

Quelques chiffres

2%

Taux de dépôt de la BCE.
Maintien des taux directeurs de la BCE depuis le mois de juin.
Prochaine annonce de la BCE : le 5 février.

-35%

De volume de transaction dans le neuf comparé au T3 2023.

4 715 €

Prix médian du m² (appartement et maison) à Bordeaux au 1er janvier 2026.

Actualités

Depuis le 1er janvier 2026, le calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) a été modifié. Le coefficient de conversion de l'électricité, désormais réduit à 1,9, avantage les logements chauffés à l'électricité. Cette évolution pourrait permettre à près de 700 000 appartements et maisons de sortir de la catégorie des « passoires thermiques ».

Faute de loi de finances adoptée, MaPrimeRénov' est suspendue dès le 1er janvier 2026. Aucun nouveau dossier ne peut être déposé, mais les demandes validées avant fin 2025 seront traitées et payées. La suspension concerne aussi les aides pour l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. Aucune date de reprise n'est encore fixée, obligeant propriétaires et occupants à revoir leurs calendriers de travaux et de financement.



FLASH IMMOBILIER
Bilan 2025



Publication le 22 janvier 2026
Rédaction achevée le 19 janvier 2026
par les équipes de MCC PATRIMOINE.
À destination unique de ses clients.

Bilan de l'année 2025 et perspectives 2026

Ce flash d'information a pour objectif de vous proposer une lecture claire et accessible de l'année immobilière 2025, ainsi que ses perspectives pour 2026. Il s'appuie sur les dernières données nationales publiées par les Notaires de France

Après deux années de fort ralentissement, l'année 2025 marque un tournant vers la stabilisation du marché immobilier. L'activité repart progressivement, sans retrouver les excès des cycles précédents, mais en sortant clairement de la phase de contraction.

Le nombre de transactions dans l'ancien atteint environ 921 000 ventes sur douze mois, un niveau proche de celui d'avant-crise. Cette reprise repose sur la stabilisation des taux de crédit autour de 3 % et la progression des revenus des ménages, qui améliore le pouvoir d'achat immobilier. La surface financière moyenne remonte ainsi à 81 m², un niveau comparable à 2022.

À l'échelle nationale, la baisse des prix observée depuis 2023 s'est arrêtée. En 2025, les appartements anciens progressent légèrement (+1,3 %) et les maisons anciennes sont quasi stables (+0,2 %).

Cette stabilité masque toutefois de fortes disparités territoriales : les zones tendues et grandes métropoles résistent mieux, tandis que certains marchés poursuivent leurs ajustements. Les corrections passées ont permis de rééquilibrer les rapports entre vendeurs et acquéreurs.

Sur le long terme, l'immobilier confirme sa solidité patrimoniale : aucune grande agglomération n'affiche de baisse sur dix ans.

L'offre de biens à vendre augmente, les délais de commercialisation s'allongent, et les acquéreurs deviennent plus exigeants. Les critères qualitatifs prennent une place centrale : emplacement, état du bien et performance énergétique.

Près de 40 % des logements anciens vendus restent énergivores (E, F ou G), souvent avec des décotes significatives, tandis que les biens performants se vendent plus rapidement et à de meilleures conditions.

Malgré une légère amélioration, le marché du logement neuf demeure fragile en 2025, avec des volumes très inférieurs à ceux d'avant-crise. Cette situation pèse sur l'offre future de logements, un enjeu structurel pour les années à venir.

Focus Bordeaux

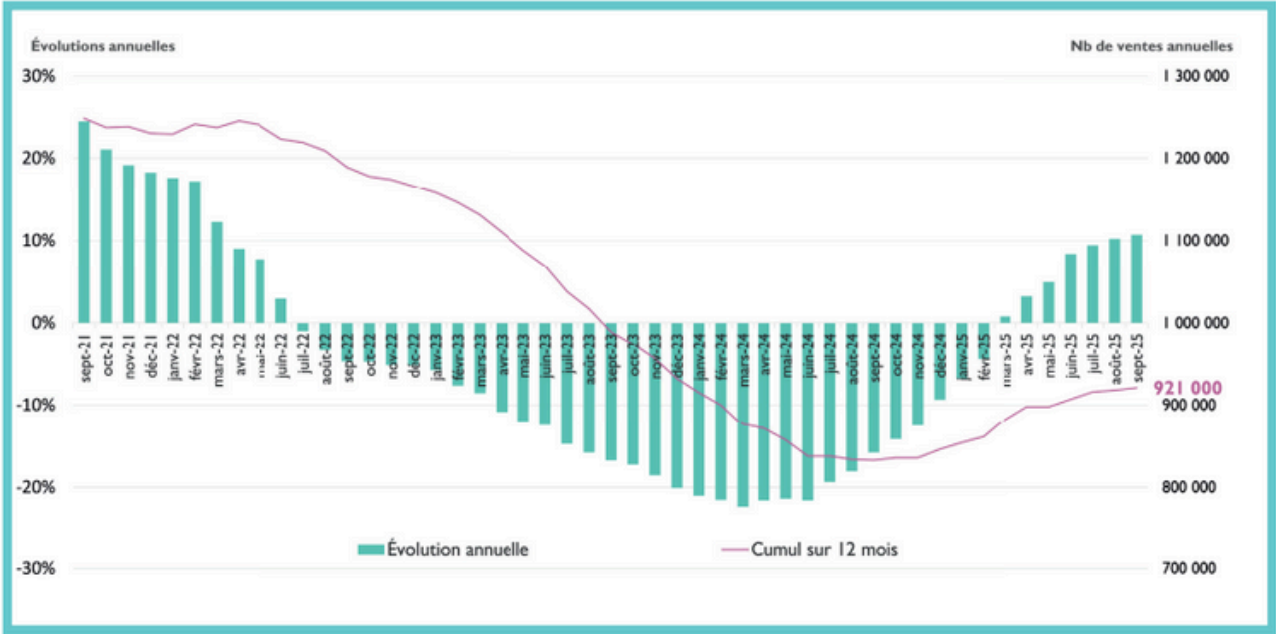
À Bordeaux, la correction des prix se poursuit de façon modérée, dans la continuité du réajustement engagé depuis 2023 après une forte hausse sur dix ans. Le marché est désormais plus sélectif : les actifs bien situés, bien classés énergétiquement et de qualité architecturale conservent leur attractivité, tandis que les logements énergivores ou à rénover font l'objet de négociations accrues.

Perspectives 2026

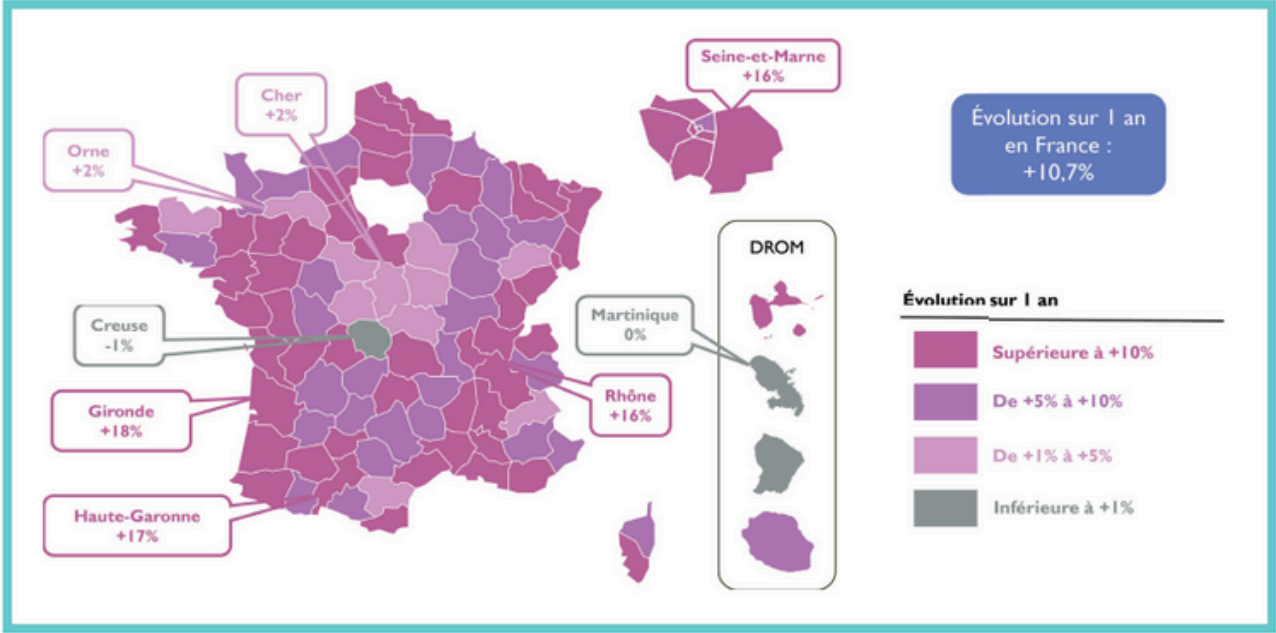
L'année 2026 s'inscrit dans la continuité d'un marché plus normalisé, sans excès haussier ni chute annoncée. Les avant-contrats suggèrent une hausse modérée des prix de 1 à 2 %.

La trajectoire des taux d'intérêt restera déterminante : leur stabilisation, voire une légère détente, soutiendrait la demande. Les opportunités concerneront surtout les projets bien préparés, intégrant financement, fiscalité et performance énergétique.

Courbe de l'évolution annuelle du nombre de ventes immobilières



Carte de l'évolution du volume de vente par département depuis 1 an



Source : Conférence de presse immobilière nationale du 8 décembre 2025 - Notaires de France



FLASH IMMOBILIER

Bilan 2025



Publication le 22 janvier 2026
Rédaction achevée le 19 janvier 2026
par les équipes de MCC PATRIMOINE.
À destination unique de ses clients.

Retrouvez toutes
nos actualités sur
notre nouveau
site Internet et nos
réseaux sociaux



Taux moyen crédits immobiliers en janvier 2026

| DURÉE | 10 ans | 15 ans | 20 ans | 25 ans |
|---|--------|--------|--------|--------|
| TAUX DU MARCHÉ | 3,12% | 3,20% | 3,32% | 3,39% |
| TENDANCE <i>Depuis la dernière communication</i> | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |

* hors assurance

VALEUR PIERRE

Appartement T3 Rue Boulet

870 000 € FAI

Surface de 106 m2

Rénovation très haut de gamme,
matériaux de qualité

Cuisine semi-ouverte
2 suites parentales
1 patio et 1 terrasse



Pour tout renseignement

Activité de transaction

Audrey FALKENRODT | 06 31 57 63 63
afalkenrodt@valeur-pierre.com

Activité de location et gestion locative

Marie PONTNAU | 06 64 13 27 85
mpontnau@valeur-pierre.com

N'hésitez pas à nous
solliciter pour plus
d'informations,
nous sommes à votre
disposition pour vous
accompagner dans
vos démarches.



8 rue Huître - 33000 Bordeaux
tél. : 05 47 48 87 44 | mcppatrimoine.com

Enregistré à l'ORIAS sous le n°07004769 (orias.fr) en qualité de Conseiller en
investissements financiers (CIF), Courtier d'assurance et de réassurance (COA),
Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MCSBP),
adhérent de la CNCOP, association agréée par l'AMF. Activité de transaction sur
immeubles et fonds de commerce. SARL au capital de 12 000 € | Siret n°480 159 409
00022 - RCS Bordeaux n° 480 159 409 | APE 7022Z