

CONFÉRENCE DE PRESSE

Mercredi 5 mai 2010

Observatoire de l'immobilier de la FPC
Les chiffres du logement neuf au
1^{er} Trimestre 2010

Contact presse :
Catherine Zou - 01 47 05 44 36 – c.zou@fpcfrance.fr
www.fpcfrance.fr



Sommaire

Observatoire de la FPC

- Logements ordinaires vendus au détail – Enquête trimestrielle
- Destination des ventes au détail – Enquête trimestrielle
- Logements vendus en bloc – Enquête trimestrielle
- Ventes au détail en TVA à 5,5 % - Enquête trimestrielle
- Typologie des ventes et de l'offre au détail au 1^{er} trimestre 2010
- Etat d'avancement de l'offre commerciale en collectif
- Prix de vente du m² habitable des logements collectifs (hors parking) en TVA à 19,6 %
- Prix de vente moyen par type de logements collectifs (hors parking) en TVA à 19,6 %
- Prix de vente du m² habitable des logements collectifs (hors parking) dans les régions

Les points marquants



Observatoire de la FPC

106, RUE DE L'UNIVERSITÉ 75007 PARIS
TÉL : 01 47 05 44 36 • FAX : 01 47 53 92 73
contact@fpcfrance.fr • www.fpcfrance.fr

OBSERVATOIRE DE LA FPC

L'observatoire de la FPC représente 62 % du marché du logement neuf.

Il comprend les régions suivantes : Alpes-Maritimes, arrondissement de Lille (Lille, Roubaix, Tourcoing), Ile-de-France, aire urbaine de Toulouse, la région Atlantique (Nantes métropole, Cap Atlantique, agglomération de Saint-Nazaire et Angers), l'aire urbaine de Lyon, la région grenobloise (agglomération de Grenoble, le Voironnais et le Nord Isère), le Var (Est et Ouest), l'Hérault (régions de Montpellier, de Béziers et de Sète), la région du Gard (Nîmes, Uzès, Alès), le Centre, l'Auvergne, la Provence ((Bouches-du-Rhône, Var, aire Avignonnaise, aires alpines).

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2010 apparaissent dans la continuité des bons résultats de fin 2009 ; ils progressent de 18 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

Les studios, 2 et 3 pièces concernent les $\frac{3}{4}$ des ventes, signalant la forte présence des investisseurs.

OBSERVATOIRE DE LA FPC

Les mises en vente ont plus que doublé dans de nombreuses régions : Ile-de-France (+ 148 %), Lille (+ 102 %), aire urbaine de Lyon (+ 129 %), aire urbaine de Toulouse (+ 290 %).

Le développement des nouvelles opérations s'est traduit par une hausse des permis de construire au 1^{er} trimestre 2010 (+ 3 % en collectif).

Si l'offre commerciale au 1^{er} trimestre 2010 recule de 30 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009, elle se stabilise par rapport au 4^{ème} trimestre 2009 sous l'effet conjugué de la forte hausse des mises en vente et de la progression des ventes.

Les ventes sont toujours portées par les ventes aux investisseurs mais la proportion est en baisse (63 %) par rapport à l'année 2009 (66 %), du fait notamment de la progression de l'accession liée au succès des dispositifs d'aide (Pass Foncier et TVA à 5,5 % en zone ANRU).

L'augmentation des prix de 7 % résulte d'une comparaison avec le 1^{er} trimestre 2009 où les prix, en cette période de fin de crise, étaient bas.

5 mai 2010

OBSERVATOIRE DE LA FPC FRANCE ENTIÈRE

L'échantillon de l'Observatoire FPC représente 62 % du marché du logement neuf

05 mai 2010

Tableau I : LOGEMENTS ORDINAIRES VENDUS AU DÉTAIL - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE
Hors ventes en bloc - Hors résidences avec services

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009	T1 2010	Evolution
							TI 2010 / TI 2009
Mises en vente	8 166	13 226	10 895	14 658	47 081	17 648	116,1%
<i>dont Collectif*</i>	7 130	11 878	9 897	13 311	42 337	16 225	127,6%
<i>dont Individuel groupé</i>	1 036	1 348	998	1 347	4 744	1 423	37,4%
Réservations nettes	14 521	17 180	14 965	18 159	64 825	17 089	17,7%
<i>dont Collectif*</i>	13 124	15 559	13 554	16 522	58 759	15 431	17,6%
<i>dont Individuel groupé</i>	1 397	1 621	1 411	1 637	6 066	1 658	18,7%
Offre commerciale **	44 690	39 229	34 266	30 400	30 400	31 421	-29,7%
<i>dont Collectif*</i>	40 990	35 809	31 123	27 490	26 711	27 769	-32,3%
<i>dont Individuel groupé</i>	5 674	4 946	4 465	3 982	3 689	3 652	-35,6%

* Collectif + habitat intermédiaire

** Offre disponible en fin de période

- ✓ **Progression des ventes de 18 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009 mais en léger retrait par rapport au 4^{ème} trimestre 2009**
- ✓ **Progression de 116 % des mises en vente par rapport au 1^{er} trimestre 2009**
- ✓ **Offre commerciale stabilisée par rapport à la fin 2009**

Tableau 2 : DESTINATION DES VENTES AU DÉTAIL - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE
Observation sur un échantillon de 11 170 ventes au 1er trimestre 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2 009	T1 2010
Réservations nettes	7 480	10 292	8 725	10 243	36 740	11 170
<i>investisseurs</i>	4 494	7 010	5 862	6 835	24 200	6 994
<i>occupants</i>	2 986	3 282	2 863	3 408	12 540	4 176
<i>Part des investisseurs</i>	60%	68%	67%	67%	66%	63%

(Hors régions Provence et Ile-de-France)

Tableau 3 : LOGEMENTS VENDUS EN BLOC - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE
Observation sur un échantillon de 10 961 ventes au 1er trimestre 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009	T1 2010
Total ventes nettes	9 195	11 727	10 093	11 733	44 381	10 961
Total ventes en bloc	2 487	2 414	1 739	1 850	8 922	762
Part	27%	21%	17%	16%	20%	7%

(Hors régions Nord et Ile-de-France)

Tableau 4 : VENTES AU DÉTAIL EN TVA 5,5 % - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE

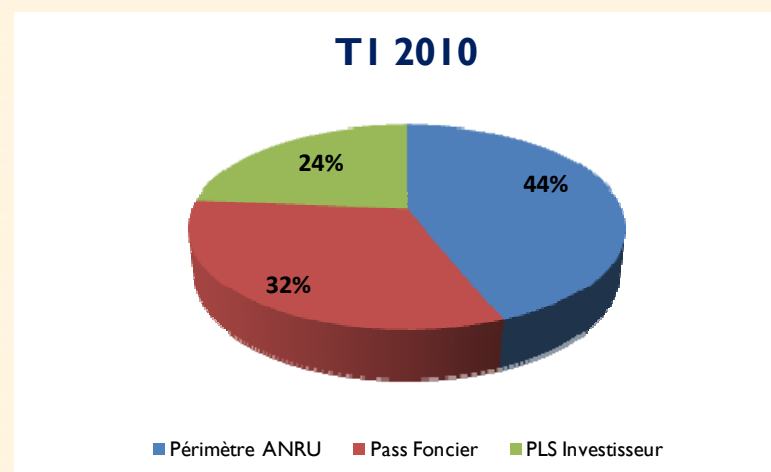
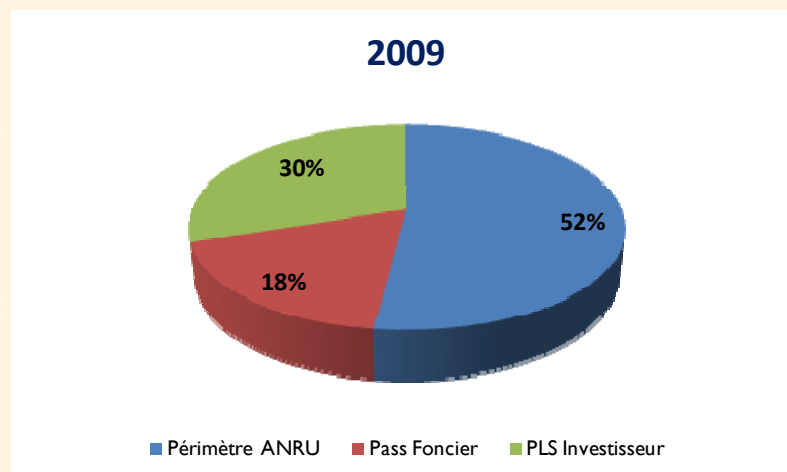


Tableau 5 : TYPOLOGIE DES VENTES ET DE L'OFFRE AU DÉTAIL AU 1er TRIMESTRE 2010
Observation sur un échantillon de 95% des ventes et de l'offre

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Réservations nettes	1 523	5 416	6 265	2 682	792	16 677
En %	10%	31%	38%	16%	5%	
Offre commerciale *	2 571	7 828	11 440	6 187	2 325	30 351
En %	8%	25%	38%	21%	8%	

* Offre disponible en fin de période

(Hors région Nord)

- ✓ Les 2 pièces et 3 pièces représentent 63 % de l'offre commerciale
- ✓ Faible offre commerciale de studios

Tableau 6 : ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE EN COLLECTIF*
Observation sur un échantillon de 77% de l'offre commerciale au 1er trimestre 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2 009	T1 2010
Offre commerciale *	35 765	32 136	28 579	25 170	25 170	24 032
livrée	2 264	2 264	2 300	2 432	2 432	2 254
En %	6%	7%	8%	10%	10%	9%

(Hors région Provence)

Tableau 7 : PRIX DE VENTE AU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING) EN TVA A 19,6 %

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009	T1 2010	Evolution
	TI 2010 / TI 2009						
Prix de vente au m ² habitable	3 531 €	3 600 €	3 666 €	3 653 €	3 615 €	3 764 €	7%

(Hors régions Provence et Nord)

Tableau 8 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING) EN TVA A 19,6 %

	T1 2009					T1 2010				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Prix de vente moyen	115 933 €	164 573 €	219 559 €	294 832 €	400 900 €	128 493 €	169 858 €	232 065 €	324 259 €	512 412 €
Surface habitable en m ²	29 m ²	46 m ²	64 m ²	87 m ²	117 m ²	30 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	114 m ²

- ✓ Diminution de la surface des grands logements pour améliorer la solvabilité des ménages
- ✓ Hausse de la surface moyenne des studios vraisemblablement liée à la réglementation sur l'accessibilité des handicapés

PRIX DE VENTE DU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING)

Départements et régions		Prix de vente au m ² (hors parking)		Variation
		1 ^{er} trimestre 2009	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} T 2010 / 1 ^{er} T 2009
	Ile-de-France*	4 160 €	4 490 €	8 %
06	Alpes-Maritimes	4 822 €	5 114 €	6,1 %
83	Var Ouest	3 574 €	3 951 €	10,5 %
83	Var Est	4 166 €	4 292 €	3 %
Communautés d'Agglomération, CU et AU				
06	CA de Nice Côte d'Azur	4 584 €	4 773 €	4,1 %
13	Agglomération de Marseille	3 477 €	3 886 €	11 %
13	Agglomération d'Aix-en-Provence	4 431 €	4 483 €	1,1 %
28	CA de Chartres	2 580 €	2 698 €	4,6 %
31	Aire urbaine de Toulouse	3 560 €	3 733 €	4,9 %
34	CA de Montpellier	3 310 €	3 620 €	9 %

PRIX DE VENTE DU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING)

		Prix de vente au m ² (hors parking)		Variation
		1 ^{er} trimestre 2009	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} T 2010 / 1 ^{er} T 2009
Communautés d'Agglomération, CU et AU				
38	Agglomération Grenobloise	2 817 €	2 798 €	- 0,7 %
44	Nantes Métropole	3 129 €	3 166 €	1,2 %
44	Agglomération d'Angers	2 883 €	3 113 €	8 %
45	CA d'Orléans	2 668 €	2 954 €	10,7 %
69	CU de Lyon	3 393 €	3 514 €	3,6 %
76	CA Havraise	3 100 €	3 020 €	- 2,6 %
84	Aire urbaine Avignonnaise	3 008 €	2 917 €	- 3 %

* Mises en vente.

Sources : ADÉQUATION, CAPEM, CECIM, FPC NORD, L'OBSERVER, OCELOR, OEIL, OIH, OIP, OLOMA.

5 mai 2010

Les points marquants

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

Ile-de-France

La dynamique qui porte l'activité depuis le début 2009 s'est prolongée au début de l'année 2010.

- **Les ventes**, 6 400 logements, **affichent une hausse de 25 %** par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

Tous les types d'habitat affichent une activité en expansion.

Le dynamisme est également partagé par tous les départements, sauf la Seine-Saint-Denis.

Les studios, 2 et 3 pièces continuent de concentrer plus des $\frac{3}{4}$ des ventes totales, signalant la forte présence des investisseurs.

- **Les mises en ventes** approchent 5 200 unités au 1^{er} trimestre 2010, contre un peu plus de 2 100 unités au 1^{er} trimestre 2009 (+ 148 %). Cependant, elles se sont essouffées par rapport au 4^{ème} trimestre 2009 (6 400 unités) et demeurent **très insuffisantes pour compenser les ventes**.

- **Le recul de l'offre s'est donc poursuivi**. De la fin décembre 2009 à la fin mars 2010, le nombre de logements restant à vendre a **diminué de plus de 16 %** avec une baisse plus préoccupante en collectif classique (- 21 %) où il reste moins de 5 400 appartements à vendre.

A la fin du 1^{er} trimestre 2010, **l'offre a cédé 36 % en un an**.

Les prix sont orientés à la hausse. Le prix moyen du m² ressort, au 1^{er} trimestre 2010, à 4 490 €, en hausse **de 8 %** par rapport au 4 160 le m², constaté en moyenne sur les programmes mis en vente en 2009.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

Arrondissement de Lille

L'observation est centrée sur l'arrondissement de Lille qui représente 88 % de l'activité du département et 84 % de celle de la région.

- **Les ventes** sur ce périmètre sont en **augmentation de plus de 37 %** par rapport au premier trimestre 2009.
Les ventes sont toujours portées par les ventes **aux investisseurs mais la proportion est en baisse (52 %)** par rapport à l'année 2009 (60 %), du fait notamment de la progression des ventes aux primo-accédants avec le dispositif du Pass Foncier®.
- Les mises à la vente, bien qu'en forte augmentation (+ 103 %), restent stables à environ 6 mois d'activité.

Aire urbaine de Lyon

Les chiffres du premier trimestre 2010 apparaissent dans la continuité des très bons résultats 2009 et des évolutions constatées tout au long de l'année.

- **Les ventes progressent de 6 %** sur le premier trimestre 2010 avec 1 662 ventes contre 1 568 au 1^{er} trimestre 2009.
Les ventes en « Collectif » connaissent un résultat trimestriel stable (1 444 réservations pour 1 463 en 2009, soit - 1 %) :
 - la part des **acquéreurs utilisateurs progresse** (41 % contre 31 % au 1^{er} trimestre 2009) avec une contribution des ventes en TVA réduite qui fait plus que doubler (24 % contre 10 % au 1^{er} trimestre 2009), due en grande partie au Pass Foncier® ;
 - la part des **investisseurs particuliers progresse** également (55 % pour 43 % en 2009) ;
 - la part des **ventes en bloc recule** de 27 % à 4 %.



Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

- **Les mises en ventes ont plus que doublé** au 1^{er} trimestre 2010, passant de 692 au 1^{er} trimestre 2009 à 1 590 au 1^{er} trimestre 2010).
- Comparée au 1^{er} trimestre 2009, **l'offre disponible a baissé de 43 %** au 1^{er} trimestre 2010, passant de 5 188 à 2 946.

Le prix de vente moyen du m² connaît une hausse de 4 %.

Région Centre

Un premier trimestre 2010 plus calme comme anticipé, mais toujours actif.

On constate :

- un renouvellement de l'offre commerciale historiquement basse,
- une hausse des prix de 3 % à 6 %,
- la montée en puissance des dispositifs d'aide : Pass Foncier®, PLS.

Dans les trois agglomérations (Tours, Orléans, Chartres), **la part des ventes aux investisseurs est proche des deux tiers.**

Ceci reflète **la difficulté récurrente des ventes à accédants, surtout lorsqu'il s'agit d'une seconde accession avec une revente.** En témoigne aussi la lente rotation de l'offre de grands logements.

Globalement, la situation est plutôt équilibrée.

Il y a cependant beaucoup d'opérations en phase de montage, intégrant la nouvelle donne environnementale avec ses effets sur les prix.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

Alpes-Maritimes

Le marché du logement neuf est convalescent.

Le premier trimestre 2010 enregistre un **net recul de ses ventes** par rapport au premier trimestre 2009, soit - **26 %**.

Le marché du logement neuf subit un **déficit structurel de l'offre**, comme en témoignait le fort recul des stocks à la vente de 30 % fin 2009.

Ce déficit a particulièrement pesé sur les résultats du premier trimestre 2010 où **la demande en produits «Scellier», pourtant soutenue, n'a pas pu être satisfaite**.

Aire de Toulouse

La reprise des réservations amorcée en 2009 se renforce sur le 1^{er} trimestre 2010, avec un score élevé de 1 652 logements réservés en 3 mois, soit une **hausse de 26 %** par rapport au 1^{er} semestre 2010.

La hausse spectaculaire des mises en ventes permet de reconstituer l'offre commerciale (5,5 mois de vente).

Le **stock** livré est inférieur **à 4 %**.

La **hausse des prix est de 3 %** entre le 4^{ème} trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010 et de 9,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

La Provence

En ce 1^{er} trimestre 2010, sur l'aire de l'OIP (Bouches-du-Rhône, Var, aire Avignonnaise, aires alpines), le nombre de réservations augmente de 10 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

- Comparativement au 4^{ème} trimestre 2009, le plus dynamique, les réservations baissent seulement de 10 % du fait des variations saisonnières.
Le nombre de réservations effectuées en ce 1^{er} trimestre 2010 est donc particulièrement élevé.
- La part des investisseurs est légèrement en baisse par rapport à 2009 au profit des acquéreurs occupants.
- A noter la baisse significative des ventes en bloc effectuées, soit -30% par rapport au 1^{er} trimestre 2009 et - 49 % par rapport au 4^{ème} trimestre de cette même année.
- En ce qui concerne les réservations effectuées en TVA à 5,5%, elles sont en forte croissance chaque trimestre depuis le début 2009.
La mise en place du Pass Foncier® a dopé celles-ci. Elles représentent environ ¼ des réservations effectuées.

Région Alpes-Deux-Savoies

Aire urbaine de Grenoble

En collectif, l'activité commerciale s'est multipliée par 4 (378 réservations nettes au 1^{er} trimestre 2010 contre 92 au 1^{er} trimestre 2009) et affiche un rythme soutenu.

L'activité «acquéreur utilisateur » est elle aussi multipliée par 4 ainsi que les mises en ventes.

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

L'offre disponible a elle aussi diminué **de 23 %** et atteint une durée prospective d'écoulement de 5 mois, ce qui va poser un problème de stock disponible à court terme.

Le taux des ventes aux utilisateurs en TVA réduite représente 22 % du total des ventes.

On constate un très bon équilibre entre les ventes Utilisateurs et les ventes Investisseurs Particuliers (177 et 188).

Haute-Savoie et Pays de Gex

Les ventes augmentent de 15 %.

La zone «Haute-Savoie et Pays de Gex» doit représenter un des rares marchés français dans lequel les ventes aux utilisateurs sont largement supérieures aux ventes aux investisseurs particuliers (150 pour 102).

Le marché n'est pas influencé par les différents systèmes de vente à TVA réduite.

Malgré un nombre de mises en ventes stable entre 2009 et 2010, la dynamique commerciale a permis de ramener le délai d'écoulement à 7,8 mois, ceci dans un contexte de prix extrêmement stable.

Région de Montpellier

➤ **Les ventes (803 logements)** progressent de **13 %** ; le marché du logement neuf demeure largement soutenu par les investisseurs dont la part dans le total des ventes (**74 %**) est équivalente aux trois derniers trimestres de 2009 ; contrairement aux autres régions, les ventes aux propriétaires restent stables : 210 ventes au 1^{er} trimestre 2010 dont 90 ont bénéficié d'aides à l'accession (Pass Foncier, tva à 5,5% en zone ANRU).

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

Le succès du dispositif Scellier se mesure dans la progression des rythmes de vente, désormais de 9,4 %, soit moins de **11 mois** en moyenne pour commercialiser un programme contre **20 mois début 2009**.

- **Les mises en ventes** ont presque **doublé** par rapport à la moyenne des quatre derniers trimestres : 1 240 logements ont été mis sur le marché contre 500 à 600 unités sur les 4 trimestres de 2009.
- En conséquence, **l'érosion de l'offre commerciale est stoppée**.
- Le prix de vente au m² (hors parking) poursuit sa progression pour atteindre 3 620 €, soit + 9 % sur un an.

Région de Béziers

Le marché de la région de Béziers connaît ce dernier trimestre une tendance comparable à celle de Montpellier :

- renouvellement important de l'offre commerciale (**240 logements** contre 130-150 par trimestre en 2009) ;
- maintien du niveau des ventes à **130-140 logements par trimestre** ;
- en conséquence, une **augmentation** de l'offre commerciale qui retrouve son niveau de 2009.

La part des investisseurs reste très élevée (81 %)

Le prix au m² des logements vendus (appartements) est en légère baisse et atteint 2 880 €/m² de surface habitable et hors parking.

5 mai 2010