

Jeudi 14 février 2013

Observatoire de l'immobilier de la FPI

# Les chiffres du logement neuf

## Bilan 2012

Contact presse :  
Catherine Zou - 01 47 05 44 36 – [c.zou@fpifrance.fr](mailto:c.zou@fpifrance.fr)  
[www.fpifrance.fr](http://www.fpifrance.fr)



# OBSERVATOIRE DE LA FPI

## SOMMAIRE

14 février 2013

### Observatoire de la FPI

#### Analyse de conjoncture

- Tableau 1 : Evolution des ventes au détail par destination
- Tableau 2 : Logements ordinaires vendus au détail (résultats trimestriels)
- Tableau 3-4 : Répartition des ventes au détail par destination
- Tableau 5 : Logements ordinaires vendus en bloc
- Figure 1 : Répartition des ventes en bloc
- Tableau 6 : Typologie des ventes et de l'offre commerciale
- Tableau 7 : Etat d'avancement de l'offre commerciale en collectif
- Tableau 8 : Prix de vente au m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs (hors parking) en TVA à 19,6 %
- Tableau 9 : Prix de vente moyen des logements collectifs (hors parking) en TVA à 19,6 %
- Tableau 10 : Surface moyenne des logements collectifs (hors parking) en TVA à 19,6 %
- Tableau 11 : Part des ventes à investisseurs et évolutions des ventes en régions
- Tableau 12 : Part des investisseurs dans quelques grandes agglomérations
- Tableau 13 : Prix moyens du m<sup>2</sup> habitable des logements collectifs réservés (hors parking)
- Figure 2 : Evolution des ventes nettes totales, des ventes à investisseurs et des prix dans les principales villes

#### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

#### Note méthodologique

## Présentation de l'Observatoire de la FPI

Il collecte les données de 19 observatoires régionaux et en extrait une synthèse nationale.

**L'observatoire de la FPI couvre environ 82 % du marché du logement neuf** (cf. note de méthodologie).

Il comprend les régions suivantes : Alpes-Maritimes, Aire urbaine de Lille (Lille, Roubaix, Tourcoing), Ile-de-France, Aire urbaine de Toulouse, la région Atlantique (Loire Atlantique et SCOT d'Angers), la Communauté urbaine de Lyon, la région Alpes et deux Savoies, l'Hérault (Régions de Montpellier, de Béziers et de Sète), la région du Gard (Nîmes, Uzès, Alès), la région du Centre (Tours, Chartres, Orléans), l'Auvergne, la Provence (Bouches-du-Rhône, Var, aire Avignonnaise, aires alpines), l'Aquitaine (Communauté urbaine de Bordeaux et Bassin d'Arcachon), la région de Narbonne, la région de Bayonne-Anglet-Biarritz, la région de Perpignan, le pays Pyrénées-Méditerranée, la Normandie (régions de Caen, Rouen, Deauville-Trouville et du Havre), la région de Rennes et l'aire urbaine de Strasbourg.

## Analyse de conjoncture

➤ L'année 2012 se conclut par **un nouveau trimestre de baisse des ventes de logements neufs** par les promoteurs. L'Observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI), qui représente environ 82% du marché, enregistre en effet une nouvelle **baisse des ventes de logements de -28% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012**, conduisant à un volume estimé des ventes au détail de 73 700 unités, en recul de - 28% par rapport à l'année 2011 et de -36% par rapport à 2010, atteignant leur plus bas niveau depuis 16 ans.

**Le recul des ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre s'explique une fois encore principalement par l'effondrement des ventes à investisseurs individuels** (-42% au 4<sup>ème</sup> trimestre et -42% sur l'année 2012) ; en revanche, **les ventes en accession semblent se stabiliser au 4<sup>ème</sup> trimestre** à seulement -1% (-6% sur l'année). L'inquiétude est grande en régions quand on sait que 71% de l'investissement locatif neuf se fait au cœur des grandes métropoles urbaines.

Les baisses successives des ventes, et notamment aux investisseurs, confirment les analyses faites depuis le début de l'année ; elle **s'explique par l'effet conjugué** :

- de **la forte réduction de l'avantage fiscal** accordé à l'investissement locatif ;
- de la faiblesse de l'accession à la propriété dans le neuf, liée aussi bien à la **diminution significative de l'aide à l'accession sociale** due à la réforme du PTZ+ fin 2011 qu'à **l'attentisme des ménages** dans un contexte économique incertain ;
- **des prix toujours élevés** sous le double effet de l'envolée des charges foncières et des coûts de construction renchérissés par l'accumulation des normes et des réglementations techniques, qui ne se traduit plus par une amélioration de la qualité des logements ;
- du **durcissement des critères d'octroi du crédit aux acquéreurs**, dont les taux restent bas mais pour lesquels les conditions restent restrictives.

- **Les mises en vente** enregistrées par notre Observatoire sur l'année 2012 (77 794 unités) **diminuent très fortement** : -17% par rapport à 2011, l'année 2012 se concluant même par un recul -26% des lancements par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. **La baisse de l'activité commerciale** initiée début 2011 **pénalise en effet le lancement de nouvelles opérations et hypothèque le nombre de permis de construire et de mises en chantier pour 2013.**
- **L'offre commerciale est constituée de 60 443 logements à fin décembre 2012 selon notre observatoire**, ce qui représente 11,3 mois de commercialisation (2 fois plus qu'il y a 1 an). Pour autant, 40% de cette offre correspond à des opérations en cours de pré-commercialisation qui pourraient être encore abandonnées ; l'offre de logements achevés ou en cours de construction n'excéderait pas le chiffre de 29 000 unités, soit 8 mois de ventes.
- **Les prix des logements collectifs enregistrent une baisse de -3,7%** sur l'ensemble du territoire par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Corrigée de la volatilité due à la mise en vente de programmes plus ou moins haut de gamme au fil des trimestres, l'évolution moyenne des prix de 2011 à 2012 est de +0,9% en moyenne sur l'ensemble du territoire (et de +5,5% de 2010 à 2012).

La baisse des mises en vente de -17% sur l'année, tout comme le volume limité de l'offre commerciale en chantier montre la volonté de la profession de réduire le risque de stock. Ajoutée à l'ampleur de la demande non satisfaite, estimée entre 500 000 et 1 200 000 logements selon les sources, cette situation explique la relative stabilité des prix depuis 18 mois.

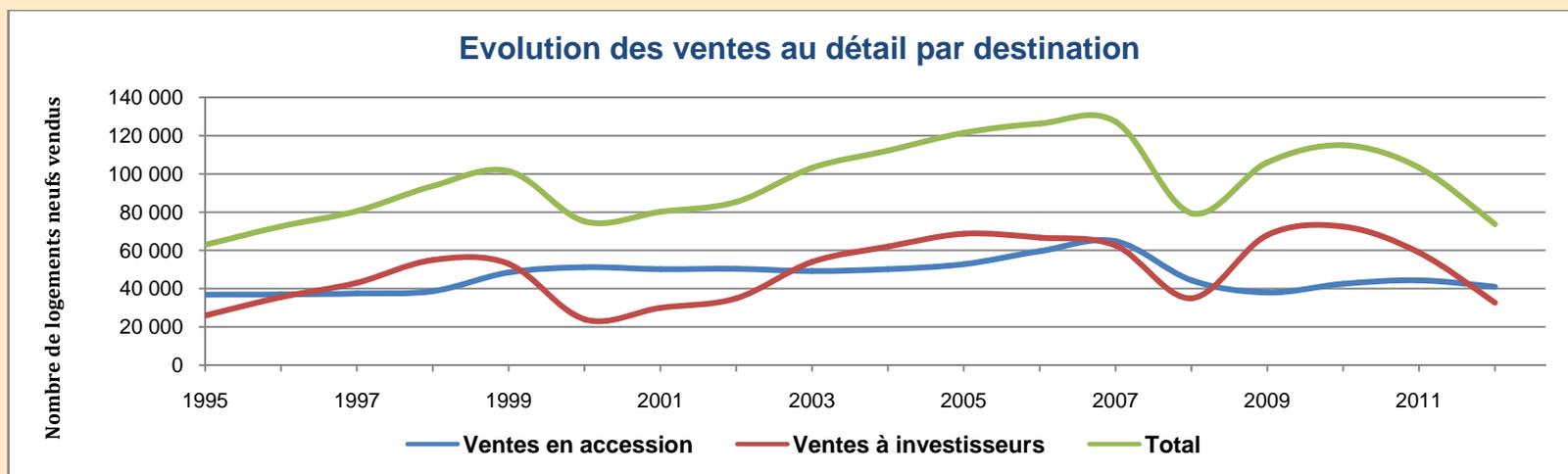
En synthèse, l'année 2012 est caractérisée par :

- **Une baisse des ventes** (-28% par rapport à 2011) :
  - aux investisseurs (-42%),
  - aux accédants à la propriété (-6%),
  - aux bailleurs sociaux (-22%),
- **Un ralentissement du rythme des mises en vente** (-17%) ;
- **La stabilité du prix moyen des logements collectifs.**

TABLEAU 1 : EVOLUTION DES VENTES AU DETAIL PAR DESTINATION

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Quilès / Méhaignerie		Dispositif Périssol		Loi Besson				Dispositif Robien/Borloo					Dispositif Scellier				
Ventes en accession	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 200	50 200	52 800	59 600	64 800	44 400	38 000	42 550	44 400	41 000
Ventes à investisseurs	26 000	35 600	43 100	55 000	53 000	24 000	30 000	35 000	54 000	62 000	68 700	66 700	62 500	35 000	68 000	72 450	58 900	32 700
<b>Total</b>	<b>62 900</b>	<b>72 600</b>	<b>80 600</b>	<b>93 700</b>	<b>101 500</b>	<b>75 200</b>	<b>80 200</b>	<b>85 400</b>	<b>103 200</b>	<b>112 200</b>	<b>121 500</b>	<b>126 300</b>	<b>127 300</b>	<b>79 400</b>	<b>106 000</b>	<b>115 000</b>	<b>103 300</b>	<b>73 700</b>
PART DES INVESTISSEURS	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%	57%	43%

source : SOeS-ECLN, FPI



## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 2 : LOGEMENTS ORDINAIRES VENDUS AU DÉTAIL – ENQUÊTE TRIMESTRIELLE  
RESULTATS TRIMESTRIELS  
Hors ventes en bloc - Hors résidences avec services

	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	Variation	
											T4-2012 / T4-2011	2012 / 2011
<b>Mises en vente</b>	23 234	29 575	21 358	20 073	94 240	21 103	25 414	16 475	14 802	77 794	-26,3%	-17,5%
dont Collectif	21 370	27 419	19 499	18 517	86 805	19 732	23 338	15 268	13 416	71 754	-27,5%	-17,3%
dont Individuel groupé	1 864	2 156	1 859	1 556	7 435	1 371	2 076	1 207	1 386	6 040	-10,9%	-18,8%
<b>Ventes nettes</b>	16 864	19 727	17 737	22 326	76 654	13 108	14 554	12 604	16 023	56 289	-28,2%	-26,6%
dont Collectif	15 264	18 018	16 261	20 668	70 211	11 961	13 214	11 589	14 716	51 480	-28,8%	-26,7%
dont Individuel groupé	1 600	1 709	1 476	1 658	6 443	1 147	1 340	1 015	1 307	4 809	-21,2%	-25,4%
<b>Offre commerciale *</b>	42 531	51 512	53 879	48 173	48 173	54 716	63 757	65 251	60 443	60 443	+25,5%	
dont Collectif	38 591	47 247	49 271	43 971	43 971	50 445	58 948	60 482	55 919	55 919	+27,2%	
dont Individuel groupé	3 940	4 265	4 563	4 202	4 202	4 271	4 809	4 769	4 524	4 524	+7,7%	
<b>Stock (en mois d'écoulement)</b>	7,6	7,8	9,1	6,5	7,7**	12,5	13,1	15,5	11,3	13,2**		

\* Offre disponible en fin de période

\*\*rythme de commercialisation annuel

- Baisse des ventes nettes de -28,2 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et de -26,6 % par rapport à 2011
- Baisse des mises en vente de -26,3 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et de -17,5 % par rapport à 2011
- Augmentation de l'offre commerciale de +25,5 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, représentant 11,3 mois de commercialisation sur la base du dernier trimestre.

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 3 : DESTINATION DES VENTES AU DÉTAIL - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE

	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	Variation	
											T4-2012 / T4-2011	2012 / 2011
<b>Ventes nettes</b>	16 864	19 727	17 737	22 326	76 654	13 108	14 554	12 604	16 023	56 289	-28,2%	-26,6%
Ventes nettes aux investisseurs	8 166	9 917	10 337	14 720	43 140	5 279	5 638	5 550	8 485	24 952	-42%	-42%
<i>Part des réservations nettes aux investisseurs</i>	48%	50%	58%	66%	56%	40%	39%	44%	53%	44%		
Ventes nettes en accession (TVA 7% incluses)	8 688	9 820	7 400	7 606	33 514	7 829	8 916	7 054	7 538	31 337	-1%	-6%
<i>Part des réservations nettes en accession</i>	52%	50%	42%	34%	44%	60%	61%	56%	47%	56%		

- Forte baisse des ventes à investisseurs : -42% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et -44% par rapport à 2011.
- Baisse des ventes en accession de -1% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et de -6% par rapport à 2011.

Tableau 4 : VENTES AU DÉTAIL EN TVA RÉDUITE - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE\*  
Observations sur les 38 235 ventes nettes observées\* en 2012

	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	Evolutions	
											T4-2012 / T4-2011	2012 / 2011
Ventes nettes totales	11 220	13 474	13 242	16 350	54 286	8 456	9 322	8 720	11 737	38 235	-28%	-30%
Ventes nettes à TVA réduite	716	882	667	764	3 028	598	794	626	592	2 610	-22%	-14%
Part des ventes nettes en TVA réduite	6%	7%	5%	5%	6%	7%	9%	7%	5%	7%		

\*Hors Ile-de-France

# OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 5 : LOGEMENTS ORDINAIRES VENDUS EN BLOC - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE\*  
Observations sur les 7 070 ventes en bloc observées\* en 2012

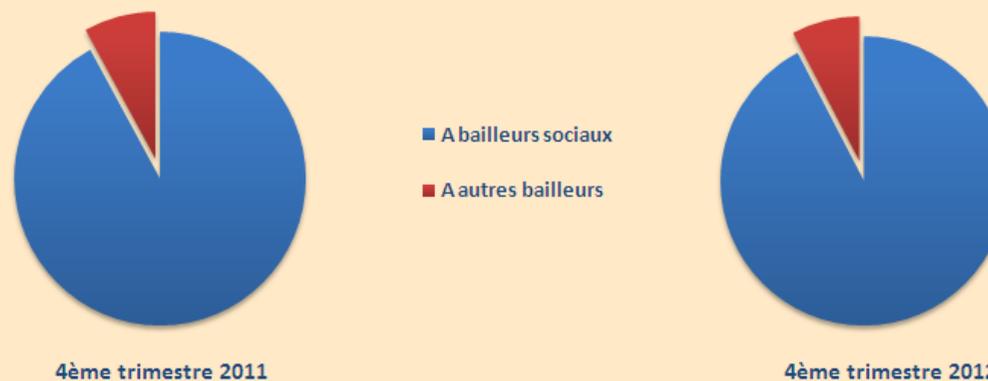
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	Evolutions	
											T4 2012 / T4 2011	2012 / 2011
<b>Total des ventes nettes (ventes en blocs incluses)</b>	<b>12 768</b>	<b>15 816</b>	<b>15 270</b>	<b>19 530</b>	<b>63 384</b>	<b>9 449</b>	<b>10 703</b>	<b>10 655</b>	<b>14 498</b>	<b>45 305</b>	-26%	-29%
<b>Total ventes en bloc *</b>	<b>1 548</b>	<b>2 342</b>	<b>2 028</b>	<b>3 180</b>	<b>9 098</b>	<b>993</b>	<b>1 381</b>	<b>1 935</b>	<b>2 761</b>	<b>7 070</b>	-13%	-22%
<b>Part des ventes en blocs</b>	12,1%	14,8%	13,3%	16,3%	<b>14,4%</b>	10,5%	12,9%	18,2%	19,0%	<b>15,6%</b>		

\*Hors Ile-de-France

\* La date de prise en compte de la vente est celle du compromis

- Baisse des ventes en bloc de -22% par rapport à 2011

Figure 1 : REPARTITION DES VENTES EN BLOC (ENQUÊTE TRIMESTRIELLE, HORS ILE-DE-FRANCE)



## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 6 : TYPOLOGIE DES VENTES ET DE L'OFFRE AU DÉTAIL AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2012

Observations sur les 16 023 réservations nettes observées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
<i>Ventes nettes</i>	1 007	5 756	6 111	2 614	535	<b>16 023</b>
<i>En %</i>	6%	36%	38%	16%	3%	
<i>Offre commerciale *</i>	2 988	16 609	26 812	11 430	2 483	<b>60 322</b>
<i>En %</i>	5%	28%	44%	19%	4%	

\* Offre disponible en fin de période

- Les 2-3 pièces représentent 72 % des ventes nettes et 73% de l'offre commerciale.

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 7 : ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE EN COLLECTIF\*

Observations sur un échantillon de 37 363 logements disponibles (en collectif)\* à fin 2012

											Variation		
											T4-2012 / T4-2011	2012 / 2011	
		T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012		
<b>Offre commerciale *</b>		<b>29 296</b>	<b>35 433</b>	<b>37 634</b>	<b>31 287</b>	<b>31 287</b>	<b>36 335</b>	<b>41 070</b>	<b>42 130</b>	<b>37 363</b>	<b>37 363</b>	19%	19%
<b>En volume</b>	<i>en projet</i>	17 058	20 667	22 081	15 302	15 302	17 338	19 750	19 565	15 026	15 026	-2%	-2%
	<i>en cours de construction</i>	10 728	13 196	14 119	14 458	14 458	17 178	19 220	20 252	19 010	19 010	31%	31%
	<i>livrée</i>	1 510	1 570	1 434	1 527	1 527	1 819	2 100	2 313	3 327	3 327	118%	118%
<b>En part</b>	<i>en projet</i>	58%	58%	59%	49%	49%	48%	48%	46%	40%	40%		
	<i>en cours de construction</i>	37%	37%	38%	46%	46%	47%	47%	48%	51%	51%		
	<i>livrée</i>	5%	4%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	9%	9%		

\* Hors Ile-de-France et Côte d'Azur

Offre disponible en fin de période

- L'offre livrée progresse en volume ainsi qu'en part relative par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Cet indicateur est particulièrement suivi par les promoteurs.
- 40% de l'offre commerciale est toujours au stade de projet ; ce pourcentage se réduit depuis 2011.

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 8 : PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %

Observations sur les 51 480 réservations nettes (en collectif) observées en 2012

Prix de vente au m <sup>2</sup> habitable	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	Variation	
											T4-2012 / T4-2011	2012 / 2011
<b>Province</b>	3 564 €	3 648 €	3 649 €	3 588 €	3 612 €	3 729 €	3 707 €	3 782 €	3 581 €	3 694 €	-0,2%	+2,3%
<b>Ile de France</b>	4 660 €	4 990 €	4 690 €	5 110 €	4 880 €	4 700 €	4 770 €	4 710 €	4 560 €	4 690 €	-10,8%	-3,9%
<b>France entière</b>	3 938 €	4 084 €	3 919 €	4 002 €	3 990 €	4 090 €	4 101 €	4 075 €	3 854 €	4 025 €	-3,7%	+0,9

- En moyenne, les prix des logements collectifs restent globalement stables sur l'ensemble du territoire : +0,9% entre la moyenne 2011 et la moyenne 2012

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 9 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %

Observations sur les 14 716 réservations nettes (en collectif) observées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

Prix de vente moyen	4 <sup>ème</sup> trimestre 2011					4 <sup>ème</sup> trimestre 2012				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	121 259 €	158 522 €	220 779 €	313 680 €	400 892 €	121 394 €	158 146 €	222 609 €	309 106 €	504 295 €
Ile de France	188 302 €	224 263 €	301 439 €	434 197 €	620 890 €	167 686 €	206 061 €	287 799 €	344 464 €	449 097 €
<b>France entière</b>	<b>144 608 €</b>	<b>173 263 €</b>	<b>241 723 €</b>	<b>363 566 €</b>	<b>519 163 €</b>	<b>138 731 €</b>	<b>169 751 €</b>	<b>239 412 €</b>	<b>323 758 €</b>	<b>474 017 €</b>

Tableau 10 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %

Observations sur les 14 716 réservations nettes (en collectif) observées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

Surface habitable en m <sup>2</sup>	4 <sup>ème</sup> trimestre 2011					4 <sup>ème</sup> trimestre 2012				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	29,6 m <sup>2</sup>	43,7 m <sup>2</sup>	63,4 m <sup>2</sup>	86,0 m <sup>2</sup>	111,4 m <sup>2</sup>	30,1 m <sup>2</sup>	43,3 m <sup>2</sup>	63,7 m <sup>2</sup>	85,9 m <sup>2</sup>	117,5 m <sup>2</sup>
Ile de France	29,9 m <sup>2</sup>	44,3 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	83,5 m <sup>2</sup>	103,8 m <sup>2</sup>	30,7 m <sup>2</sup>	44,4 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	80,8 m <sup>2</sup>	100,5 m <sup>2</sup>
<b>France entière</b>	<b>29,7 m<sup>2</sup></b>	<b>43,8 m<sup>2</sup></b>	<b>63,3 m<sup>2</sup></b>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>	<b>107,5 m<sup>2</sup></b>	<b>30,4 m<sup>2</sup></b>	<b>43,6 m<sup>2</sup></b>	<b>63,5 m<sup>2</sup></b>	<b>83,9 m<sup>2</sup></b>	<b>107,9 m<sup>2</sup></b>

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 11 : PART DES VENTES A INVESTISSEURS EN REGIONS

	Part des ventes nettes à investisseurs			
	T4 2011	T4 2012	2011	2012
COTE D'AZUR	80%	72%	73%	53%
NORMANDIE	85%	52%	75%	44%
HERAULT	77%	63%	73%	55%
SCOT DE LILLE	79%	65%	68%	48%
GARD	67%	32%	63%	30%
ILE-DE-FRANCE	52%	40%	40%	35%
ISERE - ALPES 2 SAVOIES	54%	32%	46%	32%
PROVENCE	49%	43%	50%	41%
AUVERGNE	81%	64%	60%	57%
BRETAGNE	60%	56%	52%	45%
AU DE LYON	73%	56%	58%	45%
REGION CENTRE	75%	68%	67%	59%
AU DE TOULOUSE	83%	68%	72%	59%
METROPOLE ATLANTIQUE	79%	68%	69%	61%
REGION DE BORDEAUX + BASSIN D'ARCACHON	79%	66%	72%	62%
CU DE STRASBOURG	92%	76%	77%	63%

## OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Tableau 12 : EVOLUTION DE LA PART DES INVESTISSEURS DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS OBSERVEES

	Part des ventes nettes à investisseurs			
	T4 2011	T4 2012	2011	2012
CA de Rouen	85%	69%	78%	56%
CA de Montpellier	76%	63%	72%	55%
SCOT de Lille	79%	65%	68%	48%
Ile-de-France	52%	40%	40%	35%
CU de Nantes	79%	71%	69%	63%
AU de Lyon	73%	56%	58%	45%
AU de Toulouse	83%	68%	72%	59%
CA d'Angers	63%	43%	53%	33%
CU de Bordeaux	78%	67%	73%	65%
CA d'Orléans	87%	74%	68%	66%
CU de Strasbourg	92%	76%	77%	63%

# OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

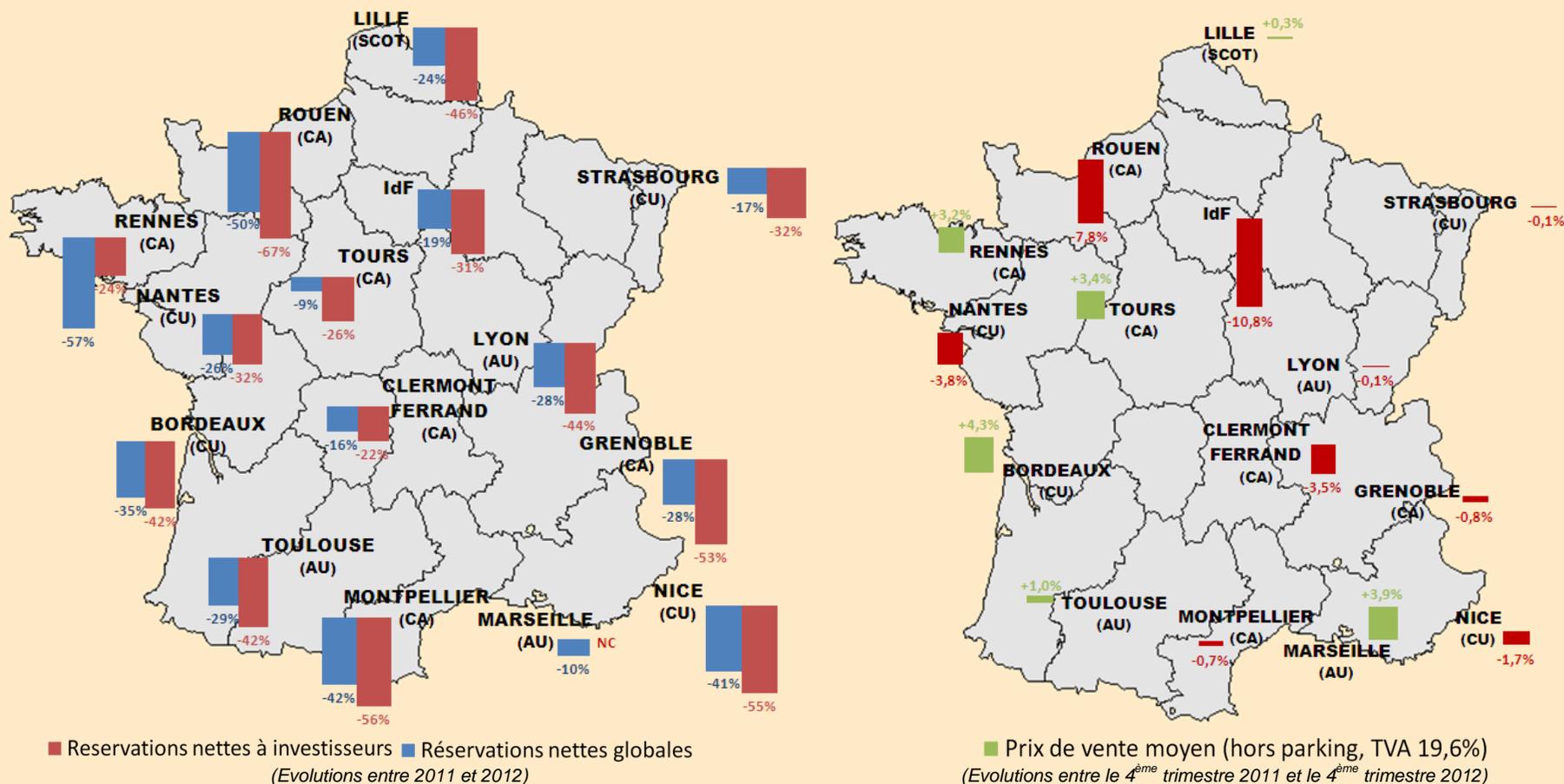
Tableau 13 : PRIX MOYENS DU M<sup>2</sup> HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES (HORS PARKING)

	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)											Evolutions		
	2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	2012	T4 2012 / T4 2011	2012 / 2010	2012 / 2011
Ile-de-France	4 670 €	4 660 €	4 990 €	4 690 €	5 110 €	4 880 €	4 700 €	4 770 €	4 710 €	4 560 €	4 690 €	-10,8%	0,4%	-3,9%
CA de Caen	3 376 €	3 541 €	3 477 €	3 333 €	3 250 €	3 380 €	3 291 €	3 229 €	3 019 €	2 974 €	3 105 €	-8,5%	-8,0%	-8,1%
CA de Rouen	3 083 €	3 259 €	3 326 €	3 212 €	3 221 €	3 250 €	3 385 €	3 371 €	3 090 €	2 971 €	3 137 €	-7,8%	1,7%	-3,5%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 069 €	2 989 €	3 135 €	2 979 €	2 839 €	2 989 €	3 005 €	2 852 €	2 982 €	2 716 €	2 869 €	-4,3%	-6,5%	-4,0%
CU de Nantes Métropole	3 237 €	3 531 €	3 495 €	3 612 €	3 565 €	3 551 €	3 580 €	3 612 €	3 463 €	3 430 €	3 508 €	-3,8%	8,4%	-1,2%
CA de Clermont-Ferrand	3 037 €	3 202 €	3 333 €	3 079 €	3 227 €	3 224 €	3 124 €	3 032 €	3 096 €	3 114 €	3 097 €	-3,5%	2,0%	-3,9%
CA Bassin d'Arcachon	3 863 €	4 723 €	3 790 €	3 961 €	4 408 €	4 054 €	4 165 €	4 328 €	4 752 €	4 265 €	4 355 €	-3,2%	12,7%	7,4%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 312 €	5 328 €	5 384 €	5 163 €	5 169 €	5 243 €	5 150 €	5 522 €	5 103 €	5 083 €	5 230 €	-1,7%	-1,5%	-0,3%
Grenoble Métropole	3 395 €	3 396 €	3 600 €	3 527 €	3 554 €	3 514 €	3 370 €	3 534 €	3 455 €	3 526 €	3 472 €	-0,8%	2,3%	-1,2%
CA de Montpellier	3 591 €	3 753 €	3 646 €	3 658 €	3 663 €	3 677 €	3 749 €	3 729 €	3 638 €	3 639 €	3 691 €	-0,7%	2,8%	0,4%
AU de Lyon	3 531 €	3 585 €	3 828 €	3 666 €	3 838 €	3 749 €	3 729 €	3 673 €	3 717 €	3 833 €	3 748 €	-0,1%	6,2%	0,0%
CU de Strasbourg	3 058 €	3 356 €	3 446 €	3 240 €	3 239 €	3 321 €	3 283 €	3 151 €	3 325 €	3 235 €	3 252 €	-0,1%	6,4%	-2,1%
SCOT de Lille	3 144 €	3 196 €	3 235 €	3 253 €	3 288 €	3 250 €	3 121 €	3 226 €	3 285 €	3 297 €	3 252 €	0,3%	3,4%	0,1%
AU de Toulouse	3 212 €	3 255 €	3 376 €	3 312 €	3 298 €	3 307 €	3 185 €	3 238 €	3 338 €	3 331 €	3 285 €	1,0%	2,3%	-0,7%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 989 €	3 004 €	3 198 €	2 987 €	3 069 €	3 082 €	3 121 €	3 126 €	3 115 €	3 113 €	3 119 €	1,4%	4,3%	1,2%
CA de St Malo	3 391 €	3 505 €	4 043 €	3 634 €	3 526 €	3 699 €	3 784 €	3 574 €	3 718 €	3 521 €	3 665 €	-0,1%	8,1%	-0,9%
CA de Rennes	2 961 €	3 113 €	3 198 €	3 215 €	3 111 €	3 157 €	3 232 €	3 297 €	3 724 €	3 210 €	3 346 €	3,2%	13,0%	6,0%
CA de Tours	2 941 €	2 931 €	2 915 €	2 957 €	2 995 €	2 955 €	3 022 €	3 083 €	3 204 €	3 097 €	3 109 €	3,4%	5,7%	5,2%
CA de Nîmes Métropole	2 973 €	3 078 €	3 192 €	3 089 €	3 218 €	3 147 €	3 211 €	2 916 €	3 158 €	3 336 €	3 170 €	3,7%	6,6%	0,7%
Agglomération de Marseille	3 965 €	3 930 €	3 963 €	4 162 €	3 749 €	3 945 €	4 308 €	3 907 €	4 174 €	3 895 €	4 057 €	3,9%	2,3%	2,8%
CU Bordeaux	3 256 €	3 416 €	3 457 €	3 492 €	3 399 €	3 440 €	3 513 €	3 451 €	3 435 €	3 545 €	3 490 €	4,3%	7,2%	1,5%
Annecy Agglomération	3 990 €	4 358 €	4 328 €	4 212 €	3 874 €	4 175 €	3 796 €	4 243 €	4 497 €	4 216 €	4 137 €	8,8%	3,7%	-0,9%
CA du Havre	3 021 €	3 201 €	3 051 €	3 073 €	3 071 €	3 082 €	3 353 €	3 108 €	3 159 €	3 603 €	3 368 €	17,3%	11,5%	9,3%
Agglomération d'Aix	4 001 €	4 006 €	4 449 €	4 204 €	3 906 €	4 193 €	4 501 €	4 077 €	4 756 €	5 174 €	4 669 €	32,5%	16,7%	11,3%
<b>Moyenne Nationale</b>	<b>3 814 €</b>	<b>3 938 €</b>	<b>4 084 €</b>	<b>3 919 €</b>	<b>4 002 €</b>	<b>3 990 €</b>	<b>4 090 €</b>	<b>4 101 €</b>	<b>4 075 €</b>	<b>3 854 €</b>	<b>4 025 €</b>	<b>-3,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>0,9%</b>

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

Figure 2 : EVOLUTION DES VENTES NETTES TOTALES, DES VENTES A INVESTISSEURS ET DES PRIX DANS LES PRINCIPALES VILLES



# Marché du logement neuf

## Les points marquants dans les régions

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Ile-de-France

En rupture avec les 2 dernières années, l'année 2012 marque un net ralentissement de l'activité commerciale en Ile-de-France.

- **Les ventes de logements neufs** du dernier trimestre 2012 (4 286 unités) **sont en retrait** de -28% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année 2012, 18 054 logements neufs ont été vendus, soit une baisse de -19% par rapport à l'année 2011.
  - Cette baisse s'explique principalement par le retrait des investisseurs tout au long de l'année : -31% de ventes à investisseurs en 2012 (6 195 ventes) par rapport à 2011. Par rapport à un 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 où les investisseurs avaient été particulièrement actifs, la baisse atteint même -45% en fin d'année 2012. La part des investisseurs dans les ventes totales est en baisse : 35% sur l'ensemble de l'année 2012, contre 40% en 2011.
  - Les ventes en accession résistent mieux : 2 572 ventes au dernier trimestre 2012, soit une baisse de -11% par rapport au dernier trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, ce type de vente est en retrait de -11% par rapport à l'année 2011 (11 859 ventes en 2012).
- **Les mises en vente enregistrent un recul de -29%** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (avec 5 204 lançements ce trimestre). Sur l'ensemble de l'année 2012, le volume des mises en vente est en diminution de -6% par rapport à 2011 (qui constituait la meilleure année depuis 20 ans).
- **L'offre totale de fin de période ressort à 16 641 unités** (dont 95% d'appartements). En 12 mois, l'offre restant à vendre a ainsi progressé de +52% (5 668 lots supplémentaires disponibles). Ce stock représente 11,6 mois de commercialisation contre 5,5 mois à fin décembre 2011.
- **Le prix de vente moyen est orienté à la baisse** en Ile-de-France : il s'établit à 4 560€/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) ce trimestre, soit une baisse de -10,8 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Cette chute brutale s'explique en particulier par le dynamisme des investisseurs au dernier trimestre 2011 qui avaient alors participé au renchérissement de la moyenne des prix de vente.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Normandie

- **Les réservations nettes** au 4<sup>ème</sup> trimestre (3 429 unités) **sont en diminution** de -44% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, et de -46% sur l'ensemble de l'année. Dans les grandes agglomérations de la région, les baisses sont de -55% sur la CA de Caen, -50% sur la CA de Rouen et de -47% sur la CA du Havre pour l'année 2012.
  - Cette baisse s'explique principalement par **la chute des ventes à investisseurs** (en retrait de -68% sur l'année, avec 620 réservations). Alors qu'elles constituaient 75% des ventes en 2011, les ventes à investisseurs n'en représentent plus que 44% en 2012.
  - **Les ventes en accession** ont été particulièrement dynamiques en fin d'année : 206 réservations ont été comptabilisées sur le dernier trimestre, soit une progression de +81% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'année 2012, elles progressent de +18% (780 unités). Ce dynamisme est particulièrement observable sur les CA de Caen et du Havre (respectivement +45% et +55% par rapport à 2011).
- Au 4<sup>ème</sup> trimestre, **285 logements ont été mis en vente**, soit une diminution de -32% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-47% à Caen, -26% à Rouen et -1% au Havre). Sur l'ensemble de l'année, les mises en vente enregistrent une diminution de -26% par rapport à 2011.
- **L'offre commerciale progresse** encore avec un stock de 2 106 logements disponibles à la fin de l'année (contre 1 612 à fin décembre 2011, soit une augmentation de +31%), ce qui représente désormais 14,7 mois de commercialisation.
- **L'évolution du prix de vente moyen** (habitable, hors parking) sur 12 mois **varie selon la zone observée** : il diminue de -17,3% à 3 603 €/m<sup>2</sup> sur la CA du Havre, de -12,6% à 5 909 €/m<sup>2</sup> sur la CC Cœur Côte Fleurie, de -8,5% à 2 974 €/m<sup>2</sup> sur la CA de Caen et de -7,8% sur la CA de Rouen à 2 971€/m<sup>2</sup>.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### SCOT de Lille

- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, les réservations nettes de logements baissent globalement de -9% (508 réservation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012). Sur l'ensemble de l'année 2012, **les ventes sont en retrait de -24% par rapport à 2011** (1 432 unités). Les ventes en logements collectifs chutant de -28% par rapport à 2011, et les ventes en individuel de -11%.
  - Comme au cours du reste de l'année 2012, cette forte baisse de l'activité est due à la **baisse très significative des ventes à investisseurs** : -24% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et -46% sur l'ensemble de l'année 2012. Les investisseurs ne représentent plus que 48% des ventes sur l'année, contre 68% en 2011.
  - **Les ventes en accession (177 unités) progressent de +48% ce trimestre**. Sur l'ensemble de l'année, ce type de vente a permis de maintenir un certain niveau d'activité puisqu'elles ont progressé de +22% (745 unités en 2012).
- **La baisse des mises en vente** constatée au 3<sup>ème</sup> trimestre **se poursuit** au cours de ce dernier trimestre (-21 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011). Cette baisse est due à l'individuel alors que les mises en vente de collectifs ont augmenté (+24%). Sur l'année, les mises en ventes sont en recul de -26% par rapport à 2011 avec 1 692 lancements.
- En 12 mois, **l'offre commerciale a progressé de +15%** (1 715 logements disponibles à fin décembre). Toutefois, le ralentissement des mises en vente entraîne un ajustement du stock depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 : Alors que ce stock représentait 8 mois de commercialisation à fin 2011, il représentait 18 mois d'écoulement au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 et a été ramené à 10,1 mois de commercialisation à fin 2012.
- **Les prix de ventes sont stables** sur la période (+0,3% en 12 mois) avec un prix de vente moyen sur le trimestre s'établissant à 3 297 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking).

## Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

### Aire urbaine de Lyon

Les années 2009, 2010 et 2011 ont été des années exceptionnelles pour le marché de l'immobilier résidentiel neuf sur l'agglomération lyonnaise, l'année **2012** marque un **retour à des niveaux « normaux » de l'activité**.

- Le dernier trimestre 2012 marque une nouvelle baisse des réservations de -28% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année 2012, les réservations nettes ont diminué de -28% (3 459 unités).
  - **Les ventes à investisseurs sont en très net retrait** : 1 555 unités en 2012, soit un retrait de -44% par rapport à 2011. Les investisseurs privés ne représentent que 45% des réservations (contre 58% en 2011) en raison de la baisse d'attractivité du dispositif Scellier pour l'année 2012 et de l'attentisme des investisseurs lié à la mise en place du futur dispositif fiscal à partir de 2013.
  - **Les ventes à occupants** ont progressé de +18% sur le dernier trimestre par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (497 unités). Sur l'année, le marché de l'accession constitue une base stable (en retrait de seulement -5% par rapport à 2011 avec 1 904 réservations).
- **La baisse des mises en vente se poursuit encore ce trimestre** : 931 logements ont été placés sur le marché, soit une diminution de -9% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année 2012, les mises en vente ont diminué de -19% par rapport à 2011.
- Avec 4 040 logements disponibles à fin décembre 2012, **l'offre commerciale s'ajuste** par rapport au trimestre précédent (4 306 logements disponibles à fin septembre 2012) reflétant la volonté des promoteurs de minimiser leur stock. Sur 12 mois, le stock de logements a toutefois progressé de +21% en volume. Il représente désormais 10,6 mois de commercialisation contre 6,3 mois à fin décembre 2011.
- **Le prix vente moyen est stable** à 3 833 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) sur l'ensemble de l'aire urbaine ; ce qui est la conséquence directe d'une stabilité technique depuis le passage au BBC et donc d'une stabilité des coûts de construction.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Pays de la Loire

L'année 2012 se caractérise par une **chute** de 34 % **des ventes sur 2012**. Parmi les explications à ce repli de l'activité, citons l'environnement économique incertain, la croissance du chômage et en particulier les évolutions fiscales (baisse du taux de réduction du dispositif d'aide à l'investissement locatif et l'instauration du plafond de prix particulièrement dissuasif en zone B2).

- **Les ventes de logements neufs sont en nette diminution** sur le marché des Pays de la Loire, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 n'échappant pas à la tendance initiée depuis le début de l'année (1 150 ventes, soit une baisse de -33% par rapport au dernier trimestre 2011). Sur l'ensemble de l'année 2012, on comptabilise 3 662 ventes sur le territoire de l'OLOMA, soit un volume inférieur de -34% à celui de 2011. Cette diminution est plus marquée sur le SCOT d'Angers (-56%) que sur la CU de Nantes (-26%).
  - La cause principale de cette baisse des ventes est le **retrait massif des investisseurs** : Pour 2012, les ventes à investisseurs (2 057 unités) sont en baisse de -42% sur l'ensemble de la zone (-72% sur le SCOT d'Angers et -32% sur la CU de Nantes). Alors qu'elles représentaient 64% des ventes en 2011, leur part a été de 56% en 2012.
  - **Les ventes à occupants sont également orientées à la baisse** : 414 ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit un retrait de -4% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et de -20% par rapport à l'année 2011 (-39% sur le SCOT d'Angers et -12% sur la CU de Nantes par rapport à 2011).
- **Les mises en vente sont toujours orientées à la baisse** : 1 150 mises en vente ce trimestre, soit une baisse de -32% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-4% pour le SCOT d'Angers et -29% pour la CU de Nantes). Sur l'année (3 662ancements), elles sont en retrait de -21% par rapport à 2011 (-48% sur le SCOT d'Angers et -15% sur la CU de Nantes).
- **L'offre commerciale continue de progresser** : 4 844 logements neufs sont disponibles sur le marché des Pays de la Loire à fin décembre, soit 24% de plus qu'en septembre 2011 (+1% sur le SCOT d'Angers et +42% sur la CU de Nantes). Ce stock représente 12,6 mois de commercialisation (contre 6,8 mois il y a un an). L'offre achevée mais non encore vendue progresse, mais demeure marginale (7% de l'offre).
- S'établissant à 3 359 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) pour l'ensemble de la zone, **le prix de vente trimestriel moyen diminue de -2,6%** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-3,8% sur la CU de Nantes à 3 430 €/m<sup>2</sup>, et -4,3% pour le SCOT d'Angers à 2 716 €/m<sup>2</sup>).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Aire urbaine de Toulouse

Le recul des réservations sur 2012 était **prévisible après plusieurs années pendant lesquelles les niveaux de ventes ont été très élevés.**

- **Les ventes nettes aux particuliers** (3 611 en 2012) **enregistrent une baisse de -29 %** sur l'aire urbaine (-37 % pour la ville de Toulouse). Toutefois, l'année 2012 se termine sur un bon 4<sup>ème</sup> trimestre comptabilisant 1 329 ventes.
  - **Les ventes à investisseurs représentent 59 % des ventes** sur l'ensemble de l'année 2012, contre 72 % des ventes en 2011. Ces ventes sont en recul de -41 % en volume par rapport à 2011 (2 146 ventes à investisseurs en 2012).
  - **Les ventes à occupants sont en légère augmentation** à 1 466 ventes, soit une hausse de +2,6% par rapport à 2011.
- **Les ventes en bloc aux bailleurs sociaux sont en très fort recul** : 530 ventes en 2012 contre 1 633 ventes en 2011 (soit -67 %).
- **Les mises en vente sont en très forte baisse** : -33 % par rapport à 2011 avec 4 827 mises en ventes en 2012 (contre 7 173 en 2011).
- **L'offre commerciale s'accroît** à 3 829 logements soit +16 % par rapport à décembre 2011. Le taux d'écoulement moyen d'une opération est de 8,7 mois, contre 6,6 mois au dernier trimestre 2011.
- **Le prix de vente moyen est globalement stable** à 3 331 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) au dernier trimestre 2012, soit une baisse limitée à -1,0 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Provence<sup>1</sup>

**Le ralentissement de l'activité** se poursuit au cours de ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Comme en 2011, l'année se conclue par une baisse de -3% des logements mis en vente et un repli de -14% des réservations.

- **Le nombre des réservations enregistre une dégradation** de -12% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (1 769 unités). Par rapport à l'année 2011, les réservations sont en retrait de -14% avec 6 411 réservations en 2012.
  - Si les ventes en accession se sont bien comportées au cours de l'année (+3% par rapport à 2011 avec 3 668 réservations), **les ventes à investisseurs ont diminué** de -30% par rapport à 2011 (2 543 unités). Les ventes à investisseurs, qui représentaient 50% des ventes en 2011, n'en représentent plus que 41% en 2012.
  - Malgré une très nette dégradation en fin d'année, les réservations en TVA à 7% ont progressé de 7% au cours de l'année 2012 par rapport à l'année 2011.
- **2 153 logements ont été mis en vente ce trimestre**, soit une augmentation de +6% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, les mises en vente (8 135 lancements en 2011) enregistrent un repli de -3% par rapport à 2011.
- **L'offre commerciale** (6 340 logements disponibles) enregistre une hausse de l'ordre de +20% par rapport à fin décembre 2011. 26% de l'offre commerciale n'est pas encore mise en chantier, contre 24% pour le trimestre précédent. Par contre, 11% des logements non réservés sont achevés contre 8% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.
- **Le prix moyen des logements collectifs** réservés en TVA 19,6% atteint 3 930 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking). Il enregistre une baisse de -5% depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

<sup>1</sup> Territoire Provence : Bouches du Rhône, Aire Avignonnaise, Aires Urbaine des Alpes et Var

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### BOUCHES DU RHONE

La dégradation de l'activité du marché immobilier dans les Bouches du Rhône est peu différente de celle observée en Provence.

La progression des mises en vente (+7%) n'a pas favorisé une relance de l'activité. Les réservations baissent de -2% entre les 4<sup>èmes</sup> trimestres 2011 et 2012 et l'offre commerciale progresse de +9% en un an.

Le prix moyen des logements enregistre une hausse de +4% en 2012 pour atteindre 4 016 €/ m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) en fin d'année.

#### MARSEILLE

Marseille, qui avait jusque-là mieux résisté au ralentissement de la conjoncture, enregistre ce trimestre une nette dégradation des réservations comparativement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-25%). Les mises en vente progressent de +9%, ce qui induit une augmentation de l'offre commerciale de +14% en un an.

#### VAR

Les mises en vente ont marqué un très léger ralentissement au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (-0,5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011). Les réservations quant à elles enregistrent une nouvelle dégradation de -32% sur la même période.

Ainsi, l'offre commerciale progresse nettement (+36% en 12 mois).

Le prix moyen des logements réservés en accession libre a nettement baissé en fin d'année en raison de la fin de la commercialisation de programmes de « haut standing » situés sur la zone côtière de l'Est Varois. Le prix de vente des logements avoisine les 4 200 €/ m<sup>2</sup> (habitable, hors parking).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Côte d'Azur

Depuis le milieu d'année 2011, l'offre et de la demande de logements neufs sur le marché de la Côte d'Azur se réduisent. Seules les ventes en accession sont en forte progression depuis le début de l'année.

- **Les réservations nettes** (381 unités ce trimestre) enregistrent une baisse ce trimestre de -40% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, elles sont en retrait de -28% par rapport à 2011 (1 816 réservations en 2012).
  - Cette diminution est due à la **baisse des ventes à investisseurs** : 276 ce trimestre, soit -42% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'année, leur recul est de -51% par rapport à 2011. Leur part dans les ventes passant ainsi de 70% en 2011 à 47% en 2012.
  - Bien qu'en retrait ce trimestre par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-34%), **les ventes en accession ont progressé au cours de l'année** : 955 ventes en 2012, contre 762 en 2011 (soit +25%), ce qui démontre l'attractivité de la Côte d'Azur pour ce type d'acquisition.
- **Les mises en vente reculent fortement** : -33% encore au 4<sup>ème</sup> trimestre (745ancements), ce qui porte le recul sur l'année à -31% par rapport à 2011 avec 2 910ancements sur l'ensemble de l'année.
- **L'offre commerciale n'a que peu évolué en volume depuis 12 mois** en raison de la baisse parallèle des mises en vente et des réservations : 2 779 logements neufs sont ainsi disponibles à fin décembre 2012, soit une augmentation du stock de +10% en 12 mois. Ce stock représente 21,9 mois de commercialisation contre 11,9 mois il y a 1 an.
- **Le prix de vente moyen** (habitable, hors parking) **sur le périmètre de l'OIH est stable depuis 12 mois** : +0,8% depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour s'établir à 5 463 €/m<sup>2</sup>. Sur la Communauté Urbaine Nice-Côte d'Azur, le prix est orienté à la baisse avec un prix moyen de 5 083€/m<sup>2</sup> ce trimestre, soit un recul de -1,7% en 12 mois.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Région de Bordeaux et bassin d'Arcachon

- **Le recul de l'activité constaté depuis le début de l'année 2012 se confirme au 4<sup>ème</sup> trimestre** : Seulement 984 réservations dans la CU de Bordeaux et le Bassin d'Arcachon (dont 845 pour la CUB) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit une baisse de -29 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, on constate une diminution des ventes de -37% en comparaison avec l'année 2011 (passant de 4 763 ventes en 2011 à 3 016 ventes en 2012).
  - Cette baisse des ventes est due au **retrait des investisseurs** qui enregistrent encore une chute de -40% ce trimestre par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Par rapport à l'année 2011, les ventes à investisseurs ont ainsi diminué de -45% avec 1 865 réservations enregistrées en 2012. Alors qu'elles représentaient 71% des ventes en 2011, leur part est passée à 62% pour l'année 2012.
  - Concernant **les ventes à occupants**, elles ont augmenté de +13% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, mais restent en retrait de -15% sur l'année (1 151 unités) par rapport à l'année 2011.
- **Les ventes en blocs ont progressé** : +52 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, et +24% par rapport à l'année 2011 avec 916 ventes sur 2012.
- **La production est, elle aussi, orientée à la baisse** : 699 mises en vente ont été recensées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 sur l'ensemble de la zone observée, soit un recul de -43% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. En 2012, le nombre deancements (3 817) est en baisse de -35% par rapport à 2011.
- En raison du ralentissement du rythme des mises en ventes, **l'offre commerciale s'est réduite** depuis le 1<sup>er</sup> semestre 2012 (3 305 logements disponibles) pour revenir au niveau de décembre 2011 (soit 2 500 logements). En termes de commercialisation, ce stock représente 7,6 mois de ventes, contre 5,3 mois à fin décembre 2011.
- **Les difficultés du marché ne se traduisent pas sur les prix** qui, avec 3 545€/m<sup>2</sup> (hors parkings) en moyenne dans la CUB, ont augmenté de +4,3% par rapport à l'année précédente. Sur le Bassin d'Arcachon, le prix moyen au dernier trimestre 2012 est de 4 265€/m<sup>2</sup> (hors parkings), soit une diminution de -3,2% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Région de Bayonne-Anglet-Biarritz (BAB)

Le **marché** BAB est **toujours dynamique** avec une demande en accession qui progresse par rapport à 2011 et un rythme de mise en vente toujours soutenu.

- Sur l'ensemble de la zone, **les ventes** du dernier trimestre (387 unités) sont en hausse de +25% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Néanmoins sur l'année 2012, elles **enregistrent un repli de -8%** (1 381 réservations en 2012) **par rapport à 2011**.
  - Bien que l'on observe un sursaut des investisseurs en fin d'année (208 réservations ce trimestre, soit +18% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011), **les ventes à investisseurs** sont en baisse de -23% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2011. Elles représentent 45% des ventes en 2012, contre 53% en 2011.
  - Enregistrant une hausse de +35% par rapport au dernier trimestre 2011, **le volume des ventes en accession aura progressé tout au long de l'année 2012** (+9% avec 761 réservations en 2012), signe de l'attractivité de la région.
- **Le nombre de mises en vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (237ancements) est en hausse** de +20% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Par rapport à 2011, elles sont en augmentation de +11% avec 1 894ancements en 2012.
- **L'offre de logements disponibles progresse en volume** : 986 logements sont disponibles à fin décembre 2012 (+31% en 12 mois). Néanmoins, ce stock représente toujours 7,6 mois de commercialisation, soit le même niveau qu'il y a un an.
- **Le prix moyen de vente** des logements collectifs **diminuent de -6,9%** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour s'établir à 3 262 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Bretagne

- Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, **les ventes enregistrent une nouvelle baisse** sur l'ensemble de la région : -38% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (887 réservations). Sur l'ensemble de l'année, les ventes sont en baisse de -27% sur le marché breton (3 298 réservations en 2012). Une baisse de l'activité qui touche particulièrement les villes de Brest (-68%), de Lorient (-31%), de Vannes (-27%), le marché de Rennes métropole (-22%) et de St Malo (-11%). Seule la ville de Quimper a été épargnée avec une faible augmentation de +2% par rapport à 2011.
  - **Les ventes à investisseurs ont particulièrement été touchées** puisqu'elles sont en retrait de -38% (1 467 réservations) par rapport à 2011. Leur proportion dans les ventes totales passe ainsi de 52% en 2011 à 44% en 2012.
  - Les ventes à accédants enregistrent un recul de -15% de leur volume (1 831 unités) par rapport à 2011.
- **Trimestre après trimestre, les mises en ventes** se sont maintenues dans les niveaux de l'année 2011 : comme l'année passée, 4 950 logements ont ainsi été mis sur le marché en 2012.
- **L'offre commerciale a progressé** de +23% en 12 mois avec 3 976 logements disponibles à fin décembre 2012, ce qui représente 13,4 mois de commercialisation. En particulier, l'offre disponible sur le marché de Rennes Métropole a progressé de +88%, représentant près de la moitié de l'offre bretonne. Dans les autres grandes agglomérations, l'offre s'est réduite : Lorient (-38%), Brest (-25%), Quimper (-19%) et Vannes (-9%).
- Concernant **le prix de vente moyen** au 4<sup>ème</sup> trimestre, on constate une augmentation sur presque toutes les villes de la région : Quimper (+3,5% à 2 731 €/m<sup>2</sup>), Rennes Métropole (+3,2% à 3 210 €/m<sup>2</sup>), Lorient (+2,3% à 3 126 €/m<sup>2</sup>) et Brest (+1,6% à 2 693 €/m<sup>2</sup>). Saint Malo enregistre une stabilité du prix (-0,1% à 3 521 €/m<sup>2</sup>), tandis qu'une baisse de -3,6% du prix moyen est constatée à Vannes (à 2 614 €/m<sup>2</sup>).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Languedoc-Roussillon

Le repli de l'activité n'aura cessé de s'accroître tout au long de l'année 2012.

- **Les ventes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012** (1 021 ventes) **sont en retrait** de -55% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'année, les ventes (3 405 unités, dont 61% concentrées sur la CA de Montpellier) se sont réduites de -48% par rapport à 2011. Les CA de Montpellier, Perpignan et Nîmes enregistrent une baisse de respectivement -42%, -63% et -60% des réservations par rapport à 2011.
  - Cette baisse s'explique par **la forte chute des ventes à investisseurs** : 1 705 ventes ce trimestre, soit une diminution de -65% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'année, le nombre des ventes à investisseurs a diminué de -64% par rapport à 2011 (-56% sur la CA de Montpellier, -79% sur la CA de Perpignan et -81% sur la CA de Nîmes). La part des ventes à investisseurs est ainsi passée de 72% des ventes en 2011 à 51% en 2012 sur la région Languedoc-Roussillon.
  - **Les ventes en accession se sont réduites** encore ce trimestre (1 680 unités) de -19% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, leur volume (1 680 unités) est en retrait de -8% par rapport à 2011.
- **Les mises en vente sont en net retrait** : 587ancements ce trimestre (soit -51% par rapport au dernier trimestre 2011). Le volume des mises en vente en 2012 enregistre une baisse de -42% par rapport à 2011 (-44% pour la CA de Montpellier, -43% pour la CA de Perpignan et -18% pour la CA de Nîmes par rapport à 2011).
- En raison de la baisse des mises en vente, **l'offre commerciale s'ajuste ce trimestre** par rapport aux trimestres précédents. Elle retrouve ainsi le niveau de décembre 2011, soit 3 600 logements neufs disponibles à la vente à fin décembre (dont 1 600 sur la CA de Montpellier, 360 sur la CA de Perpignan et 415 sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 10,6 mois de commercialisation, contre 4,8 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Pour rappel, l'offre disponible avait dépassé le niveau des 4 500 logements au cours de l'été 2012, soit près de 20 mois de commercialisation.
- Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, **le prix de vente moyen sur le Languedoc-Roussillon est stable** : 3 468 €/m<sup>2</sup> en moyenne (habitable-hors parking), soit une hausse limitée de +0,6. Dans les grandes agglomérations, l'évolution est relativement contrastée depuis le dernier trimestre 2011 : -0,7% sur la CA de Montpellier (à 3 639 €/m<sup>2</sup>), -4,2% sur la CA de Perpignan (à 2 733 €/m<sup>2</sup>), et +3,7% sur la CA de Nîmes (à 3 336 €/m<sup>2</sup>).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Centre

- Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, **le volume des ventes** (580) **a diminué** de -16% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 sur l'ensemble de l'Observatoire OCELOR. Sur 2012, les ventes (1 818 unités) sont en retrait de -14% par rapport à 2011 (-9% à Tours, -18% à Orléans et -28% à Chartres).
  - **Les ventes à investisseurs enregistrent une nouvelle baisse ce trimestre** de -28% par rapport au dernier trimestre 2011. Sur l'année 2012, la baisse de ce type de ventes est de -24%, passant de 1 414 en 2011 à 1 072 en 2012 (-21% à Orléans, -26% à Tours et -34% à Chartres). La part des ventes à investisseurs représente 59% des ventes en 2012 (contre 67% en 2011).
  - Signe de l'attractivité de la région, **le volume des ventes à occupants** (183 ventes) **augmente** de +28% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année 2012, 746 ventes ont été enregistrées, soit une progression de +8% par rapport 2011.
- **Les mises en vente n'ont cessé de se réduire au fil de l'année**: on en comptabilise seulement 164 au 4<sup>ème</sup> trimestre (soit -69% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011). Sur l'année, leur volume est en baisse de -19% par rapport à 2011 avec un total de 2 478ancements.
- Du fait du ralentissement des mises en vente, **l'offre commerciale s'ajuste** ce trimestre par rapport aux trimestres précédents : 1 870 logements disponibles à fin décembre, soit le même niveau qu'il y a 12 mois (dont 6% à Chartres, 43% à Tours et 43% à Orléans). Ce stock de logements représente 9,7 mois de commercialisation (contre 7,8 mois à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et près de 20 mois à fin septembre 2012).
- Sur la région, **les prix ont progressé** de +2,0% en 12 mois pour s'élever à 3 110 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) en moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Cette stabilité masque néanmoins quelques diversités puisque le prix a augmenté de +1,4% à Orléans (3 113 €/m<sup>2</sup>), de +3,4% à Tours (3 097 €/m<sup>2</sup>) et de +6,6% à Chartres (3 391€/m<sup>2</sup>).

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Aire de Clermont Ferrand (CA de Clermont Ferrand, Rioms et Issoire)

- **Les réservations nettes sont en diminution** de -36% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (129 réservations d'octobre à décembre 2012, réalisées quasi exclusivement sur la CA de Clermont-Ferrand). Sur l'année 2012, elles sont en retrait de -19% (447 réservations) par rapport à 2011.
  - En particulier, **les ventes à investisseurs** enregistrent ce trimestre encore baisse de -49% (83 ventes) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Pour 2012, les ventes à investisseurs enregistrent une baisse de -23% par rapport à 2011, leur part dans le total des ventes passant de 60% en 2011 à 57% en 2012.
  - **Les ventes en accession progressent** ce trimestre (46 ventes, soit +18% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011), mais enregistrent toutefois une diminution de -14% en 2012 (193 réservations) par rapport à 2011.
- **Les mises en vente sont nettement orientées à la baisse en fin d'année**, avec seulement 61 logements neufs placés sur le marché au 4<sup>ème</sup> trimestre (soit une hausse de +40% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011). Sur l'ensemble de l'année, le volume des mises en vente est néanmoins globalement stable par rapport à celui de 2011 (-1%, avec 678 lancements en 2012).
- **L'offre commerciale s'est globalement développée** au cours de l'année du fait du nombre de logements lancés sur le marché, mais la baisse des mises en vente du dernier trimestre 2012 montre la volonté des promoteurs à limiter le risque de stock : 598 logements neufs sont ainsi disponibles à fin décembre 2012, soit une augmentation de +35% en 12 mois. Ce Stock représente près de 13,9 mois de commercialisation, contre 6,6 mois à fin décembre 2011.
- **Le prix de vente** moyen sur la zone de l'Observatoire auvergnat au 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 3 103 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking), soit une baisse de -3,3% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur la CA de Clermont-Ferrand, la diminution est de -3,3% sur la même période, avec un prix moyen qui atteint 3 114 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) ce trimestre.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Communauté urbaine de Strasbourg

- Au dernier trimestre 2012, les ventes du secteur de la Communauté urbaine de Strasbourg ont augmenté de +7% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (275 réservations ce trimestre). **Sur l'ensemble de l'année, les réservations** (798 en 2012) sont toutefois **en retrait** de -17% par rapport à 2011.
  - L'essentiel de cette forte baisse tient à **l'effondrement de l'investissement privé** qui recule encore de -11% ce trimestre par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (210 réservations ce trimestre). Sur l'année, les ventes à investisseurs sont en diminution de -32% par rapport à 2011. Leur part dans les ventes totales se réduisant de 77% en 2011 à 63% en 2012.
  - **Les ventes à propriétaires occupants ont permis d'assurer une certaine stabilité** dans les ventes tout au long de l'année (65 ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre, le triple du dernier trimestre 2011). Sur l'année, leur bilan affiche une hausse de +35% (293 réservations) par rapport à 2011.
- **Les ventes en bloc** ont redémarré depuis le milieu de l'année (137 ventes ce trimestre). Sur l'année, leur bilan est stable par rapport à 2011 (+1% avec 191 réservations, dont 90% réalisées au 2<sup>nd</sup> semestre).
- **Le rythme des mises en vente est toujours orienté à la baisse** (148ancements ce trimestre, soit -47% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011). Sur l'année, leur diminution est de -15% par rapport à 2011 avec un total de 1 121ancements.
- Depuis décembre 2011, **l'offre disponible a progressé** de +24% avec 1 228 logements disponibles à fin 2012. 39% de ces logements sont en cours de construction et seulement 13% sont livrés, ce qui permet d'épargner pour le moment le risque d'une crise liée à une sur-offre.
- **Le prix moyen est stable** (-0,1% depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011) à 3 235 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) ce trimestre.

### Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'échantillon de l'Observatoire FPI représente environ 82 % du marché du logement neuf

14 février 2013

#### Isère-2 Savoies

- Sur l'ensemble de la zone, **les ventes** (767 ce trimestre) **sont en baisse** de -26% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur l'année 2012 (2 480 réservations), elles enregistrent un repli de -32% par rapport à 2011.
  - On observe toujours un **net recul des ventes à investisseurs** : -56% ce trimestre par rapport au dernier trimestre 2011 et -54% sur l'ensemble de l'année. Elles représentent 31% des ventes en 2012, contre 46% en 2011.
  - Bien qu'il enregistre une hausse de +8% par rapport au dernier trimestre 2011, **le volume des ventes en accession diminue** de -13% sur l'ensemble de l'année 2012 (1 700 réservations) par rapport à 2011.
- **Le nombre de mises en vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (856ancements) est en retrait** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-18%). Par rapport à 2011, elles sont en retrait de -24% avec 3 389ancements en 2012.
- **L'offre de logements disponibles continue de progresser** : 3 344 logements sont disponibles à fin décembre 2012 (+35% en 12 mois), ce qui constitue le plus haut niveau jamais observé. Ce stock représente 13,1 mois de commercialisation, contre 6,9 mois il y a un an.
- **Le prix moyen de vente** des logements collectifs (3 905 €/m<sup>2</sup> habitable, hors parking) **augmente de +4,5%** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Ces chiffres et ces évolutions reflètent des situations très contrastées selon les territoires couverts, le pays du genevois tirant nettement la moyenne à la hausse.

## Note méthodologique

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

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

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

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

L'Observatoire FPI, sur les données trimestrielles, couvre ainsi environ 82 % des ventes nationales en 2011 (80 % en 2010). Les marchés métropolitains observés représentant 88 % des marchés observés, les marchés secondaires représentant 12% des observations.

## Note méthodologique

<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)</li> <li>· Ventes de résidences avec services</li> </ul>
<b>Zones géographiques observées</b>	Cf. Couverture de l'Observatoire
<b>Ventes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Suivi des ventes nettes et brutes</li> <li>· Désistements affectés sur la période où ils se sont produit : Ventes Nettes (N) = Ventes Brutes (N) - Désistements (N)</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 à 19,6 % et à 5,5 %)</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 Charente</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> <li>- Sud Aquitaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OIBM</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>- Normandie</li> <li>- OLOMA</li> <li>- OISO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bordeaux (CU et région de) + Bassin d'Arcachon</li> <li>- Clermont Ferrand, Issoire, Riom (CA et région de)</li> <li>- Brest, Lorient, Quimper, Rennes, 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)</li> <li>- Bayonne, Biarritz, Anglet (région de)</li> </ul>
<b>CAPEM</b>	- Ile de France	- Ile de France	- Ile de France
<b>CECIM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpes</li> <li>- Alsace Lorraine</li> <li>- Lyonnaise</li> <li>- Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpes et 2 Savoies</li> <li>- Strasbourg</li> <li>- Lyon</li> <li>- Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpes et 2 Savoies</li> <li>- Strasbourg (CU)</li> <li>- Lyon (AU)</li> <li>- Lille (SCOT)</li> </ul>
<b>OIH</b>	- Côte d'Azur, Corse	- Côte d'Azur	- Nice-Cote d'Azur
<b>OIP</b>	- Provence	- Provence	<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

