



Janvier 2026

États-Unis, Europe, France : trois vitesses pour le marché immobilier résidentiel

Alors que la phase de correction immobilière touche à sa fin dans certaines zones du monde, le marché résidentiel mondial avance désormais à trois vitesses.

Aux États-Unis, le rééquilibrage est déjà largement engagé, porté par un retour à des niveaux d'offre proches de l'équilibre et une demande solvable. En Europe, la transition s'opère plus progressivement et de manière hétérogène, au rythme des politiques monétaires nationales et des spécificités de chaque marché. En France, l'ajustement reste plus contraint, sous l'effet combiné du durcissement des conditions de crédit, du cadre réglementaire et de la prudence accrue des ménages.

Dans ce contexte, ERA Immobilier décrypte les nouveaux équilibres du résidentiel.*

États-Unis : un rééquilibrage déjà bien engagé

Le marché résidentiel américain apparaît aujourd'hui comme le plus avancé dans ce processus d'ajustement. Le stock de logements disponibles est estimé entre 1,3 et 1,5 million de biens, soit environ cinq mois d'offre, un niveau proche de l'équilibre. Les délais moyens de vente se sont normalisés, s'établissant entre 32 et 38 jours, contre moins de 20 jours lors de la phase de surchauffe post-pandémie.

Une baisse d'environ un point des taux d'intérêt pourrait permettre à 5 à 6 millions de ménages supplémentaires d'accéder à la propriété. Le profil des acteurs illustre également cette maturité du marché : l'âge médian des vendeurs se situe désormais autour de 63 à 65 ans, tandis que les primo-accédants achètent en moyenne entre 39 et 41 ans. Près de 75 à 80 % des transactions concernent des acheteurs déjà propriétaires, dont une part significative réalise leur acquisition sans recours au crédit.

Europe : une normalisation plus progressive et hétérogène

À l'échelle européenne, la normalisation est plus lente et marquée par de fortes disparités nationales. Le niveau d'offre se situe en moyenne entre six et sept mois, traduisant un marché encore attentiste. Les délais de vente s'étendent généralement de 50 à 70 jours selon les pays et les grandes métropoles.

Une baisse d'un point de taux pourrait réactiver la demande de 2 à 3 millions de ménages à l'échelle du continent. D'un point de vue démographique, l'âge moyen des



vendeurs se situe entre 58 et 62 ans, tandis que les primo-accédants achètent le plus souvent entre 36 et 39 ans. Le recours au crédit reste prédominant, avec une part d'achats comptants estimée entre 15 et 20 %, nettement inférieure à celle observée aux États-Unis.

« En Europe, nous entrons dans une phase de transition plus longue. Les marchés se rééquilibrent, mais à des vitesses différentes selon les pays, en fonction des systèmes de financement, de la démographie et des cadres réglementaires », souligne François Gagnon, président de ERA Europe et ERA France.

France : un marché sous contraintes, en phase d'ajustement

Le marché français se distingue par des contraintes réglementaires et de financement plus marquées. Le stock disponible représente environ sept à huit mois d'offre, avec de fortes disparités entre zones tendues et territoires secondaires. Les délais moyens de vente s'allongent, oscillant entre 70 et 90 jours, et dépassent parfois les 100 jours hors des grandes métropoles.

Une baisse d'un point des taux d'intérêt pourrait redonner accès au marché à environ 1,2 à 1,5 million de ménages. Les profils d'acheteurs et de vendeurs traduisent ces tensions : l'âge moyen des vendeurs se situe autour de 55 à 60 ans, tandis que les primo-accédants achètent en moyenne entre 34 et 38 ans, souvent avec un apport personnel. Les achats sans recours au crédit demeurent marginaux, représentant environ 8 à 12 % des transactions.

« En France, l'ajustement est plus contraint. Les ménages sont prudents, les conditions d'accès au crédit restent exigeantes et les décisions se prennent sur un temps plus long. Cela renforce plus que jamais le rôle du professionnel comme tiers de confiance. », précise François Gagnon.

Une tendance de fond commune aux trois marchés

Malgré ces trajectoires contrastées, une tendance de fond se dégage clairement à l'échelle internationale : la fin des marchés ultra-rapides, l'allongement des délais de vente, le recentrage sur la solvabilité réelle des ménages et le retour à des stratégies patrimoniales de long terme.

Le marché immobilier mondial n'est pas confronté à une crise systémique, mais à une recomposition profonde. Les États-Unis semblent avoir pris une longueur d'avance dans leur ajustement, l'Europe avance de manière plus prudente et hétérogène, tandis que la France demeure dans une phase de transition plus encadrée.

**Sources : NAR economists USA, et ERA USA et ERA Europe, FNAIM, ERA PT*



Marché résidentiel : trois dynamiques, une lecture comparative

Indicateurs clés	États-Unis	Europe	France
Phase de marché	Rééquilibrage avancé	Transition progressive	Ajustement sous contraintes
Stock de logements disponibles	Environ 5 mois	6 à 7 mois	7 à 8 mois
Délais moyens de vente	32 à 38 jours	50 à 70 jours	70 à 90 jours
Sensibilité aux taux d'intérêt	Très élevée	Élevée mais hétérogène selon les pays	Très élevée
Part des achats sans crédit	Fréquente	Limitée (15 à 20 %)	Marginale (8 à 12 %)
Frein principal du marché	Coût du crédit	Fragmentation des marchés	Contraintes réglementaires

À PROPOS DE ERA IMMOBILIER

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 425 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés.. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.