# Conférence de Presse du 12 septembre 2025

## Fédération des Promoteurs Immobiliers

### OCCITANIE MÉDITERRANÉE

**FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE**
Immeuble Le Cristal
1475, avenue Albert Einstein
34000 Montpellier
contact@fpi-occitaniemediterranee.fr www.fpi-occitaniemediterranee.fr

OCCITANIE MÉDITERRANÉE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

1er semestre 2025

# La promotion immobilière en France : le bilan au 1S2025

# France métropolitaine

## Total des ventes de logements neufs

(Ventes au détail de logements ordinaires et de résidences services – Ventes en bloc – Données redressées et actualisées)

| Source : FPI-France | 2023 | 2024 | | | | 2024 | 2025 | | Variations | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | T1 | T2 | T2 2025 / T2 2024 | S1 2025 / S1 2024 |
| **Logements ordinaires au détail** | **57 779** | 13 685 | 15 153 | 13 394 | 15 227 | **57 459** | 13 751 | 12 590 | **-16,9%** | -8,7% |
| **Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)** | **36 417** | 7 105 | 8 826 | 6 938 | 16 062 | **38 931** | 6 625 | 7 227 | **-18,1%** | -13,1% |
| **Résidences services vendues au détail*** | ***5 600*** | *1 100* | *2 300* | *1 100* | *1 300* | ***5 800*** | *900* | *2 100* | **-8,7%** | -11,8% |
| **Total des ventes de logements neufs** | **99 796** | **21 890** | **26 279** | **21 432** | **32 589** | **102 190** | **21 276** | **21 917** | **-16,6%** | -10,3% |
| **Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes** | ***(36%)*** | *(32%)* | *(34%)* | *(32%)* | *(49%)* | ***(38%)*** | *(31%)* | *(33%)* | | |

* Échantillon

→ Les ventes totales de logements neufs du T2 2025 baissent de **-16,6%** par rapport au T2 2024.

Les ventes en bloc reculent de **-18,1%**. Cette baisse est d'abord imputable aux ventes à destination des bailleurs sociaux, alors que les ventes en bloc aux acteurs du logement intermédiaire ont légèrement augmenté. Les ventes en bloc à destination des investisseurs institutionnels restent stables, mais sur un faible volume.

*Source : FPI - Dossier de presse | les chiffres du logement neuf | 2T 2025*

# France métropolitaine

## Mise en vente de logements ordinaires

**(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)**

| Source : FPI-France | 2023 | 2024 | | | | 2024 | 2025 | | Variations | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 | | T1 | T2 | T2 2025 / T2 2024 | S1 2025 / S1 2024 |
| Collectif | 67 974 | 13 726 | 15 375 | 9 570 | 10 442 | 49 113 | 12 834 | 16 258 | +5,7% | 0% |
| Individuel groupé | 4 938 | 943 | 1 291 | 656 | 1 047 | 3 937 | 858 | 1 132 | -12,4% | -11% |
| **Mises en vente (Total)** | **72 912** | **14 669** | **16 666** | **10 226** | **11 489** | **53 050** | **13 692** | **17 390** | **+4,3%** | **-0,8%** |

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les promoteurs stoppe sa chute (**+4,3%**) par rapport au T2 2024, mais reste sur un volume particulièrement faible.

En dépit du léger rebond des autorisations, l'insuffisance de l'offre nouvelle va se poursuivre encore de longs mois.

*Source : FPI - Dossier de presse | les chiffres du logement neuf | 2T 2025*

# France métropolitaine

## Offre commerciale de logements ordinaires

**(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)**

| Source : FPI-France | | 2023 | 2024 | | | | 2025 | | Variations |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T2 2025 / T2 2024 |
| **Logements Collectifs** | | 95 961 | 91 278 | 89 205 | 82 773 | 76 718 | 76 371 | 79 926 | -10,4% |
| dont : | En projet | 42 843 | 39 536 | 39 655 | 35 698 | 33 154 | 35 103 | 38 014 | -4% |
| | En chantier | 49 160 | 47 722 | 44 690 | 41 751 | 35 330 | 33 703 | 32 647 | -27% |
| | Livrés | 3 958 | 4 020 | 4 861 | 5 325 | 8 233 | 7 565 | 9 265 | +91% |
| **Individuel Groupé** | | 6 583 | 6 533 | 6 626 | 6 149 | 5 993 | 5 719 | 5 839 | -11,9% |
| **Offre Commerciale* (Total)** | | **102 544** | **97 811** | **95 831** | **88 922** | **82 711** | **82 090** | **85 765** | **-10,5%** |
| Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement** | | 21,3 | 21,4 | 21,8 | 19,6 | 17,3 | 17,1 | 18,7 | |

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale baisse de **-10,5%** par rapport au T2 2024. La légère hausse des mises en ventes contribue à réalimenter l'offre commerciale.

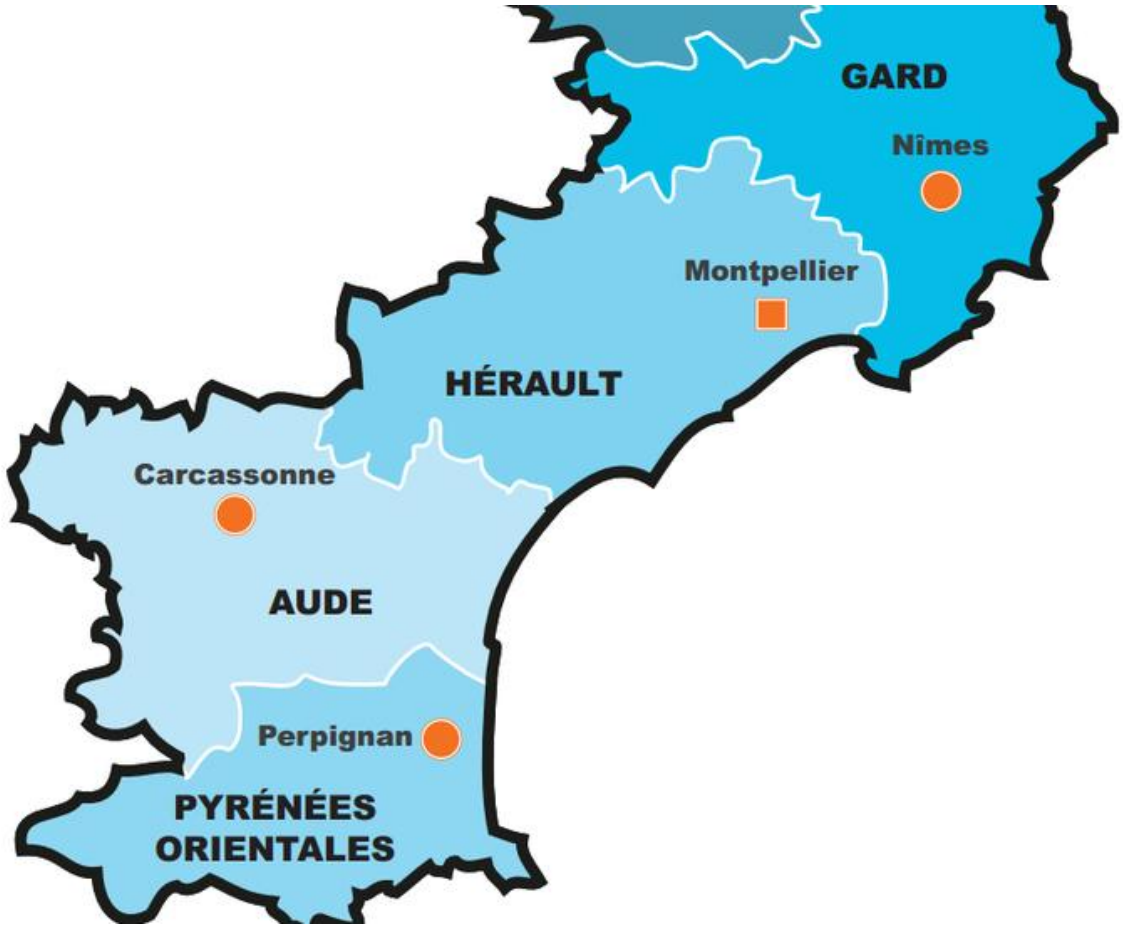
L'offre commerciale de logements collectifs au T2 2025 est composée de :

- 48% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 40% 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%.

*Source : FPI - Dossier de presse | les chiffres du logement neuf | 2T 2025*

1er semestre 2025

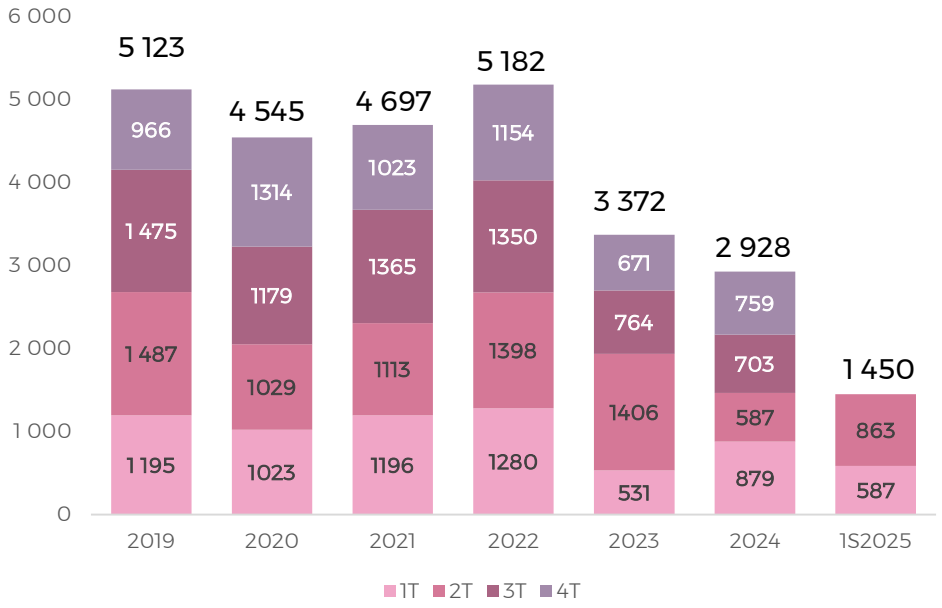
# Occitanie-Méditerranée



# Occitanie - Méditerranée

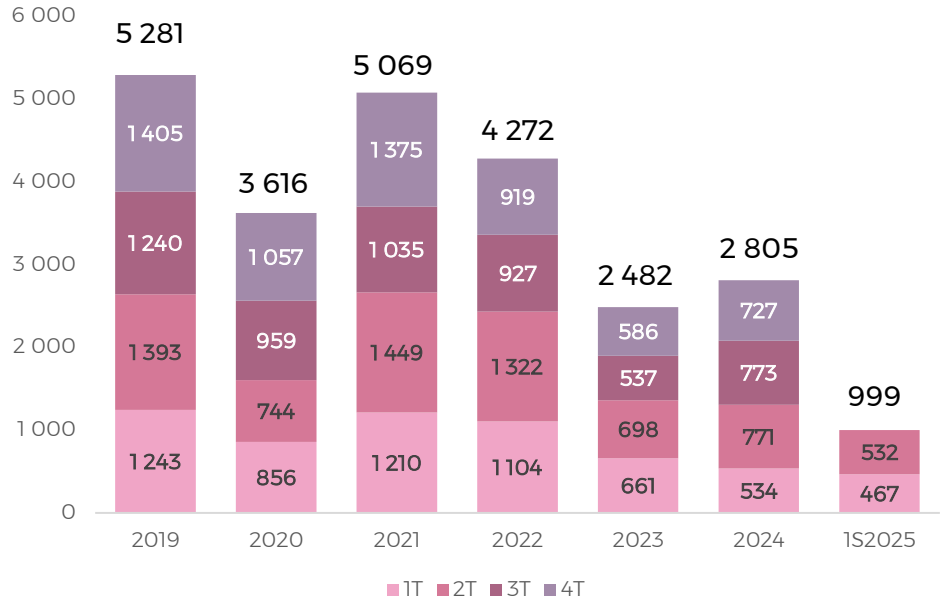
| | 2T25 | 2T24 | Evol. | 1S25 | 1S24 | Evol. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ventes totales | **779** | 806 | -3% | **1 387** | 1 481 | -6% |
| Ventes détail | 532 | 771 | -31% | 999 | 1 305 | -23% |
| Ventes bloc | 247 | 35 | +606% | 388 | 176 | +120% |

## Mises en vente




-1,1% de mises en vente au 1S2025 par rapport au 1S2024.
- 25% par rapport au 1S2023.

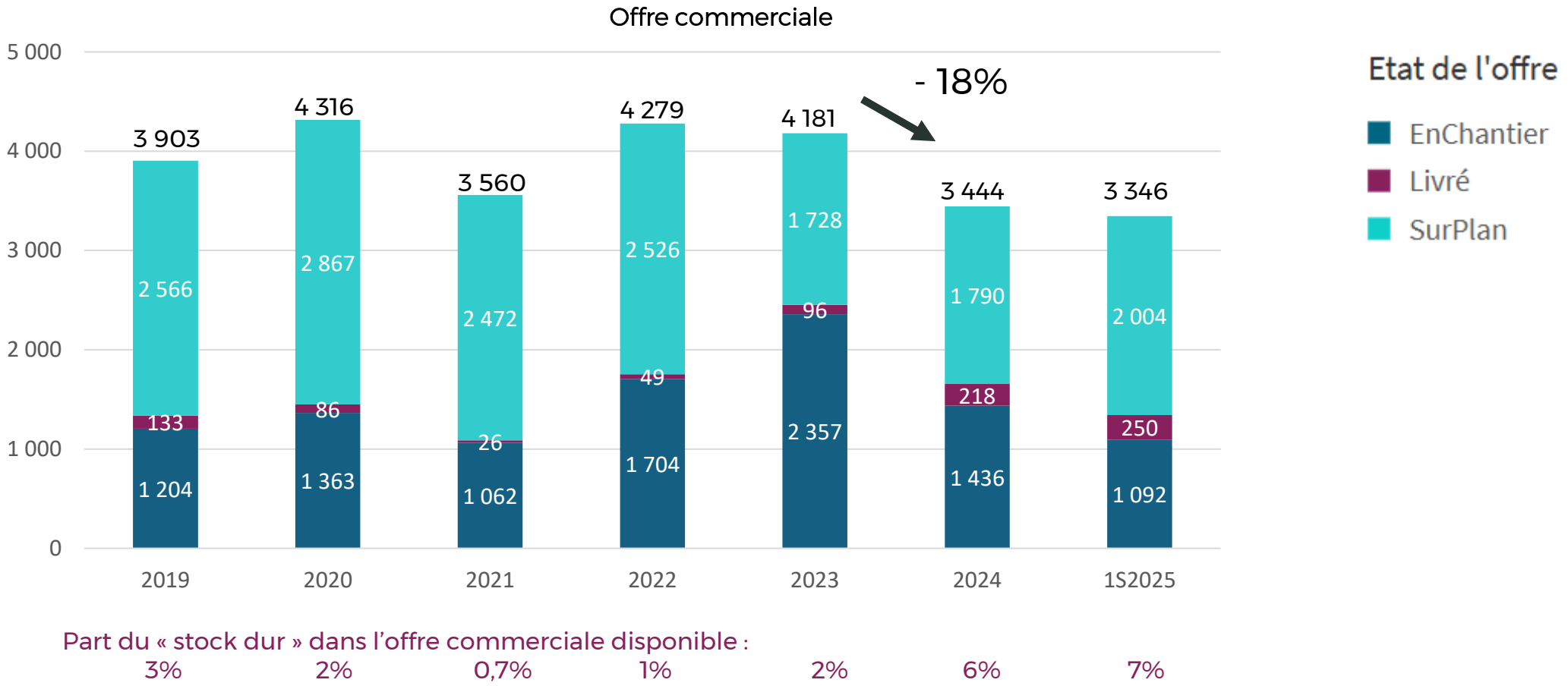
## Ventes nettes au détail




Les ventes nettes au détail au 1S2025 baissent de -23% par rapport au 1S2024 et de -48% par rapport au 1S2023.

| Répartition des ventes au détail | 2T25 | 2T24 |
|---|---|---|
| Part de ventes PO | **76%** | 55% |
| *Part de ventes BRS / ventes PO* | **17%** | *11%* |
| Part de ventes invest. | **24%** | 45% |

# Occitanie - Méditerranée



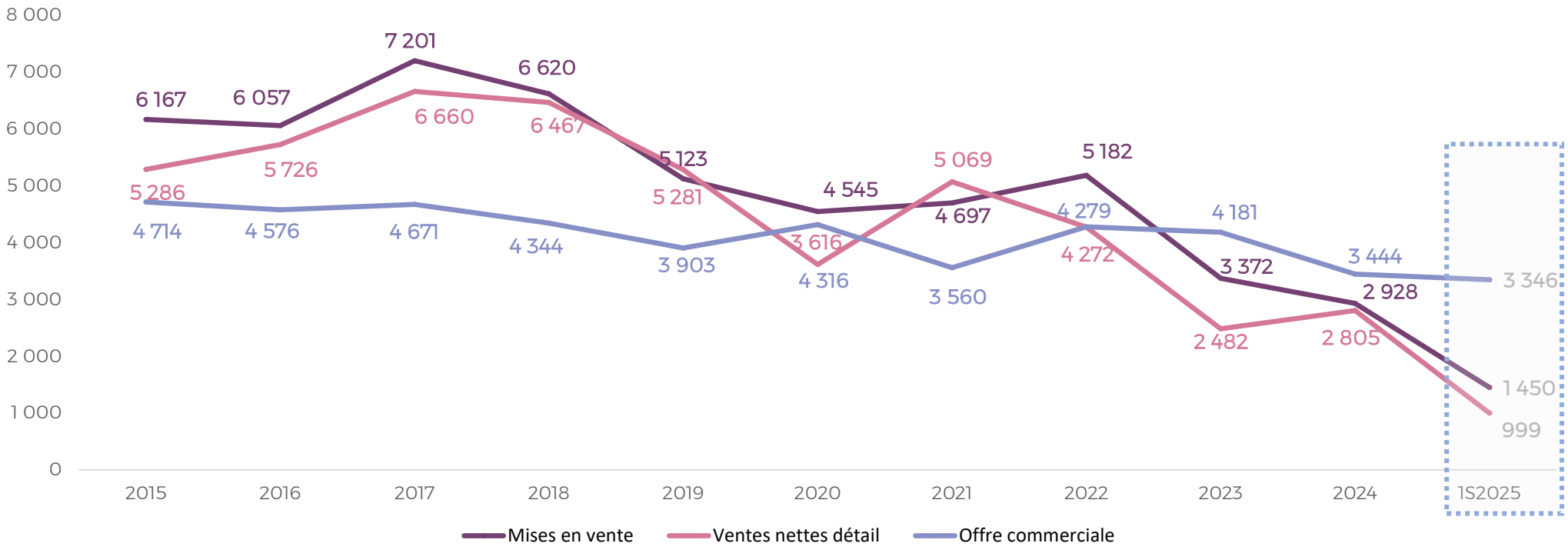

Part du « stock dur » dans l'offre commerciale disponible :

| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1S2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3% | 2% | 0,7% | 1% | 2% | 6% | 7% |

➢ La part du stock « dur » représente 7% de l'offre commerciale disponible à la fin du 1er semestre 2025.

# Occitanie - Méditerranée

Évolution des volumes d'activité




Le volume de logements mis en vente sur la région Occitanie Méditerranée a continué de fondre en 2024.
Le 1er semestre 2025 marque un léger mieux, par rapport aux premiers semestres des années précédentes.

Les volumes de ventes en revanche, continuent de s'effondrer.

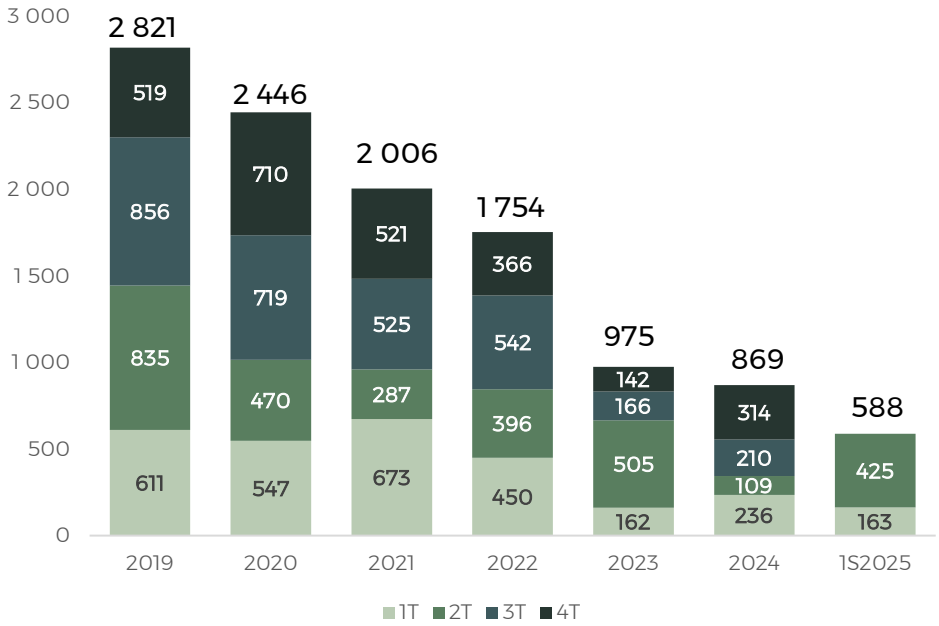
1er semestre 2025

# Montpellier Méditerranée Métropole

# Montpellier Méditerranée Métropole

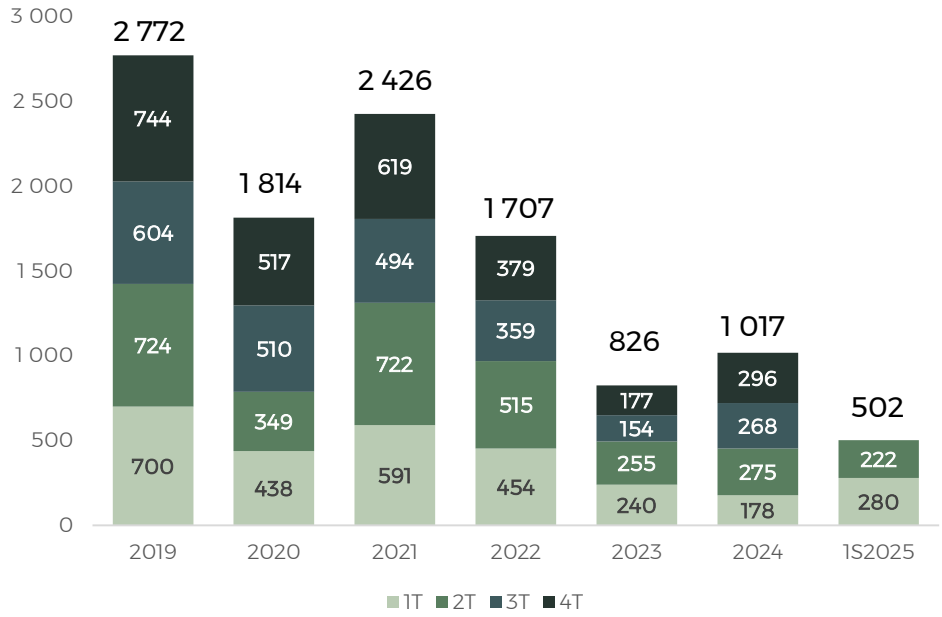
| | 2T25 | 2T24 | Evol. | 1S25 | 1S24 | Evol. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ventes totales | **372** | 275 | +35% | **652** | 460 | +42% |
| Ventes détail | 222 | 275 | -19% | 502 | 453 | +11% |
| Ventes bloc | 150 | 0 | - | 150 | 7 | +2043% |

## Mises en vente




Des mises en vente en nette en augmentation entre le 1S2024 et le 1S2025 (+70%)
Mais qui restent sur des volumes faibles, et en baisse par rapport aux années précédentes (ex. -12% vs 1S2023)

## Ventes nettes au détail

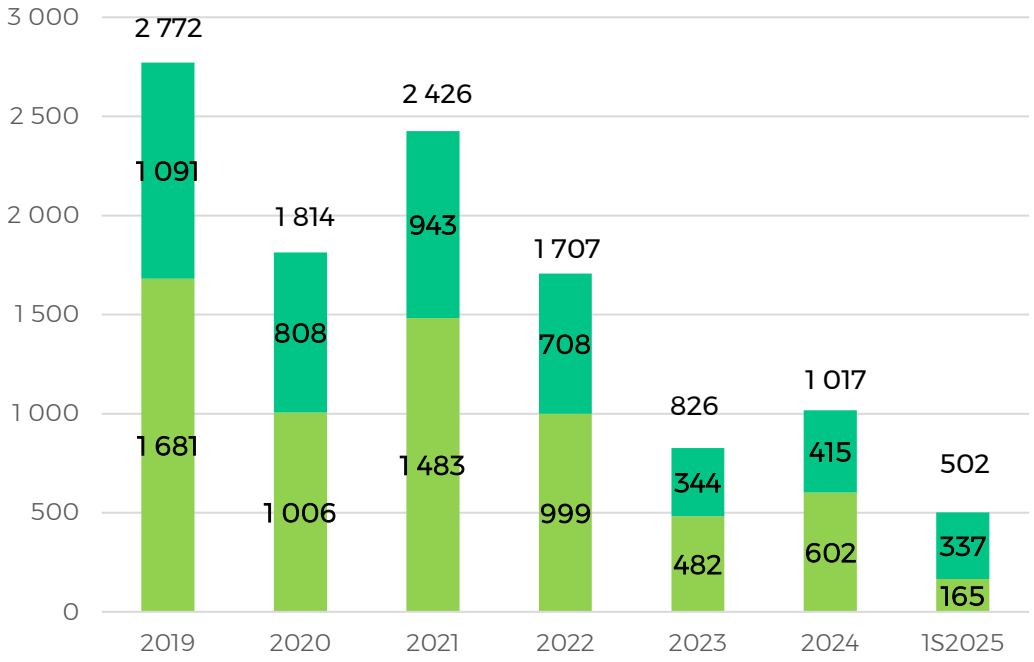


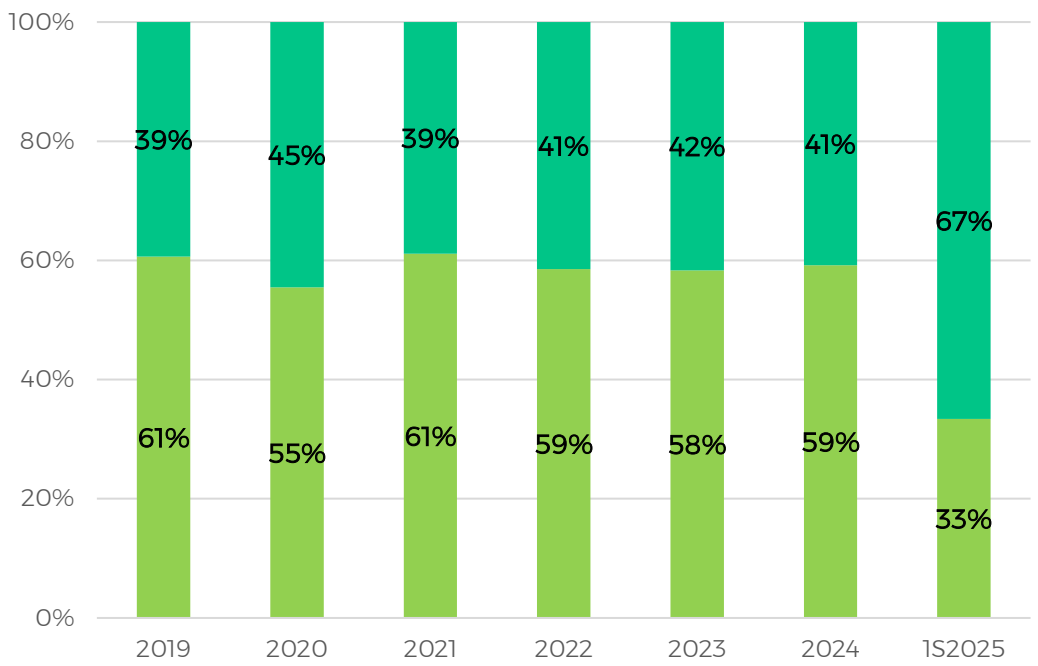

Le volume des ventes augmente de 11% au 1S2025 par rapport au 1S2024 et de 1% par rapport au 1S2023.
En revanche, elles sont inférieures de -48% par rapport au 1S2022.

| Répartition des ventes au détail | 2T25 | 2T24 |
|---|---|---|
| Part de ventes PO | **80%** | 63% |
| *Part de ventes BRS / ventes PO* | ***31%*** | *18%* |
| Part de ventes invest. | **20%** | 37% |

# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution des ventes (détail) en secteur diffus et aménagé

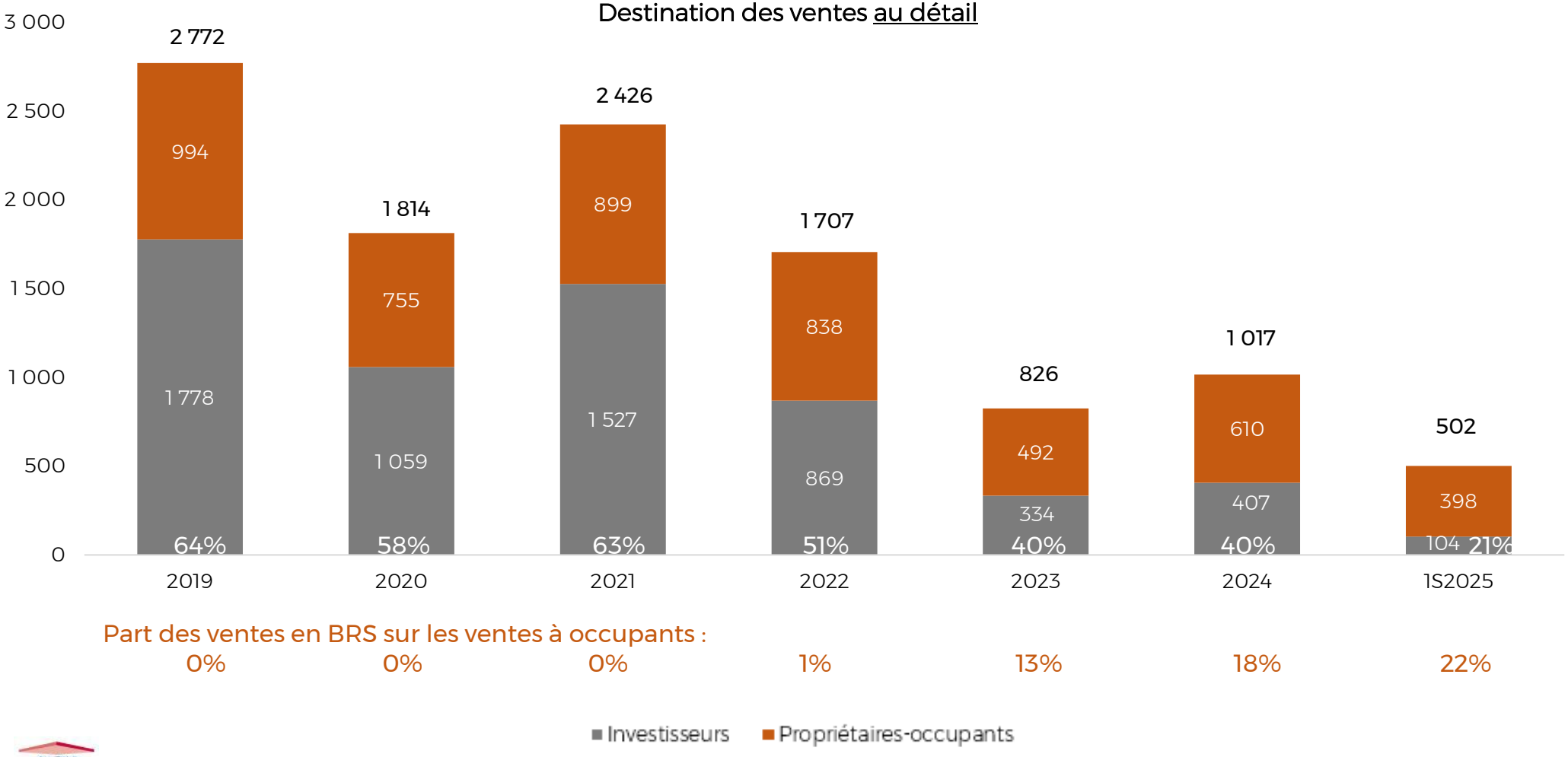



Diffus
Aménagé

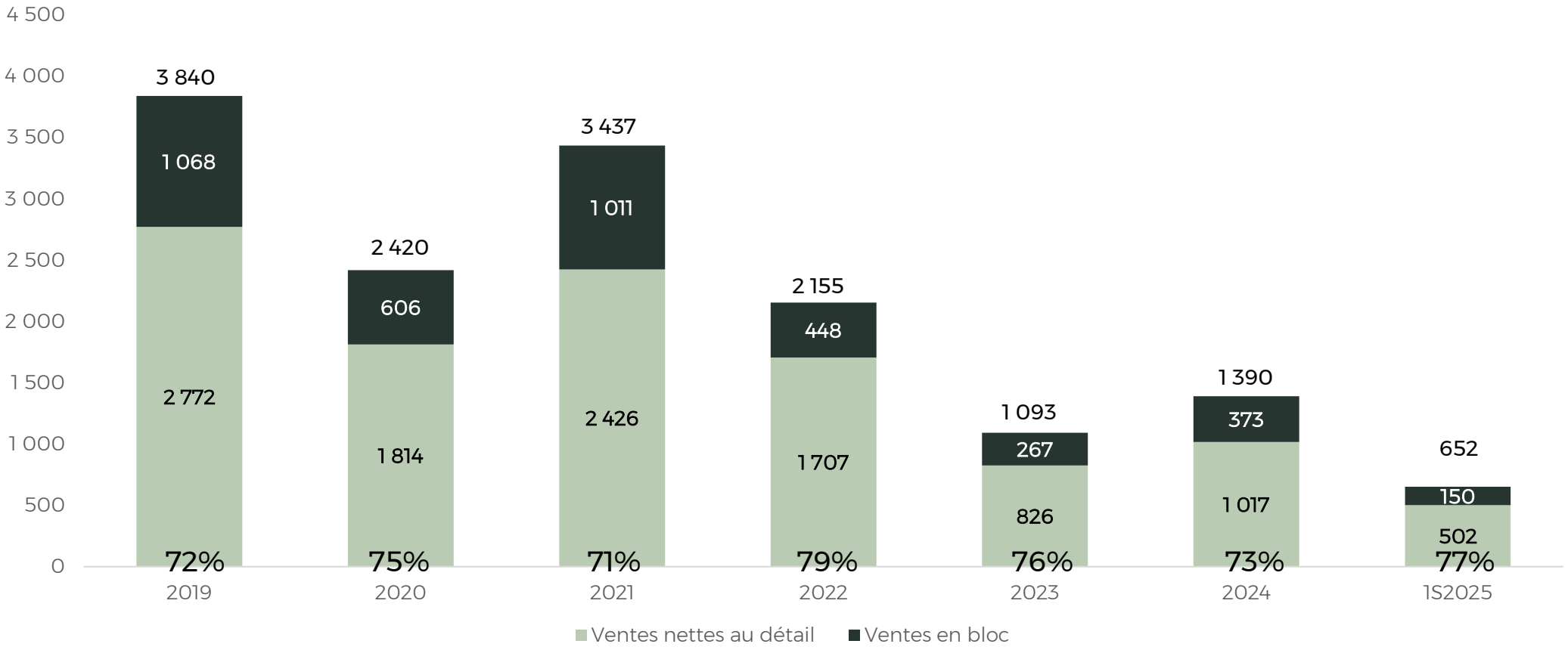
# Montpellier Méditerranée Métropole

Destination des ventes au détail



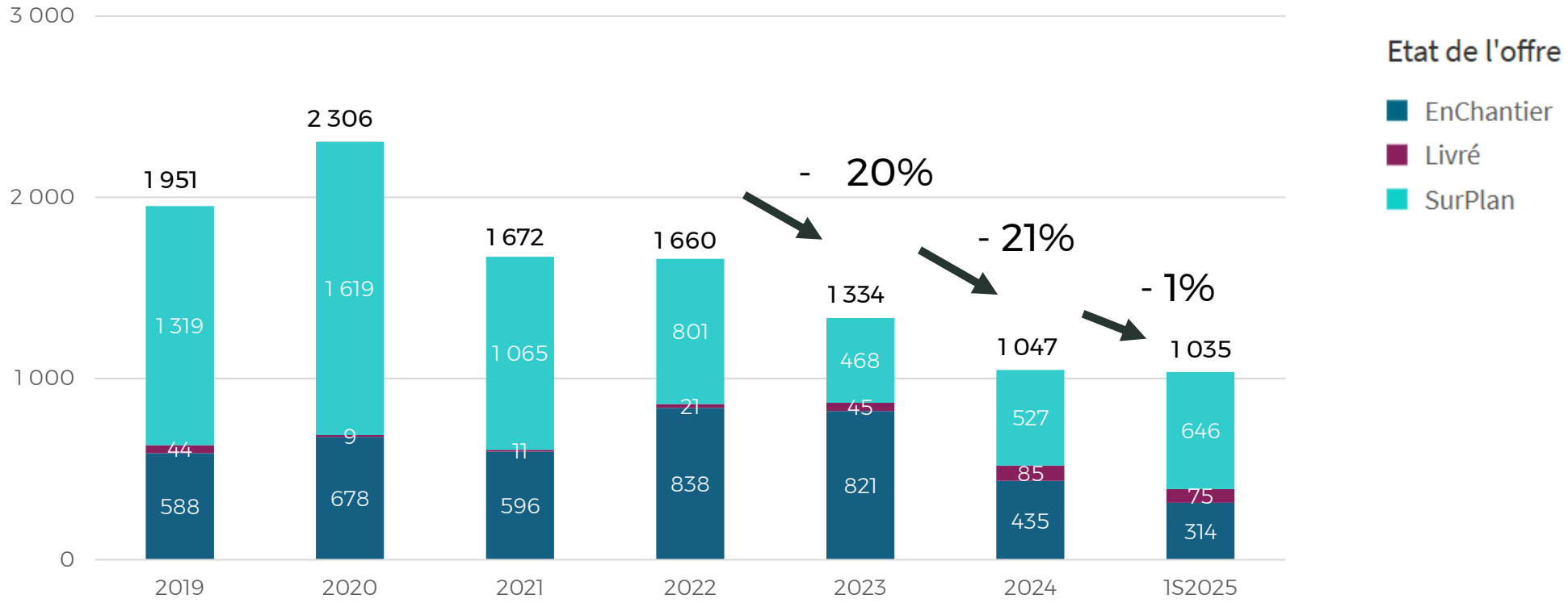
# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution des ventes nettes au détail et des ventes en bloc (LLI + LLS, actées)
*Données ventes en bloc non exhaustives*



# Montpellier Méditerranée Métropole

Offre commerciale

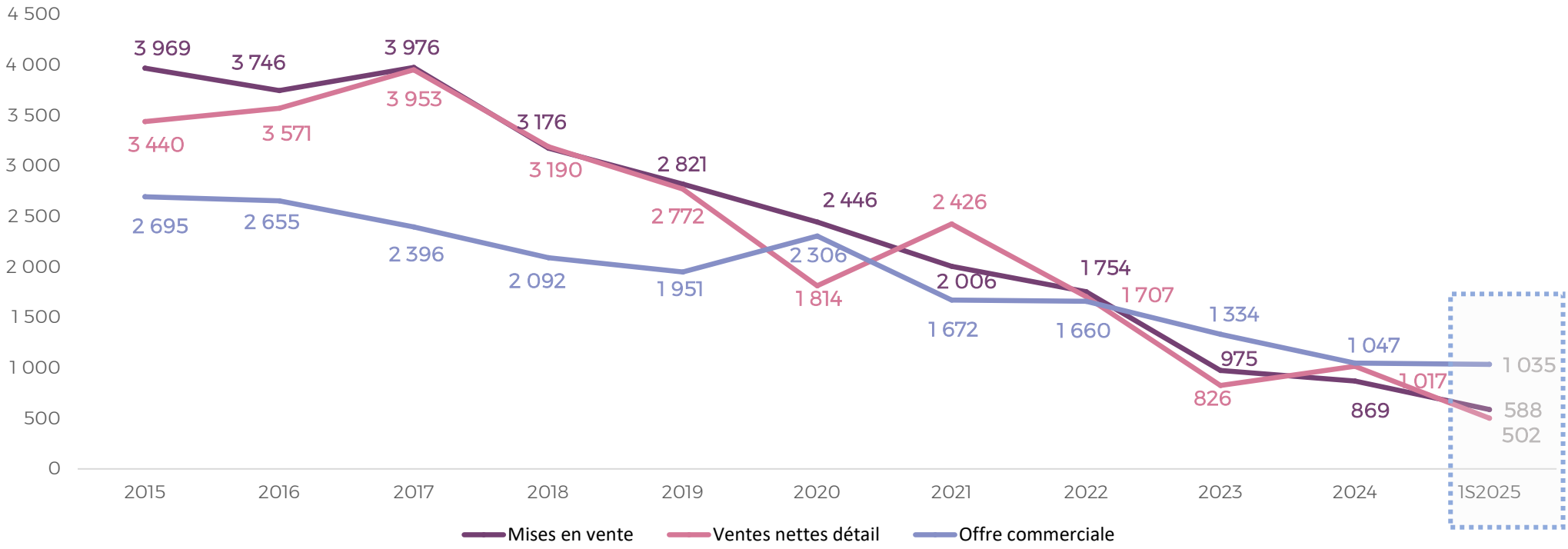



Part du « stock dur » dans l'offre commerciale disponible :

| 2% | <1% | 1% | 1% | 3% | 8% | 7% |
|---|---|---|---|---|---|---|

# Montpellier Méditerranée Métropole

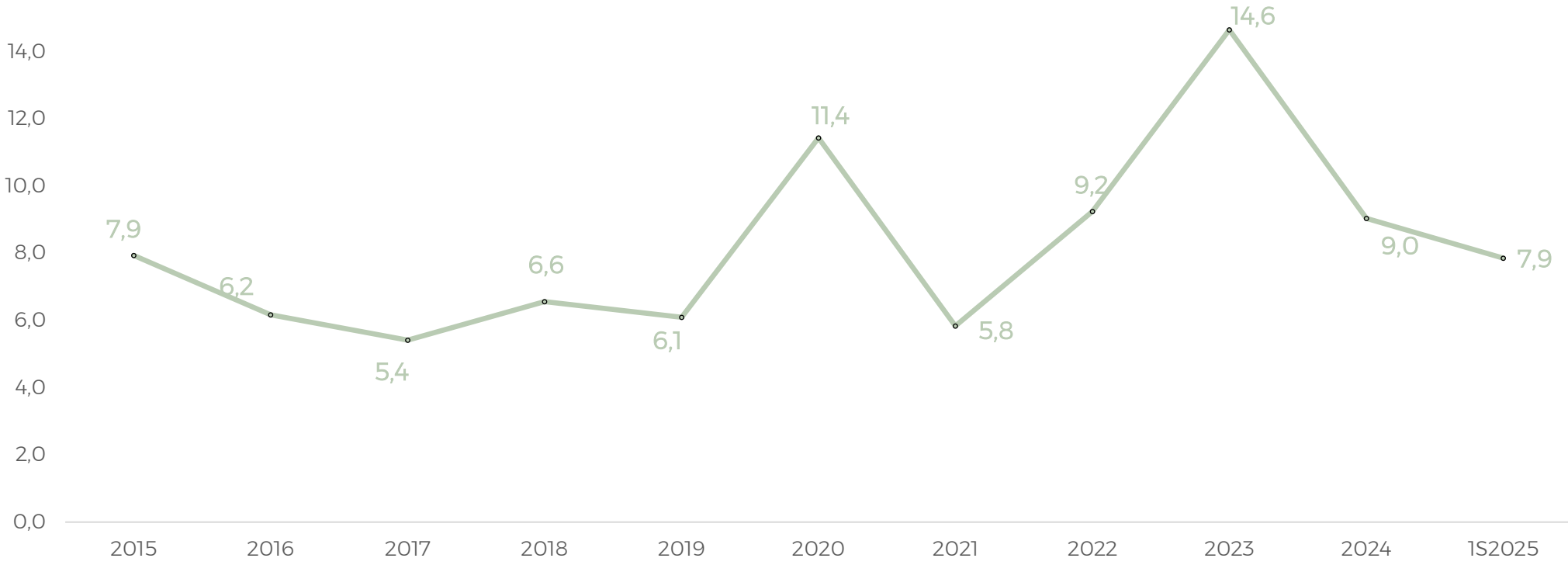
Évolution des volumes d'activité




A l'échelle de la métropole, après des années de chute importante, les mises en vente tendent à être plus dynamique sur le 1er semestre 2025. Les ventes sont également en hausse par rapport au 1S2024, tout en restant sur des volumes faibles.

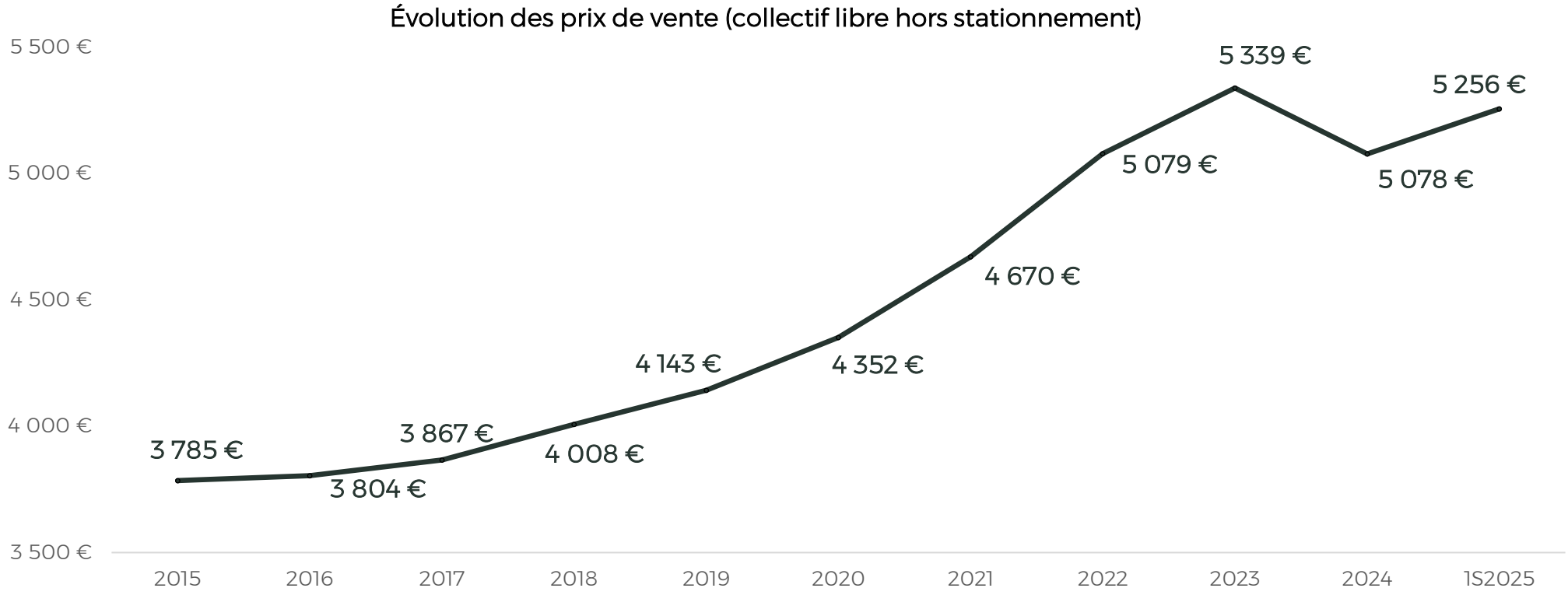
# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution de la durée théorique d'écoulement




La durée théorique d'écoulement continue de baisser, en lien avec un léger regain des ventes et une alimentation du marché ne permettant pas d'augmenter significativement le stock.

# Montpellier Méditerranée Métropole




Après une baisse des prix au m² inédite entre 2023 et 2024, les prix moyens au 1S2025 augmentent pour retrouver les valeurs moyennes des ventes au 1S2023.

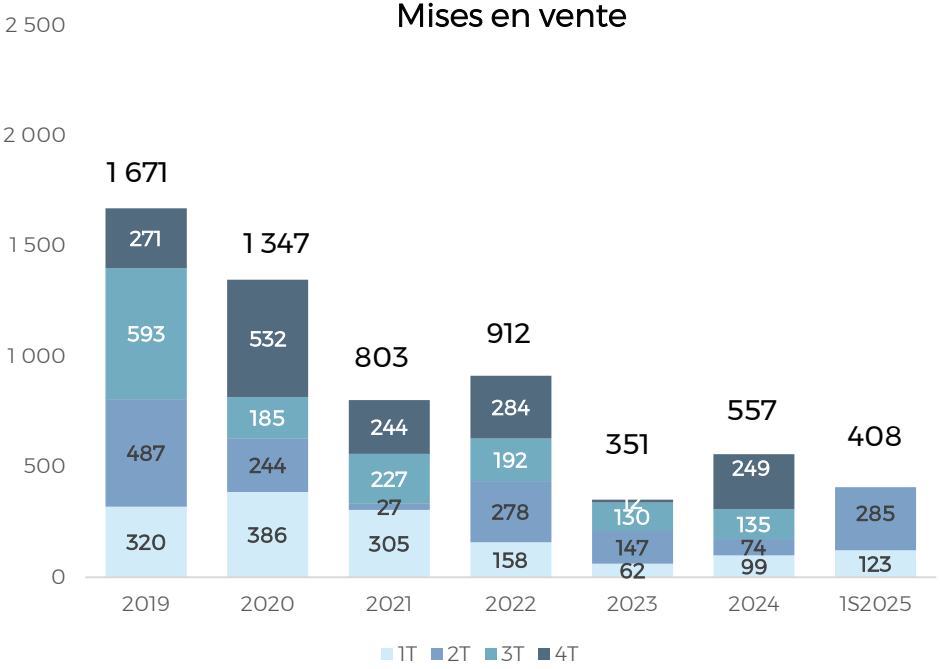
1er semestre 2025

# Ville de Montpellier

# Montpellier

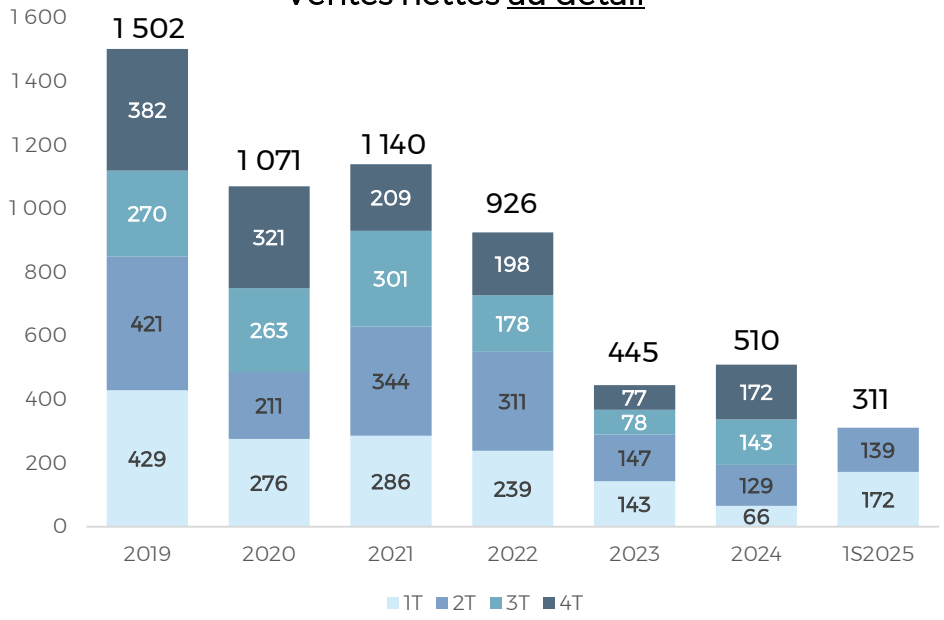
| | 2T25 | 2T24 | Evol. | 1S25 | 1S24 | Evol. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ventes totales | **277** | 129 | +115% | **449** | 202 | +122% |
| Ventes détail | 139 | 129 | +8% | 311 | 195 | +59% |
| Ventes bloc | 138 | 0 | - | 138 | 7 | +1 871% |

## Mises en vente




À Montpellier, les mises en ventes réaugmentent fortement au 1S2025 par rapport au 1S2024 (+136%) et par rapport au 1S2023 (+95%).
Elles sont en léger retrait par rapport au 1S2022 (-6%).

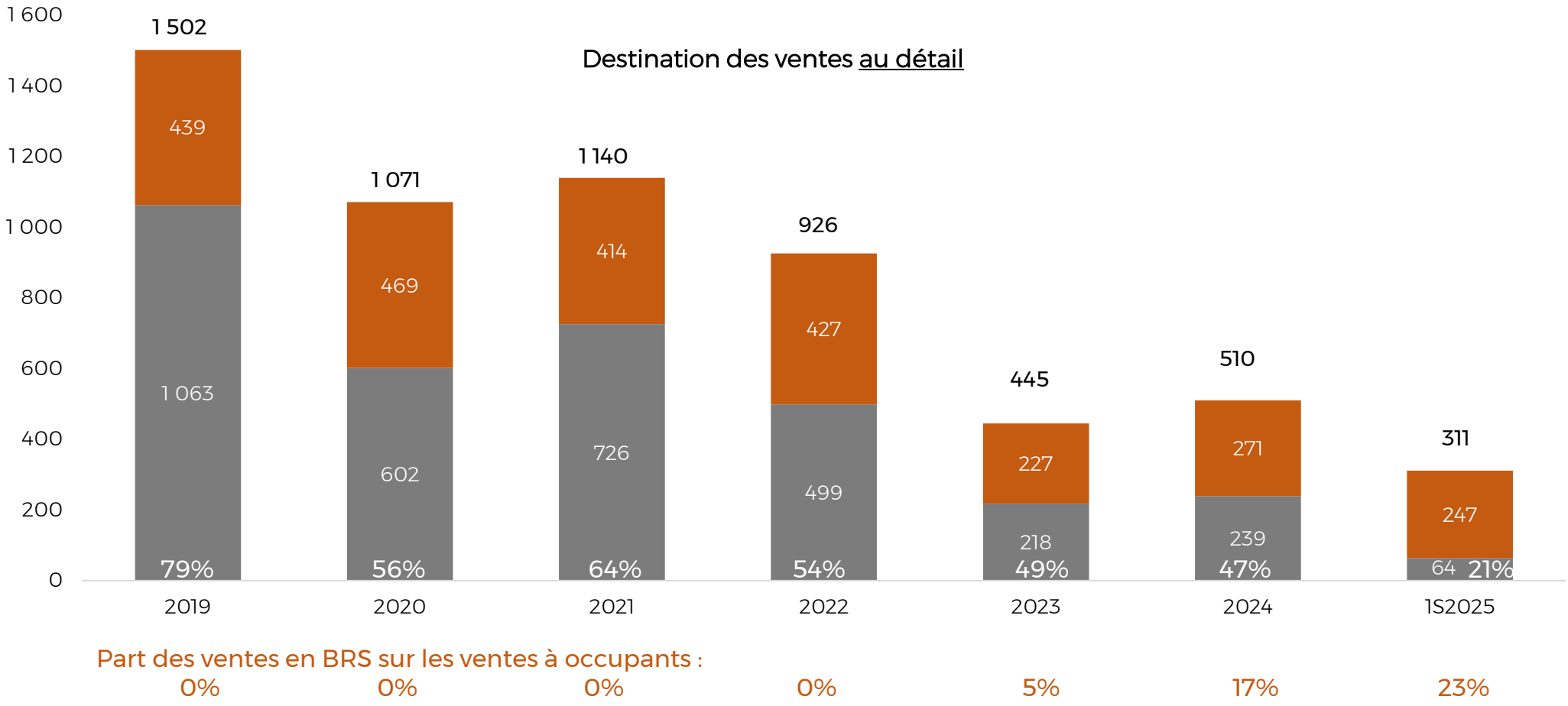
## Ventes nettes au détail




Les ventes nettes sont en hausse au 1S2025 (+59% par rapport au 1S2024 et +7% par rapport au 1S2023).
Les volumes restent faibles puisque les vente baissent de -43% par rapport au 1S2022 par exemple.

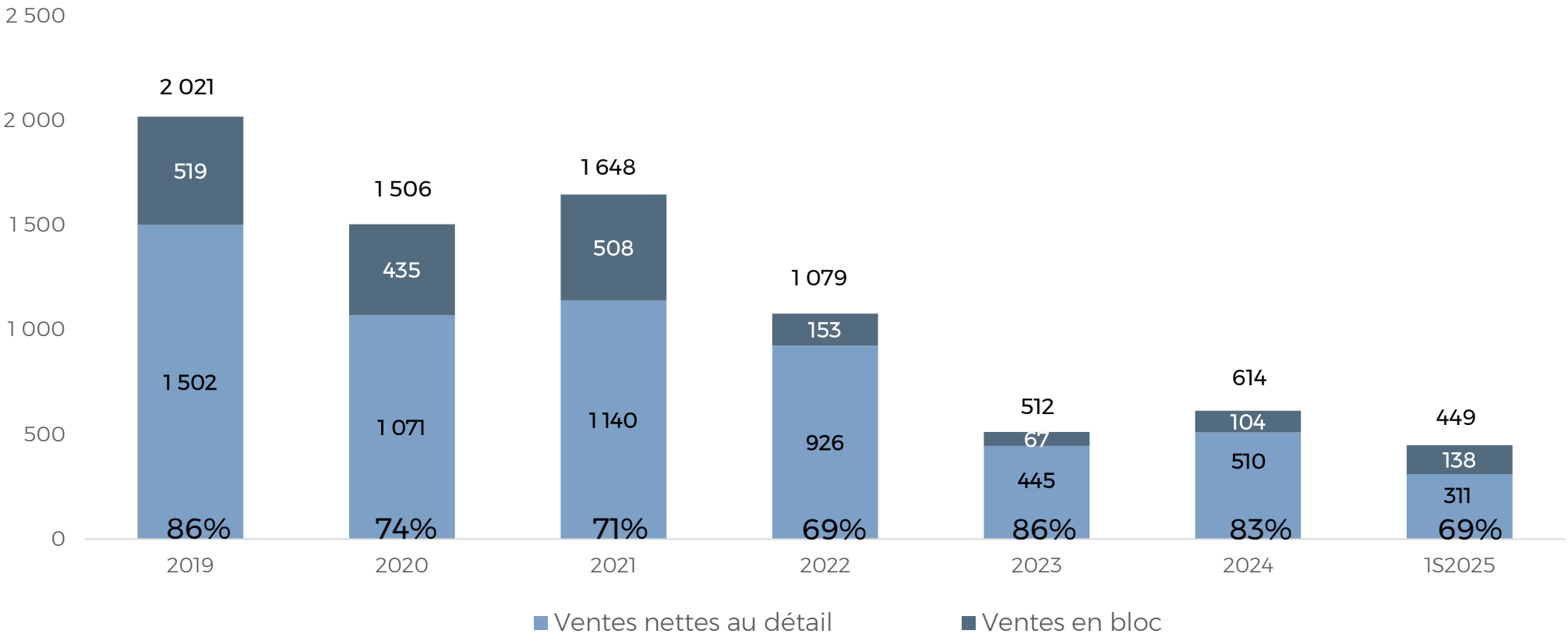
| Répartition des ventes au détail | 2T25 | 2T24 |
|---|---|---|
| Part de ventes PO | **81%** | 57% |
| *Part de ventes BRS / ventes PO* | ***27%*** | *33%* |
| Part de ventes invest. | **19%** | 43% |

# Montpellier



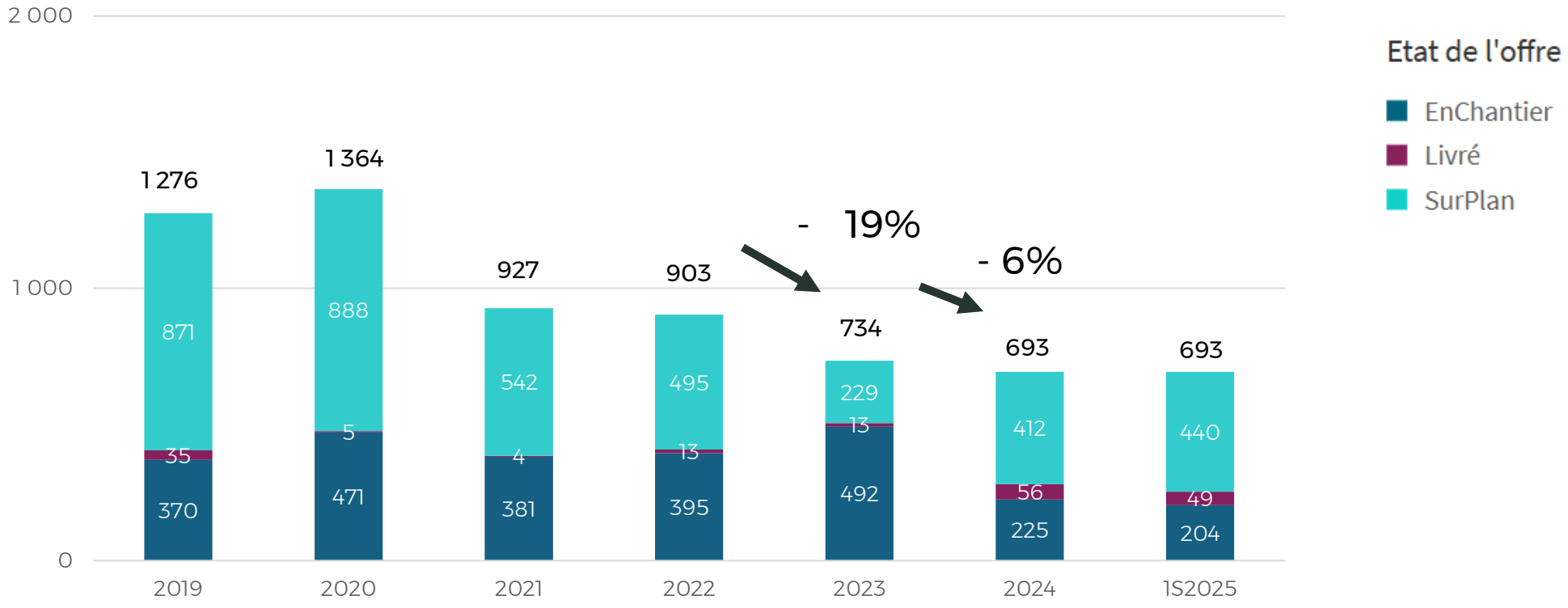
# Montpellier

Évolution des ventes nettes au détail et des ventes en bloc (LLI + LLS, actées)
*Données ventes en bloc non exhaustives*



# Montpellier

Offre commerciale

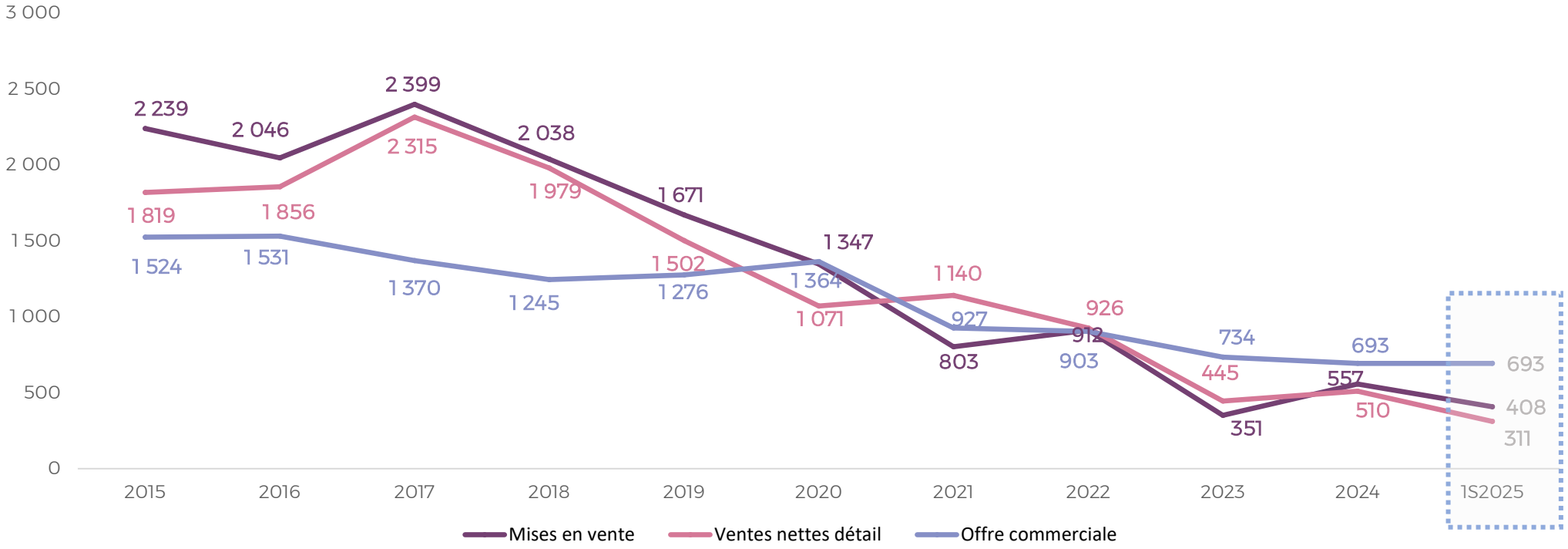



Part du « stock dur » dans l'offre commerciale disponible :

| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1S2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3% | <1% | <1% | 1% | 2% | 8% | 7% |

# Montpellier

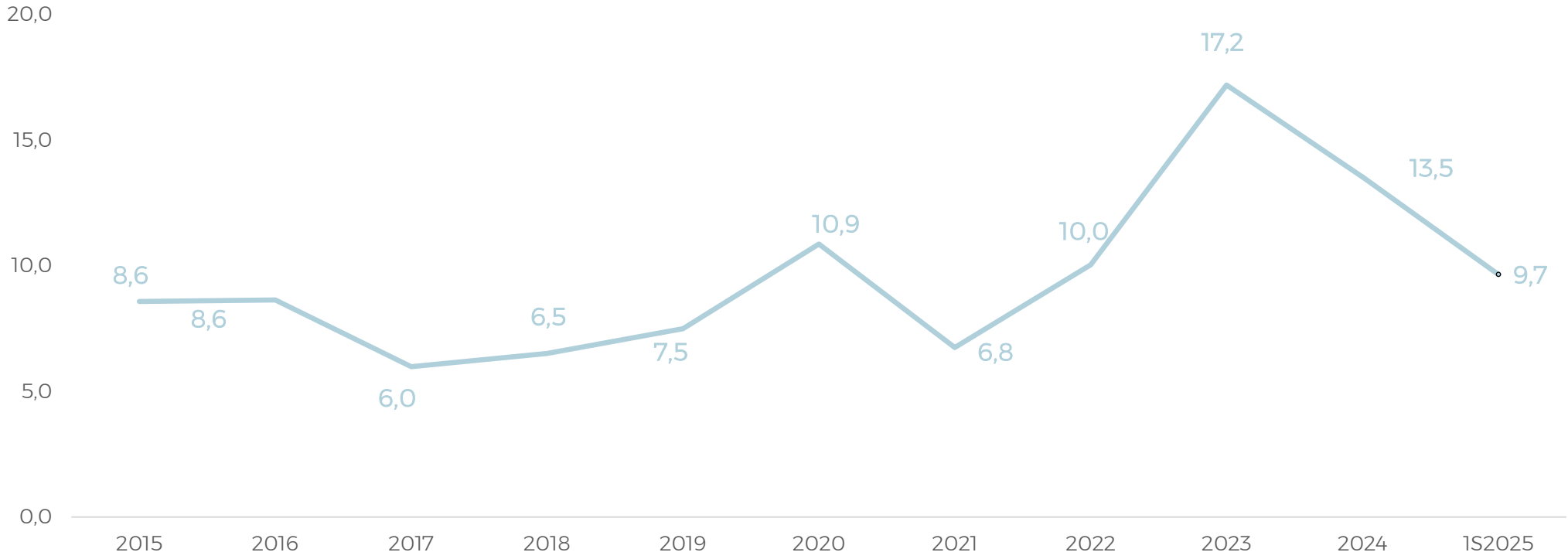
Évolution des volumes d'activité




A l'échelle de Montpellier, après une année 2024 légèrement meilleure que 2023, les tendances sont positives sur le premier semestre, bien que se maintenant sur des volumes bas.

# Montpellier

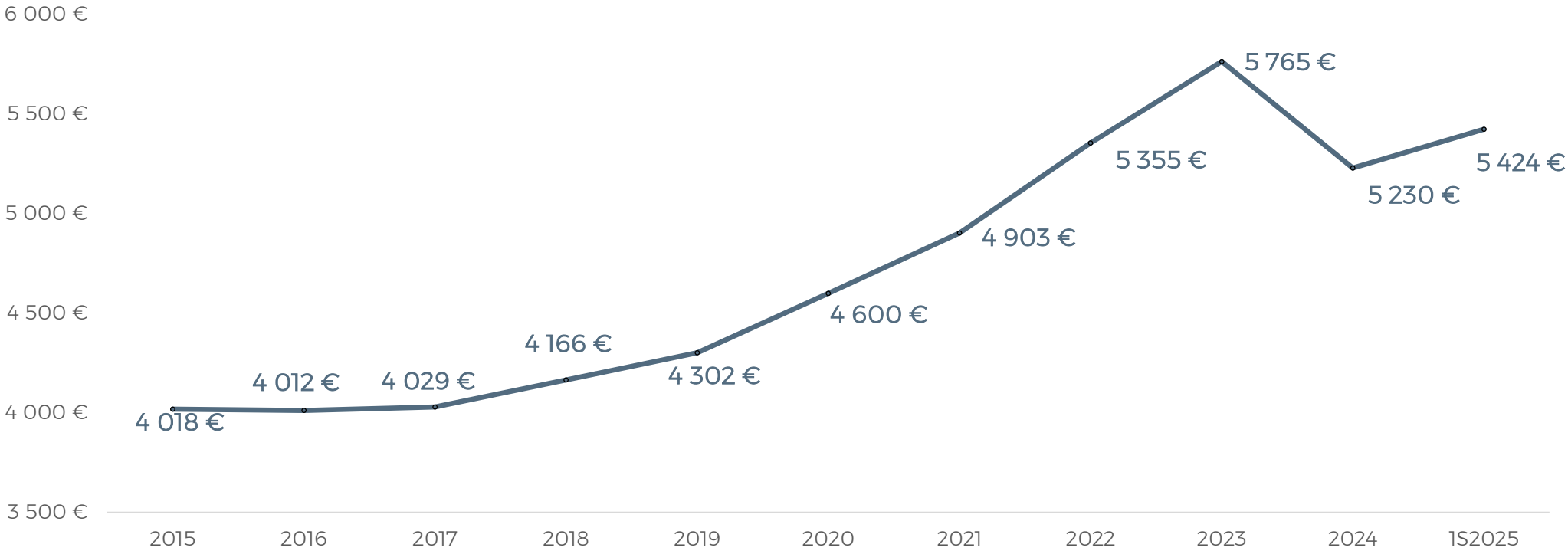
Évolution de la durée théorique d'écoulement




La durée d'écoulement diminue encore au 1S2025.

# Montpellier

Évolution des prix de vente (collectif libre hors stationnement)



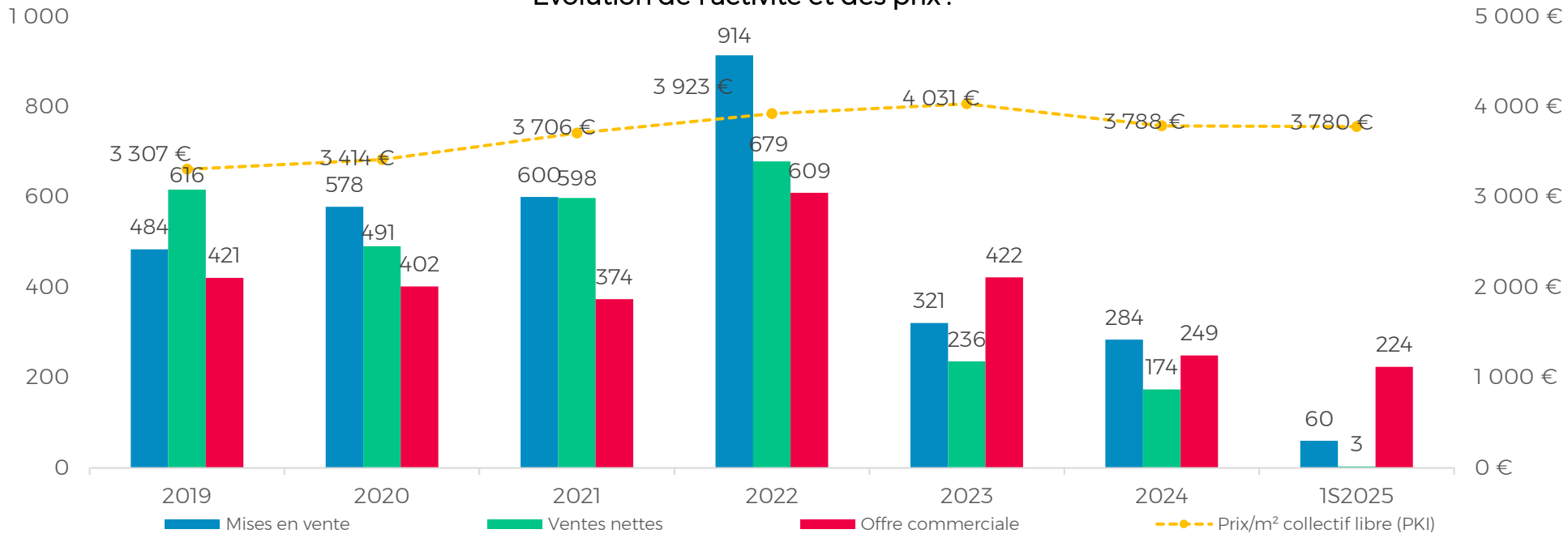

Les valorisations moyennes en collectif libre à Montpellier augmentent au 1S2025. Cette dynamique est à relativiser compte tenu du faible volume de ventes, la moyenne étant influencée par quelques programmes positionnés sur le haut du marché.

1er semestre 2025

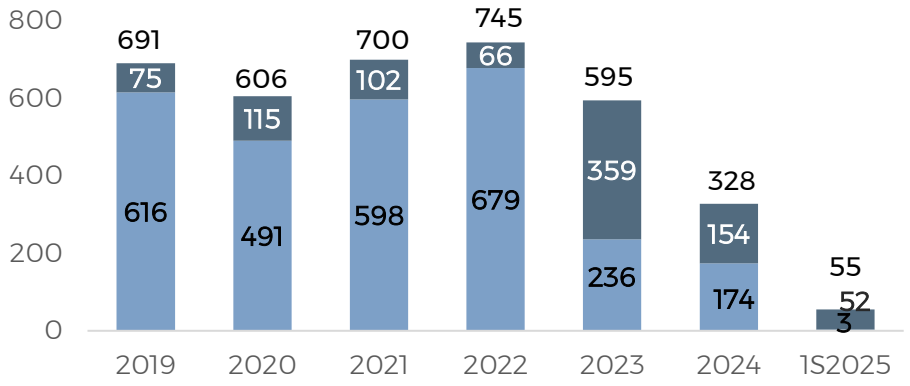
# Les autres marchés régionaux

# Nîmes Métropole

Evolution de l'activité et des prix :

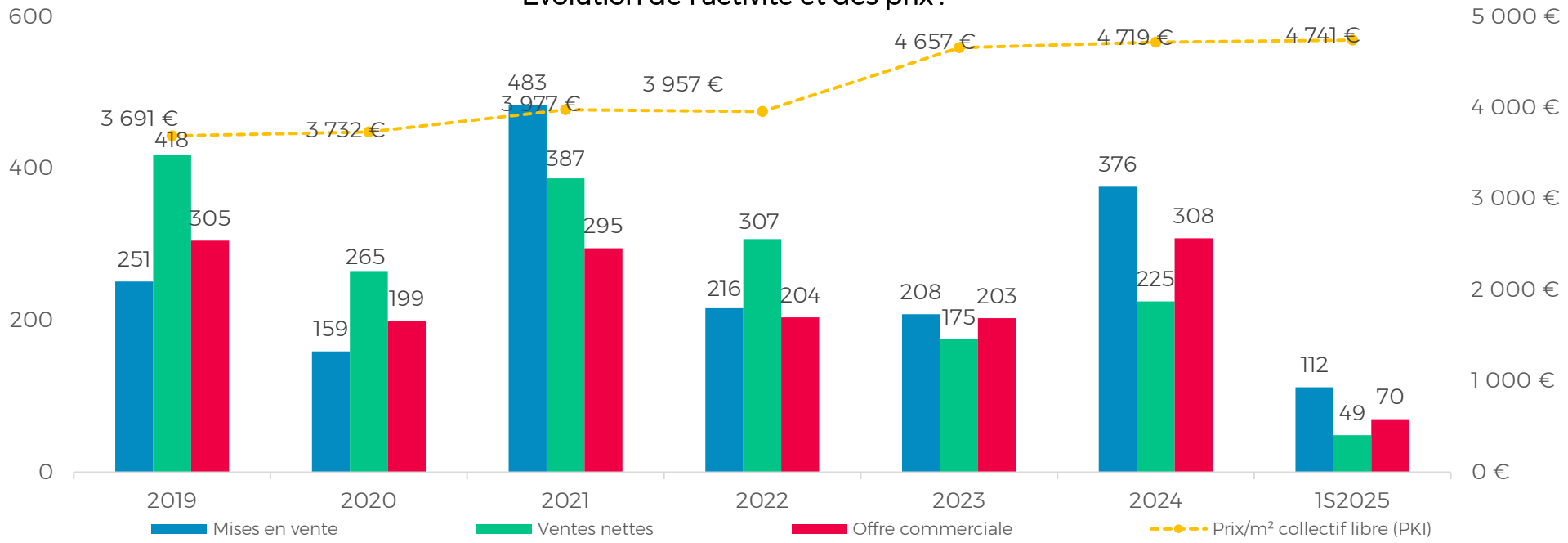



Ventes totales = ventes au détail + ventes en bloc (actée, LLI et LLS)

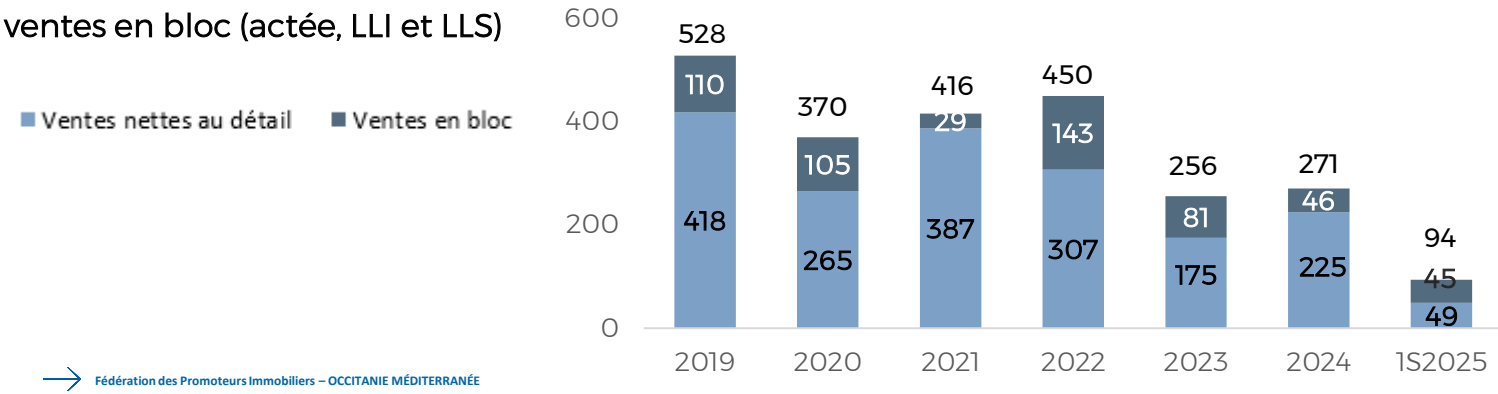


# Sète Agglopôle Méditerranée

Evolution de l'activité et des prix :

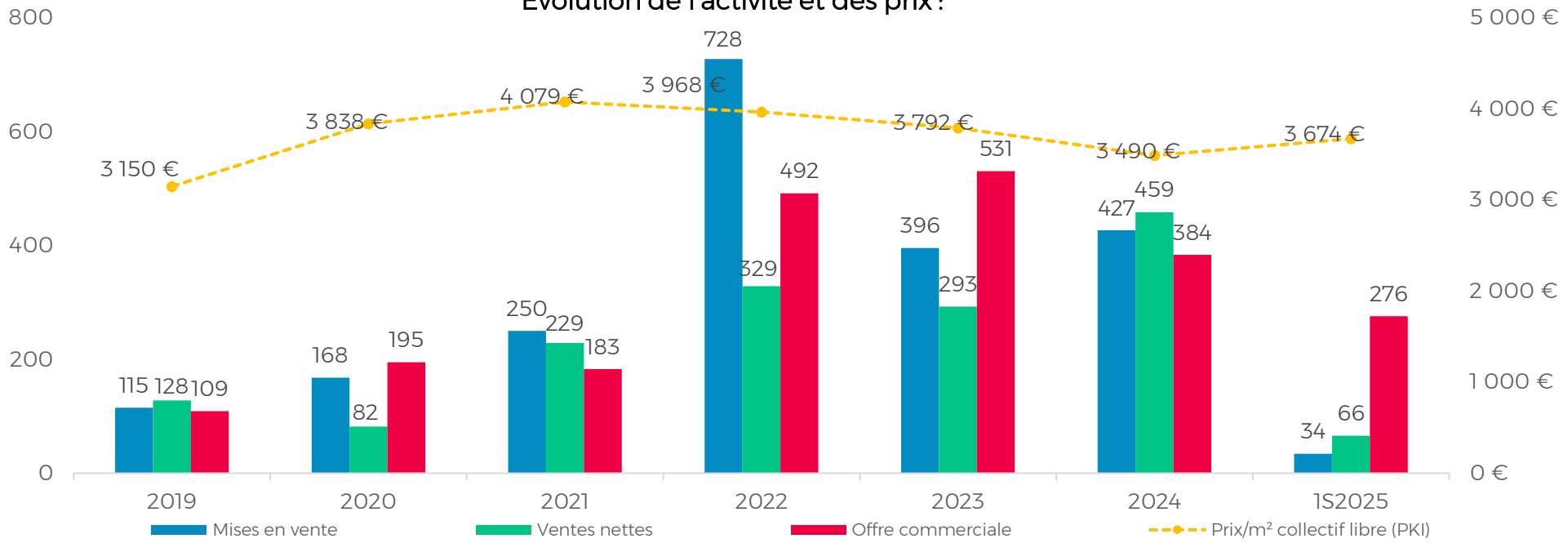



Ventes totales = ventes au détail + ventes en bloc (actée, LLI et LLS)

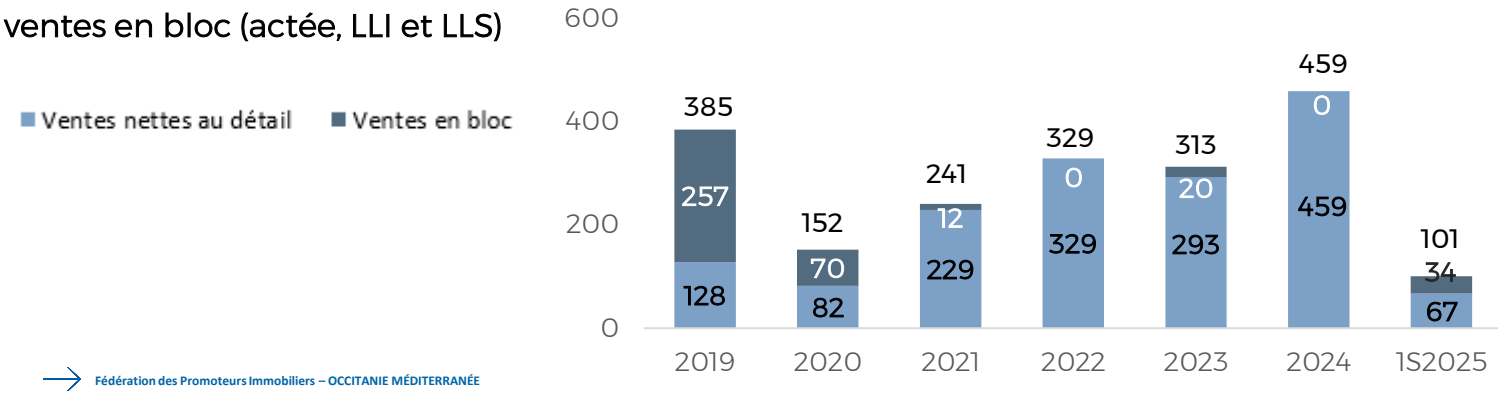


# Béziers-Méditerranée

Evolution de l'activité et des prix :

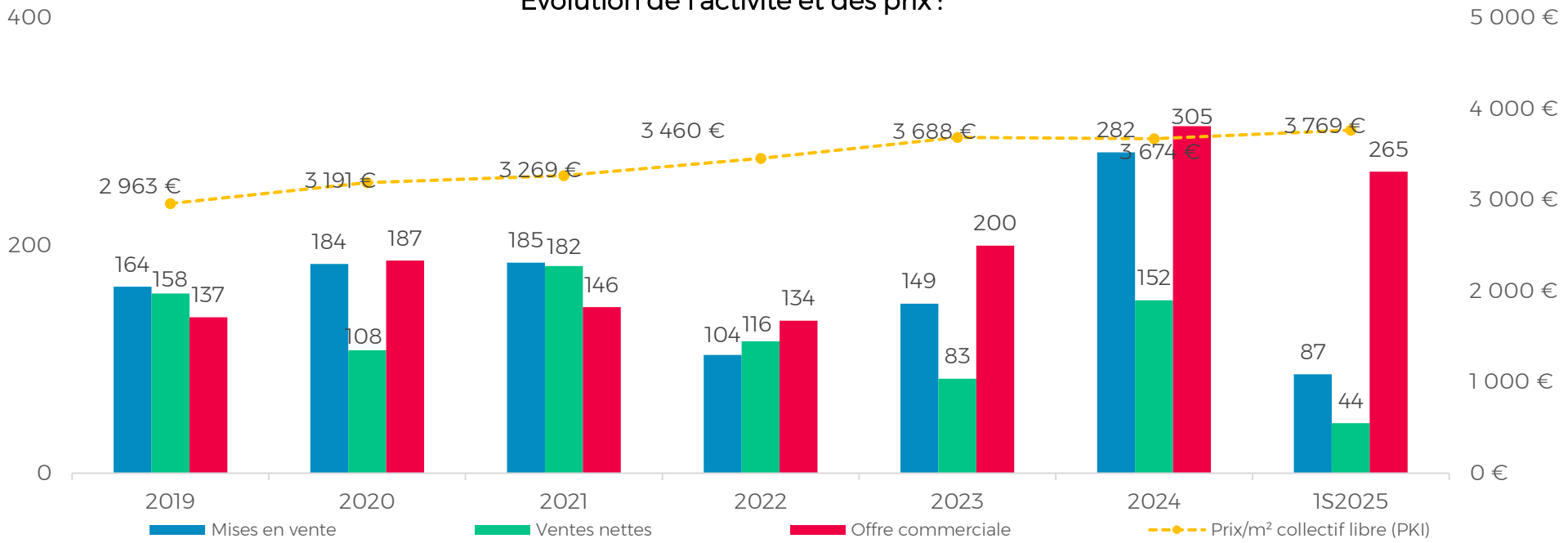



Ventes totales = ventes au détail + ventes en bloc (actée, LLI et LLS)

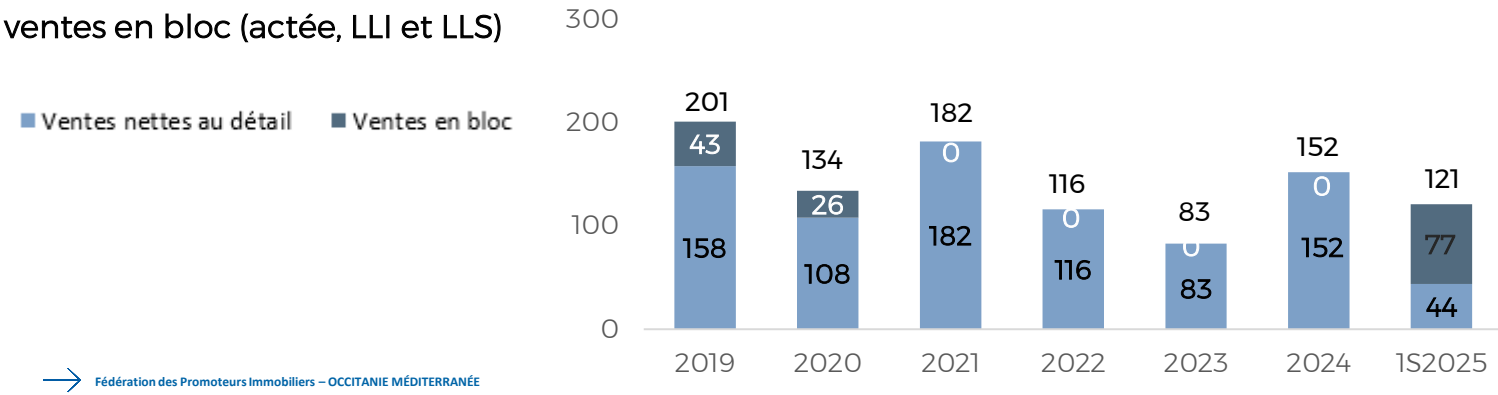


# Le Grand Narbonne

Evolution de l'activité et des prix :

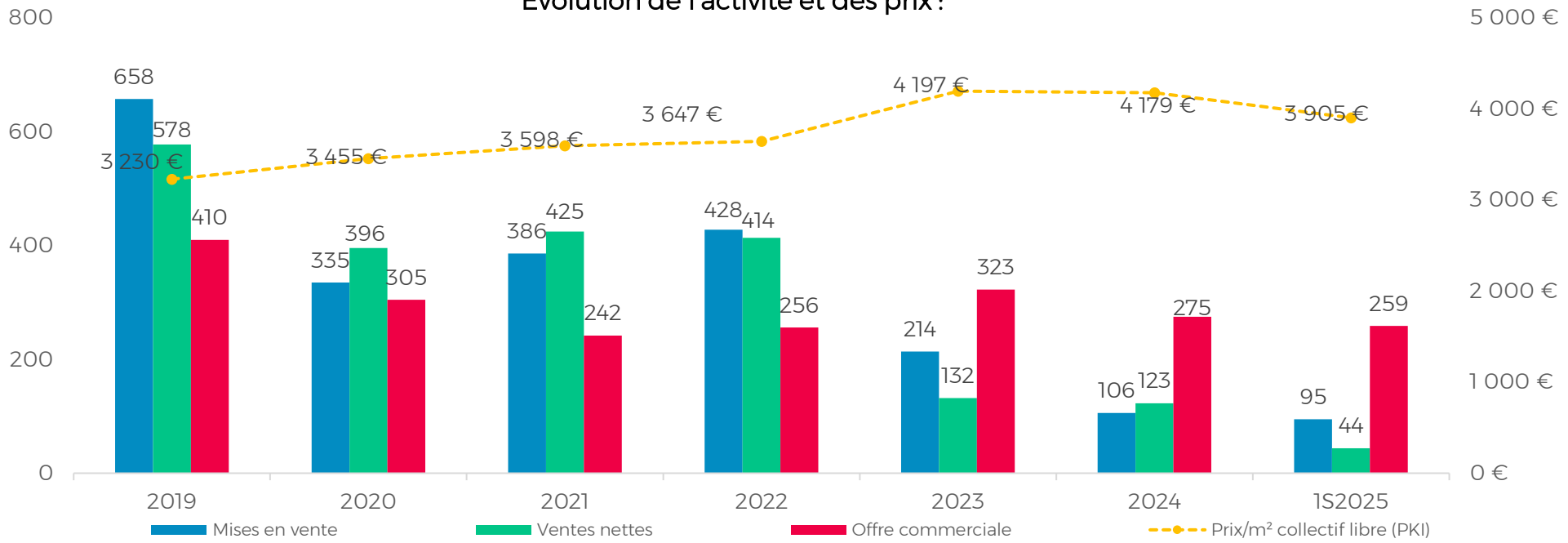



Ventes totales = ventes au détail + ventes en bloc (actée, LLI et LLS)

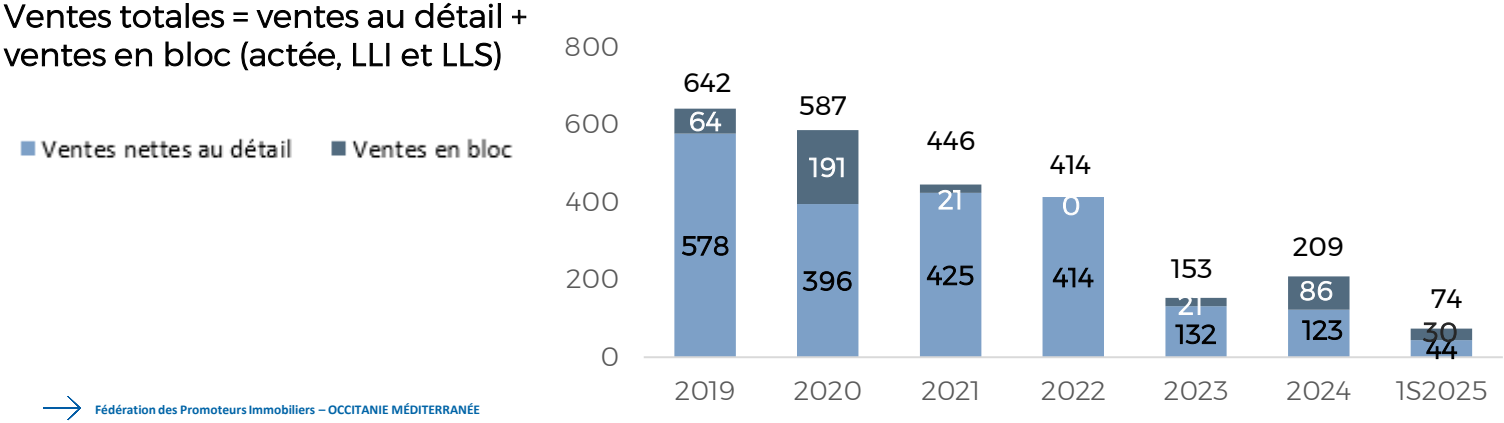


# Perpignan Méditerranée Métropole

Evolution de l'activité et des prix :




Ventes totales = ventes au détail + ventes en bloc (actée, LLI et LLS)



# Ce qu'il faut retenir : mises en vente en Occitanie-Méditerranée

## 1S 2025 vs 1S2024

·Sur l'ensemble de la région Occitanie Méditerranée =
1.450 logements soit -1,1% vs 1S2024 (-25% vs 1S2023)

·Sur la Métropole de Montpellier =
588 logements soit +70% (-12% vs 1S2023)
Dont 408 sur la ville de Montpellier soit +136% (+95% vs 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =
60 logements soit -69% (-78% vs 1S023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =
·112 logements soit -53% (+29% vs 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =
34 logements soit -88% (-87% vs 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =
87 logements soit +98% (+248% vs 1S2023)

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
95 logements soit +138% (+7% vs 1S2023)

# Ce qu'il faut retenir : ventes nettes détail en Occitanie-Méditerranée

## 1S 2025 vs 1S2024

·Sur l'ensemble de la région Occitanie Méditerranée =
999 logements soit -23% (-26% vs 1S2023)
→ Ventes totales : - 6%

·Sur la Métropole de Montpellier =
502 logements soit +11% (+1% vs 1S2023)
→ Ventes totales : +42%
Dont 311 sur la ville de Montpellier soit +59% (+7% vs 1S2023)
→ Ventes totales : +122%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =
31 logements soit -67% (-70% vs 1S2023)
→ Ventes totales : -75%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =
·49 logements soit -40% (-45% vs 1S2023)
→ Ventes totales : -75%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =
66 logements soit -70% (-57% vs 1S2023)
→ Ventes totales : -54%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =
44 logements soit +6,4% (-21% vs 1S2023)
→ Ventes totales : +157%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
49 logements soit -39% (-39% vs 1S2023)
→ Ventes totales : -13%

# Ce qu'il faut retenir : ventes à investisseurs en Occitanie-Méditerranée

## 1S 2025 vs 1S2024

·Sur l'ensemble de la région Occitanie Méditerranée =
181 logements soit -73% (-71% VS 1S2023)

·Sur la Métropole de Montpellier =
104 logements soit -37% (-50% VS 1S2023)
Dont 64 sur la ville de Montpellier soit -26% (-56% VS 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =
0 logements contre 61 (36 VS 1S023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =
2 logements soit -93% (-94% VS 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =
12 logements soit -93% ( -86% VS 1S2023)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =
16 logements soit -36% (-50% VS 1S2023)

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
18 logements soit -54% ( -69% VS 1S2023)

# Ce qu'il faut retenir : offre commerciale en Occitanie-Méditerranée

## 1S 2025 vs 1S2024

·Sur l'ensemble de la région Occitanie Méditerranée =
3.346 logements soit -14,8% (dont 7% de stock « dur » = livré)

·Sur la Métropole de Montpellier =
1.035 logements soit -9% (dont 7% de stock « dur » = livré)
Dont 693 sur la ville de Montpellier (dont 7% de stock « dur » = livré)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =
224 logements soit -52% (dont 11% de stock « dur » = livré)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =
310 logements soit -1,3% (dont 4% de stock « dur » = livré)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =
·276 logements soit -47% (dont 24% de stock « dur » = livré)

·Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =
265 logements soit +54% (dont 2% de stock « dur » = livré)

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
259 logements soit +30% (dont 10% de stock « dur » = livré)

# Ce qu'il faut retenir : prix de vente hors stat. en Occitanie-Méditerranée

## 1S 2025 vs 1S2024

·Sur l'ensemble de la région Occitanie Méditerranée =
4.642 € TTC soit -4,5%

·Sur la Métropole de Montpellier =
5.256 € TTC soit +4%
5.424 € TTC soit +2,5% à Montpellier

·Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =
3.780 € TTC soit -1%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =
4.741 € TTC soit -4,8%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =
3.674 € TTC soit +4,5%

·Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =
3.769 € TTC soit -1%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
3.905 € TTC soit -7,6%

*Prix en collectif libre hors stationnement

# Ce qu'il faut retenir du 1er semestre 2025 :

- Mises en vente
  - Les mises en vente se stabilisent entre le 1S2024 et le 1S2025 à l'échelle de l'Occitanie-Méditerranée, à des niveaux bas avec 1 450 logements commercialisés.
  - A l'échelle de la métropole, on observe une dynamique à contre-courant avec une augmentation de +70% des mises en ventes par rapport au début d'année 2024.

- Ventes nettes
  - Les ventes au détail continuent de chuter à moins de 1000 unités au 1S2025, soit -23% (-26% vs 1S2023). On note une exception pour la ville et la métropole de Montpellier dont les dynamiques sont plutôt positives pour ce semestre, malgré des volumes qui restent bas. Les ventes en bloc progressent (+120% entre 1S2025 et 1S2024).
  - A l'échelle nationale, les ventes au détail chutent également, mais dans une moindre mesure (-8,7% vs 1S2024).

- Offre commerciale
  - Le stock, hors rares sous-secteurs, tend à se réduire, sous l'effet d'une trop faible alimentation du marché pour le reconstituer.
  - Les difficultés de commercialisation se traduisent par une part de 7% de stock dur, contre 3% au 1S2024 et 2% au 1S2023.

- Prix
  - Les prix en collectif libre diminuent au 1S2025 par rapport au 1S2024 à l'échelle de l'Occitanie-Méditerranée et dans tous les sous-secteurs à l'exception de la métropole de Montpellier, tirée vers le haut par certains programmes.

# → Merci de votre attention !

**FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE**
Immeuble Le Cristal
1475, avenue Albert Einstein
34000 Montpellier
contact@fpi-occitaniemediterranee.fr