

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Vertou (44), le 14 septembre 2026

**Immobilier : quand l'attentisme devient un risque.
Le marché n'est pas à l'arrêt, il s'ajuste.**

Inflation à 2,4 %, taux longs au-dessus de 4 %, incertitude politique : les raisons d'attendre ne manquent pas. Mais un marché qui trie n'est pas un marché mort. L'ancien reste au-dessus de sa moyenne de long terme, avec 958 000 transactions sur 12 mois au 30 juin, tandis que, dans le neuf, le volume global tombe sous les 40 000 réservations au premier semestre 2026. Mais pour Consultim Groupe le véritable risque n'est pas d'investir dans l'incertitude mais d'attendre un monde qui n'en aura jamais. L'enjeu n'est donc pas de prévoir le retour d'un environnement parfait, mais de sélectionner les actifs adaptés au monde tel qu'il est : au bon prix, avec le bon rendement net, le bon financement et le bon horizon.

L'attentisme a désormais un coût

L'inflation n'est pas neutre pour l'épargne. Près de 785 milliards d'euros sont aujourd'hui placés par les ménages sur des dépôts à vue et des livrets ordinaires faiblement rémunérés, alors que l'inflation s'établissait à 2,4 % en août.

Le changement de régime est plus profond : inflation plus durable, taux d'intérêt structurellement plus élevés et besoins massifs de financement liés notamment à la défense, à la transition énergétique et aux infrastructures technologiques. Dans ce contexte, l'attentisme n'est pas une absence de décision : il a lui aussi un coût.

Sollicité par Consultim Groupe pour éclairer cette lecture, l'économiste et essayiste Nicolas BOUZOU observe que « *plutôt que de reporter les investissements, la réflexion doit être de savoir quels types d'investissements sont adaptés à un contexte économique qui est amené à durer* ».

Dans l'ancien, le marché s'est adapté

Sur douze mois à fin juin 2026, 958 000 transactions ont été réalisées dans l'ancien, soit environ 10 % de plus que la moyenne observée sur vingt ans. La hausse des taux a réduit la solvabilité, mais le marché s'est ajusté : prix, apport et durée des crédits évoluent. En août, le taux moyen des crédits immobiliers atteignait 3,31 % et la durée moyenne 252 mois.

Le marché secondaire du LMNP géré confirme cette adaptation. Chez LB2S, plus de 60 % des réservations 2026 recourent désormais au crédit, alors que les années précédentes étaient majoritairement orientées vers des acquisitions en cash. Le Baromètre du LMNP géré ancien rappelle que le rendement affiché ne suffit pas : selon les typologies, environ 80 % à 95 % du rendement brut est réellement conservé après les charges prévues au bail. Rendement net, qualité du bail, durée et exploitant redeviennent les principaux critères de sélection.

Contact Presse Galivel & Associés**Tiphane Rouaud – 01 41 05 02 02 / 06 31 48 13 37**galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Dans le neuf, un frémissement investisseur au milieu d'un marché toujours sinistré

Le contraste avec l'ancien est brutal. Selon l'Observatoire FPI, seulement 38 932 logements neufs ont été réservés au premier semestre 2026 : un volume dérisoire au regard des besoins de logement et encore en baisse de 18,3 % par rapport à un premier semestre 2025 déjà historiquement faible. Pour la première fois, le marché passe sous le seuil des 40 000 réservations sur un semestre.

Les ventes en bloc sont au cœur de la chute : 9 810 réservations au S1, soit -37 % sur un an, avec une accélération à -40,8 % au seul T2. Les propriétaires occupants reculent également fortement : 18 849 réservations, -16,8 %. Seule note positive, les investisseurs particuliers progressent à 6 573 réservations (+19,4 %), mais ce niveau reste environ 70 % inférieur à la moyenne des premiers semestres observés sur la décennie précédente. Le rebond existe ; il part de tellement bas qu'il ne peut être confondu avec une reprise du neuf.

Les résidences services résistent mieux : environ 3 700 réservations estimées au S1 2026, en recul d'environ 5 % sur un an et à un niveau beaucoup plus proche de leur moyenne historique récente. Et certaines opérations correctement calibrées trouvent leur marché : à Cannes, la résidence Mobility Azurée, lancée à la rentrée 2025, a atteint son seuil d'actabilité dès le printemps 2026 ; à Dijon, la résidence étudiante Uxco, lancée en mars 2026, devient actable en cette rentrée.

Evidemment, le logement neuf reste dans une crise profonde, mais la demande d'investissement n'a pas disparu. Elle sélectionne beaucoup plus fortement les opérations dont le prix, l'usage, le rendement et le montage répondent aux nouveaux arbitrages des investisseurs.

L'immobilier protège partiellement de l'inflation et reste un actif réel

Dans un environnement inflationniste, l'immobilier conserve une caractéristique singulière : ses revenus sont indexés sur l'inflation. Entre 2020 et 2026, les prix à la consommation ont progressé d'environ 18 %, contre 16 % pour l'ILC et 14 % pour l'IRL. La protection n'est ni parfaite ni automatique, mais elle s'avère bien réelle. Surtout, l'immobilier est avant tout un actif réel, concret et productif, avant même d'être un actif financier : il répond à des besoins de logement, d'études, de mobilité, de tourisme, de vieillissement et de dépendance.

« En 2022, on attendait la fin de l'inflation. En 2023, la baisse des taux. En 2024 et 2025, la reprise. En 2026, allons-nous attendre l'élection de 2027 ? Le vrai risque est d'attendre un monde sans incertitude », résume Edouard FOURNIAU, Président de Consultim Groupe. Pour lui, l'immobilier ancien montre que le marché sait s'adapter ; le neuf montre qu'il sait aussi trier.

« Le logement mérite toutefois mieux qu'une succession de mesures ponctuelles. Il faut retrouver une vision de long terme, capable de répondre à nos besoins de logement et de redonner confiance à ceux qui financent l'immobilier, notamment les particuliers », conclut Édouard FOURNIAU.

2027 ne doit pas devenir une nouvelle raison d'attendre

La présidentielle doit être l'occasion de remettre le logement au cœur du débat. Production, investissement locatif, fiscalité, financement, logement étudiant, mobilité, vieillissement : le logement traverse tous les parcours de vie et constitue un marqueur de société.

Consultim Groupe finalise un dispositif dédié à la présidentielle 2027 qui visera à interroger les attentes des Français et des professionnels, ainsi que la vision du logement et de l'immobilier portée par les principaux candidats.

Sources et méthodologie

Données macroéconomiques et immobilières : INSEE, Banque de France, Agence France Trésor, Observatoire Crédit Logement/CSA et FPI France. Données FPI du premier semestre 2026 publiées le 9 septembre 2026. Les données relatives aux résidences services sont présentées comme des estimations. Données du Baromètre LB2S arrêtées au 6 juillet 2026 ; rendements correspondant aux médianes observées par type de résidence. LB2S réalise en moyenne environ 1 000 ventes et 5 000 estimations par an sur le marché secondaire de l'immobilier géré.

A propos de Consultim :

Consultim Groupe est un acteur de référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, le Groupe a commercialisé plus de 13 Md€ d'actifs via son réseau de partenaires professionnels du patrimoine. Le Groupe s'appuie sur environ 175 collaborateurs, plus de 2 500 partenaires professionnels du patrimoine et accompagne près de 77 000 clients.

Ses principales expertises couvrent l'immobilier géré neuf et ancien, le démembrement de propriété, la dette privée immobilière et les services aux investisseurs.

- Cerenicimo : sélection et commercialisation d'immobilier d'investissement neuf (étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme).
- iPlus : spécialiste du démembrement de propriété.
- Finple : plateforme de financement participatif dédiée au financement de l'économie réelle.
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété.
- Propertimo : spécialiste de la gestion immobilière et du property management sous bail commercial.
- Expertim : expert-comptable immobilier, spécialiste de l'immobilier patrimonial (LMNP/LMP et Jeanbrun).