

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
9 septembre 2026

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 2^e TRIMESTRE 2026

FPI France – Paris 7^e

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal BOULANGER, président de la FPI

Didier BELLIER-GANIÈRE, délégué général de la FPI

Programme du jour




9h00 – 10h00

**Observatoire de l'immobilier neuf :
2^e trimestre 2026**




10h00 – 10h20

Questions-réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 2^e trimestre 2026



Le contexte macro-économique



Contexte macro-économique

→ # Contexte politique et international.

- Le contexte international (guerre au Moyen-Orient) est venu, dès la fin du T1 2026, dégrader brutalement un environnement économique encore convalescent. Dans un climat préélectoral marqué par l'attentisme et l'inquiétude, le logement retrouve une place dans le discours politique (projet de loi Relance Logement, audition des candidats à la présidentielle), sans toutefois se concrétiser en actes.

→ # L'investissement des ménages poursuit sa baisse.

- Le PIB ne progresse plus depuis le début 2026 (-0,2 % au T1 ; 0 % au T2).
- L'investissement des ménages poursuit la baisse entamée au T1 26 (-0,4 % au T2). La légère amélioration constatée à partir du 2^e semestre 25 (+0,1 % en 2025) est stoppée net. Les prévisions pour 2026 sont conditionnées par le contexte international dégradé.

→ # L'inflation accélère à +2,4 %.

- L'inflation sur un an s'accroît (+2,4 % en août 2026, contre +0,3 % en janvier 2026). Les prix de l'énergie, du fait des tensions géopolitiques, impactent l'économie française.
- Les taux des crédits immobiliers poursuivent également leur hausse (3,16% neuf T2 2026), mais demeurent, à ce stade, relativement décorrélés de l'envolée des taux des OAT.



La construction de logements





Chiffres de l'État, Sit@del2, juillet 2026

La construction neuve en France au T2 2026

→ Trois mois après les élections municipales, les statistiques ne permettent toujours pas de conclure à un début de reprise : le mois de mars a été totalement « atypique ».

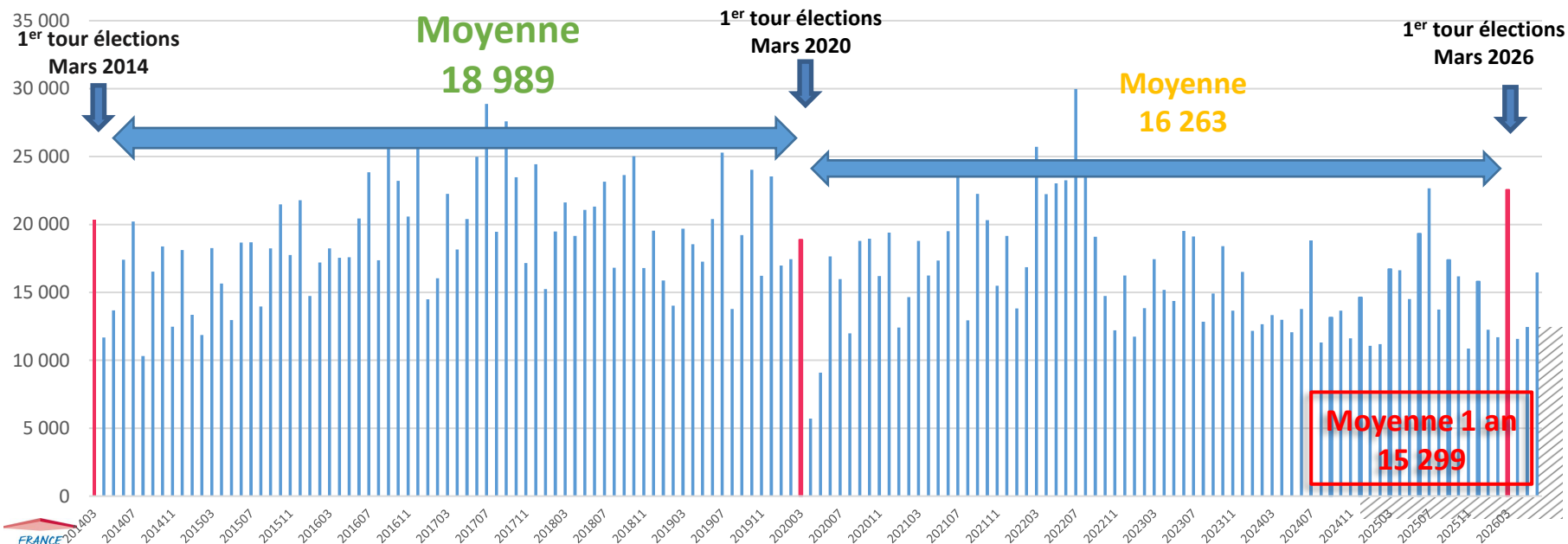
Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers...)			Variation T2 2026/ T2 2025
(avril - juin 2025)		(avril – juin 2026)	
98 166 (Inclus les résidences gérées)		90 400 (Inclus les résidences gérées)	-7,9%
Dont individuels purs	20 207	25 623	+26,8%
Dont individuels groupés	10 880	11 557	+6,2%
Dont collectifs	50 466	40 485	-19,8%

Source : SDES, Sit@del2, juillet 2026, données brutes

Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume trimestriel moyen totalisait 113 300 logements autorisés, dont **59 600 logements collectifs**. Le décalage persistant entre les autorisations et les mises en chantier en collectifs (34 497 au T2 2026 contre 50 000 entre 2015 et 2018) confirme que le passage du permis de construire à l'ouverture effective des chantiers est loin d'être automatique.

Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Le bilan consolidé de cette dernière mandature (**16 263** autorisations moyennes mensuelles de logements collectifs) reste nettement inférieur à celui de la précédente (18 989) : 180 000 logements ont donc « disparu », l'équivalent du parc résidentiel d'une agglomération comme Nancy.





Chiffres de la FPI, T2 2026 - France





Les mises en vente de logements



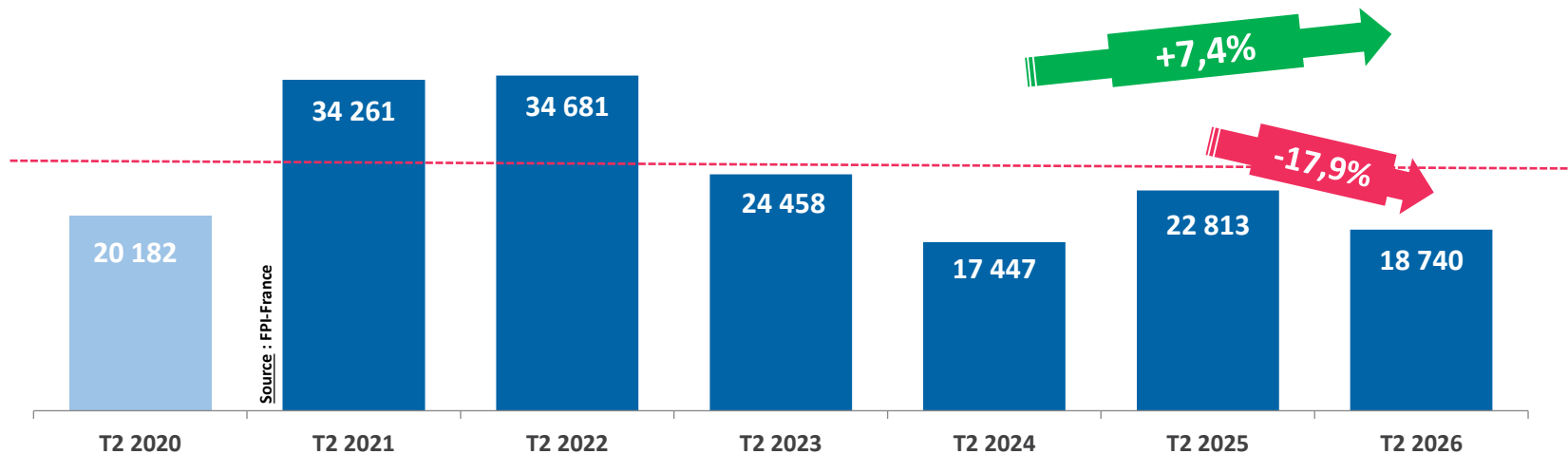


... sur 3 mois



Les mises en vente sur 3 mois

→ Le niveau très faible des réservations conduit mécaniquement à un tarissement des mises en vente.



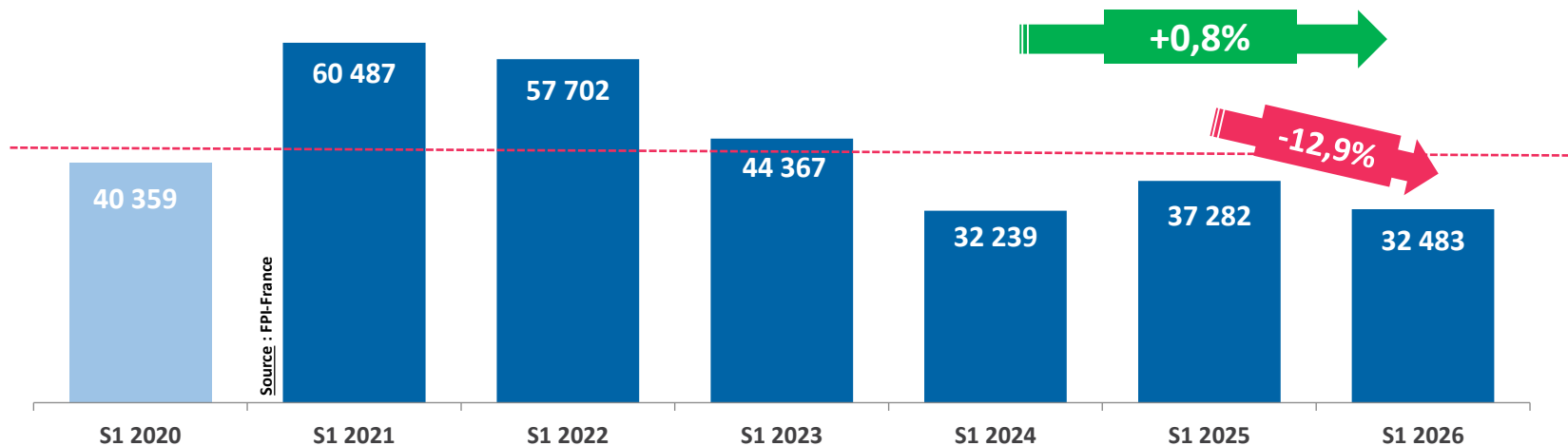


... sur 6 mois



Les mises en vente sur 6 mois

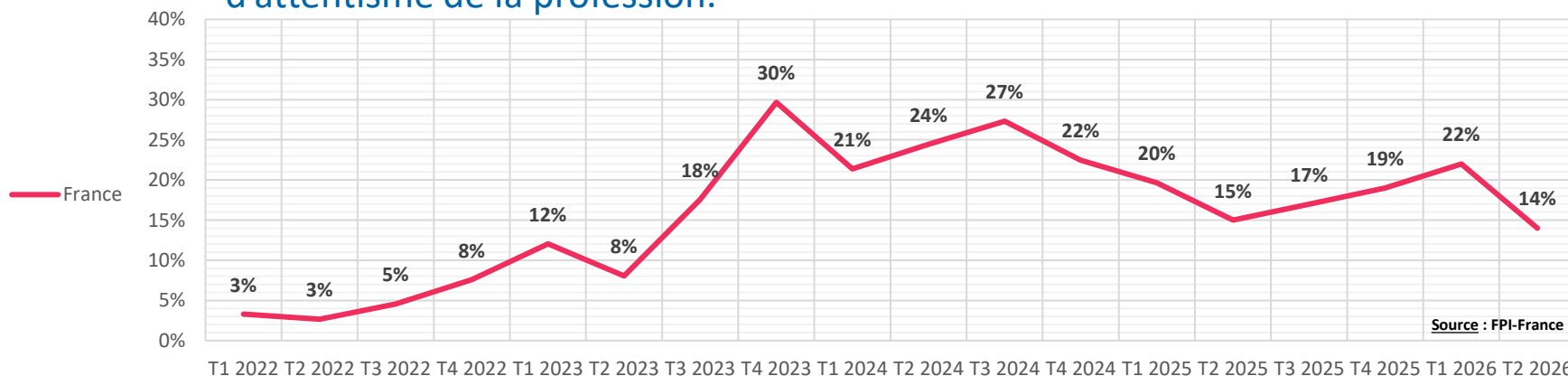
→ L'amélioration qui semblait enfin s'enclencher laisse finalement place à une rechute. Les élections de mars, puis le conflit en Iran, ont annulé le rebond amorcé en 2025.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 43 560 mises en vente / 1^{er} semestre)

Les retraits d'opérations immobilières

→ **La part des logements retirés de la commercialisation reflue au T2 2026** (hors effet de saisonnalité) car de moins en moins de programmes ont été lancés ces derniers mois. Cette baisse n'est donc pas si positive ! C'est d'abord un signe d'attente de la profession.



Retraits : Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement durant le trimestre.

Taux de retrait : Volume de retraits / (Volume de mises en vente + Volume de retraits). **Lire** : au T2 2026 pour la France, 14% des logements ont été retirés de la commercialisation.

Information connue pour 95% du territoire métropolitain



Les réservations de logements ...



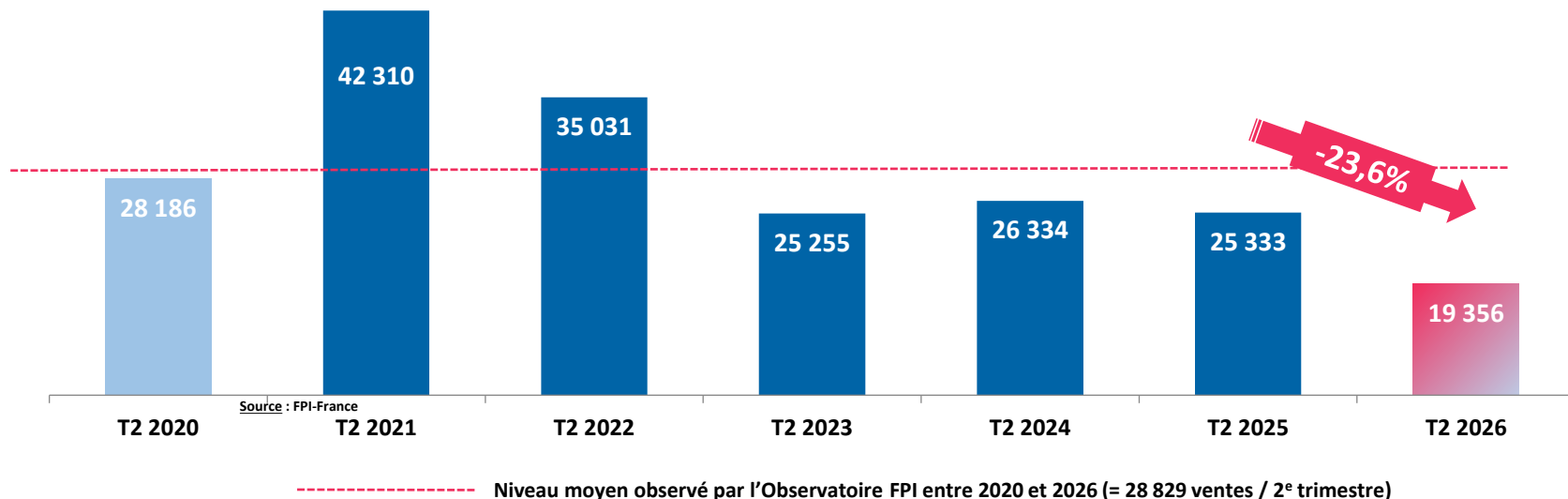


... sur 3 mois



Réservations totales* sur 3 mois

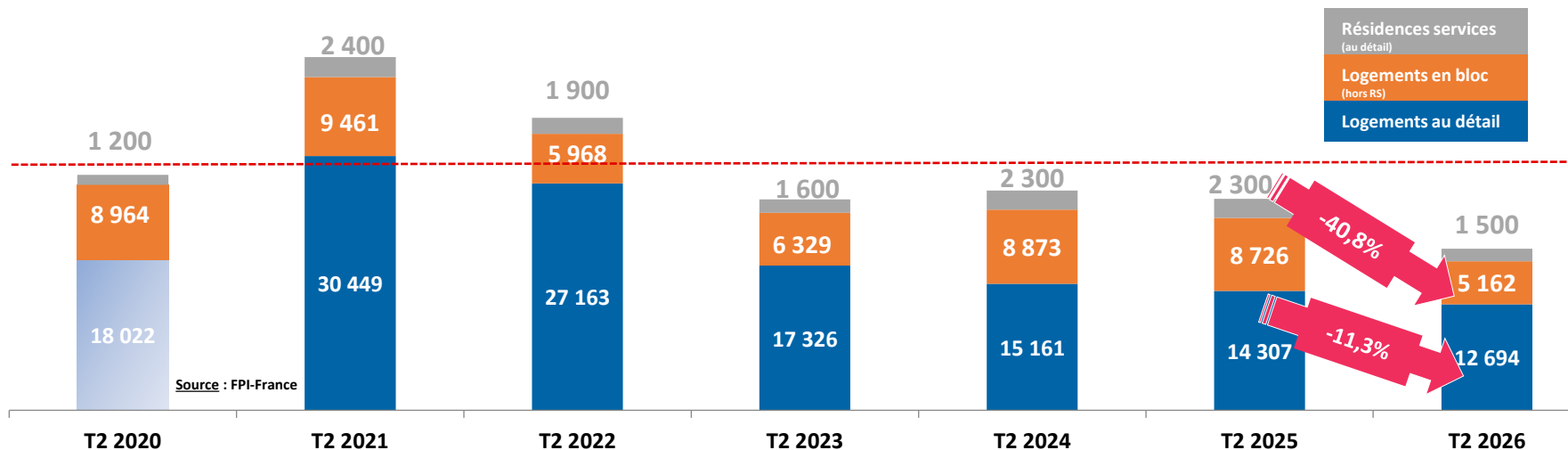
→ Les ventes de logements neufs chutent lourdement (-23,6%) au T2 2026, après une relative stabilisation à un niveau déjà très bas depuis 2023.



* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations totales* sur 3 mois

→ La baisse brutale des ventes en bloc (-40,8%) est la principale explication de la forte contraction des ventes totales. Les ventes aux particuliers reculent de 11,3%.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 28 829 ventes / 2^e trimestre)

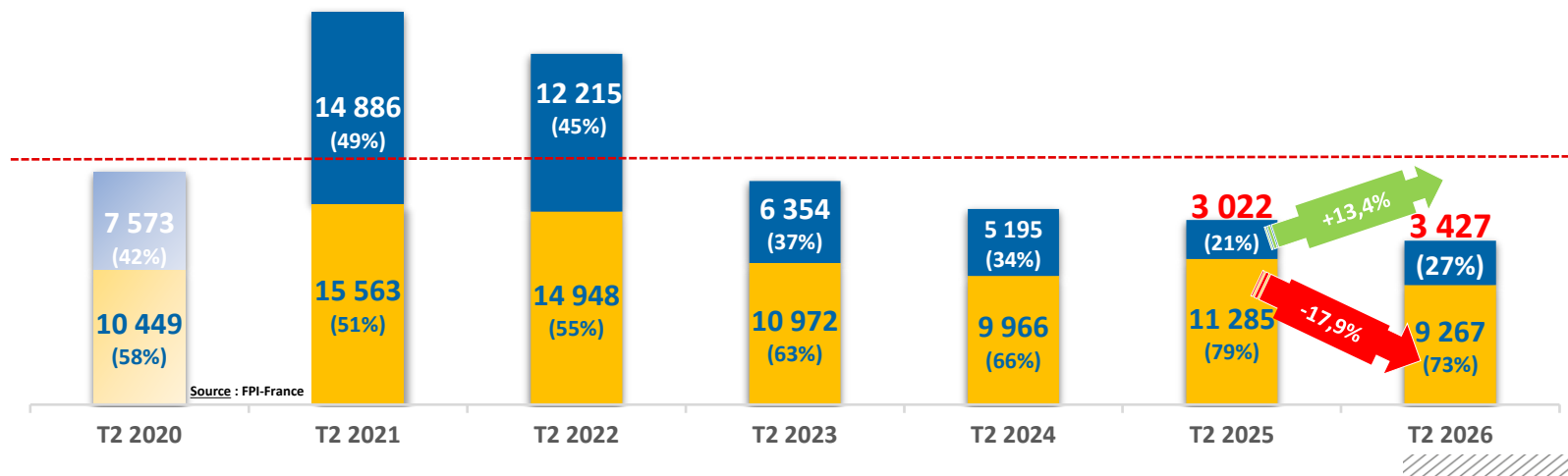
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Les ventes aux investisseurs reprennent progressivement **(+13,4%)** dans certains territoires, tout en restant à un niveau très bas, avec une part croissante réalisée sous le statut du bailleur privé. Son déploiement est freiné par le contexte économique incertain. Les ventes aux propriétaires occupants baissent de **-17,9%**.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 19 303 ventes / 2^e trimestre)

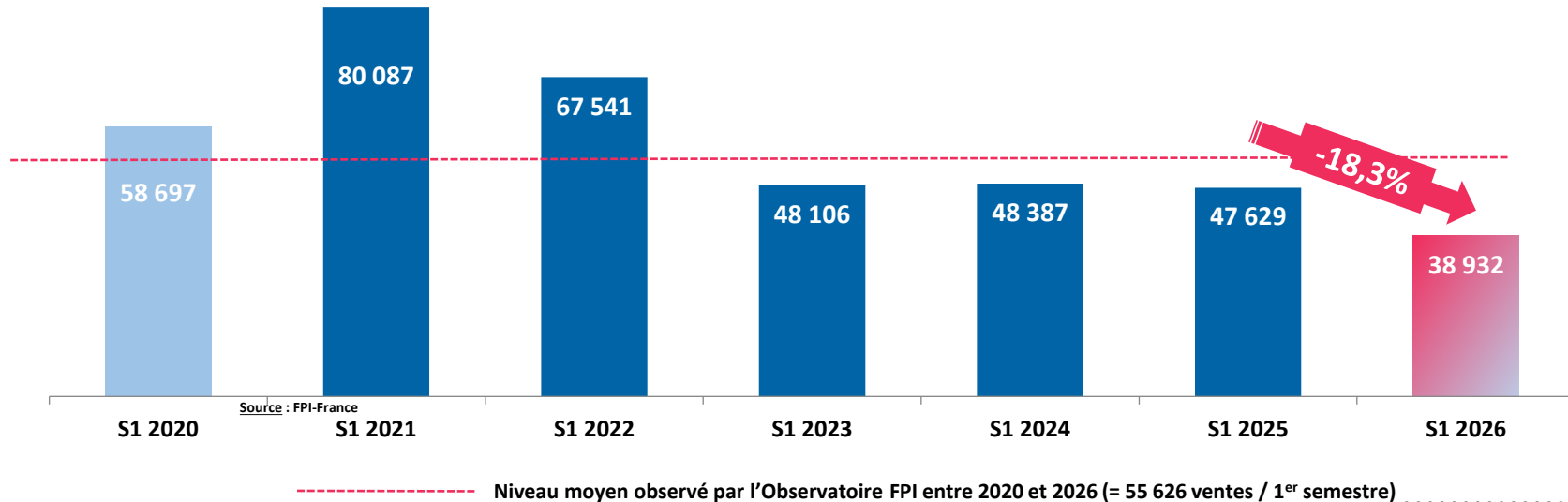


... sur 6 mois



Réservations totales* sur 6 mois

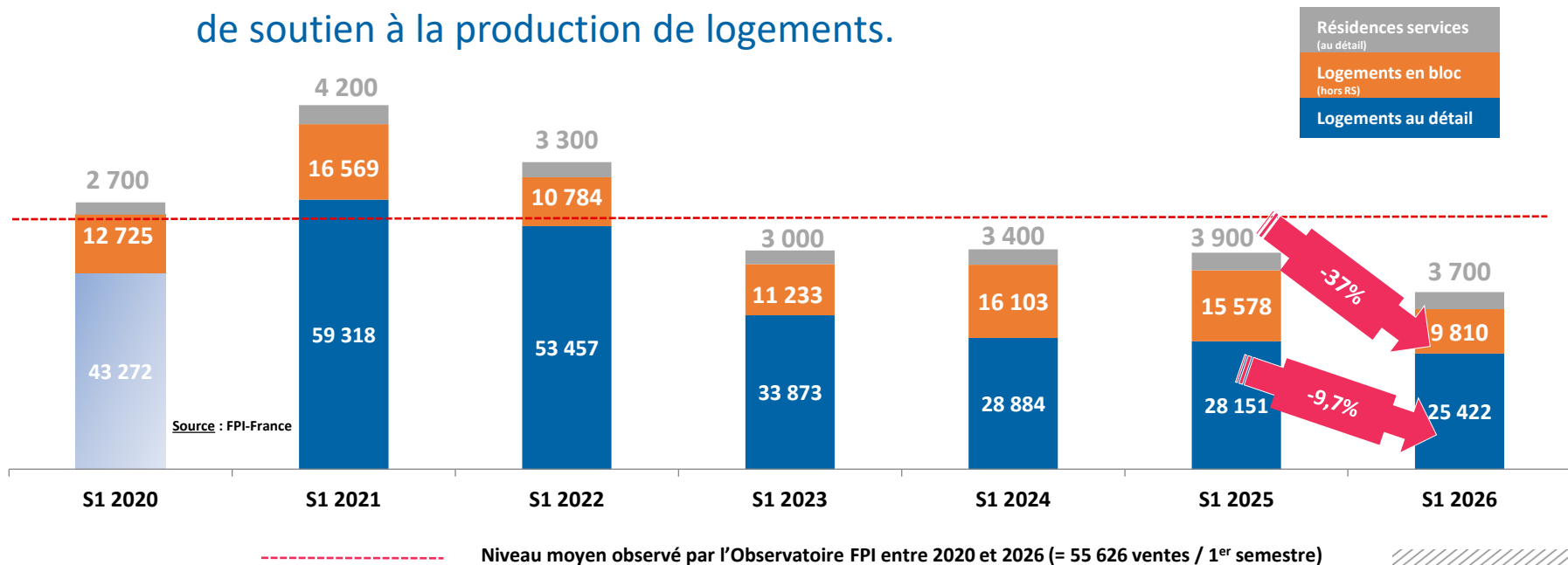
→ Au S1 2026, les ventes de logements neufs franchissent un nouveau palier à la baisse (-18,3%), passant sous le seuil des 40 000 unités, après trois années de stabilisation à un niveau déjà historiquement bas.



* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations totales* sur 6 mois

→ Les ventes aux particuliers (-9,7%) et les ventes en bloc (-37%) se contractent **dramatiquement**. Ces dernières ne remplissent plus leur rôle contracyclique de soutien à la production de logements.



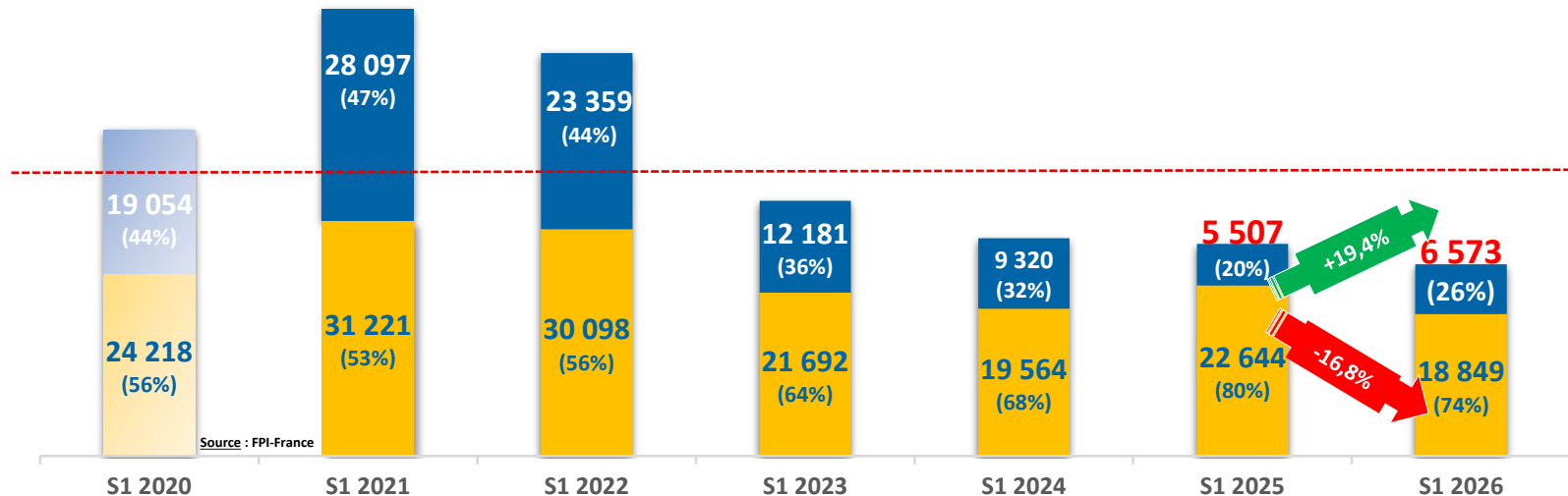
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 6 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Seule note positive, les ventes aux investisseurs reprennent doucement (+19,4%) sur le S1 2026, mais le volume reste encore très faible. À l'inverse, les ventes aux propriétaires occupants reculent sensiblement (-16,8%), pénalisées par un contexte économique et géopolitique très défavorable.



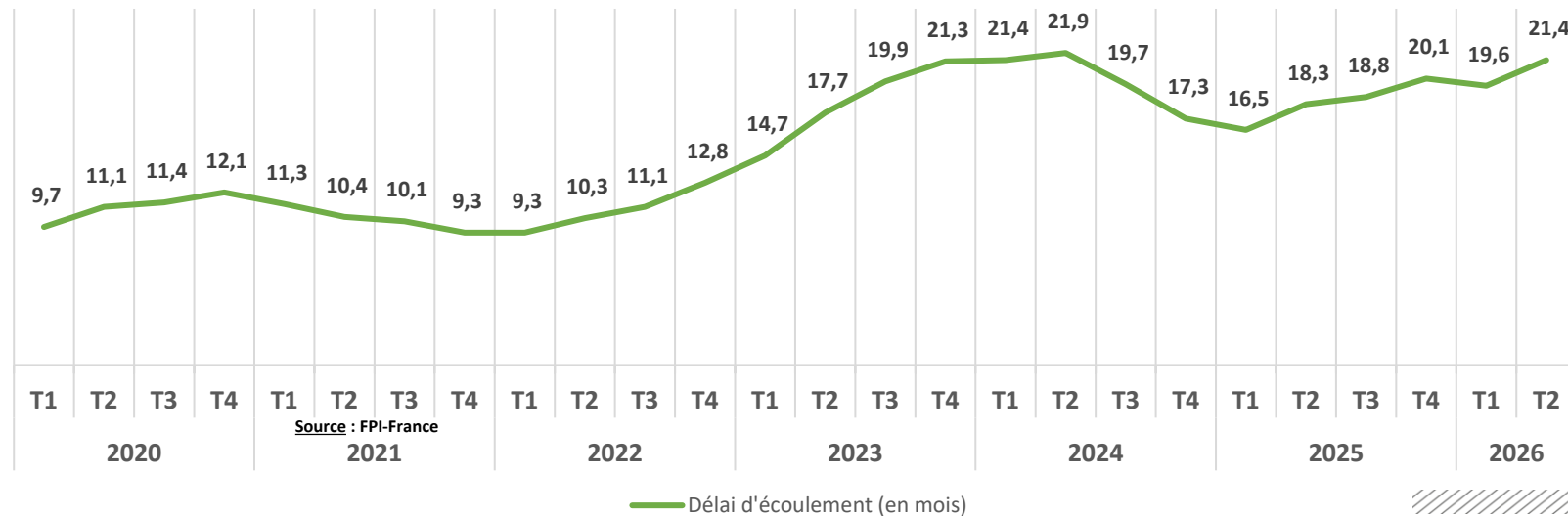
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 38 911 ventes / 1^{er} semestre)



L'offre commerciale de logements

Délai d'écoulement de l'offre commerciale (stock disponible au détail en fin de période)

→ En raison de la baisse des ventes et du faible nombre de lancements commerciaux, **les délais d'écoulement restent élevés.**

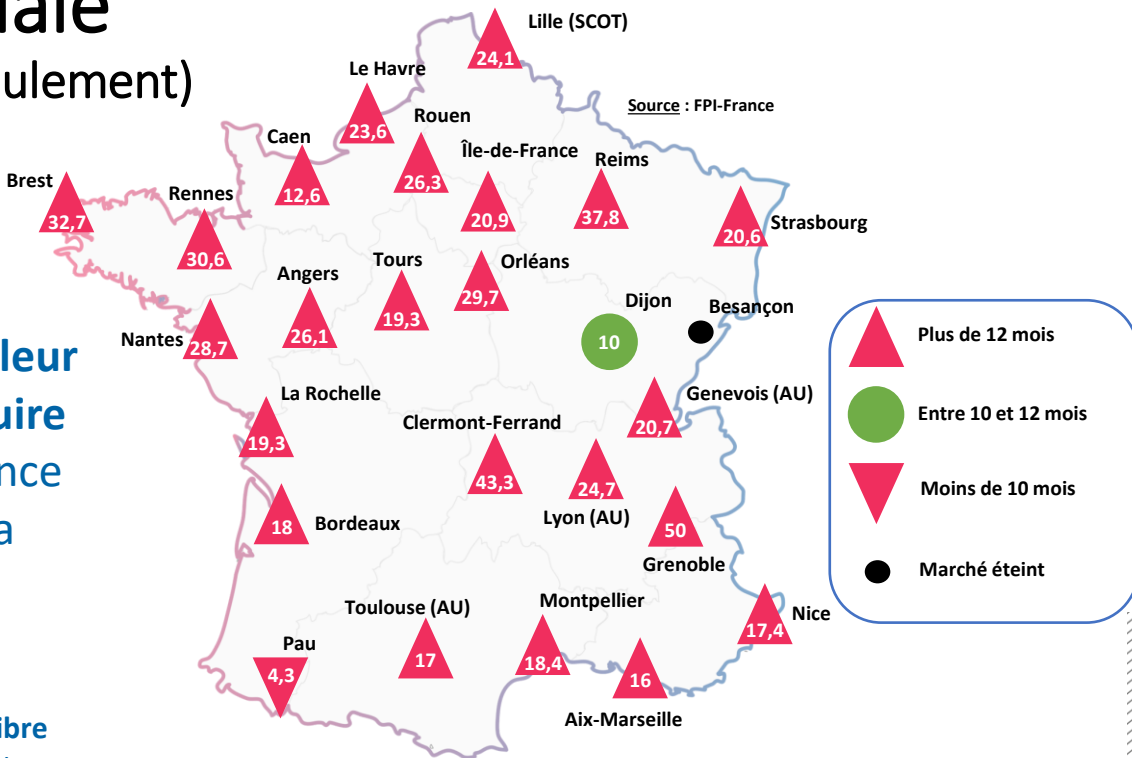


L'offre commerciale (au détail & en mois d'écoulement)

Sauf mention contraire, le périmètre retenu est celui de l'intercommunalité.

→ **Peu de métropoles voient leur délai d'écoulement se réduire sous les 12 mois, en l'absence de reprise de l'offre et de la demande.**

Cette carte cherche à démontrer l'équilibre entre l'offre et la demande. Elle ne reflète pas la bonne santé des marchés locaux.



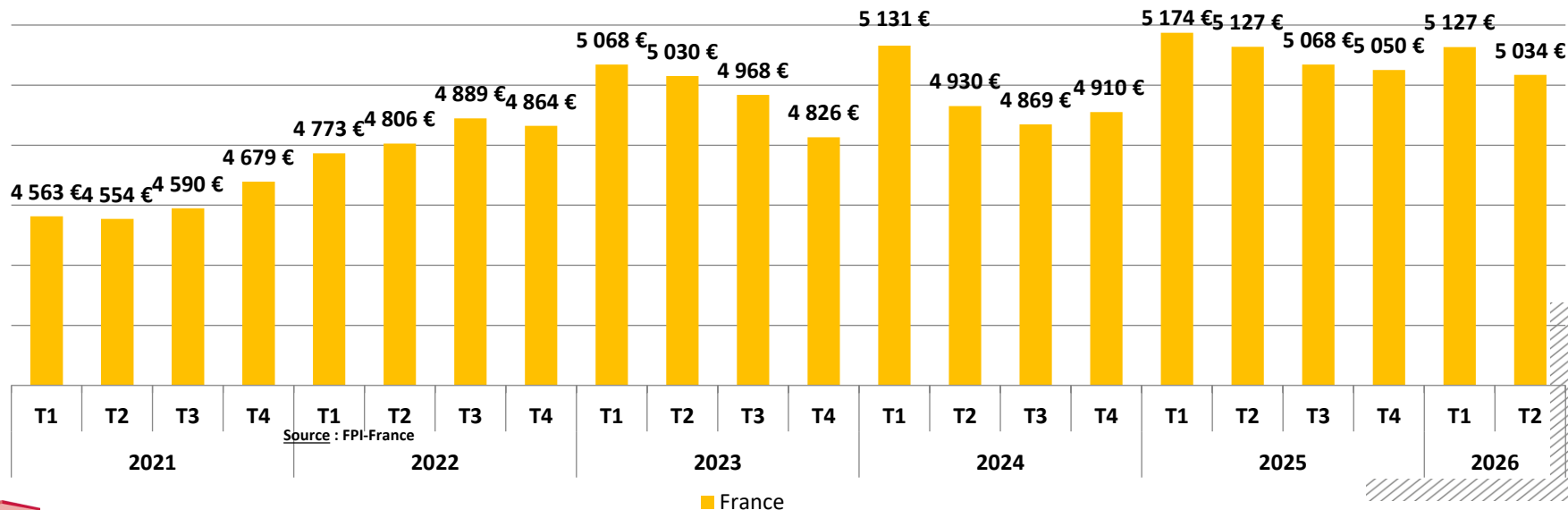


Le prix des logements neufs



Les prix du logement collectif neuf au détail (hors bloc)

→ Les prix se stabilisent légèrement au-dessus de 5 000 €/m² (en moyenne nationale et sur un volume toujours réduit de programmes). Cette situation masque d'importantes disparités locales.



Ce qu'il faut retenir du S1 2026

→ #MISES EN VENTE

L'incertitude géopolitique et nationale, ainsi que la faiblesse des ventes n'incitent pas aux lancements commerciaux : les mises en vente demeurent très faibles, tant au T2 que sur l'ensemble du semestre. Par effet ricochet, les autorisations sont en forte baisse.

→ #RÉSERVATIONS

Les ventes aux investisseurs particuliers progressent légèrement sur le 1^{er} semestre 2026, mais le volume reste particulièrement faible. En revanche, les ventes aux propriétaires occupants baissent dramatiquement, pénalisées par le contexte économique anxieux et la remontée des taux d'intérêt.

→ #PRIX (appartements au détail)

Le prix moyen demeure stable juste au-dessus de 5 000 €/m². Les contraintes pesant sur la production restent fortes (réglementation, fiscalité, difficultés d'obtention des autorisations, etc.) et maintiennent les coûts à un niveau élevé.

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36 | 06 76 160 701

s.mazoyer@fpifrance.fr

 [@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr)