



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE  
11 juin 2020

# LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

FPI France – Paris 7<sup>e</sup>



**FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS**

# Observatoire de l'immobilier neuf

**Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI

**Pascal Boulanger**, Vice-Président de la FPI, Trésorier

**Marc Villand**, Vice-Président de la FPI, Président FPI Île-de-France

# Programme du jour



**9h00 – 10h00**

**Observatoire de l'immobilier neuf :  
1<sup>er</sup> trimestre 2020**



**10h00 – 10h20**

**Questions / Réponses**

# Observatoire de l'immobilier neuf : 1<sup>er</sup> trimestre 2020



# Le contexte macro-économique

# Ce qu'il faut retenir pour la promotion

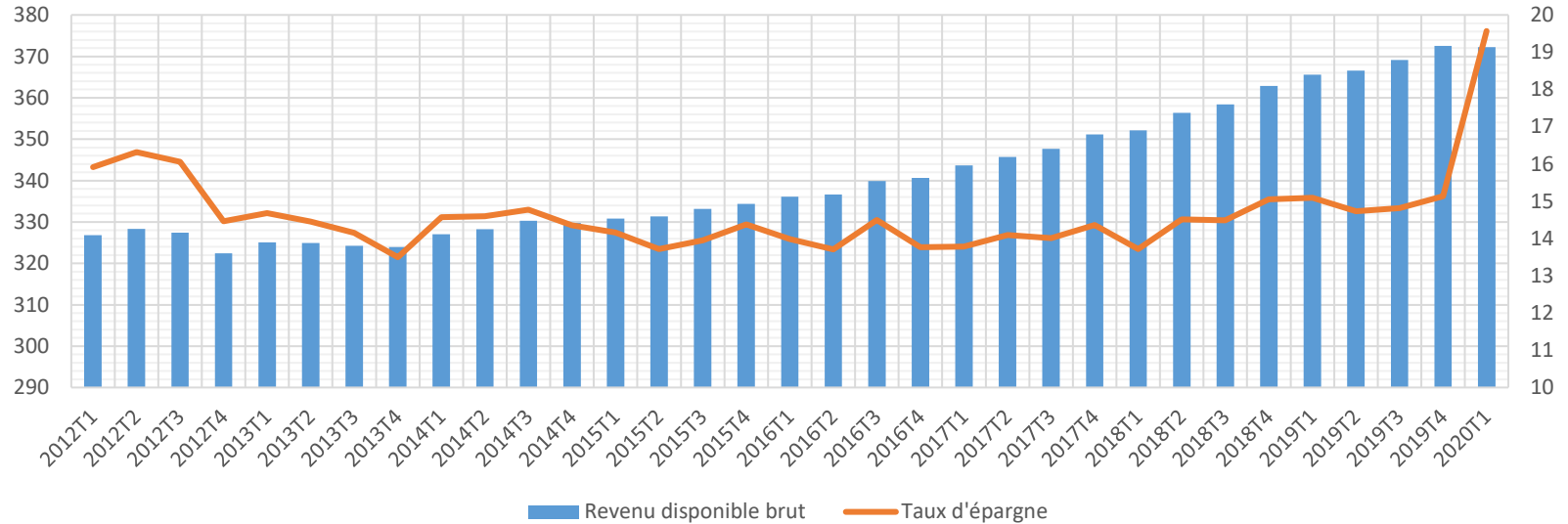
## → # Une chute du PIB français et de l'investissement des ménages ...

- Une croissance de -5,3 % au T1-2020 vs -0,1 % au T4-2019 (+1,5 % en 2019 et +1,7 % en 2018)
- Un investissement des ménages (FBCF) en baisse de -13,6 % au T1-2020 (+2,1 % en 2019 et +2% en 2018)

## → # ... d'autres indicateurs macroéconomiques encore stables

- Le pouvoir d'achat demeure stable au T1-2020. La baisse des prix de l'énergie ramène l'inflation est à 0,2 % (1,5 % en janvier). Sous l'effet du confinement, le taux d'épargne des ménages atteint 19,6 % (15,1% au T4-2019).
- Si les taux d'intérêt restent faibles, les conditions d'accès au crédit immobilier se durcissent pour certains profils / le HCSF a appelé les banques au respect d'un taux d'effort à 33% et d'une durée maximale de 25 ans.
- L'indicateur de confiance des ménages baisse modérément, juste au-dessous de sa moyenne de longue période.

# Ce qu'il faut retenir pour la promotion



## Le revenu disponible brut et le taux d'épargne des ménages

(Données en % et milliards d'euros) - Source : INSEE, 2020



# La construction de logements



# La construction neuve à la fin février 2020

→ Avant l'interruption de la diffusion des données, la production neuve entamait un timide retournement de tendance : entre mars 2019 et février 2020, le nombre de logements collectifs autorisés (en cumul sur 12 mois) a néanmoins baissé de 10 000.

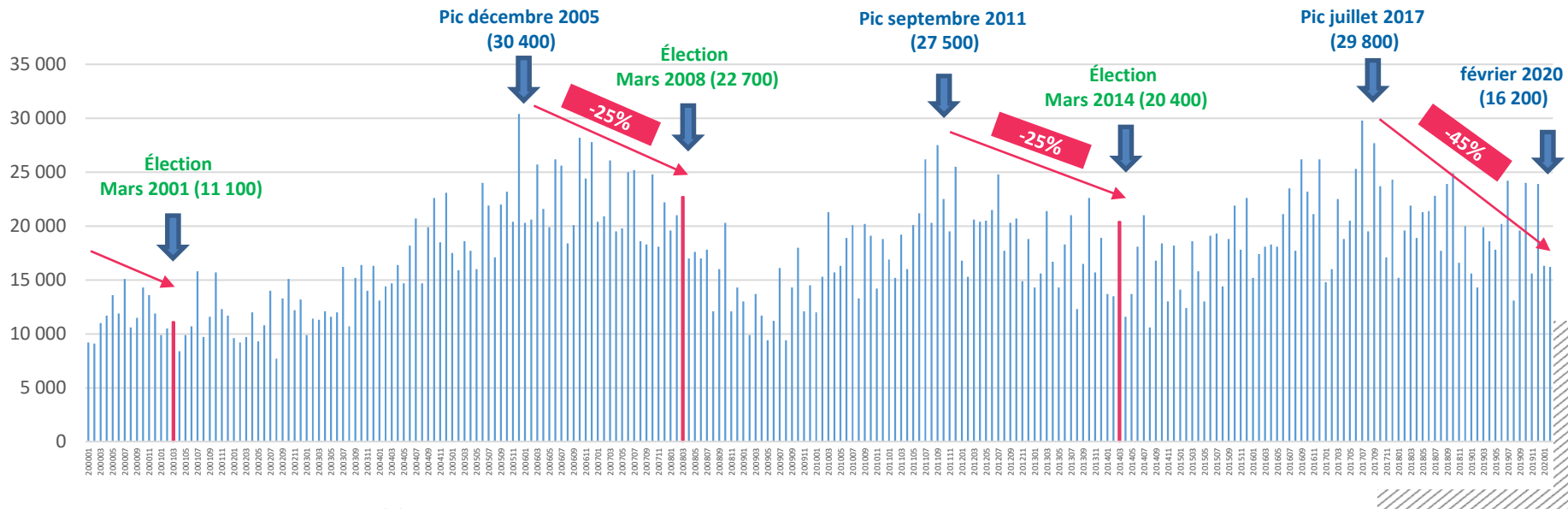
PERMIS DE CONSTRUIRE (mars 2019 – février 2020)			MISES EN CHANTIER (mars 2019 – février 2020)		
		Variation des 12 derniers mois*			Variation des 12 derniers mois*
	<b>452 900</b>	<b>+0,2%</b>		<b>408 800</b>	<b>-1,2%</b>
Individuels purs	137 100	+6,1%	Individuels purs	120 700	-0,5%
Individuels groupés	48 700	-1,1%	Individuels groupés	42 000	+0,4%
<b>Collectifs</b>	<b>229 500</b>	<b>-4,2%</b>	<b>Collectifs</b>	<b>216 500</b>	<b>-1,7%</b>
Résidences	37 600	+10%	Résidences	29 600	-2,7%

Source : SDeS, Sit@del2, CGDD

(\*) Douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents

# Les permis de construire depuis 2000

→ Une forte baisse des permis de construire accompagne les élections municipales (Nb mensuel de logements collectifs autorisés)

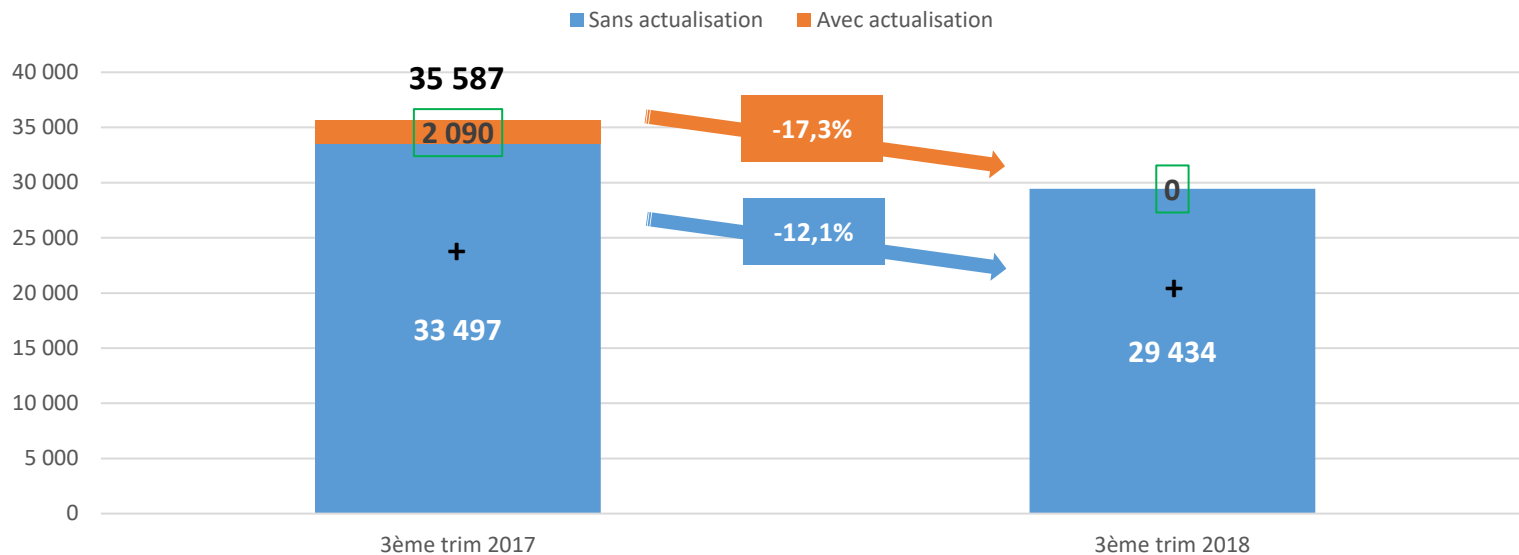


Source : SDeS, Sit@del2, CGDD, janvier 2020

# Précision méthodologique (rappel)



Depuis le T3 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie. Les données passées sont désormais actualisées (« données en date réelle ») pour tenir compte des retards de transmission des informations. Les pourcentages de variation affichés sont donc des majorants.



**Exemple des Réservations totales de logements :** logements au détail + logements en bloc + résidences services

# Ce qu'il faut retenir du T1 2020

## → #RESERVATIONS

Sur un trimestre, la baisse est forte (-30%) en particulier pour les ventes aux ménages investisseurs (-4 500).

## → #MISES\_EN\_VENTE

L'offre nouvelle est fortement contrainte, notamment du fait des élections municipales : les mises en vente baissent de 50 %. Il faut revenir à la crise de 2008 pour retrouver des chiffres comparables.

## → #PRIX

Le prix moyen du neuf poursuit sa hausse (+2,3%), dans un contexte de raréfaction de l'offre.

# Ce que pèse la promotion immobilière



## #CHIFFRE D'AFFAIRES

42 Md€ en 2018, dont plus de 10 % dans le tertiaire / 164 526 réservations de logements en 2019 / le bâtiment neuf représente 45 % du CA des entreprises du bâtiment, dont la moitié environ pour la promotion



## #EMPLOI

32 300 actifs dans les entreprises de la branche + les emplois indirects (ex : au moins un quart des 1,1 millions de salariés du bâtiment)



## #EFFET D'ENTRAINEMENT

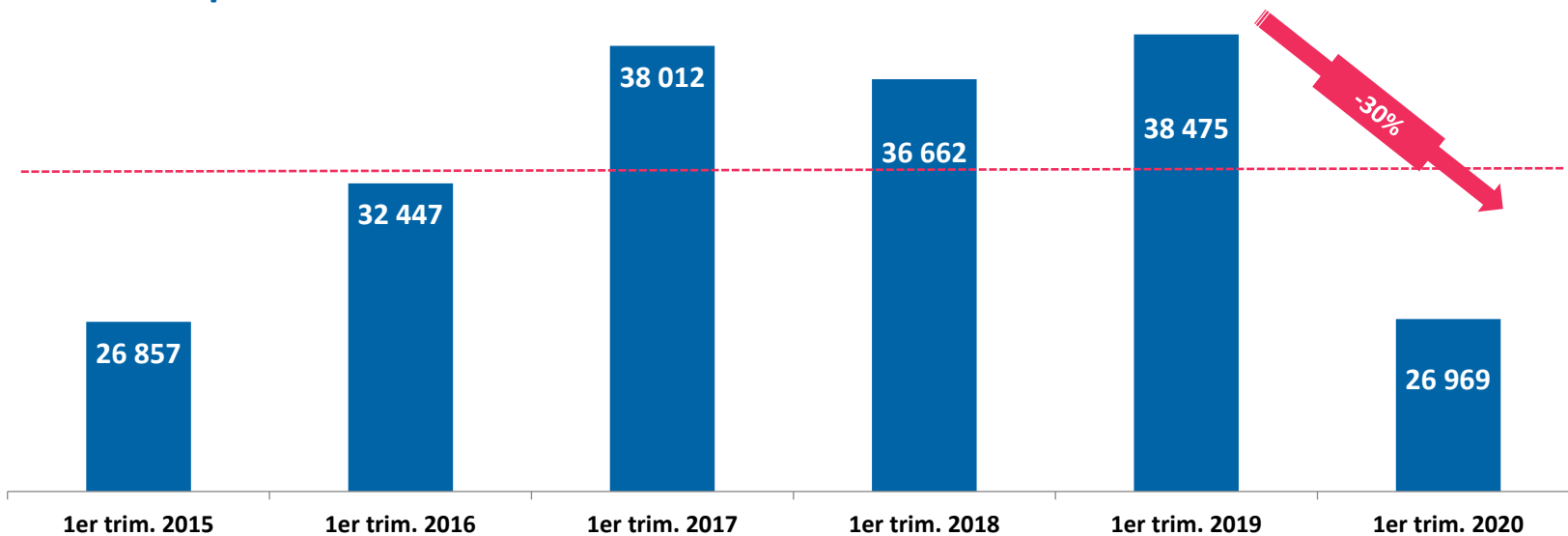
Au-delà du BTP, la promotion génère également de l'emploi dans la maîtrise d'œuvre, les bureaux de contrôle, le notariat, l'assurance, la banque etc.



# Les réservations de logements ...

# Réservations totales sur 3 mois

→ Au T1 2020, les ventes baissent fortement. Elles retrouvent un niveau comparable au T1 2015.



----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2020 (= 33 237 ventes/1<sup>er</sup> trim)

\*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

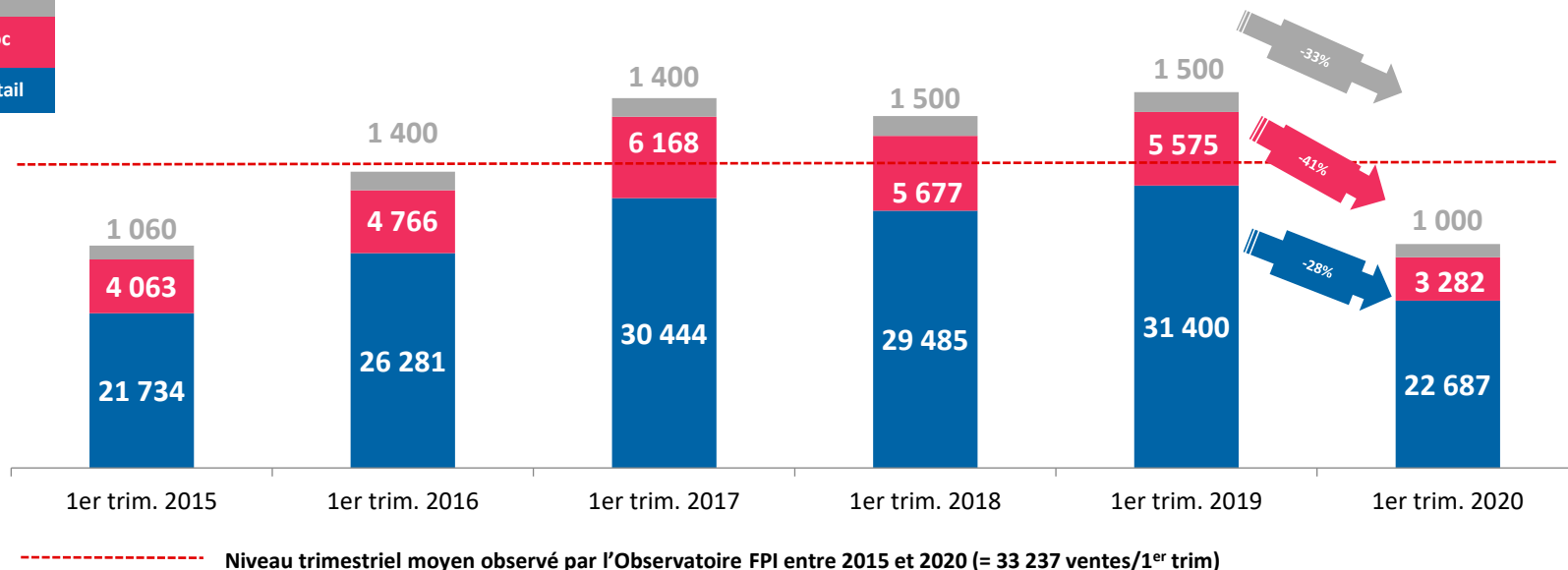
# Réservations totales sur 3 mois

→ Une baisse généralisée des ventes totales du T1 mais plus particulièrement marquée sur les ventes en bloc.

Résidences services  
(au détail)

Logements en bloc  
(hors RS)

Logements au détail

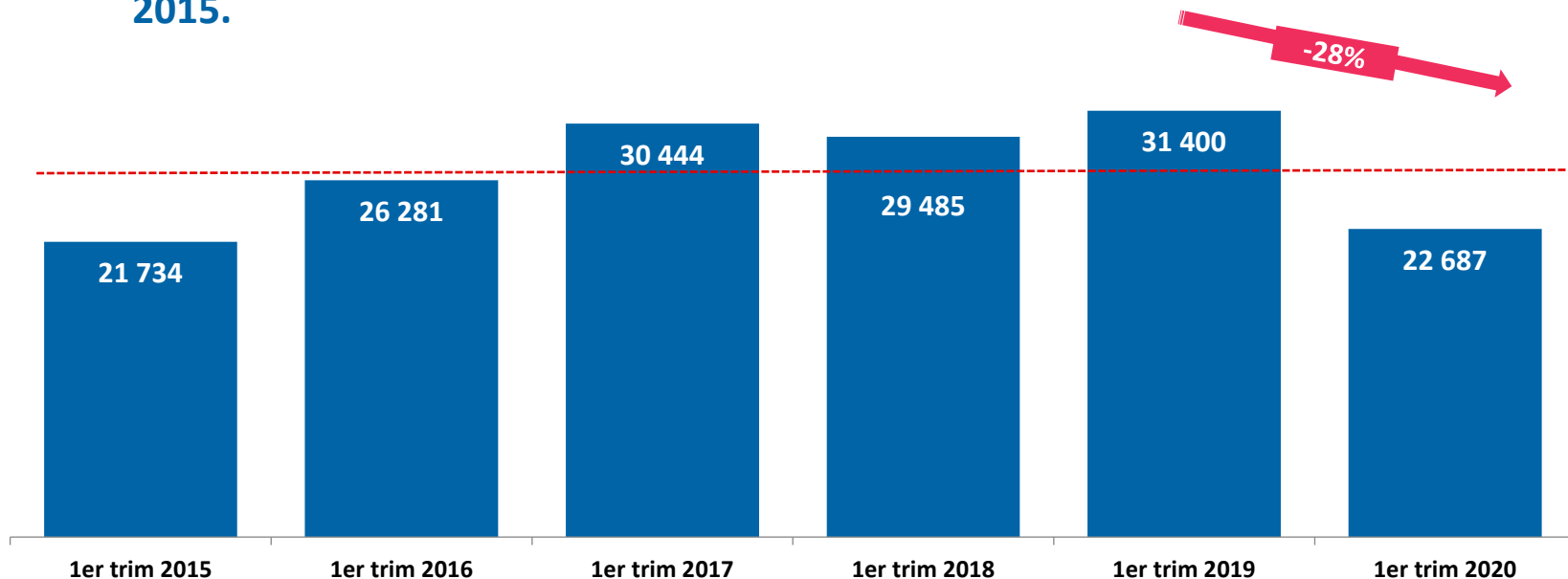


\*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services



# Réservations au détail sur 3 mois

→ Au T1 2020, les réservations au détail chutent, et rejoignent leur niveau du T1 2015.

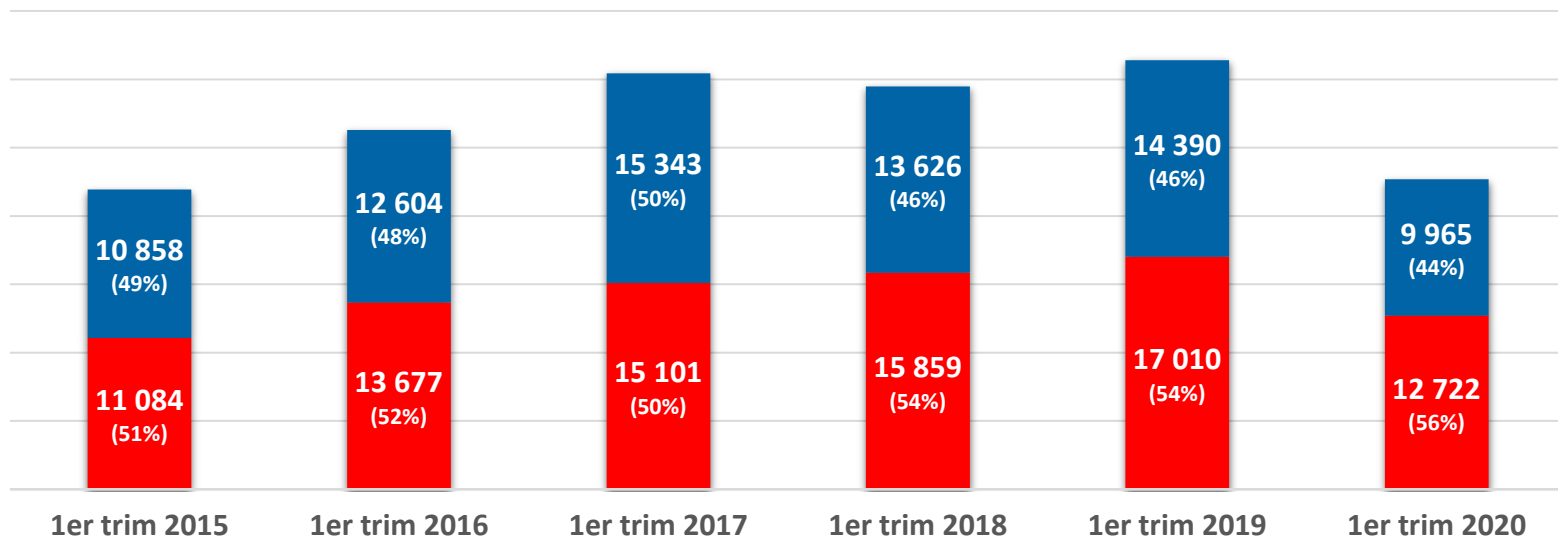


# Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

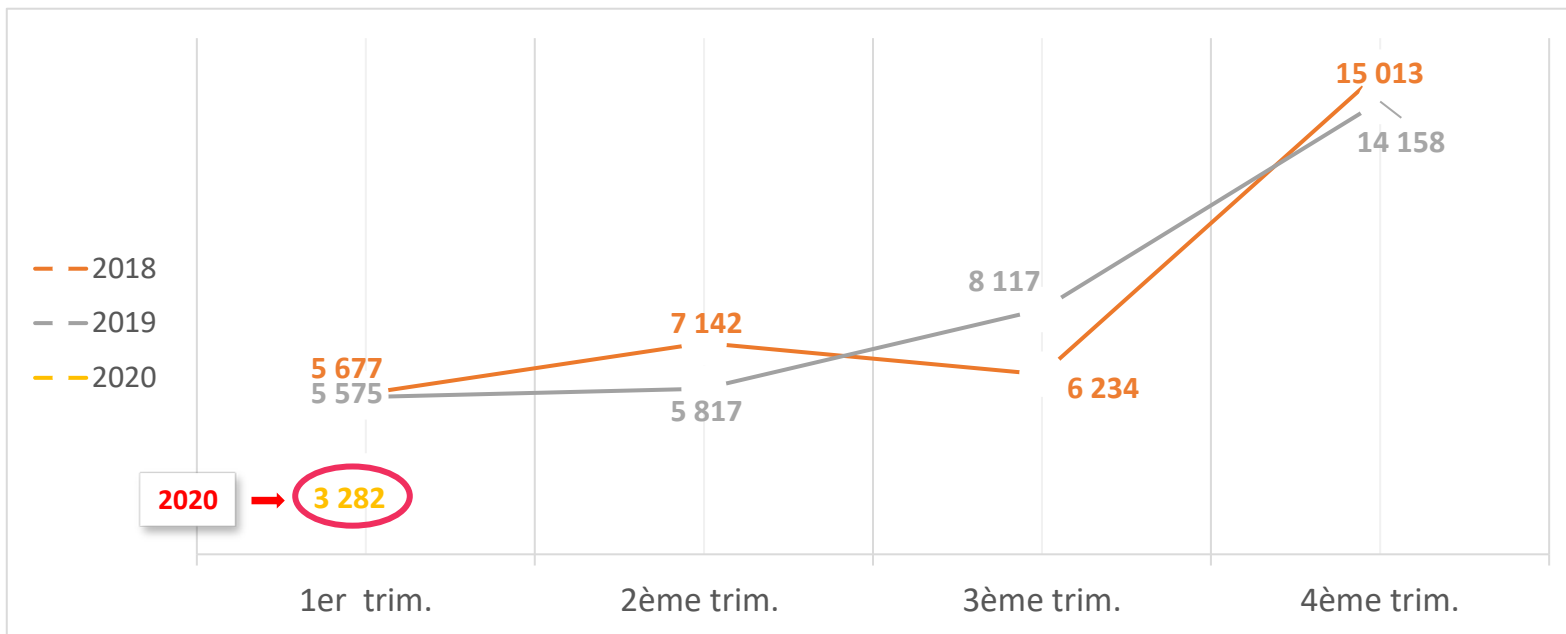
Vente à investisseurs

→ La part des investisseurs dans les ventes au détail décline. Les ventes en accession baissent nettement moins en proportion du volume total.

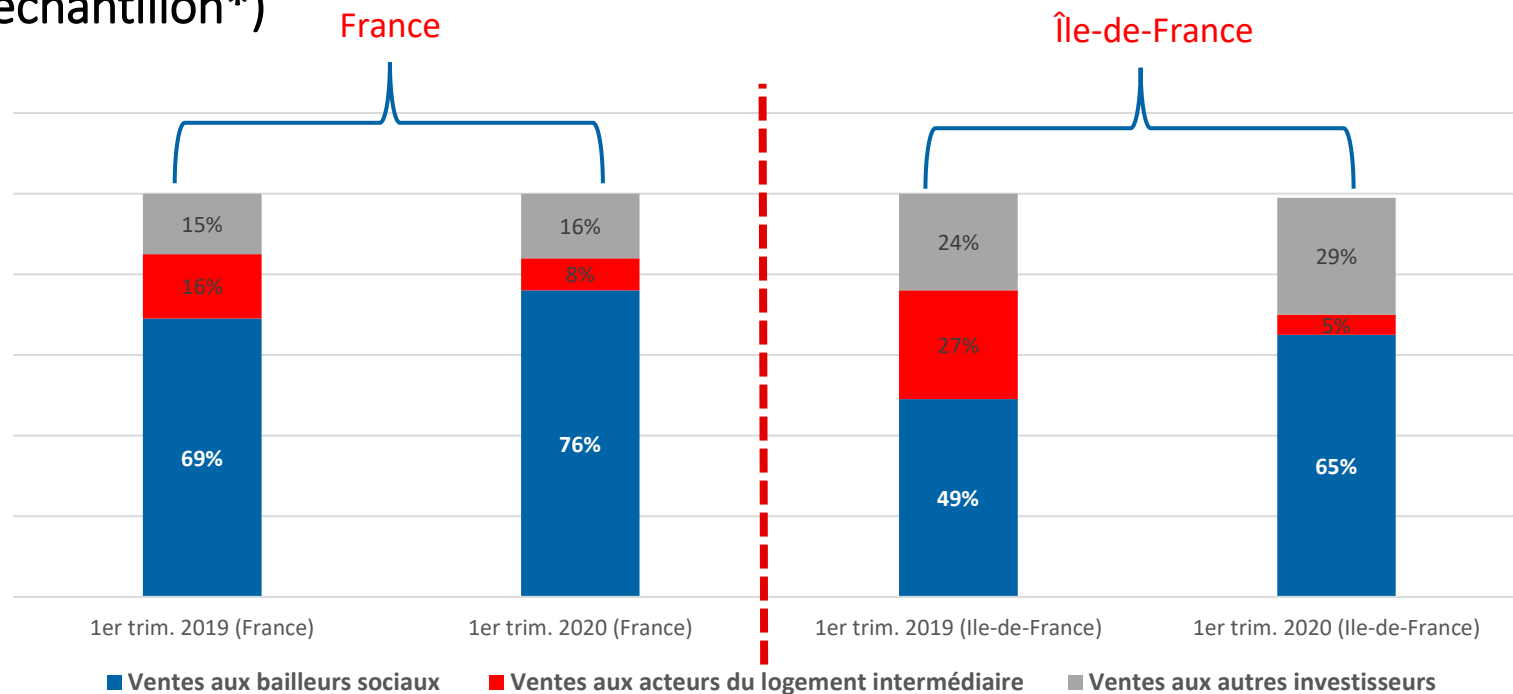


# Réservations en bloc trimestrielles

→ Au T1 2020, les réservations en bloc baissent de 41 % par rapport au T1 2019. C'est le plus faible niveau connu de l'Observatoire (2012).



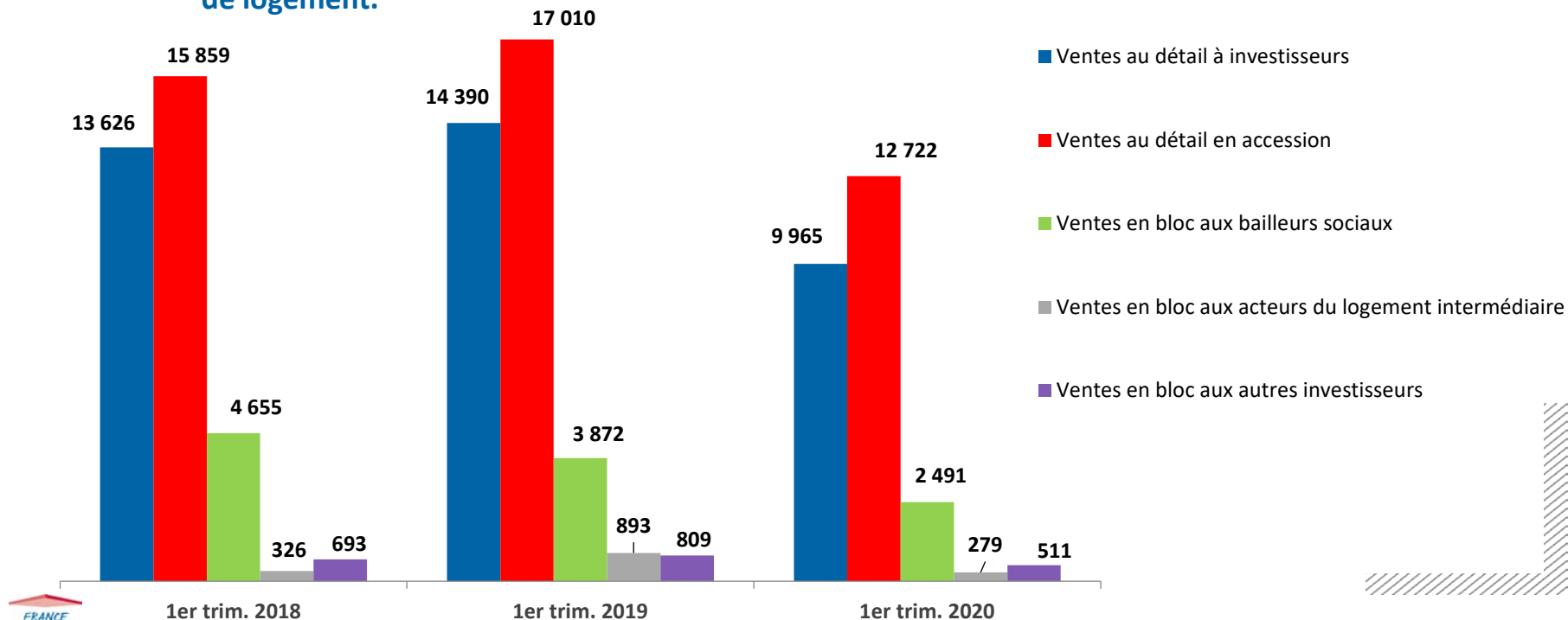
# Répartition moyenne des ventes en bloc (hors VeB RS) au T1 2020 (échantillon\*)



\* Lyon, Lille, Isère-Savoie, Strasbourg, Languedoc-Roussillon, Normandie, Centre, Nouvelle-Aquitaine, Pays-de-Loire, IDF

# Répartition des réservations totales au T1 2020

→ Même en période de crise, les ventes en accession garantissent un volume minimum de production de logement.

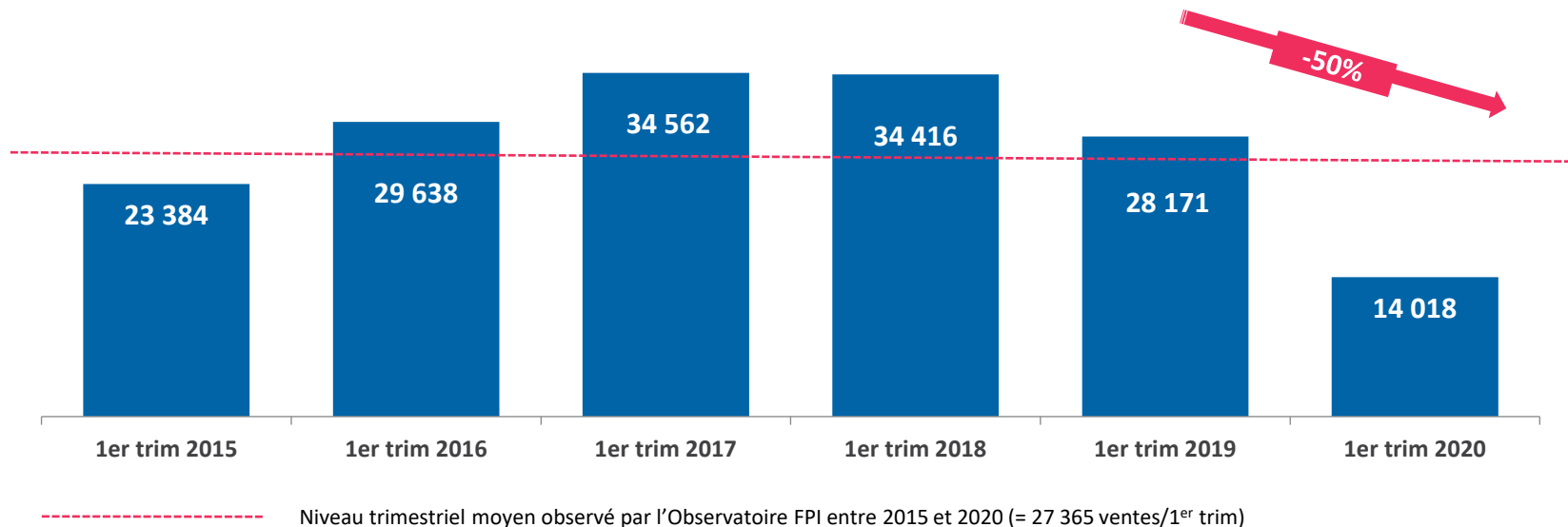




# Les mises en vente de logements

# Les mises en vente sur 3 mois

→ Les mises en vente du T1 2020 sont moitié moindres que celles du T1 2019. C'est le plus bas niveau depuis fin 2008 (T4-2008 : 15 151).



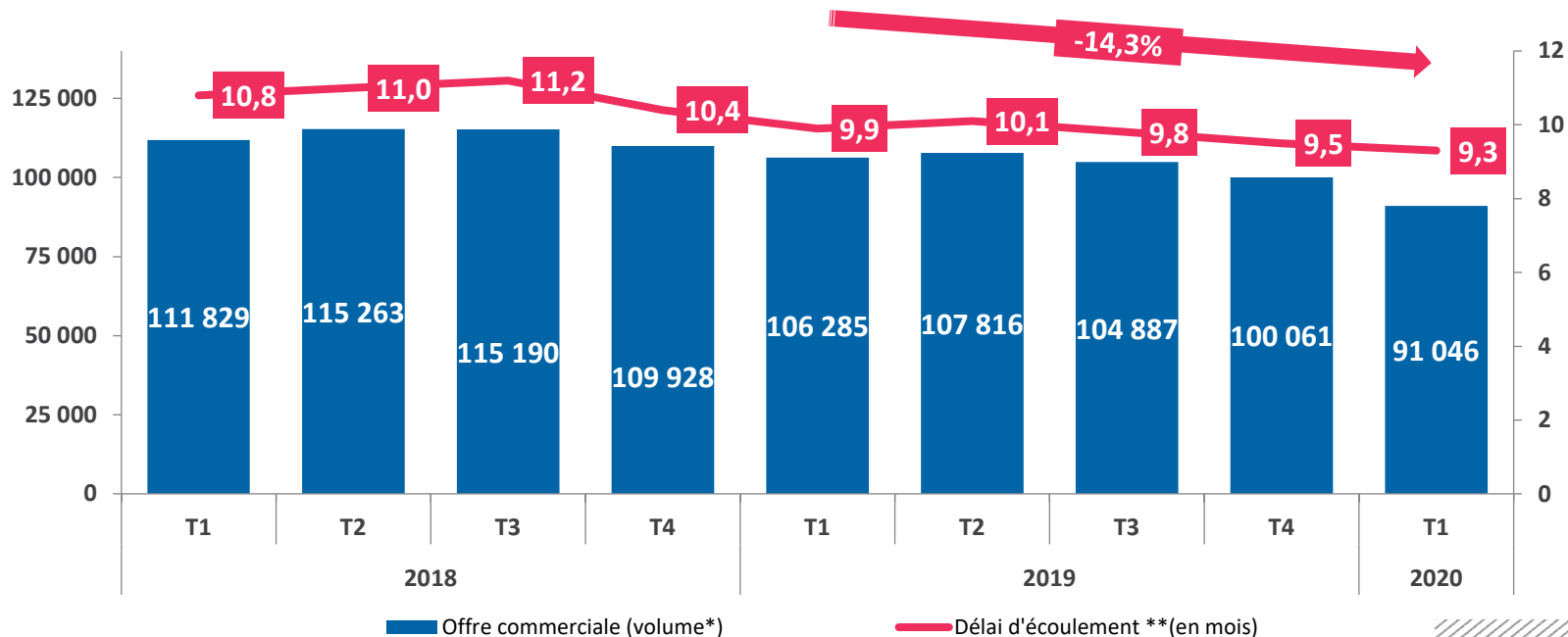


# L'offre commerciale de logements



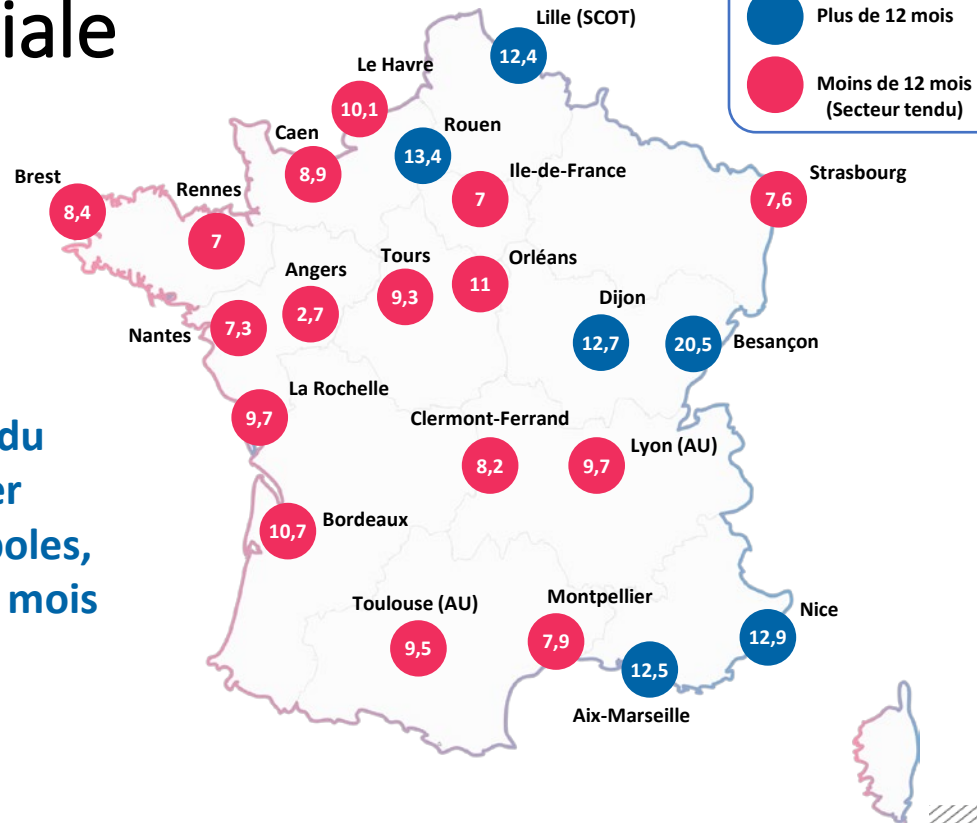
# L'offre commerciale

→ Depuis 3 trimestres, l'offre commerciale n'a plus franchi les 10 mois de stock.



# L'offre commerciale

Sauf mention contraire, le périmètre retenu est celui de l'intercommunalité



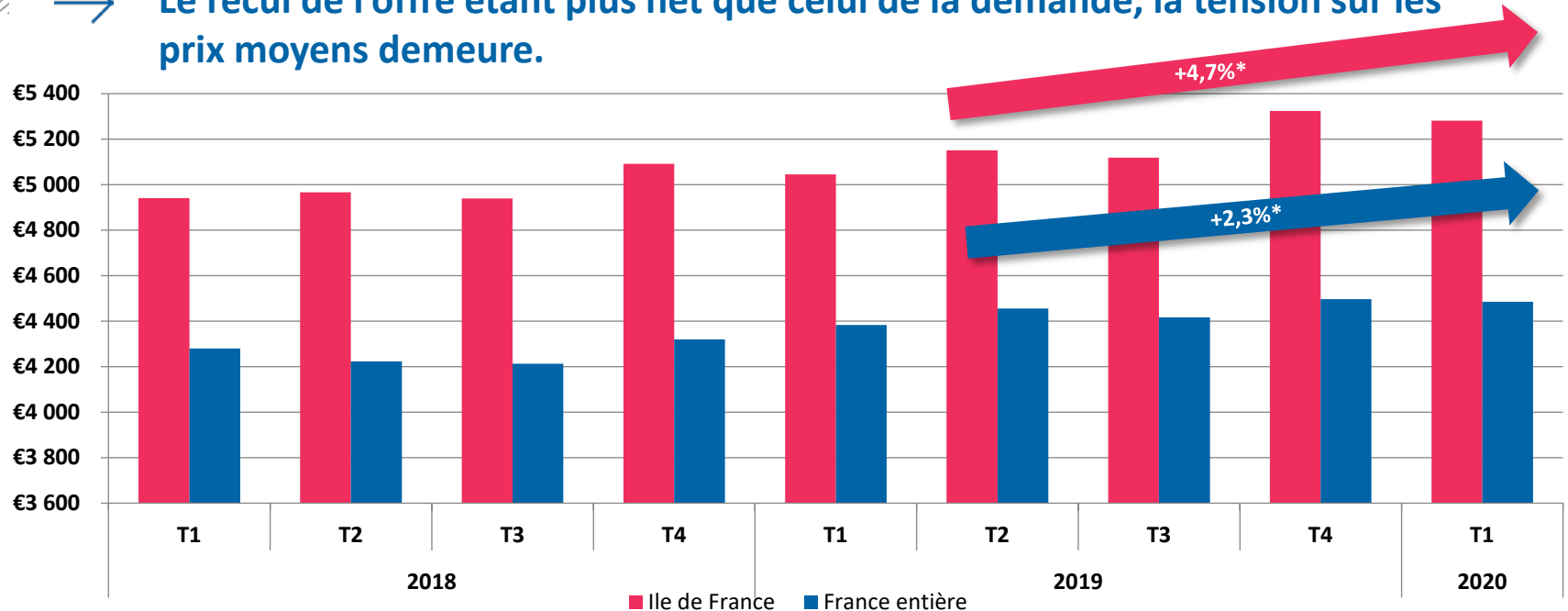
→ La tension du marché du neuf tend à s'accroître dans certaines métropoles, bien en dessous de 12 mois de stock.



# Le prix des logements neufs

# Les prix

→ Le recul de l'offre étant plus net que celui de la demande, la tension sur les prix moyens demeure.

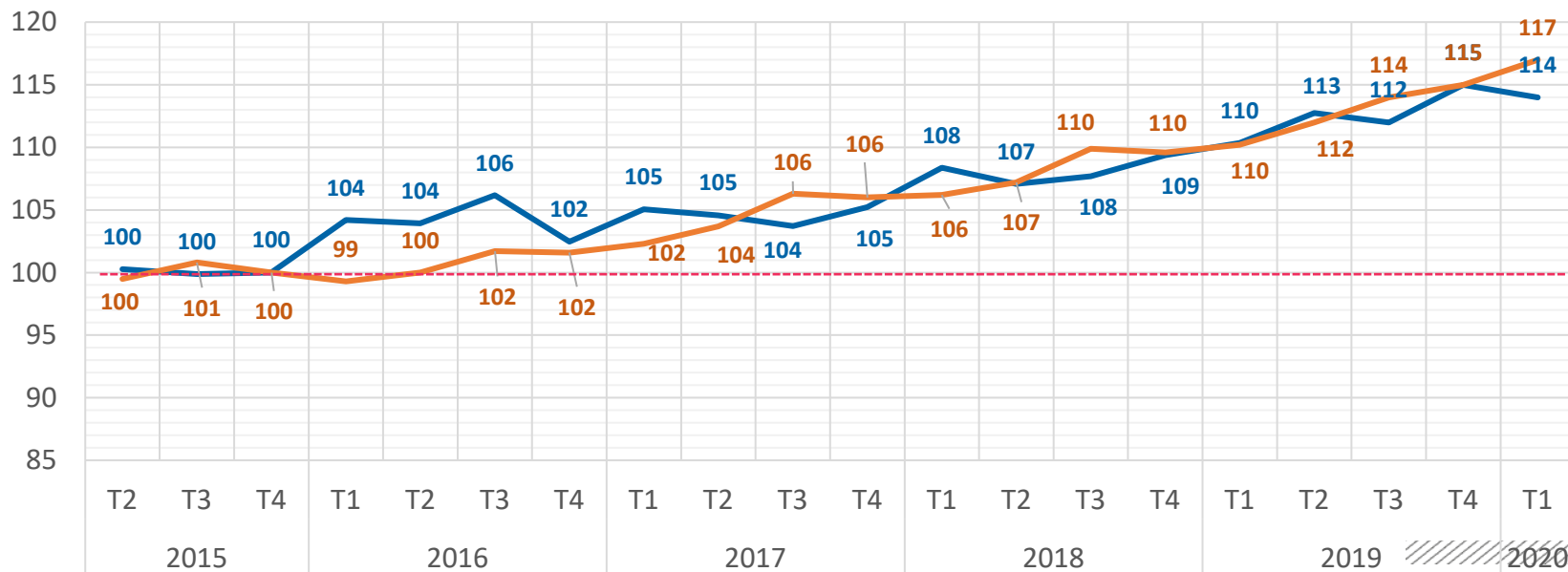


\*Évolutions entre les prix de ventes moyens du T1-2019 et T1-2020

# Un suivi de la tendance des prix : l'indice FPI

→ Une tendance des prix du neuf de longue durée comparable à celle de l'ancien

Indice FPI-France-prix neuf Vs Insee ancien (date réelle – base 100 : T2-2015)



# Observatoire de l'immobilier neuf

**Alexandra François-Cuxac,**  
Présidente de la FPI

# Questions / Réponses

## CONTACTS PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France

01 47 05 44 36

[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

 [@fpi\\_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

**Agnès VIEU** – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

[avieu@hopscotch.fr](mailto:avieu@hopscotch.fr)