



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

→ CONFÉRENCE DE PRESSE  
11 juin 2020

**DOSSIER DE PRESSE**

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

### 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)

**Agnès VIEU** – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

[avieu@hopscotch.fr](mailto:avieu@hopscotch.fr)



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

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

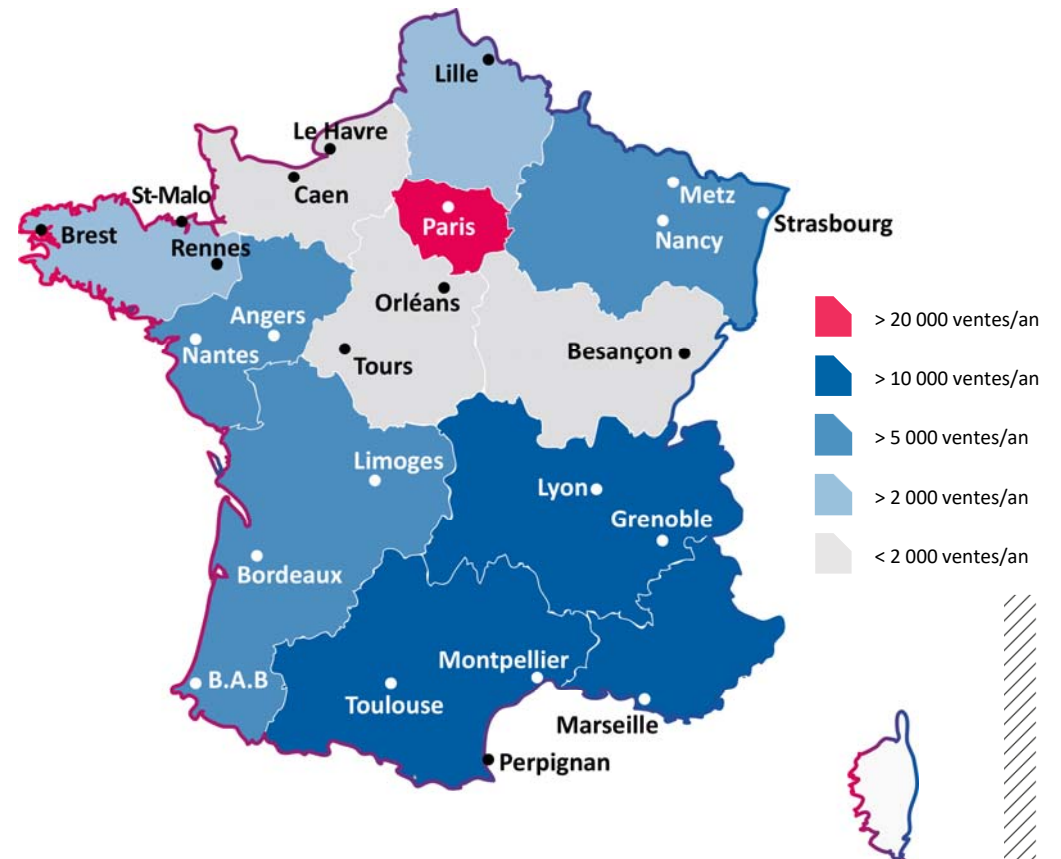
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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).

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

## 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 données du T1 ont été recensées pour partie pendant le confinement, mais les maîtres d'œuvre des observatoires régionaux n'ont pas constaté de carences significatives dans la collecte. Les fortes baisses constatées ce trimestre sur les réservations, les mises en vente et l'offre commerciale ne trouvent donc pas d'explication dans un défaut d'exhaustivité des données recueillies.

# Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2020		Source
	décembre 2019-février 2020 / décembre 2018-février 2019	décembre 2019-février 2020		
Permis de Construire	+ 13,2 %	114 400		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 12,9 %	56 300		
Mises en Chantier	- 3,3 %	106 900		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 4,3 %	58 200		

	T4-2019 (T3-2018)	T1-2020	Source	Mesure
PIB		- 5,3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 13,8 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 12,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 0,2 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 13,6 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,31%	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	97,3 (97)	95,8	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	111,4 (111,6)	92,6 (mai 2020)	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 769 (1 746)		Insee	Indice base 100 au 4 <sup>tr</sup> trimestre 1953

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

# Analyse de conjoncture du T1 2020

## Toute la filière de construction du logement neuf au ralenti, dès le 1er trimestre 2020



### Au T1 2020, tous les indicateurs sont dégradés

Le bilan 2019 montrait une situation assez contrastée entre une demande qui restait élevée (plus de 160 000 logements vendus) mais qui commençait à baisser (-3,3 % sur un an) et une offre très contrainte et mal orientée (mises en vente en baisse de 15 % sur un an, 9,5 mois de stock). **Au T1 2020, la baisse devient générale, sur l'offre comme sur la demande et s'accélère.**

**Les ventes sont inférieures de près de 12 000 logements au T1 2019 (-29,9 %)** et cette baisse concerne **tous les segments de marché** : accession (-25,2 %), investissement locatif (-30,8 %) et ventes en bloc (-41,1 %). La crise du Covid-19 ne suffit pas à expliquer cette chute car le confinement ne pèse que sur les deux dernières semaines de mars : dès avant la crise, les ventes de neuf ralentissaient déjà fortement.

**Côté offre, la baisse est encore plus alarmante** : les mises en vente diminuent de moitié par rapport au T1 2019 et de -17,8 % sur un an. Il y a 15 000 logements de moins en projet qu'au T1 2019 et l'offre commerciale ne représente plus que 9,3 mois de ventes. **Le constat est clair : les promoteurs ne parviennent pas à mettre suffisamment de logements sur le marché.** Les raisons de cette baisse sont connues : des permis de construire exagérément longs, tout particulièrement pendant le cycle électoral des municipales, des recours tous azimuts contre les permis obtenus, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment etc. Or **ces déséquilibres vont s'aggraver avec la Covid-19 et peser bien plus longtemps que l'état d'urgence sanitaire.**

Pour **Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI France :

*« On ne prendra la pleine mesure des effets de la crise sanitaire qu'à la lumière des résultats du 2ème trimestre. Pour l'heure, les résultats très inquiétants du T1, que la crise n'explique qu'en partie, confirment et accentuent des déséquilibres qu'on constatait déjà en 2019 : une baisse de l'offre, du fait en particulier des élections municipales qui génèrent elles-mêmes un attentisme fort et anxiogène ».*



# Analyse de conjoncture du T1 2020



## 2020, l'année du marasme ou l'année de la relance ?

Les chiffres du T2 seront probablement très bas pour toutes les variables suivies par l'Observatoire FPI. Pendant le confinement, très peu de collectivités locales ont instruit les demandes de PC, et encore moins ont accepté le dépôt de nouvelles demandes, notamment en raison du report du second tour des municipales, de la mobilisation sur l'urgence sanitaire et de l'absence de dématérialisation des process doublée d'une impossibilité de travailler à distance.

**Dans un scénario probable, la FPI a calculé que le nombre de logements collectifs autorisés pourrait diminuer de 100 000 entre 2019 et 2020.** En cas de forte mobilisation, une partie pourrait être rattrapée en 2021 mais beaucoup risquent de ne jamais voir le jour, du fait de la hausse des coûts et de l'allongement des délais.

Dans le même temps, les craintes pour l'emploi et les difficultés croissantes d'accès au crédit risquent de nourrir **l'attentisme des acquéreurs**. A supposer que la baisse des ventes du T1 (- 30 %) soit une moyenne annuelle, ce sont **près de 50 000 logements neufs qui pourraient ne pas être vendus cette année, avec l'impact qu'on imagine en termes de croissance, d'emplois et de rentrées fiscales.**

## Pour Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI :

*« Avec l'épidémie, toute la filière de la construction neuve conduite par les promoteurs s'est arrêtée net : les chantiers, les délivrances des PC, les signatures d'actes de vente chez les notaires etc. Le retard accumulé sera difficile à rattraper dans un contexte macro-économique très défavorable. Si le Gouvernement intègre l'industrie de la construction neuve dans son plan de relance, elle pourra générer de la croissance et sauver des milliers d'emplois. Il faut que ce plan de relance non seulement recrée de la confiance mais aussi accélère la transformation écologique et numérique de notre secteur ».*

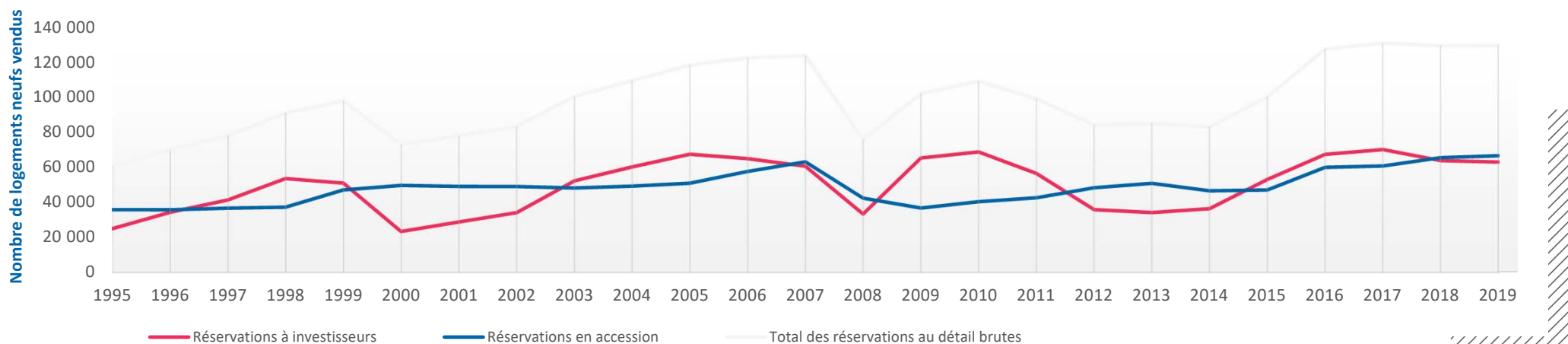
# Évolution des ventes brutes\* au détail par destination

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
	Quilés/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	75 725	102 044	109 105	99 087	84 201	85 037	82 937	100 120	127 402	130 816	127 296	129 547
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	56 476	35 865	34 193	36 383	53 064	67 399	70 093	63 813	62 965
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	42 611	48 336	50 844	46 554	47 056	60 003	60 723	65 483	66 582
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%

\*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-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	2019				2019	2020	Variations	
	T1	T2	T3	T4	2019	T1	T1 2020 / T1 2019	12 mois glissants**
Logements ordinaires au détail	31 400	33 981	27 181	33 297	125 859	22 687	-27,7%	-9,1%
Logements ordinaires vendus en bloc	5 575	5 817	8 117	14 158	33 667	3 282	-41,1%	-7,6%
Résidences services vendues au détail*	1 500	1 000	1 000	1 500	5 000	1 000	-33,3%	-26,2%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>38 475</b>	<b>40 798</b>	<b>36 298</b>	<b>48 955</b>	<b>164 526</b>	<b>26 969</b>	<b>-29,9%</b>	<b>-9,4%</b>
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(14%)	(14%)	(22%)	(29%)	(20%)	(12%)		

\* Échantillon

\*\* [T2 2019-T1 2020] / [T2 2018-T1 2019]

→ Au T1 2020, les ventes de logements neufs sont en nette baisse de -30 %. Ce fort recul global (près de 12 000 logements de moins qu'au T1 2019) ramène les ventes à leur niveau de l'année 2015. Cette baisse concerne les trois segments de marché : ventes au détail (-27,7 %), ventes en résidences (-33,3 %) et ventes en bloc (-41,1 %).

# Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2019				2019	2020	Variations	
	T1	T2	T3	T4			T1 2020 / T1 2019	12 mois glissants*
<b>Aux investisseurs (personnes physiques)</b>	14 390	16 558	13 479	16 748	<b>61 176</b>	9 965	-30,8%	-11,1%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(49%)	(50%)	(50%)	<b>(49%)</b>	(44%)		
<b>En accession (TVA réduite incluses)</b>	17 010	17 423	13 702	16 549	<b>64 683</b>	12 722	-25,2%	-7,1%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(51%)	(50%)	(50%)	<b>(51%)</b>	(56%)		
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>31 400</b>	<b>33 981</b>	<b>27 181</b>	<b>33 297</b>	<b>125 859</b>	<b>22 687</b>	<b>-27,7%</b>	<b>-9,1%</b>
<b>Dont ventes au détail en TVA réduite</b>	2 552	2 195	1 864	2 358	<b>8 969</b>	1 735	-32%	-2%
Part dans les ventes en accession	(15%)	(13%)	(14%)	(14%)	<b>(14%)</b>	(14%)		

\* [T2 2019-T1 2020] / [T2 2018-T1 2019]

→ Au T1 2020, les réservations nettes au détail baissent de -27,7 % par rapport au T1 2019. Cela représente près de 10 000 ventes en moins, ce recul affectant aussi bien l'accession (-25 %) que l'investissement locatif (-31%). La baisse des ventes, déjà sensible sur un an (-9,1 %), s'accélère donc en début d'année, et le confinement ne suffit pas à l'expliquer (15 jours seulement sont concernés sur le T1).

# Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2019				2019	2020	Variations	
	T1	T2	T3	T4	2019	T1	T1 2020 / T1 2019	12 mois glissants*
Collectif	26 513	33 684	22 698	27 825	<b>110 720</b>	12 731	-52,0%	-18,4%
Individuel groupé	1 658	2 342	1 737	1 536	<b>7 273</b>	1 287	-22,4%	-8,2%
<b>Mises en vente (Total)</b>	<b>28 171</b>	<b>36 026</b>	<b>24 435</b>	<b>29 361</b>	<b>117 993</b>	<b>14 018</b>	<b>-50,2%</b>	<b>-17,8%</b>

\* [T2 2019-T1 2020] / [T2 2018-T1 2019]

→ Les mises en vente, déjà en baisse régulière depuis un an, se réduisent de moitié (-50%) au T1 2020 par rapport au T1 2019. Avec près de 14 000 logements en moins, il s'agit du plus bas niveau depuis fin 2008 (15 151 au T4-2008). Générale dans les grandes métropoles, cette baisse dépasse parfois -70% (Strasbourg -85 %, IDF -72%).

# Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

		2019				2020	Variations T1 2020 / T1 2019
		T1	T2	T3	T4	T1	
Source : FPI-France							
<b>Logements Collectifs</b>		<b>100 079</b>	<b>101 483</b>	<b>98 780</b>	<b>94 304</b>	<b>85 531</b>	<b>-14,5%</b>
dont :	En projet	52 236	55 000	52 121	48 480	37 292	-29%
	En chantier	43 724	42 652	43 211	41 887	44 400	+2%
	Livrés	4 119	3 831	3 449	3 937	3 839	-7%
<b>Individuel Groupé</b>		<b>6 206</b>	<b>6 333</b>	<b>6 107</b>	<b>5 757</b>	<b>5 515</b>	<b>-11,1%</b>
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>		<b>106 285</b>	<b>107 816</b>	<b>104 887</b>	<b>100 061</b>	<b>91 046</b>	<b>-14,3%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		9,9	10,1	9,8	9,5	9,3	

\* Offre disponible en fin de période

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

→ À fin mars 2020, l'offre commerciale est inférieure de près de -14 % à mars 2019. Depuis 3 trimestres consécutifs, elle n'est plus repassée au-dessus des 10 mois de ventes au niveau national : les promoteurs abordent avec peu de stock une période pendant laquelle moins de projets vont sortir. L'offre commerciale de logements collectifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est composée de :

- 44 % de logements en projet (avant la phase de mise en chantier). Un volume en recul -30% par rapport au T1 2019, soit **15 000 projets de logements en moins**.
- 52 % de logements en cours de construction.
- 4 % de logements livrés.

# Prix de vente moyen des logements collectifs

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

	2019				2019	2020	Variations	
	T1	T2	T3	T4			T1 2020 / T1 2019	2019 / 2018
Régions	3 985 €	4 030 €	4 048 €	4 095 €	4 041 €	4 120 €	+3,4%	+3,8%
Ile de France	5 045 €	5 150 €	5 119 €	5 323 €	5 160 €	5 280 €	+4,7%	+3,4%
France entière	4 383 €	4 455 €	4 416 €	4 497 €	4 441 €	4 485 €	+2,3%	+4,2%

→ Au regard des tensions accrues sur l'offre et la demande ce T1 2020, les prix de vente moyens ont poursuivi leur hausse pour la France entière (+2,3 %, à 4 485 €/m<sup>2</sup>). Pour un logement de 3 pièces (environ 60 m<sup>2</sup>), la hausse aura été ce T1 2020 de 145 €/m<sup>2</sup> en régions et de 282 €/m<sup>2</sup> en Ile de France.

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

# Annexes

<b>Annexe 1</b>	<b>17</b>
Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 2</b>	<b>17</b>
Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 3</b>	<b>18</b>
Prix moyens du m <sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 4</b>	<b>19</b>
Evolutions des différents indicateurs entre le T1-2019 et le T1-2020	



## Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T1 2019					T1 2020				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	130 587 €	173 559 €	246 975 €	357 103 €	527 263 €	140 963 €	180 429 €	257 583 €	370 675 €	550 141 €
Ile-de-France	177 569 €	223 580 €	304 741 €	405 214 €	609 296 €	209 142 €	243 179 €	324 109 €	417 215 €	601 907 €
<b>France entière</b>	<b>152 997 €</b>	<b>190 552 €</b>	<b>270 735 €</b>	<b>382 239 €</b>	<b>582 156 €</b>	<b>170 960 €</b>	<b>196 249 €</b>	<b>280 486 €</b>	<b>393 316 €</b>	<b>582 769 €</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 T1 2019					T1 2020				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	28 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Ile-de-France	30 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>	<b>106 m<sup>2</sup></b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>	<b>108 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)		Evolutions	Source : FPI-France	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Evolutions
	T1 2019	T1 2020	T1 2020 / T1 2019		2018	2019	2019 / 2018
Le Havre CA	3 132 €	4 155 €	<b>+32,7%</b>		3 240 €	3 447 €	<b>+6,4%</b>
Saint-Malo CA	3 826 €	4 434 €	<b>+15,9%</b>		3 823 €	4 038 €	<b>+5,6%</b>
Angers-Loire Métropole	3 079 €	3 515 €	<b>+14,2%</b>		3 025 €	3 414 €	<b>+12,9%</b>
Rouen Normandie Métropole	3 221 €	3 510 €	<b>+9,0%</b>		3 187 €	3 257 €	<b>+2,2%</b>
Brest Métropole	2 994 €	3 240 €	<b>+8,2%</b>		2 867 €	3 259 €	<b>+13,7%</b>
Rennes Métropole	3 750 €	4 011 €	<b>+6,9%</b>		3 646 €	3 885 €	<b>+6,6%</b>
Lyon AU	4 370 €	4 653 €	<b>+6,5%</b>		4 267 €	4 466 €	<b>+4,7%</b>
Nantes Métropole	4 101 €	4 361 €	<b>+6,3%</b>		4 024 €	4 239 €	<b>+5,4%</b>
Aix-Marseille Métropole	4 479 €	4 763 €	<b>+6,3%</b>		4 141 €	4 546 €	<b>+9,8%</b>
Bordeaux Métropole	4 031 €	4 228 €	<b>+4,9%</b>		4 028 €	4 100 €	<b>+1,8%</b>
Île-de-France	5 045 €	5 280 €	<b>+4,7%</b>		4 991 €	5 160 €	<b>+3,4%</b>
Nice Côte d'Azur Métropole	5 434 €	5 649 €	<b>+3,9%</b>		5 513 €	5 503 €	<b>-0,2%</b>
Montpellier Méditerranée Métropole	4 036 €	4 192 €	<b>+3,9%</b>		4 008 €	4 143 €	<b>+3,4%</b>
Lille SCOT	3 388 €	3 511 €	<b>+3,6%</b>		3 365 €	3 519 €	<b>+4,6%</b>
Caen Métropole	3 241 €	3 358 €	<b>+3,6%</b>		3 354 €	3 319 €	<b>-1,0%</b>
Toulouse AU	3 815 €	3 929 €	<b>+3,0%</b>		3 673 €	3 865 €	<b>+5,2%</b>
Le Mans Métropole	2 698 €	2 778 €	<b>+3,0%</b>		2 760 €	2 507 €	<b>-9,2%</b>
Strasbourg Eurométropole	3 811 €	3 915 €	<b>+2,7%</b>		3 804 €	3 850 €	<b>+1,2%</b>
Tours Métropole	3 349 €	3 433 €	<b>+2,5%</b>		3 388 €	3 387 €	<b>0%</b>
Clermont-Ferrand Métropole	3 534 €	3 581 €	<b>+1,3%</b>		3 414 €	3 588 €	<b>+5,1%</b>
Grenoble Métropole	3 545 €	3 588 €	<b>+1,2%</b>	3 579 €	3 512 €	<b>-1,9%</b>	
La Rochelle CA	4 338 €	4 359 €	<b>+0,5%</b>	4 245 €	4 400 €	<b>+3,7%</b>	
Orléans Métropole	3 316 €	3 300 €	<b>-0,5%</b>	3 080 €	3 253 €	<b>+5,6%</b>	
Dijon CA	3 239 €	3 139 €	<b>-3,1%</b>	3 102 €	3 293 €	<b>+6,2%</b>	
Besançon CA	3 483 €	3 005 €	<b>-13,7%</b>	3 147 €	3 394 €	<b>+7,8%</b>	

## Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre T1-2020 et T1-2019

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

Source : FPI-France

14%	Auvergne	23%	Auvergne	53%	Côte d'Azur	36%	Normandie	-16%	Normandie	3%	Provence	1%	Alpes- 2 Savoies
1%	Centre-Val de Loire	4%	Centre-Val de Loire	7%	Normandie	29%	Bretagne	-22%	Centre-Val de Loire	-1%	Alpes- 2 Savoies	2%	Centre-Val de Loire
-1%	Bretagne	-3%	Bretagne	4%	Auvergne	16%	Aquitaine	-32%	Côte d'Azur	-1%	Centre-Val de Loire	3%	Auvergne
-4%	Normandie	-9%	Normandie	2%	Bretagne	/	Auvergne	-41%	Pays de Loire	-13%	Bretagne	3%	Provence
-11%	Côte d'Azur	-17%	Pays de Loire	-4%	Centre-Val de Loire	-8%	Centre-Val de Loire	-49%	Occitanie Méditerranée	-14%	Aquitaine	4%	Aquitaine
-15%	Pays de Loire	-27%	Alpes- 2 Savoies	-13%	Pays de Loire	-43%	Ile-de-France	-50%	Aquitaine	-16%	Normandie	5%	Ile-de-France
-24%	Alpes- 2 Savoies	-29%	Provence	-18%	Aquitaine	-53%	Alpes- 2 Savoies	-52%	Bretagne	-18%	Côte d'Azur	5%	Normandie
-26%	Provence	-39%	Aquitaine	-22%	Alpes- 2 Savoies	-66%	Côte d'Azur	-52%	Auvergne	-19%	Occitanie Méditerranée	5%	Côte d'Azur
-29%	Aquitaine	-40%	Occitanie Méditerranée	-24%	Provence	-68%	Provence	-52%	Provence	-19%	Pays de Loire	5%	Occitanie Méditerranée
-41%	Ile-de-France	-43%	Ile-de-France	-40%	Ile-de-France	-89%	Pays de Loire	-58%	Alpes- 2 Savoies	-22%	Auvergne	6%	Pays de Loire
-42%	Occitanie Méditerranée	-100%	Côte d'Azur	-46%	Occitanie Méditerranée	-94%	Occitanie Méditerranée	-72%	Ile-de-France	-30%	Ile-de-France	6%	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 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les mises en vente** (1 783 logements ordinaires) sont en nette baisse de -72% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sur le marché francilien (5 655 unités) baissent de -41% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les réservations à investisseurs** du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (1 979 unités) sont en baisse de -43% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Elles représentent 35% des ventes au détail du trimestre, contre 36% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une forte baisse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 de -40% avec 3 676 réservations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, on comptabilise 921 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -43% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2020 s'établit à 18 963 unités, dont 18 294 appartements classiques et 669 maisons individuelles groupées. Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, l'offre est en retrait de -30% pour le collectif classique. Le logement individuel est également en baisse de -33%. Cette offre ne représente que 7 mois de commercialisation (9 mois à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 280 € le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, soit une augmentation de +4,7% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

\* Observatoire CAPEM

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

## → Normandie\*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les mises en vente** reculent de -16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 694 logements mis sur le marché (+81% sur Rouen Métropole, -66% sur Caen Métropole et nulles sur la CA du Havre)
- Avec 634 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les réservations nettes au détail** enregistrent un recul de -4% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+10% sur Rouen Métropole, -11% sur Caen Métropole et -45% sur la CA du Havre).
  - **Les réservations à investisseurs** (389 lots) suivent une baisse de -9% au 1<sup>er</sup> trimestre (-2% sur Rouen Métropole, -20% sur Caen Métropole et -50% sur la CA du Havre). Elles représentent 61% des réservations au détail.
  - **Les réservations en accession** (245 lots) enregistrent une hausse de +7% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+28% sur Rouen Métropole, +25% sur Caen Métropole et -39% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** recule de -16% par rapport à la fin de 1<sup>er</sup> trimestre 2019, avec 2 835 logements disponibles (-1% sur Rouen Métropole, -27% sur la CA de Caen et -29% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 11,1 mois de commercialisation (13,2 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- **L'évolution du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,7% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Le prix de vente moyen s'établit à 3 476 €/m<sup>2</sup> (+9% sur Rouen Métropole à 3 510 €/m<sup>2</sup>, +3,6% sur Caen Métropole à 3 358 €/m<sup>2</sup> et +32,7% sur la CA du Havre à 4 155 €/m<sup>2</sup>).

\* 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 ventes** (331 logements) au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, enregistrent une forte baisse de -63% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- Les **réservations nettes** du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (435 unités) sont en recul de -32% par rapport à celles du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **réservations à investisseurs** (251 unités) reculent de -37% par rapport au niveau du 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Elles représentent 58% des réservations au détail.
  - Les **réservations à propriétaires** occupants reculent de -23% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (avec 184 réservations).
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, on comptabilise 48 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -17% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, constituée de 2 483 logements disponibles au terme de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2020, baisse de -15% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Le taux d'écoulement se situe à 12,4 mois de commercialisation (12,5 mois à fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Le **prix de vente moyen** au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 s'établit à 3 511 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille (soit +3,6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).

\* 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\*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 865 logements ont été **mis en vente** sur l'aire urbaine de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -26% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) s'élève à 1 117 logements, soit une baisse de -19% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -24% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Les investisseurs privés comptent pour 41% des réservations, ce 1<sup>er</sup> trimestre (453 lots).
  - Les **ventes à occupants** sont en recul de -15% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (664 lots).
- Les **ventes en bloc** représentent au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 238 logements. Il s'agit d'une nette hausse de +245% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019
- **L'offre commerciale disponible** est en hausse de +2% (4 286 logements) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre demeure sous le seuil des 10 mois de commercialisation (9,7 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2020).
- **Le prix moyen** au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est de 4 653 €/m<sup>2</sup> sur l'aire urbaine de Lyon. Il s'agit d'une nette hausse de +6,5% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

\* Observatoire FPI Lyon



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

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

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -58% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 964ancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (1 480 unités) sont en recul de -24% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (511 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -27% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail reste stable à 35% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -22% (969 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 7 832 logements disponibles à la fin de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2020, reste stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 12,7 mois de commercialisation (12,9 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 croît légèrement de +1%. Il s'établit ainsi à 4 447 €/m<sup>2</sup>.

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\*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -52% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 153ancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (234 unités) sont en hausse de +14% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (136 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) croissent de +23% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 55% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 58% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +4% (98 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 742 logements disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, décroît de -22% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 8,2 mois de commercialisation (12,9 mois à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 croît de +2,6%. Il s'établit ainsi à 3 538 €/m<sup>2</sup>.

\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les mises en vente** (610ancements commerciaux) sont en baisse de -41% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-62% sur Nantes Métropole, -39% sur la CU d'Angers et +26% sur la CU du Mans).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (1 084 unités) sont en baisse de -15% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-18% sur Nantes Métropole, -10% sur la CU d'Angers).
  - Avec 576 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** sont en recul de -17% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Elle représente 53% des réservations au détail annuelles (56% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
  - **Les réservations à occupants** (508 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -13% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
- **L'offre commerciale** est en retrait de -19% en 12 mois : elle est constituée de 3 555 logements neufs disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (-14% sur Nantes Métropole, -65% sur la CU d'Angers et -28% sur la CU du Mans). Cette offre commerciale représente 7,4 mois de commercialisation, contre 8,2 mois à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 .
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **le prix de vente moyen** (3 978€/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est en hausse de +5,6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+6,3% sur Nantes Métropole à 4 361 €/m<sup>2</sup>, +14,2% sur la CU d'Angers à 3 515 €/m<sup>2</sup> et +3% sur la CU du Mans à 2 778 €/m<sup>2</sup>).

\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -14% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 1 302 lancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (1 375 unités) sont en baisse de -18% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (843 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -22% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 64% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 61% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -11% (532 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 5 329 logements disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, décroît de -5% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 9,5 mois de commercialisation (9,3 mois à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 croît de +3%. Il s'établit ainsi à 3 929 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

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

## → Occitanie – Méditerranée \*

- **Les mises en vente** du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sont en baisse de -49% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : avec 593 lancements commerciaux (-56% sur la Métropole de Montpellier).
- Avec 721 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les réservations nettes** sont en baisse de -42% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-48% sur la Métropole de Montpellier).
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** (483 unités) sont en diminution de -40% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-47% sur la Métropole de Montpellier). Elles ont représenté 67% des ventes au détail (55% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse de -46% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 238 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (-50% sur la Métropole de Montpellier).
- **Les ventes en bloc** sont en baisse (-94%) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 26 ventes à des bailleurs enregistrées au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -19% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 3 312 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (-18% sur la Métropole de Montpellier, +23% sur la CU de Perpignan et -7% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 8,5 mois de commercialisation, contre 7,9 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse (+5%) s'établissant à 3 850 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (+3,9% sur la Métropole de Montpellier à 4 192 €/m<sup>2</sup>, +13,4% sur la CU de Perpignan à 3 464 €/m<sup>2</sup>, +10% sur la CA de Nîmes à 3 532 €/m<sup>2</sup>). Cette augmentation s'est faite progressivement tout au long de l'année 2019. Mais l'année 2020 marque le pas avant même la crise sanitaire. Lorsqu'on compare les prix au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 avec les prix au trimestre précédent (4<sup>ème</sup> Tr 2019), on se rend compte qu'ils sont inchangés sur l'ex-LR comme sur tous les marchés à l'exception de Narbonne et Perpignan (données non significatives en raison de la faiblesse de l'offre). Il y a fort à parier que cette stabilité des prix va perdurer au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020...

\* 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 \***

- Les résultats observés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 traduisent une conjoncture très perturbée par la mise en place du confinement dû à la propagation du COVID 19.
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la **régression de l'offre nouvelle** atteint -52 %, imputable exclusivement aux programmes collectifs.
- **La baisse des réservations nettes** de - 26 % est aggravée par une hausse des annulations de +4 %. Cette baisse atteint -29 % concernant les réservations par des investisseurs particuliers.
- Ainsi, **l'offre commerciale** recensée fin mars 2020, avec une hausse de +3 % , dépasse 7 000 logements, depuis un an (7 158 lots).
- Pour 17 % de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 22 % fin mars 2019). 10 % des logements sont proposés « clés en main » contre 8 % durant l'année 2019.
- **Le prix moyen au m2 des logements collectifs** réservés en TVA à 20 % progresse sensiblement de +3,2 % en un an. Il représente 4573 € le m2 habitable hors parking.
- Cette hausse est imputable exclusivement aux studios et aux « 3 pièces » dont le prix moyen au m2 des logements réservés progresse de +6 %.

\* 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 **mises en vente** du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 reculent de -32% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (257 lancements commerciaux).
- **Les réservations nettes au détail** reculent de -10% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (458 logements).
  - La répartition entre **les réservations à investisseurs** et **les réservations à propriétaires occupants** n'est pas connue pour ce trimestre.
- **L'offre commerciale** demeure en forte baisse de -18% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 2 598 lots disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Elle représente 14,6 mois de commercialisation, contre 16,3 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 par rapport au même trimestre de 2019. Il s'établit à 5 771 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking).

\* Observatoire OIH

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

## → Nouvelle Aquitaine \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, **les mises en vente**, sont en nette baisse : 981 nouveaux logements ont été lancés sur le marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, soit -50% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-60% sur Bordeaux-Métropole, -26% dans le Sud-Aquitaine et -1% sur la CA de la Rochelle).
- **Les réservations au détail** (1 480 unités) enregistrent une baisse de -29% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-36% sur Bordeaux-Métropole, -26% dans le Sud-Aquitaine et -14% sur la CA de la Rochelle).
  - Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 682 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une baisse de -39% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-44% sur Bordeaux-Métropole, -33% dans le Sud-Aquitaine et -27% sur la CA de la Rochelle) et ont représenté 46% des réservations au détail (51% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
  - **Les réservations à propriétaires occupants**, avec 798 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, sont en retrait de -18% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-24% sur Bordeaux-Métropole, -23% dans le Sud-Aquitaine et +8% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc**, avec 247 réservations à des bailleurs au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, sont en hausse de +16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -14% en 12 mois : 5 478 logements sont disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-8% sur Bordeaux-Métropole, -29% dans le Sud-Aquitaine et +13% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 9,2 mois de ventes.
- **Le prix moyen** trimestriel est nettement orienté à la hausse : +4,1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 pour s'établir à 4 184 €/m<sup>2</sup> sur la région. En particulier, il augmente de +4,9% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 4 228 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking), de +8,9% dans le Sud-Aquitaine (à 4 321 €/m<sup>2</sup>) et se stabilise sur la CA de La Rochelle (à 4 359 €/m<sup>2</sup>) sur la même période.



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

## → Centre-Val de Loire \*

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELORE au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -22% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 546 lançements commerciaux (-20% sur la Métropole de Tours, -46% sur la Métropole d'Orléans et +38% sur la Métropole de Chartres).
- Les **réservations nettes** (638 unités) enregistrent une hausse de +1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+13% sur la Métropole de Tours, -16% sur la Métropole d'Orléans et +7% sur la Métropole de Chartres).
  - **Les ventes à investisseurs** (390 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) croissent de +4% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail augmente de 58% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 61% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** baissent à 248 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, soit -4% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 2 280 logements disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, est en baisse de -1% en 12 mois. Cette offre représente 10,1 mois de commercialisation (10,7 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est en hausse de +2%. Il s'établit ainsi à 3 357 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en hausse sur la Métropole de Tours à 3 433 €/m<sup>2</sup> (+2,5%) ainsi que sur la Métropole de Chartres à 3 273 €/m<sup>2</sup> (+3,5%). En revanche, il baisse légèrement sur la Métropole d'Orléans à 3 300 €/m<sup>2</sup> (-0,5%).

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

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

## → Grand Est – Sillon Lorrain \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -60% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 184ancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (219 unités) enregistrent une baisse de -15% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (99 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -22% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 49% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 45% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -8% (120 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 1 420 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, recule de -3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 12,6 mois de commercialisation (15,9 mois à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 baisse de -1,6%. Il s'établit ainsi à 3 322 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire FPI Grand-Est : Nancy (Métropole) et Metz/Thionville (Agglo de)

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

## → Grand Est – Alsace \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sur la Métropole de Strasbourg, les **mises en ventes** sont en baisse de -85% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 83 lancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (378 unités) enregistrent une baisse de -51% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (159 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -57% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 48% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 42% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** reculent de -45% (219 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 1 275 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, baisse de -32% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre ne représente plus que 7,6 mois de commercialisation (8,9 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 augmente de +2,7%. Il s'établit ainsi à 3 915 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

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

## → Bourgogne-Franche-Comté – Bourgogne \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **misés en ventes** sont en hausse de +37% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 239ancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (144 unités) enregistrent une baisse de -20% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (67 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -40% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 62% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 47% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +12% (77 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 768 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, croît de +35% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 12,7 mois de commercialisation (10 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 décroît de -3,1%. Il s'établit ainsi à 3 139 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire FPI Bourgogne : Communauté urbaine du Grand Dijon

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

### → Bourgogne-Franche-Comté – Franche-Comté \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en hausse de +66% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 73 lancements commerciaux.
- Les **réservations nettes** (49 unités) enregistrent une baisse de -29% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (16 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -61% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 59% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 33% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +18% (33 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 319 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, décroît de -12% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 20,5 mois de commercialisation (9,9 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 baisse de -13,7%. Il s'établit ainsi à 3 005 €/m<sup>2</sup>.

\* Observatoire FPI Franche-Comté : Communauté d'agglomération du Grand Besançon

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

## → Bretagne \*

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -52% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 496ancements commerciaux (-11% à Vannes CA, +65% à Brest Métropole, -81% à Rennes Métropole, -35% à Saint-Malo CA).
- Les **réservations nettes** (1 111 unités) enregistrent une baisse de -1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sur la région Bretagne (+25% à Vannes CA, +78% à Brest Métropole, -25% à Rennes Métropole, et -9% à Saint-Malo CA).
  - **Les ventes à investisseurs** (565 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 52% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 51% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse à 546 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, soit +2% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 3 536 logements disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, est en baisse de -13% en 12 mois. Cette offre représente 8,5 mois de commercialisation (8,6 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 en Bretagne est en hausse de +5,8%. Il s'établit ainsi à 3 805 €/m<sup>2</sup> (3 813 €/m<sup>2</sup> à Vannes CA, 3 240 €/m<sup>2</sup> à Brest Métropole, 4 011 €/m<sup>2</sup> à Rennes Métropole, 4 434 €/m<sup>2</sup> Saint-Malo CA).

\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -85% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 15ancements commerciaux au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
- Les **réservations nettes** (130 unités) enregistrent un recul de -19% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (98 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) baissent de -16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail croît de 73% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 75% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -26% (32 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2020) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 742 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, croît de +14% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cette offre représente 12,2 mois de commercialisation (11,6 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).
- Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 croît de +3,6%. Il s'établit ainsi à 4 304 €/m<sup>2</sup>.

\* 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

<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>

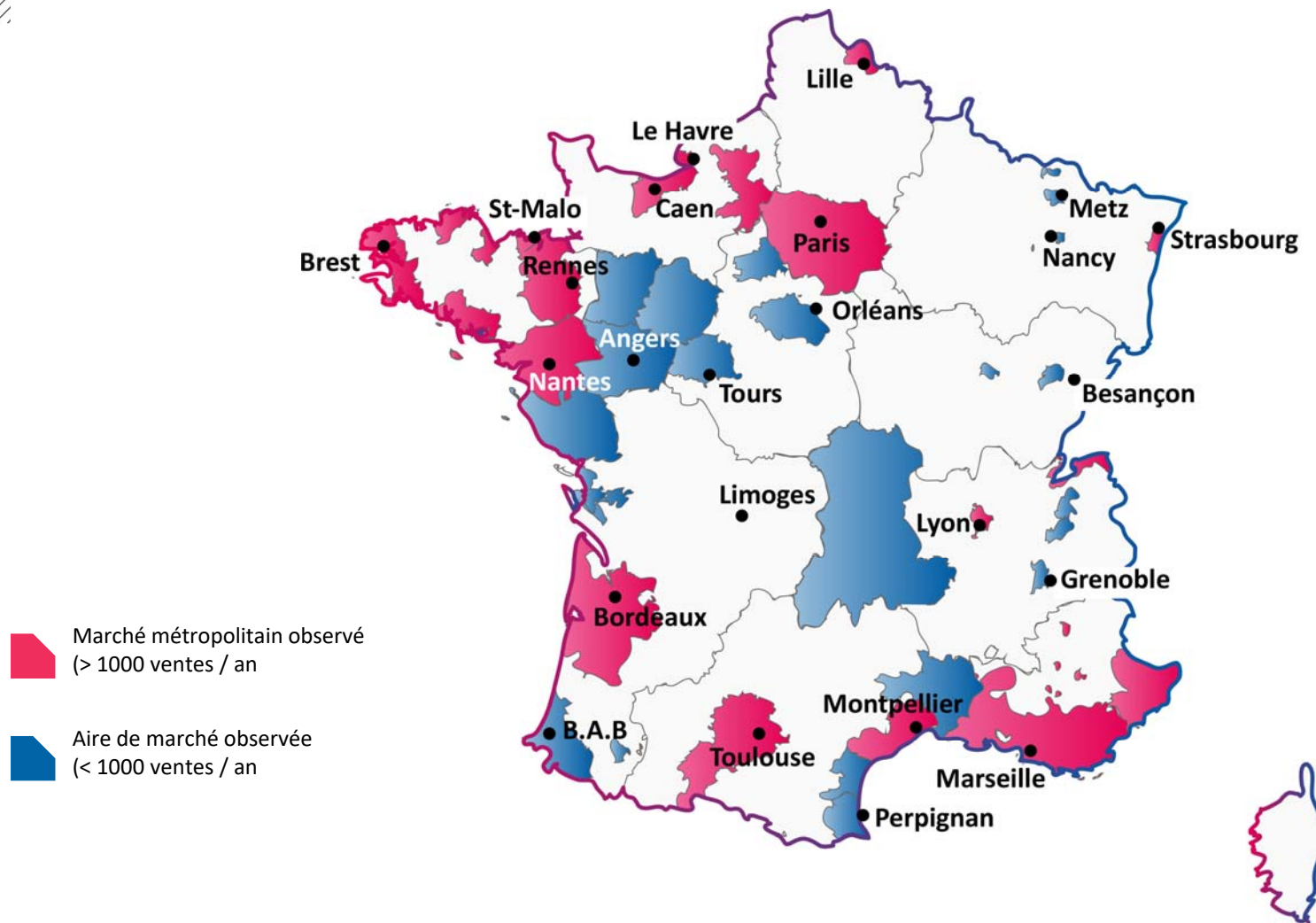
# Lexique

<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

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 Brieuc, Saint Malo, Vannes (région de)
	Centre	OCELOR	- 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](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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

**Agnès VIEU** – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

[avieu@hopscotch.fr](mailto:avieu@hopscotch.fr)