

## LES CHIFFRES DU LOGEMENTS NEUFS : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

---

### CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - [franckthiebaux@ft-consulting.net](mailto:franckthiebaux@ft-consulting.net)

Lauren Dell' Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - [l.dellagnola@fpifrance.fr](mailto:l.dellagnola@fpifrance.fr)

## SOMMAIRE

### ANALYSE DE CONJONCTURE

**Tableau 1** : Évolution des ventes au détail par destination

**Tableau 2** : Ventes au détail de logements ordinaires

**Tableau 3** : Total des ventes de logements neufs

**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

## PRESENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

L'observatoire de la FPI collecte les données de 20 observatoires régionaux et en extrait une synthèse nationale. Il couvre environ 83 % du marché du logement neuf (cf. note de méthodologie)

Il comprend les territoires suivants : l'Île-de-France, le Midi-Pyrénées (AU de Toulouse), la région Pays de la Loire (Loire Atlantique, Maine-et-Loire, CU du Mans et les principaux marchés vendéens), le Languedoc-Roussillon (Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée), la région Centre (Tours, Chartres, Orléans), l'Auvergne (Clermont-Ferrand, Issoire et Riom), la Provence (Bouches-du-Rhône, Var, aire Avignonnaise, aires sud-alpines), les Alpes-Maritimes, l'Aquitaine (Bordeaux-Métropole, Bassin d'Arcachon, la CA de Pau et le secteur Bayonne-Anglet-Biarritz), le Poitou-Charentes (CA de la Rochelle), la Normandie (Caen, Rouen, Deauville-Trouville et du Havre), la Bretagne (Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Briec, St Malo et Vannes), l'Aire Urbaine 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), l'Isère et deux Savoies (CA de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix-les-Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont-Blanc, pays de Gex), la CA du Grand Besançon, Eurométropole de Strasbourg, l'agglomération de Metz-Thionville et le Nord-Pas-de-Calais (Scot de Lille, agglomérations de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes sur Helpe, Arras, Lens, Bethune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais, Arras).

## ANALYSE DE CONJONCTURE

### 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : UNE DYNAMIQUE RETROUVÉE, À CONSOLIDER

Pour le 3<sup>ème</sup> trimestre consécutif, l'Observatoire de la FPI enregistre une amélioration des ventes : +19,3% de ventes globales sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Cette hausse est portée par le rattrapage des ventes au détail : +6,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Du côté de l'offre, le rythme des mises en ventes progresse (+14,6%) mais moins vite que les ventes provoquant le recul du niveau de l'offre disponible (-1,4%).

### PORTÉE PAR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Comme au 1<sup>er</sup> trimestre, les ventes aux investisseurs enregistrent une nouvelle augmentation de +66,7% ce trimestre, tirée par l'adhésion au dispositif Pinel. Pour autant, leur volume reste proche de celui du 1<sup>er</sup> semestre 2011 (+10,3%).

### CERTAINS SECTEURS RESTENT CEPENDANT ATONES

C'est le cas préoccupant des ventes en accession qui progressent seulement de +5% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015. Les ventes de résidences avec services (étudiants, seniors tourisme) sont en retrait (-4,3% au 1<sup>er</sup> semestre), tout comme les ventes en bloc qui reculent depuis le début de l'année de -18,8%.

## DES CONDITIONS QUI RESTENT PARTICULIÈREMENT FAVORABLES...

### POUR LES INVESTISSEURS

Dès septembre 2014, la mise en place du dispositif Pinel a immédiatement suscité l'intérêt des investisseurs : s'appuyant sur un zonage actualisé durant l'été 2014, il offre plus de souplesse aux investisseurs (choix de la durée conditionnant l'avantage fiscal, et possibilité de location aux ascendants/descendants). Les investisseurs ont largement été rassurés par la suppression de l'encadrement des loyers (sauf à Paris et à Lille) prévu initialement par la Loi ALUR.

## POUR LES ACQUÉREURS

Les conditions de financement des acquéreurs n'ont jamais été si favorables : les taux proposés par les banques sont historiquement bas depuis le début de l'année, même si les établissements restent encore parfois exigeants pour les crédits les plus longs. Les acquéreurs ont désormais bien intégré cette opportunité de financement et souhaitent en profiter avant une possible remontée des taux.

## LES PRIX N'AUGMENTENT PAS OU PEU

Le prix des logements, de manière générale, a peu (ou pas) augmenté depuis 2013 : par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, le prix moyen trimestriel en France a diminué de -0,2% en 24 mois (-0,3% en Province et +3,4% en IdF). Cette stabilisation des prix a permis de limiter l'effet d'éviction par les prix même si, évidemment, cette évolution masque de grandes diversités selon les communes et que les prix restent parfois difficilement compatibles avec les capacités d'emprunt des ménages les plus modestes.

## ... MAIS UNE CONJONCTURE SUJETTE À DES TENSIONS INFLATIONNISTES

### SI LE MARCHÉ PROFITE D'UNE CONJONCTURE FAVORABLE, L'ÉQUILIBRE RESTE CEPENDANT FRAGILE

Le regain de l'activité commerciale se répercute encore assez faiblement sur l'offre nouvelle (les mises en vente) et pas du tout sur la construction : à fin juin 2015, les mises en chantier enregistrent une nouvelle baisse de -7,4% et une hausse timide de +3,9%, qui devra être confirmée, est observée pour les permis de construire (source SOeS, Sit@del).

Ainsi, l'offre commerciale est légèrement orientée à la baisse et le risque d'une tension inflationniste sur les prix existe.

## 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
	Quilés/ Méhaignerie		Dispositif Périssol			Loi Besson			Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		PIREL	
Ventes à investisseurs	25 830	35 570	42 670	55 520	52 780	24 060	29 670	35 050	53 820	61 710	69 200	66 780	62 230	34 540	67 710	72 640	59 846	38 000	36 140	37 650
Ventes en accession	37 170	37 030	37 830	38 580	48 720	51 140	50 530	50 450	49 680	50 490	52 200	59 220	64 770	43 960	38 090	42 660	45 154	51 250	53 160	48 170
Total des ventes au détail brutes**	63 000	72 600	80 500	94 100	101 500	75 200	80 200	85 500	103 500	112 200	121 400	126 000	127 000	78 500	105 800	115 300	105 000	89 250	89 300	85 820
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%

\*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 : FFI

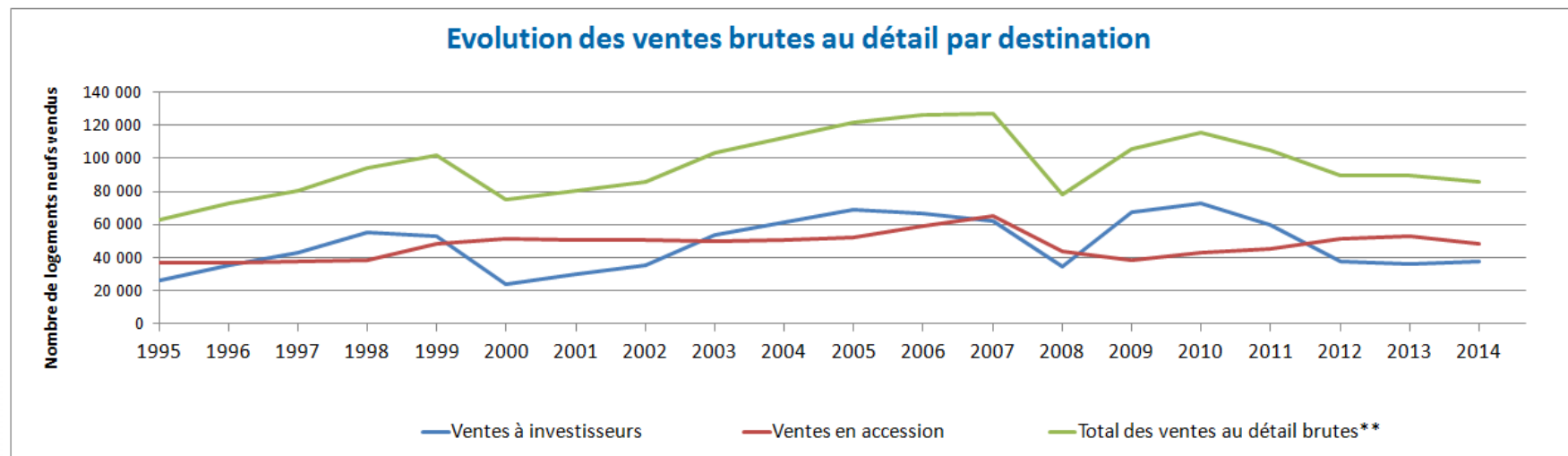


TABLEAU 2 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2014				2014	2015		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2015 / T2 2014	S1 2015 / S1 2014
aux investisseurs (personnes physiques) <i>Part dans le total des ventes au détail</i>	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	<b>33 609</b> <b>(44%)</b>	10 874 (50%)	13 875 (52%)	+66,7%	+66,2%
en accession (TVA réduite incluses) <i>Part dans le total des ventes au détail</i>	11 134 (63%)	11 423 (58%)	8 729 (55%)	11 685 (50%)	<b>42 971</b> <b>(56%)</b>	11 068 (50%)	12 611 (48%)	+10,4%	+5,0%
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>17 703</b>	<b>19 746</b>	<b>15 743</b>	<b>23 388</b>	<b>76 580</b>	<b>21 942</b>	<b>26 486</b>	<b>+34,1%</b>	<b>+29,3%</b>
dont ventes au détail en TVA réduite <i>Part dans le total des ventes au détail</i>	1 102 (6%)	1 350 (7%)	996 (6%)	1 433 (6%)	<b>4 881</b> <b>(6%)</b>	1 510 (7%)	1 408 (5%)	+4,3%	+19,0%

- La hausse des ventes nettes au détail du 1<sup>er</sup> semestre 2015 (+29,3%) résulte :
  - de la forte progression des ventes à investisseurs (+66,2%),
  - alors que les ventes en accession restent au niveau des 6 premiers mois de 2014 (+5,0%).

### TABLEAU 3 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

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

	2014				2014	2015		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2015 / T2 2014	S1 2015 / S1 2014
Logements ordinaires au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	<b>76 580</b>	21 942	26 486	+34,1%	+29,3%
Logements vendus en bloc	4 395	4 044	4 637	9 003	<b>22 079</b>	3 743	3 108	-23,1%	-18,8%
<i>Résidences services*</i>	<i>1 120</i>	<i>1 210</i>	<i>1 010</i>	<i>1 540</i>	<b>4 880</b>	<i>1 060</i>	<i>1 170</i>	-3,3%	-4,3%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>23 218</b>	<b>25 000</b>	<b>21 390</b>	<b>33 931</b>	<b>103 539</b>	<b>26 745</b>	<b>30 764</b>	<b>+23,1%</b>	<b>+19,3%</b>
<i>Part des ventes en bloc dans le total des ventes</i>	<i>(19%)</i>	<i>(16%)</i>	<i>(22%)</i>	<i>(27%)</i>	<b>(21%)</b>	<i>(14%)</i>	<i>(10%)</i>		

\* échantillon

- Les ventes totales de logements neufs progressent de +19,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (soit 9 291 réservations de plus).
- Le volume des ventes en bloc est en baisse de -18,8% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- Les ventes de résidences services restent orientées à la baisse (-4,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015).



## TABLEAU 4 : MISES EN VENTE DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

	2014				2014	2015		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2015 / T2 2014	S1 2015 / S1 2014
Mises en vente	19 683	25 977	17 237	22 707	85 604	22 735	29 766	+14,6%	+15,0%
dont Collectif	18 050	23 977	15 326	21 079	78 432	21 224	27 740	+16%	+17%
dont Individuel groupé	1 633	2 000	1 911	1 628	7 172	1 511	2 026	+1%	-3%

- Les mises en ventes (MEV) progressent de +15,0% par rapport au faible niveau du 1<sup>er</sup> semestre 2014, rompant ainsi la tendance baissière initiée depuis 2013.
- Le niveau des MEV témoigne du net ralentissement de la construction observé au cours de l'année 2014 (permis de construire et mises en chantier) et dont le redémarrage n'est pas au niveau de la demande pour les logements.

## TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES

(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale *	2014				2015		Variations T2 2015 / T2 2014
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	
<b>Logements Collectifs</b>	<b>83 655</b>	<b>87 110</b>	<b>85 867</b>	<b>82 777</b>	<b>84 888</b>	<b>85 666</b>	<b>-1,7%</b>
dont :							
en projet	39 562	42 055	37 546	34 820	37 600	37 785	-10%
en chantier	37 575	37 726	40 192	38 946	38 195	38 149	+1%
livrés	6 518	7 329	8 129	9 011	9 093	9 732	+33%
<b>Individuel Groupé</b>	<b>6 577</b>	<b>6 747</b>	<b>7 115</b>	<b>6 895</b>	<b>6 850</b>	<b>6 832</b>	<b>+1,3%</b>
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>	<b>90 232</b>	<b>93 857</b>	<b>92 982</b>	<b>89 672</b>	<b>91 738</b>	<b>92 498</b>	<b>-1,4%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	14,3	15,1	15,2	14,1	13,6	12,7	

\* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale est en léger recul par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (-1,4%).
- L'offre commerciale de logements collectifs est composée de :
  - 44,0% de logements en projet,
  - 44,6% de logements en cours de construction,
  - 11,4% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

Prix de vente au m <sup>2</sup> habitable	2013				2013	2014				2014	2015		Variations T2 2015 / T2 2014
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	
<b>Province</b>	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	<b>3 625 €</b>	3 624 €	3 585 €	3 632 €	3 597 €	<b>3 607 €</b>	3 650 €	3 634 €	+1,4%
<b>Ile de France</b>	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	<b>4 595 €</b>	4 637 €	4 671 €	4 661 €	4 616 €	<b>4 644 €</b>	4 640 €	4 722 €	+1,1%
<b>France entière</b>	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	<b>3 934 €</b>	3 972 €	3 905 €	3 941 €	3 897 €	<b>3 925 €</b>	3 949 €	3 942 €	+1,0%

- Par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, les prix de vente moyens du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 sont légèrement orientés à la hausse (+1,0%).
- Cette hausse légère s'observe en Ile-de-France (+1,1%) comme en Province (+1,4%).

## 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 m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)

**Annexe 4** : Evolution des ventes nettes au détail, des ventes à investisseurs et des prix dans les principales villes

**Annexe 5** : Evolutions des différents indicateurs entre 2013 et 2014

## 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	T2 2014					T2 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
<b>Province</b>	109 554 €	149 480 €	216 107 €	311 139 €	456 886 €	119 822 €	156 625 €	217 495 €	304 614 €	457 332 €
<b>Ile-de-France</b>	163 898 €	203 643 €	278 629 €	387 810 €	576 141 €	172 640 €	205 682 €	281 829 €	385 189 €	593 048 €
<b>France entière</b>	128 126 €	163 536 €	236 108 €	347 607 €	525 302 €	139 249 €	169 426 €	236 384 €	337 379 €	535 168 €

**ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS**

(hors parking, TVA au taux normal)

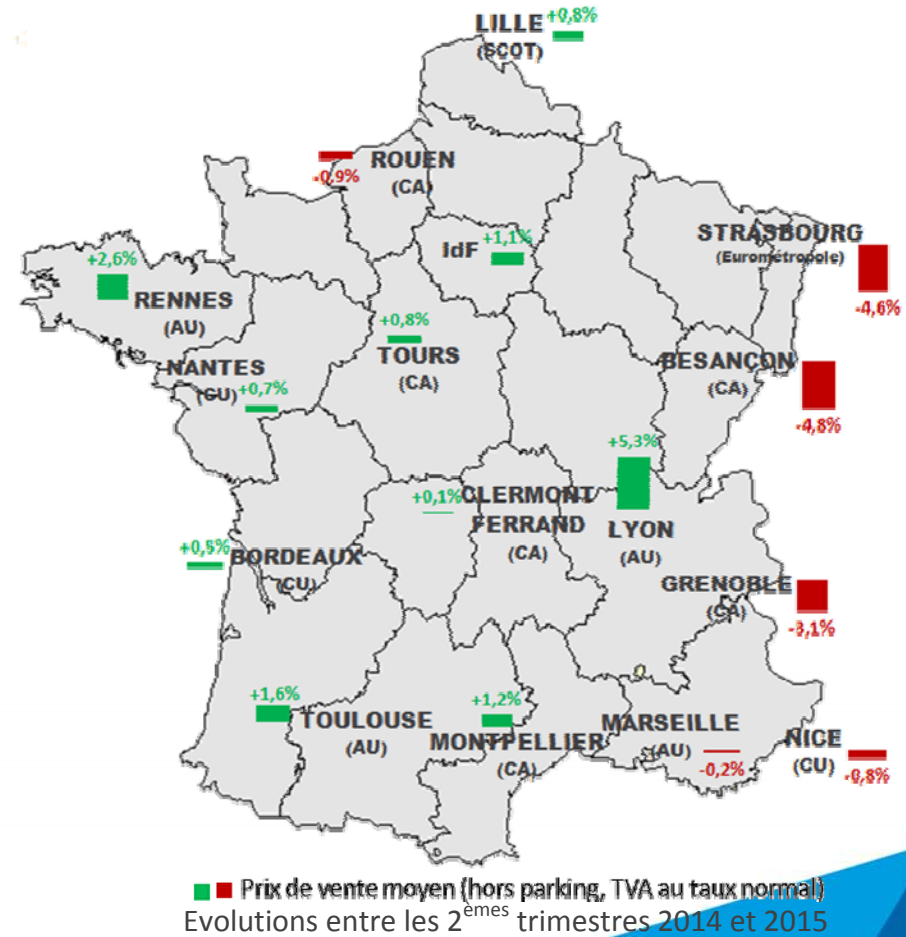
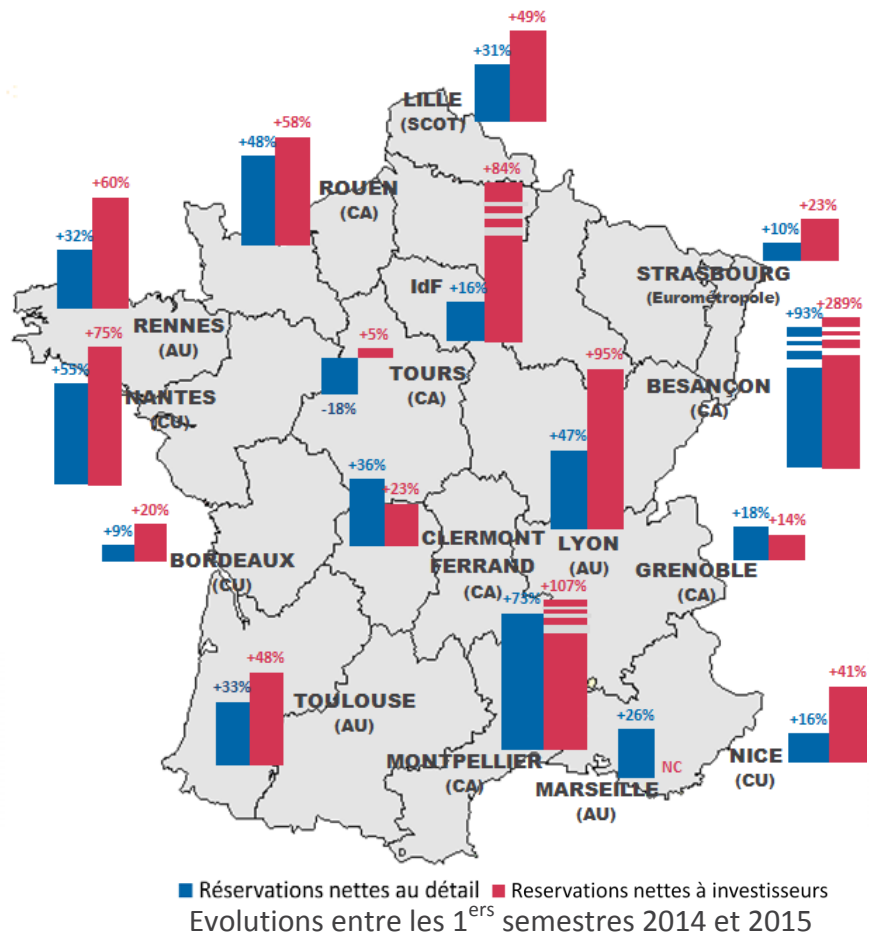
Surface habitable	T2 2014					T2 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
<b>Province</b>	28,9 m <sup>2</sup>	42,8 m <sup>2</sup>	63,7 m <sup>2</sup>	86,4 m <sup>2</sup>	116,2 m <sup>2</sup>	28,9 m <sup>2</sup>	43,1 m <sup>2</sup>	63,6 m <sup>2</sup>	86,4 m <sup>2</sup>	117,1 m <sup>2</sup>
<b>Ile-de-France</b>	30,4 m <sup>2</sup>	43,9 m <sup>2</sup>	62,9 m <sup>2</sup>	81,6 m <sup>2</sup>	103,8 m <sup>2</sup>	30,0 m <sup>2</sup>	43,7 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	81,6 m <sup>2</sup>	105,7 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	29,5 m <sup>2</sup>	43,1 m <sup>2</sup>	63,5 m <sup>2</sup>	84,2 m <sup>2</sup>	109,7 m <sup>2</sup>	29,3 m <sup>2</sup>	43,2 m <sup>2</sup>	63,4 m <sup>2</sup>	84,5 m <sup>2</sup>	110,9 m <sup>2</sup>

ANNEXE 3 : PRIX MOYENS DU M<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (hors parking)		Variations
	T2 2014	T2 2015	T1 2015 / T1 2014
CA du Havre	2 706 €	3 073 €	<b>+13,6%</b>
AU de Lyon	3 690 €	3 884 €	<b>+5,3%</b>
CA de Rennes Métropole	3 352 €	3 438 €	<b>+2,6%</b>
AU de Toulouse	3 324 €	3 378 €	<b>+1,6%</b>
CA de Montpellier	3 659 €	3 703 €	<b>+1,2%</b>
Ile-de-France	4 671 €	4 722 €	<b>+1,1%</b>
SCOT de Lille	3 192 €	3 218 €	<b>+0,8%</b>
CA de Tours	3 141 €	3 166 €	<b>+0,8%</b>
CU de Nantes Métropole	3 479 €	3 503 €	<b>+0,7%</b>
CU Bordeaux	3 538 €	3 554 €	<b>+0,5%</b>
CA de Clermont-Ferrand	2 927 €	2 929 €	<b>+0,1%</b>
CA de St Malo	3 200 €	3 200 €	<b>+0,0%</b>
Marseille Provence Métropole	3 856 €	3 847 €	<b>-0,2%</b>
Métropole Nice Côte d'Azur	5 281 €	5 237 €	<b>-0,8%</b>
CA de Rouen	3 265 €	3 235 €	<b>-0,9%</b>
CA d'Angers-Loire Métropole	3 069 €	2 973 €	<b>-3,1%</b>
Grenoble Métropole	3 658 €	3 543 €	<b>-3,1%</b>
CA d'Orléans-Val de Loire	3 084 €	2 959 €	<b>-4,1%</b>
CA de La Rochelle	3 929 €	3 769 €	<b>-4,1%</b>
Eurométropole de Strasbourg	3 573 €	3 409 €	<b>-4,6%</b>
CA de Besançon	3 117 €	2 967 €	<b>-4,8%</b>
CA de Caen	3 050 €	2 893 €	<b>-5,1%</b>
CA Bassin d'Arcachon	4 918 €	4 590 €	<b>-6,7%</b>

## ANNEXE 4 : EVOLUTION DES VENTES NETTES AU DETAIL, DES VENTES A INVESTISSEURS ET DES PRIX DANS LES PRINCIPALES VILLES



## ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE LES PREMIERS SEMESTRES 2014 ET 2015

(hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail (TOTAL)	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
Languedoc-Roussillon (+49%)	AU de Lyon (+95%)	Auvergne (+56%)	Eurométropole Strasbourg (+380%)	Côte d'Azur (+58%)	Ile-de-France (+9%)	AU de Lyon (+5,3%)
AU de Lyon (+47%)	Ile-de-France (+84%)	Alpes-2 Savoies (+39%)	SCOT de Lille (+161%)	Centre (+50%)	Provence (+5%)	Languedoc-Roussillon (+3,7%)
Pays de la Loire (+40%)	Provence (+82%)	Côte d'Azur (+25%)	Alpes-2 Savoies (+121%)	Auvergne (+56%)	Centre (+2%)	Provence (+3,3%)
Bretagne (+38%)	Languedoc-Roussillon (+77%)	Languedoc-Roussillon (+23%)	Côte d'Azur (+104%)	Provence (+39%)	Côte d'Azur (+2%)	Côte d'Azur (+1,9%)
Alpes- 2 Savoies (+38%)	Bretagne (+71%)	Bretagne (+16%)	AU de Lyon (+43%)	Ile-de-France (+27%)	Midi-Pyrénées (+0%)	Midi-Pyrénées (+1,6%)
Côte d'Azur (+36%)	Pays de la Loire (+66%)	AU de Lyon (+16%)	Bretagne (-15%)	Languedoc-Roussillon (+26%)	Languedoc-Roussillon (-1%)	Aquitaine (+1,5%)
Auvergne (+36%)	Côte d'Azur (+65%)	Normandie (+12%)	Ile-de-France (-19%)	Bretagne (+6%)	Bretagne (-5%)	Ile-de-France (+1,1%)
Midi-Pyrénées (+33%)	SCOT de Lille (+49%)	Pays de la Loire (+10%)	Pays de la Loire (-32%)	Midi-Pyrénées (+5%)	Alpes-2 Savoies (-7%)	SCOT de Lille (+0,8%)
SCOT de Lille (+31%)	Midi-Pyrénées (+48%)	Midi-Pyrénées (+6%)	Aquitaine (-35%)	Pays de la Loire (+5%)	Pays de la Loire (-11%)	Bretagne (+0,2%)
Provence (+21%)	Aquitaine (+37%)	SCOT de Lille (+4%)	Midi-Pyrénées (-41%)	Alpes-2 Savoies (-4%)	SCOT de Lille (-13%)	Auvergne (+0,1%)
Normandie (+21%)	Alpes-2 Savoies (+37%)	Provence (+0%)	Normandie (-48%)	Normandie (-11%)	AU de Lyon (-14%)	Pays de la Loire (-0,9%)
Ile-de-France (+16%)	Centre (+29%)	Eurométropole Strasbourg (-4%)	Provence (-49%)	Aquitaine (-15%)	Auvergne (-17%)	Centre (-2,8%)
Aquitaine (+13%)	Normandie (+28%)	Ile-de-France (-8%)	Languedoc-Roussillon (-63%)	AU de Lyon (-23%)	Normandie (-19%)	Normandie (-3,1%)
Eurométropole Strasbourg (+10%)	Auvergne (+23%)	Aquitaine (-16%)	Auvergne (-93%)	SCOT de Lille (-34%)	Aquitaine (-23%)	Alpes-2 Savoies (-3,7%)
Centre (+5%)	Eurométropole Strasbourg (+23%)	Centre (-21%)	Centre (-97%)	Eurométropole Strasbourg (-74%)	Eurométropole Strasbourg (-30%)	Eurométropole Strasbourg (-4,6%)

Stabilité de l'indicateur



**LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF  
DANS LES RÉGIONS**

## ILE-DE-FRANCE

- **Les ventes de logements neufs** enregistrent une nouvelle hausse au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 confirmant ainsi la tendance initiée depuis le début d'année : avec 5 846 réservations nettes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (collectif ordinaire + individuel groupé), elles ont progressé de +27% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume est en augmentation de + 16% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - Cette progression résulte du dynamisme des investisseurs qui fait suite à la mise en place du dispositif Pinel en septembre dernier et, toujours, des bonnes conditions de financement. **Les investisseurs** représentent environ 43% des ventes totales au 2<sup>ème</sup> trimestre (collectif + individuel + résidences), contre 27% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
  - Sur les 6 premiers mois de 2015, on comptabilise 2 100 **ventes en bloc** en Ile-de-France, soit un volume en retrait de -20% par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- **Les mises en vente** enregistrent une nouvelle augmentation de +30% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 8 032 logements (collectif ordinaire + individuel groupé) lancés sur le marché. Sur le début d'année 2015, elles sont en augmentation de +27% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Rappelons que les échéances électorales du début d'année 2014 avaient largement perturbé le lancement des projets sur les 9 premiers mois de 2014.
- **L'offre commerciale** de fin de période (collectif ordinaire + individuel groupé) est en légère progression au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 20 439 logements sont disponibles à fin juin 2015, soit une augmentation de +9% en 12 mois. Cette offre représente 12,1 mois de commercialisation (contre 12,8 mois à fin juin 2014).
- **Le prix de vente moyen francilien** (collectif ordinaire) est légèrement orienté à la hausse : il s'établit à 4 722€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit un écart de +1,1% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

## NORMANDIE<sup>1</sup>

- **Les réservations nettes au détail** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (526 réservations) sont en augmentation de +36% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (+38% sur la CA de Rouen, +65% sur la CA de Caen et -6% sur la CA du Havre). Depuis le début de l'année, elles ont progressé de +21% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+48% sur la CA de Rouen, +41% sur la CA de Caen et -13% sur la CA du Havre). Cette progression des ventes résulte largement du regain des ventes à des investisseurs.
  - Initiée au dernier trimestre 2014, la progression **des ventes à investisseurs** se poursuit : avec 301 réservations unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, elles enregistrent une nouvelle hausse de +41% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Leur part dans les ventes au détail progresse : 57% ce trimestre, contre 55% à la même période de 2014. Sur les 6 premiers mois de l'année, elles enregistrent une hausse de +28% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+58% sur la CA de Rouen, +66% sur la CA de Caen et -36% sur la CA du Havre).
  - **Les ventes en accession** enregistrent une augmentation, avec 225 réservations nettes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, de +29% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume a progressé de +12% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+36% sur la CA de Rouen, +1% sur la CA de Caen et +28% sur la CA du Havre).
- Après 12 mois de recul, **les mises en vente** enregistrent un net regain au 2<sup>ème</sup> trimestre avec 758 lancements commerciaux, soit +47% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (-29% sur la CA de Rouen, +379% sur la CA de Caen et +321% sur la CA du Havre). Depuis le début de l'année, elles restent néanmoins toujours en retrait par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-15% sur la CA de Rouen, -8% sur la CA de Caen et -32% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** est composée de 2 310 logements à fin juin 2015 (dont 36% sur la CA de Rouen, 33% sur la CA de Caen et 6% sur la CA du Havre), soit une diminution de -19% en 12 mois. Cette offre représente désormais 17,0 mois de commercialisation (23,9 mois à fin juin 2014).
- L'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) sur 12 mois est orientée à la baisse : -3,1% depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur l'ensemble de la région pour s'établir à 3 159€/m<sup>2</sup>. En particulier, le prix de vente moyen s'est réduit de -0,9% sur la CA de Rouen à 3 235 €/m<sup>2</sup> et de -5,1% sur la CA de Caen à 2 893 €/m<sup>2</sup> depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et il a progressé de +13,6% sur la CA du Havre à 3 073 €/m<sup>2</sup> sur la même période.

<sup>1</sup> Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

## NORD-PAS-DE-CALAIS<sup>2</sup>

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les réservations nettes** (622 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +25% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, elles sont en augmentation de +31% par rapport au faible niveau du 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - La demande est toujours tirée par les investisseurs : avec 446 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** enregistrent une nouvelle hausse de +42% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Elles représentent 72% des ventes au détail, contre 63% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de 2015, les ventes à investisseurs ont augmenté de +49% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes en accession** enregistrent un léger recul de -4% avec 176 réservations au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Depuis le début de l'année, leur volume restent toutefois sensiblement supérieur (+4%) à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2014).
- **Les mises en vente** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (489 lançements commerciaux) enregistrent une baisse de -34% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de l'année, il y a eu 2 fois moins de mises en vente qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- A fin juin 2015, **l'offre commerciale** est constituée de 2 312 logements disponibles, soit une baisse de -13% en 12 mois. Le taux d'écoulement se réduit sensiblement à 13,9 mois de commercialisation en moyenne (20,6 mois à fin juin 2014) en raison de la reprise de l'activité commerciale et d'un niveau d'offre nouvelle en retrait.
- **Le prix de vente** est légèrement orienté à la hausse : il a augmenté de +089% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, s'établissant à 3 218 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

<sup>2</sup> SCOT de Lille

## RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON

- **Le nombre de réservations des logements** (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'élève à 1 697 logements, soit une augmentation de + 23% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur nombre a progressé de +46% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - Pour le deuxième trimestre 2015, 665 réservations de logements ont été réalisées par **des acquéreurs occupants**. Ils représentent 39% des réservations. Les ventes à TVA réduite ont représenté 30% de ce marché.
  - **Les investisseurs privés** représentent 44% des réservations pour ce deuxième trimestre soit 753 réservations.
  - **Les ventes en bloc** représentent 279 logements, soit 17% des contrats faits au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, 857 logements ont été **mis en vente** sur l'Aire urbaine de Lyon, soit un retrait de -40% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
- **L'offre disponible**, majoritairement sur plan, est orientée à la baisse. Elle est, désormais, équivalente à 8 mois de commercialisation, ce qui correspond à un marché tendu. En effet, un marché est équilibré lorsque l'offre disponible est équivalente à 12 mois de commercialisation.
- **Le prix moyen** au 2<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 3 884 € sur l'ensemble de l'aire urbaine de Lyon, en hausse de +5,3% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

## RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les réservations de logements collectifs neufs** (995 unités - y compris individuel groupé et hors ventes en bloc) sont en augmentation de +37% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2015, elles sont en hausse de +38% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - 68% des réservations du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 ont été faites par des propriétaires occupants et 32% par des investisseurs.
- **Le nombre de mises en vente** est en légère baisse par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1 034 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit -3%). Depuis le début de l'année, leur nombre est en léger retrait de -4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- **L'offre disponible** baisse progressivement : à fin juin 2015, 4 215 logements collectifs sont disponibles à la vente. 65% de cette offre disponible est déjà en cours de construction ou livrée. Les stocks physiques augmentent et représentent 14% de l'offre disponible.
- **Le prix moyen de vente** au m<sup>2</sup> des logements collectifs au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (3 811 €/m<sup>2</sup> shab, hors parking) est orienté à la baisse par rapport au prix moyen de 2014 (-1,1%).

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

PAYS DE LA LOIRE<sup>3</sup>

- **Les ventes de logements neufs au détail** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, (1 721 unités) sont en hausse de +53% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur la CU de Nantes, concentrant 70% des ventes du trimestre, les ventes ont progressé de +70% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Les ventes de la CU du Mans enregistrent également une progression de +63% et de +24% sur le SCOT d'Angers par rapport à la même période. Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, les ventes ont augmenté de +40% sur l'ensemble de la région par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes à investisseurs**, depuis le dernier trimestre 2014, progressent fortement : 1062 réservations à des investisseurs au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit une nouvelle hausse de +70% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Elles représentent 62% des ventes au détail (56% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014). Depuis le début de l'année, elles sont en hausse de +66% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+75% sur la CU de Nantes, +38% sur le SCOT d'Angers et +39% sur la CU du Mans).
  - **Les ventes à occupants** (659 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) enregistrent une augmentation de +32% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur l'ensemble du territoire couvert par OLOMA. Depuis le début de l'année, elles ont progressé de +10% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+21% sur la CU de Nantes, -4% sur le SCOT d'Angers et +57% sur la CU du Mans).
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les mises en ventes** (1 579 lancements commerciaux) sont en baisse de -9% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de 2015, elles ont toutefois légèrement progressé de +5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-6% sur la CU de Nantes et -17% sur le SCOT d'Angers).
- **L'offre commerciale** se réduit sensiblement de -11% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : elle est constituée de 5 761 logements neufs disponibles à fin juin 2015 (dont 55% sur la CU de Nantes, 12% sur le SCOT d'Angers et 3% sur la CU du Mans). Cette offre commerciale représente 13,2 mois de commercialisation, contre 17,1 mois à fin juin 2014.
- Par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, **le prix de vente moyen** au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (habitable, hors parking) est stable (+0,7%) sur la CU de Nantes pour s'établir à 3 503 €/m<sup>2</sup>, il diminue de -3,1% sur le SCOT d'Angers à 2 973 €/m<sup>2</sup> et de -8,9% sur la CU du Mans à 2 663 €/m<sup>2</sup> sur la même période.

<sup>3</sup> Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, CU du Mans et principaux marchés vendéens

MIDI-PYRENEES<sup>4</sup>

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les ventes nettes au détail** (1 525 unités) sont en hausse de +18% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début d'année, leur volume a augmenté de +33% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes à investisseurs** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (1 134 unités) enregistrent une nouvelle progression de +38 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Leur part dans les ventes au détail progresse puisqu'elles représentent 74% des ventes du trimestre, contre 64% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de l'année, elles sont en augmentation de +48% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes à occupants** sont en retrait de -17% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 391 réservations réalisées au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015, elles sont néanmoins au-dessus du volume du 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+6%).
  - **Les ventes en TVA réduite** sont en retrait ce trimestre (97 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit -14 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014) mais restent au dessus du volume du 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+12%).
  - **Les ventes en bloc**, principalement à des bailleurs sociaux, sont en baisse : -46% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (97 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) et -41% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  
- **Les mises en vente** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (1 662 lancements commerciaux) sont proches du niveau du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1 712 lancements). Sur les 6 premiers mois de 2015, leur volume enregistre une hausse sensible de +5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  
- **L'offre commerciale** est stable : elle est constituée de 5 071 logements, soit 19 logements de moins qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Les appartements livrés non-vendus sont en hausse à 400 logements pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit +40% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, mais représentent moins d'un mois de vente.
  
- **Le prix de vente moyen** est en hausse de +1,6% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 à 3 378 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

<sup>4</sup> Aire urbaine de Toulouse



## TERRITOIRE DE PROVENCE<sup>5</sup>

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, les réservations nettes de logements neufs (2 230 unités) sont en nette augmentation (+35%) par rapport au niveau du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume a progressé de +21% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Cette progression concerne plus particulièrement les logements collectifs de petite taille (studios et 2 pièces) et, pour une moindre part, les 3 et 4 pièces. Sur la CU de Marseille-Provence-Métropole, les réservations ont augmenté de +26% par rapport aux 6 premiers mois de 2014.
  - Depuis la fin d'année 2014, **les investisseurs** sont particulièrement dynamiques : avec 935 réservations, les ventes à investisseurs ont doublé par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et sont en hausse de +82% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Elles représentent 42% des réservations au détail du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, contre 28% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
  - **Les ventes à occupants** (1 295 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) se hissent (+9%) au-dessus du niveau du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de 2015, elles n'ont pas progressé par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+0%)
  - Par rapport à un 1<sup>er</sup> semestre 2014 relativement médiocre, **les réservations en TVA réduite** progressent sensiblement depuis un an : la hausse atteint 24 % au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 malgré un fléchissement au 2<sup>ème</sup> trimestre.
- **L'offre nouvelle** progresse très nettement (+58 % au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 avec 3 160 mises en vente, et +39% depuis le début de l'année) et permet ainsi de soutenir le rythme des réservations observé depuis le début d'année.
- **L'offre commerciale**, du fait du rythme important des mises en vente, enregistre une hausse de +5% par rapport à fin juin 2014 avec 7 182 logements disponibles à fin juin 2015. Pour 37 % de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 28 % fin juin 2014) et 10 % des logements sont proposés « clés en mains » contre 14 % voici un an.
- **Le prix moyen** des logements collectifs réservés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'établit à 3950 €/m<sup>2</sup> (hors parking, TVA à 20%, soit une augmentation de +3,3% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

<sup>5</sup> Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

## COTE D'AZUR

- Accentuant la tendance initiée au 1<sup>er</sup> trimestre, la demande de logements progresse fortement: avec 594 réservations au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (plus haut niveau observé depuis 2011), elle est en hausse de +66% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et de +36% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Ce 2<sup>ème</sup> trimestre se distingue en particulier par un net regain des ventes à occupants, s'ajoutant à la hausse des ventes à investisseurs initiée en début d'année.
  - **Les ventes à investisseurs** progressent de +76% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 192 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Leur part dans les ventes au détail progresse, mais reste encore réduite (32% sur le trimestre). Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs ont augmenté de +65% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes en accession** (402 unités sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) sont en nette hausse de +61% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de 2015, leur volume a progressé de +25% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - Par rapport au faible niveau du 1<sup>er</sup> semestre 2014 (105 ventes), **les ventes en bloc** enregistrent un net rebond avec 214 réservations au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- **Les mises en vente** enregistrent une nouvelle hausse de +83% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 852ancements commerciaux au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit un volume qui n'avait pas été observé depuis 2011. Depuis le début de l'année, elles ont augmenté de +58% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- **L'offre commerciale est stable** avec 2 354 logements disponibles à fin juin 2015 (+2% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014). Elle représente 14,3 mois de commercialisation, soit un délai d'écoulement équivalent à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre de l'OIH est sensiblement orienté à la hausse : +1,9% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 pour s'établir à 5 346 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

AQUITAINE<sup>6</sup>

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les réservations au détail** (1 783 unités) sont en augmentation de +22% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début d'année 2015, les ventes ont progressé de +13% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Sur Bordeaux-Métropole, qui concentre 58% des ventes du semestre, elles ont progressé de +9% par rapport au début d'année 2014. Dans le Sud-Aquitaine (22% des ventes), les réservations sont en baisse de -7% alors qu'elles progressent de +82% sur la CA du Bassin d'Arcachon (7% du marché) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. La hausse des ventes résulte de la nette progression des ventes à investisseurs alors que les ventes en accession sont en retrait.
  - Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, 1 163 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une hausse de +42% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Leur part progresse, passant de 56% des ventes au détail du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 à 65% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Sur les 6 premiers mois de 2015, les ventes à investisseurs sont en hausse de +37% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+20% sur Bordeaux-Métropole, +30% dans le Sud-Aquitaine et +371% sur le Bassin d'Arcachon).
  - **Les ventes à occupants** sont en diminution par rapport au début d'année 2014 : 620 ventes ont été réalisées sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit un volume en baisse de -4% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début d'année, leur volume est en recul de -16% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-12% sur Bordeaux-Métropole, -30% dans le Sud-Aquitaine et -7% sur le Bassin d'Arcachon).
  - **Les ventes en bloc** du 1<sup>er</sup> semestre 2015 (290 unités) sont en diminution de -35% par rapport au début d'année 2014.
- **Les mises en vente** enregistrent leur 6<sup>ème</sup> trimestre de baisse consécutive avec un nouveau recul de -7% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 1 646ancements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Sur la première moitié de 2015, leur volume est en baisse de -15% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-13% sur Bordeaux-Métropole, -32% dans le Sud-Aquitaine mais +39% sur le Bassin d'Arcachon).
- **L'offre de logements disponibles** continue de se réduire en raison de la hausse des ventes et du retrait de l'offre nouvelle : 4 309 logements sont disponibles à fin juin 2015 (dont 58% sur la CUB, 26% dans le Sud-Aquitaine et 6% sur la CA du Bassin d'Arcachon). En termes de commercialisation, cette offre représente désormais 7,9 mois de ventes (12,5 mois à fin juin 2014), traduisant une certaine tension sur le marché aquitain.
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **le prix moyen** est stable sur Bordeaux-Métropole (+0,5%) depuis 12 mois pour s'établir à 3 554€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking), alors qu'il augmente sur la même période de +2,8% dans le Sud-Aquitaine (à 3 734 €/m<sup>2</sup>) et qu'il diminue de -6,7% sur la CA du Bassin d'Arcachon (à 4 590 €/m<sup>2</sup>).

<sup>6</sup> Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon et secteur Bayonne-Anglet-Biarritz

BRETAGNE<sup>7</sup>

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les ventes du secteur marchand** (1 141 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +37% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur l'ensemble de la région. Depuis le début de l'année, elles ont progressé de +38% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+32% sur la CA de Rennes, représentant 54% des ventes régionales du semestre).
  - Comme au 1<sup>er</sup> trimestre, cette hausse est portée par **les ventes à investisseurs** (617 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) qui progressent de +73% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (+60% sur la CA de Rennes). Leur part dans les ventes au détail passe de 43% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 à 54% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Depuis le début de l'année, elles sont en hausse de +71% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes à occupants** progressent également sensiblement : 524 unités au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit +10% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (-18% sur la CA de Rennes) et +16% depuis le début de l'année (+7% sur la CA de Rennes) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - Avec 117 ventes depuis le début de l'année, **les ventes en bloc** sont en retrait de -15% par rapport aux 6 premiers mois de 2014.
  
- Après 2 trimestres de hausse, **les mises en ventes** sont en diminution de -12% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 1 120ancements commerciaux au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Depuis le début de l'année, elles restent toutefois en hausse de +6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-29% sur la CA de Rennes sur cette période avec 808 logements mis en vente en 2015).
  
- **L'offre commerciale** est stable : avec 4 837 logements disponibles à fin juin 2015, soit +5% en 12 mois, cette offre représente l'équivalent de 16,0 mois de commercialisation. La CA de Rennes concentre 44% de cette offre commerciale (9% à Lorient, 9% à Vannes, 8% à St Malo, 7% à Brest et 2% à Quimper).
  
- Par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, **le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 en Bretagne est stable (+0,2%) et s'établit à 3 218 €/m<sup>2</sup>, avec toutefois des disparités locales : +5,9% à Vannes (à 3 027 €/m<sup>2</sup>), +5,8% à Quimper (à 2 721 €/m<sup>2</sup>), +3,8% à Brest (à 2 796 €/m<sup>2</sup>), +2,6% à Rennes Métropole (à 3 438 €/m<sup>2</sup>), -3,9% à Saint-Malo (à 3 200 €/m<sup>2</sup>) et -6,0% à Lorient (à 2 971€/m<sup>2</sup>).

<sup>7</sup> Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

LANGUEDOC-ROUSSILLON<sup>8</sup>

- **Les réservations nettes** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (1 472 unités) enregistrent une nouvelle forte progression de +56% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, elles ont augmenté de +49% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Sur la CA de Montpellier, qui concentre 67% des ventes du semestre, les réservations enregistrent une hausse de +73% avec 1 830 réservations sur ce 1<sup>er</sup> semestre.
  - Initiée depuis la fin d'année 2014, l'augmentation des ventes résulte largement du dynamisme des investisseurs: 864 **réservations à des investisseurs** ont été conclues au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, soit une augmentation de +74% par rapport au faible niveau du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Elles constituent 59% des ventes aux particuliers sur le trimestre, contre 53% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs sont en augmentation de +77% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+107% sur la CA de Montpellier).
  - **Les ventes en accession** progressent de +37% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (608 unités) par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et de +23% depuis le début de l'année 2015 (+39% sur la CA de Montpellier).
  - **Les ventes en bloc** sont en net retrait avec 235 ventes à des bailleurs (dont seulement 19 sur la CA de Montpellier) enregistrées sur les 6 premiers mois de 2015, soit -63% par rapport aux 6 premiers mois de 2014.
  
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les mises en vente** (1 574ancements) enregistrent une hausse de +30% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. En 2015, leur volume a progressé de +26% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+61% sur la CA de Montpellier sur la même période).
  
- **L'offre commerciale** est stable depuis 12 mois : -1% avec 4 790 logements disponibles sur la région à fin juin 2015 (dont 56% sur la CA de Montpellier, 8 % sur la CA de Perpignan et 6% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 12,0 mois de commercialisation (contre 15,4 mois à fin juin 2014).
  
- Par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, **le prix de vente moyen** au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 sur la région (3 523 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est nettement orienté à la hausse (+3,7%). Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : +1,2% sur la CA de Montpellier (à 3 703 €/m<sup>2</sup>), +1,4% sur la CA de Perpignan (à 2 944 €/m<sup>2</sup>) et +3,0% sur la CA de Nîmes (à 3 114 €/m<sup>2</sup>).

<sup>8</sup> Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

CENTRE<sup>9</sup>

- Après 3 trimestres de baisse, l'observatoire OCELORE enregistre un rebond **des réservations nettes** : avec 517 réservations enregistrées sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, la hausse est de +27% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Avec ce sursaut, leur volume depuis le début d'année 2015 est en légère augmentation de +5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (-18% sur la CA de Tours, +41% sur la CA d'Orléans et +32% sur la CA de Chartres).
  - Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** (303 réservations sur l'ensemble de l'aire) enregistrent une nouvelle progression de +38% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Leur part dans les ventes au détail trimestrielles est de 59% (55% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014). Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs ont augmenté de +29% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - **Les ventes à occupants** (214 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) enregistrent une légère hausse de +18% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, mais restent en recul (de -21%) par rapport au 6 premiers mois de 2014.
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les mises en vente** (730 unités) sont en augmentation de +44% par rapport au niveau du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur les 6 premiers mois de 2015, l'offre nouvelle de logements a progressé de +50% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (+8% sur la CA de Tours, +51% sur la CA d'Orléans et +466% sur la CA de Chartres).
- **L'offre commerciale** est stable (+2% en 12 mois) avec 2 117 logements disponibles à fin juin 2015 (dont 47% sur la CA de Tours, 34% sur la CA d'Orléans et 15% sur la CA de Chartres). Cette offre disponible représente désormais 18,4 mois de commercialisation, contre 14,0 mois au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
- **Le prix de vente moyen** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 sur l'aire OCELORE est orienté à la baisse (-2,8%) par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. En particulier, si le prix est stable (+0,8%) sur la CA de Tours (à 3 166 €/m<sup>2</sup>), il est en baisse (-4,1%) sur la CA d'Orléans (à 2 959 €/m<sup>2</sup>) et sur la CA de Chartres (-5,9% à 2 900 €/m<sup>2</sup>) par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

<sup>9</sup> Régions de Tours, Chartres et Orléans

## AUVERGNE<sup>10</sup>

- Déjà constatée en début d'année 2015, la hausse **des réservations nettes** se poursuit. Avec 127 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, la hausse est de +23% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume a progressé de +36% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014, étant précisé que 2013 et 2014 furent deux années avec un niveau de ventes particulièrement faible.
  - **Les ventes à investisseurs** du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (66 unités) sont en augmentation de +5% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et représentent 52% des ventes au détail. Sur le 1<sup>er</sup> semestre, elles sont en hausse de +23% en 2015 par rapport à 2014.
  - Se démarquant du reste des régions, ce sont **les ventes en accession** qui apportent le plus de dynamisme au marché. Elles progressent de +55% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (avec 61 réservations au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015) et de +56% par rapport aux 6 premiers mois de 2014.
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **les mises en vente** enregistrent une augmentation assez nette de +42% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec 202ancements commerciaux. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015, le nombre deancements commerciaux a progressé de +56% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- **L'offre commerciale** continue toutefois de se réduire depuis 12 mois en raison d'un rythme de mise en vente en retrait par rapport à la demande. Fin juin 2015, 540 logements sont disponibles à la vente sur le périmètre observé, soit un recul de -17%. Cette offre disponible représente 13,3 mois de commercialisation, contre 19,6 mois au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. 13 % de cette offre est « immédiatement disponible » (contre 16% en fin d'année 2014).
- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, **le prix de vente** moyen sur la zone de l'Observatoire auvergnat (L'CEIL Auvergne) est stable (+0,1%) par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et s'élève à 2 929 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking).

<sup>10</sup> CA de Clermont-Ferrand, Riom et Issoire

## ALSACE<sup>11</sup>

- Après un rebond au 1<sup>er</sup> trimestre, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 marque **légère baisse de l'activité** avec 296 réservations au détail contre 319 (-8%). Cette baisse concerne aussi bien les utilisateurs que les investisseurs privés. Cette tendance n'affecte cependant pas celle du semestre, qui marque une hausse sensible (+10%) avec 577 réservations contre 523 au 1<sup>er</sup> semestre 2014. L'activité de la CUS est sur une tendance haussière, bien qu'on se réfère à une année 2014 de faible niveau.
  - **Les ventes à occupants** restent stables avec 238 réservations en 2015, soit -4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
  - La progression **des ventes à investisseurs** se poursuit avec 339 réservations sur les 6 premiers mois de 2015, soit une hausse de +23% par rapport au début d'année 2014.
  - S'agissant **des ventes en bloc**, et en comparaison au très faible un faible début d'année 2014 (25 ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2014), celles-ci ont presque été multipliée par 4 sur ce début d'année (120 réservations).
- Le nombre de **logements mis en vente** au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre s'effondre, avec seulement 48 lots, portant le total du semestre à 222 contre 865 au 1<sup>er</sup> semestre 2014, soit une baisse de -74%.
- Cette chute des mises en vente entraîne une accélération de la baisse de **l'offre disponible**, déjà observée depuis plusieurs mois. Elle ne représente plus que 1 169 logements, contre 1664 à fin juin 2014 (-30%), ce qui représente une durée prospective d'écoulement inférieure à 10 mois seulement.
- Bien que l'on observe une stabilité **du prix moyen** général pour 2015 à 3 334€ (-1,0% par rapport au prix moyen annuel de 2014), on note des disparités selon le type d'acquéreur : le prix des utilisateurs connaît une baisse de -10% à 3 139€, tandis que celui des investisseurs privés augmente de près de +3% à 3 482€.

<sup>11</sup>Eurométropole de Strasbourg



## 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 83 % 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

<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>

## COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

Maitres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
<b>ADEQUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aquitaine-Poitou-Charentes</li> <li>- Auvergne</li> <li>- Bretagne</li> <li>- Centre</li> <li>- Languedoc Roussillon</li> <li>- Midi Pyrénées</li> <li>- Normandie</li> <li>- Pays de Loire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OISO</li> <li>- ŒIL</li> <li>- OREAL</li> <li>- OCELOR</li> <li>- Aude</li> <li>- Pyrénées Orientales</li> <li>- Hérault</li> <li>- Gard</li> <li>- OBSERVER</li> <li>- OLONN</li> <li>- OLOMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bordeaux (CU et région de), Bassin d'Arcachon</li> <li>- Bayonne, Biarritz, Anglet</li> <li>- CA de La Rochelle</li> <li>- CA de Pau</li> <li>- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (CA et région de)</li> <li>- Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, Saint Brieuc, Saint Malo, Vannes (région de)</li> <li>- Chartres, Orléans et Tours (CA et région de)</li> <li>- Narbonne (région de)</li> <li>- Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée</li> <li>- Montpellier, Béziers, Sète (CA et région de),</li> <li>- Nîmes, Alès, Uzès (CA et région de)</li> <li>- Toulouse (AU)</li> <li>- Caen, le Havre, Rouen (CA et région de) et région Cœur Côte Fleurie</li> <li>- Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), CU de Le Mans et principaux marchés vendéens</li> </ul>
<b>CAPEM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ile de France</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ile de France</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ile de France</li> </ul>
<b>CECIM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpes</li> <li>- Alsace/Lorraine</li> <li>- Franche-Comté</li> <li>- Lyonnaise</li> <li>- Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Isère et deux Savoie</li> <li>- Strasbourg</li> <li>- Metz/Thionville</li> <li>- Besançon</li> <li>- Lyon</li> <li>- Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CA de Grenoble, Chambéry, Annecy, Annemasse, Aix les Bains, Pays Voironnais, Pays du Grésivaudan, Chablais, pays du Mont Blanc, Pays de Gex</li> <li>- Eurométropole de Strasbourg</li> <li>- Metz/Thionville (Agglo de)</li> <li>- Besançon (CA)</li> <li>- 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)</li> <li>- Scot de Lille, agglo. de Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Avesnes sur Helpe, Arras, Lens, Bethune, Montreuil, St Omer, Boulogne, Calais et Arras</li> </ul>
<b>OIH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Côte d'Azur, Corse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Côte d'Azur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nice-Cote d'Azur</li> </ul>
<b>OIP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aire Avignonnaise</li> <li>- Aire Toulonnaise et Moyen Var</li> <li>- Aires Urbaines des Alpes</li> <li>- Aire Var Est</li> <li>- Bouches du Rhône : aire marseillaise, aire aixoise, aire ouest de Bouches du Rhône</li> </ul>

## ZONE DE COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

