FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS OCCITANIE MÉDITERRANÉE

12/09/2025

Communiqué de presse

Un deuxième trimestre hétérogène selon les territoires avec une importante baisse des investisseurs

Au 1er semestre 2025, au niveau national, les mises en vente se stabilisent à des niveaux bas par rapport au 1er semestre 2024 (-30% vs 1S023). Les réservations totales sur 6 mois chutent à nouveau après une stabilisation entre le 1er semestre 2023 et le 1er semestre 2024 (-10% au 1S2025 vs 1S2024).
La FPI Occitanie Méditerranée dresse un bilan de l'activité de la promotion immobilière en ex-Languedoc-Roussillon.

Au 1er semestre 2025, la situation reste difficile et les volumes continuent même de se réduire. Ainsi, si les mises en vente se stabilisent (-1% vs 1S2024), les ventes au détail s'effondrent avec moins de 1 000 logements vendus (-23% vs 1S2024, -26% vs 1S2023). Les ventes en bloc tendent en revanche à augmenter sur ce premier semestre (388 unités contre 176 au 1S2024 et 251 au 1S2023).

La dynamique de vente au détail est fortement impactée par la disparition du dispositif PINEL à la fin de l'année 2024, les investisseurs ne représentant plus que 18% des ventes sur ce premier semestre (contre 52% au 1S2024). Au contraire, les acquéreurs occupants ont été plus nombreux (818 ventes au 1S2025, 628 au 1S2024, 728 au 1S2023), soutenus par les accessions aidées (327 ventes au 1S2025 contre 205 au 1S2024 et 172 au 1S2023). Le BRS notamment s'impose progressivement et représente 12% des ventes (libres et aidées) sur ce semestre contre 5% au 1S2024 et 1% au 1S2023.

Les désistements se stabilisent en volume (320 désistements au 1S2025, 350 au 1S2024), représentant toutefois encore 24% des ventes.

Le stock de logements baisse à nouveau, avec 3 346 logements à l'offre, faute d'une alimentation suffisante du marché pour le reconstituer. On observe ainsi un point bas du niveau de stock jamais atteint depuis l'observation des marchés locaux de la promotion immobilière (soit plus de 25 ans). Une part non négligeable de stock dur subsiste sur ce semestre (7% de l'offre est livrée).

- Au sein de la métropole de Montpellier, les indicateurs passent au vert, bien que les volumes restent à des niveaux bas pour le territoire.

En effet, les mises en vente augmentent de +70% par rapport au 1S2024 (+135% pour la ville de Montpellier) avec près de 600 logements lancés en commercialisation.
Les ventes connaissent également une augmentation de +11% (500 ventes au détail). 41% de ces ventes au détail ont été réalisées en accession aidée et 18% de l'ensemble de ces ventes l'ont été pour un logement en BRS, 15% pour un logement en périmètre de renouvellement urbain (TVA 5,5%).
Dans cette dynamique, le stock continue de baisser avec 1 035 logements à l'offre à la fin du semestre.

Les marchés secondaires de la région connaissent des situations assez similaires dans les dynamiques baissières, après des années très dynamiques pour certains secteurs :

- En termes de mises en vente, les chutes oscillent entre -70% pour l'agglomération nîmoise et -88% pour l'agglomération de Béziers. Certains secteurs renouent avec les commercialisations, mais sur des volumes bas (CA de Sète avec 112 unités, CA de Narbonne avec 87 unités, CU de Perpignan avec 95 unités).
- Concernant les ventes au détail, seule la CA de Narbonne tire son épingle du jeu avec un marché cohérent, non impacté par la fin du dispositif Pinel (+6% de ventes). Pour les autres sous-secteurs, les baisses sont de -40% environ pour la CU de Perpignan et la CA de Sète, -70% environ pour la CA de Béziers et de -97% pour la CA de Nîmes (30 ventes à occupants mais 28 retraits de ventes à investisseurs).

Les prix en collectif libre diminuent de -4,5% à l'échelle de la région ex-LR pour se positionner autour de 4 640 €/m². Les dynamiques par sous-secteurs sont diverses, avec une augmentation des prix constatés sur la métropole de Montpellier (+4%) et la CA de Béziers (+4,5%), pouvant être impactés par quelques opérations compte tenu du faible volume de ventes globales.
En revanche, les prix baissent de -1% sur la CA de Narbonne et de Nîmes, -5% pour la CA de Sète et -8% pour la CU de Perpignan.

La situation de crise se poursuit et mue sous l'effet notamment de la disparition du dispositif Pinel. Les marchés dynamiques grâce aux ventes à investisseurs souffrent de ce coup d'arrêt et doivent trouver un nouveau souffle. Dans ce contexte, avec le maintien de taux d'intérêt autour de 3,5% hors assurances, les ventes à occupants en accession aidée soutiennent le peu de dynamique observée.

(Source données : Adéquation)

FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS OCCITANIE MÉDITERRANÉE

CONTACT PRESSE

Jennyfer LASCAR – FPI OM

04 67 22 47 91 - 06 37 21 35 52

Pour **Thierry Iacazio**, Président de la FPI Occitanie Méditerranée :

Les chiffres du 2ème trimestre 2025 tendent à modifier la donne de ce premier semestre et traduisent une actuelle hétérogénéité des marchés de notre territoire avec :

- Une hausse des autorisations de construire, des mises en ventes et des ventes notamment sur Montpellier Méditerranée Métropole, mais qui ne se traduisent pas encore par une augmentation des mises en chantiers ;

- Une réduction de moitié de la part des investisseurs qui pèse très lourd dans les résultats ;

- La poursuite de la baisse des volumes, de manière importante, notamment sur Nimes et Béziers ;

- L'augmentation des ventes nettes sur Sète Agglopôle, la relance des mises en ventes sur la Communauté Urbaine de Perpignan et l'augmentation des mises en ventes et des ventes nette sur le Grand Narbonne.

Ces données illustrent une dynamique de reconstitution de l'offre mais qui reste très fragile après deux années précédentes très dégradées.

A suivre…

A PROPOS DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le volume d'activités annuel de la promotion privée s'élève à 32,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 29 850 actifs (données rapport de branche 2023). La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre- mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché. La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle a assuré la présidence de 2018 à 2023. Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble. Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger. La FPI Occitanie Méditerranée est présidée par Thierry Iacazio depuis juillet 2024.

OCCITANIE MÉDITERRANÉE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

CONTACT PRESSE

Jennyfer LASCAR – FPI OM

04 67 22 47 91 - 06 37 21 35 52

contact@fpi-occitanie-mediterranee.fr