

# Le logement neuf : une des victimes collatérales de la guerre au Moyen-Orient

## Trois crises, mêmes effets

2020, 2022, 2026 : trois crises successives, trois chocs aux effets similaires pour le logement collectif neuf. Le Covid, la guerre en Ukraine, et aujourd'hui l'embrasement du Moyen-Orient produisent à chaque fois les mêmes effets : flambée du coût des matériaux, remontée des taux d'intérêt, climat anxiogène pour les ménages. À chaque épisode, le marché chute encore plus bas. Le T1 2026 ne fait pas exception : les réservations reculent de 14,3 %. Les particuliers, inquiets, n'achètent pas. Et cette fois, les bailleurs sociaux, affaiblis en fonds propres, ont moins d'appétence pour les ventes en bloc, lesquelles s'effondrent de 35 %. Seul rayon de lumière, encore ténu : les ventes aux investisseurs progressent de 22,8 %, sans doute portées par le tout nouveau statut du bailleur privé, mais sur des volumes qui restent très faibles.

## Tous les ingrédients d'une reprise sont réunis... sauf un

Sur le papier, tout est en place pour que le marché redémarre. Le logement a retrouvé une place dans l'agenda politique, comme en témoigne le projet de loi Relance Logement. Le statut du bailleur privé, attendu de longue date, commence à produire ses premiers effets. Les Français, eux, n'ont pas renoncé : l'envie de devenir propriétaire reste intacte.

Pourtant, rien ne se passera tant que le conflit armé au Moyen-Orient continuera d'alimenter la hausse des coûts de l'énergie, la remontée des taux et l'anxiété des ménages.

**Pascal Boulanger, Président de la FPI :** « *Nous vivons un jour sans fin : à chaque crise, le marché du logement neuf chute à un niveau plus bas que le précédent. Pourtant, tous les leviers d'une reprise sont aujourd'hui réunis : un projet de loi « Relance Logement » en préparation, un statut du bailleur privé qui s'installe. Mais aucun ne pourra produire ses effets tant que durera la guerre au Moyen-Orient ».*

### À PROPOS DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le volume d'activités annuel de la promotion privée s'élève à 30,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 25 700 actifs (données rapport de branche 2024).

La FPI rassemble plus de 600 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90 % du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle a assuré la présidence de 2018 à 2023.

Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE  
12 mai 2026

# LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2026

FPI France – Paris 7<sup>e</sup>



**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 :  
1<sup>er</sup> trimestre 2026

10h00 – 10h20

Questions-réponses

# Observatoire de l'immobilier neuf : 1<sup>er</sup> trimestre 2026



# Le contexte macro-économique

# Contexte macro-économique

## → # Contexte politique et international.

- Le logement a retrouvé une place dans l'agenda politique (statut du bailleur privé, projet de loi Relance Logement,...). En revanche, le contexte international, en accroissant les tensions sur les coûts et les taux, entretient un climat d'anxiété généralisée et délétère pour l'économie.

## → # L'investissement des ménages se dégrade.

- La croissance du PIB est à l'arrêt au T1 2026. Les prévisions pour 2026, conditionnées par le contexte international dégradé, sont revues à la baisse pour la France et pour l'Europe.
- Après une amélioration durant le 2<sup>e</sup> semestre 2025, l'investissement des ménages (FBCF) repart à la baisse au T1 2026 (-0,7 %). Le niveau des taux des crédits immobiliers (3,18% neuf T1 2026) est encore attractif, mais repart désormais à la hausse.

## → # L'inflation à +2,2%.

- Contenue jusqu'alors à 1%, l'inflation sur un an accélère, en raison des prix de l'énergie en lien avec les tensions géopolitiques (+2,2 % en avril 2026, après +0,9% en février 2026).



# La construction de logements



# Chiffres de l'État, Sit@del2, avril 2026

# La construction neuve en France au T1 2026

→ Tout rebond est bon à prendre même s'il convient de relativiser : le mois de mars a été totalement « atypique » et explique quasi à lui seul ce rebond.

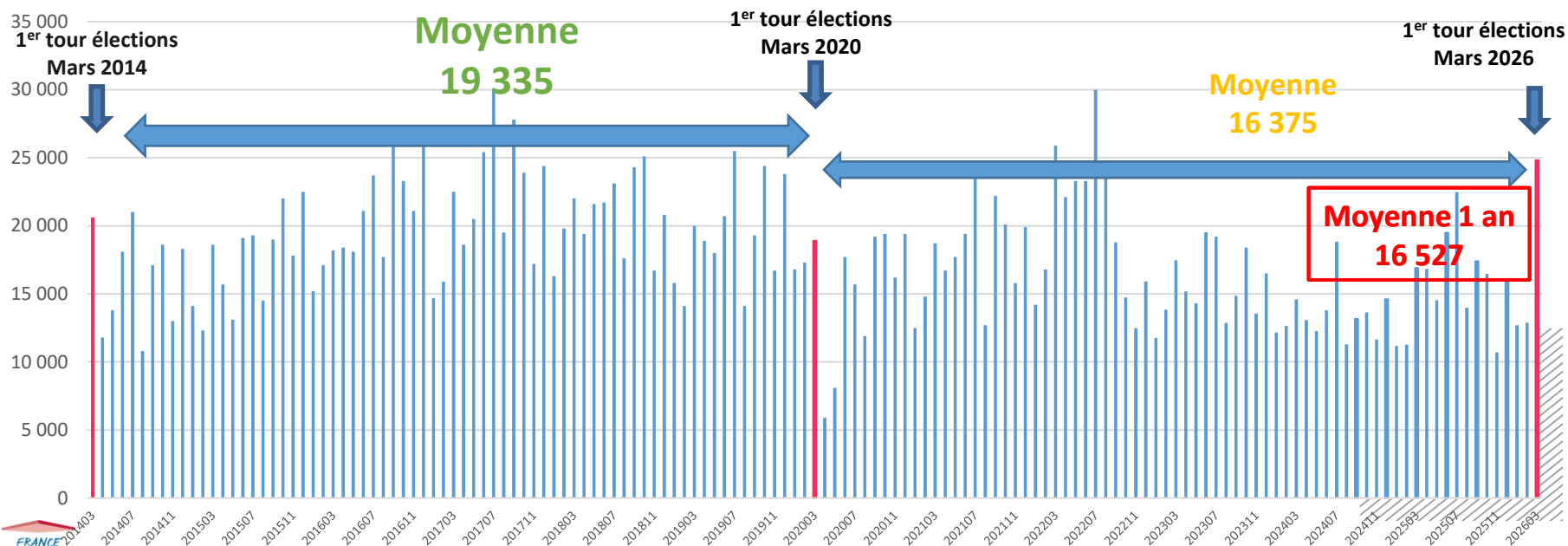
Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers...)			Variation T1 2026/ T1 2025
(janvier – mars 2025)		(janvier – mars 2026)	
<b>79 968</b> (Inclus les résidences gérées)		<b>103 363</b> (Inclus les résidences gérées)	<b>+29,3%</b>
<b>Dont individuels purs</b>	19 695	26 380	+33,9%
<b>Dont individuels groupés</b>	10 880	11 983	+10,1%
<b>Dont collectifs</b>	<b>39 348</b>	<b>50 393</b>	<b>+28,1%</b>

Source : SDES, Sit@del2, avril 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 (34 230 au T1 2026 contre 50 000 entre 2015 et 2018) pourrait commencer à se réduire, les élections municipales étant passées.

# Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Le bilan de cette dernière mandature (16 375 autorisations moyennes mensuelles de logements collectifs) reste nettement inférieur à celui de la précédente (19 335) : 216 000 logements ont « disparu », l'équivalent d'une agglomération comme Montpellier.





# Chiffres de la FPI, T1 2026 - France



# Les mises en vente de logements

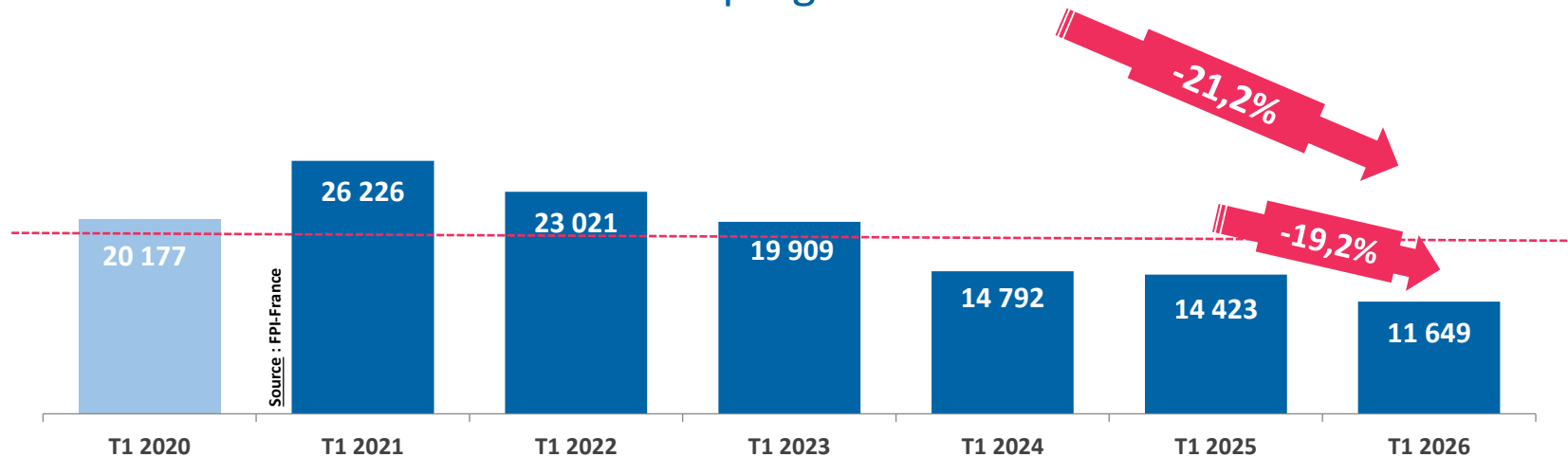


... sur 3 mois



# Les mises en vente sur 3 mois

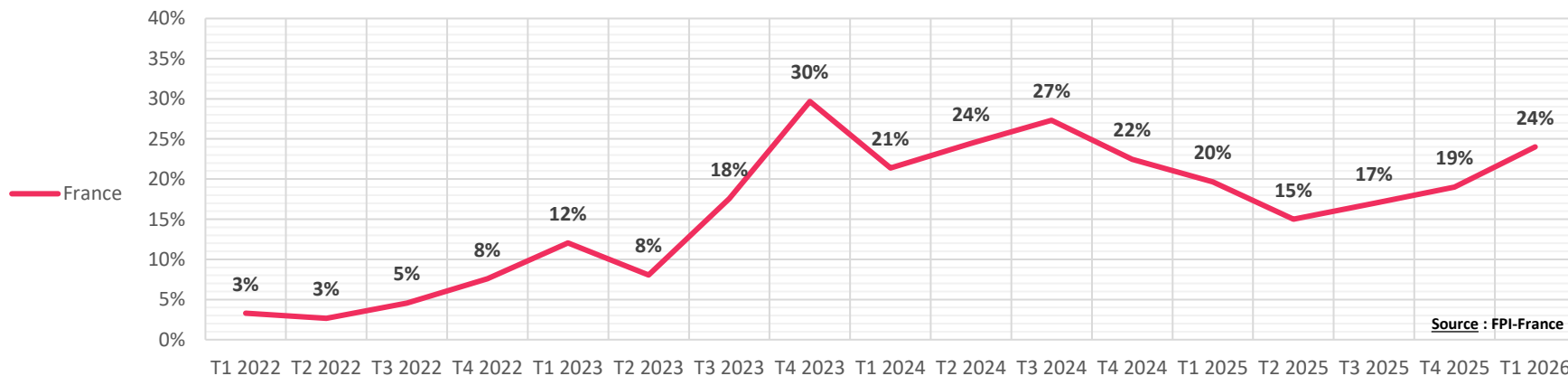
→ Les mises en vente n'ont jamais été aussi basses sur un trimestre. Le rebond des autorisations ne se répercute pas encore en lançements commerciaux de programmes !



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 18 600 mises en vente / 1<sup>er</sup> trimestre)

# Les retraits d'opérations immobilières

→ La part des logements retirés de la commercialisation, **encore très élevée, repart à la hausse ce T1 2026** (hors effet de saisonnalité).



**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 T1 2026 pour la France, 24% des logements ont été retirés de la commercialisation.

**Information connue pour 95% du territoire métropolitain** [hors OIP Provence]



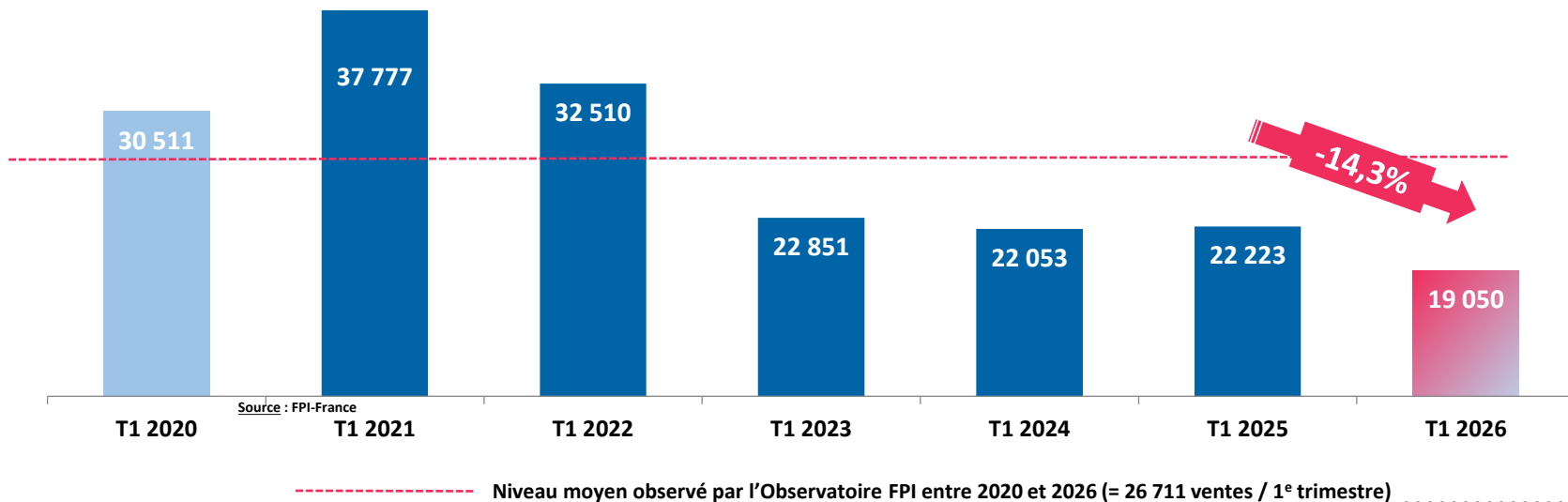
# Les réservations de logements ...



... sur 3 mois

# Réservations totales\* sur 3 mois

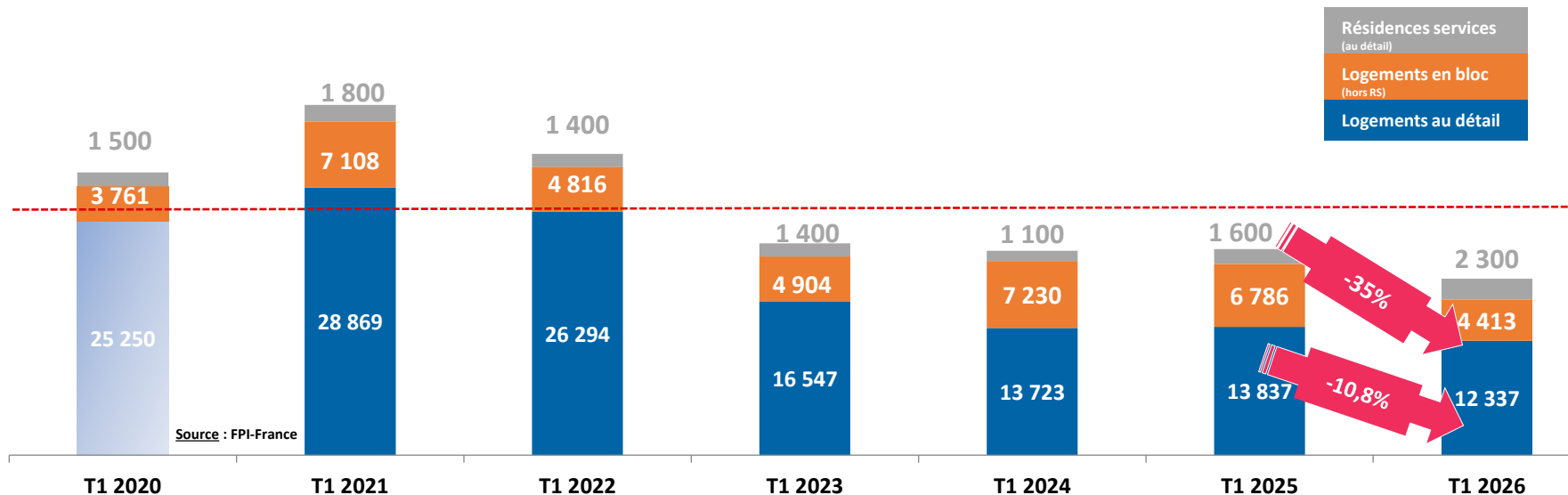
→ Les ventes de logements neufs au T1 2026 repartent à la baisse (-14,3%), après la légère stabilisation de 2025.



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

# Réservations totales\* sur 3 mois

→ Les ventes aux particuliers (-10,8%) et les ventes en bloc (-35%) se contractent. Difficile à ce stade d'y voir un signe de reprise pour 2026 !



Source : FPI-France

----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 26 711 ventes / 1<sup>er</sup> trimestre)

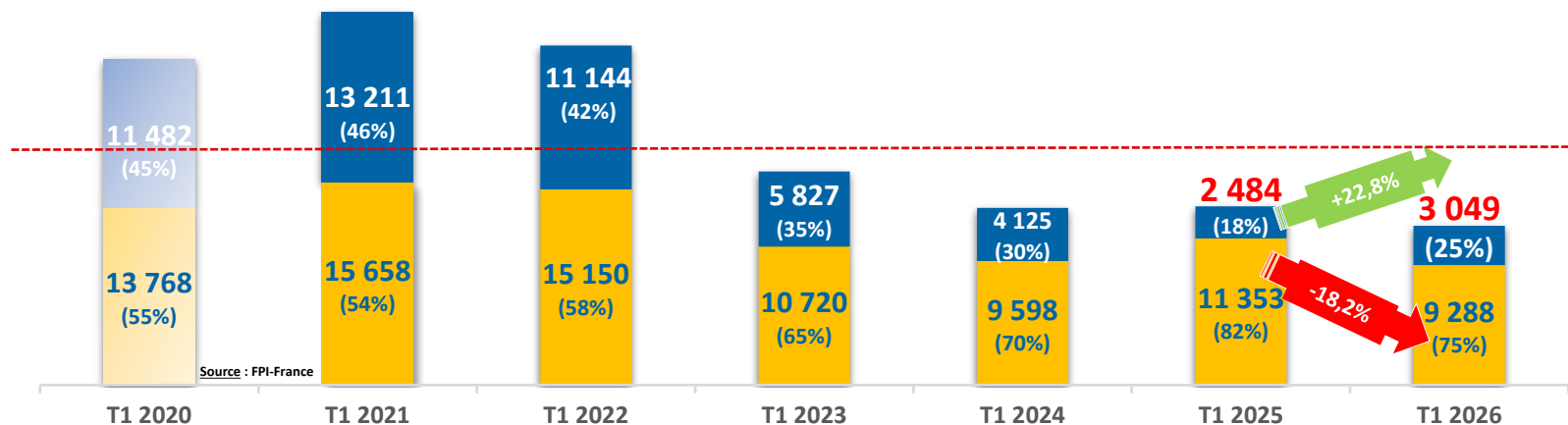
\* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

# Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ En dépit d'un contexte économique incertain, les ventes aux investisseurs reprennent légèrement, dont une part en statut du bailleur privé, mais le volume reste très faible. Les ventes aux propriétaires occupants baissent de **-15,2%**.



Source : FPI-France

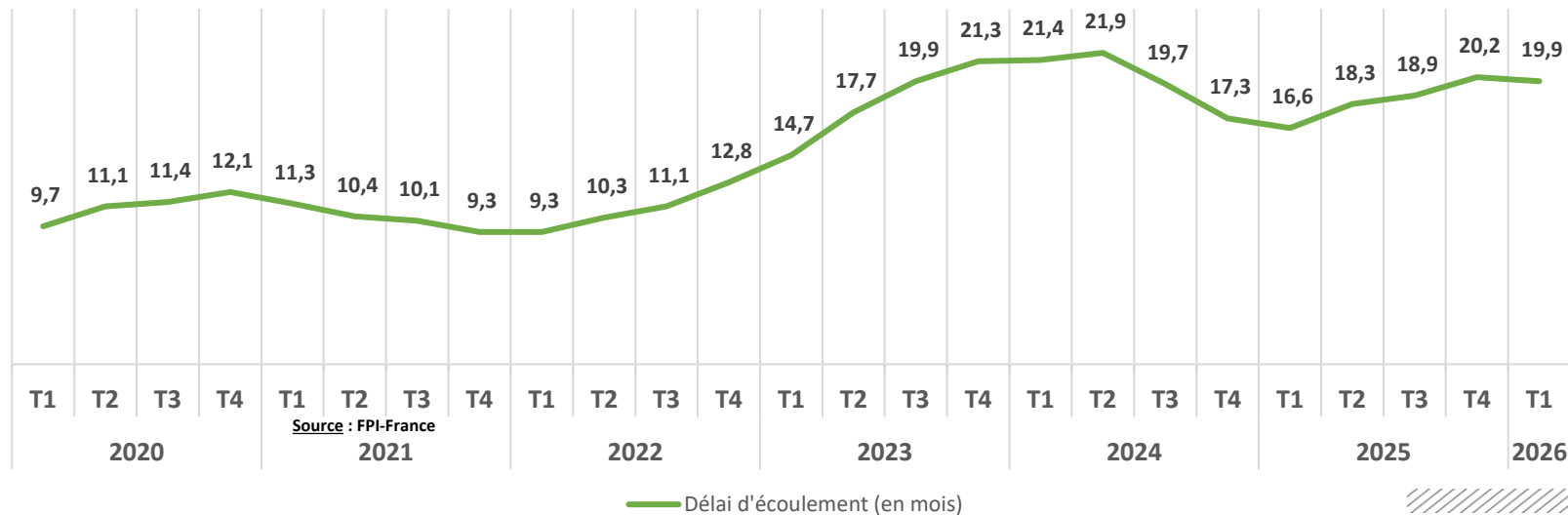
----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2020 et 2026 (= 19 551 ventes / 1<sup>er</sup> trimestre)



# L'offre commerciale de logements

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

→ Les délais d'écoulement restent hauts, en raison de la baisse des ventes, et du faible nombre de lancements commerciaux.

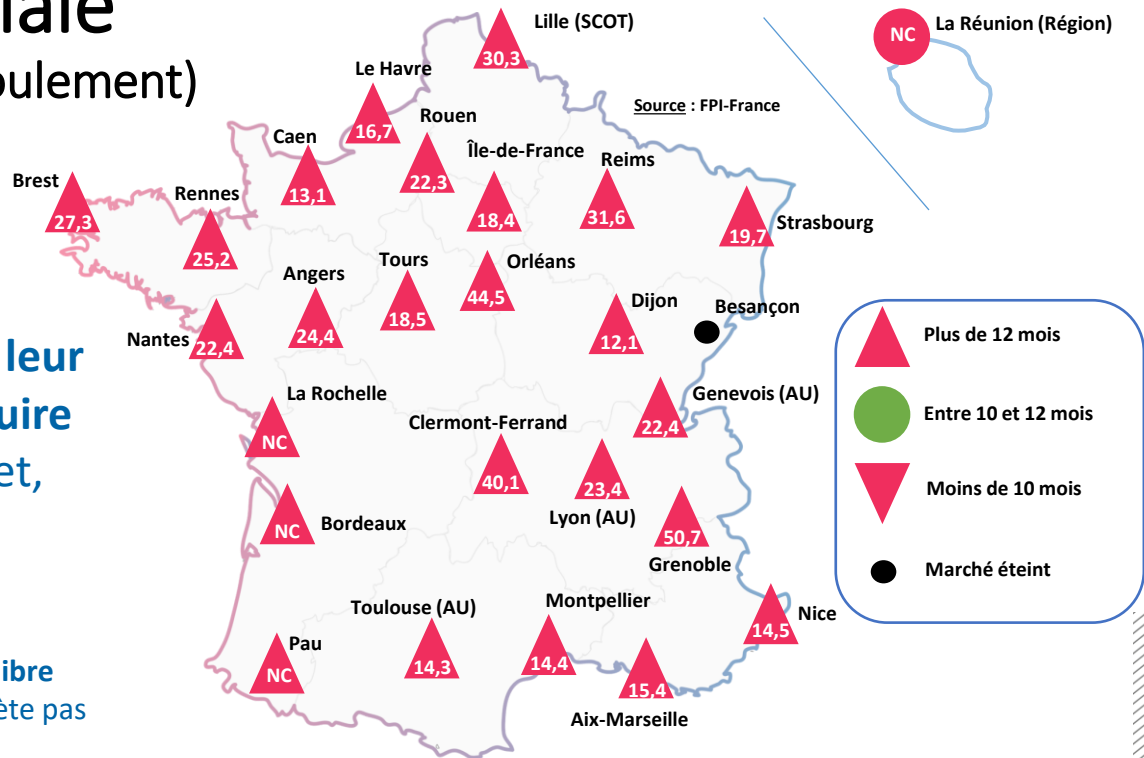


# L'offre commerciale (au détail & en mois d'écoulement)

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

→ **Peu de métropoles voient leur délai d'écoulement se réduire en l'absence de demande et, plus encore, d'offre.**

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

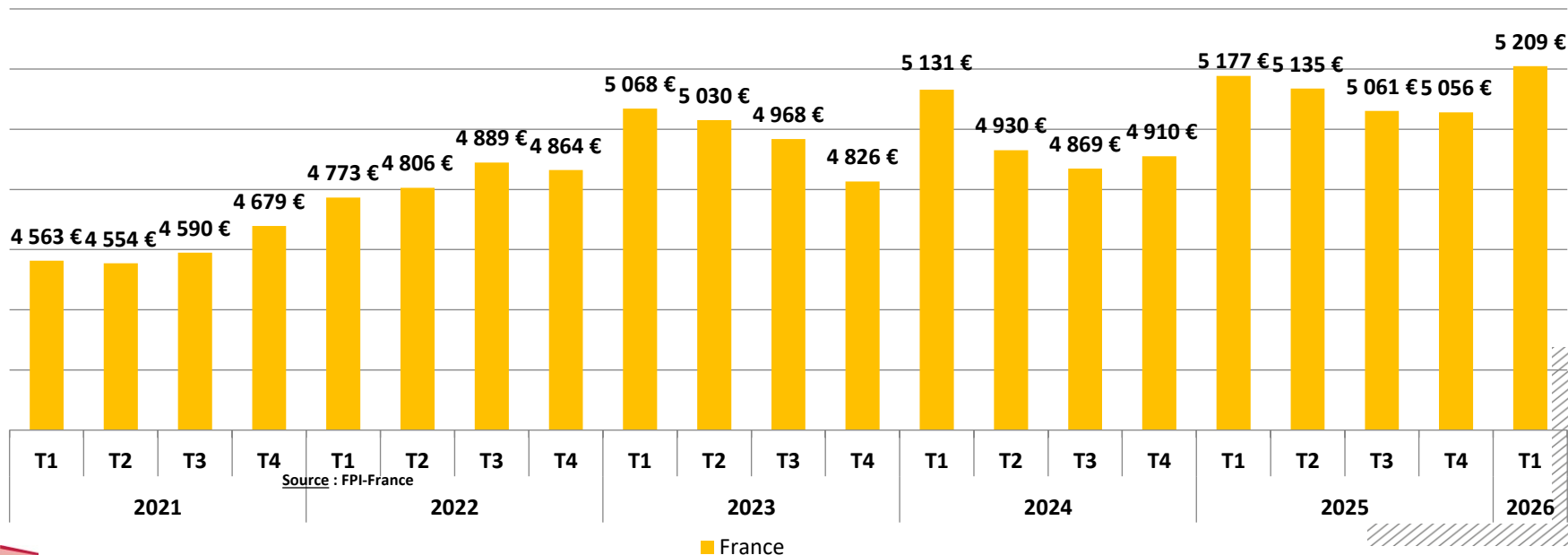




# Le prix des logements neufs

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

→ Les prix se stabilisent légèrement au-dessus de 5 000 €/m<sup>2</sup> (en moyenne nationale et sur un volume toujours réduit de programmes). Cette situation masque d'importantes disparités locales.



# Ce qu'il faut retenir du T1 2026

## → #MISES EN VENTE

Le soufflé retombe. Alors que le nombre des mises en vente avait progressé tout au long de 2025, celui-ci chute très lourdement en ce début d'année. La faiblesse des réservations explique ce phénomène : pourquoi mettre en vente alors que celles-ci marquent le pas.

## → #RÉSERVATIONS

Perturbées par le brusque retour de l'inflation et le contexte géopolitique anxiogène, les ventes aux propriétaires occupants ont fléchi, malgré des taux encore bas. En revanche, les ventes aux investisseurs se reprennent légèrement. Bien que très récent, le statut du bailleur privé semble y contribuer.

## → #PRIX (appartements au détail)

Le prix moyen reste stable, juste au-dessus de 5 000 €/m<sup>2</sup>. Cependant, il reste toujours contraint par la hausse des coûts (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](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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



FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE  
12 mai 2026

**DOSSIER DE PRESSE**

# LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026

## CONTACTS PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France  
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701  
[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)  
[@fpi\\_fr](https://twitter.com/fpi_fr)



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026

<b>Présentation de l'Observatoire de la FPI</b>	<b>3</b>
<b>Analyse de conjoncture</b>	<b>6</b>
Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière	7
Évolution des ventes au détail par destination	8
Total des ventes de logements neufs	9
Ventes au détail de logements ordinaires	10
Mises en vente de logements ordinaires	11
Offre commerciale des logements ordinaires	12
Prix de vente des logements collectifs	13
<b>Annexes</b>	<b>14</b>
<b>Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions</b>	<b>18</b>
<b>Note méthodologique</b>	<b>36</b>

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

Depuis 2009, la FPI a développé son **propre outil de suivi de la conjoncture du marché national des logements neufs**. Fait par et pour des professionnels de l'immobilier, reconnu par l'Administration publique, il s'appuie sur les **Observatoires régionaux en lien avec les Chambres de la FPI et de l'UNAM**, et permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels.

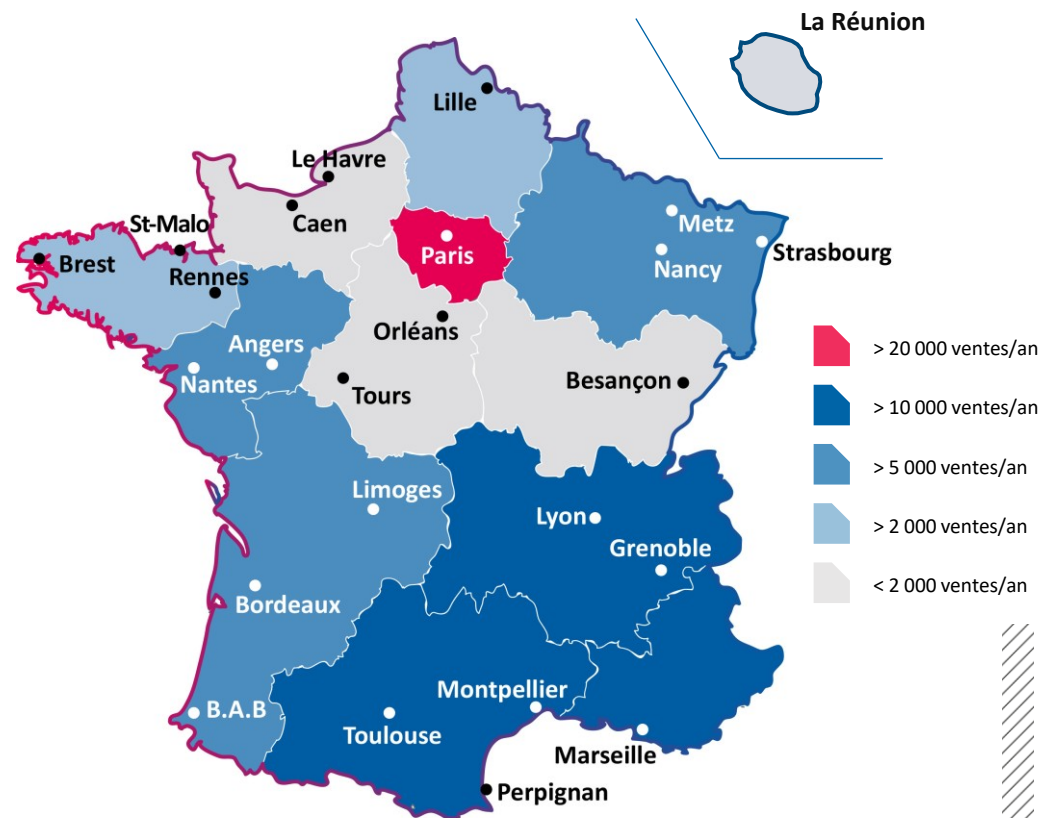
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

Le champ d'observation de l'Observatoire FPI dépasse largement le cadre des seuls adhérents FPI puisqu'il agrège **les données de tous les producteurs de logements collectifs et individuels groupés sur les territoires observés** (cf. note méthodologique à la fin du document).

**En constante progression**, le taux de couverture depuis 2015 est d'environ 90% du marché métropolitain des logements neufs (80% en 2011).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

## Marchés régionaux\*



\* Période 2014-2020 / Source : Observatoire FPI

# Précision méthodologique

**Depuis le T4 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie et a basculé, pour l'ensemble des données qu'il suit, dans un système d'actualisation des données passées (dit « données en date réelle »).**

En pratique, cette méthode implique de modifier *ex post* les données fournies pour les trimestres précédents, pour tenir compte des ajustements de variables (réservations, mises en vente etc.) opérés par les maîtres d'œuvre des observatoires régionaux. C'est par exemple le cas lorsqu'ils comptabilisent *a posteriori* des mises en vente rattachables à un trimestre donné mais repérées plus tard.

Ce changement a deux conséquences :

- il traduit mieux l'exhaustivité des marchés et les tendances locales
- il peut donner des résultats sensiblement différents d'un système de données « en date de prise en compte », puisqu'il a tendance à majorer les chiffres passés.

# Analyse de conjoncture

# Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2026		Source	Mesure
	janvier – mars 2026 / janvier – mars 2025	janvier – mars 2026			
Autorisations	+ 29 %	103 363		Sit@del2, données brutes	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 28 %	50 393			
Mises en Chantier	+ 36 %	75 511		Sit@del2, données brutes	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 36 %	34 230			
	T4-2025 (T3-2025)	T1-2026	Source		
PIB		0 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 1,5 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 1,3 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 2,2 %	Insee		Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 0,7 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,23 %	<a href="#">Banque de France</a>		Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	98,1 (99,4)	98	<a href="#">Observatoire Crédit Logement / CSA</a>		Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	96,4 (97,9)	96	<a href="#">Insee</a>		Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 058 (2 056)		<a href="#">Insee</a>		Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953

\*Données CVS-CJO : séries corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables

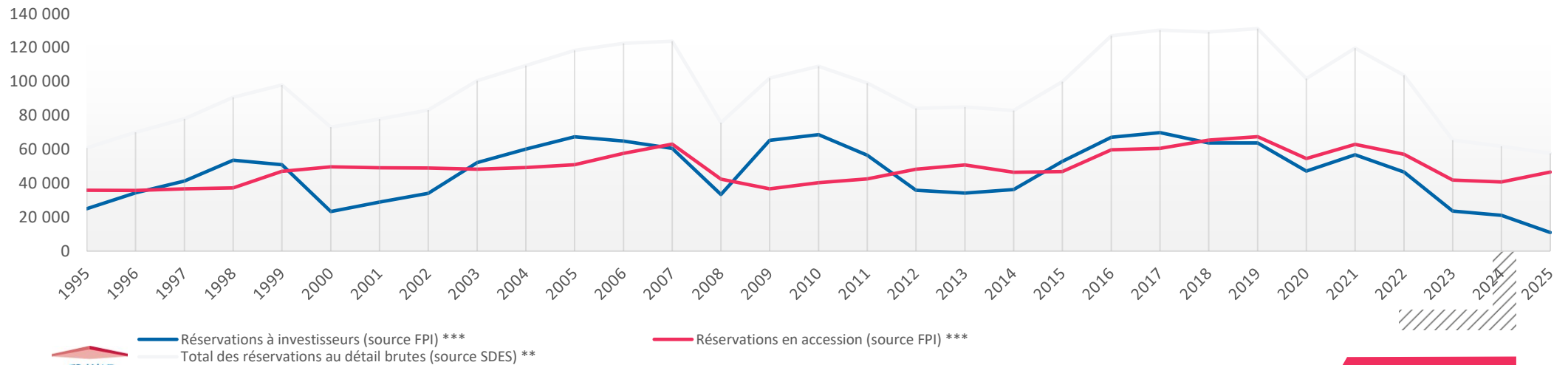
# Évolution des ventes brutes\* au détail par destination

Évolution des ventes brutes\* au détail par destination (source : SDES, FPI-France)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Quilés/Méhaignerie	Dispositif Périssol		Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo				Dispositif Scellier		Dispositif Duflot		Dispositif Pinel						//									
<b>Total des réservations au détail brutes**</b>	60 792	70 086	78 028	90 736	98 003	73 046	77 899	83 107	100 436	109 419	118 321	122 506	123 704	75 719	102 038	108 938	99 025	84 095	84 948	82 832	99 884	126 903	130 377	129 220	131 203	101 732	119 686	103 658	65 484	61 779	57 608
Réservations à investisseurs***	24 925	34 339	41 360	53 535	50 962	23 371	28 819	34 069	52 227	60 180	67 445	64 928	60 615	33 316	65 302	68 632	56 440	35 819	34 158	36 337	52 939	67 135	69 858	63 775	63 742	47 170	56 725	46 646	23 574	21 005	10 946
Réservations en accession***	35 867	35 747	36 668	37 201	47 041	49 675	49 080	49 038	48 209	49 239	50 876	57 578	63 089	42 403	36 736	40 306	42 585	48 276	50 790	46 495	46 945	59 768	60 519	65 445	67 461	54 562	62 961	57 012	41 910	40 774	46 662
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%	53%	54%	49%	49%	46%	47%	45%	36%	34%	19%

\*Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source SDES). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements. \*\*source : ECLN, SDES-CGDD | \*\*\*Source : FPI-France

## Évolution des réservations brutes au détail par destination (source SDES)



# Total des ventes de logements neufs

(Ventes au détail de logements ordinaires et de résidences services – Ventes en bloc – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026	Variations	
		T1	T2	T3	T4			T1	T1 2026 / T1 2025
Logements ordinaires au détail	57 977	13 837	14 181	11 642	11 940	51 600	12 337	-10,8%	-13,8%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	39 704	6 786	8 655	6 871	15 483	37 795	4 413	-35%	-9,8%
Résidences services vendues au détail*	5 800	1 600	2 100	1 500	1 500	6 700	2 300	+43,8%	+17,5%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>103 481</b>	<b>22 223</b>	<b>24 936</b>	<b>20 013</b>	<b>28 923</b>	<b>96 095</b>	<b>19 050</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-10,4%</b>
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(38%)	(31%)	(35%)	(34%)	(54%)	(39%)	(23%)		

\* Échantillon

\*\* [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Au T1 2026, les ventes totales de logements neufs baissent de **-14,3%** par rapport à T1 2025, et passent sous les 20 000 logements. Les ventes en bloc reculent de **-35%** au T1 2026. Cette baisse est imputable à tous les segments de ventes, notamment celles à destination des acteurs du logement intermédiaire. En revanche, celles à destination des investisseurs institutionnels mais sur un plus faible volume, sont en nette hausse.

# Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T1 2026 / T1 2025	12 mois glissants*
<b>Aux investisseurs (personnes physiques)</b>	<b>19 384</b>	2 484	2 996	2 567	2 381	<b>10 427</b>	3 049	<b>+22,8%</b>	-38%
Part dans le total des ventes au détail	<b>(33%)</b>	(18%)	(21%)	(22%)	(20%)	<b>(20%)</b>	(25%)		
<b>Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)</b>	<b>38 593</b>	11 353	11 185	9 075	9 559	<b>41 173</b>	9 288	<b>-18,2%</b>	-3,1%
Part dans le total des ventes au détail	<b>(67%)</b>	(82%)	(79%)	(78%)	(80%)	<b>(80%)</b>	(75%)		
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>57 977</b>	<b>13 837</b>	<b>14 181</b>	<b>11 642</b>	<b>11 940</b>	<b>51 600</b>	<b>12 337</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-13,8%</b>
<b>Dont ventes au détail en TVA réduite</b>	<b>5 777</b>	1 660	1 844	1 397	1 552	<b>6 453</b>	1 234	<b>-25,7%</b>	-0,6%
Part dans les ventes en accession	<b>(15%)</b>	(15%)	(16%)	(15%)	(16%)	<b>(16%)</b>	(13%)		

\* [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-10,8 %** au T1 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.

# Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2024	2025				2025	2026	Variations	
		T1	T2	T3	T4			T1	T1 2026 / T1 2025
Collectif	50 602	13 487	21 233	11 892	13 034	59 646	10 499	-22,2%	+12,6%
Individuel groupé	4 144	936	1 389	1 038	889	4 252	1 150	+22,9%	+10,2%
<b>Mises en vente (Total)</b>	<b>54 746</b>	<b>14 423</b>	<b>22 622</b>	<b>12 930</b>	<b>13 923</b>	<b>63 898</b>	<b>11 649</b>	<b>-19,2%</b>	<b>+12,4%</b>

\* [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs baisse nettement de **-19,2%** par rapport au T1 2025, et reste sur un volume particulièrement faible.

Le récent rebond des autorisations est erratique et insuffisant pour permettre une reprise durable des lancements commerciaux.

# Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

		2024	2025				2026	Variations
		T4	T1	T2	T3	T4	T1	T1 2026 / T1 2025
Source : FPI-France								
<b>Logements Collectifs</b>		<b>77 678</b>	<b>74 536</b>	<b>81 512</b>	<b>81 023</b>	<b>81 022</b>	<b>78 661</b>	<b>+5,5%</b>
dont :	En projet	33 953	34 965	41 803	41 276	39 984	37 217	+6%
	En chantier	35 958	33 491	32 874	32 722	32 527	32 285	-4%
	Livrés	7 766	6 080	6 835	7 025	8 512	9 159	+51%
<b>Individuel Groupé</b>		<b>6 023</b>	<b>5 628</b>	<b>5 808</b>	<b>5 871</b>	<b>5 701</b>	<b>4 567</b>	<b>-18,9%</b>
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>		<b>83 701</b>	<b>80 164</b>	<b>87 320</b>	<b>86 894</b>	<b>86 723</b>	<b>83 228</b>	<b>+3,8%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		17,3	16,6	18,3	18,9	20,2	19,9	

\* Offre disponible en fin de période

\*\* Délai d'écoulement au rythme de ventes au détail des 12 derniers mois

→ L'offre commerciale augmente de **+3,8%** par rapport au T1 2025 en raison de la baisse des ventes, et de la légère reprise des lancements commerciaux durant l'année 2025.

L'offre commerciale de logements collectifs au T1 2026 est composée de :

- 47% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 41% de logements en cours de construction.
- 12% de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 7%.

# Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m<sup>2</sup> habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2024	Source : FPI-France 2025				2025	2026	Variations	
		T1	T2	T3	T4			T1	T1 2026 / T1 2025
Régions	4 662 €	4 844 €	4 815 €	4 755 €	4 764 €	4 798 €	4 859 €	+0,3%	+2,9%
Île-de-France	5 667 €	5 737 €	5 795 €	5 815 €	5 655 €	5 749 €	5 862 €	+2,2%	+1,4%
France entière	4 979 €	5 177 €	5 135 €	5 061 €	5 056 €	5 113 €	5 209 €	+0,6%	+2,7%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France progressent de **+2,2%** à 5 862 €/m<sup>2</sup> au T1 2026. En revanche, les prix en régions restent stables (**+0,3%** à 4 859 €/m<sup>2</sup>) sur la même période. Au T1 2026, le prix d'un logement de 3 pièces (environ 65 m<sup>2</sup>) a crû de **+77 €/m<sup>2</sup>** en régions, mais de **+748 €/m<sup>2</sup>** en Île-de-France.

Ces évolutions masquent cependant d'importantes disparités locales (cf. annexe 3).

# Annexes

<b>Annexe 1</b>	<b>15</b>
Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 2</b>	<b>15</b>
Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 3</b>	<b>16</b>
Prix moyens du m <sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 4</b>	<b>17</b>
Évolutions des différents indicateurs entre T1 2026 et T1 2025	

## Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T1 2025					T1 2026				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	144 832 €	215 989 €	301 998 €	438 727 €	839 870 €	141 871 €	209 901 €	304 584 €	465 737 €	761 881 €
Île-de-France	218 395 €	269 235 €	353 015 €	470 568 €	702 990 €	205 003 €	263 520 €	401 635 €	535 415 €	661 605 €
<b>France entière</b>	<b>174 421 €</b>	<b>237 769 €</b>	<b>324 416 €</b>	<b>455 826 €</b>	<b>758 949 €</b>	<b>166 096 €</b>	<b>230 025 €</b>	<b>342 809 €</b>	<b>499 134 €</b>	<b>715 995 €</b>

## Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Source : FPI-France T1 2025					T1 2026				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Île-de-France	31 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>	<b>112 m<sup>2</sup></b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>111 m<sup>2</sup></b>

# Annexe 3 : prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Intercommunalités (Périmètre retenu, sauf mention contraire)	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions	Source : FPI-France	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions
	T1 2025	T1 2026	T1 2026 / T1 2025		2024	2025	2025 / 2024
Caen	3 884 €	4 400 €	+13,3%		3 889 €	4 022 €	+3,4%
Annecy	6 404 €	7 052 €	+10,1%		6 336 €	6 601 €	+4,2%
Angers	4 065 €	4 458 €	+9,7%		4 301 €	4 112 €	-4,4%
Tours	4 244 €	4 610 €	+8,6%		4 236 €	4 385 €	+3,5%
Lille (SCOT)	4 076 €	4 316 €	+5,9%		4 107 €	4 160 €	+1,3%
Nice	6 547 €	6 866 €	+4,9%		6 752 €	6 818 €	+1,0%
Strasbourg	4 728 €	4 912 €	+3,9%		4 533 €	4 840 €	+6,8%
Île-de-France (Région)	5 737 €	5 862 €	+2,2%		5 667 €	5 749 €	+1,4%
Reims	4 311 €	4 380 €	+1,6%		4 264 €	4 614 €	+8,2%
Montpellier	5 138 €	5 183 €	+0,9%		5 064 €	5 205 €	+2,8%
Laval	3 333 €	3 362 €	+0,8%		3 506 €	3 400 €	-3,0%
Lyon (AU)	4 988 €	4 992 €	+0,1%		4 797 €	5 035 €	+5,0%
Toulouse (AU)	4 440 €	4 438 €	-0,0%		4 487 €	4 440 €	-1,0%
Clermont-Ferrand	3 984 €	3 972 €	-0,3%		4 066 €	4 079 €	+0,3%
Brest	4 656 €	4 641 €	-0,3%		4 373 €	4 309 €	-1,5%
Rennes	4 579 €	4 539 €	-0,9%		4 567 €	4 635 €	+1,5%
Grenoble	4 213 €	4 159 €	-1,3%		4 277 €	4 228 €	-1,1%
Rouen	3 937 €	3 858 €	-2,0%		4 038 €	4 134 €	+2,4%
Orléans	4 248 €	4 153 €	-2,2%		4 015 €	4 298 €	+7,1%
Le Havre	4 864 €	4 743 €	-2,5%		4 105 €	4 457 €	+8,6%
Aix-Marseille Métropole	5 292 €	4 981 €	-5,9%		5 561 €	5 326 €	-4,2%
Nantes	4 845 €	4 538 €	-6,4%		4 695 €	4 807 €	+2,4%
Le Mans	4 402 €	4 115 €	-6,5%		4 433 €	4 424 €	-0,2%
Dijon	3 984 €	3 670 €	-7,9%		3 618 €	3 830 €	+5,9%

## Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre T1 2026 et T1 2025

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
31%	Côte d'Azur	>100%	Normandie	80%	Côte d'Azur	>100%	Grand Est	40%	Lyon - Aire urbaine	23%	Île-de-France	-9%	Aquitaine
19%	Grand Est	>100%	Grand Est	-1%	Bretagne	>100%	Alpes - Savoie	29%	Bretagne	19%	Lyon - Aire urbaine	-4%	Provence
12%	Pays de Loire	63%	Pays de Loire	-2%	Toulouse-Occitanie	68%	Occitanie-Méditerranée	22%	Côte d'Azur	15%	Pays de Loire	-4%	Pays de Loire
11%	Normandie	38%	Occitanie-Méditerranée	-3%	Pays de Loire	-11%	Bretagne	10%	Toulouse-Occitanie	7%	Bretagne	-3%	Bretagne
6%	Toulouse-Occitanie	30%	Toulouse-Occitanie	-7%	Grand Est	-23%	Île-de-France	3%	Normandie	3%	Grand Est	-2%	Occitanie-Méditerranée
2%	Bretagne	27%	Île-de-France	-7%	Centre-Val de Loire	-26%	Lyon - Aire urbaine	-8%	Pays de Loire	2%	Alpes - Savoie	-2%	Auvergne
-3%	Occitanie-Méditerranée	24%	Provence	-10%	Occitanie-Méditerranée	-31%	Aquitaine	-16%	Auvergne	1%	Auvergne	0%	Toulouse-Occitanie
-16%	Centre-Val de Loire	10%	Bretagne	-17%	Normandie	-48%	Côte d'Azur	-20%	Alpes - Savoie	-1%	Occitanie-Méditerranée	0%	Lyon - Aire urbaine
-19%	Alpes - Savoie	9%	Aquitaine	-20%	Alpes - Savoie	-66%	Pays de Loire	-32%	Occitanie-Méditerranée	-2%	Toulouse-Occitanie	2%	Normandie
-21%	Lyon - Aire urbaine	-1%	Lyon - Aire urbaine	-23%	Lyon - Aire urbaine	-88%	Normandie	-38%	Île-de-France	-8%	Provence	2%	Île-de-France
-22%	Auvergne	-13%	Auvergne	-27%	Auvergne	-90%	Provence	-39%	Centre-Val de Loire	-9%	Normandie	3%	Centre-Val de Loire
-23%	Île-de-France	-15%	Alpes - Savoie	-29%	Île-de-France	-91%	Centre-Val de Loire	-41%	Grand Est	-17%	Côte d'Azur	4%	Grand Est
-30%	Aquitaine	-26%	Côte d'Azur	-36%	Aquitaine	-93%	Toulouse-Occitanie	-57%	Provence	-20%	Centre-Val de Loire	5%	Alpes - Savoie
-32%	Provence	-28%	Centre-Val de Loire	-40%	Provence	NS	Auvergne	-64%	Aquitaine	-25%	Aquitaine	16%	Côte d'Azur

# Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

# Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Île-de-France \*

- **Les mises en ventes** (2 153 logements) au T1 2026 baissent de -38% par rapport au T1 2025.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T1 2026 sur le marché francilien (3 246 unités) baissent de -23% par rapport au T1 2025.
  - **Les réservations à investisseurs** du T1 2026 (584 unités, dont **29 en dispositif Jeanbrun**) sont en hausse de +27% par rapport au T1 2025. Elles représentent 18% des ventes au détail du T1 2026, contre 11% au T1 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -29% par rapport au T1 2025 avec 2 662 réservations.
- Au T1 2026, on comptabilise 1 659 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une baisse de -23% par rapport au T1 2025. Les ventes aux bailleurs sociaux restent stables, alors que les ventes aux acteurs du LLI baissent de -69%. Dans un volume moindre, les ventes aux autres investisseurs institutionnels augmentent de +43%.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T1 2026 s'établit à 19 447 unités, dont 18 782 appartements classiques. Cette offre augmente de +23% par rapport au T1 2025, et représente 18,4 mois de commercialisation contre 12,8 mois à la fin du T1 2025.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 862 € le m<sup>2</sup> au T1 2026, soit une hausse de +2,2% par rapport au T1 2025 (5 737 €). Les prix franciliens sont restés plutôt stables durant l'année 2025.

\* Observatoire CAPEM

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Hauts-de-France - Nord-Pas-de-Calais \*

- Les **mises en ventes** (135 logements) au T1 2026 sont en baisse de -29% par rapport au T1 2025.
- Pour le Nord, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +32,7% sur 12 mois (13 800 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,9% sur 12 mois (8 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T1 2026 (223 unités) sont en hausse de +38% par rapport à celles du T1 2025.
  - **Les réservations à investisseurs** (35 unités) quadruplent par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 5% au T1 2025 à 16% au T1 2026.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +22% (avec 188 réservations).
- Au T1 2026, on comptabilise 54 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -63% par rapport au T1 2025. Les ventes aux bailleurs sociaux augmentent de +21%, et représentent la quasi-totalité des ventes en bloc.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 675 logements. Elle est en hausse de +5% par rapport au T1 2025. Le taux d'écoulement se situe à 30,3 mois de commercialisation contre 19,7 mois à la fin du T1 2025.
- **Le prix de vente moyen** au T1 2026 s'établit à 4 316 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en hausse de +5,9% par rapport au T1 2025.

\* Observatoire FPI Hauts-de-France : SCOT de Lille

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne \*

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -16% par rapport au T1 2025, avec 144 lancements commerciaux.
- Pour le Puy-de-Dôme, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +55,4% sur 12 mois (4 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +8,1% sur 12 mois (3 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** baissent de -22% au T1 2026 (75 logements) par rapport au T1 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (28 unités) au T1 2026 sont en baisse de -13% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 33% au T1 2025 à 37% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** au T1 2026 sont en baisse de -27% par rapport au T1 2025 (47 unités au T1 2026).
- **L'offre commerciale**, avec 554 logements disponibles à la fin du T1 2026, augmente de +1% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 35 mois de commercialisation contre 12,5 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -4%, et celle en construction de -9%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -2%. Il s'établit ainsi à 3 905 €/m<sup>2</sup> au T1 2026.

\* Observatoire CEIL : périmètre de l'ancienne région Auvergne (Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme)

## Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

### → Auvergne-Rhône-Alpes - Lyon (agglomération) \*

- Au T1 2026, 588 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +40% par rapport au T1 2025.
- Pour le Rhône, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +68,3% sur 12 mois (12 400 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de +13,5% sur 12 mois (6 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 525 unités, soit une baisse de -21% par rapport au T1 2025.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont stables, et représentent un volume de seulement 74 lots. Les investisseurs privés comptent pour 14% des réservations au T1 2026 contre 11% au T1 2025.
  - Les **ventes à occupants** baissent de -23% avec 451 logements réservés au T1 2026.
- Les **ventes en bloc** représentent 106 logements au T1 2026. Il s'agit d'une baisse de -26% par rapport au T1 2025. Ces ventes sont très majoritairement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** (4 448 logements) est en hausse de +19% par rapport au T1 2025. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 23,4 mois contre 17,5 mois au T1 2025. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +54%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 430 à 661 logements, soit 16% du volume total.
- **Le prix moyen** au T1 2026 est de 4 992 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Lyon. Il est stable par rapport au T1 2025.

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie \*

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -20% par rapport au T1 2025 avec 605 lancements commerciaux.
- Pour l'Isère, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +37,8% sur 12 mois (8 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -8,8% sur 12 mois (4 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (798 unités) sont en baisse de -19% par rapport au T1 2025 (-48% sur Grenoble Métropole, -13% sur le Grand Genevois).
  - **Les ventes à investisseurs** (188 unités) baissent de -15%. Leur part dans les ventes au détail est de 24% au T1 2026 contre 23% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -20% avec 610 unités réservées au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 6 364 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en hausse de +2% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 22,5 mois de commercialisation contre 19,1 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -15%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 668 à 1 272 logements, soit 21% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,5%. Il s'établit ainsi à 6 001 €/m<sup>2</sup>. Le prix augmente sur le Grand Genevois à 5 541 €/m<sup>2</sup> (+1%), sur Grenoble Métropole à 4 159 €/m<sup>2</sup> (-1%), et sur le Grand Annecy à 7 052 €/m<sup>2</sup> (+10%).

Ces chiffres revêtent des situations très différenciées selon les territoires observés par l'observatoire sur l'Arc Alpin.

\* Observatoire FPI Alpes-Savoie

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Normandie \*

- Au T1 2026, **les mises en vente** augmentent de +3% par rapport au T1 2025 avec 584 logements (-64% sur Rouen Métropole, +82% sur Caen Métropole et -70% sur Le Havre Métropole).
- Pour la Seine-Maritime, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +16,4% sur 12 mois (5 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +9,3% sur 12 mois (3 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 534 réservations au T1 2026, **les réservations nettes au détail** enregistrent une hausse de +11% par rapport au T1 2025 (+27% sur Rouen Métropole, +10% sur Caen Métropole et -23% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations à investisseurs** (218 lots) doublent par rapport au T1 2025 (+50% sur Rouen Métropole, X2 sur Caen Métropole et X3 sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (316 lots) sont en baisse de -17% par rapport au T1 2025 (+19% sur Rouen Métropole, -20% sur Caen Métropole et -65% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -9% par rapport à la fin du T1 2025, avec 3 114 logements disponibles (-23% sur Rouen Métropole, +8% sur Caen Métropole et +5% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 16,1 mois de commercialisation contre 18,2 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -4%, et celle en cours de construction de -10%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est hausse de +2,1% au T1 2026. Il s'établit à 4 284 €/m<sup>2</sup> ce trimestre (-2% sur Rouen Métropole à 3 858 €/m<sup>2</sup>, +13% sur Caen Métropole à 4 400 €/m<sup>2</sup> et -2% sur Le Havre Métropole à 4 743 €/m<sup>2</sup>).

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse \*

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en hausse de +10% par rapport au T1 2025 avec 708 lancements commerciaux.
- Pour la Haute-Garonne, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +35,4% sur 12 mois (11 200 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -20,7% sur 12 mois (6 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (612 unités) sont en hausse de +6% par rapport au T1 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (193 unités) augmentent de +30% au T1 2026. Leur part dans les ventes au détail passe de 26% au T1 2025 à 32% au T1 2026 .
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -2% avec 419 unités.
- **L'offre commerciale**, avec 2 595 logements disponibles à la fin du T1 2026, baisse de -2%. Cette offre représente 14,3 mois de commercialisation contre 10,5 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +18%, mais celle en construction baisse -15%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable. Il s'établit ainsi à 4 438 €/m<sup>2</sup> au T1 2026.

\* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Occitanie – Méditerranée \*

- **Les mises en vente** du T1 2026 sont en baisse de -32% par rapport au T1 2025, avec 448 lancements commerciaux (-62 sur la Métropole de Montpellier).
- Pour l'Hérault, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +23,9% sur 12 mois (9 600 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +12% sur 12 mois (8 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 466 réservations au T1 2026, **les réservations nettes** sont en baisse de -3% par rapport au T1 2025 (-18% sur la Métropole de Montpellier).
  - **les réservations à investisseurs** (94 unités) sont en hausse de +38% (-40% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 20% des ventes au détail contre 14% au T1 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** baissent de -10% avec 372 réservations, et de -13% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -1% par rapport au T1 2025 avec 3 328 logements disponibles au T1 2026 (stable sur la Métropole de Montpellier, +3% sur la CU de Perpignan et +7% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 19,2 mois de commercialisation, contre 14,6 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -5%, et celle en construction de -6%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en baisse de -2,1%. Il s'établit à 4 557 €/m<sup>2</sup> au T1 2026 (habitable, hors parking). Il est en baisse de -3% sur la CU de Perpignan à 4 062 €/m<sup>2</sup>, en hausse de +1% sur la Métropole de Montpellier à 5 183 €/m<sup>2</sup>, et de +3% sur la CA de Nîmes à 3 821 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire Occitanie-Méditerranée: Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Pays de la Loire \*

- Au T1 2026, **les mises en vente** (1 024 lancements commerciaux) sont en baisse de -8% par rapport au T1 2025 (-72% sur Nantes Métropole et double sur Angers Métropole).
- Pour la Loire-Atlantique, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +49,9% sur 12 mois (11 800 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -6,6% sur 12 mois (6 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T1 2026 (867 unités) augmentent de +12% par rapport au T1 2025 (-8% sur Nantes Métropole, +38% sur Angers Métropole).
  - Avec 295 logements, **les réservations à investisseurs** sont en hausse de +63% au T1 2026. Leur part dans les ventes au détail est de 34% au T1 2026 contre 23% au T1 2025.
  - **Les réservations à occupants** (572 unités) sont en baisse de -3% au T1 2026.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -66% par rapport au T1 2025 avec 197 ventes, dont 130 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +15% au T1 2026 : elle est constituée de 6 602 logements neufs disponibles (-5% sur Nantes Métropole, +21% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 22,8 mois de commercialisation, contre 20,2 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +36%, tandis que celle déjà livrée (stock dur) passe de 248 à 411 logements, soit seulement 7% du volume total.
- Au T1 2026, **le prix de vente moyen** (4 200 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est en baisse -3,9% par rapport au T1 2025 (-6% sur Nantes Métropole à 4 538 €/m<sup>2</sup>, +10% sur Angers Métropole à 4 458 €/m<sup>2</sup>, et -7% sur Le Mans Métropole à 4 115 €/m<sup>2</sup>).

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Grand Est \*

- Au T1 2026, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en baisse de -41% par rapport au T1 2025 avec 245 lancements commerciaux.
- Pour le Bas-Rhin, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +26,5% sur 12 mois (8 100 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +15,8% sur 12 mois (6 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (378 unités) enregistrent une hausse de +19% par rapport au T1 2025 (-75% sur le Grand Reims, -5% sur le Sillon Lorrain et +41% sur l'Eurométropole de Strasbourg).
  - **Les ventes à investisseurs** (149 unités) doublent par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 23% au T1 2025 à 39% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -7% avec 229 unités réservées au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 3 266 logements disponibles au T1 2026, est en hausse de +3% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 23,9 mois de commercialisation contre 21,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +13%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 531 à 713 logements, soit 22% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 est en hausse de +3,9%. Il s'établit ainsi à 4 440 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 380 €/m<sup>2</sup> (+2%), sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 912 €/m<sup>2</sup> (+4%), et de +5% sur le Sillon Lorrain à 4 111 €/m<sup>2</sup>.
- Ces chiffres reflètent l'activité des principales agglomérations. **Les situations sont très différenciées selon les territoires.**

\* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg, Sillon Lorrain, Grand Reims

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Bourgogne-Franche-Comté \*

- Au T1 2026, sur Dijon Métropole (EPCI) et sur Besançon EPCI, il n'y a aucune **mise en ventes**.
- Pour la Côte-d'Or, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +28,2% sur 12 mois (2 200 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -13,7% sur 12 mois (1 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (68 unités) sont en baisse de -27% au T1 2026 par rapport au T1 2025 sur Dijon EPCI. Seulement 12 réservations sont comptabilisées au T1 2026 sur Besançon EPCI.
  - **Les ventes à investisseurs** (31 unités) baissent de -31%. Leur part dans les ventes au détail passe de 48% au T1 2025 à 46% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -23% avec 37 logements réservés au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 307 logements disponibles au T1 2026, baisse de -33% par rapport au T1 2025 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 12,1 mois de commercialisation contre 13,7 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -51% et celle en construction baisse de moitié. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 47% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 baisse de -7,9% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 670 €/m<sup>2</sup>. Il est à 3 753 €/m<sup>2</sup> (+6,5%) sur Besançon EPCI.

\* Observatoire FPI de Bourgogne et de Franche-Comté : Dijon Métropole et Grand Besançon Métropole

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Centre-Val de Loire \*

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELOP au T1 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -39% par rapport au T1 2025 avec 212 lancements commerciaux (-71% sur la Métropole de Tours, -63% sur la Métropole d'Orléans).
- Pour le Loiret, les autorisations de logements (tous types) baissent de -2,3% sur 12 mois (3 300 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +50,3% sur 12 mois (3 100 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (233 unités) sont en baisse de -16% par rapport au T1 2025 (-21% sur la Métropole de Tours, -6% sur la Métropole d'Orléans, et -68% sur la Métropole de Chartres).
  - **Les ventes à investisseurs** (83 unités) baissent de -28%. Leur part dans les ventes au détail passe de 42% au T1 2025 à 36% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** baissent de -7% à 150 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 758 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en baisse de -20%. Cette offre représente 21,8 mois de commercialisation contre 20,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -43%, et celle en construction recule de -9%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +2,7%. Il s'établit ainsi à 4 035 €/m<sup>2</sup> au T1 2026. Le prix du trimestre est à 4 610 €/m<sup>2</sup> (+9%) sur la Métropole de Tours, à 4 153 €/m<sup>2</sup> (-2%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 816 €/m<sup>2</sup> (+8%) sur la Métropole de Chartres.

\* Observatoire OCELOP : Régions de Tours, Chartres et Orléans

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Bretagne \*

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en hausse de +29% par rapport au T1 2025 avec 1 625ancements commerciaux (+58% à Rennes Métropole).
- Pour l'Ille-et-Vilaine, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +33,1% sur 12 mois (10 600 autorisations) à la fin du T1 2026 ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (922 unités) enregistrent une hausse de +2% par rapport au T1 2025 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-15% à Rennes Métropole, et -65% à Brest Métropole).
  - **Les ventes à investisseurs** (247 unités) sont en hausse de +10% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 25% au T1 2025 à 27% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** avec 675 unités, sont en baisse de -1% par rapport au T1 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 7 276 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en hausse de +7% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 23,4 mois de commercialisation contre 22,7 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +7%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 359 à 395 logements, soit seulement 6% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 en Bretagne est en baisse de -3,5%, et s'établit à 4 532 €/m<sup>2</sup>. Il est stable à Rennes Métropole (4 539 €/m<sup>2</sup>), et à Brest Métropole (4 641 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OREAL : Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → PACA – Côte d'Azur \*

- Les **mises en vente** du T1 2026 augmentent de +22% par rapport au T1 2025 (414ancements commerciaux). Sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en hausse de +83% par rapport au T1 2025.
- Pour les Alpes-Maritimes, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +5,2% sur 12 mois (4 000 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -7,9% sur 12 mois (3 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +31% par rapport au T1 2025 (362 logements). Sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en hausse de +44% par rapport au T1 2025.
  - **Les ventes à investisseurs** (94 unités au T1 2026, dont **1 en dispositif Jeanbrun**) sont en baisse de -26% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T1 2025 à 26% au T1 2026.
  - **Les ventes à occupants** augmentent de +80% par rapport au T1 2025 avec 268 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** (137 logements au T1 2026) sont en baisse de -48% par rapport au T1 2025. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire restent le poste de ventes en bloc le plus important au T1 2026, mais baisse de moitié.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -17% par rapport au T1 2025, avec 1 454 lots disponibles au T1 2026. Elle représente 15,8 mois de commercialisation, contre 19,5 mois au T1 2025.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +16,1% dans le périmètre de l'OIH au T1 2026 par rapport au T1 2025. Il s'établit à 7 695 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Il est en hausse de +5% sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 866 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OIH

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → **PACA – Territoire de Provence \***

- Au T1 2026, **les mises en vente** baissent de -57% par rapport au T1 2025, avec 156 lancements commerciaux.
- **Les réservations nettes**, avec 266 unités, sont en baisse de -32% par rapport au T1 2025 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités.
  - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré une hausse de +24% au T1 2026, avec 61 logements. Leur part dans les ventes au détail représente 23% au T1 2026 contre 13% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants**, avec 205 unités réservées au T1 2026, sont en baisse de -40% par rapport au T1 2025.
- **L'offre commerciale** avec 1 755 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en baisse de -8% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 17,3 mois de commercialisation au T1 2026, contre 11,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -26%, et celle en construction est stable.
- Par rapport au T1 2025, **le prix de vente moyen des logements collectifs**, hors parking, réservés en TVA 20% en Provence est en baisse de -4,3%, et s'établit à 5 032 € /m<sup>2</sup> au T1 2026.

\* Observatoire OIP : Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

# Note méthodologique

# Note méthodologique

Le marché français de la promotion immobilière est composé de **80 aires de marché** (données 2009). Ces aires se répartissent dans les régions FPI en :

- **18 marchés métropolitains** (> 1000 ventes/an),
- **60 aires de marchés** (< 1000 ventes/an).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles remontées par les différents observatoires régionaux, couvre :

- **15 marchés métropolitains observés**, soit 70 % des ventes nationales de logements neufs en 2011 (64% en 2010),
- **16 aires de marchés**, représentant 12 % des ventes nationales pour 2011 (11 % en 2010).

---

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ **90 % des ventes nationales** en 2015 (80 % en 2011).

Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

# Note méthodologique

<b>Champs d'étude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs)</li> <li>Ventes de logements en blocs (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisée à la date du compromis de vente</li> </ul>
<b>Zones géographiques observées</b>	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
<b>Ventes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement)</li> <li>Désistements affectés sur la période où ils se sont produits : <math>Ventes\ Nettes\ (N) = Ventes\ Brutes\ (N) - Désistements\ (N)</math></li> <li>Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Ventes (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)</li> </ul>
<b>Mises en ventes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement). Les mises en vente sont nettes des retraits d'opérations connues durant le trimestre afin qu'une opération ne soit pas lancée et retirée sur la même période.</li> </ul>
<b>Offre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante</li> <li>Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces)</li> <li>Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente)</li> <li>Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée)</li> <li>Sont retirés de l'offre :             <ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements mis en location partielle</li> <li>Les logements dont le suivi est arrêté</li> <li>Les ventes en blocs ou totales</li> <li>Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Prix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)</li> </ul>
<b>Communication des données</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 du mois suivant le trimestre</li> </ul>

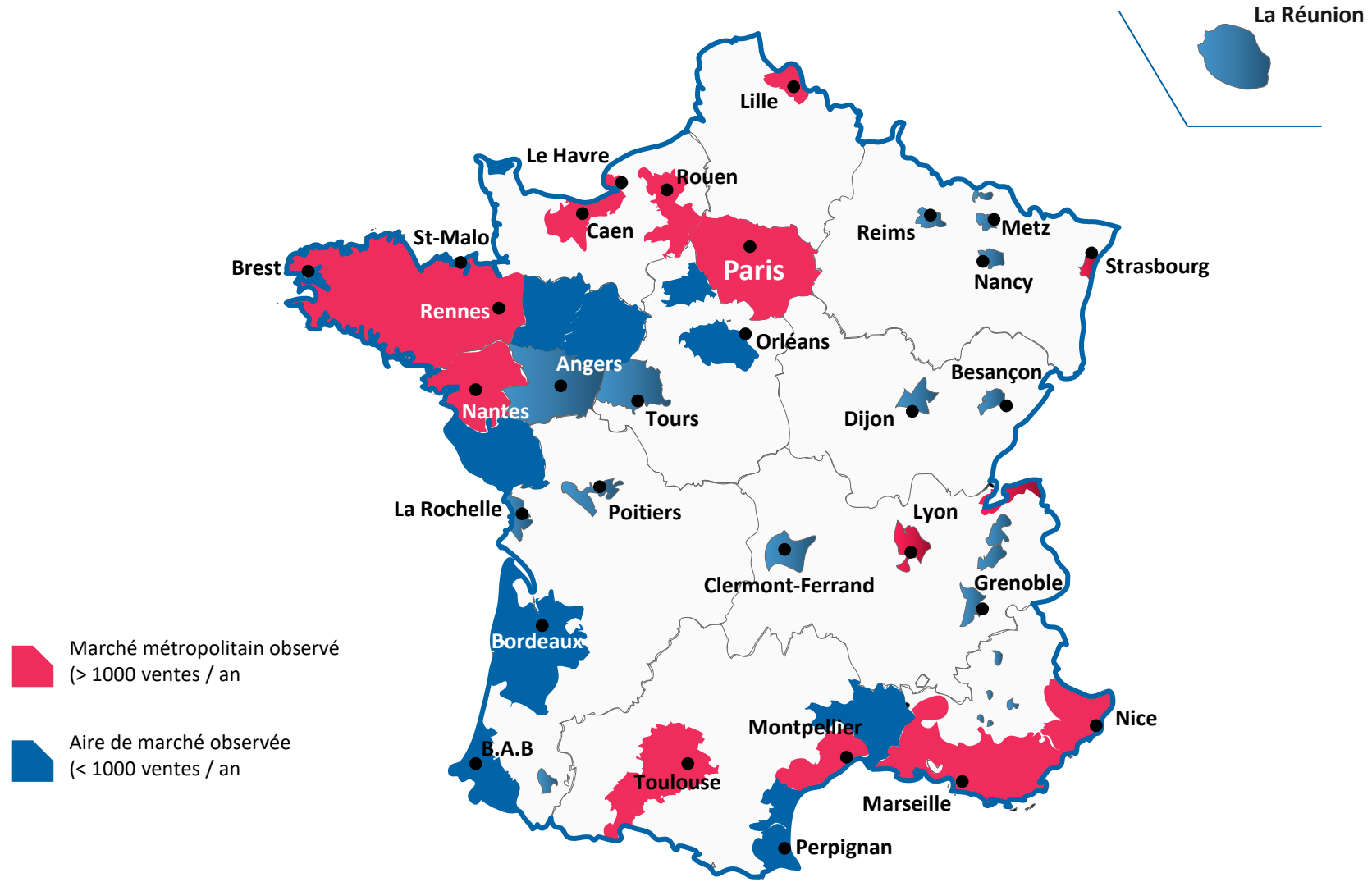
# Lexique

<b>Logements neufs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements pris en compte dans l'observatoire sont vendus en régime de T.V.A., en vente en état futur d'achèvement (VEFA), en cours de construction, ou achevés (moins de 5 ans et non encore occupés). Les réhabilitations à neuf sont comptabilisées.</li> </ul>
<b>Mises en vente (ou lancement commerciaux)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).</li> </ul>
<b>Ventes (ou réservations nettes)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus à la signature du contrat de réservation avec un premier versement. Les ventes sont nettes de désistements de la part des clients.</li> </ul>
<b>Vente en bloc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le programme de logements est vendu, en tout ou partie, soit à des bailleurs sociaux, soit à des acteurs du logement intermédiaire (TVA 10%), soit à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension,...).</li> </ul>
<b>Résidences avec services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit de logements meublés qui proposent différents services (accès sécurisé, accueil, service de ménage ou médicalisé...). Ces résidences s'adressent aux seniors, aux étudiants, aux touristes et voyageurs d'affaires.</li> </ul>
<b>Vente au détail des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus en accession à la propriété à une personne physique, destinés, soit à l'occupation personnelle, soit à la location. Les programmes vendus aux investisseurs institutionnels (ventes en bloc) et les résidences avec services sont donc exclus de ce champ.</li> </ul>
<b>Offre commerciale des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit des logements disponibles à la vente à la fin d'une période donnée. Cette offre se répartit entre les logements sur plan (avant la mise en chantier), en construction (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et ceux livrés (encore disponibles après livraison du programme). Seules les tranches des programmes mises en ventes sont comptabilisées.</li> </ul>
<b>Délai d'écoulement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit du rapport entre l'offre commerciale en fin de période et le rythme mensuel moyen des ventes. Ce délai théorique représente les mois nécessaires à l'écoulement complet de l'offre commerciale à une date fixe.</li> </ul>
<b>Prix des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le prix au m<sup>2</sup> habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.</li> </ul>

# Couverture de l'Observatoire

Maîtres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
Adéquation	Bretagne	OREAL	- Totalité de la région Bretagne
	Centre Val de Loire	OCELOR	- Chartres, Orléans et Tours (EPCI et région de)
	Normandie	OLONN	- Caen, le Havre, Rouen (EPCI et région de) et région Cœur Côte Fleurie
	Pays de la Loire	OLOMA	- Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), Mayenne, Sarthe et Vendée
	Occitanie-Méditerranée	Aude Pyrénées Orientales Hérault Gard	- Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (EPCI et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (EPCI et région de)
CECIM	Occitanie-Toulouse	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Auvergne	CEIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
CAPEM	Île-de-France	Île-de-France	- Île-de-France
	Nouvelle-Aquitaine	OISO	- Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau
CECIM	Alpes	Isère et deux Savoie	- EPCI de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex
	Grand Est	Strasbourg Metz / Thionville Reims	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole - Reims (EPCI)
	Bourgogne Franche-Comté Lyon	Dijon / Besançon Lyon	- Dijon Métropole - Grand Besançon Métropole - Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche)
	Hauts de France	Nord	- Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes-sur-Helpe, Arras, Lens, Béthune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras
	Provence	OIP	- Aire Avignonnaise - Aire Toulonnaise et Moyen Var - Aires Urbaines des Alpes - Aire Var Est - Bouches du Rhône : aire marseillaise, aire aixoise, aire ouest de Bouches du Rhône
OIH	Côte d'Azur, Corse	Côte d'Azur	- Nice-Côte d'Azur

# Zone de couverture de l'Observatoire\*



\* En 2025

## CONTACTS PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France

**01 47 05 44 36**

[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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

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 anxieux 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 ]

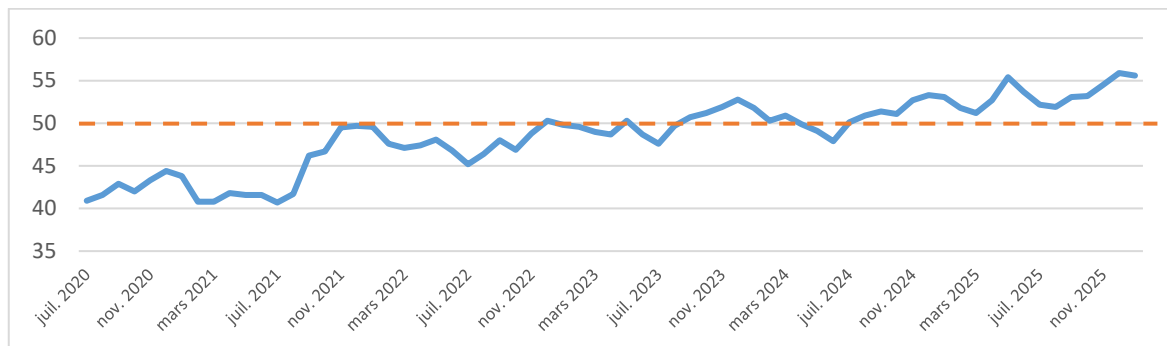
La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) a atteint 11,6 milliards d'euros en février 2026. Cependant, depuis novembre 2025, elle baisse progressivement, alors qu'elle suivait une hausse continue depuis février 2024 (point bas à 6,9 milliards d'euros). Lors de son dernier pic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

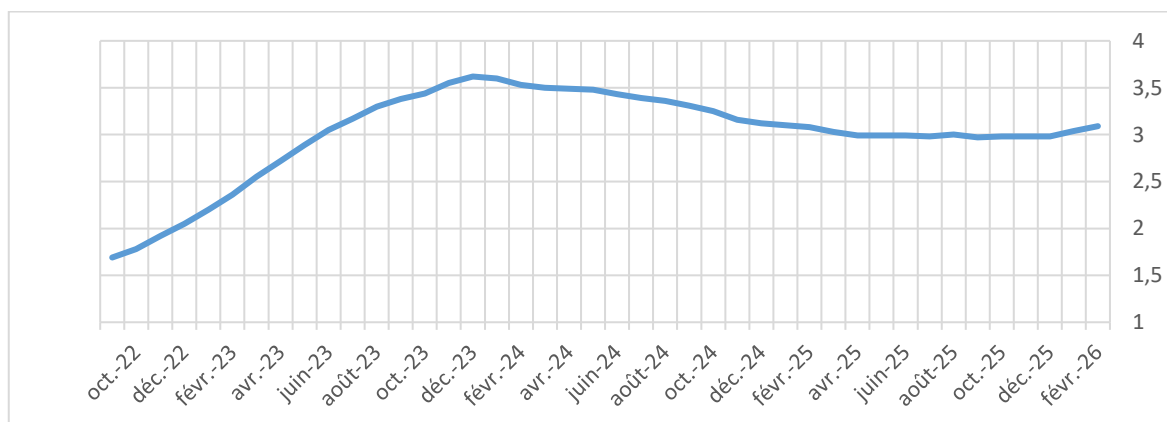


Source : [Banque de France, 2026](#)

**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]

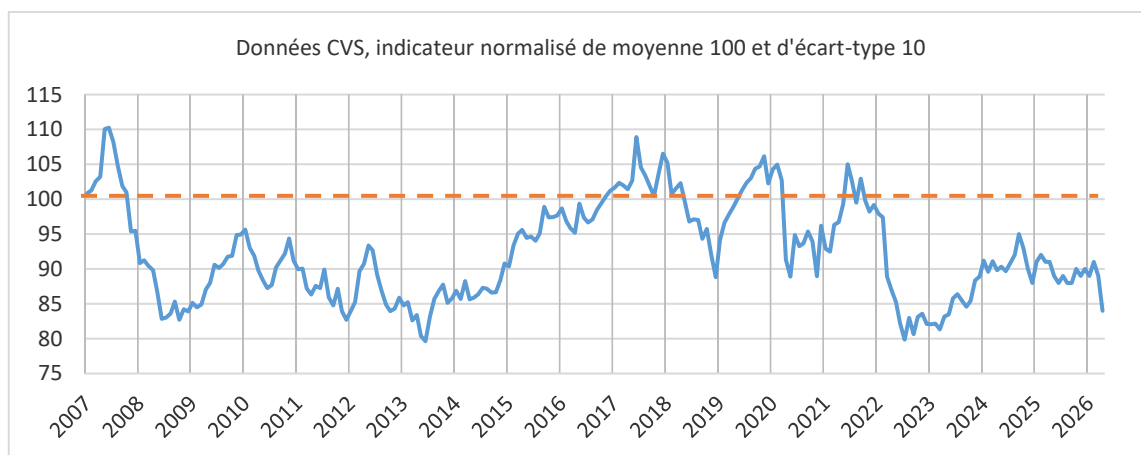
La confiance des ménages mesurée par l'Insee au moyen d'un indicateur synthétique offre plusieurs enseignements pour l'analyse du marché de l'immobilier neuf.

### 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).

\*\*\*