

LES CHIFFRES DU LOGEMENTS NEUFS : 3^{ÈME} TRIMESTRE 2015

CONTACTS PRESSE

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

Lauren Dell' Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - l.dellagnola@fpifrance.fr

SOMMAIRE

ANALYSE DE CONJONCTURE

Tableau 1 : Évolution des ventes au détail par destination

Tableau 2 : Ventes au détail de logements ordinaires

Tableau 3 : Total des ventes de logements neufs

Tableau 4 : Mises en vente de logements ordinaires

Tableau 5 : Offre commerciale des logements ordinaires

Tableau 6 : Prix de vente au des logements collectifs

ANNEXES

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

L'observatoire de la FPI collecte les données de 20 observatoires régionaux et en extrait une synthèse nationale. Il couvre environ 90 % du marché du logement neuf (cf. note de méthodologie)

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

ANALYSE DE CONJONCTURE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2015 : MAINTIEN DE LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS, DIFFICULTÉS DE SOLVABILITÉ DES ACCÉDANTS

L'Observatoire de la FPI enregistre, pour le 4^{ème} trimestre consécutif, une augmentation de son indicateur des ventes, mais un peu moins marquée qu'au début de l'année : +18,0 % au 3^{ème} trimestre 2015, avec un total de 25 247 logements réservés, alors que les ventes avaient progressé de +19,3% au 1^{er} semestre.

Cette nouvelle hausse trimestrielle résulte exclusivement de la progression des ventes au détail de logements (+27,3%), tandis que les ventes de résidences avec services sont en léger retrait par rapport à la même période de l'année 2014 (-1,0%) et que les ventes en bloc continuent de décroître(-9,4%).

Face à la progression de la demande, l'offre nouvelle de logements reste à la peine : bien que le nombre des mises en vente (18 987ancements commerciaux) ait augmenté de +10,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et permette de maintenir le volume global de l'offre (92 725 logements disponibles à fin septembre), l'offre disponible ne représente désormais plus que 11,8 mois de commercialisation (contre 15,2 mois un an plus tôt).

LES INVESTISSEURS RESTENT CONFIANTS DANS LE MARCHÉ...

Si l'amélioration des ventes de logements résulte uniquement de l'augmentation des ventes au détail, cette dernière découle presque exclusivement de l'investissement locatif. Dans la continuité du 1^{er} semestre, les ventes aux investisseurs enregistrent une nouvelle augmentation de +55,5% ce trimestre, témoignant de l'intérêt des ménages investisseurs pour la pierre depuis la refonte du dispositif (Pinel + refonte du zonage). Cette progression permet d'effacer les effets des années précédentes et de s'approcher progressivement des niveaux de 2011 (néanmoins encore supérieurs de près de 15% au volume du 3^{ème} trimestre 2015).

MAIS LES AUTRES SEGMENTS NE DÉCOLLENT PAS

Les ventes en accession, qui avait progressé de +5% sur le 1^{er} semestre 2015, n'affichent plus qu'une augmentation de +4,7% au 3^{ème} trimestre. Leur part dans les ventes au détail est désormais de 46%, contre 55% au 3^{ème} trimestre 2014.

Les ventes en bloc, bien que toujours en retrait, semblent avoir initié un mouvement de rattrapage puisque leur volume progresse depuis le début de l'année.

Enfin, les ventes de résidences avec services (étudiants, seniors, tourisme) ne décollent toujours pas.

UNE OFFRE NOUVELLE QUI PROGRESSE TROP PEU...

Avec 18 987 logements mis en vente au cours du 3^{ème} trimestre, l'offre nouvelle progresse de +10,2% ce trimestre. Cette évolution est en léger retrait par rapport à l'évolution des mises en vente au cours du 1^{er} semestre (+15,0%). Alors que la demande se renforce, l'inertie de l'offre témoigne des difficultés structurelles auxquelles les promoteurs sont confrontés : terrains constructibles à la vente toujours plus rares, obtention des autorisations de construire toujours plus complexe, regain des recours abusifs, poids des normes et réglementations, instabilité juridique et fiscale...

...FAISANT CRAINDRE DES TENSIONS SUR LES PRIX DE VENTE...

Si le volume de logements disponibles est globalement stable avec 92 275 logements à la vente à fin septembre 2015 (-0,3% depuis 1 an), cette offre ne représente désormais plus que 11,8 mois de commercialisation au rythme de vente des 12 derniers mois. Cet indicateur ne cesse de reculer depuis le 2^{ème} trimestre 2014 (3,3 mois d'offre en plus), et devrait continuer à se réduire tant que le volume des mises en vente reste inférieur à celui de la demande. Il traduit, dans certaines régions, l'apparition de phénomènes de pénurie.

POUR LE MOMENT ENCORE CONTENUS

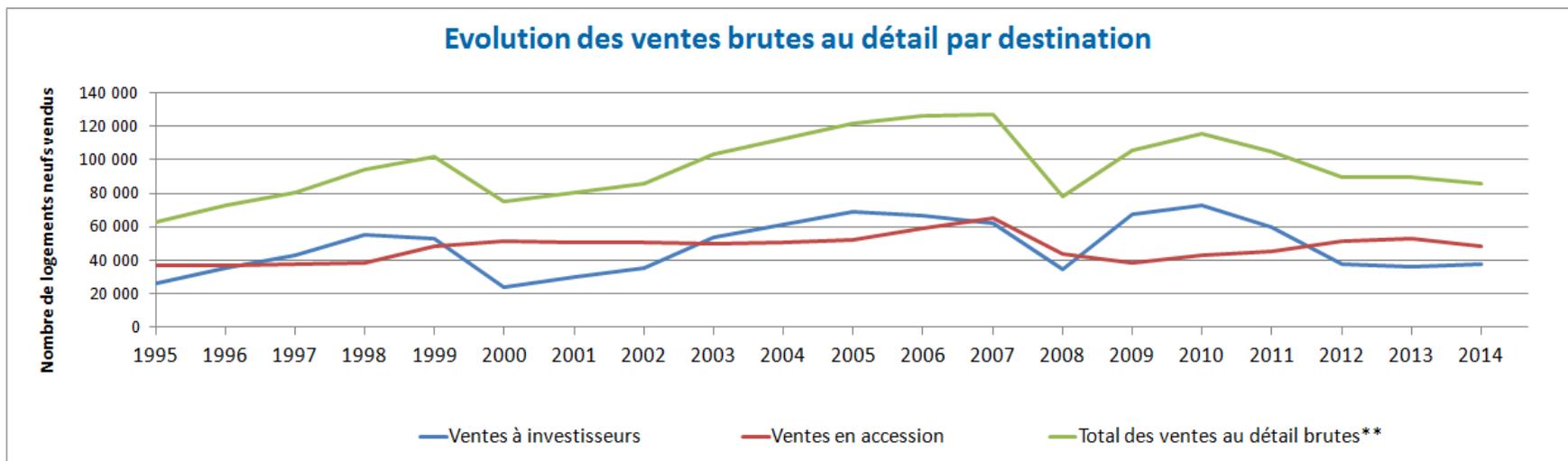
Le prix moyen trimestriel des logements, au niveau national, a peu augmenté : +0,5% depuis le 3^{ème} trimestre 2014 et +1,05% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Bien que cette évolution masque de grandes diversités selon les communes, cette stabilisation des prix a permis de limiter l'effet d'éviction par les prix même s'ils restent difficilement compatibles avec les capacités d'emprunt de beaucoup de ménages, comme en témoigne les difficultés des ménages accédants.

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Quilés Méhaignerie		Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo				Dispositif Scellier			Dispositif Duflot		PIREX	
Ventes à investisseurs	25 830	35 570	42 670	55 520	52 780	24 060	29 670	35 050	53 820	61 710	69 200	66 780	62 230	34 540	67 710	72 640	59 846	38 000	36 140	37 650
Ventes en accession	37 170	37 030	37 830	38 580	48 720	51 140	50 530	50 450	49 680	50 490	52 200	59 220	64 770	43 960	38 090	42 660	45 154	51 250	53 160	48 170
Total des ventes au détail brutes**	63 000	72 600	80 500	94 100	101 500	75 200	80 200	85 500	103 500	112 200	121 400	126 000	127 000	78 500	105 800	115 300	105 000	89 250	89 300	85 820
Part des investisseurs***	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%	40%	44%

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

**source : ECLN, SDeS-CGDD
***Source : FFI



TABEAU 2 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES
(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2014				2014	2015			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014	9M 2015 / 9M 2014
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	33 609 (44%)	10 874 (50%)	13 875 (52%)	10 906 (54%)	+55,5%	+62,8%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	11 134 (63%)	11 423 (58%)	8 729 (55%)	11 685 (50%)	42 971 (56%)	11 068 (50%)	12 611 (48%)	9 140 (46%)	+4,7%	+4,9%
Total des ventes nettes au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	20 046	+27,3%	+28,7%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	1 102 (6%)	1 350 (7%)	996 (6%)	1 433 (6%)	4 881 (6%)	1 510 (7%)	1 408 (5%)	1 111 (6%)	+11,5%	+16,9%

- Depuis le 2^{ème} trimestre, le volume des ventes à investisseurs est supérieur à celui des ventes en accession (54% des ventes au détail, contre 46% pour l'accession).
- Les ventes à investisseurs continuent de progresser avec une nouvelle hausse de +55,5% au 3^{èmes} trimestres 2015.
- les ventes en accession restent dans les niveaux de 2014 avec seulement 1 533 logements vendus en plus à des ménages accédants par rapport à 2014 à même période.

TABLEAU 3 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

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

	2014				2014	2015			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014	9M 2015 / 9M 2014
Logements ordinaires au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	20 046	+27,3%	+28,7%
Logements vendus en bloc	4 395	4 044	4 637	9 003	22 079	3 743	3 108	4 201	-9,4%	-15,5%
<i>Résidences services**</i>	1 120	1 210	1 010	1 540	4 880	1 060	1 170	1 000	-1,0%	-3,3%
Total des ventes de logements neufs	23 218	25 000	21 390	33 931	103 539	26 745	30 764	25 247	+18,0%	+18,9%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(19%)	(16%)	(22%)	(27%)	(21%)	(14%)	(10%)	(17%)		

* échantillon

- Les ventes totales de logements neufs augmentent par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 de +17,1%.
- Comme au 2^{ème} trimestre, cette augmentation résulte uniquement de la hausse des ventes au détail qui progressent de +27,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.
- Bien que toujours en retrait, les ventes en bloc progressent en volume depuis le début de l'année, mais représentent seulement 17% des ventes des promoteurs du 3^{ème} trimestre 2015 (contre 21% en moyenne en 2014).
- Les ventes de résidences services sont en léger retrait.

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

	2014				2014	2015			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014	9M 2015 / 9M 2014
Mises en vente	19 683	25 977	17 237	22 707	85 604	22 735	29 766	18 987	+10,2%	+13,7%
dont Collectif	18 050	23 977	15 326	21 079	78 432	21 224	27 740	17 722	+16%	+16%
dont Individuel groupé	1 633	2 000	1 911	1 628	7 172	1 511	2 026	1 265	-34%	-13%

- Les mises en ventes du 3^{ème} trimestre (MEV) enregistrent une hausse de +10,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, et restent nettement en retrait (-28,5%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2011.
- L'inertie de l'offre témoigne des difficultés structurelles auxquelles les promoteurs sont confrontés : terrains constructibles à la vente toujours plus rares, obtention des autorisations de construire toujours plus complexe, regain des recours abusifs, poids des normes et réglementations, instabilité juridique et fiscale...

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

Offre commerciale *	2014				2015			Variations
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014
Logements Collectifs	83 655	87 110	85 867	82 777	84 888	85 666	86 131	+0,3%
dont :								
en projet	39 562	42 055	37 546	34 820	37 600	37 785	37 246	-1%
en chantier	37 575	37 726	40 192	38 946	38 195	38 149	39 519	-2%
livrés	6 518	7 329	8 129	9 011	9 093	9 732	9 366	+15%
Individuel Groupé	6 577	6 747	7 115	6 895	6 850	6 832	6 594	-7,3%
Offre Commerciale* (Total)	90 232	93 857	92 982	89 672	91 738	92 498	92 725	-0,3%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	14,3	15,1	15,2	14,1	13,6	12,7	11,8	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale est globalement stable en volume (-0,3% depuis le 3^{ème} trimestre 2014) mais recule en termes de délai d'écoulement (11,8 mois).
- L'offre commerciale de logements collectifs du 3^{ème} trimestre 2015 est composée de :
 - 43,2% de logements en projet,
 - 45,9% de logements en cours de construction,
 - 10,9% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2013				2013	2014				2014	2015			Variations T3 2015 / T3 2014
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	3 625 €	3 623 €	3 584 €	3 631 €	3 594 €	3 605 €	3 648 €	3 632 €	3 628 €	-0,1%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	4 595 €	4 634 €	4 664 €	4 661 €	4 619 €	4 642 €	4 619 €	4 741 €	4 868 €	+4,4%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	3 934 €	3 971 €	3 904 €	3 942 €	3 896 €	3 925 €	3 947 €	3 960 €	3 964 €	+0,5%

- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, les prix de vente moyens du 3^{ème} trimestre 2015 est stable (+0,5%).
- Mais cette stabilité masque de fortes disparités locales (cf. Annexe 3).

ANNEXES

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

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

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

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

Annexe 5 : Evolutions des différents indicateurs entre 2013 et 2014

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHE DU LOGEMENT NEUF DANS LES REGIONS

NOTE METHODOLOGIQUE

ANNEXE 1 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

Prix de vente moyen	T3 2014					T3 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	122 427 €	159 064 €	225 815 €	313 963 €	495 313 €	120 371 €	159 761 €	224 490 €	317 537 €	441 166 €
Ile-de-France	161 740 €	203 590 €	279 088 €	395 910 €	524 078 €	165 384 €	207 123 €	284 724 €	388 174 €	586 235 €
France entière	137 568 €	173 166 €	247 513 €	357 819 €	516 778 €	140 664 €	175 928 €	246 965 €	351 723 €	536 393 €

ANNEXE 2 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

(hors parking, TVA au taux normal)

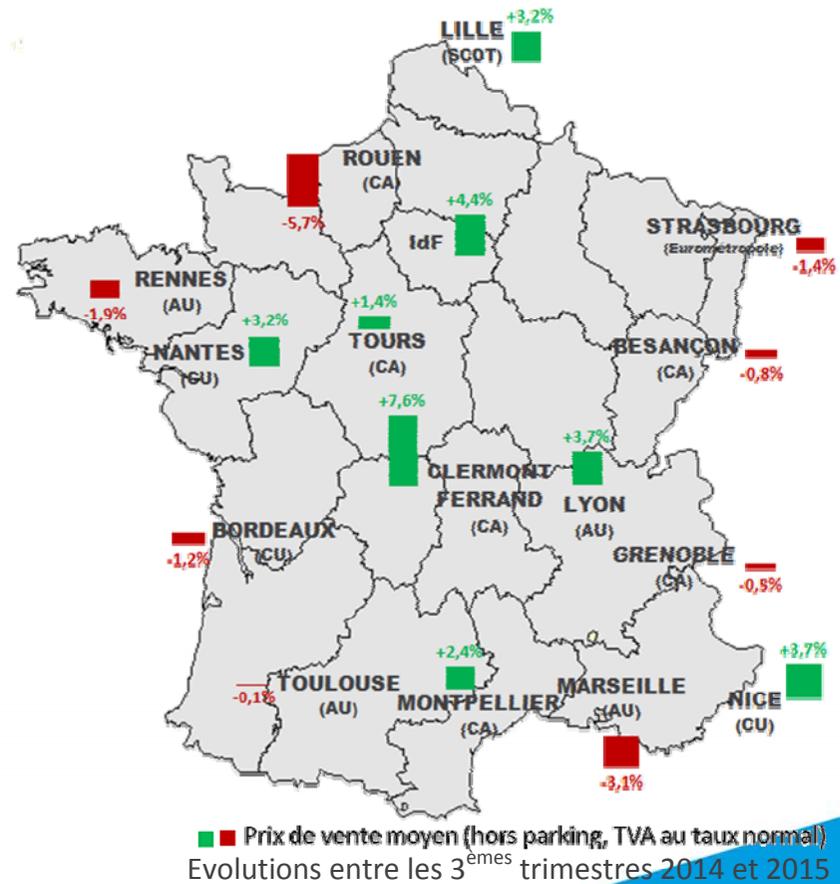
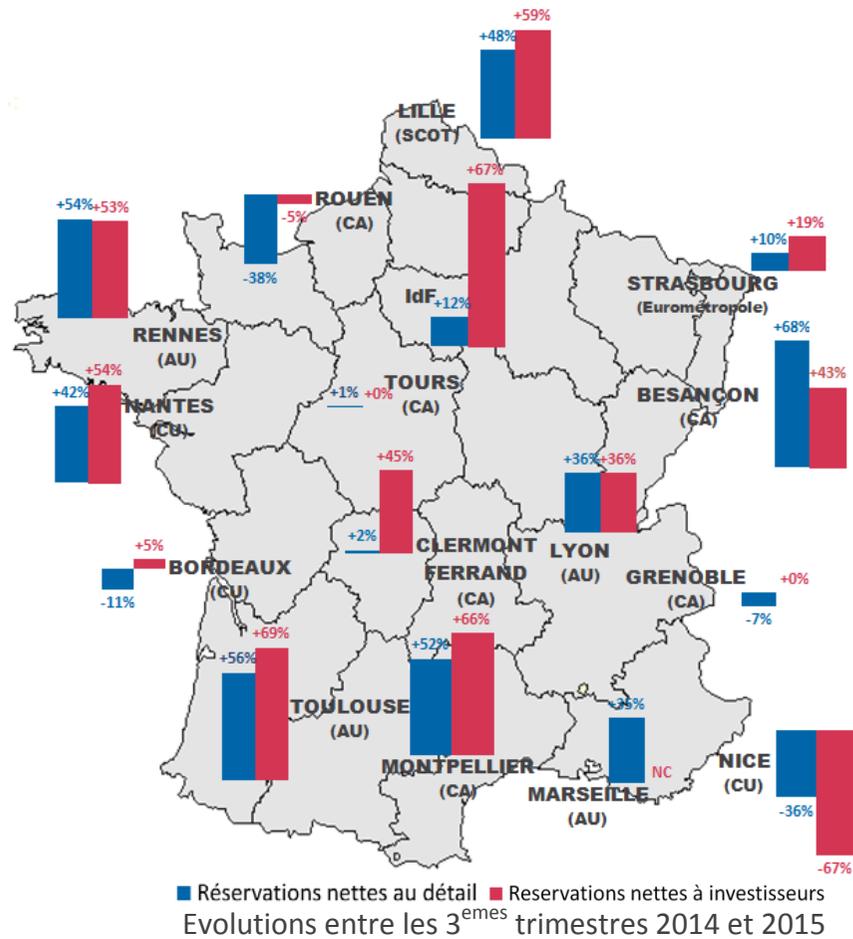
Surface habitable	T3 2014					T3 2015				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	29,1 m ²	43,2 m ²	63,8 m ²	86,3 m ²	117,7 m ²	29,2 m ²	43,0 m ²	63,8 m ²	85,7 m ²	112,0 m ²
Ile-de-France	31,3 m ²	43,9 m ²	63,2 m ²	82,4 m ²	101,4 m ²	30,0 m ²	43,8 m ²	63,0 m ²	81,6 m ²	104,9 m ²
France entière	30,0 m ²	43,4 m ²	63,6 m ²	84,3 m ²	107,7 m ²	29,6 m ²	43,3 m ²	63,5 m ²	83,8 m ²	107,5 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)		Evolution
	T3 2014	T3 2015	T3 2015 / T3 2014
CA du Havre	2 919 €	3 369 €	+15,4%
CA de Clermont-Ferrand	2 969 €	3 194 €	+7,6%
Ile-de-France	4 661 €	4 868 €	+4,4%
AU de Lyon	3 613 €	3 745 €	+3,7%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 125 €	5 308 €	+3,6%
SCOT de Lille	3 140 €	3 242 €	+3,2%
CU de Nantes Métropole	3 459 €	3 570 €	+3,2%
CA de Montpellier	3 647 €	3 735 €	+2,4%
CA de Tours	3 103 €	3 146 €	+1,4%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 100 €	3 120 €	+0,6%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 977 €	2 980 €	+0,1%
AU de Toulouse	3 374 €	3 369 €	-0,1%
Grenoble Métropole	3 455 €	3 437 €	-0,5%
CA de Besançon	3 180 €	3 154 €	-0,8%
CA de La Rochelle	3 989 €	3 943 €	-1,2%
CU Bordeaux	3 503 €	3 462 €	-1,2%
Eurométropole de Strasbourg	3 359 €	3 311 €	-1,4%
CA de Rennes Métropole	3 341 €	3 277 €	-1,9%
CA de Caen	2 911 €	2 848 €	-2,2%
Marseille Provence Métropole	3 946 €	3 824 €	-3,1%
CA Bassin d'Arcachon	4 479 €	4 235 €	-5,4%
CA de Rouen	3 157 €	2 976 €	-5,7%
CA de St Malo	3 549 €	3 255 €	-8,3%

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



ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE LES 3^{ÈMES} TRIMESTRES 2014 ET 2015 (hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
Midi-Pyrénées (+56%)	Languedoc-Roussillon (+84%)	Bretagne (+39%)	Provence (+124%)	Normandie (+340%)	Ile-de-France (+7%)	Auvergne (+7,6%)
Languedoc-Roussillon (+55%)	Centre (+70%)	AU de Lyon (+36%)	Aquitaine (+56%)	Eurométropole Strasbourg (+213%)	Centre (+5%)	Alpes-2 Savoies (+4,6%)
Bretagne (+51%)	Midi-Pyrénées (+69%)	SCOT de Lille (+25%)	Ile-de-France (+19%)	Auvergne (+156%)	Auvergne (+4%)	Ile-de-France (+4,4%)
SCOT de Lille (+48%)	Ile-de-France (+67%)	Midi-Pyrénées (+20%)	SCOT de Lille (+15%)	Centre (+27%)	Côte d'Azur (+3%)	AU de Lyon (+3,7%)
Centre (+45%)	Bretagne (+64%)	Provence (+19%)	AU de Lyon (-15%)	Languedoc-Roussillon (+23%)	Normandie (+2%)	Normandie (+3,6%)
Pays de la Loire (+41%)	Provence (+61%)	Languedoc-Roussillon (+18%)	Côte d'Azur (-30%)	AU de Lyon (+22%)	Provence (+1%)	SCOT de Lille (+3,2%)
AU de Lyon (+36%)	Pays de la Loire (+61%)	Pays de la Loire (+17%)	Bretagne (-35%)	Aquitaine (+18%)	Eurométropole Strasbourg (-1%)	Pays de la Loire (+2,1%)
Provence (+33%)	SCOT de Lille (+59%)	Centre (+13%)	Midi-Pyrénées (-40%)	Pays de la Loire (+15%)	Alpes-2 Savoies (-1%)	Languedoc-Roussillon (+1,7%)
Ile-de-France (+12%)	Auvergne (+45%)	Côte d'Azur (+9%)	Languedoc-Roussillon (-49%)	Provence (+2%)	Languedoc-Roussillon (-5%)	Provence (+1,5%)
Eurométropole Strasbourg (+10%)	AU de Lyon (+36%)	Eurométropole Strasbourg (-1%)	Pays de la Loire (-68%)	Midi-Pyrénées (+1%)	Midi-Pyrénées (-10%)	Aquitaine (+0,7%)
Auvergne (+5%)	Eurométropole Strasbourg (+19%)	Ile-de-France (-10%)	Normandie (-75%)	Bretagne (-11%)	Bretagne (-12%)	Centre (+0,0%)
Côte d'Azur (-5%)	Aquitaine (+17%)	Alpes-2 Savoies (-16%)	Centre (-97%)	Alpes-2 Savoies (-13%)	Pays de la Loire (-15%)	Midi-Pyrénées (-0,1%)
Aquitaine (-8%)	Normandie (+8%)	Auvergne (-30%)	Auvergne (-100%)	Ile-de-France (-20%)	AU de Lyon (-16%)	Bretagne (-0,5%)
Alpes- 2 Savoies (-11%)	Alpes-2 Savoies (+0%)	Aquitaine (-40%)	Alpes-2 Savoies (-107%)	Côte d'Azur (-21%)	Aquitaine (-17%)	Eurométropole Strasbourg (-1,4%)
Normandie (-17%)	Côte d'Azur (-32%)	Normandie (-43%)	Eurométropole Strasbourg (∅)	SCOT de Lille (-40%)	SCOT de Lille (-19%)	Côte d'Azur (-2,3%)

 Stabilité de l'indicateur

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DANS LES RÉGIONS

ILE-DE-FRANCE

- Au 3^{ème} trimestre 2015, **les ventes de logements neufs** enregistrent une nouvelle hausse, mais moins marquée que sur le début d'année : avec 4 262 réservations nettes au 3^{ème} trimestre 2015 (collectif ordinaire + individuel groupé), elles ont progressé de +12% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, après avoir augmenté de +23% au 1^{er} semestre. Depuis le début de l'année, leur volume est en augmentation de + 20% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
 - Cette progression résulte ce trimestre encore du dynamisme des investisseurs qui fait suite à la mise en place du dispositif Pinel en septembre 2014 et, toujours, des bonnes conditions de financement. **Les investisseurs** représentent environ 43% des ventes totales au 3^{ème} trimestre (collectif + individuel + résidences), contre 29% au 3^{ème} trimestre 2014.
Sur les 9 premiers mois de 2015, on comptabilise 4 000 **ventes en bloc** en Ile-de-France.
- **Les mises en vente** enregistrent une baisse de -20% au 3^{ème} trimestre 2015 par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 avec 3 547 logements lancés sur le marché (collectif ordinaire + individuel groupé). Depuis le début d'année 2015, elles restent néanmoins en augmentation de +19% par rapport aux 3 premiers trimestres 2014 en raison de leur hausse sur le 2^{ème} trimestre 2015.
- **L'offre commerciale** de fin de période (collectif ordinaire + individuel groupé) est en légère progression au 3^{ème} trimestre 2015 par rapport à fin septembre 2014 : 21 000 logements sont disponibles à fin septembre 2015, soit une augmentation de +7% en 12 mois. Cette offre représente 11,7 mois de commercialisation (contre 13,1 mois à fin septembre 2014).
- **Le prix de vente moyen francilien** (collectif ordinaire) est orienté à la hausse : il s'établit à 4 868€/m² (habitable, hors parking) sur le 3^{ème} trimestre 2015, soit un écart de +4,4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

NORMANDIE¹

- Après 2 trimestres de progression, **les réservations nettes au détail** marquent le pas : avec 298 réservations au 3^{ème} trimestre 2015, elles sont en retrait de -17% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (-38% sur la CA de Rouen, +18% sur la CA de Caen et -46% sur la CA du Havre). Ainsi, depuis le début de l'année, la progression du volume des ventes se limite à +9% par rapport aux 3 premiers trimestres 2014 (contre +23% au 1^{er} semestre). Cette évolution résulte du maintien des ventes à investisseurs et de la chute des ventes en accession.
 - Alors qu'elles progressaient significativement depuis le dernier trimestre 2014, **les ventes à investisseurs** se hissent juste au-dessus du niveau du 3^{ème} trimestre 2014 avec 197 réservations ce trimestre (soit +8%). Leur part dans les ventes au détail progresse, principalement du fait du recul des ventes en accession : 66% ce trimestre, contre 51% à la même période de 2014. Sur les 9 premiers mois de l'année, elles enregistrent une hausse de +25% par rapport à 2014 (+36% sur la CA de Rouen, +70% sur la CA de Caen et -34% sur la CA du Havre).
 - **Les ventes en accession** enregistrent une nette diminution de -43% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, avec 101 réservations nettes au 3^{ème} trimestre 2015. Depuis le début de l'année, leur volume a diminué de -7% par rapport aux 9 premiers mois de 2014 (-8% sur la CA de Rouen, -13% sur la CA de Caen et +9% sur la CA du Havre).
- Pour le 2^{ème} trimestre consécutif, **les mises en vente** continuent de progresser : avec 638ancements commerciaux au 3^{ème} trimestre, c'est plus de 3 fois plus qu'au 3^{ème} trimestre 2014 (+295% sur la CA de Rouen, +300% sur la CA de Caen, aucune mise en vente sur la CA du Havre). Depuis le début de l'année, elles sont en augmentation de +24% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014 (+21% sur la CA de Rouen, +34% sur la CA de Caen et -32% sur la CA du Havre).
- **L'offre commerciale** est stable (+2% en 12 mois) et est constituée de 2 561 logements à septembre 2015 (dont 37% sur la CA de Rouen, 36% sur la CA de Caen et 5% sur la CA du Havre). Cette offre représente désormais 19,4 mois de commercialisation (20,5 mois à fin septembre 2014).
- L'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) sur 12 mois est orientée à la hausse : +3,6% depuis le 3^{ème} trimestre 2014 sur l'ensemble de la région pour s'établir à 3 354€/m². En particulier, le prix de vente moyen s'est réduit de -5,7% sur la CA de Rouen à 2 976 €/m² et de -2,2% sur la CA de Caen à 2 848 €/m² depuis le 3^{ème} trimestre 2014 et il a progressé de +15,4% sur la CA du Havre à 3 369 €/m² sur la même période.

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

NORD-PAS-DE-CALAIS²

- **Les réservations nettes** du 3^{ème} trimestre 2015 (459 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +48% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, elles sont en augmentation de +39% par rapport au faible niveau des 3 premiers trimestres de 2014.
 - La demande est toujours tirée par les investisseurs : avec 330 réservations au 3^{ème} trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** enregistrent une nouvelle hausse de +59% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Elles représentent 72% des ventes au détail, contre 67% au 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de 2015, les ventes à investisseurs ont augmenté de +56% par rapport à la même période de 2014.
 - **Les ventes en accession** enregistrent une augmentation de +25% avec 129 réservations au cours du 3^{ème} trimestre 2015. Depuis le début de l'année, leur volume a progressé de +11% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2015 (217ancements commerciaux) enregistrent une nouvelle baisse marquée de -40% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de l'année, elles sont en recul de -28% par rapport à la même période de 2014.
- **L'offre commerciale** est constituée de 2 186 logements disponibles à fin septembre 2015, soit une baisse de -19% en 12 mois. Le taux d'écoulement se réduit à 12,0 mois de commercialisation en moyenne (21,3 mois à fin septembre 2014) en raison de la reprise de l'activité commerciale et d'un niveau d'offre nouvelle en retrait.
- **Le prix de vente** reste orienté à la hausse : il a augmenté de +3,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, s'établissant à 3 242 €/m² (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au 3^{ème} trimestre 2015.

² SCOT de Lille

RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON

- **Le nombre de réservations de logements** (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) depuis janvier 2015 s'élève à 4 649, soit une augmentation de +43% par rapport à la période Janvier-Septembre 2014. Pour le 3^{ème} trimestre 2015, le nombre de réservations de logements (logements collectifs + maisons individuelles + ventes en bloc) s'élève à 1 055, soit une augmentation de + 25% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.
 - Pour le 3^{ème} trimestre 2015, 447 réservations de logements ont été réalisées par **des acquéreurs occupants**. Ils représentent 42% des réservations. Les ventes à TVA réduite ont représenté 32% de ce marché.
 - **Les investisseurs privés** représentent 42% des réservations pour ce troisième trimestre soit 446 réservations.
 - **Les ventes en bloc** représentent 162 logements, soit 16% des contrats faits au 3^{ème} trimestre 2015.
- Au 3^{ème} trimestre 2015, 825 logements ont été **mis en vente** sur la métropole de Lyon, soit une augmentation de +22% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis janvier 2015, 3 097 logements ont été mis en vente sur la métropole de Lyon, soit une baisse de -15% par rapport à la même période en 2014.
- **L'offre disponible** est orientée à la baisse. Elle est désormais équivalente à 9 mois de commercialisation, ce qui correspond à un marché tendu. En effet, un marché est équilibré lorsque l'offre disponible est équivalente à 12 mois de commercialisation.
- **Le prix moyen** au 3^{ème} trimestre s'établit à 3 745 €/m² sur l'ensemble de la métropole de Lyon, en hausse de +3,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES

- Les réservations de logements collectifs neufs du 3^{ème} trimestre 2015 (519 hors ventes en bloc) sont en baisse de -11% par rapport aux réservations du 3^{ème} trimestre 2014 ; elles sont presque 2 fois moins importantes que les réservations du 2^{ème} trimestre 2015. Cela rompt avec l'évolution du marché du début d'année 2015 où les réservations avaient progressé de +41% sur les 6 premiers mois de 2015 par rapport au 1^{er} semestre 2014.
 - 62% des réservations du trimestre ont été faites par des propriétaires occupants, 38% par des investisseurs.
- Le nombre de mises en vente au 3^{ème} trimestre 2015 atteint un niveau très bas (379 hors ventes en bloc, soit -10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, et -68% par rapport au 2^{ème} trimestre 2015).
- L'offre disponible est stable. Mais 68% de cette offre disponible est déjà en cours de construction ou livrée. Les stocks physiques augmentent et représentent 16 % de l'offre disponible.
- Le prix moyen de vente au m² des logements collectifs au 3^{ème} trimestre 2015 (3948 €/m² shab, hors parking) est relativement stable par rapport au prix moyen de 2014 (+2,4%).

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

PAYS DE LA LOIRE³

- Au 3^{ème} trimestre 2015, **les ventes de logements neufs au détail** sur l'ensemble de la Région des Pays de la Loire (1 357 unités) enregistrent une nouvelle hausse de +41% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur Nantes Métropole, concentrant 56% des ventes du trimestre, les ventes ont progressé de +42% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Les ventes de la CA d'Angers enregistrent également une progression de +29%, celles de la Vendée font un bond à + 40% alors que celles de la CU du Mans sont stables (+5%) par rapport à la même période. Depuis le début d'année 2015, les ventes ont augmenté de +42% sur l'ensemble de la région par rapport à 2014.
 - **Les ventes à investisseurs** continuent de progresser fortement : 842 réservations à des investisseurs au 3^{ème} trimestre 2015, soit une nouvelle hausse de +62% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Elles représentent 62% des ventes au détail (54% au 3^{ème} trimestre 2014). Depuis le début de l'année, elles sont en hausse de +66% par rapport aux 9 premiers mois de 2014 (+70% sur Nantes Métropole, +43% sur la CA d'Angers, +30% en Vendée et +59% sur la CU du Mans). On notera un intérêt particulier pour les investisseurs en Vendée avec un bond de + 128% entre le 3eT2014 et le 3eT2015.
 - **Les ventes à occupants** (515 unités au 3^{ème} trimestre 2015) enregistrent une augmentation de +17% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 sur l'ensemble du territoire couvert par OLOMA. Depuis le début de l'année, elles ont progressé de +13% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014 (+18% sur la CU de Nantes, +5% sur la CA d'Angers, -38% pour la Vendée et -7% sur la CU du Mans).
- **Les mises en ventes** du 3^{ème} trimestre 2015 (1 179ancements commerciaux) sont en hausse de +15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de 2015, elles ont légèrement progressé (+7%) par rapport à la même période de 2014 (+4% sur la CU de Nantes et -10% sur la CA d'Angers, -14% pour la Vendée et -37% sur la CU du Mans).
- **L'offre commerciale** se réduit sensiblement de -15% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 : elle est constituée de 5 533 logements neufs disponibles à fin septembre 2015 (dont 51% sur la CU de Nantes, 11% sur le SCOT d'Angers, 10,5% en Vendée et 3% sur la CU du Mans). Cette offre commerciale représente 11,5 mois de commercialisation, contre 17,7 mois à fin septembre 2014.
- **Le prix de vente moyen** du 3^{ème} trimestre 2015 sur la région (habitable, hors parking) est orienté à la hausse (+2,1%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014). En particulier, il augmente de +3,2% sur la CU de Nantes (pour s'établir à 3 570 €/m²), il a légèrement baissé de 1% sur la CA d'Angers (à 3 070 €/m²), il est stable en Vendée (-0,5% à 3422€/m²) et diminue de -4,5% sur la CU du Mans à 2 600 €/m² sur la même période.

³ Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, CU du Mans et principaux marchés vendéens

MIDI-PYRENEES⁴

- **Les ventes nettes au détail** du 3^{ème} trimestre 2015 (1 385 unités) sont en hausse de +56% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début d'année, leur volume a augmenté de +40% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014.
 - Au 3^{ème} trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** (1 106 unités) enregistrent une nouvelle progression de +69 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Leur part dans les ventes au détail représente 80% des ventes du trimestre, contre 74% au 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de l'année, elles sont en augmentation de +55% par rapport à la même période de 2014.
 - **Les ventes à occupants** progressent de +20% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 avec 279 réservations réalisées au 3^{ème} trimestre 2015. Sur 2015, elles dépassent sensiblement le volume des 3 premiers trimestres de 2014 (+9%).
 - **Les ventes en TVA réduite** sont en retrait ce trimestre (76 unités au 3^{ème} trimestre 2015, soit -26 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014).
 - **Les ventes en bloc**, exclusivement à des bailleurs sociaux ce trimestre, enregistrent un nouveau recul : -40% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (64 réservations au 3^{ème} trimestre 2015) et -37% depuis le début de l'année.
- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2015 (1 229 lancements commerciaux) sont stables par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2014 (+1%). Sur les 9 premiers mois de 2015, leur volume enregistre une légère augmentation de +4% par rapport à la même période de 2014.
- **L'offre commerciale** se réduit sensiblement : elle est constituée de 4 762 logements, soit un recul de -10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Les appartements livrés non-vendus sont en hausse à 410 logements pour le 3^{ème} trimestre 2015, soit +21% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, mais représentent toujours moins d'un mois de vente.
- **Le prix de vente moyen** est stable (-0,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014) à 3 369 €/m² (habitable, hors parking) au 3^{ème} trimestre 2015.

⁴ Aire urbaine de Toulouse

TERRITOIRE DE PROVENCE⁵

Au 3^{ème} trimestre 2015, les réservations nettes de logements neufs (1 918 unités) sont en nette augmentation (+33%) par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume a progressé de +26% par rapport aux 9 premiers mois de 2014. Cette progression concerne toutes les tailles de logements collectifs. Sur la CU de Marseille-Provence-Métropole, les réservations ont augmenté de +29% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.

- **Les investisseurs** restent particulièrement dynamiques : avec 785 réservations, les ventes à investisseurs sont en hausse de +61% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Elles représentent 41% des réservations au détail du 3^{ème} trimestre 2015, contre 34% au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année 2015, elles ont progressé de +76% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014.
- **Les ventes à occupants** (1 133 unités au 3^{ème} trimestre 2015) progressent de +19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de 2015, elles dépassent sensiblement (+6%) le niveau de 2014 à même époque.
- **L'offre nouvelle** (1 625 mises en vente ce trimestre) est stable (+2%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et rompt donc la conjoncture exceptionnelle du printemps. Depuis le début de l'année, elle reste néanmoins toujours en hausse (+29%) par rapport au 9 premiers mois de 2014.
- **L'offre commerciale** est stable (+1%) par rapport à fin septembre 2014 avec 6 882 logements disponibles à fin septembre 2015. Pour 31 % de l'offre commerciale, la construction n'a pas commencé (contre 27 % fin septembre 2014) et 10 % des logements sont proposés « clés en mains » contre 20 % voici un an.
- **Le prix moyen** des logements collectifs réservés varie très peu depuis un an : il s'établit à 3987 €/m² (hors parking, TVA à 20%) au 3^{ème} trimestre 2015.

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

COTE D'AZUR

- L'embellie sur les ventes constatée au 2^{ème} trimestre 2015 s'essouffle puisque la demande de logements du 3^{ème} trimestre (594 réservations) est en retrait de -5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.
 - **Les ventes à investisseurs**, en hausse de +65% au cours du 1^{er} semestre, reculent ce trimestre de -32% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (104 réservations au 3^{ème} trimestre 2015). Leur part dans les ventes au détail diminue : 24% sur le trimestre, contre 34% au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs dépassent néanmoins le niveau des 9 premiers mois de 2014 de +26%.
 - **Les ventes en accession** (326 unités sur le 3^{ème} trimestre 2015) restent au niveau (+9%) du 2^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de 2015, leur volume a progressé de +20% par rapport à la même période de 2014.
- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2015 (436 lançements commerciaux) sont en diminution de -21% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, elles restent toujours supérieures (+27%) au niveau des 3 premiers trimestres de 2014.
- **L'offre commerciale est stable** avec 2 313 logements disponibles à fin septembre 2015 (+3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014). Elle représente 14,2 mois de commercialisation, contre 15,6 mois au 3^{ème} trimestre 2014.
- **Le prix de vente moyen** sur le périmètre de l'OIH est globalement pour s'établir à 5 426 €/m² (habitable, hors parking) sur le 3^{ème} trimestre 2015.

AQUITAINE⁶

- Au 3^{ème} trimestre 2015, **les réservations au détail** (1 173 unités) sont en retrait de -11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur Bordeaux-Métropole, qui concentre 58% des ventes du trimestre, elles ont diminué de -11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Dans le Sud-Aquitaine (25% des ventes), les réservations sont en baisse de -16% alors qu'elles progressent de +8% sur la CA du Bassin d'Arcachon (6% du marché) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début d'année 2015, les ventes sur la région ont progressé de +8% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014.
 - Au 3^{ème} trimestre 2015, **831 réservations à investisseurs** ont été enregistrées, soit une hausse de +11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Leur part progresse, passant de 56% des ventes au détail du 3^{ème} trimestre 2014 à 71% au 3^{ème} trimestre 2015. Sur les 9 premiers mois de 2015, les ventes à investisseurs sont en hausse de +34% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
 - **Les ventes à occupants** sont en nette diminution : 342 ventes ont été réalisées sur le 3^{ème} trimestre 2015, soit un volume en baisse de -41% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début d'année, leur volume est en recul de -23% par rapport à 2014.
 - **Les ventes en bloc** de 2015 (616 unités) restent dans des volumes comparables (+4%) à ceux de 2014.
- Après 6 trimestres de baisses consécutives, **les mises en vente** enregistrent une légère augmentation de +14% ce trimestre avec 1 642ancements commerciaux enregistrés sur le 3^{ème} trimestre 2015 (+18% sur Bordeaux-Métropole, +20% dans le Sud-Aquitaine et +18% sur le Bassin d'Arcachon). Sur 2015, leur volume est toujours en retrait de -4% par rapport à celui des 3 premiers trimestre de 2014.
- **L'offre de logements disponibles** continue de se réduire : 4 674 logements sont disponibles à fin septembre 2015 (dont 58% sur la CUB, 29% dans le Sud-Aquitaine et 6% sur la CA du Bassin d'Arcachon) soit une diminution de -19% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. En termes de commercialisation, cette offre représente désormais 8,6 mois de ventes, traduisant une certaine tension sur le marché aquitain.
- Au 3^{ème} trimestre 2015, **le prix moyen** est stable sur Bordeaux-Métropole (-1,2%) depuis 12 mois pour s'établir à 3 462€/m² (habitable, hors parking), alors qu'il augmente sur la même période de +5,6% dans le Sud-Aquitaine (à 3 904 €/m²) et qu'il diminue de -5,2% sur la CA du Bassin d'Arcachon (à 4 678 €/m²).

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

BRETAGNE⁷

- **Les ventes du secteur marchand** du 3^{ème} trimestre 2015 (964 unités) enregistrent une nouvelle augmentation de +51% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 sur l'ensemble de la région (+54% sur la CA de Rennes, représentant 56% des ventes régionales du trimestre). Depuis le début de l'année, elles ont progressé de +43% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
 - La hausse des ventes est toujours portée par **les ventes à investisseurs** : 505 unités au 3^{ème} trimestre 2015, soit +64% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (+53% sur la CA de Rennes). Leur part dans les ventes au détail passe de 47% au 3^{ème} trimestre 2014 à 48% au 3^{ème} trimestre 2015. Depuis le début de l'année, elles sont en hausse de +71% par rapport aux 3 premiers trimestres 2014.
 - **Les ventes à occupants** progressent assez nettement ce trimestre : 459 unités au 3^{ème} trimestre 2015, soit +39% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (+55% sur la CA de Rennes) et +22% depuis le début de l'année par rapport à 2014.
 - Avec 171 ventes depuis le début de l'année, **les ventes en bloc** sont en retrait de -7% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
- **Les mises en ventes** enregistrent une nouvelle diminution de -11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 avec 828 lançements commerciaux au cours du 3^{ème} trimestre 2015 (-15% sur la CA de Rennes sur cette période avec 531 logements mis en vente). Depuis le début de l'année, leur volume est stable par rapport à celui des 3 premiers trimestres de 2014.
- **L'offre commerciale** est en léger recul : avec 4 588 logements disponibles à fin septembre 2015, soit +12% en 12 mois, cette offre représente l'équivalent de 13,8 mois de commercialisation. La CA de Rennes concentre 51% de cette offre commerciale (10% à St Malo, 9% à Lorient, 7% à Vannes, 6% à Brest et 2% à Quimper).
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, **le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 3^{ème} trimestre 2015 en Bretagne est stable (-0,5%) et s'établit à 3 227 €/m², avec toutefois des disparités locales : -8,3% à Saint-Malo (à 3 255 €/m²), -2,1% à Quimper (à 2 650 €/m²), -1,9% à Rennes Métropole (à 3 277 €/m²), -1,6% à Vannes (à 3 116 €/m²), +1,5% à Brest (à 2 905 €/m²) et +6,6% à Lorient (à 3 119€/m²).

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

LANGUEDOC-ROUSSILLON⁸

- **Les réservations nettes** du 3^{ème} trimestre 2015 (1 161 unités) enregistrent une nouvelle progression de +55% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur la CA de Montpellier, qui concentre 58% des ventes du trimestre, la hausse des ventes est de +52%. Depuis le début de l'année, elles ont augmenté de +51% par rapport aux 9 premiers mois de 2014 sur l'ensemble de la région.
 - L'augmentation des ventes est toujours portée par le dynamisme **des investisseurs** : 773 réservations à des investisseurs ont été conclues au cours du 3^{ème} trimestre 2015, soit une augmentation de +84% par rapport au faible niveau du 3^{ème} trimestre 2014 (+66% sur la CA de Montpellier). Ces ventes représentent 67% des ventes aux particuliers du trimestre, contre 56% au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs sont en augmentation de +79% par rapport à la même période de 2014
 - **Les ventes en accession** progressent de +18% au 3^{ème} trimestre 2015 (388 unités) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (+30% sur la CA de Montpellier). En 2015, elles ont progressé de +23% par rapport aux 3 premiers trimestres 2014.
 - **Les ventes en bloc** sont en net retrait avec 509 ventes à des bailleurs enregistrées sur les 9 premiers mois de 2015 (dont 26% sur la CA de Montpellier), soit -57% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2015 (1 145ancements) enregistrent une hausse de +23% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (-30% sur la CA de Montpellier). Depuis le début de l'année 2015, l'offre nouvelle de logements a progressé de +25% par rapport à la même période de 2014.
- **L'offre commerciale** est stable depuis 12 mois : -5% avec 4 464 logements disponibles sur la région à fin septembre 2015 (dont 53% sur la CA de Montpellier, 7 % sur la CA de Perpignan et 5% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 10,3 mois de commercialisation, contre 15,3 mois à fin septembre 2014.
- Par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, **le prix de vente moyen** au 3^{ème} trimestre 2015 sur la région (3 450 €/m² habitable, hors parking) est légèrement orienté à la hausse (+1,7%). Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée depuis le 3^{ème} trimestre 2014 : +2,4% sur la CA de Montpellier (à 3 735 €/m²), +3,5% sur la CA de Perpignan (à 2 932 €/m²) et -0,2% sur la CA de Nîmes (à 3 051 €/m²).

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

CENTRE⁹

- L'observatoire OCELOR enregistre une nouvelle hausse **des réservations nettes** avec 363 réservations enregistrées au cours du 3^{ème} trimestre 2015, soit une augmentation de +45% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début d'année 2015, leur volume est en augmentation de +14% par rapport aux 9 premiers mois de 2014 (-12% sur la CA de Tours, +60% sur la CA d'Orléans et +29% sur la CA de Chartres).
 - Au 3^{ème} trimestre 2015, **les ventes à investisseurs** (238 réservations sur l'ensemble de l'aire) enregistrent une nouvelle progression de +70% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Leur part dans les ventes au détail trimestrielles est de 66% (56% au 3^{ème} trimestre 2014). Depuis le début de l'année, les ventes à investisseurs ont augmenté de +40% par rapport aux 3 premiers trimestres 2014.
 - **Les ventes à occupants** (125 réservations au 3^{ème} trimestre 2015) enregistrent une légère hausse de +13% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, mais restent en recul (de -13%) par rapport au 9 premiers mois de 2014.
- **Les mises en vente** du 3^{ème} trimestre 2015 (439 unités) sont en augmentation de +27% par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2014. Sur les 9 premiers mois de 2015, l'offre nouvelle de logements a progressé de +46% par rapport à la même période de 2014. (-3% sur la CA de Tours, +86% sur la CA d'Orléans et +155% sur la CA de Chartres). Ce sont sur les secteurs où l'offre nouvelle s'est la plus développée (CA d'Orléans et CA de Chartres) que les ventes ont le plus progressé.
- **L'offre commerciale** est stable (+5% en 12 mois) avec 2 128 logements disponibles à fin septembre 2015 (dont 46% sur la CA de Tours, 39% sur la CA d'Orléans et 12% sur la CA de Chartres). Cette offre disponible représente désormais 17,1 mois de commercialisation, contre 15,6 mois au 3^{ème} trimestre 2014.
- **Le prix de vente moyen** du 3^{ème} trimestre 2015 sur l'aire OCELOR est stable (-0,0%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. En particulier, le prix est stable sur la CA d'Orléans (à 2 980 €/m², soit +0,1%), sur la CA de Tours (à 3 146 €/m², soit +1,4%) et sur la CA de Chartres (à 3 074 €/m², soit -1,6%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

⁹ Régions de Tours, Chartres et Orléans

AUVERGNE¹⁰

- Initiée en début d'année, la hausse **des réservations nettes** ralentit ce trimestre : avec 130 réservations au 3^{ème} trimestre 2015, l'augmentation est de +5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume a augmenté de +23% par rapport aux 9 premiers mois de 2014 (2013 et 2014 constituant deux années avec un niveau de ventes particulièrement faible).
 - Le 3^{ème} trimestre 2015 est encore marqué par le dynamisme **des investisseurs** : avec 84 réservations à des ménages investisseurs, celles-ci sont en augmentation de +45% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et représentent 65% des ventes au détail du trimestre. Sur 2015, elles sont en hausse de +27% par rapport à 2014.
 - **Les ventes en accession** (46 réservations ce trimestre 2015) sont en retrait de -30% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, leur volume est toutefois en hausse de +18% par rapport à la même période de 2014.
- En comparaison avec le faible niveau du 3^{ème} trimestre 2014 (45 lancements commerciaux), **les mises en vente** enregistrent une nette augmentation assez forte augmentation avec 115 lancements commerciaux au cours du 3^{ème} trimestre 2015. En 2015, le nombre de lancements commerciaux a progressé de +63% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014.
- **L'offre commerciale** se stabilise : à fin septembre 2015, 509 logements sont disponibles à la vente sur le périmètre observé (+4% en 12 mois). Cette offre disponible représente 12,5 mois de commercialisation, contre 13,9 mois au 3^{ème} trimestre 2014.
- **Le prix de vente** moyen du 3^{ème} trimestre 2015 sur la zone de l'Observatoire auvergnat (L'ŒIL Auvergne) est en augmentation de (+7,6%) par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et s'élève à 3 194 €/m² (habitable, hors parking).

¹⁰ CA de Clermont-Ferrand, Riom et Issoire

ALSACE¹¹

Le 3^{ème} trimestre se caractérise par une légère hausse de l'activité, avec 250 réservations en collectif (+11% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014), ainsi qu'une forte poussée des mises en ventes, avec 354 logements (contre 91 au 3^{ème} trimestre 2014).

- Avec un total de 984 réservations (ventes au détail + ventes en bloc), le marché de l'Eurométropole de Strasbourg connaît une hausse sensible de +26% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
Néanmoins, sur le seul secteur marchand (hors ventes en blocs), la hausse est de +15%, avec 864 réservations.
 - Cette hausse est intégralement portée par le retour de l'investissement privé (+26%), qui représente aujourd'hui près de 60% du marché.
- Malgré la reprise constatée au cours du 3^{ème} trimestre (354 logements collectifs mis en vente), le nombre de mises en vente (845 logements depuis le début d'année 2015) baisse fortement (-17% par rapport au 9 premiers mois de 2014).
- L'offre disponible est stable avec 1 606 logements à fin septembre (-1% depuis 12 mois). La durée d'écoulement revient ainsi à des niveaux «convenables », estimée à 16 mois de commercialisation (contre 19 en septembre 2014).
- Le prix au m² évolue différemment depuis le 3^{ème} trimestre 2014 selon que l'on se place du côté des utilisateurs (3 180€/m², soit -7%) ou du côté des investisseurs privés (3 462€/m², soit +2%)

¹¹Eurométropole de Strasbourg

LORRAINE – SILLON LORRAIN¹²

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

Le 3^{ème} trimestre marque une forte hausse de l'activité.

- Les **réservations nettes** en collectif du 3^{ème} trimestre 2015 (103 unités) progressent de +78% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Depuis le début de l'année, le marché du sillon lorrain a progressé de +79% au cours des neuf premiers mois de l'année par rapport à 2014.
 - **Les ventes à investisseurs** du 3^{ème} trimestre 2015 (78 unités) ont été plus de 2 fois supérieures (+117%) à celles du 3^{ème} trimestre 2014. Elles représentent 76% des ventes au détail. Depuis le début de l'année, elles ont doublé par rapport au volume 2014 à même période.
 - **Les ventes en accession** du 3^{ème} trimestre 2015 (25 réservations) dépassent le niveau de celles du 3^{ème} trimestre 2014 (22 réservations). Leur volume a progressé de +41% depuis le début de l'année par rapport aux 9 premiers mois de 2014.
- Le 3^{ème} trimestre est marqué par une nette augmentation **des mises en vente** en collectif : 109ancements commerciaux sur le 3^{ème} trimestre, soit 2 fois plus qu'au 3^{ème} trimestre 2014. Toutefois, le nombre de mises en vente cumulées sur l'année reste en retrait par rapport aux 9 premiers mois 2014 (161 logements, soit -35% par rapport à 2014).
- La baisse cumulée des mises en vente associée à la reprise des réservations donne lieu à un recul sensible de **l'offre disponible** : avec 409 logements (-21%), la durée d'écoulement revient à des niveaux « rassurants », à un peu plus de 11 mois de commercialisation (contre presque 23 en septembre 2014).
- Comme dans plusieurs agglomérations, **le prix** évolue différemment depuis le 3^{ème} trimestre 2014 selon que l'on se place du côté des utilisateurs (3 126€/m², soit -2%) ou du côté des investisseurs privés (3 363€/m², soit +5%).

¹² Le pôle métropolitain du Sillon Lorrain est composé des quatre intercommunalités principales de la région Metz, Nancy, Thionville et Epinal. En termes de logements, le sillon lorrain s'articule autour des deux marchés de Nancy Métropole et de Metz-Thionville

NOTE METHODOLOGIQUE

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

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

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

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

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

NOTE METHODOLOGIQUE

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

COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

Maitres d'Œuvre	Chambres FPI	Observatoires	Zones géographiques
ADEQUATION	<ul style="list-style-type: none"> - Aquitaine-Poitou-Charentes - Auvergne - Bretagne - Centre - Languedoc Roussillon - Midi Pyrénées - Normandie - Pays de Loire 	<ul style="list-style-type: none"> - OISO - ŒIL - OREAL - OCELOR - Aude - Pyrénées Orientales - Hérault - Gard - OBSERVER - OLONN - OLOMA 	<ul style="list-style-type: none"> - Bordeaux (CU et région de), Bassin d'Arcachon - Bayonne, Biarritz, Anglet - CA de La Rochelle - CA de Pau - Clermont Ferrand, Issoire, Riom (CA et région de) - Brest, Lannion, Lorient, Quimper, Rennes, Saint Brieuc, Saint Malo, Vannes (région de) - Chartres, Orléans et Tours (CA et région de) - Narbonne (région de) - Perpignan (région de) et Pays Pyrénées-Méditerranée - Montpellier, Béziers, Sète (CA et région de), - Nîmes, Alès, Uzès (CA et région de) - Toulouse (AU) - Caen, le Havre, Rouen (CA et région de) et région Cœur Côte Fleurie - Loire Atlantique (dont Nantes Métropole et St Nazaire), Maine-et-Loire (dont le SCOT d'Angers), CU de Le Mans et principaux marchés vendéens
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

