Immo Trend

Le cahier de l'immobilier

Ranto Rabeantoandro

Direction des Etudes Economiques

LA BANQUE POSTALE

Décembre 2025

Disclaimer

- **Rédaction achevée le 11 décembre 2025**
  - Les analyses et prévisions qui figurent dans ce document sont celles du service des Études Économiques de La Banque Postale. Bien que ces informations soient établies à partir de sources considérées comme fiables, elles ne sont toutefois communiquées qu'à titre indicatif. La Banque Postale ne saurait donc encourir aucune responsabilité du fait de l'utilisation de ces informations ou des décisions qui pourraient être prises sur la base de celles-ci. Il vous appartient de vérifier la pertinence de ces informations et d'en faire un usage adéquat.

Vue d’ensemble

Ralentissement au second semestre 2025 mais une année en redressement dans l’ensemble

Après un début d’année dynamique, le début du second semestre a été marqué par un ralentissement global du marché de l’immobilier. Sur le marché de l’ancien, les transactions se sont infléchies depuis le printemps et **les prix ont stagné** au 3ème trimestre. Ce ralentissement semble surtout correspondre à une reprise de souffle après un premier semestre très dynamique, porté notamment par la nette baisse des taux de crédits. **Du côté du neuf, l’activité est restée atone** depuis le début de l’année. **Les prix des logements neufs,** qui ont connu une impulsion en début d’année, **ont légèrement marqué le pas à l’été. Dans le domaine de la construction résidentielle, l’activité se reprend progressivement** et l’évolution observée sur les autorisations laisse entrevoir une poursuite de l’embellie à court terme.

La reprise de la production de crédits nouveaux s’est également modérée suivant la tendance d’évolution des transactions et des prix dans l’ancien. **Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé un début de redressement**.

Le coût du crédit devrait continuer de se raffermir avant de se stabiliser courant 2026. Les transactions et les prix dans l’ancien, de surcroît la production de crédit à l’habitat, devraient connaître un rebond effectif en 2025 et, dans une moindre mesure, en 2026.

Du côté du non résidentiel, les prix des bureaux en Ile-de-France continuent de pâtir du recul de l’activité sur ce segment de marché. Les loyers, en revanche, demeurent globalement orientés à la hausse.

Tendances récentes

Marché de l'ancien

- **Transactions :** ralentissement récent mais un acquis nettement positif (+11 %) à l'issue des 10 premiers mois
- **Prix :** stabilisation des prix au 3ème trimestre

Marché du neuf

- **Transactions :** stagnation des ventes depuis le début de l'année
- **Stocks des promoteurs :** niveau des stocks en augmentation (encours de logements mis en vente en hausse de 1,1 % sur un trimestre au 3ème trimestre 2025)
- **Construction de logements :** redressement des mises en chantier (+14,7 % sur 3 mois à fin septembre)
- **Prix :** petite inflexion au 3ème trimestre 2025 (-0,4 % sur un trimestre)

Crédit à l'habitat

- **Crédits nouveaux :** en ralentissement depuis la mi-année 2025
- **Taux des crédits :** amorce d'une hausse
- **Critères d'octroi :** desserrement encore ressenti sur les contraintes
- **Demande de crédits :** hausse de la demande toujours perçue par les banques

LA BANQUE POSTALE

Perspectives

Marché de l'ancien

- **Transactions :** net rebond en 2025 et hausse plus modérée en 2026
- **Prix :** redressement des prix pour les deux années à venir

Marché du neuf (enquêtes Insee) :

- **Volumes :** demande adressée aux promoteurs qui reste en amélioration
- **Prix :** pas de signal d'augmentation à court terme

Crédit à l'habitat

- **Taux des crédits :** légère hausse à court terme et stabilisation courant 2026
- **Critères d'octroi :** des conditions qui devraient rester globalement inchangées sur cette fin d'année
- **Crédits nouveaux :** rebond effectif en 2025 et progression moins soutenue en 2026

LA BANQUE POSTALE

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

LA BANQUE POSTALE

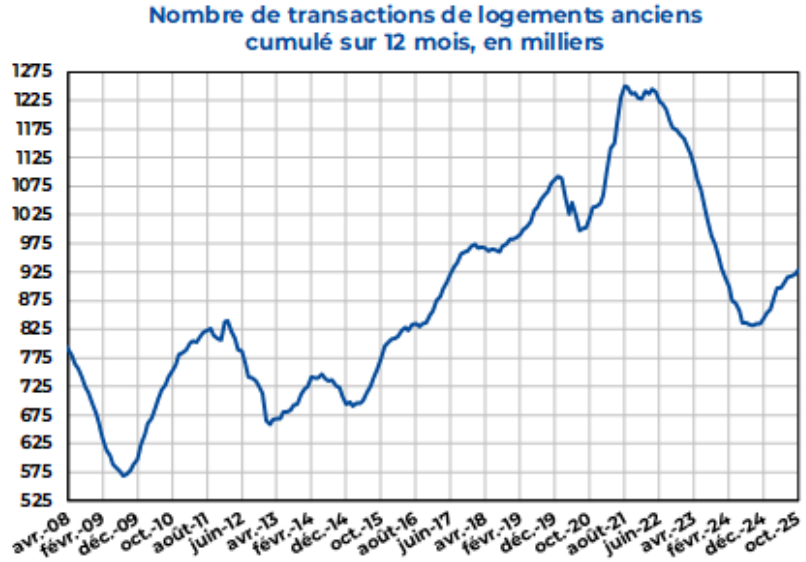
Marché de l'ancien - National (transactions)

Net redressement attendu au total sur l'année malgré un ralentissement au second semestre

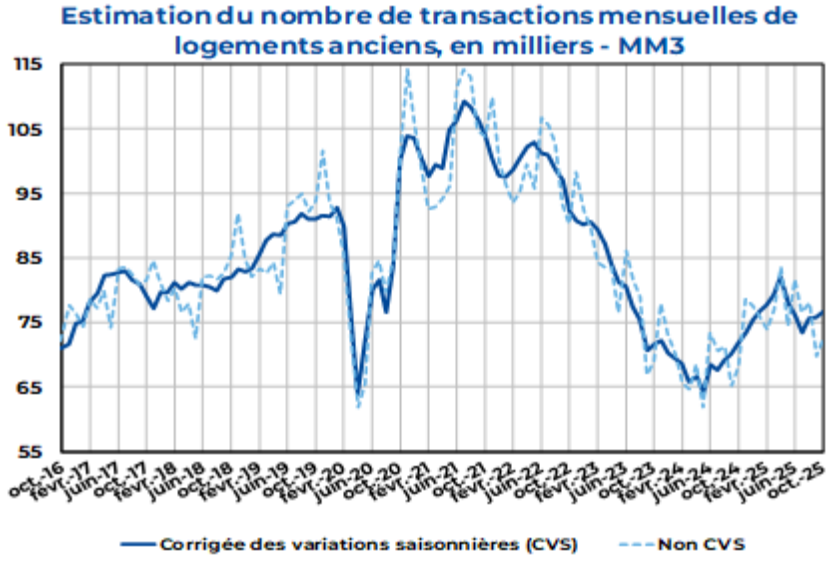
La baisse continue des taux d'emprunt tout au long de l'année dernière ainsi que le recul des prix ont permis aux ménages de regagner en pouvoir d'achat immobilier. Le dégel du marché a été amorcé à l'été 2024 après deux années de crise.

Début 2025, les transactions dans l'ancien ont été particulièrement dynamiques sous deux effets : i) certaines banques ont maintenu une tarification agressive (taux de crédit à l'habitat en dessous de 3 %), ce qui a permis de soutenir le marché et, ii) l'anticipation de la hausse d'une hausse des droits de mutation (DMTO) a davantage accéléré la reprise avant l'entrée en vigueur de la réforme en avril dernier.

Un contre-coup de la forte progression du début d'année est intervenu depuis le printemps dans un contexte où la baisse des taux s'est estompée. **Néanmoins, cette année marquerait le rebond effectif des ventes dans l'ancien.** D'après les dernières données observées, à fin octobre 2025, les ventes dans l'ancien ont été de 929 000 transactions en cumul sur 12 mois, soit une hausse +11,3 % sur un an. **Selon nos estimations, l'acquis de croissance à l'issue des dix premiers mois de 2025** (c'est-à-dire la croissance si l'on restait au même niveau pour le reste de l'année) **est de près de 11 %.**



Sources : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales,calculs LBP



Sources : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

Marché du neuf – National (ventes des promoteurs aux particuliers)

Une activité atone dans le neuf depuis le début de l'année

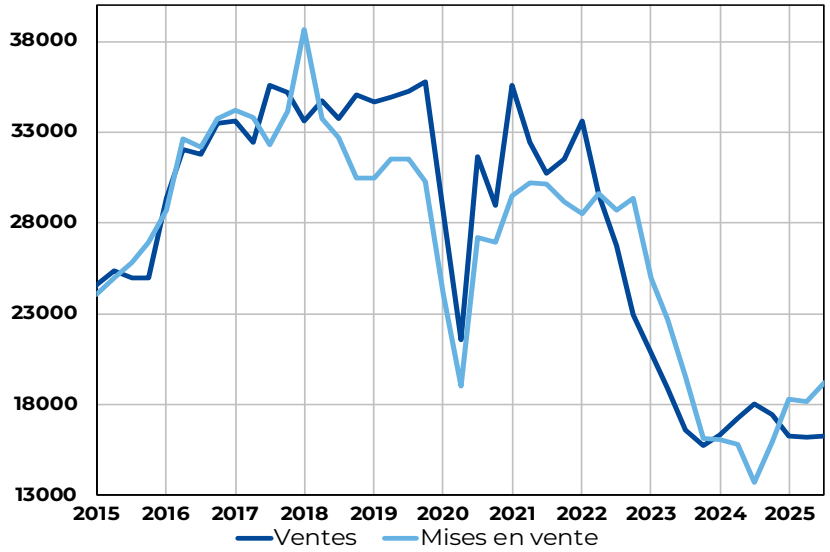
Après la reprise des ventes dans le neuf, à partir d'un niveau historiquement bas, aux 2ème et 3ème trimestres 2024, celles-ci se sont repliées sur la fin d'année 2024 portées par le recul des réservations des logements collectifs. En outre, **le nombre de réservations de logements neufs, observé chaque trimestre, a quasi-stagné depuis le début de l'année. Du côté des nouvelles offres des promoteurs,** si elles ont mis du temps à redémarrer, **un net rebond a été observé depuis la fin de l'année dernière,**

Au 3ème trimestre, les ventes de logements neufs ont à peine progressé sur un trimestre (+0,4% après -0,7, % le trimestre précédent). **Sur un an, elles ont baissé de 9,5 %.** Pour les appartements neufs, les ventes ont légèrement augmenté (+0,9 %) sur un trimestre mais elles ont reculé de 9,8 % sur un an. Sur le segment individuel, les réservations se sont repliées sur un trimestre (-7,2 %) après avoir progressé sur les deux trimestres précédents (+2,7 % et +8,4 % respectivement aux 2ème et 1er trimestre. Sur un an, la baisse a été de 4,1 %.

La proportion des annulations de vente dans le total des réservations est restée sur une tendance baissière. Celle-ci a représenté près de 16 % des ventes en moyenne sur les trois premiers trimestres de l'année (après 18,4 % en 2024 et 23 % en 2023).

Du côté des logements neufs nouvellement mis en vente, une hausse a été observée (+5,9 % sur un trimestre et +41,9 % sur un an). Les mises en vente d'apparentements neufs ont progressé de 5,3 % sur un trimestre et de 44,3 % sur un an. Quant aux maisons individuelles, l'augmentation a été de +18,1 % sur un trimestre et +10,4 % sur un an).

Ventes et mises en vente de logements neufs (CVS) - par trimestre



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

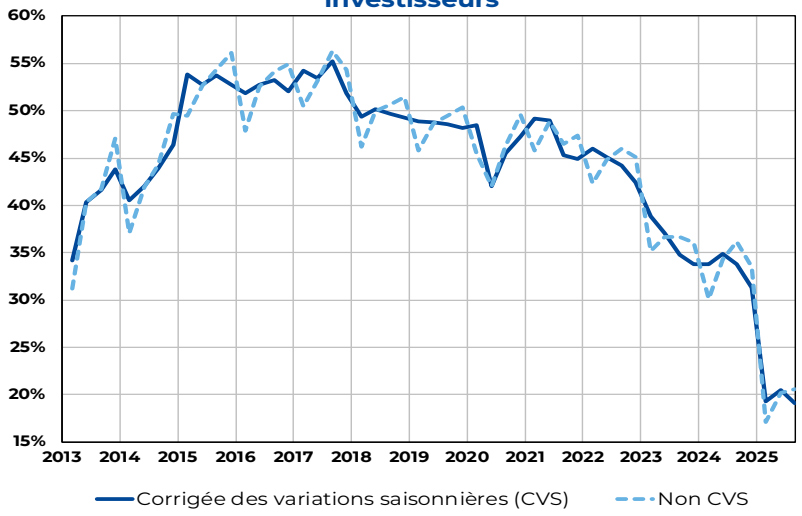
Marché du neuf – National (ventes des promoteurs aux particuliers)

(suite)

Pour ce dernier trimestre 2025, l'opinion des promoteurs sur la demande qui leur est adressée a continué de s'améliorer mais reste bien en dessous de sa moyenne de longue période. **Ils sont en revanche plus pessimiste à la probabilité d'une hausse de la capacité des ménages à financer l'acquisition de logements neufs** (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'octobre 2025).

La part des ventes aux investisseurs s'est effondrée cette année (19,6 % des réservations de logements neufs en données corrigées des variations saisonnières en moyenne sur les 3 premiers trimestres), se retrouvant ainsi à un niveau bas inédit. Ces dernières années, les investisseurs locatifs ont été freinés par la hausse des taux d'emprunt et la fin de la loi Pinel. **Ce segment du marché de l'immobilier a perdu toute son attractivité pour les acquéreurs qui doivent recourir à l'emprunt** (Cf. slide 20 sur la structure de production de crédit).

Part des ventes de logements neufs aux investisseurs



Source : FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), calculs LBP

Solde d'opinion des promoteurs sur la tendance de la demande de logements neufs, en %, CVS

Sources : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee, calculs LBP

NB : En raison des difficultés liées à la période de confinement, aucune enquête n'a pu être effectuée pour le 2ème trimestre 2020.

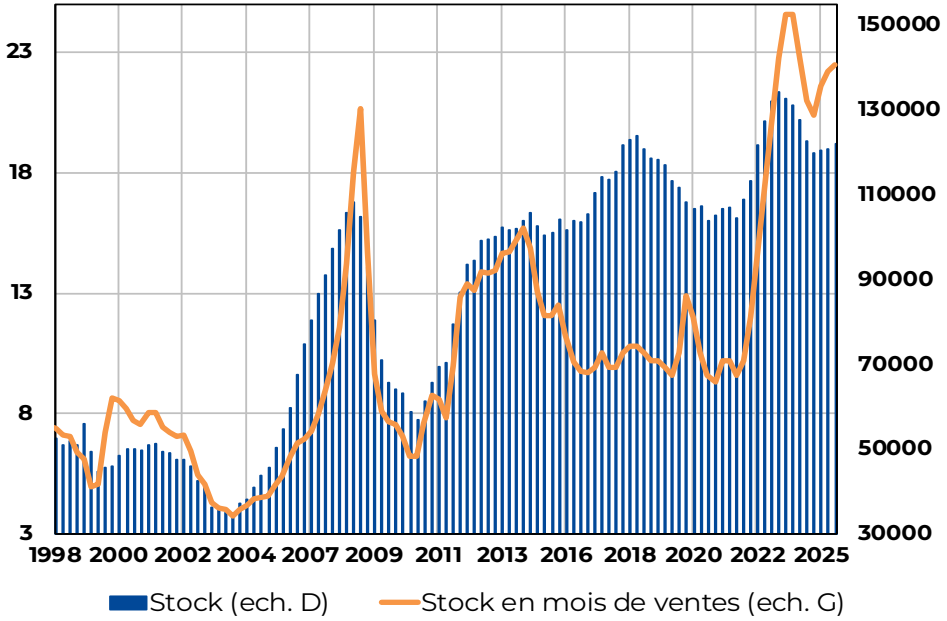
Marché du neuf – National (stocks promoteurs)

Hausse du stock d'invendu

Au terme du 3ème trimestre 2025, l'encours de logements proposés à la vente a connu une petite hausse sur un trimestre (+1,1 %). En comparaison à la même période de l'année dernière, il reste en légère baisse (-0,5 %). **La durée moyenne d'écoulement des stocks,** pour sa part, **a connu un redressement cette année** (22,1 mois de vente en moyenne sur les 3 premiers trimestres de 2025) après avoir reculé de manière continue tout au long de 2024 (20 mois au creux du dernier trimestre).

Ces tendances haussières observées depuis le début de l'année reflètent naturellement la progression atone des ventes face à une offre des promoteurs qui a nettement rebondi.

Stock de logements neufs à la vente - France métropolitaine



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Marché du neuf - National (construction)

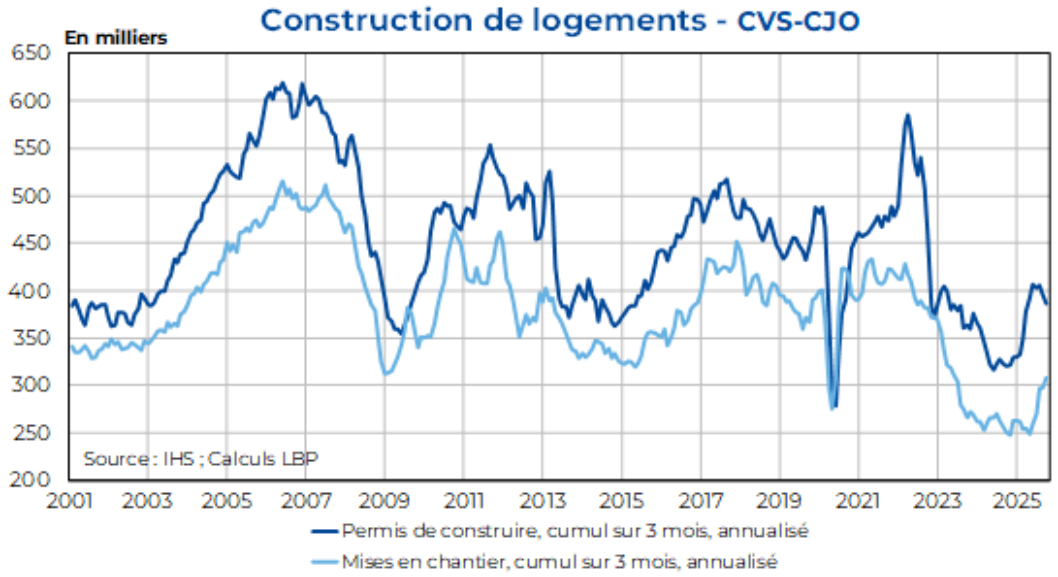
Les mises en chantier se redressent

Sur la période de 3 mois allant d'août à octobre 2025, les permis de construire ont reculé par rapport au trimestre précédent (-4,2 %). Une baisse a été constatée du côté des logements collectifs (-7,3 %) alors que le segment individuel a connu une hausse (+2 %).

De leur côté, les mises en chantier ont continué de progresser (+14,4 %). La hausse a été plus marquée pour les logements collectifs (+15 %) par rapport à celle des logements individuels (+13,4 %). **D'après les enquêtes auprès des promoteurs** (enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'octobre 2025), **les perspectives de mises en chantier continuent de s'améliorer** (solde d'opinion en hausse continue depuis début 2024). Le redressement observé du côté des autorisations jusqu'à l'été, est attendu, avec un certain décalage, pour se diffuser aux mises en chantier.

La reprise du marché de la construction demeure fragile, malgré le rebond observé ces derniers mois. La hausse enregistrée sur les mises en chantier est à relativiser au regard d'un niveau historiquement bas. Elle reste modeste en volume (avec un peu plus de 300 000 mises en chantier en rythme annualisé au 3ème trimestre).

Le secteur évolue toujours dans un contexte contraint, marqué par la rareté du foncier et des réglementations environnementales plus strictes. Toutefois, ces dernières peuvent jouer un rôle positif, notamment en stimulant les activités d'entretien et de rénovation énergétique. Par ailleurs, le besoin en logements demeure élevé (entre 300 000 et 500 000 par an), soutenu par la démographie et la demande des ménages. Enfin, le retour du Prêt à Taux Zéro (PTZ), élargi aux maisons individuelles, constitue un levier supplémentaire pour dynamiser l'activité dans le bâtiment.



PRIX IMMOBILIERS

Marché de l'ancien - National (prix)

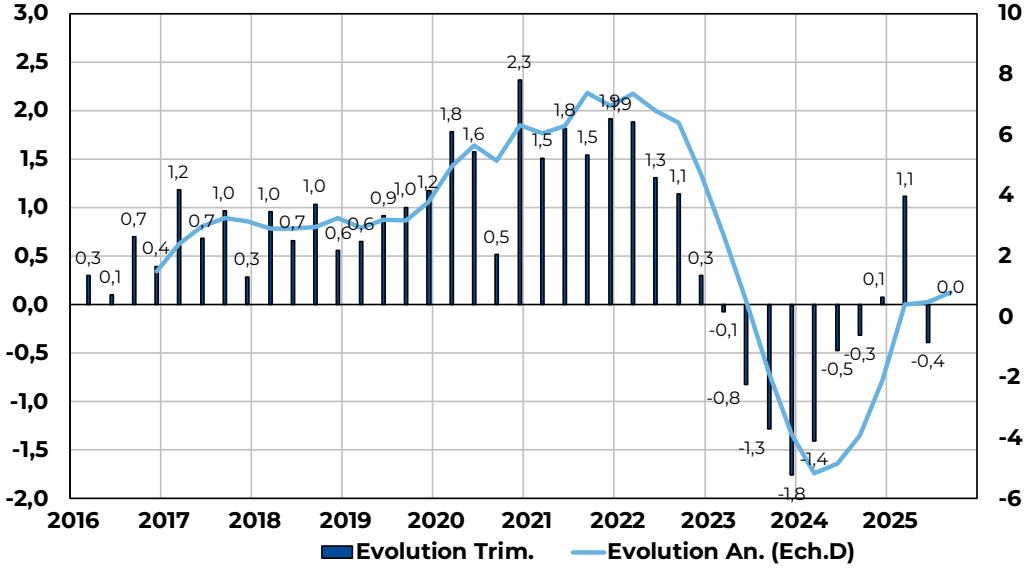
Des prix dans l'ancien qui stagnent au 3ème trimestre

Au 3ème trimestre 2025, les prix de l'immobilier ancien ont stagné après une baisse trimestrielle de l'ordre de -0,4 % au trimestre précédent. Cette inflexion des prix depuis deux trimestres intervient après un 1er trimestre très dynamique (+1,1 % en rythme trimestriel). **Ce contre-coup de la vigueur de début d'année ne remet pas en cause la progression attendue positive des prix dès cette année.** En outre, **l'acquis de croissance des prix à l'issue des 3 premiers trimestres de l'année est déjà de +0,6 %.**

Sur un an, l'évolution est restée positive (+0,7 % après +0,5 % et +0,3 % aux 2ème et 1er trimestres). Les progressions ont été toutefois contrastées entre les appartements (+0,5 % sur un trimestre et +1,4 % sur un an) et les maisons (-0,4 % sur un trimestre 2024 et +0,3 % sur un an).

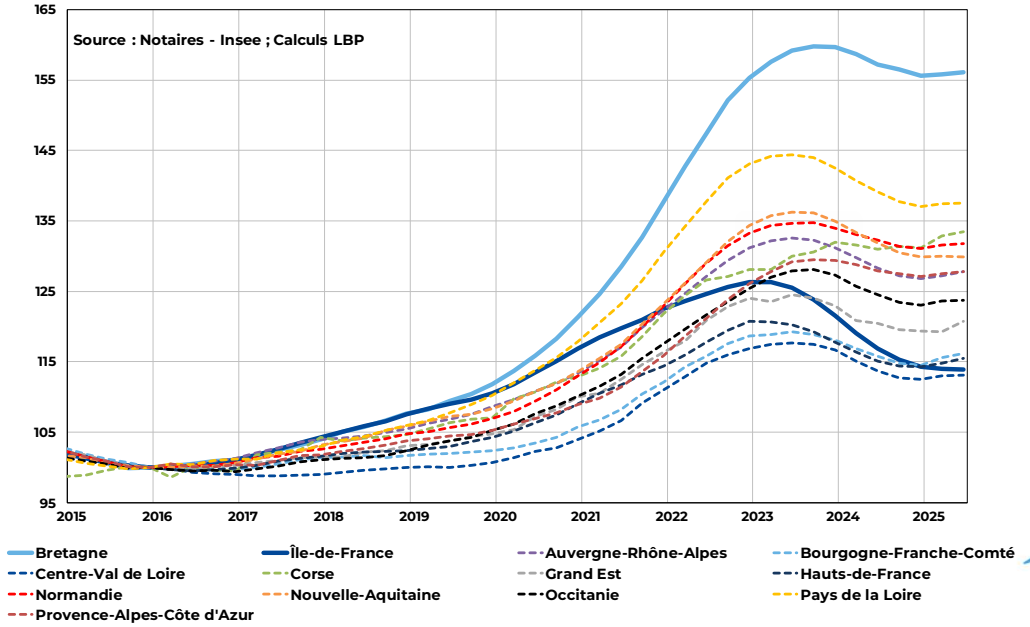
Les tendances de court terme ont été plutôt divergentes en fonction des localisations, mais en progression annuelle, les prix sont restés en hausse. En Île-de-France, les prix ont augmenté de 0,2 % sur un trimestre et de 0,5 % sur un an. En province, les prix des logements anciens se sont contractés de 0,1 % sur un trimestre mais ils ont connu une croissance de 0,8 % sur un an.

Evolution des prix dans l'ancien - En %



Source : Insee ; LBP

Indice des prix des logements anciens par région - Base 100 décembre 2015



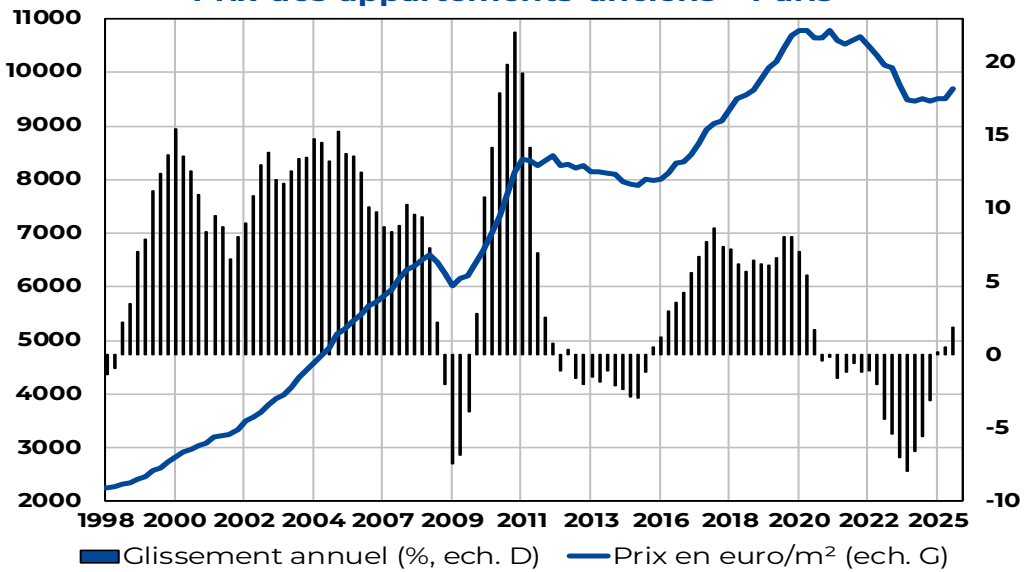
Marché de l'ancien - Paris et Ile-de-France

Le redressement se poursuit dans la capitale

L'activité à Paris continue de se redresser. Les transactions immobilières ont augmenté de près de 12 % sur un an au 3ème trimestre 2025. **Les prix se sont se sont établis à 9 700 € le m², soit +1,9 % par rapport au 3ème trimestre 2024.** L'indicateur des avant-contrats des notaires du Grand Paris anticipe cependant une légère inflexion à la baisse à l'horizon fin janvier 2026 avec des prix atteignant 9 620 €/m², soit tout de même une hausse annuelle attendue de +1,5 %.

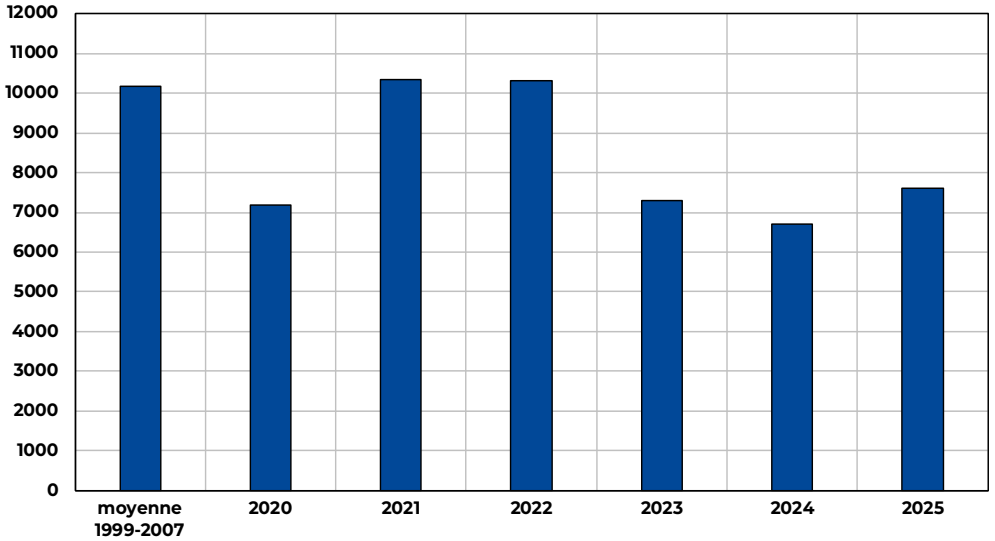
Pour l'ensemble du marché francilien, le volume de ventes a connu une croissance de près de 13 % sur un an. Le prix moyen des appartements anciens a affiché une hausse de +1,3 % sur un an et pour celui des maisons anciennes, une baisse de -1,3 % a encore été observée. En rythme trimestriel, les prix, en données corrigées des variations saisonnières, marquent également le pas (stable sur un trimestre pour les appartements et -0,8 % pour les maisons). **Néanmoins, les perspectives de court terme restent sur une tendance à la hausse des prix.** A l'horizon fin janvier 2026, les prix croîtraient de près de +2,4 % sur un an pour les appartements et de +0,6 % pour les maisons en Petite Couronne. En Grande Couronne, la hausse annuelle atteindrait +1,8 % pour les appartements et +2,1 % pour les maisons.

Prix des appartements anciens - Paris



Sources : Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris au 3ème trimestre



Sources : Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Pouvoir d'achat immobilier

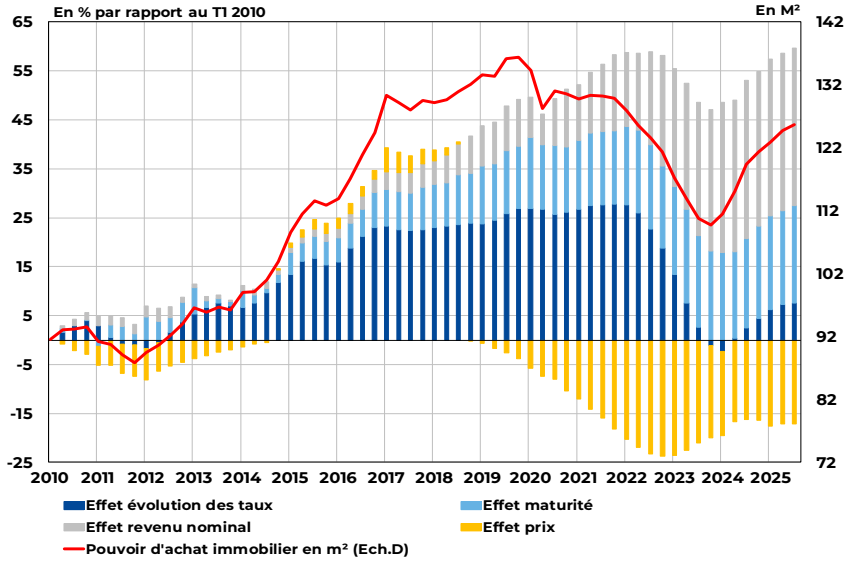
L'évolution des taux des crédits à l'habitat fait partie des éléments les plus structurants pour le pouvoir d'achat immobilier des ménages. En effet, d'après nos estimations, un choc de 100 points de base sur les taux des crédits à l'habitat, toutes choses égales par ailleurs, peut générer jusqu'à 10 % de variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

D'après les dernières données disponibles, arrêtées au 3ème trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est redressé de près de 5,3 % sur un an. L'ajustement des prix l'année dernière, la baisse progressive des taux et la progression du revenu ont pu donner une impulsion à la capacité d'endettement des ménages. Toutefois, le pouvoir d'achat immobilier reste inférieur de 3,2 % à la fin 2021.

En perspective, **une très légère dégradation du pouvoir d'achat immobilier pourrait survenir à compter de cette fin d'année avec le petit rehaussement sur les taux.** Malgré la progression du revenu des ménages, le pouvoir d'achat immobilier ne connaîtrait plus de mouvement majeur par la suite en raison de la reprise attendue sur les prix immobiliers. En outre, on ne retrouverait plus le niveau de fin 2021 (période qui précède la hausse des taux) notamment en raison d'une perte structurelle de pouvoir d'achat liée au niveau plus élevé des taux et le rebond des prix.

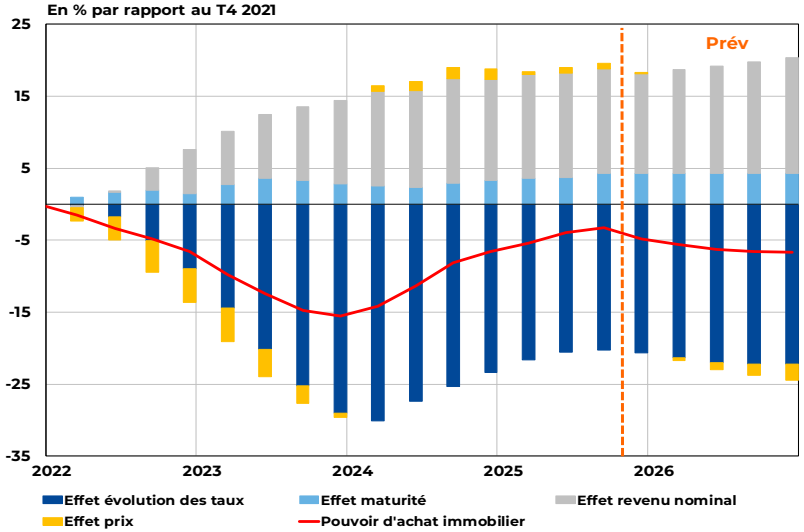
Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements. La capacité d'emprunt est déterminée en fonction d'une mensualité fixé à 30 % du revenu disponible et d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un TAEG moyen observés par la Banque de France à fréquence trimestrielle.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages - tendance sur longue période - En trimestriel - National



Source : Notaires/Insee ; Calculs et estimations LBP

Evolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages - En trimestriel



Source : Notaires/Insee ; Calculs et estimations LBP

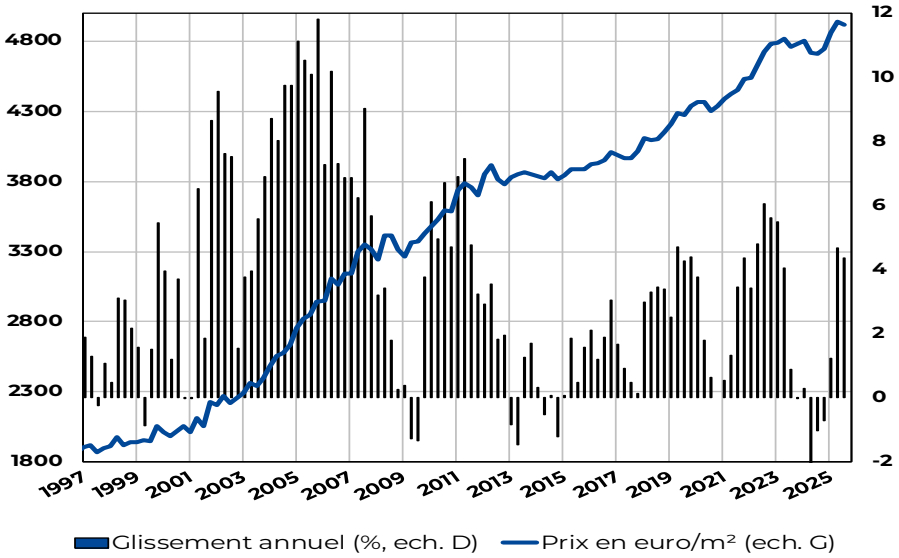
Marché du neuf - National (prix des appartements)

Petite inflexion des prix au 3ème trimestre

Au 3ème trimestre 2025, le prix moyen des appartements neufs a légèrement marqué le pas (-0,4 % sur un trimestre) après une franche reprise sur les trimestres précédents (+2 % en moyenne sur les 2 premiers trimestres). En effet, les prix dans le neuf ont connu une réaccélération début 2025, après deux années de plafonnement, sous l'impulsion du redressement de la capacité d'achat des ménages (pouvoir d'achat immobilier). **L'inflexion observée à l'été 2025 intervient dans contexte où les ventes dans le neuf stagnent mais sur un an, les prix des appartements neufs ont continué d'augmenter** (+4,4 %). **Dans le même temps, le coût de la construction poursuit sa tendance à la baisse,** observée depuis l'année dernière.

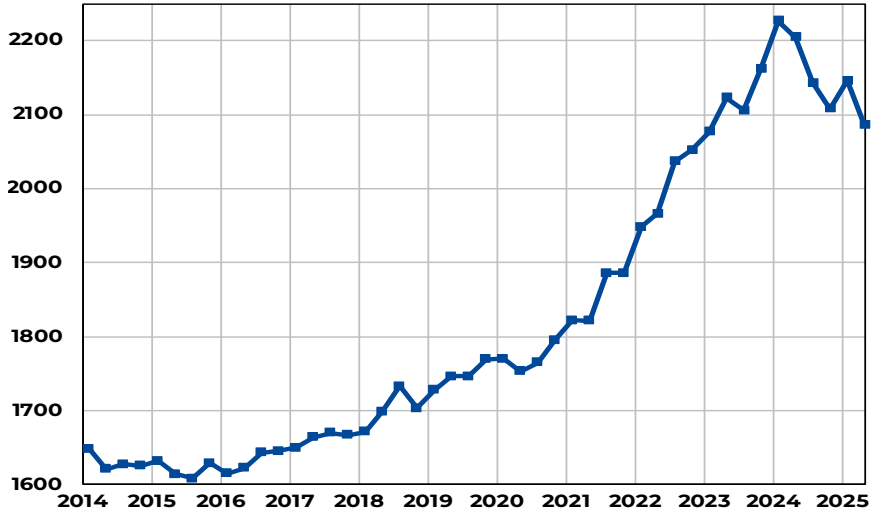
Par ailleurs, les enquêtes de l'Insee (enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee d'octobre 2025) **indiquent une baisse du nombre de promoteurs anticipant une augmentation du prix moyen** dans le neuf à court terme pour les nouveaux projets à l'étude.

Prix des appartements neufs - France entière



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Indice du coût de la construction (base 100 au 4ème trimestre 1953)



Sources : Insee, calculs LBP

CRÉDIT À L'HABITAT

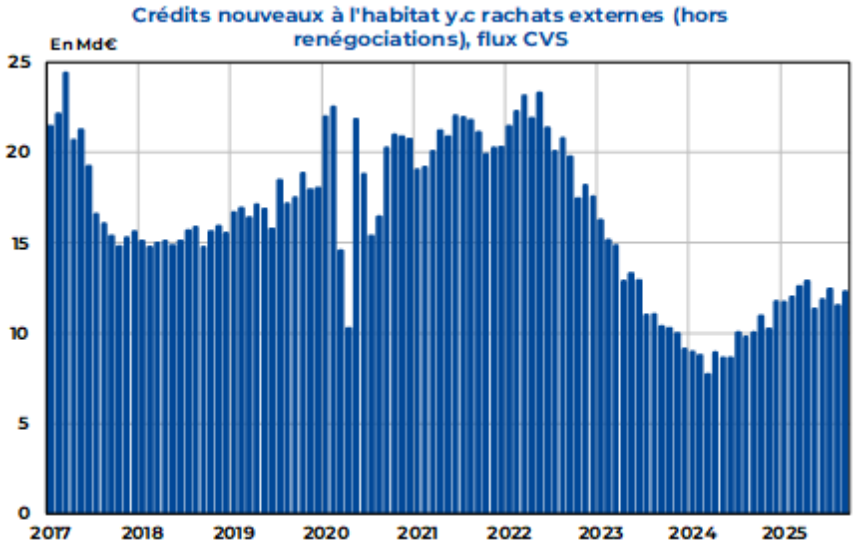
LA BANQUE POSTALE

Crédit à l'habitat – Production de crédits nouveaux (y.c rachats externes mais hors renégociations internes)

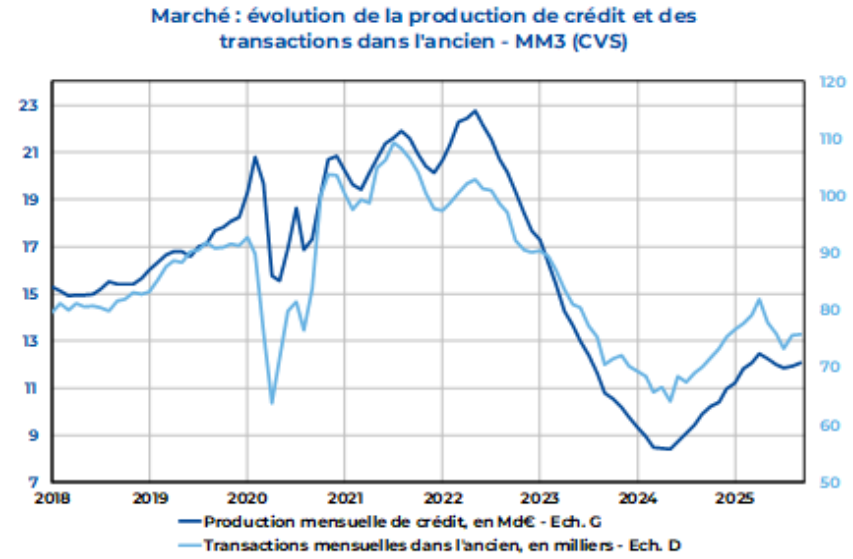
En ralentissement depuis la mi-année

Après deux années de nette contraction (-40 % en 2023 et -20 % en 2024), **un net redressement a été observé cette année 2025 pour l'activité du crédit immobilier.** Dans le prolongement de la reprise amorcée sur la seconde partie de 2024, le début d'année 2025 a été davantage dynamique dans un contexte de relance des ventes sur le marché de l'ancien, d'une reprise des prix et d'une baisse des taux de crédit à l'habitat.

Un léger ralentissement a été observé depuis le début du second semestre, dans les mêmes tonalités que l'évolution des transactions et des prix mais **d'après nos estimations, la production de crédits à l'habitat sur les 3 premiers trimestres de 2025 serait restée en progression de près de 33 % par rapport à la même période de 2024** (définition ACPR, y.c rachats externes mais hors renégociations internes).



Source : ACPR ; Calculs et estimation LBP



Source : CGEDD, ACPR; Calculs LBP

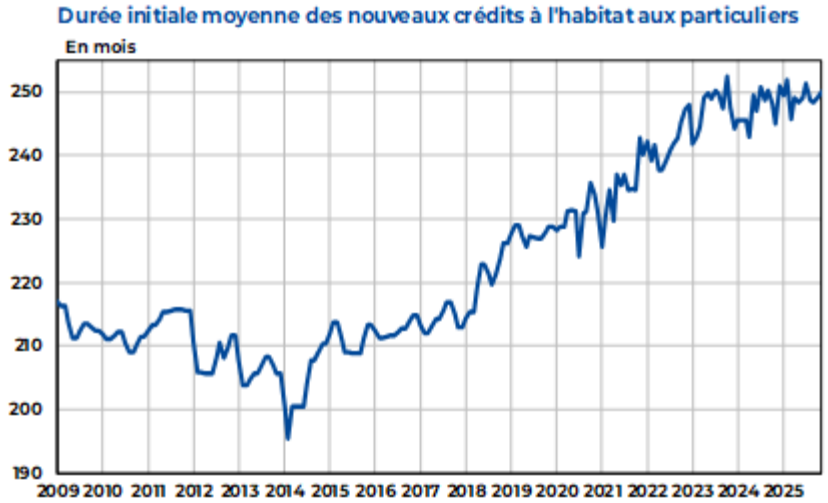
Crédit à l'habitat – Taux des crédits

Un début d'augmentation des taux de crédit

En 2024, les conditions de marché ont permis une baisse continue des taux d'emprunt tout au long de l'année. **Sur le début d'année 2025, la forte concurrence entre les banques a même accentué cette baisse,** en décalage avec l'évolution des fondamentaux de marché (redressement des taux longs). **Toutefois, les indicateurs semblent indiquer que les taux de crédit sont en train de se normaliser.** Ces derniers, n'ayant quasiment pas connu de mouvement depuis le printemps 2025, ont amorcé une timide remontée depuis la fin de l'été. **D'après les données de l'Observatoire Crédit Logement, le taux moyen des crédits immobiliers a été de 3,12 % en novembre** hors frais de gestion et assurance, soit une augmentation de 5 pb par rapport au point bas du mois d'avril.

Par ailleurs, la durée moyenne des nouveaux prêts accordés a été de 250 mois en novembre. Elle est quasiment restée ancrée à ce niveau élevé depuis le mois de mai 2024. Pour rappel, la durée d'endettement est l'un des principaux leviers pour les banques afin d'améliorer la solvabilité des emprunteurs.

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP



Source: Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

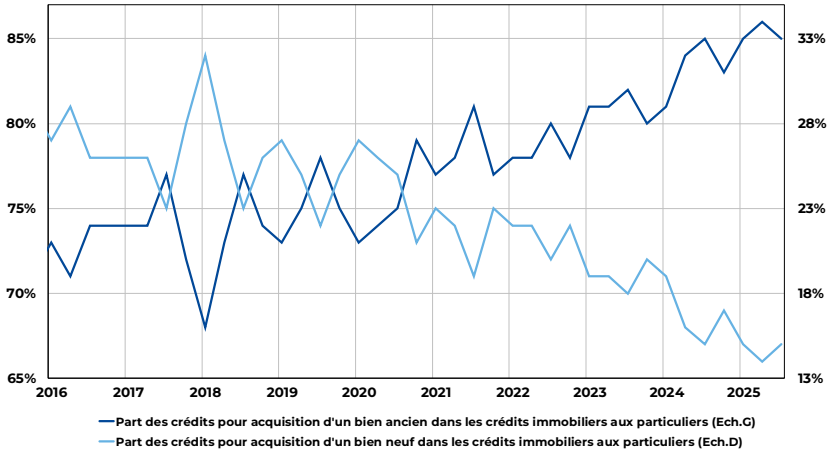
Crédit à l'habitat – Structure de la production de crédits

La part du financement des biens anciens est restée à un niveau élevé (85 % au 3ème trimestre 2025) dans la structure de de la production de prêt à l'habitat (contre 75 % en moyenne durant la période de taux extrêmement bas). **Cette réorientation de la structure de production s'explique en partie par la rigidité des prix dans le neuf,** ce qui a limité la reprise sur le marché du neuf et n'a pas pu corriger la forte contraction des volumes de ces dernières années. Le montant de crédits à destination des logements neufs a continument baissé. En outre, **les acquéreurs se serait tourné davantage vers le marché de l'ancien, où les marges de négociations sont plus flexibles et où les dispositifs de soutien** (notamment le PTZ pour les gros travaux de rénovation) **ont renforcé l'attractivité de ce segment de marché.**

La part des crédits pour acquisition d'un bien locatif a baissé structurellement. Elle a été de 10 % au 3ème trimestre 2025 (si elle était autour de à 15 % avant la période de hausse des taux). Cela reflète le recul important de la part des investisseurs parmi les acquéreurs de logements neufs. **D'un autre côté, celle pour acquisition de résidence principale a vu sa part augmenter** (87 % contre 82 % fin 2021).

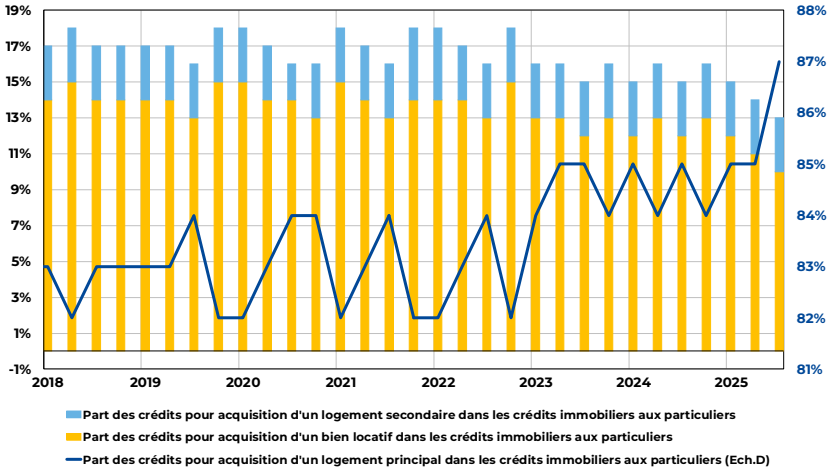
Au terme du 3ème trimestre 2025, la part des primo-accédants dans la production de crédits à l'achat d'une résidence principale a été de 53 % (-2 points par rapport au point haut de mai dernier). Les offres particulièrement compétitives proposées par les banques en début d'année (taux à moins de 3 %) ont soutenu la demande des ménages, plus particulièrement ceux en accession, jusqu'au printemps. Toutefois, cette dynamique s'est légèrement essoufflée avec la stabilisation des taux et l'arrêt de leur baisse.

Structure de la production de crédits à l'habitat par type de bien



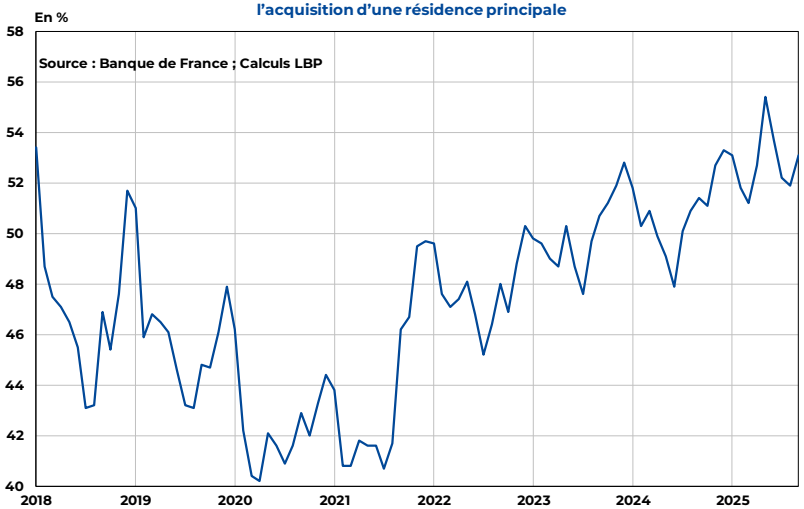
Source : Banque de France ; Calculs LBP

Structure de la production de crédits à l'habitat par affectation



Source : Banque de France ; Calculs LBP

Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale

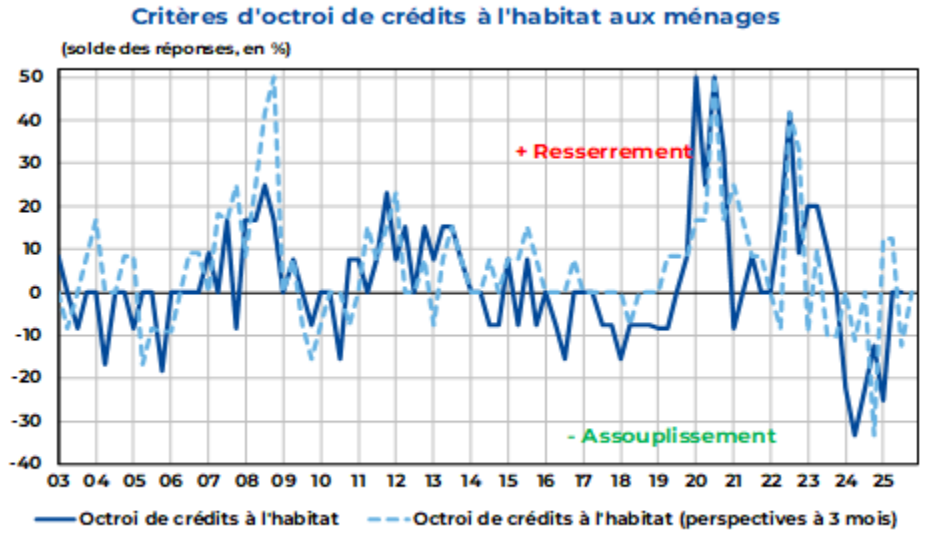


Crédit à l'habitat – Enquête de la Banque de France auprès des banques

Critères d'octroi

Au 3ème trimestre 2025, le desserrement des conditions d'accès au crédit s'est révélé moins marqué qu'anticipé. Les enquêtes de la Banque de France auprès des établissements bancaires laissaient pourtant entrevoir un assouplissement significatif des critères de recours à l'emprunt. **Ces conditions devraient demeurer globalement inchangées au cours du dernier trimestre.**

Pour rappel, depuis 2024, les banques ont manifesté la volonté des banques d'accompagner le redémarrage du marché après deux années de forte contraction.

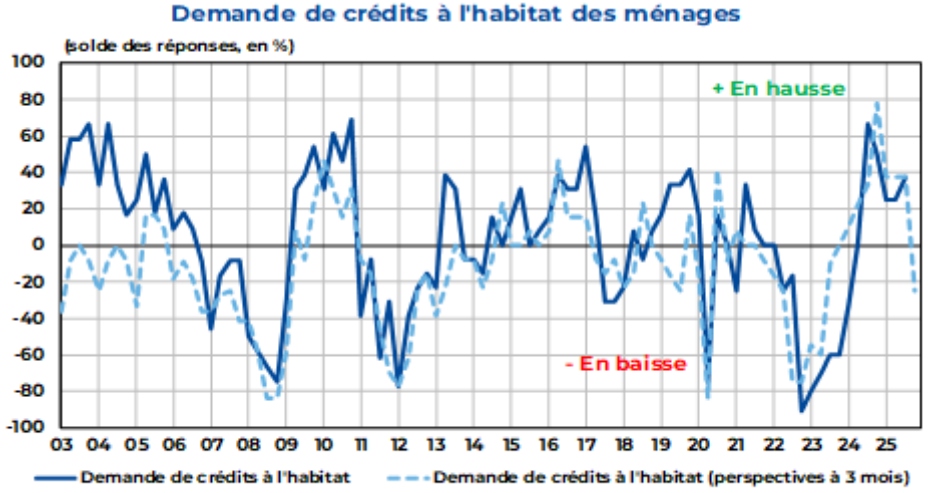


Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

Demande de crédits

Au 3ème trimestre de cette année, les établissements de prêts ont continué de percevoir une hausse de la demande qui leur ont été adressée. Ce redressement perçu sur la demande de crédit a été ininterrompu depuis le début de l'année 2024.

Pour l'activité du 4ème trimestre, l'enquête de la Banque de France auprès des banques démontre une nette baisse des perspectives sur de la demande de crédit.



Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

PROJECTIONS

Taux des crédits

Perspective : légère hausse à l'horizon fin 2026

En 2023, le taux moyen des prêts immobiliers s'est progressivement normalisé par rapport aux taux de marché après avoir été contraint par la problématique liée au taux d'usure en 2022.

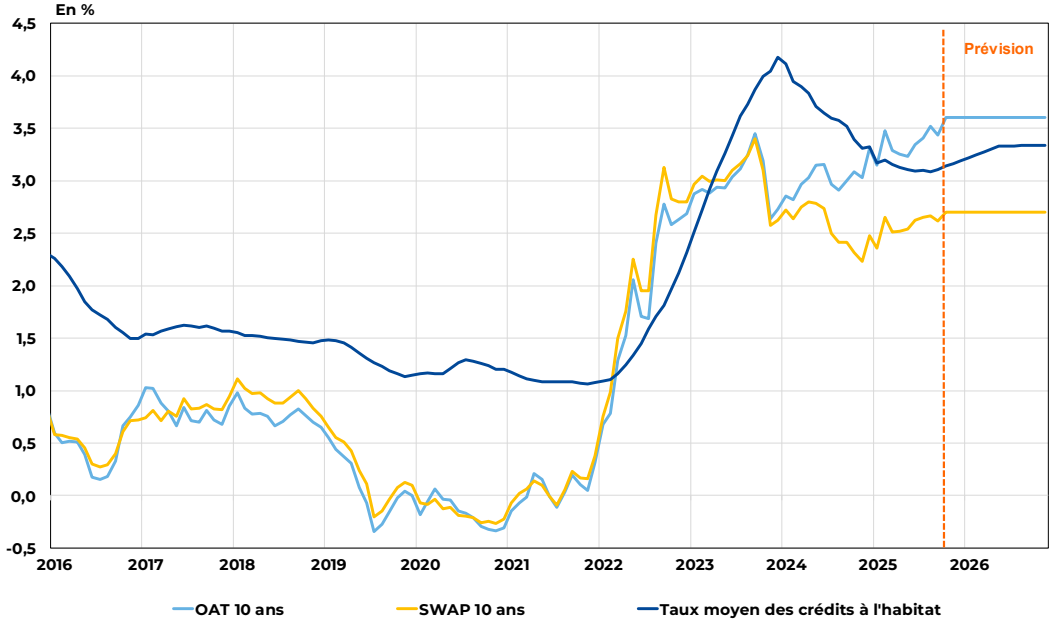
En 2024, ce taux moyen des prêts à l'habitat a plutôt suivi l'évolution du taux swap 10 ans, ce qui a permis d'observer une baisse continue des taux d'emprunt immobilier tout au long de l'année. Les taux souverains (OAT 10 ans), en revanche, ont été sensibles à l'instabilité politique en France et l'environnement économique international. Ils se sont ancrés à un niveau élevé (plus de 3 % fin 2024).

Début 2025, les taux de marché ont connu une impulsion à la hausse mais la forte concurrence entre les banques a permis de maintenir des niveaux de taux relativement bas.

Néanmoins, le taux moyen des crédits immobiliers n'a pas connu de mouvement majeur depuis le mois d'avril et a même amorcé une petite hausse depuis la fin de l'été.

Sous l'hypothèse d'un maintien des taux de marché à leurs niveaux actuels et un écart qui se normalise avec le taux moyen des crédits à l'habitat, **ce dernier devrait continuer d'augmenter progressivement avant de se stabiliser courant 2026** (estimation d'un taux moyen qui atteindrait 3,3 %, soit un TAEG moyen de près de 4 %).

Taux de marché et taux des crédits habitat



Sources : LSEG, Banque de France ; Calculs et prévisions LBP

Transactions et prix des logements anciens

Perspective : reprise des transactions et hausse des prix

Transactions :

Après 3 années de repli, en conséquence de la hausse importante des taux d'emprunt, **2025 devrait marquer le rebond pour les ventes de logements anciens.** La reprise du marché, amorcée courant 2024, se confirmerait cette année dans un contexte de regain de pouvoir d'achat immobilier des ménages par rapport aux années de crise. **Compte tenu de l'acquis au 3ème trimestre** (+9,7 %) **et du ralentissement à l'œuvre depuis le début du second semestre, les transactions dans l'ancien se redresseraient au total d'un peu moins de 9 % en 2025** (autour de 920 000 ventes). **L'année 2026 ne connaîtrait pas de progression majeure** (+1 %) du fait d'un pouvoir d'achat immobilier pénalisé par la légère hausse des taux. Plus largement, le niveau de transactions sur le marché est déjà proche de son niveau d'équilibre – compte tenu du niveau actuel du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

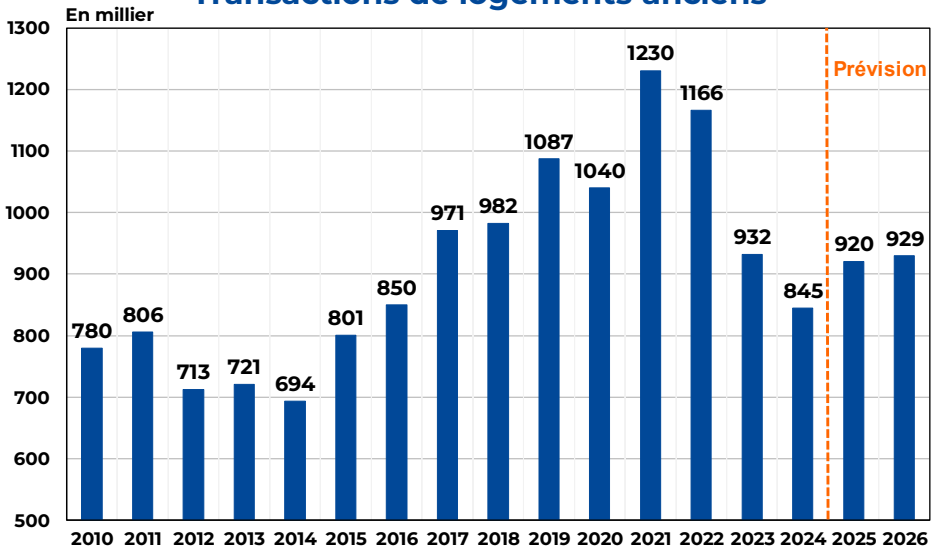
Prix :

Sur les deux années de baisse des prix de l'immobilier ancien (en 2023 et 2024), le recul n'aura été que de 5 % en cumulé, une baisse relativement contenue au regard des fortes augmentations observées sur les années précédentes. Particulièrement pour l'année 2024, l'essentiel du repli s'est concentré sur le premier semestre et la seconde partie de l'année a marqué le pas avec un coup de frein à la baisse des prix. Le redressement du marché de l'immobilier au second semestre a eu un effet de correction sur l'évolution des prix.

Pour cette année 2025, l'acquis de croissance des prix est déjà de +0,6 % au 3ème trimestre malgré les inflexions récentes. **Sous l'hypothèse d'une petite réaccélération pour le dernier trimestre, les prix devraient, au total, augmenter à un rythme non éloigné de cet acquis** (+0,7 % en moyenne annuelle). **En 2026,** le marché de l'immobilier notamment **les transactions dans l'ancien évoluerait déjà à son équilibre. Ainsi, les prix devraient croître, peu ou prou, au même rythme que le revenu des ménages** (+1,8 % en moyenne annuelle).

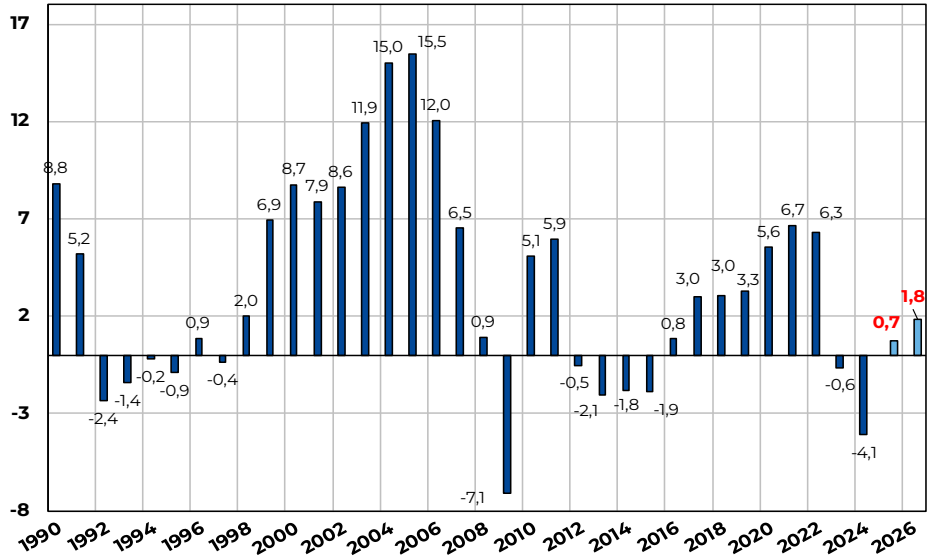
Projections

Transactions de logements anciens



Source : IGEDD ; Calculs et prévisions LBP

Variation des prix des logements observée puis projetée (%)



Sources : notaires Insee ; calculs et prévisions LBP

Production de crédits à l'habitat

Perspective : croissance modérée en 2026 après un net rebond en 2025

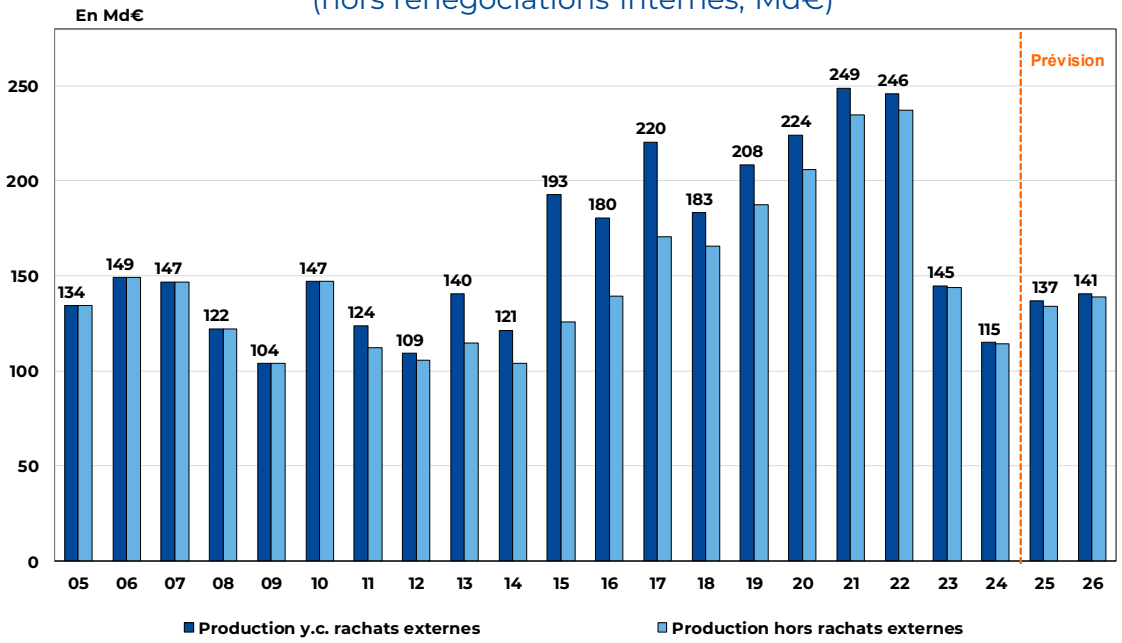
En 2024, la production de crédit à l'habitat a encore connu un recul (autour de -20 % en moyenne annuelle). Ce repli, nettement plus contenu que l'année précédente, a traduit une inflexion de la dynamique en milieu d'année :

i) un premier semestre qui a encore pâti de la dégradation de la conjoncture immobilière

ii) et une seconde partie de l'année en redressement suivant la reprise du marché de l'immobilier.

Suivant la même tendance que celles des transactions et des prix, le redressement du marché de l'immobilier, malgré le ralentissement du second semestre, **permettrait à la production de crédits de rebondir significativement cette année** (+19 % en moyenne annuelle). **En 2026,** la progression, attendue plus modérée du marché de l'immobilier se reflèterait également dans la production de crédit. **Celle-ci ne connaîtrait qu'une augmentation de près de 3 % sur l'ensemble de l'année.** A l'instar du nombre de transactions sur le marché de l'ancien, la production de crédits à l'habitat ne retrouverait pas les très hauts niveaux observés entre 2019 et 2022, portés par les taux très faibles.

Production de crédits habitat aux ménages
(hors renégociations internes, Md€)



Source : ACPR ; Calculs et prévisions LBP

FOCUS SUR LE NON RESIDENTIEL : L'IMMOBILIER DE BUREAU EN ILE-DE-FRANCE

LA BANQUE POSTALE

Bureaux – Demande placée

Un recul qui persiste

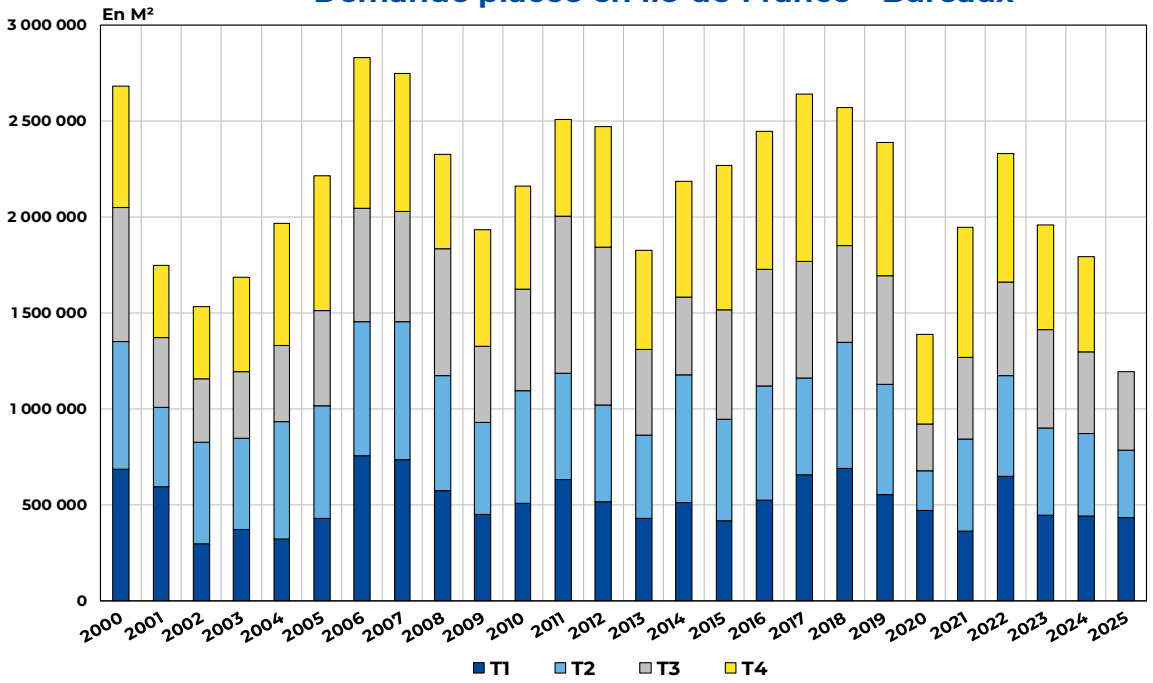
Depuis le début de l'année 2025, et plus particulièrement au cours du 3ème trimestre, **le marché de l'immobilier tertiaire a évolué dans un contexte politique et économique instable,** ce qui freine la dynamique d'investissement des entreprises.

La demande placée en immobilier de bureau a reculé de près de 4,8 % (à hauteur de 408 230 m²) **sur le marché francilien au 3ème trimestre 2025. Sur l'ensemble des 3 premiers trimestres de l'année, la baisse est de l'ordre de 8 %** par rapport à la même période de 2024 pour une surface totale de près de 1 193 000 m². Le recul a été nettement plus marquée pour les grandes surfaces (> 5 000 m²), avec une baisse de près de 16 % sur un an au cours de ces 9 premiers mois de l'année. Celle des petites et moyennes surfaces est restée plus modérée(-5 %).

Bien que ce segment de marché soit devenu structurellement moins attractif en raison de l'essor des modes de travail alternatifs, tels que le flex-office et le télétravail, **ce dernier a été remis en question par de nombreuses entreprises cette année. Toutefois, ce retour en arrière s'est davantage traduit par une optimisation des surfaces existantes** que par une extension vers de nouveaux espaces.

Du côté de l'offre, le volume de bureaux disponibles en Ile-de-France au 3ème trimestre de cette année totalise une surface d'un peu plus de 6 millions m² (+17 % sur un an). **Ce décalage d'évolution avec la demande a entraîné une hausse du taux de vacance, en proportion du parc existant, à 10 %** (environ +3,5 points par rapport à la moyenne d'avant la crise sanitaire).

Demande placée en Ile-de-France - Bureaux



Source : Immostat ; Calculs LBP

Bureaux – Prix et Loyers

Baisse continue des prix ;
Des loyers globalement en hausse, particulièrement marquée à Paris QCA

Prix :

Sur le marché des bureaux franciliens, le prix moyen des investissements poursuit sa tendance baissière. En évolution sur un an, le recul est affiché à -8,7 % au 3ème trimestre 2025 pour une valeur de 5 350 €/m². Le repli a été moins marquée dans les localisations périphériques : -12,5 % en 2ème Couronne et -0,3 % en 1ère Couronne hors Croissant Ouest et La défense. Pour ces derniers, les prix ont diminué de près de 28 % sur un an.

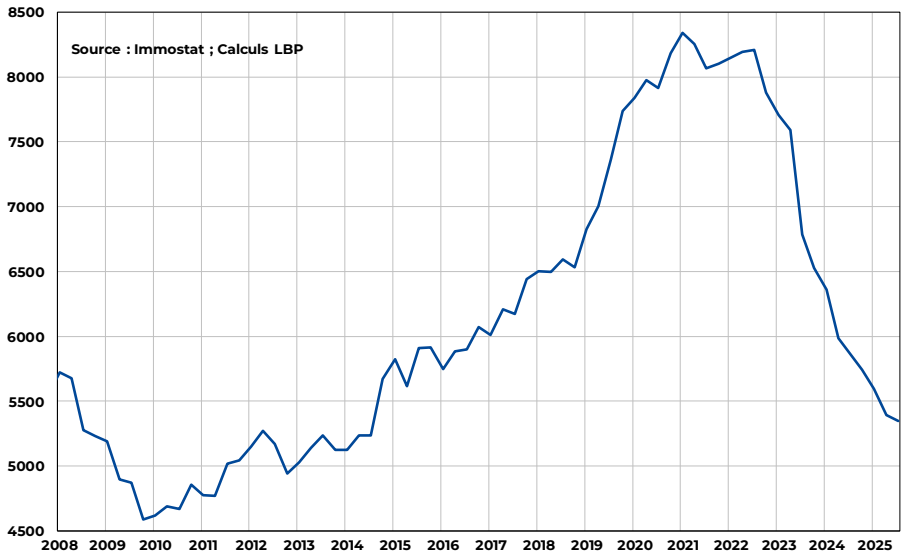
Cette baisse observée sur les prix sur les 3 dernières années reflète naturellement la tendance baissière de la demande sur cette période.

Loyers :

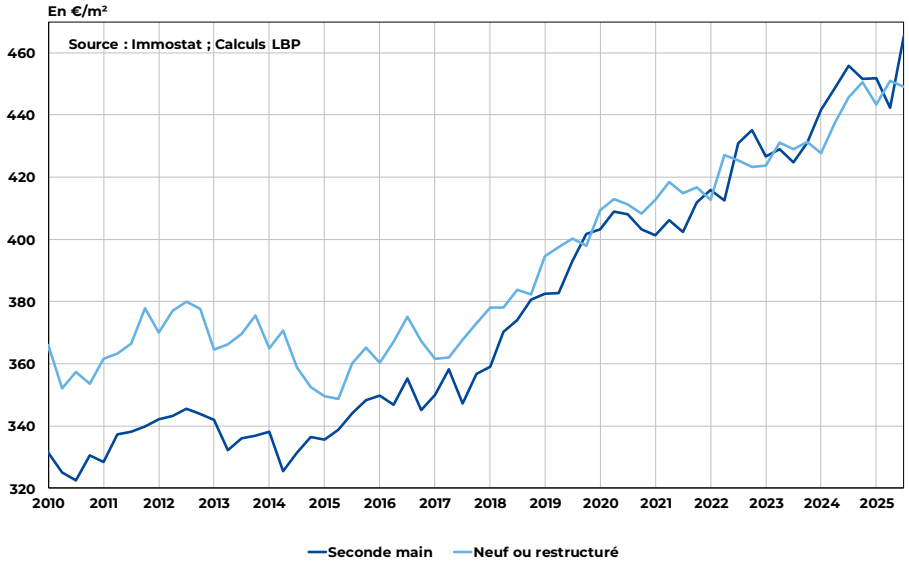
Au 3ème trimestre 2025, le loyer moyen des bureaux neufs ou réhabilités (449 €/m²) **demeure plus faible que celui des bureaux de seconde main** (466 €/m²). En termes d'évolution, pour ces derniers, la hausse a été plus forte (+2 % sur un an) par rapport à celle des bureaux neufs (+0,8 %).

Un fait marquant du 3ème trimestre est la forte hausse des loyers des bureaux *prime* dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris. Ceux-ci ont atteint un niveau record de 1 200 €/m² (soit une progression de 13 % sur un an), porté par la rareté de l'offre disponible.

Prix moyen de l'investissement - Bureaux
(En €/m²)



Loyers moyens sur un an en Ile-de-France - Bureaux



Pour s’abonner à nos Publications

Ouvrir ce lien pour s'abonner

La Banque Postale

115 rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06
www.labanquepostale.com