



L'incertitude trouble les marchés

€			
1,2 Mds € Investissements résidentiels bloc premier semestre 2026	949.000 Transactions en rythme annuel mai 2025	9.650€/m² Prix moyen à Paris en juillet 2026	+11,6% Dépôts de permis de construire au premier semestre 2026

L'investissement résidentiel en bloc enregistre au premier semestre 2026 une contraction marquée à 1,2 milliard d'euros. Les actifs classiques et intermédiaires reculent de 32% (851 millions), tandis que les résidences gérées (seniors, étudiants, coliving) chutent de 54% (367 millions). Les ventes s'inscrivent entre 5 et 20 millions d'euros, les grosses transactions restant limitées. L'attentisme gagne les investisseurs face à la remontée des taux (OAT 10 ans à 3,80%) et aux incertitudes géopolitiques. Les cessions de portefeuilles importants qui devraient être signées au second semestre, seront un test de l'appétence du marché pour cette classe d'actifs.

Avec 949 000 transactions en rythme annuel (mai 2026), le marché ancien maintient en revanche son équilibre. Cependant, l'allongement des délais de vente à 105 jours révèle la prudence des acquéreurs alors que le taux de crédit est remonté à 3,26%. Les prix restent stables voire légèrement en baisse (0,9% en France, recul en Île-de-France), montrant qu'une majorité des ménages a atteint les limites de son pouvoir d'achat. Les secundo-accédants, piégés par les taux historiquement bas de leur acquisition (2018-2022), réduisent pour leur part leur mobilité résidentielle.

Malgré une reprise des permis (+11,6%), le marché du neuf reste quant à lui en souffrance. Les ventes au premier trimestre sont en retrait de 27,5% par rapport à la moyenne quinquennale. La remontée des taux compresse le pouvoir d'achat des primo-accédants alors que les prix résistent (5 862 €/m² en Île-de-France) plutôt que de baisser, paralysant le secteur. Le sujet devra être abordé dans le cadre du débat des élections présidentielles.

Indicateurs décembre 2025



3,16 % - Taux moyen des crédits
immobiliers particuliers



0,8 % - Évolution annuelle des prix à
la consommation



7,7 % - Taux de chômage France
métropolitaine



90/100 – Indicateur de confiance
des ménages



Tendances



3,26 % - valeur juin 2026



1,8 % - valeur juin 2026



8,1 % - valeur juin 2026



84 - valeur juin 2026

Sources

Baromètre Meilleurs Agents, Bien-Ici, BPCE, Capem, CBRE, Century 21, CGEDD, Cushman & Wakefield, DRIEA, ECLN, FPI, Ikory, Immostat Résidentiel, Insee, Notaires de France, Notaires du Grand Paris, Observatoire Crédit Logement – CSA, Observatoire de la FPI, Se Loger, Soes.

Contact

Geoffroy Plouviez
Responsable des Études et Analyses
g.plouviez@ikory.com
[+33 1 85 73 73 00](tel:+33185737300)



€			
1,2 Mds € Investissements résidentiels bloc premier semestre 2026	63% Part des acquisitions entre 5 et 20 M€	11,5M€ Valeur moyenne de cession d'un immeuble à l'unité	367 M€ Investissements en résidentiel géré au premier semestre

Au premier semestre 2026, l'investissement résidentiel enregistre une contraction marquée. Les actifs classiques et intermédiaires totalisent 851 millions d'euros, en repli de 32 % par rapport au premier semestre 2025. Le segment des résidences gérées (coliving, résidences seniors, étudiantes) accuse un recul encore plus sévère de 54 %, à 367 millions d'euros. À titre comparatif, l'investissement global toutes classes d'actifs confondus atteint 6,75 milliards d'euros en hausse de 8 % sur la même période, ce qui souligne la fragilité relative du résidentiel.

Un marché porté par les transactions intermédiaires

Les grosses transactions (supérieures à 30 millions d'euros) sont restées assez limitées au cours des six premiers mois de l'année, les volumes d'investissement les plus présents se situant entre 5 et 20 millions d'euros. Pour autant, le semestre n'a pas été exempt d'opérations d'envergure, à l'image de la vente du 29 Sèvres à Paris VI, actif mixte abritant notamment une partie résidentielle, cédé par la Banque de France pour près de 230 millions d'euros. Le second semestre devrait se révéler plus dynamique sur le segment des grosses transactions, avec la cession attendue de deux à trois portefeuilles significatifs.

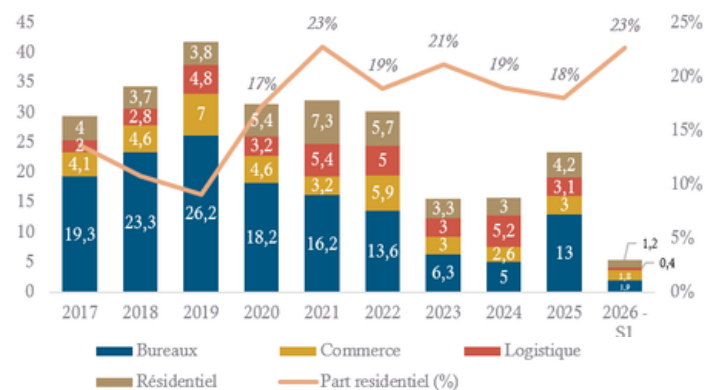
Résilience tempérée et incertitudes

Malgré les tensions macroéconomiques, l'investissement immobilier global affiche une certaine résistance. Bureaux et logistique restent fragilisés (bureaux à -22 % au premier semestre), tandis que les commerces et l'hôtellerie connaissent une dynamique plus constructive.

Les investisseurs demeurent préoccupés par les questions de liquidité et de financement. La remontée progressive des taux directeurs (3,80 % pour l'OAT 10 ans en juin) nourrit des inquiétudes sur les capacités de refinancement des projets. Dans ce contexte, la sélectivité gagne du terrain : les investisseurs privilégient les actifs générant des revenus stables et diversifiés, d'où l'intérêt pour le résidentiel géré, mieux armé pour absorber les volatilités conjoncturelles.

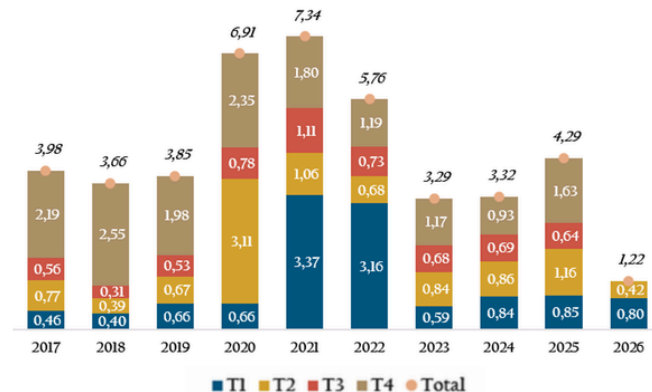
Investissement toutes classes d'actifs

En milliards d'euros



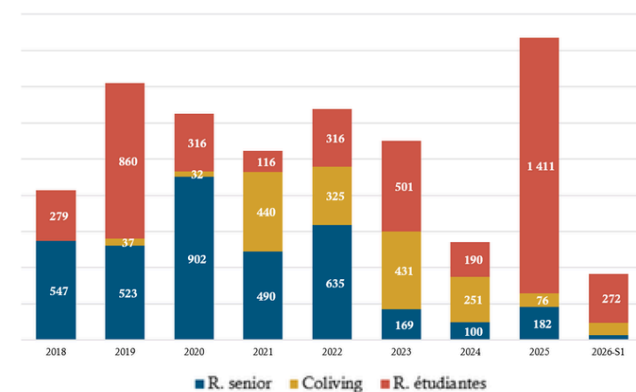
Volumes investis par trimestre immobilier résidentiel

En milliards d'euros



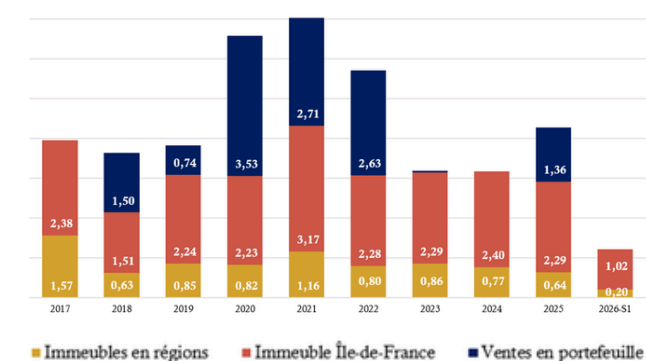
Investissements en résidences gérées

En millions d'euros



Nature des cessions

En milliards d'euros



Perspectives

L'attentisme des investisseurs devrait se prolonger, voire s'accroître, dans les prochains mois en raison des tensions économiques. La hausse des taux directeurs et l'incertitude liée aux échéances électorales poussent les acteurs du marché à retarder leurs décisions et à renforcer leurs exigences. Les cessions de portefeuilles prévues au second semestre livreront alors un indicateur clé du regain de confiance pour cette classe d'actif jusqu'ici résiliente.



949.000 Transactions en rythme annuel mai 2025	+5,7% Croissance de l'activité sur 1 an	+0,9% Évolution des prix des appartements en mai 2026 en France en rythme annuel	9.650€/m² Prix moyen à Paris en juillet 2026

Les premiers mois de l'année 2026 ont été marqués par la stabilisation de l'activité de transaction du marché de l'immobilier ancien. Avec 949.000 ventes en rythme annuel enregistrées en mai 2026, **le marché est proche de son niveau atteint fin 2025**. Représentant un taux de rotation de 2,4% du parc, il continue sur ses niveaux d'équilibre depuis la remontée entamée en septembre 2024 où le plancher des 832 000 cessions avait été atteint, très en deçà des pics de 2021-2022.

Un allongement des délais de décision

L'allongement des délais de vente, passant de 99 à 105 jours selon les typologies, est un phénomène à suivre. Il témoigne de la prudence des acquéreurs face à la hausse des taux moyens du crédit immobilier, passés de 3,16% en décembre 2025 à 3,26% en juin 2026. Parallèlement, les portails immobiliers enregistrent une hausse des offres contre une baisse de la demande, mesurée par le nombre de consultations de leurs sites. Que ce soit pour la vente ou la mise en location, il peut s'agir d'un indice d'essoufflement du marché qu'il conviendra de suivre sur la fin de l'année 2026.

Les prix réels en régression

Comme cela avait été constaté en 2025, **les prix restent stables voire légèrement en baisse** sur les premiers mois de l'année. Ils ne dépassent pas 0,9% de croissance en moyenne sur le territoire national, donc en deçà du rythme d'inflation et sont même en baisse en Île-de-France. À Paris, le prix moyen des appartements s'établit à 9.650 €/m² en juillet 2026, reflet d'une relative stabilité.

Cette stagnation révèle une réalité économique : la majorité des ménages a atteint les limites de sa capacité d'achat. Les taux de crédit, bien que moins élevés qu'au pic de 2022, restent incompatibles avec les niveaux de prix. Les marges de manœuvre se sont réduites.

Les territoires en attente d'une relance

L'analyse régionale confirme la stabilité des prix. En dehors de Paris, les autres secteurs de l'Île-de-France enregistrent, en juillet, des baisses atteignant 1,6% pour les appartements de Seine-et-Marne et même 4,4% pour les maisons de ce département. Les métropoles régionales françaises, quant à elles, restent dans un tunnel, les prix évoluant entre -2,3% et +1,3% par an, selon les régions.

Les secundo-accédants, facteur structurel de friction

La situation en demi-teinte du marché est aussi liée à **l'atonie de la demande des secundo-acquéreurs**. Les propriétaires ayant acquis leur domicile entre 2018 et 2022 à des taux historiquement bas (inférieurs à 1,5%) sont en effet freinés dans leur revente. La remontée des taux à plus de 3% a signifié pour eux une perte potentielle de pouvoir d'achat. Cette configuration pèse sur la rotation des biens : les durées de détention s'allongent, passant de 7 ans à 9-10 ans, les propriétaires préférant conserver leur bien avec un crédit avantageux plutôt que de revoir leur situation.

Rotation du parc - % en rythme annuel



Maisons et appartements - prix avril 2026

	Prix moyen	Evolution annuelle	Evolution sur 3 mois
Maisons			
France	-	0,8%	0,2%
Régions	-	1,0%	0,0%
Ile de France	319 700 €	-0,9%	-0,9%
Petite Couronne	378 400 €	-0,5%	-0,6%
Grande Couronne	295 100 €	-1,2%	-1,0%
Appartements			
France	-	1,5%	0,9%
Régions	-	1,7%	0,6%
Ile de France	6 130 €/m²	0,4%	-0,3%
Paris	9 530 €/m²	0,4%	-0,4%
Petite Couronne	4 910 €/m²	0,7%	-0,2%
Grande Couronne	3 190 €/m²	-0,1%	0,1%

Métropoles - prix juillet 2026

	Maisons	Appartements	Evolution annuelle	Evolution sur 3 mois
Marseille	4 911 €	3 626 €	0,8%	1,6%
Lyon	5 762 €	4 663 €	0,6%	1,7%
Toulouse	4 055 €	3 564 €	1,3%	1,0%
Nice	6 361 €	5 205 €	-0,4%	-0,3%
Nantes	4 469 €	3 432 €	-2,0%	1,1%
Strasbourg	3 572 €	3 724 €	-2,3%	0,3%
Montpellier	3 987 €	3 433 €	-0,1%	0,4%
Bordeaux	4 871 €	4 343 €	-1,2%	0,2%
Lille	3 526 €	3 375 €	-1,2%	-0,6%

Perspectives

La remontée des taux sème le trouble dans un marché qui avait recouvré sa stabilité en fin d'année 2025. La réticence des secundo-acquéreurs pèse sur le rythme de l'activité et les prix se maintiennent sans dépasser l'inflation, marque d'une baisse de valeur. Le démarrage de la campagne présidentielle à compter de la rentrée 2026 ne devrait pas favoriser la relance du marché à court terme.



+11,6% Dépôts de permis de construire au premier semestre 2026	-27% Ventes au premier trimestre 2026 par rapport à la moyenne sur 5 ans	2,5% Évolution des prix du neuf au premier trimestre en France	5.209€/m² Prix moyen en France au premier trimestre 2026

Le marché neuf connaît une reprise de son activité. Tant en termes de permis de construire obtenus que de mises en chantier, le premier semestre enregistre des niveaux largement supérieurs à ceux du premier semestre 2026 et finalement plus proches de la moyenne des cinq dernières années. Il reste que, au premier trimestre, l'activité commerciale est encore difficile, très en retrait par rapport aux années précédentes. Les ventes au détail ne repartent pas, tout comme lesancements de nouveaux programmes. Les ventes sont inférieures de 27,5% à leur moyenne sur cinq ans, comme les mises en vente, à -26,1%. Ces chiffres contrastent nettement avec le point d'équilibre atteint par le marché de l'immobilier ancien, révélant la perdurance de la crise du neuf.

Taux croissants et compression des marges

La hausse des taux immobiliers, bien que modérée, comprime le pouvoir d'achat des primo-accédants, cœur du marché du neuf. Parallèlement, les coûts de construction ont progressé de 2,2% et se sont répercutés à hauteur de 0,6% sur les prix de vente. Les promoteurs ont donc **absorbé pour partie la hausse de coûts en comprimant leurs marges**. Mais cela n'a pas suffi à résoudre les acquéreurs sur cette classe d'actif.

Les prix bloqués à la baisse

Contrairement au marché ancien qui ajuste ses prix, **les valeurs du neuf ont tendance à résister**, ce qui bloque le rebond du secteur. Les appartements en Île-de-France affichent 5.862 €/m² (+2,2% au premier trimestre par rapport au premier trimestre 2025), tandis qu'en régions les valeurs stagnent à hauteur de 4.859 €/m² (+0,3%). Cette stabilité apparente traduit une réalité différente : les promoteurs privilégiant la réduction des volumes. Les prix du neuf, conditionnés par la structure des coûts et des bilans, ne trouvent pas de flexibilité qui seule permettrait de relancer l'activité commerciale.

Les stocks contenus

Avec 118 927 lots en cours de commercialisation, **le stock des logements à la vente est stable**. Le marché n'est donc pas confronté à un déséquilibre de l'offre comme on aurait pu s'y attendre compte tenu de l'atonie des transactions. Les promoteurs ont, en 2024, réagi rapidement à la nouvelle donne du marché en retirant de la vente les programmes les plus exposés. Il s'est ensuivi un retour rapide à l'équilibre entre mises en vente et cessions, qui a permis de contenir le stock à ses niveaux antérieurs. Mais cela cache un rythme d'activité largement inférieur à ce qu'il avait été jusqu'alors.

L'offre commerciale atteint presque vingt mois d'écoulement, nécessaires pour absorber le stock disponible. Les promoteurs, immobilisés, ne peuvent simultanément baisser les prix, accélérer les livraisons ni lancer de nouveaux projets. Cette situation aggrave les tensions de trésorerie.

Chiffres clés sur 1 an - T2 2026

(1) chiffres T1 2026

	Nombre de logements	Evolution annuelle	Moyenne 2021 - 2025	2025 vs moyenne 5 ans
Permis obtenus	384 935	11,6%	404 110	-4,7%
Logements collectifs	183 125	5,6%	193 828	-5,5%
Logements individuels	143 350	20,4%	163 918	-12,5%
Résidences gérées	58 460	11,6%	46 364	26,1%
Mise en Chantier	295 250	17,6%	324 083	-8,9%
Logements collectifs	142 974	11,3%	157 788	-9,4%
Logements individuels	106 742	18,0%	131 199	-18,6%
Résidences gérées	45 534	41,2%	35 096	29,7%
Ventes⁽¹⁾	65 294	-6,0%	90 080	-27,5%
Logements collectifs	61 769	-6,4%	84 947	-27,3%
Logements individuels	3 525	1,9%	5 133	-31,3%
Mise en Vente⁽¹⁾	67 020	2,7%	90 666	-26,1%
Logements collectifs	63 070	2,9%	84 765	-25,6%
Logements individuels	3 950	-0,5%	5 901	-33,1%
Stock⁽¹⁾	118 927	-1,6%	120 496	-1,3%
Logements collectifs	110 978	-1,3%	112 159	-1,1%
Logements individuels	7 949	-4,7%	8 337	-4,7%

Prix T1 2026

	Prix moyens	Evolution annuelle
Maisons		
France	nc	2,5%
Appartements		
France	5 209 €/m²	2,2%
Régions	4 859 €/m²	0,3%
Île de France	5 862 €/m²	0,6%

Métropoles - Prix T1 2026

	Prix moyens	Evolution annuelle
Lyon	4 992 €/m²	0,1%
Toulouse	4 438 €/m²	0,0%
Nice	6 866 €/m²	4,9%
Nantes	4 538 €/m²	6,4%
Strasbourg	4 912 €/m²	3,9%
Montpellier	5 183 €/m²	0,9%
Marseille	4 981 €/m²	-5,9%
Lille	4 316 €/m²	5,9%

Perspectives

La nécessité d'une intervention publique, par les aides à la primo-accession et à l'investissement locatif, est revenue avec force dans le débat public et s'impose dans le paysage de la future présidentielle. Sans relance fiscale ou assouplissement des normes constructives, le marché du neuf risque de se recentrer sur les investisseurs institutionnels et les accédants aux plus hauts revenus.