



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

CONFÉRENCE DE PRESSE
9 mars 2023

DOSSIER DE PRESSE

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4^E TRIMESTRE 2022 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 27 849 863
PresseFPI@publicisconsultants.com



→ Sommaire

LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4^E TRIMESTRE 2022

Présentation de l'Observatoire de la FPI	3
Analyse de conjoncture	6
Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière	7
Évolution des ventes au détail par destination	8
Total des ventes de logements neufs	9
Ventes au détail de logements ordinaires	10
Mises en vente de logements ordinaires	11
Offre commerciale des logements ordinaires	12
Prix de vente des logements collectifs	13
Annexes	14
Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions	18
Note méthodologique	36

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.

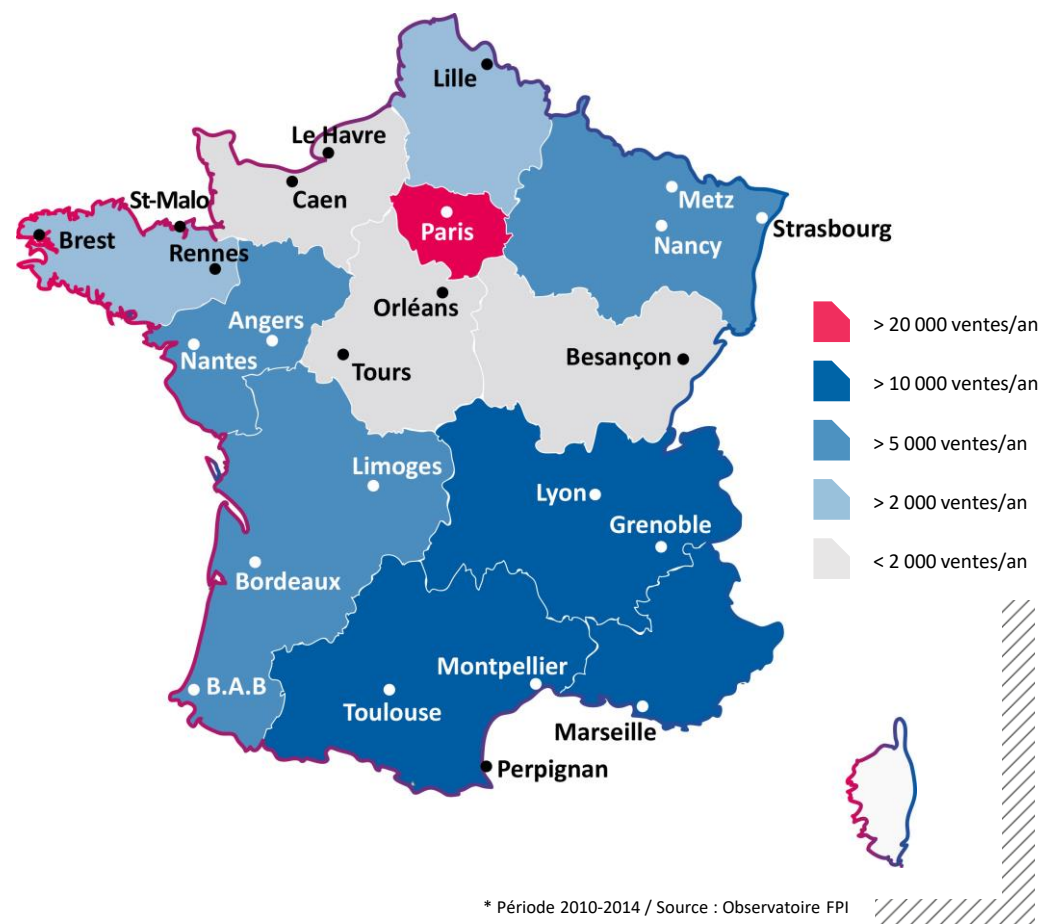
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

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).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la FPI développe également son **Observatoire National des Bureaux neufs**.

Marchés régionaux*



Précision méthodologique

Depuis le T4 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	2022	
	octobre – décembre 2022 / octobre – décembre 2021	octobre – décembre 2022	Source
Permis de Construire	- 25,5 %	87 700	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 24,6 %	41 700	
Mises en Chantier	- 2,2 %	116 400	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 2,7 %	62 900	

	T3-2022 (T2-2022)	T4-2022	Source	Mesure
PIB		+ 0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		0 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,2 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 6 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 0,2 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		2,05 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	100,9 (101,9)	99,1	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	112,9 (113,6)	113,9	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 037 (1 966)		Insee	Indice base 100 au 4 ^{ème} trimestre 1953

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

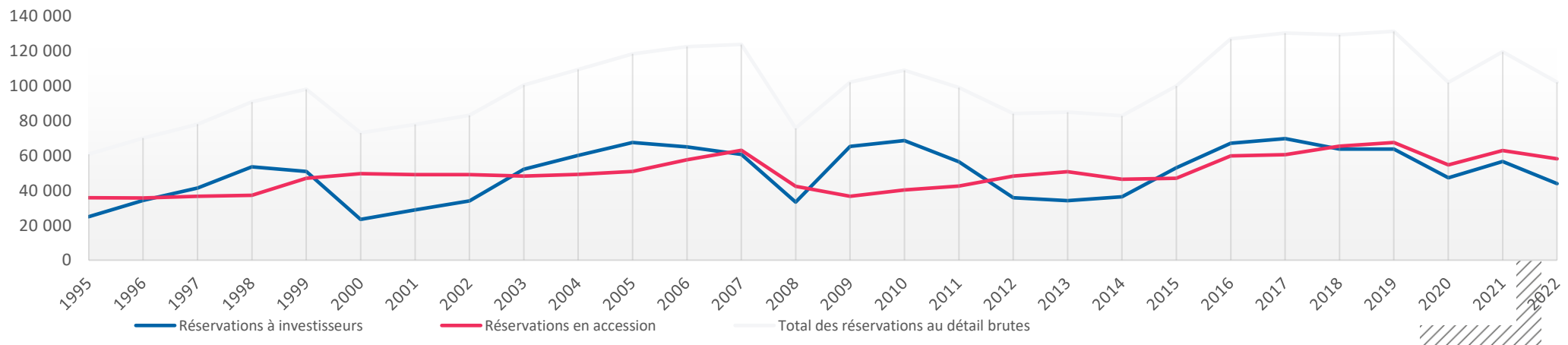
Évolution des ventes brutes* au détail par destination

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	2022
	Quilés/Méhaigrie		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	84 941	82 829	99 884	126 912	130 268	129 254	131 193	101 895	119 498	102 042
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	34 155	36 336	52 939	67 140	69 800	63 792	63 737	47 246	56 636	43 878
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	46 493	46 945	59 772	60 468	65 462	67 456	54 649	62 862	58 164
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%	43%

*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	2021				2021	2022				2022	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2022 / T4 2021	2022 / 2021
Logements ordinaires au détail	89 567	28 869	30 449	23 109	28 762	111 189	26 216	26 984	18 969	17 530	89 699	-39,1%	-19,3%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	40 495	7 108	9 461	7 426	19 652	43 647	4 683	5 809	4 035	13 149	27 676	-33,1%	-36,6%
Résidences services vendues au détail*	6 300	1 800	2 200	1 400	1 500	6 900	1 000	1 200	1 200	1 100	4 500	-26,7%	-34,8%
Total des ventes de logements neufs	136 362	37 777	42 110	31 935	49 914	161 736	31 899	33 993	24 204	31 779	121 875	-36,3%	-24,6%
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(30%)	(19%)	(22%)	(23%)	(39%)	(27%)	(15%)	(17%)	(17%)	(41%)	(23%)		

* Échantillon

→ Sur l'année 2022, les ventes totales de logements neufs baissent de **24,6%** par rapport à 2021. Entamée en juin 2022, la hausse des taux d'intérêt a brusquement restreint l'accès des ménages au crédit immobilier. Parallèlement, après deux années de fortes hausses, les ventes en bloc reculent de **36,6%** par rapport à 2021, notamment celles à destination des investisseurs institutionnels.

Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2020	2021				2021	2022				2022	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2022 / T4 2021	2022 / 2021
Aux investisseurs (personnes physiques)	41 302	13 211	14 886	10 741	13 634	52 472	10 815	11 757	8 515	7 738	38 826	-43,2%	-26%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(46%)	(49%)	(46%)	(47%)	(47%)	(41%)	(44%)	(45%)	(44%)	(43%)		
Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluse)	48 265	15 658	15 563	12 368	15 128	58 717	15 401	15 227	10 454	9 792	50 873	-35,3%	-13,4%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(54%)	(51%)	(54%)	(53%)	(53%)	(59%)	(56%)	(55%)	(56%)	(57%)		
Total des ventes nettes au détail	89 567	28 869	30 449	23 109	28 762	111 189	26 216	26 984	18 969	17 530	89 699	-39,1%	-19,3%
Dont ventes au détail en TVA réduite	8 112	2 671	2 436	1 963	2 013	9 083	1 835	1 889	1 518	1 402	6 644	-30,3%	-26,9%
Part dans les ventes en accession	(17%)	(17%)	(16%)	(16%)	(13%)	(15%)	(12%)	(12%)	(15%)	(14%)	(13%)		

→ La détérioration des conditions de financement intervenues au second semestre 2022 ajoutée à la crainte que fait peser l'inflation sur la solvabilité des locataires conduisent à une baisse généralisée des réservations nettes au détail. Les ventes aux investisseurs particuliers reculent de **26%** sur un an et les ventes aux propriétaires occupants baissent de **13,4%**.

Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2020	2021				2021	2022				2022	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2022 / T4 2021	2022 / 2021
Collectif	78 829	23 610	31 470	21 308	22 514	98 902	21 069	30 690	20 277	19 879	91 915	-11,7%	-7,1%
Individuel groupé	6 086	1 782	2 370	1 412	1 650	7 214	1 070	2 508	1 374	1 214	6 166	-26,4%	-14,5%
Mises en vente (Total)	84 915	25 392	33 840	22 720	24 164	106 116	22 139	33 198	21 651	21 093	98 081	-12,7%	-7,6%

→ En dépit d'une amélioration des délivrances de permis de construire, la chute de la demande de logements des particuliers conduit inexorablement les promoteurs, par ailleurs pénalisés par la brusque inflation des coûts de construction, à geler le lancement commercial de leurs opérations. La baisse des mises en vente est de **12,7%** ce T4 2022 et de **7,6%** sur un an. Bien que supérieur à l'année 2020, le niveau de l'offre nouvelle de 2022 reste **le plus bas constaté depuis 2015**.

Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

		2020	2021				2022				Variations
		T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T4 2022 / T4 2021
Source : FPI-France											
Logements Collectifs		85 260	82 644	85 698	85 152	80 643	78 525	83 736	88 281	89 623	+11,1%
dont :	En projet	41 445	41 722	44 537	44 488	41 162	38 151	44 885	45 408	40 507	-2%
	En chantier	40 446	38 081	38 435	38 114	36 698	37 485	35 853	39 024	44 215	+20%
	Livrés	3 369	2 841	2 726	2 550	2 783	2 889	2 998	3 848	4 901	+76%
Individuel Groupé		5 354	5 443	5 717	5 515	5 217	4 585	5 397	5 617	5 429	+4,1%
Offre Commerciale* (Total)		90 614	88 087	91 415	90 667	85 860	83 110	89 133	93 898	95 052	+10,7%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		12,1	11,3	10,4	10,1	9,3	9,2	10,2	11,2	12,7	

* Offre disponible en fin de période

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

→ Depuis début 2022, l'offre commerciale est repartie à la hausse en raison de la forte chute des ventes. L'accroissement de l'offre commerciale des logements individuels groupés est plus poussive que celle des logements collectifs.

L'offre commerciale de logements collectifs au T4 2022 est composée de :

- 45,2% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 49,3% de logements en cours de construction.
- 5,5% de logements livrés.

Prix de vente moyen des logements collectifs

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

	2020	Source : FPI-France 2021				2021	2022				2022	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2022 / T4 2021	2022 / 2021
Régions	4 144 €	4 265 €	4 262 €	4 326 €	4 393 €	4 309 €	4 486 €	4 536 €	4 667 €	4 607 €	4 550 €	+4,9%	+5,6%
Île-de-France	5 281 €	5 388 €	5 421 €	5 397 €	5 464 €	5 419 €	5 570 €	5 484 €	5 358 €	5 727 €	5 532 €	+4,8%	+2,1%
France entière	4 471 €	4 563 €	4 554 €	4 590 €	4 679 €	4 596 €	4 795 €	4 791 €	4 853 €	4 904 €	4 813 €	+4,8%	+4,7%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France croissent au T4 2022 (**+4,8%** à 5 727 €/m²) de manière comparable aux prix en régions (**+4,9%** à 4 607 €/m²). Au T4 2022, sur un logement de 3 pièces (environ 65 m²), la hausse pour un ménage aura ainsi été de **+215 €/m²** en régions, et de **+314 €/m²** en Île-de-France.

Ces évolutions masquent cependant d'importantes disparités locales (cf. annexe 3).

Annexes

Annexe 1 **15**

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

Annexe 2 **15**

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

Annexe 3 **16**

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

Annexe 4 **17**

Evolutions des différents indicateurs entre 2022 et 2021

Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T4 2021					T4 2022				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	146 960 €	196 164 €	274 065 €	395 875 €	603 400 €	163 825 €	207 253 €	287 645 €	414 073 €	616 093 €
Île-de-France	201 911 €	245 363 €	333 458 €	458 327 €	720 355 €	210 617 €	256 288 €	354 277 €	483 245 €	688 511 €
France entière	165 679 €	208 477 €	291 655 €	420 069 €	660 393 €	181 851 €	219 377 €	306 812 €	440 245 €	653 746 €

Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m²)	Source : FPI-France T4 2021					T4 2022				
	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	89 m²	115 m²	29 m²	44 m²	65 m²	88 m²	113 m²
Île-de-France	31 m²	44 m²	65 m²	84 m²	115 m²	31 m²	44 m²	65 m²	85 m²	107 m²
France entière	29 m²	44 m²	65 m²	87 m²	115 m²	30 m²	44 m²	65 m²	87 m²	110 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 2021	T4 2022	T4 2022 / T4 2021		2021	2022	2022 / 2021
Brest Métropole	3 579 €	4 267 €	+19,2%		3 391 €	4 063 €	+19,8%
Le Mans Métropole	3 133 €	3 102 €	-1,0%		2 936 €	3 411 €	+16,2%
Laval AU	3 268 €	3 594 €	+10,0%		3 095 €	3 554 €	+14,8%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 730 €	5 854 €	+2,2%		5 624 €	6 226 €	+10,7%
Reims CA	3 765 €	4 047 €	+7,5%		3 740 €	4 116 €	+10,1%
Grenoble Métropole	3 756 €	4 239 €	+12,9%		3 743 €	4 092 €	+9,3%
La Rochelle CA	4 628 €	5 043 €	+9,0%		4 497 €	4 893 €	+8,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 924 €	5 223 €	+6,1%		4 669 €	5 073 €	+8,6%
Strasbourg Eurométropole	4 243 €	4 523 €	+6,6%		4 123 €	4 446 €	+7,8%
Rouen Normandie Métropole	3 648 €	3 894 €	+6,7%		3 458 €	3 725 €	+7,7%
Toulouse AU	4 143 €	4 568 €	+10,3%		4 049 €	4 345 €	+7,3%
Lille SCOT	3 826 €	4 075 €	+6,5%		3 744 €	4 005 €	+7,0%
Rennes Métropole	4 469 €	4 709 €	+5,4%		4 390 €	4 684 €	+6,7%
Orléans Métropole	3 743 €	3 907 €	+4,4%		3 568 €	3 799 €	+6,5%
Angers-Loire Métropole	4 115 €	4 122 €	+0,2%		3 860 €	4 102 €	+6,3%
Nantes Métropole	4 819 €	5 063 €	+5,1%		4 717 €	4 998 €	+5,9%
Le Havre CA	3 929 €	4 294 €	+9,3%		3 860 €	4 089 €	+5,9%
Clermont-Ferrand Métropole	3 940 €	4 219 €	+7,1%		3 863 €	4 086 €	+5,8%
Dijon CA	3 497 €	3 755 €	+7,4%		3 435 €	3 625 €	+5,5%
Tours Métropole	4 030 €	4 251 €	+5,5%		3 861 €	4 066 €	+5,3%
Caen Métropole	3 755 €	3 755 €	+0,0%		3 628 €	3 813 €	+5,1%
Bordeaux Métropole	4 373 €	4 620 €	+5,7%		4 350 €	4 548 €	+4,6%
Lyon AU	4 931 €	4 961 €	+0,6%		4 749 €	4 945 €	+4,1%
Aix-Marseille Métropole	5 079 €	5 006 €	-1,4%		4 846 €	4 954 €	+2,2%
Île-de-France	5 464 €	5 727 €	+4,8%		5 419 €	5 532 €	+2,1%
Annecy CA	5 670 €	5 814 €	+2,5%		5 365 €	5 437 €	+1,3%

Annexe 4 : évolutions des différents indicateurs entre 2022 et 2021

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

Source : FPI-France

-9%	Normandie	-5%	Normandie	-3%	Provence	47%	Côte d'Azur	16%	Côte d'Azur	23%	Bretagne	2%	Île-de-France
-14%	Centre-Val de Loire	-14%	Côte d'Azur	-6%	Auvergne	-18%	Bretagne	1%	Centre-Val de Loire	21%	Île-de-France	3%	Pays de Loire
-15%	Côte d'Azur	-17%	Centre-Val de Loire	-8%	Occitanie-Méditerranée	-25%	Île-de-France	-1%	Alpes - Savoie	16%	Pays de Loire	4%	Occitanie-Méditerranée
-15%	Auvergne	-20%	Île-de-France	-9%	Centre-Val de Loire	-35%	Alpes - Savoie	-1%	Île-de-France	14%	Côte d'Azur	4%	Provence
-16%	Île-de-France	-20%	Auvergne	-9%	Aquitaine	-38%	Grand Est	-3%	Bretagne	11%	Alpes - Savoie	6%	Auvergne
-18%	Occitanie-Méditerranée	-23%	Alpes - Savoie	-13%	Île-de-France	-55%	Pays de Loire	-4%	Occitanie-Méditerranée	3%	Occitanie-Méditerranée	6%	Centre-Val de Loire
-19%	Aquitaine	-23%	Occitanie-Méditerranée	-14%	Normandie	-58%	Occitanie-Méditerranée	-5%	Normandie	0%	Centre-Val de Loire	7%	Aquitaine
-22%	Pays de Loire	-26%	Grand Est	-15%	Pays de Loire	-67%	Provence	-6%	Pays de Loire	-1%	Auvergne	7%	Bretagne
-24%	Alpes - Savoie	-29%	Pays de Loire	-16%	Côte d'Azur	-75%	Normandie	-6%	Aquitaine	-4%	Aquitaine	7%	Grand Est
-24%	Grand Est	-30%	Aquitaine	-18%	Bretagne	-81%	Aquitaine	-27%	Auvergne	-6%	Normandie	8%	Normandie
-26%	Provence	-34%	Bretagne	-23%	Grand Est	-84%	Auvergne	-37%	Provence	-18%	Grand Est	8%	Côte d'Azur
-26%	Bretagne	-51%	Provence	-24%	Alpes - Savoie	-98%	Centre-Val de Loire	-41%	Grand Est	-24%	Provence	9%	Alpes - Savoie

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 2022, **les mises en vente** (4 431 logements ordinaires) sont en baisse de -10% par rapport au T4 2021, et de -1% sur l'ensemble de l'année 2022 par rapport à 2021.
- Pour la région, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +8,3% sur 12 mois (77 100 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -10,6% sur 12 mois (59 500 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T4 2022 sur le marché francilien (3 680 unités) reculent de -39% par rapport au T4 2021. Leur baisse est de -16% sur l'ensemble de l'année 2022.
 - **Les réservations à investisseurs** du T4 2022 (1 325 unités) sont en baisse de -44% par rapport au T4 2021. Elles représentent 36% des ventes au détail du trimestre, contre 39% au T4 2021.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse de -36% par rapport au T4 2021 avec 2 355 réservations.
- Au T4 2022, on comptabilise 5 396 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une baisse de -36% par rapport au T4 2021, et de -25% sur l'ensemble de l'année 2022. Le nombre de logements vendus aux investisseurs institutionnels (hors LLI) a baissé de -32% sur l'année 2022.
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T4 2022 s'établit à 23 713 unités, dont 22 867 appartements classiques. Cette offre croît de +21% par rapport au T4 2021, et représente 14,7 mois de commercialisation contre 10,3 mois à la fin du T4 2021.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 727€ le m² au T4 2022, soit une hausse de +4,8% par rapport au T4 2021.

* Observatoire CAPEM

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

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

- Les **mises en ventes** (515 logements) au T4 2022 augmentent de +7% par rapport au T4 2021. Cependant, sur l'année 2022, elles diminuent de -17% par rapport à 2021.
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +10,6% sur 12 mois (33 900 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,3% sur 12 mois (22 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T4 2022 (264 unités) sont en baisse de -61% par rapport à celles du T4 2021. La baisse est de -31% par rapport à 2021.
 - **Les réservations à investisseurs** (168 unités) baissent de -60% par rapport au T4 2021. Leur part dans les ventes au détail passe de 61% au T4 2021 à 64% au T4 2022.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -63% (avec 96 réservations).
- Sur l'ensemble de l'année 2022, on comptabilise 195 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), presque exclusivement à destination des bailleurs sociaux.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 2 397 logements. Elle augmente de +9% par rapport au T4 2021. Le taux d'écoulement se situe à 16 mois de commercialisation contre 10,1 mois à la fin du T4 2021.
- **Le prix de vente moyen** au T4 2022 s'établit à 4 075 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille, soit +6,5% par rapport au T4 2021.

* 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 2022, 1 242 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +1% par rapport au T4 2021. Cependant, sur l'année 2022, elles diminuent de -3% par rapport à 2021.
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 846 unités, soit une baisse de -26% par rapport au T4 2021. Sur l'année 2022, elles diminuent de -20% par rapport à 2021. Cette baisse est plus importante pour les acquéreurs occupants que les investisseurs.
 - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -21%, et représentent un volume de 383 lots. Les investisseurs privés comptent pour 45% des réservations.
 - Les **ventes à occupants** baissent de -29% avec 463 logements réservés au T4 2022.
- Les **ventes en bloc** représentent 1 246 logements sur l'année 2022. Il s'agit d'une baisse de -9% par rapport à l'année 2021.
- **L'offre commerciale disponible** est en hausse de +25% (5 319 logements) par rapport au T4 2021. Cependant, cette hausse est en trompe l'œil au regard du recul des mises en ventes sur un an. Cette offre correspond à 16,3 mois de commercialisation contre 10,4 mois au T4 2021. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +20%, et celle en construction de +26%. Néanmoins, des difficultés à obtenir des permis demeurent encore dans 21 communes de la Métropole de Lyon à fin décembre 2022. Pour certaines d'entre elles, il n'y avait plus aucune offre commerciale de logements neufs.
- Le **prix moyen** au T4 2022 est de 4 961€/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +0,6% par rapport au T4 2021.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie *

- Au T4 2022, les **mises en ventes** sont stables par rapport au T4 2021 avec 1 803ancements commerciaux. Sur l'année 2022, elles diminuent de -1% par rapport à 2021.
- Les **réservations nettes** (1 329 unités) sont en baisse de -36% par rapport au T4 2021. Sur l'année 2022, la baisse est de -24% par rapport à 2021.
 - **Les ventes à investisseurs** (531 unités) baissent de -30%. Leur part dans les ventes au détail est de 40%.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -40% avec 798 unités réservées au T4 2022.
- **L'offre commerciale**, avec 7 604 logements disponibles à la fin du T4 2022, augmente de +11% par rapport au T4 2021. Cette offre représente 14 mois de commercialisation contre 9,6 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +38%, et celle livrée de +71%.
- Les **ventes en bloc** représentent 687 logements au T4 2022. Il s'agit d'une hausse de +19% par rapport au T4 2021. Cependant, sur l'année 2022, elles diminuent de -35% par rapport à 2021.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de 3,5%. Il s'établit ainsi à 5 092 €/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 *

- Au T4 2022 sur l'ensemble de la région Grand Est, les **misés en ventes** sont en baisse de -52% par rapport au T4 2021 avec 834ancements commerciaux. Sur l'année 2022, la baisse est de -41% par rapport à 2021. En particuliers, Nancy et Strasbourg sont des villes qui subissent "une volonté politique de non construction neuve".
- Pour la région Grand Est, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +11,2% sur 12 mois (36 800 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +0,7% sur 12 mois (26 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (986 unités) enregistrent une baisse de -38% par rapport au T4 2021 (-24% sur le Grand Reims, -51% sur le Sillon Lorrain et -27% sur l'Eurométropole de Strasbourg).
 - **Les ventes à investisseurs** (429 unités) baissent de -43%. Leur part dans les ventes au détail passe de 47% au T4 2021 à 44% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -35% avec 557 unités réservées au T4 2022.
- **L'offre commerciale**, avec 3 937 logements disponibles au T4 2022, baisse de -18% par rapport au T4 2021. Cette offre représente 10,5 mois de commercialisation contre 9,7 mois au T4 2021. Paradoxalement, cette légère remontée trouve sa cause dans la chute brutale des ventes du 2^{ème} semestre 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -33%, et celle en construction de -2%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2022 augmente de +7,3%. Il s'établit ainsi à 4 114€/m². Le prix est en hausse sur le Grand Reims à 4 047 €/m² (+7%), sur le Sillon Lorrain à 3 685 €/m² (+4%) et sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 523 €/m² (+7%).
- Ces chiffres reflètent l'activité des principales agglomérations. **Les situations sont très différenciées selon les territoires.**

* Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg, Sillon Lorrain, Grand Reims

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté *

- Au T4 2022, sur Dijon Métropole (EPCI), les **misés en ventes** sont en hausse de +8% par rapport au T4 2021 avec 155ancements commerciaux. Pour l'année 2022, la hausse est de +23% par rapport à 2021 sur Dijon EPCI. Sur la même période, les mises en ventes baissent de -6% sur Besançon EPCI.
- Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -1,9% sur 12 mois (13 300 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +9,3% sur 12 mois (11 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (233 unités) enregistrent une hausse de +27% par rapport au T4 2021 sur Dijon EPCI. Pour l'année 2022, la hausse est de +5% par rapport à 2021.
 - **Les ventes à investisseurs** (147 unités) augmentent de +62%. Leur part dans les ventes au détail passe de 50% au T4 2021 à 63% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -7% avec 86 lots réservés au T4 2022.
- **L'offre commerciale**, avec 647 logements disponibles au T4 2022, augmente de +15% par rapport au T4 2021 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 8,9 mois de commercialisation contre 8,2 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -15% alors que celle en construction augmente de +34%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2022 croît de +7,4% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 755 €/m². Il est à 3 408 €/m² (+5%) sur Besançon EPCI.

* Observatoire FPI de Bourgogne et de Franche-Comté : Dijon Métropole et Grand Besançon Métropole

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Côte d'Azur *

- Les **mises en vente** du T4 2022 baissent de -4% par rapport au T4 2021 (330 lancements commerciaux). Cependant, la hausse est de +16% sur l'ensemble de l'année 2022 par rapport à 2021.
- Les **réservations nettes au détail** sont en baisse de -23% par rapport au T4 2021 (341 logements). Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -15%.
 - Les **ventes à investisseurs** (145 unités au T4 2022) sont en baisse de -28% par rapport au T4 2021. Leur part dans les ventes au détail passe de 46% au T4 2021 à 43% au T4 2022.
 - Les **ventes à occupants** sont en baisse de -18% par rapport au T4 2021 avec 196 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** représentent 1 952 logements sur l'ensemble de l'année 2022. Il s'agit d'une hausse de +47% par rapport à 2021. 63% de ces ventes sont à destination des acteurs du logement intermédiaire pour l'année 2022.
- L'**offre commerciale** est en hausse de +14% par rapport au T4 2021, avec 2 230 lots disponibles au T4 2022. Elle représente 16,5 mois de commercialisation, contre 12,4 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs livrée baisse de -13% au T4 2022.
- Le **prix de vente moyen** augmente de +2,7% dans le périmètre de l'OIH au T4 2022 par rapport au T4 2021. Il s'établit à 6 095 €/m² (habitable, hors parking). Il est en hausse de +2,2% sur Nice Côte d'Azur Métropole (5 854€/m²).

* Observatoire OIH

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ PACA – Territoire de Provence *

- Au T4 2022, **les mises en vente** diminuent de -46% par rapport au T4 2021 avec 870 lancements commerciaux. La baisse est de -65% par rapport au T4 2019.
- **Les réservations nettes**, avec 883 unités totalisées, sont en baisse de -48% par rapport au T4 2021 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités. On enregistre également une baisse de -59% par rapport au T4 2019.
 - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré 323 unités au T4 2022. Leur part dans les ventes au détail représente 37% au T4 2022.
 - Par conséquent, **les ventes à occupants**, avec 560 unités, représentent 63% des ventes au détail au T4 2022.
- **L'offre commerciale** avec 3 856 logements disponibles à la fin du T4 2022, est en baisse de -24% par rapport au T4 2021 et de -50% par rapport au T4 2019. Toujours à la fin du T4 2022, l'offre commerciale de logements collectifs en projet a diminué de -60% et celle en construction de -28% comparé au T4 2021. En revanche l'offre commerciale des projets livrés connaît une hausse de +63% par rapport au T4 2021.
- Par rapport au T4 2021, **le prix de vente moyen des logements collectifs**, hors parking, réservés en TVA 20% en Provence est en hausse de +3,8% et s'établit à 4 944€ /m² au T4 2022.

* 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

→ Normandie *

- Au T4 2022, **les mises en vente** baissent de -33% par rapport au T4 2021 avec 669 logements mis sur le marché (-54% sur Rouen Métropole, -57% sur Caen Métropole). Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -5%.
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +6,2% sur 12 mois (20 400 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +11,9% sur 12 mois (16 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 725 réservations au T4 2022, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -42% par rapport au T4 2021 (-45% sur Rouen Métropole, -55% sur Caen Métropole et -9% sur Le Havre Métropole). La baisse est de -9% par rapport à l'année 2021.
 - **Les réservations à investisseurs** (398 lots) sont en baisse de -46% (-46% sur Rouen Métropole, -58% sur Caen Métropole et +29% sur Le Havre Métropole). Elles représentent 55% des réservations au détail contre 59% au T4 2021.
 - **Les réservations en accession** (327 lots) baissent de -37% (-44% sur Rouen Métropole, -48% sur Caen Métropole et -55% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** baisse de -6% par rapport à la fin du T4 2021, avec 2 772 logements disponibles (-16% sur Rouen Métropole, -28% sur Caen Métropole et +29% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 9,4 mois de commercialisation contre 9,1 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -30%, mais celle en cours de construction augmente de +47%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,8%. Le prix de vente moyen s'établit à 4 014 €/m² (+6,7% sur Rouen Métropole à 3 894 €/m², stable sur Caen Métropole à 3 755 €/m² et +9,3% sur Le Havre Métropole à 4 294 €/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 2022, les **mises en ventes** sont en hausse de +79% par rapport au T4 2021 avec 52 lancements commerciaux. Cependant, sur l'année 2022, la baisse est de -27% par rapport à 2021.
- Les **réservations nettes** (233 unités) baissent -38% par rapport au T4 2021. La baisse est de -15% par rapport à l'année 2021.
 - **Les ventes à investisseurs** (146 unités) baissent de -41%. Leur part dans les ventes au détail passe de 66% au T4 2021 à 63% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -32% (87 unités au T4 2022).
- **L'offre commerciale**, avec 911 logements disponibles à la fin du T4 2022, baisse de -1% par rapport au T4 2021. Cette offre représente 10,7 mois de commercialisation (9,2 mois à la fin du T4 2021). L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -27% alors que celle en construction augmente de +47%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) s'accroît de +7%. Il s'établit ainsi à 4 163€/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 2022, les **mises en ventes** sont en baisse de -11% par rapport au T4 2021 avec 1 283 lancements commerciaux. Sur l'année 2022, la baisse est de -1% par rapport à 2021.
- Les **réservations nettes** (831 unités) sont en baisse de -47% par rapport au T4 2022. Par rapport à 2021, la baisse est de -24%.
 - **Les ventes à investisseurs** (417 unités) baissent de -55%. Leur part dans les ventes au détail passe de 59% au T4 2020 à 50% au T4 2021.
 - **Les ventes à occupants** reculent de -36% avec 414 unités.
- Au T4 2022, on comptabilise 404 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une baisse de -40% par rapport au T4 2021.
- **L'offre commerciale**, avec 4 020 logements disponibles à la fin du T4 2022, augmente de +6%. Cette offre représente 10,5 mois de commercialisation contre 7,6 mois à la fin du T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -12%, alors que celle en construction augmente de +30%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +10,3%. Il s'établit ainsi à 4 568 €/m².

* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Pays de la Loire *

- Au T4 2022, **les mises en vente** (1 403 lancements commerciaux) sont en baisse de -13% par rapport au T4 2021 (-41% sur Nantes Métropole et -21% sur Angers Métropole). Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -6% en 2022.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -4,6% sur 12 mois (31 400 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +5% sur 12 mois (28 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T4 2022 (716 unités) baissent de -51% par rapport au T4 2021 (-59% sur Nantes Métropole, -27% sur Angers Métropole). Par rapport à 2021, la baisse est de -22%.
 - Avec 394 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -47%. Elles représentent 55% des réservations au détail contre 51% au T4 2021.
 - **Les réservations à occupants** (322 unités) baissent de -54%.
- **Les ventes en bloc** sont en baisse de -45% par rapport au T4 2021 avec 309 ventes, majoritairement à des bailleurs sociaux. Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -55%.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +16% au T4 2022 : elle est constituée de 5 398 logements neufs disponibles (stable sur Nantes Métropole, +13% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 15,2 mois de commercialisation, contre 10,1 mois à la fin du T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -14% alors que celle en construction augmente +53%.
- Au T4 2022, **le prix de vente moyen** (4 348€/m² habitable, hors parking) est en légère hausse de +0,7% par rapport au T4 2021 (+5,1% sur Nantes Métropole à 5 063€/m², +0,2% sur Angers Métropole à 4 122 €/m² et -1% sur Le Mans Métropole à 3 102 €/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 T4 2022 sont en hausse de +3% par rapport au T4 2021, avec 841 lançements commerciaux (-24% sur la Métropole de Montpellier). Cependant, sur l'année 2022, la baisse est de -4% par rapport à 2021.
- Avec 873 réservations au T4 2022, **les réservations nettes** sont en retrait de -36% (-41% sur la Métropole de Montpellier). Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -18%.
 - **les réservations à investisseurs** (466 unités) sont en baisse de -45% (-60% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 53% des ventes au détail contre 62% au T4 2021.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -22% avec 407 réservations. La baisse est -3% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en hausse de +3% par rapport au T4 2021 avec 3 521 logements disponibles au T4 2022 (-14% sur la Métropole de Montpellier, +19% sur la CU de Perpignan et +70% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 10 mois de commercialisation, contre 8 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -32%, alors que celle en construction augmente de +56%.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +5,6%. Il s'établit à 4 603 €/m² (habitable, hors parking) (+6,1% sur la Métropole de Montpellier à 5 223 €/m², +11,5% sur la CU de Perpignan à 3 934 €/m², +9,3% sur la CA de Nîmes à 4 093€/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

→ Centre-Val de Loire *

- Sur l'ensemble du périmètre de l'OCELORE au T4 2022, les **mises en ventes** sont en baisse de -21% par rapport au T4 2021 avec 379ancements commerciaux (-86% sur la Métropole de Tours et +57% sur la Métropole d'Orléans). Cependant, sur l'année 2022, la hausse est de +1% par rapport à 2021.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +5,2% sur 12 mois (16 700 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +18,7% sur 12 mois (13 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (396 unités) sont en baisse de -35% par rapport au T4 2021 (-63% sur la Métropole de Tours, -21% sur la Métropole d'Orléans et +4% sur la Métropole de Chartres). Par rapport à 2021, la baisse est de -14%.
 - **Les ventes à investisseurs** (256 unités) baissent de -37%. Leur part dans les ventes au détail passe de 67% au T4 2021 à 65% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** reculent de -30% à 140 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 1 729 logements disponibles à la fin du T4 2022, est stable. Cette offre représente 8,9 mois de commercialisation contre 7,7 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +11%, alors que celle en construction baisse de -9%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,1%. Il s'établit ainsi à 3 975 €/m². Le prix est en hausse sur la Métropole de Tours à 4 251 €/m² (+5,5%), sur la Métropole d'Orléans à 3 907 €/m² (+4,4%) et sur la Métropole de Chartres à 3 852 €/m² (+10,4%).

* Observatoire OCELORE : Régions de Tours, Chartres et Orléans

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Nouvelle Aquitaine *

- Au T4 2022, les **misés en vente**, sont en baisse de -19% par rapport au T4 2021 avec 1 039 nouveaux logements lancés (-18% sur Bordeaux Métropole, -70% sur la CA du Pays Basque et +9% sur la CA de la Rochelle). La baisse est de -6% par rapport à l'année 2021.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +6,1% sur 12 mois (49 300 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -7,2% sur 12 mois (37 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Au T4 2022, les **réservations nettes au détail** (977 unités) enregistrent une baisse de -42% par rapport au T4 2021 (-54% sur Bordeaux Métropole, -57% sur la CA du Pays Basque et -56% sur la CA de la Rochelle). Par rapport à 2021, la baisse est de -19% sur l'année 2022.
 - 364 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -52% (-58% sur Bordeaux Métropole, -62% sur la CA du Pays Basque et -67% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 37% des réservations au détail contre 45% au T4 2021.
 - Les **réservations à propriétaires occupants** (610 réservations) baissent de -33% (-49% sur Bordeaux Métropole, -55% sur la CA du Pays Basque et -46% sur la CA de la Rochelle).
- L'**offre commerciale de logements** est en baisse de -4%, avec 4 941 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-11% sur Bordeaux Métropole, -22% sur la CA du Pays Basque et -2% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 11,4 mois de stock contre 9,7 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -25%, mais celle en construction augmente de +16%.
- Le **prix moyen** trimestriel est en hausse de +8,3% par rapport au T4 2021 pour s'établir à 4 727 €/m² sur la région. En particulier, il est en hausse de +5,7% sur Bordeaux Métropole pour s'établir à 4 620 €/m² (habitable, en libre et hors parking), de +22% sur la CA du Pays Basque (6 562 €/m²) et de +9% sur la CA de La Rochelle (5 043€/m²) sur la même période.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ La Réunion *

- Au T4 2022, les **mises en ventes** sont en baisse de -89% par rapport au T4 2021 avec 22 lancements commerciaux. La baisse est de -53% par rapport à l'année 2021.
- Les **réservations nettes** (166 unités) enregistrent une baisse de -37% par rapport au T4 2021. Par rapport à l'année 2021, la baisse est de -11%.
 - **Les ventes à investisseurs** (78 unités) baissent de -49%. Leur part dans les ventes au détail passe de 58% au T4 2021 à 47% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** enregistrent une baisse de -21% avec 88 unités. La baisse est de -5% par rapport à l'année 2021.
- **L'offre commerciale**, avec 236 logements disponibles à la fin du T4 2022, est en baisse de -65% par rapport au T4 2021. Cette offre représente 4,1 mois de commercialisation contre 10,5 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -73%, et celle en construction de -61%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2022 est en hausse de +1,4%, et s'établit à 4 424 €/m².

* Ensemble de la Région d'Outre-mer

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bretagne *

- Au T4 2022, les **mises en ventes** sont en baisse de -18% par rapport au T4 2021 avec 1 323ancements commerciaux (-12% à Rennes Métropole). La baisse est de -3% par rapport à l'année 2021.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -11,8% sur 12 mois (30 300 autorisations) à la fin du T4 2022. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +2,5% sur 12 mois (27 700 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (929 unités) enregistrent une baisse de -50% par rapport au T4 2021 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-54% à Rennes Métropole). La baisse est de -25% par rapport à l'année 2021.
 - **Les ventes à investisseurs** (389 unités) baissent de -55%. Leur part dans les ventes au détail passe de 47% au T4 2021 à 42% au T4 2022.
 - **Les ventes à occupants** avec 535 unités, sont en baisse de -45% par rapport au T4 2021.
- **L'offre commerciale**, avec 4 990 logements disponibles à la fin du T4 2022, est en hausse de +23% par rapport au T4 2021. Cette offre représente 13 mois de commercialisation contre 7,9 mois au T4 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +15% et celle en construction de +32%.
- Par rapport au T4 2021, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2022 en Bretagne est en hausse de +6%, et s'établit à 4 555 €/m². Il est en hausse de +5,4% à Rennes Métropole (4 709 €/m²) et de +19,2% à Brest Métropole (4 267€/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

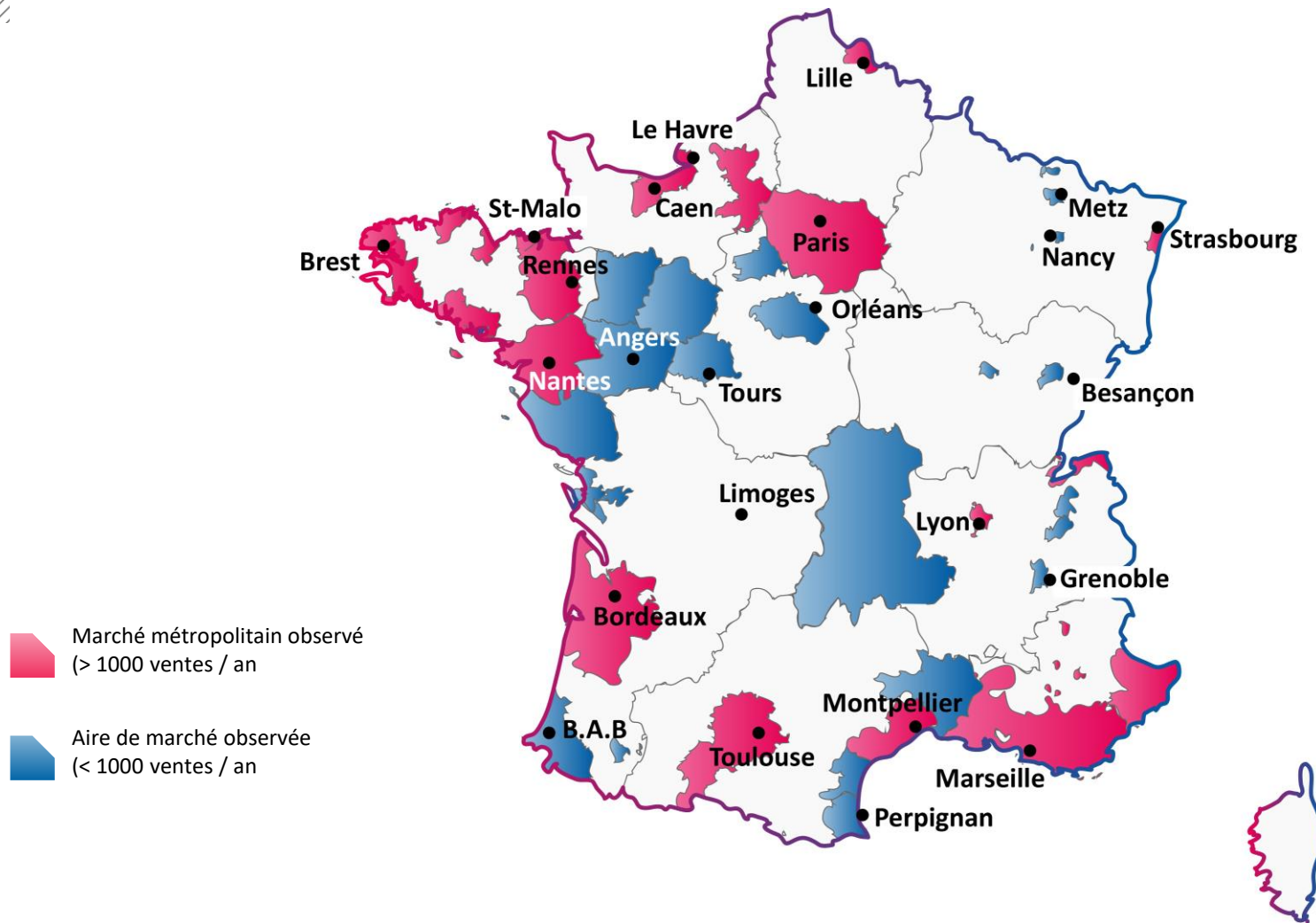
Lexique

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	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	OCÉLOR	- 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 27 849 863
PresseFPI@publicisconsultants.com