

## Les Rendez-vous de l'Immobilier de BPCE L'Observatoire – Perspectives 2026 de l'immobilier résidentiel et du crédit immobilier en France

Par **José Bardaji**, directeur Études et Prospective  
**Bertrand Cartier**, économiste  
**Isabelle Friquet-Lepage**, responsable de projets et études immobilières

Paris, le 2 juin 2026

### I. Le printemps de l'immobilier est-il déjà derrière nous ?

**L'année immobilière 2026 paraissait pouvoir se dessiner dans la continuité d'une reprise d'activité engagée l'année dernière.** Or, fin février, le choc provoqué par la guerre au Moyen-Orient, dans un contexte géopolitique déjà fragile, a participé à dégrader davantage l'environnement économique et financier déjà assombri par beaucoup d'instabilité. Ce nouveau choc a bouleversé un peu plus la donne immobilière à un moment de l'année crucial pour le secteur du logement. Or, le contexte avait favorisé en 2025 une reprise des ventes sur la plupart des marchés accompagnée d'une légère hausse des prix qui n'était pas de nature à décourager les ménages à mener à bien des projets immobiliers.

**Sur le marché du logement ancien**, la hausse du nombre de ventes mensuelles observée au cours des deux premiers mois de 2026 a laissé place à un recul de celles de mars (-8 % par rapport à mars 2025). Compte tenu des délais de dénouement des opérations immobilières (environ trois mois entre un compromis et un acte de vente), la situation de ce début d'année reflète en réalité une décélération du rythme d'activité antérieure à la dégradation récente du contexte géopolitique. En raison de plusieurs facteurs liés aux incertitudes économiques fortes, aux inquiétudes des Français sur les finances publiques et à une remontée des taux d'intérêt, le moral puis le pouvoir d'achat immobilier des ménages ont commencé à se dégrader fin 2025 pesant progressivement sur les projets immobiliers. La relative stabilité des prix des logements anciens depuis fin 2024 illustre également une forme d'attentisme qui semble s'étendre et qui touche aussi bien l'offre que la demande.

Après quatre années de chute, **le marché du neuf** paraît enfin sortir de l'ornière mais demeure à des niveaux de construction et de commercialisation de logements exceptionnellement bas. Partant d'étiages historiques, certains signaux apparaissent positifs, comme, à fin avril la remontée des autorisations (+16 % sur un an) et des mises en chantier (+14 %). Ils n'indiquent toutefois pas une sortie de crise, et demeurent encore insuffisants à rassurer un secteur d'activité qui cumule les difficultés structurelles et conjoncturelles depuis plusieurs années. La commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers ne bénéficie pas encore de cette récente amélioration de la production de logements qui est observée, en revanche, sur le marché de la maison individuelle en secteur diffus.

Globalement, le marché du neuf peine aujourd'hui à satisfaire une demande qui se heurte à des problématiques de capacité d'accès à la propriété, souvent en raison de prix trop élevés ou d'une offre vraiment adaptée à ses besoins. Le marché de l'ancien offre ainsi une alternative plus accessible aux ménages les plus solvables.

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

Depuis la fin février, l'économie française fait face à un choc, notamment du prix des matières premières énergétiques. Il se traduit d'abord par une hausse de l'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages. Il affecte également le coût des intrants des entreprises, qui pourraient revoir à la baisse leur dépenses d'investissement. Il pénalise enfin toutes les économies consommatrices de pétrole, qui sont aussi les principaux partenaires commerciaux de la France. En synthèse, ce sont donc tous les postes de la demande qui sont touchés par la guerre en Iran : consommation, investissement et exportation. Pour juguler la hausse de l'inflation, la Banque Centrale Européenne devrait augmenter ses taux directeurs. L'augmentation récente du taux de l'Euribor à 3 mois illustre déjà ces anticipations de hausse des taux.

En conséquence, **la progression du taux du crédit immobilier se poursuivrait sur l'année.** Depuis 13 mois, ce taux est déjà supérieur à l'OAT à 10 ans. D'ailleurs, une séquence aussi longue n'a jamais été observée par le passé. Il est toutefois possible de retranscrire assez fidèlement le taux d'intérêt des crédits immobiliers à partir du coût de la ressource à court et à moyen terme, notamment l'Euribor à 3 mois et l'OAT à 10 ans. Ainsi, un choc d'1 point de pourcentage (pp) des taux d'intérêt se traduit par une hausse du taux des crédits de 14 points de base (pdb) sur le trimestre et de 90 pdb au bout d'un an. À 3,22 % au mois de mars, **les taux d'intérêt des crédits s'établiraient à 3,43 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2026** sous l'hypothèse d'un Euribor à 2,26 % et d'un OAT à 3,77 %. Cette hausse des taux est de nature à se répercuter sur les transactions, sur les prix et, *in fine*, sur les crédits immobiliers.

**S'agissant des transactions**, les intentions d'achats de logements exprimées par les Français n'indiquent pas d'évolution franche, à la hausse ou à la baisse depuis près d'un an. La dégradation de la conjoncture économique avec le recul de l'activité de ce début d'année et de la hausse du taux de chômage (+0,7 pp sur un an, à 8,1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026) va pénaliser **les projets immobiliers qui pourraient afficher une baisse de 5 % sur l'année, à 1,026 millions de transactions.** Dans l'ancien, ce seraient 890 000 transactions (-6 % après +13 % en 2025). Dans le neuf, la reprise des ventes resterait mesurée.

**S'agissant des prix immobiliers**, après une hausse de seulement +0,4 % en deux ans, ils pourraient très légèrement reculer sur l'année (-0,1 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2026 sur un an). Enfin, **s'agissant de la production de crédits à l'habitat**, la demande est orientée à la baisse alors même que la production au cours des trois premiers mois de l'année est un peu supérieure à ce qu'elle était en 2025. Ce repli de la demande devrait s'accroître au second semestre 2026, en raison de la hausse des taux et de la dégradation de l'activité. À 175 milliards d'euros, la **production de crédit** serait ainsi en baisse de 6 % en 2026.

## III. Quelle est la place du crédit dans un achat immobilier ?

**Le taux d'intérêt des crédits immobiliers constitue la variable clé.** Au cours des 10 dernières années, près de 80 % des transactions immobilières ont nécessité un crédit à l'habitat. La multiplication par 4 du taux moyen des nouveaux crédits immobiliers aux ménages entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 a fait chuter à 65 % cette part. Il s'agit du niveau le plus bas enregistré depuis 2012, première année où cette donnée est disponible.

**Sur les dix dernières années, le lien entre le recours au crédit et son coût a été réaffirmé.** Le profil de la part des transactions financées à crédit suit sensiblement celui imprimé par les taux d'intérêt. Ainsi sur la période 2015-2025, une hausse d'1 pp des taux d'intérêt s'accompagne

# BPCE L'Observatoire

d'une baisse de près de 6 pp du taux de recours au crédit et de près de 4 pp du montant emprunté pour financer une transaction immobilière.

En raison du choc de taux d'intérêt consécutif aux effets inflationnistes générés par la guerre en Ukraine, **la production de nouveaux crédits à l'habitat avait ainsi connu une période très volatile**. Ces évolutions peuvent être mises au regard des principaux facteurs explicatifs. D'abord, le nombre de transactions immobilières constitue le principal facteur explicatif. Les prix immobiliers influent également, mais de manière assez faible et constante. En complément, les autres facteurs peuvent être marqués de manière ponctuelle, intégrant notamment l'évolution des taux d'intérêt, de l'apport personnel, de la durée du prêt ou encore de la réglementation.

**Visible pour l'ensemble des projets immobiliers, l'influence des taux d'intérêt s'effectue en ordre dispersé selon les catégories d'acheteurs.** Sur la période récente, la primo-accession se distingue par son dynamisme. Le nombre de financements recensés a dépassé courant 2025 les volumes enregistrés fin 2019, qui constituaient le pic de la décennie 2010. À l'inverse, les autres segments demeurent en retrait, avec des volumes de financement en 2025 divisés par deux par rapport aux années précédant le choc de 2022. L'acquisition d'une résidence principale demeure le premier motif de financement (78 % en nombre et 83 % en montant en 2025). Sur les 15 dernières années, la structure des crédits a fortement évolué avec une inversion entre la part des secundo-accédants et celle des primo-accédants (31 % et 47 % respectivement en 2025). Cette situation traduit un recours au crédit toujours très élevé pour un achat en primo-accession. Elle signale également une réduction des opérations d'achat de résidence principale à crédit par des secundo-accédants.

**Si les taux d'effort moyens sont restés globalement stables malgré le choc des taux d'intérêt, d'autres paramètres ont absorbé le choc, s'exprimant de manière différenciée selon les clientèles en 2025 :**

- les primo-accédants avaient déjà quasiment atteint le seuil maximal sur la durée du financement ; le rebond de leurs crédits en 2025 a principalement été soutenu par la baisse récente des taux d'intérêt ;
- les secundo-accédants se caractérisent historiquement par un ratio *loan-to-value* plus faible ; depuis 2021-2022, le profil s'est déplacé vers des emprunteurs à revenus plus élevés qui disposent d'un apport personnel supérieur ;
- finalement, les investisseurs en immobilier locatif, qui empruntent sur plus courte durée (près de 20 ans), enregistrent une forte baisse de l'emprunt moyen conjuguée à une diminution de l'enveloppe d'investissement.

**Toute utilisation de ces données doit s'accompagner de la mention « BPCE L'Observatoire ».**

# BPCE L'Observatoire

## À propos de BPCE L'Observatoire

BPCE L'Observatoire recouvre l'ensemble des publications et des études réalisées par les économistes et les experts métiers du Groupe BPCE sur les sujets d'économie et de société, en lien avec nos activités de banquier et d'assureur. Tout au long de l'année, de nombreuses thématiques sont traitées : immobilier, épargne, entreprise, assurance, paiement, santé, sport, etc.

## À propos du Groupe BPCE

Le Groupe BPCE est le deuxième groupe bancaire en France et le quatrième groupe bancaire de la zone euro en termes de capitalisation. Avec 100 000 collaborateurs, le groupe sert 36 millions de clients – particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales – dans le monde. Il intervient dans les métiers de la banque de proximité et de l'assurance en France via ses deux grands réseaux, Banque Populaire et Caisse d'Épargne, ainsi que Banque Palatine et Oney. Il développe également ses activités à l'international grâce aux services de gestion d'actifs et de fortune de Natixis Investment Managers et à l'expertise en banque de financement et d'investissement de Natixis Corporate & Investment Banking. La solidité financière du Groupe est reconnue par quatre agences de notation avec les notes LT de rang senior préféré suivantes : Standard & Poor's (A+, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable), Moody's (A2, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

## Contacts presse Groupe BPCE

Marine Robin : [marine.robin@bpce.fr](mailto:marine.robin@bpce.fr) / 06 11 66 78 17

Mélisse Bourguignon : [melissa.bourguignon@bpce.fr](mailto:melissa.bourguignon@bpce.fr) / 06 17 56 95 37



[groupebpce.com](http://groupebpce.com)