaux chiffres du pouvoir d'achat immobilier des Français au premier semestre 2026. Alors que les conditions de crédit se sont stabilisées, les prix immobiliers repartent à la hausse dans une majorité des 32 villes étudiées.

Malgré la stabilisation des taux, les ménages perdent encore du terrain : la surface qu'ils peuvent financer recule de 1,9 % sur un an, une tendance observée dans la majorité des villes étudiées. Autre enseignement marquant : les petites surfaces restent particulièrement coûteuses, avec un prix au mètre carré en moyenne 12,5 % supérieur à celui des logements plus grands.

1. Les prix repartent à la hausse : +2,5 % en un an

Après une année 2025 marquée par une relative stabilité, **la hausse des prix immobiliers se confirme et s'accélère**. Selon les données de leboncoin, le prix médian au m² des biens proposés à la vente dans les 32 villes étudiées atteint **3 517 €, en progression de 2,5 % sur un an et de 3,2 % sur deux ans**.

Une reprise qui n'occulte pas de fortes disparités territoriales. Metz (+7,2 %), Marseille (+6,8 %), Rouen (+5,8 %), Toulon (+5,7 %), Toulouse et Clermont-Ferrand (+5,2 %) affichent les plus fortes hausses de prix sur un an. À Paris, **le prix médian des biens mis en vente franchit pour la première fois la barre des 11 000 €/m²**, soit une hausse de 4,8 % sur un an. À l'inverse, les prix continuent de reculer dans certaines villes, notamment à Nantes (-4 %), au Mans (-1,5 %) et à Bordeaux (-1,4 %).

« Le marché immobilier ne repart pas partout au même rythme. Mais la dynamique a clairement changé : dans plusieurs grandes villes, la correction des dernières années laisse désormais place à une reprise des prix. Au premier semestre, cette hausse suffisait déjà à éroder le pouvoir d'achat immobilier, malgré des taux de crédit stabilisés. Les nouvelles tensions à la hausse observées récemment sur les taux pourraient entraîner un double effet défavorable : des biens plus chers et un crédit qui coûte davantage. Une évolution qui risque de compliquer encore l'accès à la propriété, notamment pour les primo-accédants.» **explique Nicolas Garcia Benitez, Directeur Général, leboncoin immo**

2. Des taux stabilisés, mais un pouvoir d'achat qui recule

C'est le principal paradoxe de ce premier semestre. Les taux se sont stabilisés à des niveaux sensiblement inférieurs aux pics de 2024 : 3,33 % sur 20 ans au premier semestre 2026, contre 3,37 % un an auparavant. Pourtant, cette légère amélioration ne suffit plus à compenser la remontée des prix.

À mensualité constante, la capacité d'emprunt sur 20 ans n'augmente que d'environ 0,3 % sur un an. Pour un ménage disposant d'un budget de 1 000 € par mois pour rembourser son crédit, la surface moyenne qu'il peut financer dans les villes étudiées recule de 51,5 m² à 50,5 m² en un an, soit une perte de 1,9 %. **Cette moyenne cache toutefois d'importantes disparités entre les villes.** Le pouvoir d'achat immobilier recule nettement à Metz (-7,1 %), au Havre (-6,5 %), à Toulouse (-6 %), à Caen (-5,6 %) et à Marseille (-4,2 %). À l'inverse, la baisse des prix redonne de l'air aux acheteurs à Nantes (+3,7 %) et à Bordeaux (+2 %).

Au-delà des mensualités de crédit, **l'apport personnel demeure encore une forte barrière à l'entrée.** Selon les trois profils types étudiés, l'apport théorique nécessaire représente en moyenne l'équivalent de 19,5 mois de revenus pour une personne seule souhaitant acquérir un T2 de 40 m², de 16,5 mois pour un couple sans enfant visant un T3 de 60 m² et de 10 mois pour un couple avec deux enfants souhaitant acheter un T4 de 80 m². **Les écarts restent considérables d'une ville à l'autre :** à Saint-Étienne, quelques mois de revenus peuvent suffire selon le profil, tandis qu'à Paris, une personne seule doit théoriquement mobiliser 318 675 € pour acquérir un T2 de 40 m², soit l'équivalent de près de douze ans et demi de revenus, selon la modélisation du baromètre.

« Lorsque les prix progressent plus vite que la capacité d'emprunt, le nombre de mètres carrés accessibles diminue mécaniquement. Et pour de nombreux ménages, la difficulté ne se limite pas à supporter une mensualité, mais consiste d'abord à réunir l'apport nécessaire pour entrer sur le marché. » **détaille Maxime Chipoy, porte-parole de Meilleurtaux**

3. Petites surfaces : un surcoût parfois prohibitif

Autre enseignement de ce baromètre : acheter petit ne signifie pas acheter moins cher au mètre carré. Dans 27 des 32 villes étudiées, les T1 et T2 affichent un prix au m² supérieur à celui des T4 et T5+. En moyenne, la prime atteint 12,5 %, contre 13,9 % au premier semestre 2025.

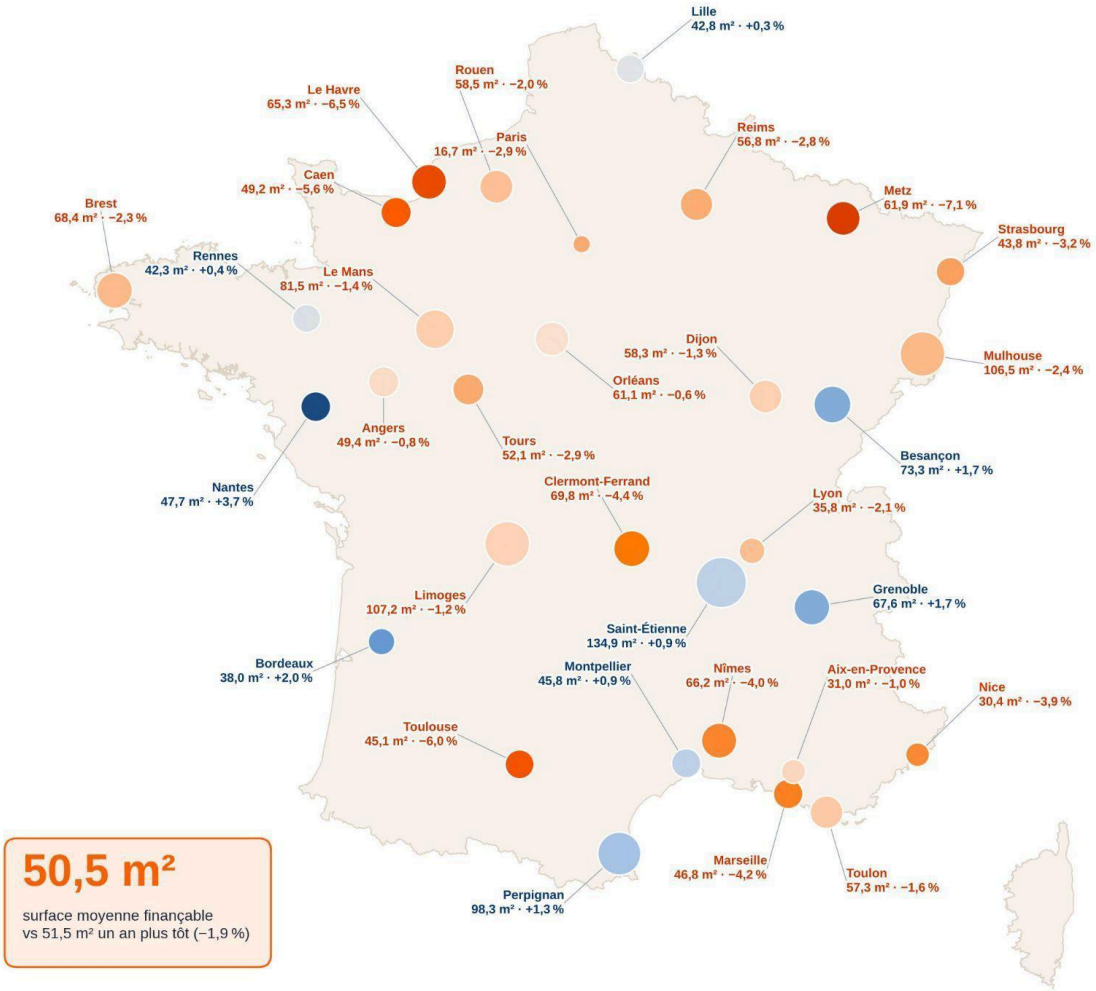
L'écart est particulièrement important dans certaines villes : +46,4 % au Mans, +35,5 % à Angers, +32,8 % à Mulhouse, +30,8 % à Brest et +28,4 % à Besançon.
Paris (-5,7 %), Nice (-2,6 %) et Le Havre (-1,3 %) présentent la situation inverse, avec des grandes surfaces plus valorisées au m².

« Acheter petit ne signifie pas nécessairement acheter moins cher. Le prix d'un studio ou d'un deux-pièces peut donner le sentiment d'une porte d'entrée plus accessible vers la propriété. Mais ramenées au mètre carré, ce sont souvent les surfaces les plus chères. Cette prime traduit la pression particulière qui s'exerce sur des biens souvent recherchés à la fois par les jeunes actifs, les étudiants et les investisseurs. » **conclut Sophie Bourg, Directrice Marketing & Opérations Immobilières, leboncoin immo**

leboncoin immo x Meilleurtaux

Le pouvoir d'achat immobilier recule dans 23 villes sur 32

Surface finançable avec 1 000 € de mensualité sur 20 ans, S1 2026 (variation sur un an)



Source : Baromètre immobilier Meilleurtaux × leboncoin immo, premier semestre 2026 (32 grandes villes).

Contacts Presse
leboncoin immo - Agence Raoul
Alexandre Costes - alexand@agenceraoul.com – 06 72 71 97 98

Meilleurtaux - Agence The Arcane

Données détaillées de l'étude - S1 2026

1. Prix du m² par ville (médiane des annonces leboncoin immo)

Ville	S1 2024	S1 2025	S1 2026	Var. 1 an	Var. 2 ans
Aix-en-Provence	5 771 €	5 641 €	5 714 €	+1,3 %	-1,0 %
Angers	3 399 €	3 448 €	3 449 €	+0,0 %	+1,5 %
Besançon	2 373 €	2 418 €	2 393 €	-1,0 %	+0,8 %
Bordeaux	4 666 €	4 658 €	4 595 €	-1,4 %	-1,5 %
Brest	2 449 €	2 563 €	2 653 €	+3,5 %	+8,3 %
Caen	3 216 €	3 353 €	3 503 €	+4,5 %	+8,9 %
Clermont-Ferrand	2 450 €	2 432 €	2 558 €	+5,2 %	+4,4 %
Dijon	2 780 €	2 906 €	2 962 €	+1,9 %	+6,5 %
Grenoble	2 671 €	2 623 €	2 609 €	-0,5 %	-2,3 %
Le Havre	2 545 €	2 588 €	2 685 €	+3,7 %	+5,5 %
Le Mans	2 103 €	2 152 €	2 120 €	-1,5 %	+0,8 %
Lille	3 927 €	3 939 €	3 952 €	+0,3 %	+0,6 %
Limoges	1 681 €	1 635 €	1 666 €	+1,9 %	-0,9 %
Lyon	4 860 €	4 815 €	4 900 €	+1,8 %	+0,8 %
Marseille	3 664 €	3 681 €	3 932 €	+6,8 %	+7,3 %
Metz	2 690 €	2 669 €	2 860 €	+7,2 %	+6,3 %
Montpellier	3 810 €	3 874 €	3 871 €	-0,1 %	+1,6 %
Mulhouse	1 743 €	1 815 €	1 900 €	+4,7 %	+9,0 %
Nantes	3 938 €	3 831 €	3 677 €	-4,0 %	-6,6 %
Nice	5 649 €	5 723 €	6 019 €	+5,2 %	+6,5 %
Nîmes	2 563 €	2 626 €	2 704 €	+3,0 %	+5,5 %
Orléans	2 750 €	2 796 €	2 865 €	+2,5 %	+4,2 %
Paris	10 203 €	10 516 €	11 023 €	+4,8 %	+8,0 %
Perpignan	1 911 €	1 872 €	1 848 €	-1,3 %	-3,3 %
Reims	2 903 €	2 966 €	3 078 €	+3,8 %	+6,0 %
Rennes	4 167 €	4 103 €	4 075 €	-0,7 %	-2,2 %
Rouen	2 799 €	2 836 €	3 000 €	+5,8 %	+7,2 %
Saint-Étienne	1 368 €	1 368 €	1 362 €	-0,4 %	-0,4 %
Strasbourg	4 005 €	3 898 €	4 065 €	+4,3 %	+1,5 %
Toulon	3 122 €	3 173 €	3 354 €	+5,7 %	+7,4 %
Toulouse	3 790 €	3 772 €	3 970 €	+5,2 %	+4,7 %
Tours	3 087 €	3 137 €	3 190 €	+1,7 %	+3,3 %
Moyenne	3 408 €	3 432 €	3 517 €	+2,5 %	+3,2 %

2. Pouvoir d'achat en surface pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans

Ville	Prix S1 2025 (€/m²)	Prix S1 2026 (€/m²)	Surface finançable S1 2025	Surface finançable S1 2026	Évolution
Aix-en-Provence	5 576 €	5 652 €	31,3 m²	31,0 m²	-1,0 %
Angers	3 501 €	3 540 €	49,8 m²	49,4 m²	-0,8 %
Besançon	2 422 €	2 388 €	72,0 m²	73,3 m²	+1,7 %
Bordeaux	4 680 €	4 605 €	37,3 m²	38,0 m²	+2,0 %
Brest	2 492 €	2 560 €	70,0 m²	68,4 m²	-2,3 %
Caen	3 349 €	3 560 €	52,1 m²	49,2 m²	-5,6 %
Clermont-Ferrand	2 389 €	2 508 €	73,0 m²	69,8 m²	-4,4 %
Dijon	2 953 €	3 001 €	59,1 m²	58,3 m²	-1,3 %
Grenoble	2 623 €	2 588 €	66,5 m²	67,6 m²	+1,7 %
Le Havre	2 498 €	2 680 €	69,8 m²	65,3 m²	-6,5 %
Le Mans	2 111 €	2 147 €	82,6 m²	81,5 m²	-1,4 %
Lille	4 087 €	4 088 €	42,7 m²	42,8 m²	+0,3 %
Limoges	1 608 €	1 633 €	108,5 m²	107,2 m²	-1,2 %
Lyon	4 773 €	4 889 €	36,6 m²	35,8 m²	-2,1 %
Marseille	3 572 €	3 742 €	48,8 m²	46,8 m²	-4,2 %
Metz	2 620 €	2 828 €	66,6 m²	61,9 m²	-7,1 %
Montpellier	3 840 €	3 818 €	45,4 m²	45,8 m²	+0,9 %
Mulhouse	1 600 €	1 644 €	109,0 m²	106,5 m²	-2,4 %
Nantes	3 793 €	3 670 €	46,0 m²	47,7 m²	+3,7 %
Nice	5 508 €	5 752 €	31,7 m²	30,4 m²	-3,9 %
Nîmes	2 531 €	2 644 €	68,9 m²	66,2 m²	-4,0 %
Orléans	2 841 €	2 866 €	61,4 m²	61,1 m²	-0,6 %
Paris	10 148 €	10 489 €	17,2 m²	16,7 m²	-2,9 %
Perpignan	1 798 €	1 781 €	97,0 m²	98,3 m²	+1,3 %
Reims	2 989 €	3 084 €	58,4 m²	56,8 m²	-2,8 %
Rennes	4 137 €	4 135 €	42,2 m²	42,3 m²	+0,4 %
Rouen	2 924 €	2 994 €	59,7 m²	58,5 m²	-2,0 %
Saint-Étienne	1 304 €	1 297 €	133,8 m²	134,9 m²	+0,9 %
Strasbourg	3 858 €	3 998 €	45,2 m²	43,8 m²	-3,2 %
Toulon	2 994 €	3 052 €	58,3 m²	57,3 m²	-1,6 %
Toulouse	3 638 €	3 882 €	48,0 m²	45,1 m²	-6,0 %
Tours	3 254 €	3 361 €	53,6 m²	52,1 m²	-2,9 %
Moyenne	3 388 €	3 465 €	51,5 m²	50,5 m²	-1,9 %

leboncoin immo

Meilleurtaux
PLACEMENT · ASSURANCE · CRÉDIT

3. Surcoût des petites surfaces (T1-T2) par rapport aux grandes (T4-T5+)

Ville	Petites surf. (€/m²)	Grandes surf. (€/m²)	Surcoût S1 2026	Surcoût S1 2025	Évolution
Le Mans	2719	1857	+46,4 %	+41,1 %	+5,3 %
Angers	4197	3098	+35,5 %	+32,0 %	+3,5 %
Mulhouse	2125	1600	+32,8 %	+33,1 %	-0,3 %
Brest	3118	2383	+30,8 %	+38,6 %	-7,8 %
Besançon	2880	2243	+28,4 %	+19,9 %	+8,5 %
Saint-Étienne	1596	1276	+25,1 %	+23,9 %	+1,2 %
Caen	4031	3251	+24,0 %	+21,9 %	+2,1 %
Clermont-Ferrand	2876	2338	+23,0 %	+20,8 %	+2,2 %
Orléans	3213	2648	+21,3 %	+19,3 %	+2,0 %
Rennes	4638	3882	+19,5 %	+18,6 %	+0,9 %
Lille	4490	3784	+18,6 %	+22,9 %	-4,3 %
Perpignan	1988	1682	+18,2 %	+15,5 %	+2,7 %
Limoges	1925	1629	+18,1 %	+21,5 %	-3,4 %
Metz	3089	2622	+17,8 %	+19,5 %	-1,7 %
Tours	3653	3109	+17,5 %	+19,8 %	-2,3 %
Grenoble	2904	2516	+15,4 %	+19,2 %	-3,7 %
Dijon	3332	2893	+15,2 %	+14,4 %	+0,8 %
Bordeaux	4973	4365	+13,9 %	+12,3 %	+1,6 %
Strasbourg	4450	3909	+13,8 %	+20,9 %	-7,1 %
Montpellier	4146	3671	+12,9 %	+12,4 %	+0,5 %
Reims	3330	2953	+12,8 %	+17,3 %	-4,5 %
Rouen	3203	2892	+10,8 %	+14,4 %	-3,7 %
Nantes	3987	3629	+9,9 %	+7,9 %	+2,0 %
Toulon	3325	3048	+9,1 %	+11,2 %	-2,1 %
Lyon	5191	4820	+7,7 %	+10,3 %	-2,6 %
Aix-en-Provence	5937	5526	+7,4 %	+9,4 %	-2,0 %
Toulouse	4303	4014	+7,2 %	+1,8 %	+5,4 %
Nîmes	2712	2558	+6,0 %	+7,3 %	-1,3 %
Marseille	3958	3805	+4,0 %	+5,3 %	-1,3 %
Le Havre	2773	2809	-1,3 %	-2,6 %	+1,3 %
Nice	6074	6233	-2,6 %	+2,9 %	-5,4 %
Paris	10349	10973	-5,7 %	+0,2 %	-5,9 %
Moyenne	3796,1	3375,2	+12,5 %	+13,9 %	-1,4 %

4. Profils réels des emprunteurs accompagnés par Meilleurtaux, S1 2026

Ville	Apport moyen	Apport % budget	Prêt moyen	Revenus moyens	Âge moyen	Primo-accédants
Aix-en-Provence	86 735 €	27,4 %	229 810 €	4 760 €	35,3	21,4 %
Angers	39 324 €	18,0 %	178 657 €	5 082 €	37,9	41,7 %
Besançon	14 760 €	10,7 %	123 292 €	3 004 €	24,8	40,0 %
Bordeaux	58 198 €	21,3 %	215 529 €	4 914 €	34,5	51,1 %
Brest	36 636 €	20,6 %	141 051 €	5 037 €	34,0	65,2 %
Caen	32 299 €	17,5 %	152 639 €	4 889 €	37,5	16,7 %
Clermont-Ferrand	21 030 €	12,9 %	141 677 €	3 859 €	32,3	47,5 %
Dijon	46 617 €	22,3 %	161 961 €	5 206 €	36,5	35,0 %
Grenoble	69 772 €	31,9 %	148 843 €	4 182 €	29,6	40,0 %
Le Havre	23 404 €	14,7 %	135 698 €	3 475 €	32,5	37,6 %
Le Mans	7 460 €	6,4 %	109 900 €	4 641 €	34,1	6,7 %
Lille	52 824 €	21,1 %	198 043 €	5 719 €	34,3	20,0 %
Limoges	11 765 €	10,6 %	99 567 €	2 857 €	32,5	42,4 %
Lyon	98 457 €	28,4 %	247 750 €	5 659 €	35,4	46,0 %
Marseille	66 351 €	22,9 %	222 961 €	5 499 €	36,5	32,7 %
Metz	25 944 €	12,4 %	184 009 €	7 475 €	37,0	39,1 %
Montpellier	47 855 €	21,6 %	173 493 €	4 246 €	35,0	47,1 %
Mulhouse	15 287 €	9,9 %	139 212 €	3 344 €	32,1	42,9 %
Nantes	50 589 €	21,7 %	183 044 €	4 280 €	35,6	58,5 %
Nice	67 168 €	23,0 %	224 269 €	5 755 €	37,0	38,6 %
Nîmes	28 632 €	17,0 %	139 474 €	3 917 €	34,6	18,3 %
Orléans	14 504 €	10,5 %	123 473 €	4 708 €	34,7	36,8 %
Paris	175 942 €	30,7 %	396 724 €	10 858 €	37,7	20,6 %
Perpignan	25 382 €	17,5 %	119 531 €	2 939 €	36,9	54,5 %
Reims	27 770 €	15,5 %	151 368 €	4 764 €	34,6	2,5 %
Rennes	55 489 €	22,4 %	192 094 €	5 036 €	35,2	60,0 %
Rouen	20 635 €	12,4 %	145 339 €	4 800 €	33,4	47,8 %
Saint-Étienne	17 538 €	14,0 %	108 104 €	3 180 €	30,9	42,9 %
Strasbourg	53 519 €	20,1 %	212 498 €	5 850 €	38,7	48,4 %
Toulon	40 926 €	20,5 %	159 042 €	4 486 €	36,2	6,7 %
Toulouse	42 245 €	20,1 %	167 966 €	4 025 €	34,5	35,3 %
Tours	21 289 €	11,6 %	162 988 €	4 825 €	31,8	57,1 %
Moyenne	42 314 €	17,8 %	166 364 €	4 645 €	33,4	36,4 %

Méthodologie

L'étude a été établie à partir des données de leboncoin immo et de Meilleurtaux sur le 1er semestre 2026. Pour chaque ville, Meilleurtaux a recensé le nombre de demandes de prêt, l'âge des demandeurs, les revenus du ménage et pour les profils financés le prêt négocié et l'apport utilisé, de son côté. Pour les mêmes villes, leboncoin immo a recensé le nombre d'annonces uniques d'appartements, les caractéristiques du bien, le prix affiché, la durée de vie d'une annonce, les habitudes de recherche en surface et en prix.

À propos de Meilleurtaux
Créé en 1999, le Groupe Meilleurtaux est devenu la référence française sur l'ensemble des services financiers (placements, assurances et crédits) au service des particuliers comme des professionnels.
Dans un environnement financier complexe et face à une multitude d'offres souvent difficiles à décrypter, Meilleurtaux déploie quotidiennement l'expertise de ses équipes et la puissance de sa technologie pour sélectionner les solutions les plus économiques, performantes et adaptées aux besoins spécifiques de chacun. Fidèle à ses valeurs de transparence, d'impartialité et de proximité, le groupe accompagne ses clients à chaque étape de leurs projets pour leur offrir un accès simple et clair à la meilleure information financière et assurantielle.

À propos du boncoin
leboncoin est la première plateforme immobilière de France pour les particuliers et les professionnels. Élue Marque Préférée des Français en 2025, la plateforme réunit chaque mois plus de 15 millions de visiteurs qui consultent la catégorie Immobilier pour acheter, vendre ou louer un bien partout en France. +70% des projets immobiliers démarrent sur leboncoin.