

Lundi 8 novembre 2010

Observatoire de l'immobilier de la FPI
Les chiffres du logement neuf au
3^{ème} Trimestre 2010

Contact presse :
Catherine Zou - 01 47 05 44 36 – c.zou@fpcfrance.fr
www.fpifrance.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
- Part des investisseurs dans les régions

Les points marquants

Observatoire de la FPI

Présentation de l'Observatoire de la FPI

Il collecte les données de 16 observatoires régionaux et en extrait une synthèse nationale.
L'observatoire de la FPI couvre 70 % du marché du logement neuf.

Il comprend les régions suivantes : Alpes-Maritimes, Communauté urbaine 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), 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 Normandie (régions de Caen, Rouen, Deauville-Trouville et du Havre), la région de Rennes et l'aire urbaine de Strasbourg.

Analyse de conjoncture

➤ **Les ventes** des 9 premiers mois de 2010, 53 606 logements, affichent une hausse de 17% par rapport à la même période de 2009. Les ventes du 3^{ème} trimestre 2010 (16 274) chutent de 15% par rapport au 2^{er} trimestre 2010, mais n'affecte pas le niveau de l'activité qui reste élevé sur les 9 premiers mois de l'année.

Les ventes sont toujours portées par le dispositif Scellier en faveur des investissements locatifs neufs (66% des ventes sur les 9 premiers mois de 2010) ; l'accession à la propriété, quant à elle, demeure faible, malgré un puissant dispositif d'aide (doublement du prêt à taux zéro et Pass foncier®) qui arrivent à terme fin 2010.

Les studios, 2 et 3 pièces concentrent 80% des ventes des 9 premiers mois de 2010 mettant en évidence la forte présence des investisseurs.

➤ **Les mises en vente** des 9 premiers mois de 2010 atteignent 53 044 unités contre 32 804 au cours des 9 premiers mois de l'année 2009, soit une progression de 62%.

Toutefois, les mises en vente du 3^{ème} trimestre 2010 reculent par rapport à celles du trimestre précédent ; malgré la forte demande, les promoteurs rencontrent des difficultés pour mobiliser du foncier et reconstituer une offre suffisante afin de répondre aux besoins.

➤ **Le recul de l'offre commerciale s'est donc poursuivi.**

Face au niveau élevé des ventes la hausse des mises en vente n'a pas été suffisante pour renouveler le stock. L'offre commerciale baisse de 18% à la fin des 9 premiers mois de l'année 2010 pour atteindre 29 076 unités, dont environ 8% de logements livrés. Elle ne représente plus que 5,4 mois de ventes.

➤ **Les prix se stabilisent au 3^{ème} trimestre 2010 par rapport au 2^{ème} trimestre 2010**

Le 3^{ème} trimestre 2010 est caractérisé par un fort recul de l'offre due à la faiblesse des mises en vente

Tableau 1 : 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	T2 2010	T3 2010
Mises en vente	8142	13132	11530	15269	48073	19724	20606	12714
<i>dont Collectif</i>	7069	11870	10478	13885	43302	17973	18557	11706
<i>dont Individuel groupé</i>	1073	1262	1052	1384	4771	1751	2049	1008
Réservations nettes	14160	16984	14764	18304	64212	18136	19196	16274
<i>dont Collectif</i>	12738	15381	13334	16629	58082	16362	17316	14865
<i>dont Individuel groupé</i>	1422	1603	1430	1675	6130	1774	1880	1409
Offre commerciale *	46255	40253	35384	31320	31320	32198	33015	29076
<i>dont Collectif</i>	40631	35386	30983	27344	27344	28352	29106	25770
<i>dont Individuel groupé</i>	5624	4867	4401	3976	3976	3846	3909	3306

* Offre disponible en fin de période après retrait des opérations suspendues ou abandonnées

Tableau 2 : Comparaison des 9 premiers mois de 2010 par rapport au 9 premiers mois de 2009

	9 mois 2009	9 mois 2010	Variation 9 mois 2010/2009
Mises en vente	32804	53044	61,7%
dont Collectif*	29417	48236	64,0%
dont Individuel groupé	3387	4808	42,0%
Réservations nettes	45908	53606	16,8%
dont Collectif*	41453	48543	17,1%
dont Individuel groupé	4455	5063	13,6%
Offre commerciale	35384	29076	-17,8%
dont Collectif*	30983	25770	-16,8%
dont Individuel groupé	4401	3306	-24,9%

- ✓ Progression des ventes de 17% par rapport aux 9 premiers mois de 2009, léger recul au 3^{ème} trimestre 2010
- ✓ Progression des mises en vente de 62% par rapport aux 9 premiers mois de 2009
- ✓ Baisse de l'offre commerciale de 18% par rapport à la fin du 3^{ème} trimestre 2009 ; le niveau des ventes étant équivalent à celui des mises en vente sur les 9 premiers mois de 2010, l'offre n'a pas pu se reconstituer.
Elle ne représente plus que 5,4 mois de vente à la fin du 3^{ème} trimestre 2010 contre 7,2 à la fin du 3^{ème} trimestre 2009

Tableau 3 : DESTINATION DES VENTES AUX PARTICULIERS - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE

Observation sur un échantillon de 60% des ventes nettes du 3ème trimestre 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009*	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9 mois 2009	9 mois 2010
Réservations nettes	7263	9747	8372	9884	62637	11485	12211	10035	25 383	33732
à investisseurs	4603	6783	5714	6724	38142	7462	8146	6776	17 100	22385
à occupants	2660	2964	2658	3160	24495	4023	4065	3259	8 282	11347
Part des investisseurs	63%	70%	68%	68%	61%	65%	67%	68%	67%	66%

* Inklus IDF pour l'année 2009

✓ **Maintien de la part des investisseurs**

Tableau 4 : LOGEMENTS ORDINAIRES VENDUS EN BLOC - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE
Observation sur un échantillon de 33 884 ventes nettes sur les 9 premiers mois de l'année 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009*	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9 mois 2009	9 mois 2010
Total des ventes (ventes en bloc incluses)	10400	12759	10504	12743	92322	11282	12634	9968	33 663	33 884
Total ventes en bloc	2463	2363	1809	2057	13712	743	1648	1031	6 635	3 422
Part des ventes en bloc	24%	19%	17%	16%	15%	7%	13%	10%	20%	10%

Hors Auvergne, Normandie, Nord, Cote d'Azur, Strasbourg et IDF

* Inclus IDF et Provence pour 2009

Tableau 5 : DESTINATION DES VENTES EN BLOC - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009*	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9 mois 2009	9 mois 2010
Part des bailleurs sociaux	46%	48%	62%	53%	44%	75%	80%	73%	51%	77%
Part des autres bailleurs	54%	52%	38%	47%	56%	25%	20%	27%	49%	23%

Hors Auvergne, Centre, Lyon, Normandie, Nord, Cote d'Azur, Strasbourg, Provence et IDF

* Inclus IDF et Provence pour l'année 2009

- ✓ Baisse des ventes en bloc
- ✓ Progression de la part des bailleurs sociaux 77% contre 51% sur les 9 premiers mois de 2009
- ✓ Baisse de la part des autres bailleurs 23 % au lieu de 49% sur les 9 premiers mois de 2009, notamment celle de la part de la Foncière logement qui a réduit son activité en 2010 faute de crédits

Tableau 6 : VENTES AU DÉTAIL EN TVA 5,5 % - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE
Observation sur un échantillon de 26 690 ventes nettes sur les 9 premiers mois de l'année 2010

	TI 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009*	TI 2010	T2 2010	T3 2010	9 mois 2009	9 mois 2010
Réservations nettes	6723	9175	7737	9404	53483	9103	9689	7898	23635	26690
Réservations nettes en TVA à 5,5%	629	872	774	1415	7190	1723	1631	938	2275	4292
Part des réservations nettes à 5,5%	9%	10%	10%	15%	13%	19%	17%	12%	10%	16%

Hors Nord et Cote d'Azur

* Inclus IDF et Provence pour l'année 2009

- ✓ Augmentation de la part des ventes au détail en TVA à 5,5% en 2010, à imputer essentiellement aux ventes en périmètre de rénovation urbaine (Zone ANRU)

Tableau 7 : DESTINATION DES VENTES AU DÉTAIL EN TVA A 5,5% - ENQUÊTE TRIMESTRIELLE

	TI 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009*	TI 2010	T2 2010	T3 2010	9 mois 2009	9 mois 2010
Part ANRU	43%	46%	50%	48%	68%	40%	45%	62%	46%	46%
Part Pass Foncier	18%	18%	25%	27%	20%	33%	34%	34%	21%	34%
Part PLS	39%	36%	25%	25%	12%	27%	21%	4%	33%	20%

Hors Alpes, Lyon, Alpes, Cote d'Azur, Nord, Provence et Strasbourg

* Inclus IDF pour l'année 2009

- ✓ Après avoir progressé au 1^{er} et au 2^{ème} trimestre 2010, les ventes au détail en TVA à 5,5% reculent au 3^{ème} trimestre 2010 pour 2 raisons :
 - Baisse en 2010 des financements Pass Foncier®
 - Suppression du cumul du dispositif Scellier avec le prêt locatif social (PLS) fin 2009

Tableau 8 : TYPOLOGIE DES MISE EN VENTES, VENTES ET DE L'OFFRE AU DÉTAIL POUR LE 3^{ème} TRIMESTRE 2010

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	TOTAL
Mises en vente	747	2457	2720	1103	286	7312
En %	10%	34%	37%	15%	4%	
Réservations nettes	1504	5496	5892	2402	661	15955
En %	9%	34%	37%	15%	4%	
Offre commerciale	1946	7338	11200	5834	2064	28381
En %	7%	26%	39%	21%	7%	

- ✓ Les 2 et 3 pièces représentent 71% des réservations
- Les 3 pièces et + représentent 56% des réservations
- ✓ Les 3 pièces et + représentent 67% de l'offre

Tableau 9 : ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE EN COLLECTIF
Observation sur un échantillon de 86% l'offre commerciale au 3^{ème} trimestre 2010

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010
Offre commerciale	38991	34126	29917	26549	26134	27061	28012	24945
livrée	3005	2168	2717	2602	2602	2791	2250	1922
Part de l'offre livrée	8%	6%	9%	10%	10%	10%	8%	8%

- ✓ Stabilité de l'offre livrée

OBSERVATOIRE DE LA FPI FRANCE ENTIÈRE

8 novembre 2010

Tableau 10 : PRIX MOYENS AU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %

Prix de vente au m ² habitable	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010	T3 2010 / T3 2009
Province	3 496 €	3 513 €	3 678 €	3 744 €	3 612 €	3 726 €	3 640 €	3 858 €	4,9%
Ile de France	3 930 €	4 160 €	4 170 €	4 130 €	4 100 €	4 370 €	4 510 €	4 490 €	7,7%
France entière	3 650 €	3 704 €	3 823 €	3 871 €	3 767 €	3 946 €	3 923 €	4 082 €	6,8%

✓ Stabilité des prix au 3^{ème} trimestre 2010 par rapport aux 2 premiers trimestres 2010

Tableau 11 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %
(Moyenne pondérée en fonction des ventes)

Prix de vente moyen	T3 2009					T3 2010				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Province	125 150 €	172 737 €	230 305 €	312 287 €	496 743 €	134 182 €	174 279 €	229 441 €	304 063 €	471 216 €
France entière	134 025 €	179 112 €	240 555 €	324 731 €	493 966 €	145 333 €	185 337 €	245 570 €	337 045 €	543 417 €

Tableau 12 : SURFACE MOYENNE PAR TYPE DE LOGEMENTS COLLECTIFS RESERVES (HORS PARKING) EN TVA 19,6 %
(Moyenne pondérée en fonction des ventes)

Surface habitable en m ²	T3 2009					T3 2010				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Province	27 m ²	44 m ²	65 m ²	87 m ²	118 m ²	28 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	119 m ²
Ile de France	30 m ²	45 m ²	63 m ²	83 m ²	106 m ²	30 m ²	44 m ²	63 m ²	82 m ²	109 m ²
France entière	29 m ²	44 m ²	64 m ²	85 m ²	111 m ²	29 m ²	44 m ²	63 m ²	84 m ²	113 m ²

hors Provence

Communautés d'Agglomération, CU et AU	Prix de vente au m ² (hors parking)		Variation
	3 ^{ème} trimestre 2009	3 ^{ème} trimestre 2010	3T 2010 / 3T 2009
Agglomération d'Angers	2 790 €	3 075 €	10,2%
Agglomération de Marseille*	3 500 €	3 910 €	9,8%
CA de Caen	3 055 €	3 320 €	8,7%
CU de Nice Côte d'Azur	5 000 €	5 420 €	8,4%
AU de Toulouse	3 010 €	3 260 €	8,1%
CA de Tours	2 780 €	2 955 €	6,4%
AU de Lyon	3 330 €	3 530 €	6,1%
CA de Montpellier	3 376 €	3 576 €	5,9%
Nantes Métropole	3 170 €	3 340 €	5,4%
CU Bordeaux	3 220 €	3 335 €	3,6%

CA de Rouen	2 895 €	3 000 €	3,6%
CA d'Orléans	2 900 €	2 995 €	3,3%
AU de Lille	3 080 €	3 133 €	1,7%
AU de Strasbourg	3 270 €	3 025 €	-7,0%
Ile de France	4 130 €	4 490 €	7,7%

* *Mises en vente.*

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

	Part des investisseurs 9 mois 2009	Part des investisseurs 9 mois 2010
CA de Montpellier	78%	80%
CA d'Orléans	64%	74%
AU de Strasbourg	74%	73%
AU de Toulouse	68%	73%
CU de Lille	62%	72%
CA de Nantes	71%	72%
CU de Bordeaux	70%	71%
CA de Rouen	74%	71%
CA de Tours	61%	66%
CA d'Angers	55%	65%
AU de Lyon	65%	64%
Marseille*	24%	32%

*Part du 3^{ème} trimestre 2009 et du 3^{ème} trimestre 2010

Les points marquants

Ile-de-France

- **Le volume global des ventes a progressé** de 28 % entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010.
 - Le nombre de logements réservés au troisième trimestre 2010 atteint 6 300 unités (soit un repli de 4,5% par rapport au 1er trimestre de la même année et de 7,3% par rapport au second trimestre). Cependant, au regard du 3ème trimestre 2009, 1.700 unités de plus ont été réservées pendant l'été 2010 confirmant ainsi la bonne tenue du marché pendant la période estivale.
 - Entre le deuxième et le troisième trimestre 2010, le recul des ventes a affecté essentiellement la zone centrale (- 14%), et, dans une moindre mesure, la grande couronne (- 4%).
- Les ventes nettes des 9 premiers mois représentent à elles seules 92 % des ventes nettes de 2009.
- **Les mises en vente ont augmenté** de 88 % ces neuf derniers mois, comparativement à 2009 (16 753 mises en vente, pour 8 918 en 2009).
 - Le rythme des mises en vente a ralenti au 3ème trimestre 2010, avec seulement 4 700 unités, soit une baisse de 40,5% par rapport au 2ème trimestre 2010 et de 19% sur le premier trimestre 2010.
 - Au premier semestre 2010, les mises en vente avaient progressé de 36,2% de sorte que les réservations nettes et les lancements en commercialisation s'étaient presque équilibrés.
- **Les rythmes de commercialisation sont élevés** depuis le début de l'année (autour de 30% mensuel).
 - Avec un volume de 7 500 unités au 3ème trimestre, l'offre se contracte de 13,7 % par rapport au deuxième trimestre et retrouve son niveau du 1er trimestre 2010 (fin septembre 2009, l'offre représentait 8 700 logements).
 - L'offre commerciale est particulièrement tendue : 2,8 mois en zone centrale, 4,1 mois en grande couronne, soit une offre moyenne sur l'Ile-de-France de 3,4 mois.
- **Les prix de vente n'ont pas évolué** entre le deuxième et troisième trimestre 2010 (au m² habitable des logements collectifs ordinaires, hors parking, TVA à 19,60%). Ils sont restés en moyenne autour de 4 500 euros/m². Sur un an, les prix de vente ont progressé de 7,7 %.

Normandie

- **Les volumes de ventes** ont progressé dans les régions de Caen et de Deauville-Trouville (respectivement + 46 % et + 100 % entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010). Les ventes sont restées stables dans la région du Havre et ont diminué dans la région de Rouen (185 logements au troisième trimestre 2010, contre 269 en début d'année).
 - A Caen et Rouen, les ventes à occupants ont diminué de moitié durant l'année et ne représentent que 20 % des ventes. Dans les régions du Havre et de Deauville-Trouville, leur part s'est maintenue (autour de 56 %).
- **Les mises en vente** restent stables dans la région de Rouen par rapport à 2009, alors qu'elles progressent dans les régions de Deauville-Trouville (+ 100 %) et du Havre (multipliées par deux), et se réduisent dans la région de Caen (77 mises en vente contre 350 en moyenne les deux premiers trimestres).
- **L'offre commerciale** n'a progressé que dans la région du Havre (12 mois de ventes). Dans les autres régions, l'offre commerciale s'est contractée pour Caen et Rouen, et est restée stable à Deauville-Trouville. Pour ces trois régions, elle représente entre 5 et 6 mois de ventes.
- **Le prix moyen de l'offre** a augmenté dans toutes les régions, sauf dans la région de Rouen.
 - Région de Caen : Le prix moyen de l'offre a progressé de 9 % depuis 2009 (soit 3 454 €/m² au dernier trimestre).
 - Région de Rouen : Les prix moyens, en légère baisse depuis 2009 (- 6 %), passent sous la barre symbolique 3 000 €/m².
 - Région de Deauville-Trouville : L'activité se concentre sur les communes les plus chères, le prix de vente moyen a nettement augmenté (+ 9 % depuis le début de l'année, à plus de 4600 €/m²). Le prix de l'offre disponible reste nettement inférieur (à 4 200 €/m²).
 - Région du Havre : Le prix moyen de l'offre est repassé au-dessus de la barre des 3 100 €/m² (assez nettement au-dessus du prix de marché situé à 2 750 €/m²).

Arrondissement de Lille

- **Le volume cumulé des ventes depuis le début de l'année est en progression** de 7% par rapport à 2009, même si le niveau des réservations du troisième trimestre 2010 est inférieur de 13% à la même période de 2009.
 - Les ventes de collectifs représentent 65% des réservations, les maisons individuelles groupées 18% et les logements en résidences 17%.
 - Les investisseurs représentent 72% des ventes aux particuliers.
- **Les mises en vente ont progressé** de 30 % sur les trois premiers trimestres 2010 (1 427 logements, pour 1 099 en 2009).
- **L'offre commerciale est en légère hausse** (+ 6%) mais demeure faible pour ne représenter qu'environ 9 mois de commercialisation.
- **Les prix de vente des logements collectifs montrent une certaine stabilité** : baisse de 2% sur le trimestre, mais hausse de 2% sur le cumul annuel pour se situer à 3 133 € TTC / m² habitable (hors parking).

Aire urbaine de Strasbourg

L'activité générale est en hausse pour 2010, notamment grâce aux investisseurs privés (+ 59 %) qui représentent 73 % des réservations.

- **Le volume de ventes a été multiplié par 2,7** (soit 317 réservations sur les neufs premiers mois de 2010 contre 116 en 2009).
 - Augmentation de la part relative des ventes aux investisseurs.
- **La reprise des mises en vente** (multipliées par 3,7) permet de stabiliser l'offre disponible à 290 logements (équivalent à 7 mois de commercialisation).
- **Le prix de vente moyen du m² recule** de 7 % (3 025 €/m² habitable sur les trois premiers trimestres 2010 contre 3271 €/m² habitable en 2009).
 - Pour le segment collectif, on note une baisse du prix pour les utilisateurs (- 7 %) comme pour les investisseurs (- 13 %).

Aire urbaine de Lyon

Les chiffres des neufs premiers mois de l'année 2010 confirment une activité soutenue du marché, dans la continuité des très bons résultats 2009.

- **Le volume global de ventes recule de 4%** sur les trois premiers trimestres 2010 (4 329 ventes, dont 12 % en BBC, contre 4 544 en 2009), principalement du fait de la raréfaction des ventes en bloc (263 réservations pour 939 en 2009, soit - 72 %).
 - Les ventes en « Collectif » baissent de 13 % avec 3 891 réservations sur les trois premiers trimestres 2010 contre 3 443 pour la même période en 2009.
 - La part des acquéreurs utilisateurs reste stable par rapport à 2009 (36 % sur les trois premiers trimestres 2010, contre 35 % en 2009) avec une contribution des ventes en TVA réduite qui représente 54 % des réservations nettes d'utilisateurs, due en grande partie au Pass Foncier®.
 - La part des ventes aux investisseurs s'est développée au cours de l'année 2010 (de 57 % à 70 % entre le premier et le troisième trimestre 2010).
- **Les mises en vente ont plus que doublé en 2010** (passant de 2 177 sur les trois premiers trimestres 2009 à 4 323 sur les trois premiers trimestres 2010) mais restent insuffisantes pour renouveler l'offre commerciale, qui représente cinq mois d'écoulement.
- Comparativement aux trois premiers trimestres 2009, **l'offre disponible a baissé de 29 %** durant les trois premiers trimestres 2010, passant de 11 931 à 8 443.
- **Le prix de vente** connaît une hausse de 7 % pour les utilisateurs (soit 3 500 €/m² habitable) et de 6 % pour les investisseurs (soit 3 880 €/m² habitable).

Région Centre

Après un deuxième trimestre favorable et un troisième trimestre constant, l'activité se situe dans une logique très positive.

- **Le volume global des ventes de la région recule** de 4 % entre les trois premiers trimestres de 2009 et de 2010 mais reste dans les meilleurs chiffres de ces dernières années.
 - A Tours et Orléans, les réservations nettes diminuent de 2 % à 3 % sur les neufs premiers mois de 2010. A Chartres, elles chutent de 16 %.
 - La part des ventes aux investisseurs est proche des deux tiers dans ces agglomérations.

- **L'offre commerciale s'est reconstituée régulièrement** : + 56 % de mise en vente dans la région entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010.
 - 431 nouveaux logements à Tours, 170 à Orléans et 61 à Chartres (équivalent à près de 6 mois d'offre à Tours et Orléans, et plus de 8 mois à Chartres).
 - L'offre est essentiellement sur plan (pour 56 % à Tours, 70 % à Orléans et 80 % à Chartres).

Aire de Bordeaux

- **Le volume global des ventes progresse** de 28 % sur les trois premiers trimestres 2010 par rapport à 2009 (18 498 ventes contre 14 427 en 2009).
- **Les mises en vente ont augmenté** de 88 % (passant de 8 918 à 16 753 sur les neufs premiers mois de l'année) mais restent insuffisantes pour renouveler l'offre commerciale qui représente un peu plus de trois mois d'écoulement (5,5 mois au troisième trimestre 2009).
- **L'offre commerciale s'est contractée** de 20 % durant les trois premiers trimestres 2010, passant de 8 180 à 6552 logements.
- **Le prix de vente connaît une hausse régulière** de presque 5 % par rapport au troisième trimestre 2009 (soit 3 375 €/m² habitable).

Pays de la Loire

Agglomération de Nantes Saint Nazaire

- **Les ventes nettes** ont progressé depuis le début de l'année 2010 de 3% (3 316 ventes sur les trois premiers trimestres 2010 contre 3 029 sur la même période en 2009).
 - Les ventes en bloc, après un effondrement au premier semestre (130 ventes contre 458 au premier semestre 2009), progresse au troisième trimestre (183 ventes).
 - La part des ventes à investisseurs a augmenté au troisième trimestre (76 %, contre 67 % au premier et deuxième trimestre).
 - Après de bons résultats au deuxième trimestre (250 ventes), les ventes de logements à TVA réduite retournent à des volumes proches de ceux de 2009 (141 ventes au troisième trimestre 2010).
- **Les mises en vente ont augmenté** de 50 % sur les neufs premiers mois de l'année par rapport à 2009 (3 300 mises en vente en 2010).
- **L'offre commerciale est stable** depuis le début de l'année (2 100 logements) et représente 6,5 mois d'écoulement au troisième trimestre. Elle comprend 39% de logements BBC

SCOT d'Angers

- **Les ventes nettes** enregistrent une hausse de 5% sur les 3 premiers trimestres 2010 (513 contre 488 pour la même période en 2009).
 - La part des ventes à investisseurs a augmenté au troisième trimestre (73 %, contre 51% au premier et 68% au deuxième trimestre).
 - Les ventes à propriétaires occupants ont chuté de moitié au 3^{ème} trimestre par rapport à la moyenne de l'année précédente.
- **Les mises en vente ont augmenté** de 39% sur les neufs premiers mois de l'année par rapport à la même période de 2009 (651 mises en vente en 2010) ce qui a entraîné **une forte progression de l'offre de 9%** à la fin du 3^{ème} trimestre 2010 par rapport à la même période de 2009.
 - Les prix de vente sont en hausse de 10 % sur un an pour s'établir à 3 075 €/m².

En conclusion, un marché des pays de la Loire marqué par un volume de ventes important, orienté à près de 70% vers les investisseurs, sur des prix de vente en progression. L'offre est en cours de reconstitution et labellisée BBC à près de 40%.

Aire de Toulouse

Après de très bons résultats durant les deux premiers trimestres 2010, le marché sur l'Aire de Toulouse est caractérisé par la poursuite du phénomène de retour à des volumes de ventes plus proches de ceux observés en 2009.

- **Le niveau des ventes est soutenu** (+ 28 % sur les trois premiers trimestres 2010 par rapport à la même période 2009) sous les effets du Pass Foncier®, du PTZ et de la loi Scellier.
 - 580 logements aidés (TVA réduite) vendus sur les 9 premiers mois de 2010 contre 400 en 2009.
 - La part des investisseurs se maintient entre 71 % et 74 %.
- **Les mises en vente ont fortement augmenté début 2010** (+ 82 % de mises en ventes entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010), mais le renouvellement de l'offre revient désormais à un niveau proche de 2009.
- **L'offre commerciale se réduit** et le stock de logement achevé est faible (4 % de l'offre commerciale).
- **Le prix de vente au m² a augmenté** de 8 % entre le troisième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2010.

La Provence

Pour l'aire OIP (Bouches-du-Rhône, Var, aire Avignonnaise, aires Alpines), après un très bon début d'années 2010 (multiplié par 2 entre les deux premiers trimestres 2009 et 2010), le troisième trimestre 2010 reste similaire en nombre de réservations au troisième trimestre 2009.

- **Le volume global des ventes** augmente de 13 % sur les trois premiers trimestres 2010.
 - Rééquilibrage des parts entre acquéreurs utilisateurs et investisseurs : de 30 % en 2009, la part des acquéreurs utilisateurs représente 47 % des ventes en 2010.
 - Les ventes en TVA réduite ont été multipliées par 4 sur les trois premiers trimestres 2010 (1 032 réservations contre 248 en 2009)
- **Les mises en vente progressent** de 82 % entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010.
 - L'offre commerciale est constituée à 84 % d'appartements collectifs.
 - 35 % des mises en vente concernent des studios ou des deux pièces. Ce type de logement représente 45 % des réservations, ce qui explique la part importante des investisseurs sur le marché.
 - La baisse du stock est régulière (- 16 % depuis le début de l'année) du fait de l'excellent taux d'écoulement.
- **Le prix de vente moyen enregistre une hausse** de 4 % sur l'ensemble du secteur de l'OIP, soit 3 738 €/m² habitable sur les trois premiers trimestres 2010 (3 571 €/m² habitable en 2009).

Côte d'Azur

- **Les ventes**, en baisse au troisième trimestre, **enregistre une stabilité** sur les trois premiers trimestres par rapport à 2009 (2 212 ventes en 2010 contre 2 376 en 2009).
 - Les ventes en bloc ont fortement diminué avec 130 ventes sur les trois premiers 2010 contre 455 pour la même période en 2009).
 - La part des ventes aux investisseurs a progressé depuis le début d'année, de 60 % à 74 %.
- **Les mises en ventes ont légèrement diminué** (- 7%) et reste insuffisante pour renouveler les stocks.
- **L'offre commerciale est sous la barre des 2 000 logements** depuis le dernier trimestre 2009, ce qui représente 7 mois d'écoulement.
- **Le volume des reventes a progressé** de 30% sur la période considérée, et les prix ont enregistré une progression de 3%.
- **Les prix sont restés stables**, au dessus de 5 000€/m² (5 530 €/m² au troisième trimestre 2010).

Région Alpes-Deux-Savoies

- **Le volume global de ventes progresse** de 27% sur les trois premiers trimestres 2010 (2 277 réservations contre 1 798 en 2009) alors que le nombre de mises en ventes est resté stable sur la période.
 - Les mises en ventes ont chuté de 30 % dans l'agglomération grenobloise, de 55 % en Savoie du fait de la rareté du foncier et ont augmenté de 48 % en Haute-Savoie/Pays de Gex entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010.
- **Les ventes en « Collectif » progressent** de 43 % sur les trois premiers trimestres 2010 (2 097 réservations en 2010 pour 1 467 en 2009) tandis que **la part des ventes en bloc recule** de 17 % à 3 %.
- **Forte augmentation des investisseurs** (+ 45 % sur les trois premiers trimestres 2010 par rapport à 2009), alors que leur part reste stable (49%).
 - Les investisseurs ont augmenté de 56 % en Haute-Savoie/Pays de Gex, et ont doublé dans l'agglomération grenobloise entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010.
- **Les prix de vente ont légèrement chuté** entre 2009 et 2010 pour la région Alpes-Deux-Savoies (- 2 % entre les trois premiers trimestres 2009 et 2010).
 - Les opérations à TVA réduite ont fait chuter les prix de l'agglomération grenobloise (- 12 % pour les prix utilisateurs et - 7 % pour les prix investisseurs privés).
 - Relative stabilité des prix en Savoie (- 3 % pour les prix utilisateurs et + 10 % pour les prix investisseurs) et en Haute Savoie/Pays de Gex (- 2 % pour les prix utilisateurs et + 2 % pour les prix investisseurs).

Gard-Hérault

Gard

Le marché du Gard enregistre une forte chute des ventes au troisième trimestre 2010 (141 contre 867 au troisième trimestre 2009).

- **Les mises en ventes restent stables** depuis le début de l'année (352 contre 364 sur la même période en 2009).
 - L'offre commerciale ne s'est pas reconstituée (- 45 % par rapport au neufs premiers mois de 2009).
- **Les ventes chutent** de 49 % sur les trois premiers trimestres 2010 avec seulement 444 ventes depuis le début d'années (contre 867 sur la même période en 2009).
 - La part des investisseurs restent stable (près de 70 %).
- **Les prix sont stables** (à 3 000 €/m² habitable).

Hérault

C'est le marché principal et le plus dynamique de la région Languedoc Roussillon

- **Les ventes sont stables** avec 3 294 ventes au troisième trimestre 2010 (3 263 à la même période en 2009).
- **L'offre commerciale diminue** de 10,5 % à 1 851 logements à la vente.
 - La part des investisseurs est toujours élevée (à 79 %).
- **Les prix ont progressé** de 5,7 % sur les douze derniers mois (à 3 464 €/m² habitable) du fait de la pénurie de l'offre.