



LES CHIFFRES DU LOGEMENTS NEUFS : 4^{ÈME} TRIMESTRE 2015 ET BILAN ANNUEL

CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - franckthiebaux@ft-consulting.net

Lauren Dell' Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - 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

ANALYSE DE CONJONCTURE

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF RENOUVE AVEC LA CROISSANCE GRÂCE AUX MÉNAGES INVESTISSEURS

UN DERNIER TRIMESTRE 2015 QUI CONFIRME LES TENDANCES DE L'ANNÉE...

Au 4^{ème} trimestre 2015, l'Observatoire de la FPI enregistre une nouvelle hausse des ventes (+7,8% par rapport au dernier trimestre 2014), avec un total de 39 438 logements réservés (ventes au détail, ventes en bloc et résidences avec services). Cette évolution s'inscrit dans la continuité des trimestres précédents mais marque un sensible ralentissement dû à un effet base (le 4^{ème} trimestre 2014 avait été le trimestre de la reprise de l'investissement locatif, grâce à la mise en œuvre du dispositif Pinel). L'activité commerciale reste portée par les ventes aux investisseurs (53% des ventes) alors que les ventes en accession ont reculé, dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PTZ au 1^{er} janvier 2016 (-11,2% sur le 4^{ème} trimestre).

...AVEC UN RATTRAPAGE DES VENTES EN BLOC...

En revanche, et comme pressenti, les ventes en bloc bondissent de +26,3% au 4^{ème} trimestre. Seules les ventes de résidences avec service restent en recul à -28,6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 en raison de l'incertitude sur la reconduction du dispositif Censi-Bouvard.

...ET UNE OFFRE EN RETRAIT

S'agissant de l'offre, la croissance des mises en ventes (+3,4%) reste inférieure à celle des ventes (+7,8%) et explique le recul du niveau de l'offre disponible (-2,6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014) dont le niveau s'établit en moyenne nationale à 11,7 mois théoriques de commercialisation.

2015 MARQUE UNE EMBELLIE DES VENTES...

Sur l'ensemble de l'année 2015, les **ventes totales** (ventes au détail, ventes en bloc et résidences avec services) ont progressé de **+13,6%** par rapport à 2014 et s'établissent à **122 781 unités**, mais restent **inférieures au niveau atteint en 2010**.

...GRÂCE AUX MÉNAGES INVESTISSEURS...

Les **ventes à investisseurs** ont augmenté de **+43,8%** par rapport à 2014 avec un total de **49 564 ventes** auprès de ménages investisseurs en 2015. Cette hausse, initiée dès le 4^{ème} trimestre 2014 avec la mise en place du dispositif Pinel, s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs favorables : l'amélioration du contexte économique, la faiblesse des taux d'intérêt et la stabilité des prix depuis 2013.

Toutefois, les ventes de résidences avec services, également prisées par les investisseurs, restent toujours en recul (-11,3% par rapport à 2014) en raison d'un régime Censi-Bouvard peu favorable.

Quant aux ventes en bloc, grâce au rattrapage du cours du dernier trimestre, elles terminent l'année à un volume comparable (+3,7%) à celui de 2014 avec 25 263 ventes à des bailleurs en 2015

ALORS QUE L'ACCESSION EST À L'ARRÊT

Les **ventes en accession**, qui atteignent **43 624 unités** en 2015, ont reculé de **-1,7%** par rapport à 2014 malgré le contexte favorable. Le renforcement du PTZ pour 2016, annoncé en novembre dernier et dont la FPI se félicite, a même eu pour conséquence de freiner les ventes à occupants au dernier trimestre 2015.

L'OFFRE NOUVELLE NE SE DÉVELOPPE PAS AU RYTHME DE LA DEMANDE...

Alors que les ventes au détail ont progressé de +18,2% (93 188 unités), **l'augmentation des mises en vente est limitée** : 96 715 logements ont été mis en vente en 2015, soit une hausse de **+6,3%** par rapport à 2014.

...LAISSANT CRAINDRE DES TENSIONS SUR LE MARCHÉ

L'offre commerciale, constituée de **92 840 logements**, recule de **-2,6%** par rapport au niveau de la fin d'année 2014. Exprimée en délai d'écoulement, cette offre représente désormais **11,7 mois de commercialisation**, contre 14,5 mois 1 an auparavant. Cet indicateur ne cesse de reculer depuis le 3^{ème} trimestre 2014 (3,9 mois d'offre en plus), et traduit, dans certaines régions, l'apparition de phénomènes de pénurie.

Il en résulte, en moyenne sur l'année 2015, une **légère hausse des prix (+0,8%)**, aussi bien en Île-de-France (+2,1%) qu'en Province (+0,7%), par rapport à 2014 ; cette augmentation, qui s'est insensiblement produite sur l'année, traduit l'insuffisance de l'offre, contrainte par la multiplication des recours, les délais croissants pour obtenir des autorisations de construire et les phénomènes de malthusianisme local.

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 (estimation)
	Quilés/Méhaignerie	Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot	Dispositif Pinel			
Total des ventes au détail brutes	63 017	72 647	80 531	94 140	101 515	75 243	80 195	85 488	103 462	112 191	121 423	125 964	127 017	78 507	105 802	115 285	105 000	88 904	89 313	86 950	100 000
Ventes à investisseurs	25 837	35 593	42 686	55 544	52 788	24 074	29 668	35 045	53 800	61 705	69 214	66 761	62 238	34 543	67 711	72 631	59 846	37 868	35 913	38 144	53 000
Ventes en accession	37 180	37 054	37 845	38 596	48 727	51 169	50 527	50 443	49 662	50 486	52 209	59 203	64 779	43 964	38 091	42 654	45 154	51 036	53 400	48 806	47 000
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%

*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, SOeS-CGDD
***Source : FPI

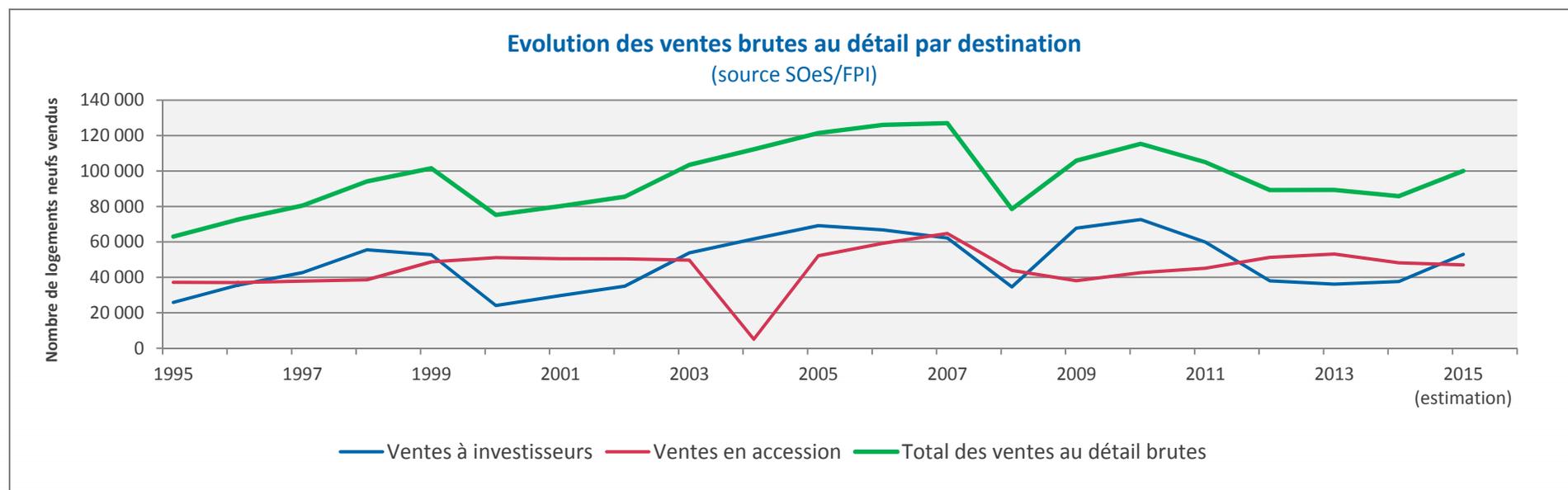


TABLEAU 2 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2014				2014	2015				2015	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2015 / T4 2014	2015 / 2014
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	6 737 (37%)	8 473 (42%)	7 201 (44%)	12 046 (50%)	34 457 (44%)	10 858 (49%)	13 933 (53%)	10 899 (54%)	13 874 (56%)	49 564 (53%)	+15,2%	+43,8%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	11 416 (63%)	11 711 (58%)	9 063 (56%)	12 211 (50%)	44 401 (56%)	11 084 (51%)	12 553 (47%)	9 147 (46%)	10 840 (44%)	43 624 (47%)	-11,2%	-1,7%
Total des ventes nettes au détail	18 153	20 184	16 264	24 257	78 858	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	+1,9%	+18,2%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	1 182 (7%)	1 444 (7%)	1 125 (7%)	1 605 (7%)	5 356 (7%)	1 463 (7%)	1 412 (5%)	1 229 (6%)	1 296 (5%)	5 400 (6%)	-19,3%	+0,8%

AU 4^{EME} TRIMESTRE 2015

- Les ventes à investisseurs enregistrent une nouvelle hausse de +15,2% au dernier trimestre 2015, alors que les ventes en accession reculent de -11,2%

SUR L'ANNEE 2015

- Initiée au dernier trimestre 2014 avec la mise en place du Pinel, la hausse des ventes à investisseurs s'établit à +43,8% par rapport à 2014
- Les ventes en accession enregistrent un léger recul de -1,7% par rapport à 2014.
- Sur l'année, l'accession représente 47% des ventes au détail et l'investissement 53%.

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				2015	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2015 / T4 2014	2015 / 2014
Logements ordinaires au détail	18 153	20 184	16 264	24 257	78 858	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	+1,9%	+18,2%
Logements vendus en bloc	4 514	4 303	4 763	10 789	24 369	3 847	3 403	4 390	13 624	25 263	+26,3%	+3,7%
<i>Résidences services**</i>	<i>1 120</i>	<i>1 210</i>	<i>1 010</i>	<i>1 540</i>	4 880	<i>1 060</i>	<i>1 170</i>	<i>1 000</i>	<i>1 100</i>	4 330	-28,6%	-11,3%
Total des ventes de logements neufs	23 787	25 697	22 037	36 586	108 107	26 849	31 059	25 436	39 438	122 781	+7,8%	+13,6%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(19%)	(17%)	(22%)	(29%)	(23%)	(14%)	(11%)	(17%)	(35%)	(21%)		

* échantillon

AU 4^{EME} TRIMESTRE 2015

- Les ventes totales de logements neufs augmentent par rapport au 4^{eme} trimestre 2014 de +7,8%.
- On constate un important phénomène de rattrapage des ventes en bloc au dernier trimestre 2015.

SUR L'ANNEE 2015

- Les ventes totales de logements neufs ont progressé de +13,6% par rapport à 2014.
- Cette hausse résulte principalement de l'augmentation des ventes au détail (+18,2%), tandis que les ventes en bloc sont stables et que les ventes de résidences services diminuent

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

	2014				2014	2015				2015	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2015 / T4 2014	2015 / 2014
Mises en vente	20 693	27 564	18 352	24 397	91 006	22 735	29 766	18 987	25 227	96 715	+3,4%	+6,3%
dont Collectif	18 965	25 486	16 393	22 568	83 412	21 187	27 782	17 743	23 668	90 380	+5%	+8%
dont Individuel groupé	1 728	2 078	1 959	1 829	7 594	1 548	1 984	1 244	1 559	6 335	-15%	-17%

AU 4^{EME} TRIMESTRE 2015

- Les mises en ventes de nouveaux programmes au dernier trimestre 2015 restent à des niveaux proches des dernières années.

SUR L'ANNEE 2015

- Les mises en ventes de 2015 dépassent sensiblement les niveaux de 2014 et 2013 mais restent en retrait par rapport aux années précédentes.
- L'inertie de l'offre témoigne des difficultés structurelles auxquelles les promoteurs sont confrontés : terrains constructibles à la vente toujours plus rares, obtention des autorisations de construire toujours plus complexe, regain des recours abusifs, poids des normes et réglementations, instabilité juridique et fiscale...

TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES
(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale*	2014				2015				Variations T4 2015 / T4 2014
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Logements Collectifs	86 331	91 058	90 387	88 142	86 987	89 661	88 084	86 450	-1,9%
dont :									
en projet	42 632	46 603	43 713	40 702	40 583	42 234	39 551	38 682	-5%
en chantier	37 287	37 378	38 894	39 058	37 877	38 440	39 782	38 048	-3%
livrés	6 412	7 077	7 780	8 383	8 526	8 987	8 751	9 721	+16%
Individuel Groupé	6 836	7 014	7 352	7 222	6 936	7 018	6 628	6 390	-11,5%
Offre Commerciale* (Total)	93 167	98 072	97 739	95 364	93 923	96 679	94 712	92 840	-2,6%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	14,5	15,5	15,6	14,5	13,6	12,8	12,0	11,7	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale est globalement stable en volume (-2,6% depuis le 4^{ème} trimestre 2014) mais recule en termes de délai d'écoulement (11,7 mois).
- L'offre commerciale de logements collectifs du 4^{ème} trimestre 2015 est composée de :
 - o 44,8% de logements en projet,
 - o 44,0% de logements en cours de construction,
 - o 11,2% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2013				2013	2014				2014	2015				2015	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2015 / T4 2014	2015 / 2014
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	3 625 €	3 622 €	3 580 €	3 630 €	3 593 €	3 603 €	3 646 €	3 631 €	3 639 €	3 603 €	3 629 €	+0,3%	+0,7%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	4 595 €	4 633 €	4 662 €	4 662 €	4 620 €	4 642 €	4 617 €	4 740 €	4 858 €	4 768 €	4 741 €	+3,2%	+2,1%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	3 934 €	3 970 €	3 902 €	3 942 €	3 895 €	3 923 €	3 946 €	3 959 €	3 975 €	3 937 €	3 954 €	+1,1%	+0,8%

- Le prix de vente moyen au niveau national reste globalement stable.
- Mais cette stabilité masque de fortes disparités locales.

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, 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	T4 2014					T4 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	120 140 €	158 457 €	220 636 €	314 414 €	435 392 €	118 922 €	159 070 €	222 215 €	312 677 €	436 526 €
Ile-de-France	161 473 €	203 569 €	279 044 €	395 910 €	524 078 €	165 495 €	207 060 €	284 802 €	388 823 €	584 830 €
France entière	131 441 €	168 637 €	238 747 €	349 479 €	486 376 €	138 318 €	173 273 €	242 665 €	343 604 €	521 421 €

ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

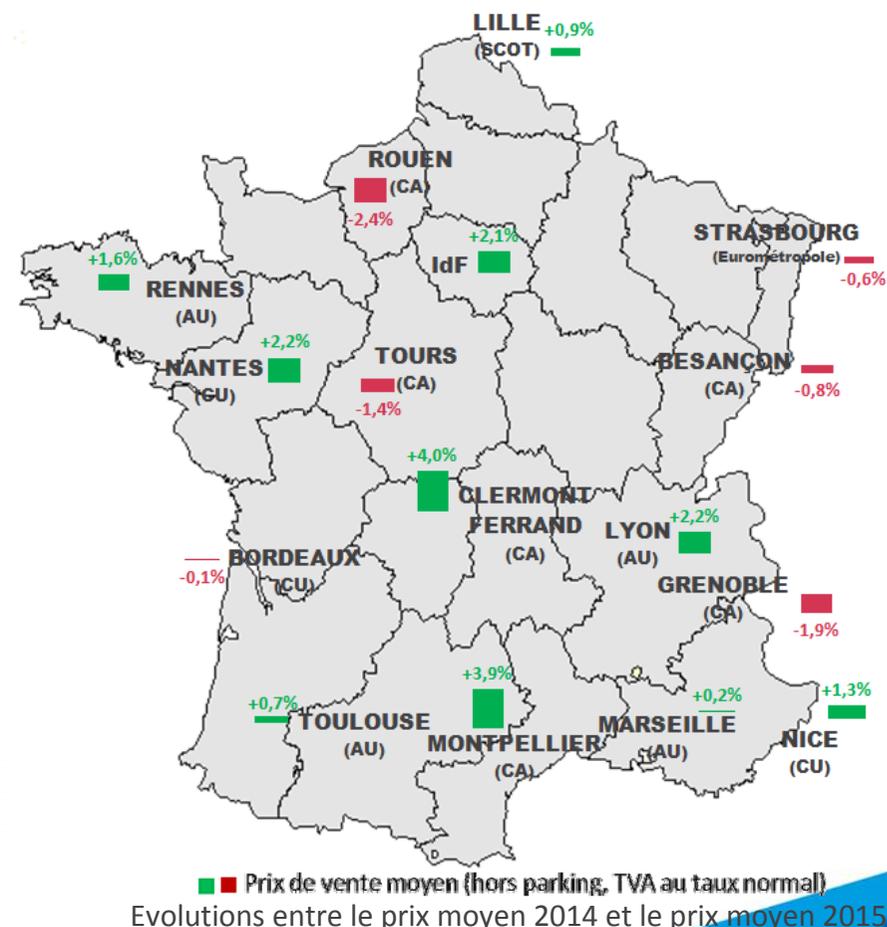
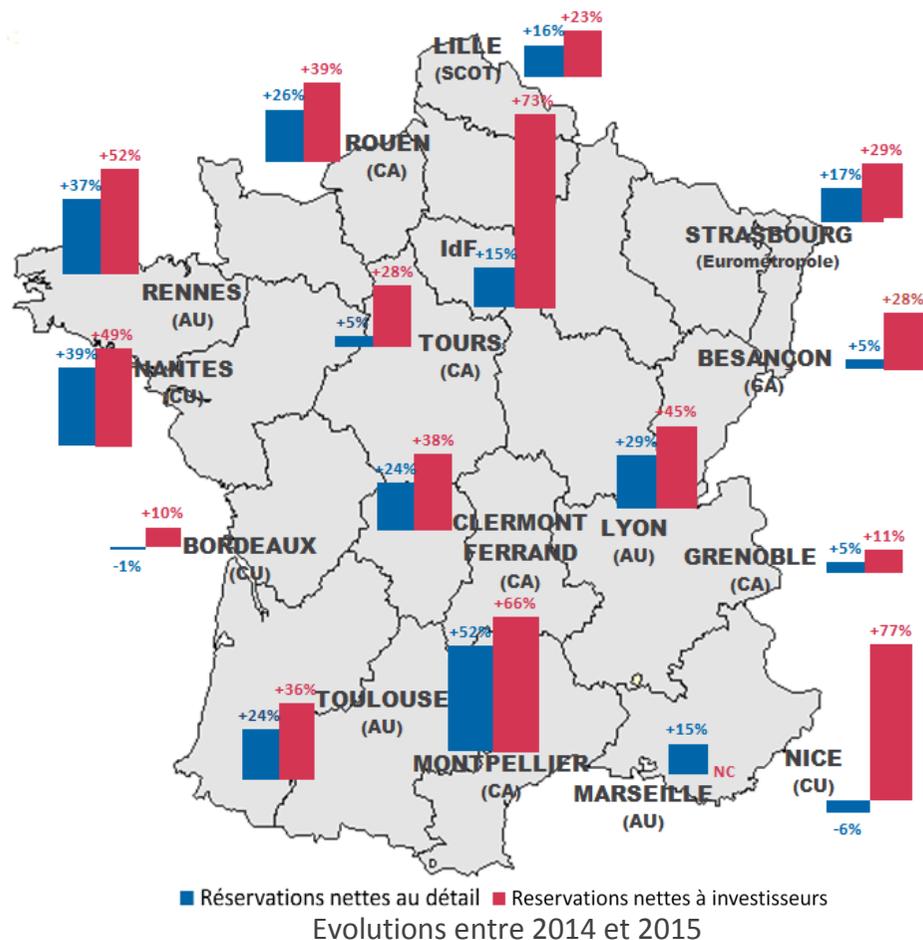
Surface habitable	T4 2014					T4 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	28,7 m ²	43,3 m ²	63,8 m ²	86,2 m ²	110,9 m ²	28,9 m ²	42,9 m ²	63,6 m ²	86,2 m ²	111,3 m ²
Ile-de-France	31,3 m ²	43,9 m ²	63,2 m ²	82,4 m ²	101,4 m ²	30,1 m ²	43,8 m ²	63,1 m ²	81,7 m ²	104,9 m ²
France entière	29,4 m ²	43,4 m ²	63,6 m ²	84,6 m ²	105,8 m ²	29,4 m ²	43,1 m ²	63,4 m ²	84,4 m ²	107,8 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 2014	T4 2015	T4 2015 / T4 2014	2014	2015	2015 / 2014
CA du Havre	2 719 €	3 123 €	+14,9%	2 780 €	3 044 €	+9,5%
CA de Clermont-Ferrand	2 912 €	2 995 €	+2,9%	2 936 €	3 053 €	+4,0%
CA de Montpellier	3 624 €	3 806 €	+5,0%	3 638 €	3 778 €	+3,8%
CU de Nantes Métropole	3 464 €	3 654 €	+5,5%	3 474 €	3 562 €	+2,5%
AU de Lyon	3 863 €	3 814 €	-1,3%	3 740 €	3 822 €	+2,2%
Ile-de-France	4 620 €	4 768 €	+3,2%	4 642 €	4 741 €	+2,1%
CA de Rennes Métropole	3 361 €	3 529 €	+5,0%	3 296 €	3 355 €	+1,8%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 273 €	5 199 €	-1,4%	5 157 €	5 225 €	+1,3%
SCOT de Lille	3 192 €	3 218 €	+0,8%	3 199 €	3 228 €	+0,9%
AU de Toulouse	3 350 €	3 347 €	-0,1%	3 349 €	3 371 €	+0,7%
Marseille Provence Métropole	3 800 €	3 791 €	-0,2%	3 832 €	3 839 €	+0,2%
CU Bordeaux	3 505 €	3 526 €	+0,6%	3 515 €	3 512 €	-0,1%
Eurométropole de Strasbourg	3 308 €	3 389 €	+2,4%	3 370 €	3 351 €	-0,6%
CA de Besançon	3 014 €	2 956 €	-1,9%	3 042 €	3 017 €	-0,8%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 956 €	2 975 €	+0,6%	3 027 €	2 986 €	-1,4%
CA de Tours	3 284 €	3 044 €	-7,3%	3 166 €	3 121 €	-1,4%
Grenoble Métropole	3 514 €	3 501 €	-0,4%	3 570 €	3 501 €	-1,9%
CA de Caen	2 905 €	3 124 €	+7,5%	2 996 €	2 937 €	-2,0%
CA de St Malo	3 279 €	3 300 €	+0,6%	3 385 €	3 316 €	-2,0%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 082 €	3 081 €	-0,0%	3 139 €	3 073 €	-2,1%
CA de Rouen	3 019 €	2 968 €	-1,7%	3 173 €	3 097 €	-2,4%
CA de La Rochelle	4 339 €	3 863 €	-11,0%	4 072 €	3 900 €	-4,2%
CA Bassin d'Arcachon	4 959 €	4 589 €	-7,5%	4 931 €	4 579 €	-7,1%

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



ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE 2014 ET 2015

(hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
Bretagne (+42%)	Ile-de-France (+73%)	Bretagne (+28%)	Côte d'Azur (+77%)	Auvergne (+77%)	Auvergne (+31%)	Languedoc-Roussillon (+3,9%)
Languedoc-Roussillon (+36%)	Provence (+65%)	Alpes-2 Savoies (+19%)	SCOT de Lille (+53%)	Centre (+39%)	Normandie (+10%)	Auvergne (+3,8%)
Pays de la Loire (+32%)	Bretagne (+59%)	Côte d'Azur (+16%)	Alpes-2 Savoies (+25%)	Normandie (+38%)	Provence (+9%)	AU de Lyon (+2,2%)
AU de Lyon (+29%)	Languedoc-Roussillon (+55%)	AU de Lyon (+15%)	Provence (+25%)	Provence (+31%)	Côte d'Azur (+5%)	Ile-de-France (+2,1%)
Auvergne (+27%)	Centre (+53%)	Auvergne (+13%)	Ile-de-France (+24%)	Languedoc-Roussillon (+28%)	Aquitaine (+3%)	Provence (+2,0%)
Centre (+25%)	Pays de la Loire (+48%)	Languedoc-Roussillon (+12%)	Aquitaine (+0%)	Côte d'Azur (+24%)	Centre (+3%)	Alpes-2 Savoies (+1,8%)
Midi-Pyrénées (+24%)	AU de Lyon (+45%)	Pays de la Loire (+10%)	Midi-Pyrénées (-1%)	Alpes-2 Savoies (+17%)	Ile-de-France (+2%)	SCOT de Lille (+0,9%)
Alpes- 2 Savoies (+23%)	Auvergne (+38%)	Eurométropole Strasbourg (+3%)	Eurométropole Strasbourg (-4%)	Ile-de-France (+14%)	Alpes-2 Savoies (+2%)	Bretagne (+0,8%)
Provence (+21%)	Midi-Pyrénées (+36%)	Provence (+2%)	AU de Lyon (-9%)	Aquitaine (+13%)	Languedoc-Roussillon (+1%)	Midi-Pyrénées (+0,7%)
Eurométropole Strasbourg (+17%)	Alpes-2 Savoies (+33%)	SCOT de Lille (+2%)	Pays de la Loire (-22%)	Pays de la Loire (+9%)	Eurométropole Strasbourg (-8%)	Pays de la Loire (+0,6%)
Normandie (+17%)	Normandie (+29%)	Normandie (+2%)	Bretagne (-24%)	Bretagne (+1%)	SCOT de Lille (-11%)	Aquitaine (+0,1%)
SCOT de Lille (+16%)	Eurométropole Strasbourg (+29%)	Midi-Pyrénées (-1%)	Languedoc-Roussillon (-44%)	Midi-Pyrénées (-4%)	Pays de la Loire (-13%)	Eurométropole Strasbourg (-0,6%)
Côte d'Azur (+15%)	SCOT de Lille (+23%)	Ile-de-France (-8%)	Auvergne (-45%)	Eurométropole Strasbourg (-12%)	AU de Lyon (-14%)	Côte d'Azur (-0,9%)
Ile-de-France (+15%)	Aquitaine (+20%)	Centre (-8%)	Normandie (-51%)	SCOT de Lille (-12%)	Bretagne (-15%)	Centre (-1,8%)
Aquitaine (+0%)	Côte d'Azur (+14%)	Aquitaine (-26%)	Centre (-58%)	AU de Lyon (-18%)	Midi-Pyrénées (-15%)	Normandie (-2,6%)

 Stabilité de l'indicateur

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DANS LES RÉGIONS

ILE-DE-FRANCE

- En progression depuis le dernier trimestre 2014, **les ventes de logements neufs** (collectif ordinaire + individuel groupé) se stabilisent avec 5 516 réservations nettes au 4^{ème} trimestre 2015 (contre 5 552 au 4^{ème} trimestre 2014). Sur l'ensemble de l'année, leur volume (21 677 réservations) a augmenté de + 15% par rapport à 2014.
 - Le marché est toujours soutenu par le dynamisme des investisseurs qui fait suite à la mise en place du dispositif Pinel en septembre 2014 et par de bonnes conditions de financement. **Les investisseurs** représentent environ 44% des ventes totales au 4^{ème} trimestre (collectif + individuel + résidences), et 42% des ventes totales en 2015, contre 28% en 2014.
Sur l'ensemble de l'année 2015, on comptabilise 9 300 **ventes en bloc** en Ile-de-France.
- Après 5 trimestres de progression, **les mises en vente** enregistrent une baisse de -20% au 4^{ème} trimestre 2015 par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 avec 5 381 logements lancés sur le marché (collectif ordinaire + individuel groupé). En 2015, elles auront toutefois augmenté de +14% par rapport à 2014, en particulier avec un nombre important deancements commerciaux au 2^{ème} trimestre 2015.
- **L'offre commerciale** de fin de période (collectif ordinaire + individuel groupé) est stable en fin d'année 2015 par rapport à fin 2014 : 21 264 logements sont disponibles à fin décembre 2015, soit +2% en 12 mois. Cette offre représente 11,8 mois de commercialisation (contre 13,2 mois à fin 2014).
- **Le prix de vente moyen** francilien (collectif ordinaire) s'établit à 4 768 €/m² (habitable-hors parking) au 4^{ème} trimestre 2015 (+ 3,2 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014).
Sur toute l'année 2015, ce prix de vente, annuel moyen, ressort à 4 740 €/m², soit une hausse limitée de +2,1 % par rapport à 2014.

NORMANDIE¹

- L'année 2015 s'achève sur une hausse **des réservations nettes au détail** de +34% au dernier trimestre 2015 (593 réservations) par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année, le volume des ventes a augmenté de +17% par rapport à 2014 (+24% sur la CA de Rouen, +38% sur la CA de Caen et -15% sur la CA du Havre), une évolution qui résulte de la progression des ventes à investisseurs.
 - **Les ventes à investisseurs** enregistrent une nouvelle hausse de +37% au 4^{ème} trimestre 2015 par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont augmenté de +29% par rapport à 2014 avec 1 049 réservations sur l'année (+41% sur la CA de Rouen, +74% sur la CA de Caen et -48% sur la CA du Havre). Leur part dans les ventes au détail progresse passant de 55% en 2014 à 60% en 2015.
 - **Les ventes en accession** ont augmenté de +28% au dernier trimestre 2015 par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année, leur volume est stable (+2%, avec 688 réservations) par rapport à l'année précédente (+4% sur la CA de Rouen, -15% sur la CA de Caen et +44% sur la CA du Havre).
- **Les mises en vente** continuent de progresser : avec 614ancements commerciaux au 4^{ème} trimestre, c'est 2,2 fois plus qu'au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, le nombre deancements commerciaux (2 571 unités) a augmenté de +38% par rapport à 2014 (+41% sur la CA de Rouen, +29% sur la CA de Caen et +27% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** progresse légèrement (de +10% en 12 mois) et est constituée de 2 483 logements à fin décembre 2015 (dont 39% sur la CA de Rouen, 34% sur la CA de Caen et 7% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 17,2 mois de commercialisation (18,2 mois à fin décembre 2014).
- L'évolution **du prix de vente moyen annuel** (habitable, hors parking) est orientée à la baisse : -2,6% par rapport au prix moyen de 2014 sur l'ensemble de la région pour s'établir à 3 177€/m² en moyenne pour 2015. En particulier, le prix de vente moyen annuel s'est réduit de -2,3% sur la CA de Rouen à 3 095 €/m² et de -2,0% sur la CA de Caen à 2 937 €/m² par rapport à 2014. Il a progressé de +9,5% sur la CA du Havre à 3 044 €/m² sur la même période.

¹ Région du Havre, Région de Rouen, Région de Caen et Région Cœur-Côte Fleurie

NORD-PAS-DE-CALAIS²

- Au dernier trimestre 2015, **les réservations nettes** (492 unités) enregistrent une diminution de -24% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année, elles sont en augmentation de +16% par rapport au faible niveau de 2014 en raison d'une demande tirée par les investisseurs.
 - Bien qu'ayant augmenté de +16% sur l'ensemble de l'année 2015 (avec 1 422 réservations) par rapport à 2014, **les ventes à investisseurs** du dernier trimestre sont en retrait de -26% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Cela s'explique notamment par un effet « base », le regain d'intérêt des investisseurs pour la pierre ayant été initié dès le dernier trimestre 2014 avec la mise en place du dispositif Pinel. Elles représentent 70% des ventes au détail de 2015, contre 66% en 2014.
 - **Les ventes en accession** enregistrent une diminution de -18% avec 146 réservations au cours du 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (610 réservations) est resté stable (+2%) par rapport à 2014.
- **Les mises en vente** du 4^{ème} trimestre 2015 (536 lançements commerciaux) enregistrent une hausse de +25% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année, elles sont en recul de -12% par rapport à 2014 avec 1 823 lançements commerciaux en 2015.
- **L'offre commerciale** est constituée de 2 165 logements disponibles à fin 2015, soit une baisse de -11% en 12 mois. Le taux d'écoulement se réduit à 12,8 mois de commercialisation en moyenne (16,6 mois à fin décembre 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 +0,8% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, s'établissant à 3 218 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au 4^{ème} trimestre 2015. Le prix moyen annuel est de 3 228 €/m² en 2015, en augmentation de +0,9% par rapport au prix moyen de 2014.

² SCOT de Lille

RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON

- En 2015, le **nombre de réservations en collectif** (ventes au détail + ventes en bloc) s'élève à 6 241 logements, soit une augmentation de +19% par rapport à 2014. Les réservations nettes pour l'ensemble des produits (collectif, maison individuelle et résidences avec services) ont augmenté de +13%, portant le nombre de réservations à 6 510 en 2015.
 - En collectif, l'AU de Lyon conserve un socle stable depuis plusieurs années **d'acquéreurs occupants**. Ils représentent 2 407 réservations, soit 38% des réservations faites en 2015. Les ventes à TVA réduite ont représenté 33% de ce marché. Le PLAN 3A a également contribué aux ventes aux acquéreurs occupants.
 - Au dernier trimestre 2014, **les ventes aux investisseurs privés** avaient augmenté sensiblement. L'année 2015 a confirmé ce retour des investisseurs privés dans les bureaux de vente. Ils représentent 41% des réservations. Le dispositif d'investissement locatif Pinel et le passage en zone A de Lyon et Villeurbanne ont permis un maintien des réservations faites aux investisseurs.

Le marché Lyonnais est un marché sain avec un quasi-équilibre entre les ventes faites aux acquéreurs occupants et aux investisseurs privés. La demande est présente au niveau des utilisateurs et des investisseurs privés. L'offre en termes de typologie de logements est en adéquation avec l'attente des clients.

- **Les ventes en bloc** représentent 1 353 logements, soit 21% des contrats faits au cours de l'année 2015. Les promoteurs se félicitent des ventes faites aux bailleurs sociaux en cohérence avec la politique de la ville qui consiste à imposer du logement social dans toutes les opérations de promotion immobilière.
- On constate une forte baisse de **l'offre disponible** de -14% par rapport à fin décembre 2014. La durée prospective d'écoulement est de 9 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 risque d'une tension sur le marché liée à la baisse de l'offre est à craindre. Les difficultés de construire dans certaines communes accentuent également cette pénurie d'offre.
- **Le niveau de prix moyen** est stable à 3 822 €/m² sur l'ensemble de l'AU de Lyon malgré l'augmentation du coût du foncier et de la construction. Cette stabilité est permise par la baisse des marges des opérateurs.

Pour l'année 2016, le principal indicateur à surveiller sera celui du renouvellement de l'offre. Ce dernier sera nécessaire pour éviter une pénurie de logements et donc une incapacité à répondre à la demande de logement, favorisant alors la hausse des prix. Par ailleurs, Le manque de produit peut entraîner une baisse du nombre de réservations en 2016.

RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES

- **Les réservations de logements collectifs** neufs du 4^{ème} trimestre 2015 (872 hors ventes en bloc) sont en progression de +19% par rapport aux réservations du dernier trimestre 2014, ce qui confirme la progression générale des réservations entre 2014 et 2015 (+24%).
 - 60% des réservations du 4^{ème} trimestre 2015 ont été faites par des propriétaires occupants et 40% par des investisseurs.
 - La progression des réservations 2015 a été plus forte chez les investisseurs (+33%) que chez les propriétaires occupants (+19%)
- **Le nombre de mises en vente** qui avait atteint un niveau bas au 3^{ème} trimestre 2015 a augmenté au 4^{ème} trimestre 2015 (991 unités), et les mises en vente ont augmenté sur l'année de +19% par rapport à 2014 avec 3 495 logements collectifs mis sur le marché en 2015.
- **L'offre disponible**, constituée de 4 355 logements collectifs à fin décembre 2015, est stable (+2% en 12 mois). 58% de cette offre disponible est en cours de construction ou livrée.
- **Le prix moyen de vente** au m² des logements collectifs sur 2015 (3 923 €/m² shab, hors parking) est relativement stable par rapport au prix moyen de 2014 (+1,8%).

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

PAYS DE LA LOIRE³

- **Les ventes de logements neufs au détail** du 4^{ème} trimestre 2015 sur l'ensemble de la Région des Pays de la Loire (1 460 unités) sont en légère augmentation par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2015, les ventes (5876 unités) ont augmenté de +32% par rapport à 2014. Sur Nantes Métropole (concentrant 65% des ventes), les ventes ont progressé de +39% par rapport à 2014. Les ventes de la CA d'Angers enregistrent également une progression de +20%, celles de la CU du Mans augmentent de +10% tandis que celles de la Vendée reculent de -21% par rapport à 2014. Le marché mayennais, observé depuis fin 2015, est concentré à Laval, qui a vu ses ventes progresser en cette fin d'année.
 - **Les ventes à investisseurs** continuent de progresser : 1008 réservations au dernier trimestre 2015, soit une nouvelle hausse de +11% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année 2015, elles sont en hausse de +48% par rapport à 2014 (+49% sur Nantes Métropole, +59% sur la CA d'Angers, -7% en Vendée et +34% sur la CU du Mans). Elles représentent 65% des ventes au détail de 2015, contre 58% en 2014.
 - **Les ventes à occupants** (452 unités au 4^{ème} trimestre 2015) sont stables (-1%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 sur l'ensemble du territoire couvert par OLOMA. En 2015, elles ont progressé de +10% (452 réservations) par rapport à 2014 (+18% sur la CU de Nantes, -2% sur la CA d'Angers, -36% pour la Vendée et -21% sur la CU du Mans).
- Au dernier trimestre 2015, **les mises en ventes** (1 469ancements commerciaux) sont en légère hausse de +6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont progressé de +9% par rapport à 2014 (+10% sur la CU de Nantes et +4% sur la CA d'Angers, -4% pour la Vendée et -13% sur la CU du Mans).
- **L'offre commerciale** continue de se réduire : elle est constituée de 5 477 logements neufs disponibles à fin 2015 (dont 54% sur la CU de Nantes, 12% sur le SCOT d'Angers, 10% en Vendée et 3% sur la CU du Mans), soit une baisse de -13% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Cette offre commerciale représente 10 mois de commercialisation, contre 16 mois à fin décembre 2014.
- **Le prix de vente annuel moyen** sur la région (habitable, hors parking) est stable (+0,6%) par rapport à celui de 2014. En particulier, il augmente de +2,5% sur la CU de Nantes (pour s'établir à 3 562 €/m²) et de +1,1% en Vendée (à 3336€/m²), et baisse de -2,1% sur la CA d'Angers (à 3 073 €/m²) et de -1,8% sur la CU du Mans (à 2 654 €/m²) par rapport au prix moyen de 2014.

³ Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

MIDI-PYRENEES⁴

- Au 4^{ème} trimestre 2015, **les ventes nettes au détail** (1 500 unités) sont en léger retrait de -6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année, leur volume a augmenté de +24% par rapport à 2014 grâce au regain de l'intérêt des ménages investisseurs pour la pierre.
 - Au dernier trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** (1 145 unités) est stable (+1%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année, leur volume a augmenté de +36% par rapport à 2014. Leur part dans les ventes au détail représente 75% des ventes au détail de 2015, contre 69% en 2014.
 - **Les ventes à occupants** reculent de -22% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 avec 355 réservations réalisées au 4^{ème} trimestre 2015. Sur 2015, elles restent à un niveau proche de celui de 2014 (-1%, avec 1421 réservations).
 - **Les ventes en bloc** sont stables (-1%) par rapport à 2014 avec 990 réservations à des bailleurs en 2015 (dont 576 au dernier trimestre 2015).
- Au 4^{ème} trimestre 2015, **les mises en vente** (1 251 lancements commerciaux) ont diminué de -23% par rapport au niveau du 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, leur volume ne dépasse pas le niveau de l'année précédente (-4% par rapport à 2014, avec 5466 lancements commerciaux en 2015).
- **L'offre commerciale** se réduit : elle est constituée de 4 393 logements, soit un recul de -15% par rapport au dernier trimestre 2014. Cette offre commerciale représente 9,2 mois de commercialisation, contre 13,5 mois à fin décembre 2014. Les logements collectifs livrés non-vendus sont en hausse à 406 logements pour le 4^{ème} trimestre 2015, soit +25% en 12 mois, mais représentent toujours moins d'un mois de vente.
- **Le prix de vente moyen annuel** est stable : +0,7% par rapport au prix moyen de 2014 à 3 371 €/m² (habitable, hors parking) en 2015.

⁴ Aire urbaine de Toulouse

TERRITOIRE DE PROVENCE⁵

- Au dernier trimestre 2015, **les réservations** (2 047 unités) enregistrent une augmentation de + 12 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, favorisée par la nette progression de **l'offre nouvelle** au cours du trimestre (2 517 lançements commerciaux, soit +29% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014). Cette hausse concerne exclusivement les logements de 3 pièces et moins.
Sur l'année 2015, les résultats confirment la conjoncture observée en cette fin d'année : la hausse des nouveaux logements mis en vente (9 175 unités) atteint +31 %, et le redressement des réservations +21 % (7 935 réservations en 2015).
 - **Les ventes à investisseurs** ont dynamisé le marché : avec 3 308 réservations en 2015, elles ont augmenté de +65% par rapport à 2014. Elles représentent 42% des ventes au détail de 2015, contre 31% en 2014.
 - **Les ventes en accession** sont stables (+2%) par rapport à 2014 avec 4 627 réservations sur l'année.
- On note une progression très nette **des ventes en bloc** : +25% sur l'année (1 496 réservations à des bailleurs), essentiellement au 4^{ème} trimestre 2015.
- Malgré une baisse en fin d'année, **les réservations en TVA réduite** confirment un redressement (+ 17 %) par rapport à l'année précédente.
- **L'offre commerciale**, qui baissait régulièrement en 2014, dépasse 7 000 logements fin décembre 2015, soit une progression de +9 % par rapport à fin décembre 2014. 33% de cette offre n'est pas encore mise en chantier (contre 28% fin 2014) et 55% est en cours de construction (contre 58% l'année précédente). Ainsi, l'offre commerciale disponible « clés en main » est passée de 13% à 12% en un an.
- **Le prix moyen annuel** (habitable, hors parking) des logements collectifs réservés en TVA normale enregistré sur l'année progresse de +2% pour atteindre 3 950 €/m².

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

COTE D'AZUR

- L'année 2015 s'achève par un léger recul des ventes au 4^{ème} trimestre (426 réservations, soit -3% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014). Sur l'ensemble de l'année, les ventes ont toutefois augmenté de +15% par rapport à 2014, en raison de bons résultats au 2^{ème} trimestre.
 - **Les ventes à investisseurs** enregistrent une nouvelle baisse de -10% ce trimestre par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles dépassent néanmoins le niveau de 2014 : avec 635 réservations à des ménages investisseurs, elles ont augmenté de +14% par rapport à 2014. Représentant 33% des ventes au détail de 2015, leur part est stable par rapport à 2014.
 - **Les ventes en accession** (262 unités sur le 4^{ème} trimestre 2015) se maintiennent (+2%) au niveau du 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2015, leur volume (1 303 réservations) a progressé de +16% par rapport à 2014.
- Au 4^{ème} trimestre 2015, **les mises en vente** (396ancements commerciaux) sont en augmentation de +12% par rapport au dernier trimestre 2014. En 2015, le nombre deancements commerciaux (2174 unités) est en hausse de +24% par rapport à 2014.
- **L'offre commerciale** est stable avec 2 241 logements disponibles à fin décembre 2015 (+5% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014). Elle représente 13,9 mois de commercialisation, contre 15,3 mois au 4^{ème} trimestre 2014.
- **Le prix de vente moyen annuel** sur le périmètre de l'OIH est globalement stable pour s'établir à 5 351 €/m² (habitable, hors parking) sur 2015, contre 5 397 €/m² en 2014.

AQUITAINE⁶

- **Les réservations au détail** du 4^{ème} trimestre 2015, (1 562 unités) enregistrent un nouveau retrait de -10% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2015, les ventes sur la région ont toutefois légèrement progressé (+9%) par rapport à 2014. Sur Bordeaux-Métropole, qui concentre 59% des ventes de l'année, elles sont stables (-1%) par rapport à 2014. Dans le Sud-Aquitaine (24% des ventes), les réservations sont en hausse de +34%.
 - Au dernier trimestre 2015, 1 080 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une hausse de +13% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont augmenté de +34% par rapport à 2014. Leur part progresse, passant de 57% des ventes au détail en 2014 à 68% en 2015.
 - **Les ventes à occupants** sont toujours en retrait avec une nouvelle diminution de -39% au dernier trimestre 2015 (482 réservations). Sur l'ensemble de l'année 2015, leur volume est en recul de -22% par rapport à 2014.
 - **Les ventes en bloc** de 2015 (1 506 unités) restent dans des volumes comparables (+9%) à ceux de 2014.
- Initiée au 3^{ème} trimestre, **les mises en vente** continuent de progresser : 1 952 nouveaux logements ont été mis sur le marché au cours du 4^{ème} trimestre 2015, soit une hausse de +15% par rapport au dernier trimestre 2014. Sur l'année, leur volume ne dépasse toutefois pas le niveau de 2014 avec 7 482 mises en ventes au cours des 12 derniers mois, contre 6 273 en 2014 (+6% sur Bordeaux-Métropole, +1% dans le Sud-Aquitaine).
- **L'offre de logements disponibles** continue à se réduire : 5 488 logements sont disponibles à fin décembre 2015 (dont 49% sur la CUB, 26% dans le Sud-Aquitaine), soit une diminution de -19% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En termes de commercialisation, cette offre représente désormais 9,9 mois de ventes, traduisant une certaine tension sur le marché aquitain.
- Au 4^{ème} trimestre 2015, **le prix moyen** est stable sur Bordeaux-Métropole (+0,6%) depuis 12 mois pour s'établir à 3 512€/m² (habitable, hors parking), alors qu'il augmente sur la même période de +7,4% dans le Sud-Aquitaine (à 3 828 €/m²).
En moyenne sur l'année, le prix est orienté à la hausse : +3,6% par rapport à 2014 sur l'ensemble de la région. Sur Bordeaux-Métropole, le prix moyen en 2015 s'établit à 3 512 €/m² (soit -0,1% par rapport à 2014) et il est de 3 750 €/m² dans le Sud-Aquitaine (soit +3,2% sur la même période).

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

BRETAGNE⁷

- Au dernier trimestre 2015, **les ventes du secteur marchand** (1 202 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +38% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 sur la région. Sur l'ensemble de l'année (4 324 réservations), elles ont progressé de +42% par rapport à 2014 (+36% sur la CA de Rennes, représentant 53% des ventes régionales de l'année).
 - La hausse des ventes est toujours portée par **les ventes à investisseurs** : 650 unités au 4^{ème} trimestre 2015, soit +33% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont augmenté de +59% par rapport à 2014 (+52% sur la CA de Rennes). Leur part dans les ventes au détail passe de 47% en 2014 à 52% en 2015.
 - **Les ventes à occupants** continuent de progresser avec 552 réservations au cours du 4^{ème} trimestre 2015, soit +45% par rapport au dernier trimestre 2014 (+18% sur la CA de Rennes). Sur l'année, leur volume (2 075 unités) a augmenté de +28% par rapport à 2014.
 - Avec 357 ventes en 2015, **les ventes en bloc** sont en retrait de -24% par rapport à 2014.
- **Les mises en ventes** du dernier trimestre 2015 (1 145 unités) sont proches (-5%) du niveau du 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année, leur volume est stable (+1% avec 4 213 logements mis en vente) par rapport à 2014 (-18% sur la CA de Rennes sur cette période avec 1 911 logements mis en vente).
- **L'offre commerciale** se réduit : avec 4 458 logements disponibles à fin décembre 2015, soit +15% en 12 mois, cette offre représente l'équivalent de 12,4 mois de commercialisation. La CA de Rennes concentre 47% de cette offre commerciale (9% à Lorient, 9% à Vannes, 8% à St Malo, 6% à Brest et 2% à Quimper).
- **Le prix de vente moyen annuel** (habitable, hors parking) en Bretagne pour 2015 est stable (+0,8%) et s'établit à 3 220 €/m², avec toutefois des disparités locales : -2,2% à Brest (à 2 893 €/m²), -2,0% à Saint-Malo (à 3 316 €/m²), -0,6% à Vannes (à 2 976 €/m²), +1,8% à Rennes Métropole (à 3 355 €/m²), +3,1% à Quimper (à 2 663 €/m²) et +7,1% à Lorient (à 3 172€/m²).

⁷ Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

LANGUEDOC-ROUSSILLON⁸

- Au 4^{ème} trimestre 2015, **les réservations nettes** (1 422 unités) dépassent légèrement (+7%) celles du dernier trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2015, leur volume (5 306 unités) a augmenté de +36% par rapport à 2014 sur l'ensemble de la région (+52% sur la CA de Montpellier, qui concentre 65% des ventes de l'année).
 - L'augmentation des ventes est toujours portée par le dynamisme **des investisseurs** dont les ventes enregistrent une nouvelle hausse de +17% au dernier trimestre 2015. Sur l'année (3 356 unités), elles ont augmenté de +55% par rapport à 2014 (+66% sur la CA de Montpellier) et représentent 63% des ventes aux particuliers du trimestre, contre 55% en 2014.
 - Au 4^{ème} trimestre 2015, **les ventes en accession** diminuent de -11% (438 unités) par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont toutefois progressé de +12% par rapport à 2014 (+33% sur la CA de Montpellier).
 - **Les ventes en bloc** sont en net retrait avec 1 058 ventes à des bailleurs enregistrées sur 2015 (dont 24% sur la CA de Montpellier), soit -44% par rapport à 2014.
- **Les mises en vente** du dernier trimestre 2015 (1 609ancements) enregistrent une hausse de +38% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, l'offre nouvelle de logements (6 095 unités) a progressé de +28% par rapport à 2014 (+42% sur la CA de Montpellier).
- **L'offre commerciale** est stable depuis 12 mois : +1% avec 4 553 logements disponibles sur la région à fin décembre 2015 (dont 57% sur la CA de Montpellier, 7 % sur la CA de Perpignan et 5% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 10,3 mois de commercialisation, contre 13,8 mois à fin 2014.
- Par rapport à 2014, **le prix de vente moyen annuel** sur la région est orienté à la hausse (+3,9%) s'établissant à 3 535 €/m² (habitable, hors parking) en moyenne pour 2015. Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée par rapport à 2014 : +3,9% sur la CA de Montpellier (à 3 778 €/m² en moyenne pour 2015), -0,2% sur la CA de Perpignan (à 2 923 €/m²) et -1,7% sur la CA de Nîmes (à 3 069 €/m²).

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

CENTRE⁹

Après une longue période compliquée, le bilan de l'année 2015 est positif sur la région Centre grâce à la conjugaison de plusieurs éléments positifs (taux bancaires réduits, dispositif Pinel).

- Au dernier trimestre 2015, l'observatoire OCELOR enregistre une nouvelle augmentation de +57% **des réservations nettes** (507 unités) par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année 2015, leur volume a progressé de +25% par rapport à 2014 (+5% sur la CA de Tours, +56% sur la CA d'Orléans et +63% sur la CA de Chartres).
 - **Les ventes à investisseurs** continuent à dynamiser le marché : avec 367 réservations sur l'ensemble de l'aire au 4^{ème} trimestre, elles enregistrent une nouvelle progression de +87% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, elles ont augmenté de +53% par rapport à 2014 et représentent 66% des ventes au détail (contre 54% en 2014).
 - **Les ventes à occupants** (140 réservations au 4^{ème} trimestre 2015) enregistrent une légère hausse de +11% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, mais restent en recul (de -8%) sur l'ensemble de l'année 2015 par rapport à 2014.
- **Les mises en vente** du 4^{ème} trimestre 2015 (411 unités) sont en augmentation de +17% par rapport au niveau du 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, l'offre nouvelle de logements (2 126 lançements commerciaux) a progressé de +39% par rapport à 2014 (-1% sur la CA de Tours, +60% sur la CA d'Orléans et +262% sur la CA de Chartres).
- **L'offre commerciale** est stable (+3% en 12 mois) avec 2 023 logements disponibles à fin décembre 2015 (dont 43% sur la CA de Tours, 39% sur la CA d'Orléans et 13% sur la CA de Chartres). Cette offre disponible représente désormais 14,5 mois de commercialisation, contre 17,6 mois en fin d'année 2014.
- **Le prix de vente moyen annuel** sur l'aire OCELOR en 2015 est légèrement orienté à la baisse (-1,3%) par rapport à 2014. En particulier, le prix est diminué sur la CA de Tours (à 3 121 €/m², soit -1,4%), sur la CA d'Orléans (à 2 986 €/m², soit -1,4%) et sur la CA de Chartres (à 3 000 €/m², soit -1,1%) par rapport à 2014.

⁹ Régions de Tours, Chartres et Orléans

AUVERGNE¹⁰

Les chiffres du 4^{ème} trimestre 2015 sur le périmètre de l'ŒIL Auvergne (Grand Clermont et CA d'Issoire) viennent confirmer la tendance d'une reprise des ventes de logements à l'unité amorcée depuis le début d'année, laquelle permet de compenser en partie la baisse des ventes en bloc et des résidences-services.

- **Le nombre de réservations nettes** de logements à l'unité s'élève à 151 au 4^{ème} trimestre, et à 529 en cumulé sur l'année 2015. C'est le niveau de ventes annuel le plus élevé depuis 2010.
 - Par rapport à 2014, **les ventes à investisseurs** ont progressé de +38% et les ventes à occupants de +13%. L'activité commerciale est concentrée sur la CA Clermont-Communauté (96% des ventes nettes).
 - En revanche, **les ventes de résidences de services** passent de 253 unités en 2014 à 181 en 2015, et les ventes en bloc passent de 136 en 2014 à 75 en 2015.

Tout cumulé (unité + bloc + résidences), les ventes nettes sont en baisse de -5% (785 en 2015, contre 807 en 2014).

- Après un infléchissement au 3^{ème} trimestre 2015, **les mises en ventes** progressent au 4^{ème} trimestre 2015 : 195 logements mis en vente, c'est 2,4 fois plus qu'au même trimestre en 2014 (81 mises en ventes). Au global sur l'année 2015, 681 logements ont été mis en vente.
- **L'offre disponible** (560 lots) progresse de +7% par rapport au trimestre précédent et de 31% par rapport à fin 2014. Cependant le stock ne représente que 12,7 mois de commercialisation. Le stock physique est stable et représente 11% de l'offre disponible.
- **Le prix de vente moyen** est relativement stable : il s'établit à 2 981 €/m² (hors stationnement), contre 2 912 €/m² au 4^{ème} trimestre 2014.

¹⁰ CA de Clermont-Ferrand, Riom et Issoire

ALSACE¹¹

Le dernier trimestre 2015 se caractérise par une nouvelle hausse des ventes et un retrait des mises en ventes qui, s'il se poursuivait, pourrait faire peser un risque de manque d'offre en 2016.

- Le dernier trimestre 2015 se caractérise par une nouvelle hausse de l'activité sur le secteur marchand (hors ventes en bloc) avec 413 **réservations en collectif** (+19% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014). Sur l'ensemble de l'année 2015, le marché de l'Eurométropole de Strasbourg connaît une hausse sensible de +18% par rapport à 2014 avec un total de 1 285 réservations.
 - Cette hausse est toujours portée par **les ménages investisseurs** : +31% de réservations à investisseurs au 4^{ème} trimestre et +29% sur l'année 2015. Ils représentent aujourd'hui 61% du marché, contre 55% en 2014.
 - **Les ventes à propriétaires occupants**, en retrait de -5% au dernier trimestre, se maintiennent à un niveau comparable à celui de 2014 (511 réservation, soit +3%).
- Le volume de **ventes en bloc** en 2015 reste comparable à celui de 2014 (216 unités, soit -4%).
- Après le regain constaté au cours du 3^{ème} trimestre, le nombre de mises en vente du dernier trimestre 2015 (280 unités) est en diminution de -26% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Sur l'année 2015, l'offre nouvelle (1 162 mises en vente) a reculé de -12% par rapport à l'année précédente.
- **L'offre disponible** est en léger recul avec 1 482 logements à fin décembre (-8% depuis 12 mois). La durée d'écoulement revient ainsi à des niveaux «convenables », estimée à 13,7 mois de commercialisation (contre 17,3 en décembre 2014).
- Sur l'Eurométropole de Strasbourg, **le prix de vente moyen annuel** en 2015 est stable (-0,6%) par rapport à 2014, s'établissant 3 351€/m² (hors parking) en moyenne sur 2015.

¹¹Eurométropole de Strasbourg

LORRAINE – SILLON LORRAIN¹²

Remarque préliminaire : Créé en 2014, l'Observatoire lorrain de la chambre FPI d'Alsace-Lorraine ne représente à ce jour qu'environ 50% du marché du sillon lorrain. Il est donc important de porter en priorité son analyse sur les tendances qualitatives exprimées plutôt que sur les volumes seuls.

- Le 4^{ème} trimestre dénote par rapport aux derniers trimestres observés, avec une forte baisse **des réservations** (54 sur le trimestre). Toutefois, avec 386 réservations en 2015 (ventes au détail + ventes en bloc), le marché du sillon lorrain a progressé de +49% en 2015 par rapport à 2014. Sur le seul secteur marchand (hors ventes en bloc), cette hausse se porte à +30%.
 - Les investisseurs privés portent l'essentiel de la hausse (+38% par rapport à 2014) et représentent 70% des ventes du secteur marchand, contre 66% en 2014.
 - Le nombre **des acquéreurs occupants** se consolide également (98 réservations en 2015), avec une augmentation de +11% des réservations par rapport à 2014.
- Le volume de **logements collectifs mis en vente chute** significativement (-55% par rapport à 2014) avec seulement 161ancements commerciaux en 2015.
- Cette baisse **des mises en vente**, associée à la reprise des réservations, donne lieu à un fort recul de l'offre disponible : 361 logements sont disponibles à fin décembre 2015, soit -32% en 12 mois. La durée d'écoulement prospective est ainsi revenue à des niveaux favorables, estimée à un peu plus de 13,4 mois de commercialisation (contre presque 25 en décembre 2014).
- Comme pour une grande partie des agglomérations, **le prix au m²** évolue différemment selon que l'on se place du côté des utilisateurs (3 109€ / -3%) ou du côté des investisseurs privés (3 344€ / +5%).

¹² 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

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.

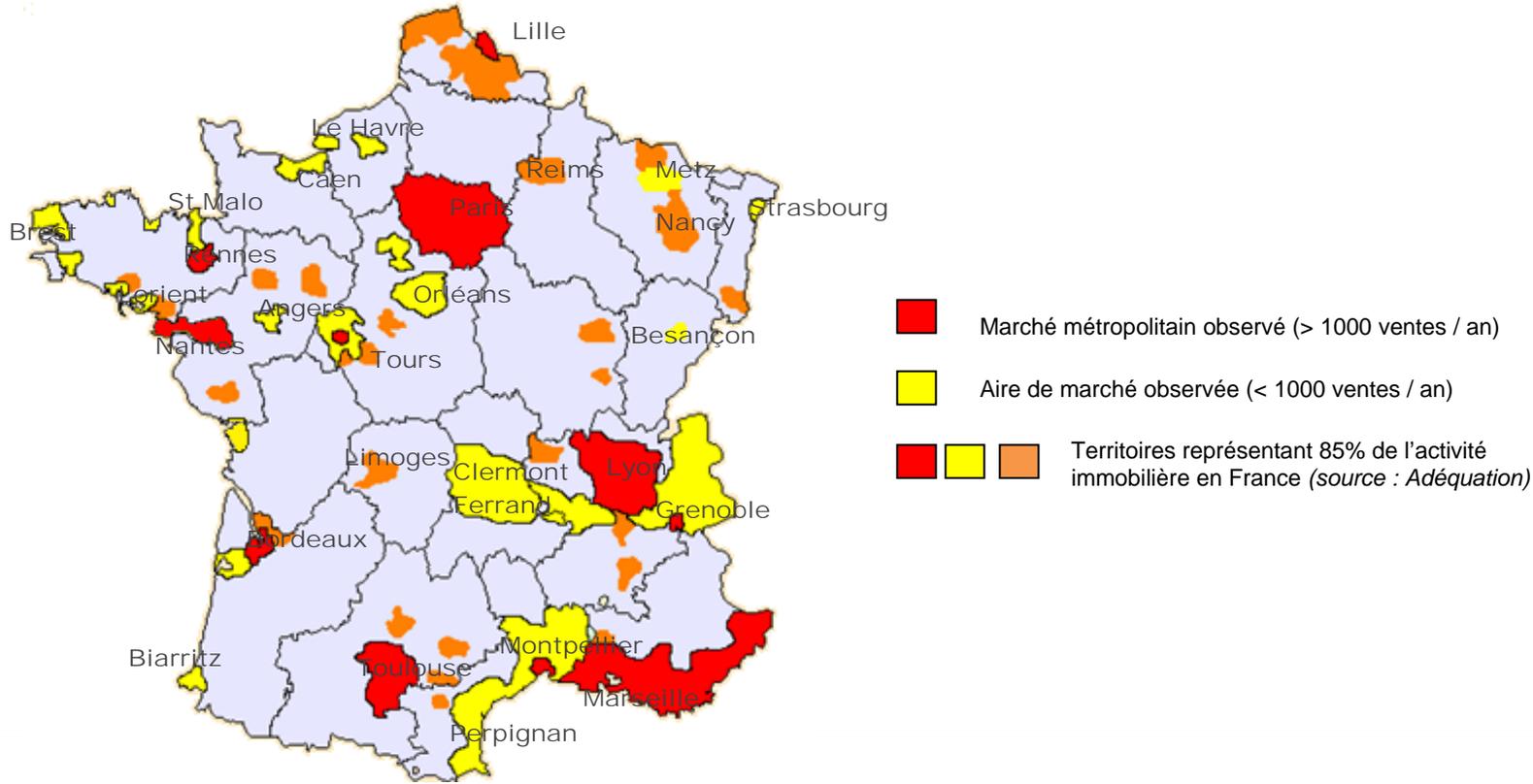
NOTE METHODOLOGIQUE

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"> - Aquitaine-Poitou-Charentes - Auvergne - Bretagne - Centre - Languedoc Roussillon - Midi Pyrénées - Normandie - Pays de Loire 	<ul style="list-style-type: none"> - OISO - ŒIL - OREAL - OCELOR - Aude - Pyrénées Orientales - Hérault - Gard - OBSERVER - OLONN - OLOMA 	<ul style="list-style-type: none"> - Bordeaux (CU et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - CA de La Rochelle - CA de Pau - Clermont Ferrand, Issoire, Riom (CA et région de) - Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, Saint Brieuc, Saint Malo, Vannes (région de) - Chartres, Orléans et Tours (CA et région de) - Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (CA et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (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
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 - Alsace/Lorraine - Franche-Comté - Lyonnaise - Nord 	<ul style="list-style-type: none"> - Isère et deux Savoie - Strasbourg - Metz/Thionville - Besançon - 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 - Metz/Thionville (Agglo de) - Besançon (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
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