OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
12 novembre 2026



LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE
3e TRIMESTRE 2026

FPI France – Paris 7e

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

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 : 3e trimestre 2026

10h00 – 10h20

Questions-réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 3e trimestre 2026

Le contexte macro-économique

Contexte macro-économique

Un contexte politique et international toujours plus incertain.

- Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient continuent de peser sur l'environnement économique mondial. Difficile de prévoir la répercussion de la victoire démocrate, si ce n'est en termes d'incertitude. En France, le climat préélectoral entretient l'attentisme, tandis que le logement retrouve une place dans le débat politique, mais sans traduction concrète suffisante à ce stade.

L'investissement des ménages décroche.

- Après un recul de 0,2% au T1 et une stagnation au T2, le PIB se contracte au T3 2026 (-0,1%).
- L'investissement des ménages chute de -1,3% au T3, après -0,5% au T2. Selon l'Insee, sa perspective pour 2026 ressort à -2%, après une quasi-stagnation en 2025 (+0,1%). 2026 s'annonce, sans nul doute, comme une nouvelle année noire. Le logement neuf n'échappe malheureusement pas à cette règle.

L'inflation accélère à +3,4 %.

- L'inflation accélère (+3,4% sur un an en octobre 2026), après +2,4% en août, et contre seulement +0,3% en janvier. Cette accélération est principalement portée par les prix de l'énergie.
- Les taux des crédits immobiliers poursuivent leur hausse (3,33% neuf Sept 2026). Après une période de relative décorrélation, l'envolée des taux des OAT (4,9% en octobre) renforce les contraintes de financement de l'État et les risques de nouvelles hausses des taux immobiliers.

La construction de logements

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

La construction neuve en France au T3 2026

→ À la suite des élections municipales de mars 2026, les mois qui ont suivi n'ont toujours pas permis de confirmer une reprise durable de la construction de logements collectifs.

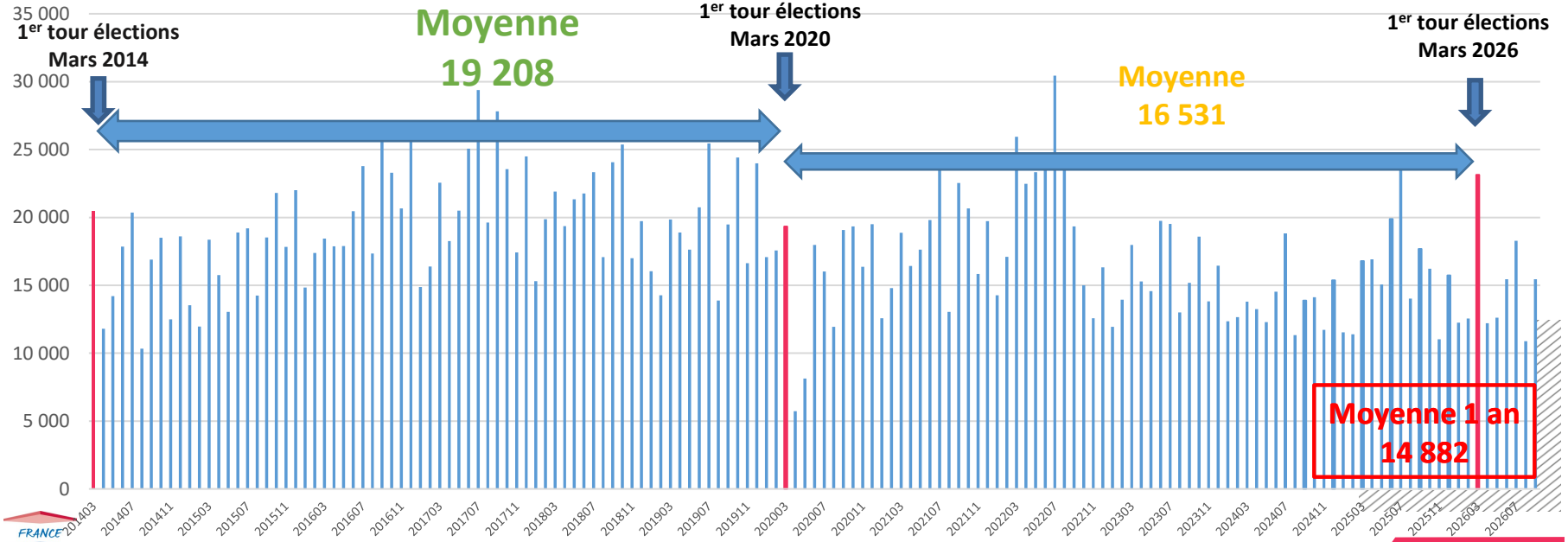
Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers…)			Variation T3 2026/ T3 2025
(juillet-septembre 2025)		(juillet-septembre 2026)	
	105 806 (Inclus les résidences gérées)	**99 951** (Inclus les résidences gérées)	**-5,5 %**
Dont individuels purs	23 410	25 706	+9,8 %
Dont individuels groupés	11 240	10 443	-7,1 %
Dont collectifs	**55 518**	**44 603**	**-19,7 %**

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

Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume trimestriel moyen s'élevait à 113 300 logements autorisés, dont **59 600 logements collectifs**. Le décalage persistant entre les autorisations et les mises en chantier dans le collectif (36 058 au T3 2026, contre 50 000 en moyenne entre 2015 et 2018) confirme que les niveaux d'activité restent très bas. Cette situation ne laisse pas présager de redressement solide de la production à court terme.

Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Le bilan consolidé de cette dernière mandature (**16 531** autorisations moyennes mensuelles de logements collectifs) reste nettement inférieur à celui de la précédente (19 208) : 180 000 logements ont donc « disparu », l'équivalent du parc résidentiel d'une agglomération comme Nancy durant la dernière mandature.



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

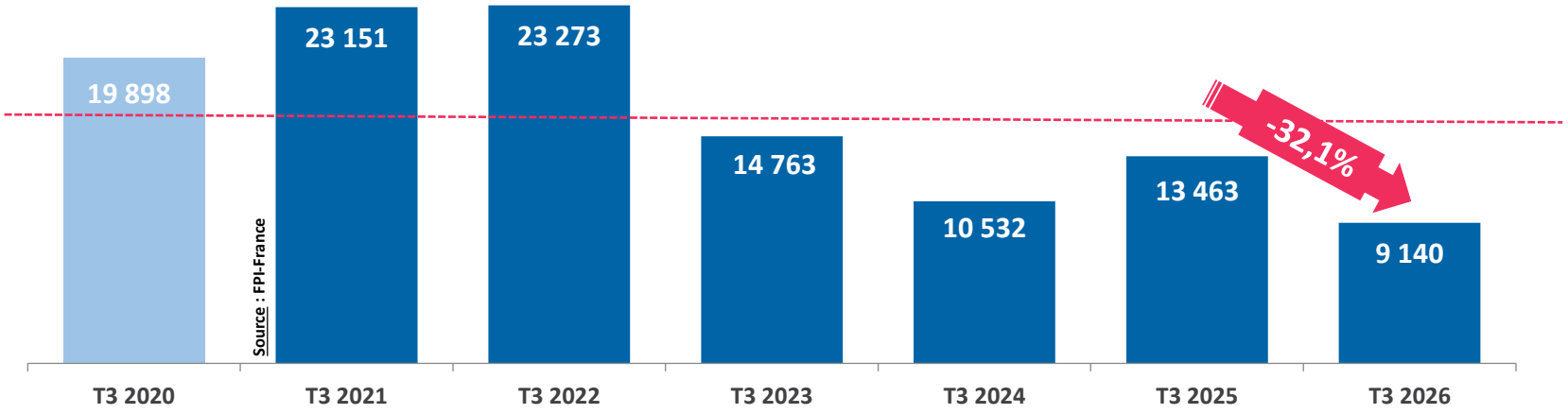
Chiffres de la FPI,
T3 2026 - France

Les mises en vente de logements

… sur 3 mois

Les mises en vente sur 3 mois

→ L'attentisme ambiant et le manque de perspectives conduisent à un affaissement des mises en vente au T3 2026. Le volume enregistré au T3 2026 est le plus faible, tous trimestres confondus.

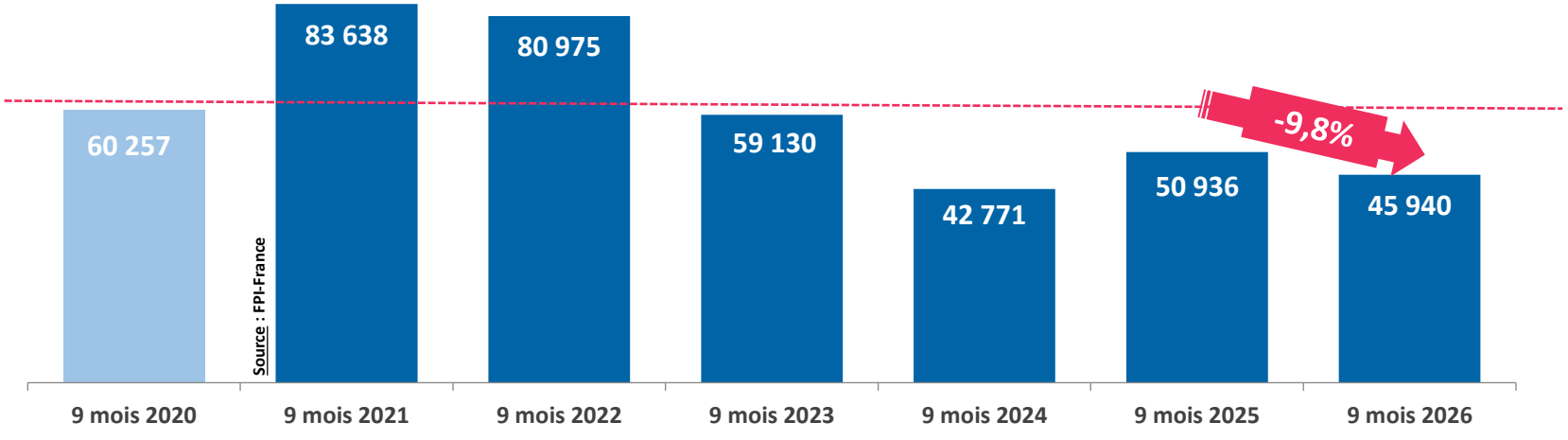


Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 16 317 mises en vente / 3e trimestre)

… sur 9 mois

Les mises en vente sur 9 mois

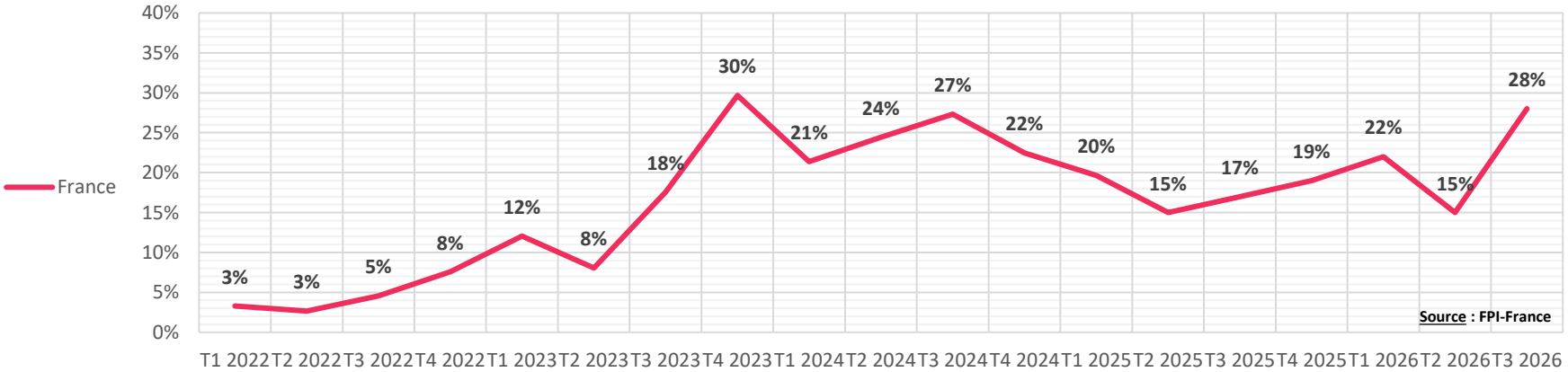
→ Le bon début d'année 2026 laisse place à une lourde rechute depuis juin. Les perspectives de redressement d'ici à la fin de l'année sont fortement compromises.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 60 521 mises en vente / 9 mois)

Les retraits d'opérations immobilières

La part des logements retirés de la commercialisation repart à la hausse au T3 2026 (hors effet de saisonnalité), en raison de perspectives nettement dégradées concernant la demande.



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 T3 2026 pour la France, 28% des logements ont été retirés de la commercialisation.

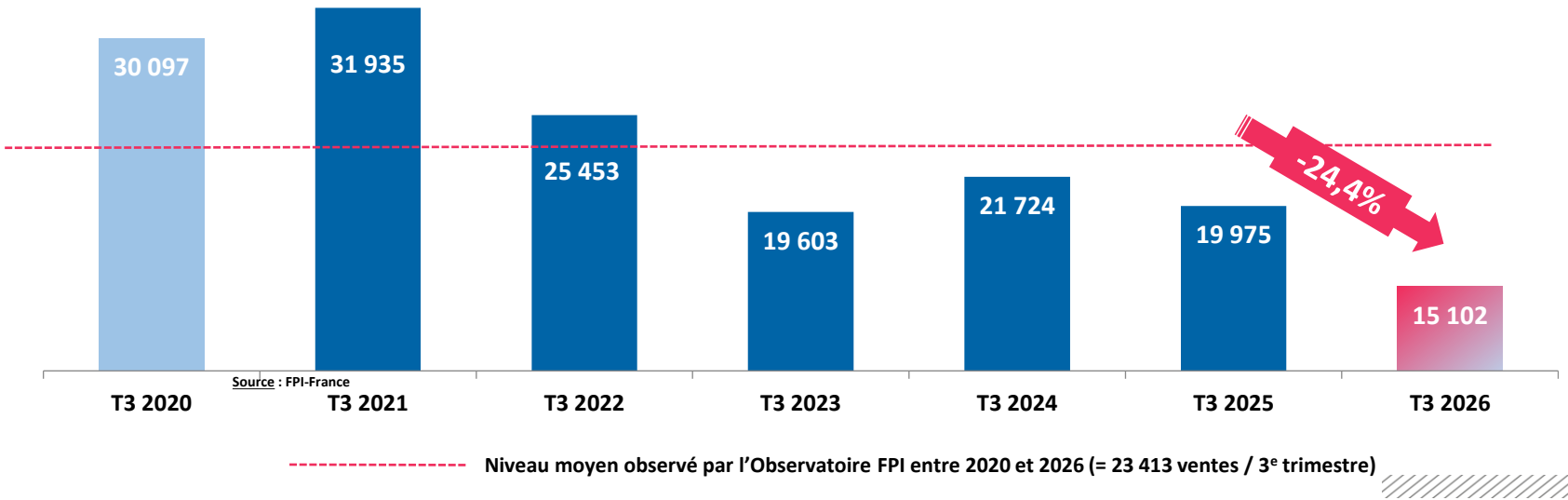
Information connue pour 95% du territoire métropolitain

Les réservations de logements …

… sur 3 mois

Réservations totales* sur 3 mois

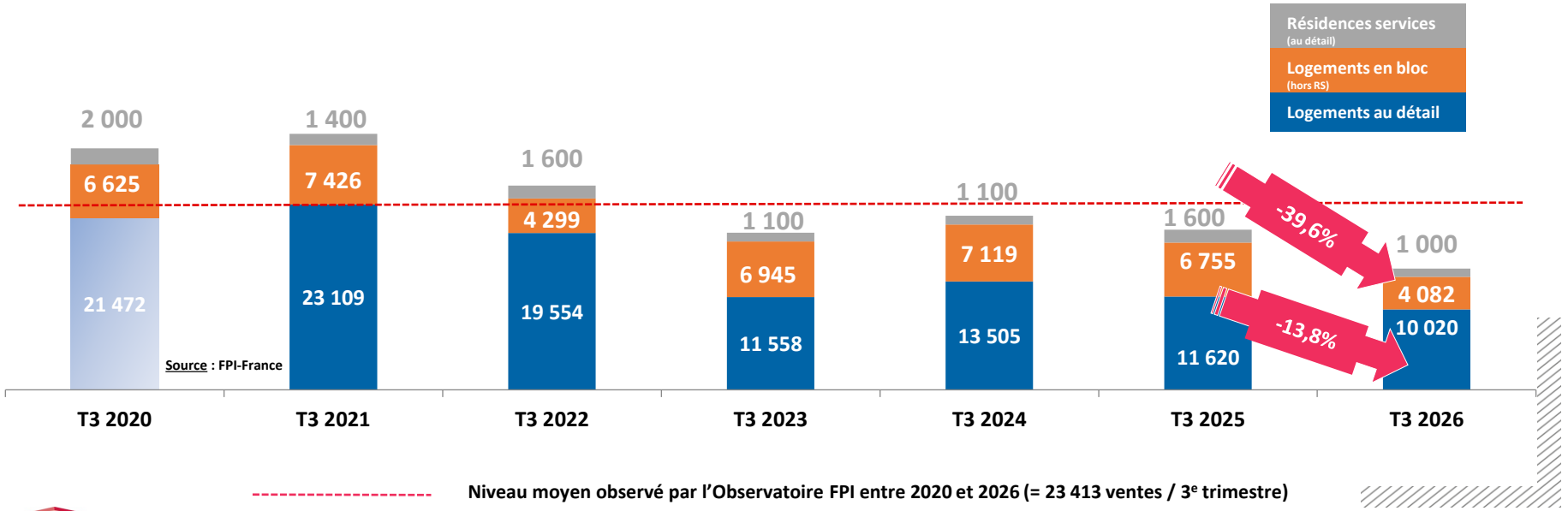
→ Les ventes de logements neufs confirment leur chute (**-24,4%**), déjà constatée aux trimestres précédents. Il s'agit d'un nouveau plus bas historique.



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

Réservations totales* sur 3 mois

→ La baisse des ventes en bloc **(-39,6%),** conjuguée à celle des ventes aux particuliers **(-13,8%),** explique ce brutal effondrement.

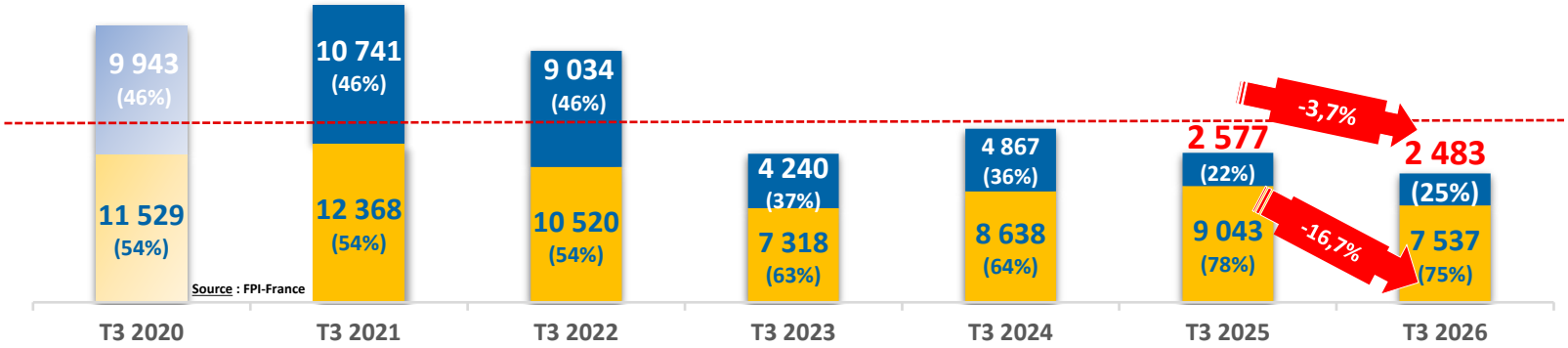


* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession | Vente à investisseurs

Les ventes aux investisseurs se contractent à nouveau **(-3,7%).** Les ventes réalisées sous le statut du bailleur privé ne parviennent pas à enrayer la chute du volume **(seulement 2 483).** Le contexte économique incertain en est la raison principale. Les ventes aux propriétaires occupants reculent violemment de **16,7%**.



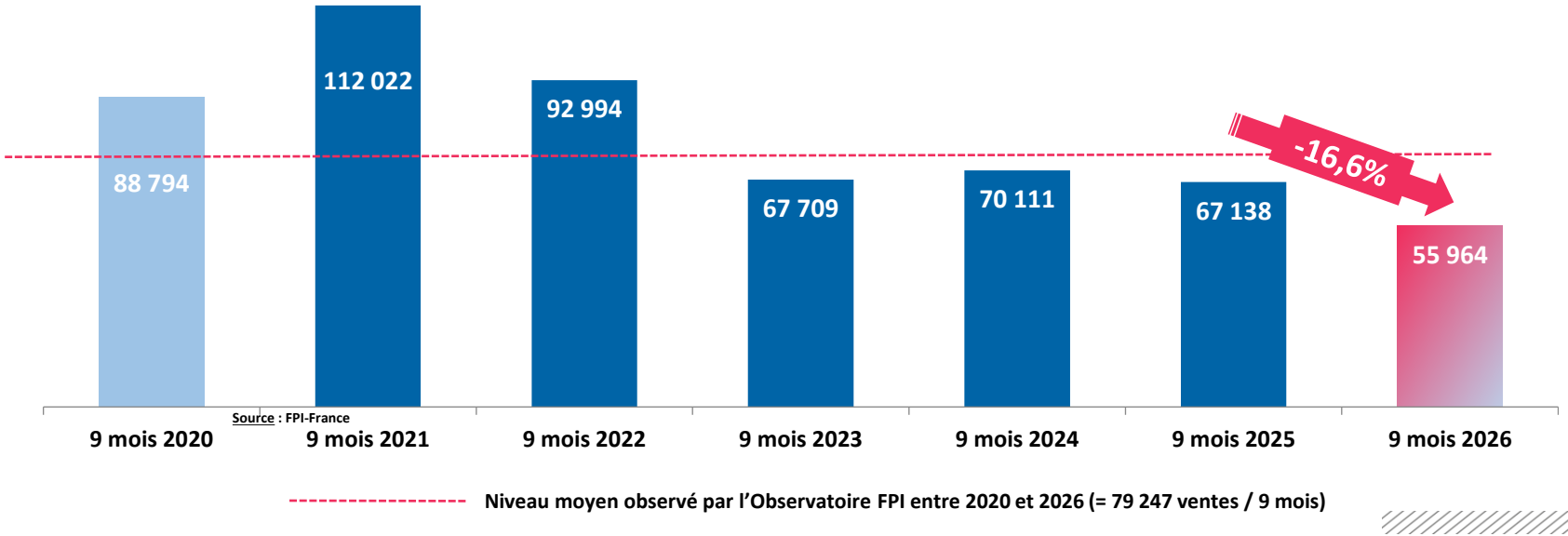
Source : FPI-France

Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 15 834 ventes / 3e trimestre)

… sur 9 mois

Réservations totales* sur 9 mois

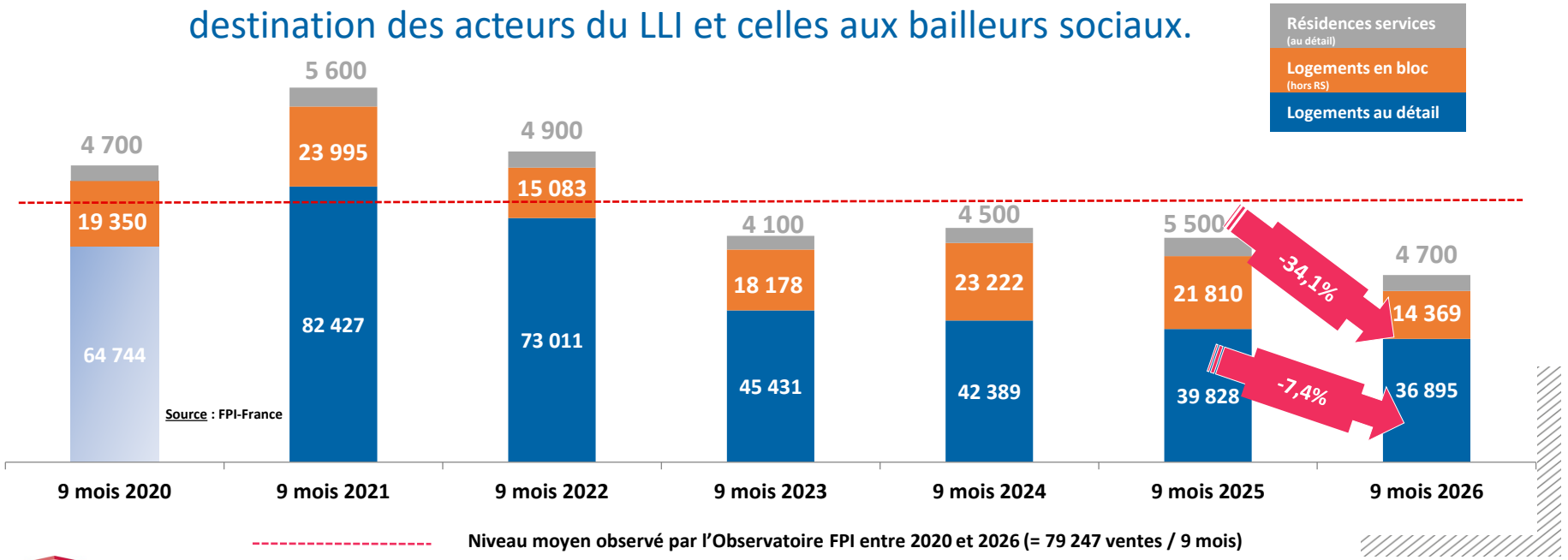
→ Sur les 9 premiers mois, les ventes de logements neufs franchissent un nouveau palier à la baisse (**-16,6%**), passant sous le seuil des 60 000 unités.



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

Réservations totales* sur 9 mois

→ Les ventes aux particuliers **(-7,4%)** et les ventes en bloc **(-34,1%)** sont en fort recul sur les neuf premiers mois. Cette baisse concerne à la fois les ventes à destination des acteurs du LLI et celles aux bailleurs sociaux.

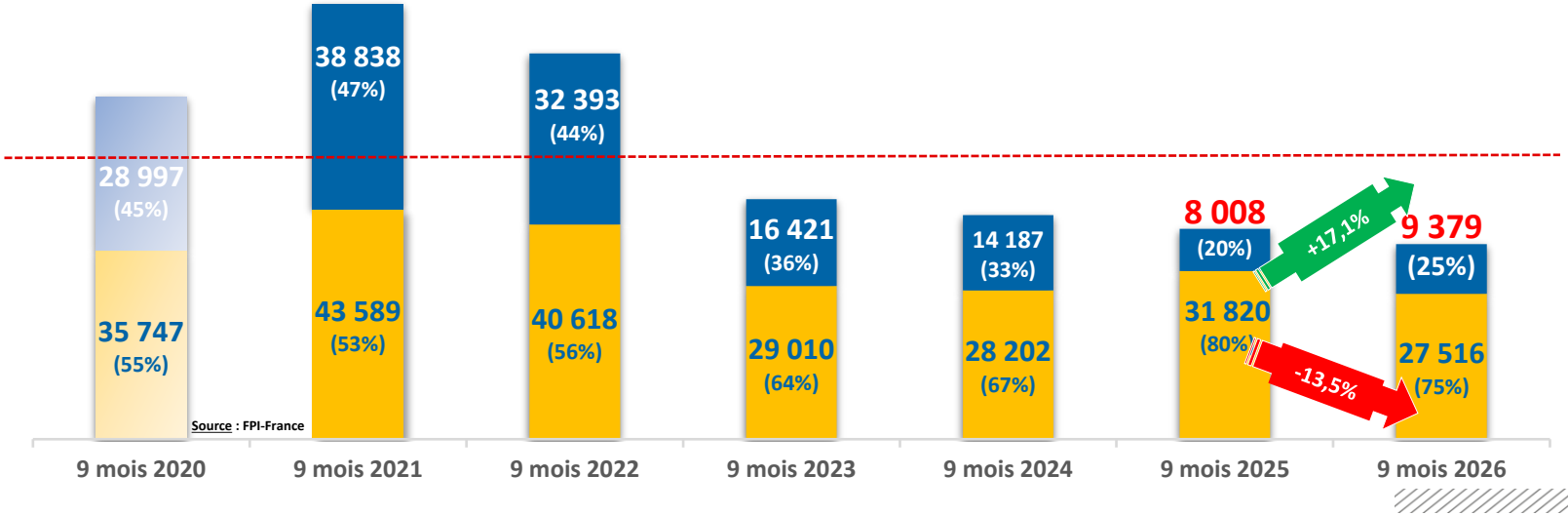


* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 9 mois

Vente en accession | Vente à investisseurs

Les ventes aux investisseurs sont en hausse **(+17,1%)** sur les neuf premiers mois. Cependant, le volume reste très faible et cette hausse s'essouffle au 3ème trimestre. Particulièrement pénalisées par le contexte économique (hausse des taux, baisse de la confiance…), les ventes aux propriétaires occupants reculent de **13,5%**.



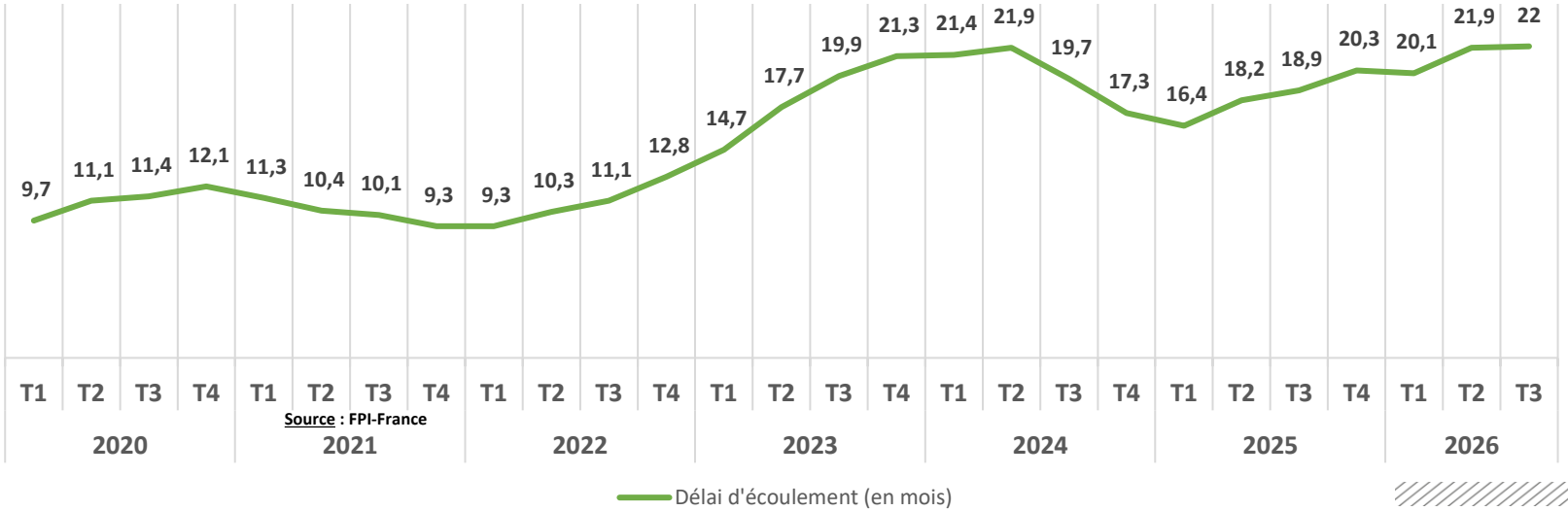
Source : FPI-France

Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 54 961 ventes / 9 mois)

L'offre commerciale de logements

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

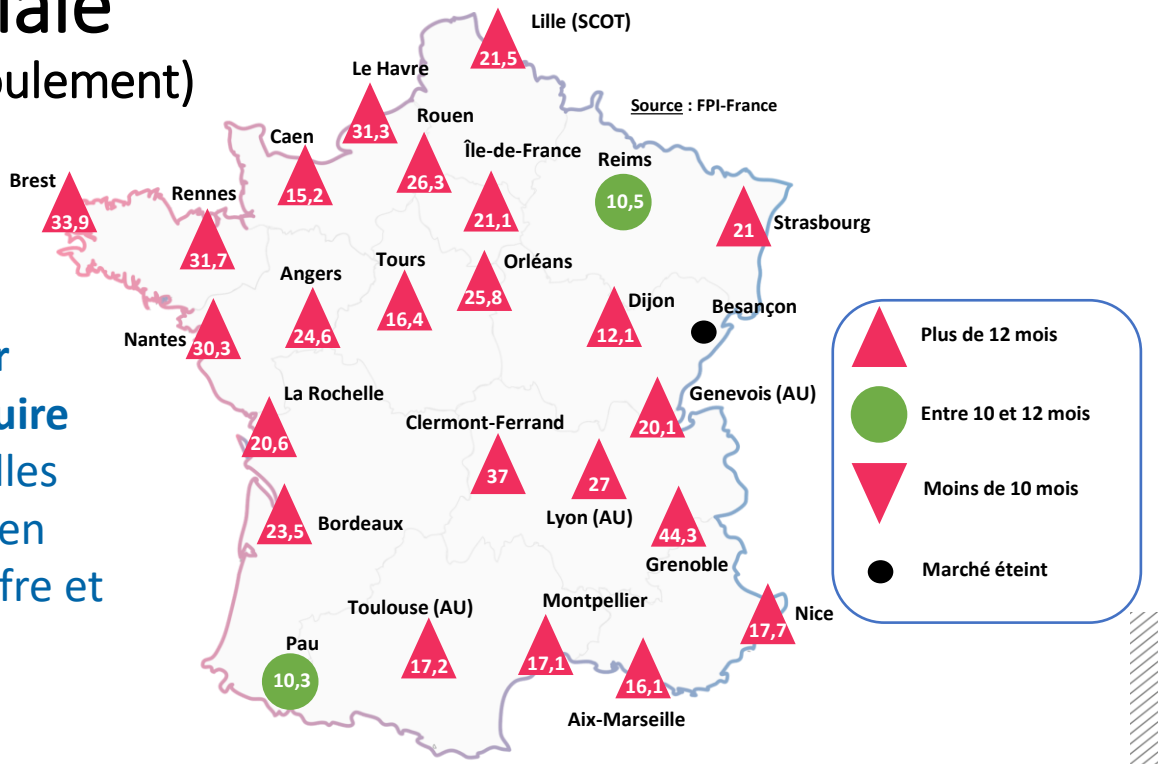
→ **Les délais d'écoulement se maintiennent à un niveau particulièrement élevé,** en raison de la baisse des ventes et d'un nombre encore plus faible de lancements commerciaux.



Source : FPI-France

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

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



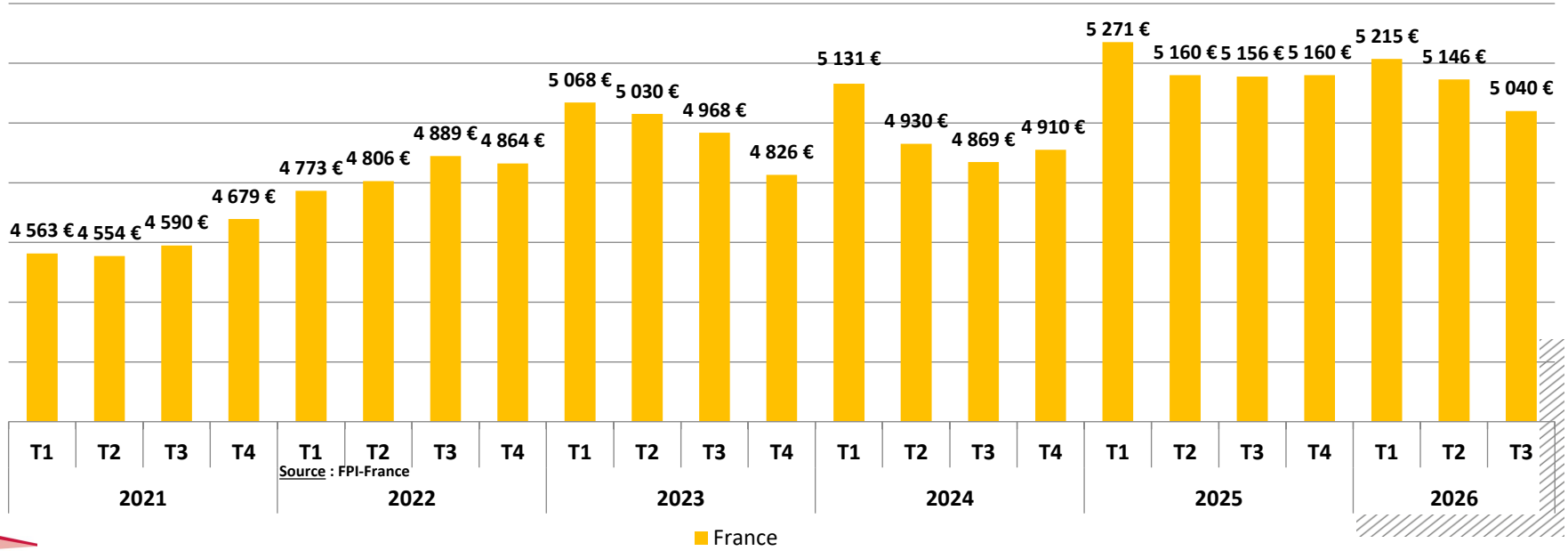
Les métropoles voient leur délai d'écoulement se réduire légèrement (peu d'entre elles passent sous les 12 mois), en l'absence de reprise de l'offre et de la demande.

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 baissent légèrement, mais se maintiennent au-dessus de 5 000 €/m² (en moyenne nationale et sur la base d'un nombre toujours plus réduit de programmes). Cette situation masque d'importantes disparités locales.



Ce qu'il faut retenir du T3 2026

#MISES EN VENTE

Les mises en vente s'amenuisent de trimestre en trimestre, à l'image des autorisations. Le contexte économique anxiogène et la remontée des taux d'intérêt dégradent les perspectives de ventes et n'incitent pas aux lancements commerciaux.

#RÉSERVATIONS

Les ventes aux investisseurs particuliers restent en hausse sur les neuf premiers mois, mais leur volume demeure particulièrement faible. Les perspectives de fin d'année sont particulièrement sombres. Les ventes aux propriétaires occupants baissent dans des proportions préoccupantes, au regard des besoins.

#PRIX (appartements au détail)

Le prix moyen se stabilise au-dessus de 5 000 €/m². Les coûts restent élevés, tout comme les contraintes pesant sur la production (réglementation, fiscalité, difficultés d'obtention des autorisations, etc.).

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS