



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
4 septembre 2025

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 2^E TRIMESTRE 2025

CONTACTS PRESSE

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



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 2^E TRIMESTRE 2025

Présentation de l'Observatoire de la FPI	3
Analyse de conjoncture	6
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
Annexes	14
Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions	18
Note méthodologique	36

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.

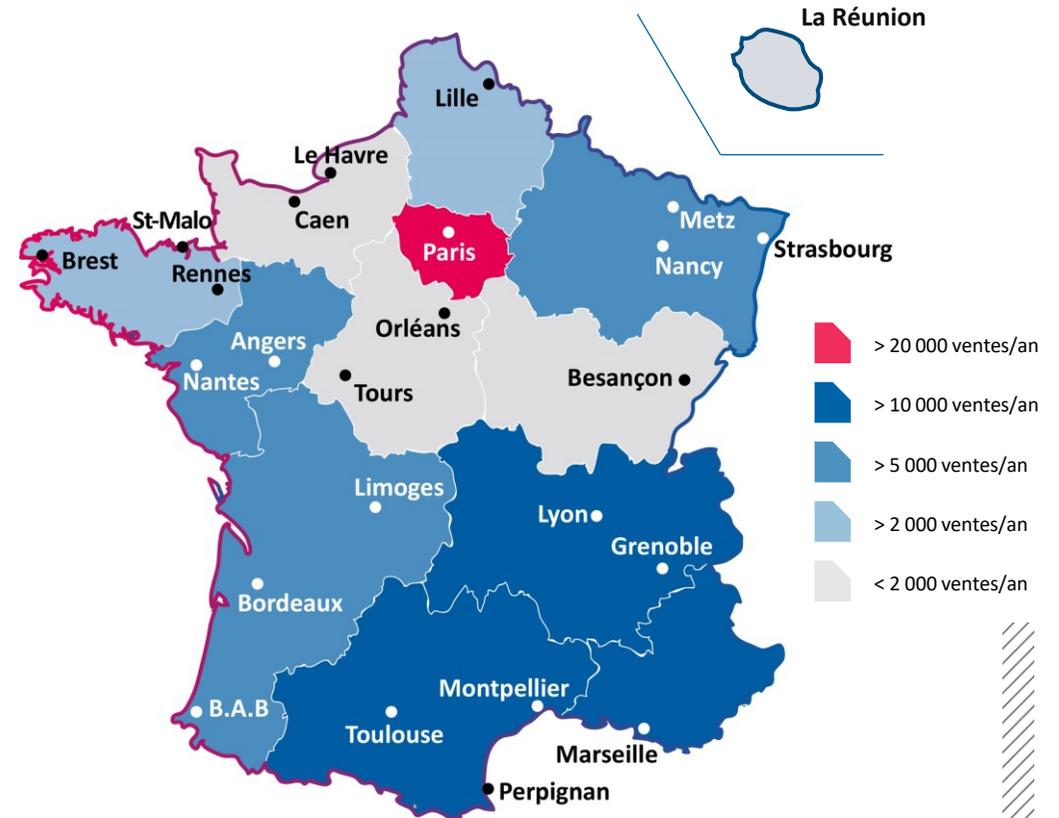
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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^{er} 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	2025		Source	Mesure
	avril – juin 2025 / avril – juin 2024	avril – juin 2025			
Autorisations	+ 24,4 %	99 000		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 31,1 %	53 300			
Mises en Chantier	+ 1 %	69 700		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 10,9 %	31 000			
	T1-2025 (T4-2024)	T2-2025		Source	Mesure
PIB		+ 0,3 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,4 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		-0,1 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 1 %		Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 0,4 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,1 %		Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	102,9 (96,2)	99,4		Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	94,4 (94,6)	95,6		Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 146 (2 108)			Insee	Indice base 100 au 4 ^e trimestre 1953

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

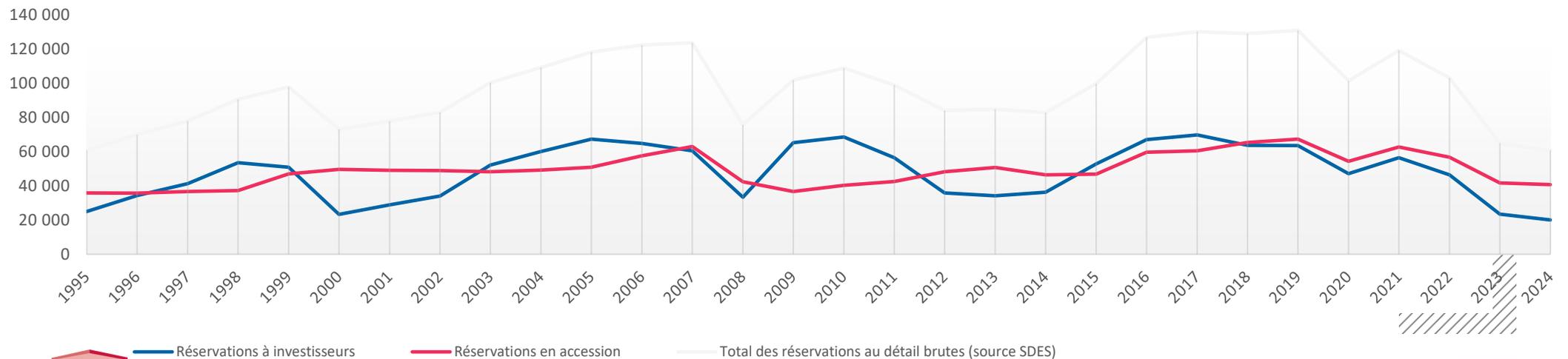
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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
	Quilés/Méhaignerie	Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo				Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		Dispositif Pinel												
Total des réservations au détail brutes**	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	130 362	129 199	131 089	101 584	119 284	103 199	65 086	60 749
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	69 850	63 765	63 687	47 102	56 534	46 440	23 431	20 047
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	60 512	65 434	67 402	54 482	62 750	56 759	41 655	40 702
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%	33%

*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	2023	2024				2024	2025		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2025 / T2 2024	S1 2025 / S1 2024
Logements ordinaires au détail	57 779	13 685	15 153	13 394	15 227	57 459	13 751	12 590	-16,9%	-8,7%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	36 417	7 105	8 826	6 938	16 062	38 931	6 625	7 227	-18,1%	-13,1%
Résidences services vendues au détail*	5 600	1 100	2 300	1 100	1 300	5 800	900	2 100	-8,7%	-11,8%
Total des ventes de logements neufs	99 796	21 890	26 279	21 432	32 589	102 190	21 276	21 917	-16,6%	-10,3%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(36%)	(32%)	(34%)	(32%)	(49%)	(38%)	(31%)	(33%)		

* Échantillon

→ Les ventes totales de logements neufs du T2 2025 baissent de **-16,6%** par rapport au T2 2024.

Les ventes en bloc reculent de **-18,1%**. Cette baisse est d'abord imputable aux ventes à destination des bailleurs sociaux, alors que les ventes en bloc aux acteurs du logement intermédiaire ont légèrement augmenté. Les ventes en bloc à destination des investisseurs institutionnels restent stables, mais sur un faible volume.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024				2024	2025		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2025 / T2 2024	S1 2025 / S1 2024
Aux investisseurs (personnes physiques)	20 875	4 152	5 305	4 880	5 141	19 478	2 337	2 537	-52,2%	-48,5%
Part dans le total des ventes au détail	(36%)	(30%)	(35%)	(36%)	(34%)	(34%)	(17%)	(20%)		
Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)	36 904	9 533	9 848	8 514	10 086	37 981	11 414	10 053	+2,1%	+10,8%
Part dans le total des ventes au détail	(64%)	(70%)	(65%)	(64%)	(66%)	(66%)	(83%)	(80%)		
Total des ventes nettes au détail	57 779	13 685	15 153	13 394	15 227	57 459	13 751	12 590	-16,9%	-8,7%
Dont ventes au détail en TVA réduite	4 680	1 369	1 515	1 473	1 370	5 728	1 788	1 511	-0,3%	+14,4%
Part dans les ventes en accession	(13%)	(14%)	(15%)	(17%)	(14%)	(15%)	(16%)	(15%)		

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-16,9%** au T2 2025.

Les ventes aux investisseurs particuliers chutent, et ne représentent plus que 20% de la globalité des réservations au détail, contre un tiers un an plus tôt. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants, qui représentent désormais l'essentiel du marché au détail, progressent légèrement de **+2,1%**.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024				2024	2025		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2025 / T2 2024	S1 2025 / S1 2024
Collectif	67 974	13 726	15 375	9 570	10 442	49 113	12 834	16 258	+5,7%	0%
Individuel groupé	4 938	943	1 291	656	1 047	3 937	858	1 132	-12,4%	-11%
Mises en vente (Total)	72 912	14 669	16 666	10 226	11 489	53 050	13 692	17 390	+4,3%	-0,8%

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs stoppe sa chute (**+4,3%**) par rapport au T2 2024, mais reste sur un volume particulièrement faible.

En dépit du léger rebond des autorisations, l'insuffisance de l'offre nouvelle va se poursuivre encore de longs mois.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024				2025		Variations
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T2 2025 / T2 2024
Logements Collectifs	95 961	91 278	89 205	82 773	76 718	76 371	79 926	-10,4%
dont :								
En projet	42 843	39 536	39 655	35 698	33 154	35 103	38 014	-4%
En chantier	49 160	47 722	44 690	41 751	35 330	33 703	32 647	-27%
Livrés	3 958	4 020	4 861	5 325	8 233	7 565	9 265	+91%
Individuel Groupé	6 583	6 533	6 626	6 149	5 993	5 719	5 839	-11,9%
Offre Commerciale* (Total)	102 544	97 811	95 831	88 922	82 711	82 090	85 765	-10,5%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	21,3	21,4	21,8	19,6	17,3	17,1	18,7	

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale baisse de **-10,5%** par rapport au T2 2024. La légère hausse des mises en ventes contribue à réalimenter l'offre commerciale.

L'offre commerciale de logements collectifs au T2 2025 est composée de :

- 48% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 40% 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 m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2023	Source : FPI-France 2024				2024	2025		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2025 / T2 2024	2024 / 2023
Régions	4 716 €	4 794 €	4 691 €	4 570 €	4 638 €	4 673 €	4 893 €	4 886 €	+4,1%	-0,9%
Île-de-France	5 667 €	5 757 €	5 467 €	5 618 €	5 611 €	5 667 €	5 715 €	5 774 €	+5,6%	0%
France entière	4 984 €	5 135 €	4 939 €	4 878 €	4 924 €	4 986 €	5 207 €	5 189 €	+5,1%	0%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France progressent de **+5,6%** à 5 774 €/m² au T2 2025. Également, les prix en régions augmentent (**+4,1%** à 4 886 €/m²) sur la même période. Au T2 2025, le prix d'un logement de 3 pièces (environ 65 m²) a ainsi crû de **+234 €/m²** en Île-de-France, et de **+198 €/m²** en régions.

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

Annexes

Annexe 1 **15**

Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 2 **15**

Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 3 **16**

Prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés
(hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 4 **17**

Évolutions des différents indicateurs entre T2 2025 et T2 2024

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	T2 2024					T2 2025				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	162 991 €	211 027 €	294 711 €	426 670 €	646 158 €	151 848 €	214 230 €	306 501 €	450 965 €	727 752 €
Île-de-France	215 712 €	258 814 €	340 699 €	430 406 €	689 148 €	224 273 €	270 428 €	354 262 €	467 320 €	696 214 €
France entière	180 819 €	225 932 €	311 303 €	428 600 €	669 326 €	177 578 €	237 023 €	325 944 €	459 134 €	713 379 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m ²)	T2 2024					T2 2025				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m ²	44 m ²	66 m ²	88 m ²	115 m ²	26 m ²	44 m ²	65 m ²	89 m ²	119 m ²
Île-de-France	32 m ²	45 m ²	65 m ²	84 m ²	106 m ²	32 m ²	45 m ²	64 m ²	84 m ²	106 m ²
France entière	30 m²	45 m²	65 m²	86 m²	110 m²	28 m²	45 m²	65 m²	87 m²	112 m²

Annexe 3 : prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions
	T2 2024	T2 2025	T2 2025 / T2 2024	2023	2024	2024 / 2023
Reims CA	4 422 €	5 055 €	+14,3%	4 075 €	4 288 €	+5,2%
Dijon CA	3 485 €	3 827 €	+9,8%	3 787 €	3 620 €	-4,4%
Montpellier Méditerranée Métropole	5 018 €	5 448 €	+8,6%	5 361 €	5 078 €	-5,3%
Strasbourg Eurométropole	4 457 €	4 789 €	+7,4%	4 581 €	4 530 €	-1,1%
Caen Métropole	3 815 €	4 039 €	+5,9%	3 957 €	3 887 €	-1,8%
Île-de-France	5 467 €	5 774 €	+5,6%	5 667 €	5 667 €	+0,0%
La Rochelle CA	5 007 €	5 264 €	+5,1%	5 243 €	5 344 €	+1,9%
Lyon AU	4 748 €	4 967 €	+4,6%	4 937 €	4 799 €	-2,8%
Bordeaux Métropole	4 466 €	4 639 €	+3,9%	4 785 €	4 585 €	-4,2%
Nice Côte d'Azur Métropole	6 794 €	7 045 €	+3,7%	6 632 €	6 752 €	+1,8%
Rennes Métropole	4 576 €	4 744 €	+3,7%	4 724 €	4 579 €	-3,1%
Rouen Normandie Métropole	3 988 €	4 096 €	+2,7%	3 927 €	4 024 €	+2,5%
Orléans Métropole	4 097 €	4 206 €	+2,7%	4 057 €	4 007 €	-1,2%
Lille SCOT	4 227 €	4 312 €	+2,0%	4 194 €	4 133 €	-1,5%
Nantes Métropole	4 622 €	4 715 €	+2,0%	4 898 €	4 687 €	-4,3%
Laval AU	3 514 €	3 573 €	+1,7%	3 666 €	3 506 €	-4,4%
Annecy CA	6 573 €	6 654 €	+1,2%	6 475 €	6 328 €	-2,3%
Tours Métropole	4 308 €	4 319 €	+0,3%	4 435 €	4 242 €	-4,4%
Toulouse AU	4 578 €	4 555 €	-0,5%	4 520 €	4 496 €	-0,5%
Clermont-Ferrand Métropole	4 038 €	3 956 €	-2,0%	4 158 €	4 037 €	-2,9%
Brest Métropole	4 218 €	4 124 €	-2,2%	4 269 €	4 354 €	+2,0%
Angers-Loire Métropole	4 209 €	4 112 €	-2,3%	4 101 €	4 322 €	+5,4%
Grenoble Métropole	4 375 €	4 209 €	-3,8%	4 304 €	4 313 €	+0,2%
Le Mans Métropole	4 525 €	4 291 €	-5,2%	4 282 €	4 433 €	+3,5%
Le Havre CA	4 349 €	4 008 €	-7,9%	4 301 €	4 074 €	-5,3%

Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre T2 2025 et T2 2024

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
7%	Lyon - Aire urbaine	-21%	Alpes - Savoie	65%	Côte d'Azur	>100%	Provence	76%	Île-de-France	-2%	Île-de-France	-1%	Auvergne
-1%	Bretagne	-33%	Provence	36%	Bretagne	>100%	Normandie	52%	Lyon - Aire urbaine	-3%	Auvergne	0%	Toulouse-Occitanie
-2%	Pays de Loire	-34%	Île-de-France	30%	Lyon - Aire urbaine	>100%	Occitanie-Méditerranée	47%	Occitanie-Méditerranée	-5%	Bretagne	0%	Aquitaine
-7%	Aquitaine	-36%	Aquitaine	25%	Pays de Loire	6%	Île-de-France	34%	Grand Est	-5%	Pays de Loire	1%	Pays de Loire
-11%	Côte d'Azur	-37%	Pays de Loire	15%	Toulouse-Occitanie	2%	Côte d'Azur	19%	Pays de Loire	-10%	Grand Est	1%	Centre-Val de Loire
-12%	Île-de-France	-43%	Auvergne	14%	Normandie	-31%	Pays de Loire	4%	Normandie	-11%	Aquitaine	3%	Bretagne
-22%	Alpes - Savoie	-44%	Bretagne	11%	Occitanie-Méditerranée	-32%	Bretagne	-10%	Provence	-12%	Lyon - Aire urbaine	3%	Provence
-23%	Normandie	-45%	Grand Est	7%	Centre-Val de Loire	-42%	Auvergne	-19%	Aquitaine	-13%	Alpes - Savoie	4%	Normandie
-27%	Auvergne	-52%	Lyon - Aire urbaine	6%	Aquitaine	-50%	Grand Est	-20%	Centre-Val de Loire	-18%	Normandie	5%	Occitanie-Méditerranée
-31%	Grand Est	-52%	Côte d'Azur	0%	Auvergne	-62%	Alpes - Savoie	-32%	Toulouse-Occitanie	-18%	Occitanie-Méditerranée	5%	Lyon - Aire urbaine
-32%	Provence	-60%	Normandie	-6%	Île-de-France	-70%	Lyon - Aire urbaine	-38%	Bretagne	-19%	Toulouse-Occitanie	6%	Île-de-France
-35%	Occitanie-Méditerranée	-72%	Occitanie-Méditerranée	-23%	Alpes - Savoie	-71%	Centre-Val de Loire	-42%	Côte d'Azur	-25%	Côte d'Azur	6%	Côte d'Azur
-38%	Toulouse-Occitanie	-81%	Toulouse-Occitanie	-26%	Grand Est	-72%	Toulouse-Occitanie	-42%	Alpes - Savoie	-27%	Centre-Val de Loire	8%	Grand Est
-50%	Centre-Val de Loire	-87%	Centre-Val de Loire	-31%	Provence	-75%	Aquitaine	-43%	Auvergne	-42%	Provence	9%	Alpes - Savoie

Source : FPI-France

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** (5 335 logements) au T2 2025 augmentent de +76% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la hausse est de +47% par rapport au S1 2024.
- Pour la région, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +1,1% sur 12 mois (57 000 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -2,6% sur 12 mois (45 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T2 2025 sur le marché francilien (3 450 unités) baissent de -12% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -2% par rapport au S1 2024.
 - **Les réservations à investisseurs** du T2 2025 (517 unités) sont en baisse de -34% par rapport au T2 2024. Elles ne représentent plus que 15% des ventes au détail du T2 2025, contre 20% au T2 2024.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -6% par rapport au T2 2024 avec 2 932 réservations.
- Au T2 2025, on comptabilise 2 850 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une hausse de +6% par rapport au T2 2024. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -46%, mais les ventes aux acteurs du LLI augmentent de +46%. Les ventes aux autres investisseurs institutionnels augmentent +58%. Cependant, elles ne représentent que de 12% des ventes en bloc totales de logements ordinaires au T2 2025.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T2 2025 s'établit à 18 304 unités, dont 17 756 appartements classiques. Cette offre baisse de -2% par rapport au T2 2024, et représente 15,2 mois de commercialisation contre 17,2 mois à la fin du T2 2024.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 774 € le m² au T2 2025, soit une hausse de +5,6% par rapport au T2 2024 (5 467 €). Après leur point haut du 1^{er} semestre 2023, les prix franciliens se sont stabilisés depuis. À noter que le prix de vente est hors remises commerciales.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (142 logements) au T2 2025 sont en baisse de -48% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -25% par rapport au S1 2024.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -3,7% sur 12 mois (25 100 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +4,6% sur 12 mois (19 500 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T2 2025 (164 unités) sont en baisse de -44% par rapport à celles du T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -28% par rapport au S1 2024.
 - **Les réservations à investisseurs** (seulement 15 unités) baissent de -89% par rapport au T2 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T2 2024 à seulement 9% au T2 2025.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -4% (avec 149 réservations).
- Au T2 2025, on comptabilise 90 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -75% par rapport au T2 2024. Les ventes aux acteurs du LLI sont inexistantes ce trimestre. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -72%, et représentent la majorité des ventes en bloc.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 601 logements. Elle baisse de -11% par rapport au T2 2024. Le taux d'écoulement se situe à 23,7 mois de commercialisation contre 26,5 mois à la fin du T2 2024.
- **Le prix de vente moyen** au T2 2025 s'établit à 4 312 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en hausse de +2% par rapport au T2 2024.

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne *

- Au T2 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -43% par rapport au T2 2024, avec seulement 51 lancements commerciaux. Cependant, sur le S1 2025, les mises en ventes ont doublé par rapport au S1 2024.
- Pour l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +0,8% sur 12 mois (45 800 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +7,5% sur 12 mois (39 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (82 unités) baissent de -27% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -2% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (41 unités) sont en baisse de -43% par rapport au T2 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 64% au T2 2024 à 50% au T2 2025 .
 - **Les ventes à occupants** sont stables par rapport au T2 2024 (41 unités au T2 2025).
- **L'offre commerciale**, avec 637 logements disponibles à la fin du T2 2025, baisse de -3% par rapport au T2 2024. Cette offre représente 14,9 mois de commercialisation contre 18,5 mois à la fin du T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +23%, mais celle en construction baisse de -37%.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -1,1%. Il s'établit ainsi à 3 945 €/m² au T2 2025.

* 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 T2 2025, 921 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +52% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la hausse est de +2% par rapport au S1 2024.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 661 unités, soit une hausse de +7% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la hausse est de +8% par rapport au S1 2024.
 - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -52%, et représentent un volume de seulement 84 lots. Les investisseurs privés comptent pour 13% des réservations au T2 2025 contre 28% au T2 2024.
 - Les **ventes à occupants** augmentent de +30% avec 577 logements réservés au T2 2025.
- Les **ventes en bloc** représentent 169 logements au T2 2025. Il s'agit d'une baisse de -70% par rapport au T2 2024. Ces ventes sont très majoritairement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** (4 275 logements) est en baisse de -12% par rapport au T2 2024. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 20,2 mois contre 27,3 mois au T2 2024. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 295 à 591 logements, soit 14% du volume total.
- **Le prix moyen** au T2 2025 est de 4 967 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +4,6% par rapport au T2 2024.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie *

- Au T2 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -42% par rapport au T2 2024 avec 788ancements commerciaux. Sur le S1 2025, la baisse est de -29% par rapport au S1 2024.
- Les **réservations nettes** (728 unités) sont en baisse de -22% par rapport au T2 2024 (-50% sur Grenoble Métropole, -13% sur le Grand Genevois). Sur le S1 2025, la baisse est de -17% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (161 unités) baissent de -21%. Leur part dans les ventes au détail est de 22% au T2 2025 comme au T2 2024.
 - **Les ventes à occupants** sont aussi en baisse de -23% avec 567 unités réservées au T2 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 6 941 logements disponibles à la fin du T2 2025, est en baisse de -13% par rapport au T2 2024. Cette offre représente 23,6 mois de commercialisation contre 26,3 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -34%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 476 à 1 045 logements, soit 16% du volume total.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +9,3%. Il s'établit ainsi à 5 631 €/m². Le prix augmente sur le Grand Genevois à 5 516 €/m² (+3%), mais baisse sur Grenoble Métropole à 4 209 €/m² (-4%).

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 T2 2025, **les mises en vente** augmentent de +4% par rapport au T2 2024 avec 901 logements (-19% sur Rouen Métropole, +73% sur Caen Métropole et X4 sur Le Havre Métropole). Cependant, sur le S1 2025, la baisse est de -11% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +0,1% sur 12 mois (15 600 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +6,5% sur 12 mois (12 600 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 460 réservations au T2 2025, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -23% par rapport au T2 2024 (-63% sur Rouen Métropole, +32% sur Caen Métropole et -45% sur Le Havre Métropole). Sur le S1 2025, la baisse est de -16% par rapport au S1 2024.
 - **Les réservations à investisseurs** (121 lots) sont en baisse de -60% (-81% sur Rouen Métropole, -8% sur Caen Métropole et -84% sur Le Havre Métropole).
 - **Les réservations en accession** (339 lots) sont en hausse de +14% par rapport au T2 2024 (-44% sur Rouen Métropole, +64% sur Caen Métropole et stable sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -18% par rapport à la fin du T2 2024, avec 3 563 logements disponibles (-13% sur Rouen Métropole, -15% sur Caen Métropole et -28% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 20,9 mois de commercialisation contre 25,1 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -20%, et celle en cours de construction de -33%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +3,8% au T2 2025. Il s'établit à 4 288 €/m² ce trimestre (+3% sur Rouen Métropole à 4 096 €/m², +6% sur Caen Métropole à 4 039 €/m² et -8% sur Le Havre Métropole à 4 008 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse *

- Au T2 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -32% par rapport au T2 2024 avec 752 lancements commerciaux. Sur le S1 2025, la baisse est de -16% par rapport au S1 2024.
- Pour l'ensemble de la région Occitanie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -3,7% sur 12 mois (36 500 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +4,6% sur 12 mois (30 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (463 unités) sont en baisse de -38% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -25% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (79 unités) baissent de -81% au T2 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 55% au T2 2024 à 17% au T2 2025 .
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +15% avec 384 unités.
- Au T2 2025, on comptabilise seulement 69 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -72% par rapport au T2 2024. Ces ventes sont **très majoritairement** à destination des bailleurs sociaux (41) et des acteurs du LLI (27).
- **L'offre commerciale**, avec 2 815 logements disponibles à la fin du T2 2025, baisse de -19%. Cette offre représente 12,9 mois de commercialisation contre 15,5 mois à la fin du T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -5%, et celle en construction de -39%.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable. Il s'établit ainsi à 4 555 €/m² au T2 2025.

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- **Les mises en vente** du T2 2025 sont en hausse de +47% par rapport au T2 2024, avec 863 lancements commerciaux (X4 sur la Métropole de Montpellier). Sur le S1 2025, la baisse est de -5% par rapport au S1 2024.
- Avec 496 réservations au T2 2025, **les réservations nettes** sont en baisse de -35% par rapport au T2 2024 (-23% sur la Métropole de Montpellier). Sur le S1 2025, la baisse est de -27% par rapport au S1 2024.
 - **les réservations à investisseurs** (118 unités) sont en baisse de -72% (-59% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 24% des ventes au détail contre 55% au T2 2024.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +11% avec 378 réservations. En revanche, la baisse est -1% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -18% par rapport au T2 2024 avec 3 199 logements disponibles au T2 2025 (-8% sur la Métropole de Montpellier, -4% sur la CU de Perpignan et -52% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 15,9 mois de commercialisation, contre 19,6 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +4%, mais celle en construction baisse de -45%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +4,5%. Il s'établit à 4 668 €/m² au T2 2025 (habitable, hors parking). Il est en baisse de -12% sur la CU de Perpignan à 3 848 €/m², en hausse de +9% sur la Métropole de Montpellier à 5 448 €/m², et stable sur la CA de Nîmes à 3 908 €/m².

* 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 T2 2025, **les mises en vente** (1 417ancements commerciaux) sont en hausse de +19% par rapport au T2 2024 (+46% sur Nantes Métropole et -37% sur Angers Métropole). Sur le S1 2025, les mises en vente sont stables par rapport au S1 2024.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +12,3% sur 12 mois (23 700 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1,1% sur 12 mois (19 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T2 2025 (830 unités) baissent de -2% par rapport au T2 2024 (+25% sur Nantes Métropole, -27% sur Angers Métropole). Sur le S1 2025, la baisse est de -4% par rapport au S1 2024.
 - Avec 238 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -37% au T2 2025. Leur part dans les ventes au détail est de 29% au T2 2025 contre 44% au T2 2024.
 - **Les réservations à occupants** (592 unités) augmentent de +25% au T2 2025.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -31% par rapport au T2 2024 avec 364 ventes, dont 286 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -5% au T2 2025 : elle est constituée de 5 782 logements neufs disponibles (-5% sur Nantes Métropole, +6% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 21,4 mois de commercialisation, contre 25 mois à la fin du T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +5%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 185 à 376 logements, soit seulement 7% du volume total.
- Au T2 2025, **le prix de vente moyen** (4 434 €/m² habitable, hors parking) est stable par rapport au T2 2024 (+2% sur Nantes Métropole à 4 715 €/m², -2% sur Angers Métropole à 4 112 €/m², et -5% sur Le Mans Métropole à 4 291 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Grand Est *

- Au T2 2025, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en hausse de +34% par rapport au T2 2024 avec 483 lancements commerciaux. Sur le S1 2025, la baisse est de -2% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Grand Est, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +11,4% sur 12 mois (25 500 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -0,8% sur 12 mois (19 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (341 unités) enregistrent une baisse de -31% par rapport au T2 2024 (-50% sur le Grand Reims, -50% sur le Sillon Lorrain et +10% sur l'Eurométropole de Strasbourg). Sur le S1 2025, la baisse est de -42% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (70 unités) baissent de -45%. Leur part dans les ventes au détail passe de 26% au T2 2024 à 21% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -26% avec 271 unités réservées au T2 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 3 534 logements disponibles au T2 2025, est en baisse de -10% par rapport au T2 2024. Cette offre représente 28,2 mois de commercialisation contre 24,7 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -11%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 363 à 906 logements, soit 27% du volume total.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T2 2025 est en hausse de +7,5%. Il s'établit ainsi à 4 515 €/m². Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 5 055 €/m² (+14%) et sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 789 €/m² (+7%). En revanche, il est en baisse de -3% sur le Sillon Lorrain à 3 811 €/m².
- 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 T2 2025, sur Dijon Métropole (EPCI), les **mises en ventes** triplent (86 lots) par rapport au T2 2024. Sur Besançon EPCI, il n'y a aucune mise en ventes.
- Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +0,3% sur 12 mois (9 300 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -8,1% sur 12 mois (7 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (93 unités) sont en baisse de -6% au T2 2025 par rapport au T2 2024 sur Dijon EPCI. 22 réservations sont comptabilisées sur Besançon EPCI.
 - **Les ventes à investisseurs** (46 unités) baissent de -13%. Leur part dans les ventes au détail passe de 54% au T2 2024 à 49% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +2% avec 47 logements réservés au T2 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 482 logements disponibles au T2 2025, baisse de -20% par rapport au T2 2024 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 14,4 mois de commercialisation contre 22,6 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -31% et celle en construction baisse de -53%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 38% du volume total.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T2 2025 augmente de +9,8% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 827 €/m². Il est à 3 299 €/m² (-7,6%) 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 T2 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -20% par rapport au T2 2024 avec 378 lancements commerciaux (-6% sur la Métropole de Tours, -59% sur la Métropole d'Orléans, et -32% sur la Métropole de Chartres). Cependant, sur le S1 2025, la hausse est de +3% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -13,5% sur 12 mois (9 800 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +9,7% sur 12 mois (9 500 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (179 unités) sont en baisse de -50% par rapport au T2 2024 (-26% sur la Métropole de Tours, aucune sur la Métropole d'Orléans, et -33% sur la Métropole de Chartres). Sur le S1 2025, la baisse est de -25% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (29 unités) baissent de -87%. Leur part dans les ventes au détail passe de 61% au T2 2024 à 16% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** augmentent de +7% à 150 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 803 logements disponibles à la fin du T2 2025, est en baisse de -27%. Cette offre représente 21,2 mois de commercialisation contre 25,9 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -16%, et celle en construction recule de -52%.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +1,5%. Il s'établit ainsi à 4 014 €/m² au T2 2025. Le prix du trimestre est à 4 319 €/m² (stable) sur la Métropole de Tours, à 4 206 €/m² (+3%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 522 €/m² (-3%) sur la Métropole de Chartres.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Nouvelle Aquitaine *

- Au T2 2025, les **misés en vente**, sont en baisse de -19% par rapport au T2 2024 avec 907 nouveaux logements lancés (-27% sur Bordeaux Métropole, X7 sur la CA du Pays Basque et -20% sur la CA de la Rochelle). Sur le S1 2025, la baisse est de -6% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +4,1% sur 12 mois (36 600 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +6,9% sur 12 mois (30 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Au T2 2025, les **réservations nettes au détail** (753 unités) enregistrent une baisse de -7% par rapport au T2 2024 (-45% sur Bordeaux Métropole, -14% sur la CA du Pays Basque et +29% sur la CA de la Rochelle). Sur le S1 2025, la hausse est de +2% par rapport au S1 2024.
 - 163 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -36% (-79% sur Bordeaux Métropole, +35% sur la CA du Pays Basque et -54% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 22% des réservations au détail contre 31% au T2 2024.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (590 réservations) augmentent de +6% (-27% sur Bordeaux Métropole, -20% sur la CA du Pays Basque et X2 sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -11%, avec 5 353 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-13% sur Bordeaux Métropole, -9% sur la CA du Pays Basque et -1% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 18,4 mois de stock contre 22,8 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +4%, et celle en construction baisse de -37%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente seulement 10% du volume total.
- **Le prix moyen** trimestriel est stable par rapport au T2 2024 pour s'établir à 4 847 €/m² (habitable, en libre et hors parking) sur la région. Sur la même période, il augmente de +4% sur Bordeaux Métropole (4 639 €/m²) et de +5% sur la CA de La Rochelle (5 264 €/m²), mais baisse de -8% sur la CA du Pays Basque (5 851 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ La Réunion *

- Au T2 2025, les mises en vente, sont en baisse de -74% par rapport au T2 2024 avec 29 nouveaux logements lancés. Sur le S1 2025, la baisse est de -64% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Réunion, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -17,3% sur 12 mois (5 900 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +11,5% sur 12 mois (5 600 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (57 unités) enregistrent une baisse de -12% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -4% par rapport au S1 2024.
 - Les ventes à investisseurs (6 unités) baissent de -83% au T2 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 54% au T2 2024 à 11% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** augmentent de +70% au T2 2025 par rapport au T2 2024 avec 51 logements.
- **L'offre commerciale**, avec 308 logements disponibles à la fin du T2 2025, a baissé de -49% par rapport au T2 2024. Cette offre représente 15,7 mois de commercialisation au T2 2025 contre 26 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -65%, et celle en cours de construction de -37%.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T2 2025 est stable par rapport au T2 2024. Il s'établit à 4 861 €/m² sur l'ensemble de la région.

* Ensemble de la Région d'Outre-mer

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T2 2025 baissent de -42% par rapport au T2 2024 (275 lancements commerciaux). Sur le S1 2025, la baisse est de -9% par rapport au S1 2024. Sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en baisse de -33% par rapport au T2 2024.
- **Les réservations nettes au détail** sont en baisse de -11% par rapport au T2 2024 (306 logements). Sur le S1 2025, la baisse est de -4% par rapport au S1 2024. En revanche, sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en hausse de +5% par rapport au T2 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (107 unités au T2 2025) sont en baisse de -52% par rapport au T2 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 65% au T2 2024 à 35% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +65% par rapport au T2 2024 avec 199 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** représentent 404 logements au T2 2025. Il s'agit d'une hausse de +2% par rapport au T2 2024. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire (372 logements) restent le poste de ventes en bloc le plus important de ce trimestre. Il est en hausse de +12%.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -25% par rapport au T2 2024, avec 1 528 lots disponibles au T2 2025. Elle représente 17,6 mois de commercialisation, contre 26,1 mois au T2 2024.
- **Le prix de vente moyen** augmente de +5,6% dans le périmètre de l'OIH au T2 2025 par rapport au T2 2024. Il s'établit à 7 029 €/m² (habitable, hors parking). Il est en hausse de +3,7% sur Nice Côte d'Azur Métropole (7 045 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T2 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -38% par rapport au T2 2024 avec 958ancements commerciaux (-55% à Rennes Métropole). Sur le S1 2025, la baisse est de -22% par rapport au S1 2024.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +13,5% sur 12 mois (26 800 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1% sur 12 mois (19 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (857 unités) enregistrent une baisse de -1% par rapport au T2 2024 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (+7% à Rennes Métropole, mais -42% à Brest Métropole et -33% à Lorient Agglo). En revanche, sur le S1 2025, la hausse est de +15% par rapport au S1 2024.
 - **Les ventes à investisseurs** (221 unités) sont en baisse de -44% par rapport au T2 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T2 2024 à 26% au T2 2025.
 - **Les ventes à occupants** avec 636 unités, sont en hausse de +36% par rapport au T2 2024.
- **L'offre commerciale**, avec 6 615 logements disponibles à la fin du T2 2025, est en baisse de -5% par rapport au T2 2024. Cette offre représente 22,5 mois de commercialisation contre 29,2 mois au T2 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -3%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 223 à 496 logements, soit seulement 8% du volume total.
- Par rapport au T2 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T2 2025 en Bretagne est en hausse de +2,6%, et s'établit à 4 634 €/m². Il est en hausse de +4% à Rennes Métropole (4 744 €/m²), et en baisse de -2% à Brest Métropole (4 124 €/m²).

* 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 – Territoire de Provence *

- Les **mises en ventes** (283 logements) au T2 2025 sont en baisse de -10% par rapport au T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est de -33% par rapport au S1 2024.
- Pour l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +1,2% sur 12 mois (26 100 autorisations) à la fin du T2 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +3,8% sur 12 mois (21 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T2 2025 (418 unités) sont en baisse de -32% par rapport à celles du T2 2024. Sur le S1 2025, la baisse est également de -32% par rapport au S1 2024.
 - **Les réservations à investisseurs** (72 unités) baissent de -33% par rapport au T2 2024. Leur part dans les ventes au détail est de 18% au T2 2025, identique à celle du T2 2024.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -31% (avec 346 réservations).
- Au T2 2025, on comptabilise 376 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services). Les ventes sont quasi exclusivement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 2 165 logements. Elle baisse de -42% par rapport au T2 2024. Le taux d'écoulement se situe à 13,9 mois de commercialisation contre 15,9 mois à la fin du T2 2024.
- **Le prix de vente moyen** au T2 2025 s'établit à 5 542 €/m² (habitable, hors parking) en Provence. Il est en hausse de +2,7% par rapport au T2 2024.

* 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

Champs d'étude	<ul style="list-style-type: none"> Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs) Ventes de logements en blocs (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisée à la date du compromis de vente
Zones géographiques observées	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
Ventes	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement) Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : $Ventes\ Nettes\ (N) = Ventes\ Brutes\ (N) - Désistements\ (N)$ Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Ventes (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)
Mises en ventes	<ul style="list-style-type: none"> Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)
Offre	<ul style="list-style-type: none"> Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces) Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente) Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée) Sont retirés de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> Les logements mis en location partielle Les logements dont le suivi est arrêté Les ventes en blocs ou totales Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)
Prix	<ul style="list-style-type: none"> Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	<ul style="list-style-type: none"> 30 du mois suivant le trimestre

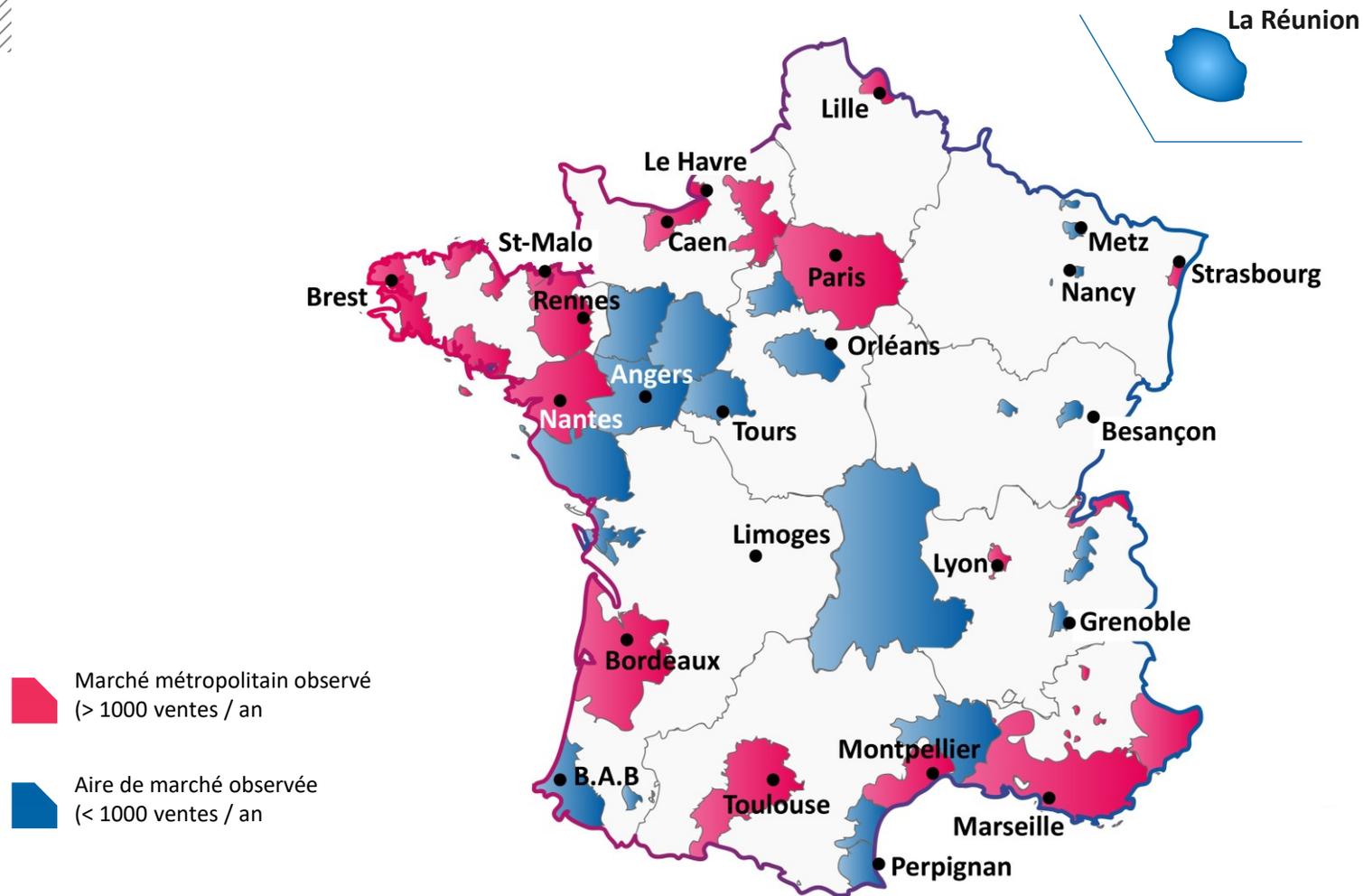
Lexique

Logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> 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).
Mises en vente (ou lancement commerciaux)	<ul style="list-style-type: none"> Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).
Ventes (ou réservations nettes)	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Vente en bloc	<ul style="list-style-type: none"> 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,...).
Résidences avec services	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Vente au détail des logements ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Offre commerciale des logements ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Délai d'écoulement	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Prix des logements	<ul style="list-style-type: none"> Le prix au m² habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.

Couverture de l'Observatoire

Maîtres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
	Nouvelle-Aquitaine	OISO	- Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau
	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
Adéquation	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)
	Occitanie-Toulouse	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Auvergne	CEIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
	La Réunion	La Réunion	- La Réunion (EPCI et région de)
CAPEM	Île-de-France	Île-de-France	- Île-de-France
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

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