

Perspectives

N°26/127 – 5 juin 2026

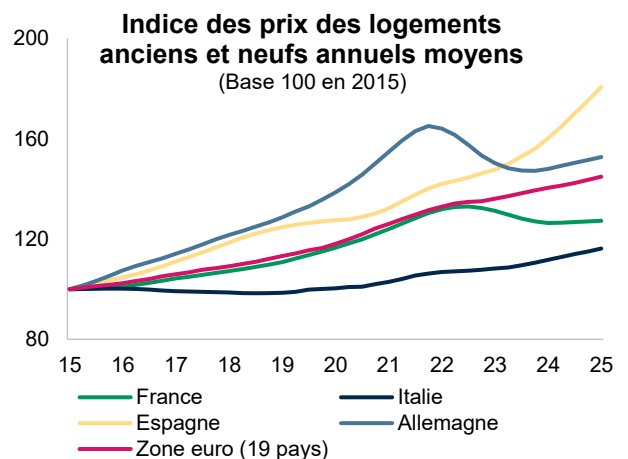
France – Immobilier résidentiel Légère progression des prix dans l'ancien au premier trimestre 2026

Dans le sillage de la baisse, puis de la stabilisation des taux des crédits à l'habitat, les transactions de logements sont reparties à la hausse en France en 2025. En conséquence, après avoir baissé en 2023 et 2024, les prix des logements (neufs et anciens) se sont redressés en 2025 (+1% sur un an au T4).

Un impact différencié du resserrement monétaire sur les prix des logements selon le pays de la zone euro

L'indice du prix des logements (anciens et neufs) a progressé sans interruption depuis 2015 (base 100) en moyenne annuelle dans la zone euro. Avec le retour de l'inflation en 2022 et les hausses successives des taux directeurs de la BCE, les taux longs ont augmenté à des niveaux jamais atteints depuis le début des années 2010. Par exemple, le taux du Bund à 10 ans s'est établi à 2,13% en moyenne en décembre 2022, un niveau inédit depuis août 2011 ; de même, le taux de l'OAT 10 ans a atteint 2,63% en moyenne en décembre 2022, un plus haut depuis mai 2012. Dans le sillage des taux souverains, les taux des crédits à l'habitat se sont également inscrits en hausse, ce qui a restreint l'accès au crédit et les transactions immobilières. En conséquence, en Allemagne, sur la période 2022-2025, l'indice moyen des prix des logements a atteint un maximum à 165,1 en septembre 2022, avant de retomber à 147,3 en septembre 2024, soit une baisse de 10,8% en deux ans. En France, la correction a eu lieu avec un léger retard. Le maximum du prix des logements sur la période 2022-2025 a été atteint en juin 2023 et son minimum en décembre 2024, soit une baisse de 4,9% en 18 mois. En France et plus encore en Allemagne, les prix sont repartis à la hausse en 2025 (respectivement +0,7% et +3,2% sur un an au T4 2025)

En Espagne et en Italie, la hausse des taux de la BCE n'a pas fait fléchir le prix des logements. En Espagne, la hausse des prix a été soutenue par une forte pression de la demande (hausse du nombre de ménages, demande étrangère) et l'insuffisance de l'offre. Entre fin 2022 et fin 2025, les prix moyens des logements ont progressé de 27,2%, soit une croissance moyenne annuelle de 8,4%. En Italie, le prix moyen des logements a également continué de progresser, mais plus faiblement : +8,7% entre fin 2022 et fin 2025 (+2,8% en moyenne annuelle). Les transactions étant financées à moins de 50% par le crédit, le renchérissement de son coût a eu des conséquences moins marquées sur le marché. En 2025, la hausse des prix des logements a accéléré tant en Espagne (+12,7% en 2025 vs +8,5% en 2024) qu'en Italie (+4% en 2025 vs +3,2% en 2024).



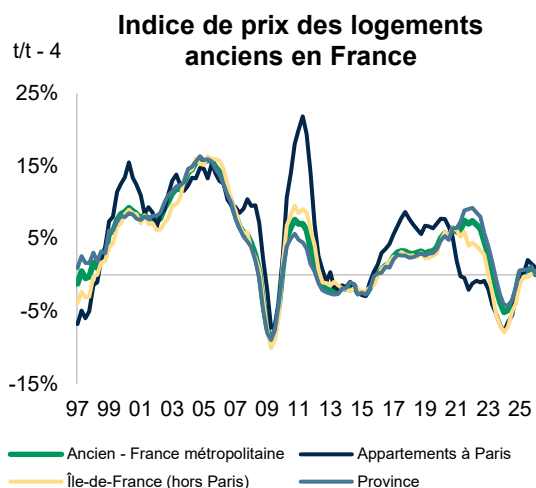
Sources : Eurostat, Crédit Agricole S.A./ECO

Quelle dynamique en France au T1 2026 dans l'ancien ?

Selon les données publiées par l'Insee le 28 mai dernier, l'indice du prix des logements anciens pour

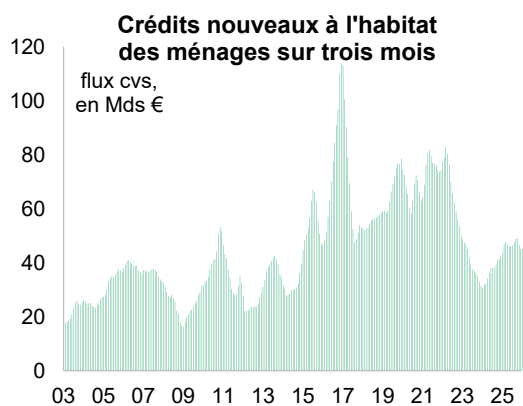
le T1 2026 a progressé de 0,2% par rapport au T4 2025 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), soit une hausse de seulement 0,1% sur un an. La stabilisation des prix des logements anciens au T1 2026 sur un an est due à un effet de base lié à une hausse des prix exceptionnellement dynamique au T1 2025 (+1,1% en glissement trimestriel).

Au T1 2026, la reprise est surtout portée par Paris où les prix progressent de 1% sur un an. En Île-de-France (hors Paris), ils augmentent légèrement (0,4%), tandis qu'ils sont stables en province.



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

La légère hausse des prix des logements anciens constatée au T1 intervient dans un contexte de stagnation des transactions dans l'ancien par rapport au T1 2025 et de légère remontée des taux des crédits à l'habitat qui ont atteint 3,1% en moyenne (toutes maturités confondues) en mars 2026, contre 3% en décembre 2025. Sur le T1 2026, la production de crédit à l'habitat s'élève à 45 Mds €, un montant assez stable par rapport au T1 2025 (43,7 Mds €).



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

Quelles perspectives pour 2026 ?

Dans notre [scénario économique](#), publié début avril 2026, nous avons fait l'hypothèse que le prix du pétrole atteindrait un pic au T2 2026 (110 \$ le baril de Brent en moyenne) avant de baisser et de se stabiliser (85 \$ à partir du T4) sans qu'il ne revienne toutefois aux prix qui prévalaient avant la guerre au Moyen-Orient. Ces hypothèses restent valables à ce jour. Ainsi, l'inflation harmonisée de la zone euro est attendue à 3,1% en moyenne annuelle en 2026 (3% observé en avril), contre 2,1% en 2025.

Dans ce contexte, afin d'ancrer les anticipations d'inflation, **la BCE devrait procéder à trois hausses de ses taux directeurs d'ici à la fin de l'année**. En conséquence, les taux longs sont également attendus en hausse d'ici la fin de l'année même si la courbe des taux s'aplatit. Les taux *swap* 10 ans atteindraient 3,2% fin 2026 (contre 2,86% fin 2025), tandis que l'OAT 10 ans s'établirait à environ 4% fin 2026 (contre 3,56% fin 2025), pénalisé par la situation budgétaire française et l'approche des élections présidentielles. Les taux des crédits à l'habitat sont ainsi attendus à 3,1-3,2% (en moyenne, toutes maturités confondues, renégociations incluses) fin 2026 (contre 3% en décembre 2025), ce qui devrait légèrement peser sur la capacité des ménages à emprunter.

La remontée des taux d'intérêt, combinée à un taux de chômage qui devrait continuer de progresser légèrement, se traduirait par un coup d'arrêt à la reprise du marché de l'immobilier résidentiel ancien entamée en 2025.

Dans l'ancien, nous anticipons une stagnation des transactions en 2026 (autour de 950 000 unités) et des prix qui progresseraient de 0,8% sur un an en fin d'année¹. Dans le secteur du neuf promoteur, les réservations ont atteint un plus bas historique en 2025. L'adoption du dispositif *Jeanbrun* devrait légèrement relancer les réservations des investisseurs, mais ne sera pas de nature à réellement dynamiser les ventes dans le segment du neuf promoteur. Les prix des logements neufs, dont les évolutions dépendent principalement du coût du foncier et des coûts de construction (matières premières, main-d'œuvre), devraient réagir avec retard sur le choc inflationniste causé par le blocage du détroit d'Ormuz.

¹ Avec la publication de l'acquis pour le T1 2026 et l'intégration des nouvelles hypothèses du scénario macroéconomique qui sortira en juin, cette prévision sera mise à jour.

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :



Monde – Scénario macro-économique 2026-2027 – Avril 2026

[À consommer de préférence... rapidement](#)

Date	Titre	Thème
29/05/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
29/05/2026	France - Le PIB déçoit et le pouvoir d'achat fait du surplace au premier trimestre	France
27/05/2026	Asie – Navigation à vue dans le brouillard d'Ormuz	Asie
26/05/2026	Vidéo – La minute pédago – Le PIB par habitant	Zone euro, France
22/05/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
22/05/2026	Portugal – L'activité freinée en début d'année	Portugal
18/05/2026	Égypte – La guerre au Moyen-Orient impacte une économie fragile, mais qui construit sa résilience	Égypte
12/05/2026	Vidéo – La minute pédago – Les droits de douane	Panorama global
11/05/2026	États-Unis – Rebond de la croissance au T1-2026, tirée par l'investissement IT	États-Unis
07/05/2026	Italie – Si la sortie de la procédure de déficit excessif est retardée, la consolidation budgétaire se poursuit	Italie
05/05/2026	Les agités de la prédiction	Fintech
27/04/2026	Zone euro – L'augmentation des importations pèse sur la balance commerciale	Zone euro
24/04/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
24/04/2026	La minute pédago – Parlons épargne	Épargne
23/04/2026	Allemagne – Élections régionales : une séquence électorale à fort enjeu dans un contexte de fragmentation politique	Allemagne
23/04/2026	Chine – Ormuz, accélérateur des velléités d'autonomie chinoises	Chine

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 : Sophie Gaubert

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.