

Marché immobilier : la prudence reste de mise

Publié le 29/01/2026 — 8 minutes de lecture

Incertitudes macroéconomique et politique, hausse des taux... Les contraintes qui pèsent sur le marché immobilier résidentiel et tertiaire ne sont pas encore levées.

Lent redémarrage dans l'ancien

Le rebond des transactions dans l'immobilier ancien, entamé à l'automne 2024, s'est poursuivi en 2025 jusqu'au printemps. « *Mais, depuis le mois d'avril 2025, l'activité a connu une légère inflexion, vraisemblablement du fait d'un environnement économique, politique et budgétaire incertain, qui dégrade la visibilité pour les acheteurs et vendeurs, et de la hausse des droits de mutation à titre onéreux* », observe José Bardaji, Directeur des Études et Prospective du Groupe BPCE. Au total, 940 000 logements anciens auraient été vendus en 2025, en hausse de plus de 11 % par rapport à 2024⁽¹⁾. Toutefois, ce regain d'activité ne permet pas de soutenir une dynamique des prix, en hausse de 1 %⁽¹⁾. Cette évolution du marché témoigne de tensions modérées entre l'offre et la demande. Sur un an, la reprise apparaît mesurée ; elle est cependant plus sensible en province qu'en Île-de-France, pour les appartements que pour les maisons.

Situation critique dans le neuf

Dans le neuf, les ventes ont progressé de 4 % en 2025 à 138 000 unités⁽¹⁾. La production de logement a légèrement augmenté avec une hausse assez marquée des permis de construire (+ 28 % d'avril à septembre sur un an) et un rythme moins soutenu des mises en chantier (+ 9 %). Pour autant, les volumes demeurent à des niveaux très bas. Cette situation pèse sur la promotion immobilière, qui pourrait atteindre un plus bas historique pour la troisième année consécutive, à un niveau inférieur de près de 30 % à celui qui prévalait durant la période 2018-2022. La demande des particuliers est orientée à la baisse pour la 4^{ème} année de suite. Pour José Bardaji, « *le marché du logement neuf reste dans une situation critique. Les dynamiques opposées des transactions et des prix témoignent d'une déconnexion entre l'offre et la demande, preuve d'un marché qui ne se rencontre pas* ». De surcroît, la fin du dispositif Pinel en 2025 pénalise la vente de logements neufs destinés à la location. En revanche, la production de maisons neuves individuelles a connu une relance sur les six derniers mois (+ 20 % par rapport aux six mois précédents), portée par l'élargissement du prêt à taux zéro depuis le 1^{er} avril 2025.

Hausse prévisible des taux en 2026

En 2026, l'environnement économique et financier dégradé devrait encore peser sur le marché immobilier. En décidant de stabiliser ses taux directeurs, la Banque centrale européenne (BCE) ne

ferait plus pression à la baisse sur les coûts de financement à cet horizon. Dès lors, « *la poursuite de la remontée du taux moyen de l'OAT⁽²⁾ à 10 ans ne se répercutera qu'en partie sur le taux des crédits à l'habitat en raison de la structure de la production en faveur des primo-accédants* », indique le spécialiste, qui prévoit un taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat à 3,35 % en 2026 contre 3,15 % en 2025. Cette hausse impactera négativement les intentions d'achat des ménages et, en corollaire, le recours au crédit, dont la production devrait baisser de 3 % à 180 milliards d'euros⁽¹⁾.

Ce contexte devrait peser sur le nombre de transactions, attendu en recul de 2 % à 1 056 000 unités, principalement dans l'ancien, avec des ventes en baisse de 3 % à 910 000 biens⁽¹⁾. Dans le même temps, la reprise des ventes de logements neufs – 6 % à 146 000 biens – concernerait uniquement le segment de la maison individuelle pure, tout en demeurant mesurée au regard des volumes enregistrés avant 2023. Sans dispositif de soutien à l'investissement locatif, les ventes issues de la promotion immobilière resteraient à leur niveau plancher actuel. Quant à la hausse des prix, elle serait comprimée dans l'ancien à + 0,7 %, soit un niveau inférieur à l'inflation.

Léger rebond de l'investissement dans l'immobilier tertiaire

En 2025, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise sont attendus autour de 13 à 15 milliards d'euros, contre 12 milliards d'euros investis en 2024, tirés principalement par les bureaux parisiens, les commerces et la logistique. Un résultat encourageant, mais bien en deçà des 25 milliards d'euros atteints en moyenne entre 2020 et 2022. Pour Béatrice de Quinsonas, Directrice de la Recherche de BPCE Solutions Immobilières, « *2025 n'est pas synonyme de redémarrage; les volumes ont été dynamisés par le retour de grandes transactions de plus de 100 millions d'euros à Paris. Les incertitudes économiques et politiques pèsent sur l'immobilier tertiaire. Une partie des transactions répond à des besoins de liquidité et de refinancement de la part des investisseurs. Quant à la prime de risque de l'immobilier, elle ne s'est pas suffisamment reconstituée* ».

À quoi s'attendre en 2026 ? Selon le 38ème Baromètre de l'investissement immobilier français, réalisé par BPCE Solutions Immobilières et MSCI, 54 % des répondants ne prévoient pas d'évolution de l'allocation en immobilier non coté. Ils sont aussi nombreux à envisager une hausse qu'une diminution. La diversification dans le cadre d'une stratégie multi-actifs et le rendement seront les principaux facteurs d'allocation. Sur les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, « *nous anticipons une modeste hausse entre 14 et 16 milliards d'euros pour 2026*, indique la directrice de la recherche. *La dégradation de l'environnement économique et du marché locatif, ainsi que l'écart des prix entre acheteurs et vendeurs sont des freins à l'investissement* ».

Des investisseurs plus sélectifs

Sans surprise, les investisseurs confirment leur appétence pour les bureaux parisiens. « *Ils privilégient principalement les bureaux « prime » situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, qui offre le plus de liquidité*, précise Béatrice de Quinsonas. *À l'inverse, en périphérie, l'offre est supérieure à la demande, ce qui devrait entraîner de nouvelles corrections de valeur de certains actifs* ». Plus globalement, le marché des bureaux franciliens reste marqué par une baisse

de la demande placée, attendue en 2026 à 1,6 million de m², et une offre qui a atteint 6,1 millions de m², en continuelle augmentation⁽³⁾. D'après les analyses de BPCE Solutions immobilières sur les délais d'absorption de l'offre, l'Île-de-France atteint, en moyenne théorique, 3,6 années, avec de fortes disparités : 1 an pour Paris QCA contre 7 ans pour la seconde couronne⁽³⁾, preuve d'un marché à deux vitesses.

Boosté par une recherche de diversification et une demande structurellement forte sur certains segments, le résidentiel reprend des couleurs. « *Les investisseurs se montrent toutefois sélectifs en raison de contraintes réglementaires persistantes et d'un manque de visibilité sur la fiscalité* », explique Béatrice de Quinsonas. Leurs préférences vont aux résidences étudiantes.

Autres segments de marché plébiscités : la logistique, le commerce et l'hôtellerie. Au sein de la catégorie des commerces, les *retail parks* (parcs d'activités commerciales) ont toujours le vent en poupe. L'hôtellerie, elle, apparaît comme un secteur de niche attractif. Les volumes d'investissement pourraient même être supérieurs s'il n'y avait pas de pénurie de produits.

L'immobilier, placement privilégié des ménages

Malgré un environnement incertain, l'immobilier tient une place prépondérante dans le patrimoine des ménages, puisqu'en 2024, 61,2 % possédaient au moins un bien immobilier⁽⁴⁾. Autrement dit, ils sont propriétaires de leur résidence principale (pour 57,2 % d'entre eux) ou d'une résidence secondaire ou via un investissement dans la pierre. Plusieurs dispositifs comme le Denormandie, le Malraux, les Monuments historiques, la nue-propriété ou encore le déficit foncier leur permettent de réduire le montant de leur impôt sur le revenu ou d'en abaisser l'assiette. « *Il y a également la location meublée non professionnelle (LMNP), notamment sur les segments des étudiants et des seniors, qui représente 70 % de nos ventes* », ajoute Sonia Sassine, Directrice du développement de BPCE Solutions Immobilières.

L'épargne immobilière, appelée aussi la « pierre-papier », est une autre manière pour les particuliers d'investir dans l'immobilier. Celle-ci a d'ailleurs enregistré une franche reprise, puisque la collecte nette des SCPI, principalement tirée par les SCPI diversifiées, a été de 3,3 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de 2025, en hausse de 33 % par rapport à la même période un an plus tôt⁽⁵⁾.

(1) Bilan 2025 et perspectives 2026 – Les Français et le marché locatif privé – BPCE L'Observatoire – Novembre 2025.

(2) Obligation assimilable du Trésor.

(3) Le marché français de l'immobilier tertiaire au T3 2025 – BPCE Solutions Immobilières – Octobre 2025.

(4) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8569009#titre-bloc-2>.

(5) ASPIM le 04/11/2025.

Rédaction achevée le 20/01/2026.

Sous réserve de l'actualité juridique et fiscale en vigueur.

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 207 603 030 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon – 75013 Paris - RCS Paris N°493 455 042, intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le N° 08 045 100 (www.orias.fr).