



LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF : 4^{EME} TRIMESTRE 2016 ET BILAN ANNUEL

CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - franckthieboux@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 réservations au détail par destination

Tableau 2 : Total des réservations de logements neufs

Tableau 3 : Réservations au détail de logements ordinaires

Tableau 4 : Mises en vente de logements ordinaires

Tableau 5 : Offre commerciale des logements ordinaires

Tableau 6 : Prix de vente au des logements collectifs

ANNEXES

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

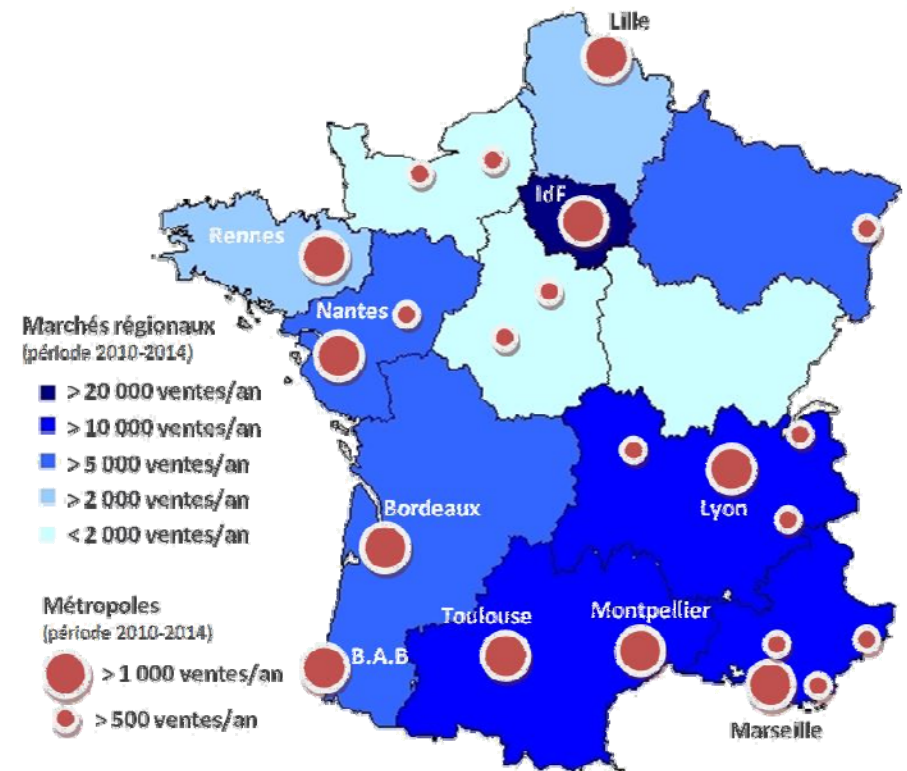
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

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

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

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



ANALYSE DE CONJONCTURE

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement, et désormais en immobilier d'entreprise, publie les chiffres de l'année 2016 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.

Un marché en croissance

Après avoir cru de 16 % en 2015, les réservations de logements auprès des promoteurs ont de nouveau augmenté de 21 % en 2016, atteignant 148 618 logements – le niveau le plus élevé atteint depuis que l'observatoire de la FPI couvre l'intégralité du territoire national, en 2010. Il faut remonter aux années antérieures à la crise financière de 2008 pour retrouver des niveaux de réservations plus élevés, mais le marché du logement neuf était beaucoup plus dynamique : l'objectif des 500 000 mises en chantier était alors tangenté, contre 375 000 logements seulement en 2016.

L'année 2016 est donc un « très bon millésime » pour le logement neuf, qui confirme un début de reprise économique et une confiance retrouvée des ménages, mais nous restons loin des pics atteints dix ans plus tôt.

Un contexte favorable à préserver

Cette bonne dynamique repose sur :

- Un contexte de **taux d'intérêts très bas**, particulièrement attractifs pour les acquéreurs, qui a permis aux marchés de renouer, pour la première fois depuis la crise de 2008, avec une appétence forte pour l'immobilier ;
- **Des dispositifs de soutien de la demande efficaces et lisibles** : les ménages investisseurs se sont très bien approprié le dispositif Pinel, et les primo-accédants le PTZ renforcé.

« Les dispositifs de soutien de la demande produisent les effets attendus, ils sont bien utilisés par les ménages dans un contexte de confiance retrouvée après la période d'incompréhension de la loi ALUR et la contraction du marché qui s'en est suivie » précise Alexandra François Cuxac, présidente de la FPI. « Il est capital pour tout le secteur de la construction que le Pinel comme le PTZ soient préservés et poursuivis, dans un contexte où les taux d'intérêt ne resteront pas durablement au point bas atteint en 2016 ».

Il faut rappeler qu'entre 2010 et 2013, la réduction du dispositif Scellier puis la mise en place de la loi Duflot, déconnectée de la réalité de la demande, ont fait plonger le nombre de réservations de logements neufs par des ménages investisseurs de 63 800 à 30 100.

Une croissance saine

Une analyse détaillée des chiffres de l'observatoire FPI met en relief deux évolutions positives :

- **Les réservations sont plutôt équilibrées** entre l'investissement locatif (61 300 logements) et l'accession à la propriété (55 300 logements): c'est le signe que le Pinel comme le PTZ sont bien calibrés et rencontrent également la demande. Inversement en 2013, l'investissement locatif, dont nous avons pourtant besoin pour satisfaire la demande des jeunes ménages, des salariés en mobilité professionnelle etc., ne représentait plus que 40 % des ventes.
- **La progression des prix est mesurée** (+ 2,5 % sur un an au niveau national) : la croissance soutenue de la demande n'alimente donc pas de bulle immobilière. Les promoteurs constatent une forte sensibilité des ménages à l'évolution des prix, qui contribue à la modérer.

Une croissance à relativiser

S'ils sont bons, les résultats de 2016 doivent être nuancés de deux points de vue :

- **Un effet de rattrapage** : la croissance de la demande en 2016 résulte pour partie du retard accumulé pendant les « années noires » 2013 et 2014, quand les réservations auprès des promoteurs atteignaient à peine 100 000 logements par an, et les mises en chantier plafonnaient à 340 000.
- **Un décalage qui subsiste par rapport aux besoins** : pour répondre à l'objectif de construction de 500 000 logements par an fixé par le gouvernement, tout en préservant un bon équilibre entre logement social, maisons individuelles et logements collectifs des promoteurs, les réservations auprès de ces derniers devraient probablement dépasser 200 000 logements par an, contre à peine 150 000 en 2016.

La nécessité de libérer l'offre

Les résultats 2016 montrent que la demande est là, et qu'elle est forte, mais que l'offre que les promoteurs peuvent développer pour y répondre reste trop contrainte : le stock de logements disponibles (dit « offre commerciale ») stagne, les délais d'écoulement sont passés de 14 à 9 mois entre 2014 et 2016.

« En même temps que le Gouvernement appuie sur l'accélérateur en soutenant la demande, il est capital qu'il desserre également les freins qui ralentissent la production de logements : les recours abusifs, les normes envahissantes, la rétention foncière », insiste Alexandra François Cuxac.

Les résultats 2016 montrent que l'appareil de production, que les entreprises du secteur se sont attachées à préserver malgré la crise, peut répondre à des besoins croissants, à condition de voir traité tout ce qui l'empêche de produire vite, bien et au meilleur prix.

Prendre les bonnes décisions politiques dès le 2^{ème} semestre 2017

Le futur gouvernement aura la chance de trouver un secteur du logement dans lequel une dynamique est indéniablement à l'œuvre. La FPI diffusera ses propositions détaillées aux candidats en mars mais elle peut d'ores et déjà annoncer qu'elle attendra d'abord d'eux l'entretien de cette dynamique, dont l'expérience des années 2012 et 2013 montre qu'elle peut être réduite à néant par des initiatives précipitées et fondées sur une méconnaissance des réalités de la demande, tant des ménages accédants que des ménages investisseurs.

Faire ce choix de la stabilité en continuant de soutenir la demande sera d'autant plus nécessaire que le secteur de la construction reste un puissant facteur de croissance et d'emploi, qui représente, au niveau national, presque 6 % de la valeur ajoutée et 6,3 % de l'emploi salarié.

Le secteur du logement permet de dégager chaque année plus de 60 Md€ de recettes fiscales non délocalisables. Soutenir le logement, c'est soutenir l'économie en même temps que répondre au premier besoin des ménages.

« Les résultats 2016 de l'observatoire FPI sont très bons, avec un net rebond de la demande qui tient notamment à des décisions bienvenues du gouvernement, mais ils permettent tout juste de commencer à rattraper le retard accumulé pendant les années noires de 2012 à 2014, ils restent en-deçà des besoins et révèlent un besoin aigu et urgent de libérer l'offre » souligne Alexandra François-Cuxac.

« En 2017, la nouvelle équipe aura les cartes en main, soit pour entretenir cette dynamique, soit pour la casser : la FPI sera au rendez-vous pour proposer les bons choix, nés de son expérience du terrain et de sa connaissance des besoins».

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (estimation)
	Quilés/ Méhaignerie		Dispositif Périssol			Loi Besson			Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Dufflot		Dispositif Pinel			
Total des réservations 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	102 538	124 000
Réservations à	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	54 345	65 720
Réservations 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	48 193	58 280
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%	53%

*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

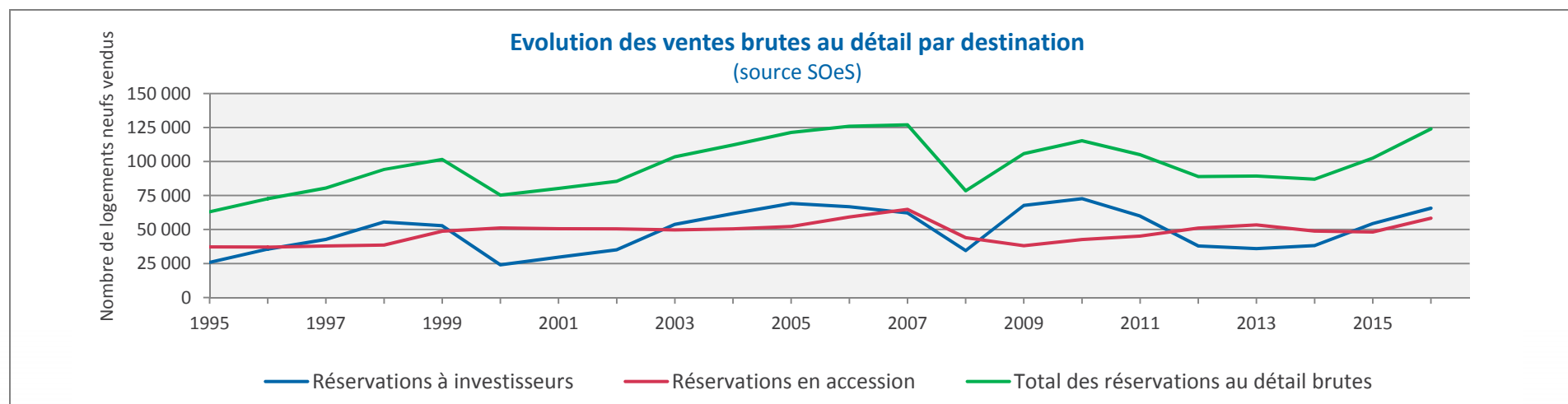


TABLEAU 2 : TOTAL DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS

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

	2015				2015	2016				2016	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2016 / T4 2015	2016 / 2015
Logements ordinaires au détail	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	25 591	33 578	25 577	31 935	116 681	+29,2%	+25,2%
Logements vendus en bloc	3 847	3 403	4 390	13 624	25 263	3 813	5 182	4 997	12 295	26 287	-9,8%	+4,1%
<i>Résidences services**</i>	<i>1 060</i>	<i>1 170</i>	<i>1 000</i>	<i>1 100</i>	4 330	<i>1 400</i>	<i>1 500</i>	<i>1 250</i>	<i>1 500</i>	5 650	+36,4%	+30,5%
Total des réservations de logements neufs	26 849	31 059	25 436	39 438	122 781	30 804	40 260	31 824	45 730	148 618	+16,0%	+21,0%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(14%)	(11%)	(17%)	(35%)	(21%)	(12%)	(13%)	(16%)	(27%)	(18%)		

* échantillon

- Au 4^{ème} trimestre 2016, les réservations totales de logements neufs enregistrent une nouvelle hausse de +16,0% par rapport au dernier trimestre 2015. Initiée fin 2014 avec la mise en place du dispositif Pinel, c'est le neuvième trimestre de hausse consécutive de cet indicateur.
- Sur l'ensemble de l'année, les réservations totales ont progressé de +21,0% par rapport à 2015. Cette hausse résulte de l'augmentation des réservations au détail (+25,2%) et des réservations de résidences services (+30,5%, sur un volume plus restreint) et d'une relative stabilité des ventes en bloc (+4,1%).

TABLEAU 3 : RÉSERVATIONS AU DÉTAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Réservations nettes au détail	2015				2015	2016				2016	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2016 / T4 2015	2016 / 2015
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des réservations au détail	10 858 (49%)	13 933 (53%)	10 899 (54%)	13 874 (56%)	49 564 (53%)	12 262 (48%)	17 643 (53%)	13 860 (54%)	17 560 (55%)	61 325 (53%)	+26,6%	+23,7%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des réservations au détail	11 084 (51%)	12 553 (47%)	9 147 (46%)	10 840 (44%)	43 624 (47%)	13 329 (52%)	15 935 (47%)	11 717 (46%)	14 375 (45%)	55 356 (47%)	+32,6%	+26,9%
Total des réservations nettes au détail	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	25 591	33 578	25 577	31 935	116 681	+29,2%	+25,2%
dont réservations au détail en TVA réduite Part dans les réservations en accession	1 447 (13%)	1 378 (11%)	1 200 (13%)	1 236 (11%)	5 261 (12%)	1 925 (14%)	1 954 (12%)	1 483 (13%)	1 341 (9%)	6 703 (12%)	+8,5%	+27,4%

Au 4^{ème} trimestre 2016, les réservations nettes au détail enregistrent une nouvelle hausse de +29,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015.

Par rapport à l'année 2015, l'augmentation des réservations nettes au détail est de +25,2% par rapport à 2016 avec 116 681 logements réservés. Cette hausse résulte :

- De la hausse des réservations à investisseurs (+23,5%) dont la demande ne cesse de progresser depuis le dernier trimestre 2014 (=entrée en vigueur du dispositif Pinel)
- la progression des réservations à propriétaires occupants (+26,9%), initiée par le renforcement du PTZ au 1^{er} janvier 2016.

Les réservations en TVA réduites, 6 703 réservations en 2016, représentent 12% des réservations au détail en accession.

TABLEAU 4 : MISES EN VENTE DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

	2015				2015	2016				2016	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2016 / T4 2015	2016 / 2015
Mises en vente	22 735	29 766	18 987	25 227	96 715	26 812	34 791	19 847	25 830	107 280	+2,4%	+10,9%
dont Collectif	21 187	27 782	17 743	23 668	90 380	24 699	32 614	18 854	24 104	100 271	+2%	+11%
dont Individuel groupé	1 548	1 984	1 244	1 559	6 335	2 113	2 177	993	1 726	7 009	+11%	+11%

- Avec 25 830 logements mis en vente, les mises en vente du 4^{ème} trimestre 2016 restent au niveau de celles du dernier trimestre 2015.
- Sur l'année 2016, la progression des mises en vente se limite à +10,9% par rapport à 2015, avec 107 280 logements lancés à la commercialisation.

TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES

(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale *	2015				2016				Variations T4 2016 / T4 2015
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Logements Collectifs	86 987	89 661	88 084	86 450	85 714	89 451	88 083	83 058	-3,9%
dont :									
en projet	40 583	42 234	39 551	38 682	39 133	43 893	42 456	38 861	+0%
en chantier	37 877	38 440	39 782	38 048	38 040	37 510	38 288	35 894	-6%
livrés	8 526	8 987	8 751	9 721	8 541	8 048	7 339	8 303	-15%
Individuel Groupé	6 936	7 018	6 628	6 390	6 378	6 205	6 027	5 542	-13,3%
Offre Commerciale* (Total)	93 923	96 679	94 712	92 840	92 092	95 656	94 110	88 600	-4,6%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	13,9	13,2	12,4	12,0	11,4	11,0	10,3	9,1	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale est en retrait en volume : de -4,6% en 12 mois, elle s'est même réduite de 5 510 logements au cours du dernier trimestre 2016. En termes de délai d'écoulement, l'offre commerciale recule encore (9,1 mois).
- L'offre commerciale de logements collectifs à fin 2016 est composée de :
 - o 47% de logements en projet,
 - o 43% de logements en cours de construction,
 - o 10% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2015				2015	2016				2016	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2016 / T4 2015	2016 / 2015
Province	3 652 €	3 632 €	3 642 €	3 617 €	3 634 €	3 649 €	3 675 €	3 738 €	3 733 €	3 700 €	+3,2%	+1,8%
Ile de France	4 616 €	4 745 €	4 845 €	4 755 €	4 736 €	4 633 €	4 827 €	5 081 €	4 862 €	4 838 €	+2,3%	+2,2%
France entière	3 947 €	3 958 €	3 971 €	3 944 €	3 955 €	3 974 €	4 042 €	4 121 €	4 085 €	4 055 €	+3,6%	+2,5%

- Le prix de vente moyen en 2016 au niveau national progresse de +2,5% par rapport à 2015, témoignant de la tension apparaissant sur l'offre de logements.
- Mais cette évolution masque de fortes disparités locales (cf. Annexe 3).

ANNEXES

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

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

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

Annexe 4 : Evolution des réservations nettes au détail (propriétaires occupants et 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 2015					T4 2016				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	119 420 €	159 021 €	223 408 €	315 298 €	459 893 €	125 433 €	165 045 €	227 678 €	319 899 €	516 249 €
Ile-de-France	173 726 €	212 160 €	284 517 €	390 381 €	590 192 €	179 418 €	210 457 €	286 248 €	405 376 €	611 130 €
France entière	139 510 €	172 511 €	241 417 €	347 783 €	522 496 €	145 019 €	177 026 €	247 173 €	360 926 €	569 414 €

ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

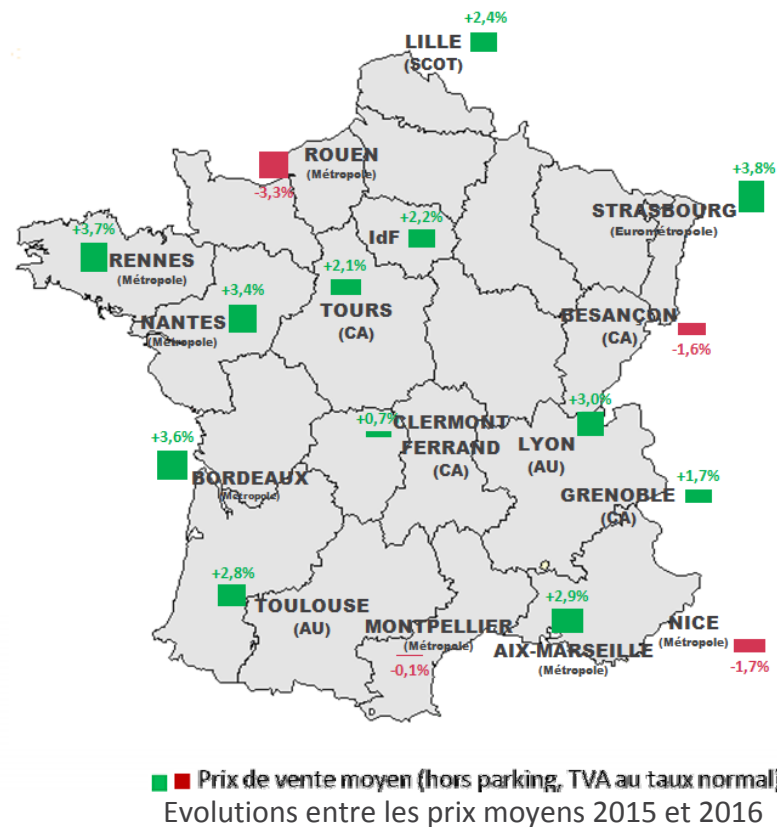
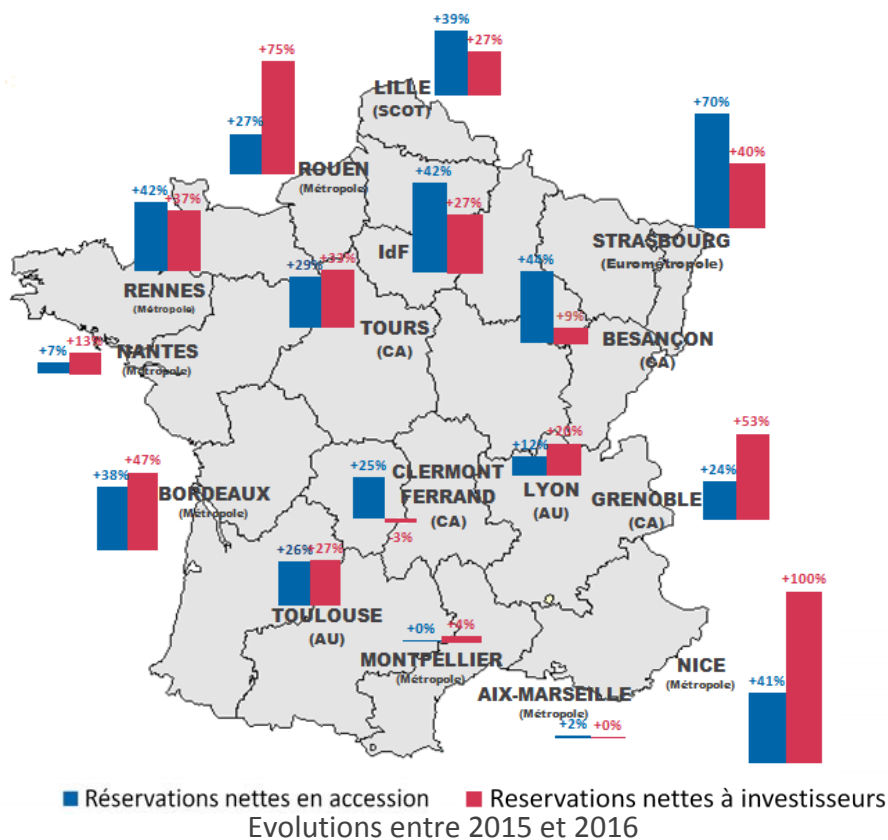
Surface habitable	T4 2015					T4 2016				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	28,9 m ²	42,8 m ²	63,7 m ²	86,2 m ²	112,3 m ²	28,8 m ²	42,9 m ²	63,5 m ²	85,9 m ²	116,2 m ²
Ile-de-France	30,5 m ²	43,6 m ²	62,8 m ²	82,2 m ²	106,4 m ²	30,6 m ²	43,7 m ²	62,6 m ²	82,2 m ²	102,7 m ²
France entière	29,5 m ²	43,0 m ²	63,5 m ²	84,5 m ²	109,5 m ²	29,5 m ²	43,1 m ²	63,2 m ²	84,2 m ²	109,4 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 2015	T4 2016	T4 2016 / T4 2015	2015	2016	2016 / 2015
CA du Havre	2 986 €	3 674 €	+23,0%	2 998 €	3 343 €	+11,5%
Eurométropole de Strasbourg	3 390 €	3 512 €	+3,6%	3 360 €	3 487 €	+3,8%
Rennes Métropole	3 282 €	3 476 €	+5,9%	3 378 €	3 504 €	+3,7%
Bordeaux Métropole	3 556 €	3 735 €	+5,0%	3 528 €	3 655 €	+3,6%
Nantes Métropole	3 656 €	3 677 €	+0,6%	3 560 €	3 681 €	+3,4%
AU de Lyon	3 897 €	4 162 €	+6,8%	3 899 €	4 015 €	+3,0%
Métropole Aix-Marseille	3 773 €	4 011 €	+6,3%	3 813 €	3 923 €	+2,9%
AU de Toulouse	3 344 €	3 508 €	+4,9%	3 368 €	3 461 €	+2,8%
Ile-de-France	4 755 €	4 862 €	+2,3%	4 736 €	4 838 €	+2,2%
CA de Tours	3 038 €	3 265 €	+7,5%	3 118 €	3 184 €	+2,1%
Grenoble Métropole	4 211 €	4 279 €	+1,6%	4 162 €	4 220 €	+1,4%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 978 €	3 077 €	+3,3%	2 979 €	3 016 €	+1,2%
CU d'Angers-Loire Métropole	2 994 €	3 142 €	+4,9%	3 041 €	3 065 €	+0,8%
CA de Clermont-Ferrand	3 029 €	3 027 €	-0,1%	3 064 €	3 085 €	+0,7%
SCOT de Lille	3 201 €	3 171 €	-0,9%	3 223 €	3 229 €	+0,2%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 808 €	3 718 €	-2,4%	3 772 €	3 768 €	-0,1%
CA de La Rochelle	3 857 €	3 853 €	-0,1%	3 893 €	3 886 €	-0,2%
CA de Caen	3 146 €	2 934 €	-6,7%	2 944 €	2 939 €	-0,2%
CA de St Malo	3 286 €	3 308 €	+0,7%	3 311 €	3 289 €	-0,7%
CA de Besançon	2 956 €	3 002 €	+1,6%	3 022 €	2 975 €	-1,6%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 199 €	5 368 €	+3,3%	5 225 €	5 138 €	-1,7%
CA de Dijon	2 953 €	2 880 €	-2,5%	3 007 €	2 951 €	-1,9%
Métropole Rouen Normandie	2 965 €	3 065 €	+3,4%	3 092 €	2 989 €	-3,3%

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



ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE 2015 ET 2016

(hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
Eurométropole Strasbourg (+52%)	Normandie (+64%)	Eurométropole Strasbourg (+70%)	Auvergne (+65%)	Midi-Pyrénées (+51%)	Côte d'Azur (+14%)	AU de Lyon (+6,8%)
Normandie (+46%)	Côte d'Azur (+51%)	Aquitaine (+57%)	Côte d'Azur (+55%)	Côte d'Azur (+36%)	Midi-Pyrénées (+7%)	Bretagne (+6,2%)
Aquitaine (+40%)	Alpes-2 Savoies (+48%)	Ile-de-France (+42%)	Alpes-2 Savoies (+28%)	Eurométropole Strasbourg (+33%)	Bretagne (-4%)	Normandie (+5,3%)
Ile-de-France (+36%)	Eurométropole Strasbourg (+40%)	SCOT de Lille (+39%)	Normandie (+19%)	Bretagne (+30%)	Auvergne (+7%)	Midi-Pyrénées (+4,9%)
Alpes-2 Savoies (+34%)	Bretagne (+34%)	Centre (+33%)	Languedoc-Roussillon (+17%)	Pays de la Loire (+22%)	Pays de la Loire (-1%)	Provence (+4,7%)
SCOT de Lille (+31%)	Aquitaine (+31%)	Midi-Pyrénées (+29%)	Ile-de-France (+9%)	SCOT de Lille (+20%)	Ile-de-France (-8%)	Centre (+3,8%)
Centre-Val de Loire (+30%)	Centre (+28%)	Alpes-2 Savoies (+27%)	AU de Lyon (+4%)	AU de Lyon (+20%)	Provence (+4%)	Pays de la Loire (+3,7%)
Midi-Pyrénées (+27%)	Ile-de-France (+27%)	Pays de la Loire (+25%)	SCOT de Lille (+2%)	Ile-de-France (+13%)	Languedoc-Roussillon (+11%)	Eurométropole Strasbourg (+3,6%)
Côte d'Azur (+24%)	SCOT de Lille (+27%)	Auvergne (+25%)	Aquitaine (+1%)	Aquitaine (+10%)	Alpes-2 Savoies (+3%)	SCOT de Lille (+3,0%)
Bretagne (+21%)	Midi-Pyrénées (+26%)	Normandie (+19%)	Midi-Pyrénées (-4%)	Alpes-2 Savoies (+4%)	Centre (-10%)	Aquitaine (+2,5%)
Pays de la Loire (+19%)	AU de Lyon (+20%)	Languedoc-Roussillon (+16%)	Eurométropole Strasbourg (-6%)	Normandie (+3%)	AU de Lyon (-8%)	Ile-de-France (+2,3%)
AU de Lyon (+16%)	Pays de la Loire (+16%)	AU de Lyon (+12%)	Pays de la Loire (-24%)	Centre (+0%)	SCOT de Lille (-9%)	Côte d'Azur (+0,5%)
Languedoc-Roussillon (+8%)	Provence (+6%)	Côte d'Azur (+11%)	Centre (-28%)	Auvergne (-3%)	Eurométropole Strasbourg (-16%)	Alpes-2 Savoies (+0,3%)
Auvergne (+8%)	Languedoc-Roussillon (+3%)	Bretagne (+8%)	Provence (-37%)	Languedoc-Roussillon (-4%)	Normandie (-15%)	Auvergne (-0,1%)
Provence (+5%)	Auvergne (-3%)	Provence (+4%)	Bretagne (-53%)	Provence (-12%)	Aquitaine (-12%)	Languedoc-Roussillon (-0,9%)

 Stabilité de l'indicateur

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DANS LES RÉGIONS

ILE-DE-FRANCE

- L'année 2016 se conclue sur une nouvelle hausse des **réservations de logements neufs** : 8 023 lots réservés au cours du 4^{ème} trimestre (collectif ordinaire + individuel groupé), soit une augmentation de 40% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année écoulée, les réservations ont progressé de 36% pour atteindre 29 761 unités. Cette augmentation tient à trois facteurs principaux :
 - taux des crédits immobiliers historiquement bas,
 - amélioration du dispositif PTZ au 1^{er} janvier 2016 qui a favorisé un regain de la demande des propriétaires occupants - 60% des réservations au détail, proche de la moyenne décennale (61% de 2006 à 2015) - ,
 - Renforcement de l'intérêt porté par les ménages investisseurs pour le dispositif « Pinel » mis en place fin 2014.
- Avec 6 912 lancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2016, l'année se conclue par une hausse de 17% **des mises en vente** (collectif ordinaire + individuel groupé) par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, le volume des mises en commercialisation - 28 344 unités lancées - est en hausse de 13% d'une année à l'autre.
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2015, **l'offre commerciale** de fin de période (collectif ordinaire + individuel groupé) se réduit sensiblement : 21 084 logements sont disponibles à fin 2016, soit - 5% en 12 mois. Cette offre représente 8,5 mois de commercialisation, contre 12,2 mois à fin 2015.
- **Le prix de vente moyen** francilien (collectif ordinaire) s'établit à 4 862 €/m² (habitable-hors parking) au 4^{ème} trimestre 2016. Hors Paris, il ressort à 4 686 €/m². Sur l'ensemble de l'année, l'observatoire enregistre une hausse contenue de +2% par rapport au prix moyen de 2015.
- En 2016, on comptabilise 10 100 **ventes en bloc** en Ile-de-France contre 9 300 en 2015, soit une hausse de +9%.

NORMANDIE¹

- Avec 686 réservations au dernier trimestre 2016, **les réservations nettes au détail** enregistrent une nouvelle augmentation de +16% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +46% par rapport à 2015 (+57% sur Rouen Métropole, +34% sur la CA de Caen et +67% sur la CA du Havre).
 - **Les réservations à investisseurs** (492 réservations) terminent l'année sur une nouvelle hausse de +36% au 4^{ème} trimestre 2016 par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, leur volume a augmenté de +64% par rapport à 2015 (+75% sur Rouen Métropole, +34% sur la CA de Caen et +171% sur la CA du Havre). Leur part dans les réservations au détail progresse, passant de 60% à 67% entre 2015 et 2016.
 - Après 4 trimestres de hausse, **les réservations en accession** (194 réservations) enregistrent une baisse de -15% au 4^{ème} trimestre 2016 par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Toutefois, sur l'année 2016 leur volume a progressé de +19% par rapport à 2015 (+27% sur Rouen Métropole, +34% sur la CA de Caen et +10% sur la CA du Havre), sous l'effet du renforcement du PTZ en début d'année et du faible niveau des taux de crédit.
- **Les mises en vente** restent dans les niveaux de 2015 : 619 logements ont été mis sur le marché au dernier trimestre 2016 (+1% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015) et 2 662 sur l'ensemble de l'année (soit +3% par rapport à 2015). soit un recul de -54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. La dynamique du marché est assez hétérogène puisque les mises en vente ont progressé de +145% sur la CA du Havre et +8% sur Rouen Métropole entre 2015 et 2016, et qu'elles se sont réduites de -14% sur la CA de Caen dans le même temps.
- En raison de l'accroissement des réservations et de la faible évolution du rythme des mises en vente, **l'offre commerciale** se réduit : -16% par rapport à la fin d'année 2015, avec 2 099 logements disponibles à fin 2016 (dont 37% sur Rouen Métropole, 32% sur la CA de Caen et 16% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 9,9 mois de commercialisation (17,3 mois à fin 2015).
- Après 4 trimestres de baisse, l'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) s'inverse au dernier trimestre 2016 avec une hausse +5,3% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 sur l'ensemble de la région pour s'établir à 3 285 €/m².
Sur l'ensemble de l'année, le prix de vente moyen est stable par rapport à 2015 (-0,4%) à 3 160 €/m² (-3,3% sur Rouen Métropole à 2 989 €/m², -0,2% sur la CA de Caen à 2 939 €/m² et +12,0% sur la CA du Havre à 3 343 €/m² par rapport à 2015).

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

HAUTS-DE-FRANCE - NORD-PAS-DE-CALAIS²

- **Les réservations nettes** du 4^{ème} trimestre 2016 (648 unités) sont en augmentation de +31% par rapport à celles du dernier trimestre 2015. Avec 2 640 réservations au détail sur 2016, elles ont progressé de +31% par rapport à 2015.
 - Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** (480 unités) progressent de +38% par rapport au niveau du dernier trimestre 2015. En 2016, elles ont augmenté de +27% par rapport à l'année précédente et représentent 68% des réservations au détail annuelles (70% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** augmentent également : +16% au 4^{ème} trimestre 2016 (avec 168 réservations) et +39% sur l'année par rapport à 2015 avec 838 réservations à propriétaires occupants en 2016.
- Avec 571 logements **mis en vente** au dernier trimestre 2016, l'offre nouvelle enregistre un nouveau recul de -21% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, le nombre de mises en vente (2 452 unités) progresse néanmoins de +20% par rapport à 2015.
- **L'offre commerciale**, constituée de 2 120 logements disponibles à fin 2016, est en recul de -11% par rapport à 2015. Le taux d'écoulement continue de se réduire à 9,6 mois de commercialisation en moyenne (14,8 mois à fin décembre 2015) en raison d'une activité commerciale supérieure à la progression de l'offre nouvelle.
- **Le prix de vente** est orienté à la hausse : il a progressé de +3,0% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015, s'établissant à 3 314 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au dernier trimestre 2016. Sur l'ensemble de l'année 2016, le prix moyen (3 306€/m²) est en augmentation de +2,4% par rapport à 2015.

² SCOT de Lille

AUVERGNE-RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON

- Au dernier trimestre 2016, le **nombre de réservations de logements** (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) s'élève à 2 115 logements, soit une hausse de +30% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, les réservations (7 372 unités, dont 98% en collectifs) ont progressé de +14% par rapport à 2015. Le bilan 2016 pour les réservations est donc positif, portée par une réelle embellie du marché.
 - Les acquéreurs occupants représentent 2 710 réservations soit 36 % des réservations faites en 2016. Les réservations à TVA réduite ont représenté 35 % de ce marché. Le PLAN 3A a également contribué aux réservations aux acquéreurs occupants.
 - L'année 2016 a confirmé le retour des investisseurs privés dans les bureaux de vente. Ils représentent 44 % des réservations. Ce chiffre s'explique par le dispositif d'investissement locatif Pinel et le passage en zone A de Lyon et Villeurbanne. Le marché lyonnais est un marché sain avec une demande présente au niveau des utilisateurs et des investisseurs privés
 - Les ventes en bloc représentent 1 405 logements, soit 20 % des contrats faits au cours de l'année 2016.
- Au 4ème trimestre 2016, 1 150 logements ont été **mis en vente** sur l'aire urbaine de Lyon, soit un niveau comparable (-3%) à celui du dernier trimestre 2015. En 2016, les mises en vente (5 630 unités) enregistrent une progression de +20% par rapport à 2015 mais, malgré cette progression, le renouvellement de l'offre est insuffisant au regard de la demande.
- Amorcée en 2015, le recul de **l'offre disponible** se confirme en 2016 : avec 4 720 logements disponibles à fin 2016, la baisse est de -9 % par rapport à fin 2015. L'offre disponible est inférieure à 8 mois de commercialisation. Or, pour qu'un marché soit équilibré, l'offre disponible doit être équivalente à au moins 12 mois de commercialisation.
- Le marché lyonnais se tend et l'augmentation **des prix** commence à se ressentir depuis le dernier trimestre 2016 avec un prix moyen trimestriel sur l'aire urbaine de Lyon de 4 162 €/m². Sur l'année 2016, le prix moyen annuel est en hausse de +3,0 % par rapport à 2015 à 4 015 €/m². Les difficultés rencontrées pour sortir des opérations de promotion immobilière ont pour conséquence une surenchère sur les prix du foncier, qui commence à se répercuter sur le prix de vente des logements.

AUVERGNE-RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES

- Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations nettes au détail** (1 233 unités) sont en progression de +36% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, 4 487 logements neufs ont été réservés par des particuliers, soit une augmentation de +34% par rapport à 2015.
 - Sur l'année, les réservations à propriétaires occupants (2 772 unités) ont progressé de +27% par rapport à 2015 et celles à investisseurs (1 715 unités) de +48%. Comme en 2015, **les réservations à propriétaires occupants** ont représenté près des deux tiers des réservations de l'année 2016.
- Le nombre de **mises en vente** au dernier trimestre 2016 (728ancements commerciaux) est en retrait de -41% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'année 2016, les mises en vente sont globalement stable par rapport à 2015 (4 178ancements en 2016, soit +4%).
- **L'offre commerciale** (4 450 logements disponibles à fin décembre 2016), en raison d'un rythme de mises en vente insuffisant par rapport aux réservations, est en recul de -8% par rapport à 2015. 55% de l'offre de logements collectifs est en cours de construction ou livrée et 45% est en projet.
- Sur l'ensemble de l'année 2016, le prix moyen annuel enregistre une hausse contenue de +1,7% (3 983 €/m² shab, hors parking).

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

AUVERGNE-RHONE-ALPES - AUVERGNE³

Au 4^e trimestre 2016, le rythme des réservations de logements au détail sur le périmètre de l'OEIL Auvergne (CA Clermont-Communauté) s'est légèrement infléchi, avec 136 réservations contre une moyenne de 146 sur les quatre trimestres précédents. En cumulé sur l'année 2016, le nombre de réservations est en hausse de près de 8% et atteint son plus haut niveau depuis 2010. Cette hausse provient des réservations à occupants (+25%), les réservations à investisseurs étant en léger repli (-3%). Si l'on tient compte des réservations de résidences gérées et des ventes en bloc, l'activité de la promotion de logements dépasse les 900 logements soit une hausse de +12% (908 en 2016 Vs 811 en 2015). Le marché de l'agglomération confirme ainsi sa bonne dynamique, et il serait sans doute en mesure d'absorber un volume de réservations plus élevé si l'offre disponible était plus importante, puisqu'à fin 2016, le niveau du stock représente seulement 11 mois de ventes.

- **Le nombre de réservations nettes au détail** s'élève à 136 au 4^{ème} trimestre, et à 571 sur l'année 2016, soit une hausse de +8% par rapport à 2015.
 - **Les réservations à investisseurs** du 4^{ème} trimestre (77 unités) sont en baisse de -23% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 et représentent 57% des réservations. Sur l'année 2016, on compte 308 réservations à investisseurs, contre 319 en 2015, soit une diminution de -3%.
 - **Les réservations à occupants** en revanche sont à un niveau supérieur à celui du 4^e trimestre 2015 (59 Vs 49). En cumul sur l'année 2016, le nombre de réservations à occupants s'établit à 263 lots, soit une hausse de 25% par rapport à 2015 (211 lots). La proportion occupants / investisseurs se rééquilibre (46%/54% en 2016 contre 40%/60% en 2015)
- **Les mises en vente** (134 au 4^{ème} trimestre 2016) sont en baisse de -22% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En cumul sur l'année, leur nombre est légèrement inférieur (-3%) à 2015 (662 Vs 683).
- **L'offre disponible** (545 lots à fin 2016) est stable par rapport à 2015. Le stock représente 11,5 mois de commercialisation (au rythme moyen des 12 derniers mois). Le stock physique représente seulement 6% de l'offre disponible.
- **Le prix de vente moyen** s'établit à 3 027 €/m² (hors stationnement) au 4^e trimestre 2016, avec un écart entre la ville de Clermont-Ferrand (3 100 €/m²) et la périphérie (2 800 €/m²).

³ CA de Clermont-Ferrand, Riom et Issoire

PAYS DE LA LOIRE⁴

- **Les réservations de logements neufs au détail** du 4^{ème} trimestre 2016 (1 959 unités) sont en augmentation de +27% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'année 2016, leur volume (7 109 unités) a progressé de +19% par rapport à 2015 (+13% sur Nantes Métropole, qui concentre 62% des réservations trimestrielles, +20% sur la CU d'Angers et +58% sur la CU du Mans).
 - Avec 1 328 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** progressent de +26% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, avec 4 455 réservations, leur volume a augmenté de +16% par rapport à 2015 et représentent 63% des réservations au détail annuelles (65% en 2015).
 - **Les réservations à occupants** (631 unités au 4^{ème} trimestre 2016) enregistrent une nouvelle hausse de +30% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Initiée par le renforcement du PTZ en début d'année, leur volume a augmenté de +25% par rapport à 2015 avec 2 654 réservations à propriétaires occupants en 2016.
- Au 4^{ème} trimestre 2016, **les mises en vente** (1 620 lancements commerciaux) sont stables (+4%) par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'année 2016, leur volume (7 269 lancements) aura toutefois augmenté de +22% par rapport à 2015 (+15% sur Nantes Métropole, +29% sur la CU d'Angers et +183% sur la CU du Mans).
- **L'offre commerciale** est stable (-4% en 12 mois) : elle est constituée de 5 344 logements neufs disponibles à fin 2016 (dont 52% sur Nantes Métropole, 12% sur la CU d'Angers et 4% sur la CU du Mans). Cette offre commerciale représente 9,0 mois de commercialisation, contre 11,2 mois à fin 2015.
- Au dernier trimestre 2016, **le prix de vente moyen** sur la région (3 604 €/m² habitable, hors parking) est orienté à la hausse : +3,7% par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année 2016, le prix moyen annuel (3 574 €/m² habitable, hors parking) a augmenté de +4,1% par rapport au prix moyen de 2015 (+3,4% sur Nantes Métropole, +0,8% sur la CU d'Angers et +7,8% sur la CU du Mans par rapport au prix moyen de 2015).

⁴ Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Vendée, Sarthe, Mayenne

OCCITANIE - MIDI-PYRENEES⁵

- **Les réservations nettes au détail**, avec 2 146 logements réservés au 4^{ème} trimestre 2016, enregistrent une nouvelle augmentation de +43% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +27% par rapport à 2015.
 - Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** (1 657 unités) sont en hausse de +42% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, leur volume (5 482 unités) a progressé de +26% par rapport à 2015 et elles ont représenté 76% des réservations au détail en 2016 (75% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** progressent : +46% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 avec 489 réservations conclues sur les 3 derniers mois de 2016. Par rapport à 2015, et sous l'effet du renforcement du PTZ en début d'année et du contexte de taux bas, elles sont en hausse de +29% en 2016 (1 790 réservations).
- En 2016, **les ventes en bloc** (1 072 réservations à des bailleurs) sont stables (+4%) par rapport à 2015.
- **Les mises en vente**, en hausse depuis le début de l'année, enregistrent une nouvelle augmentation de +59% au dernier trimestre 2016 (avec 1 984 lancements commerciaux). Sur l'ensemble de l'année, leur volume a progressé de +51% par rapport à 2015 avec un total de 8 249 nouveaux logements mis sur le marché.
- **L'offre commerciale**, constituée de 4 896 logements disponibles à la vente à fin 2016, est en légère augmentation en volume de +11% par rapport à la fin d'année 2015. Cette offre commerciale représente 8,1 mois de commercialisation, traduisant un marché qui se tend en raison d'une offre nouvelle de logements encore insuffisantes par rapport à la demande du marché. 52% de cette offre n'est pas encore mise en chantier, 42% est en cours de construction et 6% est disponible « clés en main ».
- **Le prix de vente moyen trimestriel** est légèrement orienté à la hausse : +4,9% par rapport au prix moyen du 4^{ème} trimestre 2015, à 3 508 €/m² (habitable, hors parking). Sur l'année, le prix moyen enregistre une hausse contenue de +2,8% pour s'établir à 3 461 €/m² en moyenne en 2016 sur l'aire urbaine de Toulouse.

⁵ Aire urbaine de Toulouse

OCCITANIE - LANGUEDOC-ROUSSILLON⁶

- Avec 1 585 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations nettes** sont en hausse de +12% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (5 716 réservations) est légèrement supérieur (+8%) au niveau 2015 (+4% sur la Métropole de Montpellier, qui concentre 62% des réservations annuelles).
 - Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** (1 020 unités) se maintiennent (+4%) au niveau du 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, leur volume est proche (+3%) de celui de 2015 (+0% sur la Métropole de Montpellier) et représentent 60% des réservations du secteur marchand.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une nouvelle augmentation : avec 565 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, elles progressent de +29% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur 2016, et suite au renforcement du PTZ au 1^{er} janvier, elles sont en progression de +16% (2 259 réservations) par rapport à 2015.
- **Les ventes en bloc** sont en hausse de +16% par rapport à 2015 avec 1 618 ventes à des bailleurs enregistrées en 2016.
- Le dernier trimestre 2016 est marqué par un ralentissement **des mises en vente** : avec 948 lançements commerciaux, elles sont en retrait de -42% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, leur nombre (5 898 mises en vente en 2016) reste toutefois proche du niveau de 2015, sans pour autant l'atteindre (-4%, et -6% sur la CA de Montpellier).
- **L'offre commerciale** diminue légèrement depuis 12 mois : -7%, avec 4 306 logements disponibles sur la région à fin 2016 (dont 59% sur la CA de Montpellier, 7% sur la CU de Perpignan et 4% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 9,0 mois de commercialisation, contre 10,4 mois à fin 2015.
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2015, **le prix de vente moyen trimestriel** sur la région est légèrement orienté à la baisse (-0,9%) s'établissant à 3 525 €/m² (habitable, hors parking) en moyenne au 4^{ème} trimestre 2016. Sur l'année, le prix moyen est de 3 5431 €/m², soit proche du prix de 2015 (+0,4%). Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée entre les prix moyen de 2015 et de 2016 : -0,1% sur la CA de Montpellier (à 3 768 €/m² en moyenne pour 2016), +7,5% sur la CU de Perpignan (à 3 141 €/m²) et +4,5% sur la CA de Nîmes (à 3 205 €/m²).

⁶ Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée

PACA - TERRITOIRE DE PROVENCE⁷

- Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations au détail** (2 183 unités) sont au niveau (-1%) du 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont légèrement augmenté par rapport à 2015 (+5%, avec 8 499 réservations en 2016).
 - **Les réservations à investisseurs** restent à des niveaux proches de ceux enregistrés en 2015 : 928 réservations au dernier trimestre 2016 (-6% par rapport au dernier trimestre 2015) et 3 602 unités sur l'ensemble de l'année (+6% par rapport à 2015). Elles représentent 42% des réservations au détail de 2016 (42% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont stables également avec 1 255 réservations au 4^{ème} trimestre 2016 (+4% par rapport au dernier trimestre 2015) et 4 897 réservations sur l'ensemble de l'année 2016 (+4% par rapport à 2015).
- Avec 924 réservations à des bailleurs en 2016, **les ventes en bloc** sont en retrait de -16% par rapport à 2015.
- L'année se conclue sur une diminution de l'offre nouvelle (de -41% avec 1 632ancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2016) par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'année 2016, le nombre deancements commerciaux (8 327 unités) est léger recul de -12% par rapport à 2015.
- **L'offre commerciale** est en léger recul avec 6 822 logements disponibles à 2016, soit une baisse de +-6% en 12 mois. Pour 26% de cette offre, la construction n'a pas commencé et 10% est disponible « clés en main ».
- **Le prix moyen** des logements collectifs réservés progresse depuis le début de l'année, il s'établit à 4 112€/m² (habitable, hors parking, en TVA 20%), soit une hausse de +4,7 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Pour 2016, le prix moyen annuel d'un logement neuf a progressé de +2,3% (à 4 052€/m²) par rapport au prix moyen de 2015.

⁷ Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaines des Alpes et Var

PACA - COTE D'AZUR

- Le marché de la Côte d'Azur a connu un 4^{ème} trimestre en ligne avec les trimestres précédents avec une nouvelle hausse des réservations au détail de +33% au dernier trimestre. Sur l'année 2016, 2 402 réservations ont été enregistrées, soit +24% par rapport à 2015.
 - **Les réservations à investisseurs** progressent encore avec 300 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, soit une hausse de +83% par rapport au dernier trimestre 2015. En 2016 l'année, elles ont progressé de +51% par rapport à 2015 et représentent 40% des réservations au détail annuelles (33% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants**, avec 267 unités sur le 4^{ème} trimestre 2016, restent au niveau (+2%) du niveau du 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'année, leur volume a toutefois progressé de +11% par rapport à 2015.
- Les ventes en bloc sont en hausse de +55% par rapport à 2015 avec 1 020 ventes à des bailleurs enregistrées en 2016.
- **Les mises en vente**, avec 632 lancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2016, sont nette hausse notable de +60% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Par rapport à 2015, leur volume a progressé de +36% en 2016 (avec 2 956 logements mis en vente).
- **L'offre commerciale** progresse avec 2 596 logements disponibles à 2016, soit +16% par rapport à fin 2015, mais le délai d'écoulement est relativement faible (9 mois).
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre de l'OIH est stable : +0,5% par rapport au prix moyen de 2015 à 5 226 €/m² (habitable, hors parking pour 2016).

Le volume des mises en vente et le prix moyen des réservations seront deux indicateurs à suivre sur le 1^{er} semestre 2017.

NOUVELLE AQUITAINE⁸

- Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations au détail** (2 646 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +46% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +40% par rapport à 2015 avec 9 589 réservations en 2016. Sur Bordeaux-Métropole (qui concentre 58% des réservations annuelles), les réservations ont progressé de +47% par rapport à 2015. Elles ont également progressé de +34% dans le Sud-Aquitaine (20% des réservations) et de +34% sur la CA de la Rochelle (8% des réservations) sur la même période.
 - Au 4^{ème} trimestre 2016, 1 621 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une nouvelle hausse de +29% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. En 2016, elles ont progressé de +31% par rapport à de 2015 (+38% Bordeaux-Métropole, +15% dans le Sud-Aquitaine et +23% sur la CA de la Rochelle) et ont représenté 64% des réservations au détail de 2016.
 - **Les réservations à propriétaires occupants**, avec 1 025 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, sont en nette hausse de +84% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'année 2016, la progression est de +57% par rapport à 2015 (+72% Bordeaux-Métropole, +59% dans le Sud-Aquitaine et +62% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc**, avec 1 943 réservations à des bailleurs en 2016, restent dans le niveau de 2015 (+1%).
- **Les mises en vente**, en progression sur le 1^{er} semestre, reculent encore légèrement ce trimestre : 1 928 nouveaux logements ont été lancés sur le marché au dernier trimestre 2016, soit une baisse de -8% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur 2016, elles enregistrent toutefois une légère augmentation de +10% par rapport à 2015 (+23% sur Bordeaux-Métropole, -1% dans le Sud-Aquitaine et -32% sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale de logements** est en recul : 4 587 logements sont disponibles à 2016 (dont 50% sur la CUB, 25% dans le Sud-Aquitaine et 10% sur la CA de la Rochelle), soit une baisse de -21% en 12 mois. Cette offre représente 5,7 mois de ventes, traduisant une tension sur le marché aquitain.
- **Le prix moyen** trimestriel est orienté à la hausse : +2,5% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 pour s'établir à 3 758 €/m² sur la région. Sur 2016, le prix moyen annuel (3 723€/m²) est en hausse de +2,2% par rapport à 2015. En particulier, il augmente de +3,6% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 3 655 €/m² (habitable, hors parking), de +1,4% dans le Sud-Aquitaine (à 3 810 €/m²) et de -0,2% sur la CA de La Rochelle (à 3 886 €/m²) sur la même période.

⁸ Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, secteur Bayonne-Anglet-Biarritz et CA de La Rochelle

BRETAGNE⁹

- **Les réservations du secteur marchand**, avec 1 553 réservations au détail au 4^{ème} trimestre 2016, sont en hausse de +28% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 sur la région. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +21% par rapport à 2015 (+37% sur Rennes Métropole).
 - Avec 943 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** progressent encore de +43% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Comme en 2015, elles auront continué de dynamiser le marché en 2016 avec 3 048 réservations à investisseurs au cours de l'année, soit une augmentation de +34% par rapport à 2015 (+42% sur Rennes Métropole). Elles représentent 58% des réservations au détail annuelles (52% en 2015).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (610 unités) sont en légère augmentation de +10% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'année 2016, elles dépassent juste (+8 % avec 2 251 réservations) le niveau de 2015 malgré le renforcement du PTZ au 1^{er} janvier (+28% sur Rennes Métropole).
 - Avec seulement 250 réservations à bailleurs au cours de l'année 2016, **les ventes en bloc** reculent de -53% par rapport à 2015 (pourtant déjà faible).

- **Les mises en vente** (1 595 unités au 4^{ème} trimestre 2016) sont en augmentation de +38% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +30% par rapport à 2015 (+89% sur Rennes Métropole).

- **L'offre commerciale** est stable en volume : +0% en 12 mois avec 4 571 logements disponibles à fin 2016 (Rennes Métropole concentre 56% de cette offre commerciale, 8% à Lorient, 8% à Vannes, 6% à St Malo et 6% à Brest). Cette offre représente 10,4 mois de commercialisation.

- Sur le 4^{ème} trimestre 2016, **le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) en Bretagne est en augmentation de +6,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 et s'établit à 3 387 €/m², avec toutefois des disparités locales. Le prix de vente moyen en 2016 s'établit à 3 356€/m², soit un prix en hausse de +3,8% par rapport au prix moyen de 2015 (+3,7% à Rennes Métropole à 3 504 €/m² pour 2016, -1,2% à Lorient à 3 196 €/m², +8,6% à Vannes à 3 238 €/m², -0,7% à Saint-Malo à 3 289 €/m² et +1,7% à Brest à 2 915 €/m²).

⁹ Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

CENTRE-VAL DE LOIRE¹⁰

- Au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations nettes** (519 unités) se maintiennent (+1%) au niveau du 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (2 185 réservations) a progressé de +30% par rapport 2015 (+33% sur la CA de Tours, +24% sur la CA d'Orléans et +22% sur la CA de Chartres).
 - **Les réservations à investisseurs** du 4^{ème} trimestre 2016 (355 unités) restent au niveau (-4%) du dernier trimestre 2015. Sur 2016, elles sont en toutefois en augmentation de +28% par rapport à 2015 (+29% sur la CA de Tours, +18% sur la CA d'Orléans et +31% sur la CA de Chartres) et auront représenté 65% des réservations au détail de l'année (66% en 2015).
 - **Les réservations à occupants** continuent de progresser : 164 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, soit une légère hausse de +12% par rapport au dernier trimestre 2015. Par rapport à 2015, elles ont progressé de +33% en 2016 (+44% sur la CA de Tours, +33% sur la CA d'Orléans et +9% sur la CA de Chartres) sous l'effet du renforcement du PTZ au 1^{er} janvier et des conditions de financement favorables.
 - Avec seulement 169 réservations à bailleurs en 2016, **les ventes en bloc** reculent encore de -28% par rapport au déjà faible niveau de 2015.
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2015, **les mises en vente** sont globalement stables (+7%) avec 464ancements commerciaux au 4^{ème} trimestre 2016. En 2016, elles restent au niveau (+0%, avec 2 150ancements commerciaux) de celles de 2015 (+18% sur la CA de Tours, -2% sur la CA d'Orléans et -43% sur la CA de Chartres).
- **L'offre commerciale** diminue (-8% en 12 mois) avec 1 879 logements disponibles à fin 2016 (dont 42% sur la CA de Tours, 41% sur la CA d'Orléans et 12% sur la CA de Chartres). Cette offre disponible représente désormais 10,3 mois de commercialisation, contre 14,6 mois à fin 2015.
- Au 4^{ème} trimestre 2016, **le prix de vente moyen** sur l'aire OCELOR (3 140 €/m² habitable, hors parking) est en augmentation de +3,8% par rapport au dernier trimestre 2015. Sur l'année 2016, le prix moyen annuel (3 095 €/m²) enregistre une hausse contenue de +1,5% par rapport au prix moyen de 2015 (+2,1% sur la CA de Tours à 3 184 €/m² en moyenne pour 2016, +1,2% sur la CA d'Orléans à 3 016 €/m² et +1,6% sur la CA de Chartres à 3 042 €/m²).

¹⁰ Régions de Tours, Chartres et Orléans

GRAND EST - ALSACE¹¹

- Poursuivant la tendance observée depuis le début de l'année, le 4^{ème} trimestre a connu une forte activité, avec 660 logements réservés (réservations au détail + ventes en bloc), soit une progression de +25% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur le cumul annuel, on note une progression de +37% des réservations par rapport à 2015 avec 2 301 logements.
Concernant les réservations de logements au détail (483 réservations au 4^{ème} trimestre 2016), elles progressent de +52% par rapport à 2015 avec 2 012 réservations en 2016. Cette hausse résulte :
 - D'une augmentation des réservations à **propriétaires occupants** (+70% par rapport à 2015), sous l'effet du renforcement du PTZ en début d'année
 - D'une hausse des réservations à **des investisseurs privés** (+40% sur la même période).**Les ventes en bloc** sont relativement stables par rapport à 2015 avec 211 ventes à des bailleurs au cours de l'année (225 en 2015).
- Avec 319 logements **mis en vente** au cours du dernier trimestre 2016, l'offre nouvelle est légèrement inférieure (-13%) à celle du dernier trimestre 2015. Toutefois, sur l'année on observe une légère progression des mises en vente, avec 1 789 logements (+5% par rapport à 2015).
- Le rythme des mises en vente restant inférieur au nombre de réservations enregistrées, **l'offre disponible** poursuit sa baisse (-12% en 12 mois) avec seulement 1 615 logements disponibles à fin 2016 et représentant moins de 9 mois de commercialisation. Comme il en est déjà question depuis plusieurs mois, il conviendra de suivre attentivement le mouvement des mises en vente au cours des prochains mois afin d'éviter une situation de sous-offre.
- Les valeurs sont orientées à la hausse avec **un prix moyen annuel** pour 2016 s'établissant à 3 487 €/m² (habitable, hors parking), en hausse de +3,8% par rapport au prix moyen de 2015.

¹¹Eurométropole de Strasbourg

GRAND EST - 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 2nd semestre a été très dynamique et a permis de largement rattraper un début d'année poussif. Sur l'ensemble de l'année, le sillon lorrain comptabilise **497 réservations** (réservations au détail + ventes en bloc), contre 445 en 2015 (soit +12%).
Pour **les réservations au détail**, on note une augmentation de +18% par rapport à 2015 (449 réservations en 2016) qui est intégralement portée par les investisseurs privés (+32% par rapport à 2015 avec 337 réservations), alors que le manque de dynamisme **des propriétaires occupants** reste préoccupant (-10% avec 112 réservations en 2016), alors même que le PTZ a été renforcé en début d'année et que les conditions de financements sont favorables
- On note une forte reprise **des mises en ventes** (+156% par rapport à 2015 avec 454ancements commerciaux en 2016) qui permet à **l'offre disponible** de se stabiliser : 461 logements sont disponibles à fin 2016, soit +1% en 12 mois. Cela représente une durée prospective d'écoulement de moins de 12 mois (11.6), ce qui est très encourageant.
- Enfin, on note une stabilité du **prix de vente** moyen qui s'établit pour 2016 à 3 2292 €/m² (habitable, hors parking), soit -0,9% par rapport au prix moyen de 2015.

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

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ - BOURGOGNE¹³

- **Les réservations du secteur marchand**, avec 108 réservations au détail au 4^{ème} trimestre 2016, progressent de +30% par rapport au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont progressé de +24% par rapport à 2015 avec un total de réservations au détail en 2016
 - Avec 72 réservations au 4^{ème} trimestre 2016, **les réservations à investisseurs** progressent encore (56 au 4^{ème} trimestre 2015). En 2016, représentent 64% des réservations au détail (63% en 2015), elles auront dynamisé le marché avec 209 réservations à investisseurs, un volume en hausse de +27% par rapport à 2015.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (36 unités) sont en légère augmentation par rapport au 4^{ème} trimestre 2015 (27 unités). Sur l'année, elles dépassent le niveau de 2015 (+19%) avec 118 réservations en 2016, sous l'effet du renforcement du PTZ en début d'année et des conditions de financement particulièrement favorables.
- **Les mises en vente** (84 unités au 4^{ème} trimestre 2016) sont 2 fois moins importantes qu'au dernier trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, elles ont diminué de -27% par rapport à 2015 avec un total de 284 logements lancés à la commercialisation en 2016.
- En raison d'une offre nouvelle insuffisante, **l'offre commerciale** diminue en volume : -12% en 12 mois avec 326 logements disponibles à fin 2016. Cette offre représente 12,0 mois de commercialisation, contre 16,8 mois à fin 2015.
- **Le prix de vente moyen** en 2016 s'établit à 2 951€/m², soit un prix en baisse de -1,9% par rapport au prix moyen de 2015.

¹³ Communauté urbaine du Grand Dijon

NOTE METHODOLOGIQUE

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

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

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

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

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ 90 % des réservations nationales en 2015 (80 % en 2011). Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

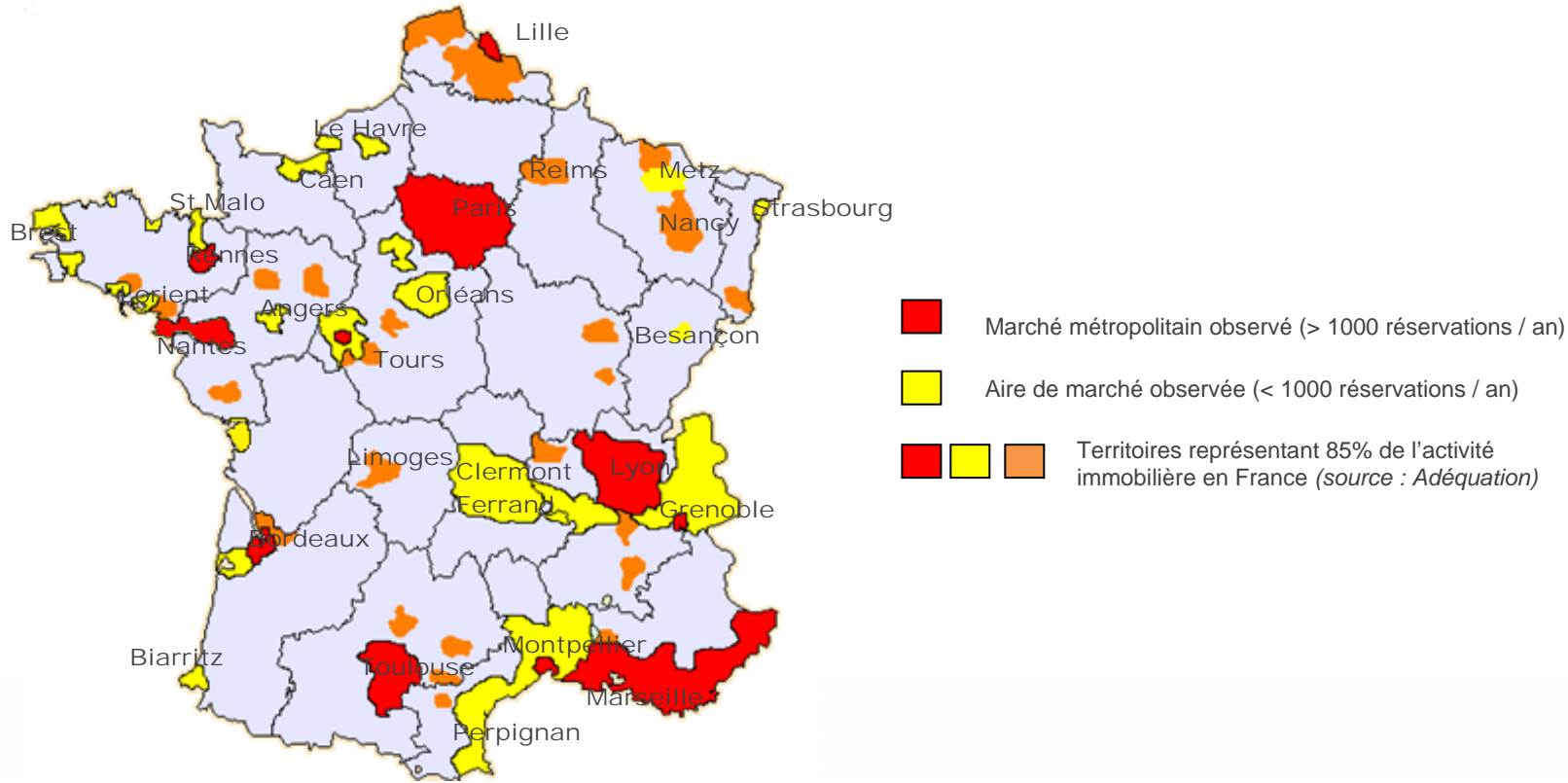
NOTE METHODOLOGIQUE

Champs d'étude	<ul style="list-style-type: none"> · Réservations de logements au détail (occupants et investisseurs) · Ventes de logements en bloc (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)
Réservations	<ul style="list-style-type: none"> · Suivi des réservations brutes (avant désistement) et des réservations nettes (après désistement) · Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : Réservations Nettes (N) = Réservations Brutes (N) - Désistements (N) · Offre de fin de période (N) = Offre de la période (N-1) + Mises en Réservations (N) - Réservations Nettes (N) - Abandons (N)
Mises en vente	<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 bloc 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 2016