



LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF : 2^{ÈME} TRIMESTRE 2018

CONTACTS PRESSE :

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

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

Esteban MAYAN TORRES - ALBERA conseil - 01 48 24 04 50 - emayantorres@alberaconseil.fr

SOMMAIRE

ANALYSE DE CONJONCTURE

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

Tableau 1 : Évolution des ventes au détail par destination

Tableau 2 : Total des ventes de logements neufs

Tableau 3 : Ventes au détail de logements ordinaires

Tableau 4 : Mises en vente de logements ordinaires

Tableau 5 : Offre commerciale des logements ordinaires

Tableau 6 : Prix de vente au des logements collectifs

ANNEXES

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

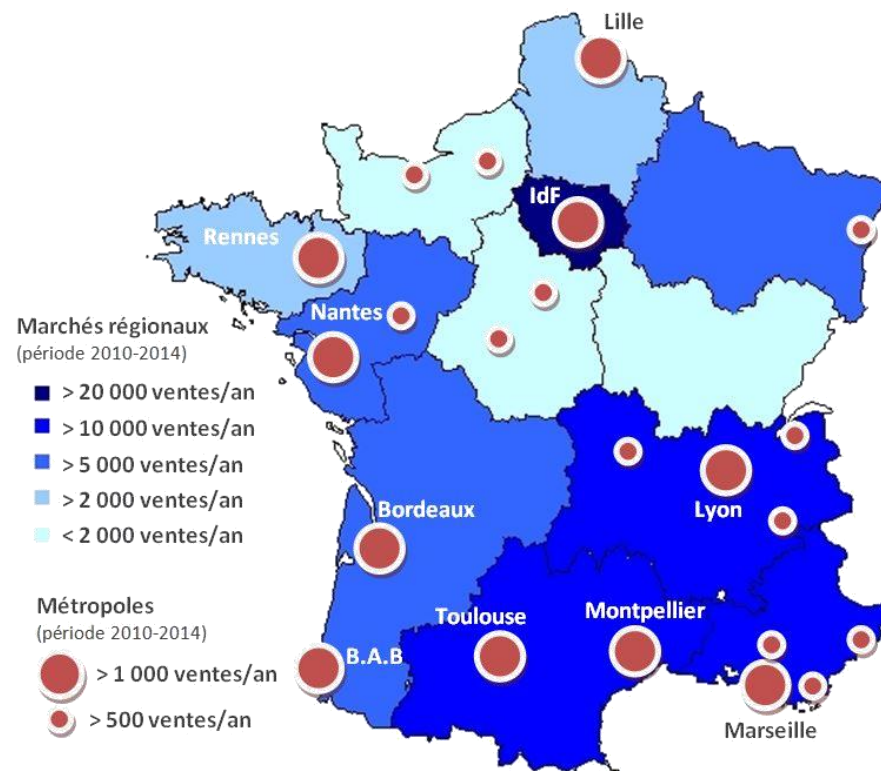
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

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

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

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



ANALYSE DE CONJONCTURE

2ÈME TRIMESTRE 2018 : UNE DEMANDE TOUJOURS SOUTENUE, MAIS UNE ÉVOLUTION PRÉOCCUPANTE DE L'OFFRE

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement et en immobilier d'entreprise, publie les chiffres du 2^{ème} trimestre 2018 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.

Au premier semestre 2018, les ventes de logements neufs baissent légèrement (-4 %), mais restent à un niveau élevé (72 180), comparable aux premiers semestres 2016 et 2017. L'activité est soutenue et les ventes aux accédants sont bien orientées (+5,6 %), mais les ventes en bloc (-14,2 %) et les ventes aux investisseurs (-10,4 %) fléchissent, dans un contexte d'incertitudes. Les ventes sont donc satisfaisantes en niveau, mais plus incertaines en tendance, avec un second trimestre 2018 (+1,4 %) meilleur que le premier (-10,2 %).

Face à cette demande globalement forte, l'offre reste trop contrainte et les mises en vente sont en nette baisse (-12 %) pour le second trimestre consécutif (-14 % au T1). Le projet de loi ELAN doit permettre de libérer davantage et plus vite la construction pour mieux satisfaire la volonté des ménages de se loger dans le neuf.

Les ventes de logements neufs restent satisfaisantes en niveau, plus incertaines en tendance

Au 2^{ème} trimestre 2018, les réservations de logements neufs restent nombreuses (40 686 logements), au même niveau que les T2 de 2016 et 2017. Elles progressent légèrement par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (+1,4 %). Sur le premier semestre, elles baissent en revanche de 4 %, du fait d'un T1 décevant.

Les ventes répondent d'abord à une forte demande des ménages, avec environ 33 000 ventes au détail sur trois mois. On constate en particulier une bonne tenue du marché de l'accession à la propriété (+10,3 % par rapport au T2 2017, +5,6 % sur le premier semestre) sur lequel les fondamentaux restent bons (faiblesse des taux, maintien des aides publiques en zones tendues, propension à l'épargne des jeunes ménages). L'investissement locatif fléchit légèrement (-3,4 % par rapport au T2 2017), car si le dispositif Pinel reste attractif, plusieurs facteurs créent une forme d'incertitude et d'attentisme (prélèvement à la source, future réforme des retraites, évolution du pouvoir d'achat etc.).

Les ventes en bloc confirment leur ralentissement de début d'année (-10,3 %), mais dans cette période de transition, l'impact éventuel de la réorganisation du secteur HLM ne pourra être mesuré, au mieux, qu'en fin d'exercice.

Pour Alexandra François-Cuxac, « *l'attentisme sur l'investissement locatif et les ventes en bloc ne doit pas masquer le fait que la demande des ménages reste forte, ce qui maintient les ventes à un niveau élevé comparable à ceux de 2016 et 2017. Il faut donc maintenir les efforts sur la libération de l'offre, qui reste trop contrainte* ».

Une difficulté récurrente pour renouveler l'offre

L'observatoire de la FPI montre que les mises en vente du 2nd trimestre 2018, si elles restent à un niveau élevé (33 448 logements) confirment leur nette baisse du T1 (-10,4 %, après -14 %). Cette baisse est particulièrement marquée dans certaines grandes agglomérations et dans certaines régions parmi les plus tendues : -40 % en Nouvelle Aquitaine, -45 % à Lyon, -70 % à Strasbourg. L'Île de France, malgré la dynamique de production du Grand Paris, voit les mises en vente diminuer de 15 %.

Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente progresse légèrement mais reste trop faible : l'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 mois traduisent un marché équilibré. Certains territoires parmi les plus tendus sont même nettement en-deçà : 7,3 mois en Nouvelle-Aquitaine, 7,9 mois en Occitanie Méditerranée.

Selon Alexandra François-Cuxac, « *les promoteurs voudraient pouvoir produire davantage pour mieux satisfaire la demande, en termes de quantité, de localisation et de prix, mais ils constatent aujourd'hui que la baisse des autorisations de construire de 15% cet été, la hausse des prix de construction et les recours sur les permis délivrés réduisent leur capacité à mettre des logements en chantier* ».

Les causes structurelles sont connues : foncier cher, procédures d'instruction de PC trop longues, recours abusifs etc. Les promoteurs de la FPI regrettent que la raréfaction de la ressource publique dans les territoires, et l'approche des élections municipales de 2020 freinent les décisions et les engagements de certains élus locaux en matière de PC, auxquels s'ajoute la mise en place laborieuse de certains documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Conscient de ces enjeux, le Gouvernement cherche à renforcer la politique de l'offre par le projet de loi ELAN, qui devrait être prochainement définitivement adopté. Pour Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, « *le projet de loi ELAN accompagne les maires bâtisseurs. S'il introduit des simplifications et des innovations courageuses en faveur d'un choc d'offre (lutte contre les recours abusifs, Grandes opérations d'urbanisme, numérisation de l'instruction des permis, transformation de bureaux en logements...), il ne lève pas tous les obstacles à la construction, faute d'avoir reconsidéré les conditions d'exercice du droit des sols* ». Pour la présidente de la FPI, le secteur de la promotion est déjà saisi par les révolutions environnementale et numérique, mais il ne pourra durablement répondre au besoin de logements sans une autre révolution – celle de l'urbanisme.

LES 11 INDICATEURS CLÉS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

	Variations	2018	
	T2 2018 / T2 2017	T2	Source
Permis de Construire	-4%	116 800	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	-3%	63 500	
Mises en Chantier	-4%	101 600	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	-3%	50 200	

	T1 (T4-2017)	T2 -2018	Source	Mesure
PIB		+0,2%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+0,5%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction		+0,6%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+2,3%	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+0,3%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		+1,45%	Observatoire Crédit Logement / CSA	Trimestre
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	106,2(110,3)	106,3	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2001 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	103,1(102,9)		Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1671 (1667)		Insee	Indice base 100 au 4 ^e trimestre 1953

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

TABLEAU 1 : ÉVOLUTION DES VENTES BRUTES* AU DÉTAIL PAR DESTINATION

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Quilés/ Méhaignerie	Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		Dispositif Pinel				
Total des réservations au détail brutes**	60 792	70 086	78 028	90 736	98 003	73 046	77 899	83 107	100 436	109 419	118 321	122 506	123 704	75 716	101 975	108 980	99 053	84 231	85 320	83 368	100 353	127 185	129 817
Réservations à investisseurs	24 925	34 339	41 360	53 535	50 962	23 371	28 819	34 069	52 227	60 180	67 445	64 928	60 615	33 315	65 262	68 658	56 456	35 877	34 307	36 573	53 187	67 284	69 558
Réservations en accession	35 867	35 747	36 668	37 201	47 041	49 675	49 080	49 038	48 209	49 239	50 876	57 578	63 089	42 401	36 713	40 322	42 597	48 354	51 013	46 795	47 166	59 901	60 259
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%	53%	53%	54%

*Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source CGDD). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements.

**source : ECLN, SDES-CGDD

***Source : FPI

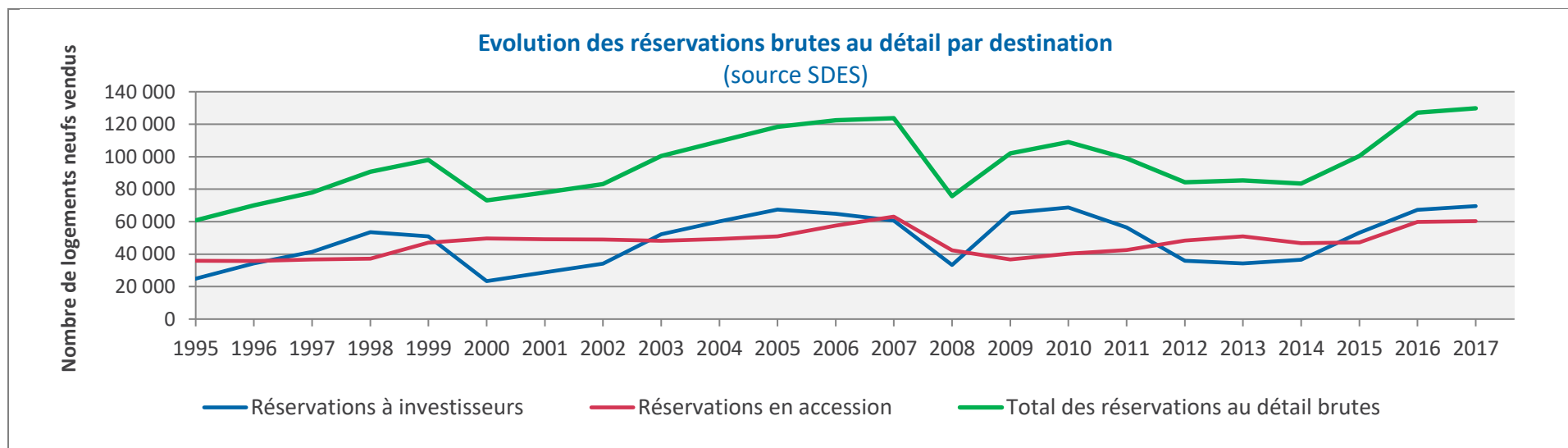


TABLEAU 2 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

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

	2017				2017	2018		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2018 / T2 2017	1er sem. 2018 / 1er sem. 2017
Logements ordinaires au détail	28 493	32 171	26 397	30 960	118 021	25 826	33 120	+2,9%	-2,8%
Logements vendus en bloc	5 166	6 650	5 900	16 590	34 306	4 168	5 966	-10,3%	-14,2%
Résidences services*	1 400	1 300	1 200	1 600	5 500	1 500	1 600	+23,1%	+14,8%
Total des ventes de logements neufs	35 059	40 121	33 497	49 150	157 827	31 494	40 686	+1,4%	-4%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(15%)	(17%)	(18%)	(34%)	(22%)	(13%)	(15%)		

* échantillon

- Au 2^{ème} trimestre 2018, les réservations totales de logements neufs enregistrent une très légère hausse de +1,4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Néanmoins, sur le 1^{er} semestre 2018, les réservations totales de logements neufs sont légèrement en dessous (-4%) de celles des 6 premiers mois de 2017.
- Cette stabilisation s'explique d'abord par la demande des ménages (+2,9%). Elle compense la baisse des ventes en bloc (-10,3%). Les réservations de résidences services (sur notre échantillon) augmentent par ailleurs de +23,1%.

TABLEAU 3 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2017				2017	2018		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2018 / T2 2017	1er sem. 2018 / 1er sem. 2017
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	14 612 (51%)	17 261 (54%)	14 971 (57%)	16 744 (54%)	63 588 (54%)	11 880 (46%)	16 670 (50%)	-3,4%	-10,4%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	13 881 (49%)	14 910 (46%)	11 426 (43%)	14 216 (46%)	54 433 (46%)	13 946 (54%)	16 450 (50%)	+10,3%	+5,6%
Total des ventes nettes au détail	28 493	32 171	26 397	30 960	118 021	25 826	33 120	+2,9%	-2,8%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans les ventes en accession	1 723 (12%)	1 622 (11%)	1 183 (10%)	1 605 (11%)	6 132 (11%)	1 808 (13%)	2 318 (14%)	+43,0%	+23,4%

- Au 1^{er} semestre 2018, les réservations nettes au détail enregistrent un léger repli de -2,8% par rapport au 1^{er} semestre 2017. Cette baisse résulte principalement d'une diminution des réservations par des investisseurs (-10,4%). Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, la baisse est de -3,4 % : le second trimestre 2018 montre une poursuite de l'infléchissement apparu au 1^{er} trimestre 2018.
- En revanche, les réservations par des propriétaires occupants sont en hausse de +10,3 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Par rapport au 1^{er} semestre 2017, la hausse est de +5,6 %
- Les réservations en TVA réduite représentent 14% des réservations au détail en accession. Il s'agit d'une nette augmentation de +43 % entre les 2^{ème} trimestres 2017 et 2018.

TABLEAU 4 : MISES EN VENTE DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

	2017				2017	2018		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2018 / T2 2017	1er sem. 2018 / 1er sem. 2017
Mises en vente	28 541	37 387	18 304	28 035	112 267	24 546	33 448	-10,5%	-12,0%
dont Collectif	26 905	35 017	16 935	26 465	105 322	22 965	31 614	-9,7%	-11,9%
dont Individuel groupé	1 636	2 370	1 369	1 570	6 945	1 581	1 834	-22,6%	-14,8%

- Les mises en vente au 2^{ème} trimestre 2018 sont en nette baisse (-10,5%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. La diminution est particulièrement forte pour le logement individuel groupé (-22,6 %). Par rapport au 1^{er} semestre 2017, la baisse des mises en vente de logements ordinaires est de -12 %
- La baisse demeure particulièrement nette dans certaines grandes agglomérations : -45 % à Lyon, -15 % en Ile de France, -70% à Strasbourg alors qu'elles tendent à se redresser nettement à Lille (+12%), à Nice (+ 71%) ou à Nantes (+24%)

TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES

(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale *	2017				2018		Variations
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T2 2018 / T2 2017
Logements Collectifs	85 853	93 981	90 154	90 279	92 062	98 634	+5,0%
dont :							
en projet	42 122	50 228	44 615	44 258	44 711	50 271	0%
en chantier	35 943	36 782	39 408	40 192	41 910	42 436	+15%
livrés	7 788	6 971	6 131	5 829	5 441	5 927	-15%
Individuel Groupé	5 082	5 514	5 406	5 446	5 404	5 234	-5,1%
Offre Commerciale* (Total)	90 935	99 495	95 560	95 725	97 466	103 868	+4,4%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	9,0	9,9	9,4	9,4	9,8	10,4	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale croît légèrement (+4,4%). Elle représente désormais 10,4 mois de commercialisation. On estime à 12 mois un marché équilibré.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2017				2017	2018		Variations
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	
Province	3 799 €	3 777 €	3 798 €	3 809 €	3 796 €	3 948 €	3 861 €	+84 €
Ile de France	4 953 €	4 886 €	4 852 €	4 781 €	4 870 €	4 976 €	4 968 €	+82 €
France entière	4 190 €	4 124 €	4 104 €	4 110 €	4 133 €	4 314 €	4 252 €	+128 €

- Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, les prix de vente moyen demeurent à la hausse (+128 €, soit +3,1 %) pour s'établir à 4 252€/m² au 2^{ème} trimestre 2018.
- Cette évolution masque toujours 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 : Evolutions des différents indicateurs entre T2-2017 et T2-2018

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

ANNEXE 1 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen	T2 2017					T2 2018				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	122 876 €	164 860 €	229 904 €	328 202 €	464 414 €	122 390 €	166 621 €	233 864 €	342 001 €	519 554 €
Ile-de-France	168 472 €	215 570 €	296 582 €	386 307 €	568 718 €	173 979 €	223 733 €	296 694 €	412 932 €	595 007 €
France entière	143 685 €	179 516 €	253 544 €	358 074 €	528 591 €	144 887 €	184 374 €	259 034 €	378 823 €	572 337 €

ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

Surface habitable	T2 2017					T2 2018				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	29 m ²	43 m ²	63 m ²	87 m ²	112 m ²	28 m ²	43 m ²	63 m ²	87 m ²	113 m ²
Ile-de-France	30 m ²	44 m ²	63 m ²	81 m ²	103 m ²	31 m ²	44 m ²	63 m ²	83 m ²	103 m ²
France entière	29 m ²	43 m ²	63 m ²	84 m ²	107 m ²	30 m ²	43 m ²	63 m ²	85 m ²	107 m ²

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

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T2 2017	T2 2018	T2 2018 / T2 2017
Le Havre CA	2 974 €	3 384 €	+13,8%
La Rochelle CA	3 924 €	4 338 €	+10,6%
Clermont-Ferrand Métropole	3 255 €	3 466 €	+6,5%
Caen Métropole	3 045 €	3 191 €	+4,8%
Toulouse AU	3 528 €	3 682 €	+4,4%
Lyon AU	4 031 €	4 191 €	+4,0%
Tours Métropole	3 264 €	3 378 €	+3,5%
Bordeaux Métropole	3 896 €	4 032 €	+3,5%
Nantes Métropole	3 875 €	4 005 €	+3,4%
Lille SCOT	3 255 €	3 358 €	+3,2%
Strasbourg Eurométropole	3 577 €	3 685 €	+3,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 910 €	3 995 €	+2,2%
Dijon CA	3 135 €	3 189 €	+1,7%
Ile-de-France	4 894 €	4 968 €	+1,5%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 311 €	5 364 €	+1,0%
Grenoble Métropole	3 661 €	3 670 €	+0,2%
Aix-Marseille Métropole	4 096 €	4 104 €	+0,2%
Angers-Loire Métropole	2 987 €	2 986 €	-0,0%
Besançon CA	3 240 €	3 234 €	-0,2%
Rouen Normandie Métropole	3 136 €	3 055 €	-2,6%
Orléans Métropole	3 182 €	3 089 €	-2,9%
Rennes Métropole	nr	3 503 €	nr
Brest Métropole	nr	2 826 €	nr

ANNEXE 4 : ÉVOLUTIONS DES DIFFÉRENTS INDICATEURS ENTRE T2-2017 ET T2-2018

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
40%	Besançon	44%	Besançon	33%	Besançon	Fort	Besançon	Fort	Besançon	32%	Besançon	7%	Auvergne
16%	Occitanie-Montpellier	22%	Metz-Thionville	24%	Auvergne	Fort	Dijon	165%	Dijon	15%	Dijon	6%	Alpes- 2 Savoies
5%	Metz-Thionville	15%	Occitanie-Montpellier	19%	Occitanie-Montpellier	Fort	Metz-Thionville	12%	SCOT de Lille	9%	Toulouse (AU)	4%	Provence
4%	Ile-de-France	6%	Dijon	18%	SCOT de Lille	182%	Côte d'Azur	8%	Côte d'Azur	9%	Auvergne	4%	Toulouse (AU)
2%	Toulouse (AU)	0%	Toulouse (AU)	15%	Ile-de-France	155%	Provence	5%	Provence	5%	SCOT de Lille	4%	Aquitaine
0%	Dijon	-1%	Bretagne	13%	Centre-Val de Loire	53%	Centre-Val de Loire	-3%	Pays de Loire	3%	Centre-Val de Loire	3%	Eurométropole Strasbourg
-1%	Provence	-2%	Provence	7%	Toulouse (AU)	47%	Alpes- 2 Savoies	-13%	Centre-Val de Loire	2%	Côte d'Azur	3%	Lyon (AU)
-3%	SCOT de Lille	-6%	Ile-de-France	4%	Pays de Loire	40%	Lyon (AU)	-15%	Ile-de-France	2%	Ile-de-France	3%	Normandie
-4%	Auvergne	-14%	SCOT de Lille	2%	Lyon (AU)	18%	Pays de Loire	-25%	Toulouse (AU)	0%	Normandie	2%	Dijon
-8%	Lyon (AU)	-16%	Pays de Loire	0%	Provence	-3%	SCOT de Lille	-27%	Occitanie-Montpellier	-3%	Provence	2%	Metz-Thionville
-9%	Bretagne	-17%	Côte d'Azur	-3%	Côte d'Azur	-5%	Normandie	-35%	Auvergne	-3%	Bretagne	2%	Centre-Val de Loire
-9%	Pays de Loire	-18%	Lyon (AU)	-18%	Bretagne	-12%	Eurométropole Strasbourg	-37%	Normandie	-6%	Alpes- 2 Savoies	2%	Ile-de-France
-10%	Côte d'Azur	-18%	Alpes- 2 Savoies	-18%	Metz-Thionville	-24%	Toulouse (AU)	-40%	Aquitaine	-10%	Aquitaine	1%	Côte d'Azur
-13%	Centre-Val de Loire	-20%	Normandie	-20%	Alpes- 2 Savoies	-31%	Auvergne	-41%	Bretagne	-14%	Pays de Loire	0%	SCOT de Lille
-19%	Alpes- 2 Savoies	-25%	Aquitaine	-21%	Aquitaine	-39%	Ile-de-France	-44%	Alpes- 2 Savoies	-14%	Eurométropole Strasbourg	0%	Bretagne
-20%	Normandie	-27%	Centre-Val de Loire	-21%	Normandie	-48%	Aquitaine	-45%	Lyon (AU)	-15%	Metz-Thionville	0%	Besançon
-23%	Aquitaine	-28%	Auvergne	-25%	Dijon	-56%	Occitanie-Montpellier	-70%	Eurométropole Strasbourg	-15%	Occitanie-Montpellier	0%	Occitanie-Montpellier
-46%	Eurométropole Strasbourg	-56%	Eurométropole Strasbourg	-31%	Eurométropole Strasbourg	-61%	Bretagne	-95%	Metz-Thionville	-23%	Lyon (AU)	0%	Pays de Loire



Stabilité de l'indicateur

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

ÎLE-DE-FRANCE¹

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en vente (9 959 logements ordinaires)** sont en baisse de -15% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
- **Les réservations au détail (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc)** au 2^{ème} trimestre 2018 sur le marché francilien (9 089 unités) enregistrent une hausse de +4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** du 2^{ème} trimestre 2018 (3454 unités) sont en baisse de -6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elles représentent 38% des ventes au détail du trimestre, contre 43% au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent cependant une hausse par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 de +15% avec 5 635 réservations au cours du 2^{ème} trimestre 2018.
- **2500 ventes en bloc globales de logements neufs (Logements ordinaires et résidences avec services incluses) ont été conclues au 2^{ème} trimestre 2018** contre 3 300 sur le 2^{ème} trimestre 2017, soit une baisse de -24%.
- **L'offre commerciale à la fin juin 2018 s'établit à 28 072 unités**, dont 26 963 appartements classiques et 1109 maisons. Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, l'offre a augmenté de 2 % (+2% pour le collectif classique et - 11 % pour l'individuel). Cette offre représente 10,6 mois de commercialisation (10,4 mois à la fin du 2^{ème} trimestre 2017).
- En collectif classique, le **prix moyen hors parking est de 4 968 € le m² au 2^{ème} trimestre 2018, soit une augmentation de +1,5 %** par rapport au 2^{ème} trimestre de 2017. Le prix du collectif classique calculé hors Paris est pour la même période de 4 820 €. Il est de 5 530 € pour la zone centrale et de 4 010 € pour la grande couronne.

¹ Observatoire CAPEM

NORMANDIE²

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes au détail** (661 réservations) enregistrent une baisse de -20% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** (423 réservations) affichent une baisse de -20% au 2^{ème} trimestre 2018 par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (+1% sur la Métropole de Rouen, -14% sur la Métropole de Caen et -57% sur la CA du Havre).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (238 réservations) sont également en repli de -21% au 2^{ème} trimestre 2018 par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (+5% sur la Métropole de Rouen, +31% sur la Métropole de Caen et -48% sur la CA du Havre).
- **Les mises en vente** du 2^{ème} trimestre 2018 totalisent 890ancements commerciaux. Il s'agit d'une forte baisse de -37% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-60% sur la Métropole de Rouen, -30% sur la Métropole de Caen et +86% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** stagne globalement par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-10% sur la Métropole de Rouen, +13% sur la Métropole de Caen et +11% sur la CA du Havre). Elle est constituée de 3 087 logements à la fin juin 2018. Cette offre représente 13,5 mois de commercialisation (12,8 mois à la fin du 2^{ème} trimestre 2017).
- L'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) est clairement orientée à la hausse : +2,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 sur le périmètre de l'observatoire pour s'établir à 3 330 €/m² en moyenne au 2^{ème} trimestre 2018. Le prix de vente moyen a notamment baissé de -3,6% sur la Métropole de Rouen à 3 055 €/m², mais a augmenté de +5,7% sur la Métropole de Caen à 3 191 €/m² et de +13,8% sur la CA du Havre à 3 384 €/m² sur la même période.

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

HAUTS-DE-FRANCE - NORD-PAS-DE-CALAIS³

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes** (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) (727 unités) enregistrent une diminution de -3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** du 2^{ème} trimestre (432 unités) sont en baisse de -14% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elles représentent 59% des ventes au détail du trimestre, contre 67% au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent cependant une hausse par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 de +18% avec 295 réservations au cours du 2^{ème} trimestre 2018.
 - **Les ventes en bloc** représentent 166 logements, soit une baisse de -3% des contrats par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en vente** (793 lançements commerciaux) sont en hausse de +12% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
- **L'offre commerciale** est constituée de 2 691 logements disponibles à la fin juin 2018, soit +5% en 12 mois. Le taux est désormais de 13,8 mois de commercialisation en moyenne contre 11,9 mois à la fin juin 2017.
- **Le prix de vente** progresse de +0,1% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, s'établissant à 3 358€/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au 2^{ème} trimestre 2018.

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

AUVERGNE-RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON⁴

- **Le nombre de réservation des logements** (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) pour le **second trimestre 2018** s'élève à 1614 logements, soit une baisse de -16% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
Cette baisse du nombre des réservations reste liée à une baisse de -18% des ventes aux investisseurs. Elle semble résulter d'une offre trop rare, de prix trop élevés et d'une méfiance accrue des potentiels acquéreurs depuis la mise en place de l'IFI. Les ventes aux acquéreurs occupants enregistrent une légère hausse de +2% par rapport au second trimestre 2017.
 - 746 réservations de logements ont été réalisées par **des acquéreurs occupants**. Ils représentent 46% des réservations.
 - **Les investisseurs privés** représentent 37% des réservations pour ce premier trimestre soit 602 réservations.
 - **Les ventes en bloc** représentent 266 logements, soit 16% des contrats conclus au 2^{ème} trimestre 2018.
- Au 2^{ème} trimestre 2018, 1078 logements ont été **mis en vente** sur l'aire urbaine de Lyon. Il s'agit d'une baisse massive de -45% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Le renouvellement de l'offre apparaît insuffisant. Les causes peuvent être liées à :
 - la difficulté d'acquérir des terrains
 - l'allongement des délais de pré-instruction des autorisations à construire
 - aux recours abusifs qui retardent l'arrivée de nouvelles opérations sur le marché voire bloquent les projets sur de longues périodes.

Par ailleurs, avec la révision du PLU-H de la Métropole de Lyon, l'utilisation des sursis à statuer dans certaines communes constitue une réelle tentation qui ne facilite pas le renouvellement de l'offre.

- **L'offre commerciale disponible** est en baisse continue sur 12 mois avec 4255 logements soit une baisse de -23% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elle constitue un stock de 10 mois de commercialisation et traduit la tension du marché lyonnais.
- **Le prix moyen** au 2^{ème} trimestre 2018 est de 4191 €/m² sur l'aire urbaine de Lyon. Ce prix est en hausse de 3% sur un an par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.

⁴ Observatoire FPI Lyon

AUVERGNE-RHONE-ALPES – ISÈRE ET 2 SAVOIES⁵

Le nombre de réservation des logements (logements collectifs + maisons individuelles groupées + ventes en bloc) pour le second trimestre 2018 est en baisse de -11% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (1378 logements).

Les réservations de logements collectifs neufs du 2^{ème} trimestre 2018 (hors ventes en bloc) sont en retrait de -8% par rapport aux réservations du 2^{ème} trimestre 2017. Les investisseurs sont toujours bien présents : 62% des réservations ont été faites par des propriétaires occupants; 38% par des investisseurs.

- **Les mises en vente** baissent sensiblement par rapport au second trimestre 2017 (-44%). Cette baisse est de -47% pour le logement collectif. A contrario, les mises en vente de logements individuels groupés sont en hausse de +42%.
- **L'offre disponible** est en légère baisse par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-6%). Le stock représente **13,7 mois de commercialisation**. 52% de l'offre commerciale disponible dans le logement collectif est déjà en cours de construction, et livrée à 7%.
- **Le prix moyen de vente au m² des logements collectifs** au 2^{ème} trimestre 2018 (4214 €/m² shab, hors parking) est en augmentation de 6% par rapport au second trimestre 2017, mais stabilisé depuis le dernier trimestre 2017.

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

⁵ Observatoire FPI Alpes-Deux-Savoies

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - AUVERGNE⁶

Sur le 2^{ème} trimestre 2018, l'activité commerciale en logement neuf sur le périmètre Auvergne reste stable par rapport aux 4 trimestres précédents, avec 193 lots vendus à l'unité et 46 en bloc. Sur le périmètre étudié, **le total des ventes à l'unité et en bloc sur les 4 derniers trimestres représente 1209 lots.**

Les mises en vente sont en hausse, et il est à noter qu'elles concernent à 77% les zones B1 (Clermont-Ferrand et Chamalières).

Le stock, 1250 lots représentant environ **17 mois de commercialisation**, est **majoritairement localisé en zone B1** (935 lots soit 75%).

Dans le détail :

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes au détail** sont en légère baisse (-4%) par rapport au 1^{er} trimestre 2017. L'activité commerciale reste majoritairement sur Clermont Auvergne Métropole (92% des réservations nettes).
Après une recrudescence en début d'année **des ventes à investisseurs** (55% des réservations sur le 1^{er} trimestre 2018), la proportion s'est de nouveau inversée : les **ventes à occupants** sont majoritaires, avec 60% des réservations au 2^e trimestre 2018.
- Avec 327 logements mis à l'offre au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en ventes** sont en diminution de -35% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elles concernent les communes de Clermont-Ferrand (252 lots), Aubière (26 lots), Aurillac (16 lots), Monistrol-sur-Loire (14), Bas-en-basset (12) et les Martres-de-Veyre (7).
- **L'offre commerciale** (1250 lots disponibles à fin juin 2018) progresse de +9% en 12 mois. Le stock représente 16,9 mois de commercialisation (au rythme moyen des 12 derniers mois), contre 18,9 mois il y a un an. **Le stock physique** (86 lots) a doublé par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 mais est en diminution par rapport au trimestre précédent et représente désormais 7% de l'offre commerciale.
- **Le prix de vente moyen** est orienté à la hausse : il s'établit à 3 371€/m² (hors stationnement), soit une hausse de +2% par rapport au 1^{er} trimestre 2018 et de +7% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Le prix moyen de l'offre (3 362 €/m² hors stationnement) est stable par rapport au trimestre précédent.

⁶ Observatoire CEIL : périmètre de l'Auvergne (Allier, Cantal, Haute-Loire, Puy-de-Dôme)

PAYS DE LA LOIRE⁷

- Au 2^{ème} trimestre 2018, les réservations de logements neufs au détail sur l'ensemble de la Région des Pays de la Loire (1 798 unités) sont en baisse de -9% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-32% sur Nantes Métropole, +30% sur la CU du Mans et +45% sur la CU d'Angers)
 - **Les réservations à investisseurs** sont en baisse : 1 106 réservations au 2^{ème} trimestre 2018, soit -16% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-37% sur Nantes Métropole, +44% sur la CU d'Angers et -4% sur la CU du Mans).
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (692 unités au 2^{ème} trimestre 2018) sont en hausse (+4%) par rapport au niveau du 2^{ème} trimestre 2017 (+92% sur la CU du Mans, +46% sur la CU d'Angers et en baisse de -22% sur Nantes Métropole).
- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en ventes** sur l'ensemble de la Région des Pays de la Loire (2 011ancements commerciaux) sont en relative baisse de -3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (+24% sur Nantes Métropole et 99 ventes sur la CU du Mans, mais -66% sur la CU d'Angers).
- **L'offre commerciale** se contracte : elle représente 5 070 logements neufs disponibles à la fin juin 2018 soit une baisse de -14% sur la région par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-9% sur Nantes Métropole, -12% sur la CU du Mans et -9% sur la CU d'Angers). Cette offre commerciale représente 9,1 mois de commercialisation, contre 9,7 mois à la fin juin 2017.
- Au 2^{ème} trimestre 2018, **le prix de vente moyen** sur la région (3 643 €/m² habitable, hors parking) est stable par rapport à celui du 2^{ème} trimestre 2017. Il croit de +3,2% sur Nantes Métropole à 4 005 €/m², baisse de -9,5% sur la CU du Mans à 2 618 €/m² et se stabilise sur la CU d'Angers à 2 986 €/m² par rapport au prix moyen du 2^{ème} trimestre 2017.

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

OCCITANIE – AIRE URBAINE DE TOULOUSE⁸

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes au détail** (2 010 unités) sont en hausse de +2% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** du 2^{ème} trimestre 2018 (1 443 unités) sont stables par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Leur part dans les ventes au détail représente 72% des ventes au détail trimestrielles.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** sont en hausse de +7% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 567 réservations réalisées à la fin juin 2018.
- **Les ventes en bloc** sont en forte baisse de -24% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 281 réservations à des bailleurs au cours du 2^{ème} trimestre 2018.
- **Les mises en vente** sont également en nette baisse par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-25%) avec 1 746ancements commerciaux au 2^{ème} trimestre 2018.
- **L'offre commerciale** est constituée de 6 345 logements disponibles à la vente à la fin juin 2018. Elle croit modérément (+9%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 et représente 10,2 mois de commercialisation.
- **Le prix de vente moyen trimestriel** demeure orienté à la hausse : +3,9% par rapport au prix moyen du 2^{ème} trimestre 2017, à 3 673 €/m² (habitable, hors parking).

⁸ Observatoire OBSERVER : Aire urbaine de Toulouse

OCCITANIE – MÉDITERRANÉE⁹

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes** (1 905 unités) croissent de +16% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** sont en hausse : +15% au 2^{ème} trimestre 2018, avec 1 273 réservations (-18% sur la métropole de Montpellier mais +155% sur la CU de Perpignan et +325% sur la CA de Nîmes).
 - Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +19% (632 unités) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
- **Les ventes en bloc** sont en forte baisse (-56%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Pour la métropole de Montpellier, la chute perdure (-37%).
- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en vente** (1 616 lancements commerciaux) baissent lourdement de -27% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-32% sur la métropole de Montpellier, -73% sur la CA de Nîmes mais +37% sur la CU de Perpignan).
- **L'offre commerciale** est en baisse de -15% avec 4 547 logements disponibles sur le périmètre de l'ancienne région Languedoc-Roussillon à la fin juin 2018 (-27% sur la métropole de Montpellier mais +35% sur la CU de Perpignan et +6% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 7,9 mois de commercialisation, contre 10,7 mois à la fin juin 2017.
- Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, **le prix de vente moyen trimestriel** sur la région est stable. Il s'établit à 3 610 €/m² (habitable, hors parking) en moyenne au 2^{ème} trimestre 2018. L'évolution demeure contrastée sur la période entre les principales agglomérations régionales. Pour la métropole de Montpellier, les prix augmentent de +2,3% (à 3 995€/m²), croissent de +4,2% sur la CU de Perpignan (à 3 261 €/m²) mais baissent de -4,1% sur la CA de Nîmes (à 3 173€/m²).

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

PACA - TERRITOIRE DE PROVENCE¹⁰

- Au 2ème trimestre 2018, **l'offre nouvelle a sensiblement progressé** (2845 logements) de +5 % par rapport au 2ème trimestre 2017.
 - Cela ne se répercute pas sur **les réservations** qui baissent de -1%. Cette baisse concerne exclusivement les logements collectifs (2312 lots) réservés par des investisseurs.
 - Grâce à la hausse très nette des **ventes en bloc de logements ordinaires** (459 logements collectifs), le total des réservations nettes progresse néanmoins de 11 %.
- **L'offre commerciale** recensée fin juin 2018 enregistre un léger tassement de -3 % par rapport à fin juin 2017. Pour 36 % de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 31% fin juin 2017), et 9% des logements sont proposés « clés en mains » contre 8 % voici un an. Elle représente 10,1 mois de commercialisation, contre 9,8 mois au 2^{ème} trimestre 2017. Cette offre est à 76% localisée en zone B1 et à part presque identique à 12 % en zone A et B2.
- Au cours des 12 derniers mois, la baisse des nouveaux logements mis en vente (-12 %) ne s'est pas totalement répercutée sur les réservations. Ces dernières régressent de 5% par rapport aux douze mois précédents.
 - Cette baisse concerne principalement le département des Bouches-du-Rhône où l'offre nouvelle a chuté de 15 %.
 - Dans le Var, sur les 12 derniers mois, la hausse des nouveaux logements mis en vente atteint +8 % favorisant ainsi les réservations qui progressent de +5 %.
- **Le prix moyen au m² (habitable, hors parking)** des logements collectifs réservés (en TVA 20 %) est relativement stable depuis 18 mois. Il progresse de + 4,2 % par rapport au 2ème trimestre 2017 à 4 330 €/m² (habitable, hors parking).

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

PACA - COTE D'AZUR¹¹

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations au détail** pour le marché de la Côte d'Azur (647 réservations) régressent de -10% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** enregistrent une baisse de -17% ce 2^{ème} trimestre 2018 par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 307 réservations sur les 3 premiers mois de 2018. Elles représentent 47% des ventes au détail de ce trimestre, contre 51% au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à propriétaires occupants** (340 unités sur le 2^{ème} trimestre 2018) baissent également de -3% par rapport au niveau du 2^{ème} trimestre 2017.
- Avec 1216 lancements commerciaux au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en vente** progressent de +8% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elles concernent à 98% des zones A et pour 2% des zones C.
- **L'offre commerciale** est en augmentation de +2% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 2 970 lots disponibles ce 2^{ème} trimestre 2018. Elle représente 13,3 mois de commercialisation, contre 14 mois au 2^{ème} trimestre 2017. Cette offre est quasi exclusivement localisée en zone A.
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre de l'OIH est en légère hausse : il s'établit à 5 486 €/m² (habitable, hors parking) au 2^{ème} trimestre 2018, soit une faible augmentation de +0,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.

¹¹ Observatoire OIH

NOUVELLE AQUITAINE¹²

- **Les réservations au détail** du 2^{ème} trimestre 2018 (2 225 unités) demeurent en nette baisse (-23%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Les réservations sont également en baisse de -25% dans le Sud-Aquitaine, de -6% sur la CA de la Rochelle et de -36% à Bordeaux-Métropole sur la même période.
 - Au 2^{ème} trimestre 2018, 1 207 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées. Cela représente un net recul de -25% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-42% à Bordeaux-Métropole, -33% dans le Sud-Aquitaine et -10% sur la CA de la Rochelle). Également, leur part régresse légèrement, à 54% au 2^{ème} trimestre 2018 (56% des ventes au détail au 2^{ème} trimestre 2017).
 - **Les ventes à propriétaires occupants** (1 018 réservations) sont en fort repli de -21% au 2^{ème} trimestre 2018 (-26% Bordeaux-Métropole, -18% dans le Sud-Aquitaine mais +4% sur la CA de la Rochelle).
- **Les ventes en bloc** sont en forte diminution de -48% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec seulement 170 ventes de logements à des bailleurs à la fin juin 2018.
- **Les mises en vente** sont en nette baisse : 2 111 nouveaux logements ont été mis sur le marché au cours du 2^{ème} trimestre 2018, soit un recul de -40% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 (-37% sur Bordeaux-Métropole, -51% dans le Sud-Aquitaine mais +3% sur la CA de la Rochelle).
- **L'offre commerciale est de** 5484 logements à la fin de ce second trimestre 2018, soit une baisse de -10% par rapport à la fin juin 2017 (-29% dans le Sud-Aquitaine, -2% sur Bordeaux-Métropole et -3% sur la CA de la Rochelle). En termes de stock, cette offre représente 7,3 mois de ventes.
- Au 2^{ème} trimestre 2018, **le prix moyen** est à la hausse sur le périmètre de l'Observatoire OISO : +3,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 pour s'établir à 3 998 €/m². Il est notamment en augmentation de +3,5% sur Bordeaux-Métropole pour s'établir à 4 032 €/m² (habitable, libre, hors parking), de 11% dans le Sud-Aquitaine (à 4 181 €/m²) et de +10,6% sur la CA de La Rochelle (à 4 338 €/m²) sur la même période.

¹² Observatoire OISO : Bordeaux-Métropole, CA du Bassin d'Arcachon, CA de Pau, secteur Bayonne-Anglet-Biarritz et CA de La Rochelle

CENTRE-VAL DE LOIRE¹³

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes** sont en diminution (606 unités) de -13% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 sur le périmètre de l'observatoire OCELOR (-12% sur la Métropole de Tours, -28% sur la Métropole d'Orléans mais +69% sur la Métropole de Chartres).
 - **Les réservations à investisseurs** sont en baisse de -27% par rapport au niveau du 2^{ème} trimestre 2017 avec 331 réservations sur l'ensemble de l'aire de l'observatoire au 2^{ème} trimestre 2018.
 - **Les réservations à occupants** sont en hausse : +13% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 275 réservations à la fin juin 2018.
 - **Le rapport investisseur / occupant** se resserre ce trimestre avec 57/43 sur Tours, 54/46 sur Chartres et 52/48 sur Orléans. Ce resserrement aura peut-être un impact à moyen terme sur la typologie de l'offre et des ventes. Actuellement, les T2/T3 représentent 80% des ventes.
- **Les mises en vente** du 2^{ème} trimestre 2018 (878 unités) sont en baisse de -13% par rapport au niveau du 2^{ème} trimestre 2017. Entre les métropoles, l'évolution des mises en ventes demeure contrastée puisque nous avons sur cette période +20% sur la Métropole de Tours, -75% sur la Métropole d'Orléans et +146% sur la Métropole de Chartres.
- **L'offre commerciale** croit de +3% en 12 mois avec 2 306 logements disponibles à la fin juin 2018 dont +14% sur la Métropole de Tours, -26% sur la Métropole d'Orléans et +66% sur la Métropole de Chartres. Cette offre disponible représente 11,1 mois de commercialisation, contre 10,9 mois à la fin juin 2017.
- **Le prix de vente moyen** sur l'aire de l'OCELOR au 2^{ème} trimestre 2018 est en légère hausse de +1,7% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Il s'établit à 3 265 €/m² (habitable, hors parking). Le prix augmente sur la Métropole de Tours à 3 378 €/m² (+3,8%), baisse sur la Métropole d'Orléans à 3 089 €/m² (-2,9%) ainsi que légèrement sur la Métropole de Chartres à 3 329 €/m² (-0,9%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.

¹³ Observatoire OCELOR : Régions de Tours, Chartres et Orléans

GRAND EST - ALSACE¹⁴

- **Les réservations au détail** du 2^{ème} trimestre 2018 (357 unités) sont en nette baisse (-46%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - Au 2^{ème} trimestre 2018, 174 **réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit un fort recul de -56% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Leur part diminue, passant de 60% des ventes au détail au 2^{ème} trimestre 2017 à 49% au 2^{ème} trimestre 2018.
 - **Les ventes à propriétaires occupants** (183 réservations) sont en repli de -31% au 2^{ème} trimestre 2018.
- Avec 302 lancements commerciaux au 2^{ème} trimestre 2018, **les mises en vente** chutent de -70% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Elles concernent exclusivement des zones B1.
- **L'offre commerciale** est également en baisse de -14% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 1696 logements disponibles pour ce 2^{ème} trimestre 2018. Elle représente 11,9 mois de commercialisation, contre 10,4 mois au 2^{ème} trimestre 2017. Cette offre est principalement localisée en zone B1 avec quelques opérations en B2 et en C.
- **Le prix de vente moyen** est en légère hausse : il s'établit à 3 685 €/m² (habitable, hors parking) au 2^{ème} trimestre 2018, soit une faible augmentation de +3,5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.

¹⁴Observatoire FPI Grand-Est : Eurométropole de Strasbourg

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ - BOURGOGNE¹⁵

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes** (108 unités) sont stables par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.
 - **Les réservations à investisseurs** sont en hausse de +6% par rapport au niveau du 2^{ème} trimestre 2017 avec 93 réservations.
 - **Les réservations à occupants** sont en baisse : -25% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 15 réservations pour ce 2^{ème} trimestre 2018.
- **Les mises en vente** croissent franchement de +165% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 212 lancements commerciaux au 2^{ème} trimestre 2018. Elles concernent exclusivement des zones B1.
- **L'offre commerciale** est également en hausse de +15% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 375 logements disponibles pour ce 2^{ème} trimestre 2018. Elle représente 12 mois de commercialisation, contre 10,9 mois au 2^{ème} trimestre 2017.
- **Le prix de vente moyen** est en légère hausse : il s'établit à 3 189 €/m² (habitable, hors parking) au 2^{ème} trimestre 2018, soit une faible augmentation de +1,7% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017.

¹⁵ Observatoire FPI Bourgogne : Communauté urbaine du Grand Dijon

BRETAGNE¹⁶

- Au 2^{ème} trimestre 2018, **les réservations nettes** (1276 unités) enregistrent une baisse de -9% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 sur l'ensemble de la région.
 - **Les ventes à investisseurs** (747 unités au 2^{ème} trimestre 2018) progressent de +1% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017. Leur part dans les ventes au détail passe de 54% au 2^{ème} trimestre 2017 à 59% au 2^{ème} trimestre 2018.
 - **Les ventes à occupants** baissent également sensiblement : 529 unités au 2^{ème} trimestre 2018, soit -18% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 et -8% depuis le début de l'année par rapport au 1^{er} semestre 2017.
- **Les mises en ventes** sont en diminution de -29% par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 avec 1 258ancements commerciaux au cours du 2^{ème} trimestre 2018. Depuis le début de l'année, elles sont en baisse de -8% par rapport au 1^{er} semestre 2017.
- **L'offre commerciale** est en baisse : avec 4 700 logements disponibles à fin juin 2018, soit -9% en 12 mois, cette offre représente l'équivalent de 10,7 mois de commercialisation. Rennes Métropole concentre 51% de cette offre commerciale.
- Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, **le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 2^{ème} trimestre 2018 en Bretagne est stable (-0,1%) et s'établit à 3 356 €/m², avec toutefois des disparités locales : 3 307 €/m² à Vannes, 3 225 €/m² à Quimper, 2 826 €/m² à Brest Métropole, 3 503 €/m² à Rennes Métropole, 4 066 €/m² Saint-Malo et 3 199€/m² à Lorient.

¹⁶Régions de Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, St Brieuc, St-Malo et Vannes

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

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

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

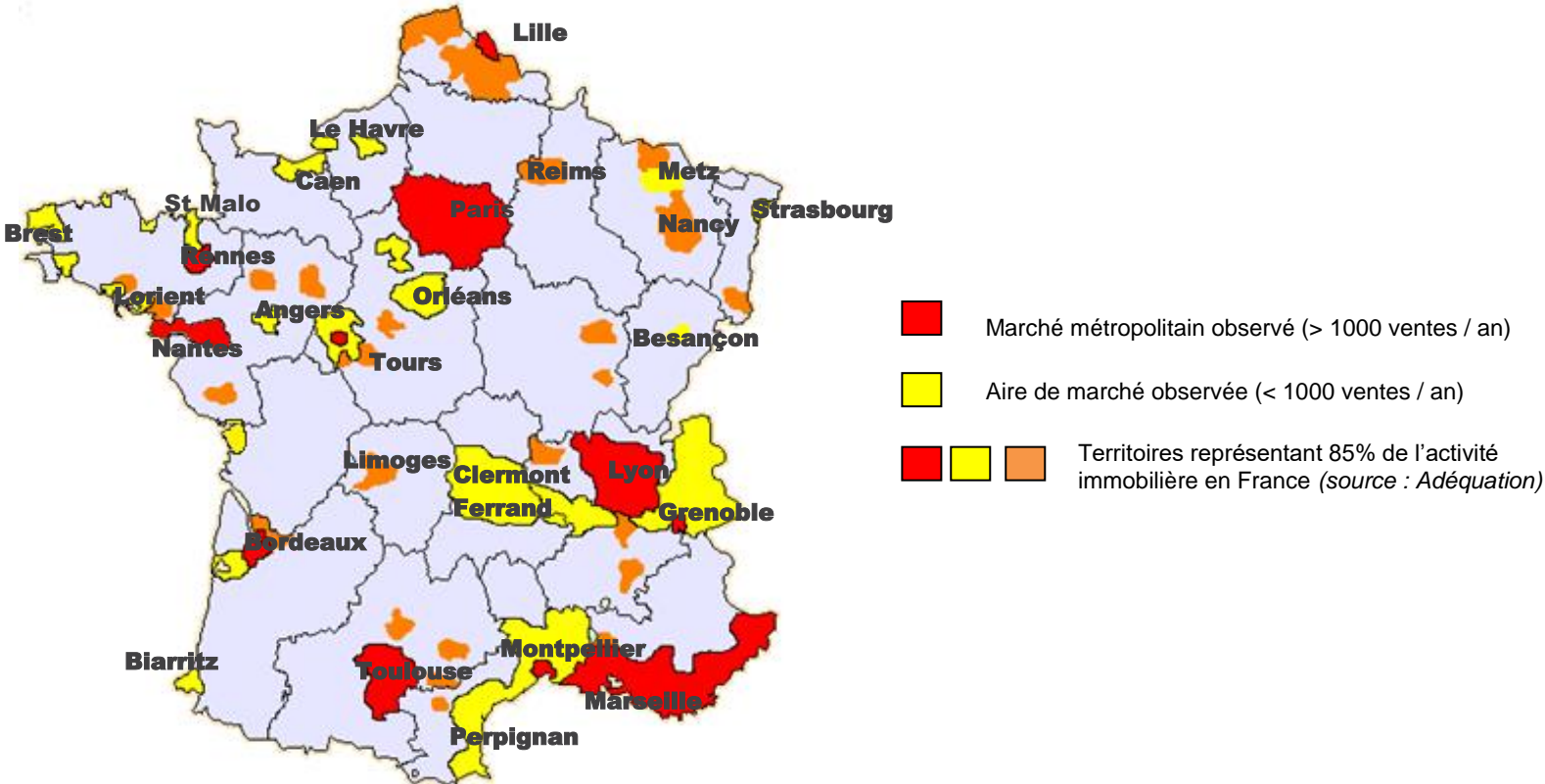
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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
ADÉQUATION	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle-Aquitaine - Auvergne - Bretagne - Centre - Occitanie - Occitanie-Toulouse - 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 Brieu, 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, Béthune, 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