



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
13 novembre 2025

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 3^e TRIMESTRE 2025

FPI France – Paris 7^e



**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 :
3^e trimestre 2025




10h00 – 10h20

Questions-réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 3^e trimestre 2025



Le contexte macro-économique



Contexte macro-économique

→ # Contexte politique et international.

- Même si le contexte international, toujours anxiogène, semble moins peser sur l'activité, l'incertitude politique nationale nourrit toujours l'attentisme. Malgré la faible inflation et des taux de crédit modérés, les ménages ne retrouvent pas le chemin de l'achat immobilier.

→ # L'investissement des ménages se contracte au T3 2025.

- La croissance du PIB se maintient, à +0,5% au T3 2025. Les prévisions pour 2025 sont revues à la hausse (+0,7%).
- Après -5,6% en 2024, l'investissement des ménages (FBCF) ne se redresse pas au T3 2025 (-0,4%). La baisse des taux des crédits immobiliers (3,08% neuf T3 2025) semble faire long feu. L'investissement locatif sombre, faute de dispositif de soutien.

→ # L'inflation contenue à 1%.

- L'inflation sur un an se stabilise à +1% depuis juin 2025. Les banques continuent de proposer des taux de crédit attractifs, mais l'investissement résidentiel ne dépend pas seulement de la détente des taux. Il demande à la fois confiance des ménages, stabilité politique, et cadre législatif incitatif.



La construction de logements





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



La construction neuve en France au T3 2025

→ Le rebond des autorisations, observable seulement depuis le T2 2025, demande à être confirmé dans les prochains trimestres.

Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers...)			Variation T3 2025/ T3 2024
(juillet – septembre 2024)		(juillet – septembre 2025)	
86 834 (Inclus les résidences gérées)		109 967 (Inclus les résidences gérées)	+26,6%
Dont individuels purs	19 237	24 113	+25,3%
Dont individuels groupés	10 798	12 351	+14,4%
Dont collectifs	43 628	59 540	+36,5%

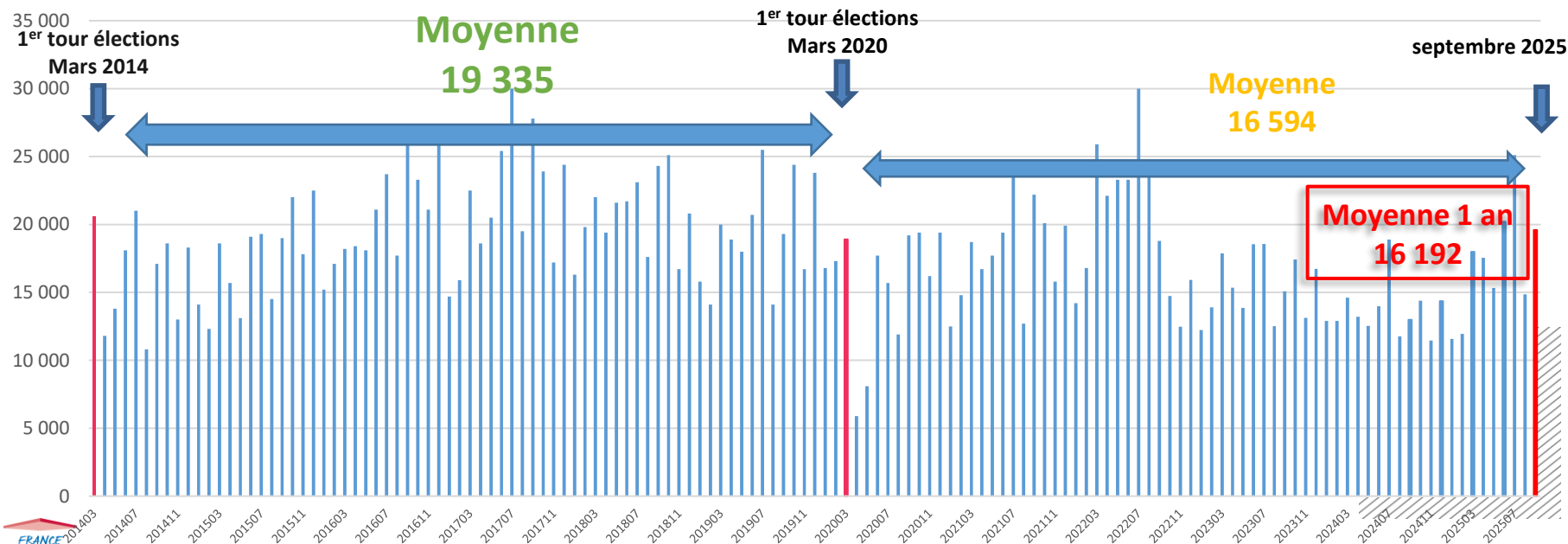
Source : SDES, Sit@del2, novembre 2025, données brutes

Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume trimestriel moyen totalisait 113 300 logements autorisés, dont **59 600 logements collectifs**. Le décalage entre la reprise des autorisations et la faiblesse persistante des mises en chantier (30 332 au T3 2025 contre 50 000 entre 2015 et 2018) suggère que l'offre de logements neufs reste contrainte à court terme, notamment par le contexte préélectoral municipal.

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 3^e trimestre 2025

Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Depuis les dernières élections municipales, la moyenne mensuelle des autorisations de logements collectifs (16 594) 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 plus d'amélioration significative d'ici là.





Chiffres de la FPI, T3 2025 - France





Les mises en vente de logements



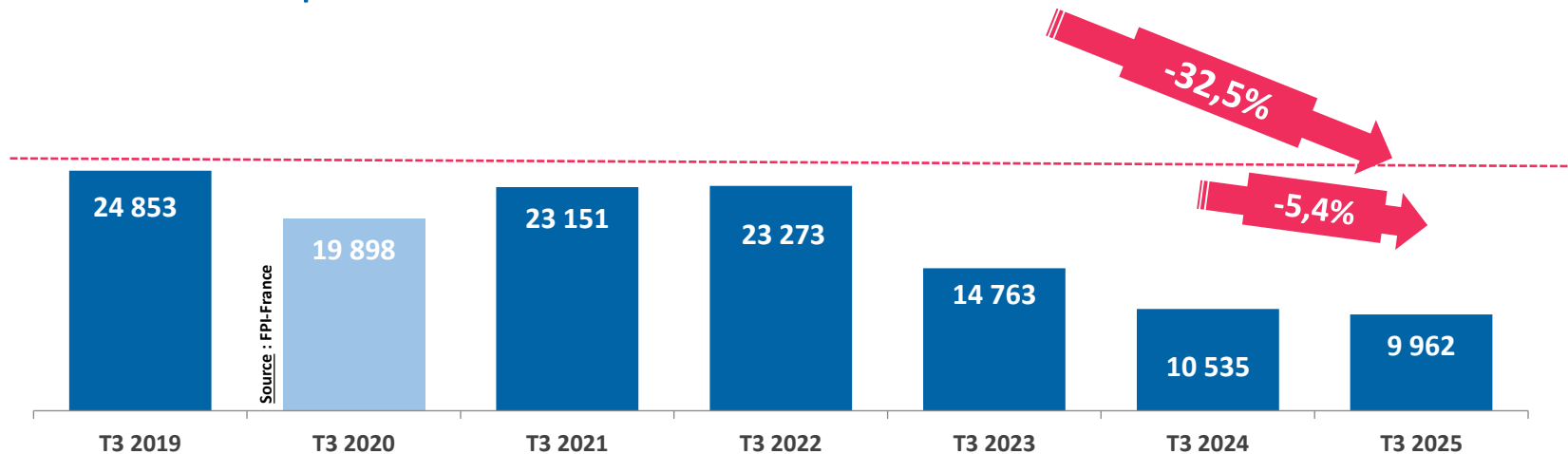


... sur 3 mois



Les mises en vente sur 3 mois

→ La baisse des mises en vente se poursuit, et atteint désormais un **niveau particulièrement faible**. La hausse des autorisations ne se retrouve pas dans les mises en vente !



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 18 062 mises en vente / 3^e trimestre)

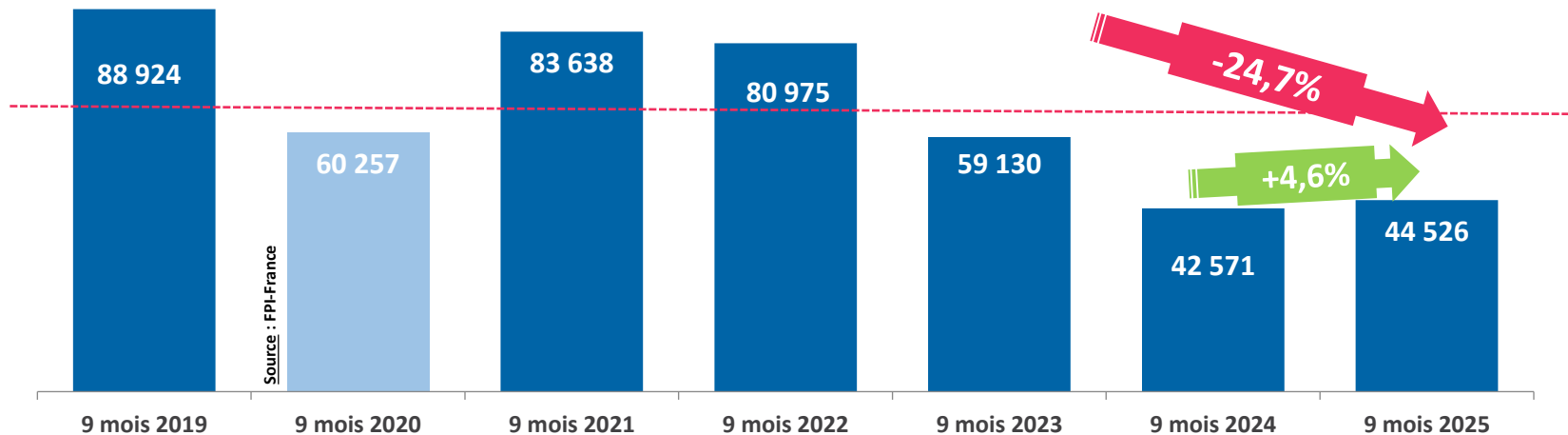


... sur 9 mois



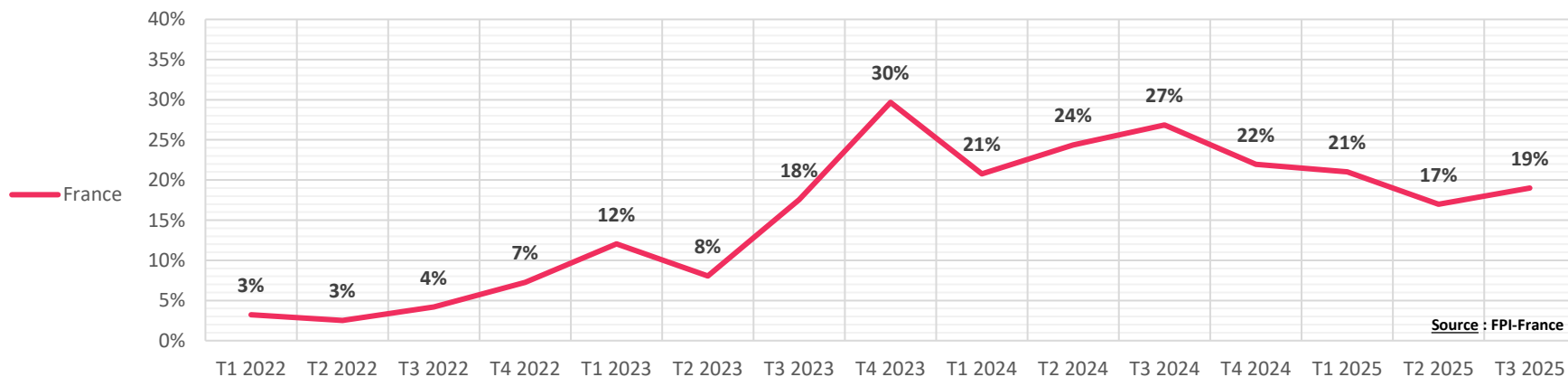
Les mises en vente sur 9 mois

→ **La stabilisation prédomine sur les 9 premiers mois.** Le rebond des autorisations reste insuffisant, et trop récent, pour permettre une reprise durable des lancements commerciaux.



Les retraits d'opérations immobilières

→ La part des logements retirés de la commercialisation se stabilise. **Cette part se maintient à un niveau encore très élevé.**



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 T3 2025 pour la France, 19% des logements ont été retirés de la commercialisation.

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



Les réservations de logements ...



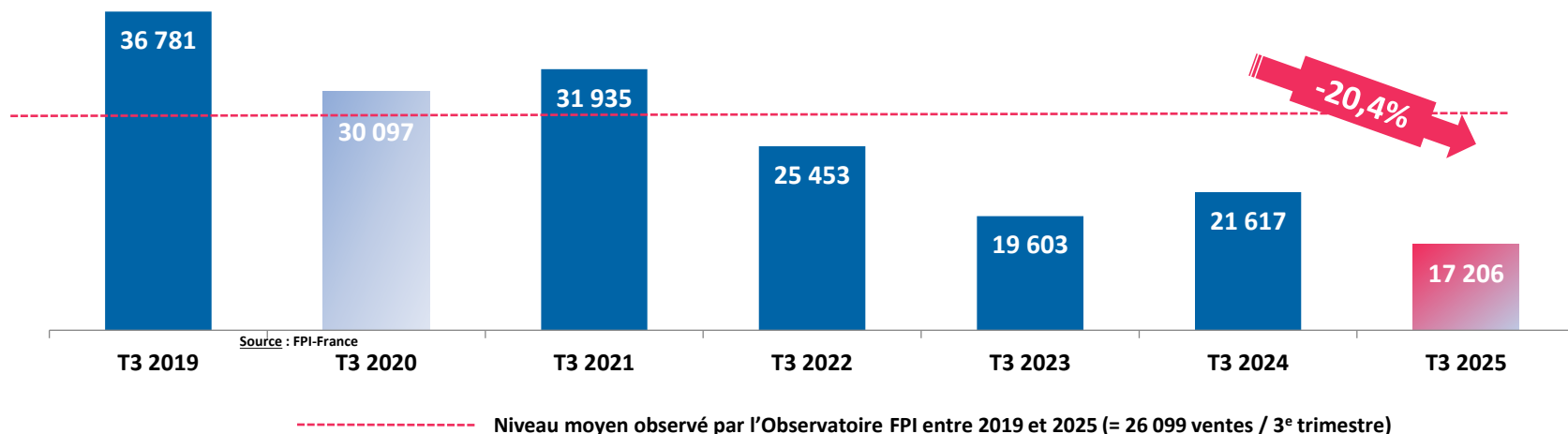


... sur 3 mois



Réservations totales* sur 3 mois

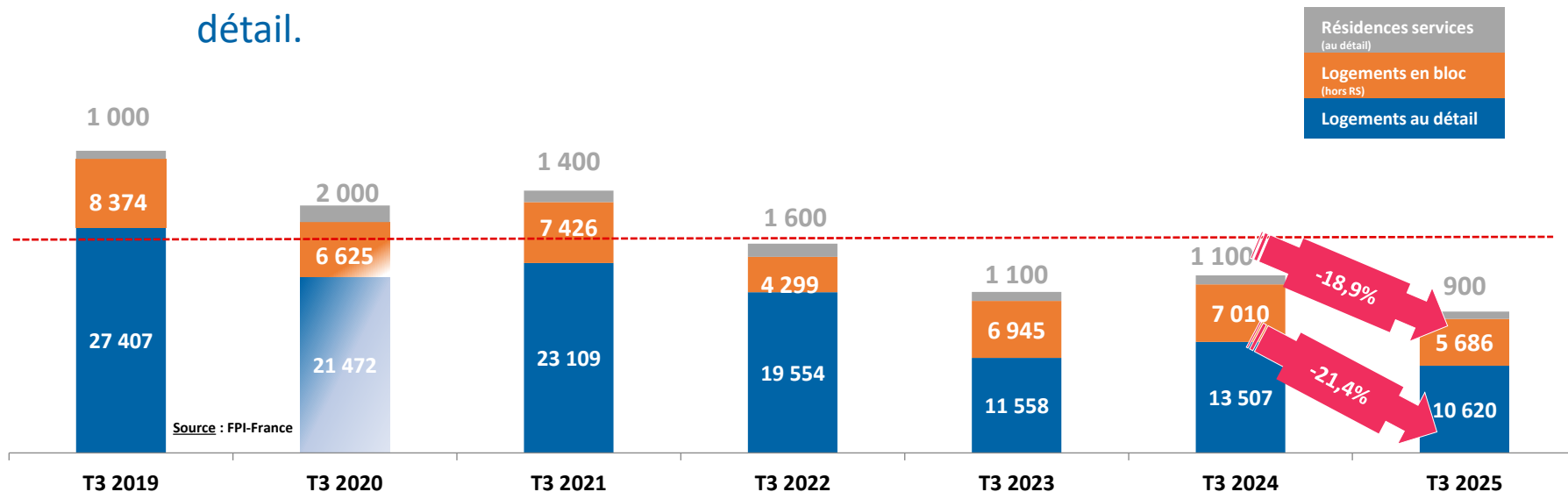
→ Les ventes de logements neufs au T3 2025 baissent encore **(-20,4%)**, minées par l'incertitude politique et la disparition du dispositif Pinel.



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

Réservations totales* sur 3 mois

→ Les ventes aux particuliers poursuivent leur contraction **(-21,4%)**. Les ventes en bloc reculent aussi **(-18,9%)**. Elles n'amortissent plus la baisse des ventes au détail.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 26 099 ventes / 3^e trimestre)

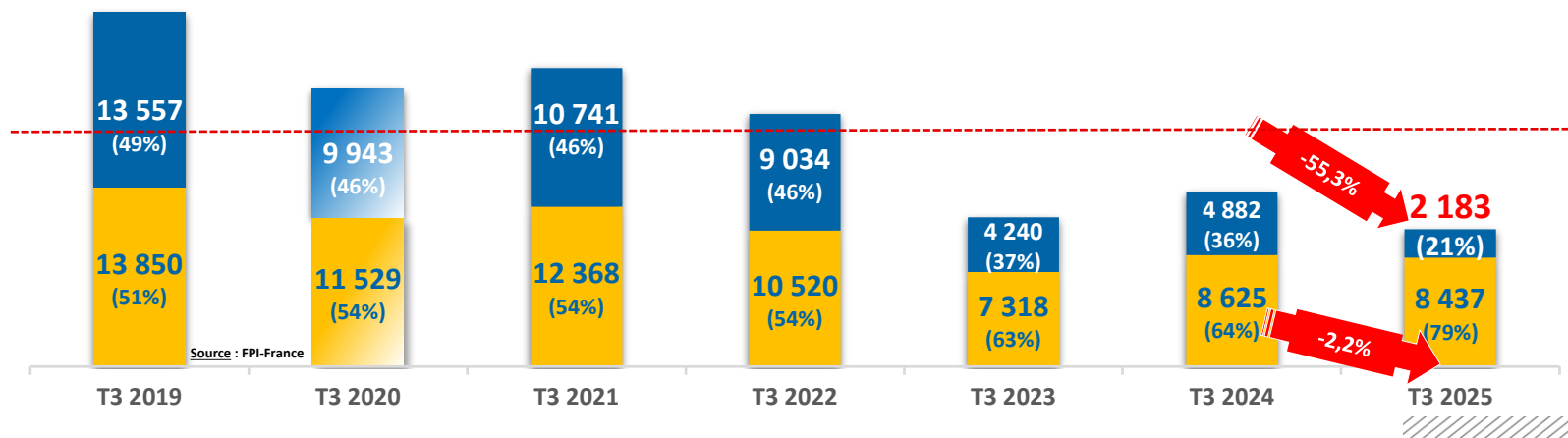
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Les ventes aux propriétaires occupants **(-2,2%)** baissent encore malgré des taux relativement bas. Sans successeur au dispositif Pinel, les investisseurs particuliers sont attentistes. Les ventes aux investisseurs poursuivent donc leur chute **(-55,3%)**, et ne représentent plus que 21% de la globalité des réservations au détail.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 18 175 ventes / 3^e trimestre)

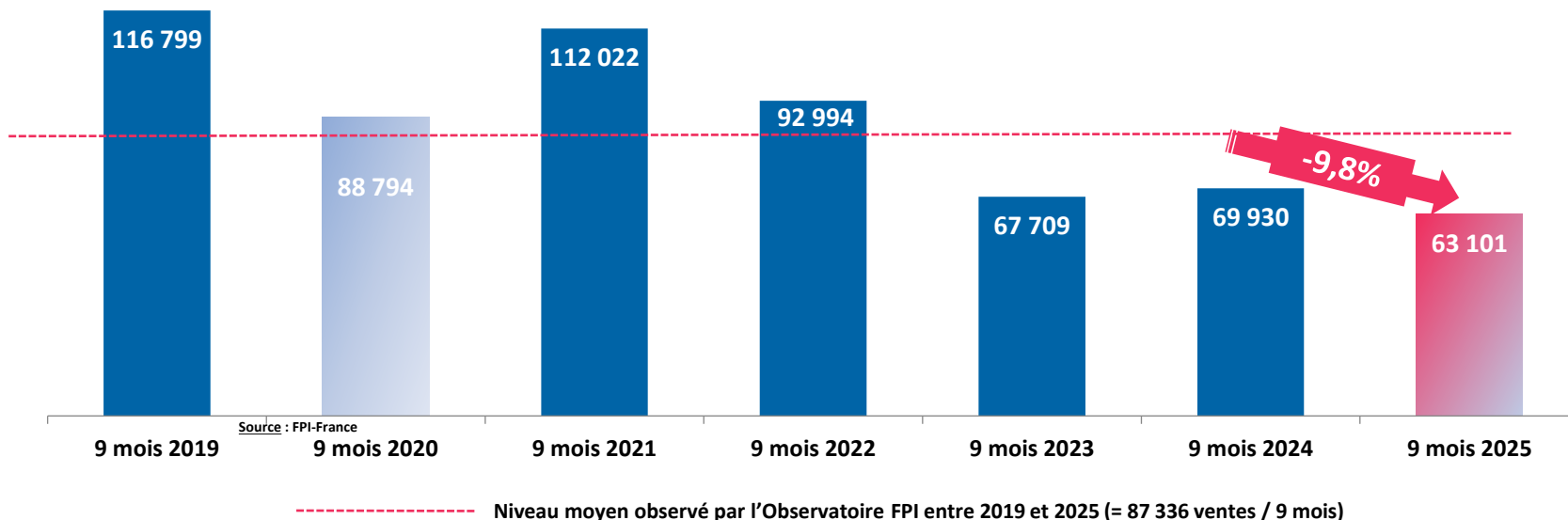


... sur 9 mois



Réservations totales* sur 9 mois

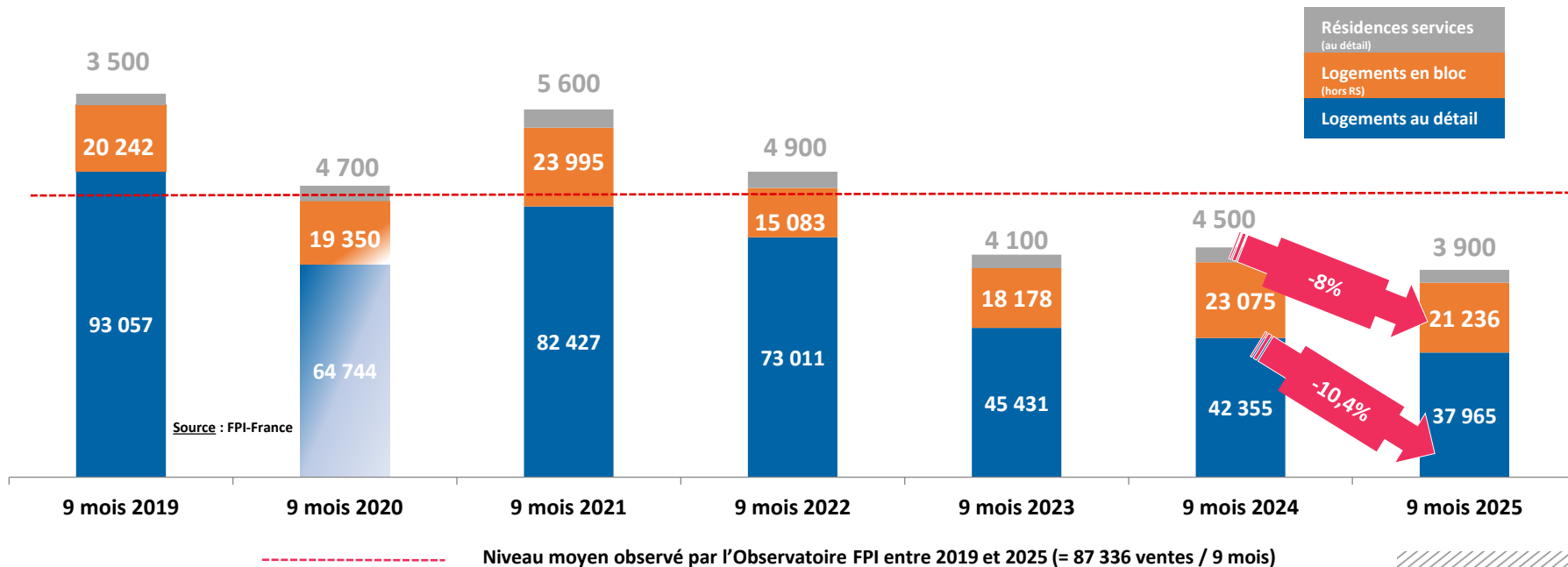
→ Les ventes de logements neufs baissent à nouveau en 2025 (-9,8%), après un très léger sursaut en 2024.



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

Réservations totales* sur 9 mois

→ Les ventes en bloc, malgré leur baisse (-8%), restent à un niveau honorable. Les ventes au détail (-10,4%) atteignent un niveau dramatiquement bas.



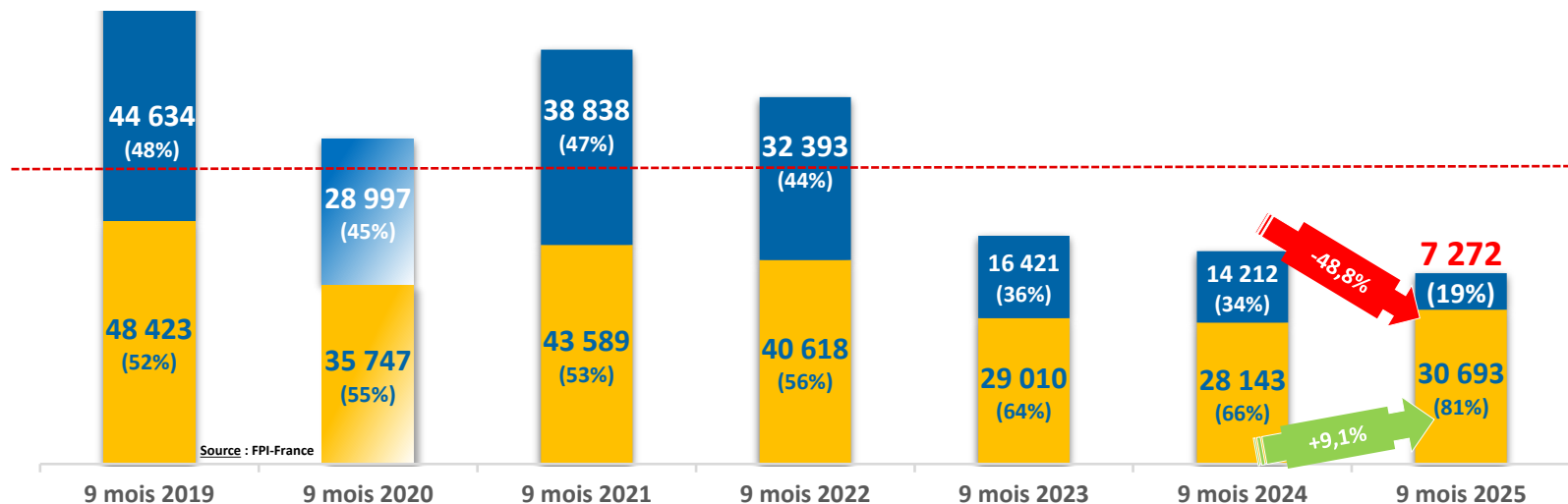
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 9 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Depuis le début de l'année, la hausse modérée **(+9,1%)** des ventes aux propriétaires occupants ne compense pas l'effondrement des ventes aux investisseurs particuliers **(-48,8%)**. Les ventes aux propriétaires occupants représentent désormais l'essentiel du marché au détail.



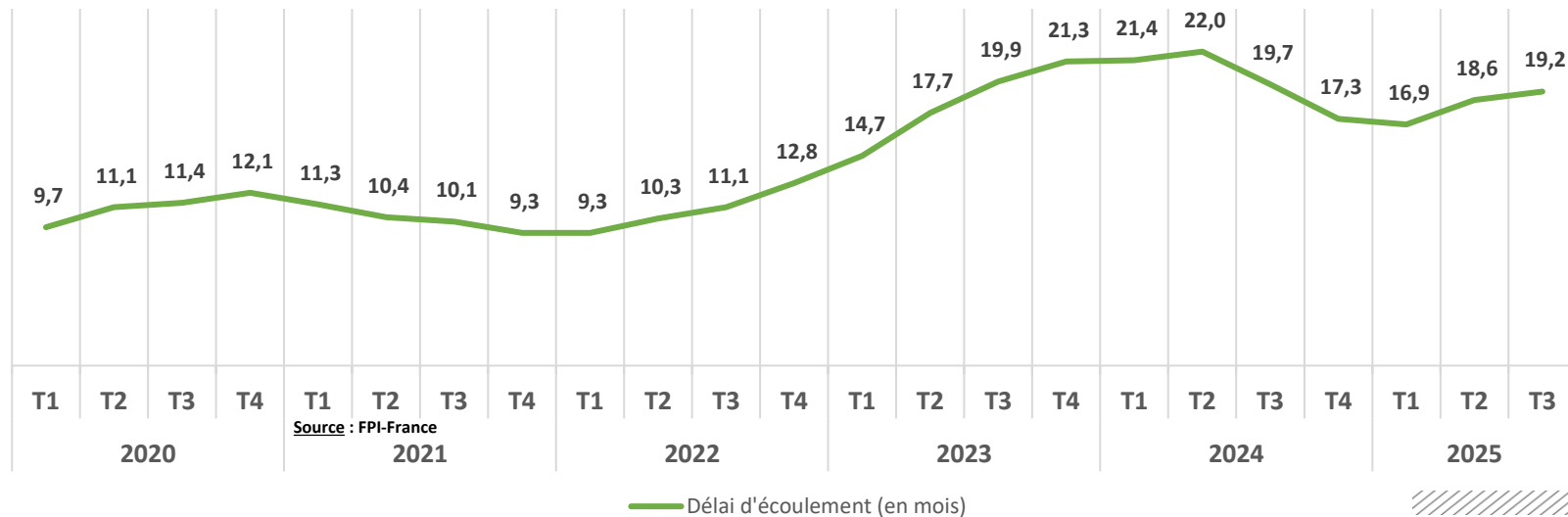
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 62 713 ventes / 9 mois)



L'offre commerciale de logements

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

→ La baisse concomitante des lancements commerciaux et des ventes contribue à stabiliser l'offre commerciale. **Cependant, les délais d'écoulement restent trop élevés.**

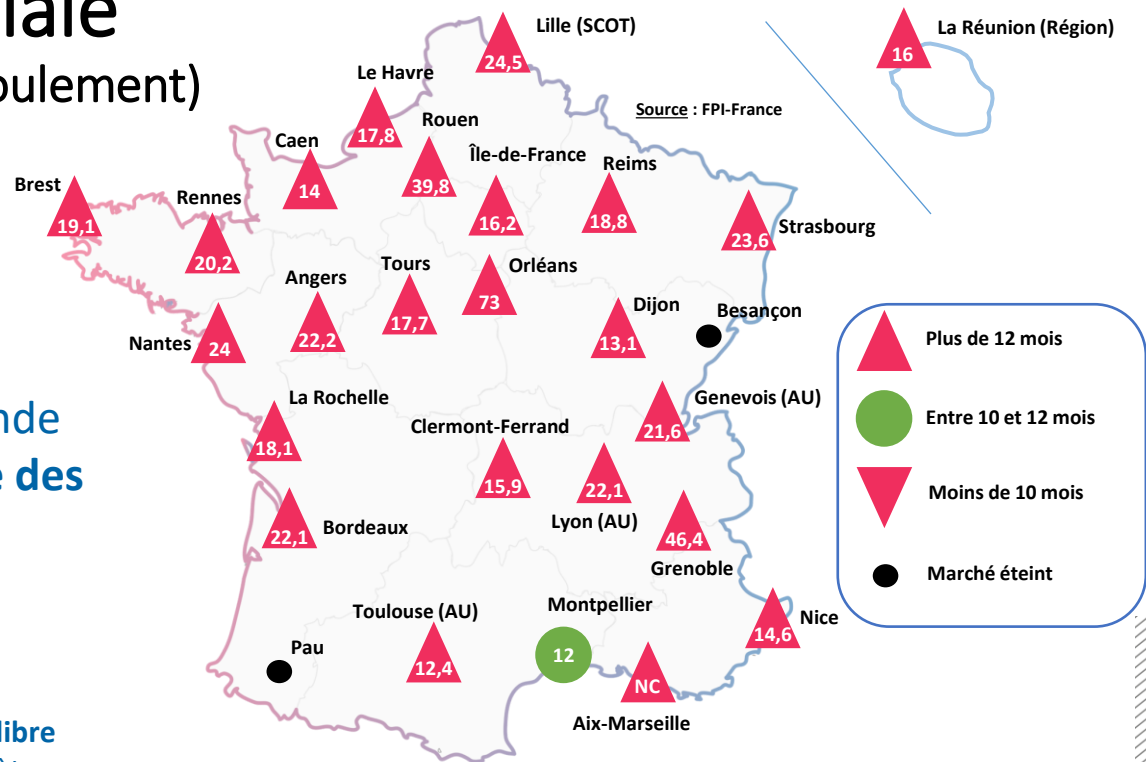


L'offre commerciale (au détail & en mois d'écoulement)

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

→ Confrontée à une offre anémique, et à une demande hésitante, la **quasi-totalité des métropoles voit leur délai d'écoulement s'allonger.**

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



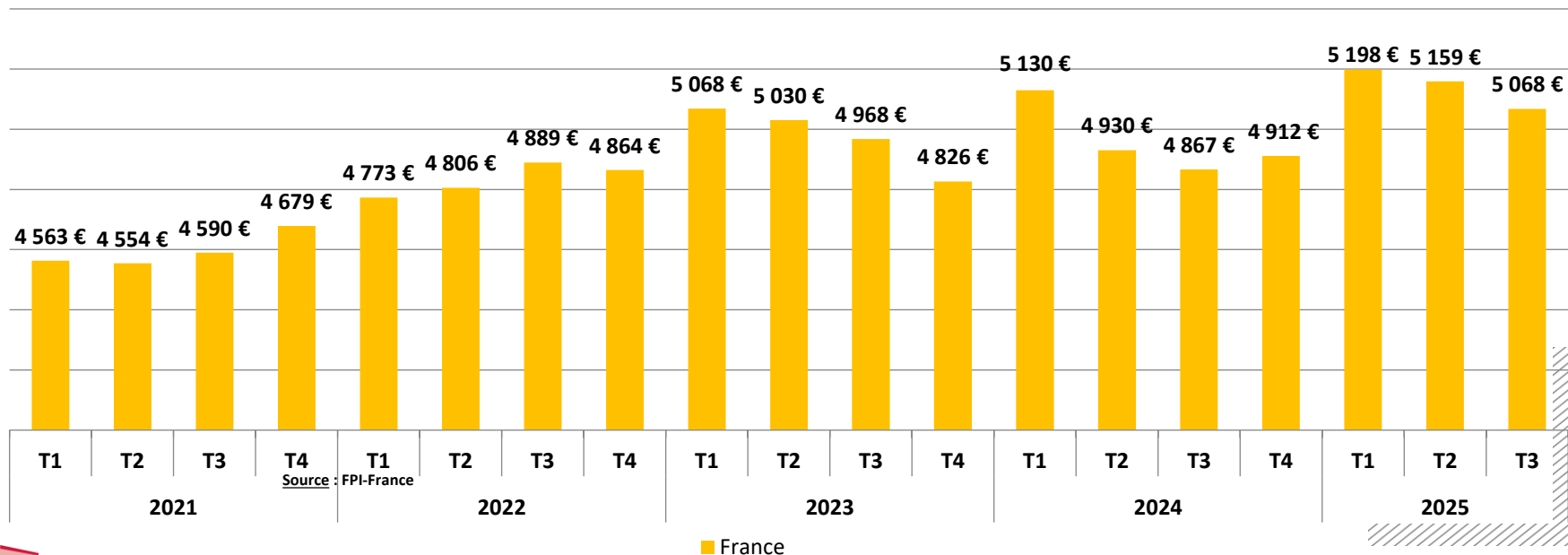


Le prix des logements neufs



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

→ Calculé sur un volume réduit de programmes, le prix se stabilise au-dessus de 5 000 €/m² (en moyenne nationale). Cette situation masque cependant d'importantes disparités locales.



Ce qu'il faut retenir du T3 2025

→ #MISES EN VENTE

L'offre nouvelle trimestrielle se réduit à un volume historiquement faible (< 10 000). Le rebond des autorisations ne se traduit pas dans les mises en vente. Le contexte préélectoral municipal ne favorise pas une reprise durable des lancements commerciaux.

→ #RÉSERVATIONS

Les ventes aux propriétaires occupants stagnent malgré des taux encore bas. La création d'un statut du bailleur privé, pérenne et puissant, est une urgence absolue pour répondre aux besoins locatifs, d'autant plus que ce statut est bénéfique pour les finances publiques !

→ #PRIX (appartements au détail)

Stable au-dessus de 5 000 €/m², le prix moyen reste contraint par la hausse des coûts (réglementation, fiscalité, difficultés d'obtention des autorisations, etc.). La correction se fait donc sur les volumes, et non pas par les prix, comme nous l'avons toujours annoncé !

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)