



Immo Trend

Le cahier de l'immobilier

Ranto Rabeantoandro

Direction des Etudes Economiques



Avril 2026

– **Rédaction achevée le 28 avril 2024**

- Les analyses et prévisions qui figurent dans ce document sont celles du service des Études Économiques de La Banque Postale. Bien que ces informations soient établies à partir de sources considérées comme fiables, elles ne sont toutefois communiquées qu'à titre indicatif. La Banque Postale ne saurait donc encourir aucune responsabilité du fait de l'utilisation de ces informations ou des décisions qui pourraient être prises sur la base de celles-ci. Il vous appartient de vérifier la pertinence de ces informations et d'en faire un usage adéquat.

Une année 2025 en redressement dans l'ensemble et un contre coup attendu pour 2026

En 2025, le marché de l'immobilier résidentiel a, dans l'ensemble, enregistré un redressement notable. Le début de l'année 2026 s'inscrit, pour l'heure, dans une dynamique globalement favorable d'après les données observées sur les deux premiers mois de l'année (avant le début du conflit en Iran), même si les incertitudes continuent de peser sur les perspectives à moyen terme.

Sur le segment de l'ancien, l'activité est restée relativement soutenue en ce début d'année dans un contexte où les prix confirment leur orientation à la hausse. À l'inverse, **le marché du neuf demeure plus fragile après une année 2025 morose** et les prix se maintiennent à des niveaux élevés. **Dans le secteur de la construction résidentielle, la reprise se poursuit progressivement.**

En parallèle, **la production de nouveaux crédits immobiliers demeure résiliente**, en cohérence avec l'évolution des ventes et des prix. **Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat sont désormais clairement engagés sur une tendance haussière.**

Le coût du crédit devrait continuer à se raffermir à court terme, avant de se stabiliser ensuite. Dans ce contexte, **un certain ralentissement des transactions ne peut être exclu**, même si les prix devraient faire preuve de résistance.

Du côté de l'immobilier non résidentiel, le marché des bureaux en Île-de-France reste pénalisé par le repli de l'activité. **Les prix à l'investissement continuent de se replier et les loyers, notamment sur le marché parisien, sont soumis à des pressions baissières.**

Marché de l'ancien

- **Transactions** : un acquis encore positif mais faible en début d'année (+0,8% à l'issue des 2 premiers mois)
- **Prix** : Net redressement fin 2025

Marché du neuf

- **Transactions** : des ventes en repli (-6 % en 2025)
- **Stocks des promoteurs** : niveau des stocks encore en augmentation (encours de logements mis en vente en hausse de 3,6 % sur un an au 4^{ème} trimestre 2025)
- **Construction de logements** : prolongement du redressement des mises en chantier (+17 % sur 3 mois à fin février)
- **Prix : toujours en hausse** (+4,8 % sur un an fin 2025)

Crédit à l'habitat

- **Crédits nouveaux** : dynamique de début d'année 2026 encore favorable (+9,7 % sur un an en janvier et février)
- **Taux des crédits** : une hausse qui se poursuit
- **Critères d'octroi** : desserrement tout au long de l'année 2025
- **Demande de crédits** : en hausse portée par une nette amélioration de l'activité immobilière en 2025

Marché de l'ancien

- **Transactions** : probable correction baissière cette année
- **Prix** : poursuite du redressement des prix pour les deux années à venir

Marché du neuf (enquêtes Insee) :

- **Volumes** : dégradation de l'opinion des promoteurs sur la demande qui leur est adressée
- **Prix** : pas de signal d'augmentation à court terme

Crédit à l'habitat

- **Taux des crédits** : poursuite de la hausse d'ici la fin du printemps 2026
- **Critères d'octroi** : des conditions encore attendues plus favorables dans les enquêtes auprès des banques pour le début d'année
- **Crédits nouveaux** : légère contraction en perspective en fonction de l'activité immobilière de cette année

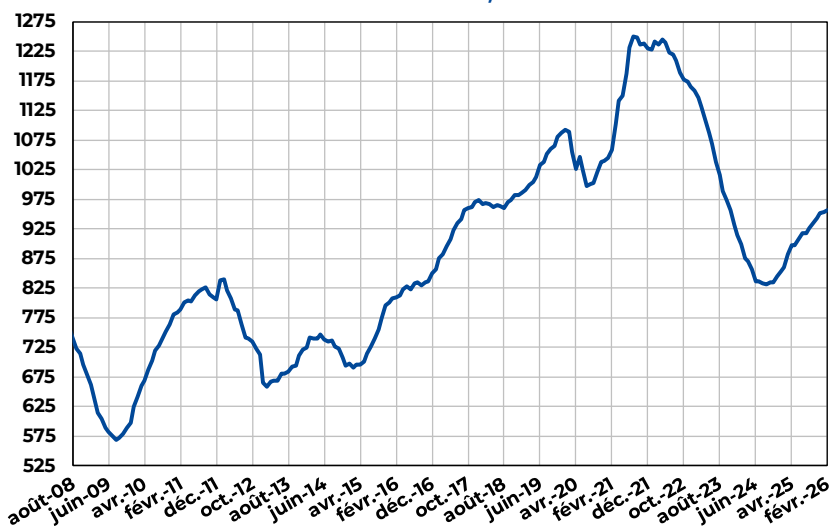
TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Un début d'année 2026 dans la tourmente de l'incertitude

En 2025, l'activité du marché immobilier ancien s'est articulée autour de plusieurs phases successives. Le début d'année a été particulièrement dynamique sous l'effet d'une concurrence accrue entre les banques (taux moyen des crédits à l'habitat en dessous de 3 %) et d'une accélération des opérations avant la hausse des droits de mutation (DMTO) intervenue en avril. Cet effet d'anticipation a été suivi d'un ralentissement mécanique dans le courant de l'année, alors que la détente des taux s'est interrompue. Une reprise a toutefois été observée en fin d'année, les ménages cherchant à finaliser leurs projets avant une dégradation attendue des conditions de crédit en 2026. Au total, le volume de transactions dans l'ancien se sont redressées de 12,5 % par rapport à 2024 à plus de 950 000 ventes sur l'année.

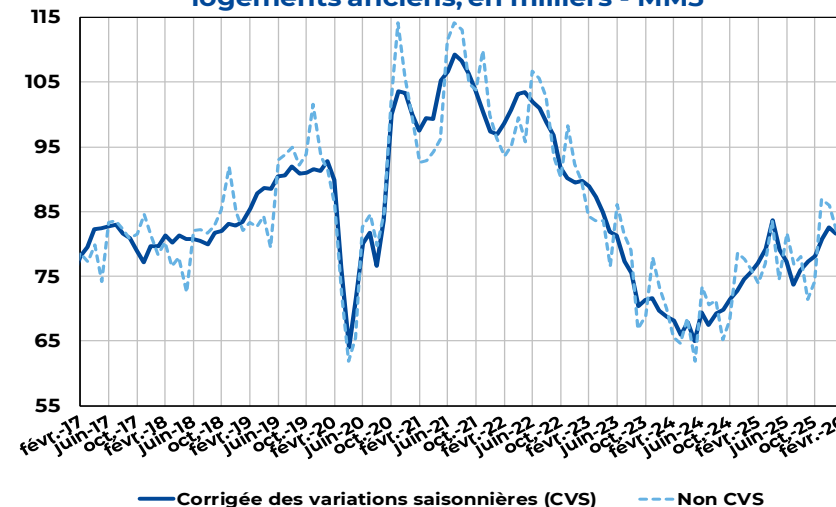
Le début d'année 2026 s'inscrit, à ce stade, dans une dynamique favorable. D'après les dernières données disponibles, à fin février 2026, le volume de transactions dans l'ancien atteint 956 000 ventes en cumul sur 12 mois, soit une progression de 11,2 % sur un an. Néanmoins, la normalisation des taux de crédit attendue pour cette année, largement anticipée depuis 2025, est susceptible d'entraîner un essoufflement de l'activité au cours des prochains mois. Selon nos estimations, l'acquis de croissance à l'issue des deux premiers mois de l'année — c'est-à-dire en supposant un maintien du rythme actuel pour le reste de l'année — s'élèverait à 0,8 %. Par ailleurs, les retombées économiques liées au conflit en Iran constituent un facteur d'incertitude croissant quant à l'évolution future des taux, et, par conséquent, à la dynamique du marché immobilier.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois, en milliers



Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

Estimation du nombre de transactions mensuelles de logements anciens, en milliers - MM3



Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP



Un marché du neuf à la peine en 2025

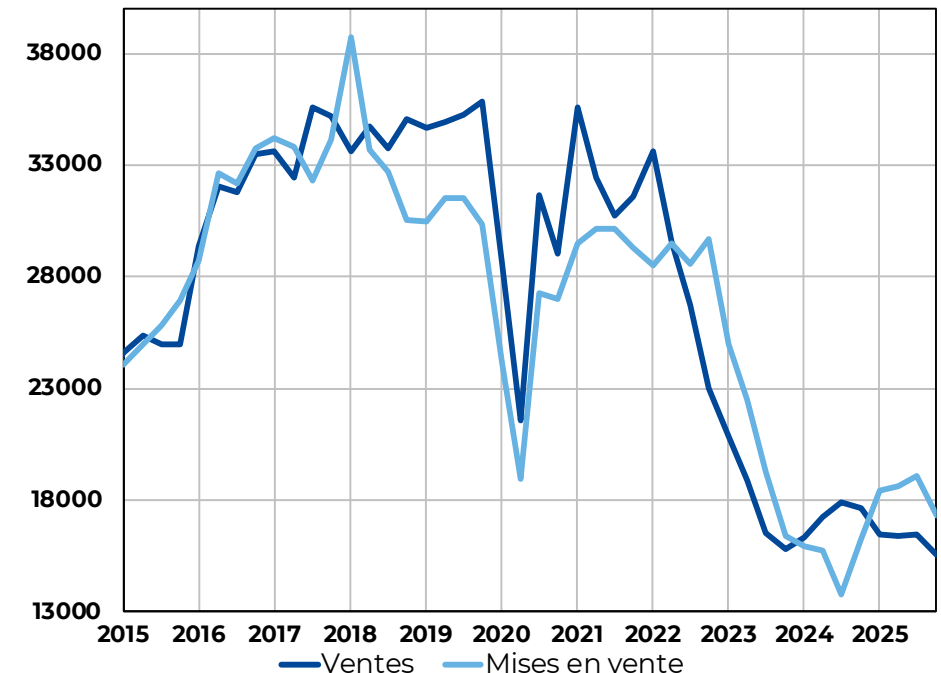
En 2025, le marché du logement neuf n'a pas bénéficié de la même dynamique que celui de l'ancien. **Les ventes sont restées globalement atones tout au long de l'année et ont même connu une inflexion baissière au dernier trimestre.** Si le segment individuel a enregistré une certaine reprise, portée notamment par des dispositifs de soutien comme le retour du PTZ et des conditions de marché plus favorables, le collectif a en revanche fortement reculé. Pour ce dernier, le niveau élevé des prix continue de peser sur l'activité. Par ailleurs, **les mises en vente des promoteurs ont également marqué le pas en fin d'année**, après avoir conservé une trajectoire haussière depuis la mi-2024.

Au total sur l'année, les ventes de logements neufs se sont repliées de près de 6 % par rapport à l'année précédente. Pour les appartements neufs, elles ont diminué de 6,7 % mais sur les maisons individuelles, les réservations ont connu une croissance de 6,4 % (à noter que ces dernières ne pèsent que près de 5 % dans le total des ventes dans le neuf aux particuliers).

La proportion des annulations de vente dans le total des réservations est restée sur une tendance baissière. Celle-ci a représenté près de 16 % des ventes en moyenne l'année dernière (après 18,4 % en 2024 et 23 % en 2023).

Du côté des logements neufs nouvellement mis en vente, une hausse a été observée (+19 % par rapport à 2024). Ce décalage entre la dynamique des ventes et celle des mises en vente induit notamment une hausse des stocks de logements neufs sur le marché (Cf. slide suivante). Les mises en vente d'appartements neufs ont progressé de 21 %. Quant aux maisons individuelles, une baisse de 3,4 % a été enregistrée sur l'ensemble de l'année.

Ventes et mises en vente de logements neufs (CVS) - par trimestre

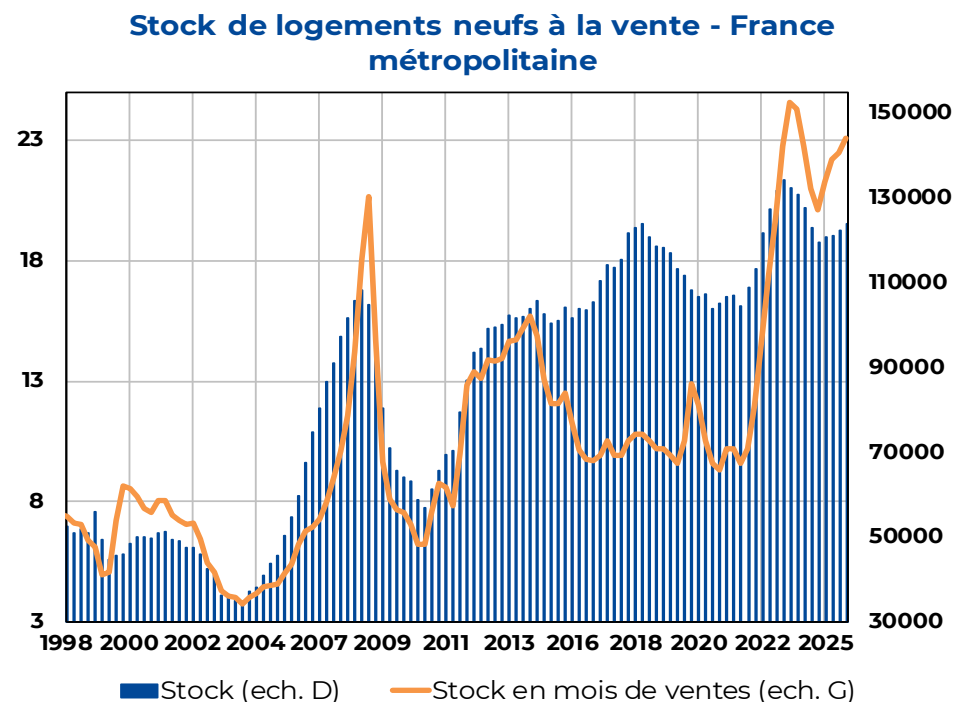


Sources: Ministère du Logement, calculs LBP

Allongement des délais de vente et accumulation des stocks fin 2025

Au terme du 4^{ème} trimestre 2025, l'encours de logements proposés à la vente a connu une hausse de 3,6 % sur un an. La durée moyenne d'écoulement des stocks s'est aussi redressée significativement (22 mois de vente en moyenne en 2025) après avoir reculé de manière continue l'année précédente (20 mois au creux du dernier trimestre 2024).

Ces tendances haussières reflètent naturellement le recul observé sur les ventes face à une offre des promoteurs qui ont globalement rebondi en 2025.



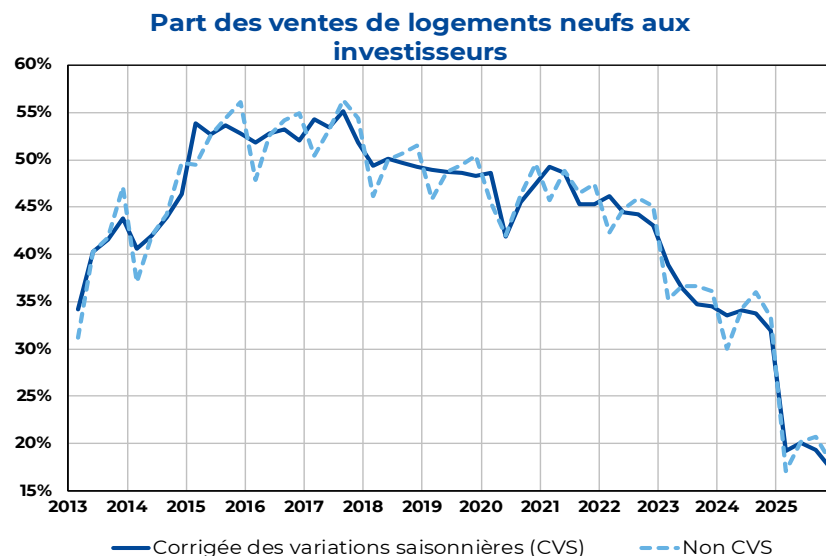
Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

(suite)

Pour ce 2^{ème} trimestre 2026, l'opinion des promoteurs sur la demande qui leur adressée s'est dégradée après cinq trimestres consécutifs d'amélioration continue. Celle-ci reste nettement en dessous de sa moyenne de longue période. **Ils sont plus pessimistes aussi quant à la probabilité d'une hausse de la capacité des ménages à financer l'acquisition de logements neufs** (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2026).

La part des ventes aux investisseurs s'est effondrée en 2025 (19,1 % des réservations de logements neufs en données corrigées des variations saisonnières en moyenne annuelle), se retrouvant ainsi à un niveau bas inédit. Ces dernières années, les investisseurs locatifs ont été freinés par la hausse des taux d'emprunt et en 2024, la fin de la loi Pinel a davantage rajouté une contrainte. Ce segment du marché de l'immobilier avait perdu toute son attractivité pour les acquéreurs qui doivent recourir à l'emprunt.

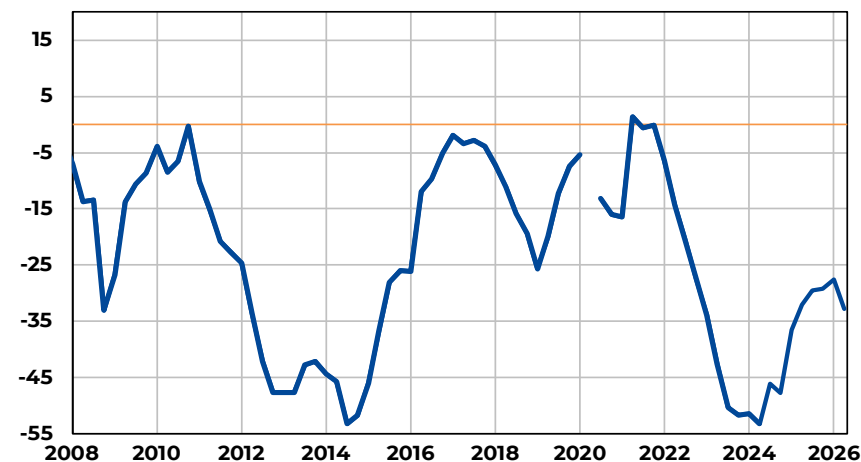
En perspective, **l'entrée en vigueur de nouveau statut du bailleur privé** (dispositif Jeanbrun, Cf. focus slide suivante), en février dernier, **devrait permettre de donner un nouvel élan au marché locatif.**



Source: FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), calculs LBP

Transactions immobilières

Solde d'opinion des promoteurs sur la tendance de la demande de logements neufs, en %, CVS



Sources : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee, calculs LBP

NB : En raison des difficultés liées à la période de confinement, aucune enquête n'a pu être effectuée pour le 2^{ème} trimestre 2020.

[FOCUS] La loi Jeanbrun : le nouveau statut du bailleur privé

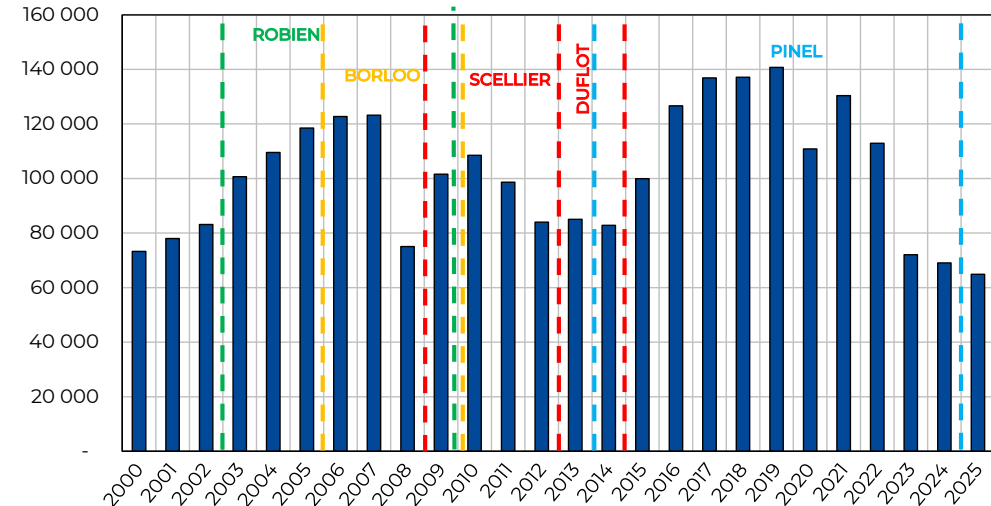
Le dispositif Jeanbrun, entré en vigueur le 21 février 2026, **constitue le nouveau cadre fiscal de l'investissement locatif privé en France**. Il succède au dispositif Pinel, supprimé fin 2024, avec pour objectif de relancer l'offre locative.

Le cœur du dispositif repose sur un mécanisme d'amortissement fiscal du bien immobilier, applicable sur une base représentant 80 % du prix d'acquisition hors foncier. Cet amortissement annuel, dont le taux varie selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social), vient réduire les revenus fonciers imposables et peut conduire, dans certains cas, à la création d'un déficit foncier imputable sur le revenu global. L'engagement locatif est fixé à neuf ans, en location nue, à usage de résidence principale, avec des loyers plafonnés.

Le champ d'application du Jeanbrun est recentré sur les appartements en logements collectifs, acquis neufs ou dans l'ancien sous réserve de travaux significatifs (au moins 30 % du prix du bien et d'une amélioration de la performance énergétique). **Le dispositif se distingue par l'absence de zonage géographique** et par un ciblage prioritaire des investisseurs fortement imposés, recherchant une neutralisation durable de la fiscalité de leurs loyers plutôt qu'un avantage fiscal immédiat. **La pertinence du dispositif dépend néanmoins étroitement du prix d'acquisition, du niveau de loyers plafonnés et du profil fiscal de l'investisseur**. Par ailleurs, sa réussite dépendra largement de l'environnement dans lequel le marché immobilier évolue (taux de crédit, réglementations environnementales, etc.)

Enfin, **bien que le gouvernement anticipe dès 2026 la construction de 50 000 logements supplémentaires grâce à ce dispositif, l'expérience passée invite à la prudence**. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif mettent généralement du temps à produire pleinement leurs effets. À titre d'illustration, le rapport 2024 de la Cour des comptes recense 244 000 déclarations fiscales liées au dispositif Pinel entre 2014 et 2020 (et non un nombre effectif de constructions) représentant au moins 29 % des réservations sur la période. L'essor du dispositif n'a toutefois été réellement significatif qu'à partir de 2016.

Réservations annuelles de logements neufs



Source : IHS ; Calculs LBP

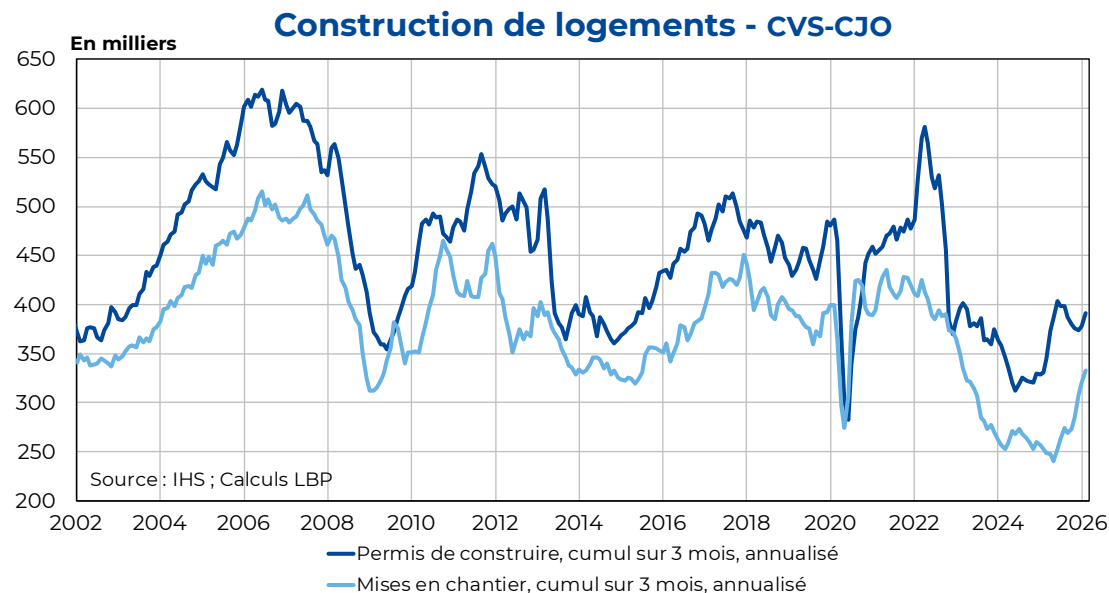
Les mises en chantier poursuivent leur redressement

En 2025, le secteur de la construction a connu une franche reprise, une dynamique qui se prolonge globalement en ce début d'année 2026. Malgré une décélération observée en fin d'année dernière, les permis de construire ont récemment renoué avec la hausse (+4,2% en glissement trimestriel sur la période décembre 2025 – février 2026 et portant même la progression à près de +18% en rythme annuel). Cette reprise concerne à la fois le logement collectif (+2,7% en trimestriel et +15% sur un an) et le segment individuel (+6,7% en trimestriel et +24% sur un an).

Dans le même temps, les mises en chantier ont poursuivi leur redressement, avec une hausse marquée (+17% en rythme trimestriel et +31% sur un an). L'augmentation est observée aussi bien dans le collectif (+17,7% en trimestriel et +30% sur un an) que dans l'individuel (+15,6% en trimestriel et +35% en annuel). **Ces évolutions doivent toutefois être relativisées, les mises en chantier repartant de niveaux historiquement bas en 2025.**

Par ailleurs, **selon les enquêtes auprès des promoteurs** (enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2026), **les perspectives de mises en chantier continuent de s'améliorer,** le solde d'opinion correspondant étant en hausse continue depuis début 2024. Elles demeurent néanmoins inférieures à leur moyenne de long terme.

Dans ce contexte, **la reprise du marché de la construction apparaît encore fragile malgré le rebond observé ces derniers mois.** L'activité en amont, notamment la commercialisation des logements neufs, reste en difficulté. En outre, le secteur évolue toujours dans un environnement contraint, marqué par la rareté du foncier disponible et par un cadre réglementaire environnemental plus exigeant.



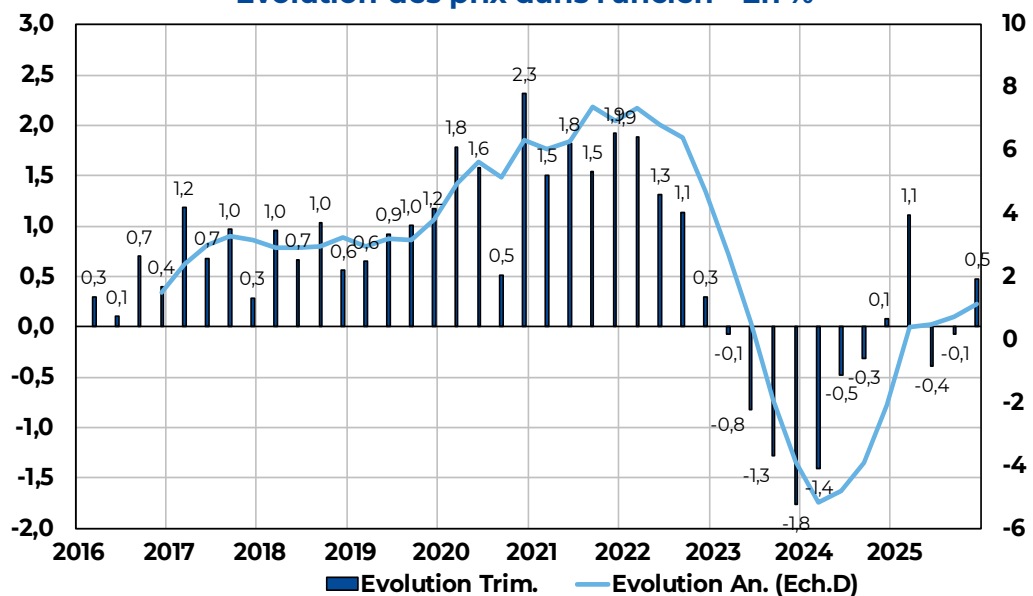
PRIX IMMOBILIERS

Net redressement des prix en fin d'année

Au 4^{ème} trimestre 2025, les prix de l'immobilier ancien ont connu une augmentation (+0,5 % en rythme trimestriel), après deux trimestres consécutifs de repli (respectivement -0,1 % et -0,4 % aux 3^{ème} et 2^{ème} trimestres). Ce redressement en fin d'année s'inscrit notamment dans un contexte de reprise des transactions dans l'ancien. **Sur l'ensemble de l'année 2025, les prix affichent ainsi une progression moyenne de 0,7 %,** après une baisse cumulée de 4,7 % au cours des deux années précédentes.

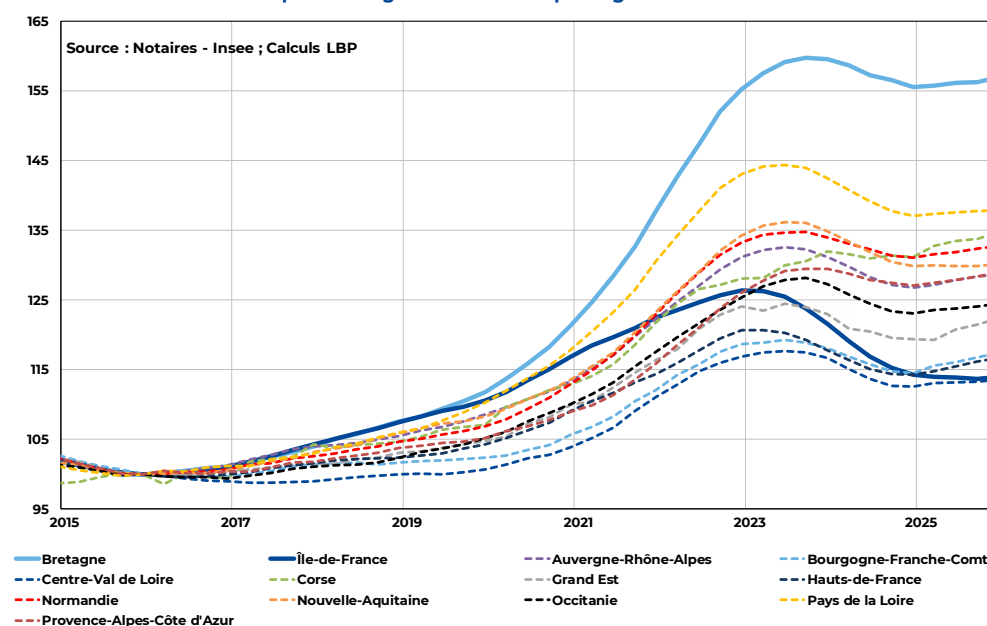
L'évolution est globalement homogène selon les segments, bien que d'intensité variable : les prix des appartements anciens ont augmenté plus fortement (+1 % en moyenne annuelle) que ceux des maisons anciennes (+0,4 %). En revanche, **les dynamiques territoriales sont un peu plus contrastées :** les prix ont stagné en Île-de-France par rapport à 2024, tandis qu'ils ont progressé de 0,8 % en province.

Evolution des prix dans l'ancien - En %



Source : Insee ; LBP

Indice des prix des logements anciens par région - Base 100 décembre 2015

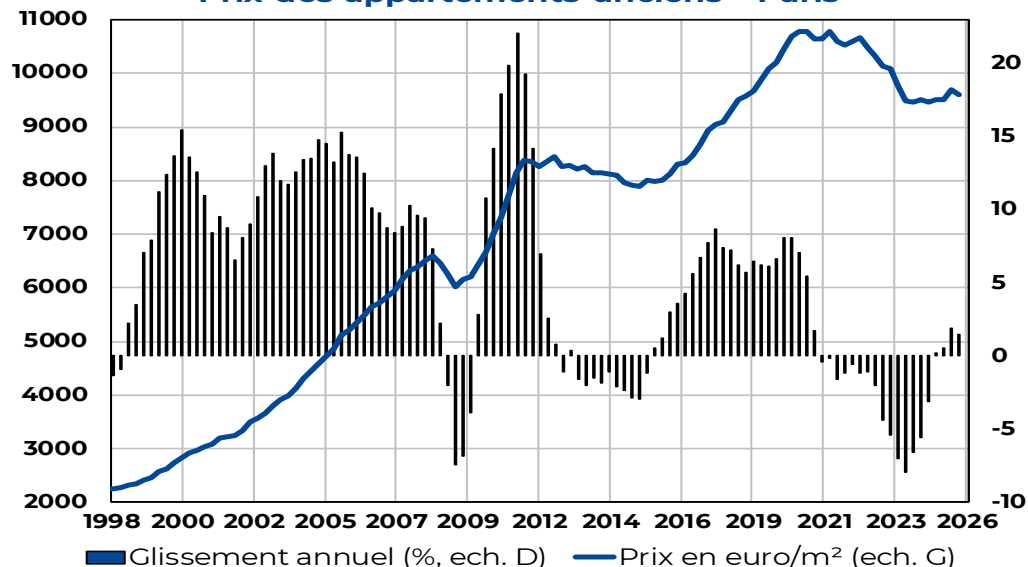


L'activité est restée résiliente en 2025

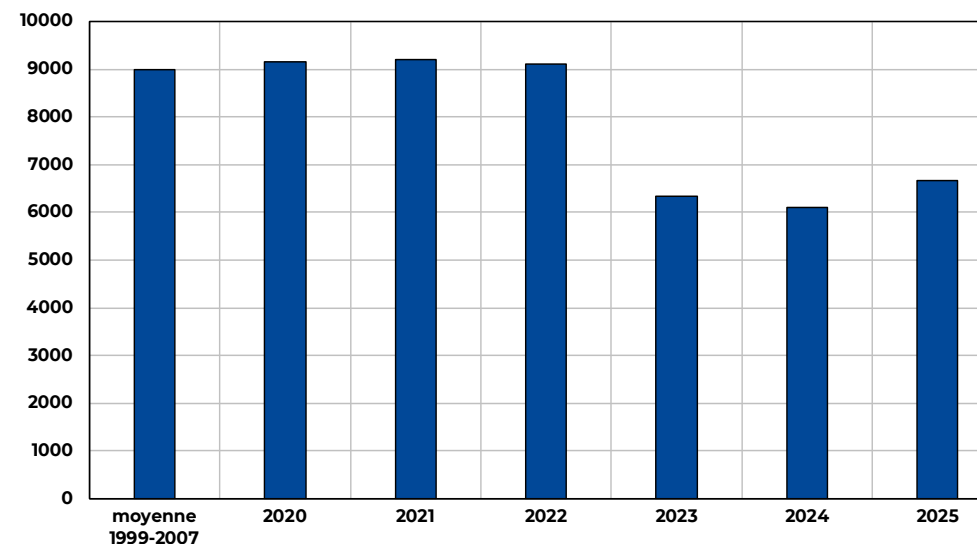
À Paris, l'activité immobilière a poursuivi son redressement au 4^{ème} trimestre 2025. Le volume de transactions a progressé de près de 9 % sur un an, portant la hausse annuelle à +8 % par rapport à 2024. Dans ce contexte, **les prix se sont établis autour de 9 600 €/m², en hausse de 1,4 % sur un an** au 4^{ème} trimestre. Les indicateurs avancés issus des avant-contrats des notaires du Grand Paris suggèrent une évolution des prix qui se tempère à court terme : **à l'horizon de fin mai 2026, les prix resteraient proches de 9 600 €/m², correspondant à une progression annuelle attendue modérée, de l'ordre de +0,9 %.**

À l'échelle de l'Île-de-France, 2025 marque un retournement de cycle après trois années de repli. Le volume de ventes a renoué avec la croissance, enregistrant une hausse de près de 13 % sur l'année. **Les prix des appartements anciens ont augmenté de 1,2 % sur un an au dernier trimestre, tandis que ceux des maisons anciennes ont encore reculé légèrement (-0,4 %).** Les perspectives de court terme demeurent globalement orientées à la hausse. À fin mai 2026, les prix progresseraient d'environ +0,4 % sur un an pour les appartements et +0,3 % pour les maisons en Petite Couronne. En Grande Couronne, la dynamique serait plus contrastée, avec une hausse de +0,3 % pour les appartements mais une baisse de -0,2 % pour les maisons.

Prix des appartements anciens - Paris



Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris au 4^{ème} trimestre



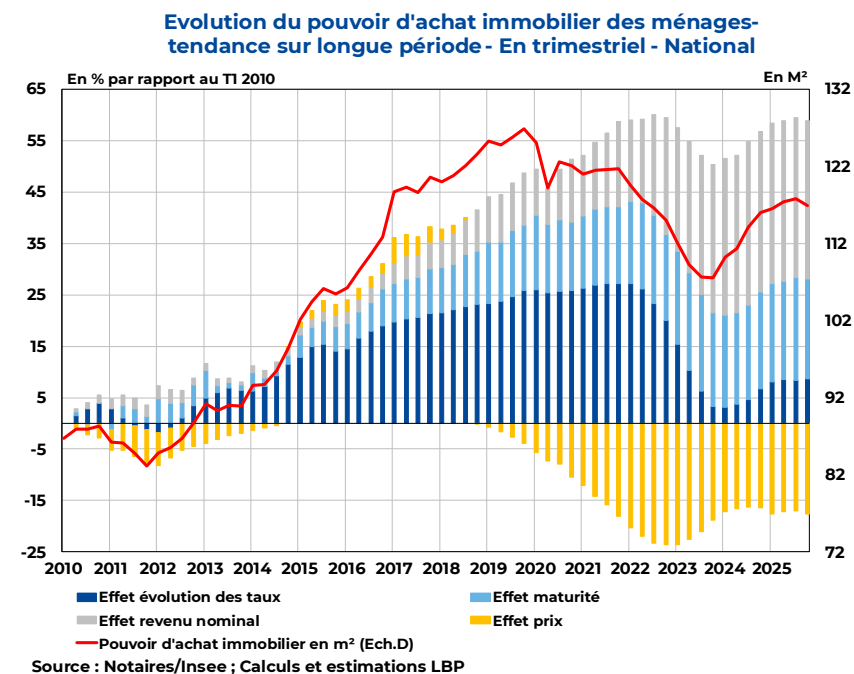
Sources : Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP
Prix immobiliers

Sources : Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Le mouvement sur les taux des crédits à l'habitat fait partie des éléments les plus structurants pour le pouvoir d'achat immobilier des ménages. En effet, d'après nos estimations, un choc de 100 points de base sur les taux des crédits à l'habitat, toutes choses égales par ailleurs, peut générer jusqu'à 10 % de variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

D'après les dernières données disponibles, arrêtées au 4^{ème} trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est redressé de 0,8 % sur un an. Le niveau relativement bas des taux en 2025 ont contribué à soutenir la capacité d'endettement des ménages. Toutefois, **une inflexion est intervenue par rapport au trimestre précédent du fait de la reprise des prix et l'amorce de la normalisation des taux** (-0,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2025). En outre, le pouvoir d'achat immobilier des ménages reste inférieur de 3,9 % à la fin 2021.

En perspective, **une légère dégradation du pouvoir d'achat immobilier devrait se prolonger** avec le rehaussement observé sur les taux et la poursuite attendue de la reprise des prix immobiliers.

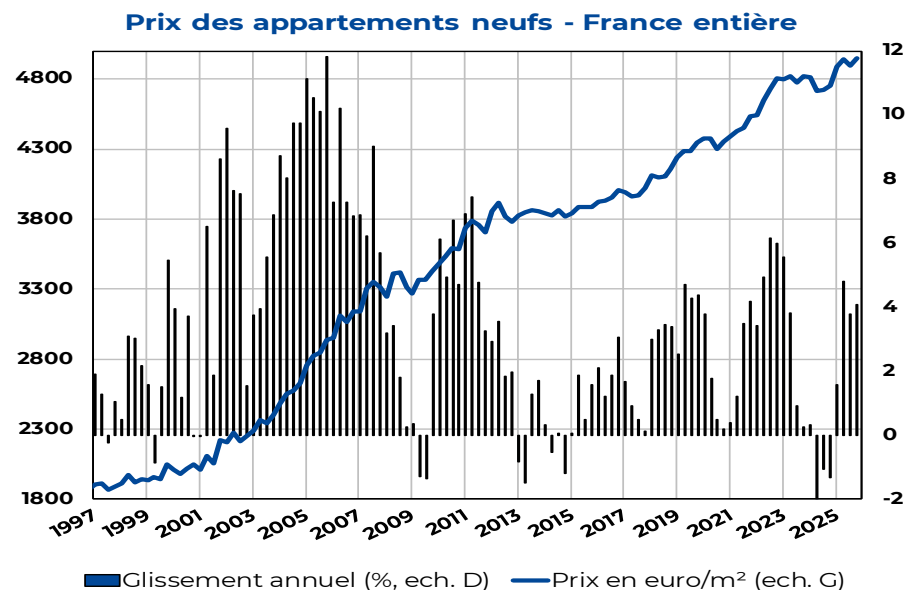


Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements. La capacité d'emprunt est déterminée en fonction d'une mensualité fixé à 30 % du revenu disponible et d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un TAEG moyen observés par la Banque de France à fréquence trimestrielle.

Des prix dans le neuf toujours à un niveau élevé malgré une activité atone

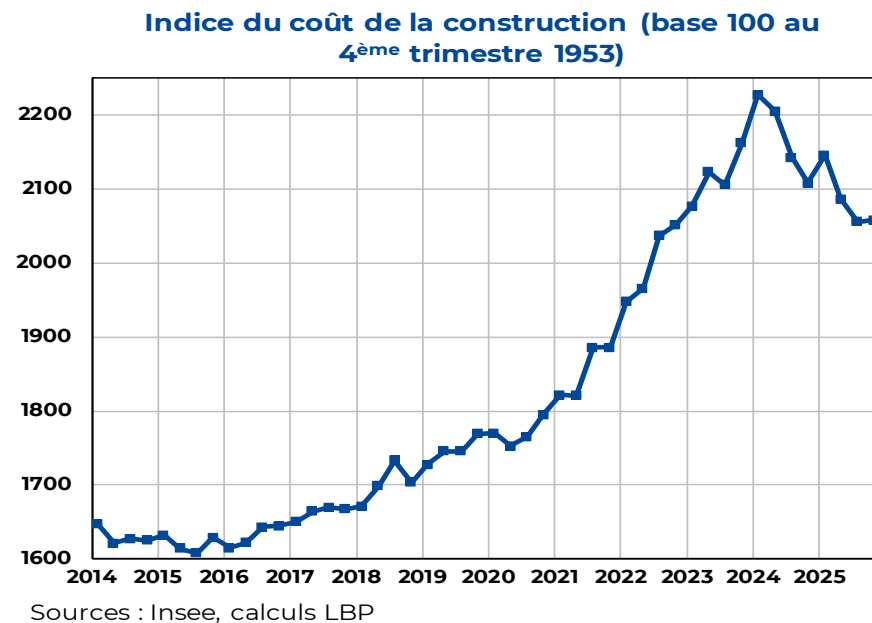
À la fin de l'année 2025, le prix moyen des appartements neufs a atteint un niveau historiquement élevé, s'établissant à 4947 €/m², soit une hausse de 4,8 % sur un an. Contrairement au marché de l'ancien, le segment du neuf n'a pas connu de véritable correction des prix, en dépit de la crise immobilière traversée ces dernières années et de l'absence de reprise de l'activité en 2025. Les prix dans le neuf ont même marqué une réaccélération au cours de l'année, après deux années de plafonnement, sous l'effet de l'amélioration de la capacité d'achat des ménages. Cette évolution apparaît d'autant plus paradoxale que les coûts de construction poursuivent leur repli, tendance à l'œuvre depuis 2024.

Néanmoins, les enquêtes de l'Insee (enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2026) indiquent une baisse du nombre de promoteurs anticipant une augmentation du prix moyen dans le neuf à court terme pour les nouveaux projets à l'étude.



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Prix immobiliers

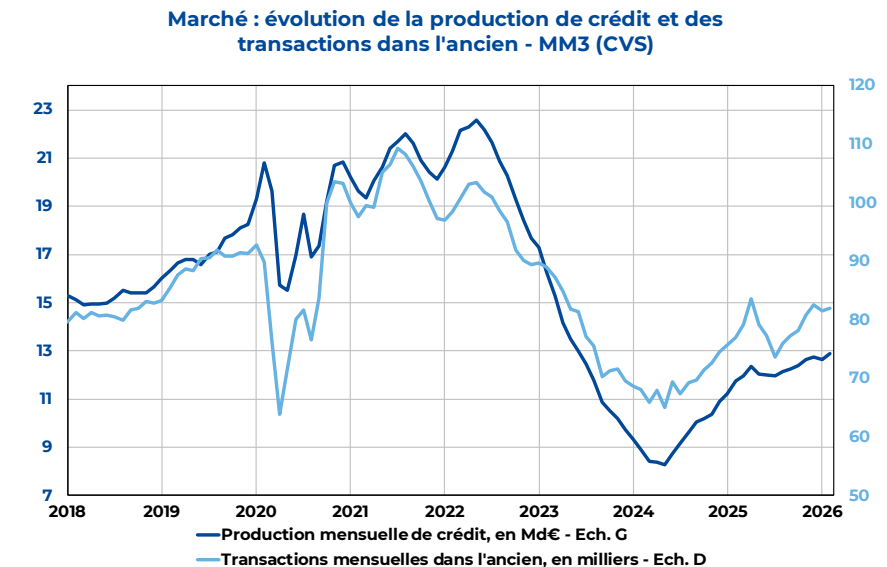
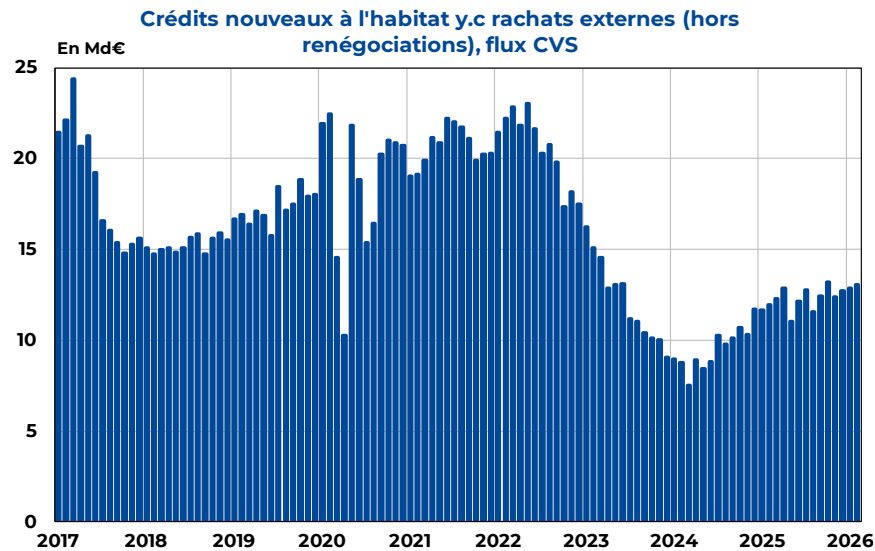


CRÉDIT À L'HABITAT

Net redressement de l'activité du crédit immobilier en 2025

Après deux années de repli de l'activité (-40 % en 2023 puis -20 % en 2024), le marché du crédit immobilier a connu un net redressement en 2025. Sur l'ensemble de l'année, la production de crédits à l'habitat (au sens de l'ACPR, incluant les rachats externes mais hors renégociations internes) a progressé de 28 %, portée par le regain d'activité sur le marché de l'ancien et la reprise des prix immobiliers.

Le début de l'année 2026 s'inscrit, à ce stade, dans la continuité de cette dynamique favorable. Selon nos estimations, la production de crédits à l'habitat sur les deux premiers mois de l'année affiche une hausse d'environ 9,7 % par rapport à la même période de 2025.



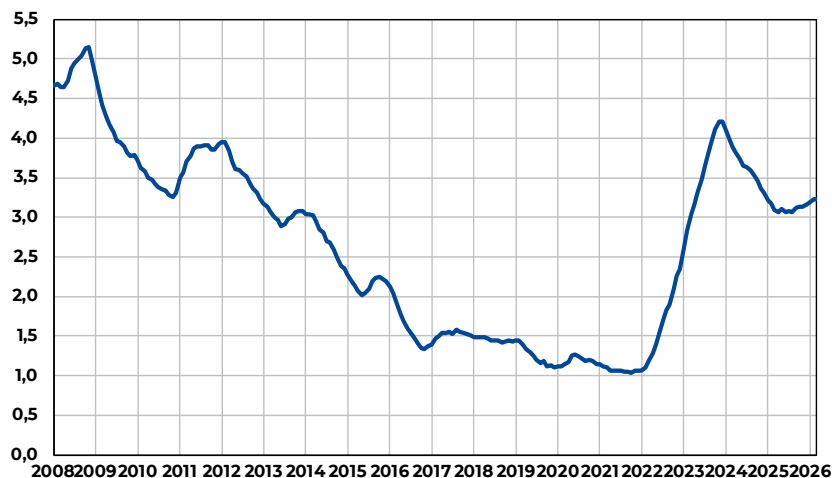
Normalisation progressive du coût de l'emprunt

En 2025, l'évolution des taux de crédit à l'habitat a connu deux phases distinctes. **Jusqu'à l'été, une concurrence accrue entre les établissements bancaires a maintenu les taux à des niveaux particulièrement bas**, en décalage avec les fondamentaux de marché marqués par un redressement des taux longs. **À compter de l'automne, les conditions de financement ont amorcé un mouvement de normalisation.** Cette dynamique s'est prolongée au début de l'année 2026.

Selon les données de l'Observatoire Crédit Logement, le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 3,23 % en mars (hors frais de gestion et d'assurance), en hausse de 7 points de base (pb) par rapport à la fin de l'année dernière et de 17 points de base par rapport au point bas atteint au printemps 2025.

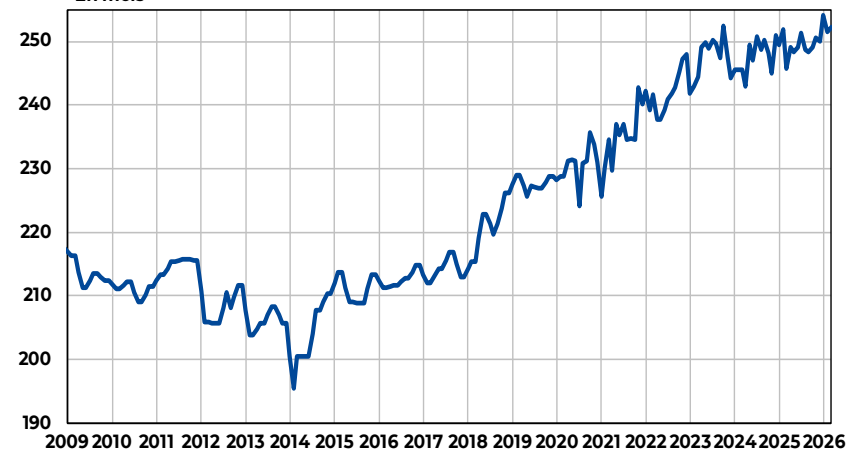
Parallèlement, **la durée moyenne des nouveaux prêts accordés s'est élevée à 252 mois en mars, un niveau élevé qui demeure globalement stable depuis près de deux ans.** Pour mémoire, l'allongement des durées constitue l'un des principaux leviers mobilisés par les banques pour améliorer la solvabilité des emprunteurs. Cette tendance a conduit les maturités à se rapprocher progressivement de la borne réglementaire de 25 ans fixée par les autorités prudentielles.

Taux des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers (%)
ensemble des marchés



Source: Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

Durée initiale moyenne des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers
En mois



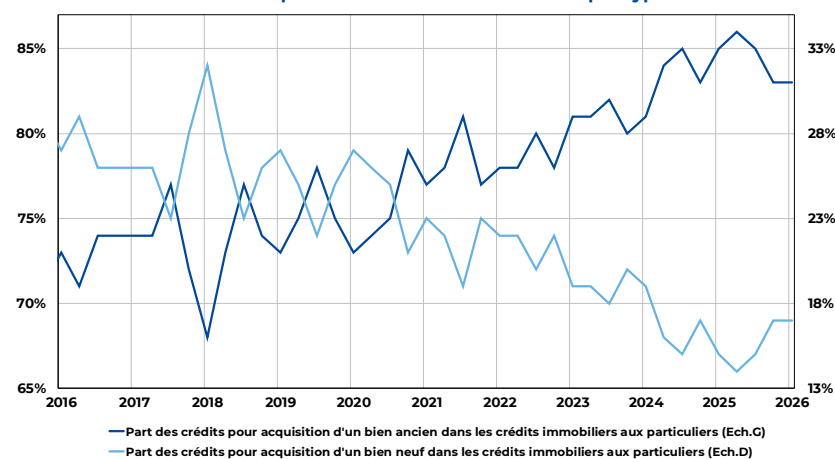
Source: Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

La part du financement des logements anciens demeure élevée au sein de la production de crédits à l'habitat, atteignant 83 % au 1^{er} trimestre 2026, contre 75 % en moyenne sur la période de taux exceptionnellement bas. Cette réorientation de la structure de la production s'explique en partie par la rigidité persistante des prix dans le neuf, dont l'activité qui n'a pas connu de véritable reprise depuis la crise des dernières années. Les acquéreurs se reportent ainsi davantage vers le marché de l'ancien, offrant des marges de négociation plus importantes et bénéficiant de dispositifs de soutien ciblés, notamment le prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation lourde.

Par ailleurs, la part des crédits destinés à l'acquisition de biens locatifs s'inscrit dans une tendance structurellement baissière, malgré un léger redressement observé fin 2025 – début 2026 (11 % de la production, contre environ 15 % avant la phase de remontée des taux). Cette évolution reflète notamment le recul marqué des investisseurs parmi les acquéreurs de logements neufs. À l'inverse, la part des crédits consacrés à l'acquisition de résidences principales demeure à un niveau structurellement élevé, en dépit d'un léger repli récent (86 %, contre 82 % fin 2021).

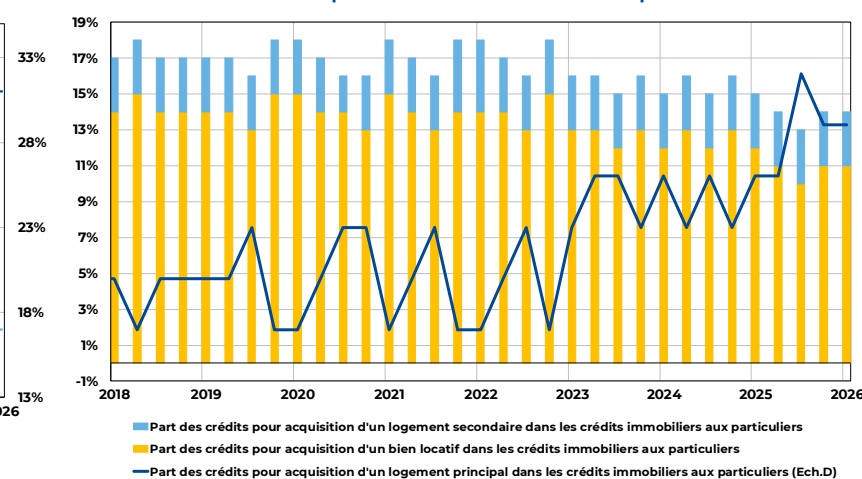
Enfin, la part des primo-accédants dans la production de crédits pour l'achat d'une résidence principale poursuit sa progression et atteint un niveau élevé de presque 56 % depuis la fin de l'année 2025. Pour mémoire, la demande des ménages, en particulier celle des ménages en phase d'accession, avait été fortement soutenue l'an dernier par un niveau de taux relativement bas.

Structure de la production de crédits à l'habitat par type de bien



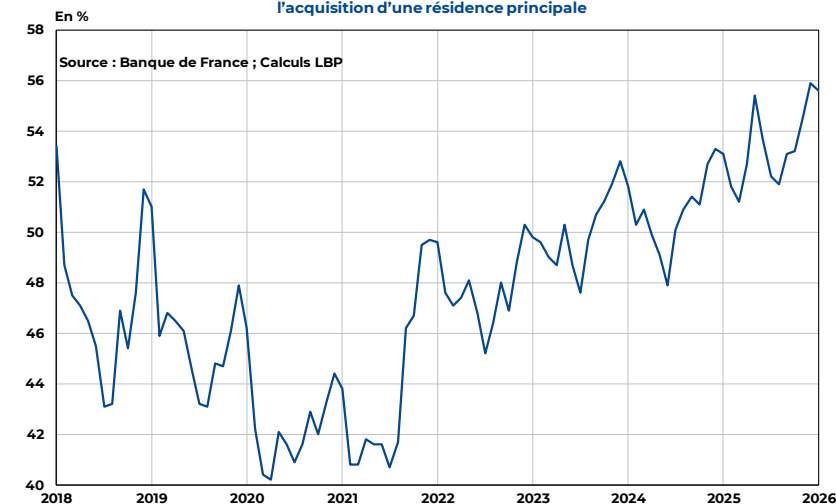
Source : Banque de France ; Calculs LBP

Structure de la production de crédits à l'habitat par affectation



Source : Banque de France ; Calculs LBP

Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale

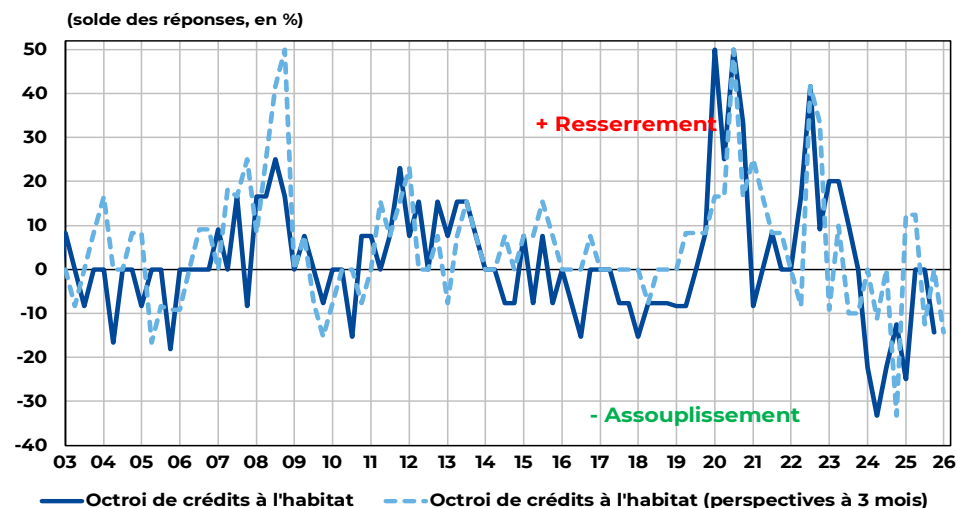


Critères d'octroi

En 2025, les établissements bancaires ont affiché leur volonté d'accompagner la poursuite du redressement du marché du crédit, amorcé à la mi-2024 après deux années de forte contraction. Les conditions de financement se sont globalement assouplies tout au long de l'année et, par moments, les contraintes pesant sur l'accès au crédit se sont révélées moins restrictives qu'anticipé, en particulier aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres.

Selon les enquêtes de la Banque de France auprès des banques, le début de l'année 2026 était encore anticipé comme favorable à une poursuite de l'assouplissement des conditions d'octroi.

Critères d'octroi de crédits à l'habitat aux ménages



Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

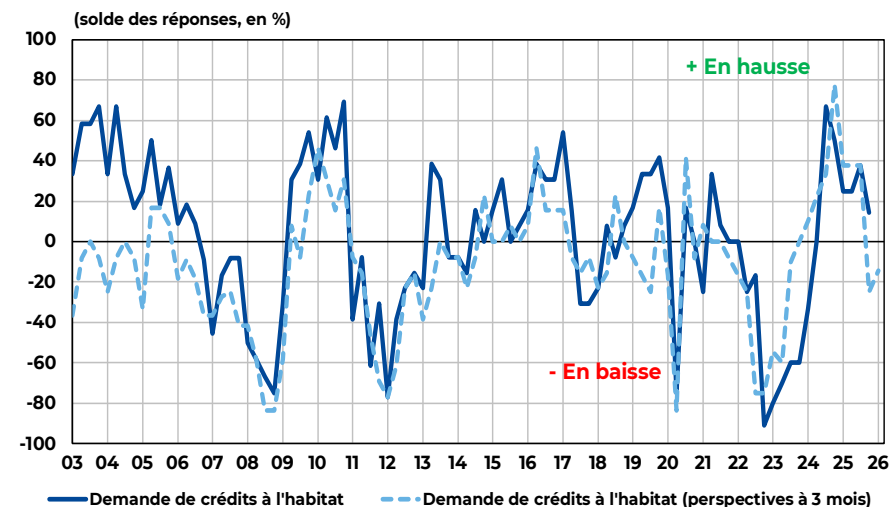
Crédit à l'habitat

Demande de crédits

Tout au long de l'année 2025, les établissements de crédit ont fait état d'une progression continue de la demande de prêts qui leur était adressée. Ce redressement de la demande, engagé dès le début de l'année 2024, s'est poursuivi sans interruption, en cohérence avec l'amélioration globale observée sur le marché immobilier au cours de l'année écoulée.

En revanche, pour le début de l'année 2026, l'enquête de la Banque de France auprès des banques faisait apparaître une inflexion des anticipations, avec un repli attendu de la demande de crédit.

Demande de crédits à l'habitat des ménages



Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

PROJECTIONS

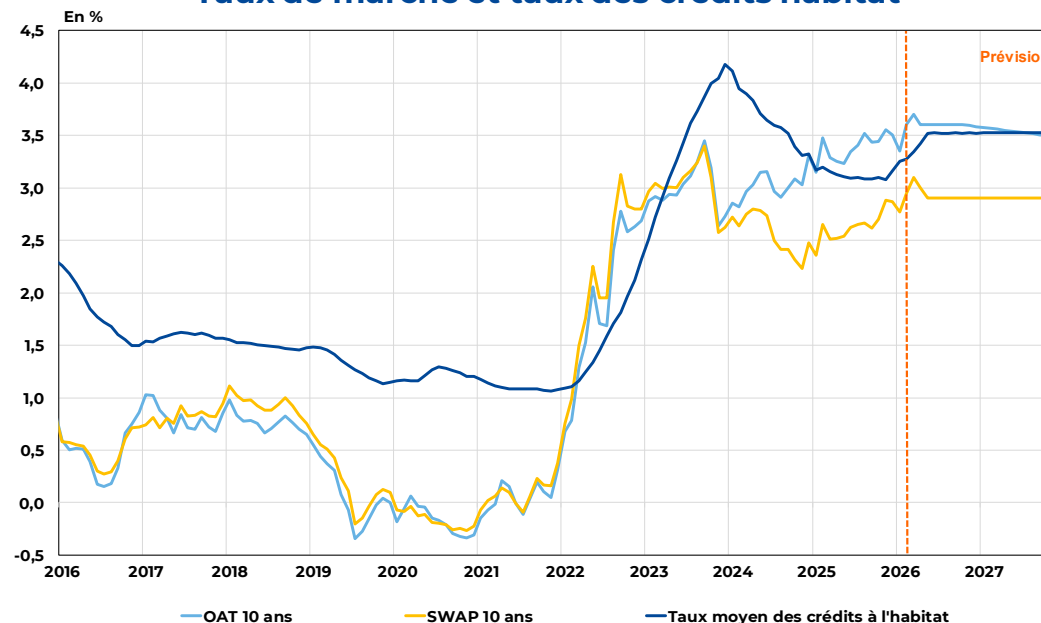
Perspective : Normalisation à un niveau d'équilibre très prochainement

En 2025, le taux moyen des crédits à l'habitat est demeuré relativement bas au regard des taux de marché, en particulier de l'OAT à 10 ans, ce dernier étant sensible au contexte d'instabilité politique en France. Dans un environnement macroéconomique qui aurait pu justifier une remontée du coût du financement de l'habitat dès l'année dernière, la forte concurrence entre établissements bancaires a contribué à contenir les taux de crédit immobilier. Néanmoins, **une inflexion haussière est observée depuis la fin de l'été 2025**.

Dans ce contexte, **une normalisation progressive des taux apparaissait comme un scénario central, avec une convergence vers un niveau d'équilibre attendue à l'horizon 2026**. Toutefois, **les évolutions géopolitiques récentes, et leurs effets sur l'activité économique et les taux de marché, pourraient accélérer ce processus et conduire à une normalisation plus précoce, dès la mi-année 2026**.

En l'absence d'une désescalade supplémentaire des tensions géopolitiques et sous l'hypothèse d'une fin du conflit en Iran à court terme, **les pressions à la hausse sur les taux de marché induiraient, dans un premier temps, une remontée plus rapide des taux de crédit immobilier. À terme, même dans l'hypothèse d'une détente des taux de marché et de leur convergence vers leur niveau d'équilibre, les taux des crédits à l'habitat n'enregistreraient pas nécessairement de repli**, ceux-ci ayant déjà achevé leur processus de normalisation. **Le taux nominal moyen des crédits à l'habitat atteindrait ainsi environ 3,5 % d'ici la fin du printemps 2026** (soit un TAEG moyen proche de 4,2 %), avant de se stabiliser par la suite.

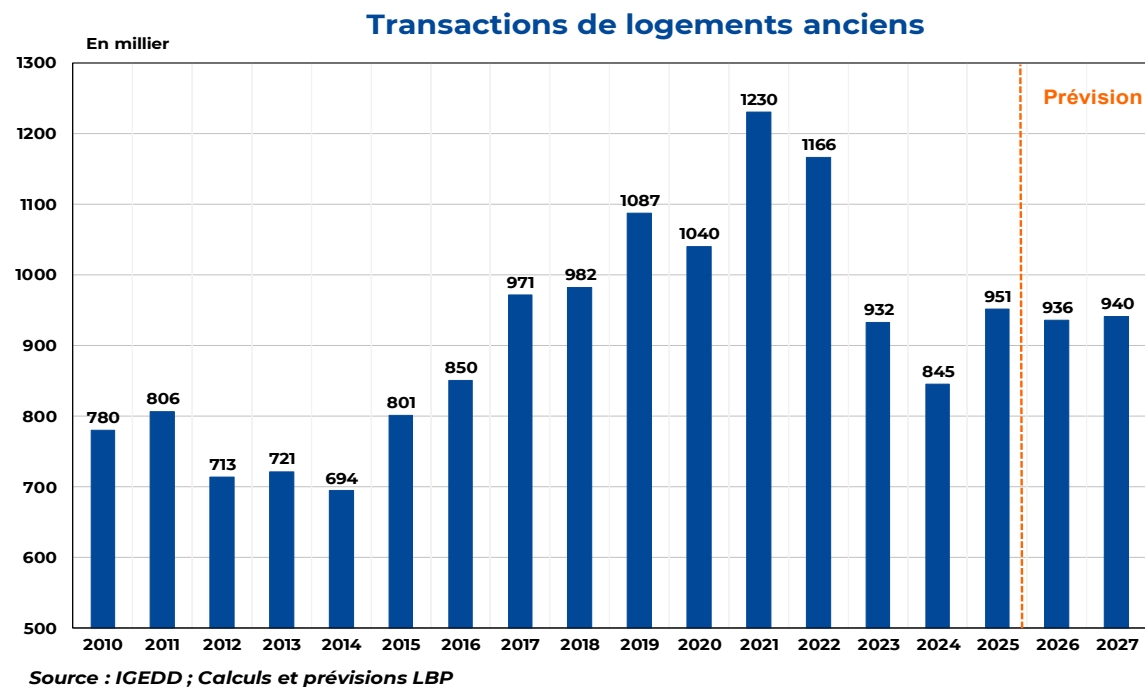
Taux de marché et taux des crédits habitat



Sources : LSEG, Banque de France ; Calculs et prévisions LBP

Perspective : baisse des transactions

La reprise du marché, amorcée courant 2024, s'est confirmée l'an dernier, portée par un redressement du pouvoir d'achat immobilier des ménages, largement attribuable à un niveau de taux de crédit relativement bas. Toutefois, **la phase actuelle de normalisation des taux, accélérée par la résurgence du conflit en Iran, viendrait rogner la capacité d'achat des ménages.** Ces derniers ont d'ailleurs anticipé ce mouvement en accélérant leurs transactions en fin d'année 2025 afin d'échapper à la remontée attendue des taux. Dans ce contexte, **l'année 2026 pourrait être marquée par un repli de l'activité, sur fond de marché à nouveau grippé par la perte de pouvoir d'achat immobilier.** En 2027, le marché ne connaîtrait pas de dynamique notable et évoluerait davantage autour de son niveau d'équilibre. Au total, **le volume de transactions reculerait d'environ 1,6 % en 2026 avant de connaître un léger redressement modéré à +0,5 % en 2027.**



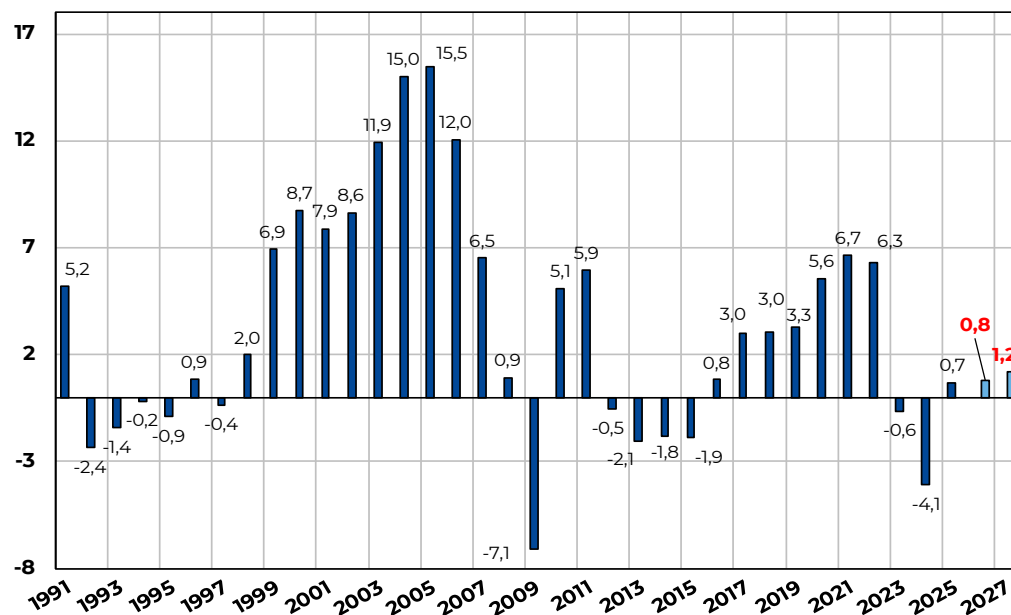
Perspective : hausse des prix

Le redressement progressif du marché immobilier, amorcé au second semestre 2024, a permis une correction haussière des prix, se traduisant par un rebond effectif en moyenne annuelle en 2025.

À l'horizon fin 2027, les prix dans l'ancien devraient conserver une trajectoire orientée à la hausse, malgré un léger repli de l'activité anticipé en 2026. En pratique, même dans ce scénario de modération du marché, celui-ci évoluerait globalement autour de son niveau d'équilibre, compte tenu de l'évolution de la capacité d'achat des ménages, limitant ainsi les pressions baissières sur les prix. **Ces derniers progresseraient ainsi modérément en 2026, autour de +0,8 %, avant de bénéficier de la reprise graduelle de l'activité en 2027 pour atteindre une hausse de près de +1,2 %.**

Ainsi, **les effets de la dégradation de l'environnement économique devraient se transmettre principalement par un ajustement des volumes, avec un impact plus limité sur les prix,** lesquels évolueraient en 2026 à un rythme comparable à la moyenne observée en 2025. Néanmoins, **une détérioration plus marquée de la conjoncture pourrait remettre en cause ce scénario** et exercer, in fine, des pressions sur les prix.

Variation des prix des logements observée puis projetée (%)



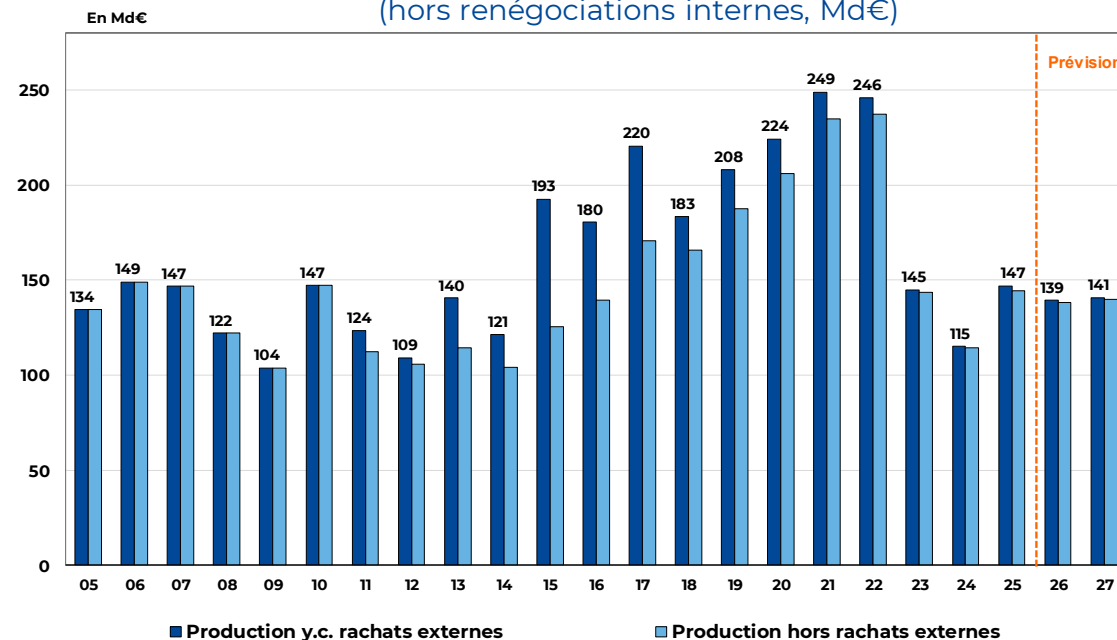
Perspective : repli attendu en 2026

En 2025, la production de crédits à l'habitat s'est nettement redressée, en cohérence avec la reprise des transactions immobilières et la reprise concomitante des prix. Cette dynamique a même permis d'effacer intégralement le repli enregistré en 2024, traduisant un retour de la demande solvable dans un contexte de conditions de financement plus favorables.

En 2026, le ralentissement attendu du marché immobilier devrait se transmettre mécaniquement à la production de crédits. Celle-ci s'inscrirait en repli sur l'ensemble de l'année, avec une baisse estimée à près de -5%, reflétant la dégradation de la capacité d'achat des ménages et un climat plus attentiste.

Le redressement progressif anticipé du marché en 2027 devrait ensuite permettre une reprise graduelle de la production de crédits, dont la croissance resterait toutefois modérée, de l'ordre de +1%, dans un environnement de marché davantage stabilisé.

Production de crédits habitat aux ménages
(hors renégociations internes, Md€)



Source : ACPR ; Calculs et prévisions LBP

**FOCUS SUR LE NON RESIDENTIEL :
L'IMMOBILIER DE BUREAU EN ILE-DE-
FRANCE**

Un début d'année 2026 encore fragile

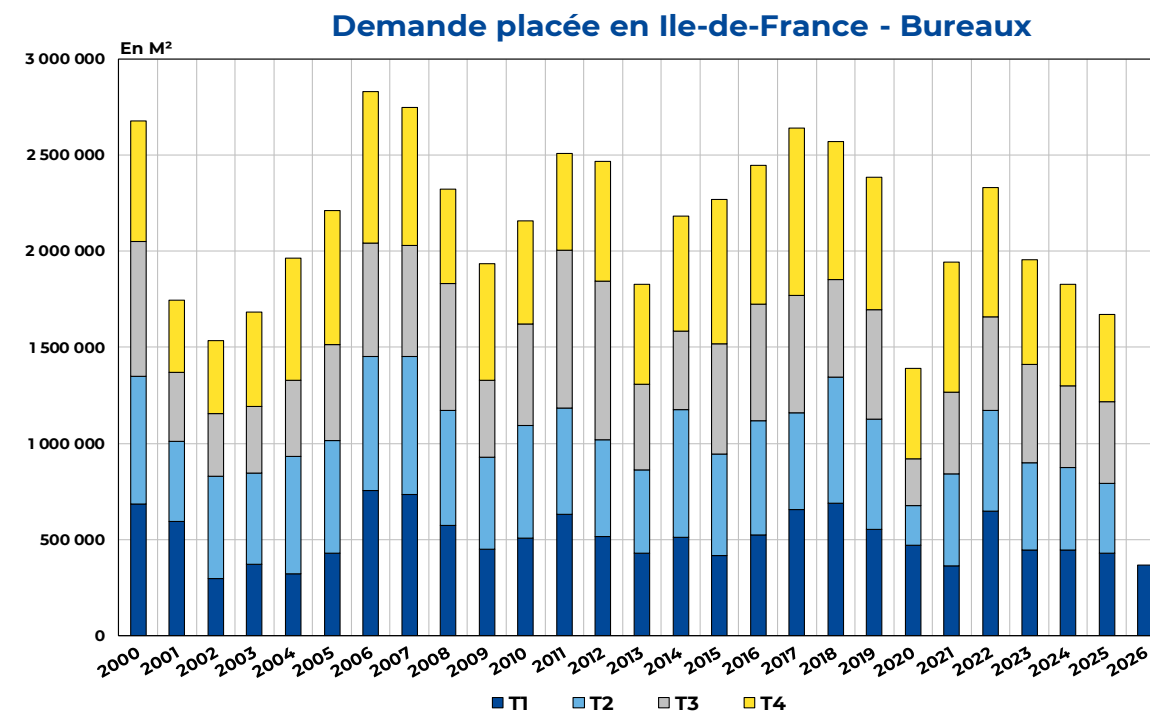
En 2025, le marché de l'immobilier tertiaire a évolué dans un environnement politique et macroéconomique particulièrement instable, ce qui a pesé sur les décisions d'investissement des entreprises. **Sur l'ensemble de l'année, la demande placée en immobilier de bureaux en Île-de-France s'est ainsi contractée de 8,6 %.**

Le début d'année 2026 prolonge de cette dynamique défavorable. Le regain d'incertitude géopolitique, lié notamment au conflit en Iran, renforce ce climat attentiste, même si ses effets directs sur les résultats du 1^{er} trimestre demeurent, à ce stade, limités. **La demande placée sur le marché francilien recule de près de 15 % sur un an,** pour s'établir à 367 740 m². Cette baisse est particulièrement marquée pour les grandes surfaces de plus de 5 000 m², dont les volumes chutent de près de 48 % sur un an. À l'inverse, l'activité sur le segment des petites et moyennes surfaces fait preuve de résilience, avec une légère progression de 2 %.

Ce repli s'inscrit dans un contexte plus structurel de perte d'attractivité du marché des bureaux, liée à la diffusion durable de modes de travail alternatifs, tels que le télétravail et le flex-office. Si le télétravail a été partiellement remis en question par certaines entreprises en 2025, ce mouvement s'est davantage traduit par des stratégies d'optimisation des surfaces existantes que par des besoins d'extension vers de nouveaux espaces.

Du côté de l'offre, le stock de bureaux disponibles en Île-de-France atteint un peu plus de 6,33 millions de m² au 1^{er} trimestre, en hausse de 9 % sur un an. Ce décalage persistant entre l'évolution de l'offre et celle de la demande contribue à porter le taux de vacance à 10,3 % du parc existant, soit un niveau supérieur d'environ 3,8 points à la moyenne observée avant la crise sanitaire.

L'immobilier non résidentiel



Source : Immostat ; Calculs LBP

Des prix toujours en baisse

Prix :

Sur le marché francilien des bureaux, les prix moyens à l'investissement poursuivent leur repli. Au 1^{er} trimestre 2026, ils enregistrent un recul de 12 % sur un an, pour s'établir à 4 931 €/m².

La baisse est déjà marquée dans les localisations périphériques, avec un repli de 10,8 % en deuxième couronne et de 20 % en première couronne hors Croissant Ouest et La Défense. **Pour ces derniers, la correction apparaît encore plus prononcée,** les prix des investissements ayant diminué de près de 34 % sur un an.

Cette tendance observée ces dernières années traduit un repli continu de la demande, reflétant l'affaiblissement durable de l'activité sur le marché des bureaux et le climat attentiste des investisseurs.

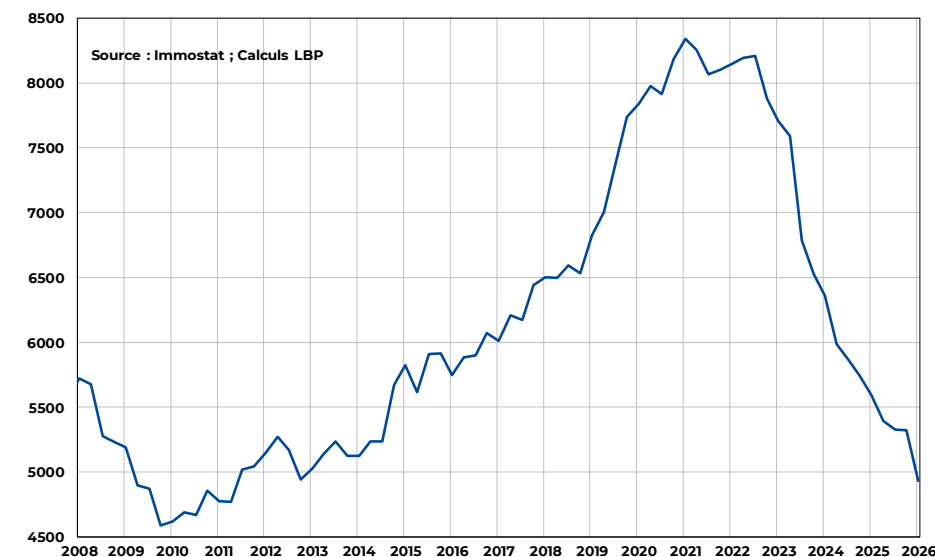
Loyers :

Au 1^{er} trimestre 2026, le loyer moyen des bureaux neufs ou réhabilités s'établit à 450 €/m², affichant un niveau légèrement supérieur à celui des bureaux de seconde main, dont le loyer moyen atteint 447 €/m². En dynamique annuelle, les bureaux de seconde main enregistrent un recul de 1,1 %, tandis que les loyers des bureaux neufs progressent de 2,7 %.

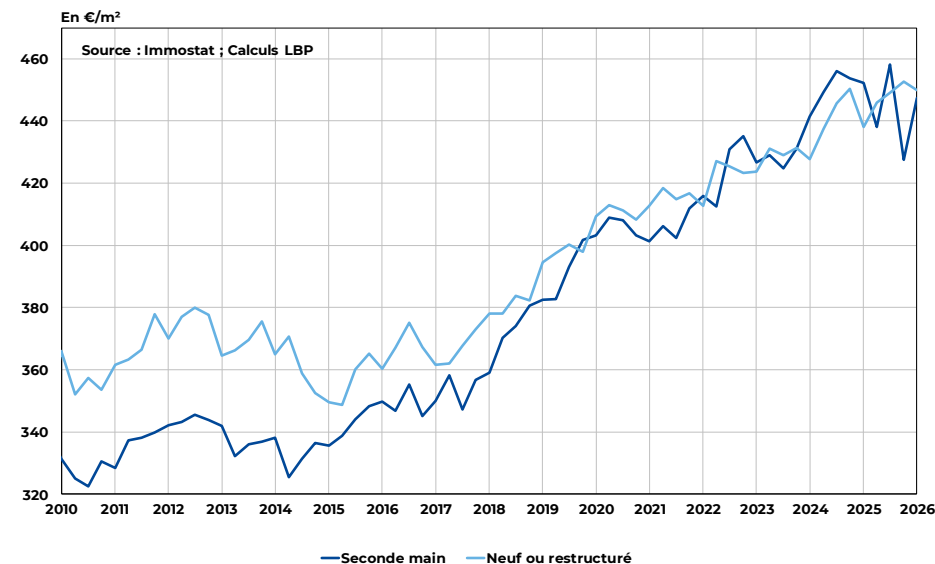
Sur le marché parisien, les loyers des bureaux « prime » évoluent sous l'effet de forces contradictoires. D'un côté, la tendance générale du marché exerce une pression baissière sur les valeurs locatives ; de l'autre, la rareté de l'offre disponible, en particulier au sein du Quartier Central des Affaires (QCA), contribue à soutenir les niveaux de loyers. Dans ce contexte, les prix ont connu une quasi-stagnation depuis la mi-2025, s'établissant à 1 250 €/m² (en secteur QCA) au 1^{er} trimestre 2026.

L'immobilier non résidentiel

Prix moyen de l'investissement - Bureaux
(En €/m²)



Loyers moyens sur un an en Ile-de-France - Bureaux



Pour s'abonner à nos Publications

ABONNEZ-VOUS À NOS PUBLICATIONS

Pour rester informé de l'actualité et des grandes tendances économiques et des marchés financiers



[Ouvrir ce lien pour s'abonner](#)

La Banque Postale

115 rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06
www.labanquepostale.com

