



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE  
12 février 2026

**DOSSIER DE PRESSE**

## **LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2025 et BILAN ANNUEL**

### **CONTACTS PRESSE**

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



→ Sommaire

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2025

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

# 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.

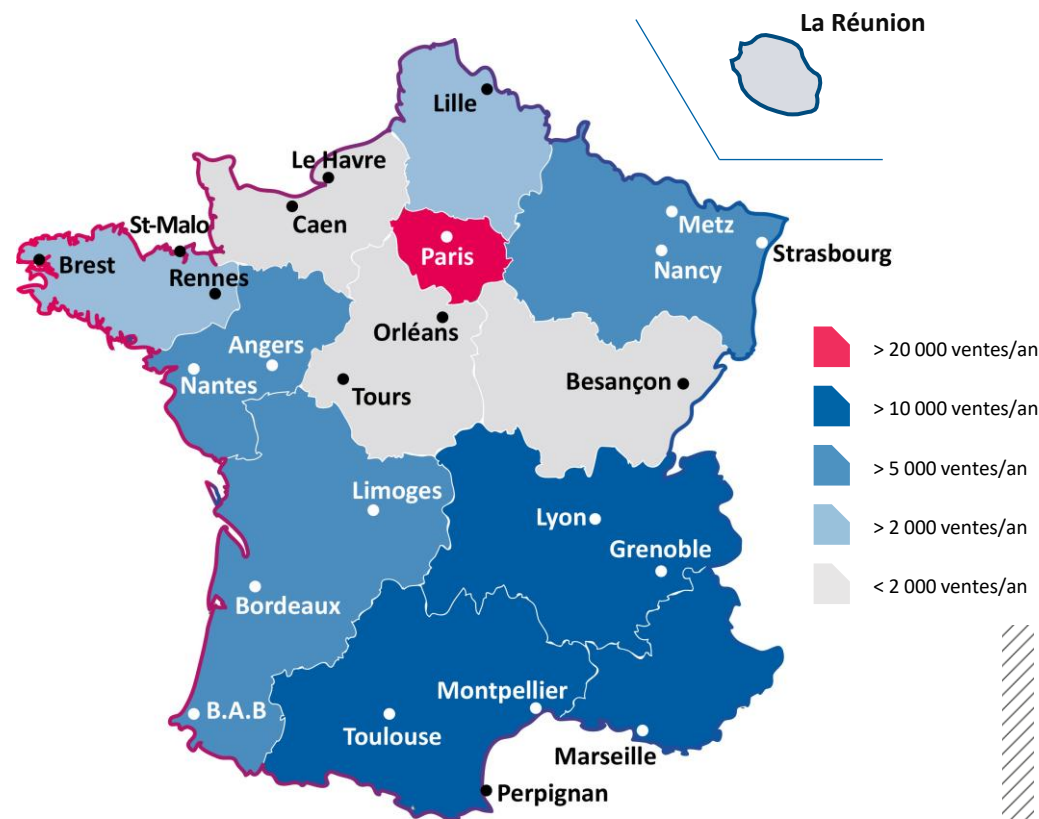
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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<sup>er</sup> 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	
	octobre – décembre 2025 / octobre – décembre 2024	octobre – décembre 2025	Source
Autorisations	+ 13 %	93 294	Sit@del2, données brutes
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 17 %	48 110	
Mises en Chantier	+ 22 %	103 020	Sit@del2, données brutes
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 13 %	56 812	

	T3-2025 (T2-2025)	T4-2025	Source	Mesure
PIB		+ 0,2 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+ 0,2 %	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)		+ 0,8 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 1,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,08%	<a href="#">Banque de France</a>	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	98,9 (99,8)	-	<a href="#">Observatoire Crédit Logement / CSA</a>	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	97,9 (96,5)	97,1	<a href="#">Insee</a>	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 056 (2 086)		<a href="#">Insee</a>	Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953

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

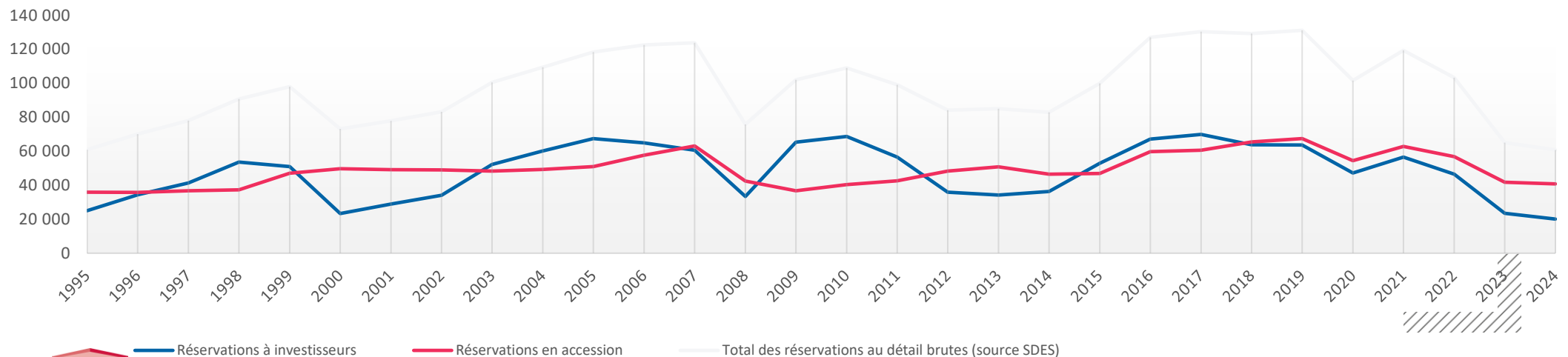
# Évolution des ventes brutes\* au détail par destination

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
	Quilès/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				2025	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2025 / T4 2024	2025 / 2024
Logements ordinaires au détail	57 779	13 723	15 161	13 505	15 588	57 977	13 765	13 860	11 392	10 696	49 713	-31,4%	-14,3%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	36 417	7 230	8 873	7 119	16 482	39 704	7 031	8 879	6 494	14 635	37 039	-11,2%	-6,7%
Résidences services vendues au détail*	5 600	1 100	2 300	1 100	1 300	5 800	900	2 100	1 100	1 500	5 600	+15,4%	-3,4%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>99 796</b>	<b>22 053</b>	<b>26 334</b>	<b>21 724</b>	<b>33 370</b>	<b>103 481</b>	<b>21 696</b>	<b>24 839</b>	<b>18 986</b>	<b>26 831</b>	<b>92 352</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-10,8%</b>
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(36%)	(33%)	(34%)	(33%)	(49%)	(38%)	(32%)	(36%)	(34%)	(55%)	(40%)		

\* Échantillon

→ Sur l'année 2025, les ventes totales de logements neufs baissent de **-10,8%** par rapport à 2024, et passent nettement sous les 100 000 logements.

Les ventes en bloc reculent de **-6,7%** sur l'année 2025. Cette baisse est imputable à tous les segments de ventes, notamment celles à destination des bailleurs sociaux et des acteurs du logement intermédiaire, et celles à destination des investisseurs institutionnels mais sur un plus faible volume.

# Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024				2024	2025				2025	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2025 / T4 2024	2025 / 2024
<b>Aux investisseurs (personnes physiques)</b>	<b>20 875</b>	4 125	5 195	4 867	5 197	<b>19 384</b>	2 356	2 795	2 364	1 954	<b>9 469</b>	<b>-62,4%</b>	<b>-51,1%</b>
Part dans le total des ventes au détail	(36%)	(30%)	(34%)	(36%)	(33%)	(34%)	(17%)	(20%)	(21%)	(18%)	(19%)		
<b>Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluse)</b>	<b>36 904</b>	9 598	9 966	8 638	10 391	<b>38 593</b>	11 409	11 065	9 028	8 742	<b>40 244</b>	<b>-15,9%</b>	<b>+4,3%</b>
Part dans le total des ventes au détail	(64%)	(70%)	(66%)	(64%)	(67%)	(67%)	(83%)	(80%)	(79%)	(82%)	(81%)		
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>57 779</b>	<b>13 723</b>	<b>15 161</b>	<b>13 505</b>	<b>15 588</b>	<b>57 977</b>	<b>13 765</b>	<b>13 860</b>	<b>11 392</b>	<b>10 696</b>	<b>49 713</b>	<b>-31,4%</b>	<b>-14,3%</b>
<b>Dont ventes au détail en TVA réduite</b>	<b>4 680</b>	1 372	1 516	1 486	1 403	<b>5 777</b>	1 789	1 663	1 367	1 390	<b>6 210</b>	<b>-0,9%</b>	<b>+7,5%</b>
Part dans les ventes en accession	(13%)	(14%)	(15%)	(17%)	(14%)	(15%)	(16%)	(15%)	(15%)	(16%)	(15%)		

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-14,3%** sur un an.

Sur l'année 2025, les ventes aux investisseurs particuliers chutent de moitié, et ne représentent plus que 19% de la globalité des réservations au détail, contre encore un tiers un an plus tôt. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants, qui représentent désormais 81% du marché au détail, progressent légèrement de **+4,3%**.

# Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2023	2024				2024	2025				2025	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2025 / T4 2024	2025 / 2024
Collectif	67 974	13 764	16 116	9 798	10 925	50 602	12 772	20 454	11 014	11 558	55 799	+5,8%	+10,3%
Individuel groupé	4 938	1 028	1 331	734	1 050	4 144	908	1 388	1 009	812	4 116	-22,7%	-0,7%
<b>Mises en vente (Total)</b>	<b>72 912</b>	<b>14 792</b>	<b>17 447</b>	<b>10 532</b>	<b>11 975</b>	<b>54 746</b>	<b>13 680</b>	<b>21 842</b>	<b>12 023</b>	<b>12 370</b>	<b>59 915</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+9,4%</b>

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs augmente de **+9,4%** par rapport à 2024, mais reste sur un volume particulièrement faible, sous les 60 000 logements.

Le niveau de mises en ventes reste à un point bas. Le léger rebond des autorisations est trop récent et insuffisant pour permettre une reprise durable des lancements commerciaux.

# Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

		2023	2024				2025				Variations
		T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T4 2025 / T4 2024
Source : FPI-France											
Logements Collectifs		95 961	91 254	89 903	83 522	77 678	75 959	82 351	81 378	82 155	+5,8%
dont :	En projet	42 843	39 723	40 462	36 770	33 953	34 877	40 879	39 818	38 707	+14%
	En chantier	49 160	47 600	44 760	41 658	35 958	34 274	33 433	33 321	32 321	-10%
	Livrés	3 958	3 931	4 681	5 094	7 766	6 809	8 039	8 240	11 127	+43%
Individuel Groupé		6 583	6 553	6 658	6 225	6 023	5 654	5 917	5 970	5 934	-1,5%
Offre Commerciale* (Total)		102 544	97 807	96 561	89 747	83 701	81 613	88 268	87 348	88 089	+5,2%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		21,3	21,4	21,9	19,7	17,3	16,9	18,7	19,2	21,3	

\* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale augmente de **+5,2%** par rapport au T4 2024 en raison principalement de la baisse des ventes, et de la légère reprise des lancements commerciaux.

L'offre commerciale de logements collectifs au T4 2025 est composée de :

- 47% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 39% de logements en cours de construction.
- 14% 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 m<sup>2</sup> habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2023	Source : FPI-France 2024				2024	2025				2025	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2025 / T4 2024	2025 / 2024
Régions	4 716 €	4 788 €	4 680 €	4 564 €	4 620 €	4 662 €	4 868 €	4 842 €	4 788 €	4 790 €	4 826 €	+3,7%	+3,5%
Île-de-France	5 667 €	5 761 €	5 459 €	5 596 €	5 615 €	5 667 €	5 720 €	5 780 €	5 766 €	5 763 €	5 754 €	+2,6%	+1,5%
France entière	4 984 €	5 131 €	4 930 €	4 869 €	4 910 €	4 979 €	5 194 €	5 162 €	5 070 €	5 122 €	5 143 €	+4,3%	+3,3%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France progressent de **+1,5%** à 5 754 €/m<sup>2</sup> en 2025. En revanche, les prix en régions augmentent (**+3,5%** à 4 826 €/m<sup>2</sup>) sur la même période. Au T4 2025, le prix d'un logement de 3 pièces (environ 65 m<sup>2</sup>) a crû de **+146 €/m<sup>2</sup>** en régions, mais a baissé de **-91 €/m<sup>2</sup>** en Île-de-France.

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

# Annexes

---

<b>Annexe 1</b>	<b>15</b>
-----------------	-----------

---

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

---

<b>Annexe 2</b>	<b>15</b>
-----------------	-----------

---

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

---

<b>Annexe 3</b>	<b>16</b>
-----------------	-----------

---

Prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés  
(hors parking, TVA au taux normal)

---

<b>Annexe 4</b>	<b>17</b>
-----------------	-----------

---

Évolutions des différents indicateurs entre 2024 et 2025

---

## Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T4 2024					T4 2025				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	151 939 €	209 755 €	289 167 €	416 555 €	631 062 €	159 287 €	202 719 €	297 838 €	455 610 €	646 899 €
Île-de-France	208 134 €	270 020 €	357 240 €	442 596 €	642 824 €	214 861 €	262 080 €	351 325 €	473 172 €	778 914 €
France entière	168 743 €	227 126 €	312 312 €	427 432 €	639 328 €	188 305 €	224 847 €	319 918 €	465 376 €	719 868 €

## Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m²)	Source : FPI-France T4 2024					T4 2025				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m²	44 m²	65 m²	89 m²	118 m²	27 m²	44 m²	65 m²	90 m²	115 m²
Île-de-France	31 m²	46 m²	65 m²	84 m²	104 m²	31 m²	45 m²	65 m²	84 m²	109 m²
France entière	29 m²	45 m²	65 m²	87 m²	111 m²	29 m²	44 m²	65 m²	87 m²	112 m²

# Annexe 3 : prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Intercommunalités (Périmètre retenu, sauf mention contraire)	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions
	T4 2024	T4 2025	T4 2025 / T4 2024	2024	2025	2025 / 2024
Reims	4 148 €	4 798 €	+15,7%	4 264 €	4 695 €	+10,1%
Le Havre	4 138 €	4 011 €	-3,1%	4 105 €	4 448 €	+8,4%
Lyon (AU)	4 856 €	5 278 €	+8,7%	4 797 €	5 101 €	+6,3%
Dijon	3 821 €	3 617 €	-5,3%	3 618 €	3 823 €	+5,7%
Orléans	4 087 €	4 450 €	+8,9%	4 015 €	4 242 €	+5,7%
Strasbourg	4 640 €	4 847 €	+4,5%	4 533 €	4 751 €	+4,8%
Annecy	6 279 €	6 499 €	+3,5%	6 336 €	6 618 €	+4,5%
Caen	3 917 €	4 218 €	+7,7%	3 889 €	4 052 €	+4,2%
Tours	4 224 €	4 557 €	+7,9%	4 236 €	4 375 €	+3,3%
Nantes	4 731 €	4 700 €	-0,6%	4 695 €	4 817 €	+2,6%
Montpellier	5 135 €	5 081 €	-1,0%	5 064 €	5 175 €	+2,2%
La Rochelle	5 475 €	5 921 €	+8,1%	5 333 €	5 421 €	+1,7%
Île-de-France (Région)	5 615 €	5 763 €	+2,6%	5 667 €	5 754 €	+1,5%
Lille (SCOT)	4 022 €	4 319 €	+7,4%	4 107 €	4 169 €	+1,5%
Rouen	4 179 €	4 153 €	-0,6%	4 038 €	4 086 €	+1,2%
Rennes	4 566 €	4 617 €	+1,1%	4 567 €	4 620 €	+1,2%
Nice	6 769 €	6 926 €	+2,3%	6 752 €	6 818 €	+1,0%
Bordeaux	4 575 €	4 583 €	+0,2%	4 544 €	4 562 €	+0,4%
Clermont-Ferrand	4 197 €	4 196 €	-0,0%	4 066 €	4 069 €	+0,1%
Le Mans	4 511 €	4 553 €	+0,9%	4 433 €	4 424 €	-0,2%
Grenoble	3 903 €	4 287 €	+9,9%	4 277 €	4 211 €	-1,5%
Brest	4 190 €	4 078 €	-2,7%	4 373 €	4 303 €	-1,6%
Toulouse (AU)	4 563 €	4 374 €	-4,1%	4 487 €	4 395 €	-2,1%
Angers	4 408 €	4 108 €	-6,8%	4 301 €	4 113 €	-4,4%
Laval	3 570 €	3 416 €	-4,3%	3 506 €	3 321 €	-5,3%



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

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgs ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
Source : FPI-France													
6%	Bretagne	-22%	Alpes - Savoie	77%	Côte d'Azur	14%	Toulouse-Occitanie	49%	Île-de-France	18%	Pays de Loire	-2%	Pays de Loire
-4%	Côte d'Azur	-39%	Bretagne	38%	Bretagne	13%	Grand Est	48%	Grand Est	16%	Île-de-France	-2%	Toulouse-Occitanie
-6%	Aquitaine	-40%	Normandie	31%	Occitanie-Méditerranée	10%	Côte d'Azur	38%	Lyon - Aire urbaine	16%	Grand Est	-2%	Auvergne
-6%	Pays de Loire	-40%	Île-de-France	20%	Pays de Loire	10%	Occitanie-Méditerranée	19%	Côte d'Azur	12%	Lyon - Aire urbaine	2%	Île-de-France
-7%	Normandie	-40%	Grand Est	20%	Normandie	5%	Pays de Loire	13%	Pays de Loire	6%	Bretagne	2%	Aquitaine
-8%	Île-de-France	-43%	Pays de Loire	17%	Aquitaine	3%	Île-de-France	5%	Aquitaine	5%	Alpes - Savoie	3%	Bretagne
-8%	Lyon - Aire urbaine	-51%	Côte d'Azur	17%	Centre-Val de Loire	-2%	Normandie	4%	Alpes - Savoie	1%	Aquitaine	3%	Centre-Val de Loire
-15%	Alpes - Savoie	-55%	Aquitaine	17%	Auvergne	-27%	Aquitaine	-1%	Bretagne	-4%	Auvergne	3%	Occitanie-Méditerranée
-26%	Occitanie-Méditerranée	-57%	Lyon - Aire urbaine	9%	Lyon - Aire urbaine	-30%	Alpes - Savoie	-3%	Auvergne	-5%	Occitanie-Méditerranée	4%	Normandie
-34%	Grand Est	-71%	Centre-Val de Loire	7%	Toulouse-Occitanie	-38%	Bretagne	-9%	Normandie	-5%	Normandie	5%	Côte d'Azur
-36%	Toulouse-Occitanie	-72%	Toulouse-Occitanie	1%	Île-de-France	-50%	Centre-Val de Loire	-11%	Occitanie-Méditerranée	-7%	Toulouse-Occitanie	6%	Grand Est
-37%	Centre-Val de Loire	-73%	Occitanie-Méditerranée	-13%	Alpes - Savoie	-50%	Lyon - Aire urbaine	-24%	Toulouse-Occitanie	-19%	Côte d'Azur	6%	Lyon - Aire urbaine
-46%	Auvergne	-78%	Auvergne	-32%	Grand Est	-50%	Auvergne	-28%	Centre-Val de Loire	-24%	Centre-Val de Loire	8%	Alpes - Savoie

# 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** (2 556 logements) au T4 2025 augmentent de +7% par rapport au T4 2024, et de +49% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour l'Île-de-France, sur les 12 derniers mois à fin décembre 2025, les autorisations de construction de logements (tous types en CVS-CJO) ont progressé de 19% (63 444) et les mises en chantier de 13% (46 926 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T4 2025 sur le marché francilien (2 953 unités) baissent de -19% par rapport au T4 2024, et de -8% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** du T4 2025 (384 unités) sont en baisse de -44% par rapport au T4 2024. Elles ne représentent plus que 13% des ventes au détail du T3 2025, contre 19% au T4 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -12% par rapport au T4 2024 avec 2 569 réservations.
- En 2025, on comptabilise 11 887 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une hausse de +3% par rapport à 2024. Les ventes aux bailleurs sociaux baissent de -8%, alors que les ventes aux acteurs du LLI augmentent de +11%. Dans un volume moindre, les ventes aux autres investisseurs institutionnels augmentent +21%. Les ventes aux acteurs du LLI représentent le poste de ventes en bloc de logements ordinaires le plus important en 2025 devant les ventes aux bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T4 2025 s'établit à 19 212 unités, dont 18 550 appartements classiques. Cette offre augmente de +16% par rapport au T4 2024, et représente 17 mois de commercialisation contre 13,5 mois à la fin du T4 2024.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 763 € le m<sup>2</sup> au T4 2025, soit une hausse de +2,6% par rapport au T4 2024 (5 615 €). Les prix franciliens sont restés plutôt stables durant l'année 2025.

\* Observatoire CAPEM

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (153 logements) au T4 2025 sont en hausse de +56% par rapport au T4 2024, mais en baisse de -8% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour le Nord, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +27,4% sur 12 mois (12 600 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -4,9% sur 12 mois (8 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T4 2025 (96 unités) sont en baisse de -68% par rapport à celles du T4 2024, et de -41% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** (13 unités) baissent de -90% par rapport au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 42% au T4 2024 à seulement 14% au T4 2025.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -52% (avec 83 réservations).
- Au T4 2025, on comptabilise 379 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une hausse de +24% par rapport au T4 2024. Les ventes aux bailleurs sociaux augmentent de +13%, et représentent la moitié des ventes en bloc.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 610 logements. Elle est en hausse de +6% par rapport au T4 2024. Le taux d'écoulement se situe à 33,5 mois de commercialisation contre 18,7 mois à la fin du T4 2024.
- **Le prix de vente moyen** au T4 2025 s'établit à 4 319 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en hausse de +7,4% par rapport au T4 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 T4 2025, les **mises en ventes** sont en hausse de +21% par rapport au T4 2024, avec 135 lancements commerciaux, mais baissent de -3% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour le Puy-de-Dôme, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +49,6% sur 12 mois (4 400 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -34% sur 12 mois (2 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** sont inexistantes au T4 2024, et baissent de -46% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (75 unités) en 2025 sont en baisse de -78% par rapport à 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 66% en 2024 à 27% en 2025 .
  - **Les ventes à occupants** en 2025 sont en hausse de +17% par rapport à 2024 (201 unités en 2025).
- **L'offre commerciale**, avec 603 logements disponibles à la fin du T4 2025, baisse de -4% par rapport au T4 2024. Cette offre représente 26,2 mois de commercialisation contre 14,8 mois à la fin du T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -9%, et celle en construction de -5%.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -4,3%. Il s'établit ainsi à 3 912 €/m<sup>2</sup> au T4 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 T4 2025, 381 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -23% par rapport au T4 2024, mais d'une hausse de +38% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour le Rhône, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +45,8% sur 12 mois (11 200 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -3,8% sur 12 mois (6 500 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 446 unités, soit une baisse de -37% par rapport au T4 2024, de -8% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -69%, et représentent un volume de seulement 60 lots. Les investisseurs privés comptent pour 13% des réservations au T4 2025 contre 28% au T4 2024.
  - Les **ventes à occupants** baissent de -24% avec 386 logements réservés au T4 2025.
- Les **ventes en bloc** représentent 261 logements au T4 2025. Il s'agit d'une baisse de -24% par rapport au T4 2024. Ces ventes sont très majoritairement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** (4 716 logements) est en hausse de +12% par rapport au T4 2024. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 24,9 mois contre 20,6 mois au T4 2024. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +33%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 512 à 703 logements, soit 16% du volume total.
- Le **prix moyen** au T4 2025 est de 5 278 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +8,7% par rapport au T4 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 T4 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -24% par rapport au T4 2024 avec 480 lancements commerciaux, mais en hausse de +4% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour l'Isère, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +24,9% sur 12 mois (8 000 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -7,2% sur 12 mois (4 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (793 unités) sont en baisse de -30% par rapport au T4 2024 (-48% sur Grenoble Métropole, -49% sur le Grand Genevois), de -15% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - Les **ventes à investisseurs** (165 unités) baissent de -41%. Leur part dans les ventes au détail est de 21% au T4 2025 contre 25% au T4 2024.
  - Les **ventes à occupants** sont en baisse de -27% avec 628 unités réservées au T4 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 7 252 logements disponibles à la fin du T4 2025, est en hausse de +5% par rapport au T4 2024. Cette offre représente 26,1 mois de commercialisation contre 21,1 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -8%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 698 à 1 668 logements, soit 24% du volume total.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +12,2%. Il s'établit ainsi à 5 566 €/m<sup>2</sup>. Le prix augmente sur le Grand Genevois à 5 547 €/m<sup>2</sup> (+5%), sur Grenoble Métropole à 4 287 €/m<sup>2</sup> (+10%), et sur le Grand Annecy à 6 499 €/m<sup>2</sup> (+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 T4 2025, **les mises en vente** baissent de -27% par rapport au T4 2024 avec 376 logements (-16% sur Rouen Métropole, -42% sur Caen Métropole et -69% sur Le Havre Métropole) et de -9% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour la Seine-Maritime, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +10,2% sur 12 mois (6 000 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +16,3% sur 12 mois (4 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 516 réservations au T4 2025, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -15% par rapport au T4 2024 (+18% sur Rouen Métropole, -17% sur Caen Métropole et -51% sur Le Havre Métropole), et de -7% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** (201 lots) sont en baisse de -19% (+10% sur Rouen Métropole, -13% sur Caen Métropole et -66% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (315 lots) sont en baisse de -11% par rapport au T4 2024 (+25% sur Rouen Métropole, -20% sur Caen Métropole et -30% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -5% par rapport à la fin du T4 2024, avec 3 330 logements disponibles (+1% sur Rouen Métropole, -16% sur Caen Métropole et stable sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 19,3 mois de commercialisation contre 18,9 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en hausse de +13%, et celle en cours de construction baisse de -21%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est hausse de +2,4% au T3 2025. Il s'établit à 4 224 €/m<sup>2</sup> ce trimestre (-1% sur Rouen Métropole à 4 153 €/m<sup>2</sup>, +8% sur Caen Métropole à 4 2018 €/m<sup>2</sup> et -3% sur Le Havre Métropole à 4 011 €/m<sup>2</sup>).

\* 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 T4 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -16% par rapport au T4 2024 avec 531ancements commerciaux, et de -24% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour la Haute-Garonne, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +12,8% sur 12 mois (9 900 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -16,2% sur 12 mois (7 600 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (423 unités) sont en baisse de -48% par rapport au T4 2024, et de -36% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (91 unités) baissent de -79% au T4 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 53% au T4 2024 à 22% au T4 2025 .
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -13% avec 332 unités.
- Au T4 2025, on comptabilise 888 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -36% par rapport au T4 2024. Ces ventes sont majoritairement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale**, avec 2 430 logements disponibles à la fin du T4 2025, baisse de -7%. Cette offre représente 14,9 mois de commercialisation contre 10,3 mois à la fin du T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +10%, mais celle en construction baisse -16%.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -4,1%. Il s'établit ainsi à 4 374 €/m<sup>2</sup> au T4 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 T4 2025 sont en hausse de +2% par rapport au T4 2024, avec 744 lancements commerciaux (-25 sur la Métropole de Montpellier), mais en baisse de -11% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour l'Hérault, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +24,5% sur 12 mois (9 500 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -8,2% sur 12 mois (6 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 471 réservations au T4 2025, **les réservations nettes** sont en baisse de -37% par rapport au T4 2024 (-33% sur la Métropole de Montpellier), et de -26% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **les réservations à investisseurs** (88 unités) sont en baisse de -77% (-81% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 19% des ventes au détail contre 52% au T4 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +7% avec 383 réservations, et de +8% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -5% par rapport au T4 2024 avec 3 402 logements disponibles au T4 2025 (+7% sur la Métropole de Montpellier, -20% sur la CU de Perpignan et -20% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 19,7 mois de commercialisation, contre 15,3 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +7%, mais celle en construction baisse de -25%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +2,9%. Il s'établit à 4 535 €/m<sup>2</sup> au T4 2025 (habitable, hors parking). Il est en baisse de -1% sur la CU de Perpignan à 3 899 €/m<sup>2</sup>, de -1% sur la Métropole de Montpellier à 5 081 €/m<sup>2</sup>, et en hausse de +21% sur la CA de Nîmes à 4 468 €/m<sup>2</sup>.

\* 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 T4 2025, **les mises en vente** (1 135ancements commerciaux) sont en hausse de +52% par rapport au T4 2024 (+21% sur Nantes Métropole et -26% sur Angers Métropole), et de +13% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour la Loire-Atlantique, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +42,6% sur 12 mois (10 100 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +5,7% sur 12 mois (7 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T4 2025 (751 unités) baissent de -22% par rapport au T4 2024 (-40% sur Nantes Métropole, -13% sur Angers Métropole), et de -6% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - Avec 172 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -54% au T3 2025. Leur part dans les ventes au détail est de 23% au T4 2025 contre 39% au T4 2024.
  - **Les réservations à occupants** (579 unités) sont stables au T4 2025.
- **Les ventes en bloc** sont stables par rapport au T4 2024 avec 947 ventes, dont 780 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +18% au T4 2025 : elle est constituée de 6 459 logements neufs disponibles (+7% sur Nantes Métropole, +7% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 24,5 mois de commercialisation, contre 19,5 mois à la fin du T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +44%, tandis que celle déjà livrée (stock dur) passe de 311 à 474 logements, soit seulement 8% du volume total.
- Au T4 2025, **le prix de vente moyen** (4 195 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est en baisse -6,5% par rapport au T4 2024 (-1% sur Nantes Métropole à 4 700 €/m<sup>2</sup>, -7% sur Angers Métropole à 4 108 €/m<sup>2</sup>, et +1% sur Le Mans Métropole à 4 553 €/m<sup>2</sup>).

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Grand Est \*

- Au T4 2025, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont multipliées par 6 par rapport au T4 2024 avec 313 lancements commerciaux, et augmentent de +48% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour le Bas-Rhin, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +17,6% sur 12 mois (7 700 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +9,1% sur 12 mois (6 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (301 unités) enregistrent une baisse de -43% par rapport au T4 2024 (-88% sur le Grand Reims, -65% sur le Sillon Lorrain et -14% sur l'Eurométropole de Strasbourg), et de -34% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (92 unités) baissent de -45%. Leur part dans les ventes au détail passe de 32% au T4 2024 à 31% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -42% avec 209 unités réservées au T4 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 3 980 logements disponibles au T4 2025, est en hausse de +16% par rapport au T4 2024. Cette offre représente 37,1 mois de commercialisation contre 21,1 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +25%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 497 à 9112 logements, soit 24% du volume total.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2025 est en hausse de +4,5%. Il s'établit ainsi à 4 436 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 798 €/m<sup>2</sup> (+16%), sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 847 €/m<sup>2</sup> (+4%), et en baisse de -1% sur le Sillon Lorrain à 3 910 €/m<sup>2</sup>.
- 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 T4 2025, sur Dijon Métropole (EPCI), les **mises en ventes** sont multipliées par 3 (39 lots) par rapport au T4 2024, mais baissent de -41% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024. Sur Besançon EPCI, il n'y a aucune mise en ventes.
- Pour la Côte-d'Or, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +18,8% sur 12 mois (2 300 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -5,4% sur 12 mois (1 500 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (51 unités) sont en baisse de -60% au T4 2025 par rapport au T4 2024 sur Dijon EPCI, et de -13% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024. Seulement 8 réservations sont comptabilisées au T4 2025 sur Besançon EPCI.
  - **Les ventes à investisseurs** (13 unités) baissent de -81%. Leur part dans les ventes au détail passe de 52% au T4 2024 à 25% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -38% avec 38 logements réservés au T4 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 400 logements disponibles au T4 2025, baisse de -25% par rapport au T4 2024 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 15 mois de commercialisation contre 17,4 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -78% et celle en construction baisse de -21%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 45% du volume total.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2025 baisse de -5,3% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 617 €/m<sup>2</sup>. Il est à 3 949 €/m<sup>2</sup> (+9,6%) 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'OCELORE au T4 2025, les **mises en ventes** sont en baisse de -72% par rapport au T4 2024 avec 85ancements commerciaux (-13% sur la Métropole de Tours, -77% sur la Métropole d'Orléans), et de -28% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour le Loiret, les autorisations de logements (tous types) baissent de -6,1% sur 12 mois (3 200 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +66,8% sur 12 mois (2 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (117 unités) sont en baisse de -63% par rapport au T4 2024 (-60% sur la Métropole de Tours, -46% sur la Métropole d'Orléans, et -68% sur la Métropole de Chartres), et de -37% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (36 unités) baissent de -83%. Leur part dans les ventes au détail passe de 68% au T4 2024 à 31% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** baissent de -18% à 81 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 462 logements disponibles à la fin du T4 2025, est en baisse de -24%. Cette offre représente 24 mois de commercialisation contre 19,8 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -39%, et celle en construction recule de -17%.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +7,5%. Il s'établit ainsi à 4 279 €/m<sup>2</sup> au T4 2025. Le prix du trimestre est à 4 557 €/m<sup>2</sup> (+8%) sur la Métropole de Tours, à 4 450 €/m<sup>2</sup> (+9%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 752 €/m<sup>2</sup> (+1%) sur la Métropole de Chartres.

\* Observatoire OCELORE : Régions de Tours, Chartres et Orléans

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Nouvelle Aquitaine \*

- Au T4 2025, les **mises en vente**, sont en baisse de -7% par rapport au T4 2024 avec 951 nouveaux logements lancés (+2% sur Bordeaux Métropole, -51% sur la CA du Pays Basque et triple sur la CA de la Rochelle), mais en hausse de +5% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour la Gironde, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +21,3% sur 12 mois (13 700 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +18,7% sur 12 mois (9 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Au T4 2025, les **réservations nettes au détail** (685 unités) enregistrent une baisse de -31% par rapport au T4 2024 (-40% sur Bordeaux Métropole, -43% sur la CA du Pays Basque et -39% sur la CA de la Rochelle), et de -6% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - 83 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -76% (-80% sur Bordeaux Métropole, -80% sur la CA du Pays Basque et -74% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 12% des réservations au détail contre 34% au T4 2024.
  - Les **réservations à propriétaires occupants** (602 réservations) baissent de -7% (-10% sur Bordeaux Métropole, -38% sur la CA du Pays Basque et -4% sur la CA de la Rochelle).
- L'**offre commerciale de logements** est en hausse de +1%, avec 5 660 logements disponibles à la fin de ce trimestre (+8% sur Bordeaux Métropole, -2% sur la CA du Pays Basque et +9% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 20,8 mois de stock contre 19,5 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +6%, et celle en construction baisse de -11%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente seulement 10% du volume total.
- Le **prix moyen** trimestriel est en hausse de +1,2% par rapport au T4 2024 pour s'établir à 4 860 €/m<sup>2</sup> (habitable, en libre et hors parking) sur la région. Sur la même période, il est stable sur Bordeaux Métropole (4 583 €/m<sup>2</sup>), mais augmente de +8% sur la CA de La Rochelle (5 921 €/m<sup>2</sup>) et de +4% sur la CA du Pays Basque (5 784 €/m<sup>2</sup>).

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

# Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

## → Bretagne \*

- Au T3 2025, les **mises en ventes** sont en hausse de +3% par rapport au T4 2024 avec 1 411ancements commerciaux (+37% à Rennes Métropole), et de -28% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour l'Ille-et-Vilaine, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +36,5% sur 12 mois (10 700 autorisations) à la fin du T4 2025 ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (785 unités) enregistrent une baisse de -19% par rapport au T4 2024 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-24% à Rennes Métropole, et -50% à Brest Métropole), mais une hausse de +6% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (184 unités) sont en baisse de -52% par rapport au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 40% au T4 2024 à 23% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** avec 601 unités, sont en hausse de +3% par rapport au T4 2024.
- **L'offre commerciale**, avec 6 843 logements disponibles à la fin du T4 2025, est en hausse de +6% par rapport au T4 2024. Cette offre représente 23 mois de commercialisation contre 23,1 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 362 à 473 logements, soit seulement 8% du volume total.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2025 en Bretagne est en hausse de +0,9%, et s'établit à 4 516 €/m². Il est stable à Rennes Métropole (4 617 €/m²), et baisse de -3% à Brest Métropole (4 078 €/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 T4 2025, les mises en ventes sont en baisse de -22% par rapport au T4 2024 avec 50ancements commerciaux, mais en hausse de +11% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
- Pour la Réunion, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +2,5% sur 12 mois (6 200 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +2,7% sur 12 mois (6 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (72 unités) enregistrent une baisse de -9% par rapport au T4 2024, mais une hausse de +23% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024.
  - Les ventes à investisseurs (10 unités) baissent de -62% au T4 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 33% au T4 2024 à 14% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** augmentent de +17% au T4 2025 par rapport au T4 2024 avec 62 logements.
- **L'offre commerciale**, avec 293 logements disponibles à la fin du T4 2025, a baissé de -39% par rapport au T4 2024. Cette offre représente 12 mois de commercialisation au T4 2025 contre 24,1 mois au T4 2024. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -39%, et celle en cours de construction de -52%.
- Par rapport au T4 2024, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2025 est en hausse de +13,5% par rapport au T4 2024. Il s'établit à 5 611 €/m<sup>2</sup> 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 T4 2025 doublent par rapport au T4 2024 (351ancements commerciaux), et augmentent de +19% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024. Sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en hausse de +83% par rapport au T4 2024.
- Pour les Alpes-Maritimes, les autorisations de logements (tous types) baissent de -14,7% sur 12 mois (4 400 autorisations) à la fin du T4 2025. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +17,2% sur 12 mois (4 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes au détail** sont en baisse de -29% par rapport au T4 2024 (178 logements), et de -4% sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024. Sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en baisse de -39% par rapport au T4 2024.
  - **Les ventes à investisseurs** (29 unités au T4 2025) sont en baisse de -78% par rapport au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 54% au T4 2024 à seulement 16% au T4 2025.
  - **Les ventes à occupants** augmentent de +27% par rapport au T4 2024 avec 149 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** représentent 1 447 logements en 2025. Il s'agit d'une hausse de +10% par rapport à 2024. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire (1 236 logements) restent le poste de ventes en bloc le plus important de cette année. Il est en hausse de +46%.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -19% par rapport au T4 2024, avec 1 445 lots disponibles au T4 2025. Elle représente 17 mois de commercialisation, contre 20,2 mois au T4 2024.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +12,9% dans le périmètre de l'OIH au T4 2025 par rapport au T4 2024. Il s'établit à 7 212 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Il est en hausse de +1% sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 926 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OIH

# 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

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

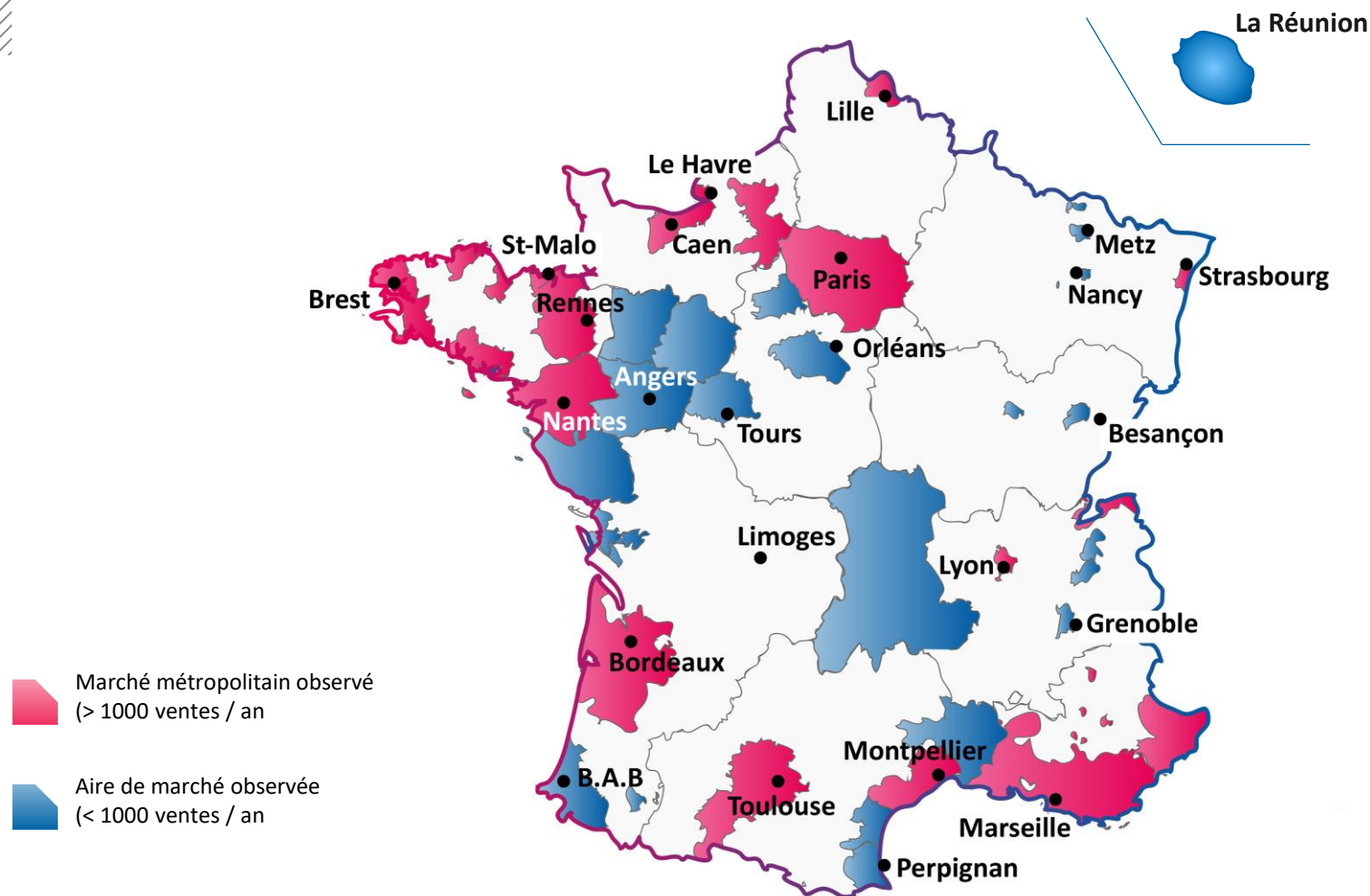
# Lexique

<b>Logements neufs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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). Les réhabilitations à neuf sont comptabilisées.</li> </ul>
<b>Mises en vente (ou lancement commerciaux)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).</li> </ul>
<b>Ventes (ou réservations nettes)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Vente en bloc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,...).</li> </ul>
<b>Résidences avec services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Vente au détail des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Offre commerciale des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Délai d'écoulement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Prix des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le prix au m<sup>2</sup> habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.</li> </ul>

# 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	OCEJOR	- 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](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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