



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
14 novembre 2019

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3^{ÈME} TRIMESTRE 2019

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

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

Léa de Lamotte – Albera Conseil

01 48 24 04 50

ldelamotte@alberaconseil.fr



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3^{ÈME} TRIMESTRE 2019

Présentation de l'observatoire de la FPI	4
Analyse de conjoncture (<i>communiqué de presse</i>)	5
Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière	7
Évolution des ventes au détail par destination	10
Total des ventes de logements neufs	11
Ventes au détail de logements ordinaires	12
Mises en vente de logements ordinaires	13
Offre commerciale des logements ordinaires	14
Prix de vente au des logements collectifs	15
Annexes	16
Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions	20
Note méthodologique	38

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 des Chambres de la FPI** 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 en 2015 est d'environ 90 % du marché métropolitain des logements neufs (80 % en 2011).

Marchés régionaux*



* Période 2010-2014 / Source : Observatoire FPI

Analyse de conjoncture (communiqué de presse)

Précision méthodologique

A compter du T3 2018, l'Observatoire national adapte sa méthodologie et bascule, 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.

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2019	
	juillet-septembre 2019 / juillet-septembre 2018	juillet-septembre 2019	Source
Permis de Construire	-5,8%	114 600	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 9,2 %	58 200	
Mises en Chantier	- 1,5 %	86 200	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 3,3 %	43 500	

	T2-2019 (T1-2018)	T3-2019	Source	Mesure
PIB		+0,3%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+0,6%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		+0,5%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+0,9%	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+0,1%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,27%	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	96,1 (95,3)	97,2	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	111,3 (111,1)	111,7	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 746 (1 728)		Insee	Indice base 100 au 4 ^{tr} trimestre 1953

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

Analyse de conjoncture :

Le marché du logement neuf plus que jamais affecté par le manque d'offre



Comme depuis plusieurs trimestres, le constat le plus préoccupant concerne les **misés en vente de nouveaux programmes immobiliers** : au T3 2019, les promoteurs n'ont mis en vente que 20 000 logements soit **5 000 de moins qu'au T3 2018**. L'offre à la vente de logements neufs baisse donc de 14 % et le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures (Ile de France, Nantes, Strasbourg, Montpellier ou Rennes). **Il y avait 60 000 logements en projets début 2018 ; il n'y en a plus que 45 000 aujourd'hui.**

Cette baisse de l'offre a deux explications : la **délivrance des permis de construire dans le collectif est en chute libre** (en moyenne annuelle, ce sont 40 000 logements collectifs autorisés en permis de moins qu'il y a deux ans) : nombre d'élus locaux, à l'approche des élections municipales, ne souhaitent pas accorder de permis de construire par crainte de l'impopularité et des recours. Ensuite, lorsque les PC sont délivrés, **les coûts de travaux trop élevés**, la disponibilité de plus en plus réduite des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage, freinent les mises à l'offre de nouveaux logements.

Il en résulte une forte baisse des mises en chantiers et une **tension sur les prix** des logements neufs qui augmentent en moyenne de 4,7% au niveau national par rapport au T3 2018, dans un secteur de l'immobilier où, globalement, les prix progressent plus vite que l'inflation, notamment du fait de la faiblesse des taux d'intérêt.

Pour **Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI France : *« le logement neuf en 2019, c'est l'histoire d'une opportunité manquée, celle de la production, de la croissance, des emplois et de la satisfaction des besoins de logements. Contraints par le manque de PC et la difficulté croissante de mener des opérations à leur terme, nos programmes sortent peu et trop lentement. Nous avons 60 000 logements en projet début 2018, nous n'en avons plus que 45 000. C'est un sentiment de gâchis qui nous habite. Le Congrès des Maires la semaine prochaine sera pour moi l'occasion de les sensibiliser. »*

Analyse de conjoncture



Cette frustration est d'autant plus vive que, face à cette offre contrainte, **la demande est globalement stable au T3 2019** par rapport au T3 2018, et si elle baisse de 3 % sur 9 mois, elle **reste à un niveau élevé**.

Cette tendance générale masque des dynamiques différentes selon les marchés.

Les ventes aux particuliers (-4,2 %) sont durablement portées par l'accession à la propriété qui confirme mois après mois sa solidité, quand l'investissement des particuliers fléchit nettement (-7,2 %). **Alors que les conditions d'emprunt restent très favorables et que la pierre reste attractive**, c'est bien la réduction de l'offre de logements neufs et la hausse des prix qu'elle génère qui conduisent à une baisse des ventes aux particuliers.

Les ventes en bloc, de leur côté, connaissent un fort rebond ce trimestre (+ 22 %) mais restent en baisse sur les neuf premiers mois de l'année (-4,3 %). Les ventes aux organismes HLM continuent de subir les effets de la réorganisation du secteur, mais les ventes aux opérateurs de logement intermédiaire et aux investisseurs institutionnels commencent à monter en puissance et à prendre le relais. Cette tendance reste à confirmer dans la durée.

Pour Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI : *« nous ne réussissons à satisfaire une demande qui reste forte qu'en puisant dans les stocks, sans réussir à les reconstituer rapidement faute de permis de construire. Les contraintes sur l'offre de logements neufs font craindre une nette baisse des ventes et des chantiers en 2020. Le rapport Lagleize arrive à point nommé pour lever les freins à la construction, nous attendons beaucoup de sa mise en œuvre ».*

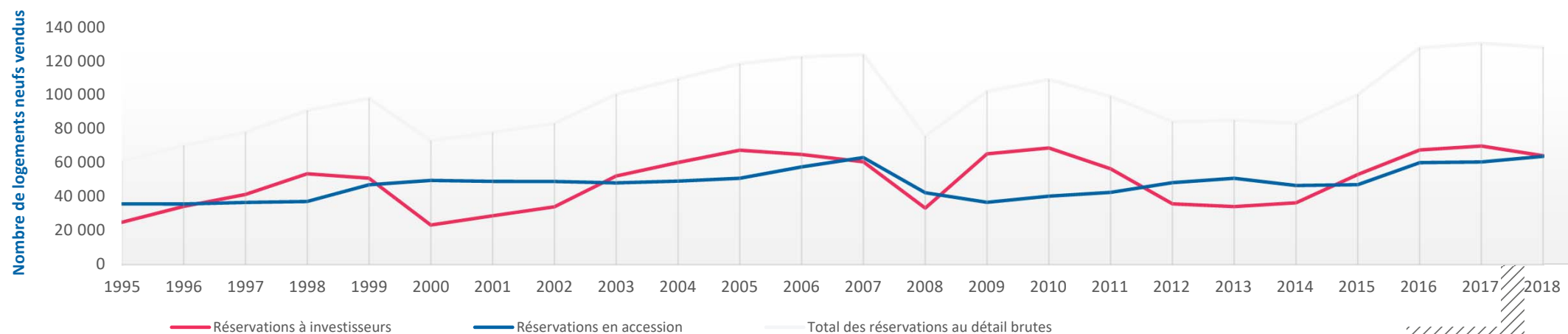
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

Évolution des ventes brutes* au détail par destination (source SDES)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	S1-2019
	Quilés/Méhaignerie		Dispositif Périssol		Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		Dispositif Pinel						
Total des réservations au détail brutes**	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	75 725	102 044	109 105	99 089	84 209	85 111	83 132	100 231	127 677	130 457	127 964	65 584
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	33 319	65 306	68 737	56 477	35 868	34 223	36 469	53 122	67 544	69 901	64 136	30 824
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	42 406	36 738	40 368	42 612	48 341	50 888	46 663	47 109	60 133	60 556	63 828	34 760
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%	50%	47%

*Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source CGDD). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements. **source : ECLN, SDES-CGDD | ***Source : FPI

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)

	2018				2018	2019			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018	9M 2019 / 9M 2018
Logements ordinaires au détail	29 791	35 567	26 714	35 345	127 417	31 226	33 488	25 594	-4,2%	-1,9%
Logements vendus en bloc	5 688	7 160	6 290	14 823	33 961	5 421	5 222	7 674	+22,0%	-4,3%
Résidences services*	1 500	1 700	1 200	1 400	5 800	1 500	1 000	1 000	-16,7%	-20,5%
Total des ventes de logements neufs	36 979	44 427	34 204	51 568	167 178	38 147	39 710	34 268	+0,2%	-3,0%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(15%)	(16%)	(18%)	(29%)	(20%)	(14%)	(13%)	(22%)		

* Échantillon

→ Au 3^{ème} trimestre 2019, les réservations totales de logements neufs sont stables par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+0,2 %), mais elles restent en baisse sur les neuf premiers mois de l'année (-3 %). Les ventes restent globalement mal orientées et la stabilité de ce trimestre s'explique d'abord par le fort rebond des ventes en bloc (+ 22 %), en particulier en zone A.

Au sein des ventes en bloc, les dynamiques sont différentes selon les marchés : les ventes en VEFA aux organismes HLM sont en baisse de près de 9 % sur trois mois, quand les ventes aux opérateurs de logement intermédiaire et surtout aux investisseurs institutionnels croissent. Cette évolution, qui contraste avec l'atonie constatée depuis le début de l'année (-4,3 %), reste à confirmer dans la durée.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

	2018				2018	2019			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018	9M 2019 / 9M 2018
Aux investisseurs (personnes physiques)	13 768	17 780	13 527	18 197	63 271	14 311	16 171	12 541	-7,3%	-4,6%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(50%)	(51%)	(51%)	(49%)	(46%)	(48%)	(49%)		
En accession (TVA réduite incluses)	16 023	17 787	13 187	17 148	64 146	16 915	17 317	13 053	-1,0%	+0,6%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(50%)	(49%)	(49%)	(50%)	(54%)	(52%)	(51%)		
Total des ventes nettes au détail	29 791	35 567	26 714	35 345	127 040	31 226	33 488	25 594	-4,2%	-1,9%
Dont ventes au détail en TVA réduite	2 085	2 490	1 603	1 767	7 945	1 874	2 344	1 792	+11,8%	-2,7%
Part dans les ventes en accession	(13%)	(14%)	(12%)	(10%)	(12%)	(11%)	(14%)	(14%)		

→ S'agissant des ventes au détail, le T3 2019 (-4,2 %) accentue le ralentissement des ventes constaté depuis le début de l'année (-1,9 % sur 9 mois). C'est principalement la vente aux investisseurs qui souffre (-7,3 % ce trimestre), pour des raisons liées à la baisse de l'offre, à la fermeture au Pinel de la zone B2 ou encore aux prix de vente dans certains secteurs.

Les réservations par des propriétaires occupants sont stables comme elles le sont depuis le début de l'année. L'accession confirme ainsi qu'elle est le segment de la demande le moins volatile.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

	2018				2018	2019			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018	9M 2019 / 9M 2018
Collectif	32 156	39 059	24 152	28 950	124 317	25 440	32 033	18 738	-22,4%	-20,1%
Individuel groupé	2 487	2 464	1 400	1 809	8 160	1 752	2 061	1 445	+3,2%	-17,2%
Mises en vente (Total)	34 643	41 523	25 552	30 759	132 477	27 192	34 094	20 183	-21,0%	-19,9%

→ Les mises en vente au T3 2019 restent en forte baisse (-21% par rapport au T3 2018, en ligne avec les -25 % constatés au T2). Sur neuf mois, la baisse est comparable : les promoteurs éprouvent toujours autant de difficultés à répondre à la demande par de nouveaux projets.

La baisse est particulièrement forte dans certaines régions : -54 % en Bretagne, -51% sur la Côte d'Azur, -36 % en Ile de France ou -35 % dans les Pays de la Loire. Le phénomène est national, et résulte d'abord de la contraction du nombre de PC délivrés pour du logement collectif dans les zones tendues.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

	2018				2019			Variations T3 2019 / T3 2018
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	
Logements Collectifs	106 501	109 500	109 753	104 010	99 712	99 623	94 310	-14,1%
dont :								
En projet	59 321	62 711	59 218	53 853	49 995	51 412	45 448	-23%
En chantier	42 742	42 272	45 947	45 145	45 092	43 402	44 002	-4%
Livrés	4 437	4 518	4 588	5 012	4 625	4 808	4 860	+6%
Individuel Groupé	7 020	6 915	6 645	6 241	6 193	6 221	5 825	-12,3%
Offre Commerciale* (Total)	113 521	116 415	116 398	110 251	105 905	105 844	100 135	-14 %
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	11,0	11,1	11,3	10,4	9,9	10,0	9,6	

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale disponible au T3 2019 est en baisse de 14 % par rapport au T3 2018 : ce sont 10 000 logements de moins proposés à la vente en un an. L'offre est désormais nettement inférieure à 10 mois de commercialisation, et inférieure à 9 mois en Ile de France (7,4 mois), à Rennes (7,9), à Nantes (8,2) et à Strasbourg (8,6).

Il y avait 60 000 logements en projets début 2018 ; il n'y en a plus que 45 000 aujourd'hui.

Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2018				2018	2019			Variations T3 2019 / T3 2018
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	
Régions	3 931 €	3 859 €	3 878 €	3 901 €	3 891 €	3 986 €	4 026 €	4 060 €	+4,7%
Ile de France	4 942 €	4 998 €	4 989 €	5 137 €	5 019 €	5 043 €	5 163 €	5 129 €	+2,8%
France entière	4 280 €	4 239 €	4 224 €	4 326 €	4 269 €	4 379 €	4 454 €	4 422 €	+4,7%

→ **Le prix de vente moyen est en hausse marquée de +4,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec pour la France entière. Cette hausse est nette en Régions avec +4,7 %, et légèrement moindre en Ile de France à +2,8%.**

Cette évolution masque **de fortes disparités locales** (cf. Annexe 3).

Annexes

Annexe 1 **17**

Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 2 **17**

Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 3 **18**

Prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés
(hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 4 **19**

Evolutions des différents indicateurs entre les années 2017 et 2018

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	T3 2018					T3 2019				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	131 103 €	169 313 €	239 726 €	338 258 €	502 420 €	138 054 €	177 657 €	253 069 €	355 334 €	545 454 €
Ile-de-France	174 421 €	221 661 €	293 197 €	407 813 €	607 889 €	189 640 €	231 836 €	311 680 €	407 402 €	638 444 €
France entière	147 909 €	183 566 €	258 098 €	369 695 €	564 850 €	160 048 €	194 000 €	274 191 €	380 963 €	600 059 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m ²)	T3 2018					T3 2019				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	115 m ²	29 m ²	43 m ²	64 m ²	87 m ²	116 m ²
Ile-de-France	31 m ²	44 m ²	63 m ²	82 m ²	103 m ²	31 m ²	44 m ²	63 m ²	83 m ²	103 m ²
France entière	29 m²	43 m²	63 m²	85 m²	109 m²	30 m²	43 m²	64 m²	85 m²	109 m²

Annexe 3 : prix moyens du m² 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 ² (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T3 2018	T3 2019	T2 2019 / T2 2018	2017	2018	2018 / 2017
Brest Métropole	2 810 €	3 435 €	+22,2%	3 043 €	2 866 €	-5,8%
Angers-Loire Métropole	2 996 €	3 357 €	+12,0%	3 035 €	3 025 €	-0,3%
Aix-Marseille Métropole	4 095 €	4 581 €	+11,9%	4 010 €	4 144 €	+3,3%
Nantes Métropole	4 042 €	4 361 €	+7,9%	3 891 €	4 021 €	+3,3%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 928 €	4 186 €	+6,6%	3 871 €	4 009 €	+3,5%
Lyon AU	4 208 €	4 459 €	+6,0%	4 155 €	4 245 €	+2,2%
Orléans Métropole	3 035 €	3 199 €	+5,4%	3 131 €	3 079 €	-1,7%
Toulouse AU	3 617 €	3 806 €	+5,2%	3 548 €	3 672 €	+3,5%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 395 €	5 616 €	+4,1%	5 327 €	5 513 €	+3,5%
Lille SCOT	3 383 €	3 515 €	+3,9%	3 313 €	3 353 €	+1,2%
Rennes Métropole	3 670 €	3 809 €	+3,8%	3 465 €	3 629 €	+4,7%
La Rochelle CA	4 259 €	4 414 €	+3,7%	3 986 €	4 209 €	+5,6%
Clermont-Ferrand Métropole	3 404 €	3 507 €	+3,0%	3 274 €	3 417 €	+4,4%
Ile-de-France	4 989 €	5 129 €	+2,8%	4 925 €	5 019 €	+1,9%
Bordeaux Métropole	3 998 €	4 107 €	+2,7%	3 987 €	4 031 €	+1,1%
Rouen Normandie Métropole	3 145 €	3 200 €	+1,7%	3 123 €	3 187 €	+2,1%
Dijon CA	3 076 €	3 127 €	+1,7%	3 126 €	3 102 €	-0,8%
St Malo CA	3 855 €	3 912 €	+1,5%	3 559 €	3 819 €	+7,3%
Grenoble Métropole	3 549 €	3 582 €	+0,9%	3 595 €	3 551 €	-1,2%
Caen Métropole	3 411 €	3 442 €	+0,9%	3 156 €	3 379 €	+7,1%
Le Havre CA	3 216 €	3 241 €	+0,8%	3 226 €	3 229 €	+0,1%
Besançon CA	3 129 €	3 131 €	+0,1%	3 138 €	3 131 €	-0,2%
Tours Métropole	3 443 €	3 437 €	-0,2%	3 296 €	3 387 €	+2,8%
Strasbourg Eurométropole	3 910 €	3 883 €	-0,7%	3 559 €	3 802 €	+6,8%

Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre T3-2018 et T3-2019

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc (Lgts ordinaires)	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
--------------------------	------------------------	--------------------	----------------------------------	----------------	-------------------	------

18%	Auvergne	20%	Auvergne	18%	Provence	496%	Normandie	189%	Auvergne	6%	Provence	-5%	Normandie
7%	Provence	15%	Ile-de-France	14%	Auvergne	108%	Auvergne	15%	Occitanie-Montpellier	5%	Alpes- 2 Savoies	0%	Côte d'Azur
5%	Normandie	14%	Normandie	9%	Occitanie-Montpellier	95%	Bretagne	-5%	Provence	-9%	Aquitaine	1%	Alpes- 2 Savoies
4%	Ile-de-France	3%	Centre-Val de Loire	1%	Pays de Loire	86%	Provence	-19%	Normandie	-15%	Normandie	1%	Centre-Val de Loire
-8%	Centre-Val de Loire	-4%	Provence	-3%	Ile-de-France	44%	Alpes- 2 Savoies	-24%	Centre-Val de Loire	-17%	Occitanie-Montpellier	3%	Ile-de-France
-9%	Pays de Loire	-13%	Aquitaine	-6%	Aquitaine	40%	Côte d'Azur	-30%	Alpes- 2 Savoies	-19%	Côte d'Azur	3%	Auvergne
-9%	Aquitaine	-14%	Alpes- 2 Savoies	-9%	Normandie	24%	Ile-de-France	-33%	Aquitaine	-21%	Bretagne	3%	Aquitaine
-12%	Alpes- 2 Savoies	-15%	Pays de Loire	-11%	Alpes- 2 Savoies	-24%	Occitanie-Montpellier	-35%	Pays de Loire	-21%	Auvergne	6%	Provence
-14%	Côte d'Azur	-15%	Côte d'Azur	-13%	Côte d'Azur	-30%	Aquitaine	-36%	Ile-de-France	-22%	Pays de Loire	7%	Occitanie-Montpellier
-16%	Occitanie-Montpellier	-26%	Occitanie-Montpellier	-20%	Bretagne	-69%	Pays de Loire	-51%	Côte d'Azur	-24%	Centre-Val de Loire	11%	Pays de Loire
-29%	Bretagne	-36%	Bretagne	-25%	Centre-Val de Loire	-100%	Centre-Val de Loire	-54%	Bretagne	-25%	Ile-de-France	11%	Bretagne

Stabilité de l'indicateur

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Île-de-France*

- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en vente** (3 534 logements ordinaires) sont en forte baisse de -36% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au 3^{ème} trimestre 2019 sur le marché francilien (6 965 unités) augmentent de +4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à investisseurs** du 3^{ème} trimestre 2019 (2 925 unités) croissent nettement de +15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Elles représentent 42% des ventes au détail du trimestre, contre 38% au 3^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une légère baisse par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 de -3% avec 4 040 réservations pour ce 3^{ème} trimestre 2019.
- **2 862 ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)** ont été actées au 3^{ème} trimestre 2019, soit une hausse de +24% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Par ailleurs, 1 460 résidences avec services ont été vendues en bloc au cours de ce 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale** durant cette période s'établit à 22 664 unités, dont 21 830 appartements classiques et 834 logements individuels groupés. Cette offre ne représente plus que 7,4 mois de commercialisation (11 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2018).
- **Le prix de vente moyen en collectif classique** (habitable, hors parking) est de 5 129 € le m² au 3^{ème} trimestre 2019, soit une nette augmentation de +2,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie*

- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2019, avec 545ancements commerciaux, baissent de -19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-5% sur la Métropole de Rouen, -27% sur la Métropole de Caen et seulement 10 lots sur la CA du Havre).
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations nettes au détail** (659 lots) sont en hausse de +5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à investisseurs** (427 réservations) enregistrent une hausse de +14% au 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+45% sur la Métropole de Rouen, +20% sur la Métropole de Caen et +10% sur la CA du Havre). Leur part est de 65% des ventes au détail.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (232 réservations) sont en baisse de -9% au 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+65% sur la Métropole de Rouen, -1% sur la Métropole de Caen et -56% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** recule de -15% en un an. Elle est constituée de 3 034 logements à fin septembre 2019. Cette offre représente 11,8 mois de commercialisation (14,9 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2018).
- **L'évolution du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -4,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 3 383 €/m² en moyenne au 3^{ème} trimestre 2019. Le prix de vente moyen est en évolution de +1,7% sur la Métropole de Rouen à 3 200 €/m², de +0,9% sur la Métropole de Caen à 3 442 €/m² et de +0,8% sur la CA du Havre à 3 241 €/m² sur la même période.

* Observatoire OLONN Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- **Les mises en vente** (456 logements) sont en fort repli ce 3^{ème} trimestre, de -28% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. La baisse reste manifeste en zone A (-57%).
- **Les réservations nettes** sur le périmètre du SCOT de Lille (477 unités) au 3^{ème} trimestre 2019 baissent de -16% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Depuis le début de l'année le total des réservations est pour l'instant équivalent (-1%) mais la tendance est à la baisse. La baisse des ventes est particulièrement nette sur le segment des maisons individuelles en lotissement avec -24%. À noter, la forte augmentation des désistements (+55%) sur ce trimestre.
 - **Les ventes à investisseurs** (319 lots) sont en retrait de -8%. Elles représentent 67% des ventes au détail, contre 61% au 3^{ème} trimestre de l'année 2018.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** baissent plus nettement de -29% avec seulement 158 réservations.
- **Les ventes en bloc** baissent drastiquement de -80% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Elles ne représentent que 34 logements réservés ce trimestre.
- **L'offre commerciale** représente 2 816 logements disponibles à fin septembre 2019. Sur 12 mois, la baisse est de -6%, et notamment de -37% en zone A. L'individuel groupé recule fortement de -31%. Cette offre représente cependant 13,1 mois de commercialisation contre 14,4 mois à fin septembre 2018.
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre du SCOT de Lille croit, ce 3^{ème} trimestre 2019, de +3,9% pour s'établir à 3 515 € TTC /m² habitable (hors parking).

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes - Aire Urbaine de Lyon*

- **Les mises en vente** sur l'aire urbaine de Lyon sont en forte hausse de +20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le nombre de réservations nettes de logements** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) croît légèrement de +1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette évolution est comparable à celle des logements collectifs (+1%) alors que les maisons individuelles baissent (-7%).
 - **Les ventes aux acquéreurs occupants** augmentent de +8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, soit 605 réservations de logements.
 - **Les investisseurs privés** représentent 47% des réservations (529 lots) au 3^{ème} trimestre 2019. La baisse est de -7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Les ventes en bloc** sont en recul de -20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (197 logements réservés).
- **L'offre disponible** représente 4 866 logements disponibles à fin septembre 2019. Le volume est stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Le marché lyonnais demeure sous tension avec seulement 10,2 mois de commercialisation, .
- **Le prix moyen** au 3^{ème} trimestre 2019 s'établit à 4 459 €/m² sur l'aire urbaine de Lyon. Ce prix augmente nettement de +6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

* Observatoire FPI Lyon

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et 2 Savoies *

- **Les mises en vente** au 3^{ème} trimestre 2019 baissent nettement de -30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (1 282 logements proposés). Mais ce constat doit être tempéré, car le 3^{ème} trimestre 2019 fait suite à un niveau de mises ventes qui a été élevé au 2^{ème} trimestre 2019.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations nettes de logements neufs au détail** (1 539 lots) reculent de -12% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, mais globalement, sur les 3 premiers trimestres de l'année, elles se maintiennent au même niveau qu'en 2018.
 - **Les réservations à investisseurs** sont en baisse (578 réservations) au 3^{ème} trimestre 2019, soit -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Si l'on considère l'ensemble des 3 trimestres 2019, on observe une baisse des investisseurs par rapport aux 3 premiers trimestres 2019 : -16% sur Grenoble Métropole ; -32% sur le Grand Anecy, -22% sur le Grand Chambéry, et -3% pour le Genevois français.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (961 unités) sont en retrait de -11% au 3^{ème} trimestre 2019, par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-13% sur Grenoble Métropole et -18% pour le Genevois français).
- **L'offre disponible** croît de +5% comparativement au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre représente désormais 13,2 mois de commercialisation (14,1 mois à la fin septembre 2018).
- **Le prix moyen de vente au m²** des logements collectifs au 3^{ème} trimestre 2019 (4 347 €/m² shab, hors parking) est en augmentation de +1,2% par rapport au prix moyen du 3^{ème} trimestre 2018.

Ces chiffres revêtent des situations très différenciées selon les territoires observés par l'observatoire sur l'Arc Alpin.

* Observatoire FPI Alpes-Deux-Savoies

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne*

- **Les mises en ventes** sont en hausse de +189% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 277 lots lancés commercialement au cours du 3^{ème} trimestre 2019 (intégralement sur Clermont Auvergne Métropole).
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations nettes au détail** (220 unités) sont en hausse de +18% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 sur l'ensemble de l'ancienne région Auvergne.
 - **Les ventes à investisseurs** (147 unités au 3^{ème} trimestre 2019) augmentent de +20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Leur part dans les ventes au détail passe de 66% au 3^{ème} trimestre 2018 à 67% au 3^{ème} trimestre 2019.
 - **Les ventes à occupants** sont à 73 unités au 3^{ème} trimestre 2019, soit +14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale**, avec 913 logements disponibles à fin septembre 2019, est en baisse de -21% en 12 mois. Cette offre représente 11,8 mois de commercialisation.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +3,4% au 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Il s'établit ainsi à 3 406 €/m² sur l'Auvergne, et à 3 507 €/m² sur Clermont Auvergne Métropole.

* 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

→ Pays de la Loire*

- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en ventes** (843ancements commerciaux) sont en baisse de -35% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-36% sur Nantes Métropole, -15% sur la CU d'Angers et aucune sur la CU du Mans).
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations de logements neufs au détail** sur l'ensemble de la Région des Pays de la Loire (1 252 lots) sont en baisse de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+15% sur Nantes Métropole, -85% sur la CU du Mans et -31% sur la CU d'Angers).
 - **Les réservations à investisseurs** sont en baisse : 727 réservations au 3^{ème} trimestre 2019, soit -15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+18% sur Nantes Métropole et -54% sur la CU d'Angers).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (525 unités) sont en hausse (+1%) par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2018 (+10% sur Nantes Métropole et +18% sur la CU d'Angers).
- **L'offre commerciale** se contracte nettement avec 4 013 logements neufs disponibles à fin septembre 2019, soit une baisse de -22% sur la région par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre commerciale représente seulement 7,9 mois de commercialisation, contre 9,5 mois à fin septembre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le prix de vente moyen** sur l'ensemble de la région (4 032 €/m² habitable, hors parking) est en hausse de +10,9% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2018. Il augmente de +7,9% sur Nantes Métropole à 4 361 €/m² (+6% sur 14 mois) et de +12% sur la CU d'Angers à 3 357 €/m² mais baisse de -3,7% sur la CU du Mans à 2 744 €/m².

* Observatoire OLOMA : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse*

- Au 3^{ème} trimestre 2019, les mises en ventes (1 501ancements commerciaux) sont en hausse de +9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- Les réservations de logements neufs au détail sur l'Aire Urbaine de Toulouse (1 424 lots) sont stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
 - Les réservations à investisseurs sont en baisse : 861 réservations au 3^{ème} trimestre 2019, soit -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Leur part dans les ventes au détail passe de 71% au 3^{ème} trimestre 2018 à 60% au 3^{ème} trimestre 2019.
 - Les réservations à propriétaires occupants (563 unités) sont en hausse (+36%) par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2018.
- L'offre commerciale se contracte nettement avec 5 593 logements neufs disponibles à septembre 2019, soit une baisse de -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre commerciale représente seulement 9,5 mois de commercialisation, contre 10,6 mois à fin septembre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, le prix de vente moyen sur l'Aire Urbaine de Toulouse (3 806 €/m² habitable, hors parking) est en hausse de +5,2% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2018.

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en vente** (1 199ancements) augmente de +15% pour l'ex-Région Languedoc-Roussillon. Sur Montpellier Méditerranée Métropole, la hausse est de +76% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Les réservations nettes** (1 159 unités) reculent de -16% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 sur le territoire de l'ex-Région Languedoc-Roussillon (périmètre de la FPI Occitanie Méditerranée).
- **Les réservations à investisseurs** baissent de -26% au 3^{ème} trimestre 2019, avec 735 réservations pour l'ex-Région LR. Les réservations à investisseurs sont en baisse de -19% sur la métropole de Montpellier.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +9% (424 unités) par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 pour l'ex-Région LR. La hausse est de +12% sur la métropole de Montpellier.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -24% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (234 lots) sur l'ex-Région Languedoc-Roussillon. Pour la métropole de Montpellier, la baisse est de -68%, et seulement 46 ventes ont été réalisées au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -17% avec 3 858 logements disponibles à la fin septembre 2019 sur l'ex-Région Languedoc-Roussillon (-3% sur la métropole de Montpellier, -32% sur la CU de Perpignan et -8% sur la CA de Nîmes). Cet encours de logements représente 8,9 mois de commercialisation, contre 8,4 mois à fin septembre 2018.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, **le prix de vente moyen** sur l'ex-région Languedoc-Roussillon est en hausse de +7,2% pour s'établir à 3 845 €/m² (habitable, hors parking). Pour la métropole de Montpellier, les prix augmentent de +6,6% à 4 186€/m², de +1% sur la CA de Nîmes (3 404€/m²) et de +6,3% sur la CU de Perpignan (3 356 €/m²).

* 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

→ **PACA – Territoire de Provence ***

- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en vente** sont en baisse de -5 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Les réservations nettes** progressent de +7 %. Cette reprise est imputable aux logements de petite taille (T1 et T2) dont 21 % des logements offerts ont été réservés contre moins de 19 % pour l'ensemble des logements.
- **L'offre commerciale** recensée fin septembre 2019 enregistre un redressement de +6 % exclusivement en secteur collectif. Pour 28 % de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 34 % fin septembre 2018) et 9 % des logements sont proposés « clés en mains », soit un résultat identique à l'an dernier.
- Au cours de 9 premiers mois de l'année, les réservations ont régressé de 6 % par rapport à la même période en 2018 alors que l'offre nouvelle ne chute que de -2 % . Sur la même période, les réservations en TVA réduite ont progressé de +5 %.
- **Le prix moyen au m2 des logements collectifs** réservés (TVA à 20 %) progresse régulièrement depuis 18 mois. Il représente 4 539 € le m2 habitable (hors parking et résidences de service), soit une hausse de 6,4 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 .

* 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

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **misés en vente** du 3^{ème} trimestre 2019 baissent fortement de -51% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (533ancements commerciaux) sur le marché de la Côte d'Azur (Alpes-Maritimes).
- **Les réservations nettes au détail** reculent de -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (486 lots).
 - **Les réservations à investisseurs** enregistrent une baisse de -15% ce 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 229 réservations à fin septembre 2019. Elles ne représentent que 47% des ventes au détail du trimestre, contre 48% au 3^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (257 unités sur le 3^{ème} trimestre 2019) baissent de -13% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale** se contracte de -19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 2 829 lots disponibles au 3^{ème} trimestre 2019. Elle représente cependant 14,9 mois de commercialisation, contre 15,5 mois au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +0,2% au 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au même trimestre de 2018. Il s'établit à 5 708 €/m² (habitable, hors parking).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Nouvelle Aquitaine *

- **Les mises en vente** sont en baisse de -33% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. 1 441 nouveaux logements ont été mis sur le marché au cours du 3^{ème} trimestre 2019 (-31% sur Bordeaux-Métropole, -65% dans le Sud-Aquitaine et +123% sur la CA de la Rochelle).
- **Les réservations au détail** du 3^{ème} trimestre 2019 (1 535 unités) sont en baisse de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Sur Bordeaux-Métropole, la variation est de -9% sur cette période. Les réservations sont en baisse de -28% dans le Sud-Aquitaine, et en hausse de +13% sur la CA de la Rochelle.
 - Au 3^{ème} trimestre 2019, 805 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une baisse de -13% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-6% sur Bordeaux-Métropole, -22% dans le Sud-Aquitaine et -14% sur la CA de la Rochelle). Leur part baisse à 52% des ventes au détail par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (54%).
 - **Les ventes à propriétaires occupants** (844 réservations) baissent de -21% au 3^{ème} trimestre 2019 (-12% sur Bordeaux-Métropole, -34% dans le Sud-Aquitaine et +58% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc** sont en diminution de -30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 147 ventes de logements à des bailleurs sociaux à la fin septembre 2019.
- **L'offre commerciale** est de 5 820 logements à la fin septembre 2019, soit une baisse de -9% par rapport à fin septembre 2018. Elle représente 9 mois de commercialisation, contre 9,3 mois au 3^{ème} trimestre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le prix moyen** augmente de +3,5% sur le territoire de l'Observatoire OISO par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 4 108 €/m². Il est en augmentation de +2,7% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 4 107 €/m² (habitable, hors parking), de +5,3% dans le Sud-Aquitaine (4 251 €/m²) et de +3,7% sur la CA de La Rochelle (4 414 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Centre-Val de Loire *

- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2019 (483 unités) baissent de -24% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. (+29% sur la Métropole de Tours, -33% sur la Métropole d'Orléans et -65% sur la Métropole de Chartres).
- Au 3^{ème} trimestre 2019, l'observatoire OCELOP enregistre une baisse des **réservations nettes** (505 unités) de -8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-12% sur la Métropole de Tours, +1% sur la Métropole d'Orléans et -27% sur la Métropole de Chartres).
 - **Les réservations à investisseurs** sont en hausse de +3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 344 réservations sur le périmètre de l'observatoire au 3^{ème} trimestre 2019.
 - **Les réservations à occupants** sont en baisse de -25% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 161 réservations à septembre 2019.
- **L'offre commerciale** diminue de -24% en 1 an avec 1 972 logements disponibles à fin septembre 2019 (-23% sur la Métropole de Tours, -17% sur la Métropole d'Orléans et -45% sur la Métropole de Chartres). Cette offre ne représente plus que 9,2 mois de commercialisation, contre 13,8 mois à fin septembre 2018.
- **Le prix de vente moyen** sur l'aire de l'OCELOP au 3^{ème} trimestre 2019 est en hausse de +1,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 3 328 €/m² (habitable, hors parking). Le prix est stable sur la Métropole de Tours à 3 437 €/m². Il croît sur la Métropole d'Orléans à 3 199 €/m² (+5,4%) ainsi que sur la Métropole de Chartres à 3 449 €/m² (+3,6%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ **Grand Est – Sillon Lorrain ***

- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2019 augmentent substantiellement de +87% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (142 lancements commerciaux). Cette hausse n'est imputable qu'aux logements collectifs puisqu'aucun programme de maisons individuelles n'est lancé ce trimestre.
- **Les réservations nettes au détail** sont en nette hausse de +55% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (357 lots).
 - **Les réservations à investisseurs** sont en hausse de +51% ce 3^{ème} trimestre 2019 par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 187 réservations. Elles représentent 52% des ventes au détail de ce trimestre.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (170 unités) croissent plus fortement de +59% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale** représente 1 134 logements disponibles à fin septembre 2019. La baisse est de -11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Avec 11,8 mois de commercialisation, le marché lorrain se contracte par rapport au même trimestre de 2018 (16,6 mois).
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +1,6% au 3^{ème} trimestre 2019. Il s'établit à 3 295 €/m² (habitable, hors parking).

* Observatoire FPI Grand-Est : Metz/Thionville (Agglo de)

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ **Grand Est – Alsace ***

- **Les mises en vente** (390 logements) de ce 3^{ème} trimestre sont en léger recul de -1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **Les réservations nettes** sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg (571 unités) au 3^{ème} trimestre 2019 sont en hausse de +5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Les ventes de logements collectifs et de maisons individuelles sont en hausse respectivement de +3% et de +38%.
 - **Les ventes à investisseurs** (219 lots) reculent de -2% pour ne plus représenter que 38% des ventes au détail.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** croissent de +29% avec 352 réservations.
- **Les ventes en bloc** se contractent de -48% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, et ne représentent que 28 logements réservés ce trimestre.
- **L'offre commerciale** représente 1 768 logements disponibles à fin septembre 2019. Sur 12 mois, la baisse est de -20%. Avec seulement 8,6 mois de commercialisation contre 12,3 mois à fin septembre 2018, le marché strasbourgeois est en tension.
- **Le prix de vente moyen** sur l'Eurométropole de Strasbourg baisse légèrement, ce 3^{ème} trimestre 2019, de -0,7% pour s'établir à 3 883 € TTC /m² habitable (hors parking).

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Bourgogne *

- **Les mises en vente** sur le territoire du Grand Dijon (149 logements) sont en hausse de +19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le nombre de réservations nettes de logements** est en baisse de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette baisse est imputable aux logements collectifs (-10%).
 - **Les ventes aux acquéreurs occupants** sont en baisse de -8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, soit 65 réservations de logements.
 - **Les investisseurs privés** représentent 55% des réservations (78 lots) mais accusent une baisse de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre disponible** représente 578 logements disponibles à fin septembre 2019, et affiche un recul de -11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Avec seulement 9,8 mois de commercialisation contre 12,6 mois à septembre 2018, le marché dijonnais est sous tension.
- **Le prix moyen** au 3^{ème} trimestre 2019 s'établit à 3 127 €/m². Ce prix augmente de +1,7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

* Observatoire FPI Bourgogne : Communauté urbaine du Grand Dijon

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en ventes** sur la Région Bretagne (414 lancements commerciaux) sont en recul de -54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-34% à Rennes Métropole, -63% à Saint-Malo CA et aucune à Brest Métropole).
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations de logements neufs au détail** sur l'ensemble de la Région Bretagne (959 unités) sont en baisse de -29% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (-14% à Brest Métropole, stable à Rennes Métropole, et -21% à Saint-Malo CA).
 - **Les réservations à investisseurs** baissent de -36% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec seulement 507 réservations.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (452 unités au 3^{ème} trimestre 2019) sont également en baisse de -20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale** constituée de 3 912 logements neufs disponibles fin septembre 2019 est en retrait de -21% sur la région par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre commerciale représente 9,6 mois de commercialisation, contre 10,8 mois à fin septembre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le prix de vente moyen** sur la Bretagne (3 724 €/m² habitable, hors parking) est en hausse de +11% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2018. Il croit de +22% sur Brest Métropole à 3 435 €/m², de +3,8% sur Rennes Métropole à 3 809 €/m² et de +1,5% sur Saint-Malo CA à 3 912 €/m² par rapport au prix moyen du 3^{ème} trimestre 2018.

* 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 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en ventes** sur la Collectivité d'Outre-mer de La Réunion (352 lancements commerciaux) sont en hausse de +150% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations de logements neufs au détail** sur l'île de La Réunion (201 unités) croissent de +31% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à investisseurs** sont en hausse de +45% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 avec 123 réservations.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (78 unités au 3^{ème} trimestre 2019) sont également en hausse de +13% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale** constituée de 696 logements neufs disponibles à septembre 2019 est en baisse de -10% sur la Collectivité par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre commerciale représente 11,4 mois de commercialisation, contre 14,8 mois à fin septembre 2018.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **le prix de vente moyen** sur La Réunion (4 211 €/m² habitable, hors parking) est en nette hausse de +9,1% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2018.

* Ensemble de la Collectivité 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

Champs d'étude	<ul style="list-style-type: none"> Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs) Ventes de logements en blocs (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisée à la date du compromis de vente
Zones géographiques observées	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
Ventes	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement) Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : $Ventes\ Nettes\ (N) = Ventes\ Brutes\ (N) - Désistements\ (N)$ Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Ventes (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)
Mises en ventes	<ul style="list-style-type: none"> Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)
Offre	<ul style="list-style-type: none"> Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces) Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente) Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée) Sont retirés de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> Les logements mis en location partielle Les logements dont le suivi est arrêté Les ventes en blocs ou totales Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)
Prix	<ul style="list-style-type: none"> Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	<ul style="list-style-type: none"> 30 du mois suivant le trimestre

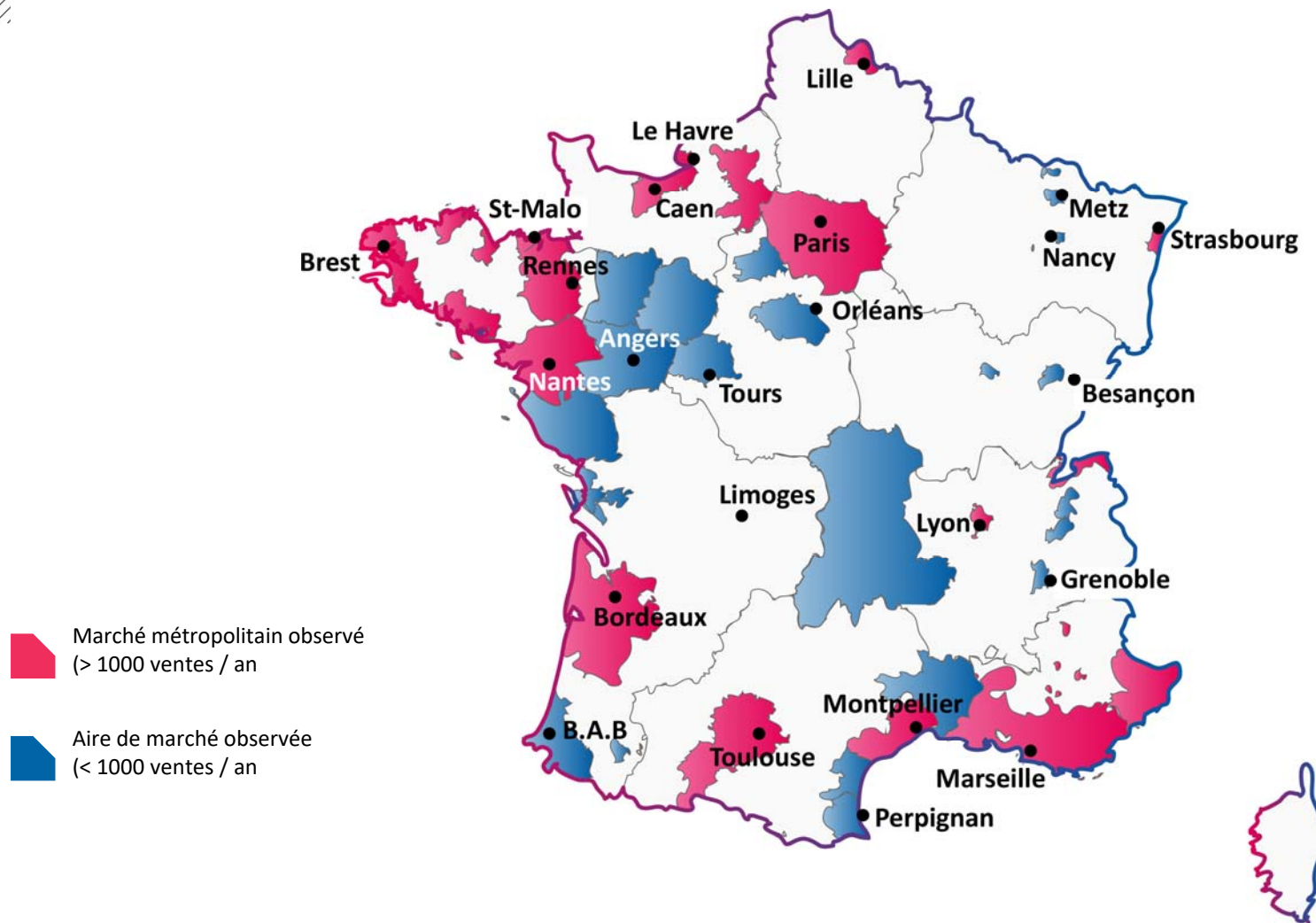
Lexique

Logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> 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).
Mises en vente (ou lancement commerciaux)	<ul style="list-style-type: none"> Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).
Ventes (ou réservations nettes)	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Vente en bloc	<ul style="list-style-type: none"> 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,...).
Résidences avec services	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Vente au détail des logements ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Offre commerciale des logements ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Délai d'écoulement	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Prix des logements	<ul style="list-style-type: none"> Le prix au m² habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.

Couverture de l'Observatoire

Maitres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
ADÉQUATION	Nouvelle-Aquitaine	OISO	- Bordeaux (CU et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - CA de La Rochelle - CA de Pau
	Auvergne	CEIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (CA et région de)
	Bretagne	OREAL	- Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, Saint Brieu, Saint Malo, Vannes (région de)
	Centre	OCÉLOR	- Chartres, Orléans et Tours (CA et région de)
	Occitanie	Aude Pyrénées Orientales Hérault Gard	- Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (CA et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (CA et région de)
	Occitanie-Toulouse	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Normandie	OLONN	- Caen, le Havre, Rouen (CA et région de) et région Cœur Côte Fleurie
	Pays de Loire	OLOMA	- Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), Mayenne, Sarthe et Vendée
	CAPEM	Ile de France	Ile de France
CECIM	Alpes	Isère et deux Savoie	- CA de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex
	Alsace/Lorraine	Strasbourg Metz/Thionville	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de)
	Franche-Comté Lyonnaise	Besançon Lyon	- Besançon (CA) - AU 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)
	Nord	Nord	- Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes sur Helpe, Arras, Lens, Béthune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras
OIH	Côte d'Azur, Corse	Côte d'Azur	- Nice-Cote d'Azur
OIP	Provence	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 2019

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

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

Léa de Lamotte – Albera Conseil

01 48 24 04 50

ldelamotte@alberaconseil.fr