



La présente note recense les principaux indicateurs macroéconomiques qui intéressent la promotion immobilière, et livre quelques éléments d'analyse.

Les principaux indicateurs macro-économiques français

La croissance perdure [+0,9 % en 2025]

La croissance du PIB est relativement faible au T4 2025 (+0,2 %) par rapport au trimestre précédent (+0,5 %). Sur l'année 2025, la croissance s'établit à +0,9 %. Cette première estimation de l'Insee s'explique principalement par la demande intérieure, avec une consommation des ménages en légère accélération mais un investissement qui freine. La croissance est surtout tirée par le commerce extérieur, en raison d'un net recul des importations, tandis que les variations de stocks pèsent négativement sur l'activité ([Insee, 30/01/2026](#)). La production de la branche Construction (bâtiment et travaux publics) termine 2025 en contraction de -0,8 %, à l'instar de l'investissement des entreprises de la branche (-1,4 % en 2025 après -1,7 % en 2024).

D'après la Banque de France, l'activité dans le bâtiment a peu évolué en décembre 2025 ([Banque de France, 13/01/2026](#)). Les perspectives restent stables bien que l'activité attendue soit mieux orientée pour le second œuvre, soutenu par les travaux de rénovation, que le gros œuvre, notamment en raison d'arrêts de chantiers saisonniers plus prolongés. Par ailleurs, les difficultés de recrutement subsistent, et les carnets de commandes continuent de se dégrader.

Les estimations des principaux organismes de référence sur la croissance du PIB français en 2025 apparaissent légèrement révisées à la hausse, et se situent désormais à +0,8 %. Si l'incertitude nationale et internationale s'estompe, 2026 serait légèrement meilleure, soutenue par une amélioration des perspectives économiques européennes ([voir ici](#) le détail).

L'investissement des ménages s'améliore [+0,8 % en 2025]

L'investissement des ménages repart à la hausse au T4 2025 (+1,1 %) par rapport au trimestre précédent. Cependant, l'amélioration une hausse limitée à +0,8 % pour l'année 2025 après la forte baisse de -5,6 % de 2024 ([Insee, 30/01/2026](#)). La perspective d'une remontée des taux des crédits immobiliers produit un léger sursaut de l'investissement des ménages. Par ailleurs, au T4 2025, les dépenses de consommation des ménages progressent modérément (+0,3 %), portées par les biens manufacturés, l'habillement-textile et certains services de transport, mais avec des dynamiques contrastées selon les postes et un ralentissement marqué sur l'ensemble de l'année (+0,4 % en 2025 après +1 % en 2024).

Un taux d'épargne élevé [18,4 %]

Le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages se dégrade légèrement au T3 2025 (-0,2 %), d'abord en lien avec un regain d'inflation durant cette période. Le pouvoir d'achat du RDB serait ainsi réduit en 2025 après avoir progressé de +2,5 % en 2024 ([Insee, 30/01/2026](#)). Parallèlement, le taux d'épargne des ménages¹ se maintient à un niveau élevé (18,4 % au T3 2025), en raison de la faiblesse de l'investissement des ménages, et de leur modeste consommation. Pour rappel, hors périodes de confinement, le taux d'épargne des ménages se situait autour de 15 % au cours des huit années précédentes.

Au T2 2025, en raison du climat d'incertitude qui pousse à l'épargne de précaution, le flux d'épargne brute des ménages a atteint 91,6 milliards d'euros, un niveau comparable à celui du T1 2025 et toujours plus proche du niveau historique du T2 2020 (95,6 milliards d'euros) ([Banque de France, 20/11/2025](#)). Cependant, une part croissante de cette épargne (40,8 milliards d'euros au T2 2025) s'oriente très progressivement vers l'investissement (essentiellement pour les ménages, dans le logement neuf et les gros travaux de rénovation).

Le reste de cette épargne (33 milliards d'euros au T2 2025) est orienté vers les placements financiers. Désormais moins rémunératrice, la décollecte s'est poursuivie sur les livrets d'épargne réglementée (-5,8 milliards d'euros au T3 2025). Elle est restée stable vers les dépôts à vue (+3,6 milliards d'euros au T3 2025) mais a crû vers l'assurance-vie et l'épargne retraite en euros (+14 milliards d'euros au T3 2025).

Une légère inflation [+0,8 %]

À fin décembre 2025, l'inflation sur un an s'établit à +0,8 %, et varie autour de 1 % depuis février 2025 ([Insee, 15/01/2026](#)). Pour rappel, elle avait atteint un pic en France en février 2023, à +6,3 %. Ce ralentissement de l'inflation s'explique principalement sous l'effet du recul plus marqué des prix de l'énergie. Cette évolution masque toutefois des dynamiques contrastées, avec un ralentissement des services, mais une accélération des prix alimentaires et une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Parallèlement, l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) s'établit à fin décembre 2025 à +1,1 % sur un an ([Insee, 15/01/2026](#)).

La Banque de France anticipe désormais une remontée progressive de l'inflation à partir de 2026, sous l'effet de la stabilisation puis de la hausse des prix de l'énergie, après une année 2025 marquée par leurs faibles niveaux ([Banque de France, 19/12/2025](#)). L'inflation en France resterait toutefois contenue à moyen terme et inférieure à celle de la zone euro, en raison d'une dynamique salariale plus modérée. À l'horizon 2027-2028, l'inflation se stabiliserait autour de 1,3 % avant d'atteindre environ 1,8 % en 2028.

Les taux d'intérêt des crédits sont stables [3,05 % pour le neuf]

La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) augmente lentement depuis février 2024 (point bas à 6,9 milliards d'euros). Elle a atteint 12,8 milliards d'euros en décembre 2025, mais elle a stagné à ce niveau durant le 2^e semestre 2025. Lors de son dernier pic en mai 2022, elle s'élevait à 22,2 milliards d'euros. Jusqu'en août 2022, la production mensuelle de crédits à l'habitat atteignait régulièrement les 18 milliards d'euros ([Banque de France, 9/02/2026](#)).

¹ Selon la [définition de l'Insee](#), le taux d'épargne est « *le rapport entre l'épargne des ménages et le revenu disponible brut (non ajusté)* ».

Sur la base d'un échantillon de 12 banques couvrant 90 % de l'encours total de prêts, la part des emprunteurs primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale s'élève à 55,9 % des prêts à l'habitat en décembre 2025. Après avoir diminué en janvier 2024, cette part est repassée au-dessus de 50 % en juillet 2024. Elle est depuis cette date constamment supérieure à ce seuil. Par ailleurs, la proportion de nouveaux prêts à l'habitat ne respectant pas les critères d'octroi fixés par le HCSF est relativement stable, et s'établit en dessous du plafond des 20% autorisés par le Haut Conseil. À noter que ce plafond n'a jamais été atteint ([Banque de France](#)).

Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat

(Résidence Principale - Données en %)

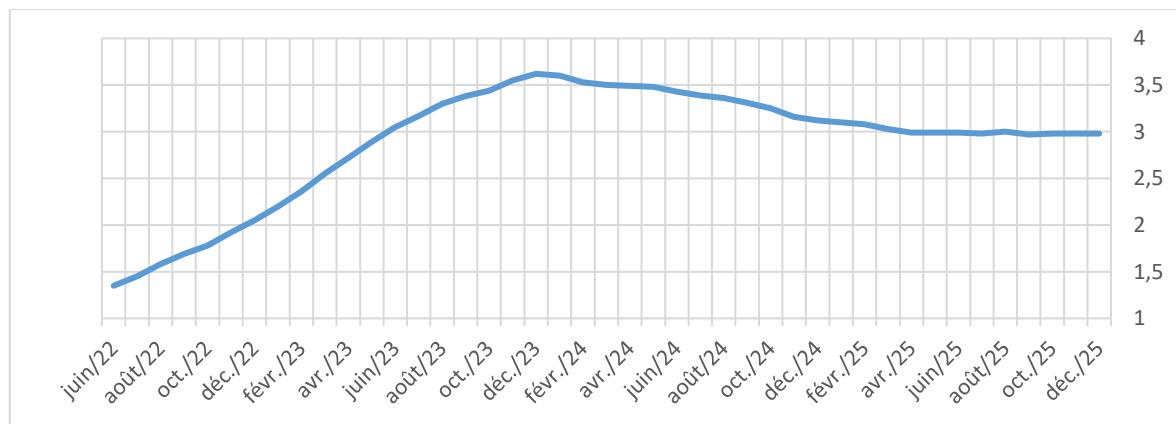


Source : [Banque de France, 2025](#)

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme - au-delà de 7 ans - à taux fixe, hors frais et assurances) s'établit désormais à 2,98 % en décembre 2025.

Les taux d'intérêt moyens des nouveaux crédits à l'habitat des ménages

(TESE² - Données en %)



Source : [Banque de France, 2025](#)

² Taux effectifs au sens étroit - hors frais et assurances.

Le taux d'intérêt moyen des prêts à l'accession dans le neuf pour l'achat d'une résidence principale (toutes durées confondues, hors assurance et autres coûts) pratiqué par les banques s'établit à **3,05 %** au 4^e trimestre 2025, contre 3,08 % au 3^e trimestre 2025. Fin décembre 2025, le nombre de prêts accordés dans le neuf reste en hausse, de +15,9 % sur trois mois, en glissement annuel. Cependant, la durée moyenne des prêts accordés reste élevée. Elle atteint 263 mois (22 ans) pour l'accession dans le neuf et 265 mois (22 ans) pour l'accession dans l'ancien. Pour rappel, les critères de bonnes pratiques d'octroi des crédits immobiliers fixés par le HCSF stipulent que « *le taux d'effort pour l'emprunteur doit rester limité à 35 %, et la durée d'endettement à 25 ans* » ([HCSF, 14/09/2021](#)). En 2025, après une accalmie en 2024, les exigences d'apport personnel repartent à la hausse, portées par le retour de ménages plus solvables et un regain de la demande. Le coût des opérations dans le neuf augmente plus vite que les revenus des acquéreurs, malgré l'effet positif du PTZ sur l'activité ([Observatoire crédit logement/CSA, 20/01/2026](#)).

La confiance des ménages stable mais faible [90 au 01/26]

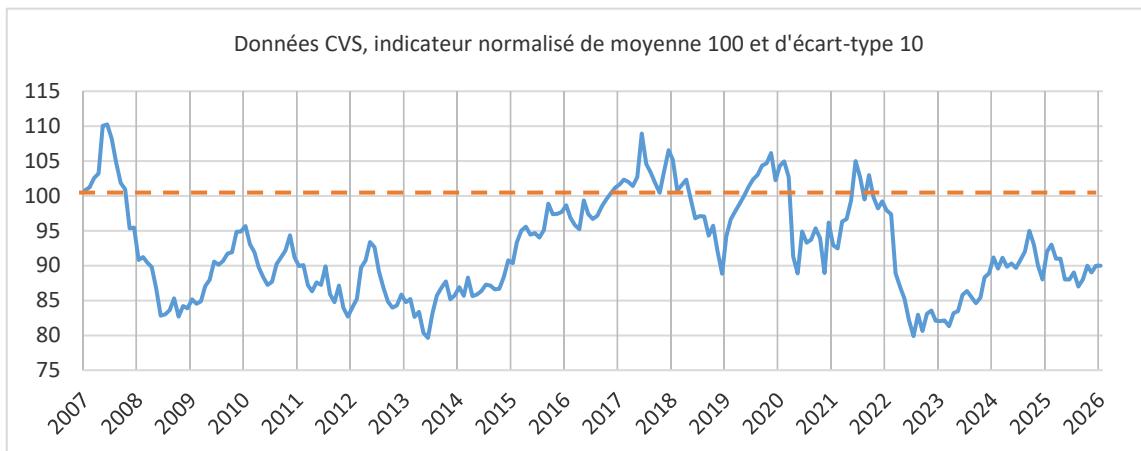
La confiance des ménages mesurée par l'Insee au moyen d'un indicateur synthétique offre plusieurs enseignements pour l'analyse du marché de l'immobilier neuf.

Rappel méthodologique :

L'indicateur repose sur la méthode des soldes d'opinion (différence entre les pourcentages de réponses positives et négatives, ou optimistes et pessimistes, des personnes interrogées). Les chiffres n'ont de sens que s'ils sont rapportés à la moyenne de longue durée (base 100 en moyenne de longue période entre janvier 1987 et décembre 2024), et en évolution d'un mois sur l'autre.

Stable autour de 90 depuis janvier 2024, l'indicateur de confiance des ménages ([Insee 27/01/2026](#)) reste néanmoins à un niveau bas, 90 en janvier 2026 nettement inférieur de sa moyenne de longue période (100). Face à un contexte politique national et international toujours instable, la stabilisation de certains indicateurs économiques du quotidien des ménages - notamment une inflation contenue et des conditions de financement plus lisibles - contribuent à un léger regain d'optimisme, sans toutefois enclencher une véritable amélioration de la confiance. Pour rappel, sous l'effet du conflit en Ukraine et du choc inflationniste, cet indicateur a fortement reculé à partir de février 2022 (97) et reste très éloigné de son niveau d'avant-crise sanitaire, où il atteignait encore 105 en février 2020.

Indicateur synthétique de confiance des ménages³



Source : [Insee, 2026](#)

L'analyse détaillée de l'indicateur de confiance des ménages en janvier 2026 éclaire sur leur perception de la situation socio-économique :

- La proportion de ménages estimant qu'il est opportun de réaliser des achats importants demeure à un niveau bas. Le solde d'opinion correspondant s'établit à -28, quasi stable par rapport aux mois précédents, et reste nettement inférieur à sa moyenne de longue période (-16).
- Le solde d'opinion des ménages sur leur situation financière future est également quasi stable (-12), après plusieurs mois de dégradation, mais demeure en deçà de sa moyenne de longue période (-7).

Ces indicateurs éclairent l'évolution de l'investissement des ménages :

- La situation reste largement conditionnée par un climat d'incertitude économique et politique, qui se traduit par un comportement d'attentisme et par un niveau d'épargne toujours élevé, même si l'opportunité d'épargner recule nettement en janvier 2026.
- Malgré une inflation contenue et des conditions de financement plus lisibles, ces signaux positifs demeurent insuffisants pour restaurer la confiance : la part des ménages jugeant opportun d'effectuer des achats importants, notamment immobiliers, ne montre pas de véritable reprise.

Le chômage remonte nettement

Le nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A⁴ atteint 3 347 700 au T4 2025 (3 263 500 au T3 2025) pour l'ensemble de la France⁵, enregistrant une hausse de +2,6 % par rapport au trimestre précédent, et de +6,8 % sur 12 mois ([France Travail, 29/01/2026](#)). Le nombre augmente en particulier chez les demandeurs de moins de 25 ans, de +23,6 % sur un an.

³ Il s'agit « d'un indicateur normalisé de manière à avoir une moyenne de 100 et un écart-type de 10 sur la période d'estimation (1987-2018) » ([Source Insee](#)).

⁴ La catégorie A concerne les «... personnes sans emploi, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi quel que soit le type de contrat (CDI, CDD, à temps plein, à temps partiel, temporaire ou saisonnier)» ([Source Service-Public.fr](#)). Cette catégorie de chômage de Pôle emploi est celle qui se rapproche le plus de la définition standard du chômage au sens du Bureau international du travail (BIT).

⁵ Y compris les départements et régions d'outre-mer, mais hors Mayotte.

Des mises en chantier au plus bas

L'évolution trimestrielle des mises en chantier de logements collectifs affiche une hausse de +12,8 % ([Sitadel, 30/01/2026](#)) par rapport au 4^e trimestre 2024, avec 56 819 logements collectifs commencés (contre 50 365 au T4 2024). Cette tendance sur trois mois se confirme sur douze mois, avec une progression de +4 % sur cette période. Toutefois, la situation apparaît nettement plus ambivalente : le volume des mises en chantier de logements collectifs s'élève à environ 140 800 logements, soit un niveau historiquement faible, très en deçà des quelque 200 000 logements observés en moyenne sur la période 2015-2018.

Par ailleurs, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, les données du mois de décembre 2025 par rapport au mois précédent montrent une évolution légèrement négative pour le logement collectif ordinaire (-2,1 %), mais franchement positive pour les autres segments : +9,9 % pour l'individuel pur et +19,6 % pour l'individuel groupé ([Sitadel, 30/01/2026](#)). Ainsi, le rebond observé au T4 2025 semble davantage lié à des effets de rattrapage après plusieurs mois de faiblesse qu'à une véritable reprise de fond, dans un contexte d'activité qui demeure globalement déprimé et où le calendrier des élections municipales ne laisse guère entrevoir de redémarrage significatif des chantiers avant mars 2026.

Selon les données de la FFB, en 2026, le bâtiment devrait connaître un léger rebond d'activité (+1,8 %), essentiellement porté par le logement neuf (+9,5 %), mais à partir de niveaux durablement dégradés après trois années de forte contraction. Ce redressement resterait fragile : les mises en chantier progresseraient moins vite (+4,4 % à 296 000 unités) et le logement collectif continuerait de flétrir. Dans ce contexte, la situation du secteur demeurerait tendue, avec une nouvelle baisse de l'emploi (-0,8 %) et une santé financière des entreprises sous pression, traduisant une reprise sans véritable normalisation de l'activité ([FFB, 19/01/2026](#)).

Synthèse des prévisions macroéconomiques françaises

Nous fournissons ci-dessous, une synthèse des dernières prévisions de croissance du PIB pour la France de différents organismes économiques et financiers :

Organisme	Date	PIB - 2025	PIB - 2026
Insee	30/01/2026	+0,9 % ⁶	//
Banque de France	19/12/2025	+0,9 %	+1 %
FMI	19/01/2026	+0,8 %	+1 %
Commission Européenne	17/11/2025	+0,7 %	+0,9 %
OCDE	2/12/2025	+0,8 %	+1 %

⁶ Estimation des Comptes nationaux trimestriels.

La note de conjoncture immobilière du T4 2025

Les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière

En 2025, la promotion immobilière a évolué dans un environnement macroéconomique faiblement porteur : la croissance est restée modérée (+0,9 %), l'activité de la construction s'est contractée et l'investissement des ménages ne s'est redressé que très légèrement après la forte chute de 2024. Malgré une inflation contenue et des taux de crédit relativement stables autour de 3 %, la confiance des ménages reste basse en ce début d'année 2026 et l'épargne de précaution, élevée, traduisant un climat d'incertitude qui freine les décisions d'achat immobilier.

Dans ce contexte, la production de logements neufs se maintient à des niveaux historiquement déprimés : les mises en chantier et les autorisations sont très en deçà des besoins structurels, et les ventes de logements neufs ont encore nettement reculé en 2025, marquées par l'effondrement de la demande des investisseurs particuliers. Le marché se recentre davantage sur les propriétaires occupants, soutenus par des conditions de financement plus favorables.

Pour 2026, les perspectives laissent entrevoir un léger rebond technique de l'activité de la promotion, mais à partir de niveaux durablement dégradés et sans véritable normalisation. Les prochains mois diront si l'adoption du Budget et des dispositifs associés (plan de relance, statut du bailleur privé) se traduiront effectivement par une hausse des achats immobiliers. La reprise attendue reste donc fragile, contrainte par des coûts de production élevés, une réglementation toujours inflationniste, des conditions de financement encore exigeantes et surtout une confiance des ménages qui peine à se redresser.

Un secteur en sortie de crise

Les autorisations de logements collectifs au 4^e trimestre 2025 affichent une nette hausse de +16,5 % ([Sitadel, 30/01/2026](#)) par rapport à la même période de l'an passé, avec 48 110 logements collectifs autorisés contre 41 294 au T4 2024. Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2025, le nombre total de logements autorisés (environ 380 800 unités) demeure inférieur à la moyenne annuelle observée entre 2015 et 2018 (autour de 454 550), confirmant que le rebond observé depuis le début de 2025 reste fragile et très en deçà des niveaux d'avant-crise. Par ailleurs, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, les données du mois de décembre 2025 par rapport au mois précédent montrent une amélioration pour le logement collectif ordinaire (+14,2 %), tandis que l'évolution est plus contrastée pour les autres types de logements : -2,2 % pour l'individuel pur et -2,1 % pour l'individuel groupé ([Sitadel, 30/01/2026](#)).

Ces niveaux confirment que la production de logements collectifs ordinaires demeure à un point bas, très éloigné des besoins structurels du pays et sans réel signe de redressement à ce stade. Les promoteurs restent confrontés à des freins puissants et persistants (coûts de production élevés, inflation réglementaire, conditions de financement et confiance des ménages dégradées, ralentissement de la demande) qui continuent de peser lourdement sur les décisions d'engagement. Tant que les conditions économiques, financières et réglementaires de la production ne seront pas durablement améliorées, les promoteurs ne seront pas en mesure de relancer significativement leurs opérations de logements collectifs.

Les ventes totales de logements neufs sur l'année 2025 baissent de -10,8 % par rapport à 2024, et passent nettement sous les 100 000 logements ([Observatoire de la FPI, 12/02/2026](#)). Les ventes aux investisseurs particuliers chutent de moitié, et ne représentent plus que 19 % de la globalité des réservations au détail, contre encore un tiers un an plus tôt. Dans le même temps,

les ventes aux propriétaires occupants, qui représentent désormais 81 % du marché au détail, progressent légèrement de +4,3 %, grâce aux conditions d'emprunt favorables (baisse des taux et solutions de financement promoteurs/banques).

Dans le secteur de la promotion, les faillites et les plans de licenciements baissent sensiblement de -30,1 % en 2025 par rapport à 2024. Selon le cabinet Altares, le nombre total de défaillances (redressements judiciaires, liquidations judiciaires, et procédures de sauvegarde) dans l'activité de promotion immobilière s'élève à 492 pour l'année 2025, contre 704 défaillances en 2024 ([Altares, 20/01/2026](#)).

Le volume global de transactions de logements anciens suit désormais une hausse continue depuis octobre 2024. À fin décembre 2025, le volume s'établissait à 945 000 transactions (en cumul sur 12 mois), contre 835 000 transactions en octobre 2024 ([Notaires, 26/01/2026](#)).

En France métropolitaine, les prix des appartements anciens accentuent leur hausse au T3 2025, avec +1,3 % par rapport au T3 2024. Sur cette période, les prix des appartements anciens progressent en régions également de +1,3 %. En Île-de-France, les prix des appartements augmentent à Paris (+1,9 %), en petite couronne (+1,2 %), et plus modérément en grande couronne (+0,2 %). À l'inverse, stabilisés autour de 5 000 €, les prix du neuf (prix moyen national) se forment sur la base de moins de logements vendus, comparativement aux années passées, et sur des contraintes techniques et réglementaires inflationnistes. L'évolution du prix du neuf est en conséquence difficilement comparable à celui de l'ancien (rapport offre / demande).

Une perspective de reprise du marché du logement neuf

La perspective d'un redressement du marché du logement neuf repose aujourd'hui sur un équilibre fragile entre signaux d'amélioration et incertitudes persistantes. La stabilisation de l'inflation autour de 1 %, une nouvelle détente des taux d'intérêt, dans le sillage de l'adoption du budget, et une légère reprise de la croissance dessinent un environnement conjoncturel plus favorable, susceptible de soutenir progressivement la demande, en particulier celle des propriétaires occupants. Toutefois, cette dynamique reste conditionnée à une amélioration durable de la confiance des ménages, encore freinée par un climat d'incertitude économique et politique qui alimente l'attentisme.

Dans le même temps, le décalage entre l'abondance de l'épargne financière des ménages et sa faible mobilisation en faveur de l'immobilier souligne un potentiel de financement encore largement sous-exploité ([Direction générale du Trésor, 01/2026](#)), alors même que les besoins en logements neufs demeurent élevés, notamment dans des territoires denses et bien connectés où le neuf peut renforcer la qualité de vie urbaine et limiter les inégalités d'accès aux équipements publics.

Par ailleurs, l'adoption du Budget et la mise en œuvre des dispositifs qui l'accompagnent (plan de relance et statut du bailleur privé) ouvrent une fenêtre d'opportunité pour réenclencher une dynamique plus vertueuse. Ces leviers pourraient restaurer la visibilité des acteurs, soutenir l'investissement locatif et consolider la demande des ménages. Dans ce cadre, et sous réserve d'une stabilisation politique et réglementaire, la reprise du logement neuf pourrait s'installer progressivement en 2026, portée par une meilleure articulation entre objectifs économiques, sociaux et environnementaux. En d'autres termes, les conditions d'une reprise commencent à se dessiner.
