

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2025
N°118

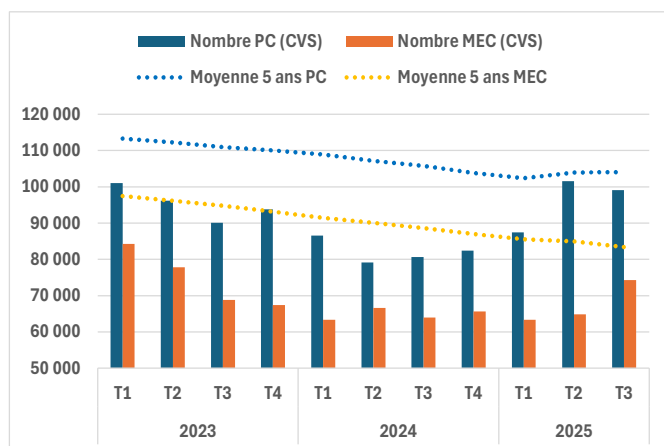
Conjoncture immobilière au 3^{ème} trimestre 2025

La conjoncture immobilière se montre résiliente ces derniers mois dans un contexte de forte incertitude. Tout en demeurant sur des niveaux d'activité amoindris, la légère amélioration constatée depuis le début d'année se poursuit au troisième trimestre 2025 dans le neuf et l'ancien.

Le marché du neuf

Les chiffres publiés ces derniers mois esquissent une légère remontée des mises en chantiers de logements (source Sit@del2, SDES). Au troisième trimestre 2025, 74 300 logements auraient été mis en chantier, signant le meilleur trimestre depuis le T2 2023, bien que toujours très en deçà de la moyenne 5 ans (83 400) et 10 ans (90 300). Cette amélioration récente porte sur les quatre segments de marché : collectif, individuel pur et groupé, résidence. Sur un an glissant, environ 274 000 logements ont été mis en chantier à fin octobre, un chiffre qui demeure faible sur séries longues.

Nombre de permis de construire et de mises en chantier de logements dans le trimestre



Source : Construction de logements, séries CVS, SDES

Du côté des autorisations, la reprise est plus franche ces derniers mois. Avec 99 100 logements autorisés au T3 2025, on se rapproche de la moyenne 5 ans

(104 000), mais encore bien loin de celle 10 ans (109 000) (source Sit@del2, SDES). En glissement annuel, ce sont 374 000 logements qui ont été autorisés à fin octobre, en hausse de l'ordre de 12%.

Les enquêtes sur la commercialisation des logements neufs du ministère du logement aux particuliers et aux institutionnels du T3 2025 dénotent aussi une petite tendance à l'amélioration, que ce soit au niveau des mises en ventes de logements aux particuliers et des ventes en bloc aux bailleurs sociaux (source ECLN, SDES).

L'enquête sur le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment de l'INSEE de novembre 2025 traduit de son côté une perception moins négative des chefs d'entreprise vis-à-vis du logement neuf depuis le printemps tout comme l'enquête dans la promotion immobilière de l'INSEE d'octobre où le solde d'opinion relatif aux perspectives de mises en chantier continue sa remontée, particulièrement pour les logements destinés à l'habitat locatif social.

La stabilisation des taux de crédits immobiliers depuis le printemps, l'élargissement du Prêt à Taux Zéro en avril, les baisses de taux du Livret A en février et août dernier comptent parmi les facteurs qui ont soutenu la construction neuve, ce en dépit de l'instabilité politique, de la fin du dispositif Pinel et des prix moyens aux alentours de 5 000€ par m² pour un appartement, en croissance de 4% en glissement annuel (source ECLN, SDES).

A l'aune des normes historiques, les niveaux actuels d'activité demeurent toutefois contraints. Les regards des acteurs du secteur sont désormais tournés sur d'éventuelles mesures dédiées à l'investissement locatif pour les bailleurs privés et au montant d'effort demandé aux bailleurs sociaux dans la loi de finances 2026.

Le marché de l'ancien

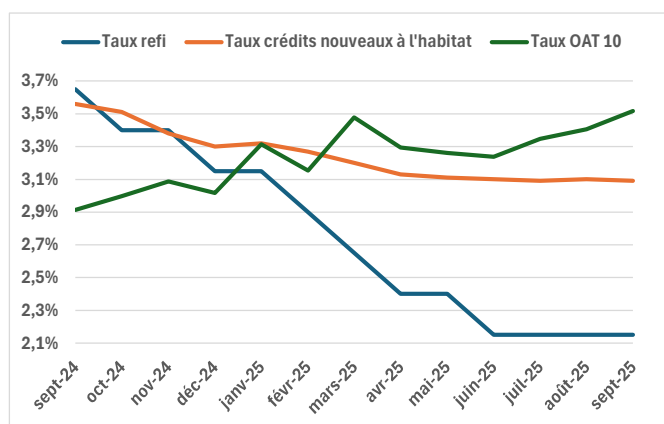
La reprise dans le marché de l'ancien évoquée dans notre note du printemps suit son cours, le climat

d'incertitude politique et les tensions géopolitiques n'ayant pas eu d'effet déstabilisateur massif.

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers est resté stable au T3 2025 à 3,1% (source Banque de France). La relative stabilité du taux de l'OAT 10 ans autour de 3,4% est venue enrayer la tendance baissière des taux de crédits immobiliers liée à la baisse des taux courts de la Banque centrale européenne depuis juin 2024. La baisse des taux directeurs en juin dernier n'aura pas eu de retranscription sur les taux proposés par les établissements financiers cet été.

Les particuliers empruntent donc actuellement à des taux inférieurs à ceux de l'Etat français, configuration inhabituelle, historiquement rare, observée par le passé en 2005 - 2006 puis 2022 - 2023.

Taux de refinancement, taux OAT 10 ans, taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations)



Source : Banque de France

A environ 23 ans et 3 mois, la durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale demeure sur des niveaux très élevés au T3 et prolonge sa tendance de long terme à l'allongement (source Banque de France).

Les prix des logements anciens, après avoir reflué au T2, se sont stabilisés au T3 (source INSEE-Notaires). Dans le détail, les prix des appartements sont orientés à la hausse sur le dernier trimestre et sur un an glissant (respectivement +0,5% et +1,3%), alors que ceux des maisons s'infléchissent sur le trimestre (-0,4%) et sont quasi-stables sur un an (+0,2%). Ce qui traduit peut-être un effet de l'obligation d'éradication des passoires thermiques.

Mois après mois, les transactions de logements anciens s'accroissent depuis maintenant l'automne 2024. A fin septembre, ce sont 921 000 ventes qui ont été enregistrées en rythme annuel (source IGEDD).

Le volume des crédits à l'habitat (corrigé des variations saisonnières, hors renégociations), approchant 13 milliards d'euros mensuels moyens au troisième trimestre, poursuit sur sa tendance haussière démarrée début 2024 (source Banque de France). Sur les neuf premiers mois de 2025, plus de 107 milliards d'euros ont déjà été souscrits par les particuliers, contre 110 milliards d'euros pour toute l'année 2024 et 128 milliards d'euros en 2023. Après avoir été négatif pendant quinze mois, le taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat est repassé positif en juin dernier.

Sur le marché de la location, l'indice de référence des loyers continue de refluer : au troisième trimestre 2025, il augmente de 0,87% sur un an, après +1,04% au trimestre précédent.

L'entretien

L'activité d'entretien amélioration serait en recul de 1,5% sur un an selon la note de conjoncture de la CAPEB et l'enquête des Cellules économiques régionales de la construction (CERC) du T3. Ce qui témoigne sans doute des difficultés récurrentes rencontrées dans l'accompagnement des rénovations.

banquedesterritoires.fr

  | @BanqueDesTerr

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Etudes de la Direction des prêts de la Banque des Territoires. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteurs à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la Banque des Territoires ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Banque des Territoires n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toute divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

Banque des Territoires - Caisse des Dépôts - Directeur de la publication : Kosta Kastrinidis - Responsable de la rédaction : Jean-Christophe Bernigaud

Auteur : Martin de Bettignies - Abonnement gratuit : etudesBanqueDesTerr@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr - Dépôt légal et ISSN en cours.