OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
18 novembre 2021

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF
3ÈME TRIMESTRE 2021

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 46 01 | 06 27 849 834
PresseFPI@publicisconsultants.com

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

→ DOSSIER DE PRESSE

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

→ Sommaire

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 3ÈME TRIMESTRE 2021

Présentation de l'observatoire de la FPI 3

Analyse de conjoncture 6

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière 7

Communiqué de presse 8

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

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

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.

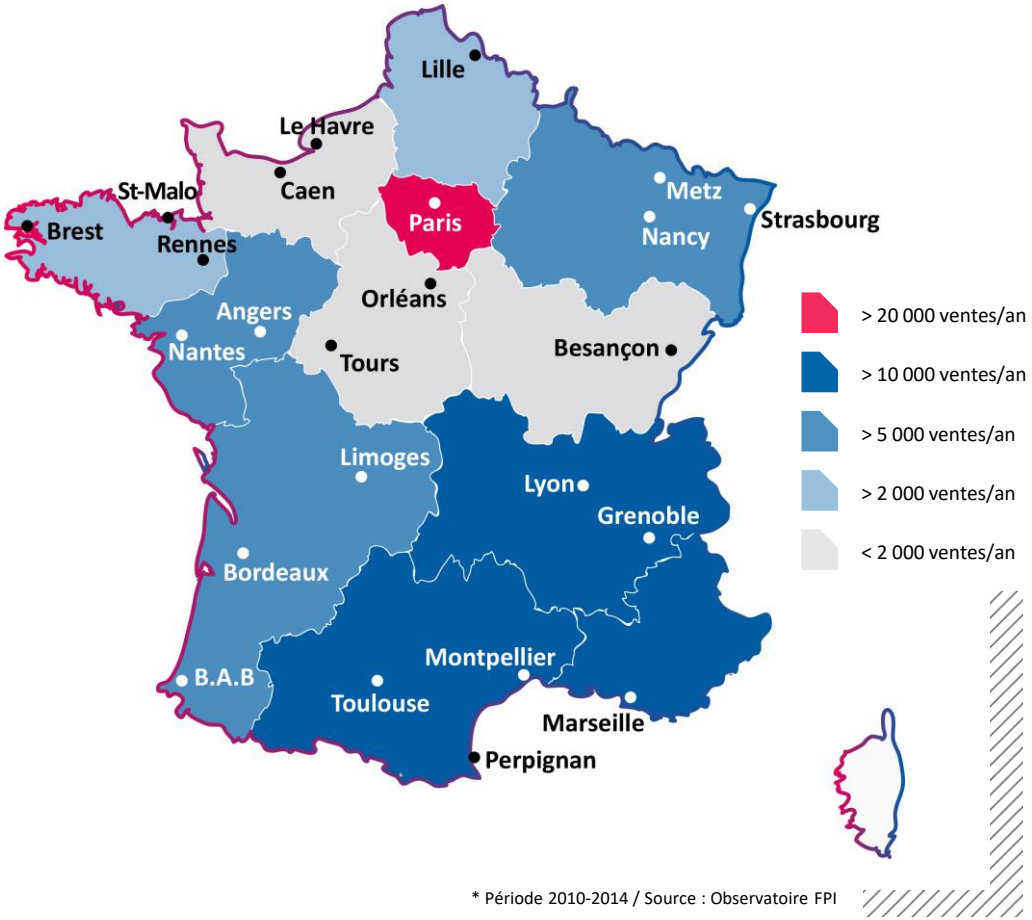
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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 1er janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

Marchés régionaux*



* Période 2010-2014 / Source : Observatoire FPI

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.

Analyse de conjoncture

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2021	
	juillet – septembre 2021 / juillet – septembre 2020	juillet – septembre 2021	Source
Permis de Construire	+ 24,1 %	126 900	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 25,3 %	58 300	
Mises en Chantier	- 0,3 %	83 400	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 5,9 %	39 700	

	T2-2021 (T1-2020)	T3-2021	Source	Mesure
PIB		+ 3 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,6 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 2,6 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 0,8 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,13 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	98,7 (100,2)	99,9	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	110,4 (107,8)	111,3	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 821 (1 822)		Insee	Indice base 100 au 4e trimestre 1953

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

Analyse de conjoncture T3 2021 / Communiqué de presse

Le logement collectif reste à l'écart de la reprise économique

Au T3 2021, les ventes de logements neufs marquent le pas.

Depuis le début de l'année 2021, les ventes étaient favorables en tendance par rapport à une année 2020 très faible, mais elles étaient préoccupantes en niveau, car toujours nettement inférieures aux années antérieures. Au T3 2021, cet effet mécanique de rattrapage ne joue pas, et les ventes sont de nouveau en baisse par rapport à 2020, de -3%.

Pourtant, les fondamentaux de la demande restent bons : le revenu des ménages progresse, les conditions de l'accès au crédit restent favorables et le logement neuf est plus attractif que jamais. Les raisons de la faiblesse de la reprise dans notre secteur ne sont pas à rechercher du côté de la demande, mais du côté de l'offre, trop contrainte.

Pour **Pascal Boulanger**, Président de la FPI France :

« Les clients sont bien là, mais les difficultés que nous rencontrons pour lancer les programmes attendus par les ménages pèsent sur les ventes. La France se prive ainsi d'un puissant levier de croissance économique ; elle se prive également d'un accélérateur de la transformation des villes, vers un modèle plus vert, plus agréable et plus abordable ».

Analyse de conjoncture du T3 2021

Le besoin de renouer avec l'ambition d'une France « pays bâtisseur »

Le bon indicateur de la dynamique de production de la promotion immobilière, ce sont les mises en vente, qui alimentent le marché. Or comme les ventes, elles ont fortement baissé entre 2019 et 2020, puis mécaniquement connu un rebond au S1 2021, avant de baisser de nouveau au T3 2021 (-5%) : le coup d'arrêt de la reprise est donc net. La faiblesse de la production s'explique d'abord par celle des autorisations : en rythme annuel, les maires autorisent aujourd'hui 50 000 logements collectifs de moins qu'en 2017. Si la reprise nous échappe, c'est donc le résultat d'un choix collectif implicite et subi, celui de la rareté du neuf dans les villes attractives.

Pour Pascal Boulanger, Président de la FPI France :

«Il ne faudrait pas faire aujourd'hui un mauvais procès au logement collectif neuf. Dans les faits, il est vertueux sur le plan environnemental car sobre en foncier ; il améliore la qualité de vie des urbains et contribue à contenir la hausse des prix. Les promoteurs de la FPI travaillent chaque jour à adapter leurs logements à l'évolution de la demande des ménages et aux attentes des élus locaux. La reprise ne sera pas possible sans l'appui des pouvoirs publics pour redonner au logement neuf toute sa place. La Commission Rebsamen est un premier pas dans la bonne direction, mais beaucoup reste à faire pour relancer une industrie qui, entièrement domestique, n'a pas besoin de « relocalisation »! ».

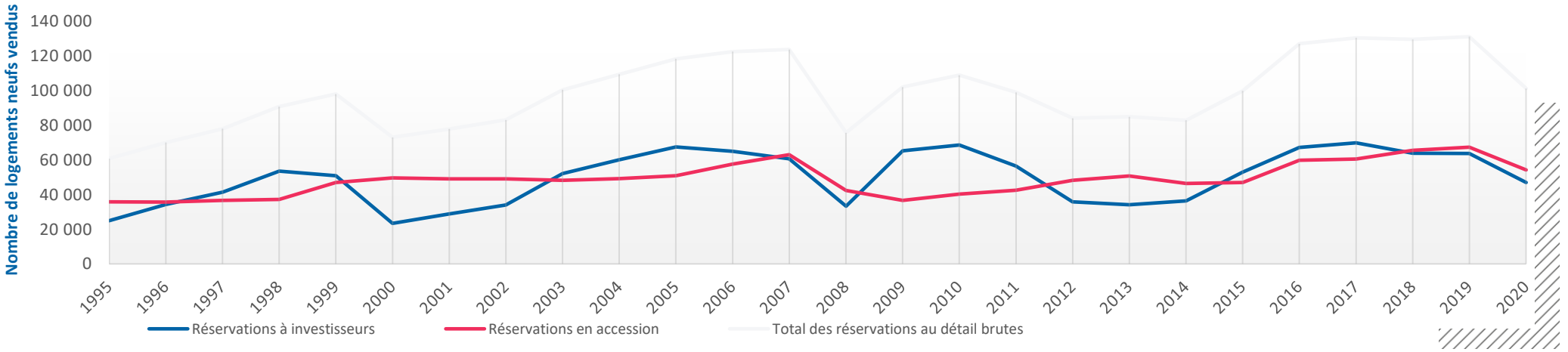
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	S1-2021
	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	99 040	84 148	84 957	82 872	99 943	127 062	130 490	129 541	131 047	101 259	61 718
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	56 449	35 842	34 161	36 355	52 970	67 219	69 919	63 934	63 667	46 951	30 267
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	42 591	48 306	50 796	46 517	46 973	59 843	60 571	65 607	67 380	54 308	31 451
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%	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	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	2020	2021 T1	2021 T2	2021 T3	Variations T3 2021/ T3 2020	Variations T3 2021/ T3 2019
Logements ordinaires au détail	25 407	18 074	21 580	24 747	**89 808**	28 452	29 306	20 915	**-3,1%**	-23,7%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	3 761	8 984	6 596	21 182	**40 523**	6 116	6 777	6 532	**-1%**	-22%
Résidences services vendues au détail*	*900*	*800*	*950*	*850*	***3 500***	*950*	*850*	*800*	**-15,8%**	-20%
Total des ventes de logements neufs	**30 068**	**27 858**	**29 126**	**46 779**	**133 831**	**35 518**	**36 933**	**28 247**	**-3%**	-23,2%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	*(13%)*	*(32%)*	*(23%)*	*(45%)*	***(30%)***	*(17%)*	*(18%)*	*(23%)*		

* Échantillon

→ Les ventes totales de logements neufs sont en légère baisse au T3 2021 de -3% par rapport au T3 2020. Si le contexte économique et sanitaire du T3 2020 était sensiblement meilleur que celui du T2 2020 (marqué par le 1er confinement), la baisse de ce T3 2021 ne saurait masquer la pénurie désormais manifeste de logements adaptés aux besoins des ménages. Comparées au T3 2019, les ventes demeurent nettement plus faibles (-23,2%) en dépit d'un niveau constant des ventes en bloc, au dessus de 6 000 ventes depuis le début de l'année.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2020				2020	2021			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2021/ T3 2020	T3 2021/ T3 2019
Aux investisseurs (personnes physiques)	11 657	7 668	10 034	12 310	**41 668**	13 241	14 419	9 772	**-2,6%**	-27,9%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(42%)	(46%)	(50%)	**(46%)**	(47%)	(49%)	(47%)		
En accession (TVA réduite incluses)	13 750	10 406	11 546	12 437	**48 140**	15 211	14 887	11 143	**-3,5%**	-19,5%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(58%)	(54%)	(50%)	**(54%)**	(53%)	(51%)	(53%)		
Total des ventes nettes au détail	**25 407**	**18 074**	**21 580**	**24 747**	**89 808**	**28 452**	**29 306**	**20 915**	**-3,1%**	**-23,7%**
Dont ventes au détail en TVA réduite	2 287	1 871	1 944	2 009	**8 110**	2 594	2 452	1 646	**-15,3%**	-12,3%
Part dans les ventes en accession	(17%)	(18%)	(17%)	(16%)	**(17%)**	(17%)	(16%)	(15%)		

→ Particulièrement touchées par le manque d'offre, en volume et en diversité, les réservations nettes au détail du T3 2021 baissent de -3,1%, en dépit du maintien de conditions de financement avantageuses. Équivalentes à leur niveau du T3 2015, les réservations nettes au détail de ce T3 2021 sont par en ailleurs en retrait de -23,7% par rapport au T3 2019. Bien qu'en croissance graduelle depuis un an, les ventes aux investisseurs particuliers marquent le pas ce T3 2021. Les ventes en accession plafonnent.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	2020	2021 T1	2021 T2	2021 T3	Variations T3 2021/ T3 2020	Variations T3 2021/ T3 2019
Collectif	18 513	19 021	18 665	22 730	**78 930**	22 197	29 060	17 820	**-4,5%**	-22,9%
Individuel groupé	1 666	1 270	1 295	1 838	**6 068**	1 786	2 151	1 145	**-11,6%**	-34,7%
Mises en vente (Total)	**20 179**	**20 291**	**19 960**	**24 568**	**84 998**	**23 983**	**31 211**	**18 965**	**-5%**	**-23,7%**

Loin de rattraper son niveau de 2019, le nombre de logements neufs mis en vente se trouve en dessous de -5% de celui du T3 2020. La baisse est ainsi de -23,7% par rapport au T3 2019. Le niveau de l'offre nouvelle de ce T3 2021 est comparable à celui du T3 2015. Contrastée entre les régions, la situation est particulièrement critique en Île-de-France, où le niveau est équivalent à celui du T3 2013.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France		2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	2021 T1	2021 T2	2021 T3	Variations T3 2021 / T3 2020	Variations T3 2021/ T3 2019
Logements Collectifs		90 827	90 738	87 966	85 034	80 164	81 780	79 529	**-9,6%**	-19,4%
dont :	En projet	45 608	45 000	43 102	41 250	38 840	39 819	38 255	**-11%**	-29%
	En chantier	41 878	42 356	41 575	40 392	38 477	39 135	38 550	**-7%**	-6%
	Livrés	3 341	3 381	3 288	3 392	2 847	2 825	2 723	**-17%**	-22%
Individuel Groupé		6 062	5 843	5 374	5 329	5 411	5 527	5 195	**-3,3%**	-17,2%
Offre Commerciale* (Total)		**96 889**	**96 581**	**93 340**	**90 363**	**85 575**	**87 307**	**84 724**	**-9,2%**	-19,2%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		9,6	11,1	11,3	12,1	11,1	10,1	9,8		

*** Offre disponible en fin de période**

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

L'offre commerciale se trouve à nouveau en baisse, avec -9,2% par rapport à septembre 2020 (-8 000 logements) et -19,2% par rapport à septembre 2019 (- 20 000 logements). Les mises en ventes sont trop faibles pour reconstituer l'offre commerciale, qui se rapproche désormais du seuil symbolique des 80 000 logements à la vente. L'offre commerciale de logements collectifs au T3 2021 est composée de :

- 48% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier). Un volume en recul -29% par rapport au T3 2019, soit **16 000 projets de logements collectifs en moins**.
- 48% de logements en cours de construction.
- 4% de logements livrés.

Prix de vente moyen des logements collectifs

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

Source : FPI-France

	2020				2020	2021			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2021 / T3 2020	2020 / 2019
Régions	4 103 €	4 177 €	4 142 €	4 169 €	**4 146 €**	4 255 €	4 267 €	4 340 €	**+4,8%**	+2,6%
Île-de-France	5 288 €	5 342 €	5 247 €	5 142 €	**5 259 €**	5 337 €	5 367 €	5 319 €	**+1,4%**	+1,8%
France entière	**4 460 €**	**4 566 €**	**4 422 €**	**4 427 €**	**4 465 €**	**4 544 €**	**4 542 €**	**4 585 €**	**+3,7%**	+0,5%

Les prix en Île-de-France repartent légèrement à la hausse ce T3 2021 (+1,4% à 5 319 €/m²). La tendance est plus forte pour les prix de ventes moyens dans presque toutes les grandes métropoles régionales avec +4,8% à 4 340 €/m², bien que de fortes disparités locales accompagnent ces évolutions de prix *(cf. Annexe 3)*. Sur un logement de 3 pièces (environ 60 m²), la hausse pour un ménage aura été ce T3 2021 de +215 €/m² en régions, et de +278 €/m² en Île-de-France.

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 T3-2021 et le T3-2019

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France	T3 2020				T3 2021				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	142 313 €	183 897 €	256 314 €	371 622 €	547 601 €	144 019 €	193 124 €	270 937 €	385 939 €	617 872 €
Île-de-France	182 265 €	241 560 €	305 762 €	426 777 €	671 819 €	195 352 €	250 332 €	328 868 €	424 978 €	512 226 €
France entière	156 647 €	196 489 €	270 275 €	394 866 €	606 241 €	166 686 €	205 705 €	286 512 €	399 277 €	569 992 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m²)	Source : FPI-France	T3 2020				T3 2021				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m²	44 m²	65 m²	87 m²	115 m²	29 m²	43 m²	65 m²	88 m²	117 m²
Île-de-France	30 m²	44 m²	63 m²	83 m²	101 m²	30 m²	44 m²	64 m²	83 m²	91 m²
France entière	29 m²	44 m²	64 m²	85 m²	109 m²	30 m²	44 m²	65 m²	86 m²	105 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 m² (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m² (hors parking)		Evolutions
	T3 2020	T3 2021	T3 2021 / T3 2020	2019	2020	2020 / 2019
Le Mans Métropole	2 518 €	3 215 €	*+27,7%*	2 510 €	2 658 €	*+5,9%*
Caen Métropole	3 406 €	3 902 €	*+14,6%*	3 339 €	3 385 €	*+1,4%*
Laval AU	2 780 €	3 140 €	*+12,9%*	2 648 €	2 790 €	*+5,4%*
Angers-Loire Métropole	3 538 €	3 955 €	*+11,8%*	3 419 €	3 609 €	*+5,6%*
Brest Métropole	3 132 €	3 485 €	*+11,3%*	3 265 €	3 178 €	*-2,7%*
Rennes Métropole	4 054 €	4 495 €	*+10,9%*	3 881 €	4 063 €	*+4,7%*
Tours Métropole	3 516 €	3 783 €	*+7,6%*	3 386 €	3 533 €	*+4,3%*
Besançon CA	3 065 €	3 289 €	*+7,3%*	3 390 €	3 345 €	*-1,3%*
Montpellier Méditerranée Métropole	4 382 €	4 674 €	*+6,7%*	4 148 €	4 336 €	*+4,5%*
Strasbourg Eurométropole	3 929 €	4 180 €	*+6,4%*	3 846 €	3 968 €	*+3,2%*
Rouen Normandie Métropole	3 235 €	3 429 €	*+6,0%*	3 255 €	3 347 €	*+2,8%*
Orléans Métropole	3 299 €	3 478 €	*+5,4%*	3 264 €	3 305 €	*+1,2%*
Lyon AU	4 528 €	4 749 €	*+4,9%*	4 471 €	4 597 €	*+2,8%*
Grenoble Métropole	3 607 €	3 753 €	*+4,0%*	3 542 €	3 623 €	*+2,3%*
Nantes Métropole	4 557 €	4 725 €	*+3,7%*	4 242 €	4 480 €	*+5,6%*
Toulouse AU	3 961 €	4 086 €	*+3,2%*	3 864 €	3 914 €	*+1,3%*
La Rochelle CA	4 228 €	4 343 €	*+2,7%*	4 383 €	4 363 €	*-0,4%*
Dijon CA	3 356 €	3 439 €	*+2,5%*	3 292 €	3 357 €	*+2,0%*
Lille SCOT	3 668 €	3 732 €	*+1,7%*	3 529 €	3 633 €	*+2,9%*
Nice Côte d'Azur Métropole	5 674 €	5 761 €	*+1,5%*	5 503 €	5 732 €	*+4,2%*
Bordeaux Métropole	4 309 €	4 370 €	*+1,4%*	4 099 €	4 263 €	*+4,0%*
Île-de-France	5 247 €	5 319 €	*+1,4%*	5 164 €	5 259 €	*+1,8%*
Annecy CA	5 331 €	5 376 €	*+0,8%*	5 361 €	5 442 €	*+1,5%*
Aix-Marseille Métropole	4 788 €	4 785 €	*-0,1%*	4 546 €	4 672 €	*+2,8%*
Clermont-Ferrand Métropole	3 894 €	3 887 €	*-0,2%*	3 589 €	3 704 €	*+3,2%*
Le Havre CA	4 035 €	3 878 €	*-3,9%*	3 448 €	3 946 €	*+14,4%*

Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre T3-2021 et T3-2019

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc (Lgts ordinaires)	Mises en vente	Offre commerciale	Prix (T3-2021 / T3-2020)

Source : FPI-France

1%	Provence	11%	Provence	12%	Bretagne	686%	Centre-Val de Loire	40%	Bretagne	27%	Auvergne	-3%	Provence
-1%	Bretagne	-1%	Alpes - Savoies	11%	Normandie	40%	Pays de Loire	24%	Normandie	0%	Pays de Loire	1%	Auvergne
-1%	Centre-Val de Loire	-3%	Centre-Val de Loire	3%	Centre-Val de Loire	5%	Île-de-France	13%	Auvergne	-3%	Normandie	1%	Île-de-France
-1%	Alpes - Savoies	-12%	Bretagne	-1%	Alpes - Savoies	-19%	Provence	5%	Pays de Loire	-7%	Bretagne	4%	Alpes - Savoies
-4%	Normandie	-13%	Normandie	-4%	Pays de Loire	-33%	Alpes - Savoies	-19%	Alpes - Savoies	-12%	Alpes - Savoies	5%	Bretagne
-16%	Pays de Loire	-19%	Auvergne	-8%	Provence	-34%	Aquitaine	-20%	Aquitaine	-14%	Centre-Val de Loire	6%	Aquitaine
-19%	Auvergne	-24%	Pays de Loire	-9%	Occitanie-Méditerranée	-46%	Côte d'Azur	-25%	Île-de-France	-23%	Île-de-France	7%	Centre-Val de Loire
-21%	Côte d'Azur	-28%	Côte d'Azur	-12%	Côte d'Azur	-52%	Auvergne	-28%	Provence	-27%	Occitanie-Méditerranée	7%	Côte d'Azur
-30%	Occitanie-Méditerranée	-41%	Occitanie-Méditerranée	-19%	Auvergne	-79%	Bretagne	-37%	Occitanie-Méditerranée	-28%	Côte d'Azur	10%	Normandie
-37%	Aquitaine	-46%	Île-de-France	-26%	Aquitaine	-85%	Occitanie-Méditerranée	-40%	Côte d'Azur	-31%	Aquitaine	11%	Occitanie-Méditerranée
-44%	Île-de-France	-46%	Aquitaine	-43%	Île-de-France	-100%	Normandie	-49%	Centre-Val de Loire	-33%	Provence	12%	Pays de Loire

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 T3 2021, **les mises en vente** (3 589 logements ordinaires) sont en légère hausse de +1% par rapport au T3 2020 mais restent en baisse de -25% par rapport au T3 2019.
- Pour la région, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +14,5% sur 12 mois (73 500 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier baissent légèrement de -3,3% sur 12 mois (Source État).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T3 2021 sur le marché francilien (4 169 unités) baissent de -3% par rapport au T3 2020, et de -44% par rapport au T3 2019.
  - **Les réservations à investisseurs** du T3 2021 (1 709 unités) sont en hausse de +10% par rapport au T3 2020. Elles représentent 41% des ventes au détail du trimestre, contre 36% au T3 2020.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse par rapport au T3 2020 de -11% avec 2 460 réservations au cours du T3 2020.
- Au T3 2021, on comptabilise 2 996 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services),** soit une hausse de +83% par rapport au T3 2020. Cette hausse trimestrielle est forte sur les ventes aux bailleurs sociaux (+123%).
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T3 2021 s'établit à 19 071 unités, dont 18 360 appartements classiques et 710 maisons individuelles groupées. Cette offre croît légèrement de +4% par rapport au T3 2020, et représente 10,7 mois de commercialisation contre 9,2 mois à la fin du T3 2020.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 319€ le m² au T3 2021, soit une hausse de +1,4% par rapport au T3 2020.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie*

- Au T3 2021, **les mises en vente** augmentent de +25% par rapport au T3 2020 avec 821 logements mis sur le marché (-25% sur Rouen Métropole, +158% sur Caen Métropole et -98% sur Le Havre Métropole). Par rapport au T3 2019, la hausse est de +24%.

- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +15,4% sur 12 mois (19 300 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +17,2% sur 12 mois (15 300 logements commencés) (Source État).

- Avec 721 réservations au T3 2021, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -2% par rapport au T3 2020 (+11% sur Rouen Métropole, +4% sur Caen Métropole et -55% sur Le Havre Métropole). Cependant, la baisse est de -4% par rapport au T3 2019.
  - **Les réservations à investisseurs** (417 lots) sont en baisse de -10% (-6% sur Rouen Métropole, -1% sur Caen Métropole et -57% sur Le Havre Métropole). Elles représentent 58% des réservations au détail contre 63% au T3 2020.
  - **Les réservations en accession** (304 lots) croissent de +11% (+56% sur Rouen Métropole, +14% sur Caen Métropole et -52% sur Le Havre Métropole).

- **L'offre commerciale** recule de -8% par rapport à la fin du T3 2020, avec 3 198 logements disponibles (-32% sur Rouen Métropole, +37% sur Caen Métropole et -29% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 11,1 mois de commercialisation contre 15 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est stable mais celle en cours de construction recule de -20%.

- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +9,8%. Le prix de vente moyen s'établit à 3 822 €/m² (+6% sur Rouen Métropole à 3 429 €/m², +14,6% sur Caen Métropole à 3 902 €/m² et -3,9% sur Le Havre Métropole à 3 878 €/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 T3 2021, les **mises en ventes** sont en hausse de +80% par rapport au T3 2020 avec 329 lancements commerciaux. La hausse est de +13% par rapport au T3 2019.

- Les **réservations nettes** (191 unités) sont également en hausse (+19%) par rapport au T3 2020. Cependant, la baisse est de -19% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (124 unités) augmentent de +68%. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T3 2020 à 65% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -22% (67 unités au T3 2021).

- **L'offre commerciale,** avec 1 206 logements disponibles à la fin du T3 2021, s'accroît de +69% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 14,3 mois de commercialisation (9,4 mois à la fin du T3 2020). L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +131% alors que celle en construction baisse de -6%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est stable. Il s'établit ainsi à 3 765 €/m².

* Observatoire ŒIL : 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 T3 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -2% par rapport au T3 2020 avec 725 lancements commerciaux. La baisse est plus forte par rapport au T3 2019 avec -58%.

- Les **réservations nettes** (1 063 unités) sont en hausse de +10% par rapport au T3 2020. Cependant, par rapport au T3 2019, la baisse est de -30%.
  - **Les ventes à investisseurs** (490 unités) baissent de -18%. Leur part dans les ventes au détail passe de 62% au T3 2020 à 46% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** augmentent de +57% avec 573 unités.
- Au T3 2021, on comptabilise 62 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services),** soit une baisse de -76% par rapport au T3 2020.

- **L'offre commerciale,** avec 3 793 logements disponibles à la fin du T3 2021, baisse de -23%. Cette offre représente 8,9 mois de commercialisation contre 10,7 mois à la fin du T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -37% et celle en construction de -11%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +3,2%. Il s'établit ainsi à 4 086 €/m².

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Pays de la Loire*

- Au T3 2021, **les mises en vente** (962 lancements commerciaux) sont en baisse de -17% par rapport au T3 2020 (-22% sur Nantes Métropole et -25% sur Angers Métropole). Cependant, par rapport au T3 2019, la hausse est de +5%. Est-ce un retour vers un niveau de production plus satisfaisant ? avant de se réjouir, il faut noter que les mises en vente sur les 3 trimestres 2021 à comparer de la même période sur 2019 restent en retrait de 4%. On regardera dans la durée cette évolution.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +26% sur 12 mois (32 500 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier croissent de +18,5% sur 12 mois (28 400 logements commencés) (Source État).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T3 2021 (1 095 unités) baissent de -3% par rapport au T3 2020 (stable sur Nantes Métropole, -33% sur Angers Métropole). Par rapport au T3 2019, la baisse est de -16%.
  - Avec 564 réservations, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -19%. Elle représente 52% des réservations au détail contre 61% au T3 2020.
  - **Les réservations à occupants** (531 unités) augmentent de +22%.
- **Les ventes en bloc** sont en hausse de +83% par rapport au T3 2020 avec 215 ventes à des bailleurs, très majoritairement sociaux.

- **L'offre commerciale** reste en recul de -2% au T3 2021 : elle est constituée de 4 236 logements neufs disponibles à la fin de ce trimestre (-5% sur Nantes Métropole, +27% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 9,5 mois de commercialisation, contre 10,5 mois à la fin du T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -5% alors que celle livrée augmente +30%. En nombre cela ne représente que 52 logements pour la région (moins de 1,5 % de l'offre commerciale), et en comparaison de l'offre livrée au 3 T 2019 (104 logements), cette valeur est plus que raisonnable.
- Au T3 2021, **le prix de vente moyen** (4 398€/m² habitable, hors parking) est en hausse de +11,8% par rapport au T3 2020 (+3,7% sur Nantes Métropole à 4 725 €/m², +11,8% sur Angers Métropole à 3 955 €/m² et +27,7% sur Le Mans Métropole à 3 215 €/m²).

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- **Les mises en vente** du T3 2021 sont en baisse de -14% par rapport au T3 2020, avec 935 lancements commerciaux (-52% sur la Métropole de Montpellier). La baisse est encore plus forte par rapport au T3 2019 avec -37%.

- Avec 890 réservations au T3 2021, **les réservations nettes** sont en baisse de -6% (-9% sur la Métropole de Montpellier). Cependant, par rapport au T3 2019, la baisse est de -30%.

  - **les réservations à investisseurs** (489 unités) sont en baisse de -19% (-8% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 55% des ventes au détail contre 63% au T3 2020.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en augmentation de +15% avec 401 réservations. La baisse est -10% sur la Métropole de Montpellier.

- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -77% par rapport au T3 2020 avec 61 ventes à des bailleurs sociaux.

- **L'offre commerciale** est en baisse de -20% par rapport au T3 2020 avec 3 312 logements disponibles au T3 2021 (-29% sur la Métropole de Montpellier, -42% sur la CU de Perpignan et +10% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 8,8 mois de commercialisation, contre 12,7 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -30% et celle livrée de -65%.

- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +10,9%, s'établissant ainsi à 4 421 €/m² (habitable, hors parking) (+6,7% sur la Métropole de Montpellier à 4 674 €/m², +8,4% sur la CU de Perpignan à 3 742 €/m², +10,3% sur la CA de Nîmes à 3 850 €/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 T3 2021, l**es mises en vente**, sont en baisse de -8% par rapport au T3 2020 avec 1 500 nouveaux logements lancés (-27% sur Bordeaux Métropole, -13% sur la CA du Pays Basque et +13% sur la CA de la Rochelle). La baisse est de -20% par rapport au T3 2019.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +11,1% sur 12 mois (46 600 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +4,8% sur 12 mois (39 500 logements commencés) (Source État).
- **Au T3 2021, les réservations nettes au détail** (1 087 unités) enregistrent une baisse de -24% par rapport au T3 2020 (-25% sur Bordeaux Métropole, +13% sur la CA du Pays Basque et -39% sur la CA de la Rochelle). Par rapport au T3 2019, la baisse est de -32%.
  - 503 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -26% (-23% sur Bordeaux Métropole, -22% sur la CA du Pays Basque et -36% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 46% des réservations au détail contre 48% au T3 2020.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** (584 réservations) reculent de -22% (-27% sur Bordeaux Métropole, -7% sur la CA du Pays Basque et -42% sur la CA de la Rochelle).

- **Les ventes en bloc**, avec 150 réservations au T3 2021, sont en retrait de -70%. Les acteurs du logement intermédiaire n'ont conclu que 25 réservations, et les bailleurs sociaux 125, en baisse de -55%.
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -23%, avec 4 594 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-19% sur Bordeaux Métropole, -3% sur la CA du Pays Basque et -33% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 10,2 mois de stock contre 11,7 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -32% alors que celle livrée augmente de +80%.
- **Le prix moyen** trimestriel est en hausse de +5,8% par rapport au T3 2020 pour s'établir à 4 486 €/m² sur la région. En particulier, il augmente de +1,4% sur Bordeaux Métropole pour s'établir à 4 370 €/m² (habitable, en libre et hors parking), de +2,7% sur la CA de La Rochelle (4 343 €/m²) et +10,4% sur la CA du Pays Basque (5 116€/m²) sur la même période.

* Observatoire OISO : Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, secteur Bayonne-Anglet-Biarritz et CA de La Rochelle

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Centre-Val de Loire *

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELOR au T3 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -37% par rapport au T3 2020 avec 305 lancements commerciaux (-41% sur la Métropole de Tours et +46% sur la Métropole d'Orléans). La baisse est de -49% par rapport au T3 2019.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +33% sur 12 mois (15 100 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +12,3% sur 12 mois (11 800 logements commencés) (Source État).

- Les **réservations nettes** (573 unités) sont stables par rapport au T3 2020 (-22% sur la Métropole de Tours, +29% sur la Métropole d'Orléans et +77% sur la Métropole de Chartres). Par rapport au T3 2019, la baisse est de -1%.
  - **Les ventes à investisseurs** (370 unités) baissent de -6%. Leur part dans les ventes au détail passe de 69% au T3 2020 à 65% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** croissent de +13% à 203 unités.

- **L'offre commerciale,** avec 1 765 logements disponibles à la fin du T3 2021, est en recul de -28%. Cette offre représente 7,8 mois de commercialisation contre 12,6 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -48% alors que celle en cours de construction augmente de +7%.
- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +6,5%. Il s'établit ainsi à 3 627 €/m². Le prix est en hausse sur la Métropole de Tours à 3 783 €/m² (+7,6%), sur la Métropole d'Orléans à 3 478 €/m² (+5,4%) et sur la Métropole de Chartres à 3 592 €/m² (+11,6%).

* Observatoire OCELOR : Régions de Tours, Chartres et Orléans

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (296 logements) au T3 2021 baissent de -49% par rapport au T3 2020. La baisse est de -45% par rapport au T3 2019.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +14% sur 12 mois (30 400 permis). Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +7,5% sur 12 mois (23 100 logements commencés) (Source État).

- **Les réservations nettes** du T3 2021 (502 unités) sont en baisse de -5% par rapport à celles du T3 2020.
  - **Les réservations à investisseurs** (291 unités) baissent de -6% par rapport au T3 2020. Leur part dans les ventes au détail reste stable à 58% par rapport au T3 2020.
  - **Les réservations à propriétaires** occupants sont en baisse de -4% (avec 211 réservations).

- Au T3 2021, on ne comptabilise que 15 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -85% par rapport au T3 2020.
- **L'offre commerciale disponible**, est constituée de 2 450 logements, en baisse de 8% par rapport au T3 2020. Le taux d'écoulement se situe à 12 mois de commercialisation contre 15,3 mois à la fin du T3 2020.
- **Le prix de vente moyen** au T3 2021 s'établit à 3 732 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille, soit +1,7% par rapport au T3 2020.

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

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Au T3 2021, 847 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -11% par rapport au T3 2020. Cependant, depuis le début de l'année 2021, la hausse est de +31% par rapport à 2020. Par ailleurs, plus représentatif est la comparaison avec le T3 2019 : la baisse est alors de -32%.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) n'est que de 875 unités, soit une baisse de -10% par rapport au T3 2020, et de -27% par rapport au T3 2019. À noter qu'au sein de l'Aire Urbaine de Lyon, les différences d'évolution des réservations sont conséquentes. Ainsi, sur les 9 mois de 2021 par rapport à la même période en 2019, nous constatons -29% sur la Métropole de Lyon et +80% sur les extérieurs de Lyon.
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -23%, et représentent un volume de 312 lots. Les investisseurs privés comptent pour 36% des réservations.
  - Les **ventes à occupants** restent stables à 563 logements.
- Les **ventes en bloc** représentent 146 logements. Il s'agit d'une baisse de -66% par rapport au T3 2020. Les ventes aux bailleurs sociaux représentent l'immense majorité de ces ventes (134 lots) .
- **L'offre commerciale disponible** est en hausse de +4% (4 218 logements) par rapport au T3 2020, mais en baisse de -10% par rapport au T3 2019. Cette offre correspond à 10 mois de commercialisation, quasi identique au T3 2020 avec 9,9 mois. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +13% mais celle livrée baisse de -13%.
- **Le prix moyen** au T3 2021 est de 4 749 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +4,9% par rapport au T3 2020.

* Observatoire FPI Lyon : Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Au T3 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -25% par rapport au T3 2020 avec 1 174 lancements commerciaux. Cependant, depuis le début de l'année 2021, la hausse est de +6% par rapport à 2020. Néanmoins, par rapport au T3 2019, la baisse est de -19% .

- Les **réservations nettes** (1 630 unités) baissent de -6% par rapport au T3 2020, mais seulement de -1% par rapport T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (586 unités) sont en légère hausse de +1%. Leur part dans les ventes au détail est de 36%.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -9% (1 044 unités).

- **L'offre commerciale,** avec 6 836 logements disponibles à la fin du T3 2021, recule de -16% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 10 mois de commercialisation contre 14,2 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -24%, et celle livrée de -18%.

- Les **ventes en bloc** représentent 350 logements. Il s'agit d'une baisse de -13% par rapport au T3 2020.
- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,1%. Il s'établit ainsi à 4 601 €/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 T3 2021, les **mises en ventes** sont en hausse de +99% par rapport au T3 2020 avec 337 lancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2021, la hausse est de +93% par rapport à 2020. Cependant, par rapport au T3 2019, la hausse n'est que de +5%.

- Les **réservations nettes** (376 unités) enregistrent une hausse de +10% par rapport au T3 2020 mais restent en baisse de -10% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (232 unités) augmentent de +33%. Leur part dans les ventes au détail passe de 51% au T3 2020 à 62% T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -15% (144 unités).

- **L'offre commerciale,** avec 1 122 logements disponibles au T3 2021, recule de -11% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 9,4 mois de commercialisation contre 12,8 mois à la fin du T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs livrée augmente de +64% mais celle en cours de construction baisse de -35%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,3%. Il s'établit ainsi à 3 492 €/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 T3 2021 sur la Métropole de Strasbourg, les **mises en ventes** sont en baisse de -12% par rapport au T3 2020 avec 488 lancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2021, la hausse est de +62% par rapport à 2020. Elle est de +15% par rapport au T3 2019.

- Les **réservations nettes** (406 unités) enregistrent une baisse de -8% par rapport au T3 2020, et de -30% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (170 unités) baissent de -12%. Leur part dans les ventes au détail passe de 44% au T3 2020 à 42% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -4% avec 236 unités.

- Les **ventes en bloc** ne représentent que 38 logements au T3 2021. Il s'agit d'une baisse de -64% par rapport au T3 2020.

- **L'offre commerciale,** avec 1 584 logements disponibles au T3 2021, augmente de +4% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 9,6 mois de commercialisation (10,8 mois au T3 2020). L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -7% alors que celle en cours de construction augmente de +20%.
- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2021 augmente de +6,4%. Il s'établit ainsi à 4 180 €/m².

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Bourgogne *

- Au T3 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -93% par rapport au T3 2020 avec seulement 10 lancements commerciaux. Depuis le début de l'année 2021, les mises en vente sont stables par rapport à 2020.

- Les **réservations nettes** (115 unités) enregistrent une baisse de -38% par rapport au T3 2020, et de -21% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (73 unités) baissent de -30%. Leur part dans les ventes au détail passe de 56% au T3 2020 à 63% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -48% (42 lots).

- **L'offre commerciale,** avec 537 logements disponibles au T3 2021, recule de -26% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 7,6 mois de commercialisation contre 12,8 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -37%, et celle livrée de -18%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2021 croît de +2,5%. Il s'établit ainsi à 3 439 €/m².

* Observatoire FPI Bourgogne : Dijon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Franche-Comté *

- Au T3 2021, les **mises en ventes** augmentent sensiblement par rapport au T3 2020 avec 104 lancements commerciaux.

- Les **réservations nettes** (74 unités) enregistrent une nette hausse de +124% par rapport au T3 2020, et de +61% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (40 unités au T3 2021) augmentent fortement par rapport au T3 2020. Leur part dans les ventes au détail passe à 54% contre seulement 30% au T3 2020.
  - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +48% (34 unités).

- **L'offre commerciale,** avec 388 logements disponibles au T3 2021, augmente de +23% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 19,1 mois de commercialisation contre 25,4 mois au T3 2020.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2021 est en hausse de +7,3%. Il s'établit ainsi à 3 289 €/m².

* Observatoire FPI Franche-Comté : Grand Besançon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Territoire de Provence *

- **La progression de l'offre nouvelle** est de +24% par rapport au T3 2020. Il fait suite à un 1er semestre excellent.
- **Les réservations nettes** progressent de +20%, soutenues par une baisse des annulations de -20%. Ainsi, le tassement de l'offre commerciale (-22%) en secteur collectif est imputable aux réservations liées aux ventes « en bloc « de tout ou partie de certains programmes.

- **La hausse des réservations nettes est liée exclusivement aux réservations par des investisseurs particuliers** qui atteignent +47%.
- Au cours des 12 derniers mois, les réservations nettes ont progressé de +28% par rapport aux 12 mois précédents. L'offre nouvelle a subi une hausse sensiblement moins importante de +24% alors que les réservations en TVA réduite ont progressé de 49% sur la même période. Néanmoins, le nombre de logements réservés en TVA réduite enregistre une baisse régulière depuis 6 mois.

- **Pour 25% de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé**, contre 22% fin septembre 2020. Par ailleurs, 10% des logements sont proposés « clés en mains » sans changement depuis un an.

- **Le prix moyen des logements collectifs réservés** (en TVA à 20%) est identique au prix moyen observé au cours de l'année 2020. Il se situe à 4577€/m² habitable hors parking , soit une baisse de -2,7% par rapport au T3 2020.

* 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

→ La Réunion *

- Au T3 2021, les **mises en ventes** sont en nette baisse de -83% par rapport au T3 2020 avec seulement 42 lancements commerciaux. La baisse est de -90% par rapport au T3 2019.

- Les **réservations nettes** (181 unités) enregistrent une baisse relative de -4% par rapport au T3 2020. Par rapport au T3 2019, la baisse est de -18% .
  - **Les ventes à investisseurs** (92 unités) baissent de -24%. Leur part dans les ventes au détail passe de 64% au T3 2020 à 51% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** enregistrent une hausse de +33% avec 89 unités, et de +6% par rapport au T3 2019.

- **L'offre commerciale,** avec 587 logements disponibles à la fin du T3 2021, est en baisse de -20% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 9,4 mois de commercialisation contre 15,6 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -35%, et celle en cours de construction de -3%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2021 est en hausse de +2,5%, et s'établit à 4 405 €/m².

* Ensemble de la Région d'Outre-mer

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T3 2021 baissent de -22% par rapport au T3 2020 (320 lancements commerciaux). La baisse est encore plus forte par rapport au T3 2019 avec -40% .

- **Les réservations nettes au détail** sont en baisse de -7% par rapport au T3 2020 (386 logements), et de -6% depuis le début 2021. Par ailleurs, la baisse est de -21% par rapport au T3 2019.
  - **Les ventes à investisseurs** (189 unités au T3 2021). Ce volume est en hausse de +33% par rapport au T3 2020. Leur part dans les ventes au détail passe de 34% au T3 2020 à 49% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -28% par rapport au T3 2020 avec 197 unités.

- **L'offre commerciale** demeure en baisse de -11% par rapport au T3 2020 avec 2 049 lots disponibles au T3 2021. Elle représente 13,2 mois de commercialisation, contre 13,2 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs livrée baisse de -40% au T3 2021.

- **Le prix de vente moyen** augmente de +7,4% dans le périmètre de l'OIH au T3 2021 par rapport au T3 2020. Il s'établit à 6 134 €/m² (habitable, hors parking). Il est en hausse de +1,5% sur Nice Côte d'Azur Métropole (5 761 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T3 2021, les **mises en ventes** sont en hausse de +2% par rapport au T3 2020 avec 925 lancements commerciaux (+10% à Rennes Métropole). Cependant, par rapport au T3 2019, la hausse est de +40%.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +28,8% sur 12 mois (33 100 permis) à la fin du T3 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +27,3% sur 12 mois (26 900 logements commencés) (Source État).

- Les **réservations nettes** (1 129 unités) enregistrent une baisse de -6% par rapport au T3 2020 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-27% à Rennes Métropole). Par rapport au T3 2019, la baisse est de -1%.
  - **Les ventes à investisseurs** (509 unités) baissent de -12%, et de -16% par rapport au T3 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 48% au T3 2020 à 45% au T3 2021.
  - **Les ventes à occupants** sont stables avec 620 unités, et augmentent de +12% par rapport au T3 2019.

- **L'offre commerciale,** avec 3 884 logements disponibles à la fin du T3 2021, est en baisse de -2% par rapport au T3 2020. Cette offre représente 8,6 mois de commercialisation contre 9,6 mois au T3 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2% alors que celle en cours de construction augmente de +8%.

- Par rapport au T3 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T3 2021 en Bretagne est en hausse de +5,2% et s'établit à 4 155 €/m². Il est en hausse de +10,9% à Rennes Métropole (4 495 €/m²) et de +11,3% à Brest Métropole (3 485 €/m²).

* Observatoire OREAL : 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	▪ 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	▪ 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	▪ Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)
Offre	▪ 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 : – 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	▪ Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	▪ 30 du mois suivant le trimestre

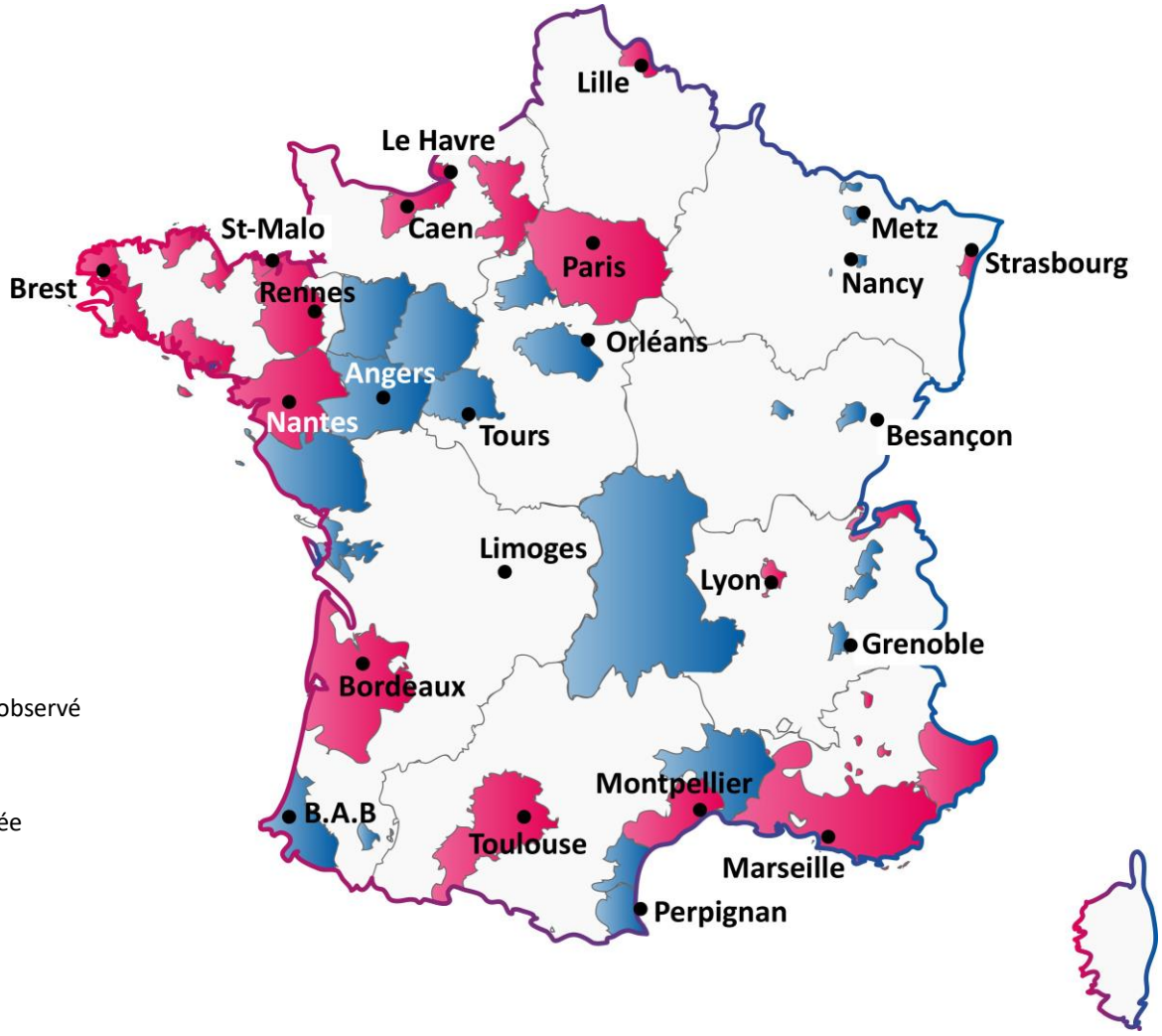
Lexique

Logements neufs	▪ 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)	▪ Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).
Ventes (ou réservations nettes)	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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

Maîtres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
ADÉQUATION	**Nouvelle-Aquitaine**	OISO	- Bordeaux (EPCI et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - EPCI de La Rochelle - EPCI de Pau
	Auvergne	ŒIL	- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (EPCI et région de)
	Bretagne	OREAL	- Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, Saint Brieuc, Saint Malo, Vannes (région de)
	Centre Val de Loire	OCELOR	- Chartres, Orléans et Tours (EPCI et région de)
	Occitanie-Méditerranée	Aude Pyrénées Orientales Hérault Gard	- Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (EPCI et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (EPCI et région de)
	Occitanie-Toulouse	OBSERVER	- Toulouse (AU)
	Normandie	OLONN	- Caen, le Havre, Rouen (EPCI et région de) et région Cœur Côte Fleurie
	Pays de la 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	- EPCI de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex
	Grand Est	Strasbourg Metz/Thionville	- Eurométropole de Strasbourg - Metz/Thionville (Agglo de) et Nancy Métropole
	Bourgogne Franche-Comté **Lyon**	Dijon Besançon Lyon	- Dijon Métropole - Grand Besançon Métropole - Agglomération de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche)
	Hauts de France	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-Côte 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*



Marché métropolitain observé
(> 1000 ventes / an

Aire de marché observée
(< 1000 ventes / an

* En 2019

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 46 01 | 06 27 849 834
PresseFPI@publicisconsultants.com

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS