Presse écrite FRA

Les Echos

Edition : **1er septembre 2026 P.19**

Famille du média : **PQN (Quotidiens nationaux)**

Périodicité : **Quotidienne**

Audience : **799000**

Sujet du média : **Economie - Services**

Journaliste : **Anne-Sophie Vion**

Nombre de mots : **1195**

ENTREPRISES

Reprise estivale du marché immobilier malgré un contexte économique tendu

LOGEMENT

Le marché résidentiel français fait preuve d'une surprenante résistance cet été, après un printemps morose et en dépit du renchérissement du crédit.

Mais la stabilité des prix masque des ajustements contrastés selon les zones géographiques et la qualité des logements.

Anne-Sophie Vion

En apparence, le marché résidentiel tricolore a retrouvé de l'entrain dans cette période estivale. Le ralentissement de l'activité observé depuis le printemps s'essouffle tandis que les prix immobiliers demeurent quasi stables. Plusieurs réseaux d'agences en témoignent, au vu de leur activité en juillet et dans les premières semaines d'août un peu partout en France.

Ainsi, Yann Jéhanno, président de Laforêt, dit constater, *« après un deuxième trimestre morose, où des acquéreurs avaient marqué une pause, une reprise de l'activité depuis presque deux mois »*. En conséquence, le nombre de transactions pour l'ensemble du réseau, qui reculait de 3 % depuis le début de l'année, à fin juin, progresse désormais de 1 % au 20 août.

Ces dernières semaines, dans un environnement pourtant stressant, alors que la France vivait sa pire saison en matière d'incendies et de canicules à répétition, les acheteurs étaient plus nombreux. Et les vendeurs, qui avaient un moment suspendu leurs projets, les ont davantage concrétisés. Le climat anxiogène en lien avec les conflits au Moyen-Orient et entre la Russie et l'Ukraine *« s'est banalisé et s'efface au profit du quotidien »*, analyse le patron de Laforêt. En quelque sorte, appuie-t-il, *« les ménages qui avaient de l'immobilier "dans la tête" sont revenus aux fondamentaux du marché »*.

Le renchérissement des prêts à l'habitat qui se poursuit n'inquiète pas outre mesure. Certes, le contexte géopolitique éruptif, entraînant la hausse de l'inflation, celle des taux des emprunts d'Etat et le resserrement monétaire en juin d'un quart de point de la Banque centrale européenne (BCE), a poussé les banques à remonter les taux immobiliers.

Mais le coup de chaud actuel sur les prêts à l'habitat demeure limité. Selon les chiffres du dernier Observatoire Crédit Logement-CSA, le taux moyen des crédits s'est élevé en juillet à 3,3 % en moyenne, toutes durées confondues et hors assurance. Surtout, atteste Julien Langlade, président du courtier Cafpi, *« les banques ont toujours envie de prêter et de proposer à des primo-accédants des prêts à taux zéro et des offres à taux bonifiés »*.

Bonne tenue des zones rurales

Dans le même temps, les prix restent globalement étales au niveau national. A l'échelle de l'Hexagone, et selon les chiffres dévoilés par SeLoger – Meilleurs Agents – « Les Echos » au 1er septembre 2026, la reprise de l'activité continue d'entraîner dans son sillage celle des prix, sans excès toutefois. En huit mois, le prix moyen pour se loger en France augmente de 0,5 %, à 3.143 euros par mètre carré. Sur un

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle.
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

mois, les prix s'apprécient de 0,1 %.

A Paris, la légère hausse des tarifs des appartements anciens constatée depuis plusieurs mois se confirme en août. Le prix moyen s'y négocie à 9.670 euros/m², en progression de 0,2 % en un mois et de 0,5 % depuis début 2026, au 1er septembre.

Au sein du Top 20 des plus grandes villes de France, les prix des appartements continuent d'augmenter pour une majorité d'entre elles, comme à Reims et Nîmes (+0,9 % sur un mois, au 1er septembre), à Nice et Bordeaux (+0,6 %), à Toulouse, Lille et Toulon (+0,4 %). A l'inverse, parmi ces 20 villes, les prix s'effritent encore à Grenoble (–1 % sur un mois), au Mans et à Nantes (–0,6 %), à Angers, Rennes et au Havre (–0,5 %), notamment.

« Nous ne voyons pas de corrections sévères des prix mais plutôt des ajustements selon les zones géographiques et la qualité des logements », confirme Yann Jéhanno. Quant à l'indice des prix immobiliers (IPI) des zones rurales, calculé sur les prix des maisons, il croît de 4,1 % sur 8 mois (0,2 % en août), au 1er septembre 2026.

« Dans les territoires concernés, schématiquement à 40 minutes en voiture des grands centres urbains, le pouvoir d'achat immobilier des ménages est moins contraint grâce à des prix beaucoup plus abordables. Ce qui permet d'amortir le renchérissement du crédit », analyse Thomas Lefebvre, vice-président data et science de SeLoger-Meilleurs Agents. La résilience estivale du marché résidentiel ne doit toutefois pas occulter des points de vigilance. Face à une offre de biens largement reconstituée, les acheteurs sont plus avertis et exigeants. *« Ils sont fébriles et ont peur de "mal acheter"*, remarque Julien Haussy, président et fondateur du réseau Espaces Atypiques. *Les délais de réflexion sont plus longs et ils posent beaucoup de questions. Ils ont peur de se tromper, de surpayer et se demandent sur les prix vont baisser ou pas. »*

Le pouvoir d'achat reste en tête des préoccupations. *« Alors que l'inflation perdure, nos clients se disent préoccupés par l'augmentation des prix du carburant, le déremboursement des soins médicaux, mais aussi leur retraite future »*, note Yann Jéhanno. Ce qui se traduit par une approche prudente dans leur projet. Des ménages ne vont pas au maximum de l'endettement et continuent à épargner.

Certains renoncent à leur désir de maison avec jardin, trop coûteuse à l'achat comme en entretien et nécessitant souvent la possession de deux voitures. Ils lui préfèrent l'acquisition d'un appartement, plutôt en centre-ville ou dans des communes correctement reliées aux transports, synonyme d'un train de vie moins dispendieux. Ils sont aussi *« très regardants sur les infrastructures dans leur ensemble et l'économie locale*, précise-t-il. *Ils achètent en bon père de famille »*. Les futurs acquéreurs vérifient que tout est en règle, du coût des travaux au règlement de copropriété. *« Ils sont tatillons sur le logement comme sur son environnement »*, appuie Julien Haussy.

Rentrée politique compliquée

Face à ces acheteurs plus exigeants, et sur le segment des biens haut de gamme, *« des vendeurs s'entêtent sur des mises en vente à des prix élevés »*, relève Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Ils avaient acquis leurs biens il y a quatre ou cinq ans et veulent revendre au même prix sans tenir compte de la baisse du marché.

Le secteur des Hauts-de-Seine, notamment dans des villes comme Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray ou encore Vaucresson et Marnes-la-Coquette, et sur le littoral Ouest, une station huppée comme Deauville, souffrent. Les prix des maisons s'y étaient envolés dans la période post-Covid. *« Il faudrait que les vendeurs concèdent des décotes de prix entre 15 % et 20 % et, à partir de là, ils pourront vendre »*, évalue Richard Tzipine.

Autre (gros) grain de sable pour le marché, la rentrée économique et politique s'annonce compliquée. Un des indicateurs clés reste l'évolution des taux directeurs de la BCE qui se prononcera le 10 septembre. Elle conditionnera l'éventuelle poursuite du renchérissement des prêts aux particuliers. ■

> « Les délais de réflexion des acheteurs sont plus longs et ils posent beaucoup de questions. Ils ont peur de se tromper, de surpayer et se demandent sur les prix vont baisser ou pas. »
>
> **JULIEN HAUSSY**
> Président et fondateur du réseau Espaces Atypiques

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle.
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.