



## RENDEZ-VOUS IMMOBILIER

*Bilan 2025 et perspectives 2026*  
*Les Français et le marché locatif privé*

CONFÉRENCE DE PRESSE  
25 novembre 2025

Par José BARDAJI, Bertrand CARTIER et Marion STEPHAN  
Direction Études & Prospective

## SOMMAIRE

---

**01** | Quels impacts des crises sur les projets immobiliers des Français ?

**02** | Vers une accentuation du découplage des marchés du neuf et de l'ancien en 2026 ?

**03** | Le bailleur privé, quelles différences depuis trois ans ?

# | 01

## **Quels impacts des crises sur les projets immobiliers des Français ?**

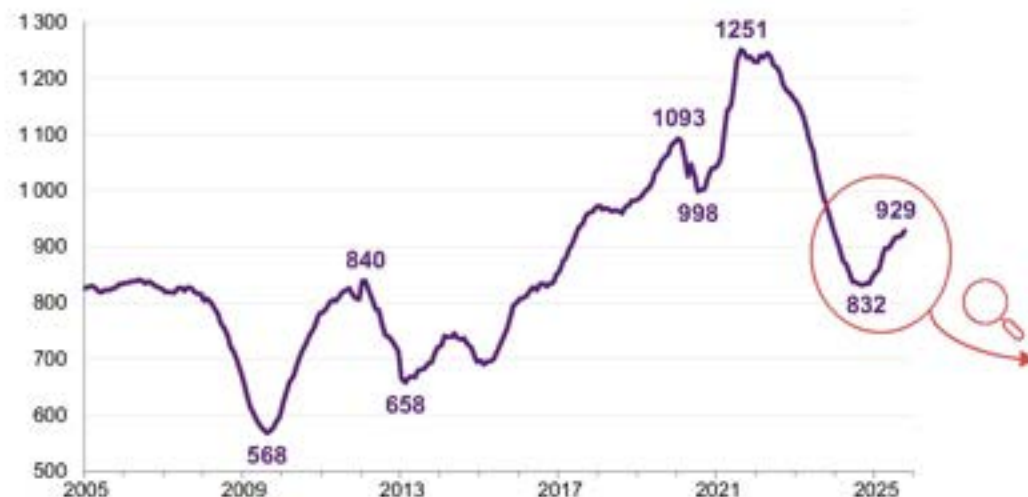
- i. Le marché de l'ancien retrouve quelques couleurs pâles
- ii. La déprime du marché du neuf se poursuit

## La hausse des transactions se poursuit mais à un moindre rythme depuis avril

- Après une chute longue de trois ans, **l'activité se redresse** depuis l'automne 2024, à **929 000 transactions en octobre 2025**. Elle demeure toutefois inférieure à la moyenne des 10 dernières années (990 000 ventes) ;
- Depuis le mois d'avril, l'activité connaît une **légère inflexion**, en partie liée à la hausse des droits de mutation à titre onéreux.

### Transactions de logements anciens

(cumul sur 12 mois en milliers)



Source : IGEDD  
Dernier point : octobre 2025

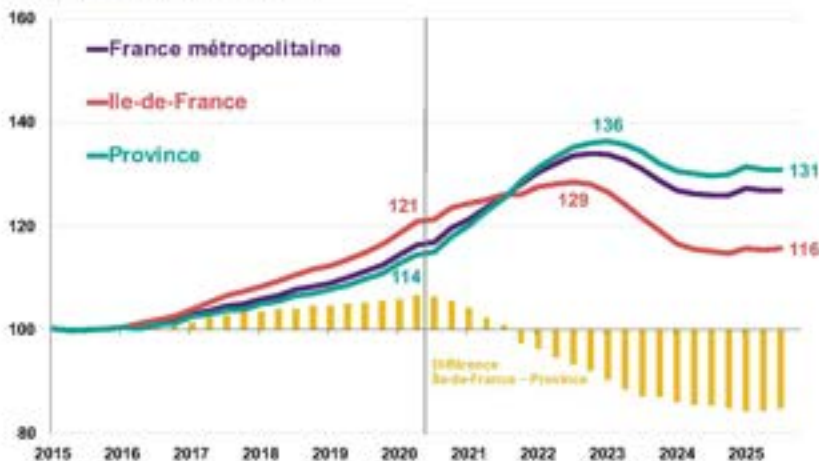


## Depuis 5 ans, les prix sont plus dynamiques en province qu'en Île-de-France

- ✓ Sur dix ans, la hausse des prix est près de deux fois plus élevée en province qu'en Île-de-France : +31 % contre +16 %.
- ✓ À partir de la mi-2020, la **dynamique des prix entre l'Île-de-France et la province s'est inversée** : -4 % contre +14 % respectivement. Au sein même de ces territoires, les dynamiques sont hétérogènes : -10 % pour Paris, -8 % pour Lyon, +8 % pour Lille et +18 % pour Marseille.

### Prix des logements anciens

(base 100 = moyenne 2015)



Source : Insee



Note : prix des appartements, hormis pour Lille (maisons).

## La modération des prix de l'immobilier se prolonge au 3<sup>e</sup> trimestre

- ✓ Malgré la reprise de l'activité, l'évolution des prix depuis le début de l'année évoque un marché où **les tensions entre l'offre et la demande sont modérées** ;
- ✓ La **dynamique des prix pour les appartements est plus allante** que celle enregistrée pour les maisons.

### Tendances des prix des logements anciens par segment de marchés au 3<sup>e</sup> trimestre 2025

(sur la base des indices CVS)

	Glissement trimestriel <sup>1</sup>			Glissement annuel <sup>2</sup>		
	Logements anciens	dont appartements	dont maisons	Logements anciens	dont appartements	dont maisons
France	0,0%	+0,6 %	-0,4 %	+0,8 %	+1,4 %	+0,3 %
Paris	ns	+1,2 %	ns	ns	+2,0 %	ns
Ile-de-France	+0,2 %	+0,7 %	-0,7 %	+0,4 %	+1,4 %	-1,3 %
Province	-0,1 %	+0,4 %	-0,4 %	+0,8 %	+1,3 %	+0,5 %

Source : Insee

ns : non significatif

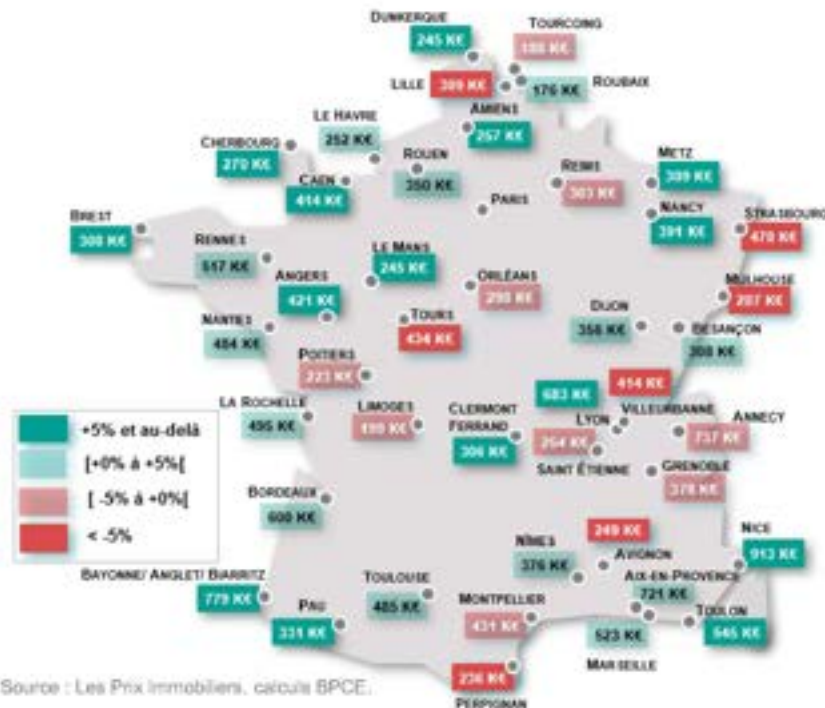
(1) T3-2025 par rapport au T2- 2025

(2) T3-2025 par rapport au T3-2024

# Les prix se réorientent à la hausse pour 2/3 des marchés, contre la moitié il y a six mois

## Maisons récentes et anciennes de 4 à 6 pièces

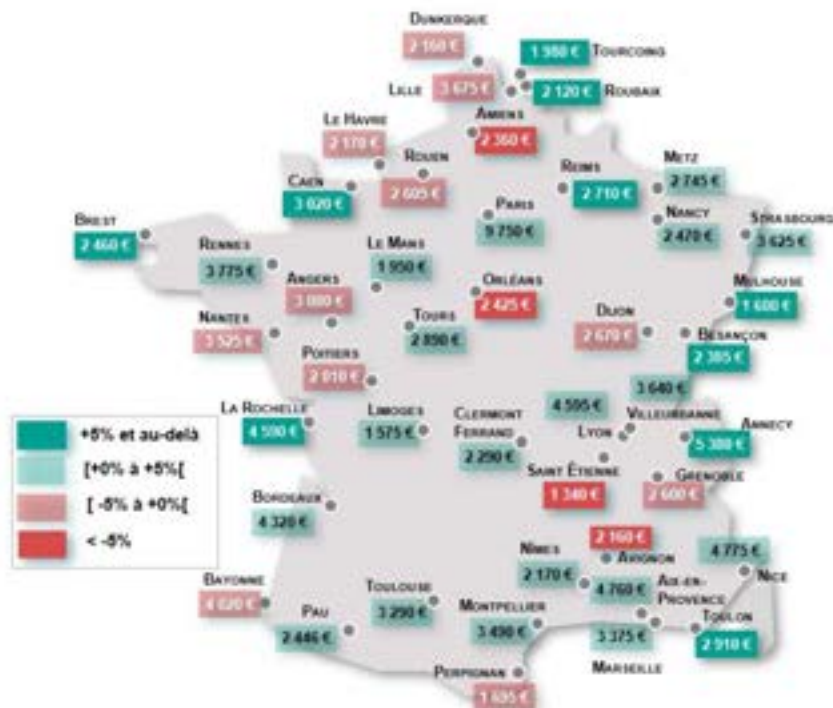
(Prix moyens en K€ sur un an à fin sept. 2025)



Source : Les Prix Immobiliers, calculs BPCE.

## Appartements récents et anciens de type 3 pièces

(Prix moyens au m² sur un an à fin sept. 2025)



## La production de logement progresse légèrement mais demeure à un niveau bas

### Construction de logements

(cumul sur un an en milliers)



Source : SDES – Stadel, estimations (données CVS-CJO)

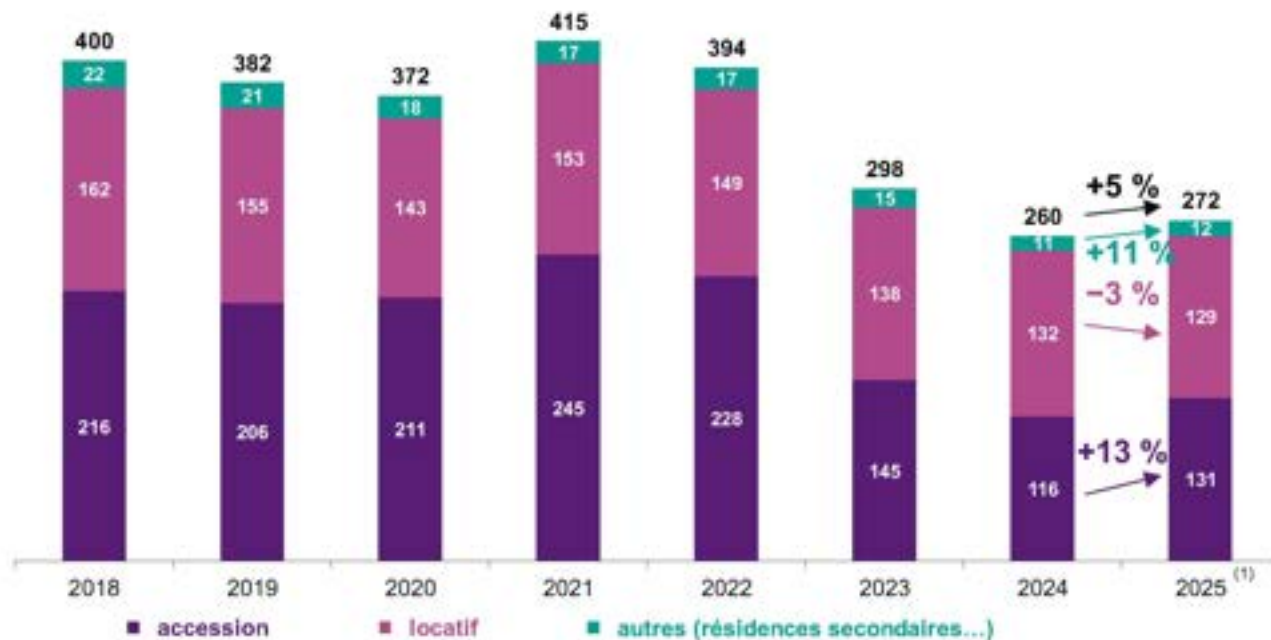
Derniers points : septembre 2025

- ✓ La reprise des **autorisations de logements** est assez vive depuis le mois de mars : sur la période avril-septembre 2025, la croissance s'élève à +28 % par rapport à la même période de 2024 ;
- ✓ Les **mis en chantier de logements** connaissent également une reprise, quoique plus mesurée. Sur la même période d'avril à septembre 2025, la croissance est de +9 % sur un an.
- ✓ Toutefois, les **niveaux restent très bas**.

## L'accession et le locatif intermédiaire sont les moteurs de la légère reprise (+13 % et +9 % respectivement)

### Production de logements par type de destination

(mises en chantier, en milliers sur 12 mois)



Source : SDES - Stadel, estimations (données CVS-CJO)

<sup>1</sup> Derniers points : 2024T4 - 2025T3

✓ Après le point bas de 2024, l'**accession progresse nettement (+13 %)** et pourrait retrouver un niveau proche de l'année 2023 si la dynamique actuelle se poursuit au 4<sup>e</sup> trimestre.

✓ La production de logements destinés à la **location** poursuit sa baisse (-3 %). Celle-ci masque des dynamiques divergentes :

- le **locatif social** est stable, à 80 000 logements ;
- le **locatif intermédiaire progresse de +9 %** (27 000 logements) ;
- le **locatif privé** enregistre une 4<sup>e</sup> année de baisse, à 22 000 logements.

## La promotion immobilière pourrait inscrire un plus bas historique pour la 3<sup>e</sup> année consécutive tandis que le logement individuel pur frémit

- ✓ Sur les 12 derniers mois, le moindre soutien des bailleurs sociaux pèse sur la commercialisation **des logements par les promoteurs immobiliers** alors même que la demande des particuliers demeure orientée à la baisse pour la 4<sup>e</sup> année consécutive ;
- ✓ La quasi-stabilité de la construction de **logements individuels purs** masque une **nette reprise sur les 6 derniers mois** : +20 % d'avril à septembre par rapport aux six mois précédents.

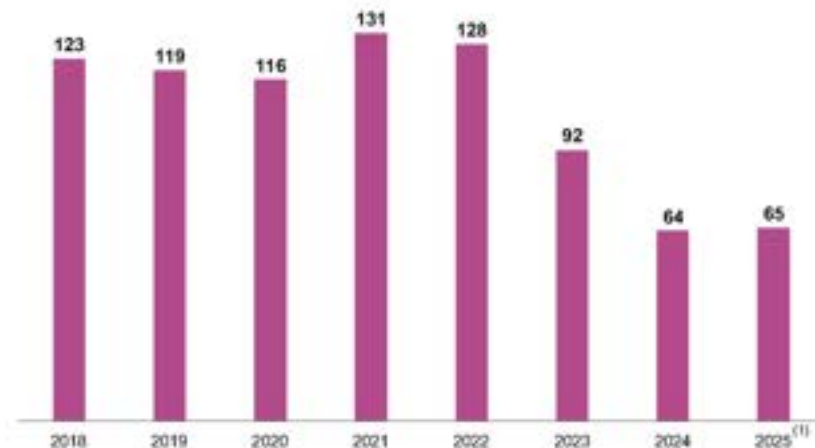
**Logements neufs issus de la promotion immobilière**  
(réservations en milliers d'unités sur un an)



Source : SDES, ECLN

<sup>1</sup> Derniers points : 2024T4 - 2025T3

**Logements neufs individuels purs**  
(construction en milliers d'unités sur 12 mois)



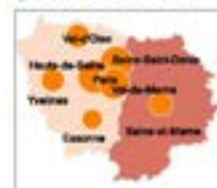
Source : SDES - Stadel, estimations (données CVS-CJO)

<sup>1</sup> Derniers points : 2024T4 - 2025T3

# Le marché du neuf présente une déconnexion entre l'offre et la demande, illustrée par les dynamiques opposées des transactions et des prix

## Nombre de réservations des logements neufs

(période 2024T4 - 2025T3)



Variation annuelle des réservations (en %)



Nbre de réservations cumulées sur 1 an



Carte illustrée avec Cartes & Données - © Artique

## Prix des appartements neufs

(période 2024T4 - 2025T3)



Variation annuelle des prix (en %)



Carte illustrée avec Cartes & Données - © Artique

Source : SOES, ECLN, Cartographie et calculs Direction Études & Prospectives - Pôle Finance BPCE

Périmètre : tous logements (constructions nouvelles et sur immeubles existants) ; volumes de mises en vente et de réservations affichés en cumul sur 4 trimestres (données brutes)

## L'arrêt du dispositif Pinel pénalise sensiblement la vente de logements neufs destinés à la location (-49 % sur les 3 premiers trimestres 2025)

### Réservations de logements neufs à investisseurs

(données annuelles en milliers, part en % échelle de droite)



Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers, ventes aux particuliers personnes physiques.

<sup>1</sup> Période : 9 premiers mois de l'année 2025

## | 02

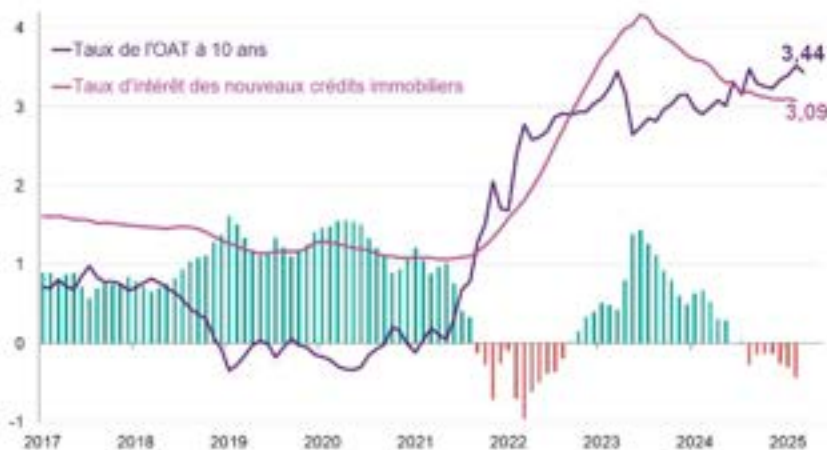
### **Vers une accentuation du découplage des marchés du neuf et de l'ancien en 2026 ?**

- i. Les taux d'intérêt devraient connaître une inflexion à la hausse**
- ii. Les ventes de logement imprimeraient des trajectoires variées**
- iii. La dynamique des prix serait contrainte**
- iv. Le rebond des crédits marquerait une pause**

## La stabilité des taux d'intérêt pourrait laisser place à une légère hausse d'ici la fin d'année...

- ✓ Le **taux d'intérêt des crédits immobiliers** s'est stabilisé au 3<sup>e</sup> trimestre 2025, à 3,09%, demeurant inférieur à l'OAT à 10 ans pour le 9<sup>e</sup> mois consécutif ;
- ✓ Les Français, conscients de l'environnement économique et financier, **sont plus nombreux à considérer comme acceptable un taux d'intérêt supérieur à 3 %**.

### Taux d'intérêt (en %)



Source : Banque de France  
Derniers points : septembre 2025 pour le taux des crédits immobiliers, octobre 2025 pour l'OAT.

**Q : Quel est selon vous le taux d'intérêt acceptable pour un crédit immobilier, c'est-à-dire celui auquel vous pourriez souscrire aujourd'hui ?**



Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE / Audirep, septembre 2025  
Base acheteurs : projet en cours ou prévu dans les 12 prochains mois

## ... qui se poursuivrait à horizon 2026.

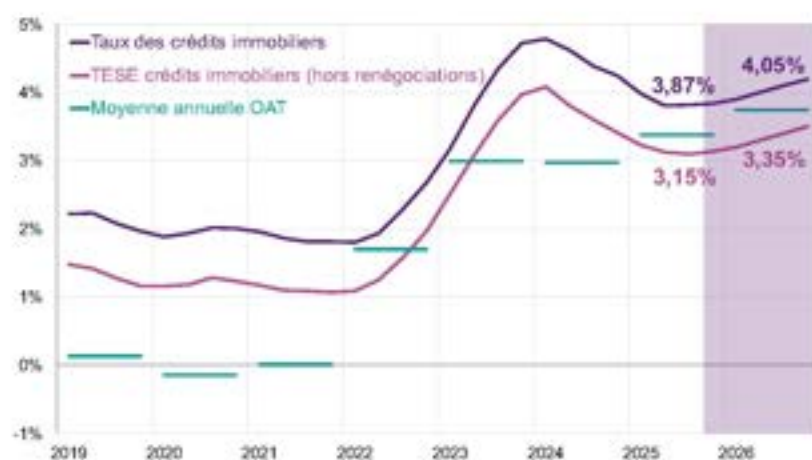
- ✓ La **politique monétaire de la BCE** ne ferait plus pression à la baisse sur les coûts de financement à horizon 2026 ;
- ✓ La **poursuite de la remontée de l'OAT à 10 ans** projetée pour 2026 **ne se répercutera qu'en partie sur le taux des crédits à l'habitat** en raison de la structure de la production au bénéfice des primo-accédants.

### Taux directeurs de la BCE (en %)



Sources : Banque Centrale Européenne, prévisions Natixis.

### Taux d'intérêt immobiliers (taux moyens trimestriels en %)



Sources : Banque de France, prévision BPCE.  
Taux TEG pour les crédits de plus de 20 ans

## À court terme, la reprise des transactions serait principalement tirée par des conditions de financement plus favorables...

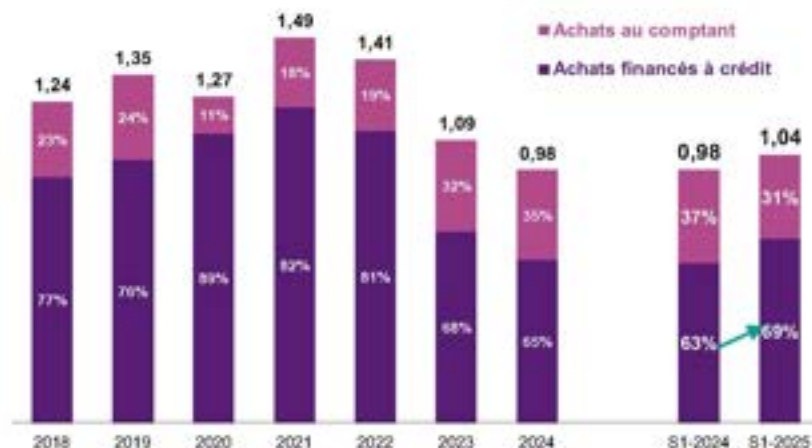
- ✓ Depuis début 2024, les **acheteurs estiment le moment un peu moins défavorable** pour acheter que les vendeurs pour vendre.
- ✓ La reprise des transactions repose désormais sur un **recours légèrement accru au financement par crédit** au détriment des achats au comptant.

**Q : Est-ce le bon ou le mauvais moment pour acheter / vendre ?** (solde d'opinions bon – mauvais moment)



Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE / Audsep, septembre 2025  
Base : Ensemble des Français (n=2000)

**Transactions immobilières selon le mode d'achat**  
(en millions et parts en %)



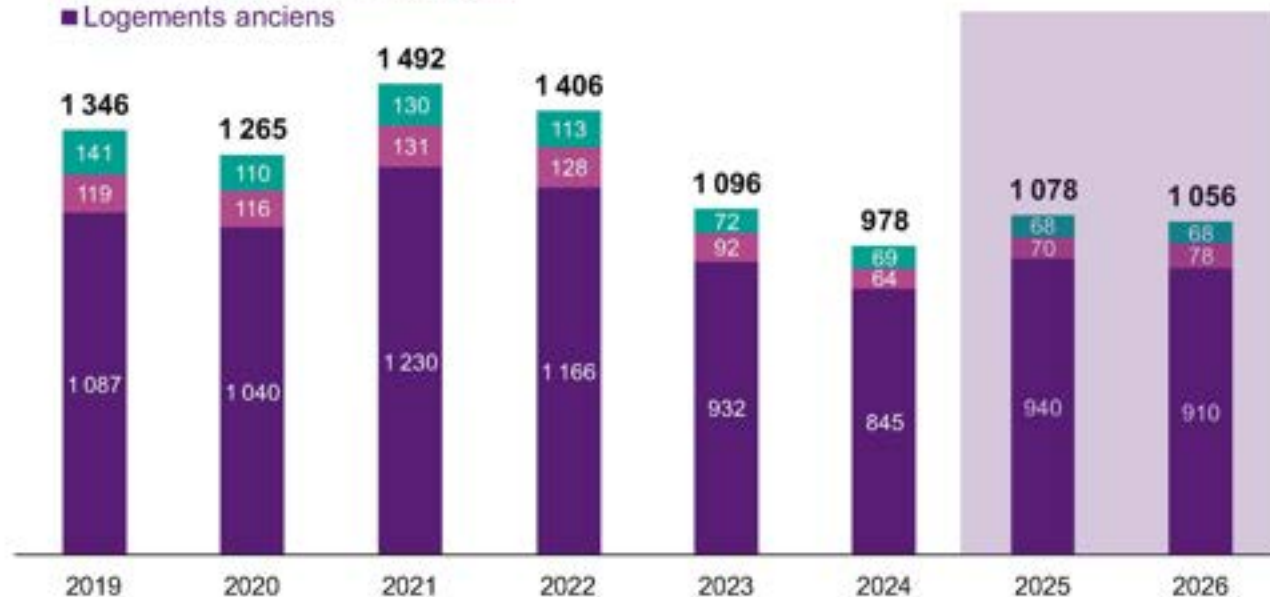
Sources : ACPR/Banque de France, IGEDD, SDES Sitade2 & ECLN.

## ... qui devraient toutefois s'estomper à mesure que les taux progresseraient

### Nombre de ventes de logements

(en milliers d'unité)

- Logements neufs issus de la promotion immobilière
- Logements neufs individuels purs
- Logements anciens



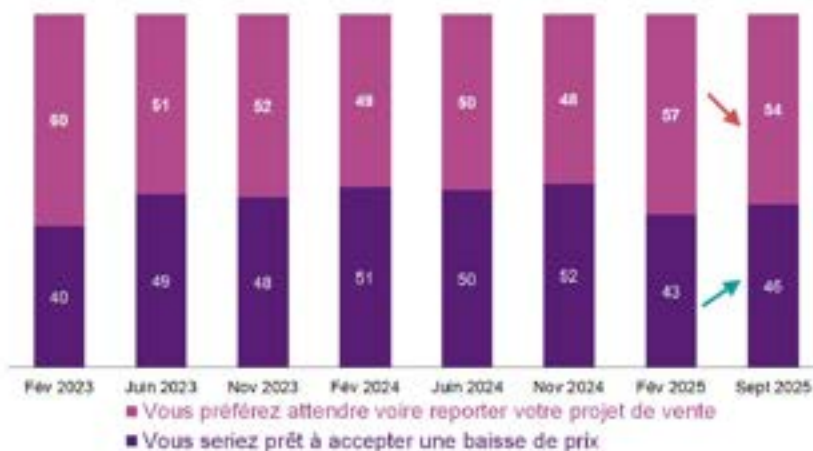
Sources : IGEDD, SDES Sitadel2 & ECLN, prévisions BPCE

- ✓ En 2025, la hausse des transactions est principalement portée par le rebond des **ventes de logements anciens**.
- ✓ En 2026, l'**environnement économique et financier** (hausse des taux conjuguée à la celle du taux de chômage) devrait peser sur les transactions, en particulier des ventes de logements anciens. La reprise des ventes de logements neufs serait mesurée, visible uniquement sur le segment du logement individuel pur.

## Les Français estiment que la hausse des prix devrait se poursuivre...

- ✓ Les vendeurs sont un peu plus prêts à accepter une baisse de prix qu'il y a 6 mois.
- ✓ Les perspectives de hausse de prix restent limitées dans l'opinion des acheteurs comme des vendeurs.

**Q : En cas de difficulté de vente, quelle serait votre attitude ?**



Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE / Audirep, septembre 2025  
Base : a un projet de vente en cours ou prévu dans les 12 mois (n=310)

**Q : Dans les 12 mois à venir, pensez-vous que les prix immobiliers vont...** (solde d'opinion, « % hausse » - « % baisse »)

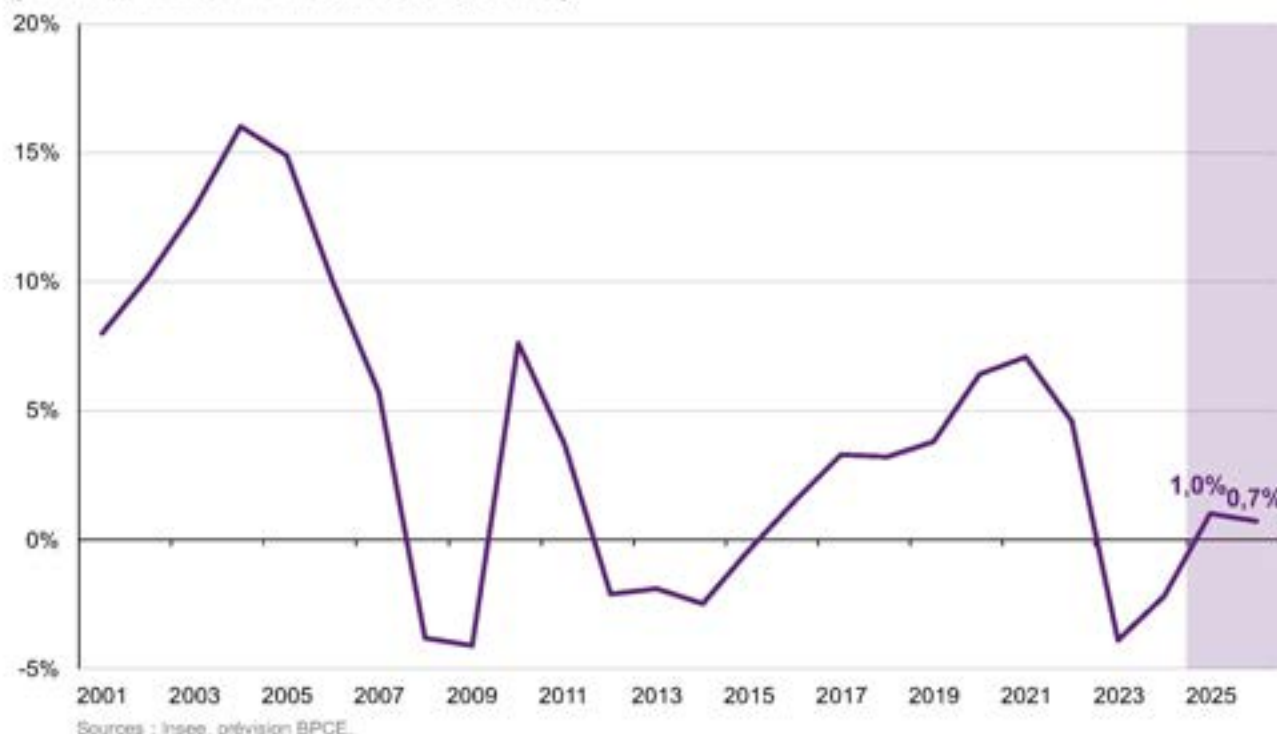


Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE / Audirep, septembre 2025  
Base : a un projet d'achat / de vente en cours ou prévu dans les 12 mois (n=342 et 310 respectivement)

... mais celle-ci resterait mesurée, en raison de l'inflexion du marché à horizon 2026

## Évolution des prix immobiliers des logements anciens

(glissement annuel au 4<sup>e</sup> trimestre de chaque année)



- ✓ **En 2025**, la reprise des ventes de logements anciens ne permet pas de soutenir une dynamique des prix.
- ✓ **En 2026**, la légère contraction des transactions de logements anciens et la hausse du coût des crédits immobiliers freineraient l'augmentation des prix.

## La production de crédits immobiliers s'est stabilisée sur les 6 derniers mois...

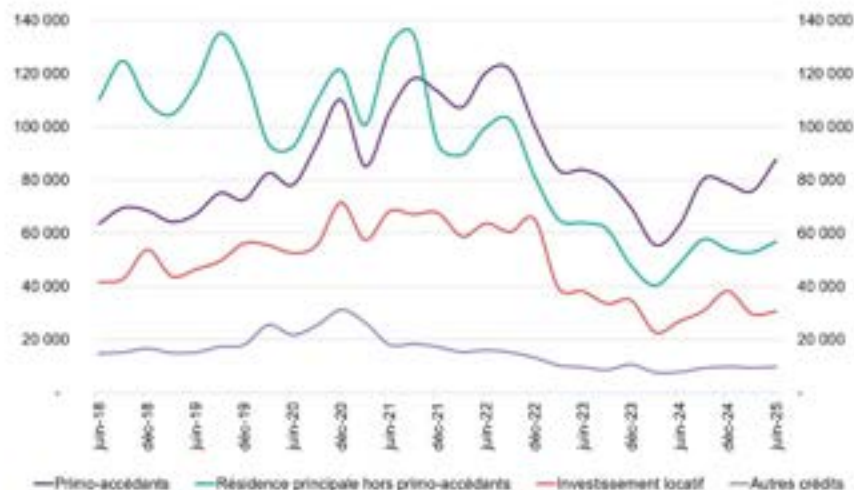
- ✓ Après une nette remontée depuis le début de l'année 2024, la production de **nouveaux crédits immobiliers** s'est stabilisée au **cours des derniers mois** ;
- ✓ Au sein de la production de crédits, les **primo-accédants** représentent la composante la plus importante et la plus dynamique.

### Crédits à l'habitat aux ménages : production et encours (en Md€ ; en % pour la variation annuelle de l'encours)



Sources : Banque de France, estimations Direction Études & Prospective BPCE  
Derniers points : 3<sup>e</sup> trimestre 2025

### Nombre total de transactions immobilières par nature

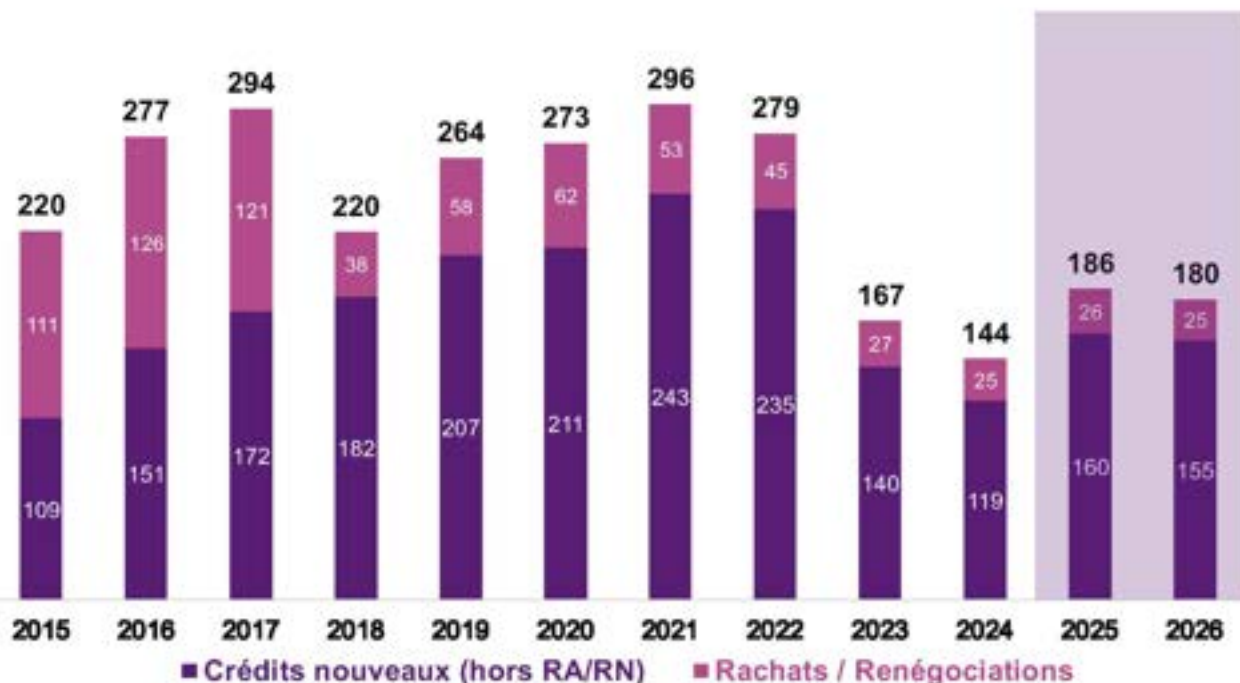


Sources : ACPR/Banque de France, estimations Direction Études & Prospective BPCE  
Derniers points : 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

... permettant une hausse de +29 % sur l'année 2025, mais qui diminuerait en 2026

### Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages

(en milliards d'euros)



- ✓ **En 2025**, le crédit rebondit plus fortement que les variables de marché (prix et transactions), soutenu par la baisse des taux.
- ✓ **En 2026**, l'élan moins porteur du contexte économique et financier devrait impacter négativement les décisions d'achat de logements des ménages et, en corollaire, le recours au crédit.

# | 03

## **Le bailleur privé, quelles différences depuis trois ans ?**

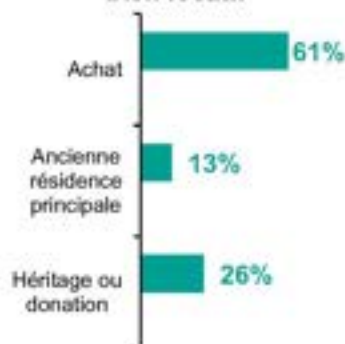
- i. La carte d'identité des bailleurs privés
- ii. 4 principaux faits saillants depuis 2022

## Les bailleurs privés représentent 11 % des Français, sont plus urbains, plus aisés et vivent plus souvent en couple

# 11%

de propriétaires bailleurs en France aujourd'hui  
(vs 13 % en juin 2022)

### Mode d'accession d'un bien locatif



### Mode de financement d'un bien locatif



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep Sept 2025  
Base : Ensemble des Français de 18 ans et plus (n=2000) / Bailleurs privés (n=558)



## 62%

sont en activité  
(vs 58 % des Français)



## 75%

vivent en couple  
(vs 63 % des Français)



## 53%

sont propriétaires de leur logement sans crédit en cours  
(vs 35 % des Français)



## 39%

ont un patrimoine financier > 100 K€  
(vs 15 % des Français)



## 22%

vivent en région parisienne  
(vs 18 % des Français)

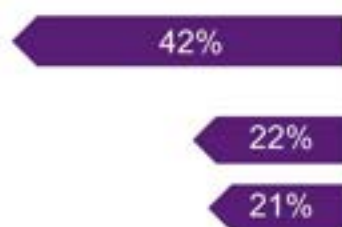
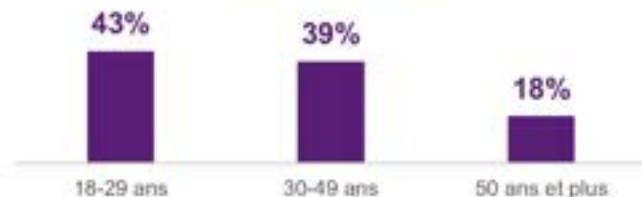


## 49%

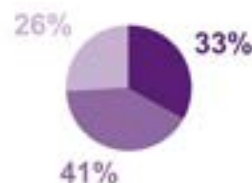
vivent dans une agglomération de 100 000 habitants ou plus  
(vs 47 % des Français)

## 23 % des Français non-détenteurs d'un bien immobilier locatif sont intéressés à le devenir (-1 point par rapport à 2022)

Juin 2022



■ Ouvriers, employés  
■ Cadres, artisans  
■ Retraités et inactifs

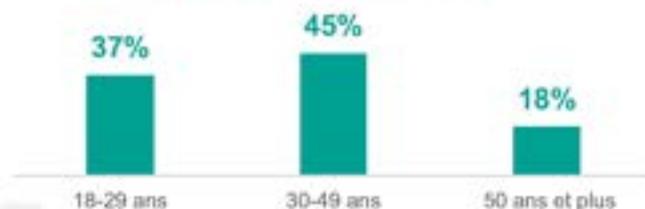


Base : Non détenteur de logement destiné à la location, intéressé par l'immobilier locatif (n = 426)

Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE/Auditep Sept 2025

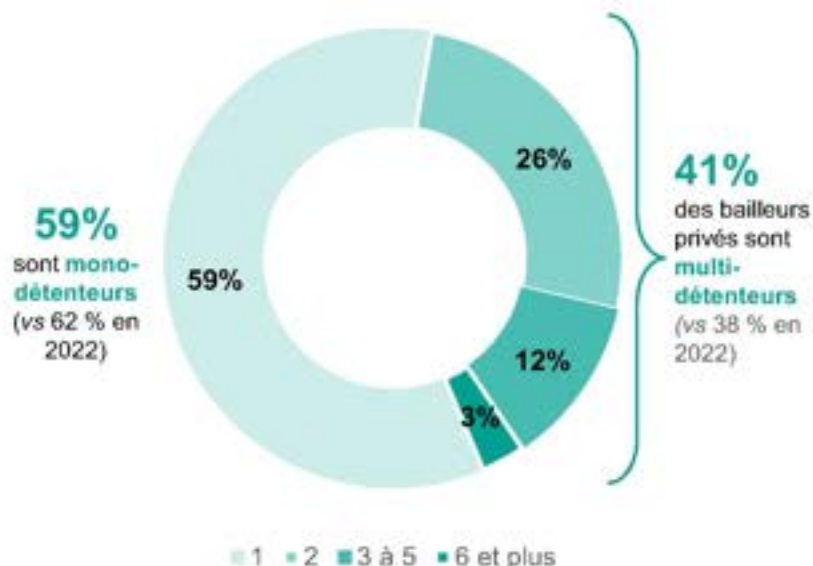
24 • Le RDV Immobilier – Direction Études & Prospective – 25 novembre 2025

Septembre 2025



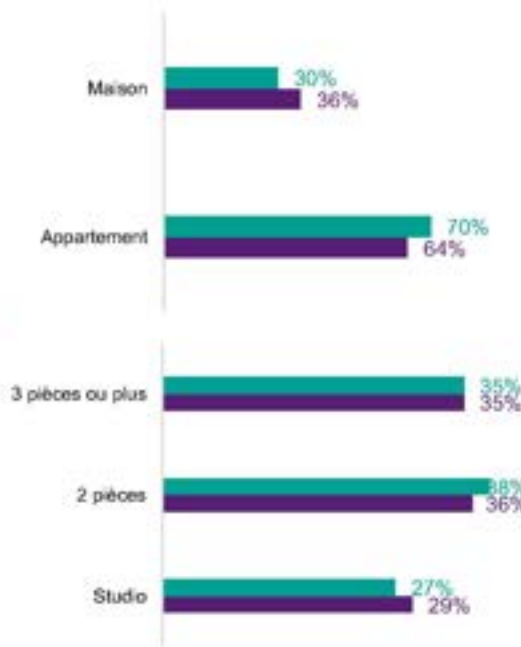
## Fait n°1 : la nature et la stratégie d'investissement évoluent, davantage d'appartements, loués depuis plus longtemps

### Nombre de logements à la location

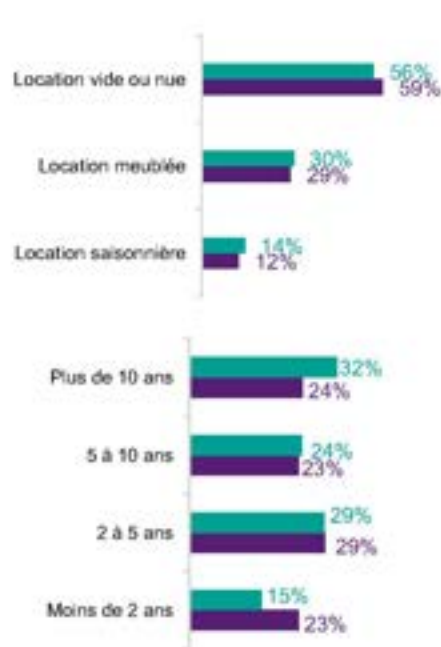


Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE/Audisp Sept 2025  
Base : Bailleurs privés (n=568)

### Nature de l'investissement

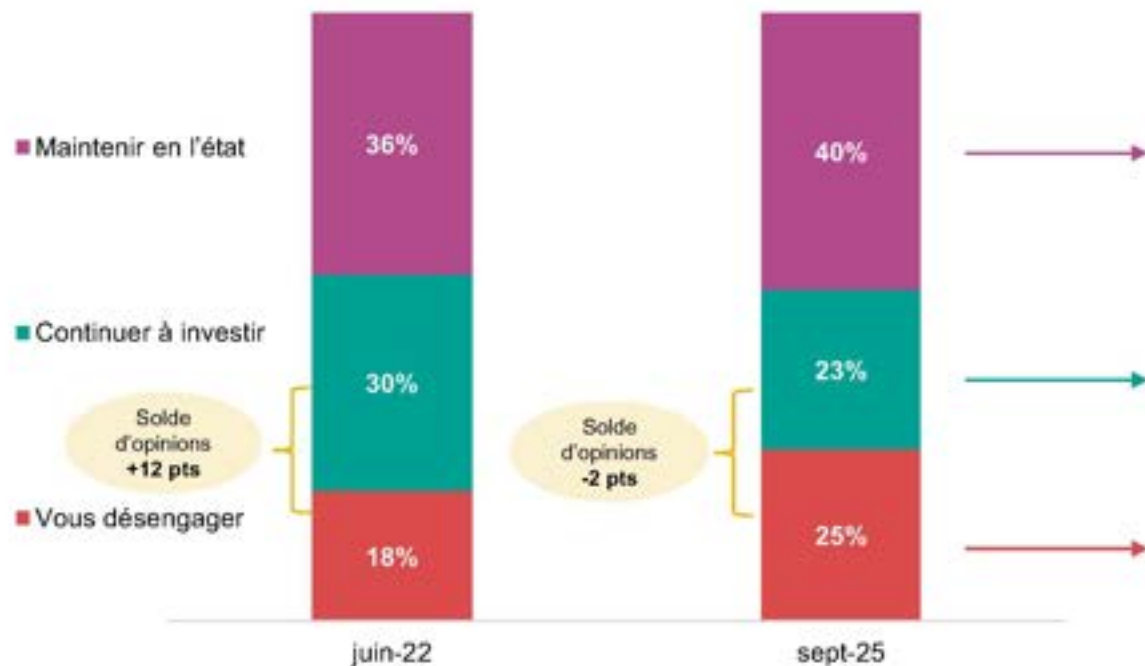


### Stratégie de l'investissement



## Fait n°2 : les bailleurs privés sont désormais plus nombreux à vouloir se désengager qu'à investir...

### Option d'investissement dans les 5 prochaines années (Hors NSP)



### Profils socio-économiques sur-affinitaires des répondants

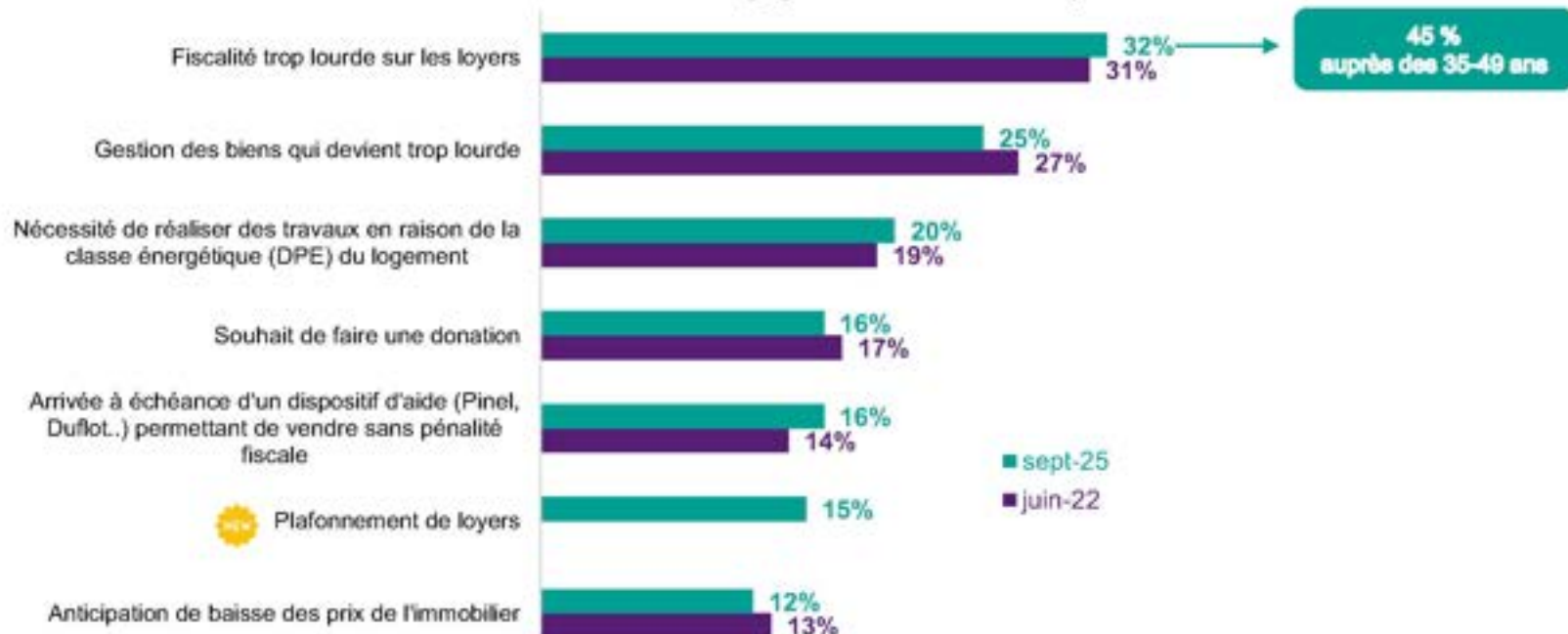


Base : Bailleurs privés (n=558)

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audinet Sept 2025

## Fait n°2 : ... d'abord en raison de la lourdeur de la fiscalité

### Raisons de désengagement des bailleurs privés

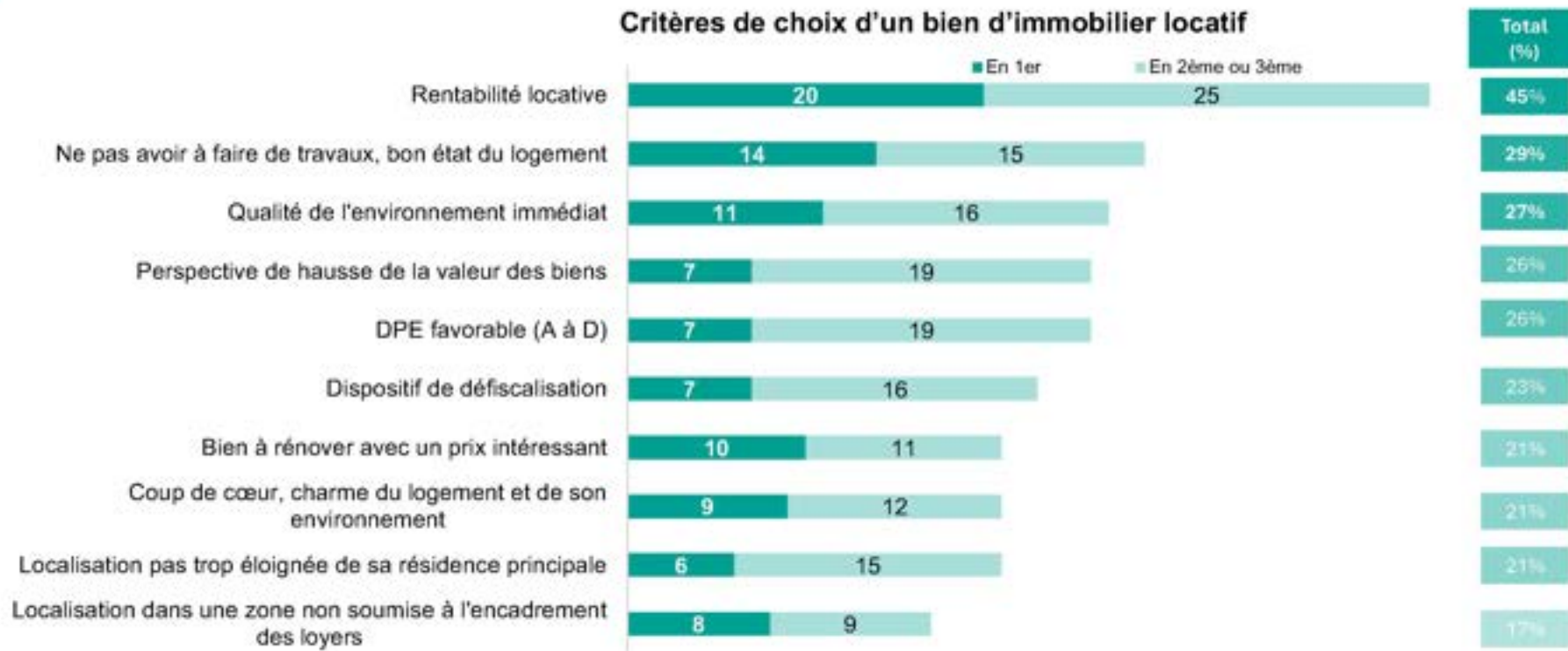


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep Sept 2025

Base : Bailleurs privés (n°558)

## Fait n°3 : pour 45 % des bailleurs privés, la rentabilité locative constitue le critère décisif, loin devant les autres critères...

Critères de choix d'un bien d'immobilier locatif



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep Sept 2025

Base : Bailleurs privés (n=558)

## Fait n°3 : ... alors même qu'elle a reculé dans la hiérarchie des motivations...

### Motivations à s'engager dans l'immobilier locatif



Sept 2025

Juin 2022

### Freins à s'engager dans l'immobilier locatif



Source : Baromètre Epargne &amp; Placements BPCE/Audrep Sept 2025

Base : Bailleurs privés (n=558)

## Fait n°4 : expliquer une progression de la gestion confiée à un professionnel et, en corollaire, de moindres dégradations et difficultés pour trouver des locataires

### Modes de gestion locative



**50 %**

Via un professionnel de l'immobilier  
(vs 41% en juin 2022)



**42 %**

Directement avec le locataire  
(vs 48% en juin 2022)



**8 %**

Via le gestionnaire d'une  
résidence de services  
(vs 11% en juin 2022)

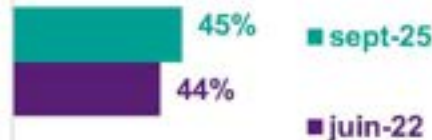
### Rapport avec les locataires

(% Total « Oui »)

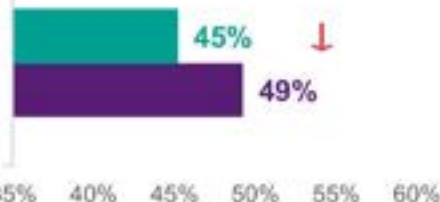
Des dégradations importantes  
du logement loué



Des nuisances de la part des  
locataires



Difficulté à trouver des  
locataires



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audiep Sept 2025

Base : Bailleurs privés (n=558)

# Des marchés immobiliers faisant face à une multitude de contraintes qui freinerait leur expansion d'ici la fin 2026

## Marché de l'ancien :

une reprise des transactions de nouveau fragilisée, avec des prix en hausse timide

## Marché du neuf :

une véritable sortie de crise de nouveau repoussée et sous conditions

2025

2026

**Taux d'intérêt**  
(niveau annuel moyen)

3,15 %  
(-60 pdb  
p/r à 2024)

3,35 %  
(+20 pdb  
sur un an)

**Transactions immobilières**  
(neuf et ancien)

1,078 Mn  
(+10 %  
p/r à 2024)

1,056 Mn  
(-2 %  
sur un an)

**Prix immobiliers**  
(logements anciens,  
en glissement annuel)

+1,0 %

+0,7 %

**Production de crédits**

186 Md€  
(+29 %  
p/r à 2024)

180 Md€  
(-3 %  
sur un an)

**Propriétaires Bailleurs :**  
11 % des Français de 18 ans et plus

**Fait n°1 :**  
la nature et la stratégie d'investissement évoluent

**Fait n°2 :**  
ils sont désormais plus nombreux à vouloir se désengager qu'à investir

**Fait n°3 :**  
pour près d'1 bailleur privé sur 2, la rentabilité locative demeure le critère principal malgré son effritement

**Fait n°4 :**  
les difficultés de gestion poussent davantage de bailleurs à se tourner vers les professionnels

Source : BPCE.

## Les auteurs



**José  
BARDAJI**

Au sein du pôle Finances groupe dirigé par Jérôme Terpereau, José Bardaji est directeur des Études et Prospective du Groupe BPCE.

Après une carrière à l'Insee et à la Direction générale du Trésor, notamment au sein des bureaux études, conjonctures, prévisions et marché du travail, José Bardaji prend les fonctions de directeur des statistiques et de la recherche économique de France Assureurs. Il est diplômé de l'ENSAE et titulaire d'un Master 2 en sciences économiques de l'Université Panthéon-Sorbonne et en actuariat au Cnam.



**Bertrand  
CARTIER**

direction Études et Prospective  
du Groupe BPCE



**Isabelle  
FRIQUET**

direction Études et Prospective  
du Groupe BPCE



**Marion  
STEPHAN**

direction Études et Prospective  
du Groupe BPCE

Retrouvez l'ensemble de nos publications sur [groupebpce.com](https://groupebpce.com)



[groupeBPCE.com](http://groupeBPCE.com)

BANQUE  
POPULAIRE 

 CAISSE  
D'ÉPARGNE


 casden

 CRÉDIT  
COOPÉRATIF

 oney

BANQUE  
PALATINE 

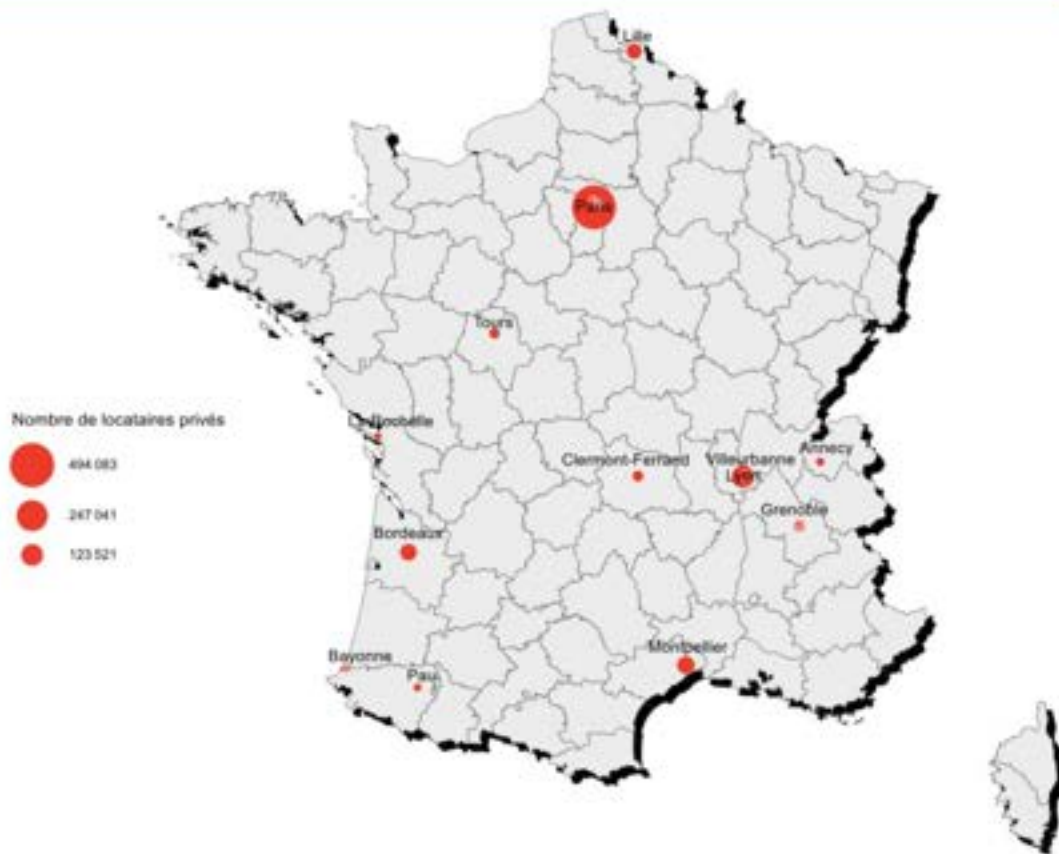
 NATIXIS  
CORPORATE AND  
INVESTMENT BANKING

 NATIXIS  
INVESTMENT MANAGERS

## ANNEXE : plafonnement des loyers

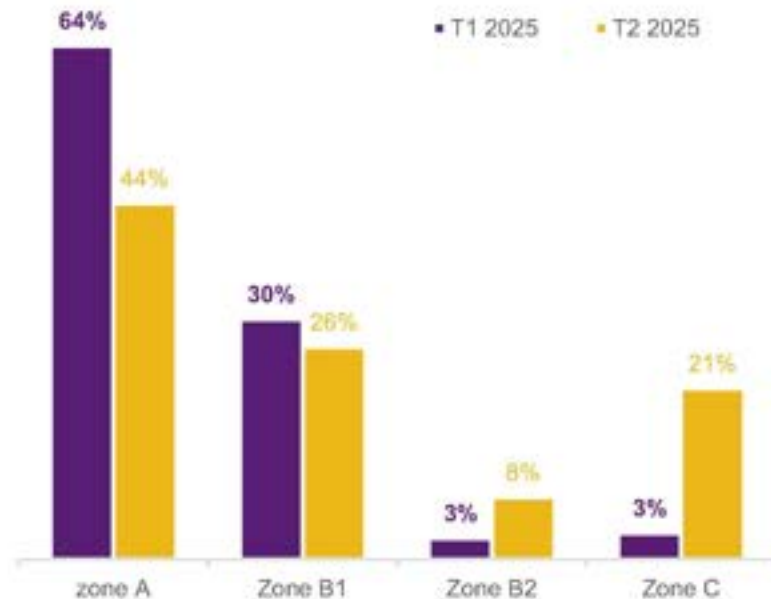
Près de 80 villes ont mis en place le plafonnement des loyers.

Elles représentent 15 % des locataires privés



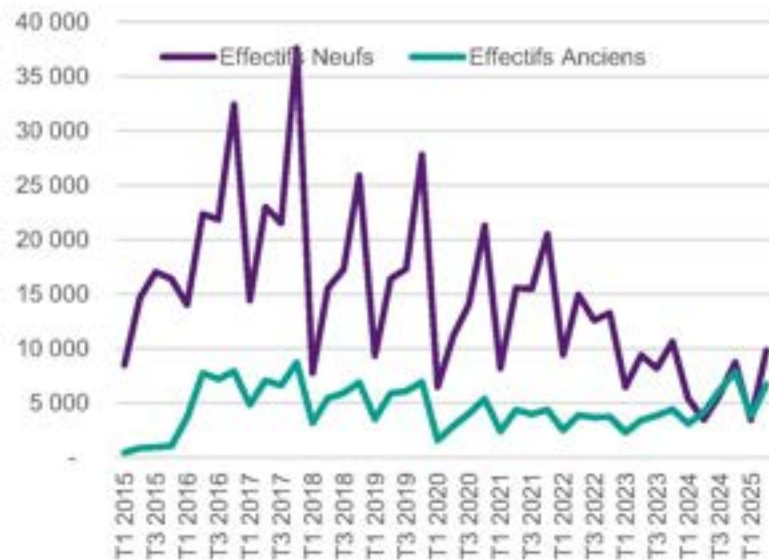
## ANNEXE : PTZ (1/2)

Offres PTZ acceptées et enregistrées à la SGFGAS



Source : SGFGAS

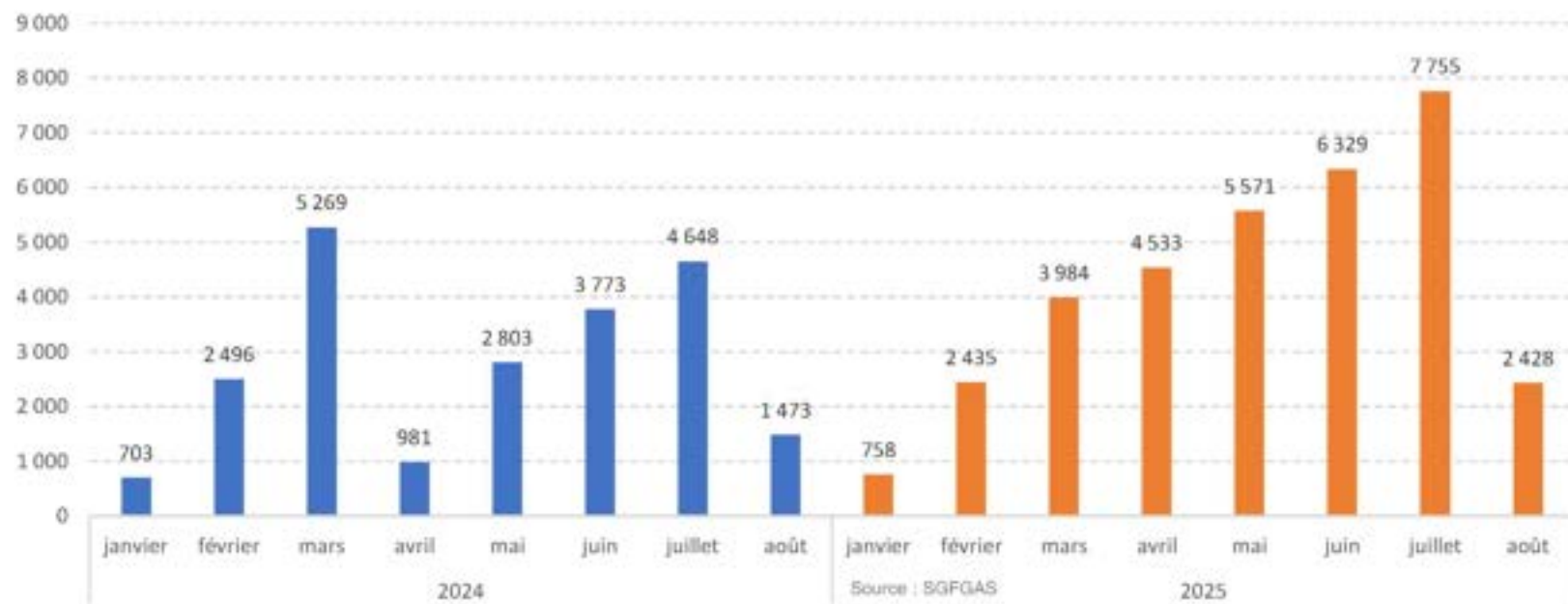
Nombre de dossiers PTZ selon le type d'opérations



Source : SGFGAS

## ANNEXE : PTZ (2/2)

**Rythme mensuel de production de PTZ : à périmètre constant, +40% en nombre depuis avril 2025**  
(sans distinction de périmètre : +53% en nombre par rapport à 2024)



Source : SGFGAS