



Immo Trend

Le cahier de l'immobilier

Julie-Marie Biffe

Direction des Études Économiques



Septembre 2026

– **Rédaction achevée le 14 septembre 2026**

- 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.

Un marché encore résistant au premier semestre, mais des perspectives plus dégradées

Au premier semestre 2026, le marché de l'immobilier résidentiel a continué de bénéficier du redressement amorcé l'an dernier, mais cette dynamique s'est progressivement essoufflée. La persistance d'un environnement économique incertain combinée à la remontée des taux et aux tensions géopolitiques actuelles a ralenti les projets d'acquisition des ménages.

Dans le segment de l'ancien, l'activité a bien résisté en début d'année avant de perdre de la vigueur, tandis que les prix ont amorcé une correction encore modérée. **Le marché du neuf reste en revanche en difficulté** et la faiblesse des ventes entretient des stocks élevés. **Le secteur de la construction résidentielle poursuit son redressement** mais ne paraît pas encore solidement installé.

En parallèle, la production de nouveaux crédits immobiliers suit la même inflexion. Après le rattrapage de l'an dernier, la production a nettement ralenti au premier semestre. Ce ralentissement résulte de la remontée progressive des taux et d'un accès au crédit plus sélectif, pesant sur le volume de la demande.

À court terme, le renchérissement du crédit devrait continuer à freiner les transactions et la production de nouveaux prêts. Le marché semble toutefois devoir s'ajuster davantage par les volumes que par les prix, qui resteraient globalement résistants. Une reprise plus franche dépendrait d'une amélioration du pouvoir d'achat immobilier et d'un apaisement durable des tensions sur les taux.

Du côté de l'immobilier non résidentiel, le marché des bureaux en Île-de-France reste pénalisé par une demande insuffisante face à une offre croissante, ce qui entretient la hausse de vacances. **La correction des prix à l'investissement ralentit, tandis que les loyers des actifs de qualité résistent mieux que ceux des bureaux de seconde main.**

Marché de l'ancien

- **Transactions** : essoufflement de la reprise, avec un acquis de croissance désormais limité (+0,3 % à fin juin)
- **Prix** : stabilisation au début de l'année puis retour à la baisse au 2^{ème} trimestre (-1,0 % sur un an)

Marché du neuf

- **Transactions** : nouveau repli des réservations au 2^{ème} trimestre (-4,8 % sur un trimestre et -2,2 % sur un an)
- **Stocks des promoteurs** : maintien à un niveau élevé (encours en hausse de 1,4 % sur un an au 2^{ème} trimestre 2026)
- **Construction de logements** : poursuite du redressement des mises en chantier (+22,3 % sur un an au 2^{ème} trimestre)
- **Prix** : hausse plus modérée pour les appartements neufs (+1,1 % sur un an au 2^{ème} trimestre)

Crédit à l'habitat

- **Crédits nouveaux** : ralentissement de la production (stable sur un an au 2^{ème} trimestre)
- **Taux des crédits** : poursuite d'une remontée graduelle
- **Critères d'octroi** : léger durcissement au 2^{ème} trimestre, après une stabilité en début d'année
- **Demande de crédits** : interruption du redressement, après une stabilisation au trimestre précédent

Marché de l'ancien

- **Transactions** : baisse attendue au second semestre, dans un environnement de taux plus défavorable
- **Prix** : baisse importante en 2026, qui perdrait en intensité en 2027

Marché du neuf (enquêtes Insee) :

- **Volumes** : dégradation de l'opinion des promoteurs sur la demande qui leur est adressée
- **Prix** : pas de signal d'augmentation à court terme

Crédit à l'habitat

- **Taux des crédits** : poursuite de la hausse progressive au cours des prochains mois, susceptible de se poursuivre en 2027
- **Critères d'octroi** : des conditions encore attendues favorables à un nouvel assouplissement au troisième trimestre dans les enquêtes auprès des banques
- **Crédits nouveaux** : contraction marquée en 2026, puis plus contenue en 2027

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Marché de l'ancien - National (transactions)

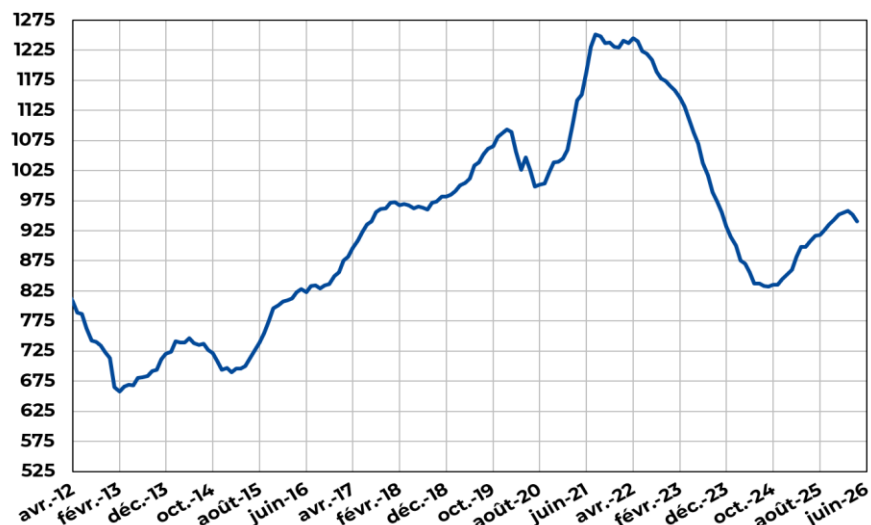
7

La reprise des transactions s'essouffle au deuxième trimestre

L'année 2025 avait été marquée par une dynamique soutenue sur le marché immobilier ancien, portée par la détente des taux de crédit jusqu'au printemps, suivie d'une normalisation progressive à partir de la mi-année. Malgré l'attente d'un ralentissement en fin d'année, une reprise a été observée, les ménages cherchant à finaliser leurs projets avant une dégradation attendue des conditions de crédit en 2026. Cet effet d'anticipation avait permis de maintenir une croissance significative sur l'année, avec une progression de 12,5 % du volume de transactions par rapport à 2024, pour atteindre plus de 950 000 ventes sur l'année.

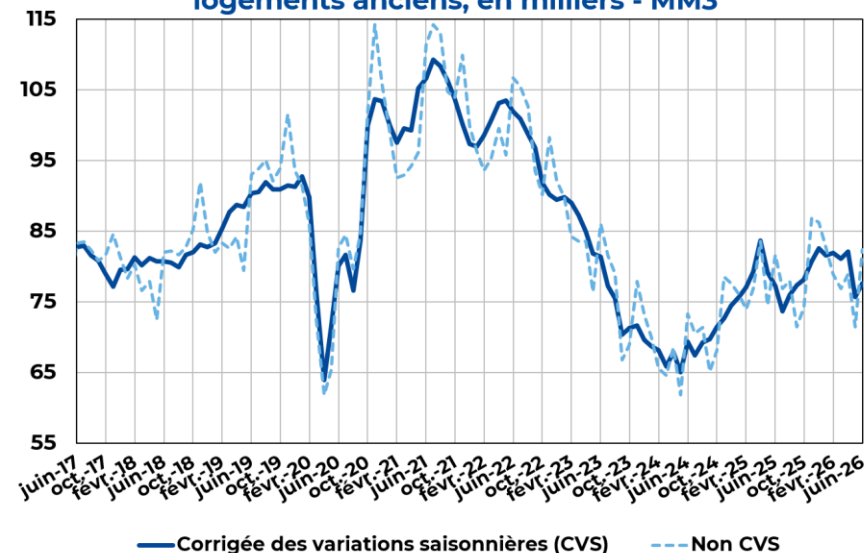
La dynamique du début d'année 2026, initialement favorable, s'est rapidement essoufflée. La hausse attendue des taux d'emprunt s'est trouvée amplifiée par l'impact du conflit au Moyen-Orient amorcé en mars 2026, qui a renforcé l'incertitude économique et par conséquent la prudence et l'attentisme des ménages. Ainsi, après une stabilisation à 952 000 ventes sur les 12 derniers mois à fin mars 2026, le volume de ventes s'est dégradé à 948 000 transactions en moyenne au deuxième trimestre. Selon les dernières estimations, l'acquis de croissance à l'issue des six premiers mois de 2026, (c'est-à-dire si l'on restait au même niveau pour le reste de l'année) s'élèverait à 0,3 %. Par ailleurs, les retombées économiques du conflit en Iran restent un facteur d'incertitude pour l'évolution future des taux de marché et, par conséquent, pour la dynamique du marché immobilier dans son ensemble.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois, en milliers



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

Estimation du nombre de transactions mensuelles de logements anciens, en milliers - MM3



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

La faiblesse persistante des ventes maintient les stocks à des niveaux élevés

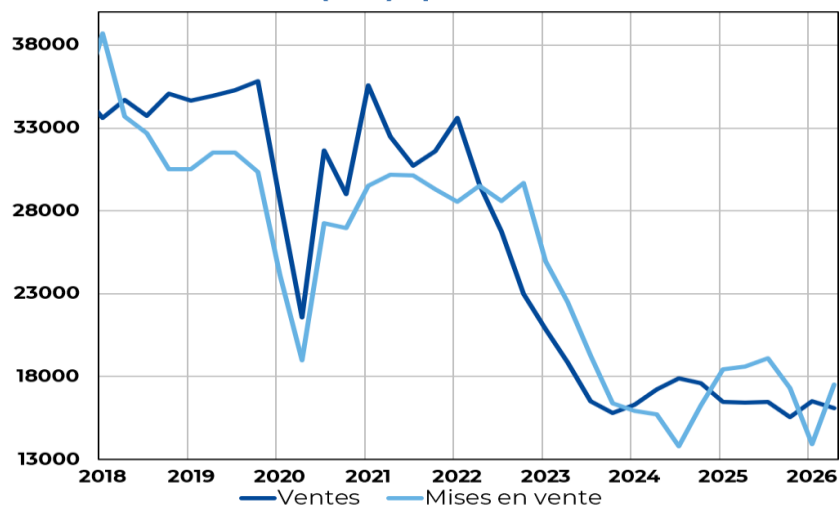
En 2025, **le marché du logement neuf n'a pas bénéficié de la légère reprise observée dans l'ancien**, les ventes restant globalement atones et terminant l'année en baisse.

Au premier semestre 2026, l'activité demeure hésitante. Après un rebond au premier trimestre, **les réservations reculent de 4,8 % au T2**, pour les appartements (-4,6 %) comme pour les maisons (-7,6 %), du fait de conditions de financement moins favorables et du retrait des investisseurs. **Au T2 2026, les réservations restent inférieures de 2,2 % à leur niveau d'un an auparavant**, avec un recul plus limité pour les appartements (-1,2 %), qui concentrent l'essentiel du marché. Leur prix moyen demeure élevé et continue de peser sur l'activité. Les annulations repartent également à la hausse, dépassant de 7,5 % leur niveau du T2 2025.

Du côté de l'offre, les mises en vente restent volatiles. Après -7,3 % au T1, elles rebondissent de 11,1 % au T2, pour les appartements (+10,0 %) comme pour les maisons (+37,0 %), mais demeurent inférieures de 6,5 % à leur niveau d'un an auparavant.

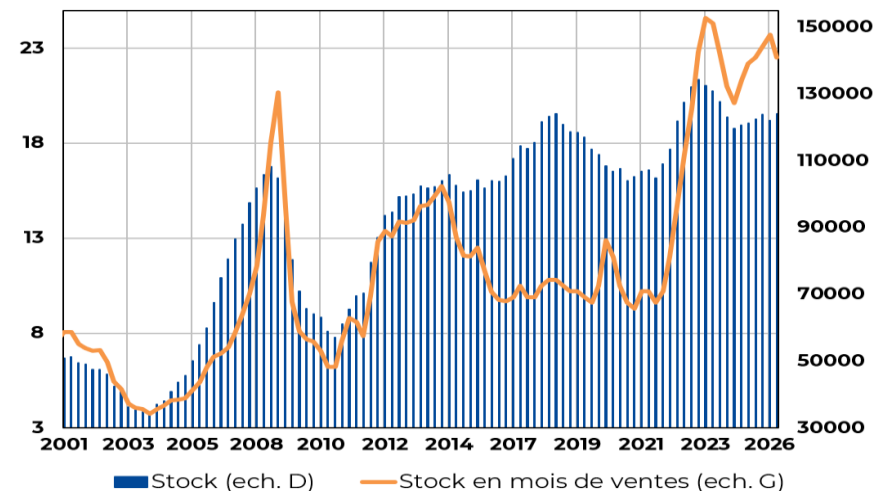
Le décalage persistant entre l'offre de logements et les ventes continue ainsi de peser sur l'écoulement des stocks. Au terme du T2 2026, **l'encours de logements proposés à la vente s'est maintenu à un niveau élevé, en hausse de 1,4 % sur un an**. La durée moyenne d'écoulement des stocks est également restée élevée, à 7,4 trimestres pour les appartements, **soit un peu plus de 22 mois**, après 7,5 trimestres fin 2025.

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



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Stock de logements neufs à la vente - France métropolitaine



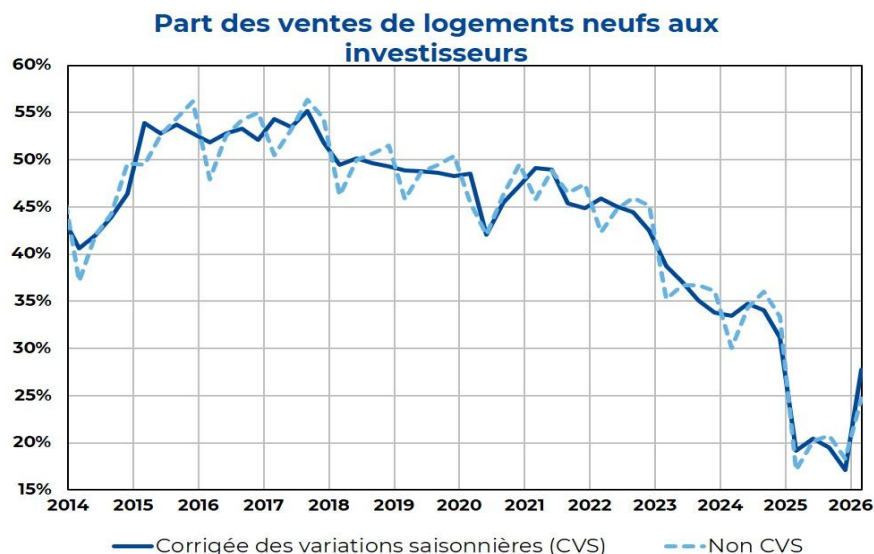
Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

(suite)

Au troisième trimestre 2026, l'opinion des promoteurs sur la demande de logements neufs qui leur est adressée se dégrade de nouveau. Celle-ci reste nettement en dessous de sa moyenne de longue période. **Ils se montrent en revanche moins pessimistes sur l'évolution des moyens de financement de leur clientèle** (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee de juillet 2026).

Après leur effondrement en 2025, la part des ventes aux investisseurs se redressent en 2026. Au T1, elles progressent de 13,4 % sur un an, mais demeurent à des volumes très faibles. Ce rebond intervient après plusieurs années de recul, sous l'effet notamment de la hausse des taux d'emprunt puis de la disparition du dispositif Pinel fin 2024.

Entré en vigueur en février 2026, le nouveau statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun) **ne produit pas encore d'effet identifiable** dans les statistiques disponibles. Bien que ce dispositif soit appelé à stimuler davantage l'investissement locatif à moyen terme, il ne laisse pas présager à ce stade un redressement significatif du marché.



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

Transactions immobilières

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 2^{ème} trimestre 2020.

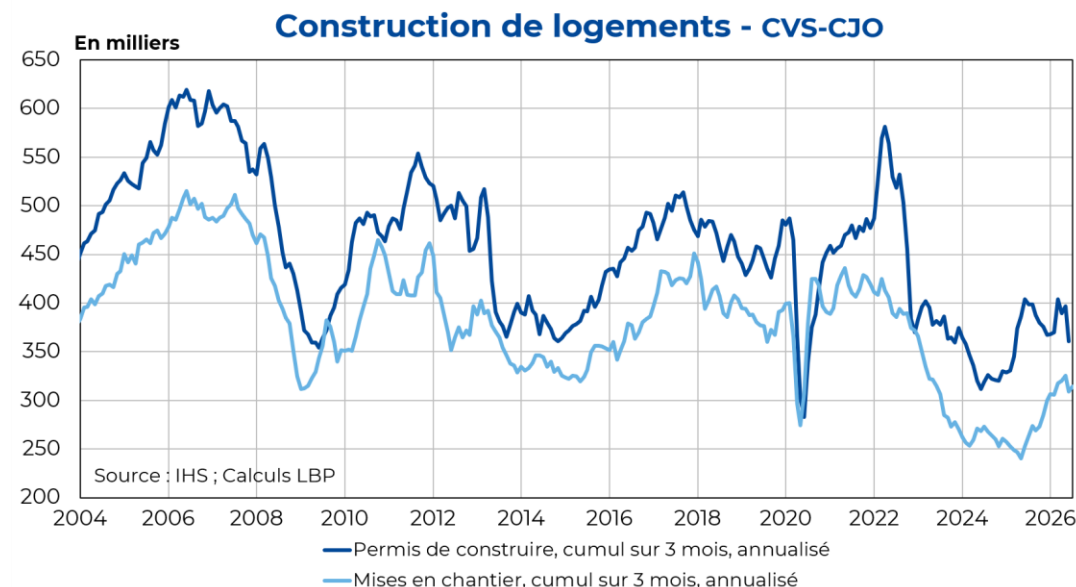
Les mises en chantier poursuivent leur redressement et contrastent avec le recul des autorisations

Après la franche reprise qu'a connu le secteur de la construction en 2025, la tendance se stabilise au premier trimestre 2026, avant de se dégrader au deuxième trimestre. Le niveau des permis de construire est en effet en recul de 8 % sur un an, et sur douze mois, leur nombre demeure 9,5 % inférieur à la moyenne des cinq dernières années.

Dans le même temps, les mises en chantier confirment leur redressement, avec une hausse marquée (+27 % sur un an au T2 2026). **Cette évolution doit toutefois être relativisée, les mises en chantier repartant de niveaux historiquement bas en 2025.**

Par ailleurs, **selon les enquêtes auprès des promoteurs** (enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee de juillet 2026), **les perspectives de mises en chantier se dégradent à nouveau.** Le solde d'opinion correspondant est en baisse, après avoir connu une hausse continue de début 2024 au premier trimestre 2026, et demeure inférieure à sa moyenne de long terme.

Dans ce contexte, **la reprise du marché de la construction apparaît encore fragile malgré le rebond des mises en chantier.** L'activité en amont, notamment la commercialisation des logements neufs, reste en difficulté. En outre, le secteur évolue toujours dans un environnement contraint, marqué par la rareté du foncier disponible et par un cadre réglementaire environnemental plus exigeant.



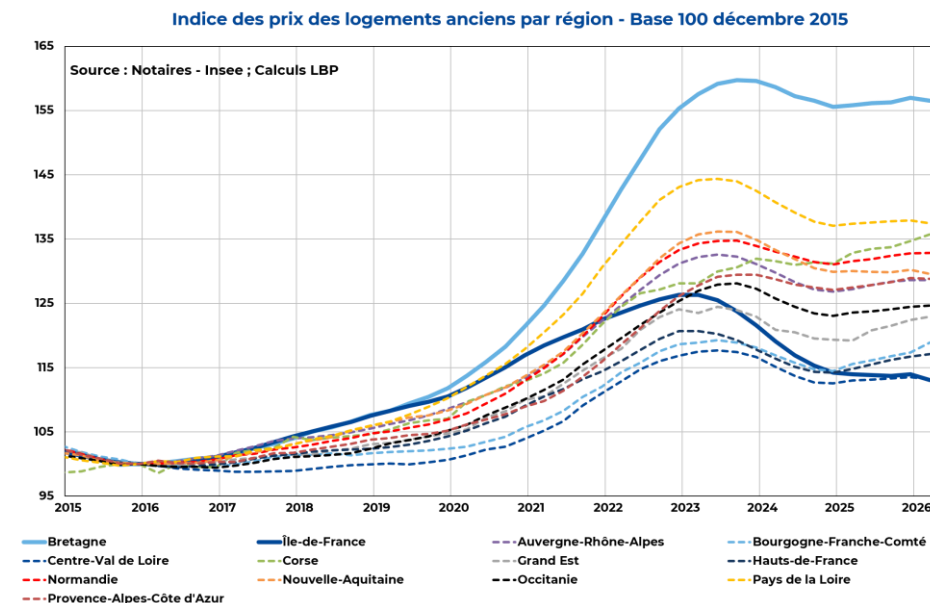
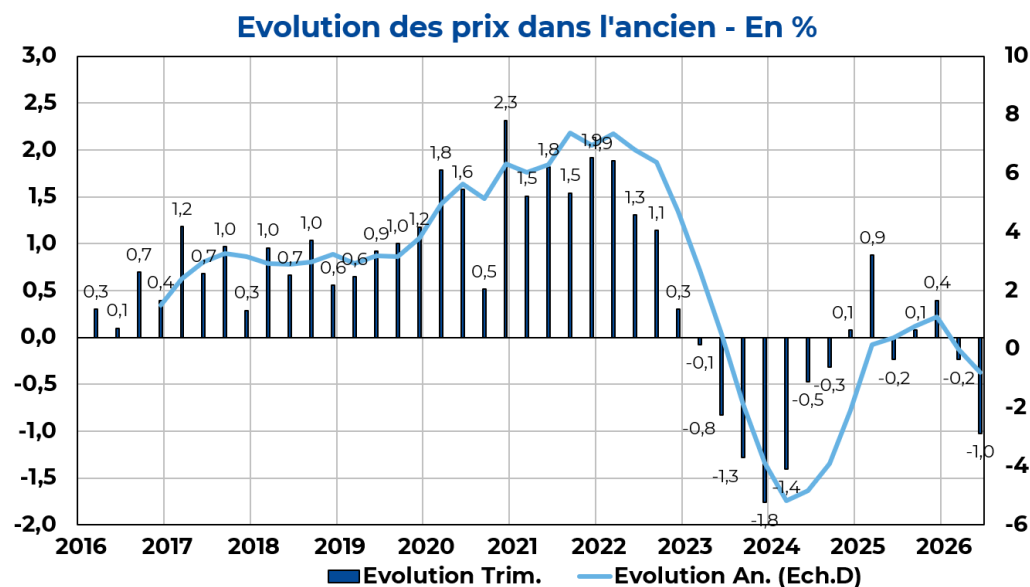
PRIX IMMOBILIERS

L'ajustement du marché ancien s'étend désormais aux prix

Au 2^{ème} trimestre 2026, le recul des prix de l'immobilier ancien s'accroît (-1,0 % sur un trimestre, après -0,2 % le trimestre précédent). Sur un an, les prix diminuent de 0,8 % après avoir été stables au premier trimestre (+0,0 %). Pour les appartements, le repli des prix a été de -0,7 % sur un trimestre et de -0,1 % sur un an. Du côté des maisons individuelles, la baisse a été un peu plus marquée (-1,3 %), aussi bien sur un trimestre que sur un an.

Cette tendance d'évolution des prix s'est généralisée sur tout le territoire national, mais elle est plus prononcée en province. En Île-de-France, les prix reculent de 0,6 % sur le trimestre et de 0,3 % sur un an. Si les appartements conservent une légère progression annuelle (+0,3 %) malgré un repli trimestriel de 0,5 %, les maisons diminuent de 0,7 % sur le trimestre et de 1,5 % sur un an. En province, les prix baissent de 1,2 % sur le trimestre et de 1,0 % sur un an, avec une correction plus forte pour les maisons que pour les appartements.

Alors que les transactions cessent de progresser, cette diminution montre que l'ajustement du marché, jusqu'ici concentré sur les volumes, commence également à se transmettre par les prix.

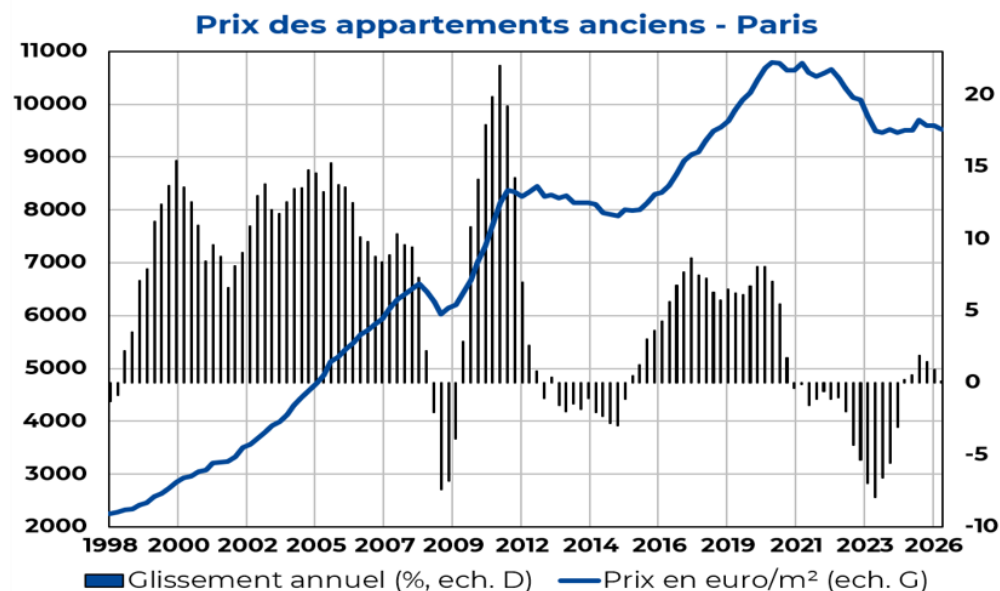


Un marché francilien sans véritable élan

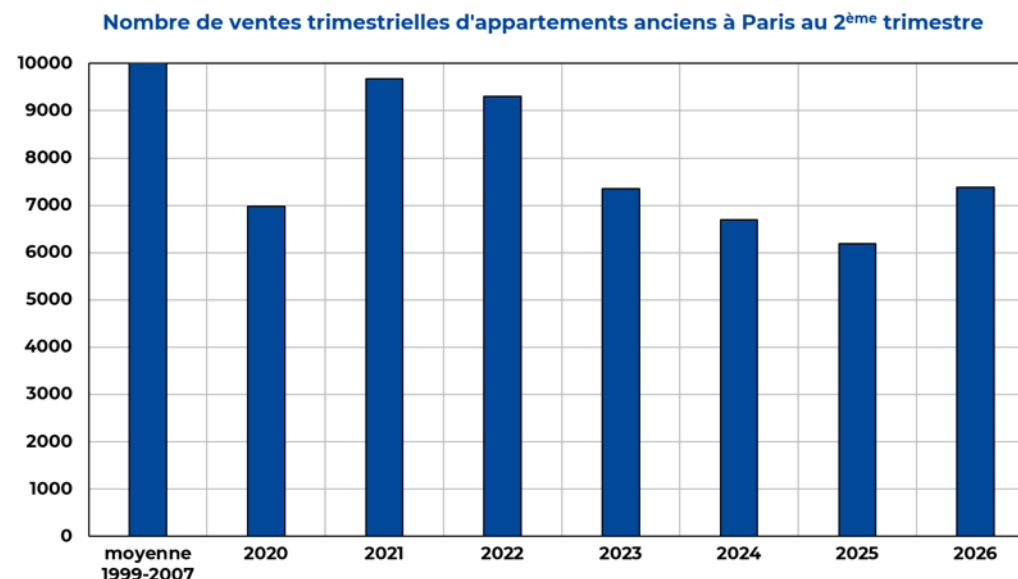
Au deuxième trimestre 2026, l'activité se redresse à Paris, où les transactions progressent de 20 % sur un an. Cette hausse doit toutefois être relativisée, celle-ci relevant en partie d'un effet de base. L'anticipation du relèvement des droits de mutation avait avancé certaines ventes au premier trimestre 2025, réduisant mécaniquement le volume enregistré au deuxième trimestre. **Les prix des appartements demeurent quasi-stables** dans la capitale, s'établissant à 9 560 €/m², soit une hausse de 0,6 % sur un an et un léger recul de 0,1 % en trois mois.

La reprise d'activité se poursuit dans l'ensemble de l'Île de France, dont le volume de ventes croît de 10 % sur un an. La progression concerne les appartements (+11 %) comme les maisons (+8 %). Les prix diminuent cependant sur le trimestre, de 0,3 % pour les appartements et de 0,6 % pour les maisons.

Les perspectives de court terme demeurent globalement contrastées. À fin septembre 2026, les prix progresseraient d'environ +1,4 % sur trois mois pour les appartements franciliens, tout en reculant de 0,3 % sur un an. Ceux des maisons resteraient presque stables sur le trimestre (+0,3 %), mais leur baisse annuelle s'accroîtrait à -2,8 %.



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

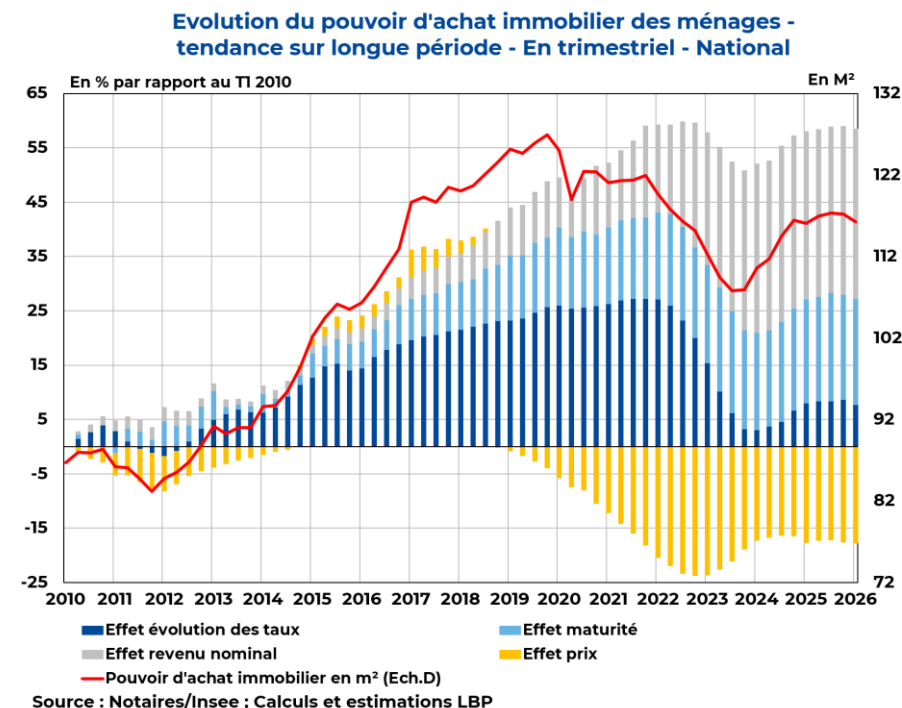


Sources : Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Le mouvement sur les 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 2^{ème} trimestre 2026, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est contracté de 1,5 % sur un an. La remontée progressive des taux de crédit pèse de nouveau sur la capacité d'emprunt, le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations ayant atteint 3,31 % en août, contre 3,08 % fin 2025. Dans le même temps, les prix de l'ancien diminuent, limitant toutefois l'érosion de la capacité d'achat.

En perspective, **la pression sur le pouvoir d'achat immobilier devrait se prolonger**, la remontée des taux réduisant progressivement la capacité d'endettement des ménages, tandis que l'absence de correction marquée des prix limite les possibilités de compensation.



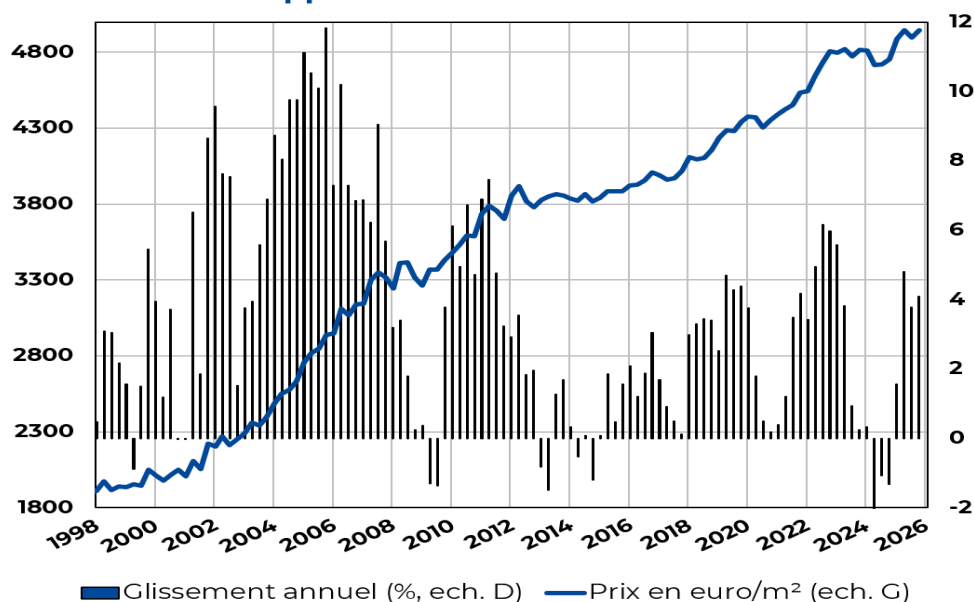
Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements. La capacité d'emprunt est déterminée en fonction d'une mensualité fixée à 30 % du revenu disponible et d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un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

L'immobilier neuf conserve des prix élevés dans un marché peu actif

Au 2ème trimestre 2026, le prix moyen des appartements neufs demeure à un niveau historiquement élevé (4 996 €/m²), soit une hausse de 1,1 % sur un an. La progression des prix ralentit cependant, avec une quasi-stabilité sur le trimestre (+0,1 % après +0,9 % au T1). Parallèlement, les tensions sur les coûts de construction se sont atténuées par rapport aux années précédentes. **L'indice du coût de la construction demeure en baisse de 2,9 % sur un an au T1 2026, malgré un rebond de 1,3 % sur le trimestre.** Cette évolution doit toutefois être interprétée avec prudence, ces données ne portant que sur le premier trimestre 2026. Le renchérissement des coûts de l'énergie et de certaines matières premières pourrait en effet peser à nouveau sur les budgets des promoteurs au second semestre.

Néanmoins, **les enquêtes de l'Insee** (enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee de juillet 2026) **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.**

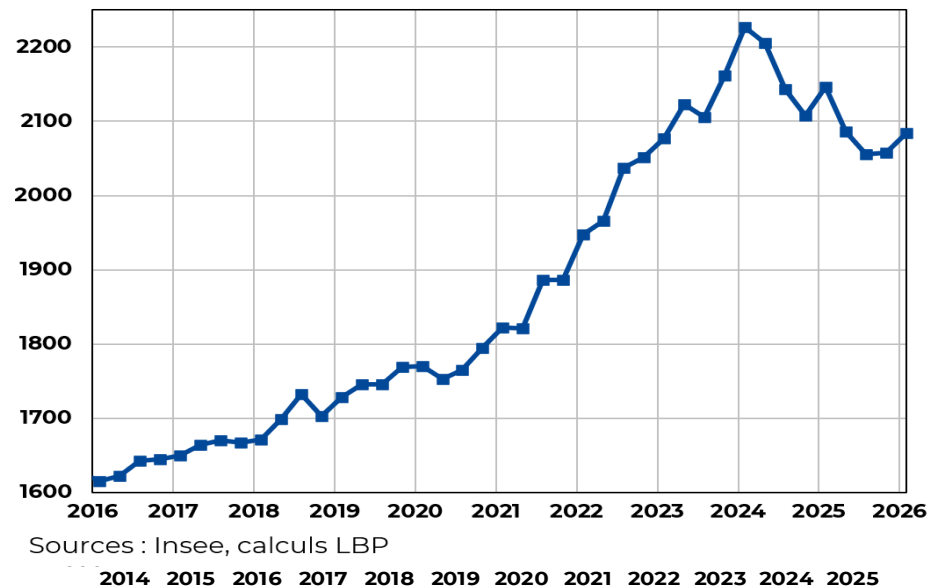
Prix des appartements neufs - France entière



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Prix immobiliers

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



Sources : Insee, calculs LBP

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Sources : Insee, calculs LBP

CRÉDIT À L'HABITAT

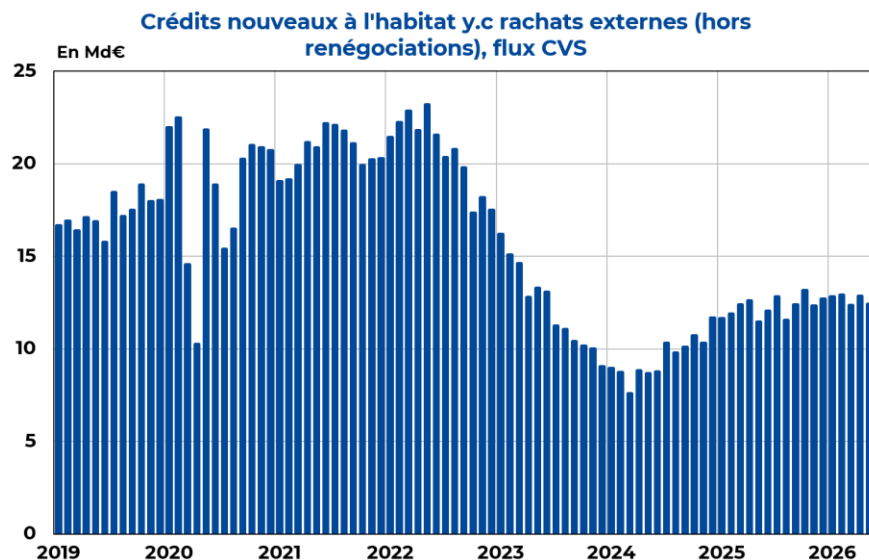
Crédit à l'habitat – Production de crédits nouveaux (y.c rachats externes mais hors renégociations internes)

17

Le redressement du crédit immobilier ralentit

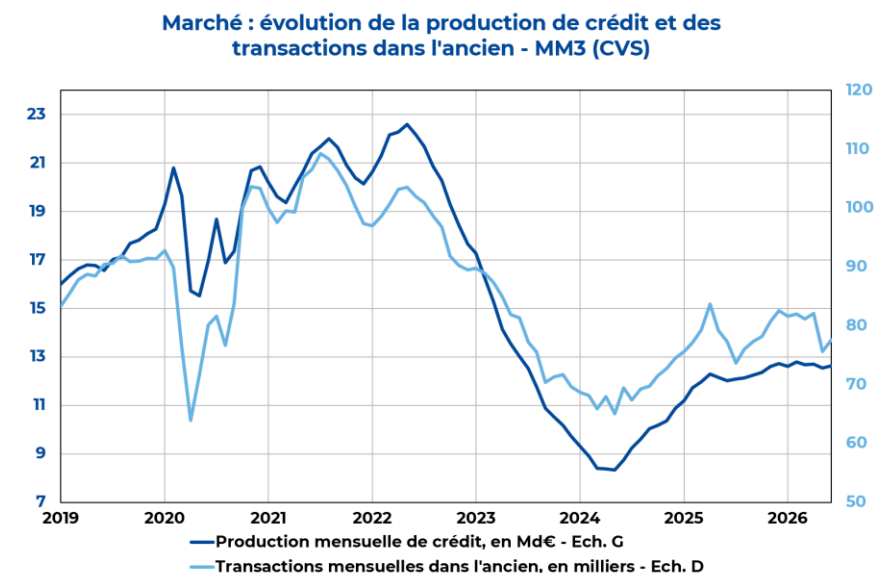
Après le net redressement observé en 2025 (+33,2 %), le marché du crédit immobilier a poursuivi sa progression au 1er semestre 2026, mais à un rythme nettement plus modéré. Au 1^{er} trimestre, la production de crédits à l'habitat (au sens de l'ACPR, incluant les rachats externes mais hors renégociations internes) a progressé de 4,8 % sur un an, dans un marché immobilier ancien proche de la stabilisation en volumes comme en prix.

Le 2^{ème} trimestre confirme ce tassement. La production de crédits à l'habitat sur le deuxième trimestre s'établit en léger recul de -0,3 % par rapport à la même période de 2025.



Source : ACPR ; Calculs et estimation LBP

Crédit à l'habitat



Source : CGEDD, ACPR ; Calculs LBP

Entre stabilisation et pression à la hausse du coût de l'emprunt

Après avoir atteint un point bas au printemps 2025, les taux des crédits à l'habitat ont amorcé une remontée progressive à partir de l'automne. Ce mouvement s'est poursuivi au premier semestre 2026, tout en restant contenu, les taux évoluant autour d'un niveau globalement stable au 2^{ème} trimestre 2026. **Or, les tensions énergétiques liées au conflit au Moyen-Orient ont ravivé les pressions inflationnistes**, poussant la Banque centrale européenne (BCE) à relever ses taux directeurs d'un quart de point en juin, puis de nouveau en septembre. Parallèlement, la hausse des rendements obligataires renchérit le coût de refinancement des banques et exerce une pression sur leurs barèmes de crédit. **Les établissements pourraient donc être incités à relever leurs taux immobiliers dans les prochains mois**, bien que la concurrence entre banques continue d'en limiter l'ampleur et la transmission aux emprunteurs.

Selon l'Observatoire Crédit Logement, **le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 3,31 % en août** (hors frais de gestion et d'assurance), en hausse de 15 points de base (pb) depuis la fin de 2025 et de 25 pb depuis le point bas atteint au printemps 2025.

Parallèlement, **la durée moyenne des nouveaux prêts accordés s'est élevée à 252 mois en août**, un niveau élevé qui demeure globalement stable depuis **près de deux ans**. Pour mémoire, l'allongement des durées constitue l'un des principaux leviers mobilisés par les banques pour améliorer la solvabilité des emprunteurs. Cette tendance a conduit les maturités à se rapprocher progressivement de la borne réglementaire de 25 ans fixée par les autorités prudentielles.

Taux des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers (%)
ensemble des marchés



Source : Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

Crédit à l'habitat

Durée initiale moyenne des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers
En mois



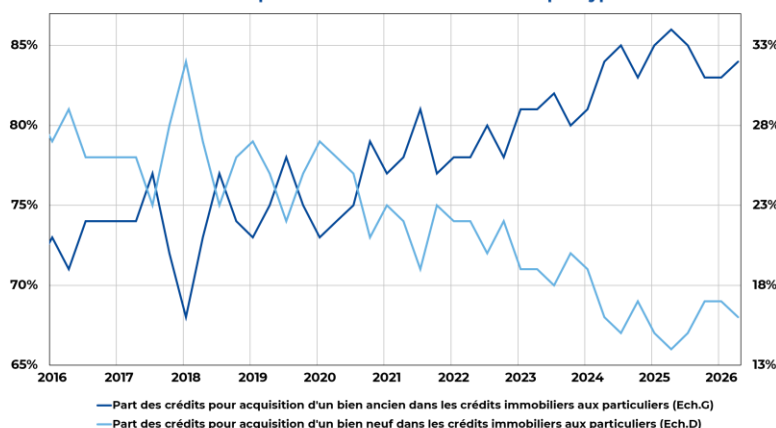
Source : Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

La part du financement des logements anciens demeure élevée au sein de la production de crédits à l'habitat, atteignant 84 % au 2^{ème} trimestre 2026, contre 75 % en moyenne sur la période de taux exceptionnellement bas. Cette réorientation de la structure de la production **s'explique en partie par la rigidité persistante des prix dans le neuf**, dont l'activité n'a pas connu de véritable reprise depuis la crise des dernières années. Les acquéreurs se reportent ainsi davantage vers le marché de l'ancien, offrant des marges de négociation plus importantes et bénéficiant de dispositifs de soutien ciblés, notamment le prêt à taux zéro (PTZ) pour les travaux de rénovation lourde.

Par ailleurs, **la part des crédits destinés à l'acquisition de biens locatifs s'inscrit dans une tendance structurellement baissière**, malgré un léger redressement observé fin 2025-mi-2026 (11 % de la production, contre environ 15 % avant la phase de remontée des taux). Cette évolution reflète notamment le recul marqué des investisseurs parmi les acquéreurs de logements neufs. À l'inverse, **la part des crédits consacrés à l'acquisition de résidences principales se maintient à un niveau structurellement élevé**, en dépit d'un léger repli récent (86 %, contre 82 % fin 2021).

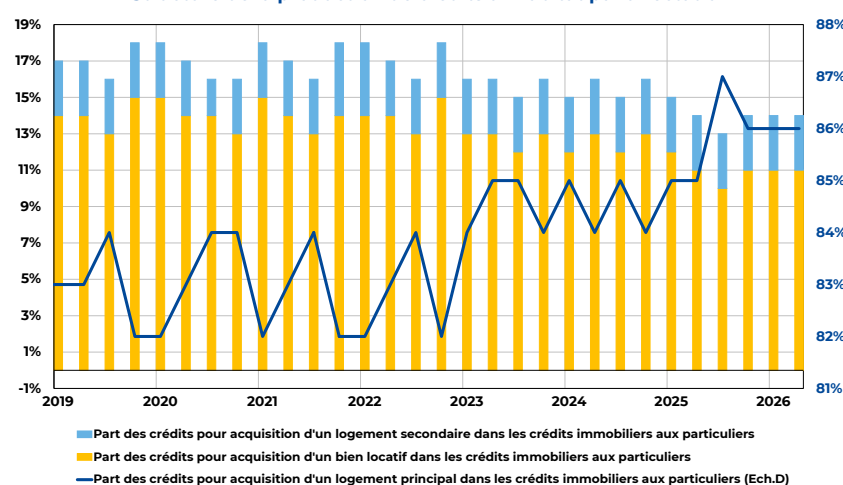
Enfin, **la part des primo-accédants dans la production de crédits pour l'achat de résidences principales poursuit sa progression et atteint un niveau élevé de presque 55 % depuis la fin de l'année 2025**. Pour mémoire, la demande des ménages, en particulier celle des ménages en phase d'accession, avait été fortement soutenue l'an dernier par un niveau de taux relativement bas.

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



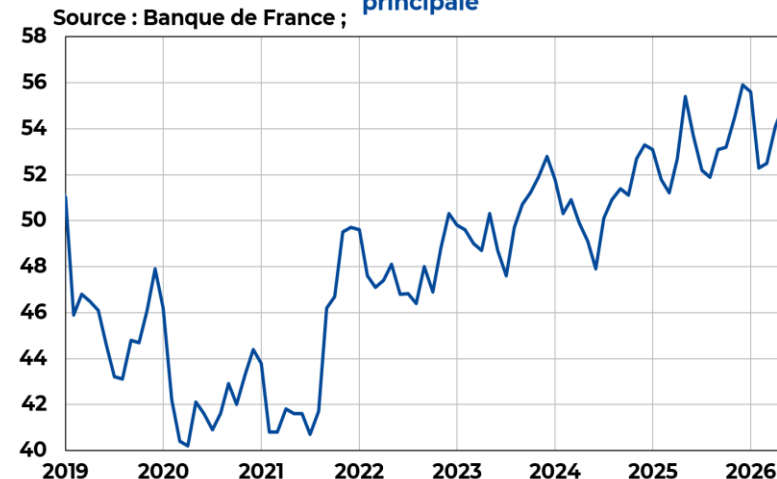
Source : Banque de France ; Calculs LBP

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

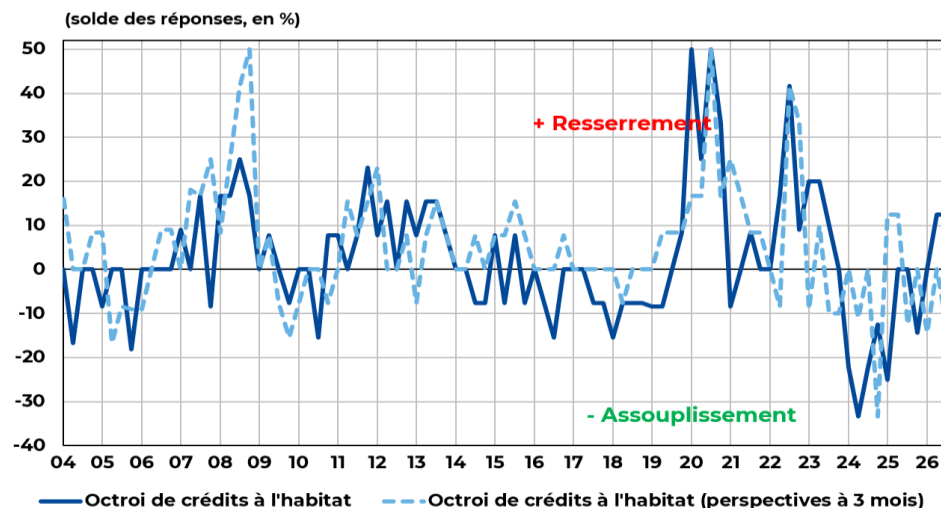


Critères d'octroi

En 2025, les établissements bancaires ont accompagné le redressement du marché du crédit, amorcé à la mi-2024 après deux années de forte contraction. Les conditions de financement se sont globalement assouplies au cours de l'année, favorisant la reprise progressive de la production de crédits à l'habitat. Cette dynamique marque toutefois le pas au premier semestre 2026. Après une stabilité au T1, les critères d'octroi se durcissent légèrement au T2.

Selon les enquêtes de la Banque de France auprès des banques, le 3^{ème} trimestre est néanmoins anticipé comme favorable à un nouvel assouplissement des critères d'octroi.

Critères d'octroi de crédits à l'habitat aux ménages



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

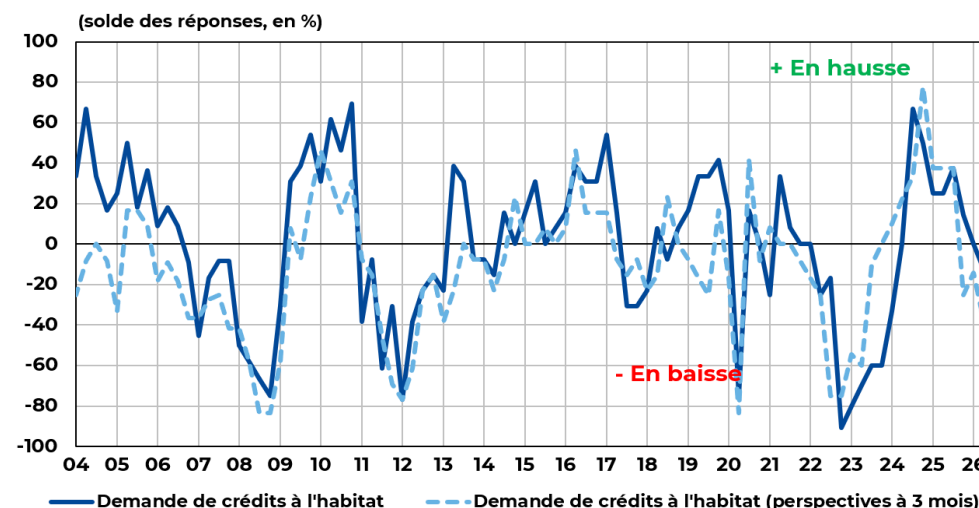
Crédit à l'habitat

Demande de crédits

Tout au long de l'année 2025, les établissements de crédit ont fait état d'une progression continue de la demande de prêts qui leur était adressée. Ce redressement engagé dès 2024 s'est poursuivi en cohérence avec l'amélioration du marché immobilier au cours de l'année.

Au premier semestre 2026, cette dynamique s'est toutefois interrompue : après une stabilisation au 1^{er} trimestre, les banques françaises font état d'un repli de la demande de crédits à l'habitat au 2^{ème} trimestre, principalement lié à la dégradation de la confiance des ménages et à l'évolution des taux d'intérêt. Un nouveau recul est anticipé au 3^{ème} trimestre.

Demande de crédits à l'habitat des ménages



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

PROJECTIONS

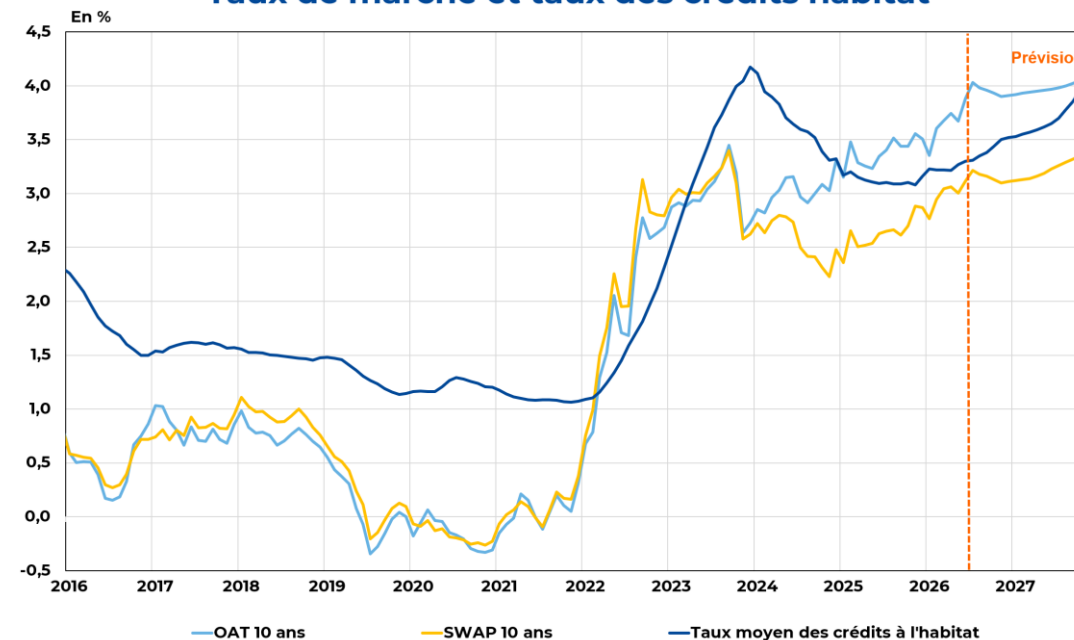
Perspective : une remontée graduelle des taux susceptible de se prolonger en 2027

En 2025, le taux moyen des crédits à l'habitat est demeuré relativement bas au regard des taux de marché, en particulier de l'OAT à 10 ans, plus sensible aux incertitudes politiques et budgétaires françaises. Malgré la remontée des rendements obligataires, la concurrence entre établissements bancaires a contribué à contenir la transmission aux taux immobiliers. **Une inflexion haussière s'est néanmoins engagée à partir de la fin de l'été 2025 et s'est poursuivie durant le premier semestre de 2026.**

Dans ce contexte, **la remontée progressive des taux de crédit immobilier reste le scénario central à court terme**. Les tensions géopolitiques et énergétiques ont conduit la BCE à relever ses taux directeurs de 25 pb en juin puis de nouveau en septembre, tandis que les rendements souverains français demeurent élevés (4,00 % en moyenne en août 2026). Les banques ont jusqu'ici limité les ajustements de leurs barèmes afin de soutenir une demande fragilisée, mais la remontée des rendements obligataires et le durcissement de l'environnement financier commencent à se transmettre aux conditions de crédit.

En l'absence de détente durable des taux de marché, les taux des crédits à l'habitat pourraient ainsi poursuivre leur remontée au cours des prochains mois. Les établissements bancaires restent en effet confrontés à un arbitrage entre préservation de leurs marges et soutien à la production de crédit, ce qui a jusqu'ici contenu l'ajustement des barèmes. À l'inverse, une détente durable des rendements obligataires pourrait modérer cette hausse. **Le taux nominal moyen des crédits à l'habitat devrait ainsi converger vers 4,0 % à la fin d'année 2026, puis se maintenir élevé en 2027 (4,0 %)**, sous l'effet de la persistance des tensions sur les taux longs de marché.

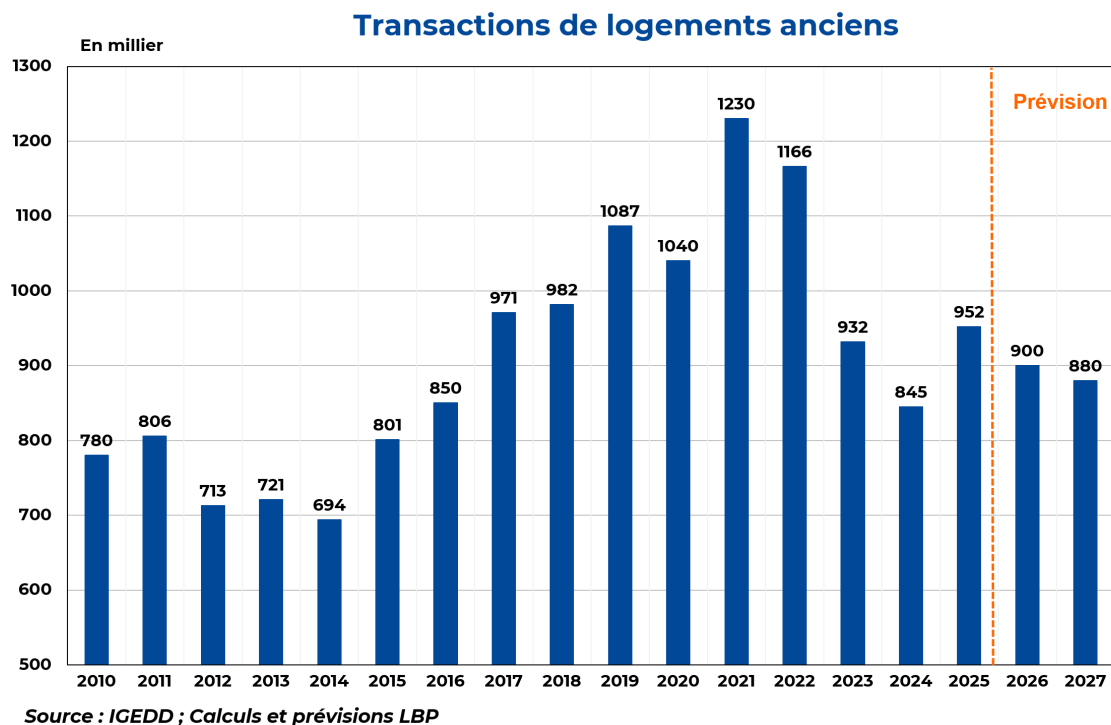
Taux de marché et taux des crédits habitat



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

Perspective : un recul plus marqué au second semestre 2026

Les perspectives pour la fin de l'année restent orientées à la baisse. Au total, **le volume de transactions reculerait d'environ 5,5 % en 2026**, sous l'effet notamment de conditions de financement moins favorables et d'un environnement économique incertain. **En 2027, le repli de l'activité se poursuivrait, un peu plus modérément, de -2,2 % sur l'année.** L'amorce d'une reprise resterait conditionnée à l'amélioration du pouvoir d'achat immobilier et à une détente durable des conditions de financement.



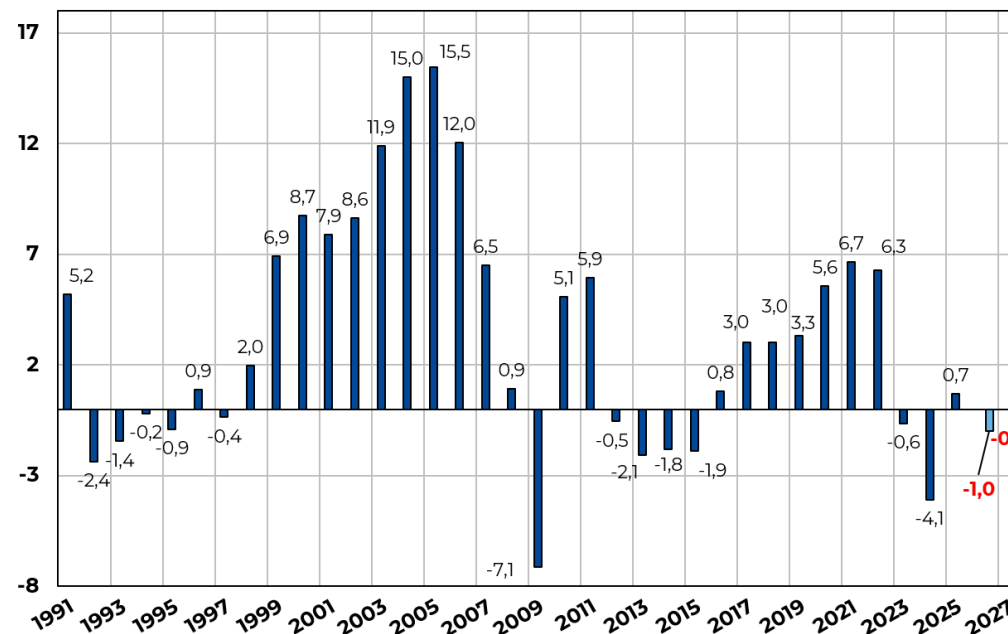
Perspective : des prix proches de la stabilité

Le redressement du marché immobilier ancien, amorcé au second semestre 2024, **s'est confirmé en 2025 avec le retour d'une légère progression des prix**, après deux années de correction. Cette amélioration s'est toutefois interrompue début 2026, dans un contexte de ralentissement des transactions et de remontée progressive des taux de crédit.

À l'horizon fin 2027, les prix dans l'ancien devraient conserver une trajectoire orientée à la baisse, parallèlement au repli attendu de l'activité. **Ils diminueraient d'environ 1,0 % en 2026, avant que la correction ne s'atténue en 2027, avec une baisse limitée à 0,5 %.**

Ainsi, **la dégradation de l'environnement économique se traduirait principalement par un ajustement des volumes, mais également par une correction modérée des prix.** Néanmoins, **une détérioration plus marquée de la conjoncture pourrait accentuer ces pressions baissières** et prolonger l'affaiblissement du marché.

Variation des prix des logements observée puis projetée (%)



Sources : notaires Insee ; calculs et prévisions LBP

Perspective : une contraction appelée à se prolonger en 2027

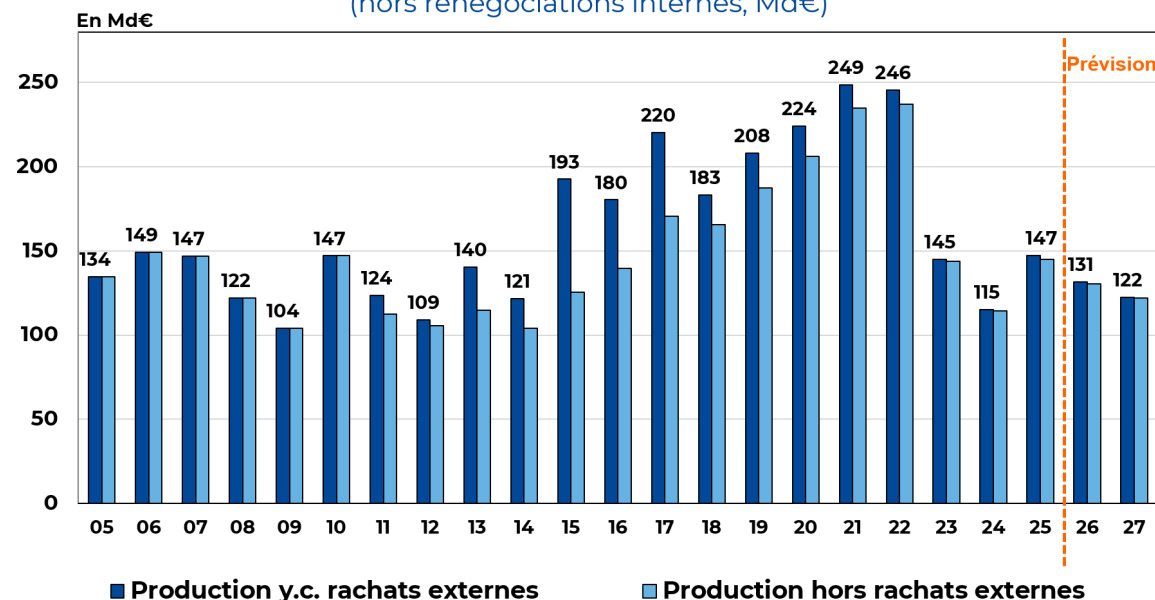
En 2025, la production de crédits à l'habitat s'est nettement redressée, soutenue par l'amélioration des conditions de financement et la reprise progressive des transactions immobilières. Cette hausse marque un retour de la demande de financement après deux années de contraction.

En 2026, le ralentissement attendu du marché immobilier devrait se transmettre mécaniquement à la production de crédits. Celle-ci s'inscrirait en repli sur l'ensemble de l'année, avec une baisse estimée à -9,8 %, reflétant la dégradation de la capacité d'achat des ménages et un climat plus attentiste.

En 2027, la contraction de la production se poursuivrait, mais son rythme ralentirait à -6,7 %. Le maintien de conditions de financement peu favorables et la nouvelle diminution des transactions empêcheraient ainsi l'amorce d'une véritable reprise du marché immobilier.

Production de crédits habitat aux ménages

(hors renégociations internes, Md€)



Source : ACPR ; Calculs et prévisions LBP

**FOCUS SUR LE NON RÉSIDENTIEL :
L'IMMOBILIER DE BUREAU EN ÎLE-DE-
FRANCE**

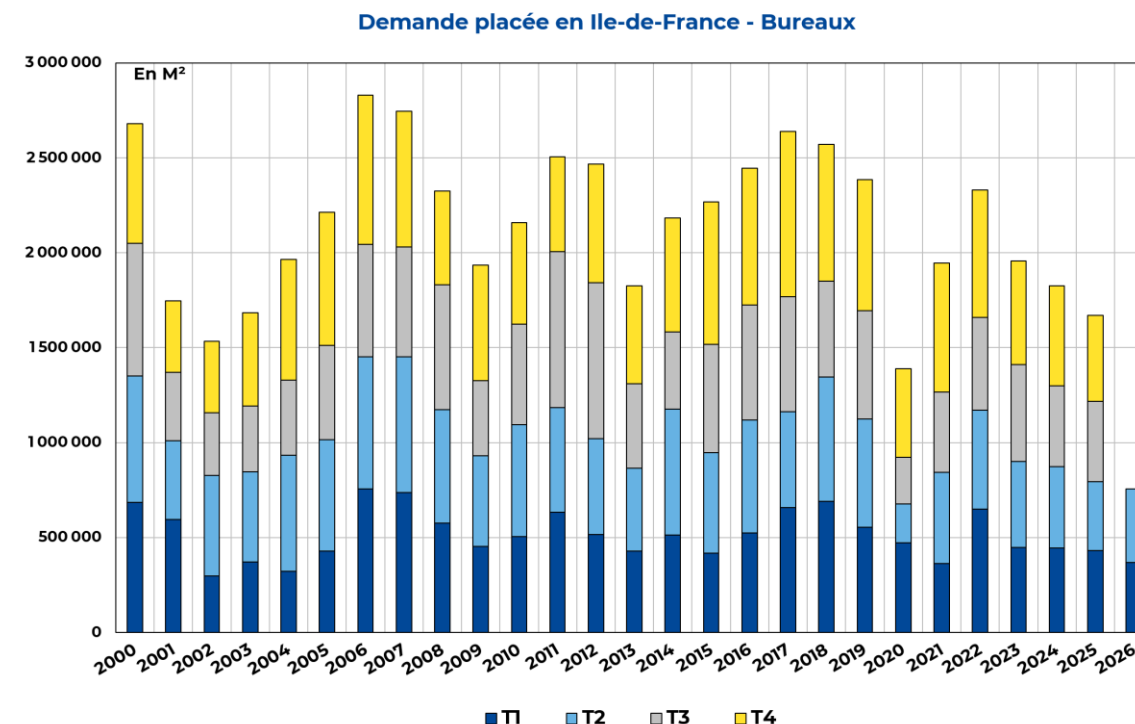
Une reprise toujours absente, tandis que la vacance atteint un niveau record

En 2025, le marché de l'immobilier tertiaire a évolué dans un environnement politique et macroéconomique particulièrement instable, ce qui a pesé sur les décisions immobilières des entreprises. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'est ainsi contractée de 9 %.

Au premier semestre 2026, cette dynamique défavorable se prolonge malgré un léger rebond au 2ème trimestre. Le conflit avec l'Iran et la dégradation de l'environnement macroéconomique ont renforcé le climat d'attentisme et continué de peser sur les prises de décision. La demande placée sur le marché francilien recule de 5 % sur un an, à près de 750 000 m² au S1. Le T2 enregistre toutefois un rebond de 8 % sur un an, à 389 300 m². Sur le semestre, les grandes surfaces de plus de 5 000 m² restent particulièrement affectées (-13 %), tandis que les petites et moyennes surfaces font preuve d'une meilleure résilience (-3 %).

Ce repli s'inscrit dans un contexte plus structurel de recomposition des besoins en bureaux, lié à la diffusion durable de modes de travail alternatifs, tels que le télétravail et le flex-office. Si les politiques de télétravail se sont progressivement stabilisées, les entreprises continuent de privilégier l'optimisation de leurs surfaces existantes et, lorsqu'elles déménagent, des immeubles plus modernes et adaptés aux nouveaux usages.

Du côté de l'offre, le stock de bureaux disponibles en Île-de-France atteint près de 6,57 millions de m² au 2ème trimestre, en hausse de 10 % sur un an. Ce décalage persistant entre l'évolution de l'offre et celle de la demande maintient le taux de vacance à 10,7 % du parc existant.



Source : Immostat ; Calculs LBP

La correction des valeurs se poursuit dans un marché toujours très déséquilibré

Prix :

Sur le marché francilien des bureaux, la correction des prix moyens à l'investissement se poursuit mais s'atténue nettement. Au 2^{ème} trimestre 2026, ils s'établissent à 5 140 €/m², en recul de 5 % sur un an, contre un recul de 12 % sur un an au trimestre précédent.

Cette modération intervient parallèlement à un redressement de l'activité d'investissement. En Île-de-France, les montants engagés atteignent 1,7 milliard d'euros au deuxième trimestre, en hausse de 30 % sur un an. Sur l'ensemble du semestre, ils demeurent néanmoins en recul de 18 %, à 3,1 milliards d'euros.

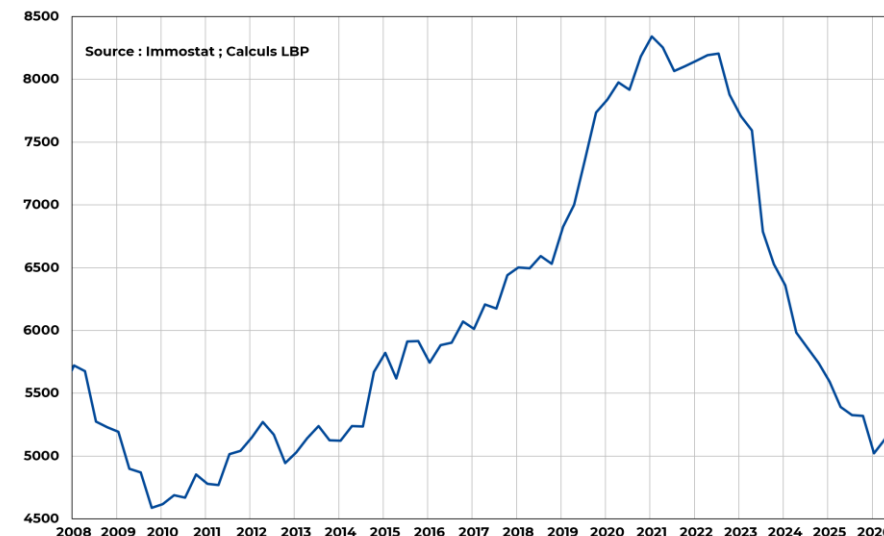
Cette évolution traduit un marché encore attentiste, mais où la correction des valorisations tend à ralentir, après plusieurs années de baisse et alors que les investisseurs demeurent sélectifs face aux incertitudes économiques et géopolitiques.

Loyers :

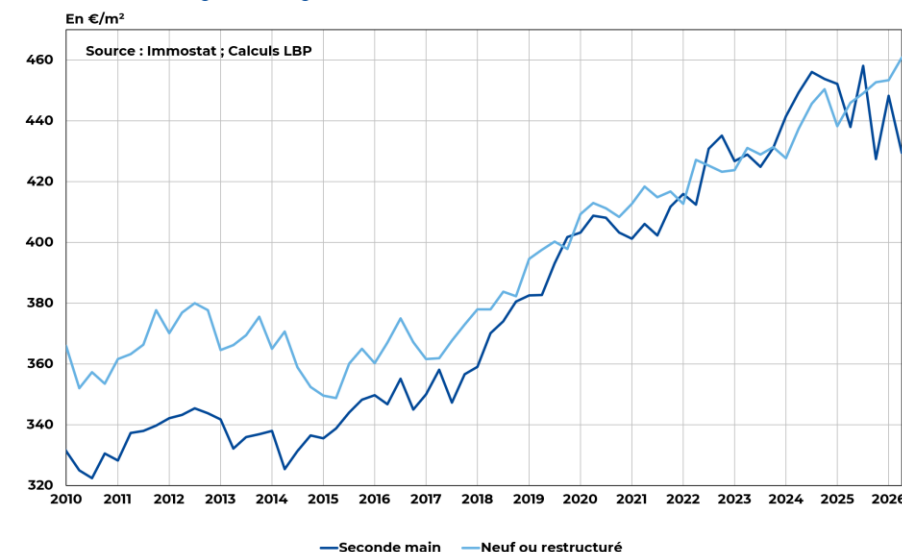
Au 2^{ème} trimestre 2026, les loyers évoluent de manière contrastée selon la qualité des bureaux. **Le loyer moyen des bureaux neufs ou réhabilités atteint 461 €/m², tandis que celui des bureaux de seconde main recule à 429 €/m².** En dynamique annuelle, les loyers des bureaux neufs progressent de 3,3 %, tandis que ceux de seconde main reculent de 2,0 %.

Sur le marché parisien, les loyers des bureaux « prime » continuent de faire preuve de résistance malgré la dégradation générale du marché. La hausse de l'offre disponible et la faiblesse de la demande pèsent sur les valeurs locatives, mais les actifs les mieux situés et de meilleure qualité conservent une forte attractivité. Dans le QCA, **le loyer prime s'établit à 1 240 €/m²/an au 2^{ème} trimestre 2026, en hausse de 3 % sur un an.**

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



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



Pour s'abonner à nos Publications

ABONNEZ-VOUS À NOS PUBLICATIONS

Pour rester informé de l'actualité et des grandes tendances économiques et des marchés financiers



[Ouvrir ce lien pour s'abonner](#)

La Banque Postale

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

