OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
15 mai 2025

DOSSIER DE PRESSE



LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF
1ER TRIMESTRE 2025

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

→ DOSSIER DE PRESSE

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

→ Sommaire

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1ER 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

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

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.

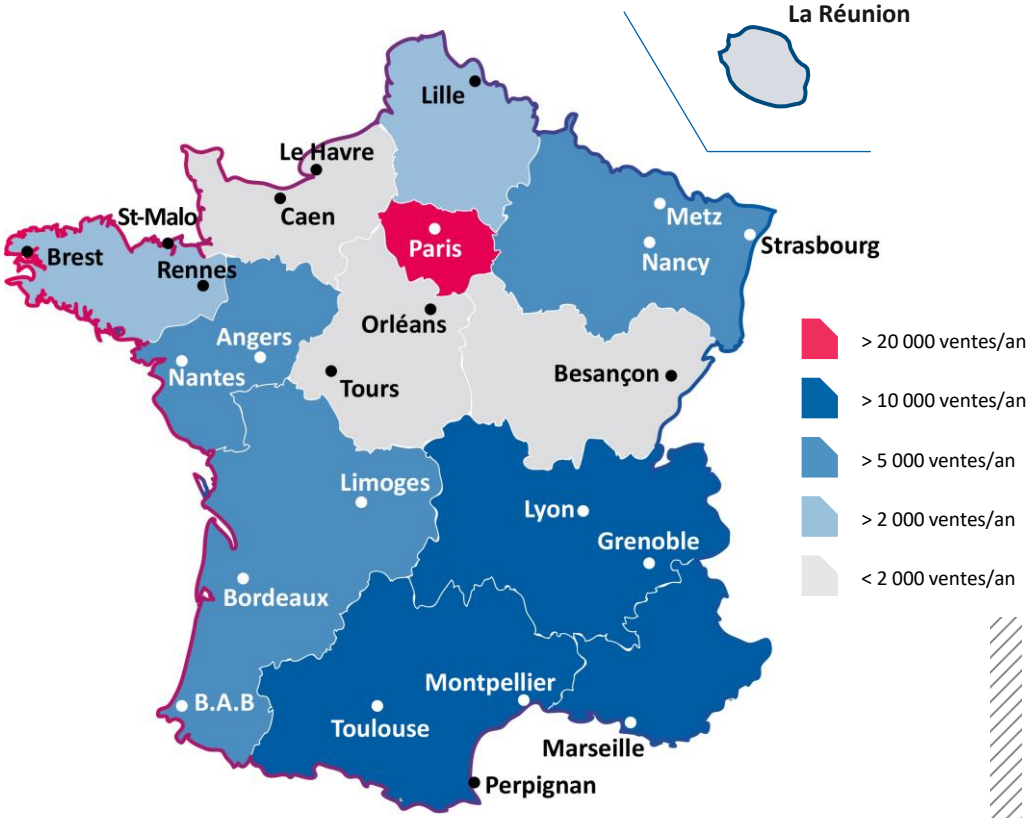
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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 1er 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	
	janvier – mars 2025 / janvier – mars 2024	janvier – mars 2025	Source
Autorisations	+ 4,9 %	84 600	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 3,8 %	42 000	
Mises en Chantier	+ 7,8 %	64 400	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 8,1 %	27 300	

	T4-2024 (T3-2024)	T1-2025	Source	Mesure
PIB		+ 0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,8 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,5 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 0,8 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 0,3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,27 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	96,7 (94,1)	102,5	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	98,3 (99,8)	97	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 108 (2 143)		Insee	Indice base 100 au 4e trimestre 1953

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

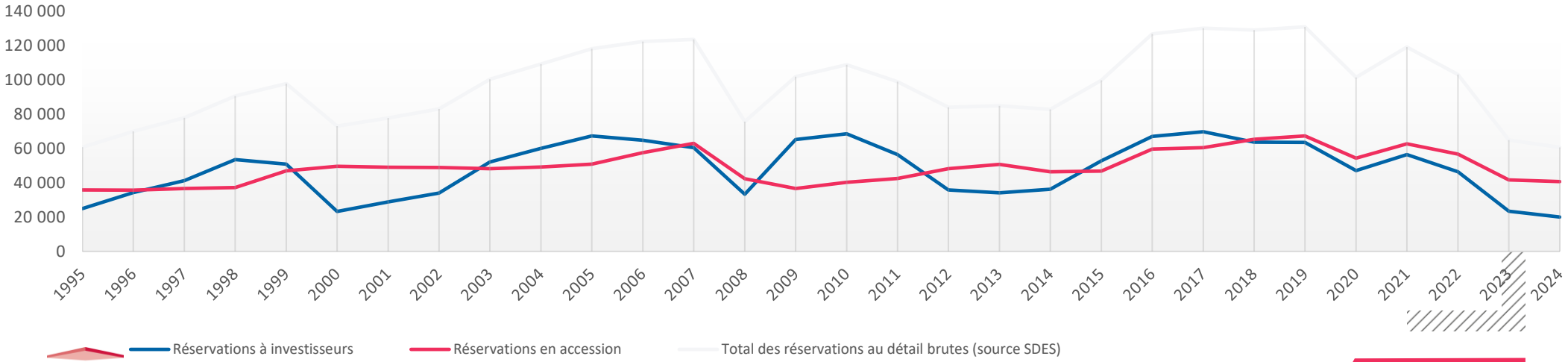
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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	T1 2025 / T1 2024	12 mois glissants**
Logements ordinaires au détail	**57 779**	13 691	15 187	13 432	15 032	**57 342**	12 920	**-5,6%**	+3%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	**36 417**	7 088	8 752	6 942	15 738	**38 520**	5 801	**-18,2%**	-3,5%
Résidences services vendues au détail*	***5 600***	*1 100*	*2 300*	*1 100*	*1 300*	***5 800***	*900*	**-18%**	+5,7%
Total des ventes de logements neufs	**99 796**	**21 879**	**26 239**	**21 474**	**32 070**	**101 662**	**19 621**	**-10,3%**	+0,6%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	***(36%)***	*(32%)*	*(33%)*	*(32%)*	*(49%)*	***(38%)***	*(30%)*		

* Échantillon ** [T2 2024-T1 2025] / [T2 2023-T1 2024]

→ Les ventes totales de logements neufs du T1 2025 baissent de **-10,3%** par rapport au T1 2024.

Les ventes en bloc reculent de **-18,2%**. Cette baisse est d'abord imputable aux ventes à destination des acteurs du logement intermédiaire, et dans une moindre mesure aux ventes en bloc à destination des bailleurs sociaux.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024 T1	2024 T2	2024 T3	2024 T4	2024	2025 T1	Variations T1 2025 / T1 2024	Variations 12 mois glissants*
Aux investisseurs (personnes physiques)	**20 875**	4 154	5 317	4 894	5 075	**19 439**	2 448	**-41,1%**	-7,6%
Part dans le total des ventes au détail	**(36%)**	(30%)	**(35%)**	(36%)	(34%)	**(34%)**	(19%)		
Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)	**36 904**	9 537	9 870	8 538	9 957	**37 903**	10 472	**+9,8%**	+8,7%
Part dans le total des ventes au détail	**(64%)**	(70%)	**(65%)**	(64%)	(66%)	**(66%)**	(81%)		
Total des ventes nettes au détail	**57 779**	**13 691**	**15 187**	**13 432**	**15 032**	**57 342**	**12 920**	**-5,6%**	+3%
Dont ventes au détail en TVA réduite	**4 680**	1 369	1 519	1 478	1 353	**5 718**	1 680	**+22,7%**	+32,2%
Part dans les ventes en accession	**(13%)**	(14%)	**(15%)**	(17%)	(14%)	**(15%)**	(16%)		

*** [T2 2024-T1 2025] / [T2 2023-T1 2024]**

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-5,6%** au T1 2025.

Les ventes aux investisseurs particuliers s'effondrent, et ne représentent plus que 19% de la globalité des réservations au détail. Par ailleurs, les ventes aux propriétaires occupants augmentent de près de **+10%**.

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	T1 2025 / T1 2024	12 mois glissants*
Collectif	**67 974**	13 808	15 422	9 563	9 916	**48 709**	11 557	**-16,3%**	-26,3%
Individuel groupé	**4 938**	965	1 270	685	995	**3 915**	782	**-19%**	-20,7%
Mises en vente (Total)	**72 912**	**14 773**	**16 692**	**10 248**	**10 911**	**52 624**	**12 339**	**-16,5%**	-25,9%

*** [T2 2024-T1 2025] / [T2 2023-T1 2024]**

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs baisse de **-16,5%** par rapport au T1 2024.

Le marché reste en tension sur le plan des autorisations, et a donc un impact significatif sur l'offre actuelle, et future.

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	T1 2025 / T1 2024
Logements Collectifs		95 961	91 894	89 832	83 327	76 873	75 574	-17,8%
dont :	En projet	42 843	39 824	39 714	35 802	32 595	33 912	-15%
	En chantier	49 160	48 014	45 132	41 898	35 523	33 203	-31%
	Livrés	3 958	4 056	4 986	5 627	8 755	8 459	+109%
Individuel Groupé		6 583	6 632	6 686	6 282	6 115	5 856	-11,7%
Offre Commerciale* (Total)		**102 544**	**98 526**	**96 518**	**89 609**	**82 988**	**81 430**	**-17,4%**
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		21,3	21,5	21,9	19,7	17,4	17,3	

*** Offre disponible en fin de période**

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

→ L'offre commerciale baisse de **-17,4%** par rapport au T1 2024. Cette situation s'explique par la baisse continue des mises en ventes.

L'offre commerciale de logements collectifs au T1 2025 est composée de :

- 45% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 44% de logements en cours de construction.
- 11% de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 6%.

Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

Source : FPI-France

	2023	2024				2024	2025	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T1 2025 / T1 2024	2024 / 2023
Régions	**4 716 €**	4 772 €	4 677 €	4 560 €	4 635 €	**4 661 €**	4 889 €	**+2,4%**	-1,2%
Île-de-France	**5 667 €**	5 757 €	5 467 €	5 618 €	5 611 €	**5 667 €**	5 685 €	**-1,3%**	0%
France entière	**4 984 €**	**5 121 €**	**4 928 €**	**4 870 €**	**4 925 €**	**4 978 €**	**5 197 €**	**+1,5%**	-0,1%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France baissent légèrement de **-1,3%** à 5 685 €/m² au T1 2025. En revanche, les prix en régions augmentent (**+2,4%** à 4 889 €/m²) sur la période. Au T1 2025, un logement de 3 pièces (environ 65 m²) aura ainsi baissé de **-2 €/m²** en Île-de-France, et augmenté de **+141 €/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 T1 2025 et T1 2024

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France	T1 2024				T1 2025				
		Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions		150 574 €	213 899 €	297 866 €	434 387 €	722 646 €	144 307 €	219 264 €	307 392 €	450 018 €	805 365 €
Île-de-France		209 427 €	275 340 €	352 999 €	473 779 €	737 497 €	218 565 €	269 049 €	350 761 €	465 061 €	690 402 €
France entière		**174 949 €**	**236 489 €**	**318 649 €**	**453 213 €**	**731 865 €**	**173 174 €**	**241 203 €**	**327 705 €**	**458 535 €**	**742 920 €**

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m²)	Source : FPI-France	T1 2024				T1 2025				
		Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions		27 m²	44 m²	66 m²	89 m²	117 m²	26 m²	44 m²	66 m²	89 m²	119 m²
Île-de-France		31 m²	46 m²	65 m²	85 m²	109 m²	31 m²	45 m²	65 m²	84 m²	106 m²
France entière		**29 m²**	**45 m²**	**65 m²**	**87 m²**	**113 m²**	**28 m²**	**45 m²**	**65 m²**	**86 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 m² (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m² (hors parking)		Évolutions
	T1 2024	T1 2025	T1 2025 / T1 2024	2023	2024	2024 / 2023
Le Havre CA	3 957 €	4 797 €	*+21,3%*	4 301 €	4 074 €	*-5,3%*
Reims CA	4 237 €	4 983 €	*+17,6%*	4 075 €	4 288 €	*+5,2%*
Dijon CA	3 850 €	4 391 €	*+14,0%*	3 787 €	3 713 €	*-2,0%*
Orléans Métropole	3 907 €	4 289 €	*+9,8%*	4 057 €	4 002 €	*-1,3%*
Lyon AU	4 805 €	5 064 €	*+5,4%*	4 937 €	4 803 €	*-2,7%*
Le Mans Métropole	4 128 €	4 340 €	*+5,1%*	4 282 €	4 370 €	*+2,0%*
Rennes Métropole	4 344 €	4 560 €	*+5,0%*	4 724 €	4 600 €	*-2,6%*
Nantes Métropole	4 710 €	4 894 €	*+3,9%*	4 898 €	4 706 €	*-3,9%*
Brest Métropole	4 434 €	4 592 €	*+3,5%*	4 269 €	4 317 €	*+1,1%*
Annecy CA	6 154 €	6 331 €	*+2,9%*	6 475 €	6 296 €	*-2,8%*
Bordeaux Métropole	4 623 €	4 697 €	*+1,6%*	4 785 €	4 581 €	*-4,3%*
Strasbourg Eurométropole	4 577 €	4 640 €	*+1,4%*	4 581 €	4 533 €	*-1,1%*
Toulouse AU	4 417 €	4 467 €	*+1,1%*	4 520 €	4 490 €	*-0,7%*
Montpellier Méditerranée Métropole	5 073 €	5 121 €	*+0,9%*	5 361 €	5 076 €	*-5,3%*
Nice Côte d'Azur Métropole	6 496 €	6 547 €	*+0,8%*	6 632 €	6 752 €	*+1,8%*
Clermont-Ferrand Métropole	4 003 €	3 959 €	*-1,1%*	4 158 €	4 039 €	*-2,9%*
Île-de-France	5 757 €	5 685 €	*-1,3%*	5 667 €	5 667 €	*+0,0%*
Lille SCOT	4 196 €	4 069 €	*-3,0%*	4 194 €	4 133 €	*-1,5%*
La Rochelle CA	5 596 €	5 393 €	*-3,6%*	5 243 €	5 333 €	*+1,7%*
Tours Métropole	4 314 €	4 145 €	*-3,9%*	4 435 €	4 230 €	*-4,6%*
Rouen Normandie Métropole	4 067 €	3 886 €	*-4,5%*	3 927 €	4 038 €	*+2,8%*
Caen Métropole	3 967 €	3 775 €	*-4,8%*	3 957 €	3 892 €	*-1,6%*
Angers-Loire Métropole	4 378 €	4 048 €	*-7,5%*	4 101 €	4 244 €	*+3,5%*
Grenoble Métropole	4 700 €	4 159 €	*-11,5%*	4 304 €	4 310 €	*+0,1%*
Laval AU	3 585 €	3 120 €	*-13,0%*	3 666 €	3 356 €	*-8,5%*

Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre T1 2025 et T1 2024

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
Source : FPI-France													
35%	Auvergne	0%	Auvergne	>100%	Auvergne	>100%	Toulouse-Occitanie	>100%	Auvergne	-4%	Bretagne	-3%	Pays de Loire
24%	Bretagne	-1%	Bretagne	87%	Côte d'Azur	145%	Côte d'Azur	68%	Côte d'Azur	-8%	Côte d'Azur	-1%	Île-de-France
5%	Côte d'Azur	-22%	Alpes - Savoie	39%	Bretagne	17%	Pays de Loire	43%	Centre-Val de Loire	-11%	Grand Est	-1%	Normandie
3%	Aquitaine	-30%	Côte d'Azur	31%	Centre-Val de Loire	7%	Aquitaine	7%	Grand Est	-11%	Alpes - Savoie	-1%	Côte d'Azur
2%	Île-de-France	-34%	Centre-Val de Loire	22%	Occitanie-Méditerranée	-4%	Île-de-France	-3%	Aquitaine	-15%	Aquitaine	0%	Auvergne
-1%	Centre-Val de Loire	-36%	Aquitaine	19%	Aquitaine	-7%	Centre-Val de Loire	-5%	Île-de-France	-15%	Pays de Loire	0%	Grand Est
-1%	Lyon - Aire urbaine	-43%	Pays de Loire	17%	Île-de-France	-24%	Occitanie-Méditerranée	-9%	Toulouse-Occitanie	-16%	Auvergne	1%	Toulouse-Occitanie
-12%	Toulouse-Occitanie	-43%	Toulouse-Occitanie	16%	Toulouse-Occitanie	-27%	Normandie	-17%	Bretagne	-19%	Lyon - Aire urbaine	2%	Centre-Val de Loire
-15%	Pays de Loire	-49%	Île-de-France	15%	Lyon - Aire urbaine	-27%	Grand Est	-20%	Pays de Loire	-21%	Île-de-France	5%	Alpes - Savoie
-18%	Alpes - Savoie	-53%	Normandie	7%	Pays de Loire	-59%	Lyon - Aire urbaine	-27%	Normandie	-21%	Normandie	5%	Occitanie-Méditerranée
-22%	Normandie	-55%	Lyon - Aire urbaine	0%	Normandie	-78%	Bretagne	-28%	Alpes - Savoie	-29%	Toulouse-Occitanie	5%	Aquitaine
-24%	Occitanie-Méditerranée	-62%	Grand Est	-16%	Alpes - Savoie	-92%	Alpes - Savoie	-45%	Occitanie-Méditerranée	-31%	Occitanie-Méditerranée	5%	Lyon - Aire urbaine
-55%	Grand Est	-74%	Occitanie-Méditerranée	-53%	Grand Est	0	Auvergne	-63%	Lyon - Aire urbaine	-31%	Centre-Val de Loire	8%	Bretagne

Stabilité de l'indicateur

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Île-de-France *

- **Les mises en ventes** (2 334 logements) au T1 2025 baissent de -5% par rapport au T1 2024.
- Pour la région, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -12,7% sur 12 mois (52 500 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -2% sur 12 mois (46 800 logements commencés) (Source État ici).

- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T1 2025 sur le marché francilien (4 094 unités) augmentent de +2% par rapport au T1 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** du T1 2025 (450 unités) sont en baisse de -49% par rapport au T1 2024. Elles ne représentent que 11% des ventes au détail du T1 2025, contre 22% au T1 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hause de +17% par rapport au T1 2024 avec 3 644 réservations.
- Au T1 2025, on comptabilise 2 164 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services).** Il s'agit d'une baisse de -4% par rapport au T1 2024. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -21%, et les ventes aux acteurs du LLI de -8%. Les ventes aux autres investisseurs institutionnels augmentent nettement, mais en raison de la faiblesse des ventes du T1 2024. Par ailleurs, elles ne représentent que moins de 10% des ventes en bloc totales de logements ordinaires.

- **L'offre commerciale** à la fin de ce T1 2025 s'établit à 15 164 unités, dont 14 634 appartements classiques. Cette offre baisse de -21% par rapport au T1 2024, et représente 12,4 mois de commercialisation contre 17,4 mois à la fin du T1 2024.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 685 € le m² au T1 2025, soit une baisse de -1,3% par rapport au T1 2024 (5 757 €). Après leur point haut du 1er 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** (140 logements) au T1 2025 sont en baisse de -15% par rapport au T1 2024.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -14,9% sur 12 mois (23 700 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +14,1% sur 12 mois (20 500 logements commencés) (Source État ici).

- **Les réservations nettes** du T1 2025 (157 unités) sont stables par rapport à celles du T1 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** (seulement 9 unités) baissent de -85% par rapport au T1 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 39% au T1 2024 à 6% au T1 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +56% (avec 148 réservations).
- Au T1 2025, on comptabilise seulement 93 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -63% par rapport au T1 2024. Les ventes aux acteurs du LLI sont le principal segment des ventes en bloc ce trimestre, mais baissent de -51%. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -86%.

- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 703 logements. Elle baisse de -12% par rapport au T1 2024. Le taux d'écoulement se situe à 22 mois de commercialisation contre 28,9 mois à la fin du T1 2024.

- **Le prix de vente moyen** au T1 2025 s'établit à 4 069 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en baisse de -3% par rapport au T1 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 T1 2025, les **mises en ventes** sont en forte hausse par rapport au T1 2024, et sont multipliées par 8, avec 162 lancements commerciaux.
- Pour l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, les autorisations de logements (tous types) baissent de -14,2% sur 12 mois (42 600 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +5,8% sur 12 mois (40 100 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (104 unités) augmentent de +35% par rapport au T1 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (52 unités) sont stables par rapport au T1 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 68% au T1 2024 à 50% au T1 2025 .
  - **Les ventes à occupants** ont doublé par rapport au T1 2024 (52 unités au T1 2025).

- **L'offre commerciale,** avec 665 logements disponibles à la fin du T1 2025, baisse de -16% par rapport au T1 2024. Cette offre représente 14,8 mois de commercialisation contre 21,7 mois à la fin du T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +38%, mais celle en construction baisse de -63%.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable. Il s'établit ainsi à 3 922 €/m² au T1 2025.

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Au T1 2025, 285 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -63% par rapport au T1 2024.

- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 554 unités, soit une légère baisse de -1% par rapport au T1 2024.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -55%, et représentent un volume de seulement 57 lots. Les investisseurs privés comptent pour 10% des réservations au T1 2025 contre 23% au T1 2024.
  - Les **ventes à occupants** augmentent de +15% avec 497 logements réservés au T1 2025.

- Les **ventes en bloc** représentent 143 logements au T1 2025. Il s'agit d'une baisse de -59% par rapport au T1 2024. Ces ventes sont uniquement à destination des bailleurs sociaux.

- **L'offre commerciale disponible** (4 135 logements) est en baisse de -19% par rapport au T1 2024. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 20,5 mois contre 28,5 mois au T1 2024. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -47%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 241 à 613 logements, soit 15% du volume total.
- **Le prix moyen** au T1 2025 est de 5 064 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +5,4% par rapport au T1 2024.

* Observatoire FPI Lyon : 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).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie *

- Au T1 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -28% par rapport au T1 2024 avec 744 lancements commerciaux.

- Les **réservations nettes** (816 unités) sont en baisse de -18% par rapport au T1 2024 (-57% sur Grenoble Métropole, -32% sur le Grand Genevois).
  - **Les ventes à investisseurs** (199 unités) baissent de -22%. Leur part dans les ventes au détail est de 24% au T1 2025 contre 26% au T1 2024.
  - **Les ventes à occupants** sont aussi en baisse de -16% avec 617 unités réservées au T1 2025.

- **L'offre commerciale,** avec 6 821 logements disponibles à la fin du T1 2025, est en baisse de -11% par rapport au T1 2024. Cette offre représente 22,4 mois de commercialisation contre 22,3 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -37%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 383 à 873 logements, soit 13% du volume total.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,9%. Il s'établit ainsi à 5 868 €/m². Le prix hausse sur le Grand Genevois à 5 497 €/m² (+1%), mais en baisse sur Grenoble Métropole à 4 159 €/m² (-12%).

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

* Observatoire FPI Alpes-Savoie

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie *

- Au T1 2025, **les mises en vente** baissent de -27% par rapport au T1 2024 avec 641 logements mis sur le marché (-18% sur Rouen Métropole, -62% sur Caen Métropole et -12% sur Le Havre Métropole).
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -9,6% sur 12 mois (14 500 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +12,2% sur 12 mois (13 000 logements commencés) (Source État ici).

- Avec 355 réservations au T1 2025, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -22% par rapport au T1 2024 (-1% sur Rouen Métropole, -10% sur Caen Métropole et -47% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations à investisseurs** (87 lots) sont en baisse de -53% (-23% sur Rouen Métropole, -33% sur Caen Métropole et -83% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (268 lots) sont stables par rapport au T1 2024 (+15% sur Rouen Métropole, +1% sur Caen Métropole et +35% sur Le Havre Métropole).

- **L'offre commerciale** baisse de -21% par rapport à la fin du T1 2024, avec 3 385 logements disponibles (-9% sur Rouen Métropole, -25% sur Caen Métropole et -51% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 19,3 mois de commercialisation contre 23,8 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -26%, et celle en cours de construction de -34%.

- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est baisse de -1,1% au T1 2025. Il s'établit à 4 093 €/m² ce trimestre (-4% sur Rouen Métropole à 3 886 €/m², -5% sur Caen Métropole à 3 775 €/m² et +21% sur Le Havre Métropole à 4 797 €/m²).

* Observatoire OLONN : Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse *

- Au T1 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -9% par rapport au T1 2024 avec 522 lancements commerciaux.
- Pour l'ensemble de la région Occitanie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -11,5% sur 12 mois (34 600 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +1,2% sur 12 mois (31 500 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (524 unités) sont en baisse de -12% par rapport au T1 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (160 unités) baissent de -43% au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 47% au T1 2024 à 31% au T1 2025 .
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +16% avec 364 unités.
- Au T1 2025, on comptabilise 255 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services),** soit une hausse de +155% par rapport au T1 2024. Ces ventes sont uniquement à destination des bailleurs sociaux (211) et des acteurs du LLI (44).

- **L'offre commerciale,** avec 2 462 logements disponibles à la fin du T1 2025, baisse de -29%. Cette offre représente 10,2 mois de commercialisation contre 15,7 mois à la fin du T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2%, et celle en construction de -53%.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +1,1%. Il s'établit ainsi à 4 467 €/m² au T1 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 T1 2025 sont en baisse de -45% par rapport au T1 2024, avec 465 lancements commerciaux (-35% sur la Métropole de Montpellier).

- Avec 393 réservations au T1 2025, **les réservations nettes** sont en baisse de -24% par rapport au T1 2024 (+40% sur la Métropole de Montpellier).
  - **les réservations à investisseurs** (seulement 63 unités) sont en baisse de -74% (+15% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 16% des ventes au détail contre 47% au T1 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +22% avec 330 réservations. La hausse est +53% sur la Métropole de Montpellier.

- **L'offre commerciale** est en baisse de -31% par rapport au T1 2024 avec 2 932 logements disponibles au T1 2025 (-28% sur la Métropole de Montpellier, -11% sur la CU de Perpignan et -49% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 13,5 mois de commercialisation, contre 21,9 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -10%, et celle en construction de -51%.

- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +5,2%. Il s'établit à 4 662 €/m² au T1 2025 (habitable, hors parking). Il est en baisse de -4% sur la CU de Perpignan à 3 991 €/m², mais en hausse de +1% sur la Métropole de Montpellier à 5 121 €/m², et de +1% sur la CA de Nîmes à 3 762 €/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 T1 2025, **les mises en vente** (949 lancements commerciaux) sont en baisse de -20% par rapport au T1 2024 (+14% sur Nantes Métropole et -12% sur Angers Métropole).
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -7,6% sur 12 mois (21 600 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9% sur 12 mois (19 000 logements commencés) (Source État ici).

- **Les réservations de logements neufs au détail** du T1 2025 (641 unités) baissent de -15% par rapport au T1 2024 (+17% sur Nantes Métropole, -44% sur Angers Métropole).
  - Avec 187 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -43% au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail est de 29% au T1 2025 contre 44% au T1 2024.
  - **Les réservations à occupants** (454 unités) augmentent de +7% au T1 2025.
- **Les ventes en bloc** sont en hausse de +17% par rapport au T1 2024 avec 520 ventes, dont 434 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -15% au T1 2025 : elle est constituée de 5 519 logements neufs disponibles (-18% sur Nantes Métropole, +14% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 20,8 mois de commercialisation, contre 26,9 mois à la fin du T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -12%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 193 à 460 logements, soit seulement 9% du volume total.

- Au T1 2025, **le prix de vente moyen** (4 307 €/m² habitable, hors parking) est en baisse de -3,4% par rapport au T1 2024 (+4% sur Nantes Métropole à 4 894 €/m², -8% sur Angers Métropole à 4 048 €/m², et +5% sur Le Mans Métropole à 4 340 €/m²).

* Observatoire OLOMA : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Centre-Val de Loire *

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELOR au T1 2025, les **mises en ventes** sont en hausse de +43% par rapport au T1 2024 avec 331 lancements commerciaux (-61% sur la Métropole de Tours, X6 sur la Métropole d'Orléans, et -88% sur la Métropole de Chartres).
- Pour la région Centre-Val de Loire, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -12,7% sur 12 mois (10 000 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +6,9% sur 12 mois (9 800 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (164 unités) sont stables par rapport au T1 2024 (+16% sur la Métropole de Tours, +17% sur la Métropole d'Orléans, et +6% sur la Métropole de Chartres).
  - **Les ventes à investisseurs** (53 unités) baissent de -34%. Leur part dans les ventes au détail passe de 48% au T1 2024 à 32% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** augmentent de +31% à 111 réservations nettes.

- **L'offre commerciale,** avec 1 802 logements disponibles à la fin du T1 2025, est en baisse de -31%. Cette offre représente 19,2 mois de commercialisation contre 25,7 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -29%, et celle en construction recule de -46%.
- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +2,2%. Il s'établit ainsi à 4 029 €/m² au T1 2025. Le prix du trimestre est à 4 145 €/m² (-4%) sur la Métropole de Tours, à 4 289 €/m² (+10%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 616 €/m² (-1%) sur la Métropole de Chartres.

* Observatoire OCELOR : Régions de Tours, Chartres et Orléans

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T1 2025 augmentent de +68% par rapport au T1 2024 (338 lancements commerciaux). En revanche, sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en baisse de -10% sur la période.

- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +5% par rapport au T1 2024 (277 logements). Cependant, sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en baisse de -28% sur la période.
  - **Les ventes à investisseurs** (128 unités au T1 2025) sont en baisse de -30% par rapport au T1 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 70% au T1 2024 à 46% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +87% par rapport au T1 2024 avec 149 unités réservées.

- Les **ventes en bloc** représentent 262 logements au T1 2025. Il s'agit d'une multiplication par 2,5 par rapport au T1 2024. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire (178 logements) restent le poste de ventes en bloc le plus important de ce trimestre.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -8% par rapport au T1 2024, avec 1 752 lots disponibles au T1 2025. Elle représente 19,5 mois de commercialisation, contre 25,9 mois au T1 2024.

- **Le prix de vente moyen** baisse de -0,5% dans le périmètre de l'OIH au T1 2025 par rapport au T1 2024. Il s'établit à 6 625 €/m² (habitable, hors parking). En revanche, il est en hausse de +0,8% sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 547 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T1 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -17% par rapport au T1 2024 avec 1 143 lancements commerciaux (-37% à Rennes Métropole).
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +4% sur 12 mois (24 900 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1,7% sur 12 mois (19 600 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (829 unités) enregistrent une hausse de +24% par rapport au T1 2024 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (+15% à Rennes Métropole).
  - **Les ventes à investisseurs** (234 unités) sont stables par rapport au T1 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 36% au T1 2024 à 28% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** avec 595 unités, sont en hausse de +39% par rapport au T1 2024.

- **L'offre commerciale,** avec 6 589 logements disponibles à la fin du T1 2025, est en baisse de -4% par rapport au T1 2024. Cette offre représente 22,7 mois de commercialisation contre 27,8 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +10%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 193 à 466 logements, soit seulement 8% du volume total.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2025 en Bretagne est en hausse de +8%, et s'établit à 4 742 €/m². Il est en hausse de +5% à Rennes Métropole (4 560 €/m²), et de +4% à Brest Métropole (4 592 €/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

→ La Réunion *

- Au T1 2025, les mises en vente, sont en baisse de -52% par rapport au T1 2024 avec 41 nouveaux logements lancés.
- Pour la région Réunion, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -16% sur 12 mois (5 800 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +9% sur 12 mois (5 700 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (4 unités) enregistrent une baisse de -91% par rapport au T1 2024.
  - Les ventes à investisseurs (3 unités) baissent de -80% au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 33% au T1 2024 à 75% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** baissent de -97% au T1 2025 par rapport au T1 2024 avec 1 logement.

- **L'offre commerciale,** avec 492 logements disponibles à la fin du T1 2025, a baissé de -21% par rapport au T1 2024. Cette offre représente 29,1 mois de commercialisation au T1 2025 contre 17,4 au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -64%, alors que celle en cours de construction augmente de +27%.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2025 est en hausse de +22,9%, et s'établit à 5 926 €/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

→ Grand Est *

- Au T1 2025, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en hausse de +7% par rapport au T1 2024 avec 625 lancements commerciaux.
- Pour la région Grand Est, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +6,2% sur 12 mois (24 400 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1,3% sur 12 mois (19 600 logements commencés) (Source État ici).

- Les **réservations nettes** (230 unités) enregistrent une baisse de -55% par rapport au T1 2024 (-63% sur le Grand Reims, -56% sur le Sillon Lorrain et -51% sur l'Eurométropole de Strasbourg).
  - **Les ventes à investisseurs** (53 unités) baissent de -62%. Leur part dans les ventes au détail passe de 27% au T1 2024 à 23% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -53% avec 177 unités réservées au T1 2025.
- **L'offre commerciale,** avec 3 613 logements disponibles au T1 2025, est en baisse de -11% par rapport au T1 2024. Cette offre représente 26,5 mois de commercialisation contre 23 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -22%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 310 à 754 logements, soit 22% du volume total.

- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2025 est stable. Il s'établit ainsi à 4 254 €/m². Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 983 €/m² (+18%) et sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 640 €/m² (+1%). En revanche, il est en baisse de -1% sur le Sillon Lorrain à 3 879 €/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 T1 2025, sur Dijon Métropole (EPCI) et sur Besançon EPCI, il n'y a aucune **mise en ventes**.
- Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -3,3% sur 12 mois (8 800 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,4% sur 12 mois (7 600 logements commencés) (Source État ici).
- Les **réservations nettes** (130 unités) sont en hausse de +86% au T1 2025 par rapport au T1 2024 sur Dijon EPCI. 14 réservations sont comptabilisées sur Besançon EPCI.
  - **Les ventes à investisseurs** (85 unités) baissent de +93%. Leur part dans les ventes au détail passe de 63% au T1 2024 à 65% au T1 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +73% avec 45 logements réservés au T1 2025.
- **L'offre commerciale,** avec 457 logements disponibles au T1 2025, baisse de -37% par rapport au T1 2024 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 11,9 mois de commercialisation contre 20,7 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -58% et celle en construction baisse de -52%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 29% du volume total.
- Par rapport au T1 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2025 augmente de +14% sur Dijon EPCI, et s'établit à 4 391 €/m². Il est à 3 785 €/m² (+9,4%) 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

→ Nouvelle Aquitaine *

- Au T1 2025, l**es mises en vente**, sont en baisse de -3% par rapport au T1 2024 avec 936 nouveaux logements lancés (-24% sur Bordeaux Métropole, +1% sur la CA du Pays Basque et +25% sur la CA de la Rochelle).
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont stables sur 12 mois (36 300 autorisations) à la fin du T1 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -3,2% sur 12 mois (29 000 logements commencés) (Source État ici).
- Au T1 2025, **les réservations nettes au détail** (831 unités) enregistrent une hausse de +3% par rapport au T1 2024 (+33% sur Bordeaux Métropole, -32% sur la CA du Pays Basque et +40% sur la CA de la Rochelle).
  - 143 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -36% (-53% sur Bordeaux Métropole, -13% sur la CA du Pays Basque et -30% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 17% des réservations au détail contre 28% au T1 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** (688 réservations) augmentent de +19% (+81% sur Bordeaux Métropole, -35% sur la CA du Pays Basque et +80 sur la CA de la Rochelle).

- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -15%, avec 5 378 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-22% sur Bordeaux Métropole, -25% sur la CA du Pays Basque et +12% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 18,7 mois de stock contre 23,2 mois au T1 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -7%, et celle en construction de -38%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente seulement 8% du volume total.
- **Le prix moyen** trimestriel est en hausse de +5,3% par rapport au T1 2024 pour s'établir à 5 036 €/m² (habitable, en libre et hors parking) sur la région. Sur la même période, il augmente de +2% sur Bordeaux Métropole (4 697 €/m²) et de +15% sur la CA du Pays Basque (6 067 €/m²), mais baisse de -4% sur la CA de La Rochelle (5 393 €/m²).

* Observatoire OISO : Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, secteur Bayonne-Anglet-Biarritz et CA de La Rochelle

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	▪ 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	▪ 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	▪ Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)
Offre	▪ 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 : – 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	▪ Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	▪ 30 du mois suivant le trimestre

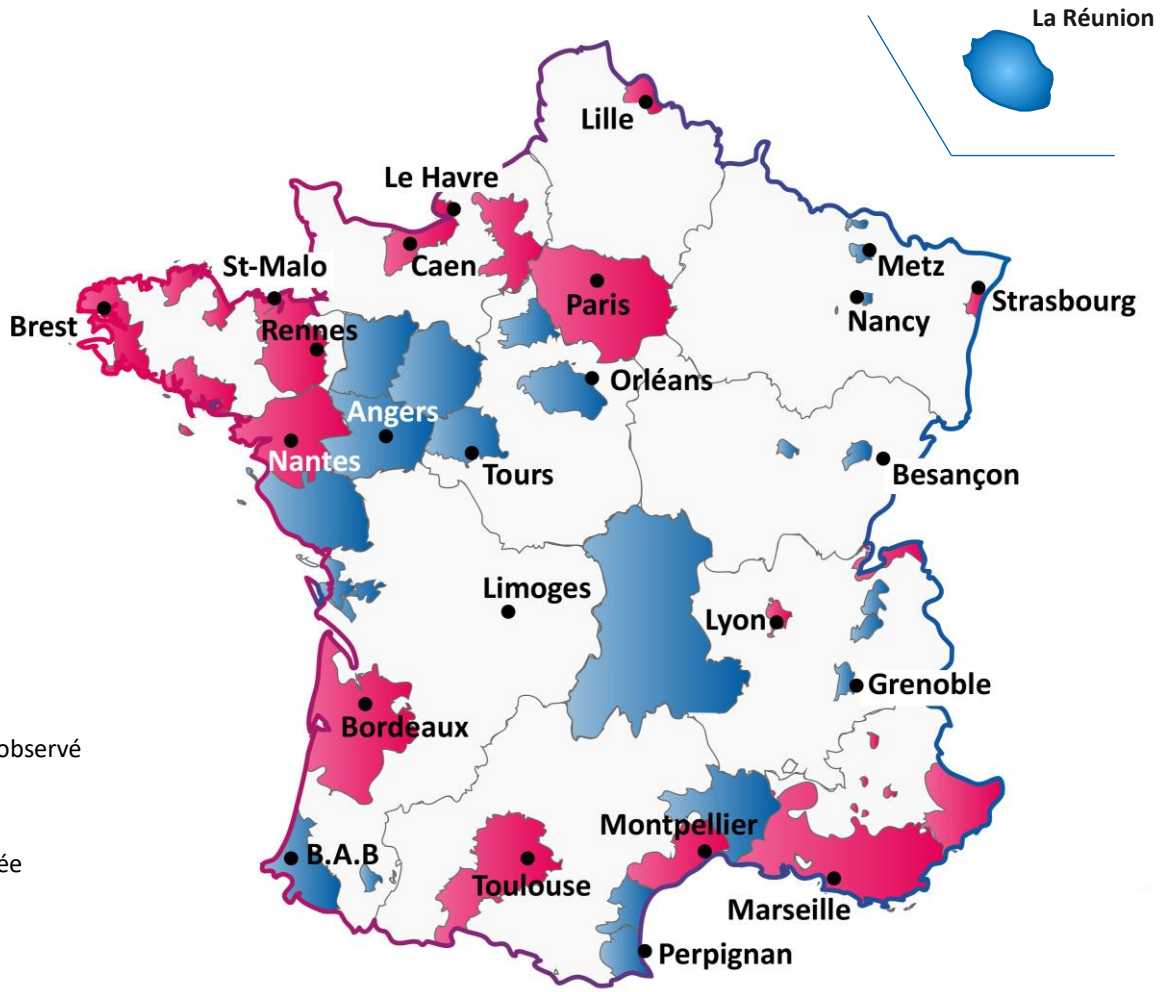
Lexique

Logements neufs	▪ 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)	▪ Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).
Ventes (ou réservations nettes)	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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
	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)
Adéquation	**Occitanie-Toulouse**	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Auvergne	ŒIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
	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	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole
	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
OIH	**Côte d'Azur, Corse**	Côte d'Azur	- Nice-Côte d'Azur
OIP	**Provence**	Provence	- 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

Zone de couverture de l'Observatoire*



Marché métropolitain observé
(> 1000 ventes / an

Aire de marché observée
(< 1000 ventes / an

* En 2025

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS