

Perspectives

N°26/091 – 16 avril 2026

FRANCE – Immobilier résidentiel

Reprise confirmée dans l'ancien, réservations en berne dans le neuf promoteur

En 2025, le marché de l'immobilier résidentiel a connu des évolutions contrastées selon les segments. Les ventes de logements anciens et de maisons neuves en diffus ont redémarré, principalement grâce à la stabilisation des taux des crédits à l'habitat et à l'amélioration du pouvoir d'achat immobilier. En revanche, le neuf promoteur a souffert de l'absence de dispositif d'incitation fiscale, combinée à une correction trop timide des prix des logements : le secteur a enregistré une baisse des réservations.

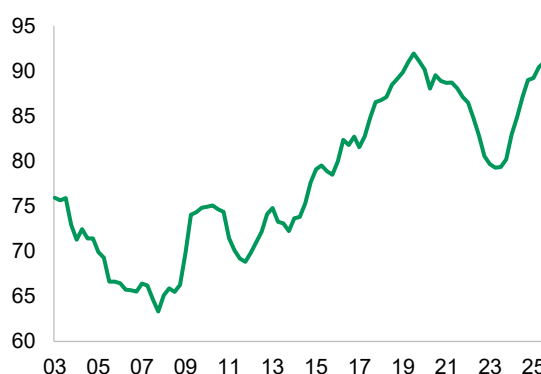
Amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages

Selon notre indicateur¹, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est amélioré continûment entre décembre 2023 et fin 2025, sous l'effet :

- ✓ de la baisse de près de 60 points de base des taux d'intérêt des crédits à l'habitat, passés de 3,6% à 3% sur la période ;
- ✓ de la progression du revenu disponible brut nominal des ménages (+6% pour le revenu annuel entre 2024 et 2025) ;
- ✓ de la légère hausse de la maturité moyenne des prêts octroyés qui a atteint 262 mois fin 2025, contre 260 mois fin 2024.

¹ Pour plus de détails sur la méthodologie utilisée pour cet indicateur, consulter : [Immobilier résidentiel : mesurer le pouvoir d'achat immobilier des ménages](#).

Pouvoir d'achat immobilier des ménages



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

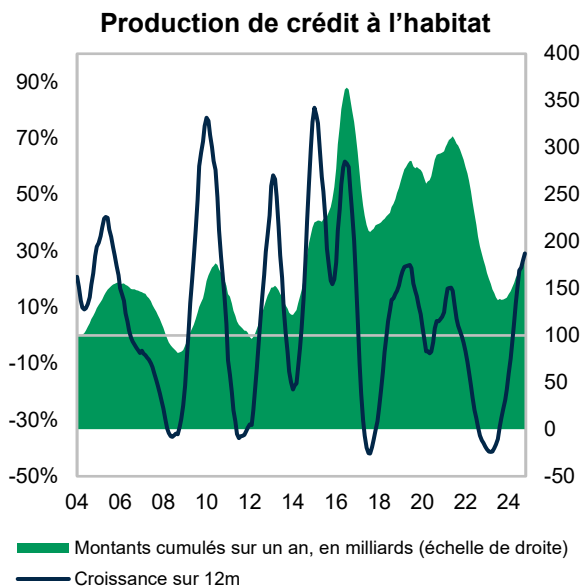
La résilience du marché du travail agit également en faveur de la demande de logements des ménages. En particulier, le taux de chômage reste bas au regard des niveaux historiques, même s'il est légèrement remonté en 2025 : sur l'année, il est ressorti en moyenne à 7,7%, après 7,4% en 2024².

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 2025, la production annuelle (renégociations comprises) s'élève à 186,3 milliards d'euros, contre 144,1 Mds€ en 2024, soit une hausse de 29,3%. En moyenne mensuelle, la production de crédits à

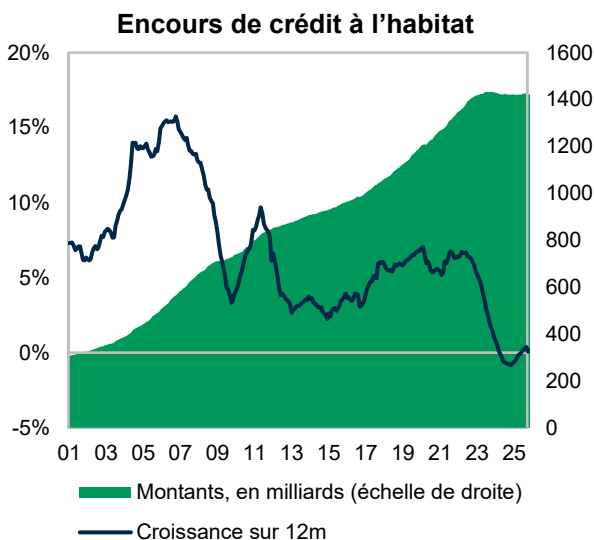
² Pour une analyse plus approfondie des évolutions récentes du taux de chômage, consulter : [Une hausse du taux de chômage en fin d'année 2025 à relativiser](#), Marianne Picard, Février 2026.

l'habitat est ainsi passée de 12 Mds€ en 2024 à 15,5 Mds€ en 2025.



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

Malgré la reprise de l'activité, l'encours de crédits à l'habitat progresse très timidement en 2025 (+0,2% sur un an en décembre). À 1 424 Mds€, il reste encore légèrement inférieur à son niveau de décembre 2023 (1 432 Mds€).

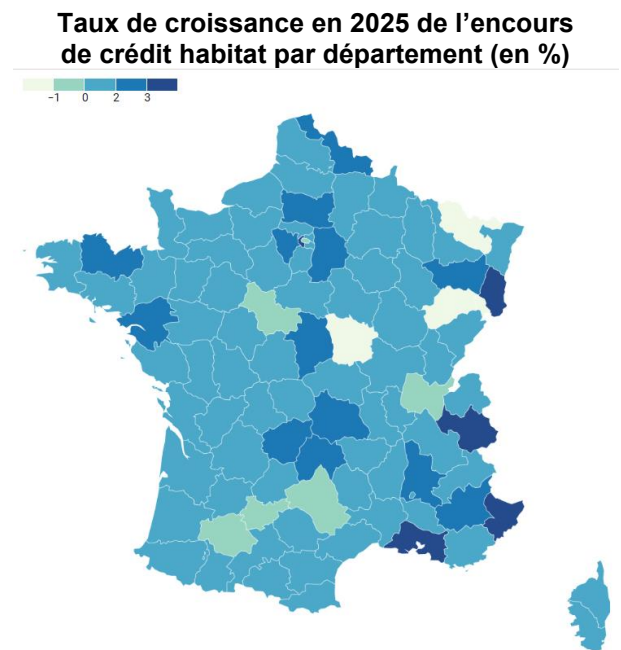


Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Des dynamiques contrastées selon les départements

Si l'encours progresse modérément à l'échelle nationale, les dynamiques sont contrastées, selon les départements. La croissance est la plus forte dans les Alpes-Maritimes (5% en 2025), en Savoie (4%) et dans les Hauts-de-Seine (3,2%). Au contraire, la Haute-Saône (-4,7%), le Territoire de

Belfort (-3%) ou la Moselle (-1,9%) connaissent le recul le plus marqué.



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

Caractéristiques nationales des prêts octroyés

L'ACPR publie mensuellement une synthèse des caractéristiques de la production de crédits à l'habitat³. Ces données confirment que l'octroi de crédits à l'habitat en France repose sur un système assez prudent. En 2025, 99,6% des montants prêtés l'étaient à taux fixe (0,4% à taux variable). Le cautionnement occupe également une place prépondérante dans le système de garantie : il représentait 71,7% des montants prêtés, contre 15,9% pour l'hypothèque.

La reprise constatée sur le segment ancien du marché de l'immobilier résidentiel en 2025 se traduit dans la production de crédits. Sur cette année, 819 200 prêts à l'habitat ont été octroyés, contre 675 800 en 2024, soit une hausse de 21,2% sur un an. Parmi les prêts octroyés, 92,4% étaient des prêts principaux, 6% des prêts relais et 1,5% des prêts travaux. 41,1% des prêts étaient destinés à des primo-accédants, tandis que 36,1% ont été attribués pour l'acquisition d'une résidence principale (hors primo-accédants), 11,3% pour de l'investissement locatif et 5,6% étaient des renégociations. Les 5,9% restants se partagent entre rachats, regroupements et autres crédits. Concernant la répartition géographique, 76,1% des prêts ont été octroyés en province, 17,3% en

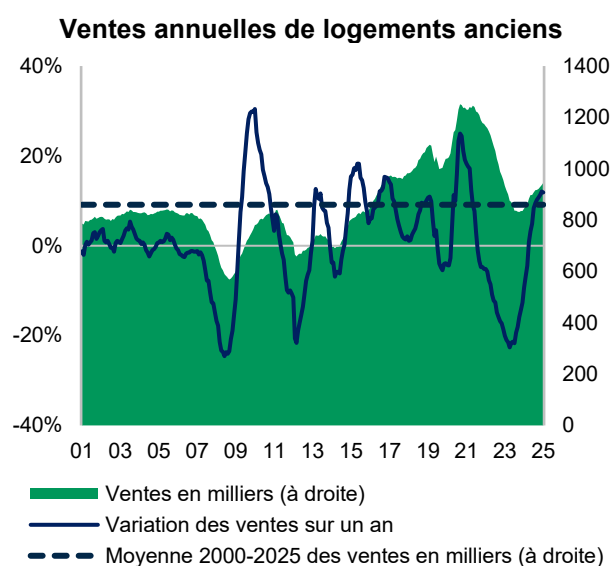
³ Pour plus de détails, consulter : [ACPR – Suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat](#)

Île-de-France (hors Paris), 5,3% à Paris, 1,2% en Outre-mer et 0,2% à l'étranger.

Reprise confirmée dans l'ancien et l'individuel diffus

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu des évolutions différenciées en 2025. Si la reprise des ventes s'est bien confirmée dans l'ancien et l'individuel neuf en diffus, les réservations de logements neufs auprès des promoteurs ont poursuivi leur baisse.

Dans l'ancien, les ventes sur l'année 2025 s'élèvent à 945 000, en hausse de 11,8% par rapport à 2024 (845 000) et dépassant la moyenne de long terme (860 000).



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

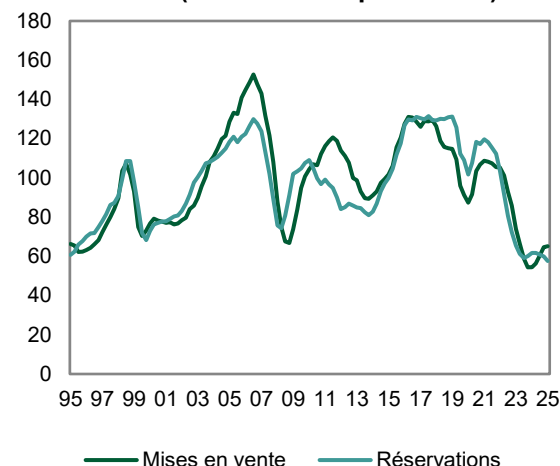
Le nombre de ventes de **maisons individuelles neuves en secteur diffus** s'établit à 67 800 unités, en hausse de 33,5% sur un an. Pour rappel, ce segment avait atteint un point bas en septembre 2024, avec 48 400 unités vendues sur un an. La reprise s'explique notamment par l'extension depuis avril 2025 sur l'ensemble du territoire du dispositif Prêt à taux zéro (PTZ) à tous les logements neufs.

Poursuite de la baisse des réservations dans le neuf promoteur

Dans le neuf promoteur, les réservations sur l'année 2025 ont atteint 57 600 unités, soit une baisse de 6,8% par rapport à 2024. En 2023, 65 000 logements neufs promoteurs ont été réservés, ce qui avait déjà constitué une correction assez sévère par rapport à 2021 et 2022 (où respectivement 119 000 et 103 600 unités avaient

été vendues). Cette chute s'explique principalement par 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. En 2025, malgré la nette amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages, la baisse des réservations s'est poursuivie. Cela peut s'expliquer par une correction des prix des logements neufs très limitée (et plus faible que la moyenne des prix prise en compte dans le calcul du pouvoir d'achat) et par la fin du dispositif Pinel : en particulier, les réservations liées à l'investissement locatif ont fortement contribué à cette baisse. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, en 2025, seulement 19% des réservations des ménages dans le neuf promoteur avaient pour motif l'investissement, contre 33% en 2024 et 45% en 2022. La non-reconduction du dispositif fiscal est inédite : depuis la fin des années quatre-vingt, 2025 a été la première année sans dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif.

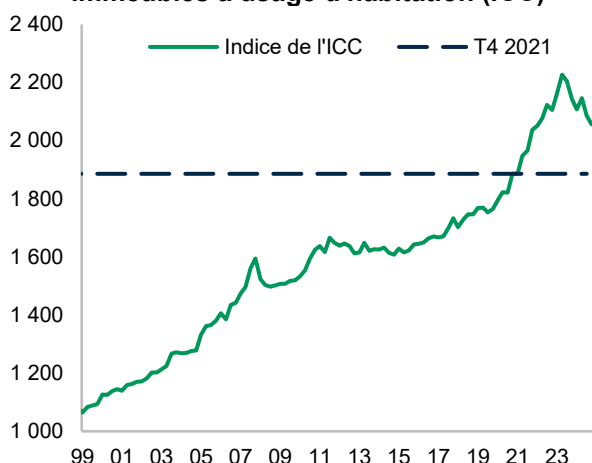
Réservations et mises en vente de logements neufs (secteur de la promotion)



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

Le secteur de la promotion immobilière est confronté à une baisse de la demande et à des contraintes qui affectent l'offre de nouveaux logements. En particulier, la hausse des coûts de construction des immeubles à usage d'habitation ne permet pas l'ajustement des prix à la baisse : l'Indice du coût de la construction (ICC) au troisième trimestre 2025 a progressé de 9% depuis le quatrième trimestre 2021, avant le choc inflationniste. Les contraintes sur l'offre sont également liées à la mise en place de réglementations environnementales qui raréfient le foncier (avec l'objectif zéro artificialisation net par exemple) et amplifient les contraintes en matière de performance énergétique sur les matériaux de construction (RE 2020).

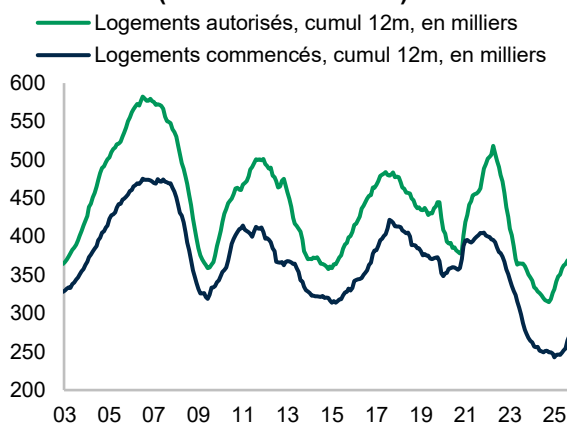
Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC)



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

Cette situation conduit à un blocage du marché et entrave le redémarrage de la construction. Si les autorisations de construire en France métropolitaine ont progressé de 16% en 2025 (après une baisse de 33,9% en 2023 et en 2024), elles restent à des niveaux historiquement bas. En 2025, elles s'élèvent à 368 800 unités, contre 480 100 en 2022. Les mises en chantier connaissent une reprise plus modérée, et restent à des niveaux historiquement très bas. Elles atteignent 264 700 unités en cumul annuel en 2025, contre 250 700 en 2024, soit une hausse de 5,6%. À titre de comparaison, en 2021, 401 900 unités avaient été mises en chantier. En 2025, la reprise des mises en chantier a été retardée par rapport à celle des délivrances d'autorisations. Ce phénomène assez inédit traduit des comportements attentistes 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)



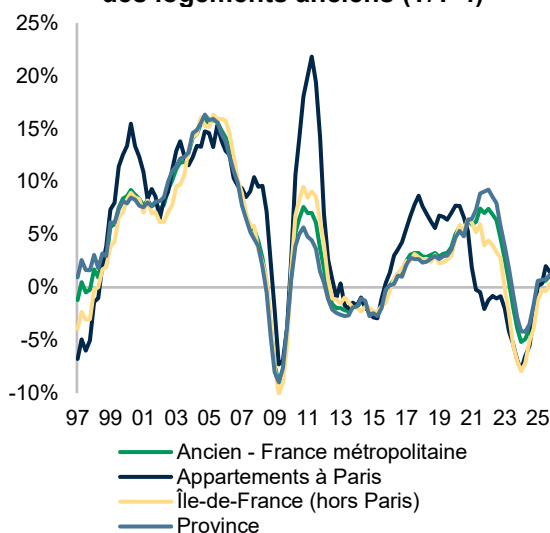
Sources : ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

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

L'indice de prix des logements (neufs et anciens) est globalement en hausse de 1% sur un an fin 2025, après un recul de 1,9% en 2024.

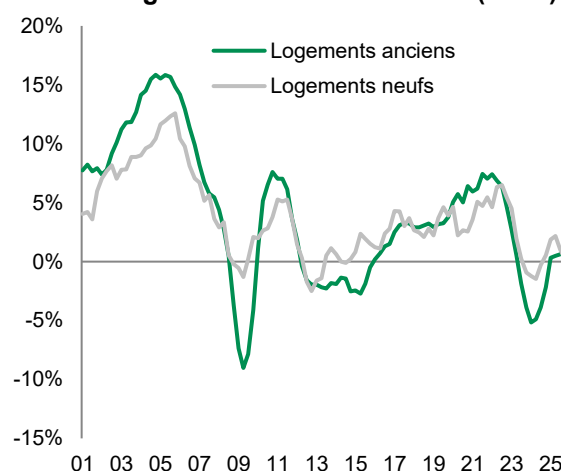
Dans le neuf, la hausse est très modérée, de 0,2% en 2025, après +0,5% en 2024. Toutefois, la progression des prix est plus marquée dans l'ancien, à 1,1%, mais après une baisse de 2,2% en 2024. La dynamique des prix de l'ancien est plus forte à Paris (1,4% sur un an) et en moyenne en Province (+1,2% sur un an) que dans le reste de l'Île-de-France où les prix n'ont augmenté que de 0,4% en 2025.

France : évolution des prix des logements anciens (T/T-4)



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

France : évolution des prix des logements anciens et neufs (T/T-4)



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

✓ **Notre opinion** – Des facteurs macro-économiques favorables (inflation faible, revenu disponible brut plus élevé, hausse du taux de chômage contenue) ont soutenu la reprise des ventes de logements anciens en 2025.

En 2026, sous l'effet des pressions à la hausse sur les taux d'intérêt à long terme et de la légère remontée du taux de chômage, les ventes dans l'ancien resteraient stables. En raison de cette stagnation des transactions, les prix des logements anciens devraient rester stables.

La faiblesse des réservations de logements neufs promoteurs persisterait en 2026, malgré l'adoption du dispositif Jeanbrun. Sa mise en œuvre sera progressive et ne devrait pas compenser entièrement le manque à gagner lié à la suppression du dispositif Pinel.

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :

Date	Titre	Thème
13/04/2026	<u>Immobilier commercial en France – Situation et perspectives au quatrième trimestre 2025</u>	France, immobilier
10/04/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
10/04/2026	<u>Des revenus moins dynamiques, mais une consommation soutenue par l'épargne en 2025</u>	Allemagne
09/04/2026	<u>Royaume-Uni – Guerre au Moyen-Orient : premiers impacts sur la confiance</u>	Royaume-Uni
08/04/2026	<u>Technologies – Record triennal dans la cybersécurité</u>	Tech-média-télécom
07/04/2026	<u>Stablecoins ou le retour des chats sauvages</u>	Fintech
03/04/2026	<u>Monde – Scénario 2026-2027 : à consommer de préférence... Rapidement</u>	Monde
02/04/2026	<u>Scénario 2026-2027 – Italie : Prise en tenaille dans un contexte géopolitique volatil</u>	Italie
02/04/2026	<u>Scénario 2026-2027 – Espagne : entre ralentissement global et soutien domestique</u>	Espagne
02/04/2026	<u>Scénario 2026-2027 – France : la croissance affaiblie par la hausse des prix de l'énergie et le regain d'incertitude</u>	France
01/04/2026	<u>Binance, l'affaire du bout du monde</u>	Fintech
01/04/2026	<u>Panorama macro-bancaire du quatrième trimestre 2025</u>	Banque, europe

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.