

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
4 septembre 2025

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 2^e TRIMESTRE 2025

FPI France – Paris 7^e

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 :
2^e trimestre 2025

10h00 – 10h20

Questions-réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 2^e trimestre 2025



Le contexte macro-économique

Contexte macro-économique

→ # Contexte politique et international.

- Le climat international toujours anxiogène et l'incertitude politique nationale pénalisent le rétablissement du marché immobilier. La confiance des ménages reste fragile, malgré les baisses concomitantes de l'inflation et des taux de crédit.

→ # L'investissement des ménages se stabilise au T2 2025.

- La croissance du PIB demeure modeste, à +0,3% au T2 2025. Les prévisions pour 2025 sont encore revues à la baisse (+0,6%), dans un contexte de fortes incertitudes internationales.
- Après -5,6% en 2024, l'investissement des ménages (FBCF) montre un léger redressement au T2 2025 (+0,4%), amorcé dès la fin de 2024. La baisse des taux des crédits immobiliers (3,06% neuf T2 2025) et l'élargissement du PTZ apportent un soutien partiel au marché.

→ # L'inflation contenue à 1%.

- L'inflation se stabilise à +1% en juillet 2025 sur un an, après un reflux marqué depuis le pic de 2023 (+6,3%). Les banques continuent de proposer des taux de crédit attractifs, cherchant à relancer une production encore loin de ses niveaux d'avant-crise (12,9 Md€ en juin 2025 contre plus de 22 Md€ en mai 2022).



La construction de logements



Chiffres de l'État, Sit@del2, juillet 2025

La construction neuve en France au T2 2025

→ Bien tardif, ce récent rebond des autorisations reste trop faible pour inverser l'insuffisance de l'offre observée ces dernières années.

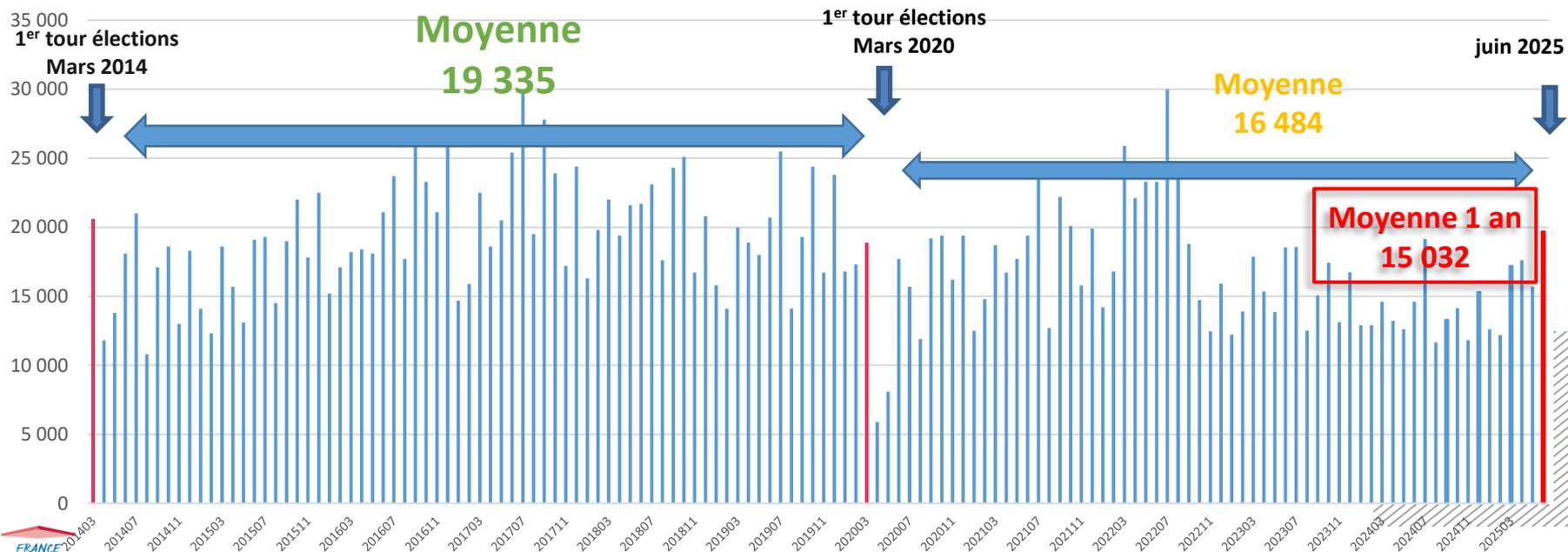
Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers...)			Variation T2 2025/ T2 2024
(avril – juin 2024)		(avril – juin 2025)	
79 600 (Inclus les résidences gérées)		99 000 (Inclus les résidences gérées)	+24,4%
Dont individuels purs	17 925	20 500	+14,4%
Dont individuels groupés	10 965	12 000	+9,4%
Dont collectifs	40 650	53 300	+31,1%

Source : SDES, Sit@del2, juillet 2025, données brutes

Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume trimestriel moyen totalisait 113 300 logements autorisés, dont 59 600 logements collectifs. Par ailleurs, la divergence entre les autorisations et les mises en chantier suggère que l'offre de logements neufs reste contrainte à court terme, et qu'une reprise durable est toujours plus incertaine.

Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Depuis les dernières élections municipales, la moyenne mensuelle des autorisations de logements collectifs (16 484) demeure nettement inférieure à celle observée lors de la précédente mandature (19 335). La campagne des élections municipales de mars 2026, qui débute, ne permettra pas d'amélioration significative.





Chiffres de la FPI, T2 2025 - France



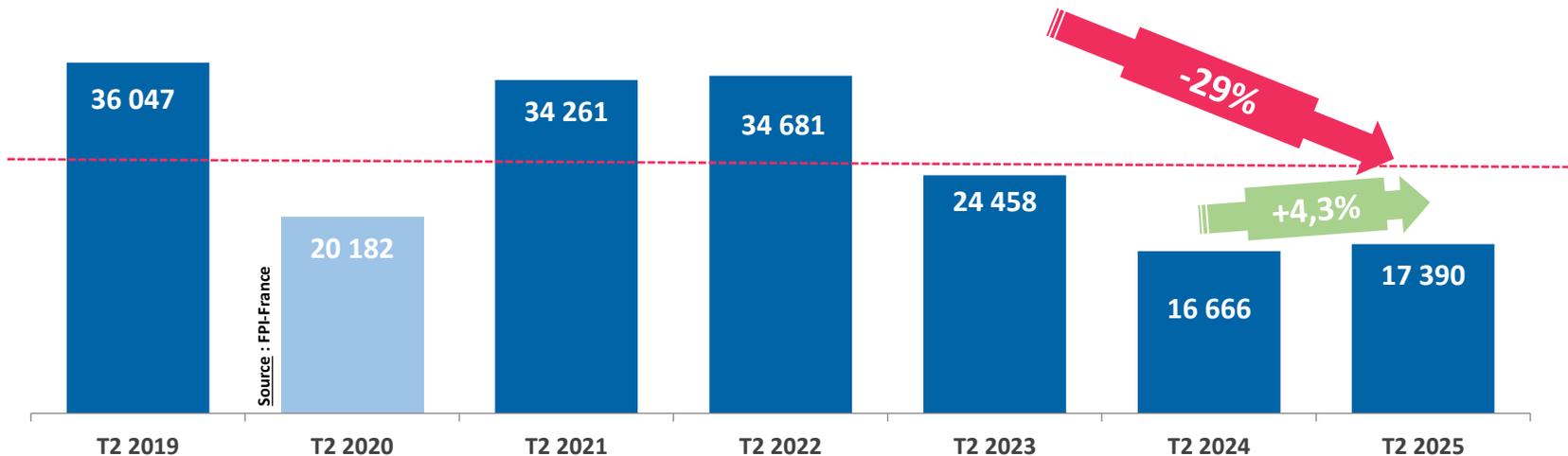
Les mises en vente de logements



... sur 3 mois

Les mises en vente sur 3 mois

→ La chute des mises en vente semble enrayée. Celles-ci restent toutefois à un **niveau particulièrement faible**.



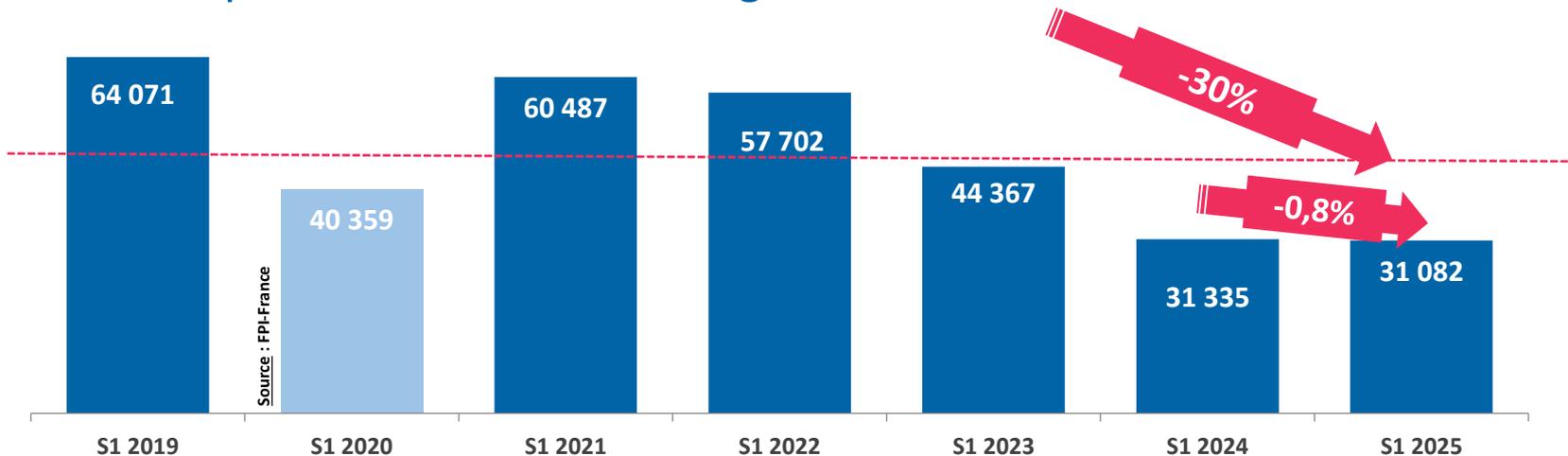
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 26 241 mises en vente / 2^e trimestre)



... sur 6 mois

Les mises en vente sur 6 mois

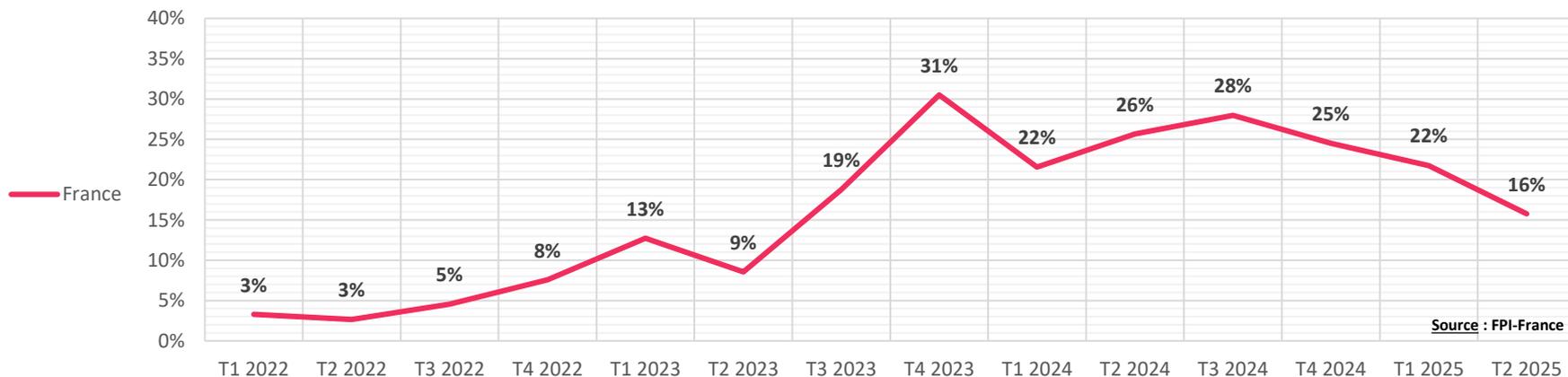
→ **L'amélioration n'est pas perceptible sur le semestre.** Du fait des prochaines élections municipales, l'insuffisance de l'offre nouvelle va se poursuivre encore de longs mois.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 47 058 mises en vente / 1^{er} semestre)

Les retraits d'opérations immobilières

→ La part des logements retirés de la commercialisation recule. Mais **cette part reste encore très élevée.**



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 T2 2025 pour la France, 16% des logements ont été retirés de la commercialisation.

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



Les réservations de logements ...

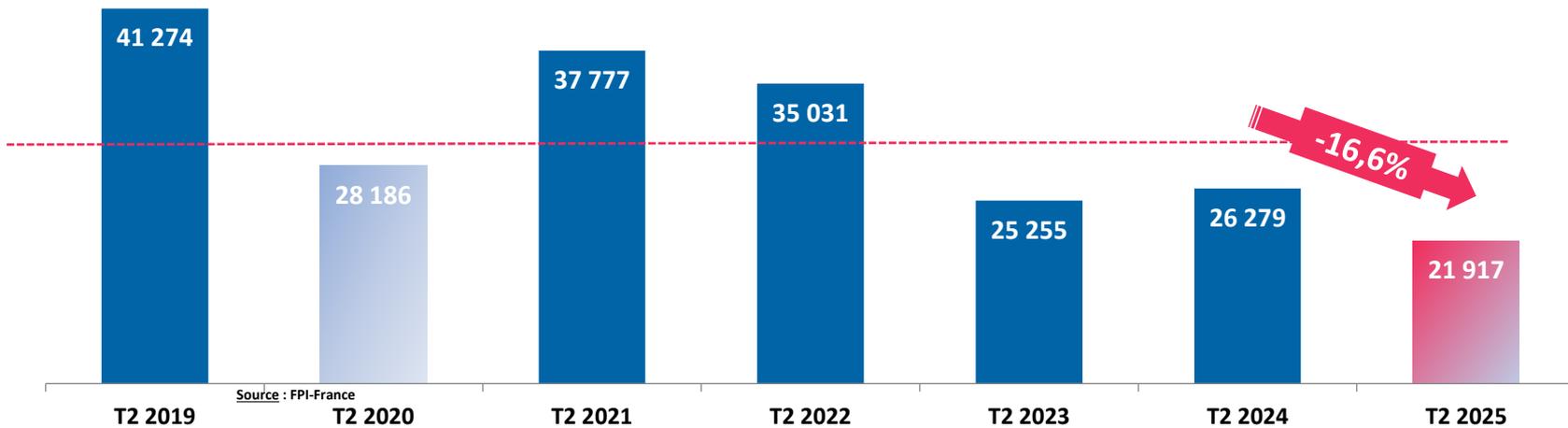


... sur 3 mois



Réservations totales* sur 3 mois

→ L'incertitude politique et la suppression du Pinel a durablement enrayé le petit ressaut qui s'amorçait l'an passé : les ventes de logements neufs au T2 2025 baissent encore (-16,6%).



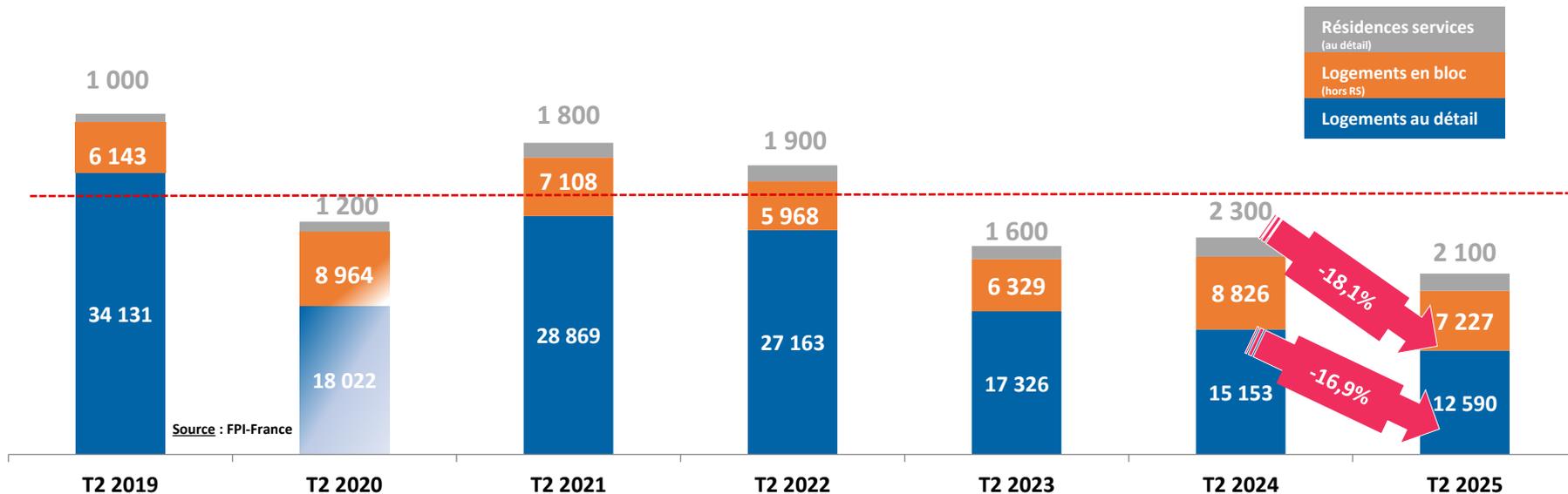
Source : FPI-France

----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 30 817 ventes / 2^e trimestre)

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

Réservations totales* sur 3 mois

→ Les ventes aux particuliers fléchissent à nouveau (-16,9%). Les ventes en bloc baissent dans les mêmes proportions (-18,1%).



Source : FPI-France

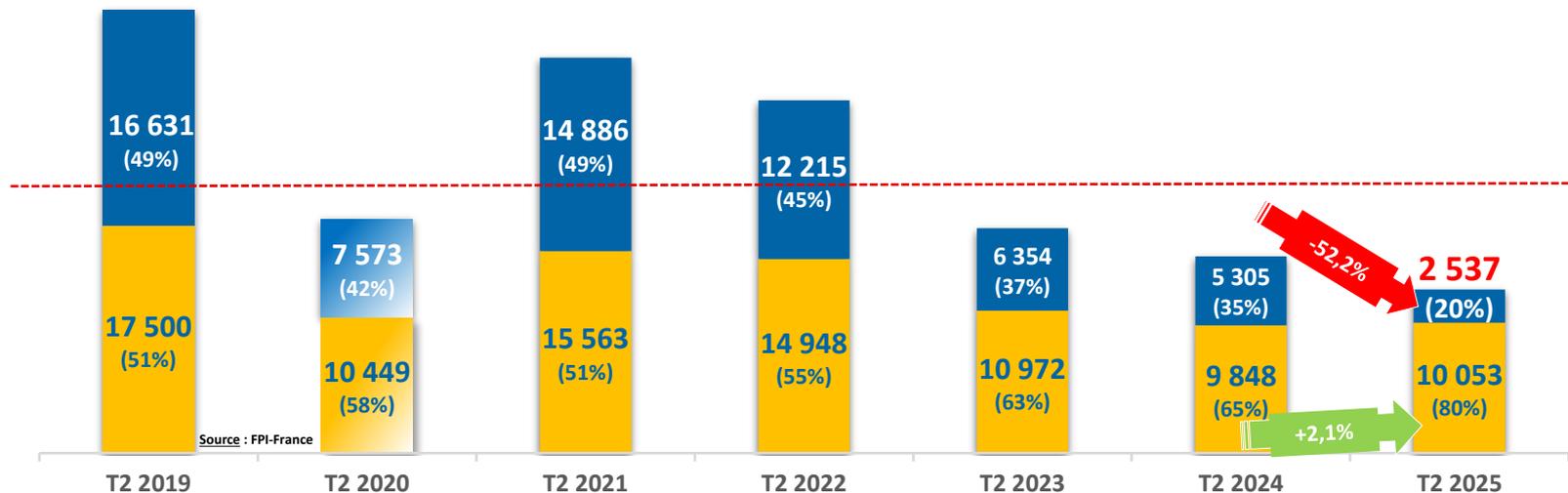
----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 30 817 ventes / 2^e trimestre)

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Les ventes aux propriétaires occupants (+2,1%) progressent très légèrement (baisse des taux, élargissement du PTZ). Comme prévu lors de l'annonce de la fin du Pinel, les investisseurs particuliers ont disparu (-52,2%). Il est urgent de créer le **statut du bailleur privé**, tel que préconisé par le rapport Cosson-Daubresse.



Source : FPI-France

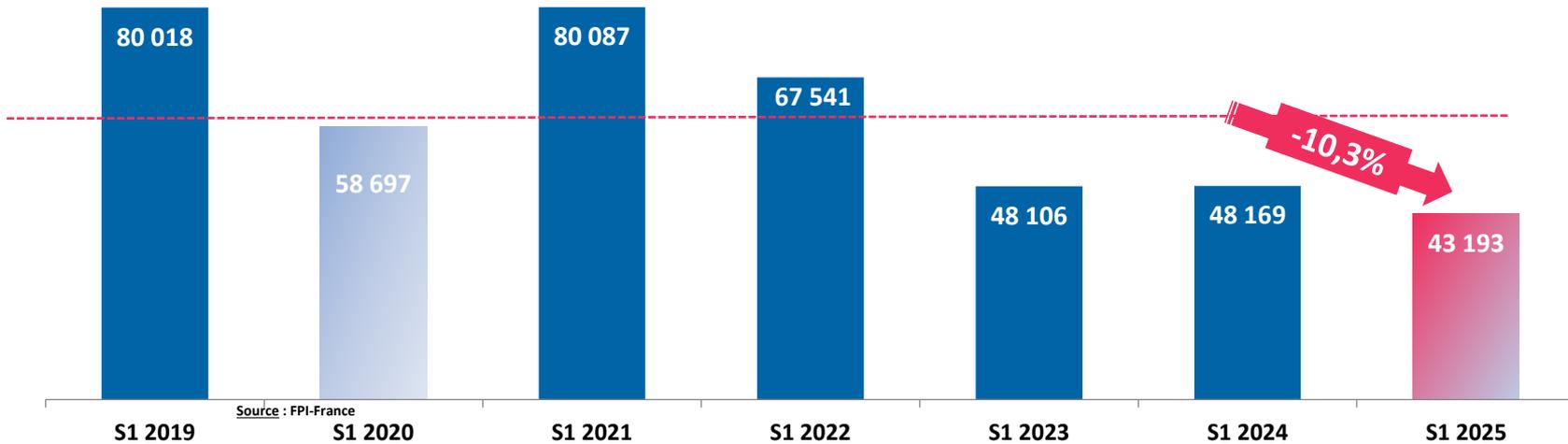
 Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 21 893 ventes / 2^e trimestre)



... sur 6 mois

Réservations totales* sur 6 mois

→ Après leur stabilisation au S1 2024, les ventes de logements neufs baissent à nouveau au S1 2025 (-10,3%).



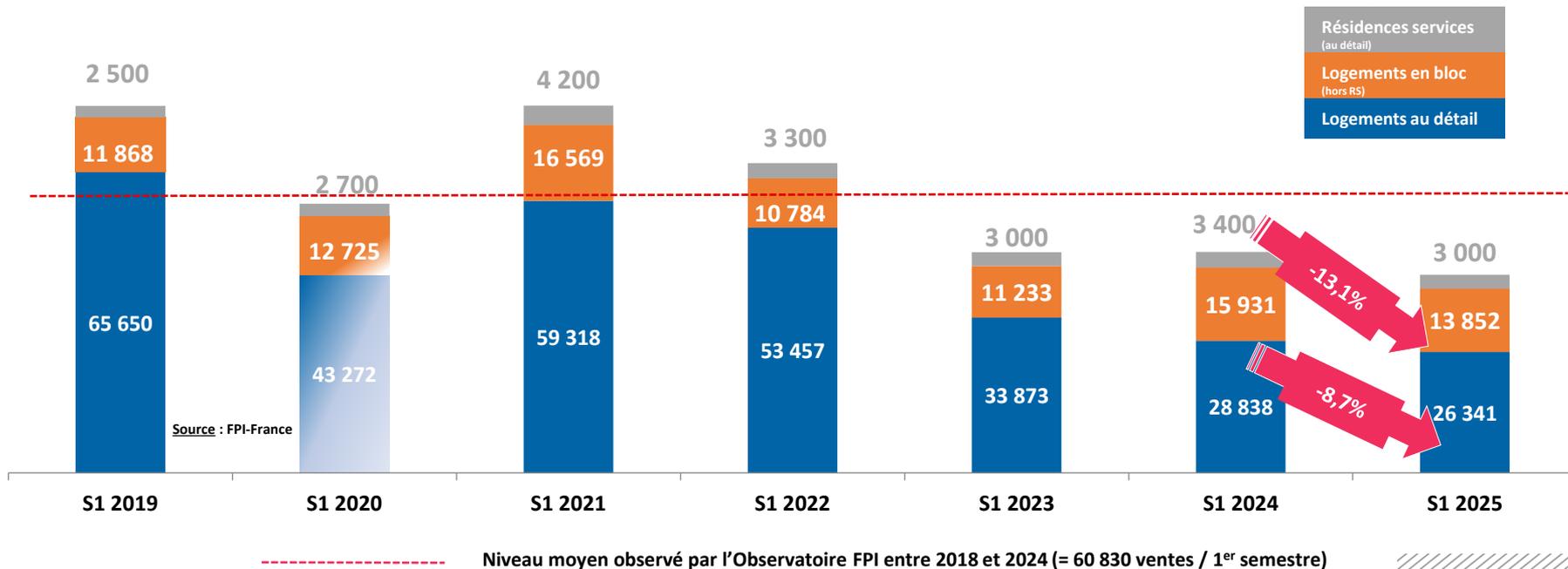
Source : FPI-France

----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 60 830 ventes / 1^{er} semestre)

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

Réservations totales* sur 6 mois

→ Sur le semestre, la baisse des ventes en bloc (-13,1%), principalement à destination des bailleurs sociaux est plus franche que celle au détail (-8,7%).

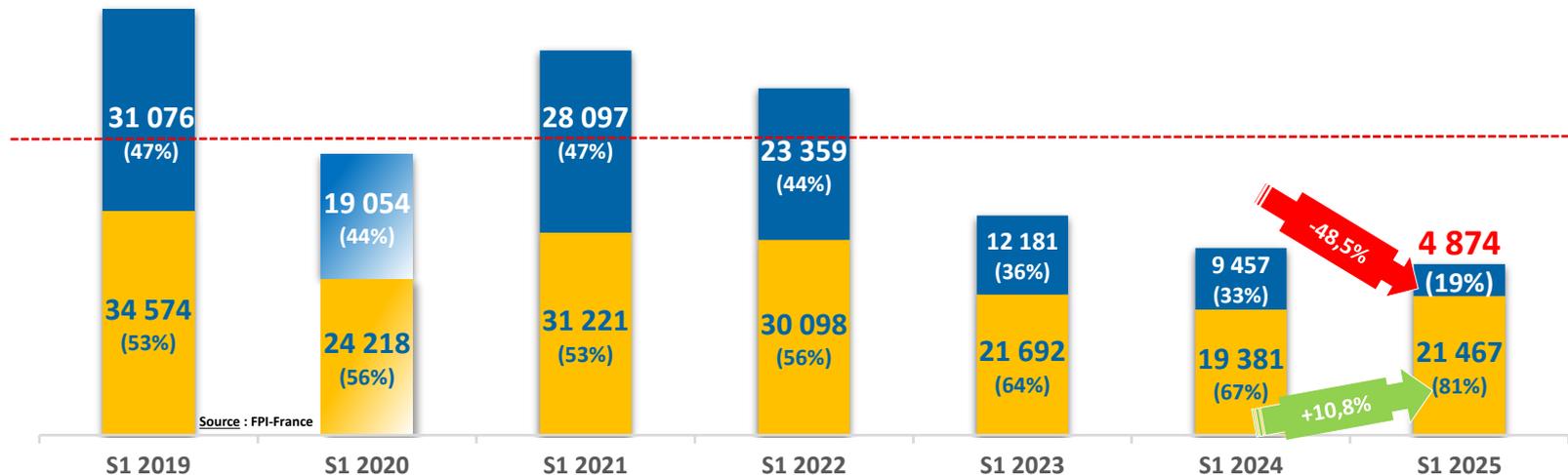


Réservations au détail sur 6 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Sur le semestre, l'effondrement des ventes aux investisseurs particuliers (-48,5%) contraste avec la hausse modérée (+10,8%) des ventes aux propriétaires occupants. Cependant, cette hausse est loin de compenser la perte des investisseurs particuliers.



Source : FPI-France

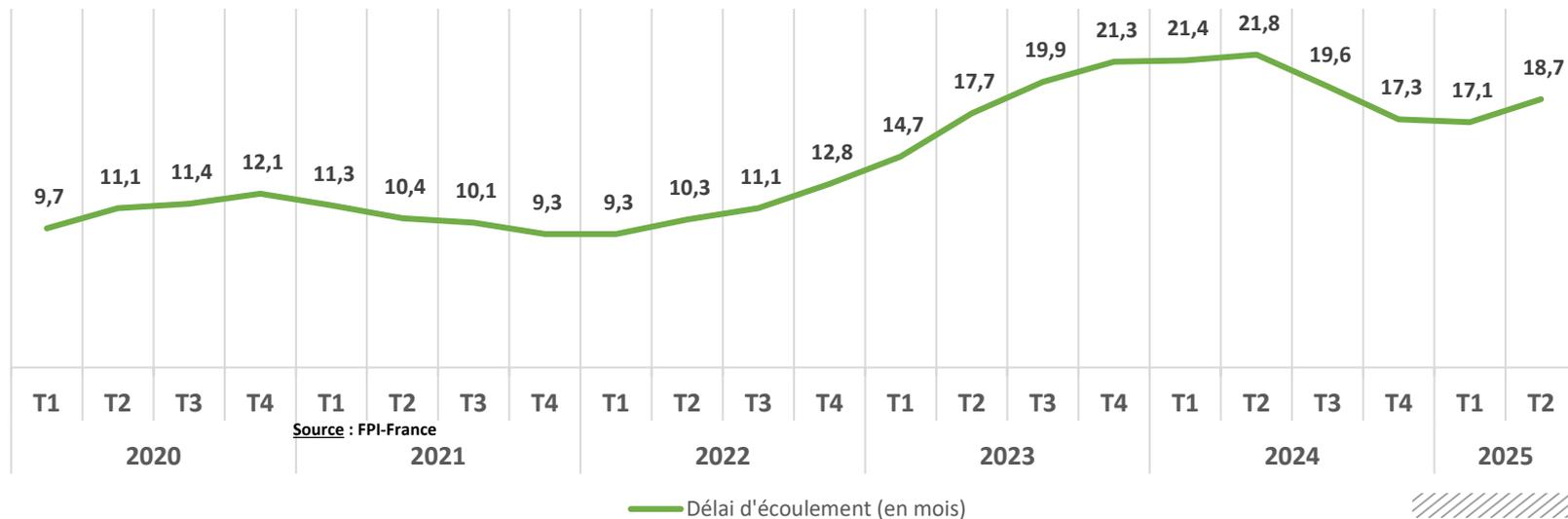
 ----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 44 393 ventes / 1^{er} semestre)



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 trop élevés en raison de la persistance d'une demande insuffisante.

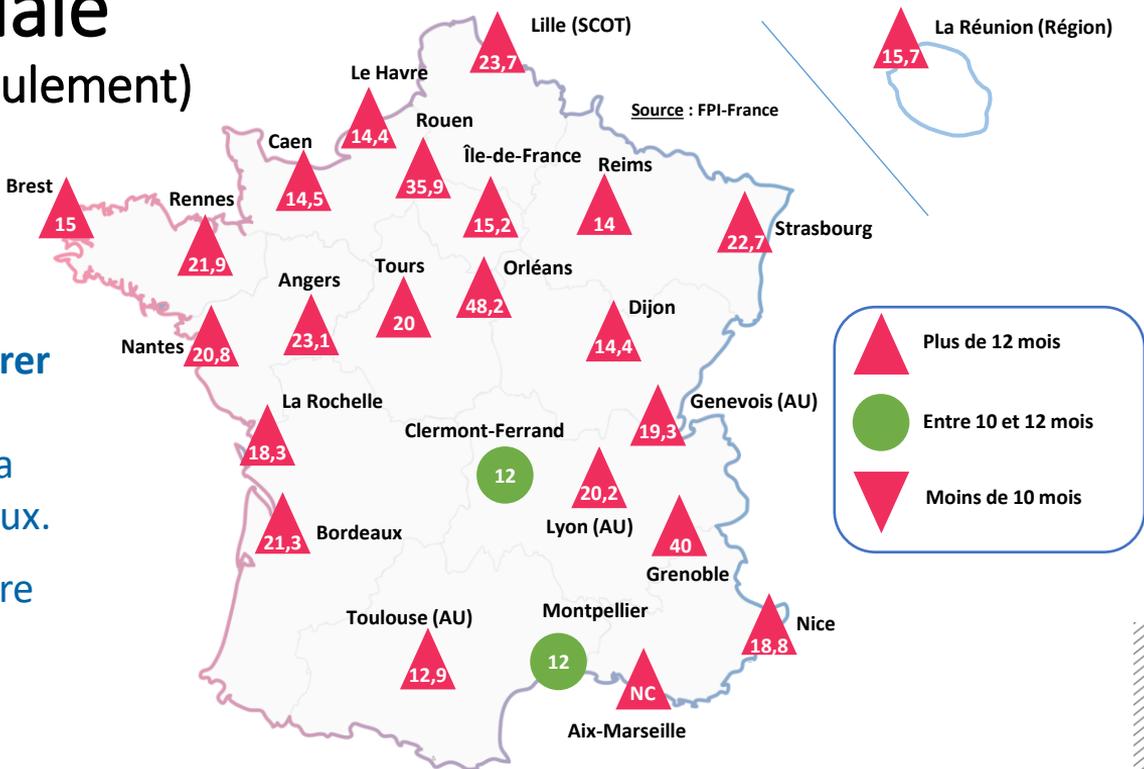


L'offre commerciale (au détail & en mois d'écoulement)

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

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

Malgré un léger retour de l'offre globalement, la quasi-totalité des métropoles ne voit pas revenir la demande.

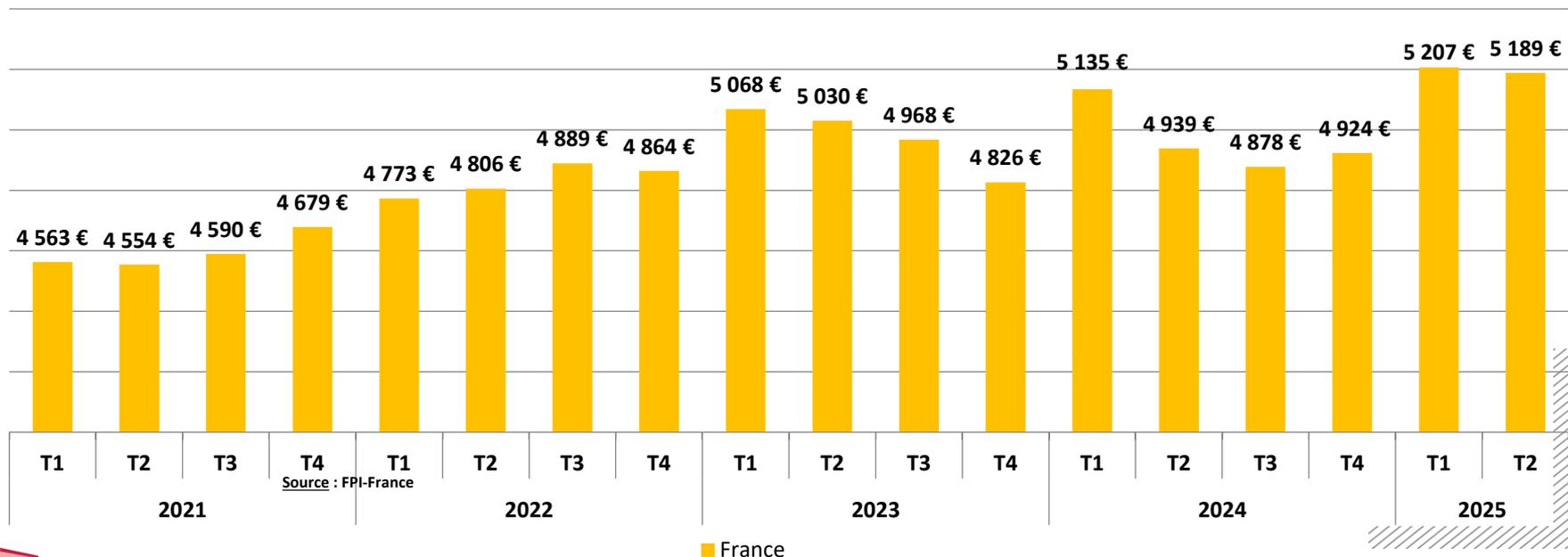




Le prix des logements neufs

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

→ Les prix tendent à se stabiliser au-dessus de 5 000 €/m² (en moyenne nationale). Cette situation masque cependant d'importantes disparités locales.



Ce qu'il faut retenir du T2 2025

→ #MISES EN VENTE

L'offre nouvelle stoppe sa chute, mais reste sur un volume particulièrement faible. Nous sommes bien loin d'une reprise véritable, permettant de répondre aux besoins en logements de nos concitoyens dans les métropoles.

→ #RÉSERVATIONS

Les ventes aux propriétaires occupants s'améliorent très lentement (baisse des taux, élargissement du PTZ). Mais avec la fin du Pinel, les investisseurs particuliers ont quasi disparu. La faible hausse des ventes aux propriétaires occupants ne compense absolument pas la chute des ventes aux investisseurs particuliers. Il faudrait vendre 6,34 fois plus à des investisseurs particuliers pour retrouver les niveaux habituels. La création d'un statut du bailleur privé, efficace et pérenne, est donc une urgence absolue. De plus, comme démontré de nombreuses fois, ce statut est bénéfique pour les finances publiques.

→ #PRIX (appartements au détail)

Les prix moyens des logements neufs restent néanmoins stables au-dessus de 5 000 €/m². Les facteurs de hausse des coûts sont inchangés (réglementation, fiscalité, difficultés d'obtention des autorisations, etc.). Nous vous l'avons démontré de nombreuses fois. En cas de crise, les prix étant techniques, la correction se fait sur les volumes, et non pas par les prix !

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)