



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
3 mars 2022

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4^E TRIMESTRE 2021 et BILAN ANNUEL

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
[@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

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



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4^{ÈME} 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

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.

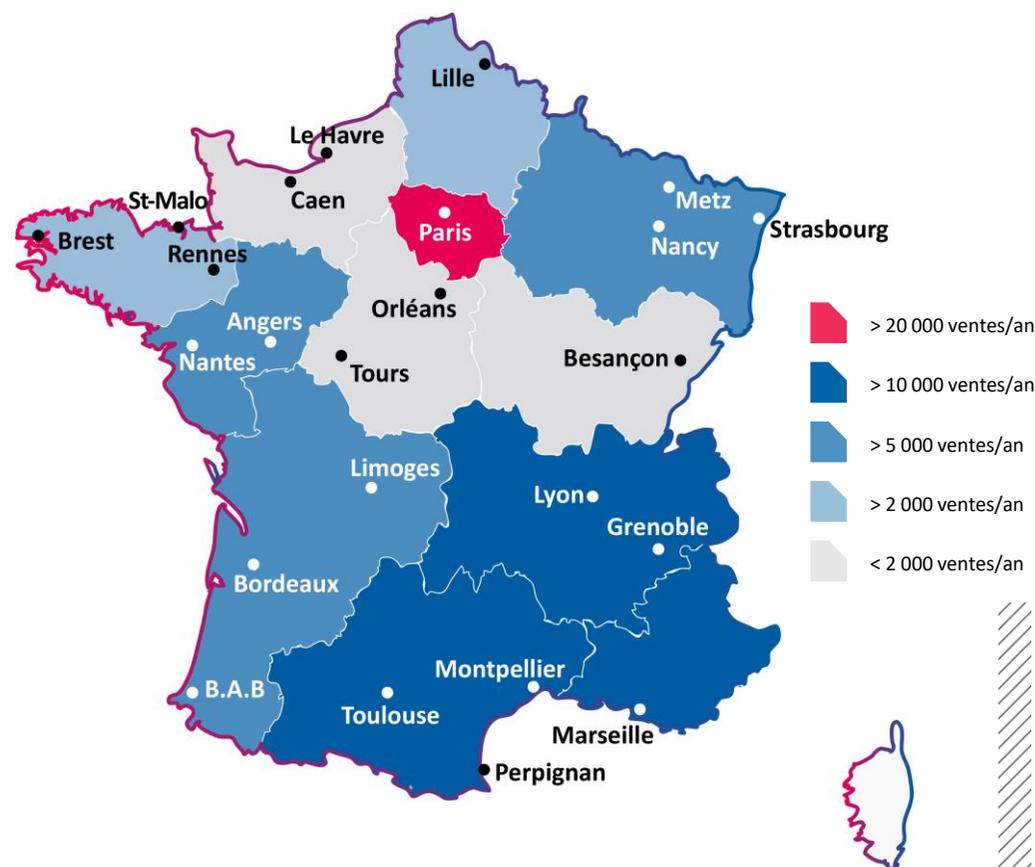
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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 depuis 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

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		Source
	octobre – décembre 2021 / octobre – décembre 2020	octobre – décembre 2021		
Permis de Construire	+ 1,9 %	117 900		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 1,4 %	54 800		
Mises en Chantier	+ 4,2 %	115 700		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 0,7 %	61 400		

	T3-2021 (T2-2021)	T4-2021	Source	Mesure
PIB		+ 0,7 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,4 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,6 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 2,9 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		0 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,10 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	100,1 (99)	98,2	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	112,6 (111,9)	115,4	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 886 (1 821)		Insee	Indice base 100 au 4 ^{ème} trimestre 1953

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

Analyse de conjoncture 2021 / Communiqué de presse

Le logement : le grand absent de la campagne !

En 2021, les ventes de logements neufs ne montrent pas de signes de reprise.



Les ventes totales de logements neufs de 2021 sont en baisse de 11,9% par rapport à l'année 2019. C'est nettement inférieur aux années antérieures. En dépit d'un contexte économique et sanitaire bien meilleur qu'en 2020, les réservations nettes au détail de l'année 2021 baissent également de 16,3% par rapport à 2019.

Alors que les conditions de financement demeurent encore favorables aux ménages, les ventes aux investisseurs particuliers de l'année 2021 reculent de 18,4% par rapport à leur niveau de 2019, et les ventes aux propriétaires occupants de 14,3%. Empêché par un manque constant d'offre, en volume et en diversité, notre secteur n'est plus en situation de répondre à une demande légitimement exigeante.

Plus d'un an après les élections municipales, les autorisations de logements collectifs baissent de 6,7% sur l'ensemble de l'année 2021 par rapport à 2019, contrairement aux autres segments de la construction résidentielle (logements individuels) : les logements collectifs peinent à obtenir des permis de construire alors qu'ils cochent toutes les cases de l'engagement écologique de la profession.

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

« Bien que le logement soit au cœur des enjeux économiques, écologiques et sociaux, il demeure à l'écart du débat de cette campagne présidentielle. Pourtant, la France manque de logements : soit parce que les logements vacants ne sont pas là où sont les besoins, soit parce que simplement le parc de logements ne correspond plus aux attentes de notre population, de jeunes, de familles et de seniors ».

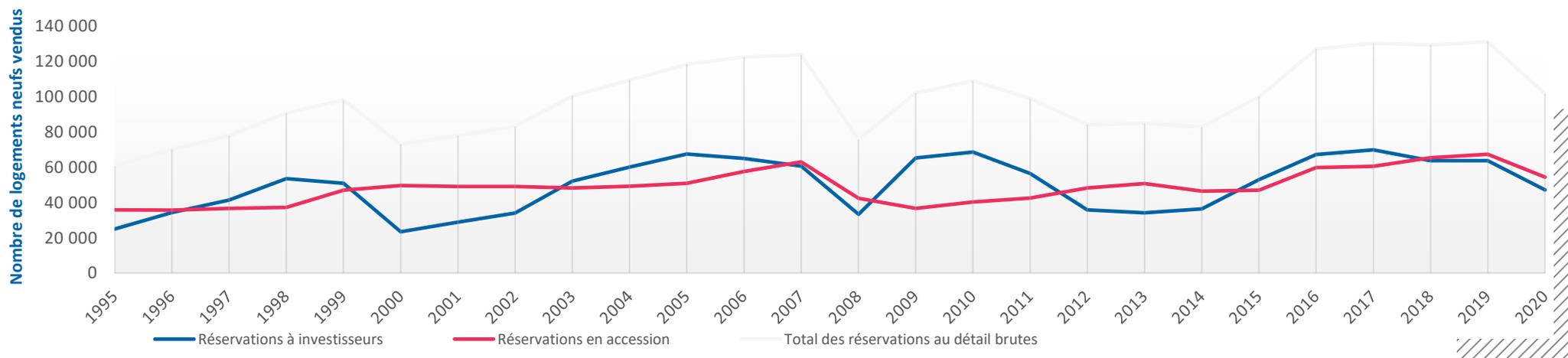
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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	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	75 719	102 038	108 938	99 025	84 095	84 940	82 846	99 905	126 976	130 301	129 252	131 148	101 523	116 714
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	33 316	65 302	68 632	56 440	35 819	34 154	36 344	52 950	67 173	69 817	63 791	63 716	47 073	55 316
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	42 403	36 736	40 306	42 585	48 276	50 786	46 502	46 955	59 803	60 484	65 461	67 432	54 450	61 398
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%	47%

*Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source CGDD). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements. **source : ECLN, SDES-CGDD | ***Source : FPI-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	2020				2020	2021				2021	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2021 / T4 2020	2021 / 2019
Logements ordinaires au détail	126 828	25 250	18 022	21 472	24 823	89 567	28 438	29 600	21 983	26 136	106 157	+5,3%	-16,3%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	35 152	3 761	8 964	6 625	21 145	40 495	6 308	6 984	6 882	17 181	37 355	-18,7%	+6,3%
Résidences services vendues au détail*	5 000	900	800	950	850	3 500	950	850	800	1 000	3 600	+17,6%	-28%
Total des ventes de logements neufs	166 980	29 911	27 786	29 047	46 818	133 562	35 696	37 434	29 665	44 317	147 112	-5,3%	-11,9%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(21%)	(13%)	(32%)	(23%)	(45%)	(30%)	(18%)	(19%)	(23%)	(39%)	(25%)		

* Échantillon

→ Sur l'année 2021, les ventes totales de logements neufs sont en baisse de -11,9% par rapport à 2019. En dépit d'un contexte économique et sanitaire meilleur qu'en 2020, et marquée par un redressement des ventes au détail, l'année 2021 demeure un mauvais cru au regard de la moyenne des ventes de ces 5 dernières années (160 000). Les ventes en bloc, au dessus de 35 000, reprennent progressivement leur niveau d'avant-crise, après avoir pleinement joué leur rôle contracyclique de soutien au secteur.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France

	2019	2020				2020	2021				2021	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2021 / T4 2020	2021 / 2019
Aux investisseurs (personnes physiques)	61 660	11 482	7 573	9 943	12 305	41 302	13 131	14 503	10 122	12 556	50 312	+2%	-18,4%
Part dans le total des ventes au détail	(49%)	(45%)	(42%)	(46%)	(50%)	(46%)	(46%)	(49%)	(46%)	(48%)	(47%)		
Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)	65 168	13 768	10 449	11 529	12 518	48 265	15 307	15 097	11 861	13 580	55 845	+8,5%	-14,3%
Part dans le total des ventes au détail	(51%)	(55%)	(58%)	(54%)	(50%)	(54%)	(54%)	(51%)	(54%)	(52%)	(53%)		
Total des ventes nettes au détail	126 828	25 250	18 022	21 472	24 823	89 567	28 438	29 600	21 983	26 136	106 157	+5,3%	-16,3%
Dont ventes au détail en TVA réduite	9 195	2 321	1 865	1 921	2 005	8 112	2 631	2 368	1 867	2 052	8 919	+2,4%	-3%
Part dans les ventes en accession	(14%)	(17%)	(18%)	(17%)	(16%)	(17%)	(17%)	(16%)	(16%)	(15%)	(16%)		

→ En dépit de conditions de financement encore favorables aux ménages, les réservations nettes au détail de l'année 2021 baissent de -16,3% par rapport à 2019. Empêchées par un manque d'offre constant, en volume et en diversité, les ventes aux investisseurs particuliers de 2021 demeurent en retrait de -18,4% par rapport à leur niveau de 2019, et les ventes aux propriétaires occupants baissent de -14,3%.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2019	2020				2020	2021				2021	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2021/ T4 2020	2021/2019
Collectif	111 290	18 526	18 895	18 593	22 815	78 829	22 415	30 118	20 102	19 571	92 206	-14,2%	-17,1%
Individuel groupé	7 458	1 651	1 287	1 305	1 843	6 086	1 757	2 196	1 266	1 252	6 471	-32,1%	-13,2%
Mises en vente (Total)	118 748	20 177	20 182	19 898	24 658	84 915	24 172	32 314	21 368	20 823	98 677	-15,6%	-16,9%

→ En 2021, le nombre de logements neufs mis en vente est loin de retrouver son niveau de 2019 (118 748). La baisse est ainsi de -16,9% par rapport à l'année 2019. Le niveau de l'offre nouvelle en 2021 reste nettement sous la moyenne de ces 5 dernières années, hors 2020 (120 000). Bien qu'en léger rebond sous l'effet de la pandémie, le logement individuel groupé n'en demeure pas moins en constante baisse depuis 5 ans. Inversement, la situation du logement collectif, contraint par le manque d'autorisations, est particulièrement critique alors que sa part croît constamment.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2019	2020				2021				Variations	
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T4 2021 / T4 2020	T4 2021 / T4 2019
Logements Collectifs	94 169	91 006	90 844	88 140	85 260	81 037	83 544	82 499	77 413	-9,2%	-17,8%
dont :											
En projet	50 767	45 839	45 024	43 088	41 445	39 329	41 097	40 841	35 708	-14%	-30%
En chantier	39 698	41 829	42 483	41 805	40 446	38 921	39 775	39 128	38 402	-5%	-3%
Livrés	3 704	3 338	3 337	3 247	3 369	2 788	2 672	2 530	3 303	-2%	-11%
Individuel Groupé	5 884	6 084	5 881	5 413	5 354	5 401	5 570	5 356	4 957	-7,4%	-15,8%
Offre Commerciale* (Total)	100 053	97 090	96 725	93 553	90 614	86 438	89 114	87 855	82 370	-9,1%	-17,7%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	9,5	9,7	11,1	11,4	12,1	11,2	10,2	10,1	9,3		

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale poursuit sa baisse dramatique entamée fin 2018. Par rapport à cette date, la perte est de -25% (-28 000 logements), et par rapport à 2019, la baisse est de -17,7% (-18 000 logements). Par manque de mises en vente, l'offre commerciale se rapproche du seuil symbolique des 80 000 logements à la vente. L'offre commerciale de logements collectifs au T4 2021 est composée de :

- 46% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier). Un volume en recul -30% par rapport au T4 2019, soit **15 000 projets de logements collectifs en moins**.
- 50% 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)

	2020				2020	2021				2021	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2021 / T4 2020	2021 / 2020
Régions	4 102 €	4 176 €	4 139 €	4 166 €	4 144 €	4 258 €	4 260 €	4 331 €	4 393 €	4 307 €	+5,5%	+3,9%
Île-de-France	5 291 €	5 336 €	5 276 €	5 222 €	5 281 €	5 382 €	5 412 €	5 357 €	5 475 €	5 410 €	+4,8%	+2,5%
France entière	4 463 €	4 564 €	4 429 €	4 446 €	4 471 €	4 561 €	4 559 €	4 590 €	4 708 €	4 603 €	+5,9%	+3%

→ Les prix en Île-de-France poursuivent leur hausse en 2021 (+2,5% à 5 410 €/m²). Cependant, la dynamique des prix est plus prononcée en régions avec +3,9% à 4 307 €/m². Bien que toujours soutenus dans les grandes métropoles, les prix en régions sont particulièrement tirés à la hausse cette année par des agglomérations régionales de taille intermédiaire, comme Tours, Orléans, Caen (cf. Annexe 3). Au T4 2021, sur un logement de 3 pièces (environ 65 m²), la hausse pour un ménage aura ainsi été de +247 €/m² en régions, et de +234 €/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 2021 et 2019

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T4 2020					T4 2021				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	143 729 €	186 113 €	255 388 €	374 730 €	569 367 €	147 112 €	196 519 €	274 242 €	396 266 €	580 316 €
Île-de-France	187 054 €	233 909 €	313 587 €	428 352 €	654 252 €	203 368 €	244 949 €	334 041 €	458 293 €	731 074 €
France entière	161 078 €	197 615 €	270 993 €	397 240 €	615 402 €	167 697 €	209 165 €	292 877 €	421 026 €	653 635 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m ²)	Source : FPI-France T4 2020					T4 2021				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	116 m ²	29 m ²	43 m ²	65 m ²	88 m ²	114 m ²
Île-de-France	31 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	103 m ²	31 m ²	44 m ²	65 m ²	84 m ²	113 m ²
France entière	30 m²	44 m²	64 m²	86 m²	110 m²	29 m²	44 m²	65 m²	87 m²	113 m²

Annexe 3 : prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

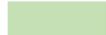
Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m ² (hors parking)		Évolutions
	T4 2020	T4 2021	T4 2021 / T4 2020	2020	2021	2021 / 2020
Le Mans Métropole	2 672 €	3 049 €	+14,1%	2 644 €	2 947 €	+11,5%
Laval AU	2 785 €	3 252 €	+16,8%	2 790 €	3 093 €	+10,8%
Tours Métropole	3 621 €	3 946 €	+9,0%	3 533 €	3 796 €	+7,4%
Orléans Métropole	3 331 €	3 767 €	+13,1%	3 304 €	3 547 €	+7,4%
Caen Métropole	3 322 €	3 705 €	+11,5%	3 373 €	3 604 €	+6,9%
Brest Métropole	3 149 €	3 675 €	+16,7%	3 174 €	3 389 €	+6,8%
Rennes Métropole	4 152 €	4 436 €	+6,8%	4 054 €	4 320 €	+6,6%
Angers-Loire Métropole	3 718 €	4 043 €	+8,7%	3 605 €	3 840 €	+6,5%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 419 €	4 783 €	+8,2%	4 326 €	4 592 €	+6,2%
Nantes Métropole	4 561 €	4 708 €	+3,2%	4 474 €	4 685 €	+4,7%
Aix-Marseille Métropole	4 617 €	5 108 €	+10,6%	4 672 €	4 883 €	+4,5%
Clermont-Ferrand Métropole	3 943 €	3 921 €	-0,6%	3 703 €	3 855 €	+4,1%
Rouen Normandie Métropole	3 346 €	3 658 €	+9,3%	3 338 €	3 466 €	+3,8%
Strasbourg Eurométropole	4 093 €	4 225 €	+3,2%	3 968 €	4 111 €	+3,6%
Toulouse AU	3 918 €	4 134 €	+5,5%	3 899 €	4 030 €	+3,4%
Lyon AU	4 639 €	4 948 €	+6,7%	4 600 €	4 753 €	+3,3%
Lille SCOT	3 737 €	3 829 €	+2,5%	3 634 €	3 741 €	+2,9%
Grenoble Métropole	3 658 €	3 739 €	+2,2%	3 624 €	3 729 €	+2,9%
Dijon CA	3 445 €	3 516 €	+2,1%	3 357 €	3 443 €	+2,6%
Île-de-France	5 222 €	5 475 €	+4,8%	5 281 €	5 410 €	+2,5%
La Rochelle CA	4 540 €	4 576 €	+0,8%	4 367 €	4 460 €	+2,1%
Bordeaux Métropole	4 284 €	4 233 €	-1,2%	4 250 €	4 298 €	+1,1%
Annecy CA	5 443 €	5 724 €	+5,2%	5 444 €	5 386 €	-1,1%
Besançon CA	3 779 €	3 244 €	-14,2%	3 340 €	3 293 €	-1,4%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 750 €	5 730 €	-0,4%	5 732 €	5 624 €	-1,9%
Le Havre CA	3 928 €	3 814 €	-2,9%	3 946 €	3 859 €	-2,2%

Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre 2021 et 2019

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

Source : FPI-France

20%	Normandie	21%	Auvergne	43%	Normandie	50%	Auvergne	21%	Normandie	4%	Pays de Loire	2%	Provence
10%	Bretagne	11%	Alpes - Savoies	17%	Bretagne	42%	Île-de-France	18%	Auvergne	0%	Normandie	2%	Île-de-France
9%	Auvergne	8%	Normandie	4%	Pays de Loire	29%	Centre-Val de Loire	0%	Bretagne	0%	Auvergne	3%	Côte d'Azur
6%	Alpes - Savoies	6%	Provence	4%	Alpes - Savoies	3%	Provence	-10%	Pays de Loire	-11%	Alpes - Savoies	4%	Aquitaine
4%	Provence	3%	Bretagne	2%	Provence	-13%	Alpes - Savoies	-13%	Côte d'Azur	-11%	Bretagne	5%	Alpes - Savoies
-4%	Centre-Val de Loire	1%	Côte d'Azur	-2%	Centre-Val de Loire	-19%	Côte d'Azur	-14%	Alpes - Savoies	-16%	Île-de-France	5%	Auvergne
-13%	Côte d'Azur	-6%	Centre-Val de Loire	-9%	Occitanie-Méditerranée	-26%	Aquitaine	-16%	Provence	-29%	Occitanie-Méditerranée	6%	Normandie
-13%	Pays de Loire	-18%	Pays de Loire	-10%	Auvergne	-33%	Normandie	-20%	Île-de-France	-30%	Centre-Val de Loire	6%	Pays de Loire
-16%	Occitanie-Méditerranée	-19%	Occitanie-Méditerranée	-21%	Aquitaine	-36%	Pays de Loire	-27%	Centre-Val de Loire	-30%	Côte d'Azur	6%	Bretagne
-34%	Aquitaine	-39%	Île-de-France	-25%	Côte d'Azur	-53%	Bretagne	-34%	Occitanie-Méditerranée	-33%	Aquitaine	7%	Centre-Val de Loire
-37%	Île-de-France	-44%	Aquitaine	-36%	Île-de-France	-56%	Occitanie-Méditerranée	-42%	Aquitaine	-33%	Provence	7%	Occitanie-Méditerranée

 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 T4 2021, **les mises en vente** (4 584 logements ordinaires) sont en hausse de +3% par rapport au T4 2020 mais restent en baisse de -29% par rapport au T4 2019. Par rapport à l'ensemble de l'année 2019, le recul est de -20%.
- Pour la région, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +13% sur 12 mois (72 600 autorisations) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +5% sur 12 mois (64 300 logements commencés) (Source État).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T4 2021 sur le marché francilien (6 074 unités) augmentent de +16% par rapport au T4 2020. Elles restent en baisse de -37% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
 - **Les réservations à investisseurs** du T4 2021 (2 369 unités) sont en hausse de +8% par rapport au T4 2020. Elles représentent 39% des ventes au détail du trimestre, contre 42% au T4 2020.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une nette hausse par rapport au T4 2020 de +22% avec 3 705 réservations au cours du T4 2021.
- En 2021, on comptabilise 15 455 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une hausse de +9% par rapport à 2020, et de +42% par rapport à 2019. La hausse est plus particulièrement forte en 2 ans pour le logement intermédiaire (+60%).
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T4 2021 s'établit à 18 958 unités, dont 18 238 appartements classiques. Cette offre croît de +9% par rapport au T4 2020, et représente 10 mois de commercialisation contre 10,2 mois à la fin du T4 2020.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 475€ le m² au T4 2021, soit une hausse de +4,8% par rapport au T4 2020.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Normandie*

- Au T4 2021, **les mises en vente** augmentent de +9% par rapport au T4 2020 avec 828 logements mis sur le marché (+23% sur Rouen Métropole, +349% sur Caen Métropole et aucune sur Le Havre Métropole). Par rapport à l'ensemble de l'année 2019, la hausse est de +21%.
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +14,1% sur 12 mois (19 200 autorisations) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +5,5% sur 12 mois (14 900 logements commencés) (Source État).
- Avec 1 133 réservations au T4 2021, **les réservations nettes au détail** enregistrent une hausse de +12% par rapport au T4 2020 (+8% sur Rouen Métropole, +69% sur Caen Métropole et -53% sur Le Havre Métropole). La hausse est de +20% par rapport à l'année 2019.
 - **Les réservations à investisseurs** (674 lots) sont en hausse de +9% (-11% sur Rouen Métropole, +60% sur Caen Métropole et -65% sur Le Havre Métropole). Elles représentent 59% des réservations au détail contre 61% au T4 2020.
 - **Les réservations en accession** (459 lots) croissent de +16% (+48% sur Rouen Métropole, +99% sur Caen Métropole et -30% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** recule de -2% par rapport à la fin du T4 2020, avec 3 016 logements disponibles (-17% sur Rouen Métropole, +59% sur Caen Métropole et -50% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 9,6 mois de commercialisation contre 12,4 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en hausse de +6% mais celle en cours de construction recule de -15%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +8%. Le prix de vente moyen s'établit à 3 840 €/m² (+9,3% sur Rouen Métropole à 3 658 €/m², +11,5% sur Caen Métropole à 3 705 €/m² et -2,9% sur Le Havre Métropole à 3 814 €/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 T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -95% par rapport au T4 2020 avec seulement 15 lancements commerciaux. La hausse est de +18% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (346 unités) sont en hausse (+71%) par rapport au T4 2020. Par ailleurs, la hausse est de +9% par rapport à l'année 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (235 unités) augmentent de +85%. Leur part dans les ventes au détail passe de 63% au T4 2020 à 68% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +48% (111 unités au T4 2021).
- **L'offre commerciale**, avec 888 logements disponibles à la fin du T4 2021, s'accroît de +6% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 9,1 mois de commercialisation (13,7 mois à la fin du T4 2020). L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -4% alors que celle en construction augmente de +12%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) s'accroît légèrement de +0,8%. Il s'établit ainsi à 3 882 €/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 T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -16% par rapport au T4 2020 avec 996 lancements commerciaux. La baisse est plus forte encore par rapport à l'ensemble de l'année 2019 avec -38%.
- Les **réservations nettes** (1 291 unités) sont en hausse de +7% par rapport au T4 2020. Cependant, par rapport à l'année 2019, la baisse est de -24%.
 - **Les ventes à investisseurs** (762 unités) augmentent de +2%. Leur part dans les ventes au détail passe de 62% au T4 2020 à 59% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** augmentent de +14% avec 529 unités.
- Au T4 2021, on comptabilise 221 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -82% par rapport au T4 2020.
- **L'offre commerciale**, avec 3 612 logements disponibles à la fin du T4 2021, baisse de -27%. Cette offre représente 8 mois de commercialisation contre 12,5 mois à la fin du T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -33% et celle en construction de -26%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +5,5%. Il s'établit ainsi à 4 134 €/m².

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Pays de la Loire*

- Au T4 2021, **les mises en vente** (1 216 lancements commerciaux) sont en baisse de -33% par rapport au T4 2020 (-34% sur Nantes Métropole et -79% sur Angers Métropole). Par rapport à l'ensemble de l'année 2019, la baisse est de -10%.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +26% sur 12 mois (32 700 autorisations) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier croissent de +13,6% sur 12 mois (27 500 logements commencés) (Source État).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T4 2021 (1 258 unités) baissent de -16% par rapport au T4 2020 (-27% sur Nantes Métropole, -53% sur Angers Métropole). Par rapport à l'année 2019, la baisse est de -13%.
 - Avec 623 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -27%. Elle représente 50% des réservations au détail contre 57% au T4 2020.
 - **Les réservations à occupants** (635 unités) baissent modérément de -2%.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -45% par rapport au T4 2020 avec 303 ventes à des bailleurs, très majoritairement sociaux. Par rapport à l'année 2019, la baisse est de -36%.
- **L'offre commerciale** reste en recul de -8% au T4 2021 : elle est constituée de 4 288 logements neufs disponibles à la fin de ce trimestre (-8% sur Nantes Métropole, -12% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 9,9 mois de commercialisation, contre 11,8 mois à la fin du T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -19% alors que celle en construction augmente +18%.
- Au T4 2021, **le prix de vente moyen** (4 235€/m² habitable, hors parking) est en hausse de +5,1% par rapport au T4 2020 (+3,2% sur Nantes Métropole à 4 708 €/m², +8,7% sur Angers Métropole à 4 043€/m² et +14,1% sur Le Mans Métropole à 3 049 €/m²).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Occitanie – Méditerranée *

- **Les mises en vente** du T4 2021 sont en baisse de -68% par rapport au T4 2020, avec seulement 412 lancements commerciaux (-79% sur la Métropole de Montpellier). La baisse est de -34% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Avec 962 réservations au T4 2021, **les réservations nettes** sont en retrait de -7% (-7% sur la Métropole de Montpellier). Par rapport à l'année 2019, la baisse est de -16%.
 - **les réservations à investisseurs** (631 unités) sont en hausse de +4% (+14% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 66% des ventes au détail contre 59% au T4 2020.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -23% avec 331 réservations. La baisse est -32% sur la Métropole de Montpellier.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -58% par rapport au T4 2020 avec 357 ventes à des bailleurs essentiellement sociaux.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -35% par rapport au T4 2020 avec 2 784 logements disponibles au T4 2021 (-47% sur la Métropole de Montpellier, -49% sur la CU de Perpignan et -19% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 7,4 mois de commercialisation, contre 14,3 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -48% et celle en construction de -48%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +8,6%. Il s'établit à 4 317 €/m² (habitable, hors parking) (+8,2% sur la Métropole de Montpellier à 4 783 €/m², stable sur la CU de Perpignan à 3 479 €/m², +7,2% sur la CA de Nîmes à 3 768 €/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 T4 2021, les **mises en vente**, sont en baisse de -23% par rapport au T4 2020 avec 805 nouveaux logements lancés (-40% sur Bordeaux Métropole, -34% sur la CA du Pays Basque et +70% sur la CA de la Rochelle). La baisse est de -42% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +12,3% sur 12 mois (47 100 autorisations) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +11,1% sur 12 mois (40 900 logements commencés) (Source État).
- **Au T4 2021, les réservations nettes au détail** (1 201 unités) enregistrent une baisse de -8% par rapport au T4 2020 (+6% sur Bordeaux Métropole, -1% sur la CA du Pays Basque et -23% sur la CA de la Rochelle). Par rapport à l'année 2019, la baisse est de -34%.
 - 577 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -21% (-17% sur Bordeaux Métropole, -12% sur la CA du Pays Basque et -28% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 48% des réservations au détail contre 56% au T4 2020.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (624 réservations) augmentent de +9% (+48% sur Bordeaux Métropole, +7% sur la CA du Pays Basque et -15% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc**, avec 516 réservations au T4 2021, sont en hausse de +9%. Les acteurs du logement intermédiaire ont conclu 29% de réservations en plus.
- **L'offre commerciale de logements** est en baisse de -19%, avec 4 220 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-19% sur Bordeaux Métropole, -5% sur la CA du Pays Basque et -26% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 9,7 mois de stock contre 11,7 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -23% alors que celle livrée augmente de +39%.
- **Le prix moyen** trimestriel est en hausse de +1,9% par rapport au T4 2020 pour s'établir à 4 407 €/m² sur la région. En particulier, il baisse de -1,2% sur Bordeaux Métropole pour s'établir à 4 233 €/m² (habitable, en libre et hors parking). Il est en hausse de +0,8% sur la CA de La Rochelle (4 576 €/m²) et +17,5% sur la CA du Pays Basque (5 424€/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 T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -40% par rapport au T4 2020 avec 443ancements commerciaux (-55% sur la Métropole de Tours et +7% sur la Métropole d'Orléans). La baisse est de -27% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +34,5% sur 12 mois (15 900 autorisations) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +17,4% sur 12 mois (12 300 logements commencés) (Source État).
- Les **réservations nettes** (518 unités) sont en baisse de -25% par rapport au T4 2020 (-24% sur la Métropole de Tours, -11% sur la Métropole d'Orléans et -20% sur la Métropole de Chartres). Par rapport à l'année 2019, la baisse est de -4%.
 - **Les ventes à investisseurs** (369 unités) baissent de -30%. Leur part dans les ventes au détail passe de 76% au T4 2020 à 71% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** reculent de -9% à 149 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 705 logements disponibles à la fin du T4 2021, est en recul de -25%. Cette offre représente 7,9 mois de commercialisation contre 12,2 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -46% alors que celle en construction augmente de +9%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +11,2%. Il s'établit ainsi à 3 817 €/m². Le prix est en hausse sur la Métropole de Tours à 3 946 €/m² (+9%), sur la Métropole d'Orléans à 3 767 €/m² (+13,1%) et sur la Métropole de Chartres à 3 640 €/m² (+12,2%).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (470 logements) au T4 2021 baissent de -11% par rapport au T4 2020. La baisse est de -2% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +24,5% sur 12 mois (31 600 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +14,3% sur 12 mois (23 200 logements commencés) (Source État).
- **Les réservations nettes** du T4 2021 (658 unités) sont en hausse de +14% par rapport à celles du T4 2020.
 - **Les réservations à investisseurs** (395 unités) augmentent de +15% par rapport au T4 2020. Leur part dans les ventes au détail reste stable à 60% par rapport au T4 2020.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +13% (avec 263 réservations).
- Au T4 2021, on comptabilise 167 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une baisse de -37% par rapport au T4 2020.
- **L'offre commerciale disponible**, est constituée de 2 338 logements, en baisse de -7% par rapport au T4 2020. Le taux d'écoulement se situe à 10,9 mois de commercialisation contre 16,1 mois à la fin du T4 2020.
- **Le prix de vente moyen** au T4 2021 s'établit à 3 829 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille, soit +2,5% par rapport au T4 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 T4 2021, 1 279 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -7% par rapport au T4 2020. Par ailleurs, la baisse est de -9% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 1 084 unités, soit une baisse de -14% par rapport au T4 2020, et de -35% par rapport au T4 2019. La baisse est également de -14% par rapport à l'ensemble de l'année 2019. Par ailleurs, pour le territoire de la Métropole de Lyon, seules 3 083 réservations en logement collectif neuf, hors ventes en bloc, ont été recensées pour l'année 2021, soit une baisse de -31,6 % par rapport à 2019. Le phénomène de report du marché en grande périphérie se constate encore cette année. 1 550 réservations sont ainsi décomptées en extérieur de la Métropole de Lyon en 2021 (+43 % par rapport à 2019).
 - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -25%, et représentent un volume de 454 lots. Les investisseurs privés comptent pour 42% des réservations.
 - Les **ventes à occupants** baissent de -5% avec 630 logements réservés au T4 2021.
- Les **ventes en bloc** représentent 569 logements. Il s'agit d'une baisse de -13% par rapport au T4 2020. Les bailleurs sociaux représentent la grande majorité de ces ventes avec 435 lots.
- **L'offre commerciale disponible** est en hausse de +7% (4 304 logements) par rapport au T4 2020, et +1% par rapport au T4 2019. Cette offre correspond à 10,6 mois de commercialisation contre 10,8 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +13% mais celle livrée baisse de -7%.
- **Le prix moyen** au T4 2021 est de 4 948 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +6,7% par rapport au T4 2020.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Au T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -6% par rapport au T4 2020 avec 1 852 lancements commerciaux. Par ailleurs, la baisse est de -14% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (2 036 unités) sont en hausse de +5% par rapport au T4 2020, et de +6% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (756 unités) sont en hausse de +2%. Leur part dans les ventes au détail est de 37%.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +7% avec 1 280 unités réservées au T4 2021.
- **L'offre commerciale**, avec 6 910 logements disponibles à la fin du T4 2021, recule de -15% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 9,9 mois de commercialisation contre 14,8 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -16%, et celle livrée de -30%.
- Les **ventes en bloc** représentent 578 logements. Il s'agit d'une baisse de -25% par rapport au T4 2020, et de -13% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +6,3%. Il s'établit ainsi à 4 831 €/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 T4 2021, les **mises en ventes** sont en hausse de +56% par rapport au T4 2020 avec 344 lancements commerciaux. Cependant, par rapport au T4 2019, la baisse est de -28%, et -4% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (441 unités) enregistrent une hausse de +34% par rapport au T4 2020, et de +31% par rapport au T4 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (237 unités) augmentent de +20%. Leur part dans les ventes au détail passe de 60% au T4 2020 à 54% T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +56% avec 204 unités réservées.
- **L'offre commerciale**, avec 1 077 logements disponibles au T4 2021, recule de -8% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 7,9 mois de commercialisation contre 12 mois à la fin du T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +121% mais celle en cours de construction baisse de -54%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +1,1%. Il s'établit ainsi à 3 490 €/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 T4 2021 sur la Métropole de Strasbourg, les **mises en ventes** sont en hausse de +35% par rapport au T4 2020 avec 462 lancements commerciaux. Par rapport au T4 2019, la hausse est de +14%, et +18% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (457 unités) enregistrent également une hausse de +5% par rapport au T4 2020, mais une baisse de -17% par rapport au T4 2019. Le recul est de -16% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (230 unités) augmentent de +20%. Leur part dans les ventes au détail passe de 44% au T4 2020 à 50% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -7% avec 227 unités réservées au T4 2021.
- Les **ventes en bloc** représentent 461 logements au T4 2021. Il s'agit d'une hausse de +225% par rapport au T4 2020, et de +137% par rapport au T4 2019.
- **L'offre commerciale**, avec 1 608 logements disponibles au T4 2021, augmente de +12% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 9,6 mois de commercialisation contre 11 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +29% alors que celle livrée baisse de -43%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2021 augmente de +3,2%. Il s'établit ainsi à 4 225 €/m².

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Bourgogne *

- Au T4 2021, sur Dijon Métropole, les **mises en ventes** sont en hausse de +19% par rapport au T4 2020 avec 143ancements commerciaux. Sur l'année 2021 avec 806 logements, la hausse est de +23% par rapport à 2020, et de +5% par rapport à l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (179 unités) enregistrent une baisse de -21% par rapport au T4 2020. Cependant, sur l'ensemble de l'année 2021 (816 unités), la hausse est de +19% par rapport à 2020, et de +8% par rapport à 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (89 unités) baissent de -30%. Leur part dans les ventes au détail passe de 57% au T4 2020 à 50% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -8% avec 90 lots réservés au T4 2021.
- **L'offre commerciale**, avec 608 logements disponibles au T4 2021, recule de -2% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 8,9 mois de commercialisation contre 10,8 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +16%, et celle livrée de +50%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2021 croît de +2,1%. Il s'établit ainsi à 3 516 €/m².

* Observatoire FPI Bourgogne : Dijon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Franche-Comté *

- Au T4 2021, les **mises en ventes** baissent -50% par rapport au T4 2020 avec 46 lancements commerciaux. Cependant, sur l'année 2021 avec 270 logements, la hausse est de +27% par rapport à 2020, et de +137% par rapport à l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (90 unités) enregistrent une hausse de +157% par rapport au T4 2020, et de +45% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
 - **Les ventes à investisseurs** (35 unités au T4 2021) augmentent fortement par rapport au T4 2020. Leur part dans les ventes au détail passe de 11% au T4 2020 à 39% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en hausse de +77% avec 55 logements réservés.
- **L'offre commerciale**, avec 347 logements disponibles au T4 2021, baisse de -9% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 13,7 mois de commercialisation contre 32,3 mois au T4 2020.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2021 est en baisse de -14,2%. Il s'établit ainsi à 3 244 €/m².

* Observatoire FPI Franche-Comté : Grand Besançon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ La Réunion *

- Au T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -30% par rapport au T4 2020 avec seulement 142 lancements commerciaux. La baisse est de -32% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- Les **réservations nettes** (188 unités) enregistrent une légère baisse de -1% par rapport au T4 2020. Par rapport à l'ensemble de l'année 2019, la baisse est de -6%.
 - **Les ventes à investisseurs** (119 unités) baissent de -14%. Leur part dans les ventes au détail passe de 73% au T4 2020 à 63% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** enregistrent une hausse de +35% avec 69 unités. Elle est de +55% par rapport à l'ensemble de l'année 2020.
- **L'offre commerciale**, avec 568 logements disponibles à la fin du T4 2021, est en baisse de -24% par rapport au T4 2020. Cette offre représente 9,3 mois de commercialisation contre 15,1 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -63%, mais celle en cours de construction croît de +14%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2021 est en hausse de +1,1%, et s'établit à 4 289 €/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 T4 2021 baissent de -22% par rapport au T4 2020 (344ancements commerciaux). La baisse est de -13% par rapport à l'ensemble de l'année 2019.
- **Les réservations nettes au détail** sont en hausse de +10% par rapport au T4 2020 (440 logements). Cependant, par rapport à l'ensemble de l'année 2019, la baisse est de -13%.
 - **Les ventes à investisseurs** (238 unités au T4 2021). Ce volume est en hausse de +48% par rapport au T4 2020. Leur part dans les ventes au détail passe de 40% au T4 2020 à 54% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -15% par rapport au T4 2020 avec 202 unités réservées.
- En 2021, on comptabilise 1 328 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), soit une hausse de +63% par rapport à 2020, mais en baisse de -19% par rapport à 2019. Inexistant il y a 2 ans, le logement intermédiaire est désormais le 1^{er} poste de ventes en bloc devant le logement social.
- **L'offre commerciale** demeure en baisse, de -14% par rapport au T4 2020, avec 1 958 lots disponibles au T4 2021. Elle représente 12,4 mois de commercialisation, contre 14,1 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs livrée baisse de -31% au T4 2021.
- **Le prix de vente moyen** augmente de +6% dans le périmètre de l'OIH au T4 2021 par rapport au T4 2020. Il s'établit à 5 934 €/m² (habitable, hors parking). Il est en baisse de -1,9% sur Nice Côte d'Azur Métropole (5 730 €/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Territoire de Provence *

- **La chute de l'offre nouvelle**, de -13% par rapport au T4 2020, ne s'est pas répercutée sur les réservations qui enregistrent une hausse de +7%. Elles sont confortées par un résultat encourageant des annulations de -23%. Néanmoins, le tassement de l'offre commerciale se poursuit avec -15% imputable au secteur collectif, et aux réservations liées aux ventes en bloc de tout ou partie de certains programmes.
- **La hausse des réservations nettes** concerne exclusivement les réservations par des investisseurs particuliers avec +18%. Elle s'accompagne d'une baisse sensible des réservations en résidences principales de -1%.
- **Au cours de l'année 2021, les réservations nettes ont progressé** de +42% par rapport à l'année précédente. L'offre nouvelle enregistre une hausse sensiblement moins importante avec +37%. Les réservations en TVA réduite ont progressé de +32 % sur la même période. Cependant, le nombre de logements réservés en TVA réduite ne représente que 13% des réservations nettes.
- Pour 20% de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 25 % fin décembre 2020), et 12 % des logements sont proposés « clés en mains » contre 10% un an auparavant.
- **La régression des ventes en bloc** atteint -21% en 2021 par rapport à 2020.
- Après une hausse observée au cours du T4 2021 de +6%, **le prix moyen au m2 des logements collectifs réservés** (en TVA 20 %) se situe à 4 777 €/m² (habitable, hors parking), soit une sensible hausse en 2021 de +2% par rapport à l'année 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

→ Bretagne *

- Au T4 2021, les **mises en ventes** sont en baisse de -16% par rapport au T4 2020 avec 1 228ancements commerciaux (-3% à Rennes Métropole). Avec 5 230 logements nouveaux sur l'année 2021, la baisse est de -0,4% par rapport à 2019.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +31,2% sur 12 mois (34 200 permis) à la fin du T4 2021. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +24,5% sur 12 mois (27 600 logements commencés) (Source État).
- Les **réservations nettes** (1 554 unités) enregistrent une hausse de +24% par rapport au T4 2020 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (+32% à Rennes Métropole). Par rapport à l'ensemble de l'année 2019, la hausse est de +9,6% avec 5 592 réservations en 2021.
 - **Les ventes à investisseurs** (830 unités) augmentent de +40%, et de +3% par rapport à l'ensemble de l'année 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 47% au T4 2020 à 53% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** avec 724 unités, sont en hausse de +9% par rapport au T4 2020.
- **L'offre commerciale**, avec 3 765 logements disponibles à la fin du T4 2021, est en baisse de -12% par rapport au T4 2020, et de -11,2% par rapport au T4 2019. Cette offre représente 8,1 mois de commercialisation contre 11,4 mois au T4 2020. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -31% alors que celle en cours de construction augmente de +25%.
- Par rapport au T4 2020, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2021 en Bretagne est en hausse de +8,5% et s'établit à 4 319 €/m². Il est en hausse de +6,8% à Rennes Métropole (4 436 €/m²) et de +16,7% à Brest Métropole (3 675 €/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	<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

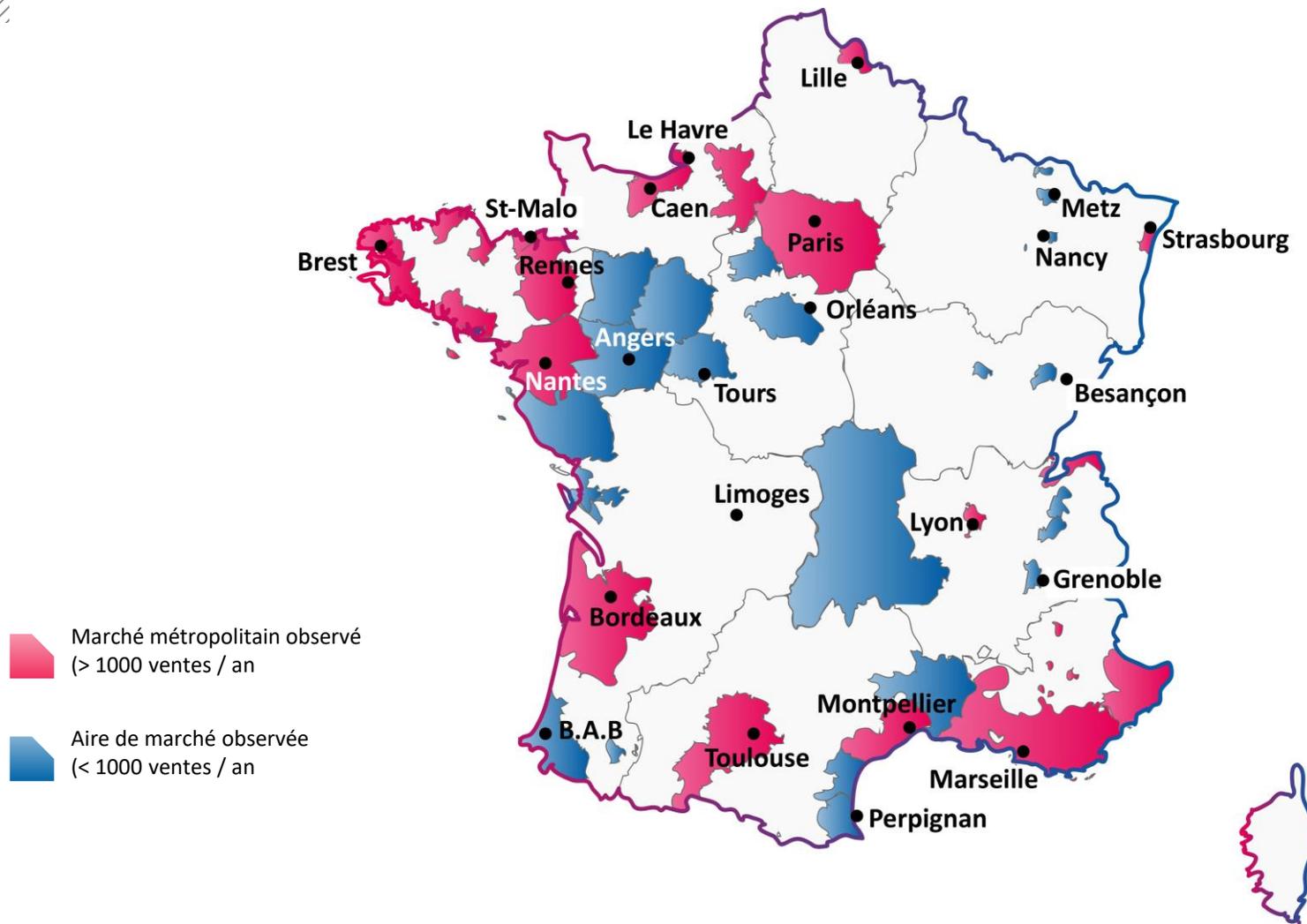
Lexique

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

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	CEIL	- 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*



* En 2019

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

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

Isabelle Rivière – Publicis Consultants

01 44 82 46 01 | 06 27 849 834

PresseFPI@publicisconsultants.com