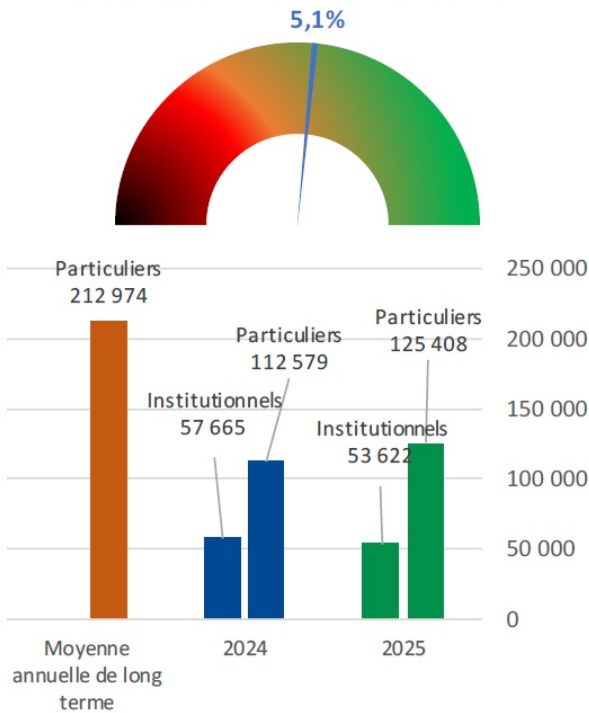


### Une production au plus bas depuis les années 50

#### Ventes brutes Logement neuf

En glissement annuel sur 12 mois à fin décembre 2025



Pôle Habitat FFB a publié le 24 février l'ensemble de ses statistiques 2025 sur la construction neuve de logements.

L'organisation professionnelle applique deux grilles de lecture à ses statistiques. La première en fonction des acheteurs : les particuliers ou les institutionnels que sont les bailleurs. La deuxième en fonction de typologies d'habitat : maison individuelle, en diffus ou groupé, logements collectifs. Globalement, les ventes de logements ont progressé de 5,1% l'an dernier à 179 030. Mais les ventes aux particuliers restent bien en dessous de la moyenne de long terme de 212 974 logements (-41%). Pour les ventes aux institutionnels, l'organisation professionnelle ne dispose pas de moyenne de long terme, le soutien des bailleurs étant très lié à des décisions politiques très fluctuantes.

#### Des prix contrastés

Les prix des logements neufs évoluent différemment pour la maison individuelle et le collectif. Le foncier et la construction neuve sont orientés à la baisse pour la maison individuelle mais avec une surface de plancher moyenne qui tend à diminuer à 112 m<sup>2</sup>. Ceci serait néanmoins lié au fait qu'une part importante de primo-accédants fasse son retour sur ce marché en 2025. Du côté des logements collectifs en revanche les prix continuent de monter ce qui inquiète les promoteurs. La hausse reste modérée pour la maison groupée mais plus nette pour les appartements.

Aménagement foncier		2020	2021	2022	2023	2024
Terrain à bâtir	Prix moyen	84 120 €	85 300 €	90 400 €	96 000 €	95 000 €
	Évolution	+ 2,5%	+ 1,4%	+ 6,0%	+ 6,2%	-1,0%

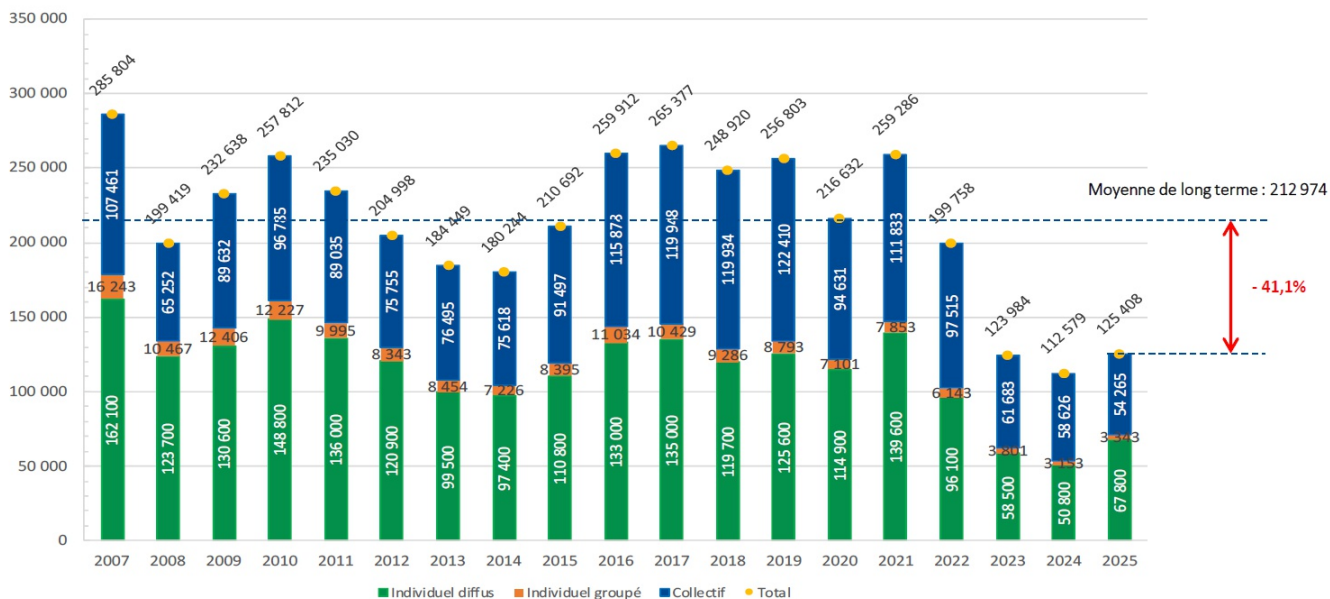
Source : MATTE/CGDD/SDES, EPTB

Construction de maisons		2021	2022	2023	2024	2025
Maison	Prix moyen	184 000 €	198 900 €	216 000 €	207 000 €	198 000 €
	Évolution	+ 5,4%	+ 8,1%	+ 8,6%	- 4,2%	-4,3%
	Surface moyenne*	114 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>

Source : Caron Marketing - \* Surface de plancher

Promotion immobilière		2021	2022	2023	2024	2025
Maison groupée	Prix moyen	331 482 €	343 787 €	351 496 €	346 329 €	350 946 €
	Évolution	+ 13,4%	+ 3,7%	+ 2,2%	- 1,5%	+1,3%
Appartement	Prix moyen	4 424 €/m <sup>2</sup>	4 654 €/m <sup>2</sup>	4 746 €/m <sup>2</sup>	4 710 €/m <sup>2</sup>	4 844 €/m <sup>2</sup>
	Évolution	+ 2,4%	+ 5,2%	+ 2,0%	- 0,8%	+2,9%

Source : MATTE/CGDD/SDES, ECLN



Source : Caron Marketing, Markemétron ; MATTE/CGDD/SDES, ECLN - \* En cumul annuel sur 12 mois selon dernières données disponibles

## Ventes aux particuliers

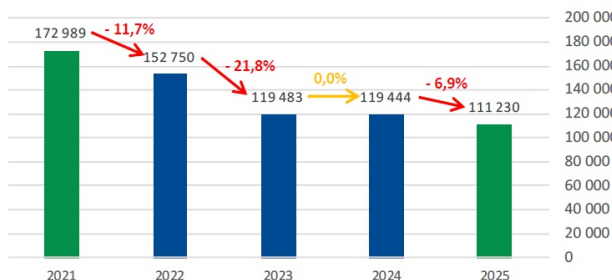
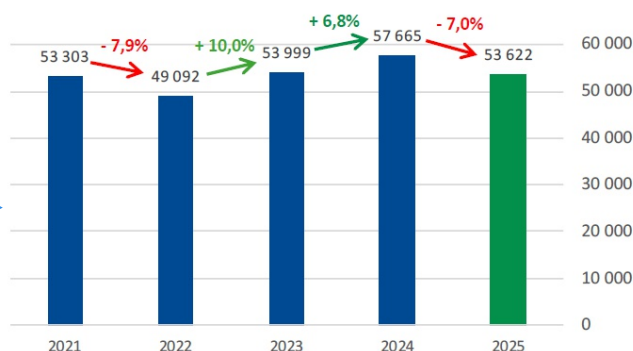
Si elles ont bien rebondi l'an dernier, notamment en raison du spectaculaire retour de la maison individuelle, les ventes aux particuliers restent plus de 40% en dessous de la moyenne de long terme comme le montre la série longue de statistiques depuis 2007.

## Ventes aux institutionnels

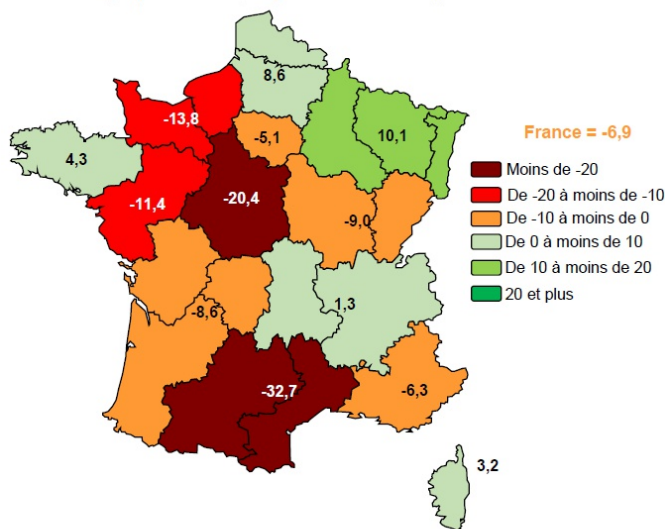
Les ventes aux institutionnels ont fléchi de 7% l'an dernier, traduisant la fin du Plan de soutien aux promoteurs mis en place en 2024 par les bailleurs tels que CDC Habitat ou Action Logement. Sans cet apport, le volume revient peu ou prou au niveau des années précédentes.

## Promotion immobilière en berne, mais très variable d'une région à l'autre

Les ventes de logements neufs en promotion immobilière ont chuté l'an dernier. Elles rassemblent essentiellement des logements collectifs mais également une part d'individuel groupé. La tendance trimestrielle est restée relativement régulière et orientée à la baisse. En revanche, l'analyse régionale révèle des situations très différentes en France sur ce segment. Le Nord, le Grand Est, la Bretagne, la Corse ou Auvergne Rhône-Alpes sont restés positifs alors que toutes les autres régions ont connu un recul des ventes, avec une baisse au-delà des 20% pour le Centre et Languedoc-Roussillon.



Individuel groupé et collectif, en glissement annuel sur quatre trimestres à fin T4 2025

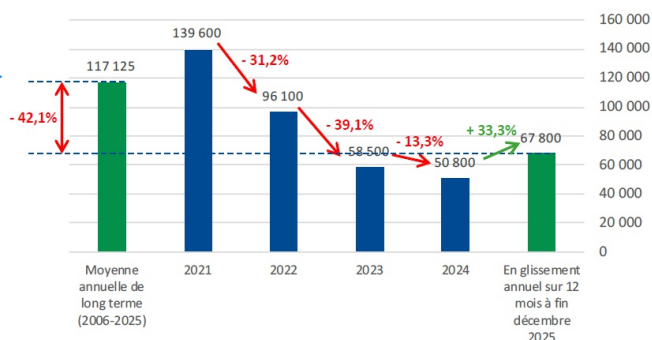
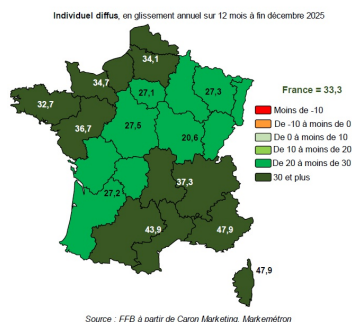


Source : MATTE/CGDD/SDES, ECLN

## Plus de détails par segment...

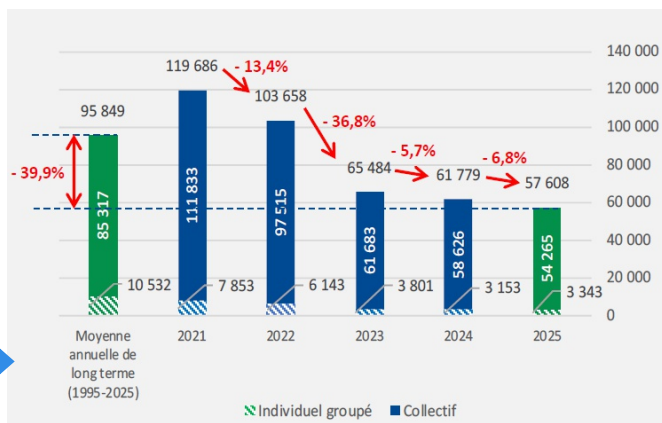
### Maisons individuelles en diffus

Les ventes de maisons individuelles neuves en diffus sont les plus grandes contributrices au nombre de logements vendus en 2025 (près de 38%). Elles ont connu une embellie très marquée (+33%) grâce à l'impact du PTZ pour 13 000 des 17 000 maisons supplémentaires vendues l'an dernier (voir graphique page 4). La progression des maisons individuelles neuves concerne toutes les régions de France même si une diagonale Sud-Ouest / Nord-Est est un peu en retrait par rapport à la moyenne nationale, avec entre 20 et 30% de progression.



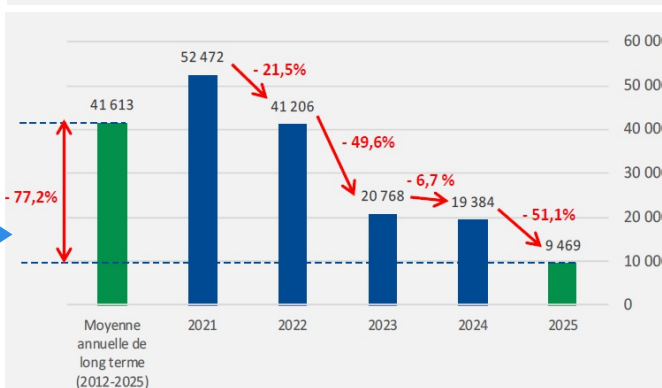
### Logements collectifs et individuels groupés

Ces ventes ont contribué à 32 % du total des logements vendus. Elles regroupent essentiellement des logements collectifs (94%) mais aussi une petite part d'individuel groupé (moins de 6%). Elles connaissent un plancher bas en 2025, 40% en dessous de la moyenne de long terme des 30 dernières années.



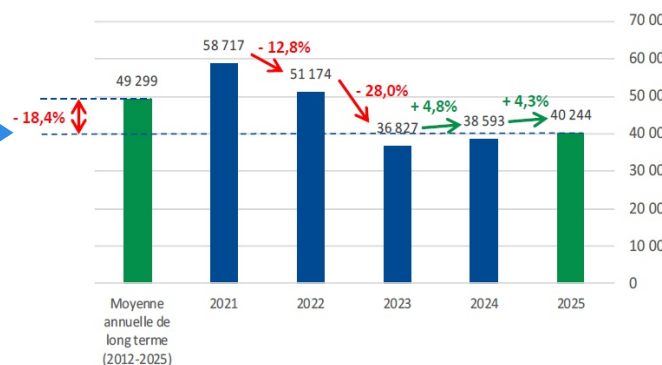
### Investisseurs particuliers

Les investisseurs particuliers ont contribué à hauteur de 16% sur ce segment et 5,5% des achats de logements en France. Leur contribution s'est effondrée en 2025 à la suite de la disparition du Pinel. Cette contribution 2025 est 77% en dessous de la moyenne de long terme des 13 dernières années. C'est « colossal » a indiqué Grégory Monod, président de Pôle Habitat FFB.



### Primo-accédants

Près de 70% des acheteurs sur ce segment accèdent à la propriété. C'est mieux qu'en 2024 (+4,3%) mais 18% en dessous de la moyenne de long terme des 13 dernières années.



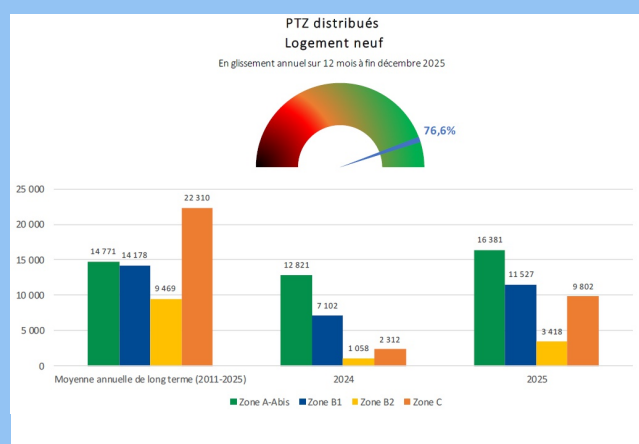
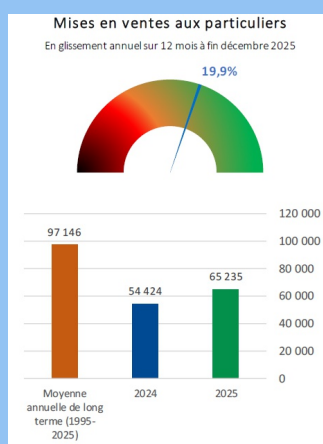
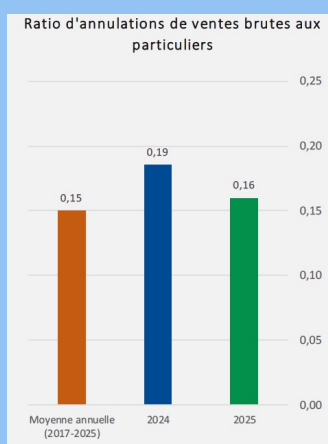
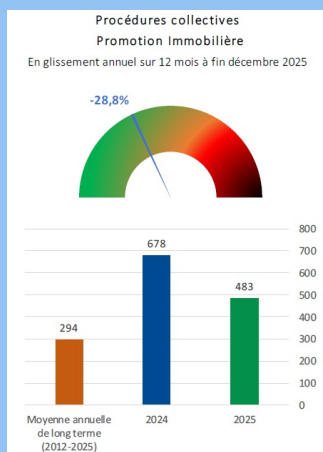
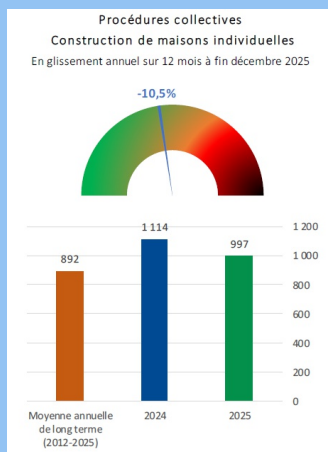
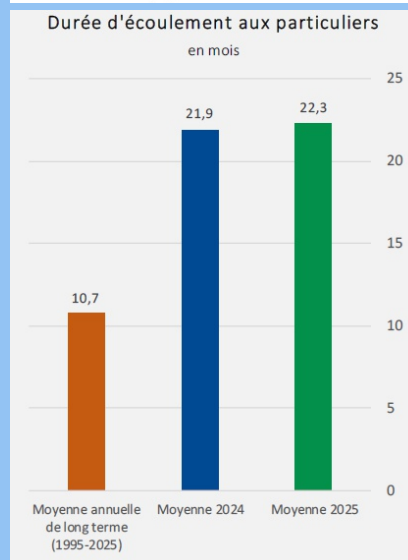
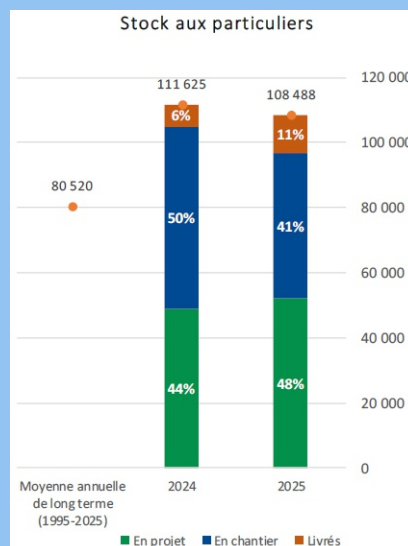
## Indicateurs : des stocks élevés et des délais d'écoulement qui s'allongent

Pôle Habitat FFB suit également un certain nombre d'indicateurs importants qui témoignent de la santé du secteur : le « stock » aux particuliers, le délai d'écoulement et les défaillances d'entreprise. Les trois témoignent des difficultés de la filière qui a réduit ses effectifs de 35% estime Pôle Habitat FFB.

L'organisme s'intéresse également aux mises en vente aux particuliers qui ont repris (maisons individuelles) et au ratio d'annulation de vente qui diminue.

Le stock aux particuliers regroupe à la fois les projets, les chantiers et les opérations livrées. Il diminue par rapport à 2024 mais reste à un niveau élevé, 35% au-dessus de la moyenne de long terme... Surtout la part des opérations livrées n'ayant pas été vendues a pratiquement doublé. Elle passe de 5% en 2024 (5 581 opérations) à 11% en 2025 (11 933). Cette partie est « mortifère » pour un promoteur insiste Grégory Monod, président de Pôle Habitat FFB.

Les promoteurs peinent à vendre leurs logements. Le délai d'écoulement aux particuliers continue d'augmenter pour atteindre un record de 22,3 mois. Il dépasse très largement le délai de 12 mois que les professionnels jugent acceptable, ainsi que la moyenne historique de 10,7 mois. Les promoteurs ont du mal à écouler les logements construits.

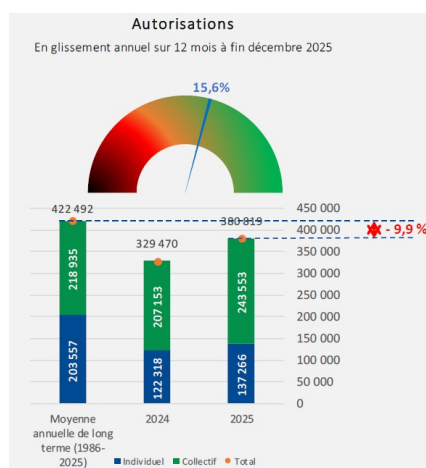
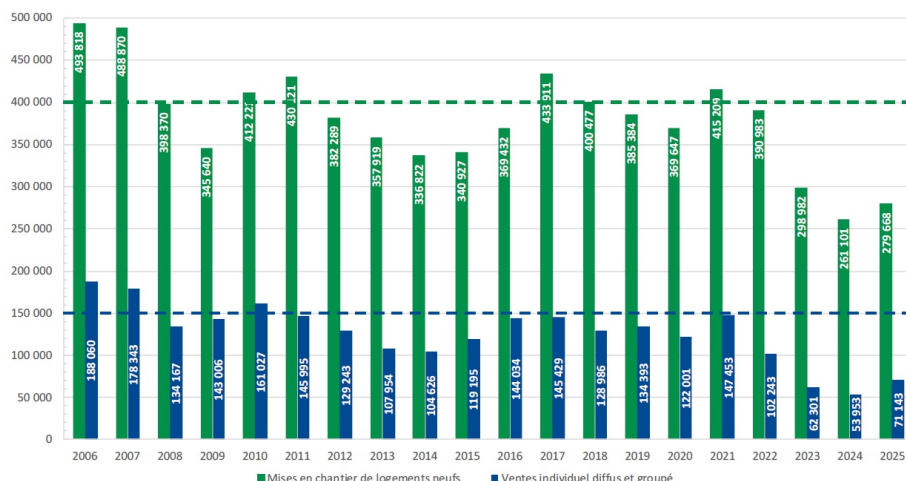
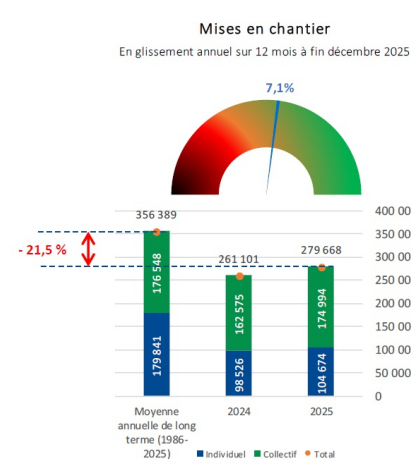


## Une production qui repart et qui augere d'une meilleure année 2026

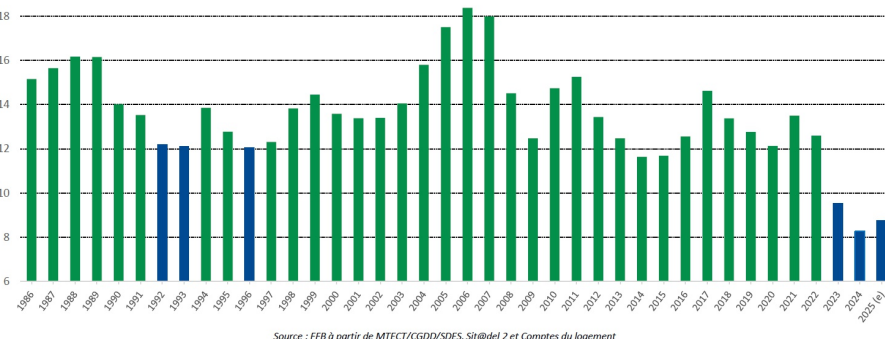
Du côté de la production, les mise en chantier de logements individuels et collectifs donne des signes positifs en 2025. Comme il faut en moyenne 6 à 8 mois de délai pour qu'un chantier démarre, l'année 2026 sera meilleure que 2025. Cela reste cependant très en dessous de la moyenne de long terme des 40 dernières années.

Les autorisations sont pour leur part assez nettement orientée à la hausse mais les professionnels estiment que cela cache des réalités très différentes. Des opérations qui avaient été abandonnées ont pu être ré-instruites. Le niveau est encore en dessous de la moyenne des 40 dernières années. Par ailleurs, l'écart entre les autorisations et les mises en chantier ne cesse de grandir.

Globalement, la production de logements en France l'an dernier a connu un niveau historiquement bas, estime Pôle Habitat FFB. Ces 20 dernières années, les mises en chantier ont atteint le niveau de 400 000 uniquement quand la production de logements individuels atteignait le niveau de 150 000...



- 8,8 mises en chantier pour 1 000 ménages en 2025
- Niveau équivalent à celui des années 1950



ThermPresse, l'hebdo du génie climatique, est une lettre économique fondée en 1996 par Rafael Font.

APE 5814Z. ThermPresse Media SARL. 842 029 753 RCS Ivry. ISSN 1253-2827.

Directeur de la Publication et de la Rédaction : Christian Cardonnel.

Rédaction : Cyrille Maury & Hugues Haëntjens - redaction@thermpressemedia.fr

Abonnement : 630 € TTC / an; 44 numéros – abonnement.thermpresse@crm-art.fr - Prix numéro : 15 euros TTC.

Email : thermpresse@thermpressemedia.fr. Adresse : Carré Haussmann II, 10-12 Allée de la Connaissance - 77127 Lieusaint.

N° Commission paritaire des publications et agences de presse : 1121 W 94109.

Tous droits réservés. Reproduction interdite pour tous pays, sauf autorisation de l'éditeur.

