

Perspectives

N°26/160 – 20 juillet 2026

France – La construction de logements neufs est-elle à la hauteur des besoins d'ici 2040 ?

- Un marché du neuf promoteur fragilisé : le choc de taux amorcé en 2022 a provoqué un effondrement des réservations de logements neufs de plus de 50% entre 2021 et 2025, tandis que les mises en chantier de nouveaux logements demeurent, fin 2025, encore 36% en deçà de leur niveau de début 2022.
- Des besoins en logements revus à la hausse : les nouvelles projections de l'Insee (juin 2026) font apparaître un nombre de ménages, à l'horizon 2040, de 1,3 million supérieur à celui des précédentes projections (2021), en raison notamment d'une décohabitation plus rapide.
- Des politiques publiques aux effets limités : entre des coûts de construction toujours élevés, la portée limitée des dispositifs fiscaux de relance et l'inadéquation géographique du parc existant, les leviers mobilisés peinent à combler le fossé entre offre et demande sur le marché immobilier français à moyen terme.

Le marché immobilier français sous pression entre 2022 et 2025

Entre 2022 et 2025, le marché immobilier français a connu une contraction inédite depuis les années 2010. Elle a été particulièrement marquée dans le neuf promoteur. Pris en étau entre un choc de taux, qui a comprimé la demande, et des coûts de construction rigides, les promoteurs se sont vus contraints d'absorber le choc par les volumes. La suppression du dispositif Pinel en janvier 2025 est venue s'ajouter à ces contraintes, retirant un soutien devenu structurant pour l'investissement locatif.

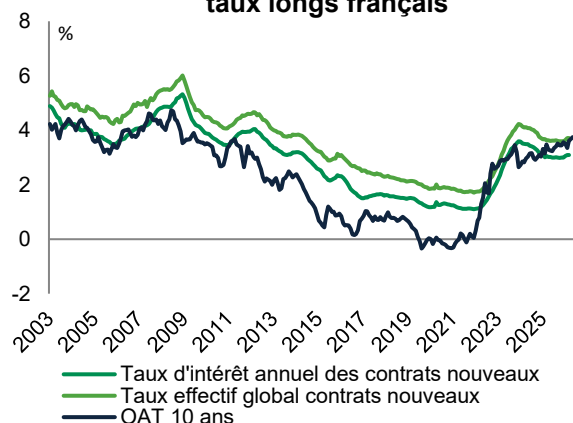
Un marché immobilier éprouvé par le choc de taux entre 2022 et 2024

Le marché de l'immobilier en France a été négativement impacté par le renchérissement des

taux de crédit à l'habitat qui a suivi la hausse des taux longs dès début 2022.

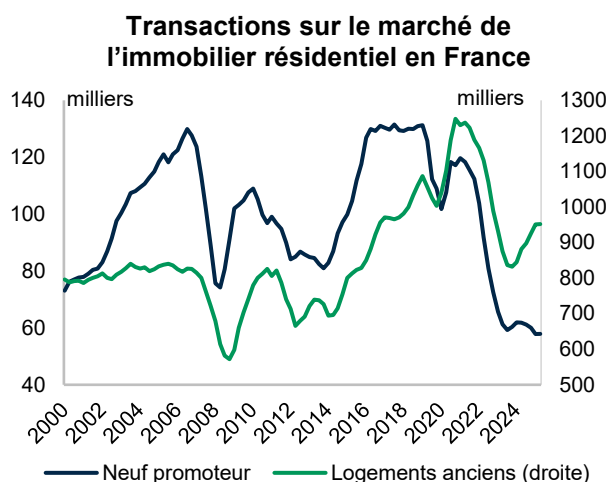
Dans un environnement macroéconomique marqué par les conséquences de la pandémie de Covid-19 et de la guerre en Ukraine, la période 2022-2024 a connu une forte remontée de l'inflation, contraignant la BCE à procéder à dix relèvements successifs de ses taux directeurs entre juillet 2022 et septembre 2023, avant d'entamer un cycle de baisse en juin 2024. Les taux longs ont en conséquence sensiblement augmenté, l'OAT atteignant un pic à 3,45% en octobre 2023, alors qu'il était proche de 0% fin 2021. Dans son sillage, les taux de crédits habitat ont atteint des niveaux inédits depuis les années 2010 en décembre 2023 : le taux effectif global des contrats nouveaux (TEG) s'établissant à 4,23%. Une détente progressive s'est néanmoins dessinée tout au long de l'année 2024, le TEG revenant à 3,72% en décembre 2024 – soit une baisse de près de 50 points de base en un an.

Taux des crédits habitat et taux longs français



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

En conséquence, après avoir culminé à 1,23 million en 2021, **les ventes annuelles de logements dans l'ancien ont baissé continûment entre 2022 et 2024**. En 2024, 845 000 transactions ont été comptabilisées, soit une baisse de 31,3% par rapport à 2021. **Le secteur du neuf promoteur a connu un repli encore plus marqué** : les réservations auprès des promoteurs sont passées de 119 700 en 2021 à 61 900 en 2024, soit une chute de 48,3% en trois ans.



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

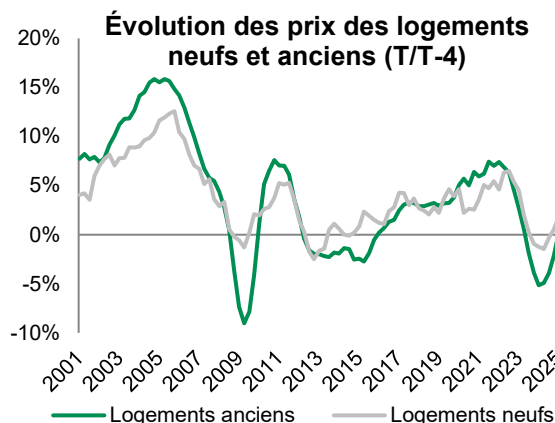
2025 : ancien et neuf promoteur, des dynamiques distinctes

En 2025, la stabilisation des taux de crédit à l'habitat et la progression du revenu disponible brut des ménages (liée au rattrapage salarial à la suite de la période inflationniste entre 2022 et 2024) ont favorisé l'amélioration de leur pouvoir d'achat immobilier.

Néanmoins, contrairement au marché de l'ancien – qui a enregistré une reprise des transactions en 2025 – le neuf promoteur n'a pas connu la même dynamique. Cette divergence tient aux mécanismes structurellement différents qui opèrent dans chacun des deux segments. **Face à un assèchement de la demande, les marchés de l'ancien et du neuf promoteur ne réagissent pas de la même façon** : dans le premier, ce sont les prix et les volumes qui s'ajustent à la baisse ; dans le second, c'est le volume des transactions qui recule, tandis que les prix restent relativement rigides.

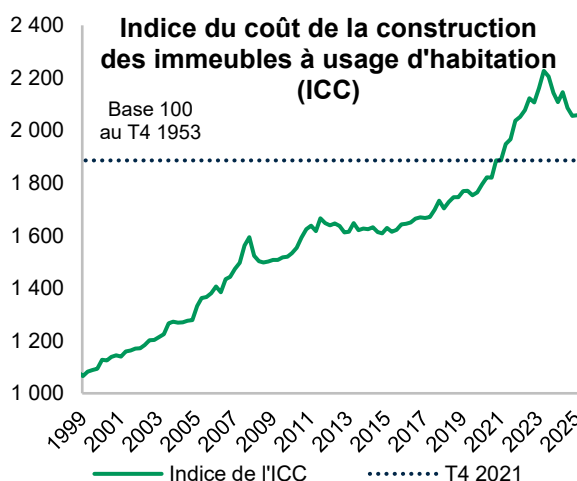
En effet, on observe un moindre ajustement des prix dans le neuf promoteur que dans l'ancien : si les deux segments ont affiché des dynamiques similaires à la hausse, avec des progressions respectives de +11,2% et +12% en cumulé entre 2021 et 2022, la correction a été nettement plus prononcée dans l'ancien, dont les prix ont reculé de

6% entre 2023 et 2024, contre 0,4% pour le neuf promoteur sur la même période.



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

L'ancien est un marché de gré à gré entre vendeurs et acquéreurs et une partie des ventes sont contraintes (règlements de droits de succession, divorces, arrivée d'un enfant...). Ainsi, dans un contexte où la demande se raréfie, les vendeurs sont incités à consentir des baisses de prix. Au contraire, **dans le neuf promoteur, les prix sont construits à partir de coûts difficilement compressibles** (matières premières, main-d'œuvre et prix du foncier), empêchant tout ajustement significatif à la baisse. Dès lors, lorsque la demande recule, le promoteur ne peut pas réduire ses prix sans comprimer davantage ses marges, déjà sous pression. Ainsi, il se verra éventuellement contraint de retirer son offre du marché, ce qui se traduit par une contraction des mises en vente plutôt que par une correction des prix.

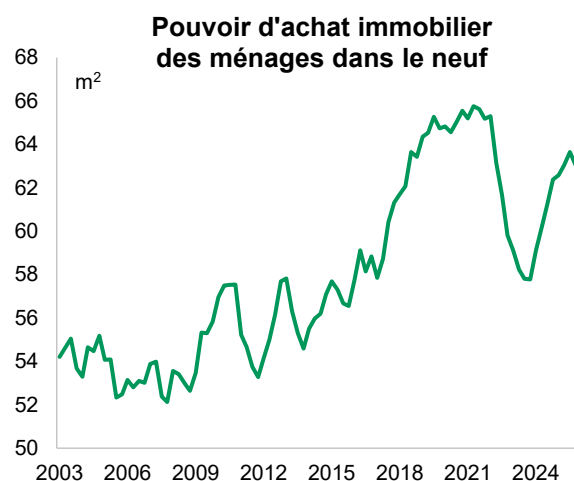


Sources : Ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

Ces coûts incompressibles restent d'ailleurs sous pression. Bien que l'indice du coût de la construction ait reflué depuis son pic du T1 2024 (2 200), il demeure à 2 058 au T4 2025, soit près de

9% au-dessus de son niveau du T4 2021 (1 900). Cette résistance tient en partie aux effets durables du choc inflationniste de 2022-2023, qui ont entraîné un renchérissement des matériaux de construction – l'inflation ayant culminé à 6,3% en glissement annuel en février 2023. Elle tient également aux réglementations environnementales et aux exigences de performance énergétique, qui continuent d'alourdir le coût des matériaux, mais aussi à des prix du foncier structurellement élevés, soutenus par la raréfaction des terrains constructibles.

Cette double pression sur les coûts a ainsi limité toute correction significative des prix, continuant de freiner la reprise du segment du neuf promoteur, malgré l'amélioration relative du pouvoir d'achat immobilier¹, qui est passé d'un creux de 57,8 m² au T4 2023 à 63,0 m² fin 2025 – niveau qui demeure toutefois en deçà des 65,3 m² observés début 2022.



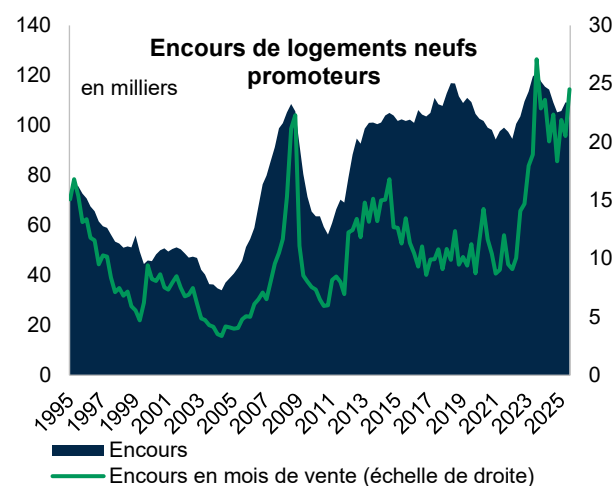
Source : Calculs Crédit Agricole S.A./ECO

À cette contrainte d'offre s'est ajouté un frein supplémentaire du côté de la demande : la suppression du dispositif Pinel en janvier 2025 a pesé lourdement sur les réservations pour un investissement locatif, facteur pourtant structurant pour ce segment. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), la part des réservations motivées par l'investissement locatif est tombée à 19% en 2025, contre 33% en 2024.

Ces deux contraintes – rigidité des prix et contraction de la demande – se reflètent dans les données de commercialisation : en 2025, les réservations ont poursuivi leur baisse. Elles s'établissent ainsi à 57 800 unités, tandis que les mises en vente ont atteint 64 800 unités.

Cette dynamique entraîne également un allongement de la durée d'écoulement du stock de logements neufs. Stabilisée autour de 9 à

12 mois de ventes en 2021, cette durée s'est rapidement allongée à partir de 2022, franchissant le seuil de 14 mois dès le T4 2022, avant d'atteindre un pic historique de 27 mois au T3 2023. Si une légère détente s'est amorcée depuis, l'indicateur demeure à environ 22 mois fin 2025, soit plus du double de son niveau d'avant le T1 2022. Cette accumulation durable d'un stock de logements neufs non écoulés illustre concrètement l'impasse dans laquelle se trouvent les promoteurs : peu enclins à abaisser leurs prix pour relancer les ventes, ils font face à un engorgement croissant qui les contraint, en retour, à réduire les nouvelles mises en vente.

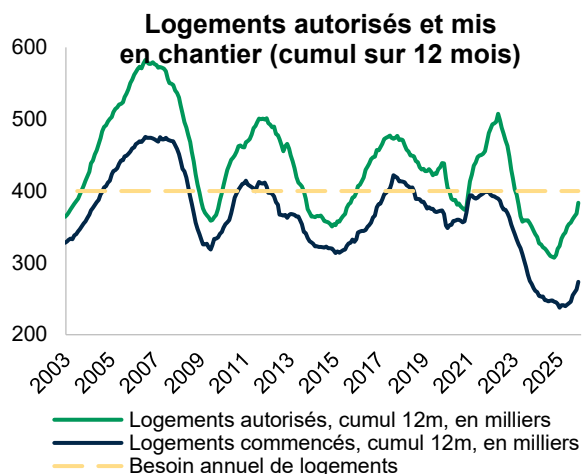


Sources : SDES, Crédit Agricole S.A./ECO

Ce repli de l'activité commerciale a constitué un frein supplémentaire au redémarrage de la construction. Les autorisations de construire en France métropolitaine ont chuté de 507 600 logements en cumul annuel au pic d'août 2022 à 307 200 début 2025, avant d'amorcer une reprise pour atteindre 361 000 fin 2025. Elles demeurent néanmoins très en deçà des 450 000 unités observées en 2021. Les mises en chantier ont suivi une trajectoire similaire, avec toutefois un décalage : leur reprise n'a débuté qu'à partir de mi-2025, après un point bas de 237 600 logements commencés en mai sur un an. Elles atteignent 254 900 unités en 2025, soit encore près de 36% en deçà de leur niveau de début 2022. **Ce décalage entre le redémarrage des autorisations et celui des mises en chantier traduit en grande partie l'attentisme des promoteurs qui, face à un environnement macroéconomique incertain, préfèrent différer la concrétisation de leurs programmes.**

¹ Pour plus de détails sur la méthodologie utilisée pour calculer le pouvoir d'achat immobilier des ménages en France, voir :

[France – Immobilier résidentiel : mesurer le pouvoir d'achat immobilier des ménages](#), Juba Ihaddaden, décembre 2025



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

Dès lors, si la reprise de la construction continue d'être contrainte, le parc de logements existant et les programmes en cours seront-ils suffisants pour couvrir les besoins en logements en France à moyen terme ? Les politiques actuelles sont-elles en mesure d'y répondre ?

Besoins en logements à moyen terme : l'impact des nouvelles projections démographiques de l'Insee

Les besoins en logements dépendent de plusieurs facteurs, dont le plus déterminant est l'évolution du nombre de ménages, qui dérive elle-même des projections démographiques. À cela s'ajoutent la résorption du mal-logement, les évolutions des résidences secondaires et des logements vacants, ainsi que les transformations du parc existant. Les révisions des projections démographiques de l'Insee sont donc susceptibles de modifier sensiblement les estimations de besoins en logements.

Le nombre de ménages est projeté à partir de deux éléments. D'abord, les projections de population actualisées par l'Insee le 8 juin dernier, les précédentes datant de 2021. De nouvelles trajectoires démographiques à l'horizon 2070 ont en effet été établies, selon des hypothèses révisées de fécondité, d'espérance de vie et de solde migratoire. Nous retenons trois scénarios parmi ceux de l'Insee – le bas, le central et le haut². Ensuite, la composante comportementale de la formation des ménages, c'est-à-dire la répartition des individus entre les différents modes de

cohabitation selon l'âge et le sexe. Ces projections de comportement de cohabitation, construites par le Service des données et études statistiques (SDES) à partir des tendances observées sur la décennie 2008-2018, déterminent la probabilité qu'un individu donné vive seul, en couple, en famille monoparentale ou dans un autre type de ménage. Dans nos estimations, nous retenons le scénario central du SDES³, qui suppose une prolongation des tendances récentes jusqu'en 2030, puis une division par deux du rythme de croissance jusqu'en 2050⁴, cette composante comportementale étant maintenue fixe dans nos calculs⁵.

Répartition entre modes de cohabitation - 2040	Hommes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	20%	24%	28%	30%	23%	31%
2 adultes	1%	6%	39%	64%	66%	73%	57%
Enfant	97%	68%	30%	4%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	0%	4%	2%	2%	1%	1%
Hors ménage	1%	7%	3%	1%	1%	2%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Répartition entre modes de cohabitation - 2040	Femmes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	25%	27%	31%	37%	44%	57%
2 adultes	1%	7%	46%	64%	59%	52%	24%
Enfant	97%	64%	21%	1%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	1%	5%	2%	2%	1%	1%
Hors ménage	1%	4%	1%	1%	1%	3%	19%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Mise à jour des projections de population à l'horizon 2070 de l'Insee

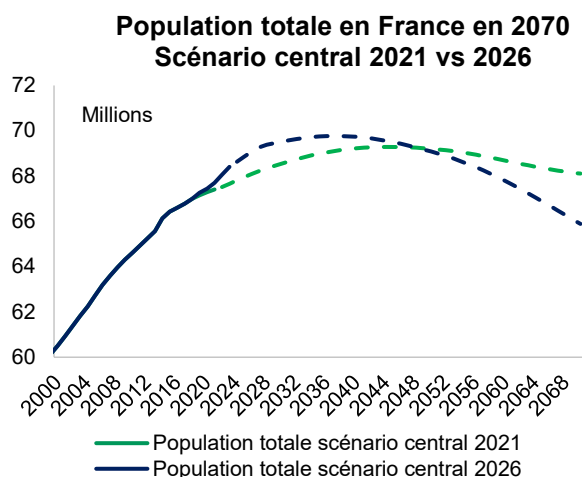
Le scénario central de 2026 conduit à une population à l'horizon 2030 de 69,5 millions d'habitants, contre 68,6 millions dans le scénario central de 2021, soit près d'un million d'habitants en plus. Cet écart s'explique principalement par un solde migratoire plus élevé, mais il s'estompe toutefois progressivement. À l'horizon 2050, les deux scénarios convergent vers une population d'environ 69 millions d'habitants. À l'horizon 2070, l'écart s'inverse : les projections 2026 deviennent inférieures à celles de 2021 (65,9 millions, contre 68,1 millions), sous l'effet de la révision à la baisse du taux de fécondité, ramené à 1,45 enfant par femme à partir de 2028, contre 1,8 dans les projections de 2021.

² Pour plus de détails sur ces projections de population ainsi que leur impact sur le marché du travail et les transmissions de patrimoine, consultez la note : [France – Que retenir des nouvelles projections de population de l'Insee ?](#) Marianne Picard et Juba Ihaddaden, Juin 2026.

³ Nous conservons les hypothèses de cohabitation définies par le SDES dans sa note datant de 2025 : [Besoins en logements à l'horizon 2030, 2040 et 2050](#).

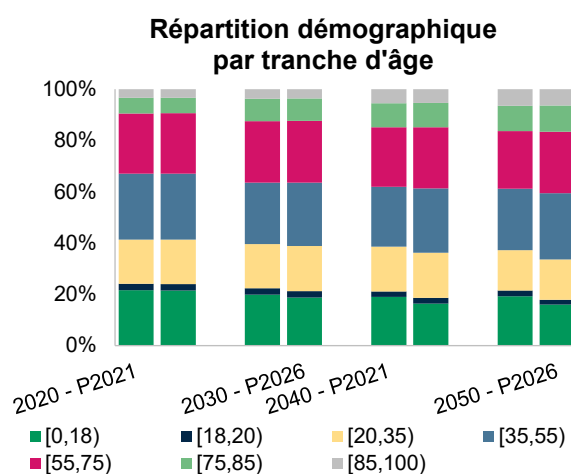
⁴ La méthodologie de projection des ménages est documentée par l'Insee : [Projections de ménages](#).

⁵ Les tableaux de répartition des individus entre les différents modes de cohabitation aux différents horizons (2030, 2040 et 2050) sont présentés en annexe.



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

Les nouvelles hypothèses entraînent une évolution significative de la structure par âge de la population : la part des moins de 18 ans recule sensiblement dans le scénario 2026, passant de 19,9% à 18,8% en 2030, et de 19,3% à 16,1% en 2050, tandis que les tranches d'âge intermédiaires et seniors progressent légèrement. **La population française projetée dans le scénario 2026 est ainsi structurellement plus âgée que celle projetée en 2021.**



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

Davantage de ménages, moins de personnes par foyer

Pour chaque horizon retenu (2030, 2040 et 2050), le nombre de ménages est estimé en croisant les taux de répartition par mode de cohabitation – issus du recensement et ventilés par sexe et par tranche d'âge – avec les projections de population du scénario démographique considéré (central, haut ou bas). La composante comportementale (c'est-à-dire la manière dont les individus se répartissent

entre modes de cohabitation à un âge et pour un sexe donné) est maintenue constante : seule la structure démographique projetée varie d'un scénario à l'autre.

Concrètement, pour chaque mode de cohabitation, nous appliquons la proportion observée dans chaque groupe (sexe × âge) par l'effectif projeté correspondant, obtenant ainsi le nombre de personnes vivant selon ce mode de cohabitation à l'horizon considéré. Nous appliquons ensuite un coefficient de contribution au ménage – qui traduit la fraction de ménage « créée » par chaque individu selon son mode de vie : 1 pour une personne seule, 0,5 pour un couple, 0,3 pour un ménage de trois personnes ou plus, et 0 pour les enfants et les personnes hors ménage. Formellement :

$$\text{Nombre de ménages}_s = \sum_{m=1}^5 \left[\text{Coeff}_m \times \sum_{i=1}^{14} (\text{Taux}_{m,i} \times \text{Pop}_{s,i}) \right]$$

Avec :

- s : scénario démographique (bas, central ou haut)
- m : mode de cohabitation (5 au total : 1 adulte, 2 adultes, enfant, 3 ou plus, hors ménage)
- i : groupe démographique - sexe × tranche d'âge (14 groupes au total : 7 tranches d'âge × 2 sexes)
- Coeff_m : coefficient de contribution au ménage du mode m
- $\text{Taux}_{m,i}$: taux de répartition du mode m dans le groupe i (proportion de personnes du groupe i vivant selon le mode m)
- $\text{Pop}_{s,i}$: population projetée du groupe i dans le scénario s

Ce calcul, effectué sur chaque horizon et pour chaque scénario, permet de convertir une pyramide des âges projetée en nombre de ménages. Il constitue la brique de base de l'estimation des besoins en logements : **toute révision des projections démographiques se répercute mécaniquement sur le nombre de ménages, et donc sur le nombre de résidences principales nécessaires.** C'est précisément ce mécanisme que nous mobilisons pour mesurer l'impact des nouvelles projections Insee de 2026, par rapport à celles de 2021.

Selon nos calculs, et malgré une population totale qui converge, voire s'infléchit à long terme (horizon 2050), **les projections démographiques 2026⁶ font apparaître un nombre de ménages systématiquement plus élevé que celles de 2021**, quel que soit le scénario et l'horizon retenu. Ce résultat s'explique par la combinaison de deux effets distincts.

⁶ Les tableaux des projections de population et du nombre de ménages par mode de cohabitation pour les différents scénarios (bas, central et haut) sont présentés en annexe.

Caractéristiques des ménages français selon le scénario et l'horizon de projection	Scénario 2021			Scénario 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
Nombre de ménages (millions)	32,4	33,7	34,0	33,2	35,0	35,5
Evolution annuelle 2018-2030 / 2030-2040 / 2030-2050 (milliers)	215,2	134,7	32,7	288,8	179,5	42,3
Taille moyenne des ménages (individus)	2,07	2,01	1,99	2,05	1,95	1,91
Population (millions)	68,6	69,2	69,2	69,5	69,7	69,1

Nombre de ménages par mode de cohabitation (millions)	Projections 2021			Projections 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
1 adulte	7,7	8,6	9,0	8,0	9,2	9,7
2 adultes	14,7	15,1	15,1	15,3	16,3	16,5
Enfant	8,5	8,5	8,6	8,4	8,0	7,8
3 ou plus	0,8	0,7	0,6	0,8	0,8	0,7
Hors ménage	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
Total ménages	32,4	33,7	34,0	33,2	35,0	35,5

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

D'une part, un effet lié à la taille totale de la population française : à court terme, une population plus élevée accroît mécaniquement le nombre de personnes à loger. D'autre part, un effet de décohabitation. La taille moyenne des ménages projetée en 2026 est systématiquement inférieure à celle de 2021, avec un écart qui s'accroît dans le temps : de l'ordre de 0,02 individu à 0,03 en 2030, il atteint 0,05 à 0,07 en 2040 et jusqu'à 0,08 à l'horizon 2050 (scénario central). Cela traduit une décohabitation plus rapide que ce qui est anticipé avec les projections de 2021. Le nombre de ménages d'une ou deux personnes sans enfants progresse continuellement, en raison à la fois du vieillissement de la population, de la décohabitation des personnes en âge d'être actives et du solde migratoire révisé à la hausse. Parallèlement, le nombre de ménages avec enfants accuse un recul croissant à mesure que l'horizon s'éloigne. Ce recul s'explique par la révision à la baisse du taux de fécondité. À partir de 2040, la baisse attendue des naissances se traduit par un recul du nombre de ménages avec enfants, car les générations nées après 2025 sont moins nombreuses.

Ainsi, à l'horizon 2040, l'écart du nombre de ménages par rapport aux scénarios de 2021 atteint +1,3 million quel que soit le scénario retenu, alors même que l'écart de population entre les deux projections reste modéré (entre +372 000 et +716 000 habitants selon le scénario).

Cette divergence s'accroît encore à l'horizon 2050. Dans les scénarios bas et central, les projections de 2026 aboutissent à une population inférieure à celle anticipée en 2021 — d'environ 597 000 et 124 000 habitants respectivement —, mais le nombre de ménages demeure supérieur, de 1,41 million dans le scénario bas et de 1,43 million dans le scénario central. C'est à cet horizon que l'effet de décohabitation se manifeste le plus fortement : la baisse projetée de la population totale ne se traduit pas par une baisse du nombre de ménages mais, au contraire, par une poursuite de leur croissance. La diminution de la taille moyenne des ménages — portée par le vieillissement et le plus grand nombre de personnes vivant seules — l'emporte sur le recul

de la taille de la population. Autrement dit, **une France moins peuplée n'est pas une France ayant besoin de moins de logements.**

La comparaison des deux exercices de projections dessine une France marquée par une progression plus importante du nombre de ménages, mais des ménages de taille plus réduite, avec une dynamique des besoins en logements de plus en plus déconnectée de la croissance démographique brute.

Une révision à la hausse des besoins en logements

Comme évoqué précédemment, le SDES fonde son chiffrage des besoins en logements principalement sur les projections du nombre de ménages, auxquelles s'ajoutent la résorption du mal-logement, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants, ainsi que les transformations du parc existant.

La publication des nouvelles projections de population de l'Insee en 2026 conduit à réviser les estimations de besoins en logements à la hausse. Dans son chiffrage de 2025, le SDES estimait les besoins en résidences principales à 208 000 logements par an sur la période 2020-2030, 139 000 sur la période 2030-2040 et 55 000 sur la période 2040-2050, sur la base des projections de population de 2021. Toutes choses égales par ailleurs, et sous l'hypothèse qu'un ménage supplémentaire engendre un besoin d'un logement supplémentaire, le surcroît de ménages projetés dans l'exercice de 2026 — de l'ordre de 0,8 million à l'horizon 2030, 1,3 million à l'horizon 2040 et 1,5 million à l'horizon 2050 dans le scénario central — se traduit par des besoins additionnels de 80 000 logements par an sur la période 2020-2030, 50 000 sur la période 2030-2040 et 20 000 sur la période 2040-2050. Ainsi, les besoins annuels en résidences principales suivant les nouvelles projections s'élèvent à 288 000 entre 2020 et 2030, 189 000 entre 2030 et 2040, puis 75 000 entre 2040 et 2050.

Au-delà du volume, c'est la structure même de la demande qui se trouvera modifiée. La forte progression des ménages d'une ou deux personnes sans enfant oriente mécaniquement la demande vers des logements de plus petite taille (T1, T2), tandis que le recul des ménages avec enfants réduit la demande potentielle en grands logements familiaux. Le vieillissement accentué de la population dans le scénario 2026 renforce par ailleurs le besoin en logements adaptés, notamment en termes d'accessibilité.

Une réponse publique insuffisante face à l'ampleur des besoins

Face à un besoin en logements révisé à la hausse, compte tenu des nouvelles projections démographiques, la question du dimensionnement du parc et des politiques mises en place pour répondre à ces besoins à moyen et long terme se pose avec plus d'acuité.

Le SDES montre que les réserves théoriques du parc sont considérables⁷, mais qu'elles sont majoritairement situées là où la demande est faible, tandis que le besoin se concentre dans une quinzaine de zones d'emploi dynamiques. Ainsi, du fait du principe de non-compensation géographique (i.e. un logement n'est pas déplaçable), la mobilisation effective⁸ des réserves reste très inférieure au stock mobilisable. Le parc existant ne peut donc pas constituer, à lui seul, une réponse suffisante dans les territoires sous tension.

Dès lors, **face aux besoins en logements identifiés, les politiques publiques mises en place mobilisent plusieurs leviers complémentaires.** Ceux-ci portent à la fois sur la demande (soutien à l'accession) et sur l'offre – qu'il s'agisse de la mobilisation du stock de logements non utilisés ou de la construction nouvelle.

Côté demande, le principal levier est le « Prêt à taux zéro » (PTZ)⁹, élargi depuis le 1^{er} avril 2025 à l'ensemble du territoire et à tous les logements neufs. Ce dispositif, en vigueur jusqu'en 2027, vise à solvabiliser les primo-accédants en réduisant le coût de leur emprunt.

Côté offre, deux types de leviers sont mobilisés. Pour stimuler la construction et l'offre locative, le dispositif Jeanbrun¹⁰, entré en vigueur le 21 février 2026, substitue au dispositif Pinel un mécanisme d'amortissement fiscal destiné à encourager l'achat de logements en vue de leur mise en location. Pour mieux mobiliser le parc existant, deux mesures complémentaires ont été adoptées. La loi Le Meur de novembre 2024¹¹ renforce la régulation des meublés de tourisme, afin de limiter le retrait de logements du marché locatif classique. Quant à la loi de finances pour 2026¹², elle fusionne deux taxes existantes¹³ sur les logements vacants en une taxe unique applicable à compter de 2027, visant à

réorienter des logements aujourd'hui sous-utilisés vers la résidence principale.

Ces différents leviers de soutien à la demande et à l'offre privée se heurtent cependant à des limites propres qui en atténuent la portée effective.

Tout d'abord, le principal levier de relance de l'investissement locatif, le dispositif Jeanbrun, diffère fondamentalement du dispositif Pinel par son mécanisme d'action. Là où le Pinel offrait une réduction d'impôt directe, proportionnelle au prix d'achat et indépendante de la situation fiscale de l'acquéreur, le Jeanbrun propose un amortissement déductible, dont la valeur réelle dépend de la tranche marginale d'imposition de l'investisseur. Le dispositif est ainsi inégalement incitatif selon le profil des ménages, d'autant que l'avantage est plafonné à 12 000 euros d'amortissement et 10 700 euros de déduction par an, ce qui le rend peu efficace dans les zones tendues où les prix sont élevés : là précisément où le besoin est le plus fort.

Enfin, le Jeanbrun se distingue du Pinel en étant ouvert à l'ancien sous condition de travaux, et non plus réservé au neuf en VEFA¹⁴. Sur le segment du neuf, cela marque un changement de cap : l'avantage fiscal n'étant plus spécifiquement canalisé vers la construction neuve, le soutien à ce segment pourrait s'en trouver dilué, à un moment où la relance de la construction reste un enjeu central. En revanche, cette ouverture à l'ancien représente un levier supplémentaire pour la mobilisation du parc existant : en rendant éligibles les logements dégradés nécessitant des travaux, le dispositif pourrait encourager leur rénovation et leur remise sur le marché locatif, contribuant ainsi à répondre aux besoins en logements, là où le parc est sous-utilisé.

Finalement, dans un contexte où les coûts de construction demeurent élevés et les taux de crédit encore contraignants pour la re-solvabilisation de la demande, la relance effective et durable de la construction reste incertaine.

En conséquence, le parc existant et les programmes en cours ne semblent pas en mesure de répondre aux besoins

⁷ 2,1 millions de logements vacants de longue durée, 3,6 millions d'unités de résidences secondaires et 4,3 millions de logements jugés trop grands par rapport aux besoins des ménages (au premier janvier 2021).

⁸ La mobilisation à des fins de résidences principales.

⁹ Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique. (2025, 2 avril). [Prêt à taux zéro \(PTZ\) : tout ce qu'il faut savoir](#).

¹⁰ Gouvernement français. (2026, 7 avril). [Relance logement](#).

¹¹ Légifrance. [Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale](#).

Bochart, B. (2026, 23 janvier). [Les conséquences de la Loi Le Meur en 2026](#).

¹² Service Public. Direction de l'information légale et administrative. (2026, 21 mai). [Une taxe unique pour les logements vacants à partir de 2027](#).

¹³ Les deux taxes fusionnées sont la TLV (Taxe sur les Logements Vacants), applicable en zone tendue, et la THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants), applicable hors zone tendue sur décision communale.

¹⁴ Vente en l'état futur d'achèvement.

supplémentaires en logements que font apparaître les nouvelles projections démographiques de l'Insee publiées en 2026.

D'un côté, la demande potentielle progresse sous l'effet d'une décohabitation plus rapide qu'anticipé en 2021. De l'autre, l'offre reste contrainte par des coûts de construction élevés, un dispositif fiscal de

relance, dont la portée reste à démontrer, et une inadéquation géographique entre le parc mobilisable et les zones qui concentrent les besoins les plus importants. **Sans inflexion significative, ce déséquilibre risque de s'accroître au cours des prochaines décennies.**

✓ Nos perspectives

Depuis mars 2026, le blocage du détroit d'Ormuz a provoqué une accélération des prix de l'énergie, portant l'inflation à un pic de 2,4% en mai 2026, avant un reflux à 1,8% en juin. Ce nouveau rebond de l'inflation fait peser plusieurs risques sur un marché du neuf déjà fragilisé. D'une part, alors que l'indice du coût de la construction (ICC) au quatrième trimestre 2025 témoignait encore d'une relative stabilisation des coûts de construction dans le prolongement de la dynamique baissière amorcée depuis le pic du premier trimestre 2024, l'ICC du premier trimestre 2026 (2 084, soit +1,3% par rapport au trimestre précédent) pourrait signaler l'amorce d'un retournement de tendance, susceptible de se répercuter mécaniquement sur le marché. D'autre part, la poursuite de la hausse des taux longs pourrait entraîner un renchérissement des taux de crédit à l'habitat, restreignant davantage l'accès au financement pour les ménages et pesant en retour sur les réservations.

Ensuite, la suppression du dispositif Pinel en début d'année 2025 a laissé un vide fiscal d'un peu plus d'un an, aucun mécanisme de soutien à l'investissement locatif dans le neuf ne lui ayant succédé avant l'entrée en vigueur du dispositif « Jeanbrun » ou « Relance logement » le 21 février 2026. Ce dernier, dont la nature et le mécanisme diffèrent fondamentalement de ceux du Pinel, devrait certes contribuer à raviver l'intérêt des investisseurs, mais apparaît insuffisant à lui seul pour relancer durablement la dynamique des ventes dans le neuf promoteur.

Dans ce contexte, les perspectives de reprise du marché du neuf promoteur demeurent fragiles.

Annexes

Répartition entre modes de cohabitation, selon le sexe, l'âge et l'horizon

- À l'horizon 2030

Répartition entre modes de cohabitation - 2030	Hommes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	18%	23%	26%	27%	22%	31%
2 adultes	1%	5%	39%	66%	68%	73%	56%
Enfant	97%	69%	30%	4%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	1%	4%	3%	3%	2%	2%
Hors menage	1%	7%	3%	1%	1%	3%	12%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Répartition entre modes de cohabitation - 2030	Femmes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	22%	26%	29%	36%	45%	57%
2 adultes	1%	7%	47%	66%	60%	50%	20%
Enfant	97%	64%	21%	1%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	2%	5%	3%	3%	2%	2%
Hors menage	1%	5%	1%	1%	1%	3%	22%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- À l'horizon 2040

Répartition entre modes de cohabitation - 2040	Hommes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	20%	24%	28%	30%	23%	31%
2 adultes	1%	6%	39%	64%	66%	73%	57%
Enfant	97%	68%	30%	4%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	0%	4%	2%	2%	1%	1%
Hors menage	1%	7%	3%	1%	1%	2%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Répartition entre modes de cohabitation - 2040	Femmes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	25%	27%	31%	37%	44%	57%
2 adultes	1%	7%	46%	64%	59%	52%	24%
Enfant	97%	64%	21%	1%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	1%	5%	2%	2%	1%	1%
Hors menage	1%	4%	1%	1%	1%	3%	19%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- À l'horizon 2050

Répartition entre modes de cohabitation - 2050	Hommes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	22%	25%	29%	32%	24%	32%
2 adultes	1%	6%	38%	63%	64%	73%	57%
Enfant	97%	67%	30%	4%	2%	0%	0%
3 ou plus	2%	0%	4%	2%	2%	1%	1%
Hors menage	1%	6%	3%	1%	1%	2%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Répartition entre modes de cohabitation - 2050	Femmes						
	[0,18]	[18,20]	[20,35]	[35,55]	[55,75]	[75,85]	[85,100]
1 adulte	0%	27%	28%	32%	38%	43%	56%
2 adultes	1%	6%	44%	64%	59%	54%	25%
Enfant	97%	63%	22%	1%	1%	0%	0%
3 ou plus	1%	0%	4%	2%	2%	1%	1%
Hors menage	1%	4%	1%	1%	1%	3%	19%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Caractéristiques des ménages français selon le scénario et l'horizon de projection

- Scénario bas de population

Caractéristiques des ménages français selon le scénario et l'horizon de projection	Projections 2021			Projections 2026		
	2030	2040	2050	2030	2040	2050
Nombre de ménages (millions)	32,0	32,7	32,2	32,9	34,1	33,6
Evolution annuelle 2018-2030 / 2030-2050 (milliers)	184,4	74,5	-58,5	263,1	114,6	-52,4
Taille moyenne des ménages (individus)	2,07	1,98	1,95	2,04	1,91	1,85
Population (millions)	67,5	66,1	63,9	68,7	66,5	63,3

Nombre de ménages par mode de cohabitation (millions)	Projections 2021			Projections 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
1 adulte	7,6	8,5	8,7	7,9	9,1	9,5
2 adultes	14,6	15,0	14,6	15,2	16,2	16,2
Enfant	8,3	7,9	7,6	8,3	7,3	6,5
3 ou plus	0,8	0,7	0,6	0,8	0,8	0,7
Hors ménage	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Total ménages	32,0	32,7	32,2	32,9	34,1	33,6

• *Scénario central de population*

Caractéristiques des ménages français selon le scénario et l'horizon de projection	Scénario 2021			Scénario 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
Nombre de ménages (millions)	32,4	33,7	34,0	33,2	35,0	35,5
Evolution annuelle 2018-2030 / 2030-2040 / 2030-2050 (milliers)	215,2	134,7	32,7	288,8	179,5	42,3
Taille moyenne des ménages (individus)	2,07	2,01	1,99	2,05	1,95	1,91
Population (millions)	68,6	69,2	69,2	69,5	69,7	69,1

Nombre de ménages par mode de cohabitation (millions)	Projections 2021			Projections 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
1 adulte	7,7	8,6	9,0	8,0	9,2	9,7
2 adultes	14,7	15,1	15,1	15,3	16,3	16,5
Enfant	8,5	8,5	8,6	8,4	8,0	7,8
3 ou plus	0,8	0,7	0,6	0,8	0,8	0,7
Hors ménage	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
Total ménages	32,4	33,7	34,0	33,2	35,0	35,5

• *Scénario haut de population*

Caractéristiques des ménages français selon le scénario et l'horizon de projection	Projections 2021			Projections 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
Nombre de ménages (millions)	32,8	34,7	36	33,6	36	37,5
Evolution annuelle 2018-2030 / 2030-2040 / 2030-2050 (milliers)	248,4	196,7	124,3	314,3	248,3	148,1
Taille moyenne des ménages (individus)	2,08	2,04	2,03	2,06	1,99	1,96
Population (millions)	69,7	72,4	74,7	70,5	73,2	75,3

Nombre de ménages par mode de cohabitation (millions)	Projections 2021			Projections 2026		
Horizon	2030	2040	2050	2030	2040	2050
1 adulte	7,8	8,8	9,3	8,0	9,3	10,0
2 adultes	14,8	15,3	15,5	15,4	16,4	16,9
Enfant	8,7	9,1	9,6	8,6	8,8	9,0
3 ou plus	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7
Hors ménage	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8
Total ménages	32,8	34,7	36,0	33,6	36,0	37,5

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :



Monde – Scénario macro-économique 2026-2027 – Juin 2026
[Un scénario de nouveau hautement conditionnel](#)

Date	Titre	Thème
16/07/2026	<u>Zone euro – Scénario 2026-2027 : normalisation plutôt que rebond</u>	Zone euro
10/07/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
09/07/2026	<u>Fintech Outlook S1 2026 - Hisser la grand voile</u>	Fintech
08/07/2026	<u>Allemagne – Le chômage se stabilise dans un marché du travail dégradé</u>	Allemagne
07/07/2026	<u>Italie – Scénario 2026-2027 : éviter le pire, en attendant mieux</u>	Italie
03/07/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
03/07/2026	<u>Espagne – Scénario 2026-2027 : une demande interne solide dans un environnement mondial dégradé</u>	Espagne
02/07/2026	<u>France – Scénario 2026-2027 : la croissance en reflux, dans l'attente d'un réchauffement de la demande intérieure</u>	France
02/07/2026	<u>Indonésie – Reclassée ou déclassée ?</u>	Asie
30/06/2026	<u>Royaume-Uni – Scénario 2026-2027 : l'économie en passe de ralentir sous le poids des prix de l'énergie et de l'incertitude</u>	Royaume-Uni
30/06/2026	<u>Réindustrialisation – Reprendre la maîtrise des chaînes de valeur européennes</u>	Industrie, Europe
29/06/2026	<u>Allemagne – Inflation : léger repli en mai porté par l'énergie, à rebours de l'évolution en zone euro</u>	Allemagne
26/06/2026	<u>Monde – Scénario 2026-2027 : un scénario de nouveau hautement conditionnel</u>	Monde
19/06/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde

Études Économiques Groupe – Crédit Agricole S.A.

12, place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la publication : Isabelle JOB-BAZILLE

Rédacteurs en chef : Paola MONPERRUS-VERONI, Tania SOLLOGOUB, Armelle SARDA

Zone euro : Ticiano BRUNELLO, Marianne PICARD, Paola MONPERRUS-VERONI (coordination zone euro), Sofia TOZY, Philippe VILAS-BOAS, Grégoire GLORIEUX

États-Unis, Royaume-Uni, Irlande, pays scandinaves : Slavena NAZAROVA

Europe centrale et orientale, Asie centrale, géo-économie :

Tania SOLLOGOUB (coordination pays émergents), Nathan QUENTRIC

Asie : Sophie WIEVIORKA

Amérique latine : Catherine LEOUGRE (coordination scénario)

Afrique du Nord, Moyen-Orient, Afrique sub-saharienne : Laure DE NERVO, Jorge APARICIO LOPEZ

Documentation : Elisabeth SERREAU

Statistiques : Datalab ECO

Réalisation et 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/>

Application Etudes ECO disponible sur l'**App store** & 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.