

# LES CHIFFRES DU LOGEMENTS NEUFS : QUATRIEME TRIMESTRE 2014 ET BILAN ANNUEL

## SYNTHESE DE L'OBSERVATOIRE FPI

### CONTACTS PRESSE

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

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

## SOMMAIRE

### ANALYSE DE CONJONCTURE

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

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

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

**Tableau 4** : Mises en vente de logements ordinaires

**Tableau 5** : Offre commerciale des logements ordinaires

**Tableau 6** : Prix de vente au des logements collectifs

### ANNEXES

LES POINTS MARQUANTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES RÉGIONS

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

## PRESENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI

L'observatoire de la FPI collecte les données de 20 observatoires régionaux et en extrait une synthèse nationale. Il couvre environ 82 % du marché du logement neuf (cf. note de méthodologie)

Il comprend les territoires suivants : l'Ile-de-France, le Midi-Pyrénées (AU de Toulouse), la région Pays de la Loire (Loire Atlantique, Maine-et-Loire, 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 (Communauté urbaine de Bordeaux, Bassin d'Arcachon et le secteur Bayonne-Anglet-Biarritz), la 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, la CU 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

par Alexandra FRANCOIS-CUXAC, Présidente de l'Observatoire de la FPI

### 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 : des données tangibles porteuses d'espoir...

Alors que depuis 9 mois, tous les indicateurs étaient orientés à la baisse, le 4<sup>ème</sup> trimestre dénote avec de nouvelles tendances : le retour des investisseurs et la réapparition des accédants à la propriété.

Pour preuve :

- Le redressement des ventes à investisseurs est sensible : +21,7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, manifestement dynamisées par les annonces du Gouvernement. Le marché de l'accession emboîte le pas avec une croissance plus modérée mais bien réelle de +8,2%.
- Les ventes aux particuliers augmentent ainsi de +14,6% et les ventes en bloc de +11,7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.
- Les prix de vente restent globalement assez stables et contenus par la légère baisse des coûts de construction.

### ...mais toujours des ombres au tableau

- Les ventes de logements en résidences services sont en recul de -14,1 %. Ce secteur, pourtant créateur d'emplois et de services de proximité, souffre de contraintes techniques croissantes et d'une fiscalité de moins en moins incitative alors qu'il traite le logement spécifique des étudiants, seniors, etc...
- Les mises en vente de nouveaux logements sont insuffisantes et inférieures aux volumes des 6 dernières années ce qui ne permet pas une reprise des mises en chantier de logements privés comme sociaux en adéquation avec les besoins traduits en objectifs dans les documents d'urbanisme. Elles baissent de -3,2% ce trimestre en moyenne avec de fortes disparités régionales (-20% en Normandie, Aquitaine-Nord, Côte d'Azur et -33% en Centre, -37% en Rhône Alpes/2 Savoie ou en Sud-Aquitaine). La difficulté à obtenir des permis de construire et l'accumulation des contraintes locales allongent considérablement le délai de production du logement neuf.

- la hausse lente mais continue de l'offre de logements achevés représente 11% de l'offre en moyenne au 31 décembre mais 15% ou 18 % dans certaines villes
- le délai d'écoulement est trop long dans certaines régions : 17,5 mois à Lille, 19,5 mois en Bretagne.

## Sur l'ensemble de l'année 2014,

Les bons résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre ont porté les ventes au détail à 76 580 logements, en croissance de +3% par rapport à 2013 et à 102 800 en incluant les ventes en bloc et les résidences services, « sauvant » ainsi l'année.

Le redressement de l'investissement est notable : +11,6% et représente 44% du total des ventes au détail. L'accession à la propriété enregistre un recul annuel de -2,8% signe que la confiance n'a pas encore gagné tous les ménages.

Les mises en vente reculent de -8,9% à 85 604 unités. Ainsi, l'offre de logements se retrouve au niveau de fin 2013, légèrement inférieur à 90 000 unités soit 14,1 mois de vente.

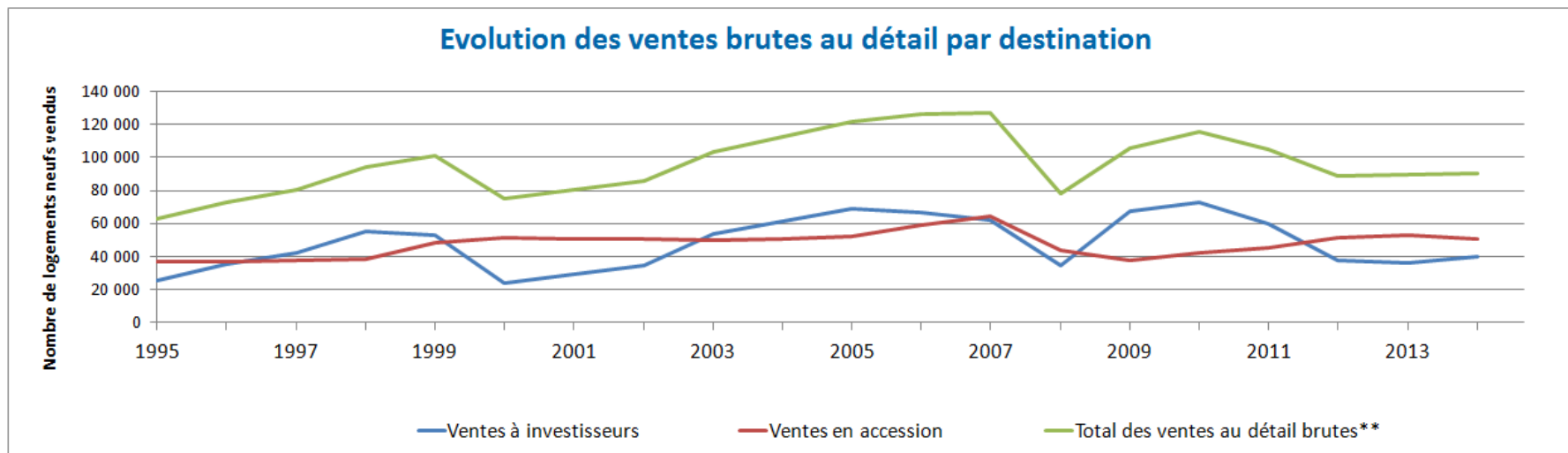
**Les bases sont posées pour une reprise en 2015 avec un regain d'intérêt réel de la part des acheteurs fin 2014. Tous les efforts devront être cependant maintenus et tous les élus convaincus qu'il leur faut désormais faciliter cette reprise avec l'ensemble des acteurs.**

## 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 (estimation)
	Quilés/ Méhaignerie	Dispositif Périssol			Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier			Dispositif Duflot	PINEL		
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	39 830
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	50 970
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	90 800
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, SOeS-CGDD  
\*\*\*Source : FPI



## TABLEAU 2 : VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES

(hors résidences avec services - données redressées)

Ventes nettes au détail	2013				2013	2014				2014	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2014 / T4 2013	2014 / 2013*
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	5 108 (31%)	8 457 (40%)	6 938 (42%)	9 615 (47%)	<b>30 118</b> <b>(41%)</b>	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	<b>33 609</b> <b>(44%)</b>	+21,7%	+11,6%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	11 239 (69%)	12 521 (60%)	9 669 (58%)	10 795 (53%)	<b>44 224</b> <b>(59%)</b>	11 134 (63%)	11 423 (58%)	8 729 (55%)	11 685 (50%)	<b>42 971</b> <b>(56%)</b>	+8,2%	-2,8%
<b>Total des ventes nettes au détail</b>	<b>16 347</b>	<b>20 978</b>	<b>16 607</b>	<b>20 410</b>	<b>74 342</b>	<b>17 703</b>	<b>19 746</b>	<b>15 743</b>	<b>23 388</b>	<b>76 580</b>	<b>+14,6%</b>	<b>+3,0%</b>
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	1 347 (8%)	1 492 (7%)	893 (5%)	1 119 (5%)	<b>4 912</b> <b>(7%)</b>	1 102 (6%)	1 350 (7%)	996 (6%)	1 433 (6%)	<b>4 881</b> <b>(6%)</b>	+28,1%	-0,6%

\* taux de variation entre les périodes [janvier à décembre 2013] et [janvier à décembre 2014]

- Augmentation des ventes nettes au détail au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (+14,6%) qui résulte d'une hausse des ventes à investisseurs (+21,7%) et des ventes en accession (+8,2%).
- Sur l'année 2014, le volume des ventes augmente sensiblement par rapport à 2013 (+3,0%) en raison d'un dernier trimestre permettant de rattraper le faible niveau d'activité du reste de l'année.

TABLEAU 3 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

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

	2013				2013	2014				2014	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2014 / T4 2013	2014 / 2013*
Logements ordinaires au détail	16 347	20 978	16 607	20 410	<b>74 342</b>	17 703	19 746	15 743	23 388	<b>76 580</b>	+14,6%	+3,0%
Logements vendus en bloc	4 563	5 491	5 342	8 063	<b>23 459</b>	4 395	4 044	4 637	9 003	<b>22 079</b>	+11,7%	-5,9%
<i>Résidences services**</i>	1 250	1 800	950	1 350	<b>5 350</b>	1 300	1 000	700	1 160	<b>4 160</b>	-14,1%	-22,2%
<b>Total des ventes de logements neufs</b>	<b>22 160</b>	<b>28 269</b>	<b>22 899</b>	<b>29 823</b>	<b>103 151</b>	<b>23 398</b>	<b>24 790</b>	<b>21 080</b>	<b>33 551</b>	<b>102 819</b>	+12,5%	-0,3%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(21%)	(19%)	(23%)	(27%)	<b>(23%)</b>	(19%)	(16%)	(22%)	(27%)	<b>(21%)</b>		

\* taux de variation entre les périodes [janvier à décembre 2013] et [janvier à décembre 2014]

\*\* estimation

- Les ventes total de logements neuf restent à niveau proche de celui de 2013 (332 réservations de moins).
- La part des ventes en bloc se réduit légèrement, représentant 21% des ventes des promoteurs en 2014 contre 23% en 2013.
- Les ventes de résidences services sont nettement orientées à la baisse (-22,2% par rapport à 2013).



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

	2013				2013	2014				2014	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2014 / T4 2013	2014 / 2013*
Mises en vente	21 393	29 503	19 644	23 460	94 000	19 683	25 977	17 237	22 707	85 604	-3,2%	-8,9%
dont Collectif	19 695	27 193	17 811	21 904	86 603	18 050	23 977	15 326	21 079	78 432	-4%	-9%
dont Individuel groupé	1 698	2 310	1 833	1 556	7 397	1 633	2 000	1 911	1 628	7 172	+5%	-3%

\* taux de variation entre les périodes [janvier à décembre 2013] et [janvier à décembre 2014]

- Les mises en ventes (MEV) n'ont cessé de se réduire au cours de l'année et enregistrent un recul de -8,9% par rapport à 2013.
- Ce retrait des MEV témoigne du net ralentissement de la construction observé au cours de l'année (permis de construire et mises en chantier).

TABLEAU 5 : OFFRE COMMERCIALE DES LOGEMENTS ORDINAIRES

(Hors résidences avec services - données redressées)

Offre commerciale *	2013				2014				Variations T4 2014 / T4 2013
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Logements Collectifs	77 479	82 801	83 069	83 097	83 655	87 110	85 867	82 777	-0,4%
dont : en projet	35 619	39 436	41 783	41 527	39 562	42 055	37 546	34 820	-16%
en chantier	36 443	38 040	35 538	35 619	37 575	37 726	40 192	38 946	+9%
livrés	5 417	5 325	5 748	5 951	6 518	7 329	8 129	9 011	+51%
Individuel Groupé	6 274	6 524	6 610	6 339	6 577	6 747	7 115	6 895	+8,8%
<b>Offre Commerciale* (Total)</b>	<b>83 753</b>	<b>89 325</b>	<b>89 679</b>	<b>89 436</b>	<b>90 232</b>	<b>93 857</b>	<b>92 982</b>	<b>89 672</b>	<b>+0,3%</b>
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	13,6	14,1	14,1	14,2	14,3	15,1	15,2	14,1	

\* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale reste stable (+0,3% depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013) en raison d'une offre nouvelle qui s'est ajustée au faible niveau de la demande de logements neufs.
- L'offre commerciale de logements collectifs est composé de :
  - 42% de logements en projet,
  - 47% de logements en cours de construction,
  - 11% de logements livrés.

TABLEAU 6 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

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

	2013				2013	2014				2014	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2014 / T4 2013	2014 / 2013
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	<b>3 625 €</b>	3 621 €	3 582 €	3 636 €	3 591 €	<b>3 604 €</b>	-0,0%	-0,6%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	<b>4 595 €</b>	4 626 €	4 722 €	4 682 €	4 617 €	<b>4 658 €</b>	+2,7%	+1,4%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	<b>3 934 €</b>	3 968 €	3 922 €	3 952 €	3 898 €	<b>3 932 €</b>	+1,3%	-0,1%

- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le prix de vente moyen du dernier trimestre 2014 est légèrement orienté à la hausse (+1,3%).
- Cette hausse s'explique par une hausse du prix en Ile-de-France (+2,7%) alors qu'il est stable en Province (+0%).
- En moyenne sur l'année 2014, le prix de vente est stable (-0,1%) par rapport au prix de vente moyen de 2013.

## ANNEXES

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

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

**Annexe 3** : Prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking, TVA au taux normal)

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

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

## LES POINTS MARQUANTS DU 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	T4 2013					T4 2014				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
<b>Province</b>	122 286 €	157 553 €	221 815 €	324 133 €	448 630 €	119 945 €	158 477 €	220 698 €	313 274 €	445 911 €
<b>Ile-de-France</b>	160 760 €	198 806 €	275 350 €	347 307 €	559 504 €	168 323 €	205 655 €	277 363 €	367 647 €	562 493 €
<b>France entière</b>	134 393 €	167 696 €	238 065 €	335 336 €	517 408 €	136 073 €	171 230 €	238 761 €	337 765 €	521 056 €

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

(hors parking, TVA au taux normal)

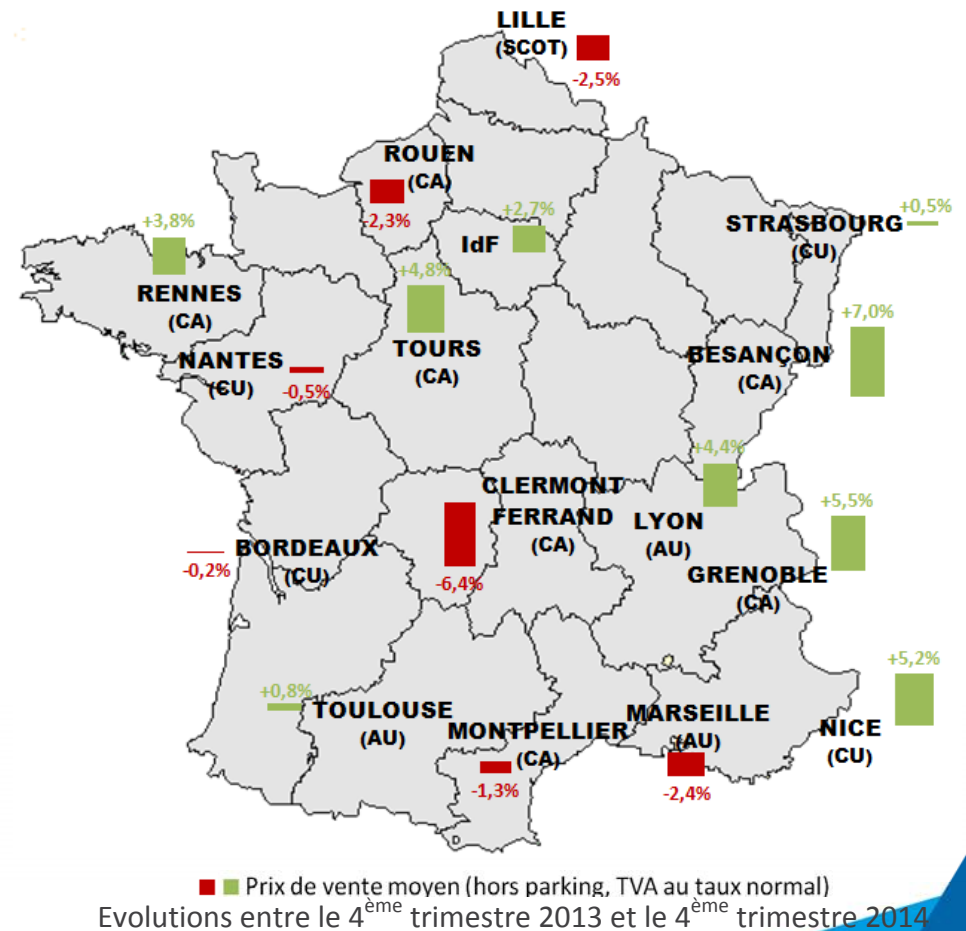
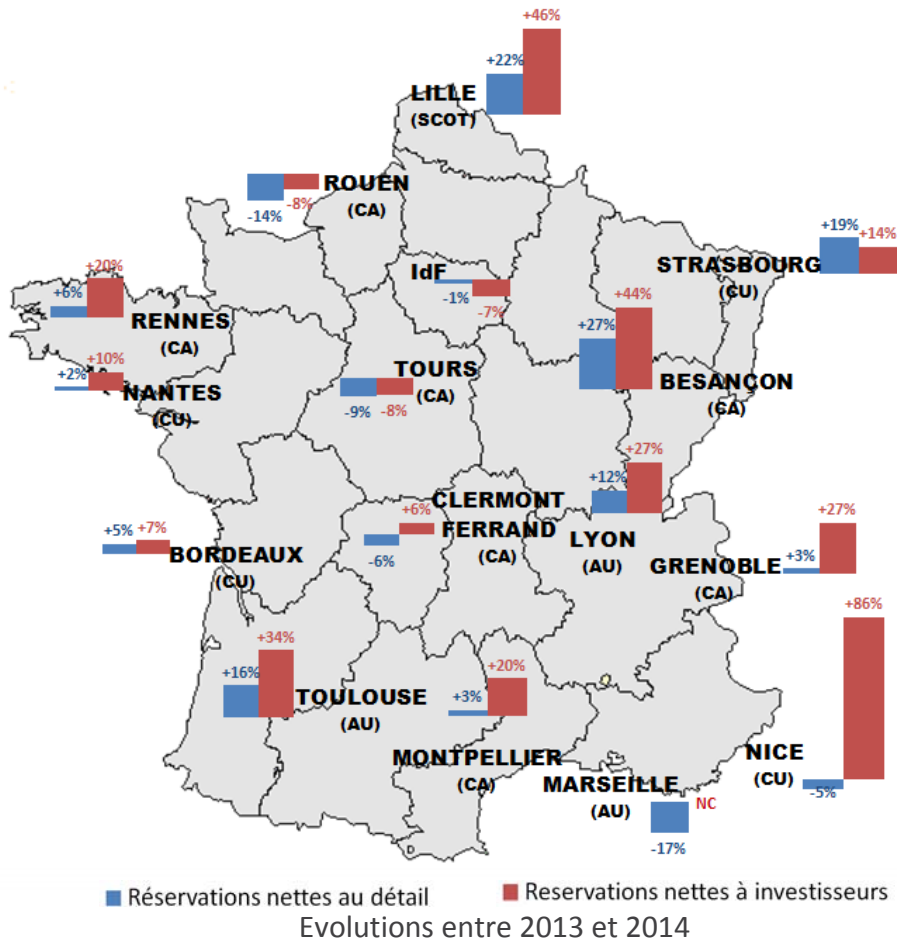
Surface habitable	T4 2013					T4 2014				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
<b>Province</b>	29,5 m <sup>2</sup>	43,1 m <sup>2</sup>	63,5 m <sup>2</sup>	86,8 m <sup>2</sup>	115,2 m <sup>2</sup>	28,7 m <sup>2</sup>	43,3 m <sup>2</sup>	63,8 m <sup>2</sup>	86,1 m <sup>2</sup>	111,6 m <sup>2</sup>
<b>Ile-de-France</b>	30,6 m <sup>2</sup>	44,2 m <sup>2</sup>	62,9 m <sup>2</sup>	80,4 m <sup>2</sup>	101,8 m <sup>2</sup>	30,8 m <sup>2</sup>	43,9 m <sup>2</sup>	63,1 m <sup>2</sup>	81,7 m <sup>2</sup>	103,5 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	29,9 m <sup>2</sup>	43,4 m <sup>2</sup>	63,3 m <sup>2</sup>	84,0 m <sup>2</sup>	107,5 m <sup>2</sup>	29,4 m <sup>2</sup>	43,5 m <sup>2</sup>	63,6 m <sup>2</sup>	84,2 m <sup>2</sup>	106,6 m <sup>2</sup>

ANNEXE 3 : PRIX MOYENS DU M<sup>2</sup> HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Evolutions
	T4 2013	T4 2014	T4 2014 / T4 2013	2013	2014	2014 / 2013
CA Bassin d'Arcachon	4 267 €	4 441 €	<b>+4,1%</b>	4 221 €	4 464 €	<b>+5,8%</b>
CA d'Angers-Loire Métropole	3 044 €	3 141 €	<b>+3,2%</b>	2 971 €	3 128 €	<b>+5,3%</b>
CU de Strasbourg	3 292 €	3 309 €	<b>+0,5%</b>	3 281 €	3 371 €	<b>+2,7%</b>
Grenoble Métropole	3 335 €	3 519 €	<b>+5,5%</b>	3 489 €	3 567 €	<b>+2,2%</b>
AU de Toulouse	3 322 €	3 349 €	<b>+0,8%</b>	3 284 €	3 349 €	<b>+2,0%</b>
Métropole Nice Côte d'Azur	5 013 €	5 273 €	<b>+5,2%</b>	5 066 €	5 154 €	<b>+1,7%</b>
CA de Besançon	2 818 €	3 014 €	<b>+7,0%</b>	2 991 €	3 042 €	<b>+1,7%</b>
Ile-de-France	4 495 €	4 617 €	<b>+2,7%</b>	4 595 €	4 658 €	<b>+1,4%</b>
CU de Nantes Métropole	3 474 €	3 457 €	<b>-0,5%</b>	3 459 €	3 473 €	<b>+0,4%</b>
AU de Lyon	3 698 €	3 860 €	<b>+4,4%</b>	3 724 €	3 738 €	<b>+0,4%</b>
CA de Montpellier	3 666 €	3 619 €	<b>-1,3%</b>	3 625 €	3 636 €	<b>+0,3%</b>
CU Bordeaux	3 515 €	3 507 €	<b>-0,2%</b>	3 513 €	3 515 €	<b>+0,1%</b>
CA de Rennes	3 236 €	3 359 €	<b>+3,8%</b>	3 303 €	3 302 €	<b>-0,0%</b>
CA de Tours	3 143 €	3 295 €	<b>+4,8%</b>	3 176 €	3 170 €	<b>-0,2%</b>
CA d'Orléans-Val de Loire	2 963 €	2 970 €	<b>+0,2%</b>	3 044 €	3 036 €	<b>-0,3%</b>
CA de St Malo	3 221 €	3 278 €	<b>+1,8%</b>	3 428 €	3 386 €	<b>-1,2%</b>
SCOT de Lille	3 275 €	3 194 €	<b>-2,5%</b>	3 250 €	3 198 €	<b>-1,6%</b>
CA de Caen	2 869 €	2 937 €	<b>+2,4%</b>	3 072 €	3 015 €	<b>-1,9%</b>
CA de Rouen	3 093 €	3 022 €	<b>-2,3%</b>	3 243 €	3 177 €	<b>-2,0%</b>
Marseille Provence Métropole	3 860 €	3 766 €	<b>-2,4%</b>	3 912 €	3 819 €	<b>-2,4%</b>
CA de Nîmes Métropole	3 033 €	3 288 €	<b>+8,4%</b>	3 205 €	3 126 €	<b>-2,5%</b>
CA de Clermont-Ferrand	3 070 €	2 875 €	<b>-6,4%</b>	3 070 €	2 924 €	<b>-4,8%</b>
CA du Havre	3 540 €	2 719 €	<b>-23,2%</b>	3 262 €	2 793 €	<b>-14,4%</b>


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



## ANNEXE 5 : EVOLUTIONS DES DIFFERENTS INDICATEURS ENTRE 2013 ET 2014

(hiérarchisation par ordre décroissant)

Ventes au détail totales	Ventes à investisseurs	Ventes à occupants	Ventes en bloc	Mises en vente	Offre commerciale	Prix
SCOT de Lille (+22%)	SCOT de Lille (+46%)	CU Strasbourg (+27%)	Auvergne (+133%)	CU Strasbourg (+12%)	SCOT de Lille (+18%)	Côte d'Azur (+4,6%)
CU Strasbourg (+19%)	Midi-Pyrénées (+34%)	AU de Lyon (+1%)	SCOT de Lille (+34%)	SCOT de Lille (+9%)	CU Strasbourg (+12%)	AU de Lyon (+4,4%)
Midi-Pyrénées (+16%)	AU de Lyon (+27%)	Ile-de-France (+1%)	Normandie (+29%)	Midi-Pyrénées (+4%)	Midi-Pyrénées (+10%)	Bretagne (+3,1%)
AU de Lyon (+12%)	Provence (+22%)	Aquitaine (-2%)	AU de Lyon (+17%)	AU de Lyon (-3%)	Ile-de-France (+4%)	Ile-de-France (+2,7%)
Aquitaine (+5%)	Languedoc-Roussillon (+17%)	Provence (-4%)	Languedoc-Roussillon (+16%)	Ile-de-France (-6%)	Bretagne (-2%)	Centre (+1,7%)
Provence (+3%)	Normandie (+15%)	SCOT de Lille (-7%)	CU Strasbourg (+10%)	Provence (-7%)	Alpes-2 Savoies (-2%)	Pays de la Loire (+1,8%)
Normandie (+0%)	CU Strasbourg (+14%)	Pays de la Loire (-8%)	Pays de la Loire (+10%)	Languedoc-Roussillon (-9%)	AU de Lyon (-2%)	Alpes-2 Savoies (+0,9%)
Languedoc-Roussillon (+0%)	Aquitaine (+10%)	Midi-Pyrénées (-10%)	Ile-de-France (+0%)	Pays de la Loire (-13%)	Pays de la Loire (-5%)	Midi-Pyrénées (+0,8%)
Pays de la Loire (+0%)	Auvergne (+7%)	Alpes-2 Savoies (-12%)	Centre (-2%)	Bretagne (-14%)	Provence (-5%)	CU Strasbourg (+0,5%)
Ile-de-France (-1%)	Pays de la Loire (+6%)	Normandie (-13%)	Provence (-7%)	Normandie (-20%)	Languedoc-Roussillon (-6%)	Languedoc-Roussillon (-0,1%)
Auvergne (-5%)	Bretagne (+4%)	Bretagne (-13%)	Midi-Pyrénées (-26%)	Aquitaine (-21%)	Normandie (-9%)	Aquitaine (-1,1%)
Bretagne (-6%)	Côte d'Azur (+1%)	Côte d'Azur (-15%)	Alpes-2 Savoies (-38%)	Côte d'Azur (-21%)	Centre (-9%)	SCOT de Lille (-2,5%)
Alpes-2 Savoies (-8%)	Alpes-2 Savoies (+0%)	Auvergne (-16%)	Bretagne (-39%)	Auvergne (-30%)	Côte d'Azur (-11%)	Provence (-1,1%)
Côte d'Azur (-11%)	Ile-de-France (-7%)	Languedoc-Roussillon (-16%)	Côte d'Azur (-44%)	Alpes-2 Savoies (-33%)	Aquitaine (-13%)	Normandie (-5,1%)
Centre (-19%)	Centre (-19%)	Centre (-18%)	Aquitaine (-46%)	Centre (-36%)	Auvergne (-34%)	Auvergne (-6,4%)

 Stabilité de l'indicateur



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

## ILE-DE-FRANCE

- L'année 2014 se termine sur une accélération du rythme **des ventes de logements neufs** (collectif ordinaire + individuel groupé) : après un 1<sup>er</sup> semestre marqué par une baisse des ventes de -11,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013 et un 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 proche de celui de 2013, les réservations nettes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (5 433 unités, collectif ordinaire + individuel groupé) ont progressé de +19% par rapport au dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, le volume des ventes a bien résisté puisque le retrait par rapport à 2013 n'est que de -1,4%.
  - L'embellie du dernier trimestre est largement due à un retour des investisseurs suite à la mise en place du dispositif Pinel en septembre. **Les investisseurs** représentent environ 31% des ventes totales au 4<sup>ème</sup> trimestre (collectif + individuel + résidences) et près de 28% sur l'ensemble de l'année 2014 (30% en 2013).
  - Sur l'année 2014, on comptabilise 7 500 **ventes en bloc** en Ile-de-France.
- **Les mises en vente** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 enregistrent une augmentation de +11% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 avec 6 430 logements (collectif ordinaire + individuel groupé) lancés sur le marché. Les échéances électorales du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 semblent avoir désorganisé les calendriers des promoteurs qui ont pu être amenés à décaler certains lancements commerciaux sur le 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur l'année 2014, et grâce à la production du dernier trimestre, les mises en vente enregistrent un retrait limité à -6% par rapport à 2013.
- **L'offre commerciale** de fin de période (collectif ordinaire + individuel groupé) est en légère progression du fait d'un volume conséquent de mises en vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014: 19 221 logements sont disponibles à fin décembre 2014, soit une augmentation de +4% en 12 mois. Cette offre représente 12,5 mois de commercialisation (contre 11,9 mois à fin 2013).
- **Le prix de vente moyen francilien** (collectif ordinaire) augmente légèrement : il s'établit à 4 617€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, soit une hausse de +2,7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## NORMANDIE<sup>1</sup>

- **Les réservations nettes au détail** du dernier trimestre 2014 dépassent légèrement (+4%, avec 437 réservations) celles du dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, leur volume est stable (+0%) par rapport à 2013 avec 1 493 réservations nettes enregistrées en 2014 (-14% sur la CA de Rouen, +6% sur la CA de Caen et +27% sur la CA du Havre).
  - Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'illustre en particulier par un retour **des investisseurs** (représentant 59% des ventes au détail) : 259 réservations ont été conclues avec des investisseurs, soit une hausse de +36% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Ce rebond des investisseurs, qui devra se confirmer dans les trimestres à venir, permet de conclure l'année avec un total de 813 réservations à investisseurs sur le territoire de l'Observatoire OLONN, soit une augmentation de +15% par rapport à 2013. Sur 2014, elles auront représenté 54% des ventes sur le trimestre, contre 48% en 2013.
  - En revanche, **les ventes en accession** ont diminué ce trimestre : avec 178 réservations nettes au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, elles sont en baisse de -23% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, elles enregistrent un retrait préoccupant de -13% par rapport à 2013.
  - Par rapport à 2013, **les ventes en bloc** ont progressé : 897 ventes ont été réalisées au cours de l'année 2014 contre 698 en 2013.
- **Les mises en vente** enregistrent un nouveau recul de -46% au 4<sup>ème</sup> trimestre (276ancements) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, elles sont en diminution de -20% par rapport à 2013 avec 1 843ancements de janvier à décembre 2014.
- **L'offre commerciale** est composée de 2 231 logements à fin 2014 (dont 38% sur la CA de Rouen, 31% sur la CA de Caen et 9% sur la CA du Havre), soit une diminution de -9% en 12 mois. Cette offre représente désormais 17,9 mois de commercialisation (19,9 mois à fin décembre 2013).
- L'évolution **du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) sur 12 mois est orientée à la baisse : -5,1% depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 sur l'ensemble de la région pour s'établir à 3 175€/m<sup>2</sup>. En particulier, le prix de vente moyen s'est réduit de -23,2% sur la CA du Havre à 2 719 €/m<sup>2</sup> et de -2,3% sur la CA de Rouen à 3 022 €/m<sup>2</sup> et a progressé de +2,4% sur la CA de Caen à 2 937 €/m<sup>2</sup>, depuis le dernier trimestre 2013.

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

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

- **Les réservations nettes** du dernier trimestre 2014 (647 unités) sont en nette augmentation de +59% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, leur volume (1 789 unités) enregistre une hausse de +22% par rapport à l'année 2013.
  - Cette hausse de l'activité commerciale au 4<sup>ème</sup> trimestre résulte principalement d'une reprise **des ventes à investisseurs** : 468 réservations ont été enregistrées, soit une progression de +77% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur 2014, elles ont progressé de +46% par rapport à 2013 sur le marché du SCOT de Lille et ont représenté 66% des ventes au détail (55% en 2013).
  - **Les ventes en accession** ont également progressé avec 179 réservations au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (+24% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). En 2014, elles auront néanmoins reculé de -7% (616 réservations) par rapport à 2013.
- Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, **les mises en vente** (549 lancements commerciaux) sont en augmentation de +31% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Par rapport à 2013, elles sont légèrè augmentation (+9%) avec 2 331 lancements en 2014.
- A fin décembre 2014, **l'offre commerciale** est constituée de 2 612 logements disponibles, soit une hausse de +18% en 12 mois. Le taux d'écoulement reste contenu à 17,5 mois de commercialisation en moyenne (18,5 mois à fin décembre 2013).
- **Le prix de vente** est orienté à la baisse : il a diminué de -2,5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, s'établissant à 3 194 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur le SCOT de Lille au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

---

<sup>2</sup> SCOT de Lille

## RHONE-ALPES - AIRE URBAINE DE LYON

- Au 31 Décembre 2014, **le nombre de réservations des logements collectifs** (ventes au détail + ventes en bloc) s'élève à 5 179 logements soit une augmentation de +15% par rapport à l'année 2013. Pour l'ensemble des produits (collectif, maison individuelle et résidence avec services), les réservations nettes ont augmenté de +17% sur la même période, portant le nombre de réservations à 5 579.  
Le marché de l'aire urbaine lyonnaise se distingue de la tendance nationale : les résultats à la hausse sont liés à l'attractivité de la région et au travail conjoint réalisé avec les élus locaux.
  - En collectif, le marché lyonnais conserve un socle stable depuis plusieurs années d'environ 2 000 réservations par an pour **les acquéreurs occupants**. Pour 2014, les acquéreurs occupants représentent 38% des réservations. Les ventes à TVA réduite ont représenté 31% de ce marché. Le PLAN 3A a trouvé son régime de croisière avec 734 primes attribuées et a également contribué aux ventes aux acquéreurs occupants.
  - **Les investisseurs privés** représentent 35% des réservations avec une accélération des ventes ressentie en fin d'année.
  - **Les ventes en bloc** représentent 1 418 logements, soit 27% des contrats faits au cours de l'année 2014. Les promoteurs se félicitent de cette augmentation marquée des ventes aux bailleurs sociaux en cohérence avec la politique de la ville qui consiste à imposer du logement social dans toutes les opérations de promotion immobilière.
- **L'offre disponible**, majoritairement sur plan, est orientée à la baisse. Elle est, désormais, équivalente à un peu moins de 11 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 niveau de **prix moyen** est stable à 3730 € sur l'ensemble de l'aire urbaine de Lyon.

## RHONE-ALPES – ISERE ET 2 SAVOIES

- **Les ventes de logements collectifs neufs** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (645 réservations, hors ventes en bloc) sont stables par rapport aux ventes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, et ne permettent pas de conclure sur une année 2014 en hausse : -7% de réservations nettes en 2014 par rapport à 2013.
  - Cette baisse provient des ventes aux propriétaires occupants qui ont reculé de -12% par rapport à 2013 alors que les ventes à investisseurs sont restées stables par rapport à 2013.
- **Le nombre de mises en vente** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (491ancements) chute presque de moitié par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, elles sont en baisse de -37% par rapport à 2013.
- **L'offre disponible** baisse progressivement (-7% depuis le milieu d'année 2014). Et 70% de cette offre disponible est déjà en cours de construction ou livrée. Les stocks physiques augmentent et représentent 12 % de l'offre disponible.
- **Le prix moyen de vente au m<sup>2</sup>** des logements collectifs en 2014 (3 860 €/m<sup>2</sup> shab, hors parking) est stable par rapport à 2013.

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

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

- **Les ventes de logements neufs au détail** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1 318 unités) sont stables (+0%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de 2014, elles sont également stables (+0%) par rapport à 2013. Sur la CU de Nantes, concentrant 64% des ventes de 2014, les ventes sont stables (+1,8%) par rapport à 2013 alors qu'elles ont progressé de +17,5% sur la CA d'Angers et de +17,2% sur la CU du Mans sur la même période.
  - **Les ventes à investisseurs** du 4<sup>ème</sup> trimestre (866 unités) ont augmenté de +11% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et permettent ainsi de conclure l'année sur une progression de +6% par rapport à l'année 2013 (+10,2% sur la CU de Nantes, +18,8% sur le SCOT d'Angers et +25,8% sur la CU du Mans). Sur 2014, elles auront représenté 57% des ventes au détail (54% en 2013).
  - **Les ventes à occupants** (452 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre) enregistrent un nouveau recul de -16% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, leur volume s'est réduit de -8% par rapport à 2013 (-12,5% sur la CU de Nantes, +16,9% sur le SCOT d'Angers et +8,3% sur la CU du Mans).
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre marque un rebond **des mises en ventes** après 3 trimestres de baisse consécutifs : 1 327ancements commerciaux ont été enregistrés sur le dernier trimestre 2014, soit une augmentation de +20% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Leur volume annuel (4 924 unités en 2014) s'est toutefois réduit de -17% par rapport à 2013 (+2,1% sur la CU de Nantes, +8,8% sur le SCOT d'Angers et -19,4% sur la CU du Mans).
- **L'offre commerciale** diminue sensiblement de -5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : elle est constituée de 6 003 logements neufs disponibles à fin septembre 2014, dont 58% sur la CU de Nantes, 13% sur la CA d'Angers et 3% sur la CU du Mans. Cette offre commerciale représente 16,4 mois de commercialisation, contre 17,2 mois à fin décembre 2013.
- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, **le prix de vente moyen** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (habitable, hors parking) est stable (-0,5%) sur la CU de Nantes pour s'établir à 3 457 €/m<sup>2</sup>, il progresse de +3,2% sur la CA d'Angers à 3 141 €/m<sup>2</sup> et de +5,4% sur la CU du Mans à 2 691 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Loire-Atlantique, SCOT d'Angers et principaux marchés vendéens

## MIDI-PYRENEES<sup>4</sup>

- Au dernier trimestre 2014, **les ventes nettes au détail** (1 590 unités) sont en nette augmentation (+45%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, leur volume a progressé de +16% par rapport à 2013 avec un total de 4 606 réservations nettes sur 2014.
  - La fin d'année a été marquée par l'accélération **des ventes à investisseurs** (1 136 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) : elles ont augmenté de +46% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Au total, sur 2014 (3 165 réservations), elles ont augmenté de +34% par rapport à 2013. Leur part dans les ventes au détail progresse : elles ont représenté 69% des ventes aux particuliers en 2014, contre 60% en 2013.
  - Après 4 trimestres de baisse consécutifs, **les ventes à occupants** ont également progressé en fin d'année : 454 réservations ont été enregistrées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, soit une hausse de +33% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, elles restent toutefois en retrait de -11% par rapport à 2013.
  - **Les ventes à occupants en TVA réduite** reculent légèrement : 486 réservations au cours de l'année 2014 contre 588 en 588 en 2013.
- **Les mises en vente** du dernier trimestre 2014 restent proche du niveau de la fin d'année 2013 : 1 608 nouveaux logements ont été lancés sur le marché au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit une baisse de -6% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, le nombre des mises en vente a légèrement progressé (+4%) par rapport à 2013 avec 5 633 nouveaux logements mis sur le marché au cours de l'année.
- **L'offre commerciale** progresse sensiblement en volume : elle est constituée de 5 094 logements, soit une hausse de +10% par rapport à fin décembre 2013. Le taux d'écoulement moyen d'une opération est désormais de 13,3 mois (14,0 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). L'offre d'appartements livrés non-vendus augmente légèrement à 395 logements pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (soit +15 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013).
- **Le prix de vente moyen** au dernier trimestre 2014 sur l'Aire urbaine de Toulouse est stable (+0,8% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013) à 3 349 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Le prix moyen annuel, s'établissant à 3 349€/m<sup>2</sup> pour 2014, enregistre une augmentation de +2,0% par rapport au prix moyen de 2013.

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



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

- L'année 2014 se termine sur une reprise **des réservations nettes de logements neufs** : avec 1 795 réservations enregistrées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, elles ont progressé de +7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Cette hausse concerne toutes les typologies. Sur l'ensemble de l'année (6 500 réservations nettes), elles se hissent au-dessus du volume des réservations de 2013 (6 326 unités). Sur la CU de Marseille-Provence-Métropole, les réservations ont augmenté de +17% par rapport à 2013.
  - La hausse des réservations en fin d'année résulte du dynamisme **des investisseurs** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (660 réservations à investisseurs) qui ont progressé de +33% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, leur volume (2 008 unités) a augmenté de +22% par rapport à 2013. Les réservations à investisseurs ont représenté 31% des réservations au détail en 2014 (26% en 2013).
  - **Les ventes à occupants** (1 135 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) sont stables (-3%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, elles se maintiennent à un niveau proche de celui de 2013 (-4% par rapport à 2013).
  - Malgré une baisse en fin d'année, 2014 confirme une stabilité **des réservations en TVA réduite** par rapport à l'année précédente (+1% avec 549 réservations sur 2014).
- **L'offre nouvelle lancée** au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 est stable (-0%, avec 1 854ancements) par rapport au dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, les mises en vente ont diminué de -7% par rapport à 2013. Sur la CU de Marseille, le recul des mises en vente est limité à 4% par rapport à 2013.
- **L'offre commerciale** baisse régulièrement depuis 9 mois : cette chute atteint -5 % par rapport à fin décembre 2013 avec 6 627 logements disponibles à fin 2014 (dont 48% sur la CU de Marseille). 27 % de l'offre commerciale n'est pas encore mise en chantier (contre 28 % fin 2013) et 59 % est en cours de construction (contre 60 % l'année précédente). L'offre commerciale disponible « clés en main » est passée de 11% à 13 % en un an.
- **Le prix moyen au m<sup>2</sup>** (habitable, hors parking) des logements collectifs réservés en TVA à 20 % enregistré sur l'année régresse de -3,1 % par rapport à 2013 pour s'établir à 3 864 €/m<sup>2</sup>.

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

## COTE D'AZUR

2014 aura été marquée par un fort ralentissement de l'offre nouvelle de logements neufs face à une demande toujours atone faisant de cette année l'une des plus mauvaises de la décennie.

- L'année 2014 s'achève sur un nouveau retrait de -7% **des réservations nettes** au détail (441 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, elles enregistrent un recul de -11% par rapport à 2013.
  - **Les ventes à investisseurs** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (183 unités) enregistrent une augmentation de +5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur 2014, leur volume reste proche (+1%) de celui de l'année 2013. Leur part dans les ventes au détail reste extrêmement réduite (33% en 2013) et traduit la frilosité des investisseurs dans un environnement incertain (loi ALUR, blocage des loyers,...).
  - **Les ventes en accession** (258 unités sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) sont en retrait de -14% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, le socle des acquéreurs occupants a diminué de -15% par rapport à 2013.
  - **Les ventes en blocs** enregistrent un recul important sur l'année : 364 ventes ont été conclues avec des bailleurs en 2014, soit une diminution de -43% par rapport à 2013 .
- **Les mises en vente** continuent de chuter avec une nouvelle baisse de -4% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 avec 354 lancements commerciaux au cours du dernier trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, elles enregistrent un important recul de -21% par rapport à 2013. Ce qui démontre la difficulté des promoteurs pour lancer de nouvelles opérations eu égard aux contraintes du marché et de la loi SRU.
- **L'offre commerciale se réduit** : avec 2 147 logements disponibles à fin décembre 2014, le recul est de -11% par rapport à la fin d'année 2013. Elle représente 15,2 mois de commercialisation, soit un délai d'écoulement équivalent à celui du dernier trimestre 2013.
- **Le prix de vente moyen annuel** (habitable, hors parking) sur le périmètre de l'OIH est stable à 5 396 € sur l'année 2014 (+1,4% par rapport à 2013).

AQUITAINE<sup>6</sup>

- **Les réservations au détail** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1 890 unités) sont en augmentation de +5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année (5 923 réservations), elles ont progressé de +5% par rapport à 2013. Sur la CU de Bordeaux, qui concentre 61% des ventes de l'année, elles ont augmenté de +5% par rapport à 2013. Sur la CA du Bassin d'Arcachon (5% du marché) les réservations sont en hausse de +33% alors qu'elles reculent légèrement de -2,7% dans le Sud-Aquitaine (29% des ventes) par rapport à 2013.
  - La légère augmentation des ventes résulte de la progression **des ventes à investisseurs** en fin d'année : au dernier trimestre 2014, 1 198 réservations à investisseurs ont été enregistrées, soit une hausse de +9% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (+1% sur Bordeaux, +58% sur le Bassin d'Arcachon et +41% dans le Sud-Aquitaine). Sur l'ensemble de l'année, elles représentent 58% des ventes du secteur marchand et elles auront augmenté de +10% par rapport à 2013 (+7% sur Bordeaux, +1% sur le Bassin d'Arcachon et +8% dans le Sud-Aquitaine).
  - **Les ventes à occupants** restent dans des volumes proches de ceux de 2013 : 692 ventes ont été réalisées sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (contre 695 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013) et 2 477 réservations sur l'ensemble de l'année 2014, soit un volume légèrement inférieur (-2%) à celui de 2013 (+1% sur Bordeaux, -15% sur le Bassin d'Arcachon et -10% dans le Sud-Aquitaine).
  - Sur la CUB, le secteur aménagé connaît une sensible diminution : après un pic de 60% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, il chute à 41% au dernier trimestre 2014.
  - **Les ventes en bloc** de 2014 sont en net retrait par rapport à 2013 (-46%) avec 803 ventes sur l'année.
- **Les mises en vente** enregistrent un nouveau recul de -34% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 avec 1 205ancements au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, leur nombre a diminué de -21% par rapport à 2013 (-23% sur la CU de Bordeaux, -35% dans le Sud-Aquitaine et -23% sur le Bassin d'Arcachon).
- **L'offre de logements disponibles** se réduit depuis 12 mois : 4 586 logements sont disponibles à fin décembre 2014 (dont 58% sur la CUB, 29% dans le Sud-Aquitaine et 6% sur la CA du Bassin d'Arcachon). En termes de commercialisation, cette offre représente désormais 9,3 mois de ventes.
- Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, **le prix moyen** est stable sur la CUB (-0,2%) depuis 12 mois pour s'établir à 3 507€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking), alors qu'il progresse de +7,0% sur la CA du Bassin d'Arcachon à 4 999 €/m<sup>2</sup> et qu'il diminue de -5,0% en 12 mois dans le Sud-Aquitaine pour s'établir à 3 583 €/m<sup>2</sup>.

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

## BRETAGNE<sup>7</sup>

- Au dernier trimestre 2014, **les ventes du secteur marchand** (840 unités) sont en retrait de -15% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 sur l'ensemble de la région. Sur l'ensemble de l'année, elles enregistrent un léger retrait de -6% par rapport à 2013 (+0% sur la CA de Rennes, représentant 58% des ventes régionales annuelles).
  - **Les ventes à investisseurs** (476 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) restent stables (+2%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, elles auront progressé de +4% par rapport à 2013 (+16% sur la CA de Rennes) avec un total de 1 380 réservations à investisseurs en 2014. Elles représentent 47% des ventes au détail de 2014 contre 42% en 2013.
  - **Les ventes à occupants** enregistrent un net recul sur le dernier trimestre 2014 : 364 unités, soit -30% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, elles ont diminué de -13 par rapport à 2013 (-12% sur la CA de Rennes).
  - **Les ventes en bloc** sont en net retrait : 393 ventes à bailleurs ont été réalisées au cours de l'année 2014, contre 642 en 2013.
- Après 3 trimestres de baisse, **les mises en ventes** enregistrent un léger rebond de +7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 avec 1 029ancements commerciaux au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur 2014, leur nombre (3 965ancements) reste toutefois en diminution de -14% par rapport à 2013 (-7% sur la CA de Rennes sur cette période).
- **L'offre commerciale** reste stable : +2% en 12 mois avec 4 990 logements disponibles à fin décembre 2014, soit l'équivalent de 19,5 mois de commercialisation. La CA de Rennes concentre 55% de cette offre commerciale (8% à Vannes, 8% à Lorient, 8% à St Malo, 6% à Brest et 1% à Quimper).
- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, **le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 en Bretagne est orienté à la hausse (+3,1%) et s'établit à 3 232 €/m<sup>2</sup>, avec toutefois de fortes disparités locales : +15,3% à Brest (à 3 144 €/m<sup>2</sup>), +4,9% à Rennes Métropole (à 3 348 €/m<sup>2</sup>), -3,4% à Vannes (à 3 009 €/m<sup>2</sup>), +1,8% à Saint-Malo (à 3 278 €/m<sup>2</sup>), -0,1% à Quimper (à 2 574 €/m<sup>2</sup>) et -11,0% à Lorient (à 2 830€/m<sup>2</sup>).

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

LANGUEDOC-ROUSSILLON<sup>8</sup>

- **Les réservations nettes** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1 321 unités) enregistrent une hausse de +18% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, les ventes sur la région restent néanmoins proches du volume de 2013 (3 881 unités, soit -0% par rapport à 2013). Sur la CA de Montpellier, concentrant 58% des ventes, les réservations se hissent juste au-dessus du niveau de 2013 (+3% avec 2 266 réservations en 2014).
  - L'augmentation des ventes au dernier trimestre 2014 résulte de l'appétit des investisseurs en fin d'année, sans doute initié par le lancement du dispositif Pinel : 842 **réservations à des investisseurs** ont été conclues au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, soit une augmentation de +40% par rapport au dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, leur nombre (2 164 unités) a ainsi progressé de +17% par rapport à 2013 (+20% sur la CA de Montpellier). Elles constituent 56% des ventes aux particuliers sur l'année, contre 48% en 2013).
  - **Les ventes en accession** enregistrent un nouveau recul de -7% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (479 unités) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur 2014, elles ont diminué de -16% par rapport à 2013 avec un total de 1 717 réservations.
  - **Les ventes en bloc** en 2014 (1 437 ventes à bailleurs) ont augmenté de +16% par rapport à 2013 (-28% sur la CA de Montpellier).
- Au dernier trimestre 2014, **les mises en vente** (1 168ancements) enregistrent une nouvelle baisse de -16% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, le recul des lancements commerciaux est de -9% par rapport à 2013.
- **L'offre commerciale** est en léger recul : -6% en 12 mois avec 4 444 logements disponibles sur la région à fin décembre 2014 (dont 53% sur la CA de Montpellier, 8 % sur la CA de Perpignan et 6% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 13,7 mois de commercialisation (contre 14,6 mois à fin décembre 2013).
- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, **le prix de vente moyen** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur la région (3 398 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) est stable (-0,1%). Dans les principales agglomérations, l'évolution est relativement contrastée depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : -1,3% sur la CA de Montpellier (à 3 641 €/m<sup>2</sup>), +5,3% sur la CA de Perpignan (à 2 932 €/m<sup>2</sup>) et +8,4% sur la CA de Nîmes (à 3 288 €/m<sup>2</sup>).

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

## CENTRE<sup>9</sup>

- L'année 2014 se conclut sur une nouvelle baisse **des réservations nettes** sur l'ensemble du territoire couvert par l'observatoire OCELOR: avec 305 réservations enregistrées sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le recul est de -44% par rapport au dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année 2014, les réservations (1 307 unités) enregistrent un recul de -19% par rapport à 2013 (-9% sur la CA de Tours, -27% sur la CA d'Orléans et -15% sur la CA de Chartres).
  - **Les ventes à investisseurs** du 4<sup>ème</sup> trimestre (191 réservations sur l'ensemble de l'aire) sont en forte diminution de -41% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, malgré la mise en place du dispositif Pinel au mois de septembre. Sur l'année 2014, elles ont diminué de -19% par à 2013 et ont représenté 55% des ventes du secteur marchand (comme en 2013).
  - **Les ventes à occupants** (114 réservations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014) enregistrent une baisse préoccupante de -48% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En 2014, leur volume s'est réduit de -18% par rapport à 2013.
  - **Les ventes en bloc** de 2014 (403 unités) sont stables (+2%) par rapport à 2013.
- Dans la continuité des 3 premiers trimestres, **les mises en vente** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (353 unités) enregistrent une nouvelle baisse de -29% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (-2% à Tours). Sur 2014, elles sont en net retrait de -33% par rapport à 2013 (-27% sur la CA de Tours, -25% sur la CA d'Orléans et -72% sur la CA de Chartres).
- **L'offre commerciale** continue de se réduire en raison de la baisse importante de l'offre nouvelle : 1 973 logements sont disponibles à fin décembre 2014 (dont 50% sur la CA de Tours, 36% sur la CA d'Orléans et 11% sur la CA de Chartres), soit une diminution de -9% en 12 mois. Cette offre disponible représente désormais 18,1 mois de commercialisation.
- **Le prix de vente moyen** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur l'aire OCELOR est légèrement orienté à la hausse (+1,7%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En particulier, le prix est en hausse de +4,8% sur la CA de Tours (à 3 295 €/m<sup>2</sup>), il est stable (+0,2%) sur la CA d'Orléans (à 2 970 €/m<sup>2</sup>) et il chute brutalement de -11,1% sur la CA de Chartres (à 2 959 €/m<sup>2</sup>) par rapport au dernier trimestre 2013.

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

## AUVERGNE<sup>10</sup>

- L'année 2014 se termine sur un 4<sup>ème</sup> trimestre dont **le volume des réservations nettes** (102 unités) est comparable (+2%) à celui du dernier trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, le bilan est proche de celui de 2013 avec un total de 417 réservations en 2014 contre 439 en 2013, ce qui est particulièrement modeste au regard du bassin de population concerné.
  - **Les ventes à investisseurs** du dernier trimestre 2014 (50 unités) restent au niveau de celles du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (52 unités). Le lancement du dispositif Pinel au mois de septembre ne s'est pas encore concrétisé chez les promoteurs clermontois. Sur l'ensemble de l'année, les réservations à investisseurs enregistrent une légère augmentation de +7% par rapport à 2013 et représentent 53% des ventes du secteur marchand (47% en 2013).
  - **Les ventes en accession** se hissent au-dessus du niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (52 réservations, soit +13% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013) mais restent en retrait de -16% sur l'ensemble de l'année avec 195 réservations en 2014 contre 231 en 2013.
- **Les mises en vente** enregistrent un nouveau retrait de -44% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (80 lancements commerciaux) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014, 378 nouveaux logements ont été lancés sur le marché, soit un net retrait (-30%) par rapport à 2013.
- **L'offre commerciale** continue de se réduire : 415 logements sont disponibles à fin décembre 2014 sur la région Auvergne, soit un recul de -34% en 12 mois. Cette offre disponible représente 11,9 mois de commercialisation, contre 17,1 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 traduisant bien le manque de liquidité actuel du marché. 15 % de cette offre est « immédiatement disponible ».
- **Le prix de vente moyen** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur la zone de l'Observatoire auvergnat (L'ŒIL Auvergne) s'élève à 3 100 €/m<sup>2</sup> (habitable, y compris parking), soit une baisse de -6,0% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Des coûts d'achat de foncier et de travaux mieux maîtrisés font mieux que compenser, pour l'instant, les surcoûts normatifs.

A noter que l'agglomération Vichyssoise, contrairement à celle d'Issoire, a réintégré la zone B2, ce qui peut laisser espérer une relance de la production sur le département de l'Allier (Hors zone de couverture de l'ŒIL Auvergne).

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

## ALSACE<sup>11</sup>

- L'année 2014 se termine sur une hausse de l'activité sur la CU de Strasbourg : **le nombre de logements réservés au détail** (324 unités) est en augmentation de +38% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, auquel s'ajoutent 200 ventes en bloc sur ce dernier trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, les ventes au détail ont ainsi progressé de +19% et les ventes en bloc de +10% par rapport à 2013. Notons que, dans le marasme régional de l'effondrement de la production de logements, la CU de Strasbourg tire son épingle du jeu grâce à quelques opérateurs importants qui tirent à eux seuls le marché en avant.
  - Alors que l'investissement connaît une relative stabilité depuis la fin du Scellier, **les ventes à investisseurs** du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (193 unités) enregistrent une hausse de +36% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'année 2014 (573 réservations), elles enregistrent ainsi une hausse de +14% par rapport à 2013.
  - **Le socle d'acquéreurs occupants** ne cesse de progresser depuis 5 ans : avec 131 réservations enregistrées au dernier trimestre 2014, elles enregistrent une nouvelle hausse de +41% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (480 unités) est en augmentation de +27% par rapport à 2013 et représente un peu plus de 45% des ventes du secteur marchand.
- **Le nombre de mises en vente** progresse également sensiblement : 1 207 nouveaux logements ont été lancés sur le marché sur l'année 2014, dont 290 au dernier trimestre, soit une hausse de +12% par rapport à l'année 2013.
- Les mises en vente restant plus élevées que les réservations, **l'offre disponible** en fin de période augmente également avec 1 443 logements disponibles à fin décembre 2014 (soit +12% en 12 mois). La durée prospective d'écoulement diminue cependant et représente moins de 16,4 mois de commercialisation. Si la part de l'offre sur plan a augmenté de façon significative au détriment de l'offre en cours de construction, on note la hausse plus préoccupante de l'offre livrée, qui représente aujourd'hui 16% des logements (contre 6% fin 2013).
- Concernant **les prix de vente**, ils restent toujours orientés à la hausse, s'établissant à 3 371€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) en moyenne sur l'année 2014, soit une augmentation de +2,7% par rapport à 2013.

<sup>11</sup> Communauté urbaine de Strasbourg (CUS)



## NOTE METHODOLOGIQUE

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

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

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

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

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ 83 % des ventes nationales en 2015 (80 % en 2011). Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

## NOTE METHODOLOGIQUE

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

## COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

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

## ZONE DE COUVERTURE DE L'OBSERVATOIRE

