



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
19 novembre 2020

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3^{ÈME} TRIMESTRE 2020

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

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

Agnès VIEU – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

avieu@hopscotch.fr



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3^{ÈME} TRIMESTRE 2020

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 des logements collectifs	15
Annexes	16
Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions	20
Note méthodologique	39

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.

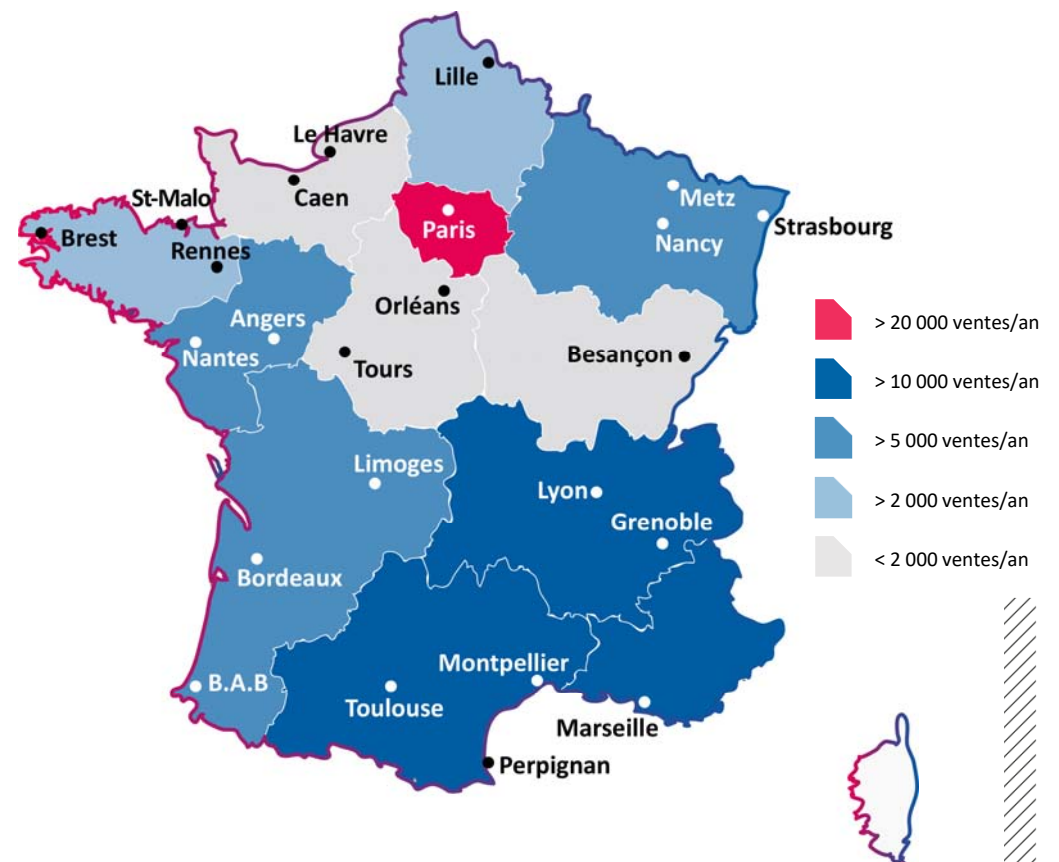
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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^{er} 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

Depuis le T3 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie et a basculé, pour l'ensemble des données qu'il suit, dans un système d'actualisation des données passées (dit « données en date réelle »).

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

Ce changement a deux conséquences :

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

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2020	
	juillet – septembre 2020/ juillet – septembre 2019	juillet – septembre 2020	Source
Permis de Construire	- 11,5 %	99 900	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 18,7 %	46 000	
Mises en Chantier	+ 6,3 %	94 000	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 3,3 %	47 700	

	T2-2020 (T1-2020)	T3-2020	Source	Mesure
PIB		+ 18,2 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+ 38,4 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		+ 35,5 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		0 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 30,3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,30%	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	96 (95,8)	96,9	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	IS (111,4)	(Indicateur suspendu)	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 753 (1 770)		Insee	Indice base 100 au 4 ^{tr} trimestre 1953

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

Analyse de conjoncture du T3 2020

Le logement neuf s'enfonce dans la crise, une relance s'impose



Ni rattrapage, ni reprise : un T3 marqué par une profonde crise de l'offre et une fragilisation de la demande

Ce trimestre aurait pu être marqué par un rattrapage desancements commerciaux et des ventes, après la paralysie des élections municipales et du confinement. Ce n'est pas le cas : au contraire, la crise s'aggrave.

Côté offre, les mises en vente avaient très fortement baissé au T2 (-53,8 % par rapport au T2 2019, soit -20 000 logements). On ne constate aucun rattrapage au T3, avec des mises en vente en baisse de -37,5 % par rapport au T3 2019. Sur neuf mois, la baisse atteint 40 % (-36 000 logements), et tous les territoires sont concernés. Sans rebond au T4, on s'achemine vers une année 2020 où les mises en vente représenteraient la moitié des bonnes années 2017 et 2018. La situation s'aggrave, faute de permis de construire, et le risque de pénurie est avéré.

Côté demande, moins de 20 000 logements ont été réservés par des particuliers au T3, soit une baisse de -28,5 % par rapport au T3 2019. Sur neuf mois, la baisse atteint -29,5 % (-34 000 logements). Cette baisse affecte uniformément l'accession à la propriété et l'investissement locatif : sur ces deux marchés, les acquéreurs sont confrontés au manque d'offre et au resserrement du crédit bancaire qui pousse le taux d'annulation des réservations. Les ventes en bloc, dont l'augmentation ponctuelle au T2 avait compensé partiellement la baisse des ventes aux particuliers, diminuent à nouveau de -30 %. Ce sont autant de logements sociaux et intermédiaires qui vont manquer aux ménages et aux territoires.

Les prix semblent marquer le pas, mais l'incertitude est telle que cette tendance reste à confirmer.

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

« L'épidémie n'est que le révélateur d'une crise du logement neuf sur laquelle nous alertons depuis des mois : faute de permis de construire, nous peinons à proposer aux ménages des logements qu'ils peinent eux-mêmes à financer. Il faut agir d'urgence sur l'offre comme sur la demande ».

Analyse de conjoncture du T3 2020



Les premiers signes de soutien du Gouvernement sont encourageants mais restent à confirmer

Du côté des acquéreurs, le Gouvernement a annoncé son intention de prolonger sur 2022 le PTZ et le Pinel, et pour ce dernier, de donner de la visibilité sur 2023 et 2024 au prix d'un raboutage de la réduction d'impôt qui épargnerait les projets « verts » exemplaires. Cette visibilité va rassurer les professionnels et les clients, il faut maintenant que le PLF 2021 la confirme.

Du côté de l'offre, les blocages sont avant tout politiques : une volonté de limiter l'engagement financier des ménages dans l'immobilier et un discours négatif sur le logement neuf qui raréfie les permis de construire. Le pacte tripartite de relance de la construction (Etat, associations d'élus locaux, professionnels), que la FPI a récemment signé, marque un tournant et une véritable prise de conscience. Il faut maintenant le faire vivre au plus près du terrain, sous l'animation des préfets et des sous-préfets à la relance.

Pour Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI :

« La reprise est à portée de main si les pouvoirs publics prennent le sujet à bras le corps. Il faut travailler avec le secteur bancaire pour desserrer les contraintes sur le crédit et, surtout, avec les élus locaux pour partager une ambition bâtisseuse au service de la ville durable et abordable. Et il faut préserver ce qui marche : le Pinel et le PTZ. Au pire de la crise, soyons pragmatiques et volontaires ! ».

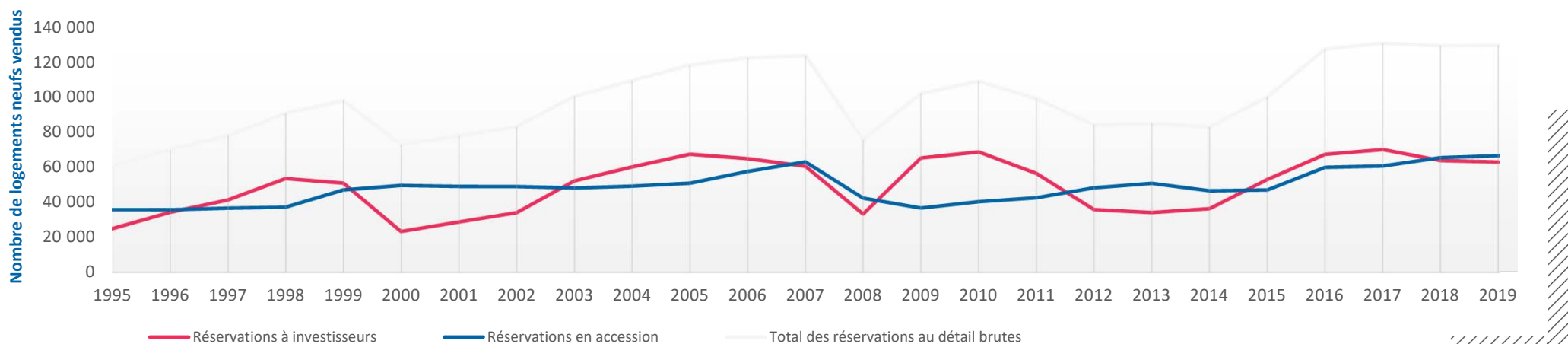
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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	S1-2020
	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	75 721	102 044	109 043	99 051	84 168	85 030	82 908	100 089	127 210	130 792	129 731	130 755	46 122
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	33 317	65 306	68 698	56 455	35 851	34 190	36 371	53 047	67 297	70 080	64 027	63 552	21 240
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	42 404	36 738	40 345	42 596	48 317	50 840	46 537	47 042	59 913	60 712	65 704	67 203	24 882
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%	53%	54%	49%	49%	46%

*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		T1	T2	T3	T3 2020 / T3 2019	9M 2020 / 9M 2019
Logements ordinaires au détail	31 481	34 112	27 367	33 728	126 688	24 797	17 435	19 563	-28,5%	-33,5%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	5 706	5 952	8 330	14 623	34 611	3 516	8 417	5 814	-30,2%	-11,2%
Résidences services vendues au détail*	1 500	1 000	1 000	1 500	5 000	1 000	750	800	-20%	-27,1%
Total des ventes de logements neufs	38 687	41 064	36 697	49 851	166 299	29 313	26 602	26 177	-28,7%	-29,5%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(15%)	(14%)	(23%)	(29%)	(21%)	(12%)	(32%)	(22%)		

* Échantillon

→ Au 3^{ème} trimestre 2020, les ventes totales de logements neufs sont en nette baisse (-28,7%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, y compris les ventes en bloc qui avaient joué un rôle d'amortisseur au T2. Sur les 9 premiers mois de l'année 2020, la baisse des ventes est de -29,5%, soit près 35 000 logements.

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	T2	T3	T3 2020 / T3 2019	9M 2020 / 9M 2019
Aux investisseurs (personnes physiques)	14 427	16 622	13 537	17 005	61 592	11 541	8 024	9 480	-30%	-34,9%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(49%)	(49%)	(50%)	(49%)	(47%)	(46%)	(48%)		
En accession (TVA réduite incluses)	17 054	17 490	13 830	16 723	65 096	13 256	9 411	10 083	-27,1%	-32,3%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(51%)	(51%)	(50%)	(51%)	(53%)	(54%)	(52%)		
Total des ventes nettes au détail	31 481	34 112	27 367	33 728	126 688	24 797	17 435	19 563	-28,5%	-33,5%
Dont ventes au détail en TVA réduite	2 560	2 273	1 874	2 473	9 180	2 098	1 666	816	-56,4%	-31,7%
Part dans les ventes en accession	(15%)	(13%)	(14%)	(15%)	(14%)	(16%)	(18%)	(8%)		

→ Au T3 2020, les réservations nettes au détail baissent de -28,5% par rapport au T3 2019, sous l'effet combiné d'un manque d'offre et d'une demande fragilisée, notamment par les difficultés d'accès au crédit. L'accession souffre autant que l'investissement locatif.

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		T1	T2	T3	T3 2020 / T3 2019	9M 2020 / 9M 2019
Collectif	26 339	33 726	23 040	28 629	111 733	17 169	17 588	14 490	-37,1%	-40,7%
Individuel groupé	1 685	2 408	1 774	1 541	7 409	1 504	1 068	1 007	-43,2%	-39%
Mises en vente (Total)	28 024	36 134	24 814	30 170	119 142	18 673	18 656	15 497	-37,5%	-40,6%

→ La fin du processus électoral des municipales et le déconfinement laissent espérer une reprise des projets au T3. C'est le contraire qui se produit, avec à peine 15 000 logements mis en vente. La baisse atteint -37,5% par rapport au T3 2019, -40,6% (-36 000 logements) depuis le début de l'année. Il n'y a aucun effet rebond : au contraire, il n'a jamais été aussi difficile de faire aboutir des projets de construction de logements.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2019				2020			Variations T3 2020 / T3 2019
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	
Logements Collectifs	100 133	101 498	98 995	94 981	89 821	89 147	83 368	-15,8%
dont :								
En projet	53 108	56 419	54 323	51 188	43 750	41 557	36 262	-33%
En chantier	42 780	41 153	41 159	40 035	42 817	44 172	43 382	+5%
Livrés	4 244	3 926	3 513	3 758	3 255	3 417	3 724	+6%
Individuel Groupé	6 375	6 517	6 303	5 850	5 761	5 421	4 816	-23,6%
Offre Commerciale* (Total)	106 508	108 015	105 298	100 831	95 582	94 568	88 184	-16,3%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	9,9	10,1	9,8	9,6	9,6	11,0	11,1	

* Offre disponible en fin de période

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

→ À fin septembre 2020, l'offre commerciale se réduit à nouveau de -16,3% par rapport à septembre 2019. Après être descendue sous le seuil des 100 000 logements au T1-2020, elle passe désormais sous celui des 90 000. L'offre commerciale de logements collectifs au T3 2020 est composée de :

- 43% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier). Un volume en recul -33% par rapport au T3 2019, soit **18 000 projets de logements en moins**.
- 52% de logements en cours de construction.
- 5% de logements livrés.

Prix de vente moyen des logements collectifs

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

	2019				2019	2020			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2020 / T3 2019	2019 / 2018
Régions	3 986 €	4 033 €	4 048 €	4 095 €	4 042 €	4 113 €	4 193 €	4 181 €	+3,3%	+3,9%
Île-de-France	5 043 €	5 150 €	5 134 €	5 327 €	5 164 €	5 312 €	5 267 €	5 129 €	-0,1%	+3,5%
France entière	4 382 €	4 455 €	4 420 €	4 494 €	4 441 €	4 485 €	4 565 €	4 432 €	+0,3%	+4,2%

→ De T3 à T3, le prix de vente moyen en région est en hausse (+3,3%), avec de fortes disparités régionales, mais celui de l'Île-de-France stagne. Compte tenu du poids relatif de l'Île de France dans le total national, le prix moyen « France entière » est donc proche de l'équilibre. L'indice des prix du neuf de la FPI fléchit nettement au T3 2020 par rapport au T2 2020. La dynamique des prix semble donc marquer le pas.

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 le T3-2019 et le T3-2020

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T3 2019					T3 2020				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	135 588 €	177 570 €	252 715 €	356 836 €	518 462 €	137 739 €	185 944 €	258 159 €	375 559 €	540 922 €
Île-de-France	191 983 €	231 616 €	311 094 €	411 846 €	625 416 €	187 395 €	241 956 €	300 258 €	415 329 €	664 277 €
France entière	157 831 €	194 263 €	273 632 €	383 802 €	581 049 €	153 571 €	198 845 €	270 882 €	392 467 €	595 735 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m ²)	Source : FPI-France T3 2019					T3 2020				
	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	87 m ²	116 m ²	28 m ²	43 m ²	65 m ²	87 m ²	115 m ²
Île-de-France	31 m ²	44 m ²	63 m ²	83 m ²	103 m ²	31 m ²	44 m ²	63 m ²	83 m ²	101 m ²
France entière	30 m²	43 m²	64 m²	85 m²	109 m²	29 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	Source : FPI-France	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T3 2019	T3 2020	T3 2020 / T3 2019		2018	2019	2019 / 2018
Le Havre CA	3 239 €	4 309 €	+33,0%		3 240 €	3 447 €	+6,4%
Saint-Malo CA	3 922 €	4 441 €	+13,2%		3 823 €	4 067 €	+6,4%
Clermont-Ferrand Métropole	3 517 €	3 894 €	+10,7%		3 414 €	3 589 €	+5,2%
Dijon CA	3 161 €	3 379 €	+6,9%		3 102 €	3 291 €	+6,1%
Angers-Loire Métropole	3 369 €	3 585 €	+6,4%		3 025 €	3 418 €	+13,0%
Aix-Marseille Métropole	4 537 €	4 822 €	+6,3%		4 141 €	4 546 €	+9,8%
Rennes Métropole	3 842 €	4 041 €	+5,2%		3 646 €	3 881 €	+6,5%
Bordeaux Métropole	4 121 €	4 312 €	+4,7%		4 028 €	4 099 €	+1,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 192 €	4 375 €	+4,4%		4 008 €	4 152 €	+3,6%
Lille SCOT	3 501 €	3 647 €	+4,2%		3 365 €	3 526 €	+4,8%
Nantes Métropole	4 359 €	4 535 €	+4,0%		4 024 €	4 246 €	+5,5%
Toulouse AU	3 816 €	3 959 €	+3,7%		3 673 €	3 865 €	+5,2%
Orléans Métropole	3 210 €	3 319 €	+3,4%		3 080 €	3 252 €	+5,6%
Lyon AU	4 468 €	4 613 €	+3,2%		4 267 €	4 471 €	+4,8%
Grenoble Métropole	3 586 €	3 650 €	+1,8%		3 579 €	3 538 €	-1,1%
Strasbourg Eurométropole	3 884 €	3 953 €	+1,8%		3 804 €	3 850 €	+1,2%
Tours Métropole	3 419 €	3 469 €	+1,5%		3 388 €	3 386 €	-0,1%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 616 €	5 674 €	+1,0%		5 513 €	5 503 €	-0,2%
Rouen Normandie Métropole	3 217 €	3 226 €	+0,3%		3 187 €	3 255 €	+2,2%
Île-de-France	5 134 €	5 129 €	-0,1%		4 991 €	5 164 €	+3,5%
Besançon CA	3 231 €	3 190 €	-1,3%	3 147 €	3 394 €	+7,8%	
Caen Métropole	3 423 €	3 362 €	-1,8%	3 354 €	3 338 €	-0,5%	
Brest Métropole	3 317 €	3 185 €	-4,0%	2 867 €	3 266 €	+13,9%	
La Rochelle CA	4 460 €	4 233 €	-5,1%	4 245 €	4 388 €	+3,4%	
Le Mans Métropole	2 740 €	2 572 €	-6,1%	2 760 €	2 510 €	-9,1%	

Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre T3-2020 et T3-2019

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

Source : FPI-France

-2%	Bretagne	59%	Côte d'Azur	4%	Bretagne	793%	Centre-Val de Loire	6%	Bretagne	15%	Centre-Val de Loire	-1%	Pays de Loire
-7%	Alpes - Savoies	-8%	Centre-Val de Loire	-4%	Alpes - Savoies	54%	Aquitaine	-10%	Pays de Loire	-1%	Alpes - Savoies	0%	Île-de-France
-10%	Centre-Val de Loire	-9%	Bretagne	-8%	Provence	0%	Provence	-20%	Alpes - Savoies	-3%	Normandie	0%	Côte d'Azur
-12%	Provence	-14%	Alpes - Savoies	-11%	Auvergne	-7%	Bretagne	-23%	Côte d'Azur	-7%	Pays de Loire	2%	Alpes - Savoies
-15%	Côte d'Azur	-16%	Provence	-15%	Centre-Val de Loire	-21%	Pays de Loire	-27%	Normandie	-8%	Bretagne	3%	Centre-Val de Loire
-21%	Normandie	-20%	Pays de Loire	-19%	Aquitaine	-27%	Alpes - Savoies	-34%	Provence	-16%	Provence	3%	Aquitaine
-26%	Pays de Loire	-22%	Normandie	-19%	Normandie	-28%	Auvergne	-40%	Occitanie-Méditerranée	-16%	Occitanie-Méditerranée	3%	Provence
-29%	Aquitaine	-30%	Occitanie-Méditerranée	-33%	Occitanie-Méditerranée	-43%	Île-de-France	-41%	Auvergne	-19%	Côte d'Azur	3%	Normandie
-31%	Occitanie-Méditerranée	-37%	Aquitaine	-35%	Pays de Loire	-54%	Occitanie-Méditerranée	-43%	Île-de-France	-24%	Aquitaine	4%	Occitanie-Méditerranée
-42%	Auvergne	-53%	Île-de-France	-39%	Île-de-France	-55%	Côte d'Azur	-44%	Aquitaine	-26%	Auvergne	7%	Bretagne
-45%	Île-de-France	-59%	Auvergne	-100%	Côte d'Azur	-89%	Normandie	-53%	Centre-Val de Loire	-31%	Île-de-France	9%	Auvergne

 Stabilité de l'indicateur

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

Les faits marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Île-de-France*

- Au 3^{ème} trimestre 2020, **les mises en vente** (2 700 logements ordinaires) sont à nouveau en forte baisse de -43% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -56% par rapport à la même période de 2019.
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au 3^{ème} trimestre 2020 sur le marché francilien (4 120 unités) baissent de -45% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -45%.
 - **Les réservations à investisseurs** du 3^{ème} trimestre 2020 (1 483 unités) sont en baisse de -53% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Elles représentent 36% des ventes au détail du trimestre, contre 42% au 3^{ème} trimestre 2019.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une forte baisse par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 de -39% avec 2 637 réservations au cours du 3^{ème} trimestre 2020.
- Au 3^{ème} trimestre 2020, on comptabilise 1 635 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -43% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette baisse concerne tous les postes de ventes. Cependant, par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la hausse est de +23% depuis le début de l'année 2020. Par ailleurs, contrairement au 2^{ème} trimestre 2020, les ventes aux investisseurs institutionnels de ce 3^{ème} trimestre 2020 (423 lots) sont en recul de -35% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (650 lots). Les ventes aux bailleurs sociaux représentent 48% du volume total de ce trimestre.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce 3^{ème} trimestre 2020 s'établit à 17 150 unités, dont 16 591 appartements classiques et 559 maisons individuelles groupées. Cette offre est en baisse de -31% et représente 8,6 mois de commercialisation (7,9 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2019).
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 129 € le m² au 3^{ème} trimestre 2020, soit une quasi stabilité par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie*

- Au 3^{ème} trimestre 2020, **les mises en vente** reculent de -27% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 483 logements mis sur le marché (-67% sur Rouen Métropole, -29% sur Caen Métropole mais 177 logts sur la CA du Havre contre 10 au T3 2019). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, les mises en vente sont en baisse de -17% par rapport à la même période de 2019.
- Avec 594 réservations au 3^{ème} trimestre 2020, **les réservations nettes au détail** enregistrent un recul de -21% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-14% sur Rouen Métropole, -37% sur Caen Métropole et +48% sur la CA du Havre). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -28%.
 - **Les réservations à investisseurs** (373 lots) connaissent une baisse de -22% au 3^{ème} trimestre (-4% sur Rouen Métropole, -40% sur Caen Métropole et +18% sur la CA du Havre). Elles représentent 63% des réservations au détail.
 - **Les réservations en accession** (219 lots) enregistrent un recul de -19% au 3^{ème} trimestre 2020 par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-33% sur Rouen Métropole, -32% sur Caen Métropole et +129% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** recule de -3% par rapport à la fin de 3^{ème} trimestre 2019, avec 3 149 logements disponibles (+2% sur Rouen Métropole, -23% sur la CA de Caen et +120% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 15,1 mois de commercialisation (12 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -13% alors que celle en construction croît de +24%.
- **L'évolution du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +3,3% au 3^{ème} trimestre 2020. Le prix de vente moyen s'établit à 3 494 €/m² (+0,3% sur Rouen Métropole à 3 226 €/m², -1,8% sur Caen Métropole à 3 362 €/m² et +33% sur la CA du Havre à 4 309 €/m²).

* 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

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne*

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -41% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 172 lancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -53% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (136 unités) sont en recul de -42% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -28%.
 - **Les ventes à investisseurs** (62 unités au 3^{ème} trimestre 2020) décroissent de -59% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 65% au 3^{ème} trimestre 2019 à 46% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -11% (74 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 697 logements disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2020, décroît de -26% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 9,6 mois de commercialisation (11,7 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -40% alors que celle en construction croît de +4%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 augmentent de +9,4%. Il s'établit ainsi à 3 725 €/m².

* 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

→ Occitanie – Aire Urbaine de Toulouse*

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -74% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 458ancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -45% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (869 unités) sont en baisse de -43% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -34%.
 - **Les ventes à investisseurs** (554 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -39% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 60% au 3^{ème} trimestre 2019 à 64% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -48% (315 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 4 579 logements disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2020, décroît de -23% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 10,3 mois de commercialisation (9,8 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -46% alors que celle en construction croît de +10%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 croît de +3,7%. Il s'établit ainsi à 3 959 €/m².

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Pays de la Loire*

- Au 3^{ème} trimestre 2020, **les mises en vente** (825ancements commerciaux) sont en baisse de -10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (stable sur Nantes Métropole et +103% sur la CU d'Angers, variation qui s'explique compte tenu des évolutions récentes : fin du Pinel sur Angers Loire Métropole fin 2018, puis passage en B1 pour la ville d'Angers mi 2019). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -26% par rapport à la même période de 2019, elle est de -46 % sur Nantes métropole).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du 3^{ème} trimestre 2020 (962 unités) sont en baisse de -26% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-47% sur Nantes Métropole, +18% sur la CU d'Angers). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -31%.
 - Avec 598 réservations au 3^{ème} trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** sont en recul de -20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Elle représente 62% des réservations au détail annuelles (57% au 3^{ème} trimestre 2019).
 - **Les réservations à occupants** (364 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -35% par rapport au 3^{ème} trimestre 2020.
- **L'offre commerciale** est en retrait de -7% en 12 mois : elle est constituée de 3 889 logements neufs disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2020 (-8% sur Nantes Métropole, +16% sur la CU d'Angers). Cette offre commerciale représente 10 mois de commercialisation, contre 8,2 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2019. L'offre en projet baisse de -6% alors que celle en construction décroît de -3%.
- Au 3^{ème} trimestre 2020, **le prix de vente moyen** (4 110€/m² habitable, hors parking) est en hausse de +6,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (+4% sur Nantes Métropole à 4 535 €/m², +6,4% sur la CU d'Angers à 3 585 €/m² et -6,1% sur la CU du Mans à 2 572 €/m²).

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2020 reculent de -23% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (409 lancements commerciaux). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -26% par rapport à la même période de 2019.
- **Les réservations nettes au détail** baissent de -15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (414 logements). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -31%.
 - **Les ventes à investisseurs** (414 unités au 3^{ème} trimestre 2020) augmentent de +59% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
 - **Aucune vente à occupants** n'a été réalisée ce 3^{ème} trimestre 2020.
- **L'offre commerciale** demeure en forte baisse de -19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 2 300 lots disponibles au 3^{ème} trimestre 2020. Elle représente 13,2 mois de commercialisation, contre 14,9 mois au 3^{ème} trimestre 2019.
- **Le prix de vente moyen** est stable au 3^{ème} trimestre 2020 par rapport au même trimestre de 2019. Il s'établit à 5 710 €/m² (habitable, hors parking).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2020 sont en baisse de -40% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 : avec 892ancements commerciaux (-34% sur la Métropole de Montpellier). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -38% par rapport à la même période de 2019.
- Avec 872 réservations au 3^{ème} trimestre 2020, **les réservations nettes** sont en baisse de -31% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-23% sur la Métropole de Montpellier). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -39%.
 - Au 3^{ème} trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** (577 unités) sont en retrait de -30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-31% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 66% des ventes au détail (65% au 3^{ème} trimestre 2019).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse de -33% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 295 réservations au 3^{ème} trimestre 2020. Cette baisse est cependant limitée à -6% sur la Métropole de Montpellier.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 184 ventes à des bailleurs enregistrées au 3^{ème} trimestre 2020. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -68% depuis le début de l'année 2020.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -16% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 3 781 logements disponibles au 3^{ème} trimestre 2020 (-16% sur la Métropole de Montpellier, stable sur la CU de Perpignan et -27% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 11,9 mois de commercialisation, contre 9,9 mois au 3^{ème} trimestre 2019. L'offre en projet baisse de -27% alors que celle en construction croît de +6%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +3,6%, s'établissant ainsi à 4 009 €/m² (habitable, hors parking) au 3^{ème} trimestre 2020 (+4,4% sur la Métropole de Montpellier à 4 375 €/m², +2,7% sur la CU de Perpignan à 3 450 €/m², +2% sur la CA de Nîmes à 3 539 €/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

→ Nouvelle Aquitaine *

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **misés en vente**, sont en baisse de -44% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 : 1 029 nouveaux logements ont été lancés sur le marché au 3^{ème} trimestre 2020 (-32% sur Bordeaux-Métropole, -31% sur la CA du Pays Basque et -55% sur la CA de la Rochelle). Sur les 9 premiers mois, la baisse est de -48% par rapport à la même période de 2019.
- **Les réservations nettes au détail** (1 233 unités) enregistrent une baisse de -29% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (-34% sur Bordeaux-Métropole, -14% sur la CA du Pays Basque et -8% sur la CA de la Rochelle). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en baisse de -35%.
 - Au T3 2020, 591 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -37% par rapport au T3 2019 (-43% sur Bordeaux-Métropole, -26% sur la CA du Pays Basque et -19% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 48% des réservations au détail (54% au 3^{ème} trimestre 2019).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (642 réservations au T3 2020) sont en retrait de -19% par rapport au T3 2019 (-22% sur Bordeaux-Métropole, -3% sur la CA du Pays Basque et +3% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc**, avec 348 réservations au T3 2020, sont en hausse de +54% par rapport au T3 2019. À noter que 103 réservations le sont par les acteurs du logement intermédiaire contre aucun le trimestre précédent. Cependant, par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations en bloc sont en baisse de -19%.
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -24% en 12 mois : 4 968 logements sont disponibles à la fin du T3 2020 (-23% sur Bordeaux-Métropole, -33% sur la CA du Pays Basque et +9% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 10,3 mois de ventes contre 9,7 mois au T3 2019. L'offre en projet baisse de -49% alors que celle en construction croît de +23%.
- **Le prix moyen** trimestriel est en hausse de +3,3% par rapport au T3 2019 pour s'établir à 4 255 €/m² sur la région. En particulier, il augmente de +4,7% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 4 312 €/m² (habitable, en libre et hors parking), de +8,3% sur la CA du Pays Basque (4 668 €/m²) et -5,1% sur la CA de La Rochelle (4 233 €/m²) 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'OCELOP au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -53% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 277ancements commerciaux (-44% sur la Métropole de Tours, -59% sur la Métropole d'Orléans et -87% sur la CA de Chartres). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -9% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (518 unités) enregistrent une baisse de -10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (+24% sur la Métropole de Tours, -42% sur la Métropole d'Orléans et -25% sur la Métropole de Chartres). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en baisse de -22%.
 - **Les ventes à investisseurs** (352 unités au 3^{ème} trimestre 2020) reculent de -8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 66% au 3^{ème} trimestre 2019 à 68% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** baissent à 166 unités au 3^{ème} trimestre 2020, soit -15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 2 348 logements disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2020, est en hausse de +15% en 12 mois. Cette offre représente 12,3 mois de commercialisation (9,2 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet augmente de +16% et celle en construction croît de +29%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 est en hausse de +2,5%. Il s'établit ainsi à 3 405 €/m². Le prix est en hausse sur la Métropole de Tours à 3 469 €/m² (+1,5%) et sur la Métropole d'Orléans à 3 319 €/m² (+3,4%). En revanche, il baisse sur la Métropole de Chartres à 3 374 €/m² (-1,1%).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (400 logements) au 3^{ème} trimestre 2020, enregistrent une baisse de -30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -29% par rapport à la même période de 2019.
- **Les réservations nettes** du 3^{ème} trimestre 2020 (468 unités) sont en recul de -4% par rapport à celles du 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -35%.
 - Au 3^{ème} trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** (279 unités) reculent de -15% par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 67% au 3^{ème} trimestre 2019 à 60% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les réservations à propriétaires** occupants augmentent de +17% au 3^{ème} trimestre 2020 (avec 189 réservations).
- Au 3^{ème} trimestre 2020, on comptabilise 35 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -34% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, constituée de 2 739 logements disponibles au terme de ce 3^{ème} trimestre 2020, décroît de -1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Le taux d'écoulement se situe à 16,7 mois de commercialisation (12,9 mois à fin du 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -4% alors que celle en construction croît de +3%.
- **Le prix de vente moyen** au 3^{ème} trimestre 2020 s'établit à 3 647 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille (soit +4,2% par rapport au 3^{ème} 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 3^{ème} trimestre 2020, 672 logements ont été **mis en vente** sur l'aire urbaine de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -46% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -42% par rapport à la même période de 2019.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) s'élève à 786 logements, soit une baisse de -33% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -27%.
 - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -41% sur le 3^{ème} trimestre 2020. Les investisseurs privés comptent pour 42% des réservations, ce 3^{ème} trimestre (786 lots).
 - Les **ventes à occupants** sont en recul de -26% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (455 lots).
- Les **ventes en bloc** représentent au 3^{ème} trimestre 2020, 247 logements. Il s'agit d'une baisse de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la hausse est de +146% depuis le début de l'année 2020. Les ventes à des investisseurs institutionnels (57 lots) sont en hausse de +54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 (37 lots). Ces ventes à des investisseurs institutionnels sont cependant montées à 391 lots au 2^{ème} trimestre 2020.
- **L'offre commerciale disponible** est en baisse de -14% (4 090 logements) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre correspond à 10,9 mois de commercialisation (10,3 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -38% alors que celle en construction croît de +30%.
- **Le prix moyen** au 3^{ème} trimestre 2020 est de 4 613 €/m² sur l'aire urbaine de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +3,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.

* Observatoire FPI Lyon

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 1 236ancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -36% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (1 520 unités) sont en recul de -7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -25%.
 - **Les ventes à investisseurs** (508 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail est de 33% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -4% (1 012 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 7 889 logements disponibles à la fin de ce 3^{ème} trimestre 2020, décroît de -1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 14,6 mois de commercialisation (12,8 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -32% alors que celle en construction croît de +36%.
- Les **ventes en bloc** représentent au 3^{ème} trimestre 2020, 382 logements. Il s'agit d'une baisse de -27% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -35%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 est en hausse de +2,1%. Il s'établit ainsi à 4 417 €/m².

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

→ Grand Est – Sillon Lorrain *

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -50% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 113ancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -61% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (245 unités) enregistrent une baisse de -41% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -38%.
 - **Les ventes à investisseurs** (121 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -43% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 51% au 3^{ème} trimestre 2019 à 49% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -40% (124 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 1 251 logements disponibles au 3^{ème} trimestre 2020, recule de -4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 14,9 mois de commercialisation (11,9 mois à la fin du 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -46% alors que celle en construction croît de +27%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 est stable. Il s'établit ainsi à 3 351 €/m².

* 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 3^{ème} trimestre 2020 sur la Métropole de Strasbourg, les **mises en ventes** sont stables par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 426ancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -45% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (381 unités) enregistrent une baisse de -34% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -42%.
 - **Les ventes à investisseurs** (182 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -18% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 38% au 3^{ème} trimestre 2019 à 48% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** reculent de -44% (199 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.

Les **ventes en bloc** représentent au 3^{ème} trimestre 2020, 106 logements. Il s'agit d'une hausse de +279% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la hausse est de +165% par rapport à la même période de 2019. Les ventes à des investisseurs institutionnels sont nulles ce trimestre. Elles étaient de 105 lots au 2^{ème} trimestre 2020.

- **L'offre commerciale**, avec 1 356 logements disponibles au 3^{ème} trimestre 2020, baisse de -20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 10,1 mois de commercialisation (8,2 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet baisse de -4% alors que celle en construction décroît de -35%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 augmente de +1,8%. Il s'établit ainsi à 3 953 €/m².

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Bourgogne *

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -34% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 154ancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, l'offre nouvelle croît de +13% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (184 unités) enregistrent une hausse de +26% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -11%.
 - **Les ventes à investisseurs** (102 unités au 3^{ème} trimestre 2020) augmentent de +17% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 60% au 3^{ème} trimestre 2019 à 55% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en croissance de +39% (82 lots au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 842 logements disponibles au 3^{ème} trimestre 2020, croît de +30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 14,4 mois de commercialisation (11,1 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet augmente de +20% alors que celle en construction croît de +39%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 croît de +6,9%. Il s'établit ainsi à 3 379 €/m².

* 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 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en baisse de -84% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 8 lancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, l'offre nouvelle croît de +27% par rapport à la même période de 2019.
- Les **réservations nettes** (36 unités) enregistrent une baisse de -22% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -32%.
 - **Les ventes à investisseurs** (10 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -23% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail reste identique à celle du 3^{ème} trimestre 2019 à 28%.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -21% (26 unités au 3^{ème} trimestre 2020) par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 312 logements disponibles au 3^{ème} trimestre 2020, baisse de -4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 24,2 mois de commercialisation (13,7 mois au 3^{ème} trimestre 2019).
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 est en baisse de -1,3%. Il s'établit ainsi à 3 190 €/m².

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ **PACA – Territoire de Provence ***

- **La chute de l'offre nouvelle** : -34 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, amorce cependant un timide redressement après un 1^{er} semestre catastrophique.
- **Les réservations nettes** baissent de -12 %, amputées par une hausse des annulations : +11 %. Ainsi le tassement de l'offre commerciale : -17 % en secteur collectif, est imputable aux réservations liées aux ventes « en bloc » de tout ou partie de certains programmes. La baisse des réservations nettes est moins importante au niveau des résidences principales : -8% , concernant les réservations par des investisseurs particuliers, elle atteint -16%.
- Au cours des 12 derniers mois, les réservations nettes ont diminué de -19 % par rapport aux 12 mois précédents. L'offre nouvelle a subi une baisse nettement plus importante : -30 % mais les réservations en TVA réduite ont progressé de +25 % sur la même période, ainsi le nombre de logements réservés en TVA réduite dépasse pour la première fois depuis 18 mois, 200 unités (234 réservations nettes recensées au cours du 3^{ème} trimestre).
- Pour 21 % de **l'offre commerciale**, la construction n'a pas commencé (contre 32 % fin septembre 2019) et 12 % des logements sont proposés « clés en mains » contre 8 % voici un an.
- Après une relative stabilité observée au cours des 18 derniers mois, **le prix moyen au m² des logements collectifs réservés** (en TVA à 20 %) se situe à 4 722 €/m² habitable hors parking, soit une hausse de +3,3 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2019.

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au 3^{ème} trimestre 2020, les **mises en ventes** sont en hausse de +6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 696ancements commerciaux (-11% à Rennes Métropole). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, l'offre nouvelle est en baisse de -19% par rapport à la même période de 2019 (+25% à Brest Métropole).
- Les **réservations nettes** (1 107 unités) n'enregistrent une baisse que de -2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-21% à Rennes Métropole). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -8% (+21% à Brest Métropole).
 - **Les ventes à investisseurs** (529 unités au 3^{ème} trimestre 2020) baissent de -9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail baisse de 51% au 3^{ème} trimestre 2019 à 48% au 3^{ème} trimestre 2020.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 578 unités.
- **L'offre commerciale**, avec 3 850 logements disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2020, est en baisse de -8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019. Cette offre représente 9,6 mois de commercialisation (9,8 mois au 3^{ème} trimestre 2019). L'offre en projet est en baisse de -20% alors que celle en construction croît de +12%.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2019, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2020 en Bretagne est en hausse de +7,5%. Il s'établit ainsi à 3 970 €/m² (3 185 €/m² à Brest Métropole et 4 041 €/m² à Rennes Métropole).

* Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

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

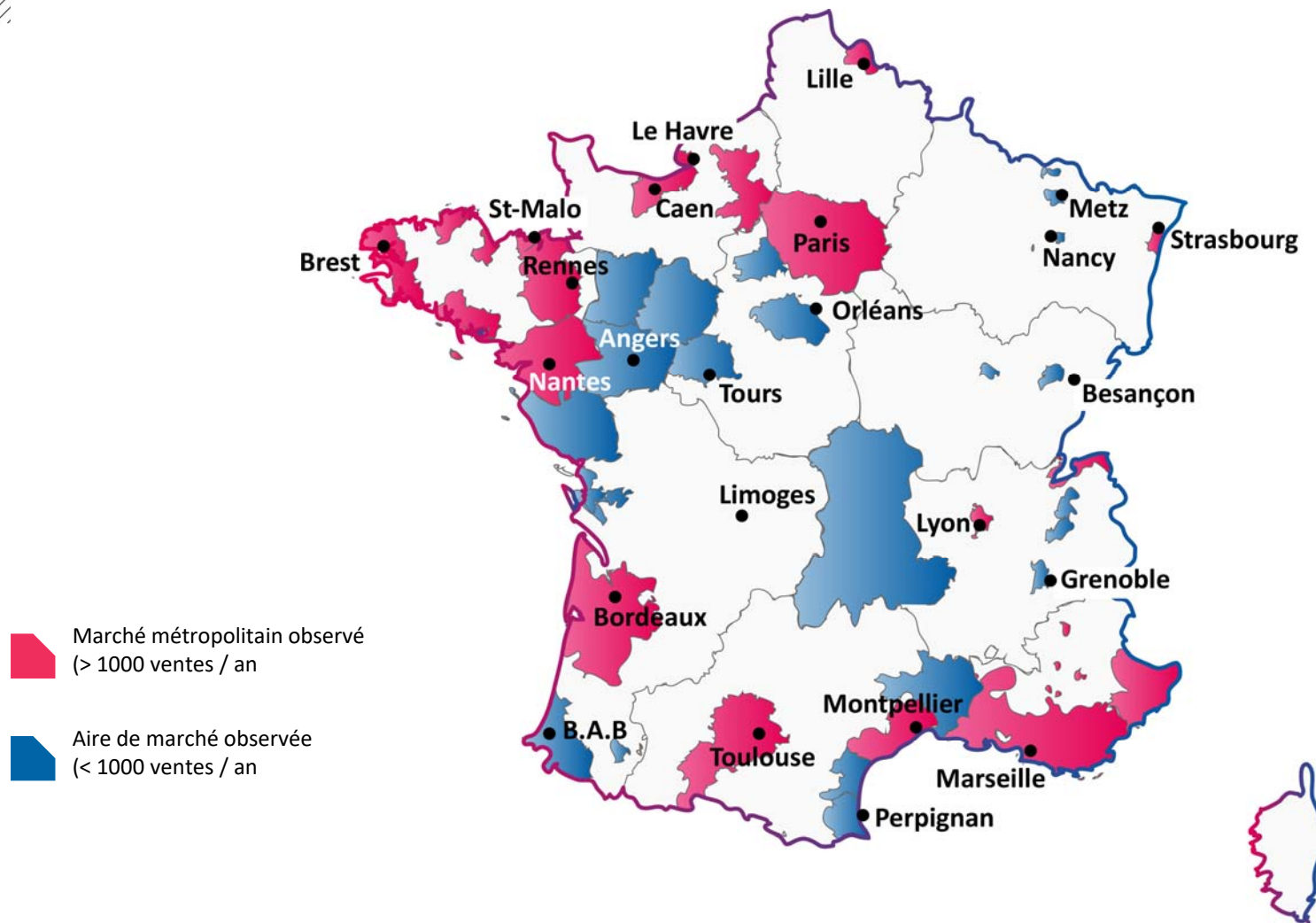
Lexique

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 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	Île-de-France	Île-de-France	- Île-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)

Agnès VIEU – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

avieu@hopscotch.fr