

RENDEZ-VOUS IMMOBILIER

*Perspectives 2026 de l'immobilier résidentiel et
du crédit immobilier en France*

CONFÉRENCE DE PRESSE

2 juin 2026

Par José BARDAJI et Bertrand CARTIER

Direction Études & Prospective

SOMMAIRE

- 1** | Le printemps de l'immobilier est-il derrière nous ?
- 2** | En 2026, faut-il s'attendre à un coup de frein du marché immobilier ?
- 3** | Quelle est la place du crédit dans un achat immobilier ?

1

Le printemps de l'immobilier est-il derrière nous ?

- i. Le marché de l'ancien connaît un coup d'arrêt**
- ii. Le marché du neuf reste convalescent**

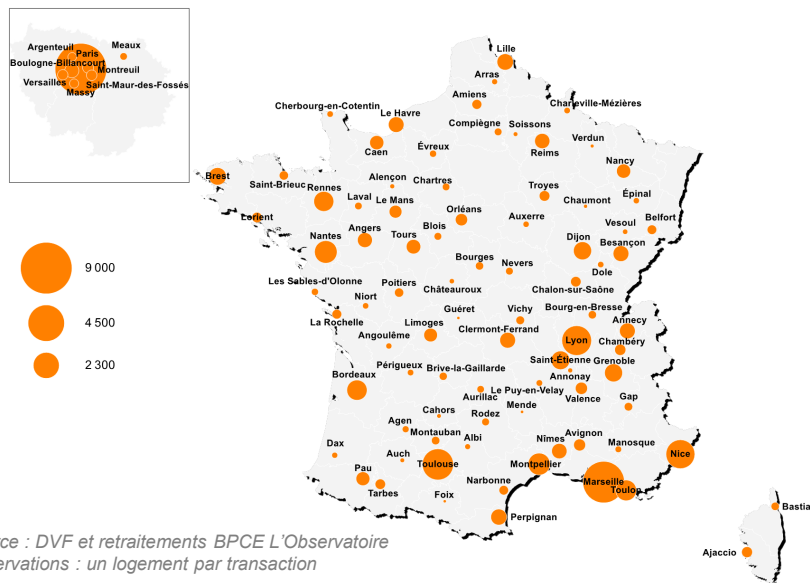
En 2025, l'activité immobilière a progressé (presque) partout en France : +16 % pour les appartements de 3 et 4 pièces...

À retenir :

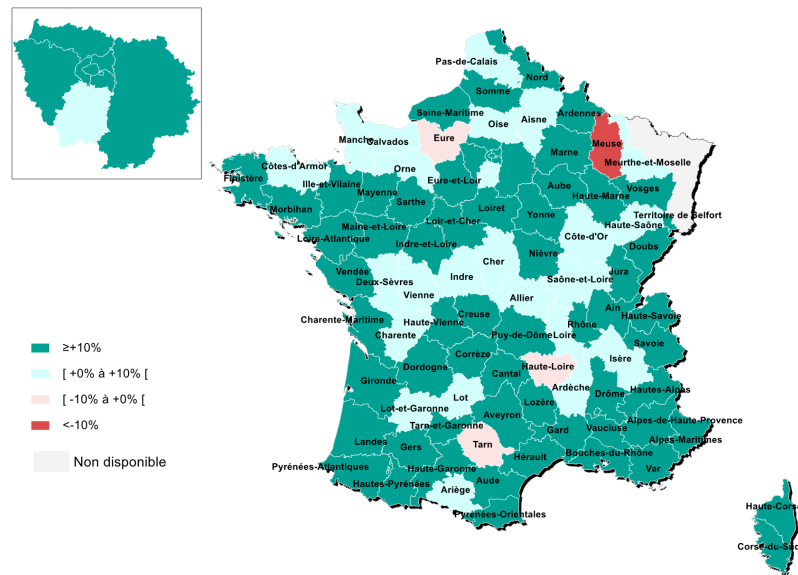
- ✓ Le marché des appartements de 3 et 4 pièces s'est établi à **161 500 transactions** en 2025 ;
- ✓ **Il est concentré** : les 12 premiers départements représentent 47 % des transactions de l'année ;
- ✓ **La dynamique** (+16 % par rapport à 2024) est présente partout hormis la Meuse, le Tarn, l'Eure et la Haute-Loire.

Marché des appartements de 3 et 4 pièces

Transactions en nombre en 2025



Évolution des transactions en 2025 par rapport à 2024



Source : DVF et retraitements BPCE L'Observatoire
Observations : un logement par transaction

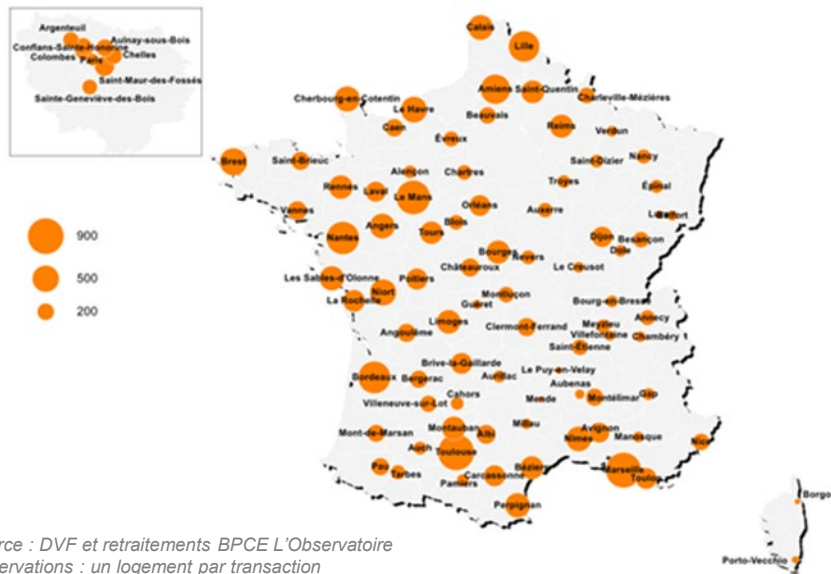
... et +14 % pour les maisons de 4 et 5 pièces

À retenir :

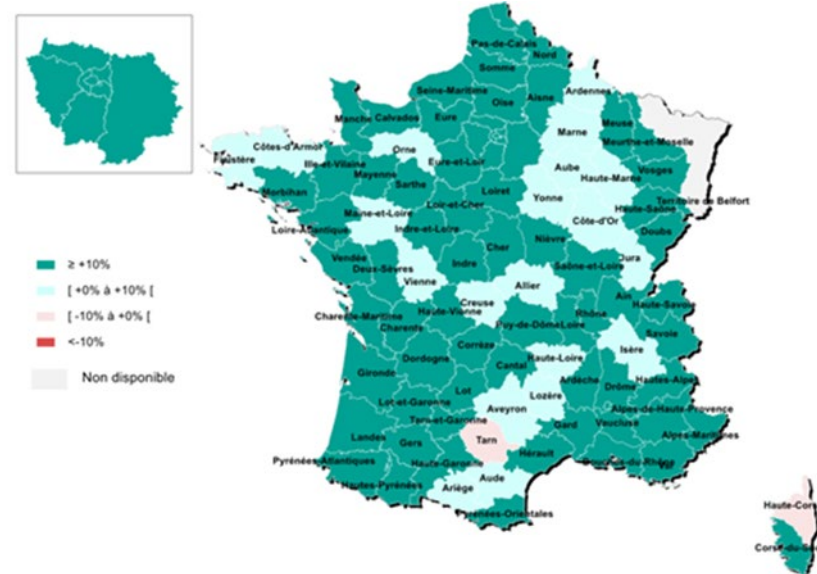
- ✓ Le marché des maisons porte sur des volumes deux fois plus importants ;
- ✓ Il est plus diffus que celui des appartements ;
- ✓ La dynamique de l'activité a été plus généralisée à tout le territoire métropolitain.

Marché des maisons de 4 et 5 pièces

Transactions en nombre en 2025

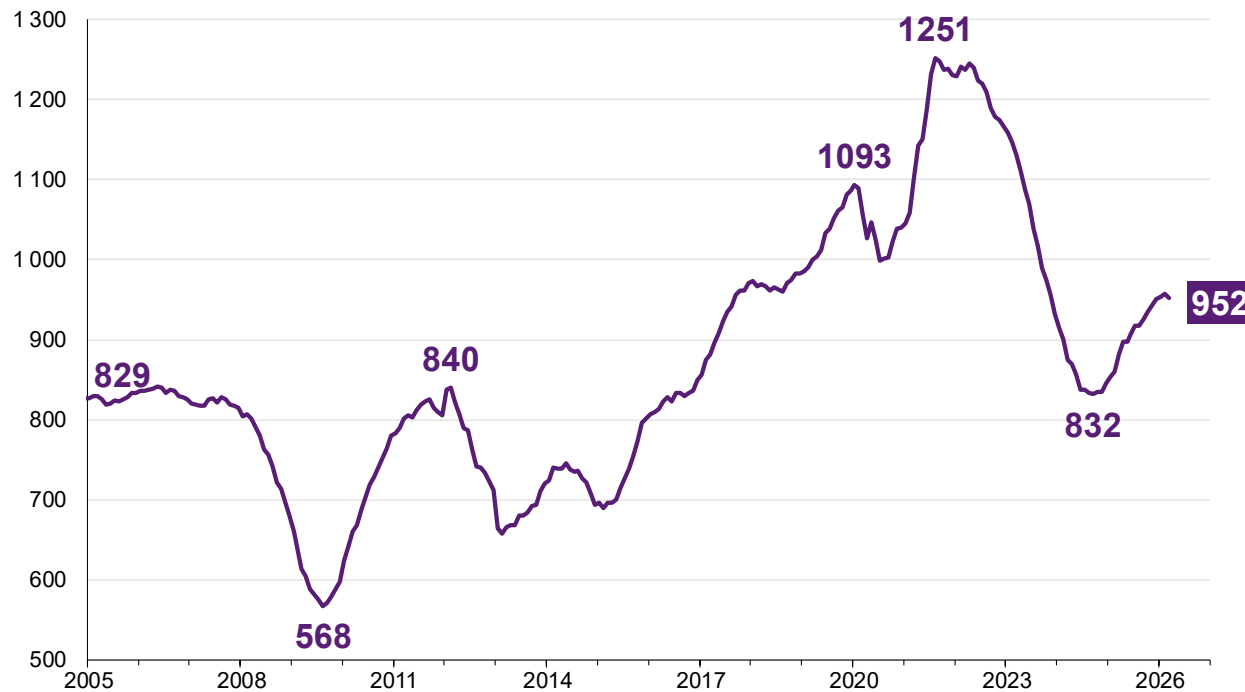


Évolution des transactions en 2025 par rapport à 2024



Depuis 4 mois, les transactions immobilières ralentissent...

Transactions de logements anciens (cumul sur 12 mois, en milliers)



Source : IGEDD
 Dernier point : mars 2026

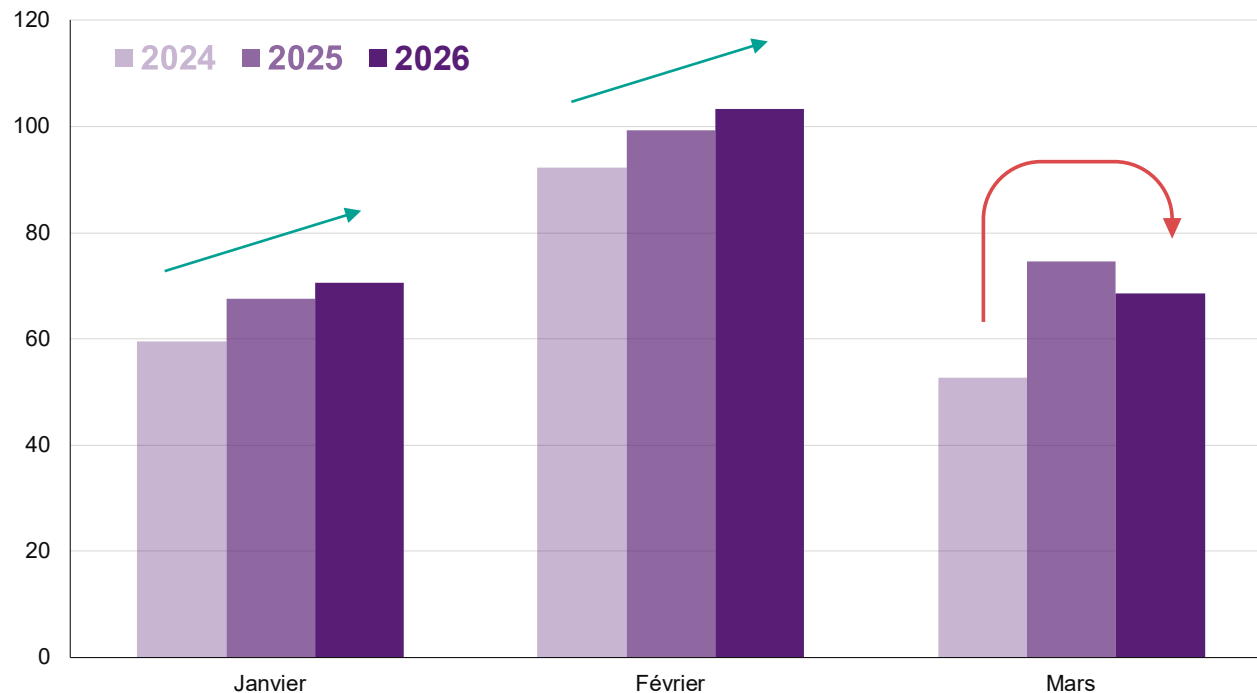
À retenir :

- ✓ Après trois années de contraction, l'activité s'est redressée en septembre 2024 du fait de l'amélioration des conditions de marché ;
- ✓ Depuis fin 2025, la reprise connaît un coup d'arrêt ;
- ✓ Fin mars, les transactions sur un an s'établissent à 952 000 logements.

...et sont même inférieures en mars 2026 à ce qu'elles étaient il y a un an

Transactions mensuelles de logements anciens

(en milliers)



Source : IGEDD

À retenir :

- ✓ La détérioration du contexte général et les fortes contraintes qui pèsent sur le pouvoir d'achat de la demande ont affecté la dynamique des transactions ;
- ✓ Après une poursuite de la hausse sur les 2 premiers mois de l'année, les transactions du mois de mars 2026 sont inférieures de 8 % à celles de mars 2025.

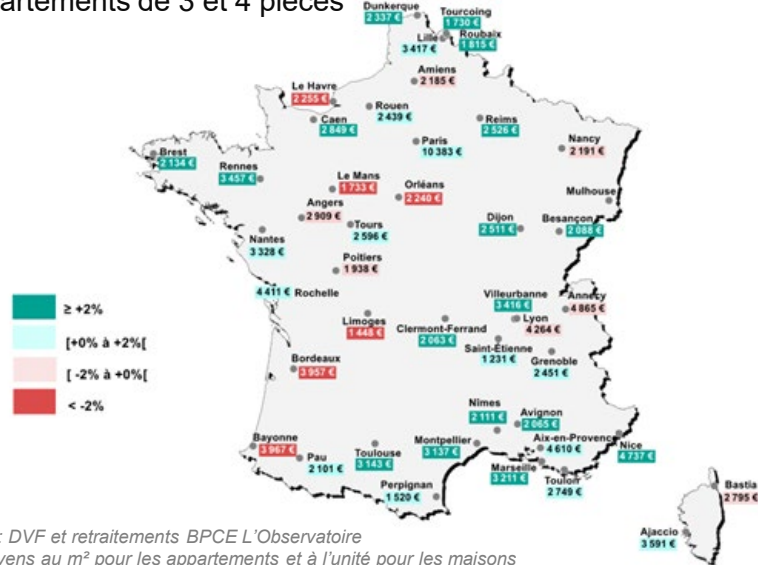
En 2025, les prix de l'ancien ont progressé de +1,0 % pour les appartements et +0,4 % pour les maisons après 3 ans de baisse

À retenir : Sur l'année, la hausse des prix a été inversement proportionnelle au niveau des prix :

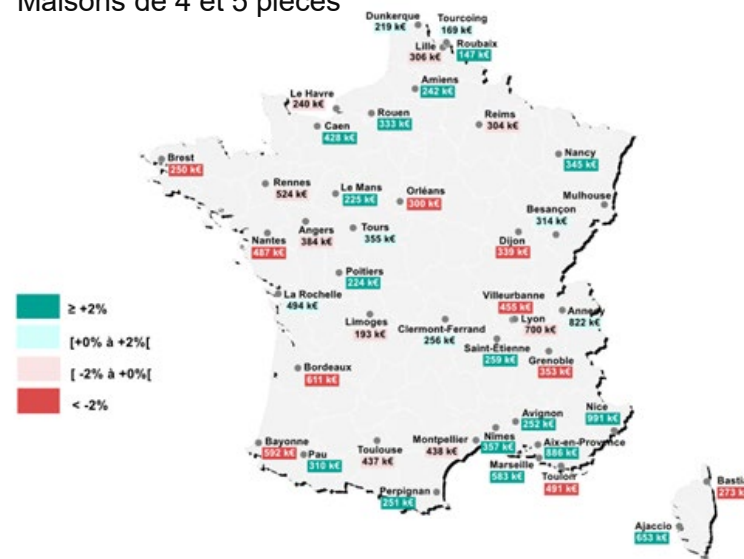
- appartements de 3-4 pièces : +2,7 % pour ceux dont le prix/m² est < à 1 700 € (contre +1,3 % pour > 2 500 €) ;
- maisons de 4-5 pièces : +1,9 % pour celles dont le prix est < à 200 k€ (contre +0,3 % pour > 300 k€).

Prix des logements anciens (niveau 2025 et tendance annuelle)

Appartements de 3 et 4 pièces



Maisons de 4 et 5 pièces

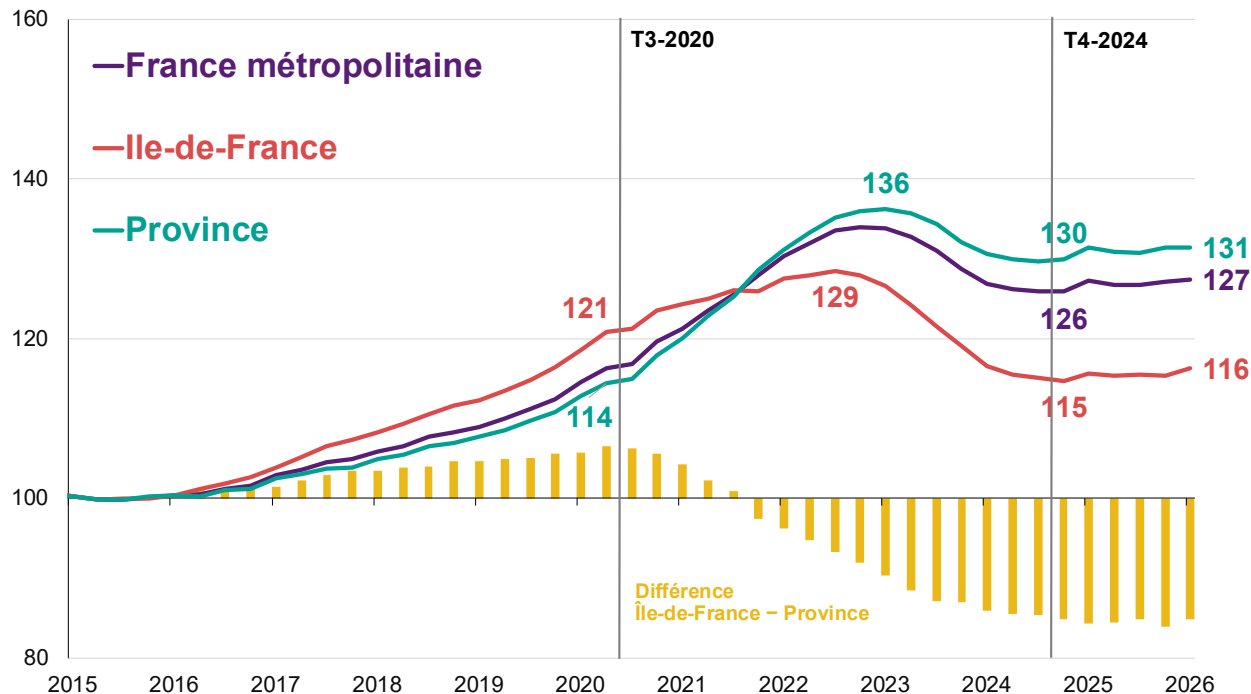


Source : DVF et retraitements BPCE L'Observatoire
Prix moyens au m² pour les appartements et à l'unité pour les maisons

Depuis un an et demi, les prix des logements demeurent sur un plateau en France...

Prix des logements anciens

(base 100 = moyenne 2015)



Source : INSEE. Derniers points : 1^{er} trimestre 2026

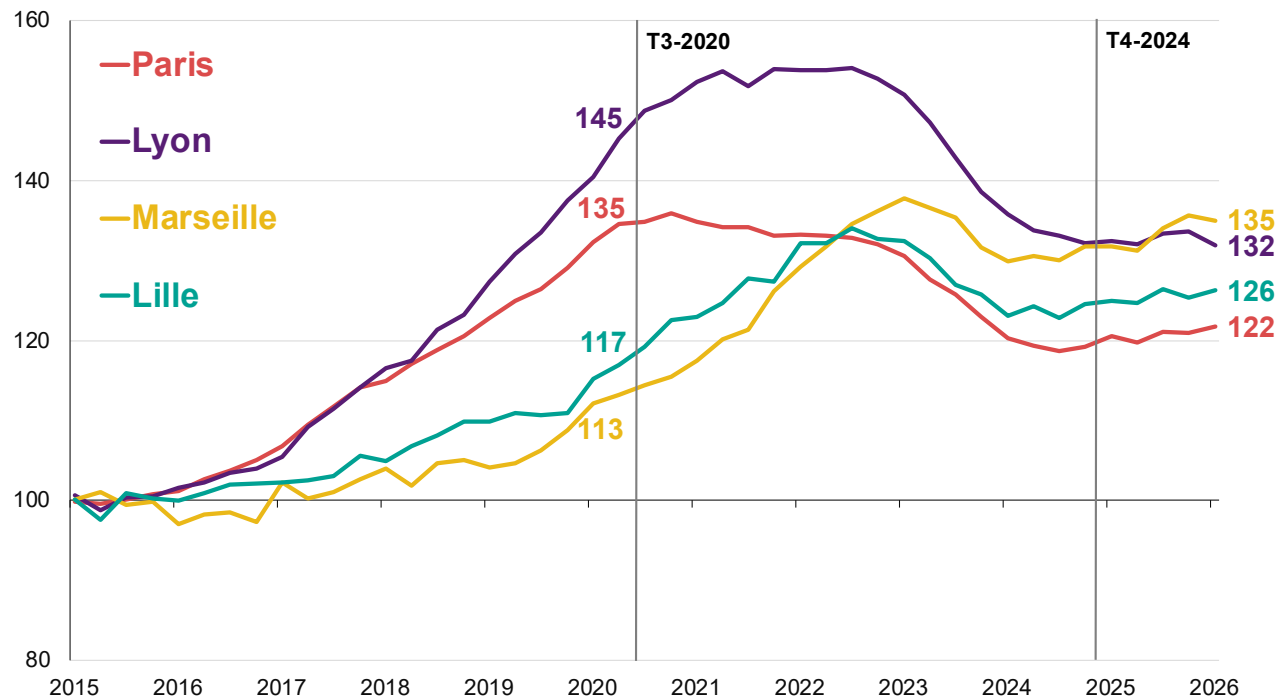
À retenir :

- ✓ Sur dix ans, la hausse des prix est près de deux fois plus élevée en **province qu'en Île-de-France** : +31 % contre +16 %
- ✓ À partir de la mi-2020, la **dynamique des prix entre l'Île-de-France et la province s'est inversée** ;
- ✓ Depuis la fin de l'année 2024, **les prix sont globalement stables** : +0,1 % au 1^{er} trimestre 2026 en glissement annuel.

... comme dans les principales agglomérations

Prix des appartements anciens¹

(base 100 = moyenne 2015)



Source : INSEE. Derniers points : 1^{er} trimestre 2026. ¹ Maisons pour Lille

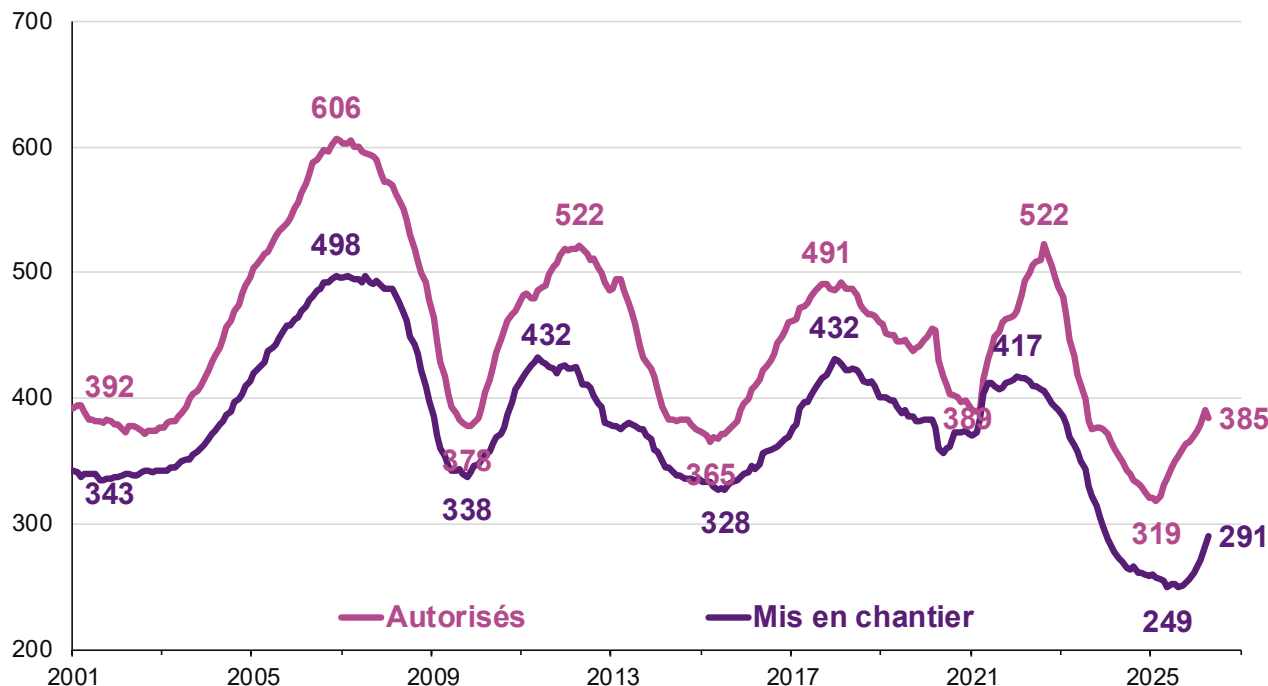
À retenir :

- ✓ Dans les plus grandes agglomérations, les variations annuelles de prix s'échelonnent entre -0,4 % pour Lyon et +2,3 % pour Marseille (+1,0 % pour Paris et Lille) ;
- ✓ Bien que distinctes sur longue période, les tendances récentes de prix se rejoignent pour ces 4 principales agglomérations.

Après 4 ans de chute, le marché du neuf sort de l'ornière...

Construction de logements

(cumul sur 12 mois en milliers)



Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires / SDES – Sitadel, données CVS-CJO. Derniers points : avril 2026

À retenir :

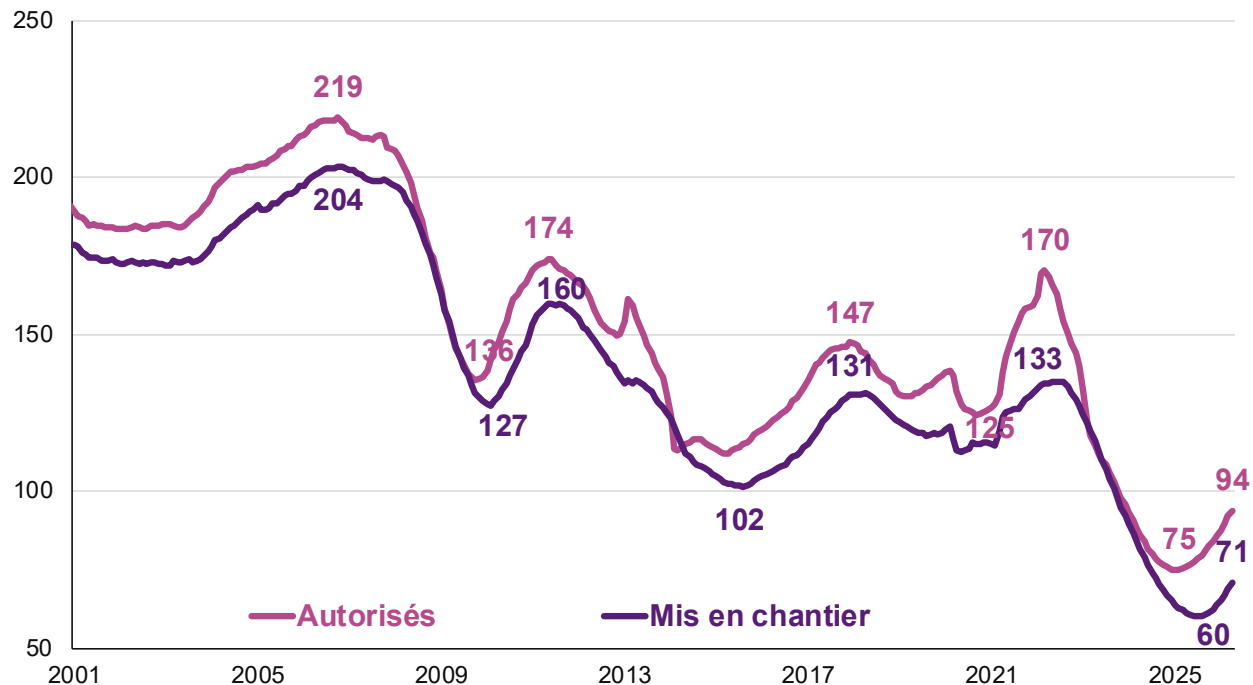
Bien qu'encore très bas dans une perspective historique, les **autorisations de construire des logements** et les **mis en chantier** accélèrent :

- sur 12 mois par rapport aux 12 mois précédents : +16 % et +14 % respectivement ;
- sur les trois derniers mois par rapport aux mêmes mois de 2025 : +11 % et +42 % respectivement.

... notamment à la suite de la reprise de la construction de logements individuels

Construction de logements neufs individuels purs

(cumul sur 12 mois en milliers)



Source : SDES – Sitadel, estimations (données CVS-CJO). Derniers points : avril 2026

À retenir :

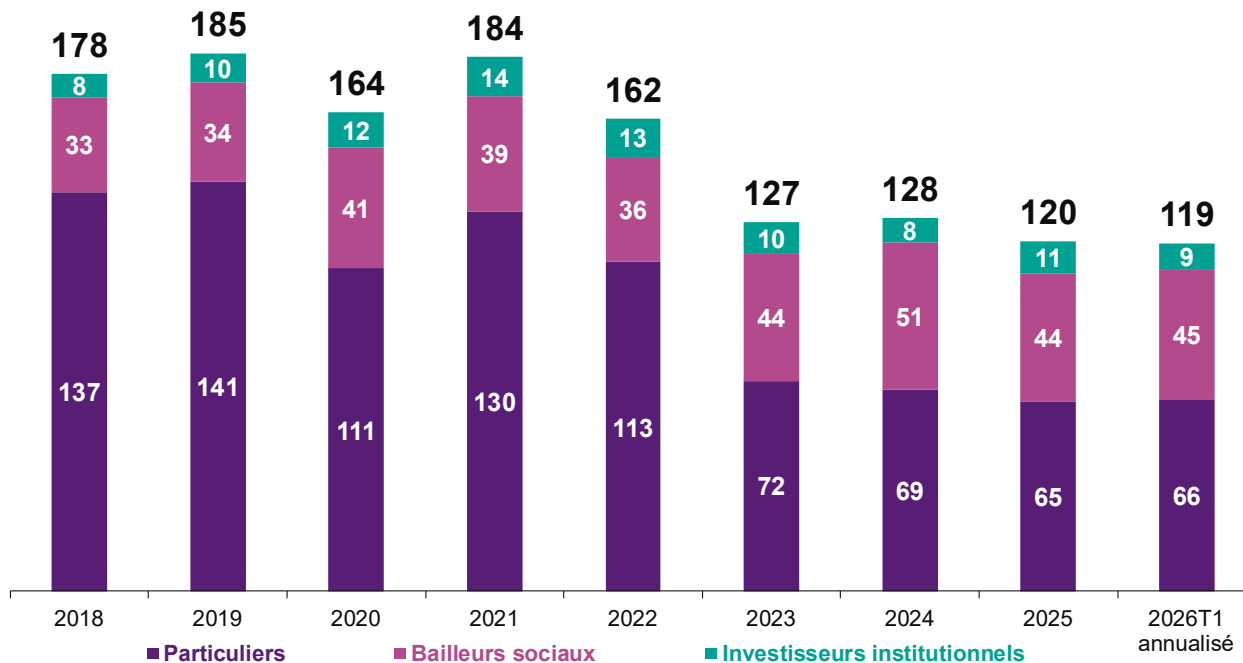
La reprise de la construction de logements individuels purs se confirme :

- sur 12 mois par rapport aux 12 mois précédents : +24 % pour les autorisations et +16 % pour les mis en chantier ;
- sur les trois derniers mois par rapport aux mêmes mois de 2025 : +31 % et +41 % respectivement.

En revanche, le début d'année reste difficile pour la promotion immobilière...

Réservations de logements neufs par catégorie d'acquéreurs

(données sur un an, en milliers)



Source : SDES, ECLN. Derniers points : 1^{er} trimestre 2026

À retenir :

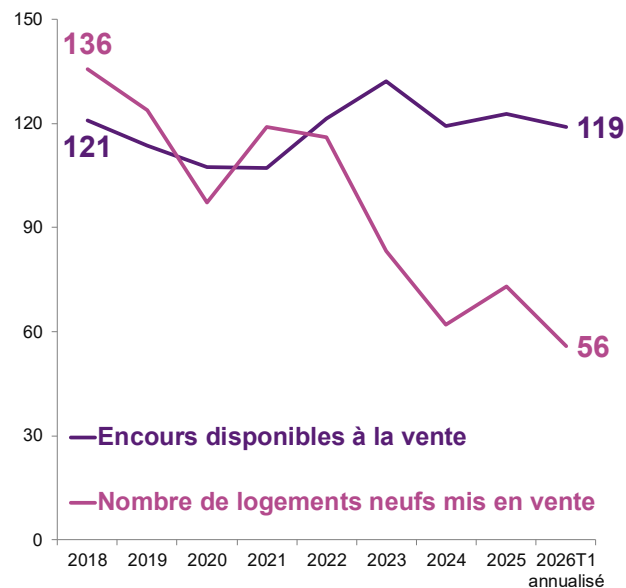
La commercialisation de logements neufs se contracte depuis 5 ans :
-31 % au T1-2026 par rapport à la moyenne 2019-2022 :

- **Particuliers** : recul encore marqué, la part des réservations étant passée de 71 % en 2019-2022 à 55 % au T1-2026 ;
- **Bailleurs sociaux** : un soutien encore essentiel mais dans une moindre ampleur ;
- **Investisseurs institutionnels** : niveau encore très bas.

... dont la sortie de crise est de nouveau reportée...

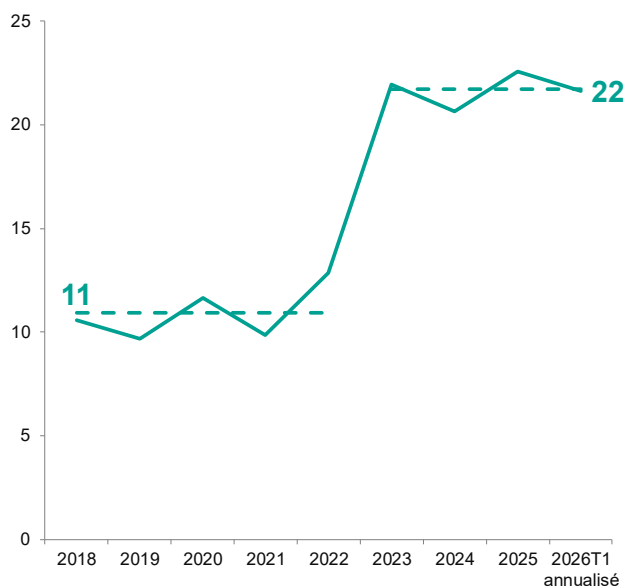
Marché des particuliers

(en milliers)



Délai d'écoulement des stocks

(en mois de commercialisation)



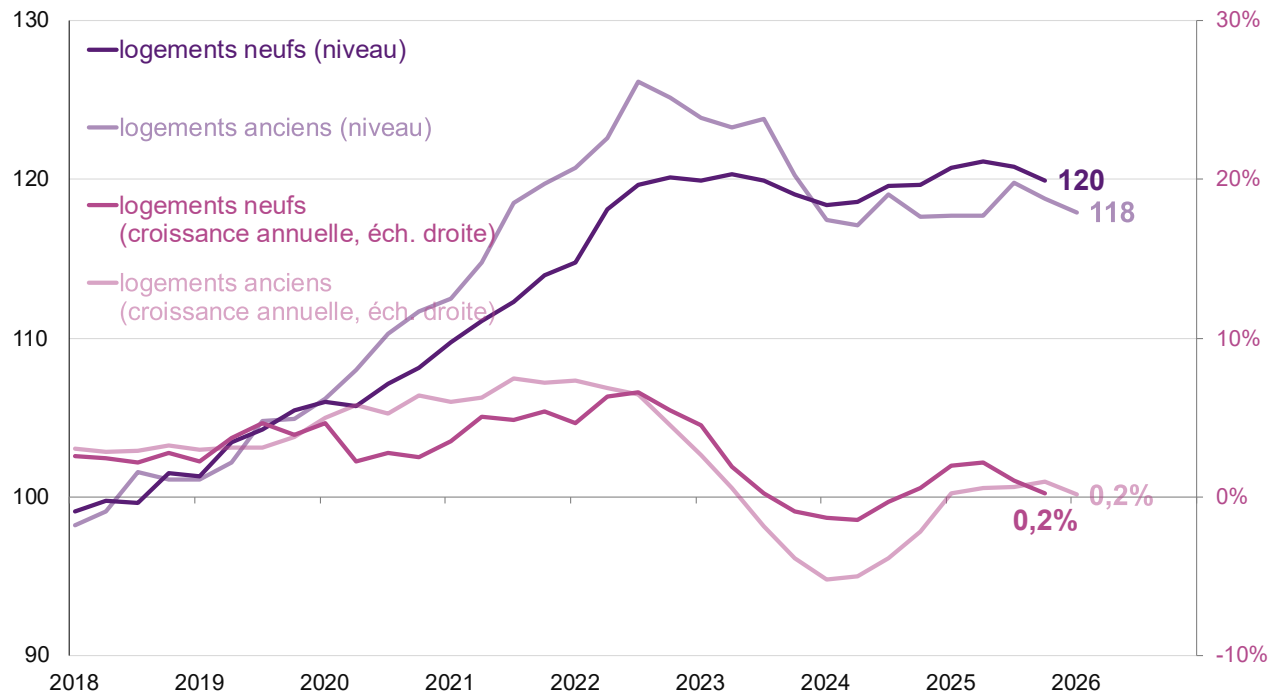
À retenir :

- ✓ Tandis que le stock de logements neufs à la vente aux particuliers reste élevé, les mises en vente s'établissent à un niveau historiquement bas ;
- ✓ Le délai d'écoulement demeure près de deux fois supérieur à ce qu'il était en 2018-2022, à près de deux ans.

... alors même que les prix, sous contraintes, peinent à s'ajuster

Prix des logements neufs et anciens

(indices en base 100 en 2018 et croissances en glissement annuel)



Source : INSEE. Derniers points : 1^{er} trimestre 2026

À retenir :

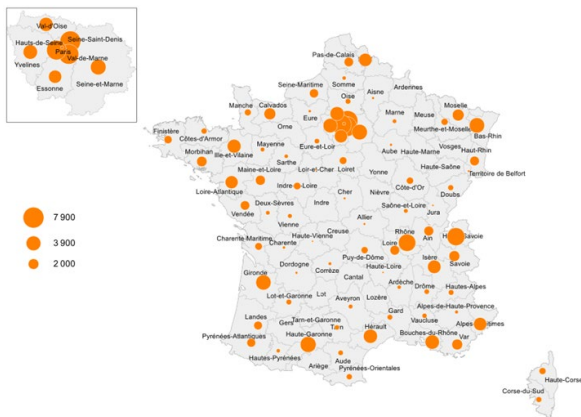
- ✓ Depuis le retournement du marché, la stabilité des prix du neuf n'a pas permis une sortie de crise ;
- ✓ La correction des prix a été plus importante dans l'ancien, accroissant l'écart relatif entre les marchés du neuf et de l'ancien.

Dans les territoires, les évolutions des réservations restent déconnectées de celles des prix

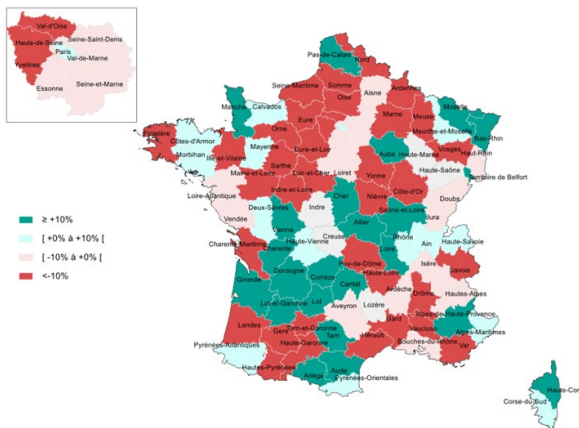
À retenir :

- ✓ L'activité affiche une faible progression : +0,6 % sur un an au 1^{er} trimestre 2026 ;
- ✓ Les niveaux de prix freinent la demande alors que les ajustements à la baisse restent limités ;
- ✓ Dans les mois à venir, le marché pourrait bénéficier du nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif.

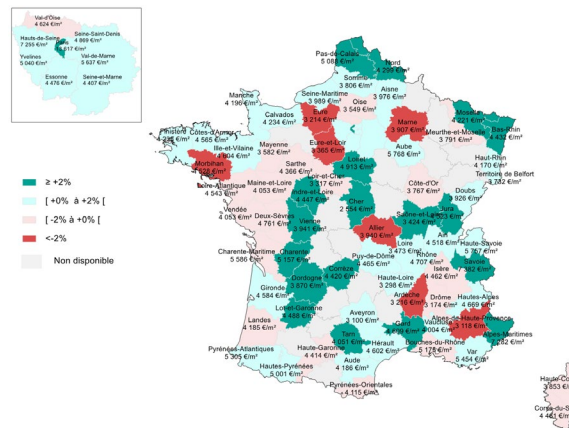
Nombre de réservations de logements neufs



Évolution des réservations des logements neufs



Prix moyens des appartements neufs



Source : SDES, ECLN, Cartographie et calculs BPCÉ L'Observatoire

Périmètre : tous logements (constructions nouvelles et sur immeubles existants) ; volumes des réservations affichés en cumul sur 4 trimestres de 2025T2 à 2026T1

| 2

En 2026, faut-il s'attendre à un coup de frein du marché immobilier ?

- i. La hausse du coût du crédit se poursuivrait...
- ii. ... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...
- iii. ... et sur la production de crédit

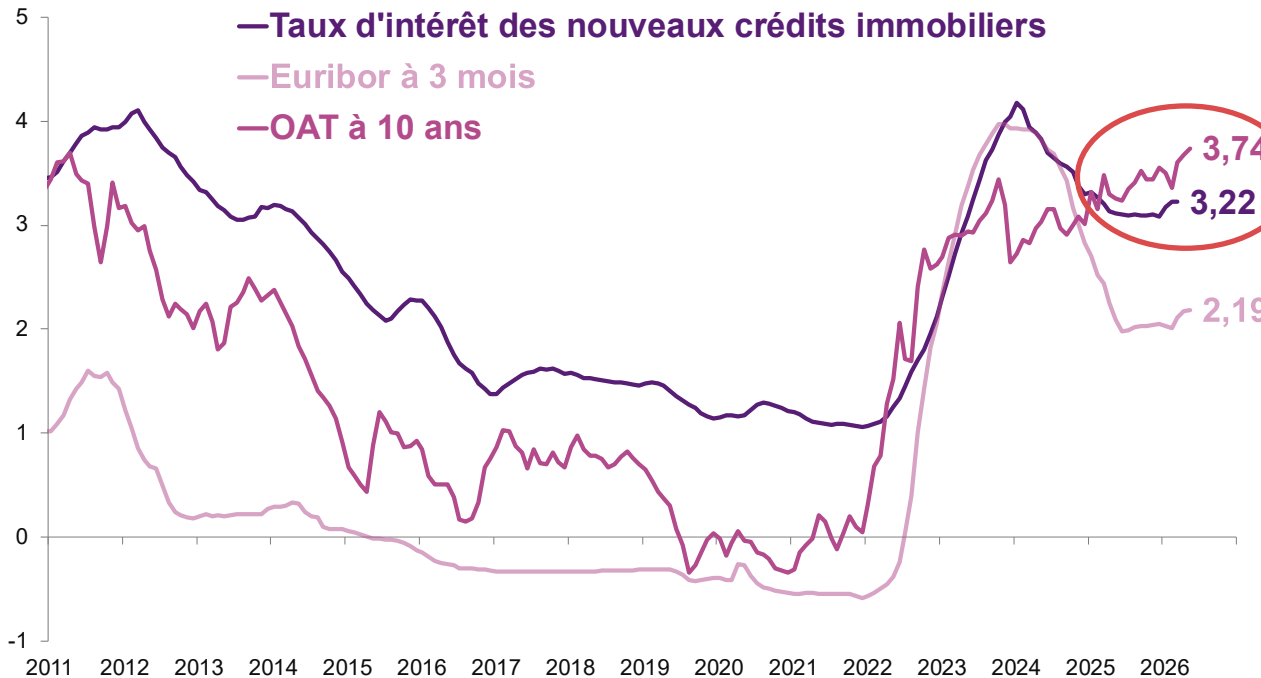
La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

La stabilité des taux d'intérêt a laissé place à un début de hausse dès janvier 2026...

Taux d'intérêt (en %)



À retenir :

- ✓ En 2025, le taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers s'est établi à 3,14 % (contre une prévision à 3,15 %) ;
- ✓ Depuis 13 mois, ce taux est supérieur à l'OAT à 10 ans, une séquence aussi longue n'a jamais été observée ;
- ✓ Dans le même temps, le taux euribor à 3 mois progresse légèrement aussi.

Sources : Banque de France, Investing.com. Derniers points : mai 2026 hormis pour les taux d'intérêt (mars 2026)

La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

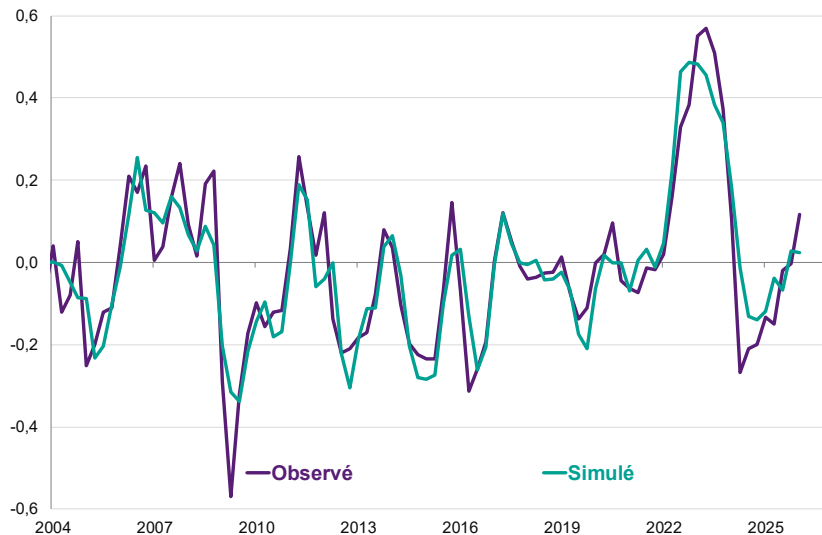
... qui se poursuivrait pour atteindre 3,43 % au 4^e trimestre 2026

À retenir :

- ✓ En variation trimestrielle, les **taux des crédits suivent fidèlement** les taux de l'EUR à 3 mois et de l'OAT à 10 ans ;
- ✓ Un choc d'1 pp des taux se traduit par une hausse du taux des crédits de 14 pdb en T1 et de 90 pdb au T4 ;
- ✓ Au T4-2026, les **taux s'établiraient à 3,43 %** sous l'hypothèse d'un EUR3m à 2,26 % et d'un OAT10a à 3,77 %.

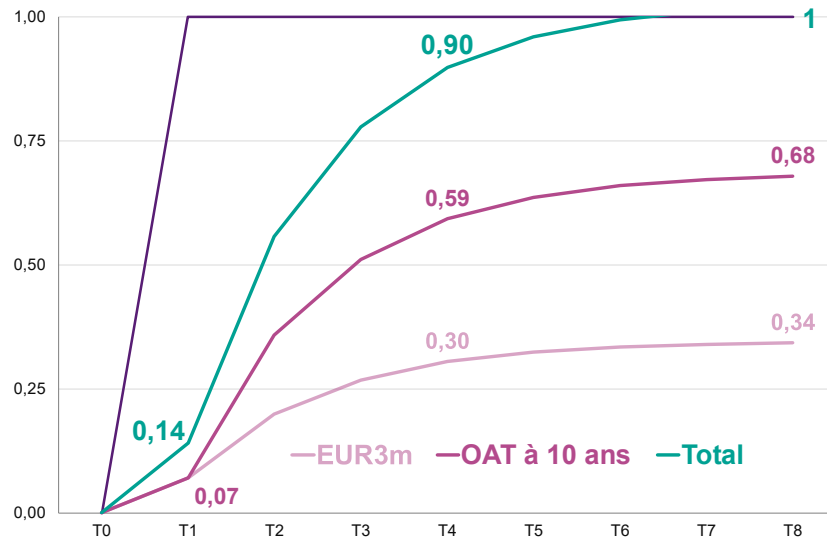
Modélisation des taux d'intérêt des nouveaux crédits

(en point de pourcentage)



Fonction de réaction à une hausse de 1 pp des taux

(en point de pourcentage)



La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

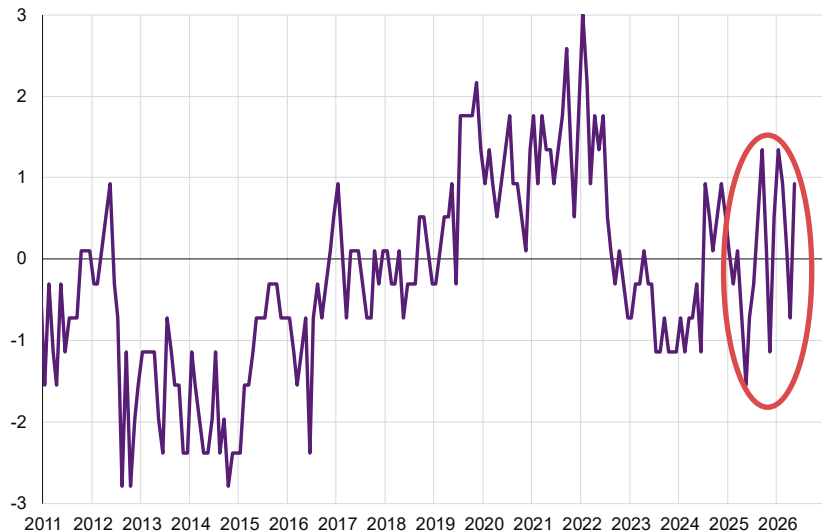
La dégradation de la conjoncture économique pénalise les projets immobiliers...

À retenir :

- ✓ Depuis un an, les **intentions d'achats de logements** n'indiquent pas d'évolution franche à la hausse ou à la baisse ;
- ✓ Le recul de l'activité en ce début d'année s'accompagne d'une **hausse du taux de chômage**, de 0,7 point de pourcentage sur un an.

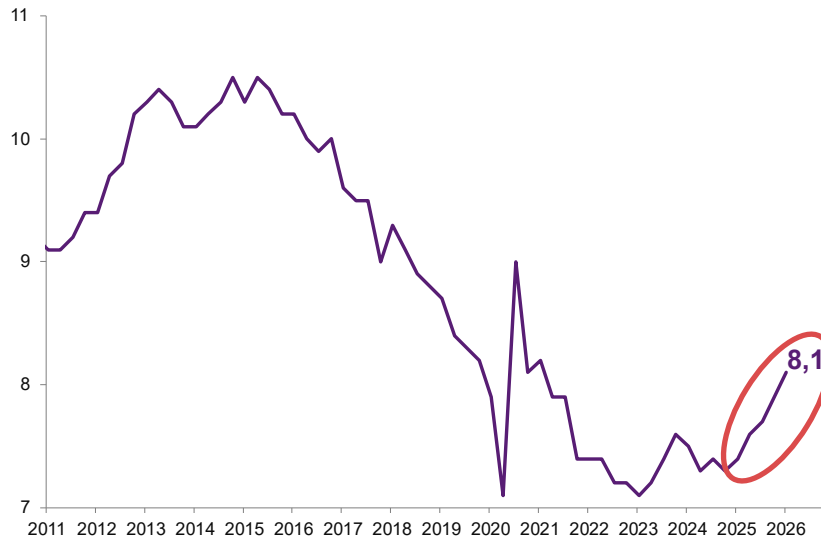
Intentions d'achats de logements dans un délai de 1 an

(solde des réponses, données CVS centrées-réduites)



Taux de chômage au sens du BIT en France

(en %)



La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

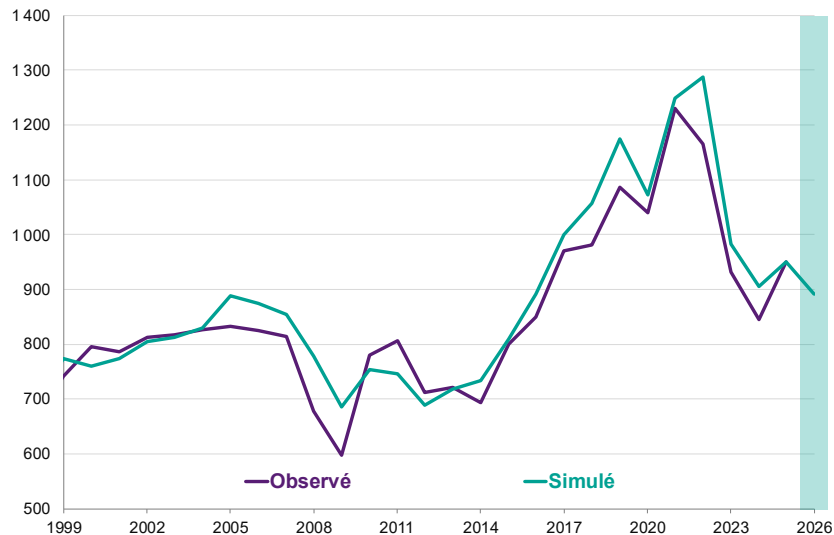
... qui pourraient s'infléchir et s'établir à 890 000 transactions dans l'ancien en 2026

À retenir :

- ✓ La hausse des taux d'intérêt des crédits conjuguée à la dégradation de l'activité économique devrait peser sur les transactions de logements : **890 000 dans l'ancien en 2026**, soit -6 % après +13 % en 2025 ;
- ✓ La reprise des ventes de logements neufs resterait mesurée cette année.

Modélisation des transactions de logements anciens

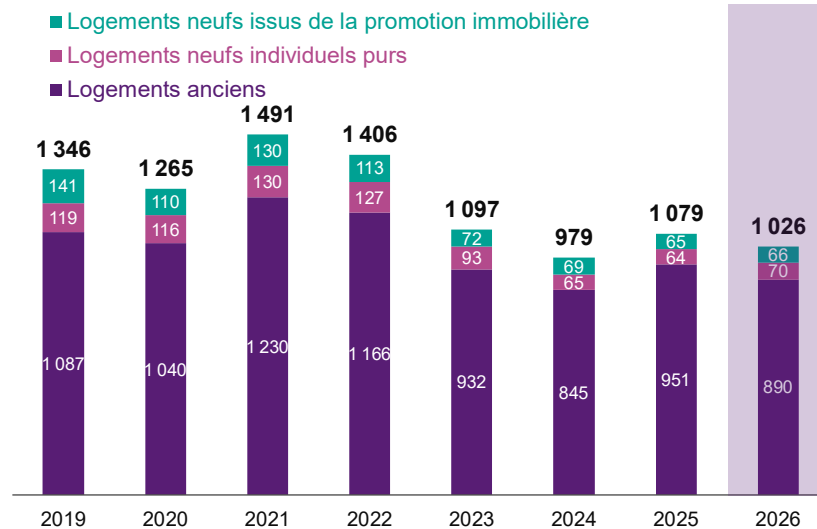
(en milliers)



Sources : IGEDD, BPCE L'Observatoire

Nombre de ventes de logements

(en milliers d'unités)



La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

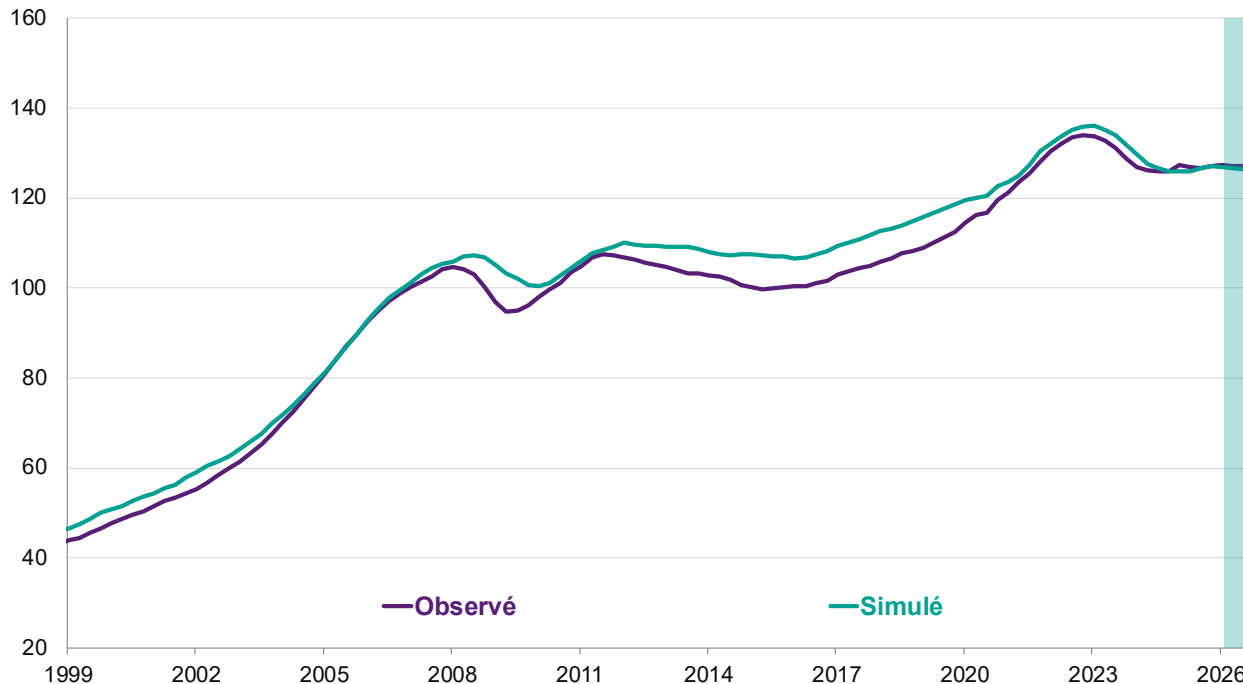
..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

Les prix immobiliers pourraient légèrement reculer sur l'année

Modélisation des prix de l'immobilier ancien

(indice base 100 = moyenne 2015)



Sources : Insee-Notaires, BPCÉ L'Observatoire

À retenir :

- ✓ Le prix de l'immobilier serait également affecté par la dégradation économique et financière ;
- ✓ Après une hausse de seulement +0,4 % en deux ans, les prix de l'immobilier pourraient très légèrement reculer sur l'année, à -0,1 % au 4^e trimestre 2026 sur un an.

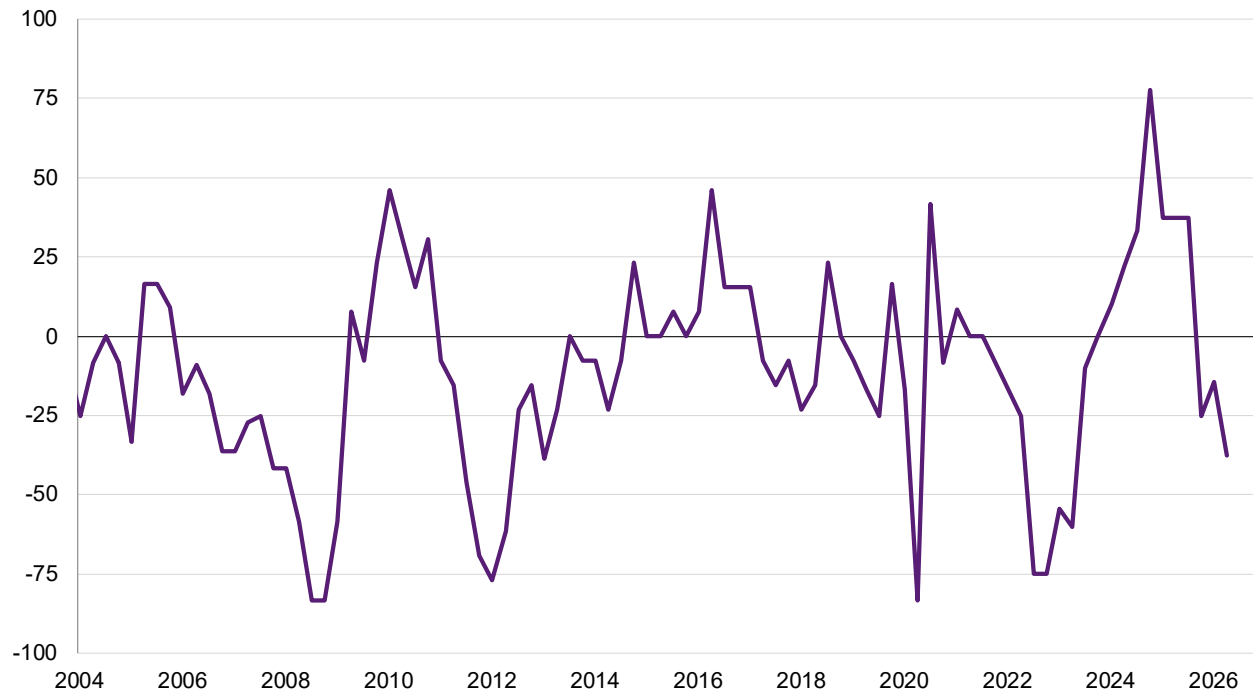
La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

La demande de crédits à l'habitat est orientée à la baisse

Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)



Source : Enquête BLS, Banque de France

À retenir :

- ✓ Début 2026, la remontée des taux d'intérêt est associée à un recul des perspectives de demande de crédit sur les 3 prochains mois ;
- ✓ Ce repli de la demande sur la première partie de l'année pourrait s'accroître sur le second semestre en raison de la hausse des taux.

La hausse du coût du crédit se poursuivrait...

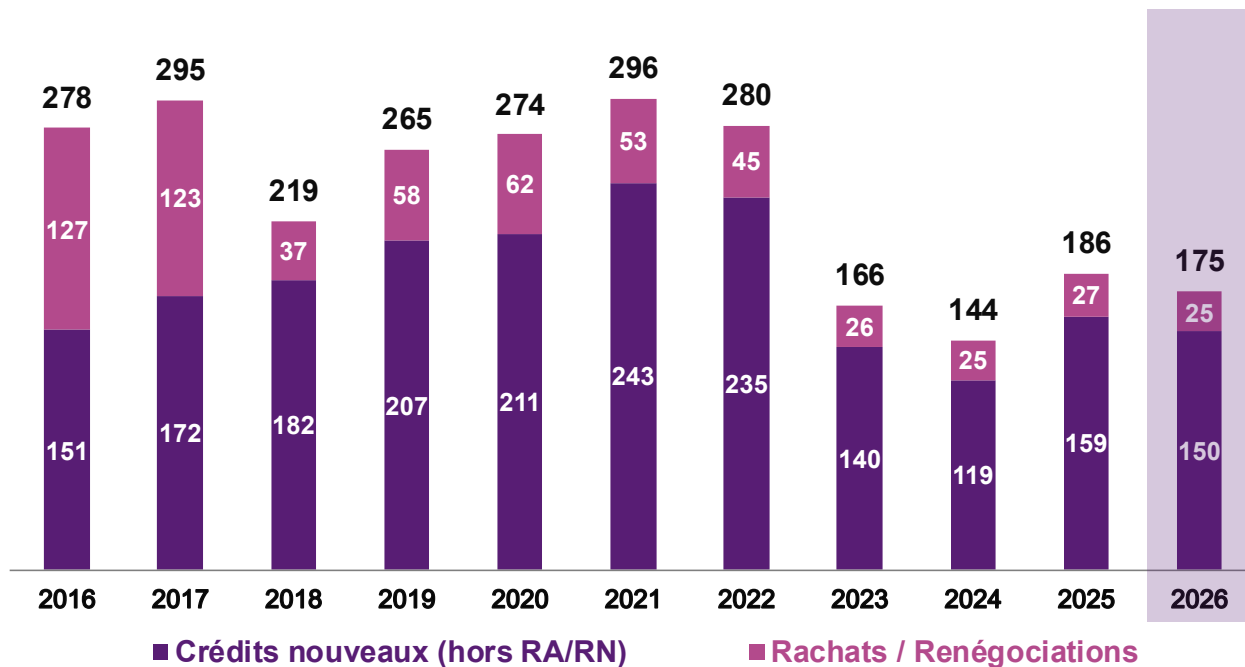
..... ce qui pèserait sur les transactions et les prix immobiliers...

... et sur la production de crédit

La production de crédit serait orientée à la baisse en 2026

Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages

(en milliards d'euros)



À retenir :

- ✓ **En 2025**, le crédit avait rebondi plus fortement (+33 % hors rachats et renégociations) que les variables de marché (prix et transactions), soutenu par la baisse des taux ;
- ✓ **En 2026**, l'élan moins porteur du contexte économique et financier devrait également avoir un impact sur le recours au crédit.

| 3

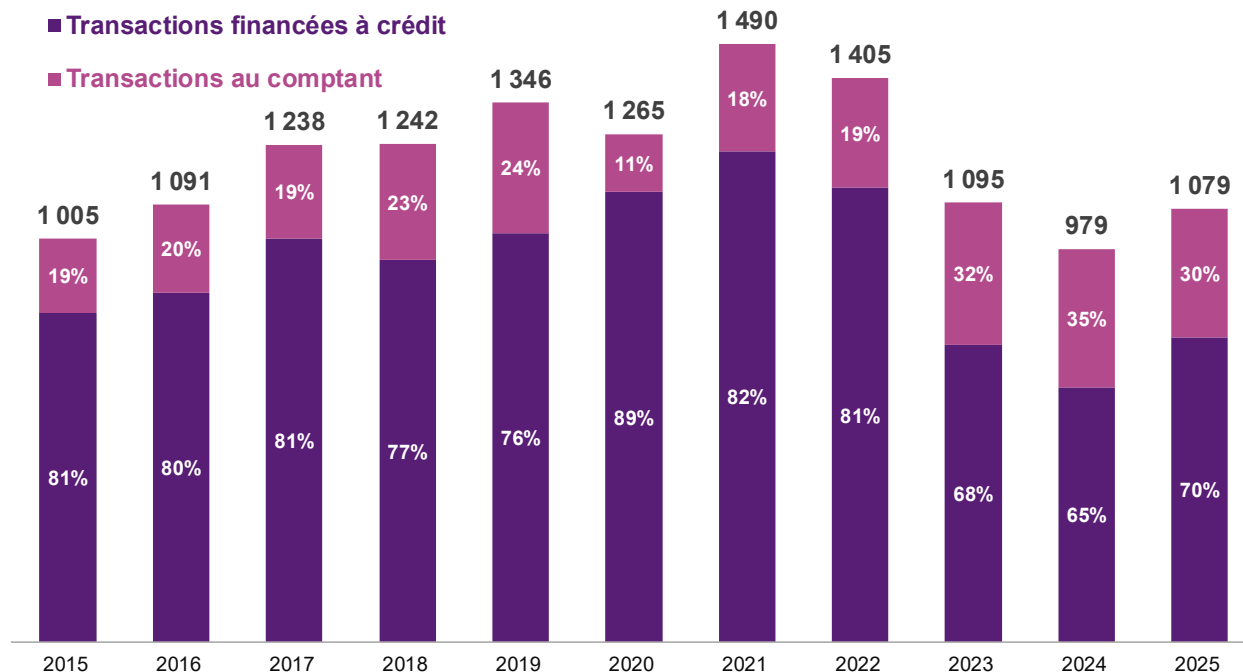
Quelle est la place du crédit dans un achat immobilier ?

- i. Les taux d'intérêt constituent une variable clé...
- ii. ... pour toutes les catégories d'emprunteur

Les taux d'intérêt influencent fortement le mode d'acquisition d'un logement

Décomposition des achats de logements

(en unité)



Sources : Banque de France-ACPR ; IGEDD ; SDES Sitadel ; ECLN, estimation BPCE L'Observatoire

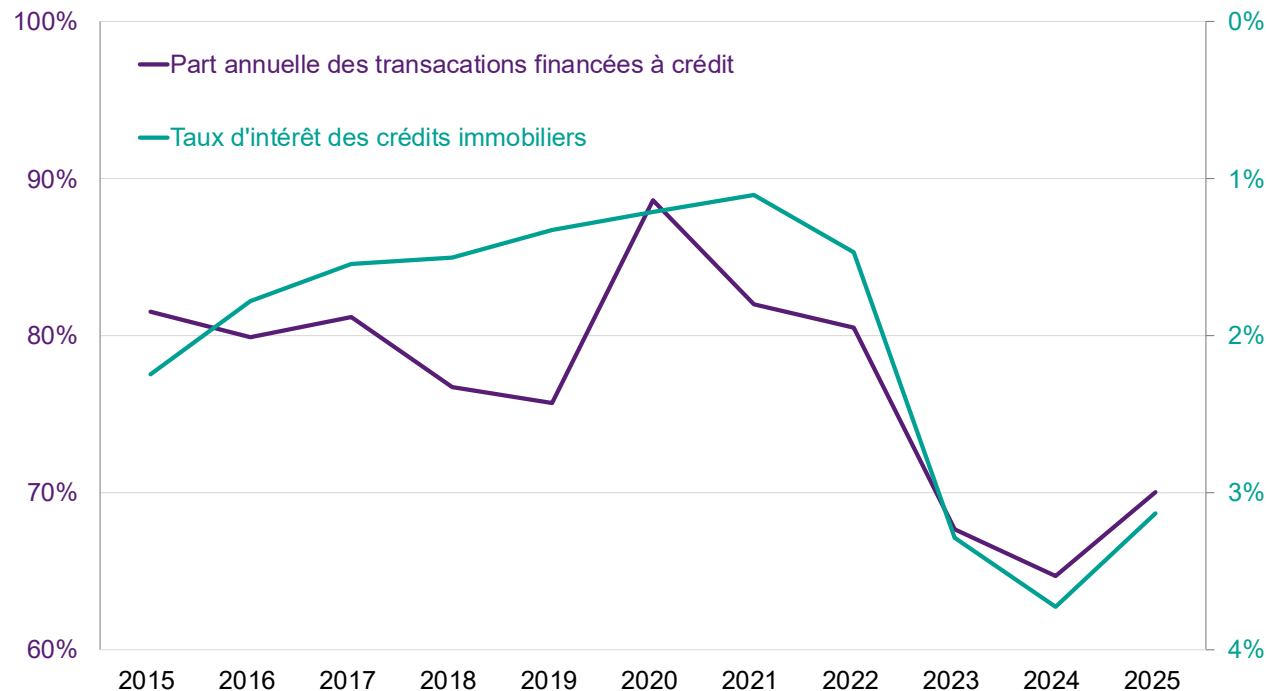
À retenir :

- ✓ Au cours des 10 dernières années, **78 % des transactions ont nécessité un crédit immobilier** ;
- ✓ **Un point bas a été atteint en 2024** avec une part tombée à 65 % seulement, parallèlement à un point culminant des taux d'intérêt à 3,7 % en moyenne sur l'année ;
- ⇒ **Le niveau des taux d'intérêt est déterminant dans le recours au crédit à l'habitat.**

Depuis 2015, le recours au crédit est principalement lié à son coût, en nombre...

Lien entre la part des transactions financées à crédit et le taux d'intérêt

(en %)



Sources : ACPR-BdF, IGEDD, SDES Sitadel & ECLN, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE. Derniers points : T4-2025

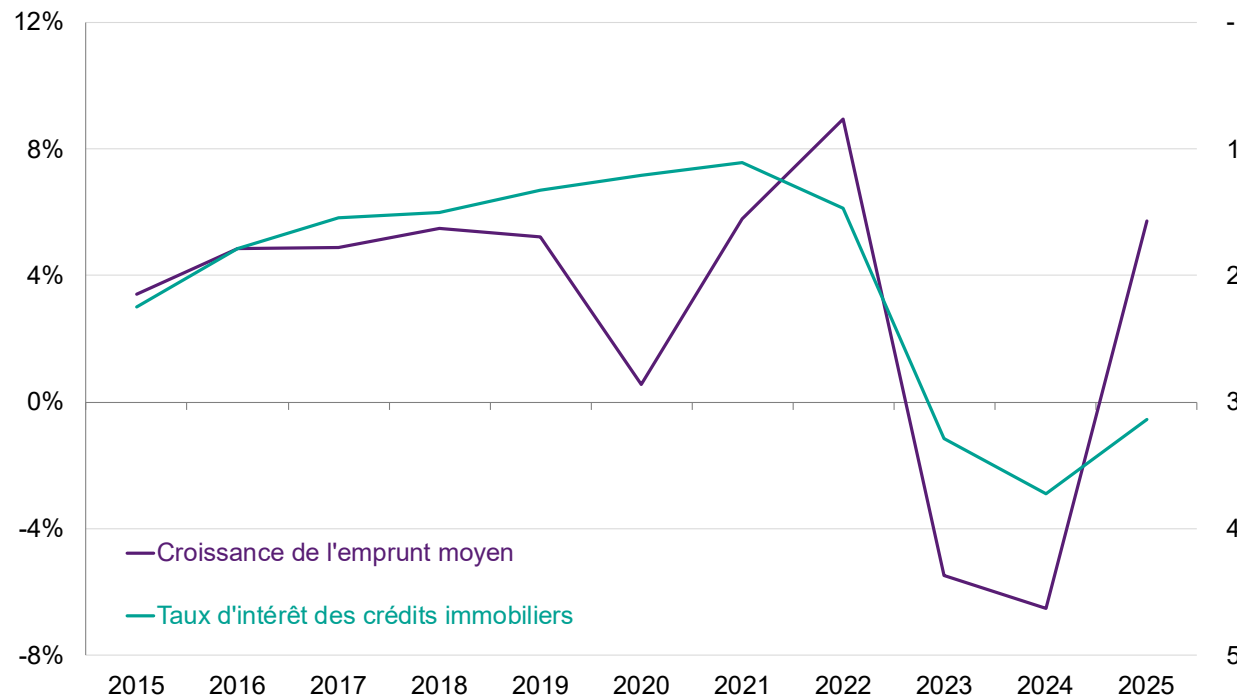
À retenir :

- ✓ Depuis 2015, le profil adopté par la part des transactions financées à crédit suit sensiblement celui imprimé par les taux d'intérêt ;
- ⇒ Une hausse de 1 point de pourcentage (pp) des taux d'intérêt s'accompagne d'une diminution de près de 6 pp du taux de recours au crédit pour financer une transaction immobilière.

... comme en montant

Lien entre l'emprunt moyen et le taux d'intérêt

(en %)



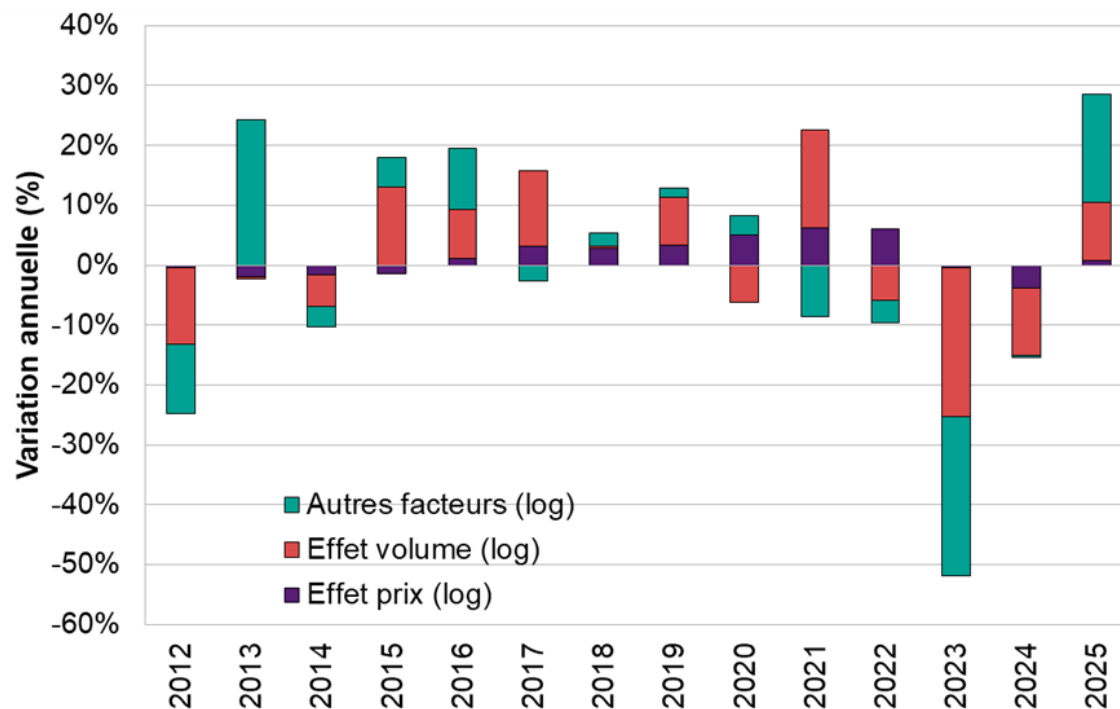
Sources : ACPR-BdF, BPCE L'Observatoire

À retenir :

- ✓ Depuis 2015, le profil adopté par l'emprunt moyen suit également les taux d'intérêt ;
- ⇒ Une hausse de 1 point de pourcentage (pp) des taux d'intérêt s'accompagne d'une diminution de près de 4 pp du montant emprunté pour financer une transaction immobilière.

La production de nouveaux crédits a récemment été très volatile

Décomposition de la variation annuelle de la production de crédits à l'habitat



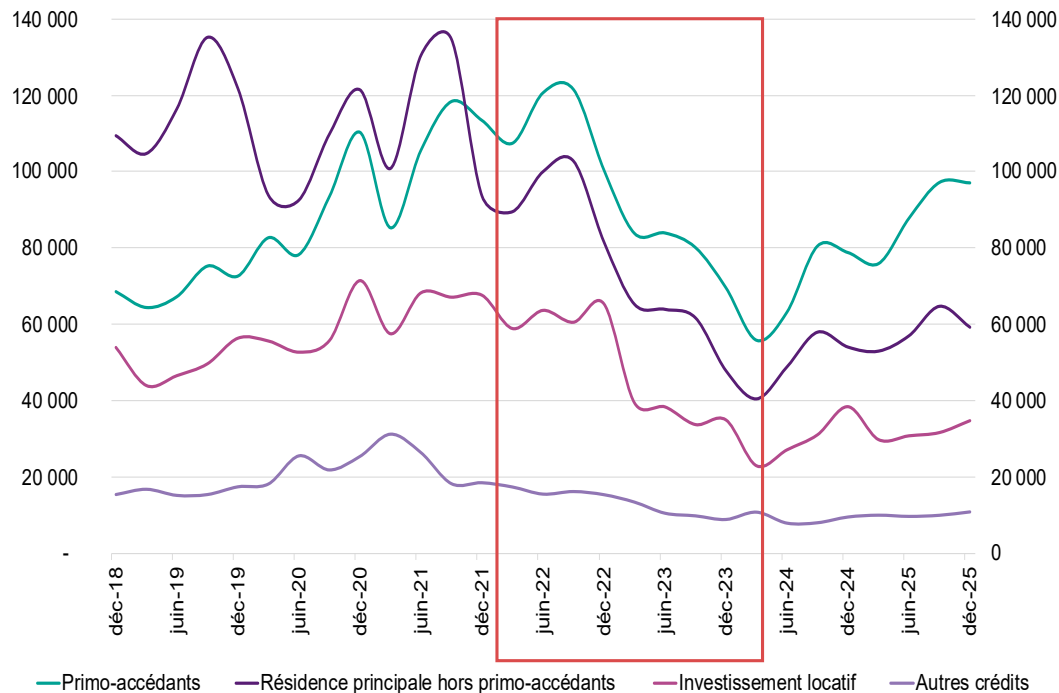
Sources : ACPR-BdF, IGEDD, SDES Sitadel & ECLN, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE

À retenir :

- ✓ La **variation du nombre de transactions immobilières** est le principal facteur explicatif de l'évolution des nouveaux crédits immobiliers. La **variation des prix immobiliers** joue de manière assez faible et constante ;
- ✓ Les **autres facteurs** produiraient un effet ponctuel, intégrant notamment l'évolution du niveau des taux d'intérêt, de l'apport personnel, de la durée ou encore du taux d'effort.

La production de nouveaux crédits reprend en ordre dispersé

Nombre total de transactions immobilières financées à crédit par segment



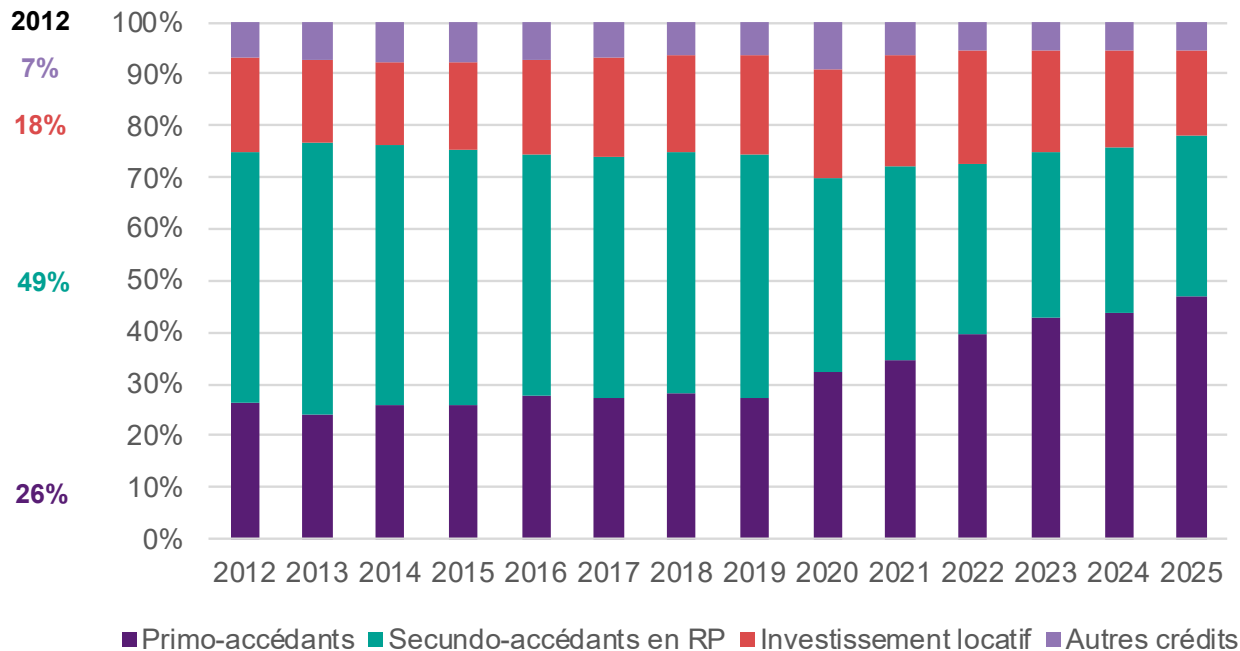
Sources : ACPR/Banque de France, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE. Derniers points : 4^e trimestre 2025.

À retenir :

- ✓ Les hausses des taux d'intérêt intervenues pendant la période 2022-2023 coïncident avec un recul général du nombre de financements ;
- ✓ Depuis 2024, la part de la primo-accession se distingue par son dynamisme tandis que les autres segments sont en retrait.

Le marché du crédit a été porté en nombre et en montant par les primo-accédants...

Décomposition du nombre total de nouveaux crédits à l'habitat (total hors rachats, renégociations et regroupements de crédits)



À retenir :

- ✓ Le segment du financement d'une résidence principale demeure prépondérant (78 % en nombre et même 83 % en montant) ;
- ✓ Cependant la structure a fortement évolué au cours des 14 dernières années : inversion du poids des secundo-accédants avec celui des primo-accédants.

... qui ont peu modifié leurs recours au crédit, contrairement aux autres acheteurs

Caractéristiques des achats à crédit

(année 2025 et écart à la moyenne 2021-2022 entre parenthèses)

Caractéristiques	Achat d'une résidence principale pour les primo-accédants	Achat d'une résidence principale pour les secundo-accédants	Achat de logements à but d'investissement locatif
Durée	23,7 ans (-)	22,6 ans (+0,5)	19,8 ans (+0,2)
Revenus	60,5 k€ (+5,1 k€)	127,4 k€ (+28,4 k€)	154,0 k€ (+8,5 k€)
Montant emprunté	182,0 k€ (-6,5 k€)	244,2 k€ (+1,4 k€)	141,2 k€ (-22,4 k€)
Taux d'effort	30,2 % (+0,4 pp)	31,7 % (+0,9 pp)	29,2 % (-0,2 pp)
Loan-to-value	84,8 % (-3,0 pp)	73,9 % (-3,5 pp)	86,5 % (-4,0 pp)

À retenir :

- ✓ **Primo-accédants** : peu d'évolutions des caractéristiques des achats à crédit au cours des 3-4 dernières années ;
- ✓ **Secundo-accédants** : une population plus aisée en 2025 ;
- ✓ **Propriétaires bailleurs** : net ajustement à la baisse du montant emprunté.

DES MARCHÉS IMMOBILIERS TOUCHÉS PAR LA DÉGRADATION DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET FINANCIER EN 2026

Marché de l'ancien :

Les transactions immobilières s'infléchissent au début du printemps et les prix restent particulièrement sages

Marché du neuf :

La reprise des autorisations et des mises en chantier ne se manifeste pas encore en ventes

Source : BPCEL'Observatoire

2026

Taux d'intérêt

3,43 % au 4^e trimestre
(+34 pdb sur un an)

Transactions immobilières
(neuf et ancien)

1,026 Mn
(-5 % sur un an)

Prix immobiliers
(logements anciens)

-0,1 %
au 4^e trimestre 2026 par rapport
au 4^e trimestre 2025

Production de crédits

175 Md€
(-6 % sur un an)

La place du crédit immobilier dans un achat immobilier

Fait n°1 :

Les taux d'intérêt influencent grandement le mode d'acquisition d'un logement, en particulier sur les trois dernières années du fait de variations marquées sur courte période.

Fait n°2 :

Deux populations ont été particulièrement frappées : les secundo-accédant et les propriétaires bailleurs.

Les auteurs



**José
BARDAJI**

Au sein du pôle Finances groupe dirigé par Jérôme Terpereau, José Bardaji est directeur des Etudes et Prospective du Groupe BPCE.

Après une carrière à l'Insee et à la Direction générale du Trésor, notamment au sein des bureaux études, conjonctures, prévisions et marché du travail, José Bardaji prend les fonctions de directeur des statistiques et de la recherche économique de France Assureurs. Il est diplômé de l'ENSAE et titulaire d'un Master 2 en sciences économiques de l'Université Panthéon-Sorbonne et en actuariat au Cnam.



**Bertrand
CARTIER**

Économiste au sein de la direction Études et Prospective du Groupe BPCE, Bertrand Cartier traite principalement des sujets relatifs au logement et au financement des ménages (crédit à l'habitat et à la consommation).

Bertrand est diplômé de l'université Paris Nanterre et a travaillé auparavant à la direction des Risques du Groupe BPCE



**Isabelle
FRIQUET**

Responsable de projets et études immobilières au sein de la direction Études et Prospective du Groupe BPCE, spécialiste du secteur du logement, Isabelle Friquet-Lepage assure notamment la veille et l'analyse prospective des tendances immobilières en France.

Diplômée de l'université Paris II Assas, Isabelle Friquet-Lepage a développé son expertise sur les problématiques liées à l'immobilier grâce à un parcours professionnel de 28 ans au sein du Crédit Foncier de France dont 10 ans au service des activités d'expertise immobilière avant de rejoindre BPCE en 2019.

Retrouvez l'ensemble de nos publications sur groupebpce.com



groupeBPCE.com

