

Un T2 historiquement faible mais un pipeline porteur pour le second semestre

▼ 1,2 Md €

Investissement bloc – S1 2026

▲ 3,50 %

Taux de rendement *prime*
résidentiel Paris – T2 2026

► 4,20 %

Taux de rendement *prime*
géré Etudiant – T2 2026

▲ + 0,1 %

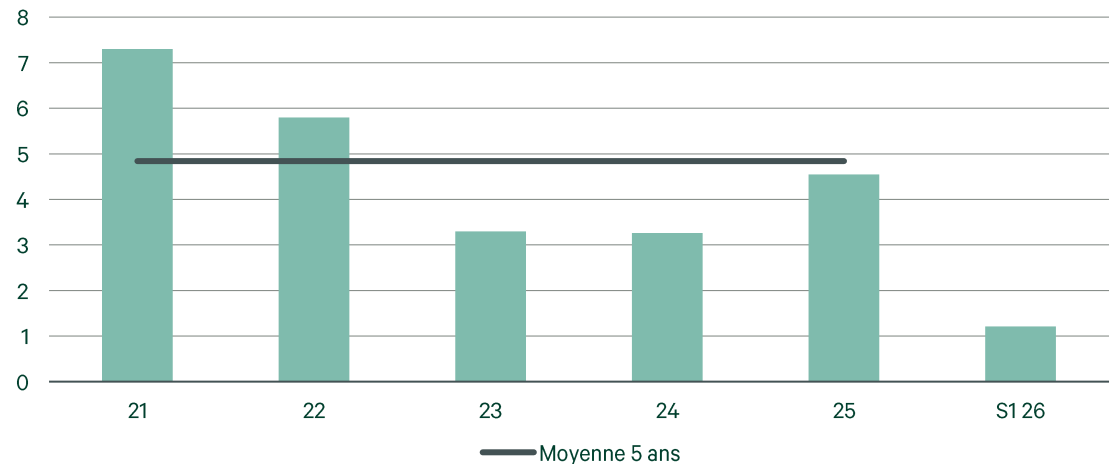
Prix des logements anciens (maisons et appartements) – T1 2026
France métropolitaine

Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

POINTS CLÉS

- 1,2 milliard d’euros investis en immobilier résidentiel bloc* (hors social) en France au S1 2026, soit des volumes en retrait de - 42 % par rapport au S1 2025 ;
- Des taux *prime* stables par rapport au T1 2026 pour l’ensemble des produits résidentiels, instaurant une prime de risque négative pour le résidentiel classique dont les valeurs se maintiennent ;
- Un marché des particuliers qui ralentit alors que la dégradation du contexte géopolitique et économique pèse sur la confiance des ménages ;
- Un marché locatif de plus en plus saturé ;
- Une remontée progressive du nombre de logements mis en chantier qui se poursuit sans réussir à rattraper la moyenne long terme.

VISUEL 1 : Volumes investis en résidentiel bloc* en France (hors social)



En milliards d’euros

*Résidentiel libre, intermédiaire et résidentiel géré (coliving, résidences étudiantes, résidences seniors, résidences intergénérationnelles).

Source : CBRE / Immostat, T2 2026

Des volumes historiquement bas au 2^e trimestre 2026

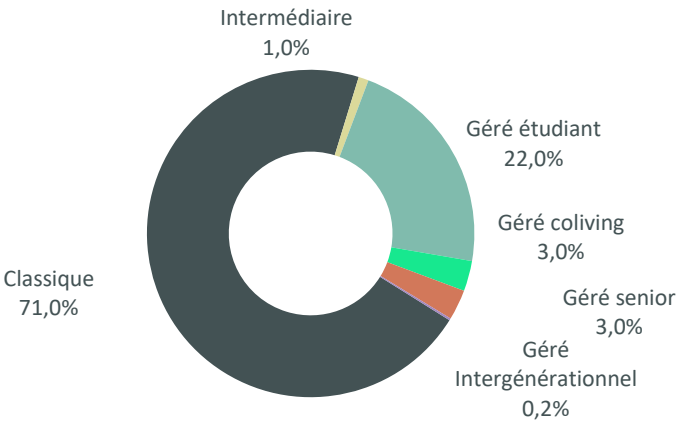
Avec moins de 420 millions d’euros investis au T2 2026, le marché de l’investissement résidentiel en bloc en France enregistre les volumes les plus faibles sur 3 mois depuis 2019. Cette contre-performance maintient les volumes du S1 2026 sous le seuil de 1,3 milliard d’euros, près de deux fois moins que la moyenne constatée sur les cinq derniers premiers semestres. Si ces résultats peuvent inquiéter, le dynamisme du début de l’été 2026 incite à davantage d’optimisme pour la seconde partie de l’année : les dossiers sous promesse sont nombreux et représentent des volumes significatifs. Pour autant, il ne faut pas s’attendre à un rebond spectaculaire. L’environnement macroéconomique demeure peu favorable et les difficultés structurelles du résidentiel persistent : insuffisance de l’offre neuve, incertitudes réglementaires, concurrence accrue de la vente à la découpe, etc.

Sans surprise, les volumes pour le résidentiel étudiant sont en retrait au 1^{er} semestre 2026 par rapport au 1^{er} semestre 2025 qui avait été marqué par la cession de la plateforme YouFirst de Gecina. La baisse des volumes ne doit toutefois pas occulter l’effervescence du marché avec encore 4 signatures recensées au T2 2026 pour un total de 96 millions d’euros. Ce rythme devrait encore s’accélérer dans les prochains mois au regard des nombreux sujets en cours, tant en Île-de-France qu’en Région.

Le résidentiel classique dépasse à peine les 850 millions d’euros sur les six premiers mois de l’année, soit une baisse de - 30 % par rapport à la même période l’année dernière. Si la curiosité des investisseurs pour le résidentiel reste soutenue grâce aux bons fondamentaux du secteur, les transactions effectivement réalisées restent principalement le fait de l’écosystème du logement social et des acteurs en quête de création de valeur. Ces derniers sont à l’origine de 60 % des volumes enregistrés au premier semestre 2026, contre environ un tiers en 2024. Par ailleurs, 75 % des transactions, en nombre, portent sur des montants inférieurs à 10 millions d’euros et sont fortement concentrées dans Paris intra-muros. Dans ce contexte, l’absence des investisseurs institutionnels continue de peser sur les volumes investis, les conditions nécessaires à leur retour sur le marché n’étant pas encore réunies.

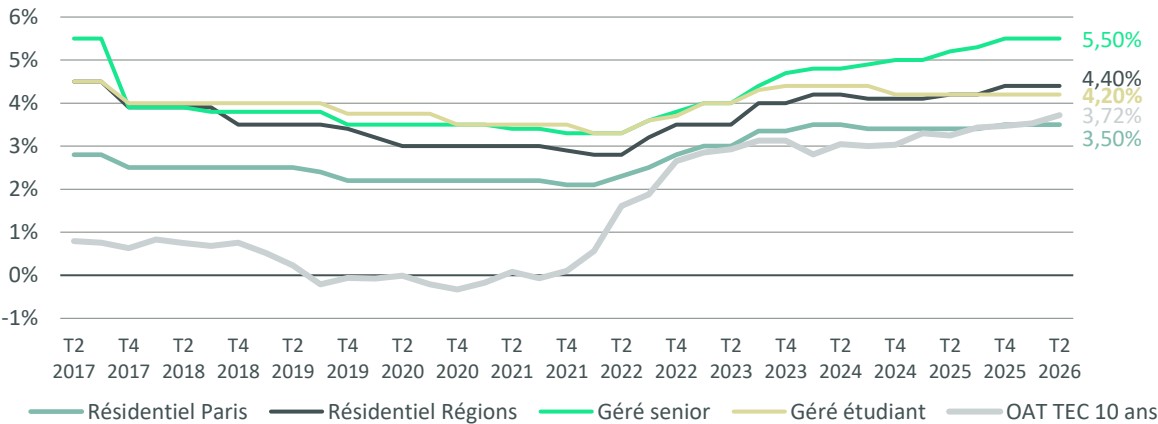
Concernant les taux, la poursuite de la remontée de l’OAT 10 ans instaure une prime de risque négative pour l’immobilier résidentiel classique. Les valeurs vénales se maintiennent malgré la baisse des volumes, grâce à l’absence de ventes contraintes et à la possibilité de revendre les logements à la découpe. Les taux *prime* sont restés stables ce trimestre pour l’ensemble des sous-produits résidentiels et s’échelonnent de 3,50 % pour le résidentiel classique à 5,50 % pour le résidentiel senior.

VISUEL 2 : Répartition des volumes par type de produits résidentiels au S1 2026



Source : CBRE / Immostat, T2 2026

VISUEL 3 : Taux de rendement *prime* par type de produit



Source : CBRE juillet 2026, Banque de France (OAT TEC moyen sur la période). Grille établie en partie à dire d’experts (Capital Markets, Valuation, Etudes), sachant qu’il n’existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie. Taux de rendement pour des acquisitions d’actifs résidentiels de logements libres en bloc, existants, de qualité, loués aux conditions de marché, réalisées par des investisseurs ayant une stratégie de détention de long terme. Hors LMNP et hors bailleurs sociaux.

Un marché locatif confronté au nouvel essoufflement côté acquisitions

Un ralentissement du marché des particuliers à l'acquisition au 2^e trimestre 2026

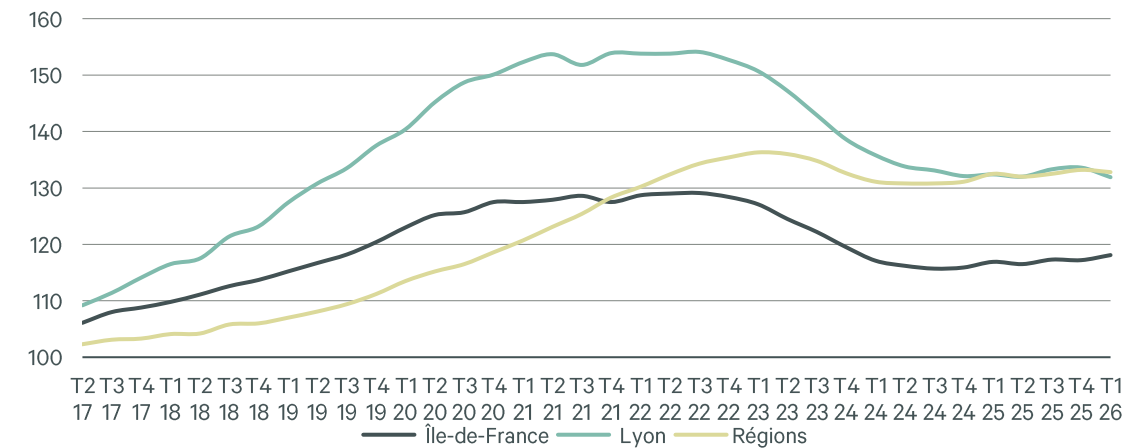
Après 18 mois de hausse, les volumes de ventes dans l'ancien s'infléchissent de nouveau depuis le mois de février, repassant sous la barre des 950 000 transactions en mai 2026 sur 12 mois glissants. La production de crédit recule en parallèle au 2^e trimestre, pour la première fois depuis le printemps 2024, les incertitudes liées au contexte géopolitique et la hausse des apports personnels pesant sur la demande. Les banques semblent toutefois disposées à prêter, comme l'illustre la faible progression des taux d'emprunt au T2 2026 malgré une nouvelle dégradation de l'environnement monétaire et financier, marquée notamment par le relèvement des taux directeurs de la BCE. Dans ce contexte, les prix, qui se sont stabilisés ces derniers mois, ne devraient pas repartir à la hausse, alors que la remontée des taux d'emprunt pourrait se poursuivre au 2nd semestre 2026.

Une offre locative insuffisante pour répondre à une demande croissante

Le nouvel essoufflement du marché de l'acquisition entraînera un report de la demande vers le marché locatif, qui ne s'est pas détendu malgré la légère reprise des ventes en 2025. Le nombre d'annonces disponibles à la location, en chute libre depuis mi-2021, continue de diminuer dans les principales métropoles françaises, rendant le parcours résidentiel des ménages toujours plus difficile.

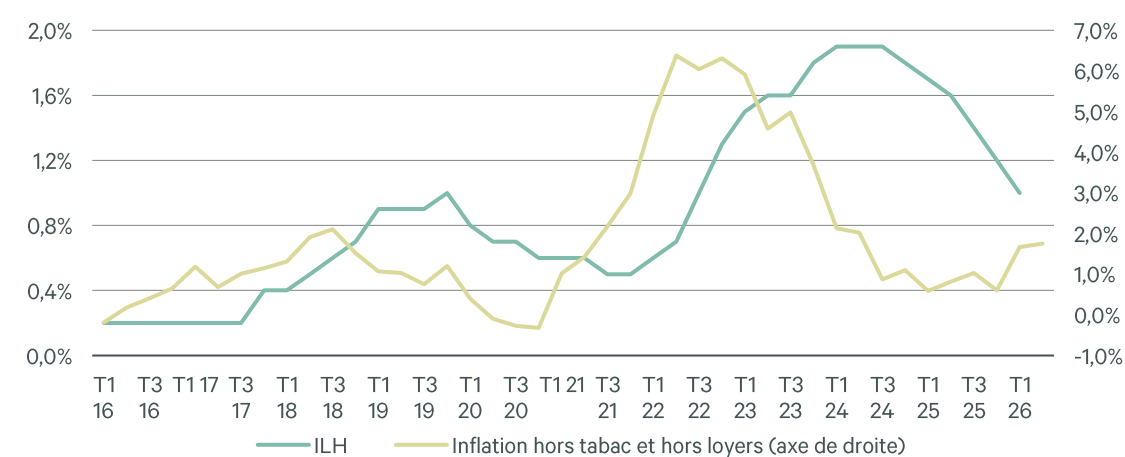
Cette hausse de la demande n'a pas d'incidence directe sur les valeurs locatives en raison des dispositifs d'encadrement mis en place dans les zones tendues et dans certaines agglomérations. À l'échelle nationale, les loyers d'habitation du secteur libre progressent de 1,0 % sur un an au T1 2026, en miroir de celui de l'inflation observé un an auparavant, sur laquelle reposent les dispositifs d'encadrement et d'indexation des loyers. Dans les prochains mois, la reprise de l'inflation induite par le conflit iranien devrait mécaniquement entraîner une accélération de la hausse des loyers.

VISUEL 4 : Indice des prix des appartements (base 100 = moyenne 2015)

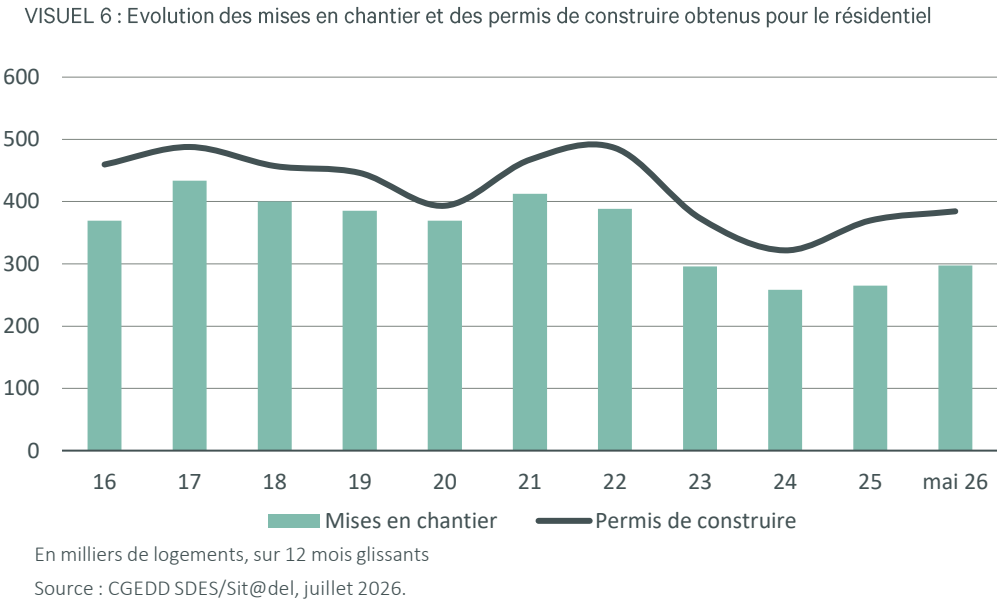


Source : INSEE, données CVS, logements dans l'ancien, juillet 2026. Dernières données disponibles au T1 2026.

VISUEL 5 : Indice des loyers d'habitation (ILH - secteur libre) et inflation



Source : INSEE, juillet 2026. Dernières données disponibles pour l'ILH au T1 2026.



Des mises en chantier qui progressent mais un important retard à rattraper

Depuis le creux observé à la fin de l’été 2025, les mises en chantier repartent fortement à la hausse. À fin mai 2026, le nombre de logements commencés sur douze mois glissants progresse de 20 % par rapport à la même période un an auparavant. Ce rebond n’a toutefois pas permis de combler le retard pris depuis 2023, avec un nombre de logements commencés toujours en retrait de plus de - 20 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

Pour la première fois depuis la crise de 2022, la construction de logements individuels se redresse mais ces derniers ne représentent plus que 36 % des logements commencés contre près de 45 % avant le fort ralentissement de la construction. Pour sa part, le résidentiel collectif avait amorcé sa stabilisation plus tôt, dès la fin de l’année 2023. Enfin, à noter le dynamisme de la construction de logements dits en « résidence » (résidences étudiantes, seniors, sociales, etc.) qui représentent 15 % des logements commencés fin mai 2026 sur 12 mois glissants, contre moins de 10 % en 2022 ; une modification de la répartition qui rappelle les dynamiques sur le marché de l’investissement.

Contacts

Estelle Barbary

Senior Consultant
Research
+ 33 (0) 1 53 64 30 71
estelle.barbary@cbre.fr

Sabine Echaliér

Director
Research
+ 33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echaliér@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Executive Director
Research
+33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

François-Xavier Pascal

Head of Residential
Investment Properties
+33 (0) 1 53 64 22 47
fx.pascal@cbre.fr

Catherine Hamon

Head of Residential
Valuation
+33 (0) 1 53 64 34 50
catherine.hamon@cbre.fr

Tasos Veziridis

Executive Director – Head of Research,
UK&I and Continental Europe
+44 (0) 7342 079 387
tasos.veziridis@cbre.com

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

