



LES CHIFFRES DU LOGEMENTS NEUFS : 4^{EME} TRIMESTRE 2017 ET BILAN ANNUEL

CONTACT PRESSE

Sophie MAZOYER - FPI France - 01 47 05 44 36 - s.mazoyer@fpifrance.fr

SOMMAIRE

ANALYSE DE CONJONCTURE

Tableau 1 : Évolution des ventes au détail par destination

Tableau 2 : Total des ventes de logements neufs

Tableau 3 : Ventes au détail de logements ordinaires

Tableau 4 : Mises en vente de logements ordinaires

Tableau 5 : Offre commerciale des logements ordinaires

Tableau 6 : Prix de vente au des logements collectifs

ANNEXES

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

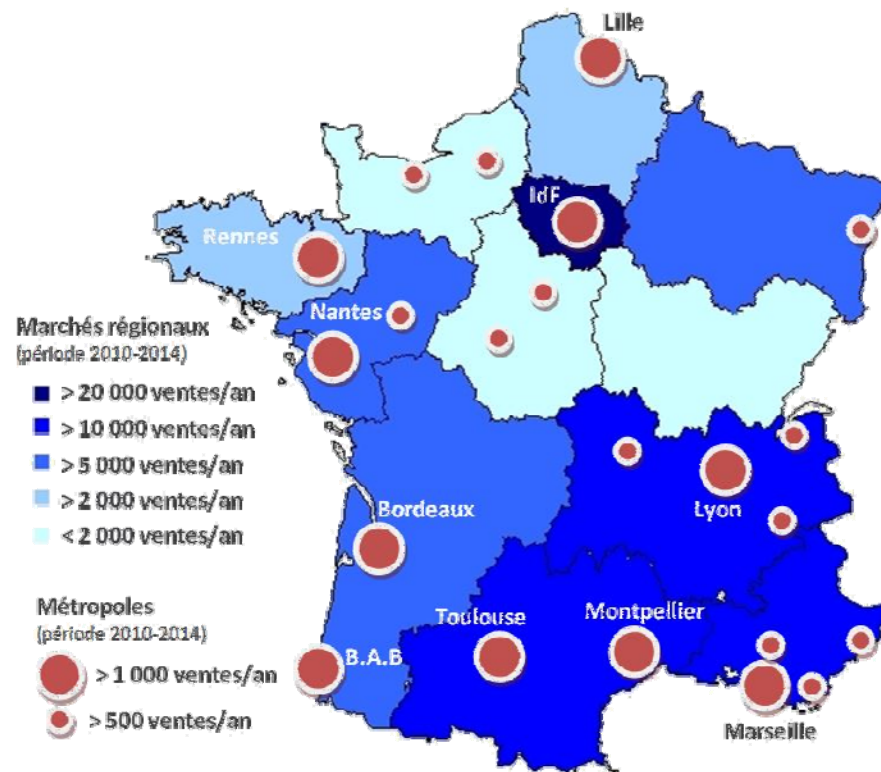
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

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

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

Le champ d'observation de l'Observatoire FPI dépasse largement le cadre des seuls adhérents FPI puisqu'il agrège les données de tous les producteurs de logements collectifs et individuels groupés sur les territoires observés (cf. note méthodologique à la fin du document). En constante progression, le taux de couverture en 2015 est d'environ 90 % du marché métropolitain des logements neufs (80 % en 2011).



ANALYSE DE CONJONCTURE

UNE ANNEE 2017 POSITIVE POUR LE LOGEMENT NEUF MAIS QUI PRESENTE AUSSI DES SOURCES D'INCERTITUDE.

En 2017, la demande de logement neuf est restée forte (158 000 logements), augmentant de 5,9 % pour retrouver les niveaux d'il y a 10 ans, mais les ventes aux particuliers stagnent (+1,1 % sur un an et -3,1 % au dernier trimestre). Les prix de vente sont stables (+1,8 % sur un an), grâce au volume des ventes mais aussi à cause des limites de la solvabilité des ménages. Le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels pour aider l'offre à suivre la demande.

Une demande des ménages qui reste forte mais qui stagne

L'année 2017 aura été marquée par une **nouvelle croissance des ventes de logements neufs (+5,9 % sur un an, à 157 827)**, renouant 10 ans après avec les niveaux d'avant-crise. Ces 157 827 nouveaux logements représentent un toit pour autant de ménages, soit près de 360 000 personnes. Cette croissance mérite toutefois d'être nuancée car si la demande des ménages est forte (118 000 logements neufs vendus à des particuliers), elle a stagné en 2017 (+1,1 %), tandis qu'augmentaient parallèlement les ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5 %, à 34 306). La croissance du marché n'est donc pas suffisamment équilibrée.

Des mises en vente en croissance mais qui restent insuffisantes

Sur un an, **les mises en vente de logements neufs** ont augmenté de 4,6 %. Malgré cette hausse, elles restent insuffisantes en volume par rapport aux besoins d'un marché en croissance. En conséquence, **l'offre commerciale se reconstitue trop lentement** : 95 725 logements neufs étaient disponibles à la vente à fin décembre 2017 (+8 % par rapport au T4 2016 mais +1,7 % seulement par rapport au T3 2016). Le stock représente aujourd'hui 9,4 mois de commercialisation, contre 11,4 mois début 2016. Le besoin de mesures de simplification pour faciliter et accélérer la production reste donc pleinement d'actualité.

Une stabilité des prix du neuf, entre satisfaction et inquiétude

En 2016, le prix moyen du logement neuf avait augmenté de 2,5 % ; en 2017, cette hausse déjà limitée a été contenue à 1,8 %, pour une inflation estimée par l'INSEE à 1 %. Cette **tendance globale à la stabilité des prix** suscite à la fois satisfaction et inquiétude :

- Satisfaction, car elle montre le lien positif entre les volumes et les prix : **là où l'offre est importante, les prix augmentent peu**, comme le montre l'exemple de l'Île de France (47900 logements vendus en 2017 pour une hausse des prix limitée à 0,3 %).
- Inquiétude, car elle confirme un problème de solvabilité des ménages : au niveau de prix atteint sur le marché du neuf (4133 €/m² France entière), une hausse même modérée a un impact négatif immédiat sur la demande.

Les deux marchés de la vente aux particuliers et aux bailleurs sociaux atteignent aujourd'hui leurs limites en termes de prix : limite à la hausse pour les ménages, limite à la baisse pour les HLM. Dans les deux cas, la soutenabilité du modèle est en cause.

Un rôle-clé des pouvoirs publics pour encourager une croissance plus durable de la construction neuve.

Les fondamentaux de la demande sont plutôt bien orientés pour 2018, notamment grâce aux décisions du gouvernement sur le Pinel et le PTZ en zones tendues, mais plusieurs facteurs pourraient aussi jouer en sens inverse (évolution des taux d'intérêt, recentrage géographique des aides etc.). Dans ces conditions, **maintenir en 2018 le niveau élevé d'activité de 2017 serait un résultat positif.**

Il faut toutefois **dépasser cette approche quantitative et veiller à ce que la croissance du marché du neuf soit durable et soutenable.** Cela implique de **résoudre les déséquilibres** qui l'affectent :

- Les ventes augmentent, mais principalement sous l'effet des ventes au secteur HLM, qui s'opèrent à un niveau de prix trop bas
- L'offre se reconstitue, mais trop lentement, faute de pouvoir faire aboutir rapidement des projets immobiliers
- Les prix de vente aux particuliers sont stables, grâce aux volumes vendus, mais à un niveau trop élevé pour de nombreux ménages.

Pour remédier à ces déséquilibres, l'action des pouvoirs publics nationaux comme locaux est fondamentale. Elle doit s'articuler autour d'un unique objectif : produire du logement privé plus accessible, grâce à la simplification, la libération du foncier, la lutte contre les recours abusifs ou la maîtrise des coûts de construction. C'est en ce sens que le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels.

TABLEAU 1 : EVOLUTION DES VENTES BRUTES* AU DETAIL PAR DESTINATION

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Quilés/ Méhaignerie	Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		Dispositif Pinel				
Total des réservations au détail brutes	60 792	70 086	78 028	90 736	98 003	73 046	77 899	83 107	100 436	109 419	118 321	122 506	123 704	75 716	101 975	108 980	99 053	84 231	85 320	83 368	100 353	127 185	129 817
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	33 315	65 262	68 658	56 456	35 877	34 307	36 573	53 187	67 284	69 558
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	42 401	36 713	40 322	42 597	48 354	51 013	46 795	47 166	59 901	60 259
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%

*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

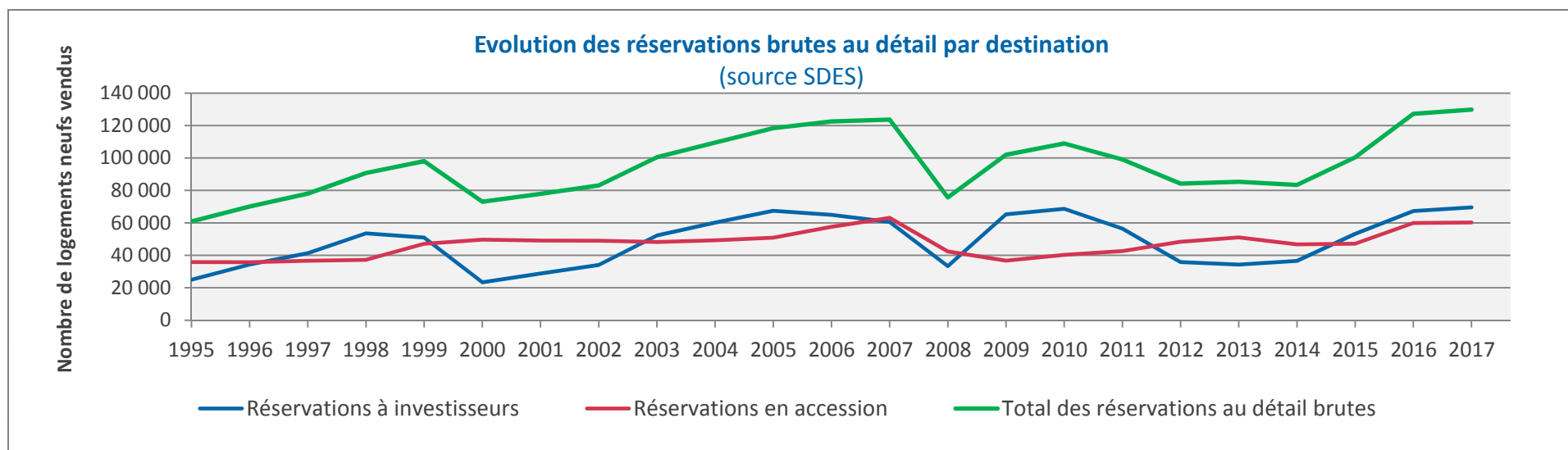


TABLEAU 2 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(Ventes au détail de logements ordinaires et de résidences services - Ventes en bloc - données redressées)

	2016				2016	2017				2017	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2017 / T4 2016	2017 / 2016
Logements ordinaires au détail	25 591	33 578	25 577	31 935	116 681	28 493	32 171	26 397	30 960	118 021	-3,1%	+1,1%
Logements vendus en bloc	3 813	5 182	4 997	12 295	26 287	5 166	6 650	5 900	16 590	34 306	+34,9%	+30,5%
<i>Résidences services**</i>	1 400	1 800	1 250	1 600	6 050	1 400	1 300	1 200	1 600	5 500	+0,0%	-9,1%
Total des ventes de logements neufs	30 804	40 560	31 824	45 830	149 018	35 059	40 121	33 497	49 150	157 827	+7,2%	+5,9%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(12%)	(13%)	(16%)	(27%)	(18%)	(15%)	(17%)	(18%)	(34%)	(22%)		

- Au 4^{ème} trimestre 2017, les réservations totales de logements neufs enregistrent une nouvelle hausse de +7,2% par rapport au dernier trimestre 2016.
- Sur l'ensemble de l'année, les réservations totales ont progressé de +5,9% par rapport à 2016. Cette hausse résulte du maintien des réservations au détail à un niveau élevé, d'une hausse des ventes en bloc (+30,5%) et d'une baisse des réservations de résidences services (-9,1%, sur un volume plus restreint).

TABLEAU 3 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2016				2016	2017				2017	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2017 / T4 2016	2017 / 2016
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	12 262 (48%)	17 643 (53%)	13 860 (54%)	17 560 (55%)	61 325 (53%)	14 612 (51%)	17 261 (54%)	14 971 (57%)	16 744 (54%)	63 588 (54%)	-4,6%	+3,7%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	13 329 (52%)	15 935 (47%)	11 717 (46%)	14 375 (45%)	55 356 (47%)	13 881 (49%)	14 910 (46%)	11 426 (43%)	14 216 (46%)	54 433 (46%)	-1,1%	-1,7%
Total des ventes nettes au détail	25 591	33 578	25 577	31 935	116 681	28 493	32 171	26 397	30 960	118 021	-3,1%	+1,1%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans les ventes en accession	1 925 (14%)	1 954 (12%)	1 483 (13%)	1 341 (9%)	6 704 (12%)	1 723 (12%)	1 622 (11%)	1 183 (10%)	1 605 (11%)	6 132 (11%)	+19,7%	-8,5%

Au 4^{ème} trimestre 2017, les réservations nettes au détail enregistrent une légère baisse de -3,1% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016.

Pour 2017, les réservations nettes au détail dépassent (+1,1%) le niveau de 2016 avec 118 021 logements réservés. Cette hausse résulte :

- D'une nouvelle hausse des réservations à investisseurs (+3,7%) qui témoigne, depuis fin 2014, de l'attrait des investisseurs pour la pierre.
- D'un sensible retrait des réservations à propriétaires occupants (-1,1%) malgré le bénéfice de conditions de financement toujours très favorable malgré une sensible remontée des taux.

Les réservations en TVA réduites, 6 132 réservations en 2017, représentent 11% des réservations au détail en accession.

TABLEAU 4 : MISES EN VENTE DE LOGEMENTS ORDINAIRES
(hors résidences avec services - données redressées)

	2016				2016	2017				2017	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2017 / T4 2016	2017/ 2016
Mises en vente	26 812	34 791	19 847	25 830	107 280	28 541	37 387	18 304	28 035	112 267	+8,5%	+4,6%
dont Collectif	24 699	32 614	18 854	24 104	100 271	26 905	35 017	16 935	26 465	105 322	+9,8%	+5,0%
dont Individuel groupé	2 113	2 177	993	1 726	7 009	1 636	2 370	1 369	1 570	6 945	-9,0%	-0,9%

- Avec 28 035 logements lancés à la commercialisation, les mises en vente du 4^{ème} trimestre 2017 sont en hausse de +8,5% par rapport au dernier trimestre 2016.
- Sur l'année 2017, la progression des mises en vente est de +4,6% par rapport à 2016, avec 112 267 logements lancés à la commercialisation.

TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES

(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale *	2016				2017				Variations T4 2017 / T4 2016
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Logements Collectifs	85 714	89 451	88 083	83 058	85 853	93 981	90 154	90 279	+8,7%
dont :									
en projet	39 133	43 893	42 456	38 861	42 122	50 228	44 615	44 258	+14%
en chantier	38 040	37 510	38 288	35 894	35 943	36 782	39 408	40 192	+12%
livrés	8 541	8 048	7 339	8 303	7 788	6 971	6 131	5 828	-30%
Individuel Groupé	6 378	6 205	6 027	5 542	5 082	5 514	5 406	5 446	-1,7%
Offre Commerciale* (Total)	92 092	95 656	94 110	88 600	90 935	99 495	95 560	95 725	+8,0%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	11,4	11,0	10,3	9,1	9,0	9,9	9,4	9,4	

* Offre disponible en fin de période

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

- A fin décembre 2017, 95 725 logements neufs sont disponibles à la réservation, soit une hausse de +8% en 12 mois.
- En termes de délai d'écoulement, l'offre commerciale représente 9,4 mois de commercialisation.
- L'offre commerciale de logements collectifs à fin 2017 est composée de :
 - o 49,0% de logements en projet, un volume sur lequel plane toujours une incertitude quant à la mise en chantier du projet
 - o 44,5% de logements en cours de construction,
 - o 6,5% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2016				2016	2017				2017	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2017 / T4 2016	2017 / 2016
Province	3 648 €	3 670 €	3 739 €	3 732 €	3 698 €	3 799 €	3 777 €	3 798 €	3 809 €	3 796 €	+2,1%	+2,6%
Ile de France	4 632 €	4 844 €	5 053 €	4 904 €	4 854 €	4 953 €	4 886 €	4 852 €	4 781 €	4 870 €	-2,5%	+0,3%
France entière	3 970 €	4 043 €	4 115 €	4 105 €	4 060 €	4 190 €	4 124 €	4 104 €	4 110 €	4 133 €	+0,1%	+1,8%

- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, le prix de vente moyen est stable (+0,1%) pour s'établir à 4 110€/m² au 4^{ème} trimestre 2017.
- Le prix de vente moyen en 2017 au niveau national progresse de +1,8% par rapport à 2016, témoignant de la tension sur l'offre de logements.
- Cette évolution masque de fortes disparités locales (cf. Annexe 3).

ANNEXES

Annexe 1 : Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 2 : Surface moyenne des logements collectifs (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 3 : Prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)

Annexe 4 : Evolution des ventes nettes au détail (propriétaires occupants et investisseurs) et des prix dans les principales villes

Annexe 5 : Evolutions des différents indicateurs entre 2016 et 2017

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHE DU LOGEMENT NEUF DANS LES REGIONS

NOTE METHODOLOGIQUE

ANNEXE 1 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen	T4 2016					T4 2017				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	124 660 €	165 029 €	229 315 €	323 188 €	507 224 €	124 819 €	168 083 €	231 854 €	345 971 €	511 325 €
Ile-de-France	162 850 €	210 148 €	292 440 €	392 566 €	615 332 €	157 676 €	213 534 €	286 830 €	388 091 €	541 096 €
France entière	137 160 €	176 653 €	247 530 €	352 171 €	562 718 €	139 633 €	180 702 €	250 991 €	366 533 €	530 877 €

ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

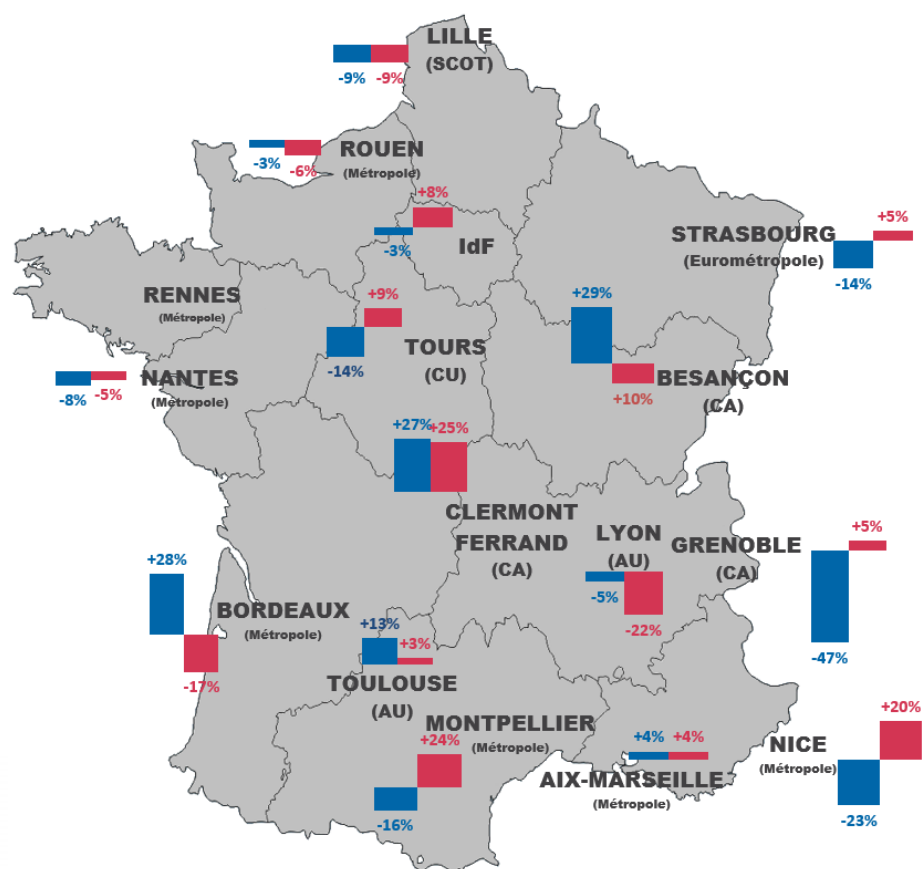
Surface habitable	T4 2016					T4 2017				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	28,7 m ²	42,9 m ²	63,4 m ²	85,8 m ²	115,5 m ²	28,7 m ²	42,7 m ²	63,4 m ²	86,3 m ²	115,9 m ²
Ile-de-France	30,0 m ²	43,4 m ²	62,7 m ²	81,8 m ²	103,4 m ²	29,7 m ²	43,3 m ²	62,9 m ²	81,6 m ²	101,4 m ²
France entière	29,2 m ²	43,0 m ²	63,2 m ²	84,2 m ²	109,8 m ²	29,2 m ²	42,9 m ²	63,3 m ²	84,1 m ²	108,0 m ²

ANNEXE 3 : PRIX MOYENS DU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES

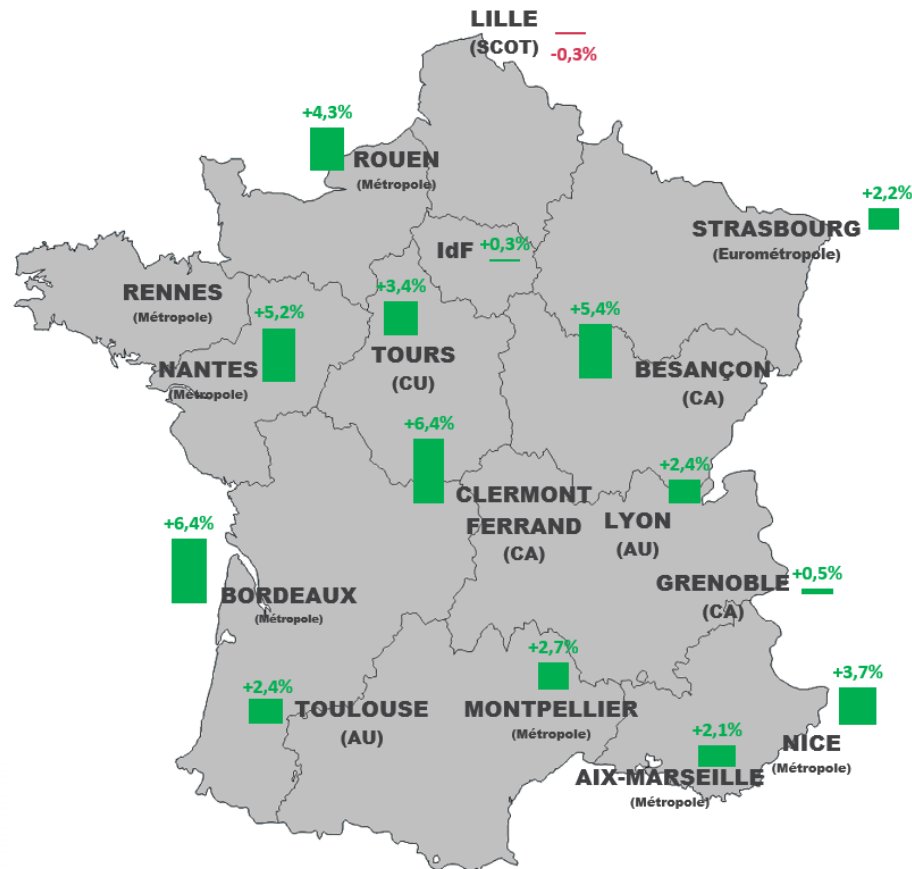
(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T4 2016	T4 2017	T4 2017 / T4 2016	2016	2017	2017 / 2016
Caen métropole	2 976 €	3 275 €	+10,0%	2 962 €	3 160 €	+6,7%
Métropole Rouen Normandie	3 078 €	3 123 €	+1,5%	2 998 €	3 127 €	+4,3%
Bordeaux Métropole	3 743 €	3 994 €	+6,7%	3 673 €	3 907 €	+6,4%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 368 €	5 213 €	-2,9%	5 138 €	5 327 €	+3,7%
CU de Tours	3 272 €	3 293 €	+0,6%	3 189 €	3 296 €	+3,4%
CA de Dijon	2 880 €	3 150 €	+9,4%	2 965 €	3 125 €	+5,4%
Orléans Métropole	3 069 €	3 035 €	-1,1%	3 019 €	3 119 €	+3,3%
Nantes Métropole	3 686 €	3 926 €	+6,5%	3 685 €	3 878 €	+5,2%
Métropole Aix-Marseille	4 032 €	3 966 €	-1,6%	3 928 €	4 010 €	+2,1%
AU de Toulouse	3 509 €	3 578 €	+2,0%	3 461 €	3 545 €	+2,4%
Clermont-Ferrand Métropole	3 050 €	3 397 €	+11,4%	3 083 €	3 280 €	+6,4%
Grenoble Métropole	3 495 €	3 728 €	+6,7%	3 584 €	3 601 €	+0,5%
CA du Havre	3 721 €	3 149 €	-15,4%	3 460 €	3 224 €	-6,8%
CU d'Angers-Loire Métropole	3 144 €	3 000 €	-4,6%	3 072 €	3 029 €	-1,4%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 720 €	3 860 €	+3,8%	3 769 €	3 871 €	+2,7%
CA de La Rochelle	3 880 €	3 933 €	+1,4%	3 895 €	3 979 €	+2,1%
CA de Besançon	2 998 €	3 173 €	+5,8%	2 976 €	3 138 €	+5,4%
AU de Lyon	4 169 €	4 175 €	+0,1%	4 022 €	4 118 €	+2,4%
Eurométropole de Strasbourg	3 504 €	3 601 €	+2,8%	3 487 €	3 565 €	+2,2%
SCOT de Lille	3 331 €	3 332 €	+0,0%	3 314 €	3 304 €	-0,3%
Ile-de-France	4 904 €	4 781 €	-2,5%	4 854 €	4 870 €	+0,3%

ANNEXE 4 : ÉVOLUTION DES VENTES NETTES AU DÉTAIL (PROPRIETAIRES OCCUPANTS, À INVESTISSEURS) ET DES PRIX DANS LES PRINCIPALES VILLES



■ Réservations nettes en accession ■ Réservations nettes à investisseurs
Evolutions entre 2016 et 2017




■ Prix de vente moyen (hors parking, TVA au taux normal)
Evolutions entre le prix moyen annuel 2016 et 2017

ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE 2016 ET 2017

(hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
Auvergne (+17%)	Languedoc-Roussillon (+26%)	Normandie (+16%)	Provence (+77%)	Auvergne (+58%)	Auvergne (+52%)	Auvergne (+6,3%)
Languedoc-Roussillon (+13%)	Côte d'Azur (+22%)	Aquitaine (+15%)	Ile-de-France (+51%)	Normandie (+24%)	Midi-Pyrénées (+20%)	Aquitaine (-4,7%)
Normandie (+8%)	Auvergne (+20%)	Auvergne (+13%)	Alpes- 2 Savoies (+17%)	Centre-Val de Loire (+15%)	Normandie (+17%)	Normandie (+4,1%)
Alpes- 2 Savoies (+6%)	Provence (+9%)	Midi-Pyrénées (+13%)	AU de Lyon (+24%)	Languedoc-Roussillon (+11%)	Ile-de-France (+10%)	Côte d'Azur (+3,3%)
Midi-Pyrénées (+6%)	Alpes- 2 Savoies (+9%)	Alpes- 2 Savoies (+4%)	Centre-Val de Loire (+24%)	Provence (+11%)	Alpes- 2 Savoies (+3%)	Centre-Val de Loire (+3,1%)
Côte d'Azur (+4%)	Ile-de-France (+8%)	Centre-Val de Loire (-2%)	Auvergne (+21%)	Midi-Pyrénées (+10%)	Centre-Val de Loire (+3%)	Pays de la Loire (+2,8%)
Centre-Val de Loire (+4%)	Centre-Val de Loire (+7%)	Ile-de-France (-3%)	SCOT de Lille (+18%)	Alpes- 2 Savoies (+3%)	Provence (-2%)	Alpes- 2 Savoies (2,7%)
Provence (+2%)	Pays de la Loire (+6%)	Provence (-4%)	Côte d'Azur (+10%)	Ile-de-France (+0%)	Côte d'Azur (-2%)	Languedoc-Roussillon (+2,0%)
Pays de la Loire (+2%)	Normandie (+5%)	AU de Lyon (-5%)	Languedoc-Roussillon (+3%)	Aquitaine (-5%)	Languedoc-Roussillon (-3%)	Provence (+2,5%)
Ile-de-France (+1%)	Eurométropole Strasbourg (+5%)	Pays de la Loire (-6%)	Normandie (-24%)	Pays de la Loire (-8%)	AU de Lyon (-6%)	Midi-Pyrénées (+2,4%)
Eurométropole Strasbourg (-4%)	Midi-Pyrénées (+3%)	Côte d'Azur (-8%)	Eurométropole Strasbourg (-27%)	Côte d'Azur (-9%)	Eurométropole Strasbourg (-9%)	AU de Lyon (+2,4%)
Aquitaine (-4%)	SCOT de Lille (-9%)	Languedoc-Roussillon (-8%)	Pays de la Loire (-28%)	Eurométropole Strasbourg (-17%)	SCOT de Lille (-11%)	Eurométropole Strasbourg (+2,2%)
SCOT de Lille (-5%)	Aquitaine (-14%)	SCOT de Lille (-9%)	Aquitaine (-33%)	SCOT de Lille (-18%)	Aquitaine (-14%)	Ile-de-France (+0,3%)
AU de Lyon (-14%)	AU de Lyon (-22%)	Eurométropole Strasbourg (-14%)	Midi-Pyrénées (-42%)	AU de Lyon (-20%)	Pays de la Loire (-10%)	SCOT de Lille (-0,3%)

 Stabilité de l'Indicateur

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DANS LES RÉGIONS

ILE-DE-FRANCE¹

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations de logements neufs** (collectif ordinaire + individuel groupé) se composent de 7 737 lots, un volume en diminution de -11% par rapport à celui du dernier trimestre 2016.
Sur l'année 2017, les réservations (30 940 unités) sont stables +1% par rapport à 2016.
 - **Les réservations à investisseurs** représentent 43% des réservations au détail du dernier trimestre 2017. Sur l'année, elles ont progressé de +8% par rapport à 2016 et représentent 42% des ventes au détail (contre 40% en 2016).
 - En 2017, **les réservations à propriétaires occupants** (17 901 unités) se maintiennent à un niveau proche (-3%) à celui de 2016.
 - Sur l'année 2017, on comptabilise 15 300 **ventes en bloc** en Ile-de-France, soit une hausse de +51% par rapport à 2016.
- **Les mises en vente** (collectif ordinaire + individuel groupé) sont en net retrait de -23% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016 avec 6 397 lancements commerciaux au cours du dernier trimestre 2017.
En 2017, leur volume (30 534 mises en vente) est stable (+0%) par rapport à 2016.
- **L'offre commerciale** à fin 2017 (collectif ordinaire + individuel groupé) est en hausse par rapport à fin 2016 : 25 259 logements sont disponibles à fin 2017, soit +10% en 12 mois. Cette offre représente 9,8 mois de commercialisation (contre 9,0 mois à fin 2016).
- **Le prix de vente moyen** francilien (collectif ordinaire) s'établit à 4 781 €/m² (habitable-hors parking) au dernier trimestre 2017, soit une baisse de -2,5 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, le prix de vente moyen (4 870 €/m²) est stable (+0,3%) par rapport à celui de 2016.

¹ Observatoire CAPEM

NORMANDIE²

- Avec 732 réservations au dernier trimestre 2017, **les réservations nettes au détail** enregistrent une légère diminution de -7% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +8% par rapport à 2016 (-5% sur Rouen Métropole, +3% sur Caen Métropole et +26% sur la CA du Havre).
 - Par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** (538 réservations) terminent l'année sur un recul de -7% au 4^{ème} trimestre 2017. En 2017, leur volume a augmenté de +5% par rapport à 2016 (-6% sur Rouen Métropole, +3% sur Caen Métropole et +31% sur la CA du Havre). Elles représentent 65% des réservations au détail de 2017, une part stable par rapport à 2016.
 - **Les réservations en accession** (194 réservations) enregistrent une baisse de -9% au 4^{ème} trimestre 2017 par rapport au dernier trimestre 2016. Toutefois, sur l'année 2017 leur volume a progressé de +16% par rapport à 2016 (-3% sur Rouen Métropole, +5% sur Caen Métropole et +20% sur la CA du Havre).
- Avec 861 logements mis sur le marché au dernier trimestre 2017, **les mises en vente** progressent de +22% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, leur volume est en hausse de +24% par rapport à 2016 avec 3 748 logements lancés en commercialisation (+12% sur Rouen Métropole, +48% sur Caen Métropole et -28% sur la CA du Havre)
- En raison du léger recul des réservations et de l'augmentation mises en vente, **l'offre commerciale** se reconstruit : son volume progresse de +19% par rapport à la fin d'année 2016, avec 2 751 logements disponibles à fin 2017 (dont 38% sur Rouen Métropole, 36% sur la CA de Caen et 14% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 11,1 mois de commercialisation (10,1 mois à fin 2016).
- L'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) reste légèrement orientée à la hausse : au dernier trimestre 2017, le prix de vente moyen l'ensemble de la région s'établit à 3 309 €/m², soit une hausse de +0,5% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, le prix de vente moyen augmente de +4,1% par rapport à 2016 à 3 318 €/m² (+4,3% sur Rouen Métropole à 3 127 €/m², +6,7% sur Caen Métropole à 3 160 €/m² et -6,8% sur la CA du Havre à 3 224 €/m² par rapport à 2016).

² Observatoire OLONN : Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

HAUTS-DE-FRANCE - NORD-PAS-DE-CALAIS³

- **Les réservations nettes** du 4^{ème} trimestre 2017 (631 unités) sont en diminution de -13% par rapport à celles du dernier trimestre 2016. Avec 2 479 réservations au détail sur 2017, leur volume est inférieure (-9%) à celles de 2016.
 - Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations à investisseurs** (429 unités) reculent de -20% par rapport au niveau du dernier trimestre 2016. En 2017, elles se sont réduites de -9% par rapport à l'année précédente et représentent, comme en 2016, 68% des réservations au détail annuelles.
 - Bien que **les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +6% au dernier trimestre 2017 (avec 202 réservations), leur volume est en légère diminution (-9% par rapport à 2016) avec 797 réservations à propriétaires occupants en 2017.
- Avec seulement 269 logements **mis en vente** au dernier trimestre 2017, l'offre nouvelle enregistre un recul de -60% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, le nombre de mises en vente (2 269 unités) est en retrait de -18% par rapport à 2016.
- **L'offre commerciale**, constituée de 2 040 logements disponibles à fin 2017, est en recul de -11% par rapport à 2016. Le taux d'écoulement continue de se réduire à 9,9 mois de commercialisation en moyenne (10,1 mois à fin décembre 2016) en raison d'une activité commerciale supérieure à la progression de l'offre nouvelle.
- **Le prix de vente** est stable : au dernier trimestre 2017, il s'établit à 3 332 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille (soit +0,0% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016). Sur l'ensemble de l'année 2017, le prix moyen (3 304€/m²) est équivalent à celui de 2016 (-0,3%).

³ Observatoire FPI Hauts-de-France : SCOT de Lille

AUVERGNE-RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON⁴

- Au dernier trimestre 2017, le **nombre de réservations de logements** (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) s'élève à 2 468 logements, soit une hausse sensible de +6% par rapport au dernier trimestre 2016.
Toutefois, les réservations de l'année 2017 restent sensiblement inférieures à celles de 2016 : bien que constituant un très bon volume avec 7 283 unités (dont 97% en collectifs), la baisse est de -7% par rapport à l'année précédente.
Le marché lyonnais est un marché sain, avec une demande présente au niveau des utilisateurs et des investisseurs privés
 - **Les acquéreurs occupants** représentent 2 630 réservations soit 36 % des réservations faites en 2017. Les réservations à TVA réduite ont représenté 34 % de ce marché. Le PLAN 3A a contribué aux réservations aux acquéreurs occupants.
 - **Les investisseurs privés** représentent 37 % des réservations. Un intérêt des investisseurs pour les logements neufs qui s'explique par une bonne appropriation du dispositif d'investissement locatif Pinel, soutenu par le passage en zone A de Lyon et Villeurbanne.
 - **Les ventes en bloc** représentent 1 933 logements, soit 27 % des contrats faits au cours de l'année 2017.
- Au 4^{ème} trimestre 2017, 1 102 logements ont été **mis en vente** sur l'aire urbaine de Lyon, soit un niveau en nette retrait (-22%) par rapport au dernier trimestre 2016.
En 2017, les mises en vente (5 120 unités) enregistrent une diminution de -20% par rapport à 2016. Cette offre demeure insuffisante au regard de la demande. Cette insuffisance est liée à la difficulté d'acquérir des terrains, à l'allongement des délais de pré-instruction des autorisations à construire, aux recours abusifs qui, fréquemment, retardent l'arrivée de nouvelles opérations sur le marché voire bloquent, pour de longues périodes, les projets.
- Amorcée en 2015, le recul de **l'offre disponible** se prolonge en 2017 : avec 4 553 logements disponibles à fin 2017, la baisse est de -6 % par rapport à fin 2016. L'offre disponible sur l'aire urbaine de Lyon est inférieure à 8 mois de commercialisation. Sur la Métropole de Lyon, la durée prospective d'écoulement de l'offre disponible est de 9 mois avec 3 673 logements à la vente. Or, pour qu'un marché soit équilibré, l'offre disponible doit être équivalente à au moins 12 mois de commercialisation.
- Le marché lyonnais se tend et l'augmentation **des prix** commence à se ressentir : Sur l'année 2017, le prix moyen annuel est en hausse de +2,4 % par rapport à 2016 à 4 118 €/m².

⁴ Observatoire FPI Lyon

AUVERGNE-RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES⁵

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations nettes au détail** (1 233 unités) sont stables (-3%) par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, 4 806 logements neufs ont été réservés par des particuliers, soit une augmentation de +6% par rapport à 2016.
 - Sur 2017, les réservations à propriétaires occupants (2 926 unités) ont sensiblement augmenté de +4% par rapport à 2016 et celles à investisseurs (1 880 unités) de +9%. **Les réservations à propriétaires occupants** ont représenté 61% des réservations de l'année 2017.
- Le nombre de **mises en vente** au dernier trimestre 2017 (751ancements commerciaux) est en retrait de -23% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'année 2017, les mises en vente (4 986ancements en 2017) enregistrent une légère hausse de +5% par rapport à 2016.
- **L'offre commerciale** (4 957 logements disponibles à fin décembre 2017), en raison d'un rythme de mises en vente supérieur à celui des réservations, est en sensible hausse de +3% par rapport à 2016. 49% de l'offre de logements collectifs est en cours de construction ou livrée et 51% est en projet.
- Sur l'ensemble de l'année 2017, le prix moyen annuel enregistre une hausse contenue de +2,7% (4 082 €/m² shab, hors parking).

Ces chiffres et ces évolutions reflètent des situations très contrastées selon les territoires couverts et observés par la FPI Alpes.

⁵ Observatoire FPI Alpes-Deux-Savoies

AUVERGNE-RHONE-ALPES - AUVERGNE⁶

1 203 ventes nettes en 2017 (unité + bloc + résidences services) : c'est le **niveau d'activité commerciale le plus haut jamais observé par l'CEIL Auvergne** depuis sa création en 2010 ! Il faut remonter à 2006 pour retrouver un niveau de ventes plus élevé. C'est le signe d'un marché très dynamique, porté principalement par la métropole clermontoise, qui concentre 83% de l'offre et 84% des ventes à l'unité.

Cette bonne dynamique permet de contenir le niveau de stock, lequel représente environ **15 mois de commercialisation**. Le stock est **majoritairement localisé en zone B1** (780 lots soit 71%).

Au-delà de son volume, le marché montre des signes de bonne santé dans son équilibre entre investisseurs et occupants. D'ailleurs la hausse des ventes au 4^{ème} trimestre est portée en grande partie par les occupants (180 ventes au 4^{ème} trimestre contre 121 pour les investisseurs).

Enfin le niveau moyen des prix de vente est orienté à la hausse, du fait principalement de la bonne performance de programmes en centre-ville de Clermont-Ferrand.

Dans le détail :

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations nettes au détail** sont en très forte hausse (+60%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. L'activité commerciale reste majoritairement sur la communauté urbaine de Clermont Auvergne Métropole (84% des réservations nettes). En cumul sur l'année 2017, les réservations nettes atteignent le chiffre record de 857 ventes, soit une hausse de +17% par rapport à 2016. Les **ventes à occupants** sont majoritaires avec 60% des réservations au 4^{ème} trimestre 2017 contre 40% pour les **ventes à investisseurs**. En cumul sur l'année 2017, ce sont aussi les ventes à occupants qui sont majoritaires avec 53%.
- Avec le chiffre de 444 logements mis à l'offre au 4^{ème} trimestre 2017, **les mises en ventes** ont plus que doublé par rapport au 4^{ème} trimestre 2016 (207 mises en vente). En collectif, elles concernent presque exclusivement la ville de Clermont-Ferrand (388 lots sur 416 mis à l'offre) et en individuel groupé, elles sont concentrées sur 2 communes : Pont-du-Château (12 lots) et Cournon d'Auvergne (10 lots).
- **L'offre commerciale** (1 098 lots disponibles à fin décembre 2017) progresse de +52% en 12 mois. Le stock représente 15,4 mois de commercialisation (au rythme moyen des 12 derniers mois), contre 16,1 mois au trimestre précédent. **Le stock physique** en collectif (67 lots) représente 7% de l'offre commerciale.
- **Le prix de vente moyen** est en hausse : il s'établit à 3 334 €/m² (hors stationnement), soit une augmentation de +11% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Le prix moyen de l'offre (3 202 €/m² hors stationnement) s'établit à un niveau inférieur au prix moyen des ventes.

⁶ Observatoire CEIL : Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme

PAYS DE LA LOIRE⁷

- **Les réservations de logements neufs au détail** du 4^{ème} trimestre 2017 (1 842 unités) sont en baisse de -8% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, leur volume (7 262 unités) est stable (+2%) par rapport à 2016 (-6% sur Nantes Métropole, qui concentre 65% des réservations annuelles, -5% sur la CU d'Angers et -41% sur la CU du Mans).
 - Avec 1 188 réservations au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations à investisseurs** sont en retrait de -12% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, avec 4 773 réservations, leur volume a augmenté de +6% par rapport à 2016 et représentent 66% des réservations au détail annuelles (63% en 2016).
 - **Les réservations à occupants** (654 unités au 4^{ème} trimestre 2017) se maintiennent (+1%) au niveau du 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, leur volume a diminué de -6% par rapport à 2016 avec 2 489 réservations à propriétaires occupants en 2017.
- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les mises en vente** (1 100 lançements commerciaux) sont en diminution de -35% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, leur volume (6 841 lançements) a reculé de -8% par rapport à 2016 (-21% sur Nantes Métropole, +20% sur la CU d'Angers et -76% sur la CU du Mans).
- **L'offre commerciale** est en retrait (-16% en 12 mois) : elle est constituée de 4 636 logements neufs disponibles à fin 2017 (dont 44% sur Nantes Métropole, 17% sur la CU d'Angers et 3% sur la CU du Mans). Cette offre commerciale représente 7,7 mois de commercialisation, contre 9,2 mois à fin 2016.
- Au dernier trimestre 2017, **le prix de vente moyen** sur la région (3 708 €/m² habitable, hors parking) est orienté à la hausse : +3,0% par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, le prix moyen annuel (3 670 €/m² habitable, hors parking) a augmenté de +2,8% par rapport au prix moyen de 2016 (+5,2% sur Nantes Métropole à 3 878 €/m², -1,4% sur la CU d'Angers à 3 029 €/m² et +3,3% sur la CU du Mans à 2 890 €/m², par rapport au prix moyen de 2016).

⁷ Observatoire OLOMA : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

OCCITANIE - MIDI-PYRENEES⁸

- **Les réservations nettes au détail**, avec 2 304 logements réservés au 4^{ème} trimestre 2017, enregistrent une nouvelle augmentation de +7% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de 6% par rapport à 2016.
 - Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations à investisseurs** (1 721 unités) sont stables (+3%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, leur volume (5 685 unités) dépasse sensiblement (+3%) le niveau de 2016 et elles ont représenté 74% des réservations au détail en 2017 (75% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une hausse de +19% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016 avec 583 réservations conclues entre octobre et décembre 2017. Sur l'année, elles ont progressé de +13% notamment grâce à l'accession maitrisée qui a été inscrite dans la modification du PLU de la ville de Toulouse fin 2016. L'accession maitrisée est un dispositif exclusivement toulousain qui permet l'accession pour tous à des prix inférieurs de 20% au prix marché.
- **Les ventes en bloc** sont en net retrait (-42%) par rapport à 2016 avec 813 réservations à des bailleurs au cours de l'année 2017.
- **Les mises en vente** enregistrent une augmentation de +35% au dernier trimestre 2017 (avec 2 726ancements commerciaux). Sur l'ensemble de l'année, leur volume a progressé de +10% par rapport à 2016 avec un total de 9 099 nouveaux logements mis sur le marché.
- **L'offre commerciale**, constituée de 5 995 logements disponibles à la vente à fin 2017, est en augmentation en volume de +20% par rapport à la fin d'année 2016. Cette offre commerciale représente 9,3 mois de commercialisation (contre 8,2 mois à fin 2016), un niveau témoignant toujours de signes de tension sur le marché malgré la reconstitution de l'offre commerciale. 59% de cette offre n'est pas encore mise en chantier, 36% est en cours de construction et 5% est disponible « clés en main ».
- **Le prix de vente moyen trimestriel** est légèrement orienté à la hausse : +2,0% par rapport au prix moyen du 4^{ème} trimestre 2016, à 3 578 €/m² (habitable, hors parking). Sur l'année, le prix moyen enregistre une hausse de +2,4% pour s'établir à 3 545 €/m² en moyenne en 2017 sur l'aire urbaine de Toulouse.

⁸ Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

OCCITANIE - LANGUEDOC-ROUSSILLON⁹

- Avec 1 705 réservations au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations nettes** sont en hausse de +7% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (6 451 réservations) progresse de +13% par rapport à 2016 (+9% sur la Métropole de Montpellier, qui concentre 67% des réservations annuelles).
 - Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** (1 170 unités) sont en augmentation de +14% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, leur volume enregistre une hausse de +26% par rapport à 2016 (+24% sur la Métropole de Montpellier) et elles ont représenté 68% des réservations du secteur marchand (61% en 2016).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une légère baisse : avec 535 réservations au 4^{ème} trimestre 2017, elles reculent de -6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur 2017, elles sont en baisse de -8% (2 071 réservations) par rapport à 2016.
- **Les ventes en bloc** sont stables (+3%) par rapport à 2016 avec 1 741 ventes à des bailleurs enregistrées en 2017.
- Le dernier trimestre 2017, comme le trimestre précédent, est marqué par une nette augmentation **des mises en vente** : avec 1 375ancements commerciaux, elles sont en hausse de +41% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, leur nombre (6 719 mises en vente en 2017) progresse de +11% par rapport à 2016 (+2% sur la CA de Montpellier).
- **L'offre commerciale** est stable (63%) depuis 12 mois avec 4 313 logements disponibles sur la région à fin 2017 (dont 52% sur la CA de Montpellier, 9% sur la CU de Perpignan et 8% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 8,0 mois de commercialisation, contre 9,3 mois à fin 2016.
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, **le prix de vente moyen trimestriel** sur la région est orienté à la hausse (+3,3%) s'établissant à 3 633 €/m² (habitable, hors parking) en moyenne au 4^{ème} trimestre 2017. Sur l'année, le prix moyen est de 3 631 €/m², soit une augmentation de +2,6% par rapport à 2016. Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée entre les prix moyens de 2016 et de 2017 : +2,7% sur la CA de Montpellier (à 3 871 €/m² en moyenne pour 2016), +2,3% sur la CU de Perpignan (à 3 211 €/m²) et +0,1% sur la CA de Nîmes (à 3 204 €/m²).

⁹ Observatoire Occitanie-Languedoc-Roussillon : Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

PACA - TERRITOIRE DE PROVENCE¹⁰

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations au détail** (2 161 unités) sont au niveau (-2%) du 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, elles se hissent au-dessus du niveau de 2016 (+2%, avec 8 687 réservations en 2017).
 - **Les réservations à investisseurs** du dernier trimestre 2017 (918 unités) enregistrent un léger recul de -7% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'année 2017, elles sont en hausse de +9% par rapport à 2016 avec 3 989 réservations par des investisseurs. Elles représentent 46% des réservations au détail de 2017 (43% en 2016).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont stables également avec 1 243 réservations au 4^{ème} trimestre 2017 (+1% par rapport au dernier trimestre 2016) et 4 698 réservations sur l'ensemble de l'année 2017 (-4% par rapport à 2016).
- Avec 1 730 réservations à des bailleurs en 2017, **les ventes en bloc** sont en hausse de +77% par rapport à 2016.
- Avec 2 259 lancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2017, les mises en vente sont en augmentation de +18% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, le nombre de lancements commerciaux (9 513 unités) est en hausse de +11% par rapport à 2016.
- **L'offre commerciale** est stable en volume avec 6 946 logements disponibles à fin 2017 (-2% en 12 mois). Pour 30% de cette offre, la construction n'a pas commencé et 9% est disponible « clés en main ».
- Au dernier trimestre 2017, **le prix moyen** des logements collectifs réservés s'établit à 4 072€/m² (habitable, hors parking, en TVA 20%), soit une baisse de -1,6 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Pour 2017, le prix moyen annuel d'un logement neuf a progressé de +2,5% (à 4 158€/m²) par rapport au prix moyen de 2016.

¹⁰ Observatoire OIP : Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

PACA - COTE D'AZUR¹¹

- **Les réservations au détail** du 4^{ème} trimestre 2017 (633 unités) sont en hausse de +12% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, leur volume (2 503 unités) a progressé de +4% par rapport à 2016.
 - Avec 217 réservations au dernier trimestre 2017, **les réservations à investisseurs** enregistrent une baisse de -28% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, elles ont toutefois progressé de +22% par rapport à 2016 et elles représentent 47% des réservations au détail annuelles (40% en 2016).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (416 unités sur le 3^{ème} trimestre 2017) enregistrent une augmentation de +56% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur 2017, leur volume (1 328 unités) s'est réduit de -8% par rapport à 2016.
- **Les mises en vente** du 4^{ème} trimestre 2017 (739ancements commerciaux) sont en hausse de +17% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'année 2017, elles sont en retrait de -9% par rapport à 2016 avec 2 681ancements commerciaux.
- **L'offre commerciale** est stable avec 2 548 logements disponibles à fin 2017, soit -2% par rapport à fin 2016. Elle représente 12,2 mois de commercialisation, contre 13,0 mois à fin 2016.
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre de l'OIH est orienté à la hausse : il s'établit à 5 421 €/m² (habitable, hors parking) au 4^{ème} trimestre 2017, soit +2,1% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Pour 2017, le prix moyen annuel enregistre une hausse de +3,3% (à 5 399€/m²) par rapport au prix moyen de 2016.

¹¹ Observatoire OIH

NOUVELLE AQUITAINE¹²

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations au détail** (2 169 unités) enregistrent une baisse de -23% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, elles sont stables (-4%) par rapport à 2016 avec 9 667 réservations en 2017 (-3% sur Bordeaux-Métropole, qui concentre 57% des réservations annuelles, +4% dans le Sud-Aquitaine, représentant 22% des réservations, et -16% sur la CA de la Rochelle, représentant 7% des réservations).
 - Au 4^{ème} trimestre 2017, 1 203 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une baisse de -30% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, elles ont diminué de -14% par rapport à 2016 (-17% Bordeaux-Métropole, -0% dans le Sud-Aquitaine et -17% sur la CA de la Rochelle) et ont représenté 57% des réservations au détail de 2017 (contre 64% en 2016).
 - **Les réservations à propriétaires occupants**, avec 966 réservations au 4^{ème} trimestre 2017, sont en retrait de -11% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, elles enregistrent toutefois une progression de +15% par rapport à 2016 (+28% Bordeaux-Métropole, +9% dans le Sud-Aquitaine et +13% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc**, avec 1 451 réservations à des bailleurs en 2017, sont en diminution de -33% par rapport à 2016.
- **Les mises en vente**, sont stables au dernier trimestre : 2 125 nouveaux logements ont été lancés sur le marché au dernier trimestre 2017, soit -4% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur 2017, leur volume (9 182 unités) reste en retrait de -5% à celui de 2016 (-6% sur Bordeaux-Métropole, -0% dans le Sud-Aquitaine et +5% sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale de logements** est en recul : 4 468 logements sont disponibles à fin 2017 (dont 52% sur Bordeaux-Métropole, 20% dans le Sud-Aquitaine et 10% sur la CA de la Rochelle), soit une baisse de -14% en 12 mois. Cette offre représente 5,5 mois de ventes, traduisant une pénurie de logements disponibles à la vente sur le marché aquitain.
- **Le prix moyen** trimestriel est orienté à la hausse en raison de la tension sur l'offre : +3,7% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016 pour s'établir à 3 899 €/m² sur la région. Sur 2017, le prix moyen annuel (3 886€/m²) est en hausse de +4,7% par rapport à 2016. En particulier, il augmente de +6,4% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 3 907 €/m² (habitable, hors parking), de +0,6% dans le Sud-Aquitaine (à 3 781 €/m²) et de +2,1% sur la CA de La Rochelle (à 3 979 €/m²) sur la même période.

¹² Observatoire OISO : Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, EPCI « Pays Basque » et CA de La Rochelle

CENTRE-VAL DE LOIRE¹³

- Au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations nettes** (537 unités) sont stables (+2%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (2 296 réservations, le niveau le plus haut observé depuis 2009) a progressé de +4% par rapport 2016 (+2% sur Tours Métropole, +10% sur Orléans Métropole et -14% sur Chartres Métropole).
 - **Les réservations à investisseurs** du 4^{ème} trimestre 2017 (397 unités) sont en hausse de +10% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur 2017, elles sont en augmentation de +7% par rapport à 2016 (+9% sur Tours Métropole, +13% sur Orléans Métropole et -17% sur Chartres Métropole) et auront représenté 67% des réservations au détail de l'année (65% en 2016).
 - **Les réservations à occupants** enregistrent une baisse de -16% par rapport au dernier trimestre 2016 avec 140 réservations au 4^{ème} trimestre 2017. Par rapport à 2016, elles sont stables (-2%) en 2017 (-14% sur Tours Métropole, +5% sur Orléans Métropole et -10% sur Chartres Métropole).
 - Avec 341 réservations à bailleurs en 2017, **les ventes en bloc** progressent de +24% par rapport au faible niveau de 2016.
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, **les mises en vente** sont en baisse de -8% avec 476 lancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2017. En 2017, avec 2 582 lancements commerciaux, elles enregistrent toutefois une hausse de +15% par rapport à 2016 (+20% sur Tours Métropole, +17% sur Orléans Métropole et +19% sur Chartres Métropole).
- **L'offre commerciale** est stable (+3% en 12 mois) avec 2 007 logements disponibles à fin 2017 (dont 48% sur Tours Métropole, 39% sur Orléans Métropole et 11% sur Chartres Métropole). Cette offre disponible représente désormais 10,5 mois de commercialisation, un niveau équivalent à celui de fin 2016 (10,6 mois).
- Au 4^{ème} trimestre 2017, **le prix de vente moyen** sur l'aire OCELOS (3 142 €/m² habitable, hors parking) est stable (+0,1%) par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, le prix moyen annuel (3 195 €/m²) enregistre une hausse de +3,1% par rapport au prix moyen de 2016 (+3,4% sur Tours Métropole à 3 296 €/m² en moyenne pour 2017, +3,3% sur Orléans Métropole à 3 119 €/m² et +5,4% sur Chartres Métropole à 3 214 €/m²).

¹³ Observatoire OCELOS : Régions de Tours, Chartres et Orléans

GRAND EST - ALSACE¹⁴

- L'année 2017 se conclue sur une baisse des réservations : avec 419 logements réservés (collectifs + individuels), le recul est de -23% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur le cumul annuel, on note toutefois une stabilité avec 2 100 réservations en 2017 contre 2 177 en 2016. Cette stabilité sur l'année résulte :
 - D'une diminution des réservations à **propriétaires occupants** (-14% par rapport à 2016)
 - D'une sensible hausse des réservations à **des investisseurs privés** (+5% sur la même période).**Les ventes en bloc** sont en recul par rapport à 2016 avec 248 ventes à des bailleurs au cours de l'année (-27% par rapport à 2016).
- Avec 392 logements **mis en vente** au cours du dernier trimestre 2017, l'offre nouvelle est inférieure (-14%) à celle du dernier trimestre 2016. Sur l'année on observe une diminution de leur volume avec 1 932 logements mis en vente en 2017, soit -17% par rapport à 2016.
- Le rythme des mises en vente restant inférieur au nombre de réservations enregistrées, **l'offre disponible** poursuit sa baisse (-9% en 12 mois) avec 1 722 logements disponible à fin 2017 et représentant moins de 10 mois de commercialisation.
- Au 4^{ème} trimestre 2017, **le prix de vente moyen** (3 601 €/m² habitable, hors parking) est en augmentation de +2,8% par rapport au dernier trimestre 2016. Sur l'année 2017, le prix moyen annuel (3 565 €/m²) enregistre une hausse de +2,2% par rapport au prix moyen de 2016.

¹⁴Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

GRAND EST - SILLON LORRAIN¹⁵

Nous estimons que nos adhérents, dont est issue notre production statistique, ne représentent à ce jour qu'environ 50% du marché du sillon lorrain (si on se réfère aux volumes ECLN). Il est donc important de porter en priorité son analyse sur les tendances qualitatives exprimées que sur les volumes seuls.

- Après une année 2016 relativement stable, l'année 2017 montre une hausse marquée des réservations du secteur marchand (+15%), atteignant 583 logements (collectif + individuel).
 - Cette hausse concerne aussi bien les propriétaires occupants (+35%) que les investisseurs privés (+9%). Malgré cette augmentation du volume de réservations aux utilisateurs, le marché reste fortement dépendant de l'investissement privé, qui représente encore 70% des réservations (contre 74% l'an passé).
- De leur côté, les mises en vente connaissent une très forte hausse, avec 795 lots commercialisés contre 483 en 2016.
- Le volume de l'offre nouvelle étant bien supérieur à celui des réservations, l'offre disponible s'accroît mécaniquement, avec 728 lots disponibles à la vente à fin 2017 (+41% en 12 mois). Au rythme des réservations 2017, cela représente une durée prospective d'écoulement de 15,0 mois.
- Concernant les valeurs, on observe une hausse sensible de +2,1% du prix moyen annuel qui s'établit à 3 282 €/m² pour 2017 (hors stationnement, TVA normale). Cette hausse est à mettre en parallèle avec l'enveloppe moyenne d'acquisition, qui de son côté diminue légèrement (-2%). Cela signifie que les acquéreurs occupants ont absorbés la hausse du prix en réduisant les surfaces de leur logement (68 m² moyen contre 72).

¹⁵ Le pôle métropolitain du Sillon Lorrain est composé des quatre intercommunalités principales de la région Metz, Nancy, Thionville et Epinal. En termes de logements, le sillon lorrain s'articule autour des deux marchés de Nancy Métropole et de Metz-Thionville

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ - BOURGOGNE¹⁶

- **Les réservations du secteur marchand**, avec 110 réservations au détail au 4^{ème} trimestre 2017, sont stables (+2%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +13% par rapport à 2016 avec un total de 368 réservations au détail en 2017.
 - Avec 87 réservations au 4^{ème} trimestre 2017, **les réservations à investisseurs** progressent de +21% par rapport au 4^{ème} trimestre 2016. En 2017, représentent 77% des réservations au détail (64% en 2016), elles auront dynamisé le marché avec 285 réservations à investisseurs, un volume en hausse de +36% par rapport à 2016.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (23 unités) sont en retrait par rapport au 4^{ème} trimestre 2016 (36 unités). Sur l'année, avec 83 réservations en 2017, elles sont en diminution de -30% par rapport à 2016.
- **Les mises en vente** (47 unités au 4^{ème} trimestre 2017) sont presque 2 fois moins importantes qu'au dernier trimestre 2016. Malgré ce ralentissement, elles progressent néanmoins de +21% sur l'ensemble de l'année 2017 par rapport à 2016.
- En raison d'une offre nouvelle insuffisante, **l'offre commerciale** diminue en volume : -6% en 12 mois avec 307 logements disponibles à fin 2017. Cette offre représente 10,0 mois de commercialisation, contre 12,0 mois à fin 2016.
- **Le prix de vente moyen** en 2017 s'établit à 3 125€/m², soit un prix en hausse de +5,4% par rapport au prix moyen de 2016.

¹⁶ Observatoire FPI Bourgogne : Communauté urbaine du Grand Dijon

NOTE METHODOLOGIQUE

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.

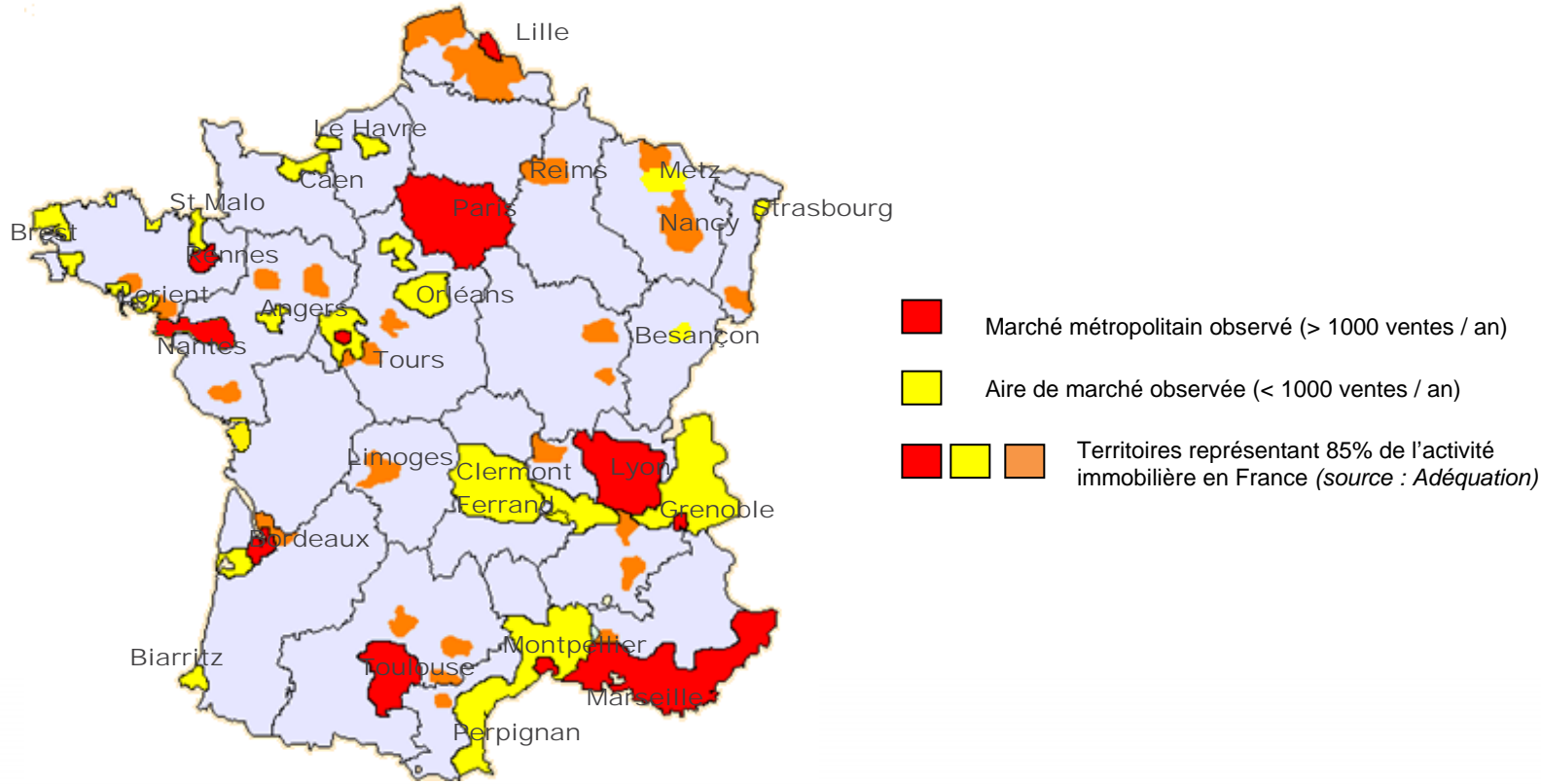
NOTE METHODOLOGIQUE

Champs d'étude	<ul style="list-style-type: none"> · Ventes de logements au détail (occupants et investisseurs) · Ventes de logements en blocs (comptabilisées séparément, trimestriellement ou annuellement), comptabilisée à la date du compromis de vente
Zones géographiques observées	Cf. Zone de couverture de l'Observatoire (page suivante)
Ventes	<ul style="list-style-type: none"> · Suivi des ventes brutes (avant désistement) et des ventes nettes (après désistement) · Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : $Ventes\ Nettes\ (N) = Ventes\ Brutes\ (N) - Désistements\ (N)$ · Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Ventes (N) - Ventes Nettes (N) - Abandons (N)
Mises en ventes	<ul style="list-style-type: none"> · Logement mis en vente pendant la période étudiée (mensuellement ou trimestriellement)
Offre	<ul style="list-style-type: none"> · Ajout de lots : mise en vente de logements supplémentaires sur une tranche déjà existante · Modification de la répartition du bien (ex : un studio et un 2 pièces transformés en 3 pièces) · Retrait total ou partiel du lot (une partie ou la totalité des logements restants sont retirés de la vente) · Fusion des tranches, au cas par cas (alors que le programme comporte 2 tranches, une seule est comptabilisée) · Sont retirés de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> - Les logements mis en location partielle - Les logements dont le suivi est arrêté - Les ventes en blocs ou totales - Les logements faisant l'objet d'une suspension de la commercialisation (et réintégrés lorsque la commercialisation reprend)
Prix	<ul style="list-style-type: none"> · Prix de vente moyen au m² habitable des logements collectifs réservés (TVA au taux normal)
Communication des données	<ul style="list-style-type: none"> · 30 du mois suivant le trimestre

COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

Maitres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
ADEQUATION	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelles-Aquitaine - Auvergne - Centre-Val-de-Loire - Occitanie-Toulouse - Normandie - Pays de Loire - Occitanie-Méditerranée 	<ul style="list-style-type: none"> - OISO - ŒIL - OCELOR - OBSERVER - OLONN - OLOMA - Languedoc-Roussillon 	<ul style="list-style-type: none"> - Bordeaux (CU et région de), Bassin d'Arcachon, EPCI « Pays Basque » (Bayonne, Biarritz, Anglet), CA de La Rochelle, CA de Pau - Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme - Chartres, Orléans et Tours (CA et région de) - Toulouse (AU) - Caen, le Havre, Rouen (CA et région de) et région Cœur Côte Fleurie - Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), Mayenne, Sarthe et Vendée - Montpellier (métropole), Narbonne (région de), Perpignan (région de), Pays Pyrénées-Méditerranée, Béziers (région de), Sète (région de), Nîmes (région de), Alès (région de), Uzès (région de)
CAPEM	<ul style="list-style-type: none"> - Ile de France 	<ul style="list-style-type: none"> - Ile de France 	<ul style="list-style-type: none"> - Ile de France
CECIM	<ul style="list-style-type: none"> - Alpes - Grand-Est - Franche-Comté - Bourgogne - Lyonnaise - Nord 	<ul style="list-style-type: none"> - Isère et deux Savoie - Strasbourg - Sillon Lorrain - Besançon - Dijon - Lyon - Nord 	<ul style="list-style-type: none"> - CA de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex - Eurométropole de Strasbourg - Sillon Lorrain (Metz/Thionville) - Besançon (CA) - Dijon (CA) - AU de Lyon (Grand Lyon, Est Lyonnais, Pays de L'Arbresle, Pays de l'Ozon, Vallée du Garon, Nord-Isère, Agglomération de Vienne, Plaine de l'Ain, Dombes, Vallons du lyonnais, Agglomération de Villefranche) - Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes sur Helpe, Arras, Lens, Bethune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras
OIH	<ul style="list-style-type: none"> - Côte d'Azur, Corse 	<ul style="list-style-type: none"> - Côte d'Azur 	<ul style="list-style-type: none"> - Nice-Cote d'Azur (métropole)
OIP	<ul style="list-style-type: none"> - Provence 	<ul style="list-style-type: none"> - Provence 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 2014