

Immobilier : l'ancien en forme, le neuf cherche son souffle

L'immobilier hexagonal s'affirme comme un îlot de stabilité dans un monde incertain. Les professionnels du secteur pronostiquent une année 2026 favorable, dopée par le retour des investisseurs.



À Talence (Gironde), villa d'architecte de 190 m2 avec piscine et terrain de 600 m2 proposée par [Espaces atypiques](#) à 1,160 M€. © Espaces Atypiques/SP

Le marché immobilier français a terminé 2025 dans un équilibre fragile, où la reprise du marché ancien s'affirme nettement, tandis que [le neuf reste durablement freiné](#). Sur les douze derniers mois, près de 945 000 logements anciens ont été vendus, soit une progression de 12 % par rapport à l'année précédente, mais toujours inférieure d'un quart aux volumes atteints à l'été 2021.

« Les perspectives de marché sont bonnes pour 2026. Les clients se sont habitués aux aléas géopolitiques et souhaitent toujours investir dans la pierre, valeur refuge particulièrement pour les biens haut de gamme », analyse Julien Haussy, président d'Espaces atypiques.

Des achats à la loupe

Le marché ancien semble désormais dominé par une logique d'usage et de qualité. Les biens fonctionnels, bien configurés, avec deux ou trois chambres et une performance énergétique satisfaisante, trouvent preneur rapidement. À l'inverse, les logements standards ou énergétiquement inefficients stagnent, accentuant la fragmentation du marché.

Comme le souligne Thomas Lefebvre, directeur de l'analyse économique chez Meilleurs Agents, « *les acheteurs recherchent des biens prêts à vivre, sans travaux lourds, et la performance énergétique est devenue un critère incontournable de valorisation* » .

Cette reprise se fait dans un cadre plus raisonné : les prix se stabilisent après une correction cumulée de 7 % entre 2023 et 2024, et les délais de vente s'allongent, laissant aux acheteurs le temps d'évaluer la configuration, l'exposition et le coût des travaux.

Les primo-accédants représentent désormais 35 % des transactions, soutenus par le PTZ et des taux d'intérêt revenus à des niveaux soutenables. Les secundo-accédants restent la principale force d'achat, tandis que les investisseurs privés, encore absents, accentuent la tension sur le marché locatif dans les grandes villes et au-delà.

Home sweet home

Pour Charles Marinakis, président de Century 21, cette reprise se caractérise par un rééquilibrage : « *Le marché ancien repart, mais sans euphorie. L'activité est davantage portée par les acquéreurs occupant leur résidence principale, et la performance énergétique influence directement la valeur des biens. Les biens standards ou mal configurés sont négociés durement, tandis que les appartements rénovés et bien situés continuent de se vendre à des niveaux élevés.* »



À Blois, maison bourgeoise de 245 m2 avec 2 300 m2 de terrain proposée à 864 000 € par Espaces atypiques. © (Espaces Atypiques/SP)

Le neuf, quant à lui, reste en panne. Les ventes aux investisseurs particuliers ont chuté à seulement 9 500 unités en 2025, contre 65 000 lors d'une année normale, et les délais de commercialisation dépassent désormais deux ans dans de nombreuses villes. Les coûts élevés de construction, les normes environnementales et la rareté du foncier, conjugués à la fin du dispositif Pinel fin 2024, ont fortement réduit l'offre.

Plan de relance de la construction

Face à cette situation, le gouvernement a annoncé des mesures ambitieuses. Le Premier ministre Sébastien Lecornu a fixé un objectif de 2 millions de logements construits d'ici 2030, soit 400 000 par an.

Le statut fiscal du bailleur privé, basé sur le rapport Daubresse-Cosson, prévoit un amortissement de 5 % sur vingt ans pour le neuf et constitue un signal de confiance pour les investisseurs. Le plan Relance Logement 2026 ambitionne de produire 50 000 logements locatifs supplémentaires dès cette année, et le maintien de MaPrimeRénov' accompagne la transition énergétique.

Pour Guillaume Martinaud, président du réseau Orpi, ces annonces sont rassurantes pour le marché : « Les mesures offrent des perspectives aux investisseurs et aux professionnels. Psychologiquement, cela redonne confiance, ce qui est essentiel dans un domaine où le long terme est la règle. »

Dans l'ancien, la stabilisation des transactions permet de consolider les prix. Les biens de qualité, bien situés et

rénovés, continuent de résister et parfois de surperformer dans les quartiers prisés. Les appartements standards subissent davantage la pression de la négociation, et tout défaut - mauvais plan, 1^{er} étage, travaux à prévoir - est désormais sanctionné. La performance énergétique est centrale : les logements classés F ou G sont pénalisés et parfois exclus du financement bancaire.

Yann Jehanno, président de Laforêt, souligne l'évolution du profil d'achat : « *Les transactions progressent, mais la reprise reste fragmentée. Les primo-accédants gagnent du terrain, mais les investisseurs privés sont toujours en retrait. La tension sur l'offre locative demeure, et la progression des prix pourrait rapidement compliquer l'accès à la propriété pour les ménages modestes.* »

À Paris, les appartements haussmanniens ou les biens rénovés clé en main continuent de capter la demande, y compris internationale. Les biens plus ordinaires connaissent des négociations serrées et des délais plus longs. Le marché ancien est donc devenu un marché d'usagers exigeants, où la qualité, l'emplacement et l'efficacité énergétique dictent la valeur.

2026 : des signaux positifs

Pour 2026, la trajectoire du marché ancien devrait rester stable, à condition de maintenir des prix maîtrisés et des conditions de financement accessibles. La relance du neuf et de l'investissement locatif privé demeure cruciale pour équilibrer le marché sur le long terme et répondre aux besoins structurels de logements.

Ainsi, la pierre conserve son rôle central dans l'économie et dans le patrimoine des Français. Le marché ancien tire la reprise, tandis que le neuf attend un relèvement structurel, dépendant des mesures gouvernementales et de la confiance des investisseurs.

L'année 2025 a démontré qu'une reprise stable et raisonnée est possible même dans un contexte incertain. Les perspectives pour 2026 restent prudentes mais encourageantes : la lisibilité retrouvée du marché ancien et le succès des mesures pour le neuf détermineront l'avenir de l'investissement locatif et de la production de logements en France.