



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
12 mai 2026

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1^{ER} TRIMESTRE 2026

CONTACTS PRESSE

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



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1^{ER} TRIMESTRE 2026

| | |
|---|-----------|
| Présentation de l'Observatoire de la FPI | 3 |
| Analyse de conjoncture | 6 |
| Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière | 7 |
| Évolution des ventes au détail par destination | 8 |
| Total des ventes de logements neufs | 9 |
| Ventes au détail de logements ordinaires | 10 |
| Mises en vente de logements ordinaires | 11 |
| Offre commerciale des logements ordinaires | 12 |
| Prix de vente des logements collectifs | 13 |
| Annexes | 14 |
| Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions | 18 |
| Note méthodologique | 36 |

Présentation de l'Observatoire de la FPI

Présentation de l'Observatoire de la FPI

Depuis 2009, la FPI a développé son **propre outil de suivi de la conjoncture du marché national des logements neufs**. Fait par et pour des professionnels de l'immobilier, reconnu par l'Administration publique, il s'appuie sur les **Observatoires régionaux en lien avec les Chambres de la FPI et de l'UNAM**, et permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels.

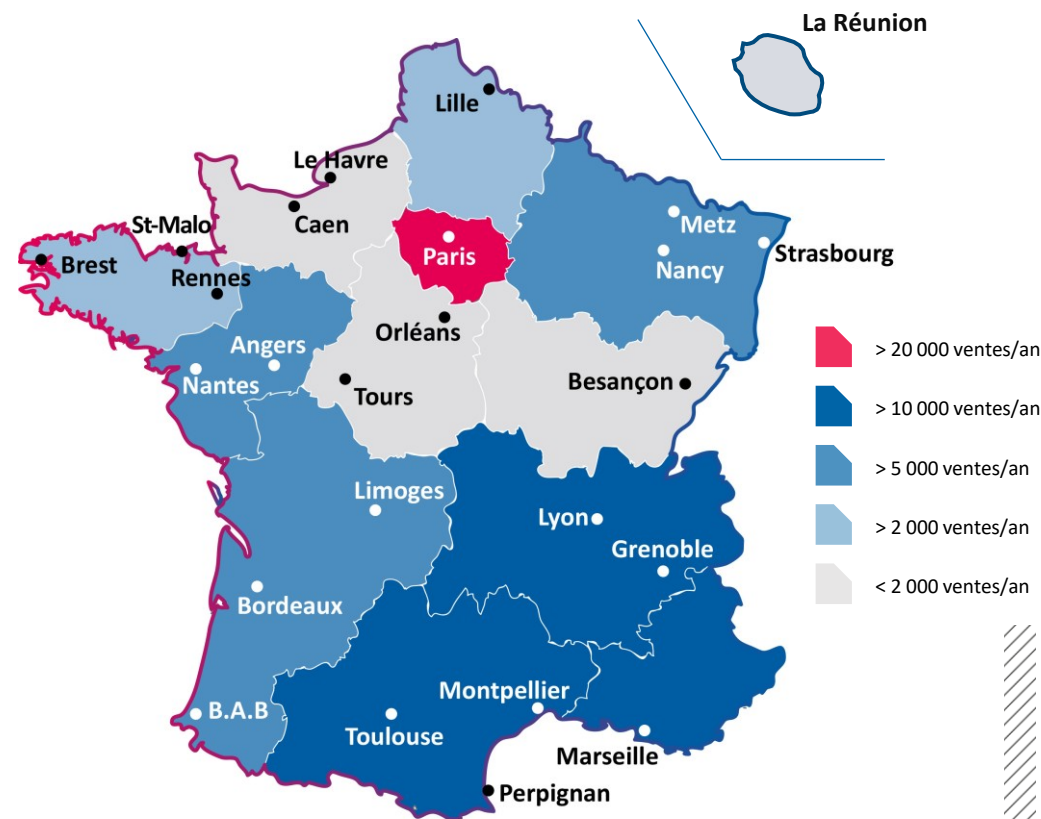
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

Le champ d'observation de l'Observatoire FPI dépasse largement le cadre des seuls adhérents FPI puisqu'il agrège **les données de tous les producteurs de logements collectifs et individuels groupés sur les territoires observés** (cf. note méthodologique à la fin du document).

En constante progression, le taux de couverture depuis 2015 est d'environ 90% du marché métropolitain des logements neufs (80% en 2011).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

Marchés régionaux*



* Période 2014-2020 / Source : Observatoire FPI

Précision méthodologique

Depuis le T4 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie et a basculé, pour l'ensemble des données qu'il suit, dans un système d'actualisation des données passées (dit « données en date réelle »).

En pratique, cette méthode implique de modifier *ex post* les données fournies pour les trimestres précédents, pour tenir compte des ajustements de variables (réservations, mises en vente etc.) opérés par les maîtres d'œuvre des observatoires régionaux. C'est par exemple le cas lorsqu'ils comptabilisent *a posteriori* des mises en vente rattachables à un trimestre donné mais repérées plus tard.

Ce changement a deux conséquences :

- il traduit mieux l'exhaustivité des marchés et les tendances locales
- il peut donner des résultats sensiblement différents d'un système de données « en date de prise en compte », puisqu'il a tendance à majorer les chiffres passés.

Analyse de conjoncture

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

| | Variations | 2026 | | Source | Mesure |
|--|---|---------------------|--|--------------------------|---|
| | janvier – mars 2026 / janvier – mars 2025 | janvier – mars 2026 | | | |
| Autorisations | + 29 % | 103 363 | | Sit@del2, données brutes | |
| Pour les logements Collectifs (Total) | + 28 % | 50 393 | | | |
| Mises en Chantier | + 36 % | 75 511 | | Sit@del2, données brutes | |
| Pour les logements Collectifs (Total) | + 36 % | 34 230 | | | |
| | T4-2025 (T3-2025) | T1-2026 | Source | | |
| PIB | | 0 % | Insee | | Variations t/t-1, données CVS-CJO* |
| FBCF - Construction (Investissement - PIB) | | - 1,5 % | Insee | | Variations t/t-1, données CVS-CJO |
| Activité dans la Construction (Production Branche) | | - 1,3 % | Insee | | Variations t/t-1, données CVS-CJO |
| Inflation (indice des prix à la consommation : IPC) | | + 2,2 % | Insee | | Glissement annuel en % Base 100 : année 2015 |
| FBCF - Ménages (Investissement - PIB) | | - 0,7 % | Insee | | Variations t/t-1, données CVS-CJO |
| Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations) | | 3,23 % | Banque de France | | Mensuel |
| Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf) | 98,1 (99,4) | 98 | Observatoire Crédit Logement / CSA | | Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs |
| Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction) | 96,4 (97,9) | 96 | Insee | | Moyenne de longue période (100) |
| Indice du coût de la construction (ICC) | 2 058 (2 056) | | Insee | | Indice base 100 au 4 ^e trimestre 1953 |

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

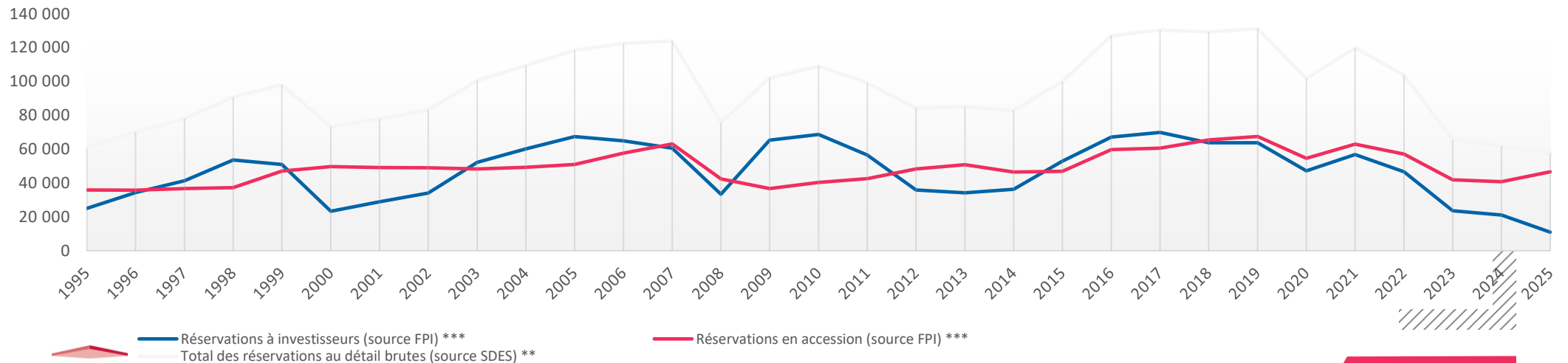
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

Évolution des ventes brutes* au détail par destination (source : SDES, FPI-France)

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|--------------------|---------------------|--------|--------|------------|--------|--------|--------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------|---------|---------|-------------------|--------|------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| | 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 | 130 377 | 129 220 | 131 203 | 101 732 | 119 686 | 103 658 | 65 484 | 61 779 | 57 608 |
| 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 | 69 858 | 63 775 | 63 742 | 47 170 | 56 725 | 46 646 | 23 574 | 21 005 | 10 946 |
| 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 | 60 519 | 65 445 | 67 461 | 54 562 | 62 961 | 57 012 | 41 910 | 40 774 | 46 662 |
| 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% | 34% | 19% |

*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 | 2024 | 2025 | | | | 2025 | 2026 | Variations | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | | T1 | T1 2026 / T1 2025 |
| Logements ordinaires au détail | 57 977 | 13 837 | 14 181 | 11 642 | 11 940 | 51 600 | 12 337 | -10,8% | -13,8% |
| Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS) | 39 704 | 6 786 | 8 655 | 6 871 | 15 483 | 37 795 | 4 413 | -35% | -9,8% |
| Résidences services vendues au détail* | 5 800 | 1 600 | 2 100 | 1 500 | 1 500 | 6 700 | 2 300 | +43,8% | +17,5% |
| Total des ventes de logements neufs | 103 481 | 22 223 | 24 936 | 20 013 | 28 923 | 96 095 | 19 050 | -14,3% | -10,4% |
| Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes | (38%) | (31%) | (35%) | (34%) | (54%) | (39%) | (23%) | | |

* Échantillon

** [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Au T1 2026, les ventes totales de logements neufs baissent de **-14,3%** par rapport à T1 2025, et passent sous les 20 000 logements. Les ventes en bloc reculent de **-35%** au T1 2026. Cette baisse est imputable à tous les segments de ventes, notamment celles à destination des acteurs du logement intermédiaire. En revanche, celles à destination des investisseurs institutionnels mais sur un plus faible volume, sont en nette hausse.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

| Source : FPI-France | 2024 | 2025 | | | | 2025 | 2026 | Variations | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | T1 | T1 2026 / T1 2025 | 12 mois glissants* |
| Aux investisseurs (personnes physiques) | 19 384 | 2 484 | 2 996 | 2 567 | 2 381 | 10 427 | 3 049 | +22,8% | -38% |
| Part dans le total des ventes au détail | (33%) | (18%) | (21%) | (22%) | (20%) | (20%) | (25%) | | |
| Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses) | 38 593 | 11 353 | 11 185 | 9 075 | 9 559 | 41 173 | 9 288 | -18,2% | -3,1% |
| Part dans le total des ventes au détail | (67%) | (82%) | (79%) | (78%) | (80%) | (80%) | (75%) | | |
| Total des ventes nettes au détail | 57 977 | 13 837 | 14 181 | 11 642 | 11 940 | 51 600 | 12 337 | -10,8% | -13,8% |
| Dont ventes au détail en TVA réduite | 5 777 | 1 660 | 1 844 | 1 397 | 1 552 | 6 453 | 1 234 | -25,7% | -0,6% |
| Part dans les ventes en accession | (15%) | (15%) | (16%) | (15%) | (16%) | (16%) | (13%) | | |

* [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Les réservations nettes au détail baissent de **-10,8 %** au T1 2026.

Au T1 2026, les ventes aux investisseurs particuliers augmentent légèrement en volume. Leur part représente 25% de la globalité des réservations au détail, contre encore un tiers fin 2024. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants baissent nettement de **-18,2%**. Elles représentent 75% du marché au détail.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

| Source : FPI-France | 2024 | 2025 | | | | 2025 | 2026 | Variations | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | | T1 | T1 2026 / T1 2025 |
| Collectif | 50 602 | 13 487 | 21 233 | 11 892 | 13 034 | 59 646 | 10 499 | -22,2% | +12,6% |
| Individuel groupé | 4 144 | 936 | 1 389 | 1 038 | 889 | 4 252 | 1 150 | +22,9% | +10,2% |
| Mises en vente (Total) | 54 746 | 14 423 | 22 622 | 12 930 | 13 923 | 63 898 | 11 649 | -19,2% | +12,4% |

* [T2 2025-T1 2026] / [T2 2024-T1 2025]

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs baisse nettement de **-19,2%** par rapport au T1 2025, et reste sur un volume particulièrement faible.

Le récent rebond des autorisations est erratique et insuffisant pour permettre une reprise durable des lancements commerciaux.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

| | | 2024 | 2025 | | | | 2026 | Variations |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| | | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T1 2026 / T1 2025 |
| Source : FPI-France | | | | | | | | |
| Logements Collectifs | | 77 678 | 74 536 | 81 512 | 81 023 | 81 022 | 78 661 | +5,5% |
| dont : | En projet | 33 953 | 34 965 | 41 803 | 41 276 | 39 984 | 37 217 | +6% |
| | En chantier | 35 958 | 33 491 | 32 874 | 32 722 | 32 527 | 32 285 | -4% |
| | Livrés | 7 766 | 6 080 | 6 835 | 7 025 | 8 512 | 9 159 | +51% |
| Individuel Groupé | | 6 023 | 5 628 | 5 808 | 5 871 | 5 701 | 4 567 | -18,9% |
| Offre Commerciale* (Total) | | 83 701 | 80 164 | 87 320 | 86 894 | 86 723 | 83 228 | +3,8% |
| Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement** | | 17,3 | 16,6 | 18,3 | 18,9 | 20,2 | 19,9 | |

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale augmente de **+3,8%** par rapport au T1 2025 en raison de la baisse des ventes, et de la légère reprise des lancements commerciaux durant l'année 2025.

L'offre commerciale de logements collectifs au T1 2026 est composée de :

- 47% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 41% de logements en cours de construction.
- 12% de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 7%.

Prix de vente moyen des logements collectifs

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

| | 2024 | Source : FPI-France 2025 | | | | 2025 | 2026 | Variations | |
|----------------|---------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|-------------------|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | | T1 | T1 2026 / T1 2025 |
| Régions | 4 662 € | 4 844 € | 4 815 € | 4 755 € | 4 764 € | 4 798 € | 4 859 € | +0,3% | +2,9% |
| Île-de-France | 5 667 € | 5 737 € | 5 795 € | 5 815 € | 5 655 € | 5 749 € | 5 862 € | +2,2% | +1,4% |
| France entière | 4 979 € | 5 177 € | 5 135 € | 5 061 € | 5 056 € | 5 113 € | 5 209 € | +0,6% | +2,7% |

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France progressent de **+2,2%** à 5 862 €/m² au T1 2026. En revanche, les prix en régions restent stables (**+0,3%** à 4 859 €/m²) sur la même période. Au T1 2026, le prix d'un logement de 3 pièces (environ 65 m²) a crû de **+77 €/m²** en régions, mais de **+748 €/m²** en Île-de-France.

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 m ² habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal) | |
| Annexe 4 | 17 |
| Évolutions des différents indicateurs entre T1 2026 et T1 2025 | |

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

| Prix de vente moyen (en €) | Source : FPI-France T1 2025 | | | | | T1 2026 | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces |
| Régions | 144 832 € | 215 989 € | 301 998 € | 438 727 € | 839 870 € | 141 871 € | 209 901 € | 304 584 € | 465 737 € | 761 881 € |
| Île-de-France | 218 395 € | 269 235 € | 353 015 € | 470 568 € | 702 990 € | 205 003 € | 263 520 € | 401 635 € | 535 415 € | 661 605 € |
| France entière | 174 421 € | 237 769 € | 324 416 € | 455 826 € | 758 949 € | 166 096 € | 230 025 € | 342 809 € | 499 134 € | 715 995 € |

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

| Surface habitable (en m ²) | Source : FPI-France T1 2025 | | | | | T1 2026 | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces |
| Régions | 27 m ² | 44 m ² | 66 m ² | 88 m ² | 120 m ² | 26 m ² | 44 m ² | 65 m ² | 89 m ² | 115 m ² |
| Île-de-France | 31 m ² | 45 m ² | 65 m ² | 84 m ² | 107 m ² | 31 m ² | 45 m ² | 65 m ² | 85 m ² | 105 m ² |
| France entière | 29 m² | 45 m² | 65 m² | 86 m² | 112 m² | 28 m² | 44 m² | 65 m² | 87 m² | 111 m² |

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

(Hors parking, TVA au taux normal)

| Intercommunalités (Périmètre retenu, sauf mention contraire) | Prix de vente au m ² (hors parking) | | Évolutions | Source : FPI-France | Prix de vente au m ² (hors parking) | | Évolutions |
|---|---|---------|----------------------|---------------------|---|---------|----------------|
| | T1 2025 | T1 2026 | T1 2026 / T1 2025 | | 2024 | 2025 | 2025 / 2024 |
| Caen | 3 884 € | 4 400 € | +13,3% | | 3 889 € | 4 022 € | +3,4% |
| Annecy | 6 404 € | 7 052 € | +10,1% | | 6 336 € | 6 601 € | +4,2% |
| Angers | 4 065 € | 4 458 € | +9,7% | | 4 301 € | 4 112 € | -4,4% |
| Tours | 4 244 € | 4 610 € | +8,6% | | 4 236 € | 4 385 € | +3,5% |
| Lille (SCOT) | 4 076 € | 4 316 € | +5,9% | | 4 107 € | 4 160 € | +1,3% |
| Nice | 6 547 € | 6 866 € | +4,9% | | 6 752 € | 6 818 € | +1,0% |
| Strasbourg | 4 728 € | 4 912 € | +3,9% | | 4 533 € | 4 840 € | +6,8% |
| Île-de-France (Région) | 5 737 € | 5 862 € | +2,2% | | 5 667 € | 5 749 € | +1,4% |
| Reims | 4 311 € | 4 380 € | +1,6% | | 4 264 € | 4 614 € | +8,2% |
| Montpellier | 5 138 € | 5 183 € | +0,9% | | 5 064 € | 5 205 € | +2,8% |
| Laval | 3 333 € | 3 362 € | +0,8% | | 3 506 € | 3 400 € | -3,0% |
| Lyon (AU) | 4 988 € | 4 992 € | +0,1% | | 4 797 € | 5 035 € | +5,0% |
| Toulouse (AU) | 4 440 € | 4 438 € | -0,0% | | 4 487 € | 4 440 € | -1,0% |
| Clermont-Ferrand | 3 984 € | 3 972 € | -0,3% | | 4 066 € | 4 079 € | +0,3% |
| Brest | 4 656 € | 4 641 € | -0,3% | | 4 373 € | 4 309 € | -1,5% |
| Rennes | 4 579 € | 4 539 € | -0,9% | | 4 567 € | 4 635 € | +1,5% |
| Grenoble | 4 213 € | 4 159 € | -1,3% | | 4 277 € | 4 228 € | -1,1% |
| Rouen | 3 937 € | 3 858 € | -2,0% | | 4 038 € | 4 134 € | +2,4% |
| Orléans | 4 248 € | 4 153 € | -2,2% | | 4 015 € | 4 298 € | +7,1% |
| Le Havre | 4 864 € | 4 743 € | -2,5% | | 4 105 € | 4 457 € | +8,6% |
| Aix-Marseille Métropole | 5 292 € | 4 981 € | -5,9% | | 5 561 € | 5 326 € | -4,2% |
| Nantes | 4 845 € | 4 538 € | -6,4% | | 4 695 € | 4 807 € | +2,4% |
| Le Mans | 4 402 € | 4 115 € | -6,5% | | 4 433 € | 4 424 € | -0,2% |
| Dijon | 3 984 € | 3 670 € | -7,9% | | 3 618 € | 3 830 € | +5,9% |

Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre T1 2026 et T1 2025

| Ventes au détail totales | | Ventes à investisseurs | | Ventes à occupants | | Ventes en bloc (Lgts ordinaires) | | Mises en vente | | Offre commerciale | | Prix | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------------|------|------------------------|
| 31% | Côte d'Azur | >100% | Normandie | 80% | Côte d'Azur | >100% | Grand Est | 40% | Lyon - Aire urbaine | 23% | Île-de-France | -9% | Aquitaine |
| 19% | Grand Est | >100% | Grand Est | -1% | Bretagne | >100% | Alpes - Savoie | 29% | Bretagne | 19% | Lyon - Aire urbaine | -4% | Provence |
| 12% | Pays de Loire | 63% | Pays de Loire | -2% | Toulouse-Occitanie | 68% | Occitanie-Méditerranée | 22% | Côte d'Azur | 15% | Pays de Loire | -4% | Pays de Loire |
| 11% | Normandie | 38% | Occitanie-Méditerranée | -3% | Pays de Loire | -11% | Bretagne | 10% | Toulouse-Occitanie | 7% | Bretagne | -3% | Bretagne |
| 6% | Toulouse-Occitanie | 30% | Toulouse-Occitanie | -7% | Grand Est | -23% | Île-de-France | 3% | Normandie | 3% | Grand Est | -2% | Occitanie-Méditerranée |
| 2% | Bretagne | 27% | Île-de-France | -7% | Centre-Val de Loire | -26% | Lyon - Aire urbaine | -8% | Pays de Loire | 2% | Alpes - Savoie | -2% | Auvergne |
| -3% | Occitanie-Méditerranée | 24% | Provence | -10% | Occitanie-Méditerranée | -31% | Aquitaine | -16% | Auvergne | 1% | Auvergne | 0% | Toulouse-Occitanie |
| -16% | Centre-Val de Loire | 10% | Bretagne | -17% | Normandie | -48% | Côte d'Azur | -20% | Alpes - Savoie | -1% | Occitanie-Méditerranée | 0% | Lyon - Aire urbaine |
| -19% | Alpes - Savoie | 9% | Aquitaine | -20% | Alpes - Savoie | -66% | Pays de Loire | -32% | Occitanie-Méditerranée | -2% | Toulouse-Occitanie | 2% | Normandie |
| -21% | Lyon - Aire urbaine | -1% | Lyon - Aire urbaine | -23% | Lyon - Aire urbaine | -88% | Normandie | -38% | Île-de-France | -8% | Provence | 2% | Île-de-France |
| -22% | Auvergne | -13% | Auvergne | -27% | Auvergne | -90% | Provence | -39% | Centre-Val de Loire | -9% | Normandie | 3% | Centre-Val de Loire |
| -23% | Île-de-France | -15% | Alpes - Savoie | -29% | Île-de-France | -91% | Centre-Val de Loire | -41% | Grand Est | -17% | Côte d'Azur | 4% | Grand Est |
| -30% | Aquitaine | -26% | Côte d'Azur | -36% | Aquitaine | -93% | Toulouse-Occitanie | -57% | Provence | -20% | Centre-Val de Loire | 5% | Alpes - Savoie |
| -32% | Provence | -28% | Centre-Val de Loire | -40% | Provence | NS | Auvergne | -64% | Aquitaine | -25% | Aquitaine | 16% | Côte d'Azur |

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** (2 153 logements) au T1 2026 baissent de -38% par rapport au T1 2025.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T1 2026 sur le marché francilien (3 246 unités) baissent de -23% par rapport au T1 2025.
 - **Les réservations à investisseurs** du T1 2026 (584 unités, dont **29 en dispositif Jeanbrun**) sont en hausse de +27% par rapport au T1 2025. Elles représentent 18% des ventes au détail du T1 2026, contre 11% au T1 2025.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -29% par rapport au T1 2025 avec 2 662 réservations.
- Au T1 2026, on comptabilise 1 659 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une baisse de -23% par rapport au T1 2025. Les ventes aux bailleurs sociaux restent stables, alors que les ventes aux acteurs du LLI baissent de -69%. Dans un volume moindre, les ventes aux autres investisseurs institutionnels augmentent de +43%.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T1 2026 s'établit à 19 447 unités, dont 18 782 appartements classiques. Cette offre augmente de +23% par rapport au T1 2025, et représente 18,4 mois de commercialisation contre 12,8 mois à la fin du T1 2025.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 862 € le m² au T1 2026, soit une hausse de +2,2% par rapport au T1 2025 (5 737 €). 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** (135 logements) au T1 2026 sont en baisse de -29% par rapport au T1 2025.
- Pour le Nord, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +32,7% sur 12 mois (13 800 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,9% sur 12 mois (8 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T1 2026 (223 unités) sont en hausse de +38% par rapport à celles du T1 2025.
 - **Les réservations à investisseurs** (35 unités) quadruplent par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 5% au T1 2025 à 16% au T1 2026.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +22% (avec 188 réservations).
- Au T1 2026, on comptabilise 54 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -63% par rapport au T1 2025. Les ventes aux bailleurs sociaux augmentent de +21%, et représentent la quasi-totalité des ventes en bloc.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 675 logements. Elle est en hausse de +5% par rapport au T1 2025. Le taux d'écoulement se situe à 30,3 mois de commercialisation contre 19,7 mois à la fin du T1 2025.
- **Le prix de vente moyen** au T1 2026 s'établit à 4 316 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en hausse de +5,9% par rapport au T1 2025.

* 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 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -16% par rapport au T1 2025, avec 144 lancements commerciaux.
- Pour le Puy-de-Dôme, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +55,4% sur 12 mois (4 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +8,1% sur 12 mois (3 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** baissent de -22% au T1 2026 (75 logements) par rapport au T1 2025.
 - **Les ventes à investisseurs** (28 unités) au T1 2026 sont en baisse de -13% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 33% au T1 2025 à 37% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** au T1 2026 sont en baisse de -27% par rapport au T1 2025 (47 unités au T1 2026).
- **L'offre commerciale**, avec 554 logements disponibles à la fin du T1 2026, augmente de +1% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 35 mois de commercialisation contre 12,5 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -4%, et celle en construction de -9%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -2%. Il s'établit ainsi à 3 905 €/m² au T1 2026.

* 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 T1 2026, 588 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +40% par rapport au T1 2025.
- Pour le Rhône, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +68,3% sur 12 mois (12 400 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de +13,5% sur 12 mois (6 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 525 unités, soit une baisse de -21% par rapport au T1 2025.
 - Les **ventes aux investisseurs** sont stables, et représentent un volume de seulement 74 lots. Les investisseurs privés comptent pour 14% des réservations au T1 2026 contre 11% au T1 2025.
 - Les **ventes à occupants** baissent de -23% avec 451 logements réservés au T1 2026.
- Les **ventes en bloc** représentent 106 logements au T1 2026. Il s'agit d'une baisse de -26% par rapport au T1 2025. Ces ventes sont très majoritairement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** (4 448 logements) est en hausse de +19% par rapport au T1 2025. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 23,4 mois contre 17,5 mois au T1 2025. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +54%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 430 à 661 logements, soit 16% du volume total.
- Le **prix moyen** au T1 2026 est de 4 992 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il est stable par rapport au T1 2025.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie *

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -20% par rapport au T1 2025 avec 605 lancements commerciaux.
- Pour l'Isère, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +37,8% sur 12 mois (8 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -8,8% sur 12 mois (4 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (798 unités) sont en baisse de -19% par rapport au T1 2025 (-48% sur Grenoble Métropole, -13% sur le Grand Genevois).
 - **Les ventes à investisseurs** (188 unités) baissent de -15%. Leur part dans les ventes au détail est de 24% au T1 2026 contre 23% au T1 2025.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -20% avec 610 unités réservées au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 6 364 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en hausse de +2% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 22,5 mois de commercialisation contre 19,1 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -15%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 668 à 1 272 logements, soit 21% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,5%. Il s'établit ainsi à 6 001 €/m². Le prix augmente sur le Grand Genevois à 5 541 €/m² (+1%), sur Grenoble Métropole à 4 159 €/m² (-1%), et sur le Grand Annecy à 7 052 €/m² (+10%).

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 2026, **les mises en vente** augmentent de +3% par rapport au T1 2025 avec 584 logements (-64% sur Rouen Métropole, +82% sur Caen Métropole et -70% sur Le Havre Métropole).
- Pour la Seine-Maritime, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +16,4% sur 12 mois (5 500 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +9,3% sur 12 mois (3 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 534 réservations au T1 2026, **les réservations nettes au détail** enregistrent une hausse de +11% par rapport au T1 2025 (+27% sur Rouen Métropole, +10% sur Caen Métropole et -23% sur Le Havre Métropole).
 - **Les réservations à investisseurs** (218 lots) doublent par rapport au T1 2025 (+50% sur Rouen Métropole, X2 sur Caen Métropole et X3 sur Le Havre Métropole).
 - **Les réservations en accession** (316 lots) sont en baisse de -17% par rapport au T1 2025 (+19% sur Rouen Métropole, -20% sur Caen Métropole et -65% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -9% par rapport à la fin du T1 2025, avec 3 114 logements disponibles (-23% sur Rouen Métropole, +8% sur Caen Métropole et +5% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 16,1 mois de commercialisation contre 18,2 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -4%, et celle en cours de construction de -10%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est hausse de +2,1% au T1 2026. Il s'établit à 4 284 €/m² ce trimestre (-2% sur Rouen Métropole à 3 858 €/m², +13% sur Caen Métropole à 4 400 €/m² et -2% sur Le Havre Métropole à 4 743 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse *

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en hausse de +10% par rapport au T1 2025 avec 708ancements commerciaux.
- Pour la Haute-Garonne, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +35,4% sur 12 mois (11 200 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -20,7% sur 12 mois (6 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (612 unités) sont en hausse de +6% par rapport au T1 2025.
 - **Les ventes à investisseurs** (193 unités) augmentent de +30% au T1 2026. Leur part dans les ventes au détail passe de 26% au T1 2025 à 32% au T1 2026 .
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -2% avec 419 unités.
- **L'offre commerciale**, avec 2 595 logements disponibles à la fin du T1 2026, baisse de -2%. Cette offre représente 14,3 mois de commercialisation contre 10,5 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +18%, mais celle en construction baisse -15%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable. Il s'établit ainsi à 4 438 €/m² au T1 2026.

* 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 2026 sont en baisse de -32% par rapport au T1 2025, avec 448 lancements commerciaux (-62 sur la Métropole de Montpellier).
- Pour l'Hérault, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +23,9% sur 12 mois (9 600 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +12% sur 12 mois (8 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 466 réservations au T1 2026, **les réservations nettes** sont en baisse de -3% par rapport au T1 2025 (-18% sur la Métropole de Montpellier).
 - **les réservations à investisseurs** (94 unités) sont en hausse de +38% (-40% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 20% des ventes au détail contre 14% au T1 2025.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** baissent de -10% avec 372 réservations, et de -13% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -1% par rapport au T1 2025 avec 3 328 logements disponibles au T1 2026 (stable sur la Métropole de Montpellier, +3% sur la CU de Perpignan et +7% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 19,2 mois de commercialisation, contre 14,6 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -5%, et celle en construction de -6%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en baisse de -2,1%. Il s'établit à 4 557 €/m² au T1 2026 (habitable, hors parking). Il est en baisse de -3% sur la CU de Perpignan à 4 062 €/m², en hausse de +1% sur la Métropole de Montpellier à 5 183 €/m², et de +3% sur la CA de Nîmes à 3 821 €/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 2026, **les mises en vente** (1 024 lancements commerciaux) sont en baisse de -8% par rapport au T1 2025 (-72% sur Nantes Métropole et double sur Angers Métropole).
- Pour la Loire-Atlantique, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +49,9% sur 12 mois (11 800 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -6,6% sur 12 mois (6 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T1 2026 (867 unités) augmentent de +12% par rapport au T1 2025 (-8% sur Nantes Métropole, +38% sur Angers Métropole).
 - Avec 295 logements, **les réservations à investisseurs** sont en hausse de +63% au T1 2026. Leur part dans les ventes au détail est de 34% au T1 2026 contre 23% au T1 2025.
 - **Les réservations à occupants** (572 unités) sont en baisse de -3% au T1 2026.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -66% par rapport au T1 2025 avec 197 ventes, dont 130 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +15% au T1 2026 : elle est constituée de 6 602 logements neufs disponibles (-5% sur Nantes Métropole, +21% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 22,8 mois de commercialisation, contre 20,2 mois à la fin du T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +36%, tandis que celle déjà livrée (stock dur) passe de 248 à 411 logements, soit seulement 7% du volume total.
- Au T1 2026, **le prix de vente moyen** (4 200 €/m² habitable, hors parking) est en baisse -3,9% par rapport au T1 2025 (-6% sur Nantes Métropole à 4 538 €/m², +10% sur Angers Métropole à 4 458 €/m², et -7% sur Le Mans Métropole à 4 115 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Grand Est *

- Au T1 2026, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en baisse de -41% par rapport au T1 2025 avec 245 lancements commerciaux.
- Pour le Bas-Rhin, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +26,5% sur 12 mois (8 100 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +15,8% sur 12 mois (6 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (378 unités) enregistrent une hausse de +19% par rapport au T1 2025 (-75% sur le Grand Reims, -5% sur le Sillon Lorrain et +41% sur l'Eurométropole de Strasbourg).
 - **Les ventes à investisseurs** (149 unités) doublent par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 23% au T1 2025 à 39% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -7% avec 229 unités réservées au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 3 266 logements disponibles au T1 2026, est en hausse de +3% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 23,9 mois de commercialisation contre 21,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +13%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 531 à 713 logements, soit 22% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 est en hausse de +3,9%. Il s'établit ainsi à 4 440 €/m². Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 380 €/m² (+2%), sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 912 €/m² (+4%), et de +5% sur le Sillon Lorrain à 4 111 €/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 2026, sur Dijon Métropole (EPCI) et sur Besançon EPCI, il n'y a aucune **mise en ventes**.
- Pour la Côte-d'Or, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +28,2% sur 12 mois (2 200 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -13,7% sur 12 mois (1 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (68 unités) sont en baisse de -27% au T1 2026 par rapport au T1 2025 sur Dijon EPCI. Seulement 12 réservations sont comptabilisées au T1 2026 sur Besançon EPCI.
 - **Les ventes à investisseurs** (31 unités) baissent de -31%. Leur part dans les ventes au détail passe de 48% au T1 2025 à 46% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -23% avec 37 logements réservés au T1 2026.
- **L'offre commerciale**, avec 307 logements disponibles au T1 2026, baisse de -33% par rapport au T1 2025 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 12,1 mois de commercialisation contre 13,7 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -51% et celle en construction baisse de moitié. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 47% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 baisse de -7,9% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 670 €/m². Il est à 3 753 €/m² (+6,5%) 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 T1 2026, les **mises en ventes** sont en baisse de -39% par rapport au T1 2025 avec 212 lancements commerciaux (-71% sur la Métropole de Tours, -63% sur la Métropole d'Orléans).
- Pour le Loiret, les autorisations de logements (tous types) baissent de -2,3% sur 12 mois (3 300 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +50,3% sur 12 mois (3 100 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (233 unités) sont en baisse de -16% par rapport au T1 2025 (-21% sur la Métropole de Tours, -6% sur la Métropole d'Orléans, et -68% sur la Métropole de Chartres).
 - **Les ventes à investisseurs** (83 unités) baissent de -28%. Leur part dans les ventes au détail passe de 42% au T1 2025 à 36% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** baissent de -7% à 150 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 758 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en baisse de -20%. Cette offre représente 21,8 mois de commercialisation contre 20,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -43%, et celle en construction recule de -9%.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +2,7%. Il s'établit ainsi à 4 035 €/m² au T1 2026. Le prix du trimestre est à 4 610 €/m² (+9%) sur la Métropole de Tours, à 4 153 €/m² (-2%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 816 €/m² (+8%) sur la Métropole de Chartres.

* Observatoire OCELORE : Régions de Tours, Chartres et Orléans

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T1 2026, les **mises en ventes** sont en hausse de +29% par rapport au T1 2025 avec 1 625ancements commerciaux (+58% à Rennes Métropole).
- Pour l'Ille-et-Vilaine, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +33,1% sur 12 mois (10 600 autorisations) à la fin du T1 2026 ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (922 unités) enregistrent une hausse de +2% par rapport au T1 2025 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-15% à Rennes Métropole, et -65% à Brest Métropole).
 - **Les ventes à investisseurs** (247 unités) sont en hausse de +10% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 25% au T1 2025 à 27% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** avec 675 unités, sont en baisse de -1% par rapport au T1 2025.
- **L'offre commerciale**, avec 7 276 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en hausse de +7% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 23,4 mois de commercialisation contre 22,7 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +7%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 359 à 395 logements, soit seulement 6% du volume total.
- Par rapport au T1 2025, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T1 2026 en Bretagne est en baisse de -3,5%, et s'établit à 4 532 €/m². Il est stable à Rennes Métropole (4 539 €/m²), et à Brest Métropole (4 641 €/m²).

* Observatoire OREAL : Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T1 2026 augmentent de +22% par rapport au T1 2025 (414 lancements commerciaux). Sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en hausse de +83% par rapport au T1 2025.
- Pour les Alpes-Maritimes, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +5,2% sur 12 mois (4 000 autorisations) à la fin du T1 2026. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -7,9% sur 12 mois (3 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +31% par rapport au T1 2025 (362 logements). Sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en hausse de +44% par rapport au T1 2025.
 - **Les ventes à investisseurs** (94 unités au T1 2026, dont **1 en dispositif Jeanbrun**) sont en baisse de -26% par rapport au T1 2025. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T1 2025 à 26% au T1 2026.
 - **Les ventes à occupants** augmentent de +80% par rapport au T1 2025 avec 268 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** (137 logements au T1 2026) sont en baisse de -48% par rapport au T1 2025. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire restent le poste de ventes en bloc le plus important au T1 2026, mais baisse de moitié.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -17% par rapport au T1 2025, avec 1 454 lots disponibles au T1 2026. Elle représente 15,8 mois de commercialisation, contre 19,5 mois au T1 2025.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +16,1% dans le périmètre de l'OIH au T1 2026 par rapport au T1 2025. Il s'établit à 7 695 €/m² (habitable, hors parking). Il est en hausse de +5% sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 866 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ **PACA – Territoire de Provence ***

- Au T1 2026, **les mises en vente** baissent de -57% par rapport au T1 2025, avec 156 lancements commerciaux.
- **Les réservations nettes**, avec 266 unités, sont en baisse de -32% par rapport au T1 2025 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités.
 - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré une hausse de +24% au T1 2026, avec 61 logements. Leur part dans les ventes au détail représente 23% au T1 2026 contre 13% au T1 2025.
 - **Les ventes à occupants**, avec 205 unités réservées au T1 2026, sont en baisse de -40% par rapport au T1 2025.
- **L'offre commerciale** avec 1 755 logements disponibles à la fin du T1 2026, est en baisse de -8% par rapport au T1 2025. Cette offre représente 17,3 mois de commercialisation au T1 2026, contre 11,8 mois au T1 2025. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -26%, et celle en construction est stable.
- Par rapport au T1 2025, **le prix de vente moyen des logements collectifs**, hors parking, réservés en TVA 20% en Provence est en baisse de -4,3%, et s'établit à 5 032 € /m² au T1 2026.

* Observatoire OIP : Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

Note méthodologique

Note méthodologique

Le marché français de la promotion immobilière est composé de **80 aires de marché** (données 2009).
Ces aires se répartissent dans les régions FPI en :

- **18 marchés métropolitains** (> 1000 ventes/an),
- **60 aires de marchés** (< 1000 ventes/an).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles remontées par les différents observatoires régionaux, couvre :

- **15 marchés métropolitains observés**, soit 70 % des ventes nationales de logements neufs en 2011 (64% en 2010),
- **16 aires de marchés**, représentant 12 % des ventes nationales pour 2011 (11 % en 2010).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ **90 % des ventes nationales** en 2015 (80 % en 2011).

Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

Note méthodologique

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

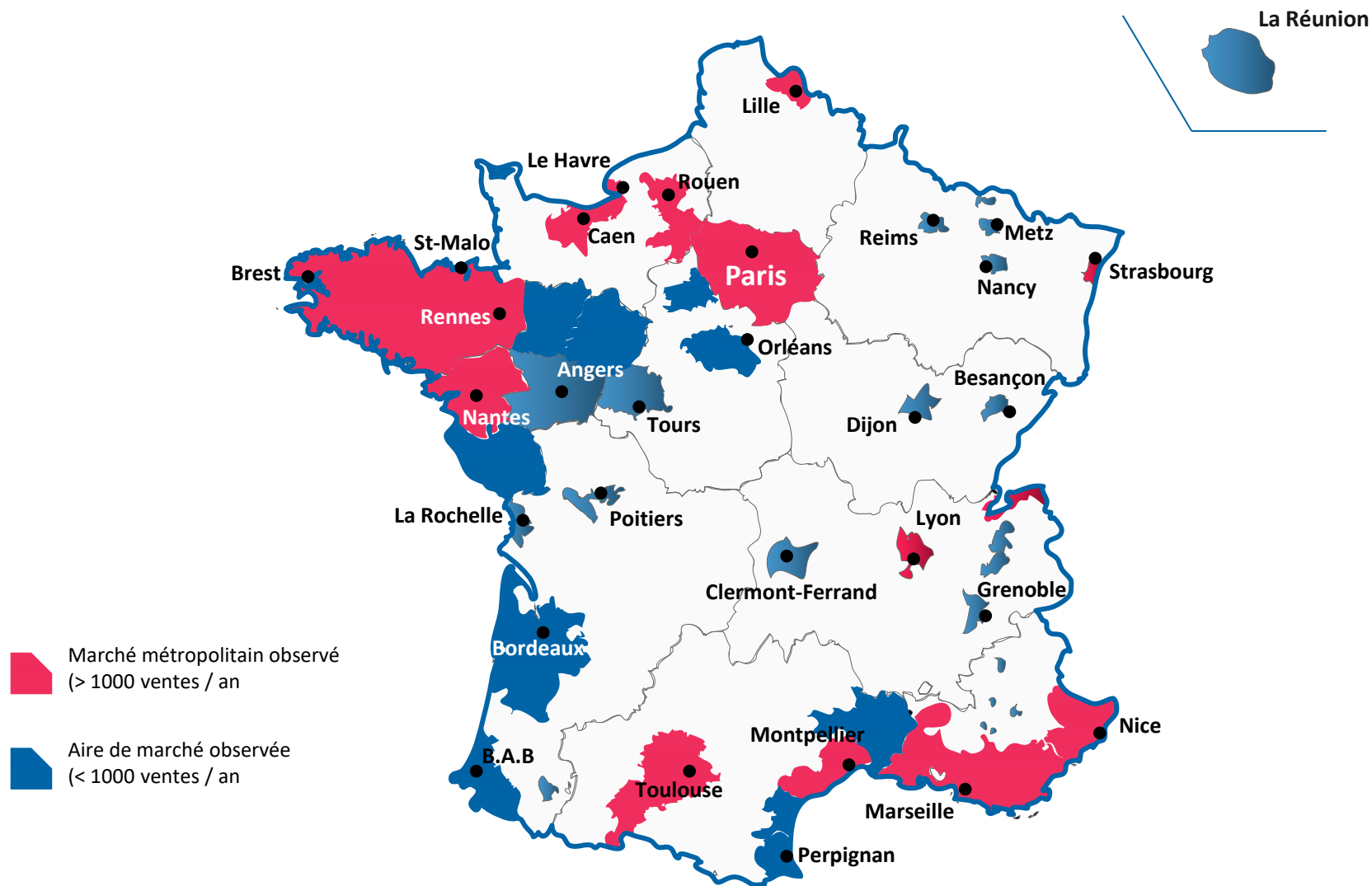
Lexique

| | |
|---|---|
| Logements neufs | <ul style="list-style-type: none"> Les logements pris en compte dans l'observatoire sont vendus en régime de T.V.A., en vente en état futur d'achèvement (VEFA), en cours de construction, ou achevés (moins de 5 ans et non encore occupés). Les réhabilitations à neuf sont comptabilisées. |
| Mises en vente (ou lancement commerciaux) | <ul style="list-style-type: none"> Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations). |
| Ventes (ou réservations nettes) | <ul style="list-style-type: none"> Les logements sont vendus à la signature du contrat de réservation avec un premier versement. Les ventes sont nettes de désistements de la part des clients. |
| Vente en bloc | <ul style="list-style-type: none"> Le programme de logements est vendu, en tout ou partie, soit à des bailleurs sociaux, soit à des acteurs du logement intermédiaire (TVA 10%), soit à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension,...). |
| Résidences avec services | <ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de logements meublés qui proposent différents services (accès sécurisé, accueil, service de ménage ou médicalisé...). Ces résidences s'adressent aux seniors, aux étudiants, aux touristes et voyageurs d'affaires. |
| Vente au détail des logements ordinaires | <ul style="list-style-type: none"> Les logements sont vendus en accession à la propriété à une personne physique, destinés, soit à l'occupation personnelle, soit à la location. Les programmes vendus aux investisseurs institutionnels (ventes en bloc) et les résidences avec services sont donc exclus de ce champ. |
| Offre commerciale des logements ordinaires | <ul style="list-style-type: none"> Il s'agit des logements disponibles à la vente à la fin d'une période donnée. Cette offre se répartit entre les logements sur plan (avant la mise en chantier), en construction (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et ceux livrés (encore disponibles après livraison du programme). Seules les tranches des programmes mises en ventes sont comptabilisées. |
| Délai d'écoulement | <ul style="list-style-type: none"> Il s'agit du rapport entre l'offre commerciale en fin de période et le rythme mensuel moyen des ventes. Ce délai théorique représente les mois nécessaires à l'écoulement complet de l'offre commerciale à une date fixe. |
| Prix des logements | <ul style="list-style-type: none"> Le prix au m² habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée. |

Couverture de l'Observatoire

| Maîtres d'Œuvre | Chambres FPI | Observatoires | Zones géographiques |
|--------------------|------------------------------------|---|--|
| Adéquation | 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) |
| Occitanie-Toulouse | OBSERVER | - Toulouse (AU) | |
| Auvergne | ŒIL | - Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de) | |
| CAPEM | Île-de-France | Île-de-France | - Île-de-France |
| | Nouvelle-Aquitaine | OISO | - Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau |
| CECIM | Alpes | Isère et deux Savoie | - EPCI de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex |
| | Grand Est | Strasbourg Metz / Thionville Reims | - Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole - Reims (EPCI) |
| | Bourgogne Franche-Comté Lyon | Dijon / Besançon Lyon | - Dijon Métropole - Grand Besançon Métropole - Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche) |
| | Hauts de France | Nord | - Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes-sur-Helpe, Arras, Lens, Béthune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras |
| | Provence | OIP | - Aire Avignonnaise - Aire Toulonnaise et Moyen Var - Aires Urbaines des Alpes - Aire Var Est - Bouches du Rhône : aire marseillaise, aire aixoise, aire ouest de Bouches du Rhône |
| OIH | Côte d'Azur, Corse | Côte d'Azur | - Nice-Côte d'Azur |

Zone de couverture de l'Observatoire*



* En 2025

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

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