



# Conjoncture

## L'actualité économique et immobilière

Juin 2026  
N°121

## Conjoncture immobilière au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Le marché du neuf poursuit son redressement au premier trimestre, tandis que celui de l'ancien montre quelques signes de ralentissement depuis le déclenchement du conflit au Moyen-Orient, sans qu'ils soient trop prononcés à ce stade.

### Le marché du neuf

Les chiffres d'autorisations de logements publiés depuis le début de l'année 2026 témoignent de la poursuite du rebond modéré enclenché en 2025.

Les autorisations de logements individuels purs se sont accrues de 19 400 au T1 2025 à 25 800 au T1 2026, soit une croissance de 33% en l'espace d'un an. Celles de logements individuels groupés sont relativement stables sur la même période : autour de 11 000 logements autorisés chaque trimestre (source Sit@del3, SDES). Les autorisations de logements collectifs et en résidence continuent de leur côté de se redresser au T1. Au total, ce sont près de 105 000 logements qui ont été autorisés ce trimestre, chiffre le plus élevé depuis le T3 2022.

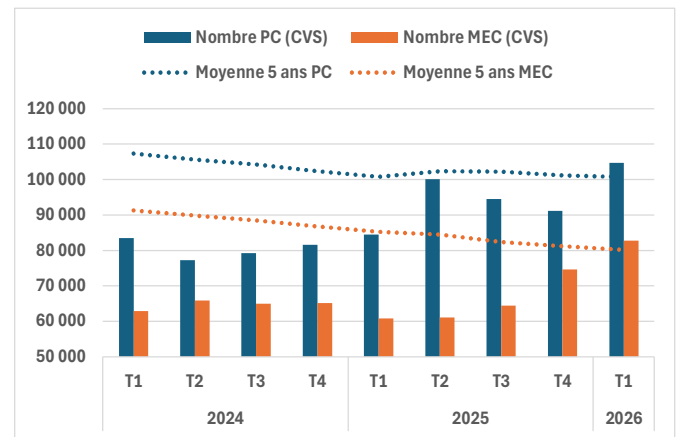
Il en va de même pour les mises en chantier : la reprise se confirme trimestre après trimestre et porte aussi sur tous les segments de marché. A 82 800 logements mis en chantier dans le trimestre, il s'agit du meilleur score depuis le T1 2023.

Les craintes d'un essoufflement lié aux élections municipales du printemps ne se sont donc pas traduites dans la réalité, bien au contraire.

L'élargissement du PTZ en avril 2025, la division par deux du taux du Livret A de 3% en janvier 2025 à 1,5% en février 2026, les mesures de la loi de finance 2026 et du plan « Relance Logement » expliquent pour partie l'amélioration observée ainsi que le faible accroissement des taux de crédits (cf. infra).

Partant d'un point bas, les niveaux actuels demeurent cependant encore modestes à l'aune des séries temporelles : sur un an glissant, ce sont environ 385 000 logements qui ont été autorisés et 290 000 mis en chantier à fin avril (source Sit@del3, SDES).

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



Source : Construction de logements, séries CVS, SDES

Chez les promoteurs immobiliers, le démarrage du statut du bailleur privé (dispositif Jeanbrun) est encore trop récent pour se retranscrire dans l'enquête de commercialisation des logements neufs du ministère du logement du T1. Celle-ci fait apparaître une relative stabilité des ventes aux particuliers aux alentours de 16 500 logements (source ECLN, SDES).

Si le délai moyen d'écoulement et les encours de logements proposés à la vente par les promoteurs changent peu, cela tient aussi au fait que leurs logements nouvellement mis en vente demeurent sur des niveaux très faibles, à 14 000 unités au T1. Ce qui témoigne de difficultés persistantes de commercialisation alors que les prix moyens des appartements neufs continuent de croître de plus de 2% sur un an, pour atteindre environ 5 000 € au mètre carré (source ECLN, SDES).

Les ventes en bloc des promoteurs aux bailleurs sociaux et aux autres acquéreurs institutionnels demeurent relativement stables au T1 et avoisinent 13 300 logements, soit des niveaux de vente proches de leur moyenne mobile 5 ans (source ECLN, SDES).

Point d'attention actuel : l'enquête sur le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment de l'INSEE de mai 2026 fait apparaître un solde d'opinion sur les prix de

vente prévus qui augmente nettement, pour s'établir au plus haut depuis septembre 2023, et qui traduit les premiers effets du choc pétrolier : déplacements vers les chantiers, hausse des prix des fournisseurs liée aux coûts de transport et aux matériaux.

L'image actuelle d'ensemble est donc celle d'un marché du neuf : 1) qui se redresse progressivement mais 2) demeure encore contraint et 3) sous la menace du regain inflationniste.

## Le marché de l'ancien

Le marché de l'ancien, dont l'activité s'accroissait jusqu'à récemment, semble désormais temporiser avec le déclenchement du conflit au Moyen-Orient.

Les transactions de logements anciens qui s'accroissaient mois après mois de manière quasi ininterrompue depuis l'automne 2024 se stabilisent en mars à 952 000 ventes en rythme annuel (source IGEDD).

L'enquête de l'INSEE montre une dégradation de la confiance des ménages en mai : la proportion de ménages estimant qu'il est opportun dans la situation économique actuelle de faire des achats importants se dégrade nettement, tout comme en avril.

Le rythme de progression des prix des logements anciens décélère assez nettement au T1 par rapport aux trimestres précédents (source INSEE-Notaires). Sur un an, les prix des appartements en France métropolitaine n'augmentent plus que de 0,6% contre 1,4% au trimestre précédent. Ceux des maisons reculent désormais de 0,2% alors qu'ils s'accroissaient de 0,7% au T4 2025.

La surprise vient pour l'heure en ce que le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers aux particuliers (hors rachats de prêts) n'ait pas davantage augmenté. Celui-ci ne s'est accru que de quelques points de base et se situe à 3,25% au mois de mai, là où il était à 3,19% en janvier (source Observatoire CSA-Crédit logement).

En conséquence, le flux des crédits à l'habitat (corrigé des variations saisonnières, hors renégociations) se maintient aux alentours de 12 milliards d'euros mensuels au T1, un chiffre proche des trimestres précédents (source Banque de France).

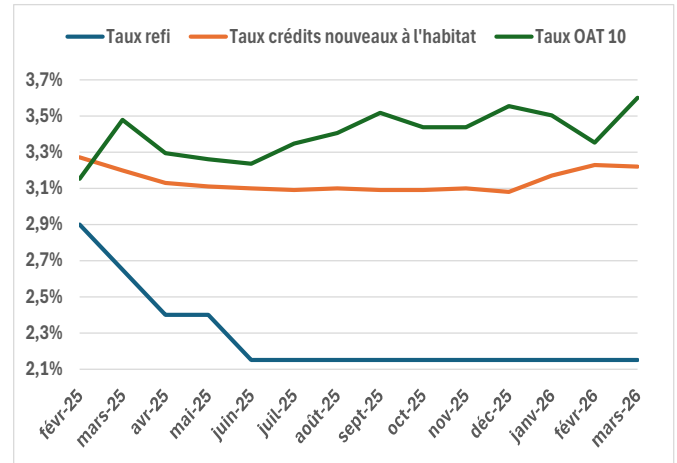
La Banque centrale européenne a annoncé le 11 juin 2026 une hausse de 25 points de base de ses taux courts directeurs qui étaient inchangés depuis juin 2025.

Le resserrement de politique monétaire de la banque centrale devrait se poursuivre dans les prochains mois

pour lutter contre un ancrage des anticipations d'inflation et logiquement venir rehausser les taux proposés par les établissements financiers, notamment si les taux longs de l'Etat français s'orientaient eux aussi à la hausse.

Les emprunteurs bénéficient néanmoins actuellement de barèmes de taux accommodants, et ce depuis plus d'un an maintenant.

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



Source : Banque de France

La durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale demeure très élevée à 23,3 ans en mars (source Banque de France), ce qui laisse donc peu de place à un allongement pour lutter contre le renchérissement des opérations.

Sur le marché de la location, l'indice de référence des loyers augmente de 0,78 % sur un an au T1 2026 : le regain inflationniste du conflit au Moyen-Orient se répercutera progressivement dans les prochains mois.

## L'entretien

L'activité d'entretien rénovation serait en léger recul de 1% sur un an selon la note de conjoncture de la CAPEB du T1. Pour autant, l'indice des prix de l'entretien-amélioration des bâtiments résidentiels de l'INSEE lui ne fléchit pas : il est en croissance de 0,9% au T1 et de 1,7% sur un an.