

Au premier trimestre 2026, la conjoncture de l'immobilier montre de nouveaux signes de fragilité. La production de crédits se replie dans un contexte de légère remontée des taux d'intérêt. Sur le marché du logement ancien, le redressement des transactions s'essouffle alors que les prix poursuivent leur légère hausse. Le chiffre d'affaires des entreprises du secteur des activités immobilières rebondit. Dans le logement neuf, la situation est contrastée : les mises en vente continuent de reculer tandis que les réservations progressent légèrement, tout comme les prix de vente.

Dans les entreprises du secteur de la promotion immobilière, le chiffre d'affaires continue de baisser alors que l'emploi rebondit légèrement. Dans le même temps, les autorisations et les mises en chantier de logement sont en hausse.

Dans les entreprises du bâtiment, le nombre d'heures rémunérées y compris celles liées à l'entretien-amélioration, et l'emploi continuent de se contracter, alors que les perspectives d'activité sont un peu mieux orientées. Ces dernières sont plus mitigées dans le secteur de la promotion immobilière.

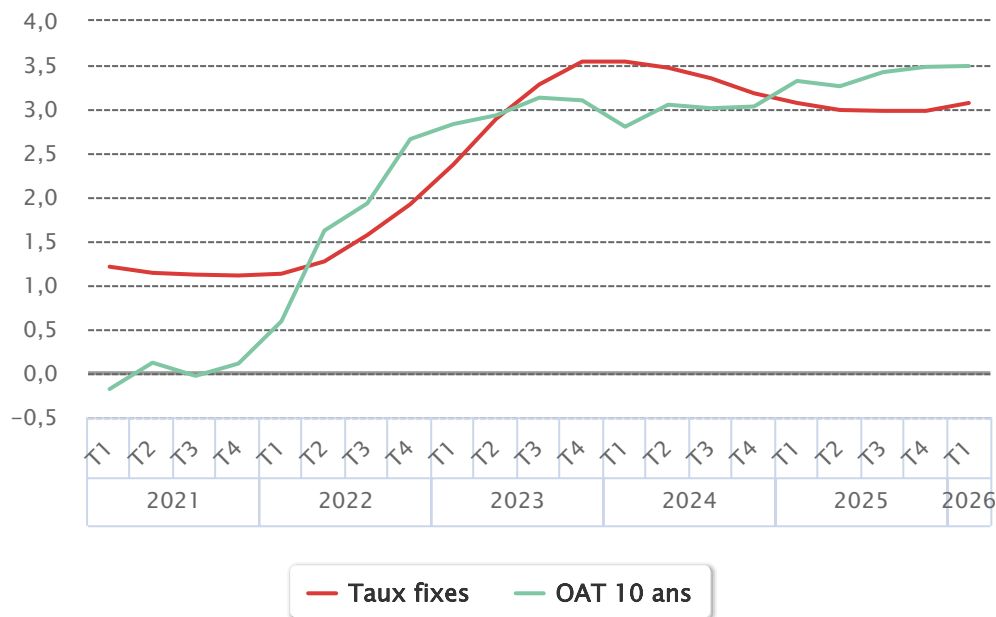
Crédits immobiliers : le taux moyen des crédits à l'habitat remonte légèrement et la production de crédits se replie

Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat remonte un peu

Au premier trimestre 2026, le taux de l'OAT* 10 ans se stabilise à un niveau élevé. Il s'établit en moyenne à 3,49 %, après 3,48 % et 3,42 % au quatrième et troisième trimestres 2025. Néanmoins, en valeur mensuelle, il progresse de 15 points de base en mars par rapport à février et atteint 3,60 %, après 3,55% en décembre 2025. Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat (y compris renégociations) remonte à 3,07 % (+ 9 points de base par rapport au trimestre précédent), alors que depuis le deuxième trimestre 2024, il avait baissé de 55 points de base puis s'était stabilisé. Il s'élève à 3,09 % en mars et février 2026, après 3,04 % en janvier 2026 et 2,98 % en décembre 2025.

Taux d'intérêt effectifs des crédits à l'habitat et de l'OAT* 10 ans

En %



* OAT = obligation assimilable du Trésor.

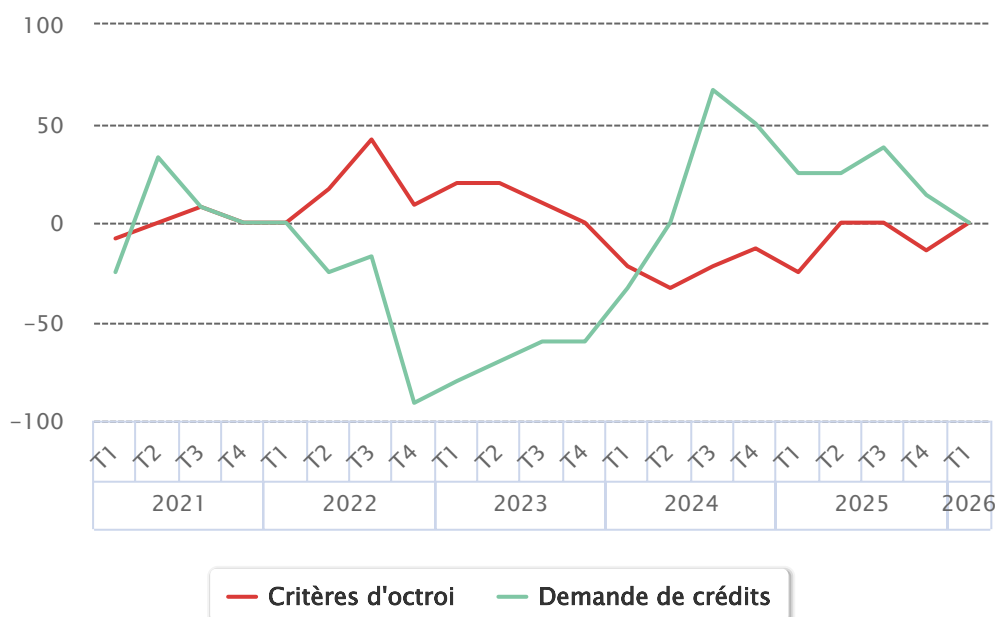
Source : Banque de France, calcul SDES

La demande de crédits et les critères d'octroi de crédits à l'habitat sont stables

Selon l'enquête de la Banque de France sur la distribution du crédit réalisée auprès des banques, la demande de crédits (y compris renégociations) se stabilise, après avoir progressé lors des six trimestres précédents. De même, les critères d'octroi de crédits à l'habitat sont stables, après s'être assouplis au trimestre précédent.

Évolution des critères d'octroi et de la demande de crédits à l'habitat

Solde d'opinion des banques (en %)



Critères d'octroi : un solde d'opinion inférieur à zéro correspond à un assouplissement et un solde d'opinion supérieur à zéro correspond à un resserrement

Source : Banque de France, enquête sur la distribution du crédit

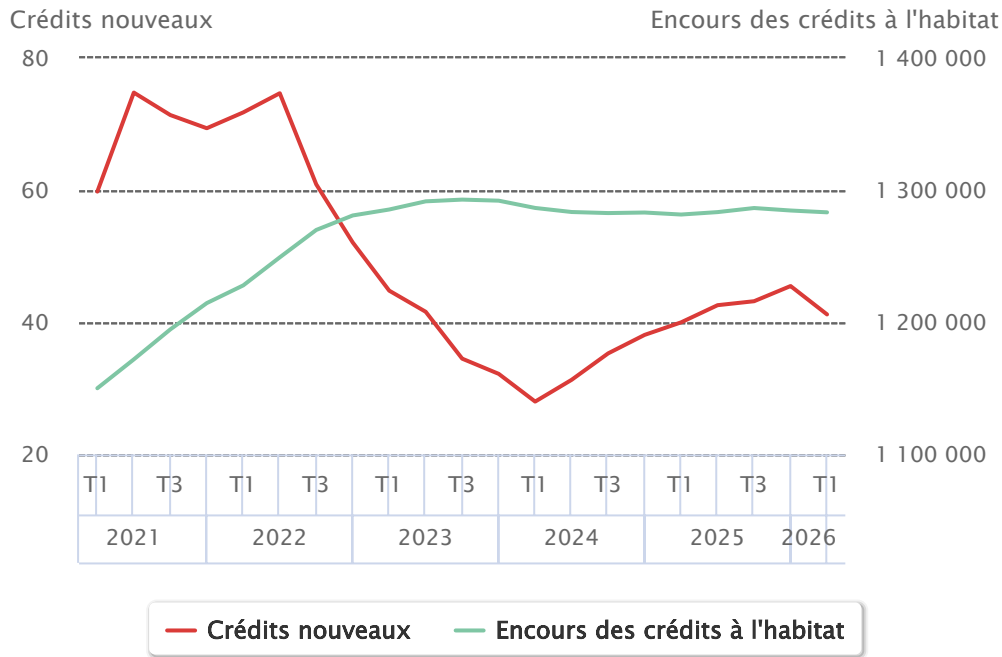
La production de crédits nouveaux se replie

La production de crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se replie (- 9,5 %, en glissement trimestriel et en données CVS-CJO), interrompant une période de redressement débutée au deuxième trimestre 2024 (+ 62,5 % sur la période). Le montant de ces crédits nouveaux s'établit à 41,2 milliards d'euros, soit un niveau inférieur de 17 % à sa moyenne de la période 2021-2025.

Le montant de l'encours de crédits à l'habitat des ménages continue de diminuer très légèrement (- 0,1 % comme au trimestre précédent). Il s'établit à 1 283 milliards d'euros.

Crédits nouveaux et encours de crédits à l'habitat des particuliers

Milliards d'euros, crédits nouveaux en CVS-CJO



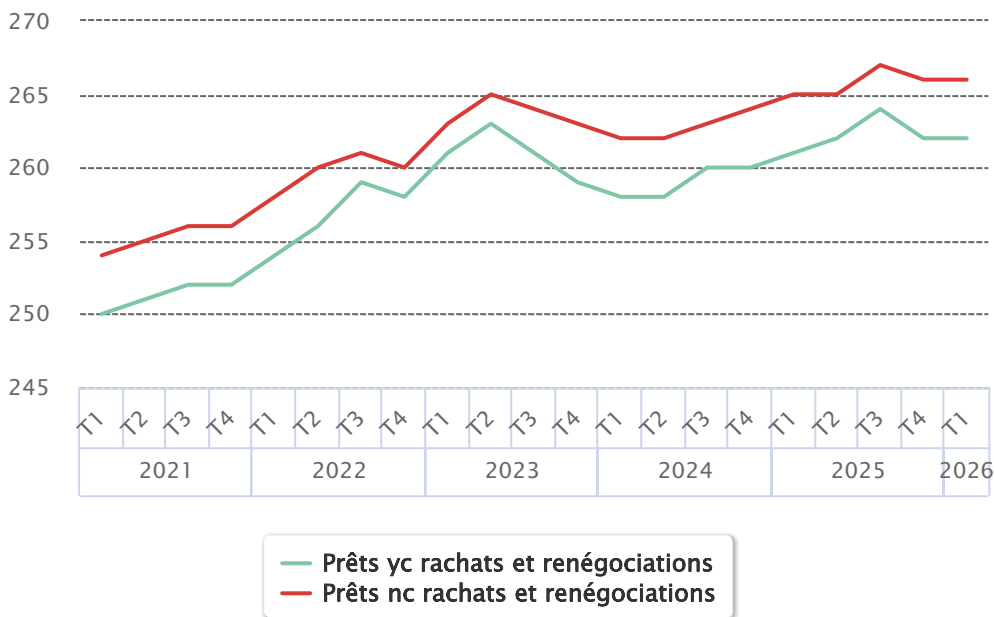
Source : Banque de France

Les durées des crédits immobiliers sont stables

Les durées initiales moyennes des crédits immobiliers sont stables après un repli au trimestre précédent. Elles s'établissent ainsi à 262 mois pour les prêts y compris rachats et renégociations et à 266 mois pour ceux hors rachats et renégociations.

Durée initiale moyenne des crédits à l'habitat (hors travaux et prêts relais)

Nombre de mois



Source : Banque de France

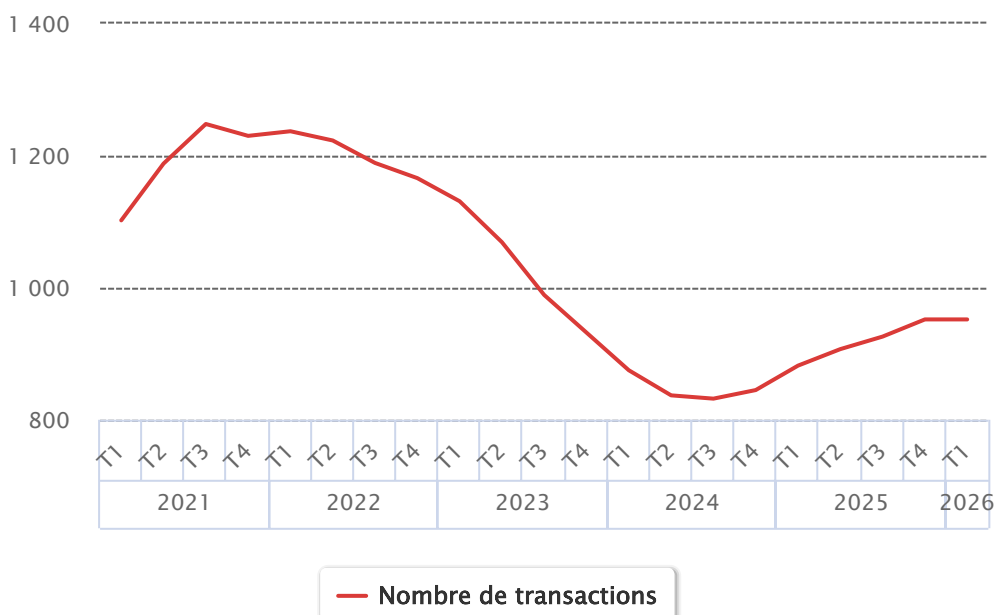
Marché de l'ancien : le nombre de transactions stagne et les prix continuent de légèrement progresser

Le redressement des transactions dans l'ancien marque le pas

Le volume annuel de transactions de logements anciens se stabilise, interrompant son redressement amorcé fin 2024 (+ 14,4 % jusqu'à fin 2025). Il s'établit à 952 000 transactions sur douze mois glissants, un niveau inférieur de 8 % à son niveau moyen 2021-2025.

Nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



Les prix de l'immobilier ancien poursuivent leur légère hausse

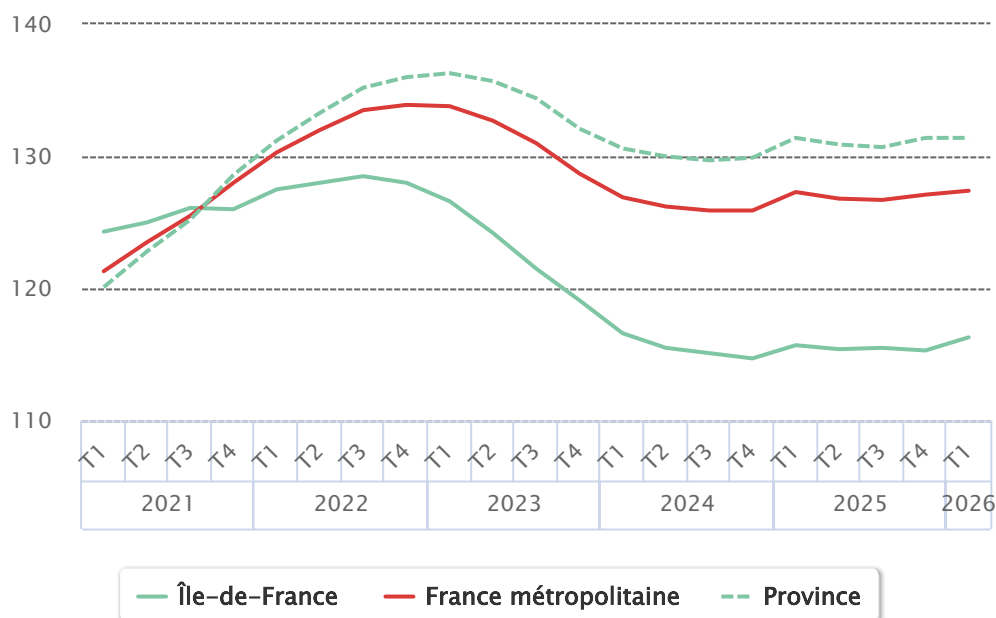
Au premier trimestre 2026, les prix des logements anciens continuent de légèrement progresser (+ 0,2 %, après + 0,3 %, en glissement trimestriel et en CVS) après deux trimestres de léger fléchissement. Ils retrouvent quasiment leur niveau d'il y a an, et sont inférieurs de 0,7 % à leur moyenne des cinq dernières années.

Cette hausse est portée uniquement par les prix en Île-de-France (+ 0,9 % au premier trimestre 2026, après - 0,2 % au quatrième trimestre 2025), ceux en province étant stables sur le trimestre (0,0 %, après +0,5 %). Par rapport à leur moyenne 2021-2025, les prix au premier trimestre 2026 sont inférieurs de 4,2 % en Île-de-France mais supérieurs de 0,5 % en province.

L'évolution trimestrielle des prix par type de logement demeure peu différenciée : + 0,3 %, après + 0,4 % pour les maisons et + 0,2 %, après + 0,3 % pour les appartements.

Prix des logements anciens

Indice base 100 en moyenne 2015, CVS



Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notantis.

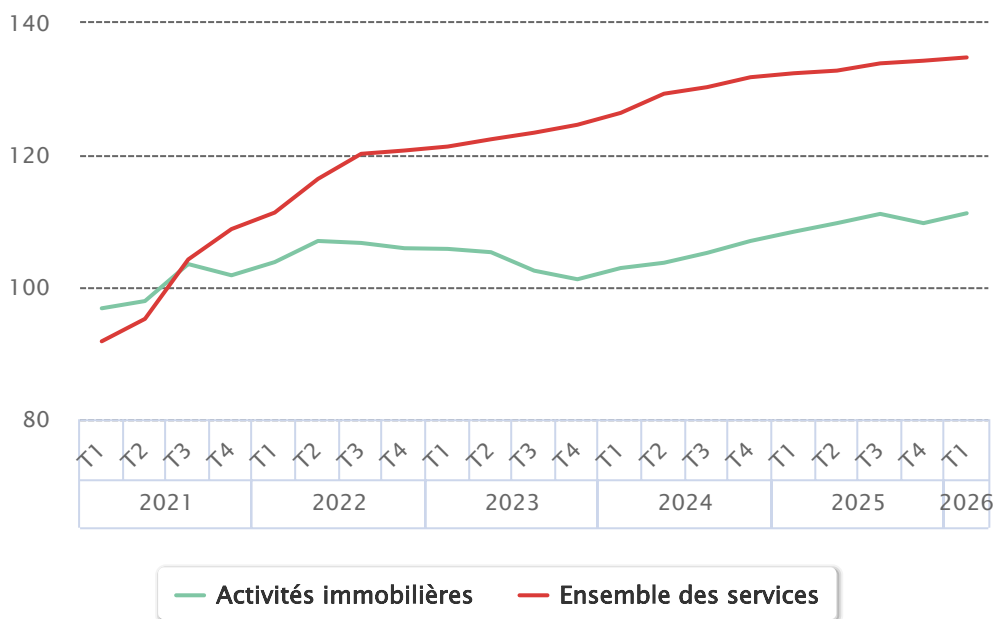
Dans le secteur des activités immobilières, le chiffre d'affaires rebondit

L'indice de chiffre d'affaires dans les activités immobilières rebondit de 1,3 % au premier trimestre 2026, en données CVS-CJO, après avoir fléchi de 1,2 % au trimestre précédent. Il retrouve ainsi quasiment son niveau du troisième trimestre 2025. Ce rebond est essentiellement lié à la hausse du chiffre d'affaires des activités de location. Depuis le troisième trimestre 2021, le chiffre d'affaires dans les activités immobilières a crû quatre fois moins vite que celui de l'ensemble des services (+ 7,4 % contre + 29,4 %).

Le nombre de défaillances d'entreprises dans les activités immobilières, relativement fluctuant depuis plusieurs trimestres, est en baisse après une hausse au trimestre précédent (-6,9 % avec 623 défaillances après 669, en données CVS-CJO).

Chiffre d'affaires dans l'ensemble des services et les activités immobilières

Indice base 100 en 2021, CVS-CJO

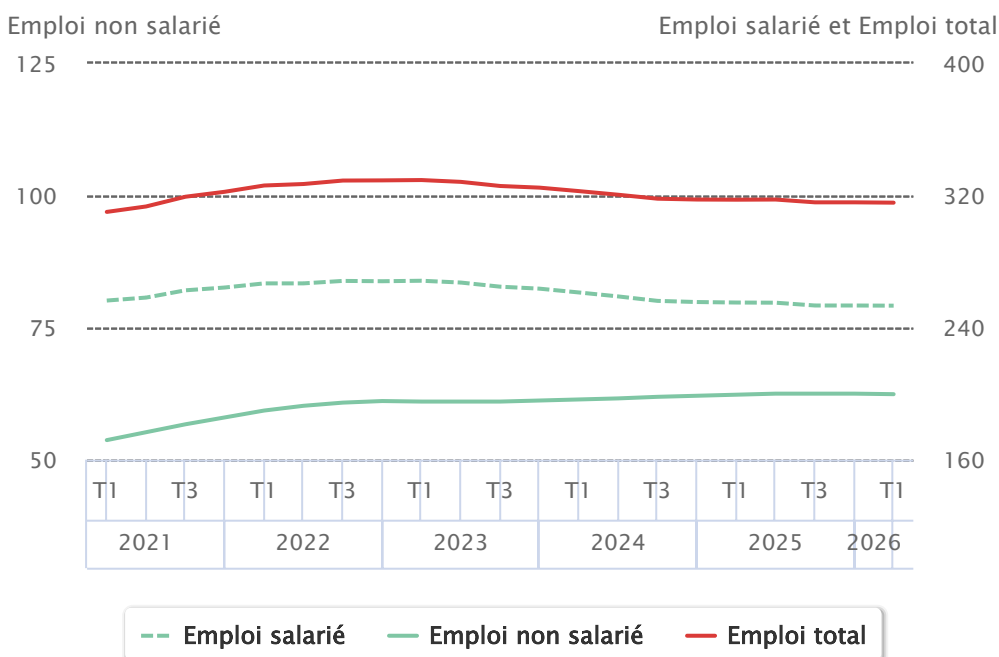


Source : Insee, indice de chiffre d'affaires

L'emploi dans les activités immobilières reste stable (- 0,1 % en glissement trimestriel, après 0,0 %). Il se situe 4,2 % en dessous de son point haut du premier trimestre 2023 (13 700 emplois de moins). L'emploi non salarié diminue légèrement (- 0,2 % après une stabilité aux deux trimestres précédents) alors que l'emploi salarié reste stable.

Emploi dans les activités immobilières

Milliers d'emplois, CVS



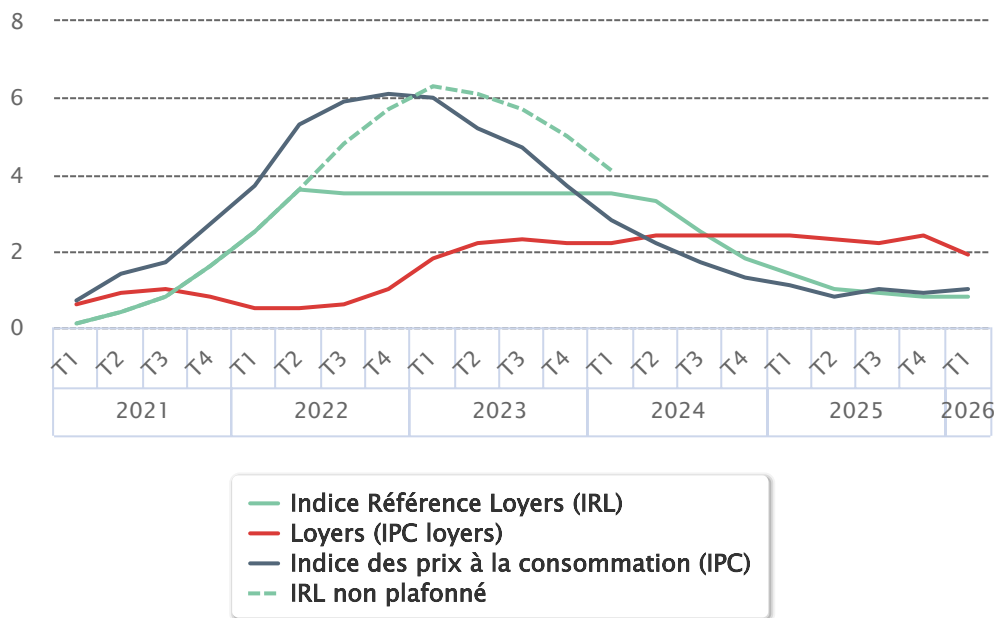
Source : Insee ; Dares

Les loyers des résidences principales ralentissent légèrement

Au premier trimestre 2026, l'indice de référence des loyers progresse de 0,8 % sur an, comme au trimestre précédent. Les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, hors effet qualité – ralentissent légèrement (+ 1,9 % en glissement annuel) après avoir cru régulièrement à un rythme plus soutenu depuis le deuxième trimestre 2023 (2,3 % en moyenne).

Prix dans le marché locatif

Evolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee indice des prix à la consommation, indice de référence des loyers, calcul SDES

Marché du neuf : l'activité demeure globalement dégradée

Les mises en vente de logements neufs continuent de reculer mais les ventes rebondissent

Au premier trimestre 2026, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers continuent de reculer (- 12,7 %, après - 13,2 % en données CVS-CJO en glissement trimestriel). Le nombre de logements neufs nouvellement commercialisés descend ainsi à 13 939, soit un niveau inférieur de 39 % à sa moyenne des cinq dernières années (2021-2025).

Les ventes aux particuliers progressent après avoir baissé au trimestre précédent (+ 4,0 %, après - 4,3 %). Elles atteignent 16 502 réservations et sont relativement stables depuis un an, à un niveau inférieur de 27 % à leur moyenne trimestrielle des cinq dernières années.

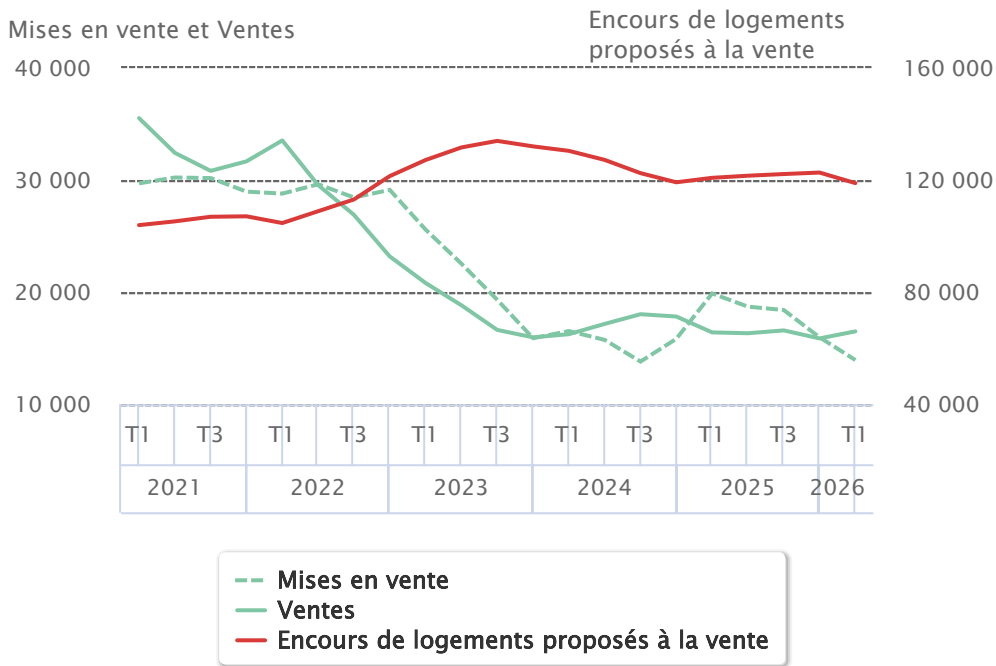
Les annulations de réservation sont en hausse (+ 5,6 %, après - 0,7 % et - 5,9 %) et représentent 16 % des ventes, comme au trimestre précédent. Cette part était de 24 % au quatrième trimestre 2024.

L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue (- 3,1 %), après une année de progression, et s'élève à 118 927 logements.

Le délai moyen d'écoulement des logements neufs demeure relativement stable depuis un an, à un niveau élevé (22 mois).

Commercialisation des logements neufs aux particuliers

Nombre de logements, CVS-CJO

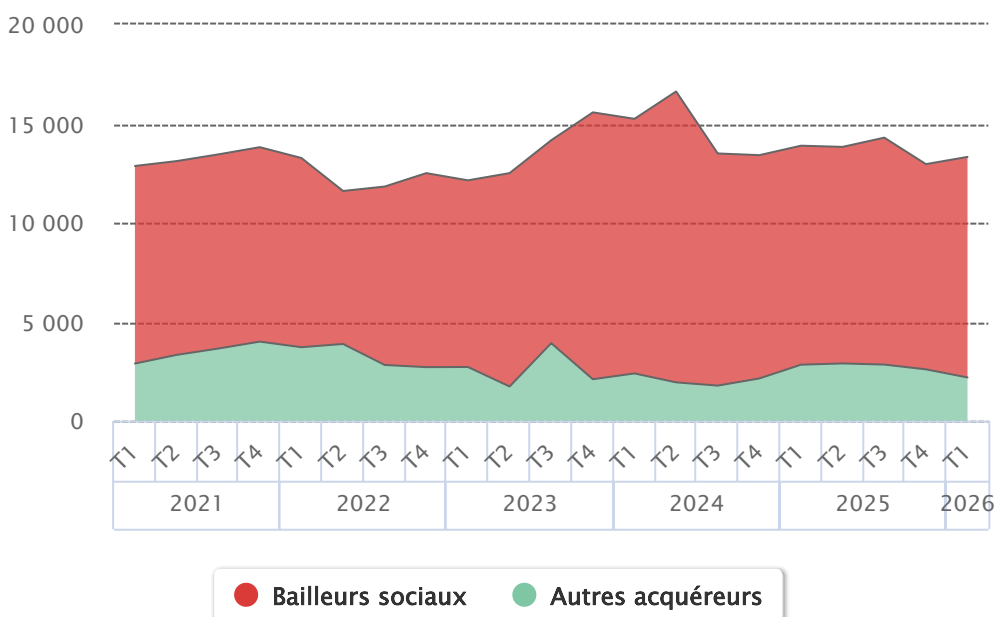


Source : SDES, ECLN

Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) sont en légère hausse (+ 2,8 %, en données CVS-CJO) après un recul au trimestre précédent (- 9,3 %). Cette hausse est liée à celle des réservations des bailleurs sociaux qui représentent 84 % des acquisitions en bloc ce trimestre. Les ventes de logements aux institutionnels s'élèvent à 13 318 réservations, soit un niveau proche de leur moyenne des cinq dernières années (13 524). Elles représentent 45 % de l'ensemble des logements vendus (particuliers et institutionnels), une proportion stable depuis un an.

Ventes de logements neufs aux institutionnels

Nombre de logements CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

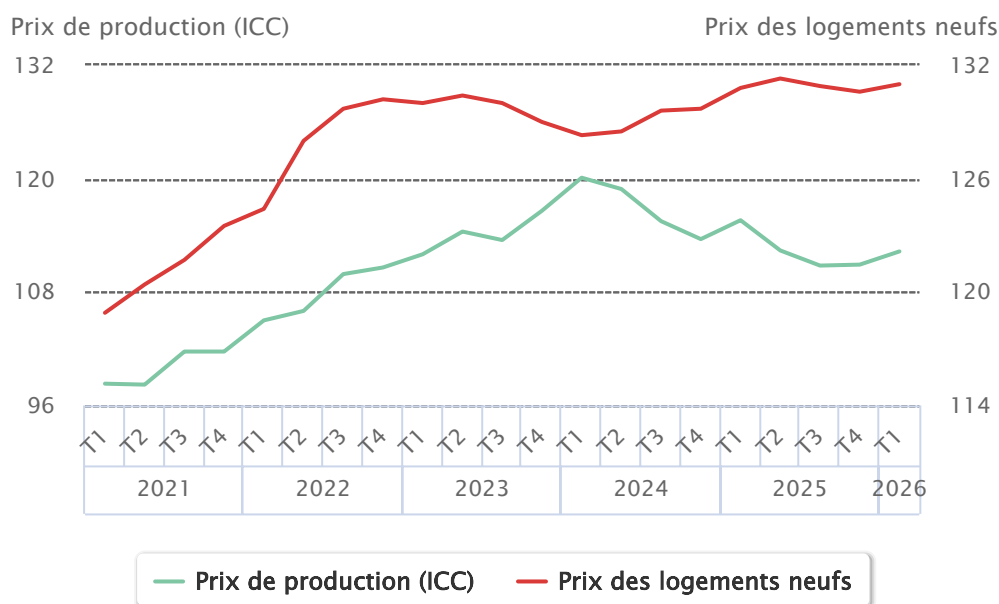
Les prix des logements neufs sont en légère hausse

Au premier trimestre 2026, les prix de production des logements neufs (prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux) sont en hausse après avoir été stables au trimestre précédent (+ 1,3 %, après + 0,1 %). Sur un an, les prix diminuent de 2,9 %.

Dans le même temps, les prix des logements neufs à destination des particuliers augmentent de 0,3 % après s'être légèrement repliés les deux trimestres précédents (respectivement - 0,2 % et - 0,3 %). Sur un an, ils progressent de 0,2 %.

Prix de production de la construction neuve à usage d'habitation et des logements neufs

Indice de prix de production base 100 2021
Indice des prix des logements neufs base 100 2015



Source : Insee

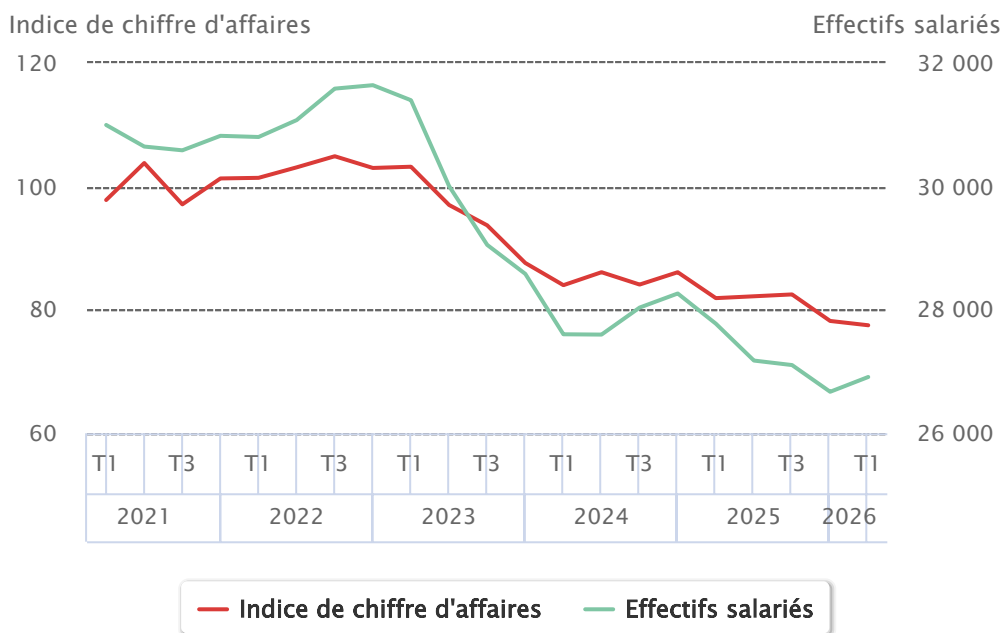
Dans le secteur de la promotion immobilière, le chiffre d'affaires continue de baisser alors que l'emploi salarié rebondit légèrement

Au premier trimestre 2026, le chiffre d'affaires du secteur de la promotion immobilière continue de baisser mais plus modérément qu'au trimestre précédent (- 0,8 %, après - 5,2 % en CVS-CJO). Il est inférieur de 17 % à sa moyenne 2021-2025 et tombe à son plus bas niveau depuis dix ans, en dehors de la période du premier confinement de la crise sanitaire.

Les effectifs salariés dans la promotion immobilière sont toutefois en légère hausse par rapport au trimestre précédent (+ 0,9 %) après une année de repli. Avec environ 26 900 salariés, ils sont inférieurs de 15 % à leur point haut du quatrième trimestre 2022, soit un recul d'environ 4 700 emplois.

Chiffre d'affaires et effectifs salariés de la promotion immobilière

Indice base 100 en 2021, CVS-CJO
Effectifs salariés en fin de trimestre



Source : Urssaf, calcul SDES ; Insee, indice de chiffre d'affaires

Construction neuve : le redressement des mises en chantier de logement se poursuit

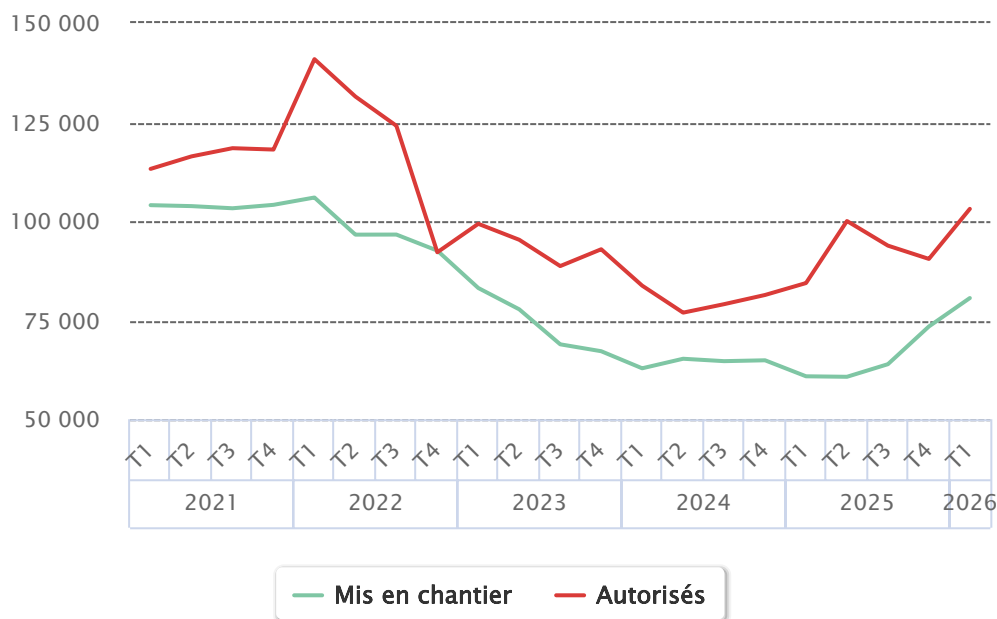
Les autorisations et les mises en chantier de logements progressent nettement

Au premier trimestre 2026, les autorisations de logements progressent nettement après avoir baissé durant deux trimestres consécutifs (+ 13,9 % en glissement trimestriel en données CVS-CJO, après - 3,5 % et - 6,2 %). Elles sont supérieures de 2 % à leur niveau moyen des cinq dernières années (101 000 autorisations par rapport à 103 100). Le rebond de ce trimestre est davantage porté par le collectif (+ 18,0 % contre + 7,2 % dans l'individuel). Il est également plus marqué en Île-de-France (+ 23,2 %, contre + 12,0 % en province).

Le redressement des mises en chantier se poursuit (+ 9,8 % en glissement trimestriel, après + 14,9 % et + 5,3 %). Leur nombre (80 600) est proche de leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années (81 000).

Autorisations et mises en chantier de logements en fréquence trimestrielle

Nombre de logements, CVS-CJO, estimations en date réelle



Source : SDES, Sitadel

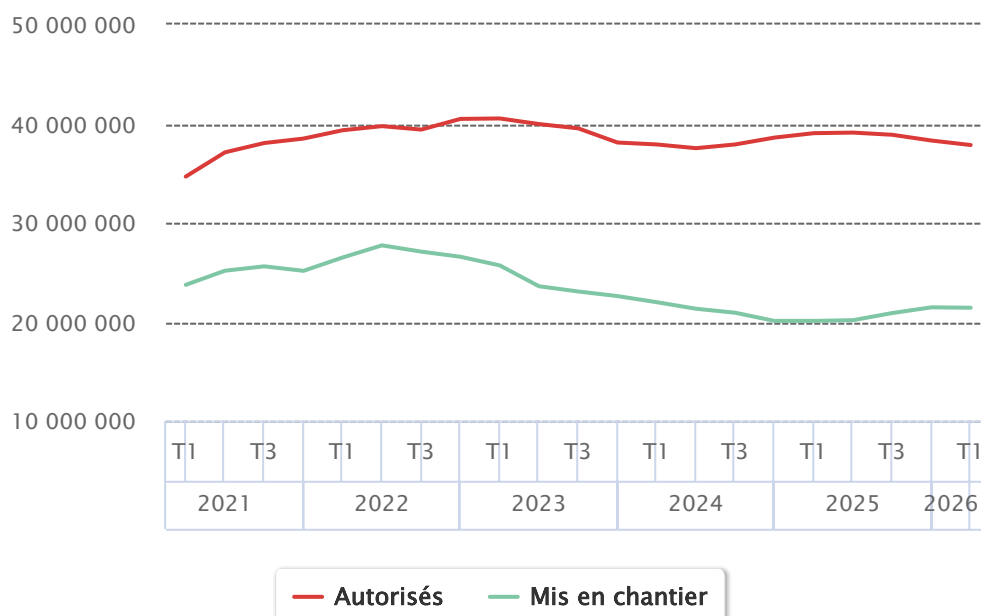
Les surfaces de locaux non résidentiels mis en chantier poursuivent leur redressement en glissement annuel

Au premier trimestre 2026, en données brutes, cumulées sur un an, les surfaces de locaux non résidentiels autorisés baissent un peu plus nettement qu'au trimestre précédent (- 3,1 % en glissement annuel, après - 0,8 %). Elles s'établissent à 37,8 millions de m², soit un niveau inférieur de 2 % à leur niveau moyen des cinq dernières années.

Les surfaces de locaux mis en chantier poursuivent toutefois leur redressement (+ 6,6 %, après + 6,8 %) après presque trois années de repli. Avec 21,4 millions de m² mis en chantier sur 12 mois, elles demeurent inférieures (- 9 %) à leur moyenne de la période 2021-2025.

Surface de locaux non résidentiels autorisés et mis en chantier

Surface sur un an en milliers de m², en date de prise en compte



Source : SDES, Sitadel

Activité du secteur du bâtiment : la baisse se poursuit

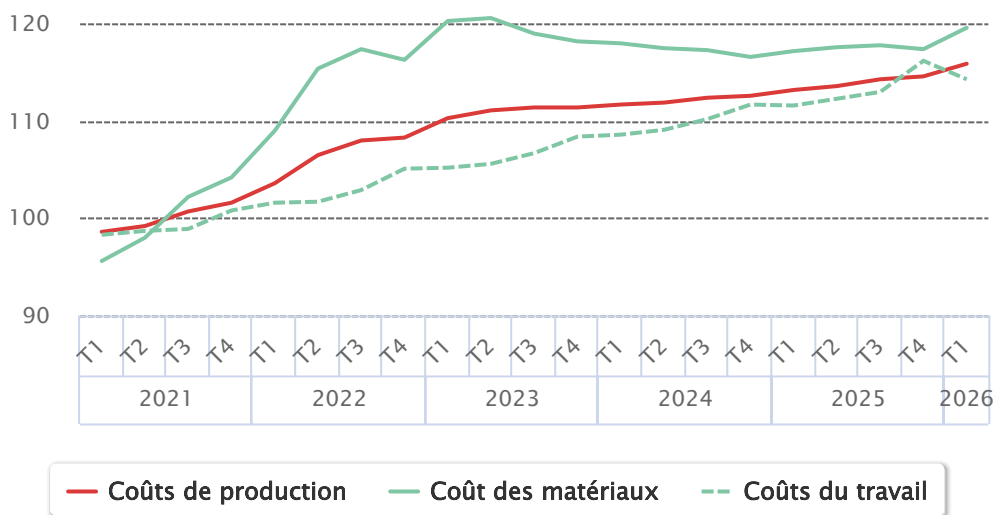
Les coûts de production dans le bâtiment progressent

Au premier trimestre 2026, les coûts des matériaux dans le bâtiment rebondissent (+ 1,9 %, après - 0,3 % et + 0,2 %). En revanche, le coût du travail dans la construction recule sensiblement, après avoir nettement augmenté au trimestre précédent (- 1,6 %, après + 2,8 %).

Les coûts de production dans le bâtiment accélèrent en glissement trimestriel (+ 1,1 %, après + 0,3 %) et sur an (+ 2,4 %, après + 1,8 %).

Coûts de production et des matériaux dans le bâtiment et coût du travail dans la construction

Indices des coûts de production et des matériaux dans le bâtiment base 100 2021
Indice du coût du travail dans la construction base 100 2020



Source : Insee, calcul SDES

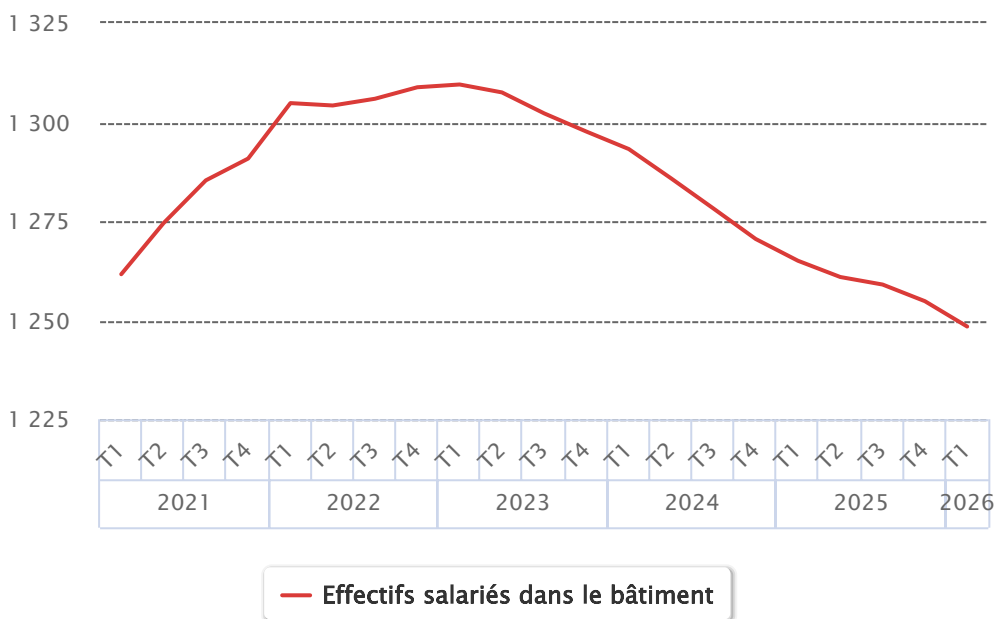
La baisse du nombre d'heures rémunérées et de l'emploi se poursuit dans le bâtiment

Au premier trimestre 2026, le nombre d'heures rémunérées des ouvriers du secteur du bâtiment continue de diminuer par rapport au même trimestre de l'année précédente (- 2,9 %, après - 3,6 %). De même, les heures rémunérées poursuivent leur recul dans les entreprises d'entretien-amélioration, notamment dans les entreprises spécialisées en travaux de performance énergétique (- 2,4 %, après - 3,0 %).

La diminution de l'ensemble des effectifs salariés des entreprises du bâtiment (hors intérim), amorcée depuis le deuxième trimestre 2023, se poursuit (- 0,5 % par rapport au trimestre précédent, après - 0,3 %, en données CVS). Les effectifs descendent ainsi à 1 248 400 salariés au premier trimestre 2026, en baisse de 4,7 % par rapport à leur point haut du premier trimestre 2023, soit 61 200 emplois de moins.

Effectifs salariés dans le bâtiment

Effectifs salariés (en milliers) en fin de trimestre, CVS



Source : Urssaf, calcul SDES

Dans l'ensemble du secteur de la construction (y compris promotion immobilière et génie civil), l'emploi intérimaire baisse nettement au premier trimestre, après un léger rebond au trimestre précédent (- 4,5 % en glissement trimestriel et CVS, après + 0,4 %). Avec 124 800 emplois, il est à son plus bas niveau depuis le deuxième trimestre 2016, en dehors de la période du premier confinement.

Les défaillances d'entreprises dans la construction continuent de progresser (+ 4,7 %, après + 2,6 %, en données CVS-CJO). Elles sont à un niveau élevé (3 773), supérieur de 35 % à leur moyenne des cinq dernières années.

Perspectives : elles s'améliorent légèrement dans le bâtiment alors qu'elles sont plus contrastées dans la promotion immobilière

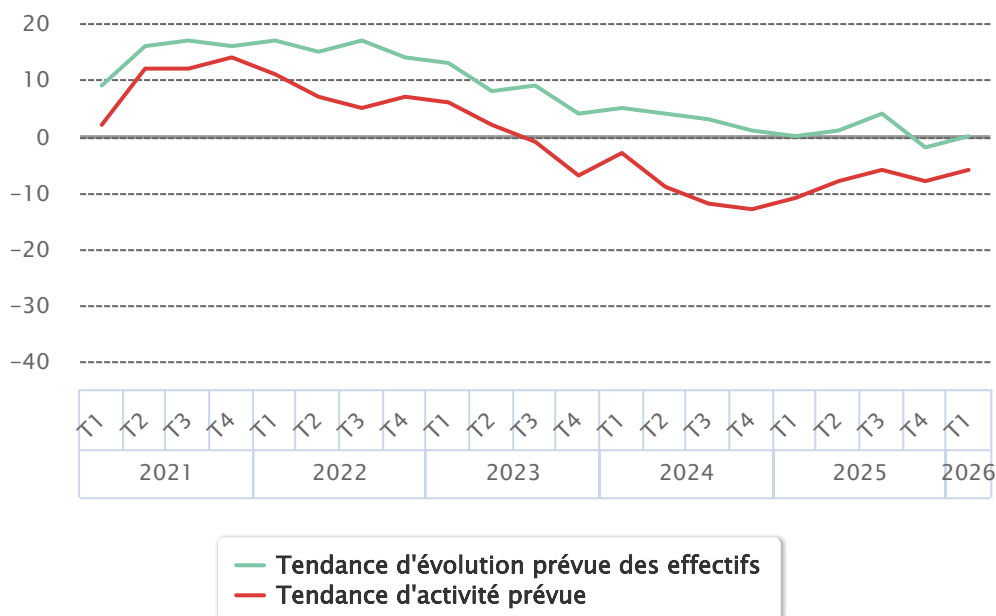
Dans le bâtiment, les perspectives d'activité et d'emploi sont un peu mieux orientées

Au premier trimestre 2026, le solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment sur leurs perspectives d'activité à l'horizon de trois mois progresse légèrement après une légère diminution au trimestre précédent. Il demeure inférieur à sa moyenne des cinq dernières années. Cette évolution est essentiellement liée à l'amélioration des soldes relatif à la clientèle publique et à l'activité dans l'entretien et amélioration.

Le solde d'opinion sur les effectifs anticipés dans le bâtiment s'améliore un peu mais reste en deçà de son niveau moyen 2021-2025.

Tendance d'évolution prévue des effectifs et de l'activité dans le bâtiment

Solde d'opinion des entreprises (en %), CVS



Source : Insee, enquête de conjoncture dans l'industrie du bâtiment, calcul SDES

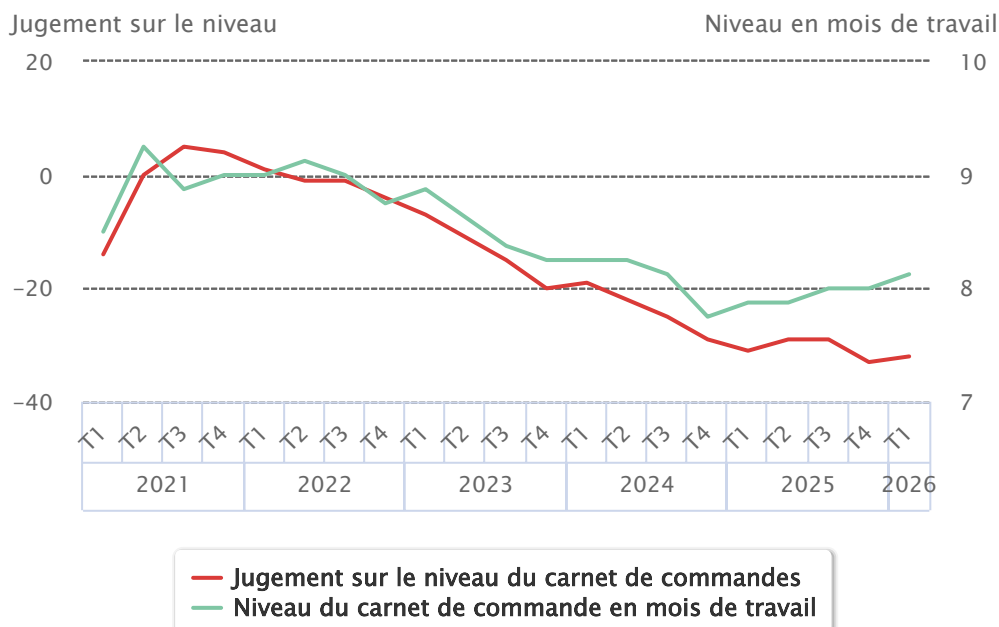
L'opinion des entrepreneurs sur les carnets de commande est un peu moins pessimiste

Au premier trimestre 2026, le solde d'opinion sur les carnets de commandes dans le bâtiment demeure nettement inférieur à sa moyenne des cinq dernières années en dépit d'une très légère amélioration.

Les entreprises du secteur estiment que leurs carnets de commandes leur assurent 8,1 mois de travail (en données CVS) contre 8,0 au trimestre précédent. Cette durée est un peu inférieure à sa moyenne de 2021-2025 (8,4 mois) mais elle progresse continuellement depuis un an.

Carnets de commandes dans le bâtiment

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %)
Carnets de commandes (en mois), CVS



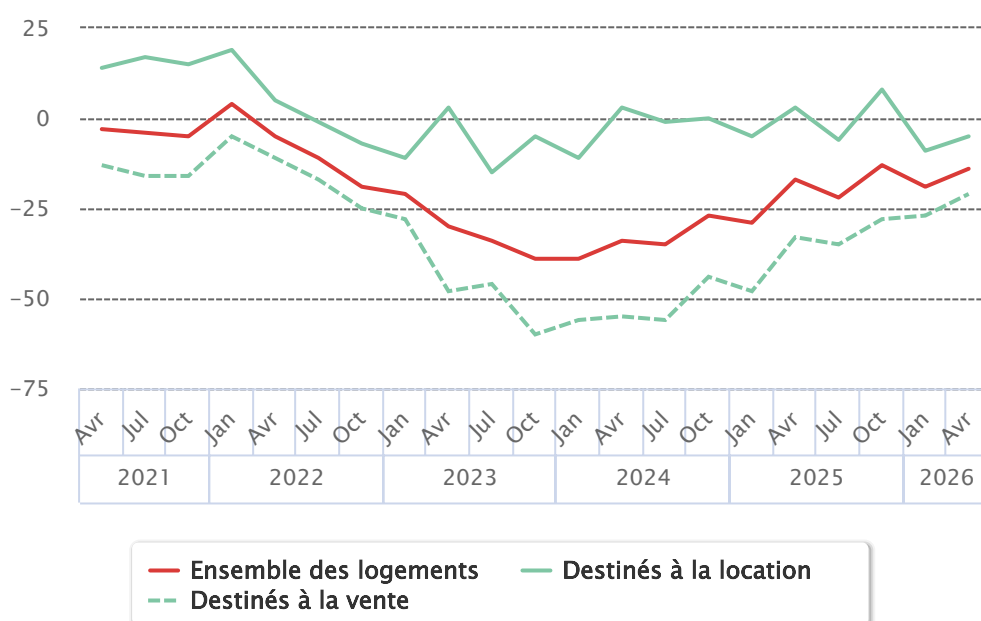
Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier s'améliorent

En avril 2026, le solde d'opinion des promoteurs immobiliers relatif aux perspectives de mises en chantier à l'horizon de trois mois s'améliore, après une baisse au trimestre précédent. Ainsi, il repasse au-dessus de sa moyenne des cinq dernières années. Le solde relatif aux logements destinés à la vente continue de s'améliorer, et celui relatif aux logements destinés à la location rebondit après un net repli au trimestre précédent.

Le solde sur la demande de logement se replie, après cinq trimestres consécutifs de hausse, et redescend sous sa moyenne de 2021-2025.

Perspectives de mises en chantier des promoteurs

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %), CVS



Les données d'avril 2020 ne sont pas disponibles, l'enquête ayant été annulée dans le contexte de la crise sanitaire.

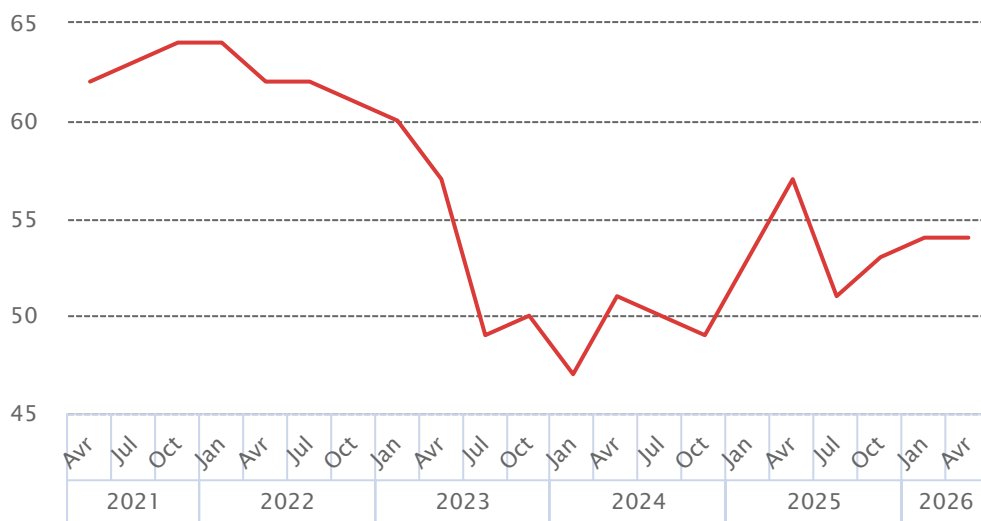
Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière,

L'opinion des promoteurs quant aux perspectives d'évolution des moyens de financement de leurs clients se dégrade. Le solde associé demeure très en dessous de sa moyenne 2021-2025.

Enfin, la part des promoteurs désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est stable (54 %, comme au trimestre précédent). Cette part reste ainsi inférieure à sa moyenne des cinq dernières années.

Part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux

En %, CVS



— Pourcentage d'entreprises désirant mettre à l'étude de nouveaux program...

Les données d'avril 2020 ne sont pas disponibles, l'enquête ayant été annulée dans le contexte de la crise sanitaire.

Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière

Méthodologie

Consulter la [méthodologie](#) (document pdf).

Auteur(s)

Benoit MATHIEU

Service des données et études statistiques (SDES)

ISSN 2557-8596

Directrice de publication : Emmanuelle Walraet, cheffe de service