

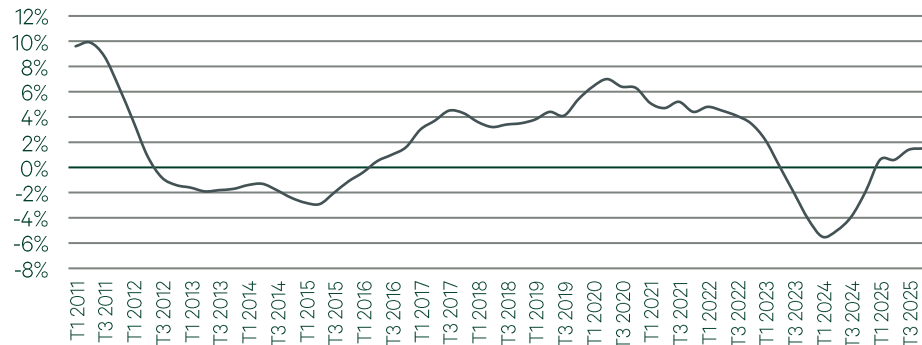
Une résilience à analyser avec prudence

INDICATEURS CLÉS – les flèches indiquent la variation annuelle

Sources : CBRE Research / Immostat, Yanport, INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA

Investissement bloc ▼ 718 M€ T1 2026	Taux de rendement <i>prime</i> ▲ 3,50 % Résidentiel Paris	Taux de rendement <i>prime</i> ▲ 4,40 % Résidentiel Lyon
Loyer médian Paris ▲ 29,2 € /m ² /mois - appartements	Loyer médian Lyon ▲ 14,4 € /m ² /mois - appartements	IRL ▼ + 0,6 % T1 2026
Nombre de ventes (ancien) ▲ 956 000 février 2026 - 12 mois glissants	Taux d'emprunt moyen ▲ 3,23 % mars 2026	Prix logements anciens ▲ + 1,1 % T4 2025

Visuel 1 : Variation annuelle des prix des logements anciens en France



Source : INSEE, Notaires de France, série CVS, France métropolitaine, maisons et appartements, T4 2025

Fondamentaux : un climat d'incertitude qui pourrait affecter le marché des particuliers

Des volumes de transactions au lot par lot toujours en hausse mais une dynamique qui se tarit

La remontée graduelle des taux d'emprunt pour les particuliers observée depuis la fin du 1^{er} semestre 2025 commence à se répercuter sur les volumes de transactions au lot par lot qui continuent de progresser mais à un rythme moins soutenu. Sur les 3 premiers mois de l'année, la production de crédit augmente également malgré les tensions géopolitiques, les banques essayant de faire aboutir les dossiers des ménages qui n'ont pas reporté leur projet, selon l'Observatoire Crédit Logement – CSA. Un ralentissement est toutefois probable dans les prochains mois alors que l'environnement économique et financier reste relativement morose.

Une stagnation des prix de l'ancien après une reprise de courte durée

La hausse des taux et la baisse de la demande reflétée par le recul des dossiers de prêts pourraient acter la fin de la remontée des prix qui ont déjà connu une stabilisation sur les derniers mois de l'année 2025. Les données plus récentes de MeilleursAgents font état d'une dynamique en-deçà de ce qui est habituellement observé au printemps, sans que les prix ne reculent franchement.

Une activité de construction plus qu'encourageante au T1 2026

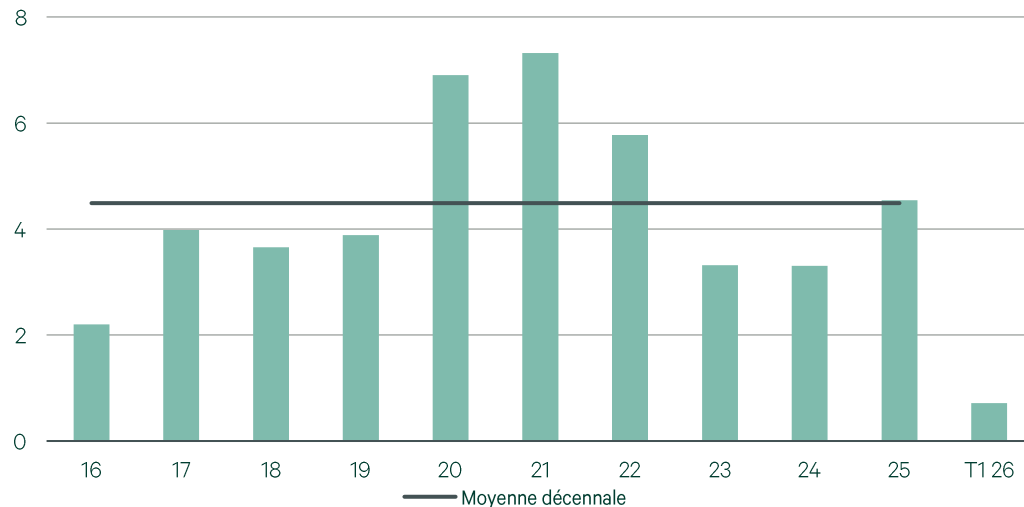
La forte progression du nombre de logements autorisés et mis en chantier est la bonne surprise du 1^{er} trimestre 2026, en hausse respectivement de + 22 % et +11 % fin mars 2026 sur 12 mois glissants par rapport à fin mars 2025. Le secteur n'a ainsi pas connu le ralentissement observé habituellement pendant les élections municipales et se relève du point bas atteint l'année dernière. Si le nombre de logements autorisés se rapproche de la moyenne des 10 dernières années (-7 %), le nombre de logements commencé reste faible (-20 %), accentuant le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Un nouveau pic d'inflation induit par la guerre en Iran qui tirera vers le haut les valeurs locatives

A l'échelle nationale, la croissance des loyers d'habitation dans le secteur libre continue de ralentir tout en restant largement supérieure à la moyenne décennale, reflétant la sortie du pic d'inflation déclenché par la guerre en Ukraine. Pour les mois à venir, le nouveau contexte inflationniste induit par le conflit en Iran entrainera mécaniquement un nouveau cycle de hausse des valeurs locatives au travers de l'indexation. Par ailleurs, le ralentissement du marché à l'acquisition continuera d'exacerber la tension sur un marché locatif enroué.

Le gouvernement Lecornu prévoit de déposer un projet de loi à l'été 2026 pour augmenter l'offre de logements. Les grandes orientations évoquées sont notamment la remise en location des logements présentant un DPE F et G sous condition d'un engagement de faire des travaux, la mise en place d'un dispositif « d'opérations d'intérêt local » pour accélérer les procédures administratives pour des opérations privilégiant la densification et le renouvellement urbain, ou encore la baisse du seuil de travaux pour le nouveau dispositif fiscal Jeanbrun.

Visuel 2 : Volumes d'investissement résidentiel bloc sur 10 ans



En Mds €

Source : CBRE Research / Immostat, T1 2025

CONTACTS

Estelle Barbary
Senior Consultant - Research
estelle.barbary@cbre.fr

Sabine Echalier
Director - Research
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot
Executive Director - Research
pe.boudot@cbre.fr

François-Xavier Pascal
Head of Living – Investment Properties
fx.pascal@cbre.fr

Catherine Hamon
Head of Living - Valuation
catherine.hamon@cbre.fr

Tasos Vezyridis
Head of Research, UK&I and
Continental Europe
tasos.vezyridis@cbre.com

Investissement : un 1^{er} trimestre en trompe-l'œil

Avec 718 millions d'euros investis, le marché de l'investissement résidentiel en bloc* en France prend la 2^e place du classement par typologie au T1 2026, derrière le commerce et devant le bureau. A l'image de la typologie à la tête du podium ce trimestre, le résidentiel a bénéficié de la signature d'une grande transaction, le 29 Sèvres à Paris, pour environ 210 millions d'euros. Cette bonne performance relativement aux autres classes d'actifs ne doit toutefois pas faire oublier que les volumes pour l'immobilier résidentiel sont en retrait par rapport au T1 2025 (-12 %). Le recul de près d'un tiers du nombre de transactions sur la même période illustre bien la faiblesse de l'activité sur un 1^{er} trimestre qui suit toutefois une fin d'année 2025 dynamique.

Sur les 3 premiers mois de l'année, la poursuite de l'engouement pour le résidentiel étudiant se confirme pour 2026 avec plus de 130 millions d'euros déjà identifiés. Le nombre d'acteurs qui cherchent à développer leur parc n'a jamais été aussi important et la concurrence est rude, notamment pour les résidences franciliennes. Si les volumes records de 2025 risquent de ne pas être battus en raison de l'absence de transaction de portefeuilles attendue dans les prochains mois, les processus de commercialisation en cours laissent envisager des bons résultats pour la catégorie en 2026.

A contrario, le marché du résidentiel classique souffre encore de l'absence des investisseurs institutionnels multiproduits, réservés face à la faiblesse des rendements courants mais aussi au manque d'opportunités qui correspondent à leurs critères d'investissement (taille de transactions, VEFA, etc.). Mis à part la cession du 29 Sèvres et une acquisition réalisée par Fidelity à Courbevoie, le marché reste animé par des opérations tournées vers la création de valeur, des préemptions et des acquisitions réalisées par des bailleurs sociaux. Si l'environnement économique joue, il n'est pas le seul facteur d'explication : un certain nombre d'actifs présentés sur le marché nécessite un important travail de rénovation pour répondre aux nouvelles réglementations et aux attentes actuelles en matière de confort, un exercice qui n'est pas le cœur de métier des acteurs à la recherche de rendement. Certaines opportunités à venir devraient toutefois permettre de tester l'appétit des acteurs institutionnels dans les prochains mois.

Le taux de rendement résidentiel classique prime est stable sur les derniers mois, à 3,50 % à Paris en mars 2026, la forte volatilité des taux sans risque n'ayant pas une incidence immédiate sur les valeurs immobilières. Dans cet environnement changeant, la décote bloc/lot par lot reste l'indicateur-clé pour la plupart des acteurs du marché.

**comprenant le résidentiel classique, logement intermédiaire, résidences étudiantes, résidences seniors, coliving, résidences intergénérationnelles mais excluant le logement social.*

© 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights>. CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris