

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

## Les principaux indicateurs macroéconomiques français

### La croissance à l'arrêt [ 0 % au T1 2026 ]

La croissance du PIB est à l'arrêt au T1 2026 (0 %) par rapport au trimestre précédent (+0,2 %). Sur l'année 2025, la croissance s'est établie à +0,9 %. Cette première estimation trimestrielle de l'Insee s'explique principalement par la demande intérieure, avec une consommation des ménages qui freine et un investissement en recul. Par ailleurs, le commerce extérieur, dynamique au 2<sup>e</sup> semestre 2025, est aussi en recul. En revanche, les variations de stocks jouent positivement sur l'activité ce trimestre ([Insee, 30/04/2026](#)). La production de la branche Construction (bâtiment et travaux publics) est en nette contraction (-1,3 %), à l'instar de l'investissement des entreprises de la branche (-1,5 % au T1 2026 contre +0,3 % au T4 2025).

D'après la Banque de France, l'activité dans le bâtiment a évolué positivement en mars 2026 ([Banque de France, 13/04/2026](#)), à un rythme supérieur à sa moyenne de long terme. Les perspectives sur l'activité attendue se dégradent en raison d'un repli du gros œuvre. En revanche, le second œuvre resterait mieux orienté, grâce à la rénovation. Cependant, l'activité reste soumise aux aléas de hausses du prix des devis en lien avec l'envolée des coûts des matières premières.

Les estimations des principaux organismes de référence sur la croissance du PIB français en 2026 apparaissent légèrement révisées à la baisse, et se situent désormais à +0,9 %, en lien avec l'incertitude internationale qui dégrade les perspectives économiques européennes ([voir ici](#) le détail).

### L'investissement des ménages se dégrade [ -0,7 % au T1 2026 ]

L'investissement des ménages repart à la baisse au T1 2026 (-0,7 %) par rapport au trimestre précédent. La nette amélioration constatée à partir du 2<sup>e</sup> semestre et pour l'année 2025 (+0,8 %) semble stoppée ([Insee, 30/04/2026](#)). L'incertitude géopolitique et la remontée des taux des crédits immobiliers produisent un affaïssement de l'investissement des ménages. Également, au T1 2026, les dépenses de consommation des ménages se replient modérément (-0,1 %), notamment sur les biens d'équipement, et l'alimentaire.

### Un taux d'épargne élevé [ 17,9 % ]

Le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages s'est légèrement dégradé au T4 2025 (-0,2 %), d'abord en lien avec un regain d'inflation durant cette période ([Insee,](#)

[30/04/2026](#)). Parallèlement, le taux d'épargne des ménages<sup>1</sup> se maintient à un niveau élevé (17,9 % au T4 2025). Cependant, il est en léger recul par rapport au T3 2025, en raison du léger regain d'investissement et de consommation des ménages à cette période. Pour rappel, hors périodes de confinement, le taux d'épargne des ménages se situait autour de 15 % au cours des huit années précédentes.

À la faveur d'un climat économique moins anxiogène au T3 2025, le flux d'épargne brute des ménages s'est légèrement contracté, passant de 89,7 milliards d'euros au T2 2025 à 88,5 milliards d'euros ([Banque de France, 13/03/2026](#)). Par ailleurs, une part croissante de cette épargne (41 milliards d'euros au T3 2025) s'est orientée progressivement vers l'investissement (essentiellement pour les ménages, dans le logement neuf et les gros travaux de rénovation).

Le reste de cette épargne est orienté vers les placements financiers. Désormais moins rémunératrice, le flux est ainsi passé de 33,1 milliards d'euros au T2 2025 à 26,8 milliards d'euros au T3 2025.

### Une inflation en nette hausse [ +2,2 % ]

À fin avril 2026, l'inflation sur un an s'établit à +2,2 %. Elle variait autour de 1 % depuis février 2025 ([Insee, 30/04/2026](#)). Cette hausse de l'inflation s'explique principalement par celle des prix de l'énergie, notamment les produits pétroliers. Cette évolution masque toutefois des dynamiques contrastées puisque les prix des services accélèrent plus légèrement, et qu'à l'inverse, les prix des produits manufacturés baissent fortement.

Parallèlement, l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) s'établissait à fin mars 2026 à +1,1 % sur un an ([Insee, 14/04/2026](#)).

La Banque de France anticipe désormais une nette remontée de l'inflation en 2026, sous l'effet de la hausse des prix de l'énergie liée aux conséquences du conflit au Moyen-Orient ([Banque de France, 25/03/2026](#)). Ce choc inflationniste, à travers le pouvoir d'achat, affecterait à la fois la consommation et l'investissement des ménages. Ce retour de l'inflation s'inscrit dans un scénario encore maîtrisé, mais selon les projections les plus défavorables de la Banque de France, l'année 2026 pourrait se clore sur une inflation proche de 3 %.

### Les taux d'intérêt des crédits en hausse [ 3,18 % pour le neuf ]

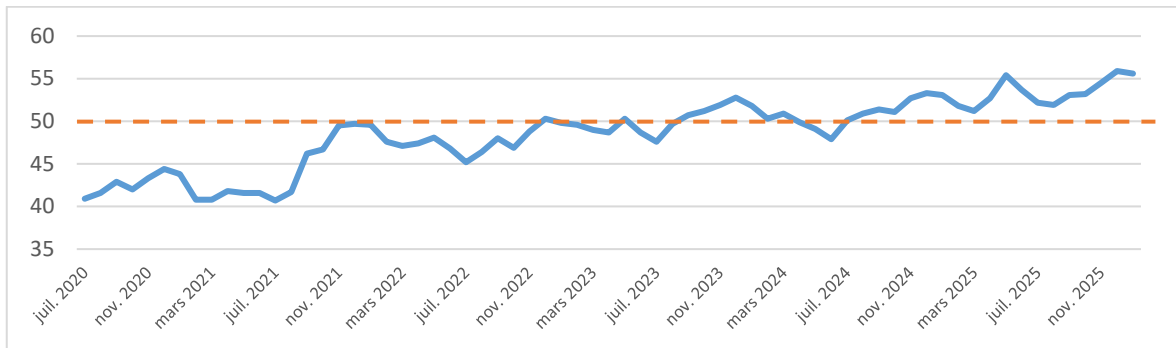
La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) a atteint 11,6 milliards d'euros en février 2026. Cependant, depuis novembre 2025, elle baisse progressivement, alors qu'elle suivait une hausse continue depuis février 2024 (point bas à 6,9 milliards d'euros). Lors de son dernier pic 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, 7/04/2026](#)).

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 55,6 % des prêts à l'habitat en janvier 2026. 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](#)).

<sup>1</sup> 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) ».

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

(Résidence Principale - Données en %)

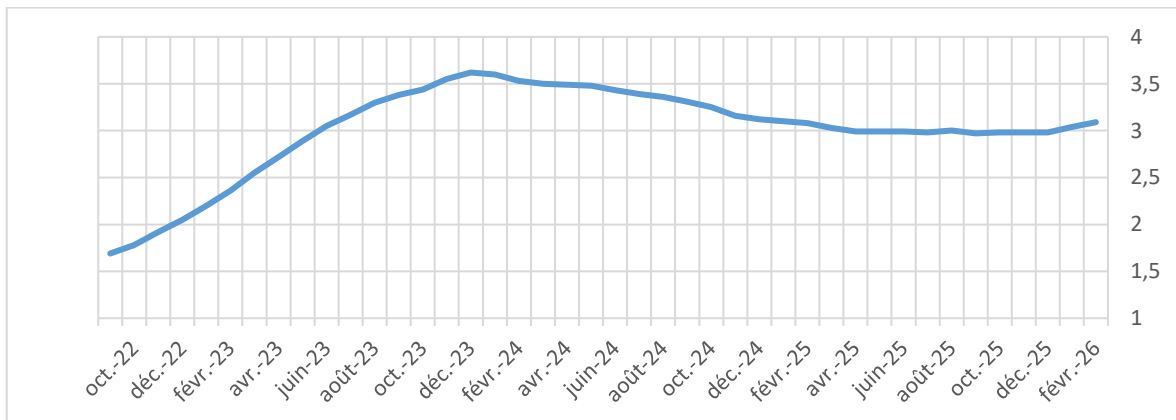


Source : [Banque de France, 2026](#)

**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 3,09 % en février 2026.**

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

(TESE<sup>2</sup> - Données en %)



Source : [Banque de France, 2026](#)

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 **3,18 %** au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, contre 3,05 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2025. Au T1 2026, le nombre de prêts accordés dans le neuf est en baisse de -39,7 % par rapport à son niveau moyen des années 2016 à 2019. Par ailleurs, la durée moyenne des prêts accordés atteint 263 mois (22 ans) pour l'accession dans le neuf et 266 mois 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](#)). Début 2026, la promotion immobilière est confrontée à un net ralentissement, marqué par la baisse de l'apport personnel, la hausse des montants empruntés

<sup>2</sup> Taux effectifs au sens étroit - hors frais et assurances.

et une solvabilité qui ne se redresse plus. Dans ce contexte, malgré une activité de crédit encore dynamique en niveau annuel, la demande s'essouffle ([Observatoire crédit logement/CSA, 16/04/2026](#)).

## La confiance des ménages chute [84 au 04/26]

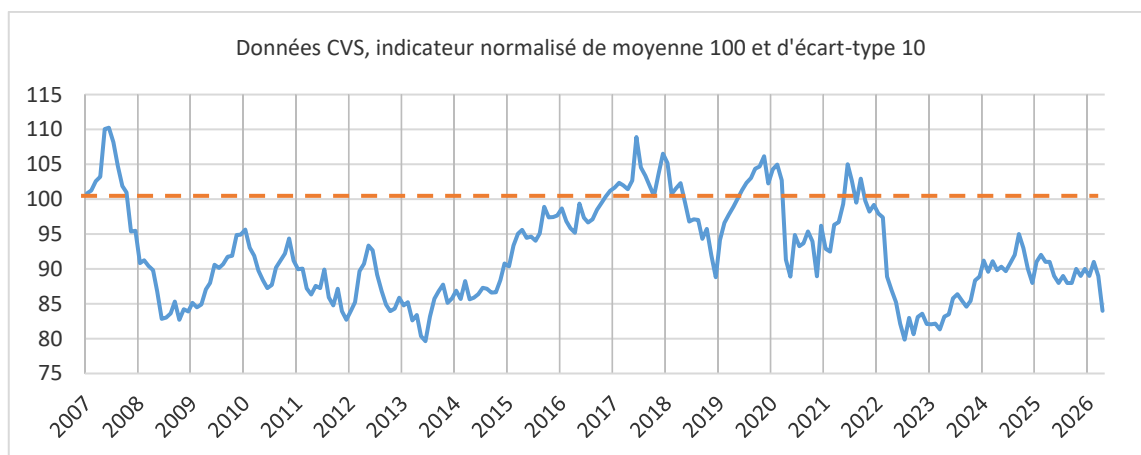
La confiance des ménages mesurée par l'Insee au moyen d'un indicateur synthétique offre plusieurs enseignements pour l'analyse du marché de l'immobilier neuf.

### 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.

Face à une nouvelle dégradation du contexte international et des indicateurs économiques du quotidien des ménages, notamment l'inflation et les conditions de financement, la confiance (84) se dégrade sensiblement en avril 2026 ([Insee 24/04/2026](#)). L'indicateur se rapproche désormais du niveau bas de la période inflationniste du conflit en Ukraine de 2022 (81) et reste très éloigné de son niveau d'avant-crise sanitaire, où il atteignait encore 105 en février 2020.

### Indicateur synthétique de confiance des ménages<sup>3</sup>



Source : [Insee, 2026](#)

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

<sup>3</sup> 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](#)).

- La proportion de ménages estimant qu'il est opportun de réaliser des achats importants, déjà à un niveau bas en janvier 2026 (-29), baisse fortement en avril (-36), nettement inférieure à sa moyenne de longue période (-16).
- Le solde d'opinion des ménages sur leur situation financière future est également en forte dégradation (-20), malgré une amélioration en février 2026 (-7), soit le niveau de sa moyenne de longue période.

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

- La situation, conditionnée par le climat d'incertitude économique et politique, se traduit par un comportement d'attente, confirmé par l'opportunité d'épargner qui ne s'est jamais rétractée ces derniers mois.
- Avec le retour de l'inflation et la dégradation des conditions de financement, la part des ménages jugeant opportun d'effectuer des achats importants, notamment immobiliers, s'est brutalement contractée.

## Le chômage baisse légèrement

Le nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A<sup>4</sup> atteint 3 295 100 au T1 2026 (3 333 800 au T4 2025) pour l'ensemble de la France<sup>5</sup>, enregistrant une baisse de 1,2 % par rapport au trimestre précédent, et de 2,8 % sur 12 mois ([France Travail, 28/04/2026](#)). Le nombre baisse en particulier chez les demandeurs de moins de 25 ans, -3,1 % par rapport au trimestre précédent, et de 10,6 % sur un an. Cependant, ces derniers mois, plusieurs évolutions législatives sont venues modifier les statistiques sur les demandeurs d'emploi (inscription généralisée des allocataires du RSA, nouveau régime de sanctions...).

## Des mises en chantier au plus bas

Les mises en chantier de logements collectifs ([Sitadel, 28/04/2026](#)) atteignent 13 759 unités CVS-CJO (corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables) en mars, en hausse plus modérée de 3,2 % sur un mois, après +8,6 % en février. Sur douze mois, le cumul s'établit à 136 770 logements, soit -17,9 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Le diagnostic reste donc inchangé : le passage à l'acte de construire demeure fortement dégradé, malgré le rebond mensuel.

Par ailleurs, pour les autres segments : -34,7 % pour l'individuel pur et -5 % pour l'individuel groupé par rapport à la moyenne des cinq dernières années, la situation n'est guère meilleure. Les évolutions de ces derniers mois restent erratiques et ne traduisent pas, à ce stade, un redémarrage de l'activité.

Selon les données de la FFB, les carnets de commandes augmentent nettement en janvier 2026 par rapport à décembre 2025. La progression de l'activité concerne l'ensemble des entreprises, avec une dynamique plus marquée pour celles de 10 à 20 salariés et celles de plus de 200 salariés, tandis que les entreprises de 51 à 200 salariés connaissent une hausse plus modérée de leurs carnets de commandes. Ces derniers s'établissent en moyenne à 7,6 mois, avec de fortes disparités selon la taille des entreprises, mais l'indicateur recule néanmoins de 3,7 % sur un an ([FFB, 23/03/2026](#)).

<sup>4</sup> 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).

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

## 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 - 2026	PIB - 2027
<a href="#">Insee</a>	30/04/2026	+0,5 % <sup>6</sup>	//
<a href="#">Banque de France</a>	25/03/2026	+0,9 %	+0,8 %
<a href="#">FMI</a>	14/04/2026	+0,9 %	+0,9 %
<a href="#">Commission Européenne</a>	17/11/2025	+0,9 %	+1,1 %
<a href="#">OCDE</a>	26/03/2026	+0,8 %	+1 %

## La note de conjoncture immobilière du T1 2026

### Les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière

Début 2026, la promotion immobilière évolue dans un environnement macroéconomique peu porteur. La croissance est à l'arrêt, l'investissement des ménages recule et l'inflation repart, dans un contexte de remontée des taux de crédit. Ces évolutions traduisent un affaiblissement de la demande intérieure et un regain d'incertitude. Dans ce contexte, les comportements des ménages restent marqués par la prudence. La confiance se dégrade nettement, le niveau d'épargne reste élevé et les intentions d'achats importants, notamment immobiliers, reculent fortement. Cette situation pèse directement sur la demande de logements neufs, dont la solvabilité ne se redresse pas.

Côté offre, le diagnostic demeure préoccupant. Les mises en chantier de logements collectifs restent très inférieures à leur niveau moyen, traduisant un blocage persistant des opérations. Les autorisations, bien qu'en léger rebond, demeurent erratiques et insuffisantes pour enclencher une reprise durable.

Pour 2026, un rebond technique de l'activité reste envisageable, notamment avec la fin des élections municipales et des mesures gouvernementales annoncées (plan de relance, statut du bailleur privé). Il interviendrait toutefois à partir de niveaux historiquement bas. La reprise, si elle se confirme, sera progressive et dépendra étroitement d'un redressement durable de la confiance et des capacités d'achat des ménages.

### Un secteur en sortie de crise prudente

Les autorisations (en données brutes) de logements collectifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 affichent une nette hausse de +28,1 % ([Sitadel, 28/04/2026](#)) par rapport à la même période de l'an passé, avec 50 393 logements collectifs autorisés contre 39 348 au T1 2025. Toutefois, le volume de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2026 demeure inférieur à la moyenne trimestrielle observée entre 2015 et 2018, soit

<sup>6</sup> Estimation des Comptes nationaux trimestriels.

59 600 logements collectifs. En effet, les autorisations sont erratiques, confirmant que ce rebond 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 mars 2026 par rapport au mois précédent montrent plutôt une stagnation puisque les autorisations de logements collectifs ordinaires stagnent à peine au-dessus de la moyenne des cinq dernières années (+1,1 %).

Ces niveaux confirment que la production de logements collectifs ordinaires reste engagée dans une crise profonde et durable. Les autorisations, bien qu'en hausse, ne garantissent pas encore une reprise pérenne, et les mises en chantier demeurent très insuffisantes, traduisant un blocage persistant des opérations. La fin du cycle électoral municipal pourrait favoriser un regain progressif des autorisations, susceptible de se traduire ensuite en mises en chantier. De même, le plan de relance du logement récemment annoncé, incluant le dispositif Jeanbrun, pourrait soutenir la dynamique à moyen terme. Toutefois, aucun effet tangible n'est encore observable à ce stade dans les statistiques, et le décalage entre annonces, permis et chantiers confirme que la reprise, si elle intervient, sera nécessairement lente et progressive.

Les ventes totales de logements neufs au T1 2026 baissent de -14,3% par rapport au T1 2025, et passent sous les 20 000 logements ([Observatoire de la FPI, 12/05/2026](#)). Au T1 2026, les ventes aux investisseurs particuliers augmentent légèrement en volume. Leur part représente 25 % de la globalité des réservations au détail, contre encore un tiers fin 2024. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants baissent nettement de -18,2 %. Elles représentent 75 % du marché au détail.

Dans le secteur de la promotion, les faillites et les plans de licenciements augmentent de +50,7 % au T1 2026 par rapport au T1 2025. 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 214 ce 1<sup>er</sup> trimestre 2026, contre 142 défaillances un an auparavant ([Altares, 14/04/2026](#)).

Le volume global de transactions de logements anciens suit désormais une hausse continue depuis octobre 2024. À fin février 2026, le volume s'établissait à 958 000 transactions (en cumul sur 12 mois), contre 832 000 transactions en septembre 2024 ([Notaires, 27/04/2026](#)).

En France métropolitaine, les prix des appartements anciens accentuent leur hausse au T4 2025, avec +1,5 % par rapport au T4 2024. Sur cette période, les prix des appartements anciens progressent en régions également de +1,7 %. En Île-de-France, les prix des appartements augmentent à Paris (+1,4 %), en petite couronne (+1,2 %), et plus modérément en grande couronne (+0,7 %). 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 reprise différée du marché du logement neuf

À court terme, les perspectives du logement neuf demeurent étroitement dépendantes de l'environnement macroéconomique. Le retour de l'inflation, tiré notamment par la hausse des prix de l'énergie, renchérit les coûts de construction et pèse sur l'équilibre des opérations. Pour autant, ce regain inflationniste s'inscrit dans un scénario encore maîtrisé ([Banque de France, 13/03/2026](#)). Dans ce contexte, la stabilité des taux directeurs de la BCE, associée au maintien d'une trajectoire budgétaire crédible en France, constitue un point d'appui essentiel : elle permet de contenir les taux souverains (OAT) et, par ricochet, les taux de crédit immobilier, déterminants pour la solvabilité des ménages. Plus largement, l'accélération de la transition

énergétique apparaît comme un levier clé pour limiter les tensions inflationnistes liées aux prix de l'énergie. L'ensemble reste toutefois dépendant des évolutions internationales.

Au-delà de ces déterminants conjoncturels, les enjeux du logement neuf s'inscrivent aussi dans une logique territoriale et budgétaire de moyen terme. Les données récentes ([Institut Paris Région, 23/04/2026](#)) montrent que les communes les plus bâtisseuses bénéficient d'une dynamique de recettes plus favorable (+26 % entre 2016 et 2024, contre +20 % pour les autres en Île-de-France). Si ces retombées fiscales interviennent avec décalage et dans un cadre désormais complexifié par les réformes récentes, elles confirment que le logement collectif neuf constitue aussi un levier de financement local et d'attractivité des territoires.

Dans ce contexte, la reprise du marché du logement neuf apparaît à la fois possible et fragile. Possible, car certains fondamentaux – besoins structurels en logements, rôle économique et territorial de la construction – demeurent solides. Fragile, car elle reste conditionnée à un enchaînement de facteurs favorables : stabilisation macroéconomique, restauration de la confiance des ménages, amélioration de leur solvabilité et relance effective de l'offre. Plus que jamais, la sortie de crise dépendra de la capacité à articuler ces dimensions, dans un environnement encore marqué par de fortes incertitudes (géopolitiques et prochaines élections).

\*\*\*