

Perspectives

N°26/018 – 26 janvier 2026

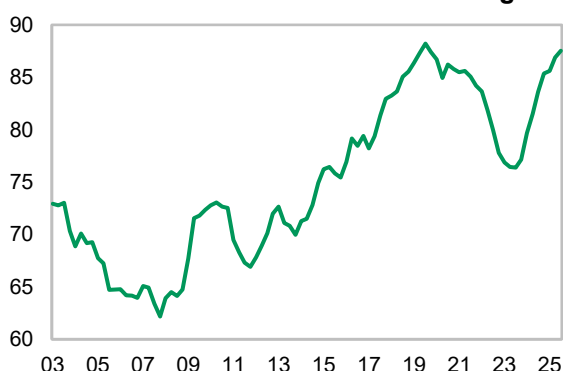
France – Immobilier résidentiel Une reprise en ordre dispersé

Après une correction entamée à la suite de la hausse des taux de crédit à l'habitat à la mi-2022 et une stabilisation des transactions en 2024, le marché de l'immobilier résidentiel reprend progressivement des couleurs en France. Des dynamiques contrastées persistent néanmoins entre les différents segments (ancien, individuel diffus, neuf promoteur).

Des conditions économiques favorables à l'amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages

Selon notre indicateur, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est amélioré continûment entre septembre 2023 et septembre 2025, sous l'effet de la baisse des taux des crédits à l'habitat, de la progression du revenu disponible brut nominal en cumul annuel des ménages (+7,7%) et de la baisse des prix des logements sur la période (-2,9%).

Pouvoir d'achat immobilier des ménages



Sources : Banque de France, LSEG/Datastream, Insee, ACPR, FNAIM, Notaires de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat ont diminué de 60 points de base entre décembre 2023 et septembre 2025, passant de 3,6% à 3%, puis se sont stabilisés. Cette baisse accroît, par exemple, la capacité d'emprunt d'un ménage à 210 800 euros, contre 197 600 euros fin 2023, dans l'hypothèse où il paierait une mensualité de 1 000 euros (hors assurance et frais) sur vingt-cinq ans.

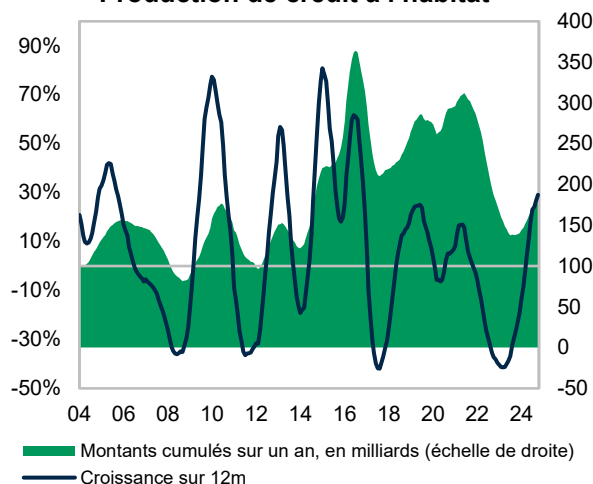
La résilience du marché du travail agit également en faveur de la demande de logements des ménages. En particulier, la persistance d'un taux de chômage bas au regard des niveaux historiques, même s'il est légèrement remonté (7,7% au troisième trimestre 2025 contre 7,4% au T3 2024), et la poursuite de la progression des salaires réels (indice SMPT SMNA¹ réel en hausse de 0,9% sur un an au T3 2025, après +0,9% au T3 2024) soutiennent la solvabilité des ménages.

La reprise de la production de crédit à l'habitat se poursuit

Le regain de pouvoir d'achat immobilier a permis la reprise de la production de crédits à l'habitat. En septembre 2025, la production sur douze mois de crédits à l'habitat s'élève à 178,4 milliards d'euros, contre 138,8 Mds€ un an auparavant, soit une hausse de 29,1%. Sur les neuf premiers mois de 2025, la production mensuelle moyenne de crédits à l'habitat a été de 15,5 Mds€, contre 11,4 Mds€ sur la même période de 2024.

¹ Salaire moyen par tête (SMPT) dans le secteur marchand non agricole (SMNA)

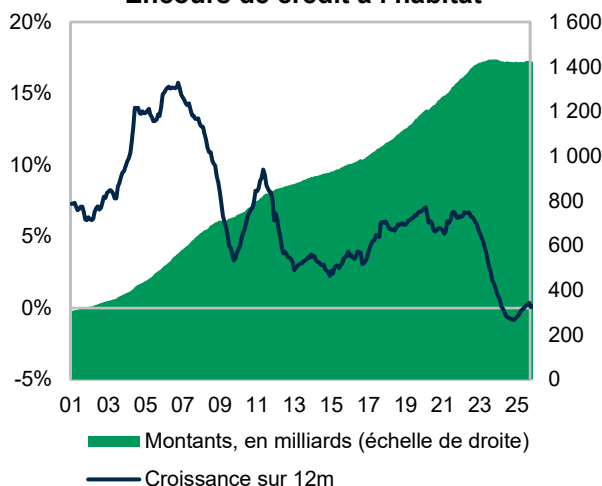
Production de crédit à l'habitat



Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

L'encours de crédits à l'habitat progresse timidement en septembre 2025 sur un an (+0,4%) pour atteindre 1 427 milliards d'euros. Malgré la reprise de l'activité, il reste encore légèrement inférieur à son niveau de septembre 2023.

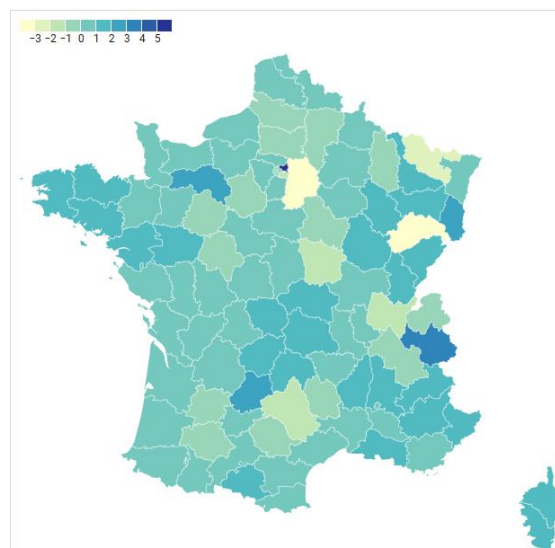
Encours de crédit à l'habitat



Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Si l'encours progresse très légèrement à l'échelle nationale, les dynamiques sont contrastées, selon les départements. Alors que la dynamique positive est la plus forte en Seine-Saint-Denis (+9,2% sur un an), en Savoie (+3,4%) et dans le Haut-Rhin (+2,5%), la Haute-Saône (-5,3%), le Territoire de Belfort (-3,5%) et la Seine-et-Marne (-3,3%) affichent un recul de leur encours de crédit à l'habitat.

Évolution de l'encours de crédit habitat en septembre 2025 sur un an par département (en %)



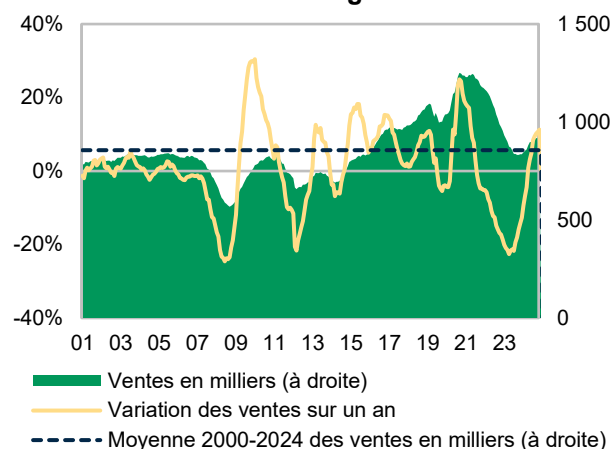
Sources : Banque de France, Datawrapper, Crédit Agricole S.A./ECO

Reprise confirmée sur le marché de l'immobilier ancien et l'individuel diffus

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu des évolutions contrastées sur un an en septembre 2025. Si la reprise a bien été confirmée dans l'ancien et l'individuel diffus neuf, les réservations de logements neufs auprès des promoteurs sont stables en cumul annuel.

Dans l'ancien, les ventes cumulées sur douze mois s'élèvent à 921 000, une hausse de 10,7% par rapport à septembre 2024, quand elles avaient atteint 832 000, leur plus bas depuis juin 2016. Les ventes annuelles dépassent la moyenne de long terme (856 000).

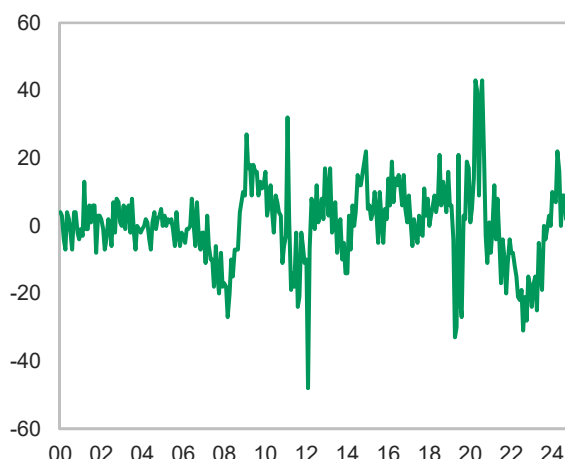
Ventes annuelles de logements anciens



Sources : CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

Si le rythme de reprise des ventes dans l'ancien est moins prononcé qu'au cours des mois précédents, il se poursuit. Ainsi, 3 000 unités supplémentaires ont été vendues en septembre 2025 par rapport au mois de septembre 2024² (stable par rapport à la hausse constatée entre septembre 2023 et septembre 2024). En octobre 2025, cette dynamique continue : les ventes mensuelles sont de 8 000 unités supérieures à celles du mois d'octobre 2024.

Transactions mensuelles : variations sur un an



Sources : CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

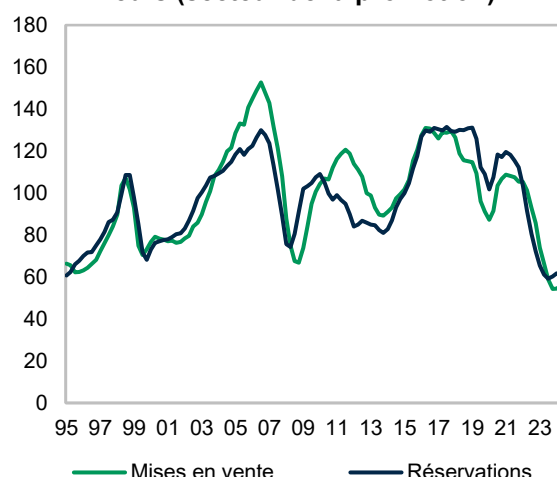
S'agissant des maisons individuelles neuves en secteur diffus, le nombre de transactions avait atteint son point bas en septembre 2024, avec 48 400 unités vendues sur un an. En octobre 2025, 66 000 unités ont été vendues.

Persistance des difficultés dans le neuf promoteur

Dans le neuf promoteur, les réservations en cumul annuel au troisième trimestre 2025 s'élèvent à 59 100 unités, soit une baisse de 1,8% par rapport au T3 2024. Depuis le quatrième trimestre 2023, le cumul annuel des réservations de logements neufs promoteurs se situe entre 59 000 et 65 000 unités. À titre de comparaison, 119 000 unités avaient été réservées en 2021 et 103 600 en 2022. La baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages, induite par la hausse des taux des crédits à l'habitat entre mi-2022 et fin 2023, explique la correction. La persistance d'un faible niveau du nombre de réservations annuelles, alors que les taux des crédits à l'habitat ont baissé et que le RDB annuel des ménages s'améliore depuis deux ans, peut

s'expliquer par l'absence de correction suffisante sur les prix des logements neufs et par la fin du dispositif Pinel. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, au troisième trimestre 2025, seulement 21% des réservations dans le neuf promoteur avaient pour motif l'investissement, contre 36% au T3 2024 et 46% au T3 2022. Cette non-reconduction est inédite : depuis la fin des années 80, 2025 est la première année durant laquelle il n'y a pas eu de dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif.

Réservations et mises en vente de logements neufs (secteur de la promotion)



Sources : Ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

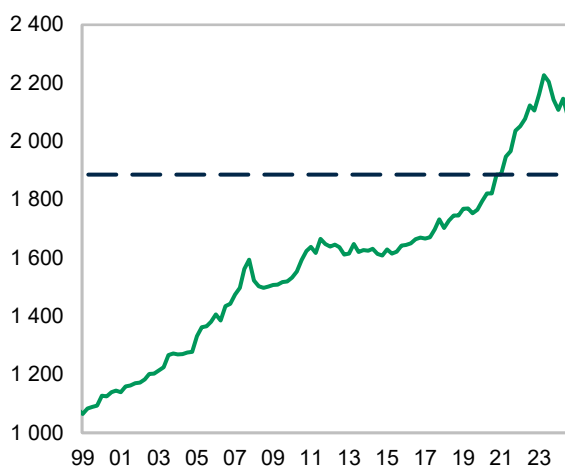
Si la demande de logements neufs des ménages auprès des promoteurs immobiliers est en baisse, le secteur de la promotion traverse également une crise de l'offre. La hausse des coûts de construction des immeubles à usage d'habitation est un des facteurs explicatifs de cette crise – l'Indice du coût de la construction (ICC) au T3 2025 a progressé de 9% depuis le T4 2021, avant le choc inflationniste. Mais les contraintes sur l'offre ont aussi pour origine la mise en place de réglementations environnementales qui raréfient l'accès au foncier (avec la ZAN par exemple) et amplifient les contraintes en matière de performance énergétique des matériaux que les entreprises de la construction utilisent (RE 2020).

Cette situation ne permet pas l'ajustement des prix et entraîne un blocage du marché qui se traduit par une construction en berne.

² Si l'on ne connaît pas les ventes mensuelles, mais uniquement leur cumul sur douze mois, on peut calculer la variation sur un an des ventes mensuelles à partir de ces cumulés annuels. Les ventes annuelles dans l'ancien correspondent à la somme des ventes mensuelles sur un an. Cependant, les ventes mensuelles dans l'ancien sont inconnues. On note les ventes mensuelles x_i . i correspond à un mois compris entre septembre 2024 et septembre 2025. Si i est égal à 1 alors la

valeur correspond à celle de septembre 2024, si i est égal à 2, alors on se place en octobre 2024 et ainsi de suite. Ainsi, les ventes annuelles en septembre 2025 s'écrivent $\sum_{i=2}^{13} x_i$ et celles en août 2025 sont $\sum_{i=1}^{12} x_i$. Donc, $\sum_{i=2}^{13} x_i - \sum_{i=1}^{12} x_i = x_{13} - x_1$. L'écart entre les ventes du mois de septembre 2025 et celles du mois de septembre 2024 est alors égal à $921\,000 - 832\,000 = 89\,000$.

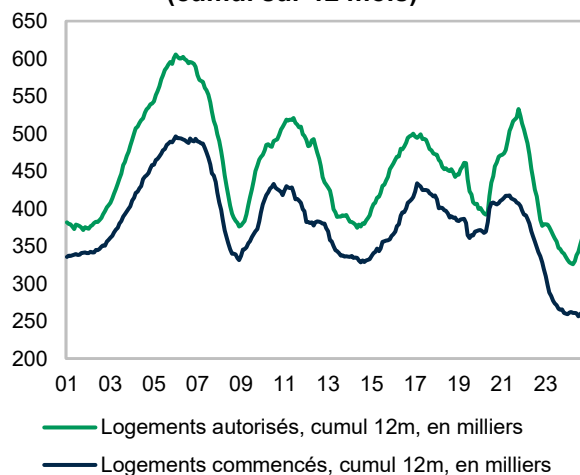
Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC)



Sources : Ministère de la Transition écologique,
Crédit Agricole S.A./ECO

Les autorisations de logements sont à des niveaux historiquement bas. En septembre 2025, en cumul annuel, les permis de construire atteignent 372 100 unités contre 339 800 en septembre 2024, soit une hausse de 9,7% sur un an. Ils restent néanmoins en recul de 35,1% par rapport au pic de septembre 2022 (523 000 unités en cumul annuel). Les mises en chantier, en revanche, connaissent une reprise très modérée, et restent à des niveaux historiquement très bas. Elles atteignent 264 500 unités en cumul annuel en septembre 2025, contre 261 400 en septembre 2024, soit une hausse de 1,2% sur un an. En 2025, la reprise des mises en chantier a été retardée par rapport à celle des délivrances d'autorisations. Ce phénomène assez inédit traduit un comportement d'attentisme de la part des promoteurs immobiliers qui, dans le contexte macro-financier actuel, préfèrent retarder la concrétisation de leurs programmes de construction.

Logements autorisés et mis en chantier (cumul sur 12 mois)

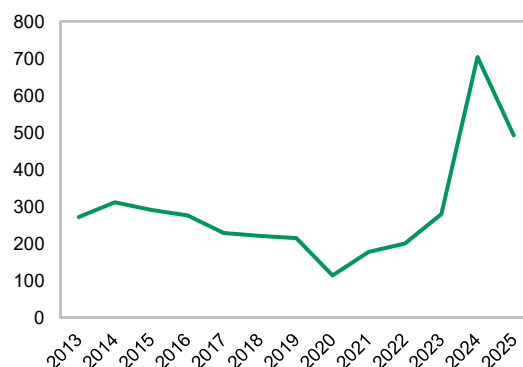


Sources : Ministère de la Transition écologique,
Crédit Agricole S.A./ECO

Les risques des banques face aux difficultés persistantes des promoteurs immobiliers

Après avoir fortement augmenté en 2024, les défaillances de promoteurs immobiliers semblent ralentir, mais restent élevées en 2025.

Nombre de défaillances de promoteurs immobiliers



Sources : Altares, Crédit Agricole S.A./ECO

Pour les banques, les défauts sur les concours bancaires accordés aux programmes immobiliers concernent notamment des crédits d'accompagnement et des GFA (garantie financière d'achèvement).

Pour mettre en œuvre les GFA, les banques doivent se substituer aux promoteurs défaillants pour terminer les programmes immobiliers aux prix et délais contractés. À moins d'avoir un promoteur immobilier dans leur organisation, les banques n'ont généralement pas les compétences requises et devront s'appuyer sur des promoteurs immobiliers solvables pour répondre à leurs obligations, ce qui pourrait entraîner des pertes, en raison des surcoûts générés notamment par la reprise des chantiers de construction en difficulté et les pénalités de retard de livraison des logements achetés.

Les perspectives ne sont pas bonnes pour le secteur de la promotion immobilière. Un programme immobilier dure vingt-quatre mois et la faiblesse des ventes actuelles affectera l'activité au moins jusqu'en 2027. Pour l'investissement locatif notamment, le dispositif Pinel a pris fin en 2024 et le projet de statut de bailleur privé risque de ne pas être suffisamment intéressant pour relancer les ventes sur ce segment en 2026.

Des prix globalement en progression après des corrections inégales, selon le segment

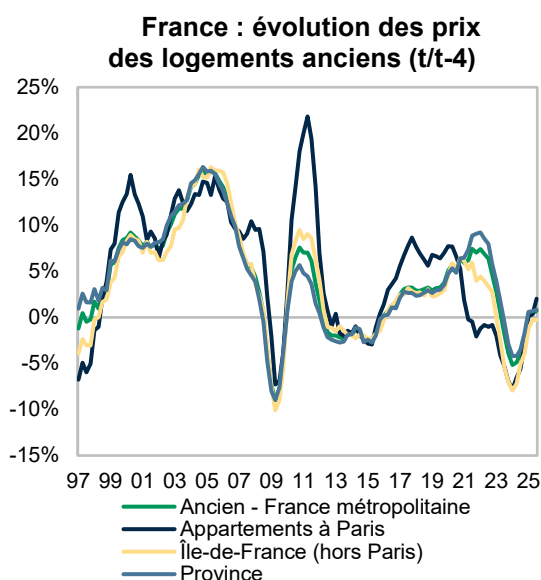
L'indice de prix des logements (neufs et anciens, cvs) est en hausse de 0,8% sur un an au troisième trimestre 2025. La dynamique de progression des prix est plus marquée dans le neuf, à +1,1%. Les prix des logements anciens en France progressent, quant à eux, de 0,7%, après avoir reculé de 3,9% sur un an au T3 2024.

L'ajustement qu'a connu le marché de l'immobilier résidentiel en 2023-2024 a été provoqué par la hausse rapide des taux d'intérêt des crédits à l'habitat qui a pénalisé le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Néanmoins, des dynamiques divergentes des prix des logements ont été constatées, en fonction du segment. Sur le segment du neuf promoteur, la baisse des réservations s'est traduite par une stagnation des prix entre le T3 2022

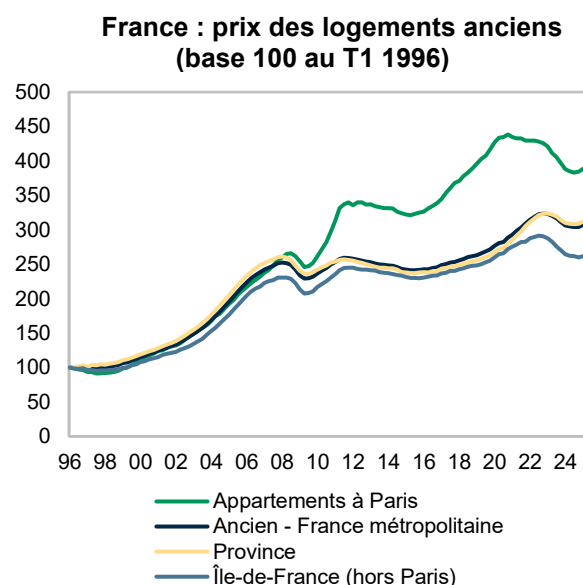
et le T3 2024 (évolution de -0,1%), alors que dans l'ancien, la correction a été plus marquée, avec une baisse de 5,7% des prix sur la même période.

Au troisième trimestre 2025, la progression des prix des logements anciens concerne aussi bien Paris (+2% sur un an) que la Province (+0,8% sur un an). Au contraire, la dynamique ne transparaît pas en Île-de-France (hors Paris) : les prix baissent de 0,3%.

Sur longue période, la hausse des prix des logements est générale en France. Si l'indice de prix de l'Insee a presque triplé depuis 1996 sur l'ensemble du territoire, la hausse a été plus marquée à Paris où les prix ont quasiment quadruplé. La plus forte correction des prix qu'a connu le marché parisien ces dernières années n'a pas remis en question la cherté relative de ce marché par rapport au reste de la France.



Sources : Insee, Notaires de France, Crédit Agricole S.A./ECO



Sources : Insee, Notaires de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet

Date	Titre	Thème
21/01/2026	<u>Espagne – Productivité faible et salaires dynamiques, qui paie la facture ?</u>	Zone euro
19/01/2026	<u>Podcast - Les faits marquants de la semaine du 12 au 16 janvier 2026</u>	Monde
16/01/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
16/01/2026	<u>Brésil – Croissance : d'une décennie perdue à un nouvel élan ?</u>	Amérique latine
15/01/2026	<u>États-Unis – Marché du travail : un équilibre fragile</u>	États-Unis
13/01/2026	<u>Vidéo – Économie – Bilan 2025 & perspectives 2026</u>	Monde
12/01/2026	<u>Podcast – Les faits marquants de la semaine du 5 au 9 janvier 2026</u>	Monde
09/01/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
09/01/2026	<u>Géoéconomie – La géopolitique a-t-elle apprivoisé les marchés ?</u>	Géoéconomie
08/01/2026	<u>États-Unis – La croissance est restée forte au T3</u>	États-Unis
08/01/2026	<u>Sahel – Le projet souverainiste se heurte à la question sécuritaire</u>	Afrique
19/12/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
19/12/2025	<u>Monde – Scénario 2026-2027 : en comptant sur le soutien de la politique budgétaire, contrepoids à l'adversité</u>	Monde
18/12/2025	<u>Corée du Sud : un an après la crise politique, les marchés achètent les promesses de stabilité</u>	Asie
16/12/2025	<u>France – Enquête de conjoncture et défaillances d'entreprises, les bonnes nouvelles de la BdF</u>	France

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille

Rédacteur en chef : Armelle Sarda

Documentation : Pauline Michaud – **Statistiques** : Datalab ECO

Secrétariat de rédaction : Fabienne Pesty

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

iPad : application **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.