



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

CONFÉRENCE DE PRESSE  
13 février 2025

**DOSSIER DE PRESSE**

**LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF  
4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2024 et BILAN ANNUEL**

 @fpi\_fr

  
**FRANCE**  
FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS

→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2024

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

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

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

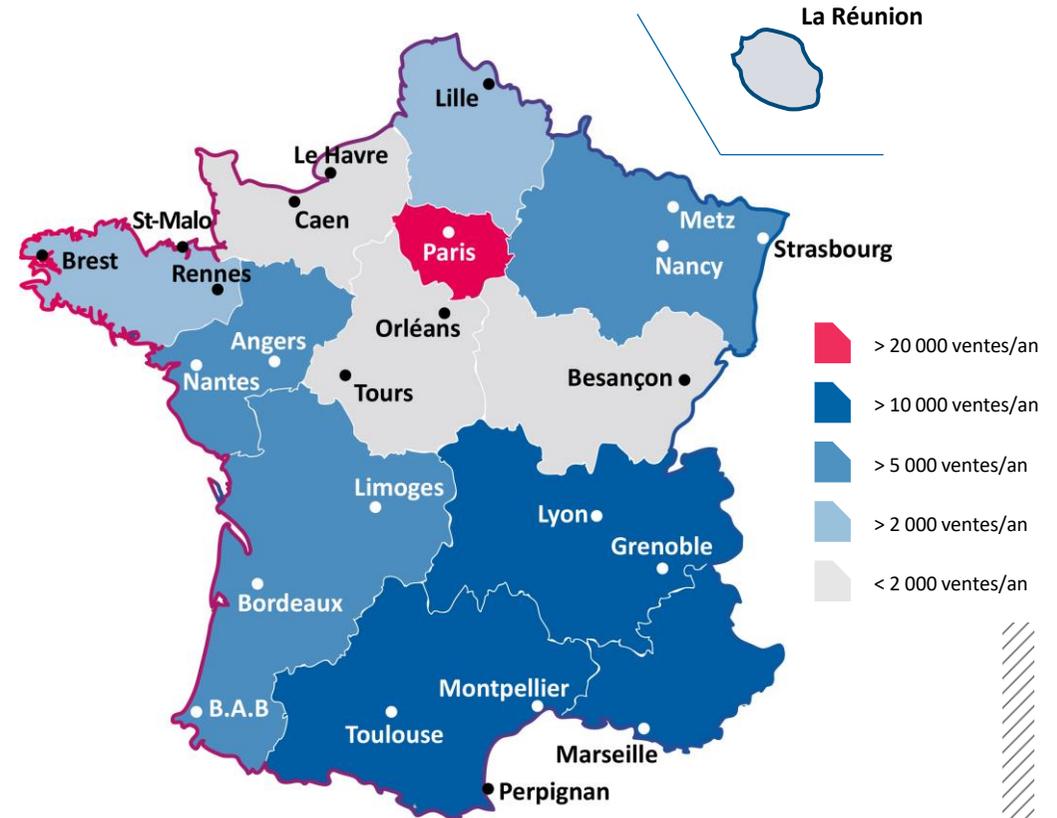
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

## Marchés régionaux\*



\* Période 2014-2020 / Source : Observatoire FPI

# Précision méthodologique

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

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

Ce changement a deux conséquences :

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

# Analyse de conjoncture

# Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2024		Source	Mesure
	octobre – décembre 2024 / octobre – décembre 2023	octobre – décembre 2024			
Autorisations	- 8,1 %	84 300		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 14,3 %	40 700			
Mises en Chantier	+ 3,9 %	88 900		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 15,6 %	53 300			
	T3-2024 (T2-2024)	T4-2024	Source	Mesure	
PIB		- 0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*	
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 1,2 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO	
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,9 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO	
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 1,3 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015	
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 0,3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO	
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,38 %	Banque de France	Mensuel	
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	94,2 (100,7)	97,9	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs	
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	99,8 (100)	98,2	Insee	Moyenne de longue période (100)	
Indice du coût de la construction (ICC)	2 143 (2 205)		Insee	Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953	

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

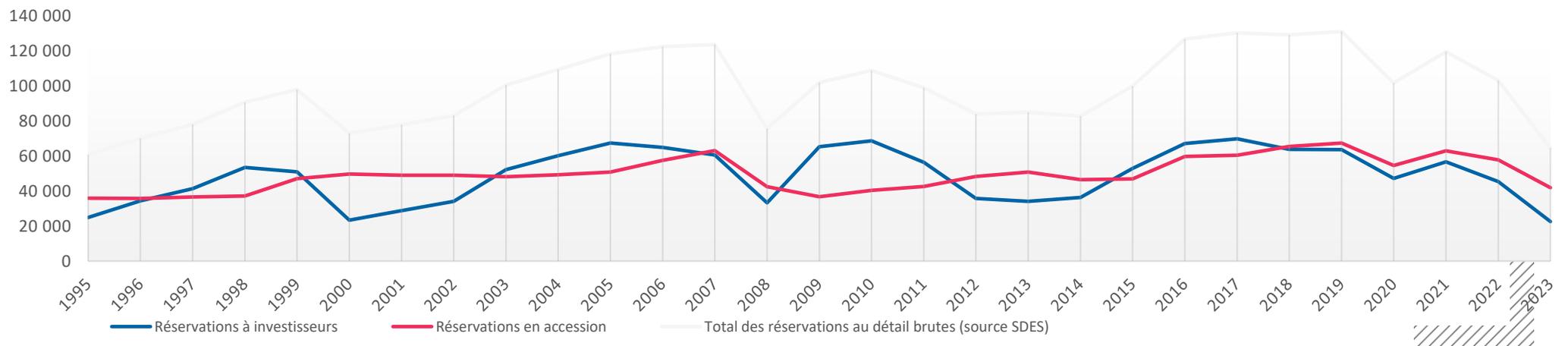
# Évolution des ventes brutes\* au détail par destination

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Quiés/Méhaignerie		Dispositif Périssol		Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo				Dispositif Scellier		Dispositif Duflot		Dispositif Pinel												
<b>Total des réservations au détail brutes**</b>	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	99 888	126 905	130 357	129 242	131 119	101 705	119 598	103 116	64 485
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	52 941	67 136	69 847	63 786	63 702	47 158	56 683	45 371	22 570
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	46 947	59 769	60 510	65 456	67 417	54 547	62 915	57 745	41 915
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%	44%	35%

\*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	2022	2023				2023	2024				2024	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2024 / T4 2023	2024 / 2023
Logements ordinaires au détail	92 380	16 547	17 326	11 558	12 348	57 779	13 615	14 874	13 132	13 998	55 619	+13,4%	-3,7%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	29 614	4 904	6 329	6 945	18 239	36 417	6 674	7 556	6 495	12 160	32 885	-33,3%	-9,7%
Résidences services vendues au détail*	6 200	1 400	1 600	1 100	1 500	5 600	1 100	2 200	1 100	1 100	5 500	-26,7%	-1,8%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>128 194</b>	<b>22 851</b>	<b>25 255</b>	<b>19 603</b>	<b>32 087</b>	<b>99 796</b>	<b>21 389</b>	<b>24 630</b>	<b>20 727</b>	<b>27 258</b>	<b>94 004</b>	<b>-15%</b>	<b>-5,8%</b>
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(23%)	(21%)	(25%)	(35%)	(57%)	(36%)	(31%)	(31%)	(31%)	(45%)	(35%)		

\* Échantillon

→ Sur l'année 2024, les ventes totales de logements neufs baissent de 5,8% par rapport à 2023, et restent sous les 100 000 logements. Les ventes en bloc baissent de 9,7%, en raison, durant le 2<sup>e</sup> semestre, de la faiblesse des ventes à destination des acteurs du logement intermédiaire et des investisseurs institutionnels. A contrario, les ventes en bloc à destination des bailleurs sociaux se sont maintenues.

# Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2022	2023				2023	2024				2024	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2024 / T4 2023	2024 / 2023
<b>Aux investisseurs (personnes physiques)</b>	<b>41 206</b>	5 827	6 354	4 240	4 453	<b>20 875</b>	4 012	5 029	4 733	4 665	<b>18 440</b>	<b>+4,8%</b>	-11,7%
Part dans le total des ventes au détail	<b>(45%)</b>	(35%)	(37%)	(37%)	(36%)	<b>(36%)</b>	(29%)	(34%)	(36%)	(33%)	<b>(33%)</b>		
<b>Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluse)</b>	<b>51 174</b>	10 720	10 972	7 318	7 895	<b>36 904</b>	9 603	9 845	8 399	9 333	<b>37 179</b>	<b>+18,2%</b>	+0,7%
Part dans le total des ventes au détail	<b>(55%)</b>	(65%)	(63%)	(63%)	(64%)	<b>(64%)</b>	(71%)	(66%)	(64%)	(67%)	<b>(67%)</b>		
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>92 380</b>	<b>16 547</b>	<b>17 326</b>	<b>11 558</b>	<b>12 348</b>	<b>57 779</b>	<b>13 615</b>	<b>14 874</b>	<b>13 132</b>	<b>13 998</b>	<b>55 619</b>	<b>+13,4%</b>	<b>-3,7%</b>
<b>Dont ventes au détail en TVA réduite</b>	<b>6 856</b>	1 489	1 040	1 040	1 111	<b>4 680</b>	1 362	1 487	1 445	1 260	<b>5 553</b>	<b>+13,4%</b>	+18,7%
Part dans les ventes en accession	<b>(13%)</b>	(14%)	(9%)	(14%)	(14%)	<b>(13%)</b>	(14%)	(15%)	(17%)	(13%)	<b>(15%)</b>		

→ Les réservations nettes au détail baissent de -3,7% sur un an. Les ventes aux investisseurs particuliers baissent à nouveau, de -11,7%, alors que les ventes aux propriétaires occupants augmentent très légèrement de +0,7% par rapport à l'année 2023.

# Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2022	2023				2023	2024				2024	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2024 / T4 2023	2024 / 2023
Collectif	99 303	18 713	22 800	13 826	12 634	67 974	13 820	15 045	9 394	8 524	46 782	-32,5%	-31,2%
Individuel groupé	6 805	1 196	1 658	937	1 148	4 938	970	1 250	691	895	3 807	-22%	-22,9%
<b>Mises en vente (Total)</b>	<b>106 108</b>	<b>19 909</b>	<b>24 458</b>	<b>14 763</b>	<b>13 782</b>	<b>72 912</b>	<b>14 790</b>	<b>16 295</b>	<b>10 085</b>	<b>9 419</b>	<b>50 589</b>	<b>-31,7%</b>	<b>-30,6%</b>

→ Le nombre de logements neufs mis en vente par les entreprises de promotion poursuit son effondrement. La baisse est de 30,6% par rapport à 2023. Le volume a été plus que divisé par 2 depuis 2022, pour atteindre seulement 50 589 logements en 2024.

# Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2022	2023				2024				Variations
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T4 2024 / T4 2023
<b>Logements Collectifs</b>	94 260	96 130	101 036	100 998	95 961	92 800	90 739	84 154	77 204	-19,5%
dont :										
En projet	45 183	47 674	49 101	47 928	42 843	40 201	39 385	35 508	32 106	-25%
En chantier	44 984	43 602	46 091	47 049	49 160	48 520	46 056	42 569	35 469	-28%
Livrés	4 093	4 854	5 844	6 021	3 958	4 079	5 298	6 077	9 629	+143%
<b>Individuel Groupé</b>	6 161	6 184	6 633	6 546	6 583	6 696	6 820	6 444	6 162	-6,4%
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>	<b>100 421</b>	<b>102 314</b>	<b>107 669</b>	<b>107 544</b>	<b>102 544</b>	<b>99 496</b>	<b>97 559</b>	<b>90 598</b>	<b>83 366</b>	<b>-18,7%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	12,8	14,7	17,7	19,9	21,3	21,8	22,3	20,1	18	

\* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale baisse de **18,7%** par rapport au T4 2023. Cette situation s'explique d'abord par l'effondrement des mises en ventes, puis par la reprise des ventes au détail, notamment aux propriétaires occupants.

L'offre commerciale de logements collectifs au T4 2024 est composée de :

- 42% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 46% de logements en cours de construction.
- 12% de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 6%.

# Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m<sup>2</sup> habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2022	Source : FPI-France 2023				2023	2024				2024	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2024 / T4 2023	2024 / 2023
Régions	4 549 €	4 777 €	4 726 €	4 746 €	4 605 €	4 716 €	4 803 €	4 698 €	4 583 €	4 672 €	4 690 €	+1,4%	-0,6%
Île-de-France	5 531 €	5 804 €	5 737 €	5 526 €	5 484 €	5 667 €	5 746 €	5 475 €	5 634 €	5 643 €	5 624 €	+2,9%	-0,8%
France entière	4 806 €	5 068 €	5 030 €	4 968 €	4 826 €	4 984 €	5 133 €	4 946 €	4 885 €	4 960 €	4 983 €	+2,8%	0%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France sont restés stables en moyenne sur un an. Ils sont à 5 643 €/m<sup>2</sup> au T4 2024. Les prix en régions ont suivi la même tendance sur la période (4 672 €/m<sup>2</sup> au T4 2024). Au T4 2024, un logement de 3 pièces (environ 65 m<sup>2</sup>) aura ainsi été en hausse de **184 €/m<sup>2</sup>** en Île-de-France, et **stable** en régions.

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

---

**Annexe 4** **17**

---

Évolutions des différents indicateurs entre 2024 et 2023

---

## Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T4 2023					T4 2024				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	146 106 €	208 611 €	293 235 €	420 503 €	674 638 €	157 222 €	212 195 €	293 791 €	427 192 €	658 652 €
Île-de-France	220 467 €	260 179 €	342 772 €	456 578 €	663 033 €	213 898 €	271 881 €	356 351 €	443 196 €	673 961 €
<b>France entière</b>	<b>166 230 €</b>	<b>219 850 €</b>	<b>307 464 €</b>	<b>435 823 €</b>	<b>671 625 €</b>	<b>174 738 €</b>	<b>229 877 €</b>	<b>315 672 €</b>	<b>433 996 €</b>	<b>667 619 €</b>

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

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Source : FPI-France T4 2023					T4 2024				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Île-de-France	33 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>114 m<sup>2</sup></b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>113 m<sup>2</sup></b>

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

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions
	T4 2023	T4 2024	T4 2024 / T4 2023	2023	2024	2024 / 2023
Aix-Marseille Métropole	4 963 €	5 585 €	<b>+12,5%</b>	4 922 €	5 561 €	<b>+13,0%</b>
Reims CA	3 968 €	4 166 €	<b>+5,0%</b>	4 075 €	4 297 €	<b>+5,4%</b>
Angers-Loire Métropole	4 115 €	4 499 €	<b>+9,3%</b>	4 101 €	4 310 €	<b>+5,1%</b>
La Rochelle CA	5 216 €	5 731 €	<b>+9,9%</b>	5 243 €	5 424 €	<b>+3,4%</b>
Rouen Normandie Métropole	4 036 €	4 232 €	<b>+4,9%</b>	3 927 €	4 036 €	<b>+2,8%</b>
Le Mans Métropole	4 169 €	4 406 €	<b>+5,7%</b>	4 282 €	4 370 €	<b>+2,0%</b>
Nice Côte d'Azur Métropole	6 735 €	6 769 €	<b>+0,5%</b>	6 632 €	6 752 €	<b>+1,8%</b>
Strasbourg Eurométropole	4 531 €	4 692 €	<b>+3,6%</b>	4 581 €	4 589 €	<b>+0,2%</b>
Grenoble Métropole	4 373 €	3 873 €	<b>-11,4%</b>	4 304 €	4 310 €	<b>+0,1%</b>
Brest Métropole	4 839 €	4 174 €	<b>-13,7%</b>	4 269 €	4 254 €	<b>-0,4%</b>
Toulouse AU	4 467 €	4 585 €	<b>+2,6%</b>	4 520 €	4 492 €	<b>-0,6%</b>
Île-de-France	5 484 €	5 643 €	<b>+2,9%</b>	5 667 €	5 624 €	<b>-0,8%</b>
Orléans Métropole	4 062 €	4 054 €	<b>-0,2%</b>	4 057 €	4 012 €	<b>-1,1%</b>
Lille SCOT	4 228 €	4 046 €	<b>-4,3%</b>	4 194 €	4 143 €	<b>-1,2%</b>
Caen Métropole	3 995 €	3 923 €	<b>-1,8%</b>	3 957 €	3 905 €	<b>-1,3%</b>
Annecy CA	6 891 €	6 279 €	<b>-8,9%</b>	6 475 €	6 296 €	<b>-2,8%</b>
Lyon AU	4 837 €	4 868 €	<b>+0,7%</b>	4 937 €	4 800 €	<b>-2,8%</b>
Rennes Métropole	4 566 €	4 608 €	<b>+0,9%</b>	4 724 €	4 579 €	<b>-3,1%</b>
Clermont-Ferrand Métropole	4 009 €	4 203 €	<b>+4,8%</b>	4 158 €	4 030 €	<b>-3,1%</b>
Bordeaux Métropole	4 711 €	4 650 €	<b>-1,3%</b>	4 785 €	4 604 €	<b>-3,8%</b>
Nantes Métropole	4 789 €	4 781 €	<b>-0,2%</b>	4 898 €	4 707 €	<b>-3,9%</b>
Dijon CA	3 853 €	3 582 €	<b>-7,0%</b>	3 787 €	3 632 €	<b>-4,1%</b>
Tours Métropole	4 392 €	4 211 €	<b>-4,1%</b>	4 435 €	4 204 €	<b>-5,2%</b>
Montpellier Méditerranée Métropole	5 137 €	5 177 €	<b>+0,8%</b>	5 361 €	5 065 €	<b>-5,5%</b>
Le Havre CA	4 185 €	3 930 €	<b>-6,1%</b>	4 301 €	4 051 €	<b>-5,8%</b>
Laval AU	3 579 €	3 292 €	<b>-8,0%</b>	3 666 €	3 357 €	<b>-8,4%</b>

## Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre 2024 et 2023

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
15%	Côte d'Azur	28%	Occitanie-Méditerranée	73%	Côte d'Azur	136%	Auvergne	1%	Côte d'Azur	-2%	Bretagne	-7%	Occitanie-Méditerranée
11%	Occitanie-Méditerranée	27%	Toulouse-Occitanie	20%	Pays de Loire	129%	Bretagne	-13%	Bretagne	-11%	Alpes - Savoie	-5%	Alpes - Savoie
8%	Île-de-France	13%	Auvergne	19%	Île-de-France	66%	Centre-Val de Loire	-14%	Pays de Loire	-14%	Grand Est	-4%	Centre-Val de Loire
8%	Toulouse-Occitanie	8%	Bretagne	6%	Lyon - Aire urbaine	52%	Normandie	-19%	Occitanie-Méditerranée	-14%	Lyon - Aire urbaine	-3%	Lyon - Aire urbaine
6%	Pays de Loire	5%	Aquitaine	3%	Aquitaine	14%	Lyon - Aire urbaine	-21%	Aquitaine	-14%	Pays de Loire	-1%	Auvergne
4%	Aquitaine	-7%	Pays de Loire	0%	Normandie	13%	Pays de Loire	-22%	Toulouse-Occitanie	-15%	Aquitaine	-1%	Île-de-France
0%	Lyon - Aire urbaine	-15%	Lyon - Aire urbaine	0%	Grand Est	11%	Côte d'Azur	-26%	Normandie	-15%	Côte d'Azur	-1%	Toulouse-Occitanie
-1%	Auvergne	-18%	Centre-Val de Loire	-6%	Occitanie-Méditerranée	10%	Toulouse-Occitanie	-32%	Île-de-France	-20%	Occitanie-Méditerranée	0%	Côte d'Azur
-6%	Bretagne	-20%	Île-de-France	-8%	Toulouse-Occitanie	-4%	Occitanie-Méditerranée	-37%	Lyon - Aire urbaine	-20%	Normandie	0%	Bretagne
-11%	Normandie	-21%	Normandie	-8%	Alpes - Savoie	-18%	Aquitaine	-42%	Alpes - Savoie	-25%	Île-de-France	1%	Grand Est
-16%	Grand Est	-27%	Provence	-14%	Bretagne	-21%	Île-de-France	-51%	Centre-Val de Loire	-26%	Provence	1%	Pays de Loire
-17%	Alpes - Savoie	-27%	Côte d'Azur	-15%	Auvergne	-30%	Alpes - Savoie	-52%	Grand Est	-37%	Toulouse-Occitanie	1%	Aquitaine
-29%	Centre-Val de Loire	-35%	Alpes - Savoie	-36%	Provence	-30%	Grand Est	-61%	Provence	-38%	Centre-Val de Loire	1%	Normandie
-34%	Provence	-41%	Grand Est	-42%	Centre-Val de Loire	-83%	Provence	-61%	Auvergne	-46%	Auvergne	12%	Provence

# 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** (1 748 logements) au T4 2024 baissent de -23% par rapport au T4 2023, et de -32% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -11,7% sur 12 mois (54 100 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,6% sur 12 mois (42 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T4 2024 sur le marché francilien (3 291 unités) augmentent de +31% par rapport au T4 2023. Leur hausse est de +8% sur l'ensemble de l'année 2024.
  - **Les réservations à investisseurs** du T4 2024 (625 unités) sont en hausse de +8% par rapport au T4 2023, mais baissent de -20% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023. Elles ne représentent que 19% des ventes au détail du T4 2024, contre 23% au T4 2023.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +38% par rapport au T4 2023 avec 2 666 réservations, et +19% sur l'ensemble de l'année 2024.
- En 2024, on comptabilise 11 512 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une baisse de -21% par rapport à 2023. Tous les segments de ventes baissent, notamment les ventes aux investisseurs institutionnels (hors LLI) avec -36%.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T4 2024 s'établit à 16 387 unités, dont 15 684 appartements classiques. Cette offre baisse de -25% par rapport au T4 2023, et représente 14 mois de commercialisation contre 20,2 mois à la fin du T4 2023.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 624 € le m<sup>2</sup> sur l'année 2024, soit une quasi-stabilité par rapport à 2023 (5 667 €). Après leur point haut du 1<sup>er</sup> semestre 2023, les prix franciliens ont lentement baissé depuis. À noter que le prix de vente est hors remises commerciales.

\* Observatoire CAPEM

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

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

- Les **misés en ventes** (17 logements) au T4 2024 sont en baisse de -95% par rapport au T4 2023, et de -34% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -14,9% sur 12 mois (23 000 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -3,4% sur 12 mois (18 100 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T4 2024 (283 unités) sont en hausse de +33% par rapport à celles du T4 2023, et stables sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les réservations à investisseurs** (118 unités) augmentent de +9% par rapport au T4 2023. Leur part dans les ventes au détail passe de 51% au T4 2023 à 42% au T4 2024.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +59% (avec 165 réservations).
- Au T4 2024, on comptabilise 226 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -39% par rapport au T4 2023. Sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023, la hausse est de +67%.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 1 760 logements. Elle baisse de -14% par rapport au T4 2023. Le taux d'écoulement se situe à 23 mois de commercialisation contre 26,6 mois à la fin du T4 2023.
- **Le prix de vente moyen** au T4 2024 s'établit à 4 046 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille. Il est en baisse de -4,3% par rapport au T4 2023.

\* Observatoire FPI Hauts-de-France : SCOT de Lille

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

### → Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne \*

- Au T4 2024, les **mises en ventes** sont en baisse de -13% par rapport au T4 2023 avec 112 lancements commerciaux, et de -61% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, les autorisations de logements (tous types) baissent de -17,2% sur 12 mois (42 700 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -5,6% sur 12 mois (36 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (147 unités) augmentent de +24% par rapport au T4 2023, et sont stables sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (76 unités) augmentent de +43%. Leur part dans les ventes au détail passe de 45% au T4 2023 à 52% au T4 2024 .
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +8% (71 unités au T4 2024).
- **L'offre commerciale**, avec 520 logements disponibles à la fin du T4 2024, baisse de -46% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 12,8 mois de commercialisation contre 23,3 mois à la fin du T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -32%, et celle en construction de -71%.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) augmente de +4,9%. Il s'établit ainsi à 4 101€/m<sup>2</sup> au T4 2024.

\* Observatoire CEIL : périmètre de l'ancienne région Auvergne (Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme)

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

### → Auvergne-Rhône-Alpes - Lyon (agglomération) \*

- Au T4 2024, 268 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -36% par rapport au T4 2023, et de -37% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 672 unités, soit une hausse de +29% par rapport au T4 2023, et d'un volume stable sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en hausse de +62%, et représentent un volume de 193 lots. Les investisseurs privés comptent pour 29% des réservations au T4 2024 contre 23% au T4 2023.
  - Les **ventes à occupants** augmentent de +20% avec 479 logements réservés au T4 2024.
- Les **ventes en bloc** représentent 453 logements au T4 2024. Il s'agit d'une baisse de -39% par rapport au T4 2023 (La hausse est de +14% sur l'ensemble de l'année 2024). Ces ventes sont à destination des bailleurs sociaux (222), des acteurs du LLI (111), et des investisseurs institutionnels (120).
- **L'offre commerciale disponible** (4 412 logements) est en baisse de -12% par rapport au T4 2023. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 22,2 mois contre 25,2 mois au T4 2023. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -42%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 202 à 653 logements, soit 15% du volume total.
- **Le prix moyen** au T4 2024 est de 4 868 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +0,7% par rapport au T4 2023.

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

## → Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie \*

- Au T4 2024, les **mises en ventes** sont en baisse de -69% par rapport au T4 2023 avec 228 lancements commerciaux, et de -42% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Les **réservations nettes** (1 072 unités) sont en hausse de +29% par rapport au T4 2023 (-18% sur Grenoble Métropole, +58% sur le Grand Genevois), mais en baisse de -17% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (275 unités) augmentent de +21%. Leur part dans les ventes au détail est de 26% au T4 2024 contre 27% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +32% avec 797 unités réservées au T4 2024.
- **L'offre commerciale**, avec 7 030 logements disponibles à la fin du T4 2024, est en baisse de -11% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 22 mois de commercialisation contre 20,6 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -41%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 403 à 822 logements, soit 12% du volume total.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -5,3%. Il s'établit ainsi à 4 998 €/m<sup>2</sup>. Le prix baisse sur le Grand Genevois à 5 306 €/m<sup>2</sup> (-3%), et sur Grenoble Métropole à 3 873 €/m<sup>2</sup> (-11%).

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

## → Grand Est \*

- Au T4 2024, sur la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en baisse de -91% par rapport au T4 2023 avec 47 lancements commerciaux. La baisse est de -52% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Grand Est, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -5,5% sur 12 mois (22 900 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -12,3% sur 12 mois (18 100 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (463 unités) enregistrent une baisse de -18% par rapport au T4 2023 (-48% sur le Grand Reims, +7% sur le Sillon Lorrain et -16% sur l'Eurométropole de Strasbourg), et de -16% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (140 unités) baissent de -39%. Leur part dans les ventes au détail passe de 41% au T4 2023 à 30% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -3% avec 323 unités réservées au T4 2024 .
- **L'offre commerciale**, avec 3 731 logements disponibles au T4 2024, est en baisse de -14% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 24,5 mois de commercialisation contre 23,8 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -34%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 309 à 755 logements, soit 21% du volume total.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2024 est en hausse de +1,8%. Il s'établit ainsi à 4 245 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 166 €/m<sup>2</sup> (+5%) et sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 692 €/m<sup>2</sup> (+4%). En revanche, il est en baisse de -2% sur le Sillon Lorrain à 3 941 €/m<sup>2</sup>.
- Ces chiffres reflètent l'activité des principales agglomérations. **Les situations sont très différenciées selon les territoires.**

\* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg, Sillon Lorrain, Grand Reims

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

## → Bourgogne-Franche-Comté \*

- Au T4 2024, sur Dijon Métropole (EPCI) et sur Besançon EPCI, il n'y a aucune **mise en ventes**.
- Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -15,8% sur 12 mois (8 500 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -16,3% sur 12 mois (7 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (95 unités) sont identiques à celles du T4 2023 sur Dijon EPCI. 25 réservations sont comptabilisées sur Besançon EPCI. Sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023, la baisse est de -22% sur Dijon Métropole (EPCI).
  - **Les ventes à investisseurs** (39 unités) baissent de -33%. Leur part dans les ventes au détail passe de 61% au T4 2023 à 41% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +51% avec 56 logements réservés au T4 2024.
- **L'offre commerciale**, avec 589 logements disponibles au T4 2024, baisse de -14% par rapport au T4 2023 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 19,4 mois de commercialisation contre 17,7 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +5% et celle en construction baisse de -40%. L'offre déjà livrée (stock dur) représente 23% du volume total.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2024 baisse de -7% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 582 €/m<sup>2</sup>. Il est à 3 604 €/m<sup>2</sup> (+4,2%) 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

## → Normandie \*

- Au T4 2024, **les mises en vente** baissent de -43% par rapport au T4 2023 avec 363 logements mis sur le marché (+28% sur Rouen Métropole, +1% sur Caen Métropole et -89% sur Le Havre Métropole), et de -26% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -0,6% sur 12 mois (15 500 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -3,3% sur 12 mois (11 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 500 réservations au T4 2024, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -3% par rapport au T4 2023 (-9% sur Rouen Métropole, +20% sur Caen Métropole et +29% sur Le Havre Métropole), et de -11% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les réservations à investisseurs** (222 lots) sont en baisse de -27% (-16% sur Rouen Métropole, -21% sur Caen Métropole et +14% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (278 lots) augmentent de +29% (+7% sur Rouen Métropole, +73% sur Caen Métropole et +62% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -20% par rapport à la fin du T4 2023, avec 3 281 logements disponibles (-14% sur Rouen Métropole, +2% sur Caen Métropole et -56% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 18,7 mois de commercialisation contre 20,9 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -25%, et celle en cours de construction de -37%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable au T4 2024. Le prix de vente moyen s'établit à 4 179 €/m<sup>2</sup> ce trimestre (+5% sur Rouen Métropole à 4 232 €/m<sup>2</sup>, -2% sur Caen Métropole à 3 923 €/m<sup>2</sup> et -6% sur Le Havre Métropole à 3 930 €/m<sup>2</sup>).

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

## → Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse \*

- Au T4 2024, les **mises en ventes** sont en baisse de -20% par rapport au T4 2023 avec 454 lancements commerciaux, et de -22% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour l'ensemble de la région Occitanie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -20,9% sur 12 mois (33 900 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,2% sur 12 mois (28 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (737 unités) sont en baisse de -6% par rapport au T4 2023, mais en hausse de +8% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (370 unités) augmentent de +5% au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 45% au T4 2023 à 50% au T4 2024 .
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -15% avec 367 unités.
- Au T4 2024, on comptabilise 1 091 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une hausse de +53% par rapport au T4 2023. Ces ventes sont uniquement à destination des bailleurs sociaux (650) et des acteurs du LLI (441).
- **L'offre commerciale**, avec 2 402 logements disponibles à la fin du T4 2024, baisse de -37%. Cette offre représente 9,8 mois de commercialisation contre 17 mois à la fin du T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -12%, et celle en construction de -60%.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +2,6%. Il s'établit ainsi à 4 585 €/m<sup>2</sup> au T4 2024.

\* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

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

## → Occitanie – Méditerranée \*

- **Les mises en vente** du T4 2024 sont en baisse de -1% par rapport au T4 2023, avec 657ancements commerciaux (X2 sur la Métropole de Montpellier), et de -19% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Avec 697 réservations au T4 2024, **les réservations nettes** sont en hausse de +20% (+71% sur la Métropole de Montpellier), et de +11% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **les réservations à investisseurs** (381 unités) sont en hausse de +28% (X2 sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 55% des ventes au détail contre 51% au T4 2023.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +10% avec 316 réservations. La hausse est +39% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -20% par rapport au T4 2023 avec 3 310 logements disponibles au T4 2024 (-23% sur la Métropole de Montpellier, -18% sur la CU de Perpignan et -47% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 14,6 mois de commercialisation, contre 20,1 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2%, et celle en construction de -40%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en baisse de -1,7%. Il s'établit à 4 443 €/m<sup>2</sup> au T4 2024 (habitable, hors parking). Il est baisse de -8% sur la CU de Perpignan à 3 951 €/m<sup>2</sup>, et de -8% sur la CA de Nîmes à 3 695 €/m<sup>2</sup>, mais en hausse de +1% sur la Métropole de Montpellier à 5 177 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire Occitanie-Méditerranée: Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

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

## → Pays de la Loire \*

- Au T4 2024, **les mises en vente** (780ancements commerciaux) sont en baisse de -30% par rapport au T4 2023 (-11% sur Nantes Métropole et -63% sur Angers Métropole), et de -14% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -21,7% sur 12 mois (19 700 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -14,8% sur 12 mois (18 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T4 2024 (763 unités) augmentent de +18% par rapport au T4 2023 (+34% sur Nantes Métropole, +18% sur Angers Métropole), et de +6% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - Avec 313 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -20% au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail est de 41% au T4 2024 contre 60% au T4 2023.
  - **Les réservations à occupants** (450 unités) augmentent de +76% au T4 2024.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -32% par rapport au T4 2023 avec 460 ventes, dont 421 à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -14% au T4 2024 : elle est constituée de 5 475 logements neufs disponibles (-15% sur Nantes Métropole, +3% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 21,2 mois de commercialisation, contre 26,4 mois à la fin du T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -10%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 190 à 452 logements, soit seulement 9% du volume total.
- Au T4 2024, **le prix de vente moyen** (4 509 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est en hausse de +3,2% par rapport au T4 2023 (stable sur Nantes Métropole à 4 781 €/m<sup>2</sup>, +9% sur Angers Métropole à 4 499 €/m<sup>2</sup>, et +6% sur Le Mans Métropole à 4 406 €/m<sup>2</sup>).

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

## → Centre-Val de Loire \*

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELOP au T4 2024, les **mises en ventes** sont en baisse de -53% par rapport au T4 2023 avec 209 lancements commerciaux (-6% sur la Métropole de Tours, -57% sur la Métropole d'Orléans, et -88% sur la Métropole de Chartres), et de -51% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de 20,6% sur 12 mois (10 000 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier sont en baisse de -12,3% sur 12 mois (8 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (272 unités) sont en baisse de -5% par rapport au T4 2023 (+68% sur la Métropole de Tours, -64% sur la Métropole d'Orléans, et +6% sur la Métropole de Chartres), et de -29% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (197 unités) augmentent de +17%. Leur part dans les ventes au détail passe de 59% au T4 2023 à 72% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** reculent de -36% à 75 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 801 logements disponibles à la fin du T4 2024, est en baisse de -38%. Cette offre représente 19,2 mois de commercialisation contre 22,3 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -42%, et celle en construction recule de -47%.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -1,1%. Il s'établit ainsi à 3 996 €/m<sup>2</sup> au T4 2024. Le prix du trimestre est à 4 211 €/m<sup>2</sup> (-4%) sur la Métropole de Tours, à 4 054 €/m<sup>2</sup> (stable) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 734 €/m<sup>2</sup> (stable) sur la Métropole de Chartres.

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

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

## → Nouvelle Aquitaine \*

- Au T4 2024, les **mises en vente**, sont en baisse de -29% par rapport au T4 2023 avec 880 nouveaux logements lancés (-28% sur Bordeaux Métropole, -4% sur la CA du Pays Basque et +3% sur la CA de la Rochelle), et de -21% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -4% sur 12 mois (36 100 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -20,8% sur 12 mois (24 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Au T4 2024, les **réservations nettes au détail** (863 unités) enregistrent une hausse de +24% par rapport au T4 2023 (+63% sur Bordeaux Métropole, +49% sur la CA du Pays Basque et +20% sur la CA de la Rochelle), et de +4% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - 299 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une hausse de +20% (X3 sur Bordeaux Métropole, +5% sur la CA du Pays Basque et -44% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 35% des réservations au détail contre 36% au T4 2023.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** (564 réservations) augmentent de +27% (+12% sur Bordeaux Métropole, +58% sur la CA du Pays Basque et X2 sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -15%, avec 5 562 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-18% sur Bordeaux Métropole, -37% sur la CA du Pays Basque et +5% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 20 mois de stock contre 24,3 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -19%, et celle en construction de -32%.
- **Le prix moyen** trimestriel est en baisse de -5,5% par rapport au T4 2023 pour s'établir à 4 923 €/m<sup>2</sup> (habitable, en libre et hors parking) sur la région. Sur la même période, il baisse de -1% sur Bordeaux Métropole (4 650 €/m<sup>2</sup>), mais augmente de +10% sur la CA de La Rochelle (5 731 €/m<sup>2</sup>) et de +7% sur la CA du Pays Basque (5 704 €/m<sup>2</sup>).

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

## → PACA – Côte d'Azur \*

- Les **mises en vente** du T4 2024 baissent de -45% par rapport au T4 2023 (175ancements commerciaux), et stables sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023. Également, sur Nice Côte d'Azur Métropole, l'offre nouvelle est en baisse de -36% sur le trimestre.
- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +33% par rapport au T4 2023 (252 logements), et de +15% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023. Sur Nice Côte d'Azur Métropole, les réservations sont en hausse de +28% sur le trimestre.
  - **Les ventes à investisseurs** (117 unités au T4 2024) sont en hausse de +4% par rapport au T4 2023. Leur part dans les ventes au détail passe de 59% au T4 2023 à 46% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +74% par rapport au T4 2023 avec 135 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** représentent 223 logements au T4 2024. Il s'agit d'une baisse de -65% par rapport au T4 2023, mais d'une hausse de +11% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023. Les ventes aux acteurs du logement intermédiaire (947 en 2024) restent le poste de ventes en bloc le plus important.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -15% par rapport au T4 2023, avec 1 785 lots disponibles au T4 2024. Elle représente 20,2 mois de commercialisation, contre 27,4 mois au T4 2023.
- **Le prix de vente moyen** baisse de -3% dans le périmètre de l'OIH au T4 2024 par rapport au T4 2023. Il s'établit à 6 389 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Il est stable sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 769 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OIH

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

## → PACA – Territoire de Provence \*

- Au T4 2024, **les mises en vente** augmentent de +5% par rapport au T4 2023, avec 457 lancements commerciaux, mais baissent de -61% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -2,3% sur 12 mois (25 900 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier sont en baisse de -16,7% sur 12 mois (19 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes**, avec 495 unités, sont en baisse de -32% par rapport au T4 2023 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités, et de -35% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré une baisse de -7% au T4 2024, avec 75 logements. Leur part dans les ventes au détail représente 15% au T4 2024 contre 11% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants**, avec 420 unités réservées au T4 2024, sont en baisse de -35% par rapport au T4 2023.
- **L'offre commerciale** avec 3 051 logements disponibles à la fin du T4 2024, est en baisse de -26% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 15,8 mois de commercialisation au T4 2024, contre 14,1 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -30%, et celle en construction de -41%.
- Par rapport au T4 2023, **le prix de vente moyen des logements collectifs**, hors parking, réservés en TVA 20% en Provence est en hausse de +11,3%, et s'établit à 5 316 € /m<sup>2</sup> au T4 2024.

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

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

## → Bretagne \*

- Au T4 2024, les **mises en ventes** sont en hausse de +1% par rapport au T4 2023 avec 1 232 lancements commerciaux (-51% à Rennes Métropole), mais baissent de -13% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -2,7% sur 12 mois (23 300 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,5% sur 12 mois (18 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (857 unités) enregistrent une hausse de +21% par rapport au T4 2023 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (+5% à Rennes Métropole), mais baissent de -6% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (365 unités) augmentent de +38%. Leur part dans les ventes au détail passe de 37% au T4 2023 à 43% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** avec 492 unités, sont en hausse de +11% par rapport au T4 2023.
- **L'offre commerciale**, avec 6 355 logements disponibles à la fin du T4 2024, est en baisse de -2% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 24 mois de commercialisation contre 22,9 mois au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +4%, et celle déjà livrée (stock dur) passe de 167 à 387 logements, soit seulement 7% du volume total.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2024 en Bretagne est en baisse de -1,7%, et s'établit à 4 525 €/m<sup>2</sup>. Il est en hausse de +1% à Rennes Métropole (4 608 €/m<sup>2</sup>), mais baisse de -14% à Brest Métropole (4 174 €/m<sup>2</sup>).

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

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

## → La Réunion \*

- Au T4 2024, les mises en vente, sont en baisse de -71% par rapport au T4 2023 avec 53 nouveaux logements lancés. Également, la baisse est de -71% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023 (235 logements).
- Pour la région Réunion, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -16,3% sur 12 mois (5 800 autorisations) à la fin du T4 2024. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,3% sur 12 mois (4 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (79 unités) enregistrent une hausse de +39% par rapport au T4 2023, mais baissent de -56% sur l'ensemble de l'année 2024 par rapport à 2023.
  - Les ventes à investisseurs (22 unités) baissent de -31% au T4 2024. Leur part dans les ventes au détail passe de 56% au T4 2023 à 28% au T4 2024.
  - **Les ventes à occupants** doublent au T4 2024 par rapport au T4 2023 avec 57 logements.
- **L'offre commerciale**, avec 434 logements disponibles à la fin du T4 2024, a baissé de -26% par rapport au T4 2023. Cette offre représente 21,4 mois de commercialisation au T4 2024 contre 12,7 au T4 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -65%, alors que celle en cours de construction double.
- Par rapport au T4 2023, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2024 est en hausse de +1,7%, et s'établit à 4 936 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la région.

\* Ensemble de la Région d'Outre-mer

# Note méthodologique

# Note méthodologique

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

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

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

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

---

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

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

# Note méthodologique

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

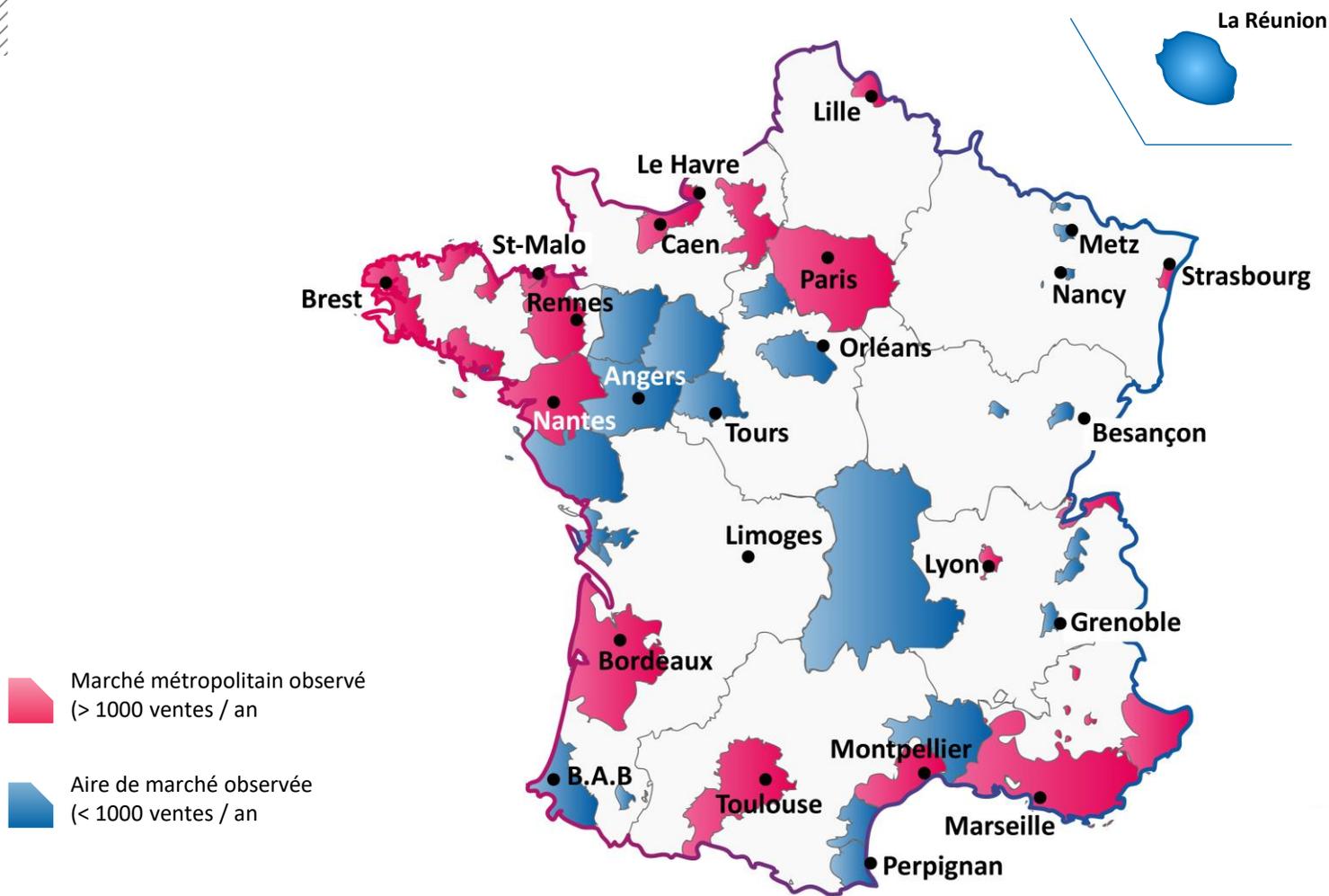
# Lexique

<b>Logements neufs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements pris en compte dans l'observatoire sont vendus en régime de T.V.A., en vente en état futur d'achèvement (VEFA), en cours de construction, ou achevés (moins de 5 ans et non encore occupés).</li> </ul>
<b>Mises en vente (ou lancement commerciaux)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).</li> </ul>
<b>Ventes (ou réservations nettes)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus à la signature du contrat de réservation avec un premier versement. Les ventes sont nettes de désistements de la part des clients.</li> </ul>
<b>Vente en bloc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le programme de logements est vendu, en tout ou partie, soit à des bailleurs sociaux, soit à des acteurs du logement intermédiaire (TVA 10%), soit à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension,...).</li> </ul>
<b>Résidences avec services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit de logements meublés qui proposent différents services (accès sécurisé, accueil, service de ménage ou médicalisé...). Ces résidences s'adressent aux seniors, aux étudiants, aux touristes et voyageurs d'affaires.</li> </ul>
<b>Vente au détail des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus en accession à la propriété à une personne physique, destinés, soit à l'occupation personnelle, soit à la location. Les programmes vendus aux investisseurs institutionnels (ventes en bloc) et les résidences avec services sont donc exclus de ce champ.</li> </ul>
<b>Offre commerciale des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit des logements disponibles à la vente à la fin d'une période donnée. Cette offre se répartit entre les logements sur plan (avant la mise en chantier), en construction (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et ceux livrés (encore disponibles après livraison du programme). Seules les tranches des programmes mises en ventes sont comptabilisées.</li> </ul>
<b>Délai d'écoulement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit du rapport entre l'offre commerciale en fin de période et le rythme mensuel moyen des ventes. Ce délai théorique représente les mois nécessaires à l'écoulement complet de l'offre commerciale à une date fixe.</li> </ul>
<b>Prix des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le prix au m<sup>2</sup> habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.</li> </ul>

# Couverture de l'Observatoire

Maîtres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
	<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	OISO	- Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau
	<b>Bretagne</b>	OREAL	- Totalité de la région Bretagne
	<b>Centre Val de Loire</b>	OCELOR	- Chartres, Orléans et Tours (EPCI et région de)
	<b>Normandie</b>	OLONN	- Caen, le Havre, Rouen (EPCI et région de) et région Cœur Côte Fleurie
	<b>Pays de la Loire</b>	OLOMA	- Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), Mayenne, Sarthe et Vendée
	<b>Occitanie-Méditerranée</b>	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)
Adéquation	<b>Occitanie-Toulouse</b>	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	<b>Auvergne</b>	CEIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
CAPEM	<b>Île-de-France</b>	Île-de-France	- Île-de-France
CECIM	<b>Alpes</b>	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
	<b>Grand Est</b>	Strasbourg Metz/Thionville	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole
	<b>Bourgogne Franche-Comté Lyon</b>	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)
	<b>Hauts de France</b>	Nord	- Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes sur Helpe, Arras, Lens, Béthune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras
OIH	<b>Côte d'Azur, Corse</b>	Côte d'Azur	- Nice-Côte d'Azur
OIP	<b>Provence</b>	Provence	- 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

# Zone de couverture de l'Observatoire\*



\* En 2025

## CONTACTS PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France

**01 47 05 44 36**

[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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