

Perspectives

N°26/185 – 23 septembre 2026

France – Immobilier résidentiel : essoufflement au premier semestre 2026

- L'année 2025 avait connu une reprise des transactions de logements anciens. Mais au premier semestre 2026, l'activité a stagné, se retrouvant au même niveau qu'au premier semestre 2025, qu'il s'agisse des ventes dans l'ancien, des réservations dans le neuf auprès des promoteurs ou de production de crédit à l'habitat.
- En effet, depuis le début de l'année, les conditions de financement se sont dégradées, ce qui a mis un coup d'arrêt à la reprise du marché.
- D'ici la fin de l'année, les taux des crédits à l'habitat devraient continuer de remonter très progressivement, tandis que l'inflation atteindrait un pic fin 2026 et que la hausse du taux de chômage se poursuivrait graduellement. En conséquence, le marché devrait se contracter au second semestre 2026.

L'Insee a publié le 18 septembre les prix des logements, neufs et anciens, au deuxième trimestre 2026. Après avoir reculé de 0,2% au premier trimestre 2026 par rapport au quatrième trimestre 2025 (corrigé des variations saisonnières), la baisse des prix immobiliers s'accélère, atteignant -1% (T2/T1). Elle concerne principalement le segment

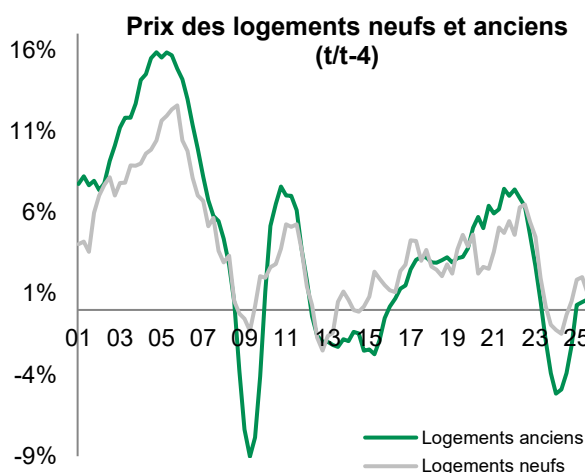
ancien (-1%). Dans le neuf, les prix des logements reculent très légèrement (-0,2%).

Une dégradation des conditions de financement qui pèse sur les prix des logements

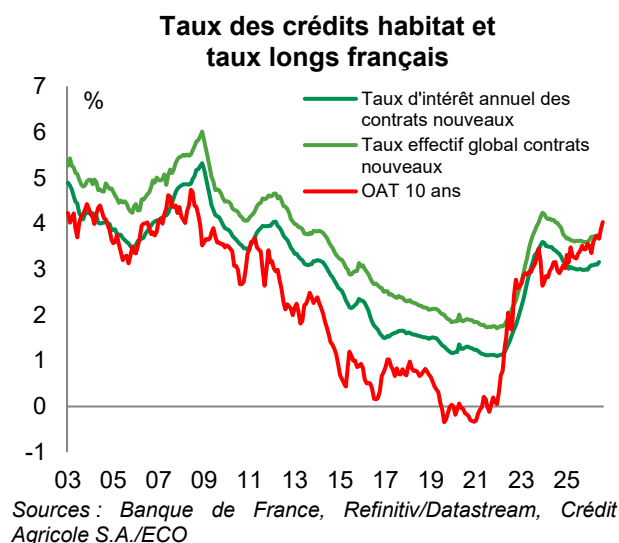
Alors que l'année 2025 avait été marquée par une stabilisation des taux des crédits à l'habitat, leur remontée progressive depuis janvier 2026, combinée à une dégradation des conditions macroéconomiques, a pesé négativement sur les prix des logements, en particulier au deuxième trimestre 2026.

Dégradation du pouvoir d'achat immobilier

Si le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'était amélioré en 2025, il se dégrade depuis début 2026, malgré la légère baisse du prix des logements. En cause, le renchérissement du coût du crédit immobilier, dans le sillage de la hausse des taux de marché de long terme. Les taux des crédits à l'habitat, toutes maturités confondues (en incluant les renégociations), ont atteint 3,17% en juin 2026 contre 3,06% en janvier 2026 et alors qu'ils s'étaient maintenus à 3% sur l'ensemble de l'année 2025.



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

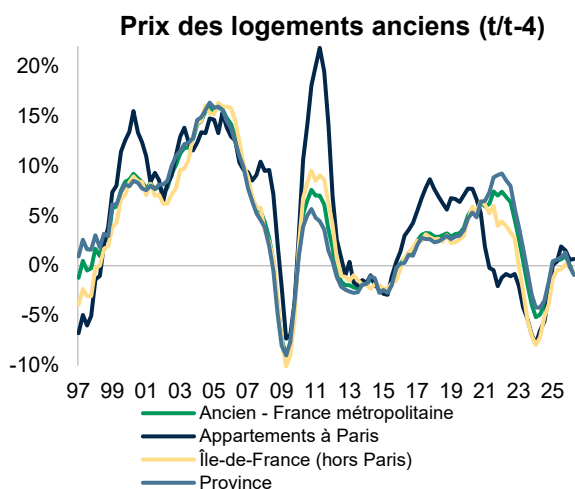


Sources : Banque de France, Refinitiv/Datastream, Crédit Agricole S.A./ECO

Recul des prix des logements au deuxième trimestre

Les prix des logements connaissent ainsi un repli généralisé au deuxième trimestre 2026. En Île-de-France, les prix dans l'ancien reculent de 0,5% sur le trimestre, inversant la tendance haussière du premier trimestre (+0,3%). Cette baisse affecte aussi bien les appartements (-0,5%) que les maisons (-0,7%). La baisse touche l'ensemble de la région : Paris (-0,4%), la petite couronne (-0,9%) et grande couronne (-0,3%). La province subit un mouvement de correction plus prononcé, avec des prix des logements anciens qui reculent de 1,1% au deuxième trimestre.

Sur une année, le bilan se révèle plus mitigé. Les prix franciliens reculent très légèrement (-0,3%), tirés à la baisse par les maisons (-1,4%), alors que les appartements progressent modestement (+0,3%). À Paris, les prix des logements résistent (+0,7%), tandis qu'en petite et grande couronne, ils sont orientés à la baisse (respectivement -0,4% et -1,2%). En province, le recul annuel des prix des logements est de 0,9%. Cette dégradation touche particulièrement les maisons (-1,4%), les appartements résistant mieux (+0,3%).



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

Un marché de l'immobilier résidentiel en quête de dynamique

Dans l'ancien, la baisse des prix des logements au deuxième trimestre 2026 s'explique par la stagnation des transactions sur ce segment. Dans le neuf promoteur, malgré un recul des réservations qui se poursuit, les prix reculent plus légèrement.

Des transactions dans l'ancien qui stagnent

Dans l'ancien, les ventes cumulées sur douze mois s'élèvent à 958 000 en juin 2026, une hausse de

5,6% par rapport à juin 2025, quand elles avaient atteint 907 000. Signe de l'essoufflement de la reprise en 2026, le nombre de ventes en cumul annuel en juin 2026 est égal à celui de février 2026.

Dans le neuf, l'individuel diffus résiste mais les réservations auprès des promoteurs restent à des niveaux historiquement bas

Dans l'individuel diffus, 67 300 maisons ont été vendues en juin 2026 en cumul annuel, en hausse de 12,2% sur un an. Néanmoins, la reprise sur ce segment semble se tasser : entre le premier trimestre et le deuxième trimestre 2026, les ventes ont baissé de 10,6%.

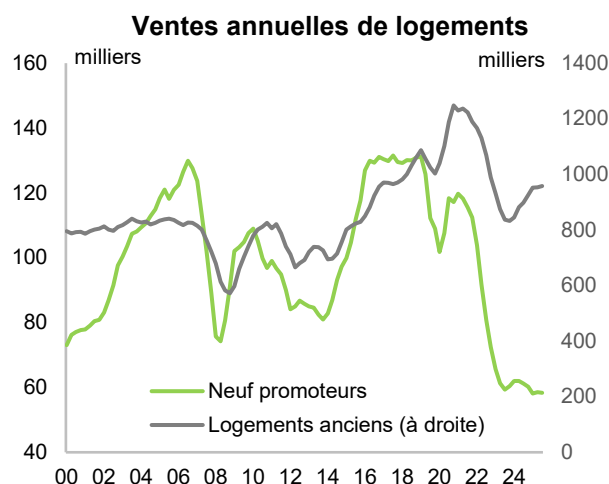
Dans le neuf promoteur, les réservations en cumul annuel au deuxième trimestre 2026 s'élèvent à 58 300 unités, soit une baisse de 4,8% par rapport au deuxième trimestre 2025. Depuis le quatrième trimestre 2023, le cumul annuel des réservations de logements neufs promoteurs est en dessous de 65 000 unités. À titre de comparaison, 119 000 unités avaient été réservées en 2021 et 103 600 en 2022.

Alors que l'année 2025 avait été exceptionnellement marquée par l'absence de dispositif d'incitation fiscale à la suite de la suppression du dispositif dit Pinel, le lancement du régime Jeanbrun à partir du 21 février 2026 était censé relancer l'investissement locatif dans le neuf principalement. La part des réservations de logements neufs pour motif d'investissement locatif est certes passée à 25% au 1^{er} trimestre 2026 et 27% au deuxième trimestre 2026, contre moins de 20% en moyenne en 2025. Cependant, cette hausse n'est guère imputable au dispositif Jeanbrun. Alors que 4 000 ventes mensuelles sous ce régime étaient attendues¹, seulement 150 à 200 par mois ont été effectivement enregistrées. Cet échec relatif s'explique par la complexité du dispositif et par son mode de fonctionnement, différent de celui du Pinel. Alors que ce dernier fonctionnait comme une réduction d'impôt, le dispositif Jeanbrun repose sur une baisse de la base imposable.

Ainsi, les réservations de logements neufs auprès des promoteurs sont affectées par la hausse des taux des crédits à l'habitat, l'absence de correction des prix dans le neuf et la faible efficacité du nouveau dispositif fiscal.

¹ « Nous espérons 4 000 ventes par mois, nous ne sommes qu'à 200 » : le nouveau dispositif fiscal Jeanbrun fait un flop.

[l'immobilier neuf s'enfonce dans la crise](#), BFM TV, 9 septembre 2026

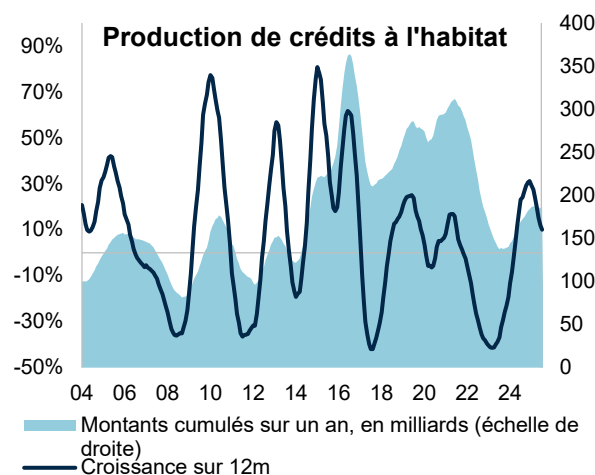


Sources : IGEDD, Ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

Ralentissement de la production de crédit à l'habitat

Avec la stabilisation des transactions dans l'ancien et la poursuite du recul dans le neuf promoteur, la dynamique de la production de crédit à l'habitat

(renégociations incluses) se tasse. En juin 2026, la production annuelle de crédits à l'habitat s'établit à 186,4 milliards d'euros, en hausse de 9,7% sur un an. Par comparaison, elle s'élevait à 187,3 milliards d'euros en février 2026.



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

❑ **Notre opinion** – D'ici la fin de l'année 2026, les taux des crédits à l'habitat devraient continuer de remonter progressivement, pour s'établir entre 3,25 et 3,3% fin décembre (en moyenne, toutes maturités confondues et en incluant les renégociations), dans le sillage de la hausse de marché de long terme. La dégradation du contexte macroéconomique, marqué par la poursuite du conflit au Moyen-Orient et un ralentissement sur le marché du travail, jouerait en défaveur du marché de l'immobilier résidentiel au deuxième semestre 2026. Avec une inflation qui atteindrait un pic fin 2026 et une hausse du taux de chômage qui se poursuivrait graduellement, le marché devrait ainsi se contracter sur l'ensemble de l'année 2026, avec une baisse des transactions dans l'ancien.

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
21/09/2026	Pays émergents : Covid-19, la dette en héritage	Pays émergents
18/09/2026	Monde – L'actualité de la semaine – 18 septembre 2026	Monde
18/09/2026	France – L'inflation a augmenté à 2,4% en août, sous l'effet des prix de l'énergie	France
17/09/2026	Technologies – Process intelligence, la nouvelle ruée vers l'or des entreprises	Tech-média-télécom
11/09/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
11/09/2026	Italie – La croissance tient, l'inflation repart	Italie
10/09/2026	Allemagne – Élections en Saxe-Anhalt : une victoire écrasante de l'AfD sans majorité absolue	Allemagne
08/09/2026	Zone euro – Forte révision à la hausse de la croissance au T2	Zone euro
04/09/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
01/09/2026	Philippines – Résister dans la tempête	Asie
14/08/2026	Royaume-Uni – Décentraliser pour croître ? Le pari du nouveau Premier ministre	Royaume-Uni

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 : Elisabeth Serreau – **Statistiques** : Datalab ECO

Secrétariat de rédaction : Nathalie Marcet

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 ni une Caisse régionale, ne saurait donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.