

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

Les principaux indicateurs macroéconomiques français

Une croissance nulle [0 % au T2 2026]

La croissance du PIB est à zéro au T2 2026 (0 %) par rapport au trimestre précédent. Cette tendance s'explique principalement par la baisse générale de l'investissement, notamment celui des ménages qui est en net recul ce trimestre ([Insee, 28/08/2026](#)). La production de la branche Construction (bâtiment et travaux publics) est à nouveau en contraction (-0,3 %), à l'instar de l'investissement des entreprises de la branche (-0,2 % au T2 2026 après -2,1 % au T1 2026). En revanche, le commerce extérieur (+2,9 %) est nettement positif, et la demande intérieure (hors stocks), avec une consommation des ménages et des administrations publiques sont en légère hausse.

D'après la Banque de France, l'activité du bâtiment a résisté en juillet, avec un ralentissement du gros œuvre compensé par le dynamisme du second œuvre, notamment porté par les travaux liés à la climatisation et à la protection contre la chaleur. L'activité accélère en août, principalement grâce au rebond attendu du gros œuvre, tandis que les carnets de commandes du second œuvre continuent de progresser. Les tensions sur les approvisionnements restent contenues, mais les coûts des matériaux demeurent élevés et les entreprises ne répercutent que partiellement ces hausses dans leurs prix, dans un contexte de demande toujours faible et de forte concurrence ([Banque de France, 11/08/2026](#)).

Les estimations des principaux organismes de référence sur la croissance du PIB français en 2026 sont à nouveau révisées à la baisse, et se situent désormais à +0,4 %, en lien avec l'incertitude internationale qui dégrade les perspectives économiques européennes ([voir ici](#) le détail).

L'investissement des ménages poursuit sa dégradation [-0,4 % au T2 2026]

L'investissement des ménages poursuit sa baisse entamée au trimestre précédent (-0,4 % au T2 2026). L'amélioration constatée à partir du 2^e semestre et pour l'année 2025 (+0,1 %) est clairement stoppée ([Insee, 28/08/2026](#)). La volatilité persistante des prix des carburants et la remontée des taux des crédits immobiliers contribuent au recul de l'investissement des ménages. Également, au T2 2026, les dépenses de consommation des ménages augmentent modérément (+0,3 %), notamment sur les achats de voiture, et sur les services.

Le taux d'épargne reste élevé [17,2 %]

Le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages s'est dégradé au T2 2026 (-0,6 %), d'abord en lien avec le rebond d'inflation durant cette période ([Insee, 28/08/2026](#)). Parallèlement, le taux d'épargne des ménages¹ se maintient constamment à un niveau élevé (17,2 % au T2 2026) après avoir légèrement reculé au 2^{ème} semestre 2025 en raison du léger regain d'investissement et de consommation des ménages durant cette période. Pour rappel, le taux d'épargne des ménages se situait autour de 15 % au cours des huit années précédentes (hors périodes de confinement).

Le flux d'épargne brute des ménages est légèrement reparti à la hausse au T1 2026, passant de 84,6 milliards d'euros au T4 2025 à 86 milliards d'euros, en raison d'un climat économique toujours plus incertain ([Banque de France, 17/08/2026](#)). Par ailleurs, une part de cette épargne (39,2 milliards d'euros au T1 2026 contre 39,7 milliards d'euros au T4 2025) s'est légèrement éloignée de l'investissement (essentiellement pour les ménages, dans le logement neuf et les gros travaux de rénovation).

Le reste de cette épargne s'est orienté vers les placements financiers, en particulier les placements boursiers, alors que l'épargne réglementée (Livret A,...) est désormais moins rémunératrice. Le flux est ainsi passé de 26,1 milliards d'euros au T4 2025 à 32 milliards d'euros au T1 2026.

L'inflation repart [+2,4 %]

À fin août 2026, l'inflation sur un an s'établit à +2,4 %, contre +0,3 % en janvier 2026 ([Insee, 28/08/2026](#)). Cette hausse de l'inflation s'explique principalement par les prix de l'énergie, et dans une moindre mesure par ceux des services. En revanche, les prix des produits manufacturés poursuivraient leur baisse.

Parallèlement, l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) s'établissait à fin juillet 2026 à +1,3 %, soit une légère augmentation par rapport au mois précédent (+1 % en juin) ([Insee, 14/08/2026](#)).

La Banque de France anticipe également une remontée de l'inflation en 2026, sous l'effet de la hausse des prix du pétrole liée au conflit latent au Moyen-Orient ([Banque de France, 16/06/2026](#)). Affectant le pouvoir d'achat (la consommation et l'investissement des ménages), l'inflation ne refluerait ensuite qu'en 2027 et en 2028, en raison de la détente des prix de l'énergie.

Les taux d'intérêt des crédits en hausse [3,24 % pour le neuf]

La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) a atteint 13,2 milliards d'euros en juin 2026. Alors qu'elle suivait une hausse continue depuis février 2024 (point bas à 6,9 milliards d'euros), elle tend depuis janvier 2025 à se stabiliser entre 12 et 13 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, 5/08/2026](#)).

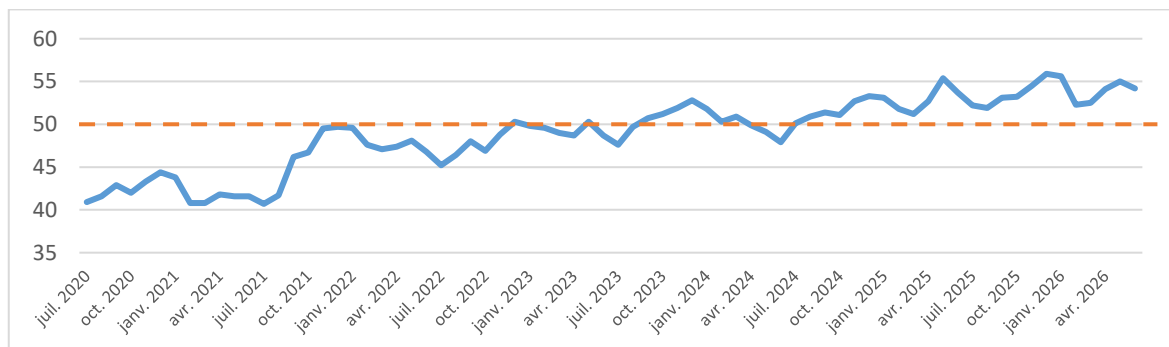
Sur la base d'un échantillon de 12 banques couvrant 90 % de l'encours total de prêts, la part des emprunteurs primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale s'élève à 54,2 % des

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) ».

prêts à l'habitat en juin 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.

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

(Résidence Principale - Données en %)

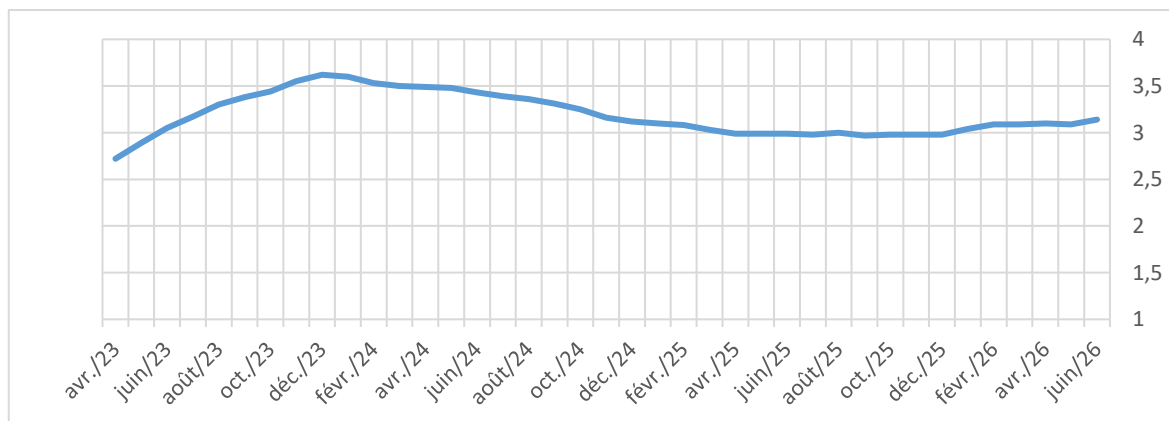


Source : [Banque de France, 2026](#)

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 3,14 % en juin 2026 ([Banque de France, 2026](#)).

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

(TESE² - 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 **3,13 %** au 2^e trimestre 2026³, contre 3,03 % au 2^e trimestre 2025. Au T2 2026, le nombre de prêts accordés dans le neuf est en baisse de -14,3 % par rapport au T2 2025. Par ailleurs, la durée moyenne des prêts accordés atteint 261 mois (22 ans) pour l'accession dans le neuf et 263 mois pour l'accession dans l'ancien. Pour rappel, les critères de bonnes pratiques

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

³ 3,24 % pour l'accession dans le neuf en juillet 2026 ([Observatoire crédit logement/CSA, 16/07/2026](#)).

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](#)). Au premier semestre 2026, l'apport personnel mobilisé recule nettement de 4,4 % par rapport au premier semestre 2025. Cette baisse conduit les emprunteurs à accroître le recours au crédit, dont le montant moyen progresse de 2,7 % par rapport au premier semestre 2025. Parallèlement, l'extension du PTZ aux zones B2 et C a permis le redressement des ventes de maisons individuelles. La clientèle des promoteurs immobiliers bénéficie toutefois peu de cette mesure, ce qui accentue les difficultés du secteur ([Observatoire crédit logement/CSA, 16/07/2026](#)).

La confiance des ménages chute [86 au 08/26]

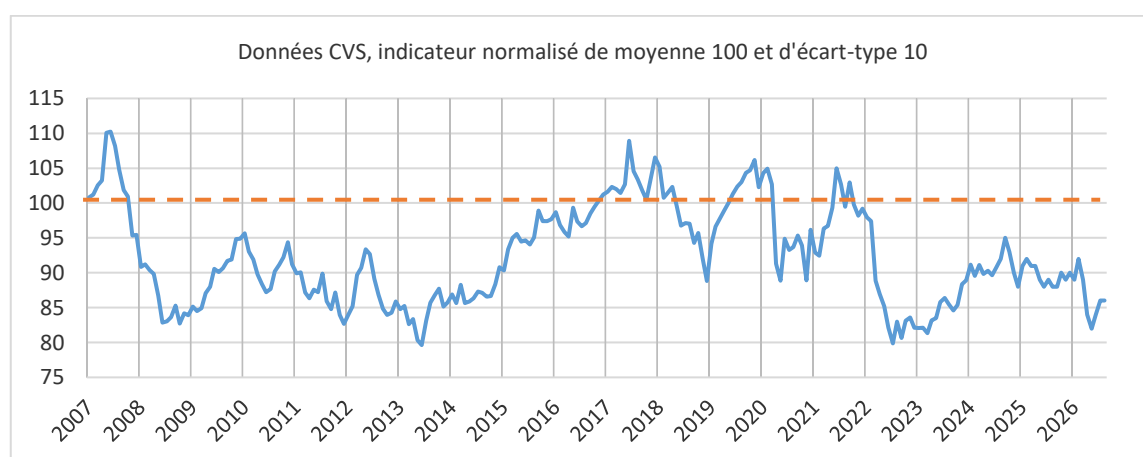
La confiance des ménages mesurée par l'Insee au moyen d'un indicateur synthétique offre plusieurs enseignements pour l'analyse du marché de l'immobilier neuf.

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 la persistance des tensions géopolitiques et à l'incertitude entourant les indicateurs économiques du quotidien des ménages, notamment l'inflation et les conditions de financement, la confiance des ménages (86) reste dégradée, mais stable en août 2026 ([Insee 25/08/2026](#)). L'indicateur demeure proche du niveau bas atteint durant la période inflationniste liée au déclenchement du conflit en Ukraine en 2022 (81) et reste très éloigné de son niveau d'avant-crise sanitaire, qui atteignait encore 105 en février 2020.

Indicateur synthétique de confiance des ménages⁴



Source : [Insee, 2026](#)

⁴ 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](#)).

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

- La proportion de ménages estimant qu'il est opportun de réaliser des achats importants, à un niveau bas depuis mai 2026 (-40), n'évolue plus depuis lors (-39 en août), nettement inférieure à sa moyenne de longue période (-16).
- Le solde d'opinion des ménages sur leur situation financière future est, en revanche, en lente amélioration en août 2026 (-12), proche de sa moyenne de longue période (-7).

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

- La situation reste marquée par le climat d'incertitude économique et politique. Elle se traduit par une propension à l'épargne qui demeure élevée ces derniers mois.
- En revanche, malgré la lente tendance à la décrue de l'inflation, la dégradation des conditions de financement maintient les ménages dans un comportement d'attentisme à l'égard des achats importants, notamment immobiliers.

Le chômage augmente légèrement

Le nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A⁵ atteint 3 323 000 au T2 2026 (3 295 100 au T1 2026) pour l'ensemble de la France⁶, enregistrant une hausse de +0,8 % par rapport au trimestre précédent, et de +3,1 % sur 12 mois ([France Travail, 28/07/2026](#)). Le nombre augmente en particulier chez les demandeurs de moins de 25 ans, +1,2 % par rapport au trimestre précédent, et de +5,9 % sur un an. Par ailleurs, 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...). Ces modifications ont pour conséquence d'accroître le nombre de demandeurs d'emploi.

Des mises en chantier au plus bas

Les mises en chantier de logements collectifs ([Sitadel, 28/07/2026](#)) atteignent 12 723 unités CVS-CJO (corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables) en juin, en légère hausse sur un mois (+ 3,7 %), après l'amélioration constatée en mai (+6 %). Sur douze mois, le cumul s'établit à 142 669 logements, soit un retrait de -13,8 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, confirmant que le passage des autorisations à l'ouverture effective des chantiers demeure difficile.

Par ailleurs, les autres segments restent au mieux stables sur un mois : +2,7 % pour l'individuel pur et -0,6 % pour l'individuel groupé et, au pire, enregistrent un fort recul : -18,2 % pour le logement en résidence. 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 du gros œuvre pour les mois de janvier 2025 à mai 2026 s'améliorent légèrement, mais restent en baisse de 2,5 % sur un an, avec une situation très contrastée selon la taille des entreprises. L'emploi dans le bâtiment poursuit son

⁵ 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).

⁶ Y compris les départements et régions d'outre-mer, mais hors Mayotte.

recul, avec 11 000 postes perdus sur un an, portant les pertes à près de 55 000 depuis début 2023. Enfin, la situation financière continue de se dégrader sous l'effet de la hausse des coûts, notamment des matériaux, entraînant un nouveau recul des trésoreries ([FFB, 10/07/2026](#)).

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 - 2026	PIB - 2027
Insee	28/08/2026	+0,3 % ⁷	//
Banque de France	17/06/2026	+0,5 %	+0,9 %
FMI	14/07/2026	+0,6 %	+0,9 %
Commission Européenne	21/05/2026	+0,8 %	+1,1 %
OCDE	3/06/2026	+0,7 %	+0,8 %

La note de conjoncture immobilière du T2 2026

Les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière

L'environnement macroéconomique demeure peu porteur pour le logement neuf. La croissance française est à l'arrêt et les perspectives pour 2026 ont été revues à la baisse, tandis que l'investissement des ménages poursuit son recul au deuxième trimestre. Dans le même temps, la remontée de l'inflation et le maintien de taux de crédit immobilier supérieurs à ceux observés en 2025 limitent l'amélioration des conditions d'accession.

Le comportement des ménages reste marqué par l'attentisme. Le taux d'épargne demeure élevé, à 17,2 %, tandis que la confiance des ménages reste durablement dégradée et que la propension à réaliser des achats importants demeure très inférieure à sa moyenne de longue période. Cette situation pèse directement sur les décisions d'investissement immobilier, alors même que l'apport personnel recule dans les recours au crédit.

Pour le 2^e semestre 2026, le secteur du bâtiment ne montre pas encore les signes d'un véritable redémarrage. La construction neuve reste faible, les mises en chantier de logements collectifs demeurent nettement en retrait par rapport à leur moyenne de longue période et la situation financière des entreprises du bâtiment continue de se dégrader sous l'effet de la hausse des coûts. Dans ce contexte, les perspectives d'amélioration de la promotion immobilière restent fragiles et dépendront autant du redressement de la demande des ménages que de la capacité du secteur à relancer durablement les opérations.

Un secteur en sortie de crise prudente

Les autorisations (en données brutes) de logements collectifs au 2^e trimestre 2026 sont en baisse de -20 % ([Sitadel, 28/07/2026](#)) par rapport à la même période de l'an passé, avec 40 485

⁷ Estimation des Comptes nationaux trimestriels.

logements collectifs autorisés contre 50 466 au T2 2025. Également, le volume de ce 2^e trimestre 2026 demeure sous la moyenne trimestrielle observée entre 2015 et 2018, soit 59 600 logements collectifs. Par ailleurs, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, le volume des autorisations de logements collectifs ordinaires du mois de juin 2026 par rapport au mois précédent montrent plutôt une stagnation, et même une baisse de -8,6 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Ces niveaux confirment que la production de logements collectifs ordinaires reste très faible. Trois mois après les élections municipales de mars 2026, ces statistiques ne semblent donc pas confirmer un début de normalisation des décisions locales en matière d'urbanisme, notamment les autorisations. Il convient de rappeler que la période actuelle est exceptionnellement dégradée et ne permet pas encore de parler d'un véritable changement de cycle. Les effets du plan de relance du logement et du dispositif d'investissement locatif SBP-Jeanbrun pourraient progressivement soutenir l'activité au cours des prochains mois, mais ils ne sont pas encore pleinement visibles dans les chiffres.

Les ventes totales de logements neufs au T2 2026 baissent de -23,6% par rapport au T2 2025 ([Observatoire de la FPI, 9/09/2026](#)). Les ventes aux particuliers reculent de -11,3% au T2, et surtout les ventes en bloc de -40,8%. Les propriétaires occupants sont particulièrement touchés, avec une baisse de 17,9%, alors que les ventes aux investisseurs reprennent progressivement avec +13,4% au T2, mais sur des volumes particulièrement faibles.

Dans le secteur de la promotion, les faillites et les plans de licenciements augmentent nettement de +87,8 % au T2 2026 par rapport au T2 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 276 ce 2^e trimestre 2026, contre 147 défaillances un an auparavant ([Altares, 16/07/2026](#)). Si cette hausse reflète la crise persistante du logement collectif neuf, elle est également amplifiée par les défaillances des SCCV dont un nombre important est lié aux difficultés d'un même groupe. Mais ce cas particulier ne doit pas remettre en cause le constat de fond. Les promoteurs restent les acteurs les plus exposés à la crise de la production de logements neufs. D'ailleurs, 88% des procédures sont des liquidations judiciaires directes, signe de difficultés de trésorerie immédiates.

Le volume global de transactions de logements anciens s'établissait à 949 000 à fin février 2026 (en cumul sur 12 mois), contre 832 000 transactions en septembre 2024 ([Notaires, 23/07/2026](#)).

En France métropolitaine, les prix des appartements anciens sont en légère hausse au T1 2026, avec +0,6 % par rapport au T1 2025. Sur cette période, les prix des appartements anciens progressent en régions de +0,3 %. En Île-de-France, les prix des appartements augmentent à Paris (+1 %), en petite couronne (+1,3 %), et plus modérément en grande couronne (+0,8 %). Parallèlement, le prix moyen national du logement collectif neuf au détail (hors vente en bloc) se stabilise légèrement au-dessus de 5 000 €/m² depuis 2025. Pour rappel, ce prix se forme sur la base de moins de logements vendus, comparativement aux années passées, et sur des contraintes techniques et réglementaires inflationnistes. Par ailleurs, cette situation masque d'importantes disparités locales. L'évolution du prix du neuf est en conséquence difficilement comparable à celui de l'ancien (rapport offre / demande).

Une reprise encore différée du marché du logement neuf

La reprise du marché du logement neuf pourrait encore être différée, alors même que les besoins structurels de logements continuent de s'accumuler. À court terme, l'OCDE anticipe une certaine résilience de l'investissement dans la construction résidentielle, notamment grâce aux permis de construire délivrés antérieurement, mais la faiblesse de la croissance, la remontée de

l'inflation et l'incertitude économique continuent de peser sur les capacités d'investissement des ménages ([OCDE, 3/06/2026](#)). Surtout, les besoins futurs pourraient être renforcés par les transformations économiques et territoriales en cours. La réindustrialisation et le retour au plein emploi de certains territoires font rapidement émerger des tensions sur le logement, la mobilité et la capacité d'accueil ([La Fabrique de l'industrie, 17/06/2026](#)). L'arrivée ou le développement d'activités industrielles ne se traduit en effet pas uniquement par la création d'emplois : elle reconfigure les marchés locaux du logement et du foncier et peut rapidement se heurter à l'insuffisance de logements disponibles pour accueillir les nouveaux salariés. La capacité à produire de nouveaux logements apparaît ainsi comme une condition du développement économique et de l'attractivité territoriale, au même titre que les infrastructures de transport ou les équipements publics.

Enfin, cette question doit désormais être replacée dans le contexte beaucoup plus large du coût économique du changement climatique. À l'horizon 2050, une France confrontée à une hausse des températures de 2,7 °C serait davantage exposée aux vagues de chaleur, aux sécheresses et aux incendies, tandis que le coût des catastrophes naturelles augmente déjà fortement : 5,2 milliards d'euros de dommages en 2025, contre 3,9 milliards d'euros par an en moyenne entre 2010 et 2019 ([France Assureurs, 28/07/2026](#)). Pour le marché du logement neuf, cette évolution renforce un paradoxe : le coût de la construction et de l'adaptation des logements augmente aujourd'hui, mais le coût de l'absence d'investissement risque d'être encore plus élevé demain. La multiplication des épisodes de chaleur, des sécheresses et des risques naturels implique d'adapter plus rapidement le parc immobilier aux nouvelles conditions climatiques, notamment en matière de confort d'été, de résistance des bâtiments et de localisation des opérations.

Différer ces investissements dans le logement et la capacité d'adaptation du parc immobilier ne ferait qu'en augmenter potentiellement le coût économique, social et environnemental (destructions d'infrastructures, perturbations de la production, baisse de la productivité,...).
