Communiqué de presse

12 octobre 2026

# Logement : un recul qui s'installe et appelle un sursaut des pouvoirs publics

***Alors que l'Assemblée nationale examine le projet de loi Relance et Décentralisation du Logement, CAFPI appelle les pouvoirs publics à soutenir un marché du logement en net recul : la hausse des taux qui repart, une production de neuf insuffisante, et un recul persistant des investisseurs particuliers appellent une action forte, à la hauteur du poids économique du secteur.***

Le répit aura été de courte durée. Après la parenthèse estivale, les taux repartent nettement à la hausse, de 3,53 % à 3,58 % sur 25 ans en l'espace d'un seul mois, selon la météo des taux CAFPI d'octobre. Cette remontée est alimentée par l'OAT à 10 ans : installée au-dessus de 4 % depuis la mi-août, elle a flambé jusqu'à frôler les 5 % le 1er octobre, son plus haut niveau depuis 2002. La Banque centrale européenne ajoute à la pression : elle a relevé ses taux directeurs de 0,25 point le 10 septembre, à 2,50 %, alors que l'inflation en zone euro, selon l'estimation flash d'Eurostat, a bondi à 3,8 % en septembre contre 3,2 % en août, son plus haut niveau depuis 2023. Le signal le plus préoccupant vient toutefois de la production de crédit : après une courte embellie au début du printemps, l'atterrissage a été rapide, au point que l'Observatoire Crédit Logement/CSA estime qu'avec le mois d'août « *le marché des crédits s'est engagé sur le chemin de la récession* ». La production de crédits recule de 16,8 % en niveau trimestriel glissant (juin-août 2026) et le nombre de prêts accordés de 14,5 %, contre des hausses de 33,4 % et de 42,2 % un an plus tôt à la même époque. Sur douze mois glissants, la production, encore en hausse de 31,1 % fin 2025, est désormais en recul de 1,7 %. Ce retournement fragilise un peu plus un retour des acquéreurs qui restait déjà timide, et vient s'ajouter à un problème structurel non résolu : une production de logements neufs toujours insuffisante.

Cette fragilité tient aussi au recul des investisseurs particuliers, dont le nombre a nettement diminué ces dernières années. Ce repli tient à plusieurs facteurs : l'instabilité politique et réglementaire, des normes jugées trop contraignantes ou changeantes comme le HCSF ou les critères DPE, et des dispositifs d'aide à l'investissement marqués par l'instabilité depuis plusieurs années, avec Pinel supprimé sans relais, PTZ resserré puis rouvert, et dernièrement le dispositif Jeanbrun, quasi inexistant et encore inconnu du grand public. Pour CAFPI, la relance du logement suppose de redonner aux investisseurs particuliers la confiance et la visibilité dont ils ont besoin.

« *Le marché s'enlise : la demande est là, mais la remontée des taux vient rappeler que rien n'est acquis. Pinel, PTZ, Jeanbrun, normes HCSF ou DPE : depuis plusieurs années, chaque avancée sur l'investissement locatif semble suivie d'un pas en arrière. Sans un cadre stable et lisible, ni le retour des investisseurs ni le redémarrage de la construction ne pourront s'installer durablement* », estime Julien Langlade, président de CAFPI.

***Contact Presse***

**Galivel & Associés**
**Carol Galivel / Julien Michon**
**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**
galivel@galivel.com

**Faire du dispositif Jeanbrun un véritable déclencheur d'investissement**

Chez CAFPI, le nombre de dossiers de financement consacrés à l'investissement locatif a reculé d'environ 20 % entre le premier semestre 2024 et le premier semestre 2026. Créé en 2026, le dispositif Jeanbrun pose les bases d'un nouveau statut fiscal du bailleur privé, stable jusqu'à fin 2028, mais sa version initiale n'a pas encore créé un avantage assez puissant pour provoquer un retour massif des particuliers vers l'investissement locatif. Son élargissement : seuil de travaux supprimé, DPE assoupli, maisons individuelles et ancien rénové réintégrés va dans la bonne direction, mais n'est encore adopté qu'en première lecture et va être débattu dans les prochaines semaines à l'Assemblée nationale. Pour CAFPI, il doit être définitivement adopté pour soutenir l'ensemble des investisseurs.

« *Un dispositif fiscal n'est efficace que s'il impacte réellement la décision d'un investisseur, ce qui suppose la stabilité. Le dispositif Jeanbrun a posé une première pierre ; il faut désormais le sécuriser dans la durée* », souligne Julien Langlade.

**Relancer l'investissement locatif, c'est aussi relancer le neuf**

Au deuxième trimestre 2026, les mises en vente de logements neufs reculent de 17,9 % sur un an et les ventes totales de 23,6 %, selon l'Observatoire de la FPI, et les autorisations de construire reculent à leur tour de 8 % entre avril-juin 2026 et avril-juin 2025. Pour CAFPI, ce repli des autorisations aggrave le déficit structurel de logements neufs et retarde d'autant la remontée des mises en chantier nécessaire pour absorber la demande.

**Le Plan de relance doit créer un choc d'offre**

CAFPI appelle les députés à préserver et renforcer les mesures qui agissent directement sur l'offre de logements, en leur donnant enfin de la stabilité dans le temps.

Trois leviers apparaissent prioritaires :

1. Rendre l'investissement locatif attractif, en sécurisant durablement le dispositif Jeanbrun pour donner aux particuliers de la visibilité sur la rentabilité de leur investissement.
2. Accélérer la production de logements neufs, en simplifiant les procédures et en transformant le rebond des autorisations de construire en mises en chantier.
3. Remobiliser le parc existant, en permettant la rénovation et la remise sur le marché de logements exclus de la location faute de performance énergétique suffisante.

Au niveau national, remobiliser les logements vacants ou mal utilisés est un signal utile, mais une contrainte seule ne crée pas d'offre nouvelle : le vrai levier est d'épauler les propriétaires pour lever les blocages qui freinent leur remise sur le marché, via une garantie loyers impayés et un guichet unique de rénovation (MaPrimeRénov', éco-PTZ). Cette remobilisation ne doit pas se faire au détriment de l'investissement locatif privé : ce sont les deux faces d'une même politique de l'offre.

« *Le logement pèse lourd dans l'économie française : il mérite mieux qu'une succession de dispositifs instables et sans lisibilité. Remettre des logements vacants sur le marché est utile, mais ne remplace pas des investisseurs en confiance et une construction qui repart. C'est toute la responsabilité de cette rentrée parlementaire, les pouvoirs publics doivent se saisir du logement à bras-le-corps et en faire un sujet majeur, à la hauteur de son poids dans l'économie nationale* », conclut Julien Langlade.

***Contact Presse***

**Galivel & Associés**
**Carol Galivel / Julien Michon**
**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**
galivel@galivel.com

***CAFPI en bref :***
Leader du marché des crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 171 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2025, CAFPI a finalisé 30 000 dossiers auprès de 100 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédit immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

***Contact Presse***

**Galivel & Associés**
**Carol Galivel / Julien Michon**
**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**
galivel@galivel.com