



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

CONFÉRENCE DE PRESSE  
15 février 2024

**DOSSIER DE PRESSE**

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023 et BILAN ANNUEL

### CONTACT PRESSE

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



→ Sommaire

→ DOSSIER DE PRESSE

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023

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

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

# Présentation de l'Observatoire de la FPI

Depuis 2009, la FPI a développé son **propre outil de suivi de la conjoncture du marché national des logements neufs**. Fait par et pour des professionnels de l'immobilier, reconnu par l'Administration publique, il s'appuie sur les **Observatoires des Chambres de la FPI** et permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels.

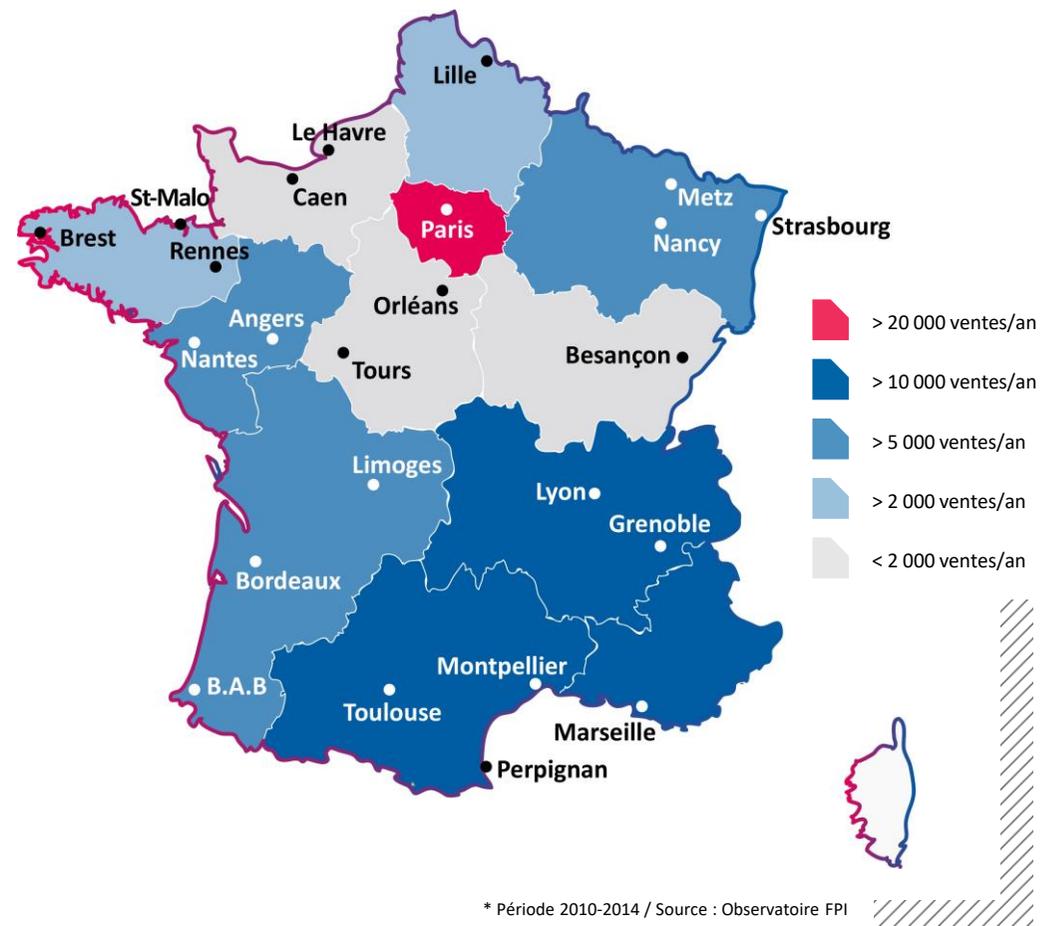
Depuis sa création, cet outil a collecté les informations portant sur plus d'un demi-million de transactions et livre chaque trimestre son **analyse du marché des logements neufs en France**.

Le champ d'observation de l'Observatoire FPI dépasse largement le cadre des seuls adhérents FPI puisqu'il agrège **les données de tous les producteurs de logements collectifs et individuels groupés sur les territoires observés** (cf. note méthodologique à la fin du document).

**En constante progression**, le taux de couverture depuis 2015 est d'environ 90% du marché métropolitain des logements neufs (80% en 2011).

Depuis le 1<sup>er</sup> 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	2023		Source	Mesure
	octobre – décembre 2023 / octobre – décembre 2022	octobre – décembre 2023			
Autorisations	+ 4 %	93 700		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 11 %	48 000			
Mises en Chantier	- 19,9 %	88 000		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 23 %	46 800			
	T3-2023 (T2-2023)	T4-2023	Source		
PIB		0 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 1 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,7 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 3,7 %	Insee		Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 1,4 %	Insee		Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		4,04 %	Banque de France		Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	93,9 (94,3)	92,9	Observatoire Crédit Logement / CSA		Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	105,2 (105,8)	102,8	Insee		Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 106 (2 123)		Insee		Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953

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

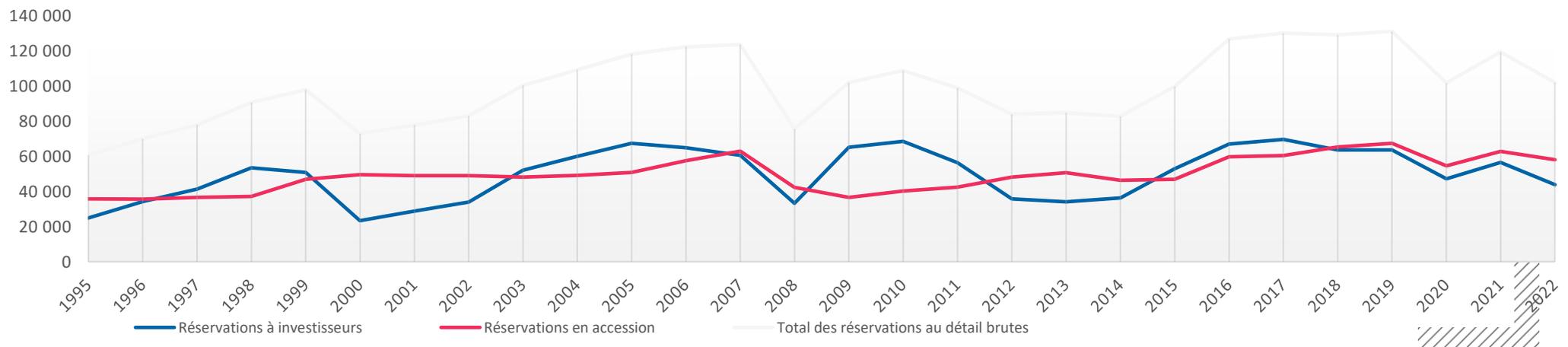
# Évolution des ventes brutes\* au détail par destination

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	S1 2023
	Quilés/Méhaignerie	Dispositif Périssol		Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo				Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		Dispositif Pinel												
<b>Total des réservations au détail brutes**</b>	60 792	70 086	78 028	90 736	98 003	73 046	77 899	83 107	100 436	109 419	118 321	122 506	123 704	75 719	102 038	108 938	99 025	84 095	84 948	82 832	99 888	126 905	130 357	129 265	131 186	101 898	119 762	103 024	35 935
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	34 158	36 337	52 941	67 136	69 847	63 797	63 734	47 247	56 761	45 331	12 577
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	50 790	46 495	46 947	59 769	60 510	65 468	67 452	54 651	63 001	57 693	23 358
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%	44%	35%

\*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	2021	2022				2022	2023				2023	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2023 / T4 2022	2023 / 2022
Logements ordinaires au détail	111 189	26 294	27 163	19 554	19 369	92 380	16 716	17 938	11 431	10 815	56 900	-44,2%	-38,4%
Logements ordinaires vendus en bloc (hors RS)	43 647	4 816	5 968	4 299	14 531	29 614	4 670	6 155	6 309	15 894	33 028	+9,4%	+11,5%
Résidences services vendues au détail*	7 100	1 400	1 900	1 600	1 300	6 200	1 300	1 400	1 000	1 200	4 900	-7,7%	-21%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>161 936</b>	<b>32 510</b>	<b>35 031</b>	<b>25 453</b>	<b>35 200</b>	<b>128 194</b>	<b>22 686</b>	<b>25 493</b>	<b>18 740</b>	<b>27 909</b>	<b>94 828</b>	<b>-20,7%</b>	<b>-26%</b>
Part des ventes en bloc (hors RS) dans le total des ventes	(27%)	(15%)	(17%)	(17%)	(41%)	(23%)	(21%)	(24%)	(34%)	(57%)	(35%)		

\* Échantillon

→ Sur l'année 2023, les ventes totales de logements neufs baissent de **26%** par rapport à 2022, et passent sous les 100 000 logements. Les ventes en bloc progressent de **9,4%**, en raison de la vigueur des ventes à destination des acteurs du logement intermédiaire depuis le début de l'année 2023. A contrario, les ventes en bloc à destination des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels se réduisent.

# Vente au détail de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2021	2022				2022	2023				2023	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2023 / T4 2022	2023 / 2022
<b>Aux investisseurs (personnes physiques)</b>	<b>52 472</b>	11 121	12 168	8 988	8 737	<b>41 014</b>	5 823	6 451	4 080	3 785	<b>20 140</b>	-56,7%	-50,9%
Part dans le total des ventes au détail	(47%)	(42%)	(45%)	(46%)	(45%)	(44%)	(35%)	(36%)	(36%)	(35%)	(35%)		
<b>Aux propriétaires occupants (TVA réduite incluses)</b>	<b>58 717</b>	15 173	14 995	10 566	10 632	<b>51 366</b>	10 893	11 487	7 351	7 030	<b>36 760</b>	-33,9%	-28,4%
Part dans le total des ventes au détail	(53%)	(58%)	(55%)	(54%)	(55%)	(56%)	(65%)	(64%)	(64%)	(65%)	(65%)		
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>111 189</b>	<b>26 294</b>	<b>27 163</b>	<b>19 554</b>	<b>19 369</b>	<b>92 380</b>	<b>16 716</b>	<b>17 938</b>	<b>11 431</b>	<b>10 815</b>	<b>56 900</b>	<b>-44,2%</b>	<b>-38,4%</b>
<b>Dont ventes au détail en TVA réduite</b>	<b>9 083</b>	1 841	1 901	1 564	1 550	<b>6 856</b>	1 504	1 076	1 029	973	<b>4 583</b>	-37,2%	-33,2%
Part dans les ventes en accession	(15%)	(12%)	(13%)	(15%)	(15%)	(13%)	(14%)	(9%)	(14%)	(14%)	(12%)		

→ Les réservations nettes au détail baissent de **38,4%** sur un an. Les ventes aux investisseurs particuliers ont été divisées par 2 sur la période. La baisse est de 70% par rapport au niveau des ventes de 2017 (66 818 logements à destination des investisseurs particuliers). Par ailleurs, les ventes aux propriétaires occupants baissent de 28,4% par rapport à l'année 2022.

# Mise en vente de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2021	2022				2022	2023				2023	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2023 / T4 2022	2023 / 2022
Collectif	98 902	21 348	31 213	21 634	23 678	97 874	18 653	22 966	13 101	11 096	65 816	-53,1%	-32,8%
Individuel groupé	7 214	1 202	2 409	1 639	1 455	6 704	1 173	1 514	865	1 006	4 558	-30,8%	-32%
<b>Mises en vente (Total)</b>	<b>106 116</b>	<b>22 550</b>	<b>33 622</b>	<b>23 273</b>	<b>25 133</b>	<b>104 578</b>	<b>19 826</b>	<b>24 480</b>	<b>13 966</b>	<b>12 102</b>	<b>70 374</b>	<b>-51,8%</b>	<b>-32,7%</b>

→ Face à l'effondrement de la demande des particuliers, le nombre de logements neufs mis en vente par les entreprises de promotion baisse de **32,7%** par rapport à 2022. La baisse est dans les mêmes proportions pour l'individuel groupé et pour le collectif.

# Offre commerciale de logements ordinaires

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Source : FPI-France	2021	2022				2023				Variations
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T4 2023 / T4 2022
<b>Logements Collectifs</b>	<b>80 643</b>	<b>79 481</b>	<b>85 165</b>	<b>90 414</b>	<b>94 260</b>	<b>96 299</b>	<b>101 265</b>	<b>100 654</b>	<b>95 731</b>	<b>+1,6%</b>
dont :										
En projet	41 162	39 853	46 733	47 929	45 183	42 881	44 656	44 874	35 324	-22%
En chantier	36 698	36 955	35 722	39 157	44 984	48 021	50 058	52 078	54 963	+22%
Livrés	2 783	2 673	2 710	3 328	4 093	5 398	6 551	3 702	5 444	+33%
<b>Individuel Groupé</b>	<b>5 217</b>	<b>4 856</b>	<b>5 557</b>	<b>6 067</b>	<b>6 161</b>	<b>6 283</b>	<b>6 526</b>	<b>6 331</b>	<b>6 430</b>	<b>+4,4%</b>
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>	<b>85 860</b>	<b>84 337</b>	<b>90 722</b>	<b>96 481</b>	<b>100 421</b>	<b>102 582</b>	<b>107 791</b>	<b>106 985</b>	<b>102 161</b>	<b>+1,7%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	9,3	9,3	10,3	11,4	13,0	14,9	17,6	19,6	21,5	

\* Offre disponible en fin de période

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

→ Si l'offre commerciale croît de **1,7%** par rapport au T4 2022, en revanche, elle chute par rapport aux 2 trimestres précédents, en raison de l'effondrement conjugué des mises en ventes et des ventes.

L'offre commerciale de logements collectifs au T4 2023 est composée de :

- 37% de logements en projet (avant la phase de mise en chantier).
- 57% de logements en cours de construction.
- 6% de logements livrés. La moyenne de long terme (10 ans) de ce « stock dur » se situe à 6%.

# Prix de vente moyen des logements collectifs

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

	2021	Source : FPI-France 2022				2022	2023				2023	Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2023 / T4 2022	2023 / 2022
Régions	4 309 €	4 479 €	4 546 €	4 664 €	4 594 €	4 549 €	4 789 €	4 736 €	4 807 €	4 637 €	4 744 €	+0,9%	+4,3%
Île-de-France	5 419 €	5 530 €	5 550 €	5 520 €	5 638 €	5 531 €	5 749 €	5 769 €	5 488 €	5 470 €	5 650 €	-3%	+2,2%
France entière	4 596 €	4 773 €	4 806 €	4 889 €	4 864 €	4 806 €	5 067 €	5 068 €	5 005 €	4 874 €	5 015 €	+0,2%	+4,3%

→ Les prix des logements collectifs neufs en Île-de-France baissent de **3%** à 5 470 €/m<sup>2</sup> au T4 2023. Les prix en régions tendent à stagner (**+0,9%** à 4 637 €/m<sup>2</sup>) sur la période, bien qu'ils soient restés dynamiques en début d'année. Au T4 2023, un logement de 3 pièces (environ 65 m<sup>2</sup>) aura ainsi été en hausse de **+125 €/m<sup>2</sup>** en régions, mais en baisse de **-138 €/m<sup>2</sup>** en Île-de-France.

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

# Annexes

<b>Annexe 1</b>	<b>15</b>
Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 2</b>	<b>15</b>
Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 3</b>	<b>16</b>
Prix moyens du m <sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)	
<b>Annexe 4</b>	<b>17</b>
Évolutions des différents indicateurs entre 2023 et 2022	

## Annexe 1 : prix de vente des logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen (en €)	Source : FPI-France T4 2022					T4 2023				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	159 648 €	206 743 €	285 300 €	407 819 €	630 109 €	144 700 €	211 701 €	295 850 €	423 115 €	680 611 €
Île-de-France	205 557 €	252 968 €	346 961 €	474 716 €	702 654 €	216 739 €	269 196 €	336 808 €	432 439 €	680 472 €
<b>France entière</b>	<b>177 196 €</b>	<b>218 061 €</b>	<b>301 750 €</b>	<b>432 125 €</b>	<b>665 500 €</b>	<b>166 668 €</b>	<b>226 123 €</b>	<b>308 923 €</b>	<b>427 701 €</b>	<b>682 205 €</b>

## Annexe 2 : surface moyenne par type de logements collectifs

(Hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Source : FPI-France T4 2022					T4 2023				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	29 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Île-de-France	31 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>111 m<sup>2</sup></b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>112 m<sup>2</sup></b>

## Annexe 3 : prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Évolutions
	T4 2022	T4 2023	T4 2023 / T4 2022	2022	2023	2023 / 2022
Le Mans Métropole	4 229 €	4 151 €	-1,8%	3 609 €	4 333 €	+20,1%
Annecy CA	5 723 €	6 878 €	+20,2%	5 431 €	6 475 €	+19,2%
Brest Métropole	4 311 €	5 741 €	+33,2%	4 064 €	4 438 €	+9,2%
Le Havre CA	4 247 €	4 532 €	+6,7%	4 031 €	4 381 €	+8,7%
La Rochelle CA	5 194 €	5 486 €	+5,6%	4 959 €	5 358 €	+8,1%
Tours Métropole	4 432 €	4 384 €	-1,1%	4 134 €	4 425 €	+7,0%
Rouen Normandie Métropole	3 898 €	4 061 €	+4,2%	3 712 €	3 973 €	+7,0%
Orléans Métropole	3 906 €	4 077 €	+4,4%	3 797 €	4 054 €	+6,8%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 854 €	6 735 €	+15,0%	6 226 €	6 632 €	+6,5%
Montpellier Méditerranée Métropole	5 295 €	5 025 €	-5,1%	5 109 €	5 367 €	+5,1%
Grenoble Métropole	4 222 €	4 255 €	+0,8%	4 085 €	4 272 €	+4,6%
Dijon CA	3 789 €	3 909 €	+3,2%	3 643 €	3 791 €	+4,0%
Lille SCOT	4 115 €	4 246 €	+3,2%	4 062 €	4 208 €	+3,6%
Toulouse AU	4 567 €	4 431 €	-3,0%	4 358 €	4 514 €	+3,6%
Bordeaux Métropole	4 661 €	4 617 €	-0,9%	4 580 €	4 744 €	+3,6%
Laval AU	3 562 €	3 652 €	+2,5%	3 572 €	3 689 €	+3,3%
Strasbourg Eurométropole	4 540 €	4 569 €	+0,6%	4 454 €	4 588 €	+3,0%
Caen Métropole	3 808 €	3 984 €	+4,6%	3 836 €	3 943 €	+2,8%
Rennes Métropole	4 568 €	4 519 €	-1,1%	4 601 €	4 724 €	+2,7%
Clermont-Ferrand Métropole	4 248 €	4 024 €	-5,3%	4 100 €	4 190 €	+2,2%
Île-de-France	5 638 €	5 470 €	-3,0%	5 531 €	5 650 €	+2,2%
Aix-Marseille Métropole	5 006 €	4 963 €	-0,9%	4 954 €	5 033 €	+1,6%
Lyon AU	4 971 €	4 910 €	-1,2%	4 949 €	4 991 €	+0,9%
Reims CA	4 034 €	3 957 €	-1,9%	4 089 €	4 059 €	-0,7%
Nantes Métropole	5 076 €	4 858 €	-4,3%	5 000 €	4 946 €	-1,1%
Angers-Loire Métropole	4 117 €	3 967 €	-3,6%	4 111 €	4 060 €	-1,3%

## Annexe 4 : Évolutions des différents indicateurs entre 2023 et 2022

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
-29%	Bretagne	-39%	Bretagne	-19%	Centre-Val de Loire	57%	Provence	-11%	Aquitaine	27%	Centre-Val de Loire	0%	Provence
-30%	Île-de-France	-40%	Pays de Loire	-20%	Île-de-France	53%	Centre-Val de Loire	-16%	Bretagne	17%	Bretagne	1%	Lyon - Aire urbaine
-36%	Aquitaine	-43%	Alpes - Savoie	-21%	Normandie	41%	Toulouse-Occitanie	-17%	Pays de Loire	16%	Aquitaine	1%	Pays de Loire
-37%	Alpes - Savoie	-48%	Île-de-France	-23%	Bretagne	35%	Aquitaine	-18%	Centre-Val de Loire	12%	Lyon - Aire urbaine	2%	Auvergne
-37%	Pays de Loire	-52%	Aquitaine	-25%	Aquitaine	26%	Île-de-France	-20%	Provence	10%	Pays de Loire	2%	Île-de-France
-39%	Provence	-53%	Toulouse-Occitanie	-25%	Provence	24%	Normandie	-22%	Normandie	10%	Normandie	4%	Toulouse-Occitanie
-42%	Normandie	-53%	Normandie	-31%	Côte d'Azur	6%	Auvergne	-27%	Auvergne	8%	Grand Est	4%	Grand Est
-43%	Lyon - Aire urbaine	-54%	Côte d'Azur	-34%	Lyon - Aire urbaine	1%	Pays de Loire	-35%	Grand Est	7%	Provence	4%	Normandie
-43%	Côte d'Azur	-55%	Centre-Val de Loire	-34%	Alpes - Savoie	0%	Alpes - Savoie	-36%	Alpes - Savoie	6%	Alpes - Savoie	4%	Bretagne
-44%	Centre-Val de Loire	-56%	Occitanie-Méditerranée	-34%	Pays de Loire	-16%	Lyon - Aire urbaine	-38%	Occitanie-Méditerranée	5%	Auvergne	5%	Côte d'Azur
-47%	Toulouse-Occitanie	-56%	Lyon - Aire urbaine	-38%	Auvergne	-21%	Grand Est	-42%	Lyon - Aire urbaine	-5%	Côte d'Azur	5%	Aquitaine
-49%	Occitanie-Méditerranée	-58%	Grand Est	-39%	Toulouse-Occitanie	-24%	Occitanie-Méditerranée	-47%	Île-de-France	-7%	Occitanie-Méditerranée	5%	Alpes - Savoie
-54%	Grand Est	-67%	Auvergne	-41%	Occitanie-Méditerranée	-40%	Côte d'Azur	-48%	Toulouse-Occitanie	-14%	Île-de-France	6%	Centre-Val de Loire
-57%	Auvergne	-71%	Provence	-52%	Grand Est	-54%	Bretagne	-48%	Côte d'Azur	-21%	Toulouse-Occitanie	7%	Occitanie-Méditerranée

Source : FPI-France

# 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 2023 , **les mises en vente** (1 856 logements ordinaires) sont en baisse de -69% par rapport au T4 2022, et de -47% sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022.
- Pour la région, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -23,4% sur 12 mois (59 500 autorisations) à la fin du T4 2023 . Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -24% sur 12 mois (46 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations au détail** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au T4 2023 sur le marché francilien (2 542 unités) reculent de -36% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -30% sur l'ensemble de l'année 2023.
  - **Les réservations à investisseurs** du T4 2023 (585 unités) sont en baisse de -59% par rapport au T4 2022. Elles ne représentent que 23% des ventes au détail du trimestre, contre 36% au T4 2022.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse de -23% par rapport au T4 2022 avec 1 958 réservations.
- Au T4 2023 , on comptabilise 6 955 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**. Il s'agit d'une hausse de +29% par rapport au T4 2022. Le nombre de logements vendus aux acteurs du logement intermédiaire (3 441) a quadruplé par rapport au T4 2022. Sur l'ensemble de l'année 2023, le LLI est désormais le premier poste de ventes en bloc en Île-de-France (7 451), devant les ventes aux bailleurs sociaux (5 609).
- **L'offre commerciale** à la fin de ce T4 2023 s'établit à 21 381 unités, dont 20 563 appartements classiques. Cette offre baisse de -14% par rapport au T4 2022, et représente 18,9 mois de commercialisation contre 15,4 mois à la fin du T4 2022.
- Le **prix de vente moyen** en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 470 € le m<sup>2</sup> au T4 2023 , soit une baisse de -3% par rapport au T4 2022. Depuis leur point haut du T2 2023, les prix franciliens ont baissé significativement, et ont rejoint leur niveau de 2021. À noter que le prix de vente est hors remises commerciales (plus importantes en 2023 qu'en 2022).

\* Observatoire CAPEM

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

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

- Les **mises en ventes** (415 logements) au T4 2023 baissent de -28% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -30% sur l'ensemble de l'année 2023 (1 480 logements).
- Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -21,9% sur 12 mois (26 700 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -27,2% sur 12 mois (17 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes** du T4 2023 (177 unités) sont en baisse de -45% par rapport à celles du T4 2022. Leur baisse est de -55% sur l'ensemble de l'année 2023 (888 logements).
  - **Les réservations à investisseurs** (104 unités) baissent de -51% par rapport au T4 2022. Leur part dans les ventes au détail passe de 66% au T4 2022 à 59% au T4 2023 .
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -32% (avec 73 réservations).
- Sur l'ensemble de 2023, on comptabilise 464 **ventes en bloc de logements ordinaires** (hors résidences avec services), majoritairement à destination des investisseurs institutionnels (hors bailleurs sociaux et acteurs du LLI) avec 206 logements.
- **L'offre commerciale disponible** est constituée de 2 980 logements. Elle augmente de +25% par rapport au T4 2022. Le taux d'écoulement se situe à 40,3 mois de commercialisation contre 14,6 mois à la fin du T4 2022. Cette hausse est la conséquence de la chute brutale des ventes depuis le début de l'année 2023.
- **Le prix de vente moyen** au T4 2023 s'établit à 4 246 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille, soit +3,2% par rapport au T4 2022.

\* 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 2023, seulement 404 logements ont été **mis en vente** sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -68% par rapport au T4 2022. La baisse est de -42% sur l'ensemble de l'année 2023 (2 879 logements).
- Le nombre de **réservations nettes de logements** (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 411 unités, soit une baisse de -54% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -43% sur l'ensemble de l'année 2023 (2 263 logements).
  - Les **ventes aux investisseurs** sont en baisse de -75%, et représentent un volume de 101 lots. Les investisseurs privés comptent pour 25% des réservations au T4 2023 contre 45% au T4 2022.
  - Les **ventes à occupants** baissent de -38% avec 310 logements réservés au T4 2023.
- Les **ventes en bloc** représentent 1 109 logements sur l'année 2023, très majoritairement à destination des bailleurs sociaux. Il s'agit d'une baisse de -28% par rapport à 2022.
- **L'offre commerciale disponible** est en hausse de +12% (5 514 logements) par rapport au T4 2022. Cette offre correspond, au rythme actuel de commercialisation, à 29,2 mois contre 14,8 mois au T4 2022. Par ailleurs, l'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -21%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 117 à 374 logements, soit seulement 7% du volume total. Bien que l'offre soit en hausse, les difficultés d'obtention d'autorisations perdurent sur l'agglomération de Lyon. Ainsi, à fin décembre 2023, nous comptabilisons 16 communes sans offre disponible sur la seule Métropole de Lyon.
- **Le prix moyen** au T4 2023 est de 4 910 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une baisse de -1,2% par rapport au T4 2022.

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

## → Auvergne-Rhône-Alpes – Isère et Savoie \*

- Au T4 2023, les **mises en ventes** sont en baisse de -72% par rapport au T4 2022 avec 554ancements commerciaux. Leur baisse est de -36% sur l'ensemble de l'année 2023 (4 810 logements).
- Les **réservations nettes** (639 unités) sont en baisse de -56% par rapport au T4 2022 (-67% sur Grenoble Métropole, -55% sur le Grand Genevois). Leur baisse est de -37% sur l'ensemble de l'année 2023 (4 369 logements).
  - **Les ventes à investisseurs** (186 unités) baissent de -67%. Leur part dans les ventes au détail est de 29% au T4 2023 contre 38% au T4 2022.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -50% avec 453 unités réservées au T4 2023.
- **L'offre commerciale**, avec 8 064 logements disponibles à la fin du T4 2023, augmente de +6% par rapport au T4 2022. Cette offre représente 22,1 mois de commercialisation contre 13,2 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -22%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 220 à 421 logements, soit 6% du volume total.
- Les **ventes en bloc** représentent 1 322 logements sur l'année 2023, presque exclusivement à destination des bailleurs sociaux (1 142 logements).
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +4,1%. Il s'établit ainsi à 5 327 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en hausse sur le Grand Genevois à 5 383 €/m<sup>2</sup> (+1%), et sur Grenoble Métropole à 4 255 €/m<sup>2</sup> (+0,8%).

Ces chiffres revêtent des situations très différenciées selon les territoires observés par l'observatoire sur l'Arc Alpin.

\* Observatoire FPI Alpes-Savoie

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

## → Grand Est \*

- Au T4 2023, sur l'ensemble de la région Grand Est, les **mises en ventes** sont en baisse de -72% par rapport au T4 2022 avec seulement 231ancements commerciaux. Leur baisse est de -35% sur l'ensemble de l'année 2023 (2 422 logements).
- Pour la région Grand Est, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -30,3% sur 12 mois (25 200 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -18,2% sur 12 mois (20 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (456 unités) enregistrent une baisse de -55% par rapport au T4 2022 (-60% sur le Grand Reims, -54% sur le Sillon Lorrain et -56% sur l'Eurométropole de Strasbourg). Leur baisse est de -54% sur l'ensemble de l'année 2023 (2 078 logements).
  - **Les ventes à investisseurs** (213 unités) baissent de -51%. Leur part dans les ventes au détail passe de 43% au T4 2022 à 47% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** sont en recul de -58% avec 243 unités réservées au T4 2023 .
- **L'offre commerciale**, avec 4 402 logements disponibles au T4 2023, augmente de +8% par rapport au T4 2022. Cette offre représente 25,4 mois de commercialisation contre 10,7 mois au T4 2022. Cette hausse est la conséquence de la chute brutale des ventes depuis le début de l'année 2023. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -24%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 179 à 471 logements, soit 11% du volume total.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2023 augmente de +0,6%. Il s'établit ainsi à 4 148 €/m<sup>2</sup>. Le prix est en baisse sur le Grand Reims à 3 957 €/m<sup>2</sup> (-1,9%), mais il est en hausse sur le Sillon Lorrain à 3 874 €/m<sup>2</sup> (+6,4%) et sur l'Eurométropole de Strasbourg à 4 569 €/m<sup>2</sup> (+0,6%).
- 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 2023, sur Dijon Métropole (EPCI), les **mises en ventes** sont en baisse de -94% par rapport au T4 2022 avec seulement 11 lancements commerciaux. Sur la même période, 47 mises en vente ont été enregistrées sur Besançon EPCI.
- Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -26% sur 12 mois (10 000 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -24,6% sur 12 mois (8 000 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (85 unités) enregistrent une baisse de -65% par rapport au T4 2022 sur Dijon EPCI. Seules 35 réservations sont comptabilisées sur Besançon EPCI.
  - **Les ventes à investisseurs** (56 unités) baissent de -64%. Leur part dans les ventes au détail passe de 64% au T4 2022 à 66% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -67% avec seulement 29 lots réservés au T4 2023.
- **L'offre commerciale**, avec 766 logements disponibles au T4 2023, baisse de -17% par rapport au T4 2022 sur Dijon EPCI. Cette offre représente 19,9 mois de commercialisation contre 12,1 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -60% alors que celle en construction augmente de +9%.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2023 croît de +3,2% sur Dijon EPCI, et s'établit à 3 909 €/m<sup>2</sup>. Il est à 3 258 €/m<sup>2</sup> (-4,3%) 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 2023 baissent de -4% par rapport au T4 2022 (317ancements commerciaux), et de -48% sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022. Sur Nice Côte d'Azur Métropole, la baisse est de -63% sur l'année.
- **Les réservations nettes au détail** sont en baisse de -44% par rapport au T4 2022 (190 logements), et de -43% sur l'ensemble de l'année 2023. La baisse est de -52% pour Nice Côte d'Azur Métropole en 2023.
  - **Les ventes à investisseurs** (77 unités au T4 2023 ) sont en baisse de -60% par rapport au T4 2022. Leur part dans les ventes au détail passe de 57% au T4 2022 à 41% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -22% par rapport au T4 2022 avec 113 unités réservées.
- Les **ventes en bloc** représentent 636 logements au T4 2023. Il s'agit d'une baisse de -13% par rapport au T4 2022, et de -40% sur l'ensemble de l'année 2023. Ces ventes sont très majoritairement à destination des acteurs du logement intermédiaire sur l'année 2023 (912 lots).
- **L'offre commerciale** est en baisse de -5% par rapport au T4 2022, avec 2 111 lots disponibles au T4 2023 . Elle représente 27,4 mois de commercialisation, contre 16,5 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs livrée augmente de +39% au T4 2023 .
- **Le prix de vente moyen** augmente de +8% dans le périmètre de l'OIH au T4 2023 par rapport au T4 2022. Il s'établit à 6 584 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Il est stable sur Nice Côte d'Azur Métropole (6 735 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OIH

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

## → Normandie \*

- Au T4 2023, **les mises en vente** baissent de -46% par rapport au T4 2022 avec 484 logements mis sur le marché (-36% sur Rouen Métropole, -68% sur Caen Métropole et -44% sur Le Havre Métropole). Leur baisse est de -22% sur l'ensemble de l'année 2023.
- Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) baissent de -27,5% sur 12 mois (15 100 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -30,2% sur 12 mois (11 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Avec 413 réservations au T4 2023, **les réservations nettes au détail** enregistrent une baisse de -48% par rapport au T4 2022 (-64% sur Rouen Métropole, -48% sur Caen Métropole et -79% sur Le Havre Métropole). Leur baisse est de -42% sur l'ensemble de l'année 2023.
  - **Les réservations à investisseurs** (225 lots) sont en baisse de -52% (-55% sur Rouen Métropole, -56% sur Caen Métropole et -81% sur Le Havre Métropole).
  - **Les réservations en accession** (188 lots) baissent de -41% (-77% sur Rouen Métropole, -32% sur Caen Métropole et -71% sur Le Havre Métropole).
- **L'offre commerciale** augmente de +10% par rapport à la fin du T4 2022, avec 3 505 logements disponibles (-1% sur Rouen Métropole, -3% sur Caen Métropole et -6% sur Le Havre Métropole). Cette offre représente 19,3 mois de commercialisation contre 10,3 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en hausse de +5%, et celle en cours de construction augmente de +29%.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +3,7% au T4 2023. Le prix de vente moyen s'établit à 4 162 €/m<sup>2</sup> ce trimestre (+4,2% sur Rouen Métropole à 4 061 €/m<sup>2</sup>, +4,6% sur Caen Métropole à 3 984 €/m<sup>2</sup> et +6,7% sur Le Havre Métropole à 4 532 €/m<sup>2</sup>).

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

## → Auvergne-Rhône-Alpes – Auvergne \*

- Au T4 2023, les **mises en ventes** sont en hausse de +80% par rapport au T4 2022 avec 117 lancements commerciaux. En revanche, sur l'ensemble de l'année 2023, les mises en ventes baissent de -27% avec seulement 782 logements.
- Les **réservations nettes** (97 unités) baissent de -59% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -57% sur l'ensemble de l'année 2023 avec seulement 447 logements.
  - **Les ventes à investisseurs** (44 unités) baissent de -71%. Leur part dans les ventes au détail passe de 64% au T4 2022 à 45% au T4 2023 .
  - **Les ventes à occupants** sont en baisse de -38% (53 unités au T4 2023).
- **L'offre commerciale**, avec 977 logements disponibles à la fin du T4 2023, augmente de +5% par rapport au T4 2022. Cette offre représente 26,2 mois de commercialisation contre 10,9 mois à la fin du T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -40% alors que celle en construction augmente nettement.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) baisse de -5,1%. Il s'établit ainsi à 3 956 €/m<sup>2</sup> au T4 2023.

\* 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 2023, les **mises en ventes** sont en baisse de -68% par rapport au T4 2022 avec seulement 477 lancements commerciaux. Leur baisse est de -48% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 2 936 logements.
- Les **réservations nettes** (649 unités) sont en baisse de -33% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -47% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 2 512 logements.
  - **Les ventes à investisseurs** (293 unités) baissent de -39% au T4 2023. Leur part dans les ventes au détail passe de 50% au T4 2022 à 45% au T4 2023 .
  - **Les ventes à occupants** reculent de -27% avec 356 unités.
- En 2023, on comptabilise 1 120 **ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services)**, soit une hausse de +41% par rapport à 2022. Elles sont majoritairement à destination des bailleurs sociaux (+27%). Dans le même temps, le nombre de logements vendus aux acteurs du logement intermédiaire (266) a plus que doublé par rapport à 2022.
- **L'offre commerciale**, avec 3 584 logements disponibles à la fin du T4 2023, baisse de -21%. Cette offre représente 17,1 mois de commercialisation contre 11,6 mois à la fin du T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -71%, et celle en construction augmente de +20%.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en baisse de -3%. Il s'établit ainsi à 4 431 €/m<sup>2</sup> au T4 2023.

\* Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

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

## → Pays de la Loire \*

- Au T4 2023 , **les mises en vente** (949 lancements commerciaux) sont en baisse de -40% par rapport au T4 2022 (+1% sur Nantes Métropole et -12% sur Angers Métropole). Leur baisse est de -17% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 4 825 logements.
- Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -19,6% sur 12 mois (25 000 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -27,5% sur 12 mois (19 900 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations de logements neufs au détail** du T4 2023 (548 unités) baissent de -37% par rapport au T4 2022 (-41% sur Nantes Métropole, -58% sur Angers Métropole). Leur baisse est de -37% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 2 855 logements.
  - Avec 349 logements, **les réservations à investisseurs** sont en baisse de -26% au T4 2023. Leur part dans les ventes au détail passe de 55% au T4 2022 à 64% au T4 2023.
  - **Les réservations à occupants** (199 unités) baissent de -49% au T4 2023.
- **Les ventes en bloc** sont en hausse de +1% en 2023 avec 866 ventes, principalement à destination des bailleurs sociaux (430 lots). Les ventes à destination des investisseurs institutionnels (hors logements sociaux et intermédiaires) ont augmenté de +124% en 2023 (291 lots).
- **L'offre commerciale** est en hausse de +10% au T4 2023 : elle est constituée de 6 349 logements neufs disponibles (-12 sur Nantes Métropole, -2% sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 26,7 mois de commercialisation, contre 15,3 mois à la fin du T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -23%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 120 à 273 logements, soit seulement 5% du volume total.
- Au T4 2023, **le prix de vente moyen** (4 379 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est en hausse de +0,7% par rapport au T4 2022 (-4,3% sur Nantes Métropole à 4 858 €/m<sup>2</sup>, -3,6% sur Angers Métropole à 3 967 €/m<sup>2</sup>, et -1,8% sur Le Mans Métropole à 4 151 €/m<sup>2</sup>).

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

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

## → Occitanie – Méditerranée \*

- **Les mises en vente** du T4 2023 sont en baisse de -47% par rapport au T4 2022, avec 564 lancements commerciaux (-65% sur la Métropole de Montpellier). Leur baisse est de -38% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 3 093 logements.
- Avec 359 réservations au T4 2023, **les réservations nettes** sont en retrait de -63% (-71% sur la Métropole de Montpellier). Leur baisse est de -49% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 2 252 logements.
  - **les réservations à investisseurs** (177 unités) sont en baisse de -67% (-79% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 49% des ventes au détail contre 55% au T4 2022.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en baisse de -58% avec 182 réservations. La baisse est -63% sur la Métropole de Montpellier.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -7% par rapport au T4 2022 avec 3 660 logements disponibles au T4 2023 (-30% sur la Métropole de Montpellier, +15% sur la CU de Perpignan et -17% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 19,5 mois de commercialisation, contre 10,6 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -36%, alors que celle en construction augmente nettement.
- Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en baisse de -2%. Il s'établit à 4 553 €/m<sup>2</sup> au T4 2023 (habitable, hors parking) (-5,1% sur la Métropole de Montpellier à 5 025 €/m<sup>2</sup>, +11% sur la CU de Perpignan à 4 360 €/m<sup>2</sup>, -0,5% sur la CA de Nîmes à 4 102 €/m<sup>2</sup>).

\* 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'OCELOP au T4 2023, les **mises en ventes** sont en baisse de -21% par rapport au T4 2022 avec 462 lancements commerciaux (+22% sur la Métropole de Tours, -48% sur la Métropole d'Orléans, et -20% sur la Métropole de Chartres). Leur baisse est de -18% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 2 404 logements.
- Pour la région Centre-Val de Loire, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -30,1% sur 12 mois (12 000 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier sont en baisse de -33,4% sur 12 mois (8 800 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (233 unités) sont en baisse de -62% par rapport au T4 2022 (+60% sur la Métropole de Tours, -65% sur la Métropole d'Orléans, et -50% sur la Métropole de Chartres). Leur baisse est de -44% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 1 476 logements.
  - **Les ventes à investisseurs** (122 unités) baissent de -72%. Leur part dans les ventes au détail passe de 72% au T4 2022 à 52% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** reculent de -36% à 111 réservations nettes.
- **L'offre commerciale**, avec 2 747 logements disponibles à la fin du T4 2023, est en hausse de +27%. Cette offre représente 22,3 mois de commercialisation contre 9,9 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -9%, et celle en construction de -10%.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est en hausse de +2,1%. Il s'établit ainsi à 4 101 €/m<sup>2</sup> au T4 2023. Le prix du trimestre est à 4 384 €/m<sup>2</sup> (-1,1%) sur la Métropole de Tours, à 4 077 €/m<sup>2</sup> (+4,4%) sur la Métropole d'Orléans, et à 3 750 €/m<sup>2</sup> (-3,1%) sur la Métropole de Chartres.

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

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

## → Bretagne \*

- Au T4 2023, les **mises en ventes** sont en baisse de -24% par rapport au T4 2022 avec 1 142ancements commerciaux (+28% à Rennes Métropole). Leur baisse est de -16% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 5 079 logements.
- Pour la région Bretagne, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -19,5% sur 12 mois (24 700 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -23,9% sur 12 mois (20 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (639 unités) enregistrent une baisse de -36% par rapport au T4 2022 sur la région Bretagne avec de fortes disparités (-23% à Rennes Métropole). Leur baisse est de -29% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 3 310 logements.
  - **Les ventes à investisseurs** (229 unités) baissent de -45%. Leur part dans les ventes au détail passe de 42% au T4 2022 à 36% au T4 2023.
  - **Les ventes à occupants** avec 410 unités, sont en baisse de -29% par rapport au T4 2022.
- **L'offre commerciale**, avec 6 219 logements disponibles à la fin du T4 2023, est en hausse de +17% par rapport au T4 2022. Cette offre représente 22,5 mois de commercialisation contre 13,6 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -14%, alors que celle déjà livrée (stock dur) passe de 59 à 249 logements, soit seulement 4% du volume total.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2023 en Bretagne est en hausse de +3,4%, et s'établit à 4 609 €/m<sup>2</sup>. Il est en baisse de -1,1% à Rennes Métropole (4 519 €/m<sup>2</sup>), et en hausse de +33,2% à Brest Métropole (5 741 €/m<sup>2</sup>).

\* Observatoire OREAL : Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

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

## → Nouvelle Aquitaine \*

- Au T4 2023, les **mises en vente**, sont en baisse de -11% par rapport au T4 2022 avec 1 151 nouveaux logements lancés (-30% sur Bordeaux Métropole, +142% sur la CA du Pays Basque et -81% sur la CA de la Rochelle). Leur baisse est également de -11% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 5 522 logements.
- Pour la région Nouvelle Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -26,4% sur 12 mois (36 800 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -16,7% sur 12 mois (30 300 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Au T4 2023, les **réservations nettes au détail** (670 unités) enregistrent une baisse de -41% par rapport au T4 2022 (-57% sur Bordeaux Métropole, +9% sur la CA du Pays Basque et -54% sur la CA de la Rochelle). Leur baisse est de -36% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 3 437 logements.
  - 251 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -46% (-71% sur Bordeaux Métropole, -12% sur la CA du Pays Basque et -30% sur la CA de la Rochelle). Cela représente 37% des réservations au détail contre 40% au T4 2022.
  - **Les réservations à propriétaires occupants** (419 réservations) baissent de -38% (-47% sur Bordeaux Métropole, +15% sur la CA du Pays Basque et -72% sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale de logements** est en hausse de +16%, avec 6 590 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-4% sur Bordeaux Métropole, +97% sur la CA du Pays Basque et -25% sur la CA de la Rochelle). Cette offre représente 23 mois de stock contre 12,6 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +6%, et celle déjà livrée (stock dur) de +101%.
- **Le prix moyen** trimestriel est en baisse de -0,1% par rapport au T4 2022 pour s'établir à 4 722 €/m<sup>2</sup> sur la région. En particulier, il baisse de -0,9% sur Bordeaux Métropole pour s'établir à 4 617 €/m<sup>2</sup> (habitable, en libre et hors parking), de -7,3% sur la CA du Pays Basque (6 234 €/m<sup>2</sup>), mais augmente de +5,6% sur la CA de La Rochelle (5 486 €/m<sup>2</sup>) sur la même période.

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

## → PACA – Territoire de Provence \*

- Au T4 2023, **les mises en vente** diminuent de -50% par rapport au T4 2022, avec 435 lancements commerciaux.
- Pour l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la baisse des autorisations de logements (tous types) est de -31,8% sur 12 mois (26 100 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier sont en baisse de -15% sur 12 mois (23 200 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- **Les réservations nettes**, avec 729 unités totalisées, sont en baisse de -17% par rapport au T4 2022 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités.
  - **Les réservations à investisseurs** ont enregistré 81 unités au T4 2023. Leur part dans les ventes au détail représente 11% au T4 2023.
  - Par conséquent, les ventes à occupants, avec 647 unités, représentent 89% des ventes au détail au T4 2023.
- **L'offre commerciale** avec 4 140 logements disponibles à la fin du T4 2023, est en hausse de +7% par rapport au T4 2022. L'offre commerciale en collectif connaît une hausse de +9% par rapport au T4 2022 tandis que l'offre commerciale en individuel diminue de -8%.
- Par rapport au T4 2022, **le prix de vente moyen des logements collectifs**, hors parking, réservés en TVA 20% en Provence est en baisse de -3.4% et s'établit à 4 777€ /m<sup>2</sup> au T4 2023.

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

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

## → La Réunion \*

- Au T4 2023, les **mises en ventes** sont en baisse de -28% par rapport au T4 2022 avec 68 lancements commerciaux. Elles sont cependant en hausse de +21% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 656 logements.
- Pour la région Réunion, les autorisations de logements (tous types) sont en baisse de -8,8% sur 12 mois (7 100 autorisations) à la fin du T4 2023. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -9,9% sur 12 mois (5 400 logements commencés) ([Source État ici](#)).
- Les **réservations nettes** (31 unités) enregistrent une baisse de -85% par rapport au T4 2022. Leur baisse est de -38% sur l'ensemble de l'année 2023 avec 532 logements.
  - Avec 21 logements, les **réservations à investisseurs** reculent de -79%. Leur part dans les ventes au détail passe de 48% au T4 2022 à 68% au T4 2023 .
  - **Les ventes à occupants** enregistrent une baisse de -91% avec seulement 10 unités.
- **L'offre commerciale**, avec 432 logements disponibles à la fin du T4 2023, est en hausse de +33% par rapport au T4 2022. Cette offre représente 9,7 mois de commercialisation contre 4,6 mois au T4 2022. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +31%, et celle en cours de construction de +62%.
- Par rapport au T4 2022, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du T4 2023 est en hausse de +4,7%, et s'établit à 4 793 €/m<sup>2</sup>.

\* Ensemble de la Région d'Outre-mer

# Note méthodologique

# Note méthodologique

Le marché français de la promotion immobilière est composé de **80 aires de marché** (données 2009). Ces aires se répartissent dans les régions FPI en :

- **18 marchés métropolitains** (> 1000 ventes/an),
- **60 aires de marchés** (< 1000 ventes/an).

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles remontées par les différents observatoires régionaux, couvre :

- **15 marchés métropolitains observés**, soit 70 % des ventes nationales de logements neufs en 2011 (64% en 2010),
- **16 aires de marchés**, représentant 12 % des ventes nationales pour 2011 (11 % en 2010).

---

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ **90 % des ventes nationales** en 2015 (80 % en 2011).

Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

# Note méthodologique

<b>Champs d'étude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs)</li> <li>▪ Ventes de logements en blocs (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisée à la date du compromis de vente</li> </ul>
<b>Zones géographiques observées</b>	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
<b>Ventes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement)</li> <li>▪ Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : <math>Ventes\ Nettes\ (N) = Ventes\ Brutes\ (N) - Désistements\ (N)</math></li> <li>▪ Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Ventes (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)</li> </ul>
<b>Mises en ventes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)</li> </ul>
<b>Offre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante</li> <li>▪ Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces)</li> <li>▪ Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente)</li> <li>▪ Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée)</li> <li>▪ Sont retirés de l'offre :             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les logements mis en location partielle</li> <li>– Les logements dont le suivi est arrêté</li> <li>– Les ventes en blocs ou totales</li> <li>– Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Prix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)</li> </ul>
<b>Communication des données</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30 du mois suivant le trimestre</li> </ul>

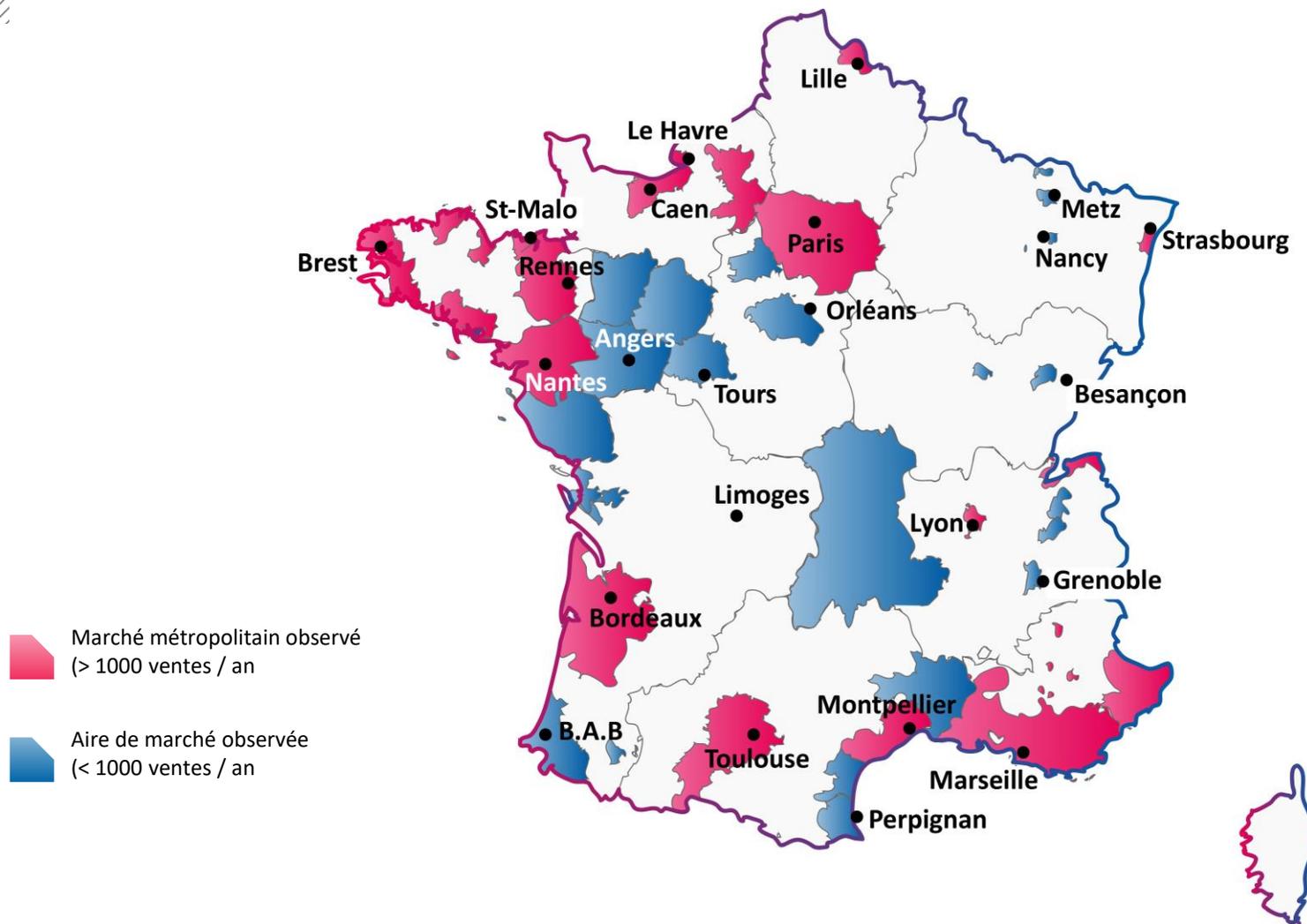
# Lexique

<b>Logements neufs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements pris en compte dans l'observatoire sont vendus en régime de T.V.A., en vente en état futur d'achèvement (VEFA), en cours de construction, ou achevés (moins de 5 ans et non encore occupés).</li> </ul>
<b>Mises en vente (ou lancement commerciaux)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements nouveaux sont mis en commercialisation durant la période étudiée (le promoteur propose des logements et accepte des réservations).</li> </ul>
<b>Ventes (ou réservations nettes)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus à la signature du contrat de réservation avec un premier versement. Les ventes sont nettes de désistements de la part des clients.</li> </ul>
<b>Vente en bloc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le programme de logements est vendu, en tout ou partie, soit à des bailleurs sociaux, soit à des acteurs du logement intermédiaire (TVA 10%), soit à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension,...).</li> </ul>
<b>Résidences avec services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit de logements meublés qui proposent différents services (accès sécurisé, accueil, service de ménage ou médicalisé...). Ces résidences s'adressent aux seniors, aux étudiants, aux touristes et voyageurs d'affaires.</li> </ul>
<b>Vente au détail des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont vendus en accession à la propriété à une personne physique, destinés, soit à l'occupation personnelle, soit à la location. Les programmes vendus aux investisseurs institutionnels (ventes en bloc) et les résidences avec services sont donc exclus de ce champ.</li> </ul>
<b>Offre commerciale des logements ordinaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit des logements disponibles à la vente à la fin d'une période donnée. Cette offre se répartit entre les logements sur plan (avant la mise en chantier), en construction (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et ceux livrés (encore disponibles après livraison du programme). Seules les tranches des programmes mises en ventes sont comptabilisées.</li> </ul>
<b>Délai d'écoulement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit du rapport entre l'offre commerciale en fin de période et le rythme mensuel moyen des ventes. Ce délai théorique représente les mois nécessaires à l'écoulement complet de l'offre commerciale à une date fixe.</li> </ul>
<b>Prix des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le prix au m<sup>2</sup> habitable des ventes (collectifs,...) est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours de la période concernée.</li> </ul>

# Couverture de l'Observatoire

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](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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