



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
12 février 2026

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 4^e TRIMESTRE 2025 et BILAN ANNUEL

FPI France – Paris 7^e



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal BOULANGER, président de la FPI

Didier BELLIER-GANIÈRE, délégué général de la FPI

Programme du jour




9h00 – 10h00

**Observatoire de l'immobilier neuf :
Bilan 2025**




10h00 – 10h20

Questions-réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : Bilan annuel 2025



Le contexte macro-économique



Contexte macro-économique

→ # Contexte politique et international.

- Le contexte international demeure anxiogène pour les ménages et les entreprises. Plus encore, l'incertitude politique nationale entretient un climat d'attentisme. Les prochains mois seront déterminants à la suite de l'adoption du statut du bailleur privé (SBP).

→ # L'investissement des ménages s'améliore.

- La croissance du PIB s'est établie à +0,9% en 2025 (Insee, BdF). Les prévisions pour 2026 restent conditionnées par le contexte politique et international.
- Après -5,6% en 2024, l'investissement des ménages (FBCF) ne s'est redressé que de +0,8% en 2025. Le niveau des taux des crédits immobiliers (3,07% neuf T4 2025) reste attractif avant une possible remontée en 2026. Le SBP ouvre une fenêtre d'optimisme au secteur.

→ # L'inflation à +0,8%.

- L'inflation sur un an reste contenue, mais demeure sensible aux tensions géopolitiques.



La construction de logements



Chiffres de l'État, Sit@del2, janvier 2026

La construction neuve en France en 2025

→ Le rebond des autorisations, observable en 2025, est à relativiser au regard de la faiblesse du volume.

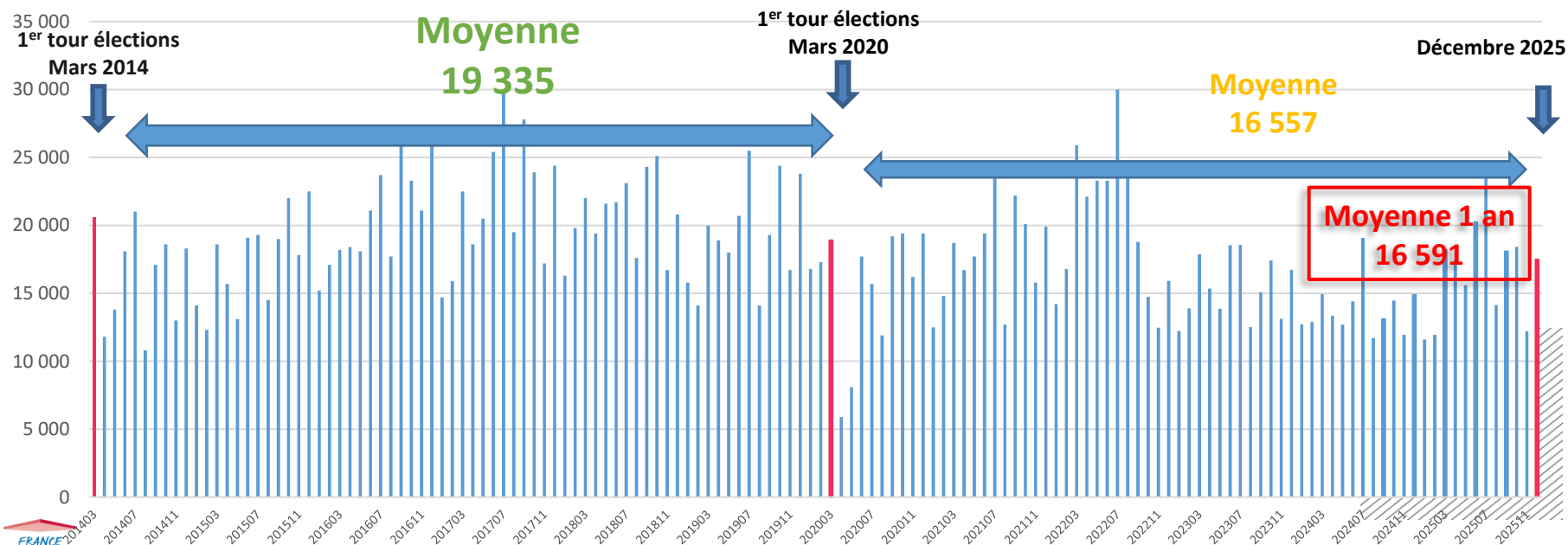
Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers...)			Variation 2025/ 2024
(janvier – décembre 2024)		(janvier – décembre 2025)	
329 470 (Inclus les résidences gérées)		380 819 (Inclus les résidences gérées)	+15,6%
Dont individuels purs	85 246	74 377	-12,8%
Dont individuels groupés	43 384	47 080	+8,5%
Dont collectifs	166 144	199 092	+19,8%

Source : SDES, sit@del2, janvier 2026, données brutes

Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume annuel moyen totalisait 454 550 logements autorisés, dont **239 125 logements collectifs**. Le décalage entre la reprise des autorisations et la faiblesse persistante des mises en chantier en collectifs (140 775 en 2025 contre 204 700 entre 2015 et 2018) est en lien avec le contexte électoral des municipales.

Les autorisations mensuelles en France depuis 2014

Depuis les dernières élections municipales, la moyenne mensuelle des autorisations de logements collectifs (16 557) reste nettement inférieure à celle observée lors de la précédente mandature (19 335). Désormais, la campagne des élections municipales de mars 2026 ne laisse plus guère entrevoir d'amélioration significative.





Chiffres de la FPI, T4 2025 - France





Les mises en vente de logements



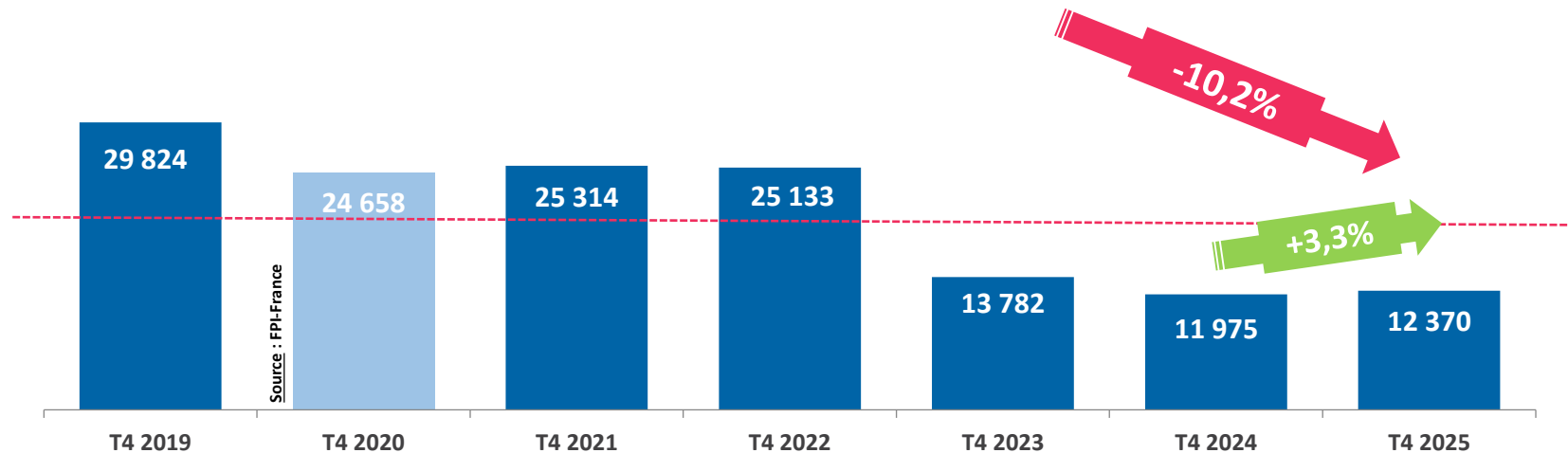


... sur 3 mois



Les mises en vente sur 3 mois

→ La hausse des mises en vente est de +3,3%, mais le niveau reste à un point bas. Le rebond des autorisations ne se répercute pas dans les mises en vente !

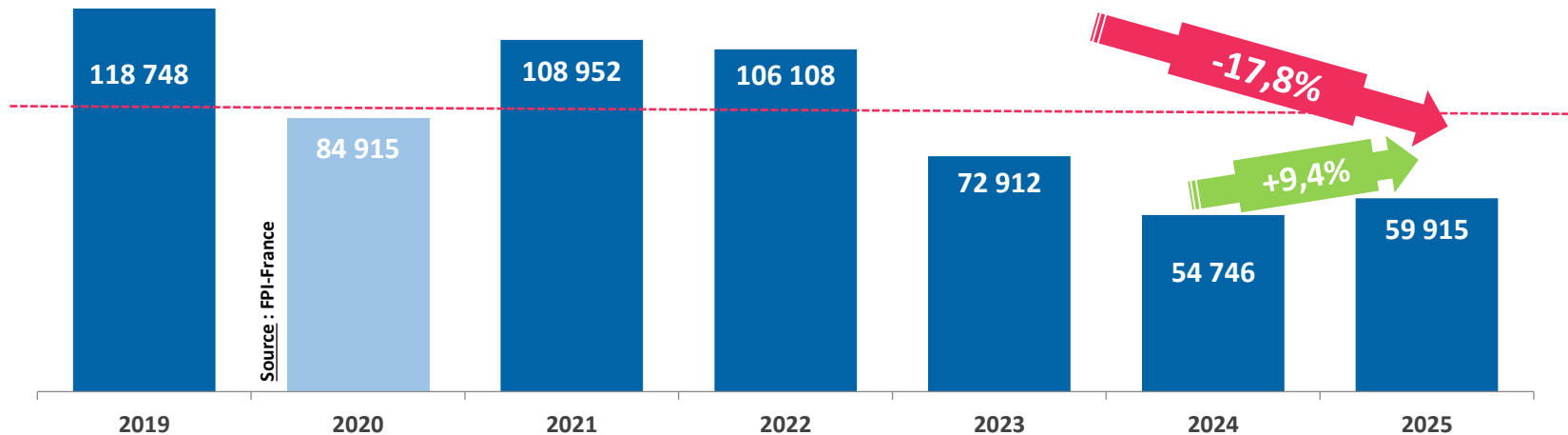




... sur 1 an

Les mises en vente sur 1 an

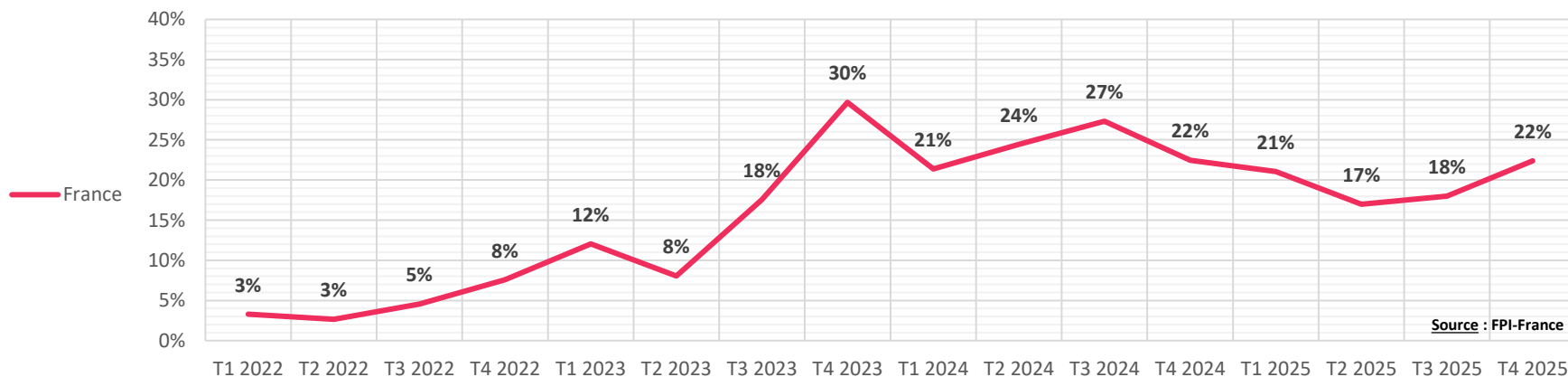
→ En dépit d'une hausse de +9,4% sur l'année, le niveau des lancements commerciaux reste bas. Il est difficile de parler d'une reprise !



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 86 614 mises en vente / 1 an)

Les retraits d'opérations immobilières

→ La part des logements retirés de la commercialisation **se maintient à un niveau encore très élevé, hors effet de saisonnalité.**



Retraits : Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement durant le trimestre.

Taux de retrait : Volume de retraits / (Volume de mises en vente + Volume de retraits). **Lire** : au T4 2025 pour la France, 22% des logements ont été retirés de la commercialisation.

Information connue pour 95% du territoire métropolitain [hors OIP Provence]



Les réservations de logements ...

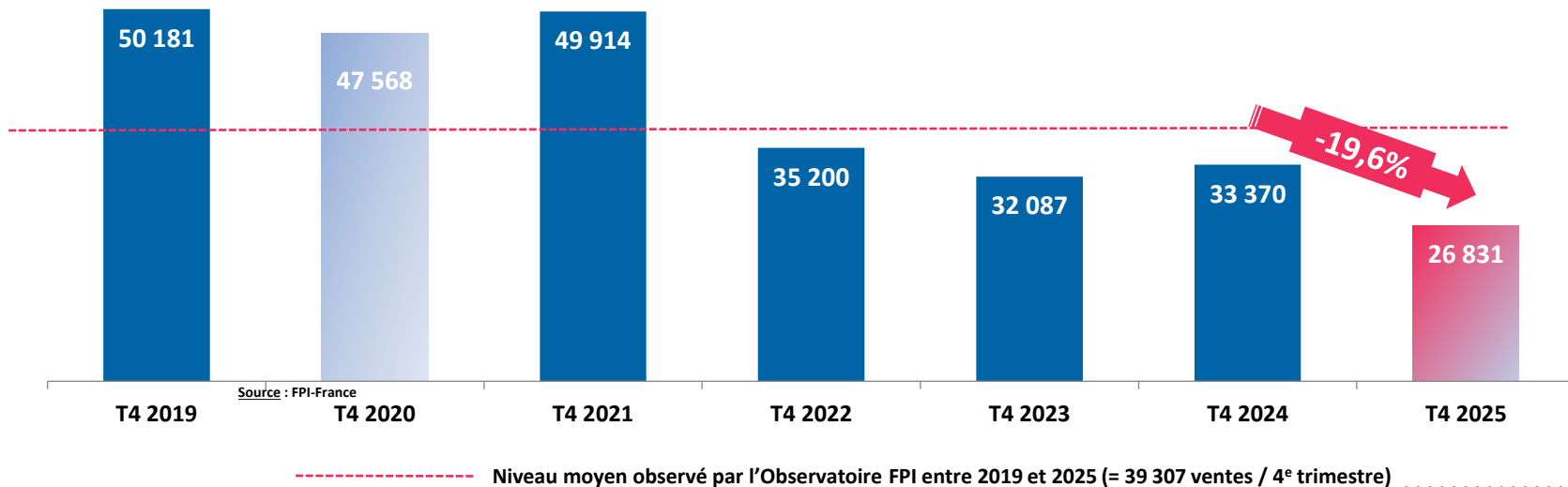


... sur 3 mois



Réservations totales* sur 3 mois

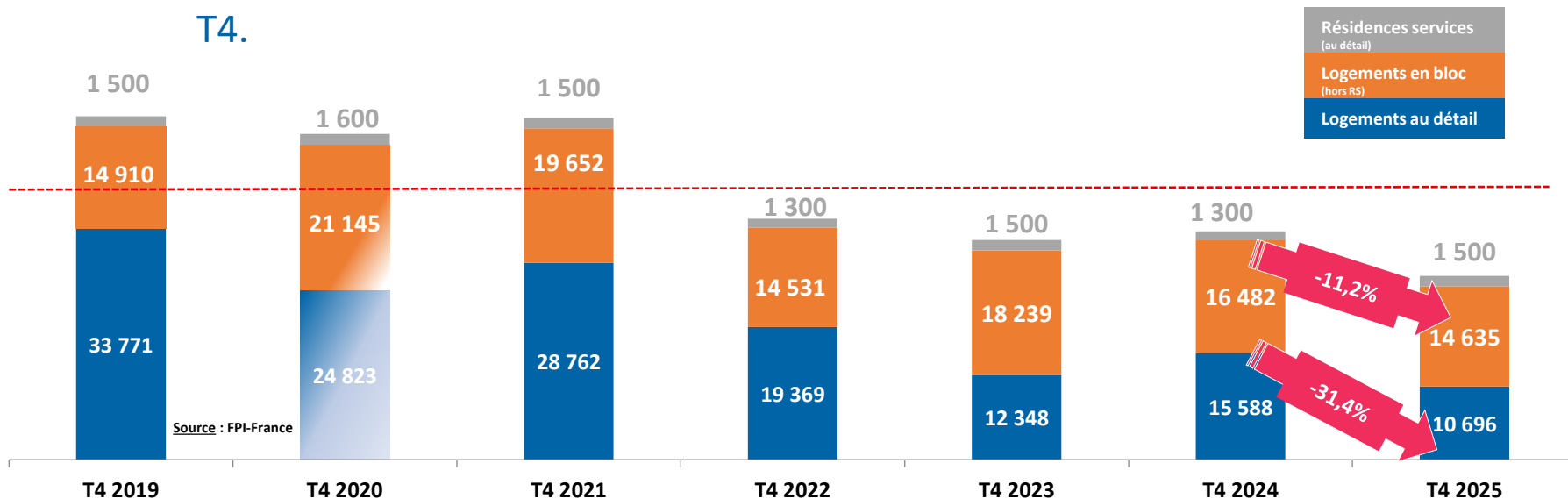
→ Les ventes de logements neufs au T4 2025 poursuivent leur baisse (-19,6%), et atteignent un niveau jamais vu. Triste record !



* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations totales* sur 3 mois

→ Les ventes aux particuliers marquent le pas une fois de plus **(-31,4%)**. Les ventes en bloc se contractent aussi **(-11,2%)**. Leur volume est un des plus bas pour un T4.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 39 307 ventes / 4^e trimestre)

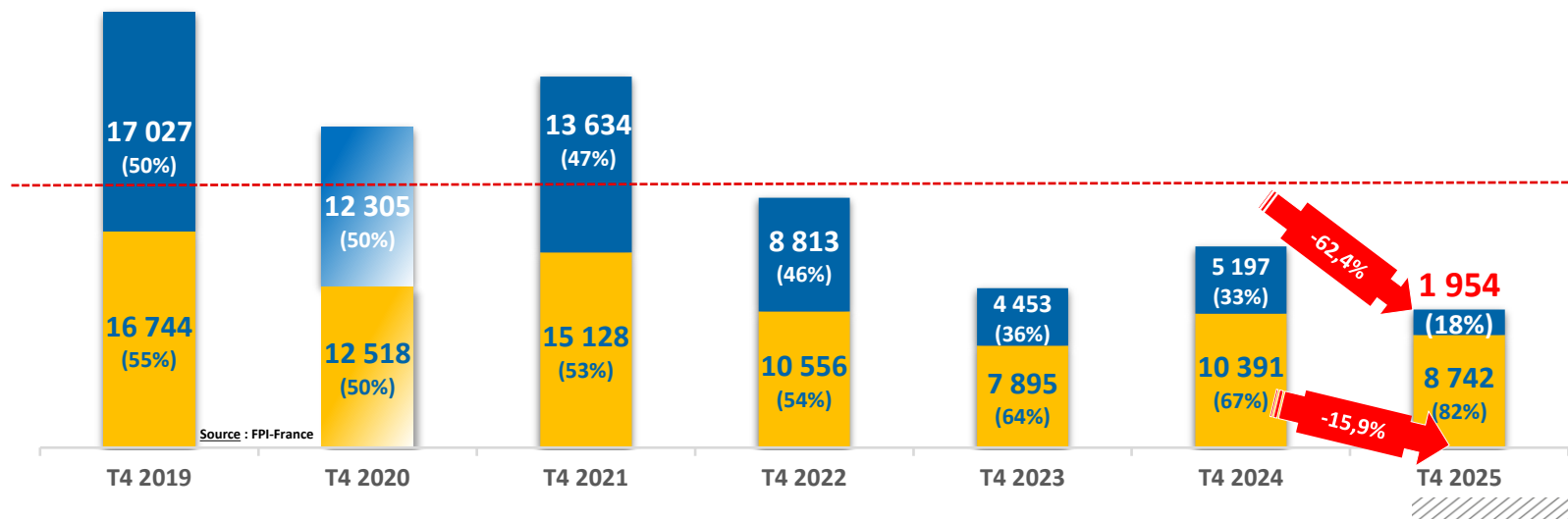
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Perturbées par l'incertitude politique propice à l'attentisme, les ventes aux propriétaires occupants baissent de **-15,9%**. Plus encore, les ventes aux investisseurs se tarissent (**-62,4%**), et ne représentent désormais que 18% des réservations au détail.



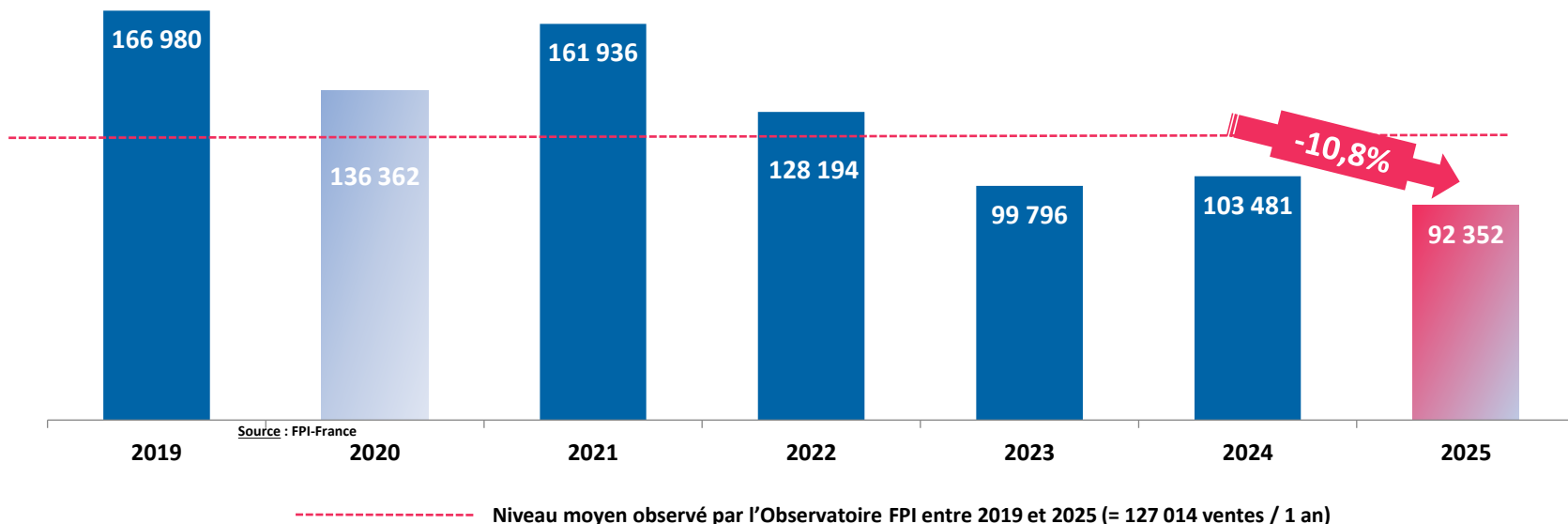
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 20 765 ventes / 4^e trimestre)



... sur 1 an

Réservations totales* sur 1 an

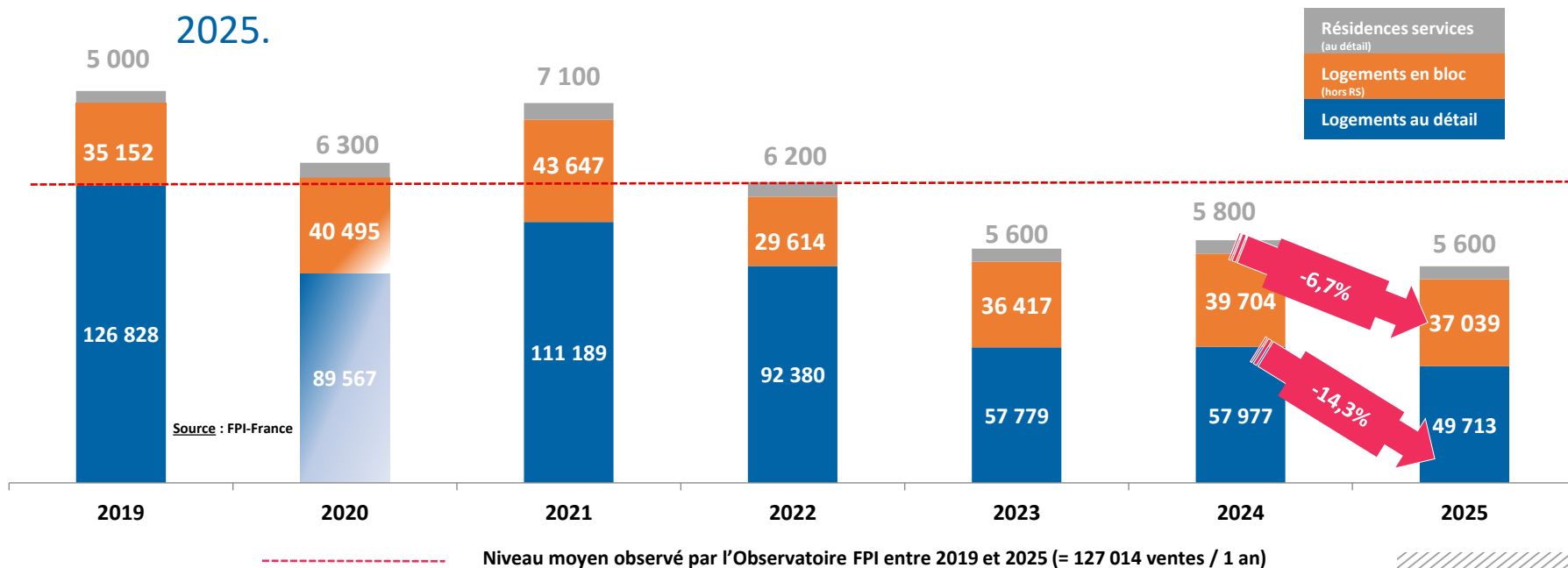
→ Les ventes de logements neufs baissent à nouveau en 2025 (-10,8%). Elles passent nettement sous les 100 000 logements.



* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations totales* sur 1 an

→ Tous les segments de vente sont en baisse. Les réservations nettes au détail baissent de **-14,3%** sur un an. Les ventes en bloc reculent de **-6,7%** sur l'année 2025.



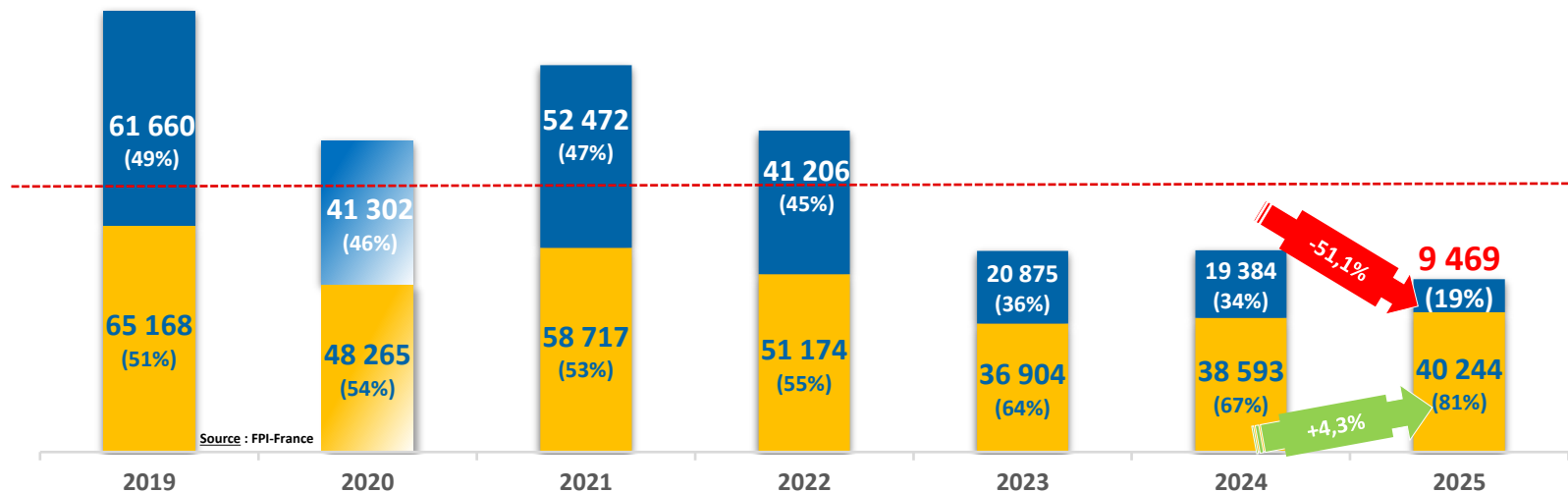
* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 1 an

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Avec la disparition du Pinel, les ventes aux investisseurs particuliers chutent de moitié sur 1 an. Dans le même temps, les ventes aux propriétaires occupants, qui représentent désormais 81% du marché au détail, progressent légèrement de **+4,3%**.



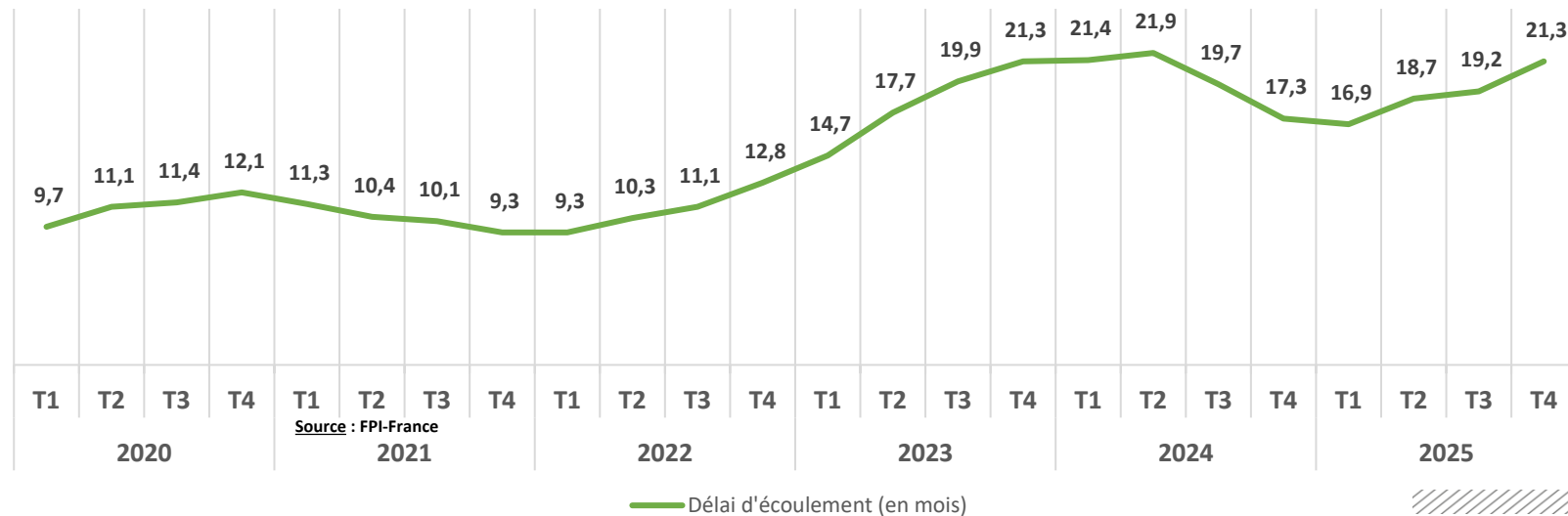
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2019 et 2025 (= 83 633 ventes / 1 an)



L'offre commerciale de logements

Délai d'écoulement de l'offre commerciale (stock disponible au détail en fin de période)

→ Les délais d'écoulement poursuivent leur allongement, d'abord en raison de la baisse des ventes. La légère reprise des lancements commerciaux n'y contribue que faiblement.

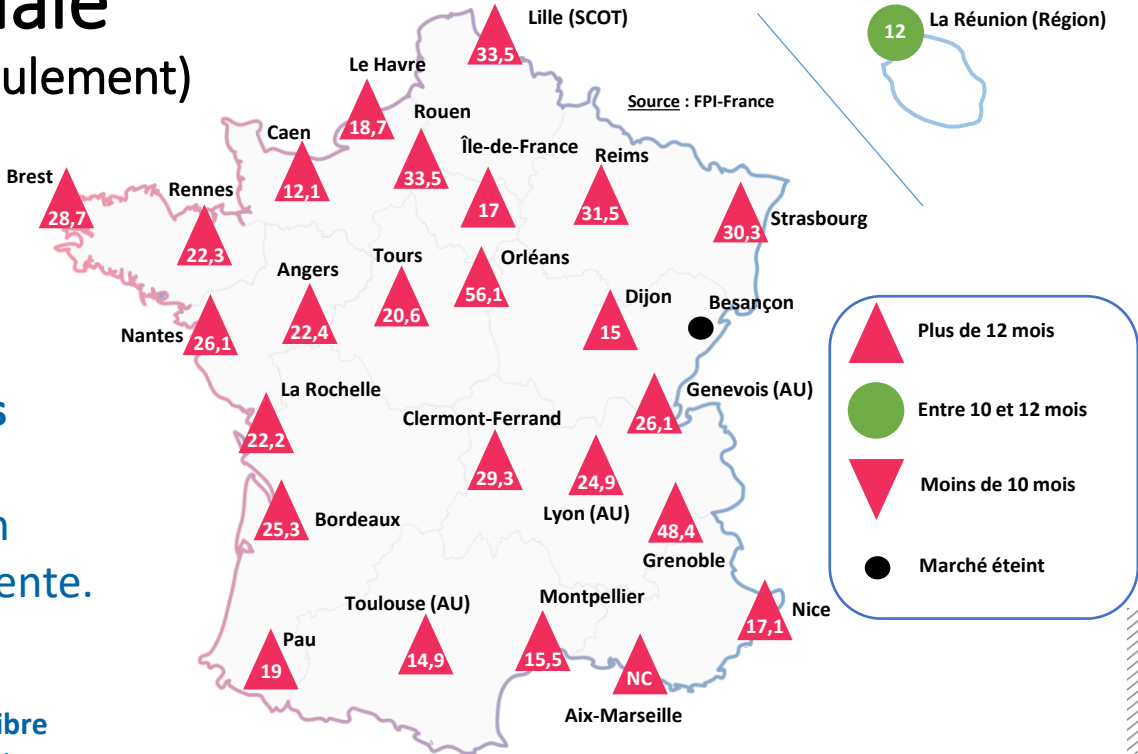


L'offre commerciale (au détail & en mois d'écoulement)

Sauf mention contraire, le périmètre retenu est celui de l'intercommunalité.

→ Malgré un léger retour de l'offre, la quasi-totalité des métropoles voit leur délai d'écoulement s'allonger en raison d'une demande absente.

Cette carte cherche à démontrer l'équilibre entre l'offre et la demande. Elle ne reflète pas la bonne santé des marchés locaux.



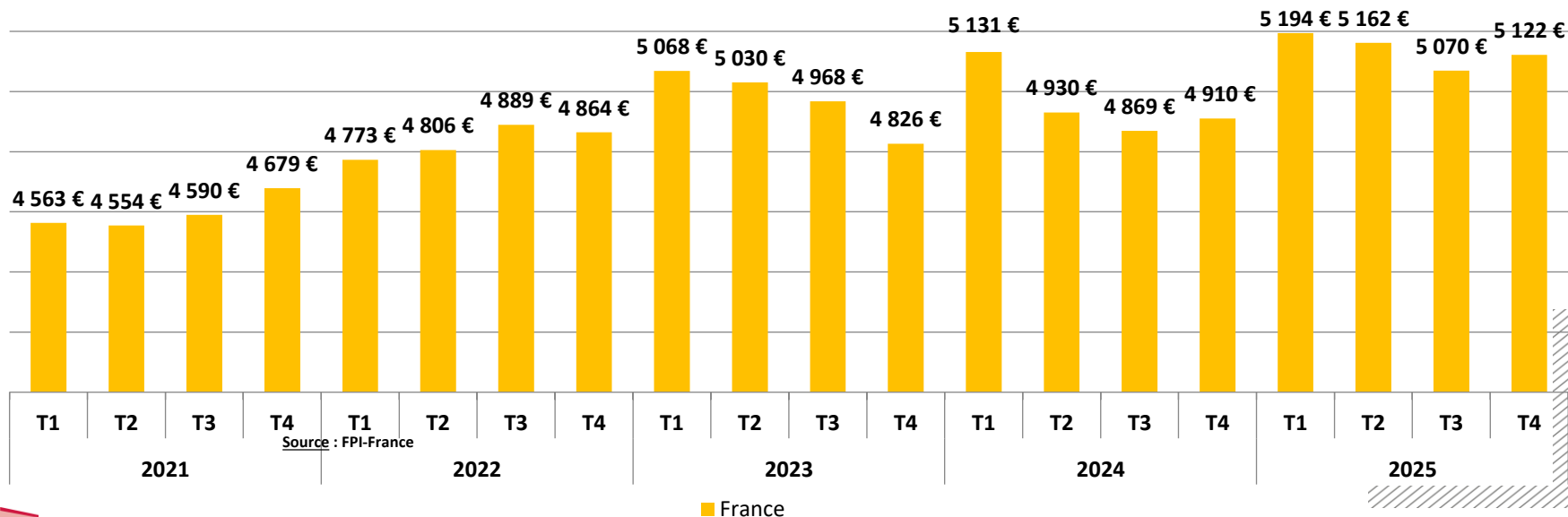


Le prix des logements neufs



Les prix du logement collectif neuf au détail (hors bloc)

→ Les prix se stabilisent légèrement au-dessus de 5 000 €/m² (en moyenne nationale et sur un volume réduit de programmes). Cette situation masque d'importantes disparités locales.



Ce qu'il faut retenir de 2025

→ #MISES EN VENTE

Nous sommes à un point bas des lancements commerciaux. La hausse de +9,4% demeure trop faible pour constituer une reprise. La disparition du dispositif Pinel a privé le secteur du logement d'un levier essentiel au déclenchement des opérations. Faute d'investisseurs particuliers, de nombreux programmes n'ont pas atteint le seuil de pré-commercialisation.

→ #RÉSERVATIONS

Perturbées par l'incertitude politique propice à l'attentisme, les ventes aux propriétaires occupants ont stagné malgré des taux encore bas. Pire encore, les ventes aux investisseurs se sont taries avec la disparition du Pinel. Dans ce contexte, le statut du bailleur privé est une mesure lisible, stable et incitative pour l'investissement locatif. Il participe à restaurer la confiance et ouvre la voie à une reprise du secteur.

→ #PRIX (appartements au détail)

Toujours contraint par la hausse des coûts (réglementation, fiscalité, difficultés d'obtention des autorisations, etc.), le prix moyen reste stable, juste au-dessus de 5 000 €/m².

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)