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

Les principaux indicateurs macroéconomiques français

Un PIB en recul [-0,1 % au T3 2026]

Le PIB recule légèrement au T3 2026 (-0,1 %), après une stabilité au trimestre précédent (Insee, 30/10/2026). Cette évolution s'explique notamment par le nouveau recul de l'investissement (-0,6 % après -0,5 % au T2), en particulier celui des ménages (-1,3 % après -0,5 %) et des entreprises non financières (-0,4 % après -0,1 %). La production de la branche Construction (bâtiment et travaux publics) demeure en contraction (-0,4 % après -0,7 % au T2), tandis que l'investissement en construction diminue également (-0,5 % après -0,8%).

D'après la Banque de France, l'activité du bâtiment a faiblement progressé en septembre. Le gros œuvre a rebondi, notamment grâce au rattrapage de chantiers retardés par les épisodes de canicule de l'été. À l'inverse, le second œuvre a ralenti après avoir été soutenu cet été par les travaux de climatisation et de protection contre la chaleur. Pour octobre, les chefs d'entreprise anticipent une activité stable, avec un repli attendu du gros œuvre et une évolution peu marquée du second œuvre. Les difficultés d'approvisionnement restent limitées dans le bâtiment (5% des entreprises concernées), mais le renchérissement des matériaux, des carburants et du transport pèse sur les marges. Dans un contexte de demande toujours faible, les entreprises répercutent progressivement ces hausses : 12 % prévoient de relever leurs prix de devis en octobre (Banque de France, 12/10/2026).

Les estimations des principaux organismes de référence sur la croissance du PIB français en 2026 sont désormais révisées à la baisse, et se situent désormais à +0,3 %, en lien avec l'instabilité politique, sociale et internationale qui dégrade les perspectives économiques (voir ici le détail).

L'investissement des ménages recule nettement [-1,3 % au T3 2026]

L'investissement des ménages accentue son recul au troisième trimestre 2026 (-1,3 % après -0,5 % au T2 2026), prolongeant ainsi la dégradation amorcée en début d'année (-1,7 % au T1). L'amélioration observée en 2025 (+0,1 % sur l'ensemble de l'année) est désormais largement effacée, avec un acquis de croissance négatif de -2 % pour 2026 (Insee, 30/10/2026). Cette contraction s'inscrit dans un contexte plus large de faiblesse persistante de l'investissement en construction, qui recule également de -0,5 % au T3, après -0,8 % au trimestre précédent. En revanche, les dépenses de consommation des ménages accélèrent (+0,4 % après +0,2 % au T2), soutenues notamment par le dynamisme des achats de matériels de transport (+3,1 %) et la progression de la consommation de services (+0,4 %).

Le taux d'épargne reste élevé [17,4 %]

Le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages se dégrade au deuxième trimestre 2026 (-0,5 % en volume, après une stabilité au T1), dans un contexte de progression des revenus nominaux (+0,5 %) insuffisante pour compenser la hausse des prix (Insee, 30/10/2026). Parallèlement, le taux d'épargne des ménages[1] reste élevé, à 17,4 % du revenu disponible brut au T2 2026, malgré un léger recul par rapport au trimestre précédent (17,9 %). Ce niveau demeure supérieur à celui observé au cours des huit années précédant la crise sanitaire, où le taux d'épargne se situait autour de 15 %. Pour autant, le maintien d'une épargne élevée, conjugué à la dégradation du pouvoir d'achat, témoigne d'une prudence persistante des ménages dans leurs décisions de consommation et d'investissement.

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).

L'inflation s'accentue [+3,4 %]

En octobre 2026, l'inflation accélère de nouveau pour atteindre +3,4 % sur un an, après +3,1 % en septembre et +2,4 % en août (Insee, 30/10/2026). Cette progression s'explique principalement par l'accélération des prix de l'énergie (+24,1 % sur un an, après +21,3 % en septembre), portée notamment par le gaz et les produits pétroliers. Les prix des services accélèrent également (+2,7 %, après +2,4 %), tandis que la baisse des prix des produits manufacturés s'atténue légèrement (-0,2 %, après -0,3 %). À l'inverse, les prix de l'alimentation ralentissent (+1,2 %, après +1,4 %).

La Banque de France anticipe une accélération de l'inflation harmonisée (IPCH[2]) sur l'année 2026, qui atteindrait 2,3 % en moyenne annuelle, après 0,9 % en 2025 (Banque de France, 15/09/2026). Cette évolution serait principalement imputable aux répercussions du conflit au Moyen-Orient sur les prix du pétrole et du gaz. Ce regain inflationniste pèserait sur le pouvoir d'achat des ménages, freinerait la consommation, et l'investissement privé qui resterait pénalisé par le resserrement des conditions de financement et l'incertitude économique.

Les taux d'intérêt des crédits en hausse [3,25 % pour le neuf]

La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations, données CVS) atteint 12,2 milliards d'euros en août 2026, en léger rebond après 11,1 milliards en juillet, mais reste inférieure aux 13,2 milliards enregistrés en juin. Après la forte reprise engagée depuis le point bas de février 2024 (6,9 milliards d'euros), la production tend à évoluer depuis début 2025 dans une fourchette comprise entre 11 et 13 milliards d'euros. Elle demeure toutefois nettement inférieure à son niveau record de mai 2022 (22,2 milliards d'euros), période durant laquelle elle dépassait régulièrement les 18 milliards d'euros (Banque de France, 6/10/2026).

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 52,6 % des

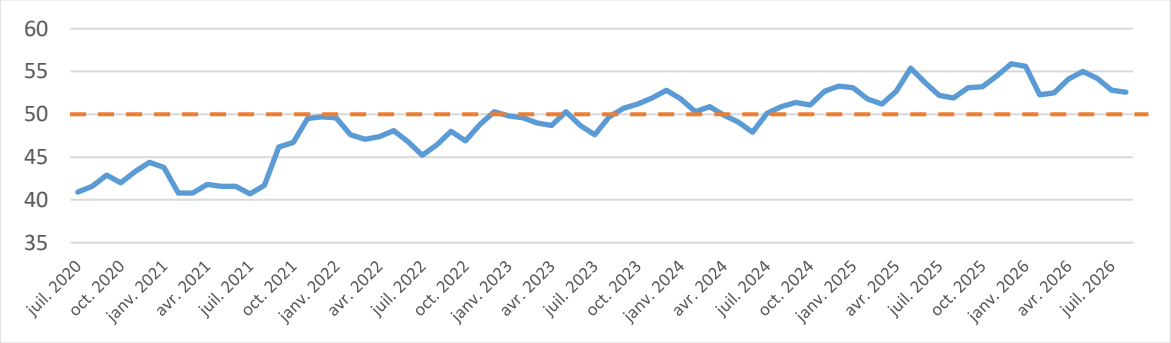
[1] Selon la définition de l'Insee, le taux d'épargne est *« le rapport entre l'épargne des ménages et le revenu disponible brut (non ajusté)* ».

[2] L'IPCH est harmonisé en termes de règles de calcul utilisées identiquement dans tous les pays de la zone euro (Source : Banque de France).

prêts à l'habitat en août 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 %)

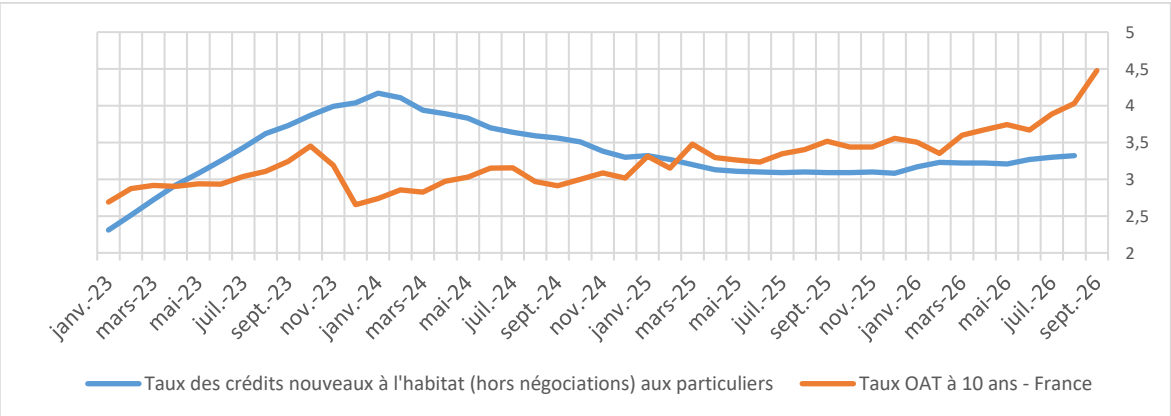


Source : Banque de France, 2026

Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, frais et assurances) poursuit sa progression et atteint 3,32 % en août 2026, contre 3,30 % en juillet et 3,10 % en août 2025. **Pour les seuls crédits à taux fixe hors prêts relais, le taux moyen s'établit à 3,17 %** (Banque de France, 2026).

Taux des crédits nouveaux à l'habitat (hors négociations) aux particuliers

(TESE[3] - 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) atteint **3,25 %** au troisième trimestre 2026, contre 3,08 % au troisième trimestre 2025. Après une année 2025 dynamique, le marché du crédit dans le neuf se dégrade à nouveau : au T3 2026, le nombre de prêts accordés diminue de 10,3 % sur un an, tandis que la production de crédits recule de 12,3%. Par ailleurs, la durée moyenne des prêts accordés pour l'accession dans le neuf s'établit à 264

[3] Taux effectifs au sens étroit - hors frais et assurances.

mois (22 ans), contre 268 mois un an auparavant, et 265 mois 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). Sur les neuf premiers mois de 2026, l'apport personnel mobilisé dans le neuf progresse faiblement (+1,7 %), après une hausse de 7,3 % en 2025. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de difficultés économiques et financières des emprunteurs et de renforcement du poids des prêts à taux zéro (PTZ). Parallèlement, le montant moyen des crédits contractés augmente de 1,9 % sur les neuf premiers mois de 2026, après +3,2 % en 2025, traduisant la nécessité pour les ménages de recourir davantage à l'emprunt pour financer leurs opérations (Observatoire crédit logement/CSA, 15/10/2026).

La confiance des ménages chute [80 au 10/26]

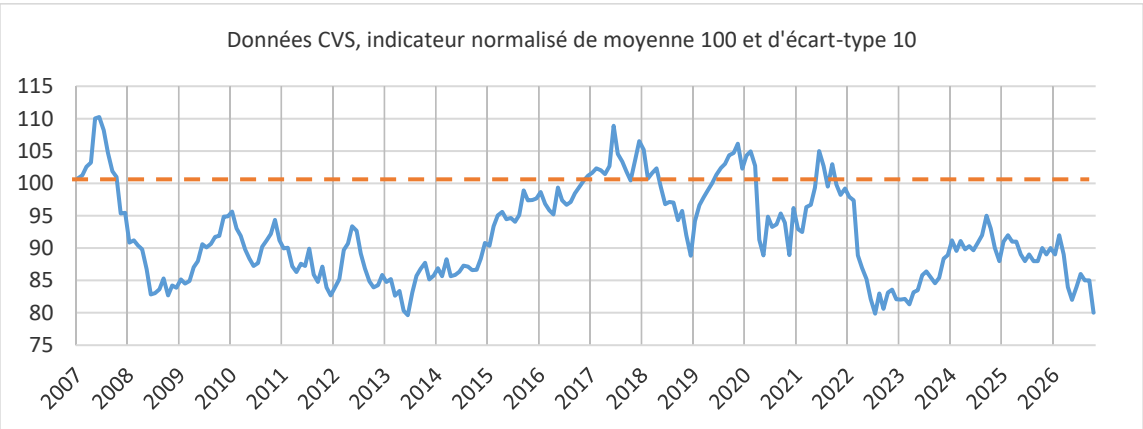
La confiance des ménages mesurée par l'Insee au moyen d'un indicateur synthétique offre plusieurs enseignements pour l'analyse du marché de l'immobilier neuf.

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 incertitudes économiques et à la dégradation des perspectives financières, la confiance des ménages chute à 80 en octobre 2026, en baisse de cinq points en un mois (Insee 27/10/2026). L'indicateur atteint ainsi son niveau le plus bas depuis juin 2013 et reste très éloigné de sa moyenne de longue période (100), comme de son niveau d'avant-crise sanitaire, qui atteignait 105 en février 2020. L'indicateur demeure proche du niveau bas atteint durant la période inflationniste liée au déclenchement du conflit en Ukraine en 2022 (81).

Indicateur synthétique de confiance des ménages[4]



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 octobre 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), s'aggrave à nouveau (-41 en octobre), nettement inférieure à sa moyenne de longue période (-16).
- Le solde d'opinion des ménages sur leur situation financière future est en nette dégradation en octobre 2026 (-24) contre encore -15 en septembre 2026. Sa moyenne de longue période est de-7.

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

- La confiance des ménages se dégrade nettement dans un contexte d'incertitudes économiques et politiques. Si le climat de l'épargne recule, il demeure élevé, traduisant une préférence persistante pour l'épargne.
- Les ménages se montrent de plus en plus prudents dans leurs décisions d'achat importants, tandis que les perspectives concernant leur situation financière personnelle se dégradent fortement. Cette prudence est donc susceptible de renforcer l'attentisme à l'égard des acquisitions immobilières, notamment dans le logement neuf.

Le chômage poursuit sa hausse

Le nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A[5] atteint 3 353 400 au T3 2026 (3 323 000 au T2 2026) pour l'ensemble de la France[6], enregistrant une hausse de +0,8 % par rapport au trimestre précédent, et de +2,1 % sur 12 mois (France Travail, 28/10/2026). Le nombre augmente nettement chez les demandeurs de moins de 25 ans, +2,4 % par rapport au trimestre précédent, et de +2 % 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'accroitre le nombre de demandeurs d'emploi.

Des mises en chantier atones

Les mises en chantier de logements collectifs ordinaires (Sitadel, 28/10/2026) atteignent 13 933 unités CVS-CJO (corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables), en fort recul sur un mois (-20,4 %). Sur douze mois, le cumul s'établit à 158 817 logements, soit une baisse de 3,1% sur un an. Cette évolution mensuelle confirme le caractère erratique de la reprise, tandis que le niveau des autorisations reste lui aussi très dégradé malgré une hausse de +3 % en septembre.

Par ailleurs, les autres segments présentent des évolutions contrastées sur un mois : les mises en chantier reculent de -14,9 % dans l'individuel pur, progressent de +12 % dans l'individuel groupé et bondissent de +36,4 % dans le logement en résidence. Ces mouvements mensuels ne suffisent toutefois pas à conclure à un redémarrage durable : sur douze mois, les mises en chantier diminuent de -23 % dans l'individuel pur, tandis qu'elles progressent de +32,6 % dans les résidences. Ces évolutions restent donc très hétérogènes selon les segments et ne traduisent pas, à ce stade, de reprise de l'activité.

[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.

Selon les données de la Capeb, au 3e trimestre 2026, l'activité des entreprises artisanales du bâtiment recule de 1 % sur un an, dans le neuf comme dans l'entretien-rénovation, tandis que la rénovation énergétique progresse de 1 %, une première depuis début 2024. À fin septembre, les carnets de commandes atteignent 82 jours de travail, soit 8 jours de plus qu'un an auparavant. Malgré cette amélioration, les soldes d'opinion restent négatifs (-19 points dans le neuf et -11 points dans l'entretien-amélioration), reflétant les incertitudes économiques et les tensions de trésorerie (CAPEB, 27/10/2026).

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	30/10/2026	+0,2 %[7]	//
Banque de France	15/09/2026	+0,4 %	+0,9 %
FMI	14/10/2026	+0,4 %	+0,7 %
Commission Européenne	21/05/2026	+0,8 %	+1,1 %
OCDE	23/09/2026	+0,4 %	+0,7 %

La note de conjoncture immobilière du T3 2026

Les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière

L'environnement macroéconomique demeure peu porteur pour le logement neuf. Le PIB français recule légèrement au 3e trimestre 2026, tandis que les perspectives de croissance pour l'année ont été revues à la baisse. L'investissement des ménages accentue son repli, dans un contexte de regain inflationniste et de remontée des taux de crédit immobilier. Ces évolutions continuent de peser sur les conditions d'accession à la propriété.

Le comportement des ménages reste marqué par l'attentisme. Le taux d'épargne demeure élevé, tandis que la confiance des ménages chute sévèrement en octobre, son niveau le plus bas depuis juin 2013. La propension à réaliser des achats importants reste très inférieure à sa moyenne de longue période. Cette prudence pèse directement sur les décisions d'investissement immobilier, alors que la production de crédits à l'accession dans le neuf recule aussi.

Pour le 2e semestre 2026, le secteur du bâtiment ne montre toujours pas les signes d'un véritable redémarrage. Les mises en chantier de logements collectifs diminuent encore sur douze mois, tandis que l'activité des entreprises artisanales du bâtiment recule sur un an. Dans ce contexte de demande faible et de renchérissement des coûts, les perspectives d'amélioration

[7] Estimation des Comptes nationaux trimestriels.

de la promotion immobilière restent fragiles et dépendront du redressement de la demande des ménages comme de la relance durable des opérations.

Un secteur à l'arrêt

Les autorisations (en données brutes) de logements collectifs au 3e trimestre 2026 sont en baisse de -19,7 % (Sitadel, 28/10/2026) par rapport à la même période de l'an passé, avec 44 603 logements collectifs autorisés contre 55 518 au T3 2025. Également, le volume de ce 3e trimestre 2026 demeure nettement 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 hausse de +3% sur un mois, à 14 007 logements. Enn revanche, sur douze mois, les autorisations de logements collectifs ordinaires atteignent 175 925 logements, soit -13,8% par rapport à la moyenne annuelle glissante des 5 années précédentes.

Ces niveaux confirment que la production de logements collectifs ordinaires reste trop faible. Après les élections municipales de mars 2026, les mois suivants n'ont pas permis de confirmer une reprise durable de la construction de logements collectifs ordinaires. En septembre, le léger rebond des autorisations ne compense pas leur recul sur un an. Les niveaux d'activité restent très bas, et les autorisations demeurent insuffisantes pour laisser entrevoir un redressement solide de la production à court terme. La reprise du secteur sur les logements collectifs demeure fragile et encore insuffisante pour enclencher un véritable changement de tendance.

Les ventes totales de logements neufs au T3 2026 baissent de -24,4% par rapport au T3 2025 (Observatoire de la FPI, 12/11/2026). Les ventes aux particuliers reculent de -13,8% au T3, et surtout les ventes en bloc de -39,6%. Les ventes aux investisseurs se contractent à nouveau (-3,7%). Le contexte économique incertain en est la raison principale. Les ventes aux propriétaires occupants reculent nettement de 16,7%.

Dans le secteur de la promotion, les faillites et les plans de licenciements augmentent de +6,5 % au T3 2026 par rapport au T3 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 114 ce 3e trimestre 2026, contre 107 défaillances un an auparavant (Altares, 13/10/2026).

Le volume global de transactions de logements anciens s'établissait à 951 000 à fin août 2026 (en cumul sur douze mois), contre 832 000 transactions en septembre 2024. Le marché poursuit ainsi sa reprise, avec une progression de 3,6 % sur un an, mais le rythme de croissance ralentit nettement depuis la fin 2025 (Notaires, 22/10/2026).

En France métropolitaine, les prix des appartements anciens sont quasiment stables au 2e trimestre 2026, avec un léger recul de 0,1 % sur un an. En province, ils diminuent de 0,3 % sur la même période. En Île-de-France, les prix des appartements progressent de 0,3 % sur le trimestre. Sur un an, ils augmentent à Paris (+0,6 %), tandis qu'ils sont quasi stables en petite couronne (−0,1 %) et en grande couronne (+0,1 %).

Parallèlement, le prix moyen national du logement collectif neuf au détail (hors ventes en bloc) se stabilise légèrement au-dessus de 5 000 €/m² depuis 2025. Pour rappel, ce prix se forme sur la base d'un nombre de logements vendus inférieur à celui des années passées, dans un contexte de contraintes techniques et réglementaires inflationnistes. Par ailleurs, cette moyenne masque d'importantes disparités locales. L'évolution des prix du neuf demeure donc difficilement

comparable à celle de l'ancien, les deux marchés répondant à des équilibres d'offre et de demande différents.

Un marché en voie de reconfiguration

Au-delà de ces lourdes difficultés conjoncturelles, le marché du logement connaît des mutations structurelles qui interrogent les modèles de production et les réponses à apporter aux besoins résidentiels. L'enquête de l'Ipsos consacrée aux Français et au logement à six mois de l'élection présidentielle, souligne les difficultés persistantes d'accès au logement et l'évolution des attentes, avec une priorité accordée à la rénovation et à la réhabilitation du parc existant plutôt qu'à la construction neuve (Ipsos, 29/10/2026).

La question de l'adéquation entre le parc disponible et les besoins se pose également à travers la « grande transmission ». La FPI met ainsi en évidence le décalage possible entre les logements hérités et les attentes de leurs bénéficiaires, notamment en matière de localisation, de qualité et de performance énergétique (FPI France, 30/10/2026). La transmission du patrimoine ne signifie donc pas nécessairement une réponse adaptée aux besoins de logement.

Enfin, le deuxième Baromètre Icade-SCET sur les entrées de ville commerciales identifie un potentiel important de renouvellement urbain, avec 437 projets recensés sur 8 606 hectares (Icade, 30/09/2026). Pour la promotion immobilière, l'enjeu sera ainsi de s'adapter à une demande en évolution, tout en contribuant à transformer le parc existant et les ressources foncières disponibles en une offre nouvelle, adaptée et concrètement réalisable.

***