OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
9 mars 2023

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE
4ÈME TRIMESTRE 2022 et BILAN ANNUEL

FPI France – Paris 7e

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal Boulanger, Président de la FPI

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

Louis Ziz, Vice-Président de la FPI

Programme du jour

9h00 – 10h00

Observatoire de l'immobilier neuf :
Bilan annuel 2022

Evaluation des besoins

10h00 – 10h20

Questions / Réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : Bilan annuel 2022

Le contexte macro-économique

Contexte macro-économique français

Un PIB encore croissant en 2022, mais un ralentissement de l'investissement des ménages…

- Une croissance de +2,6 % en 2022 (+6,8 % en 2021 et -8 % en 2020). Vers une stagnation en 2023 ?
- L'investissement des ménages (FBCF) reste légèrement en croissance (+0,6%) en 2022, mais le retrait aura été crescendo durant l'année. En cause, la hausse continue des taux d'emprunt depuis juillet 2022.

… et une inflation qui mine la confiance des ménages.

- En février 2023, l'inflation sur un an se maintient au-dessus de 6 %. Conjuguée à la hausse des taux d'emprunt, elle pénalise les ménages dans leur capacité d'achat immobilier.
- La confiance des ménages a chuté dès mars 2022, et reste à son plus bas depuis 8 ans. Cette situation entretient l'incertitude, pousse à l'épargne (17,8% au T4 2022 vs 15,8% au T2 2022), et ne favorise pas les intentions d'achats immobiliers.

La construction de logements

La construction neuve en 2022

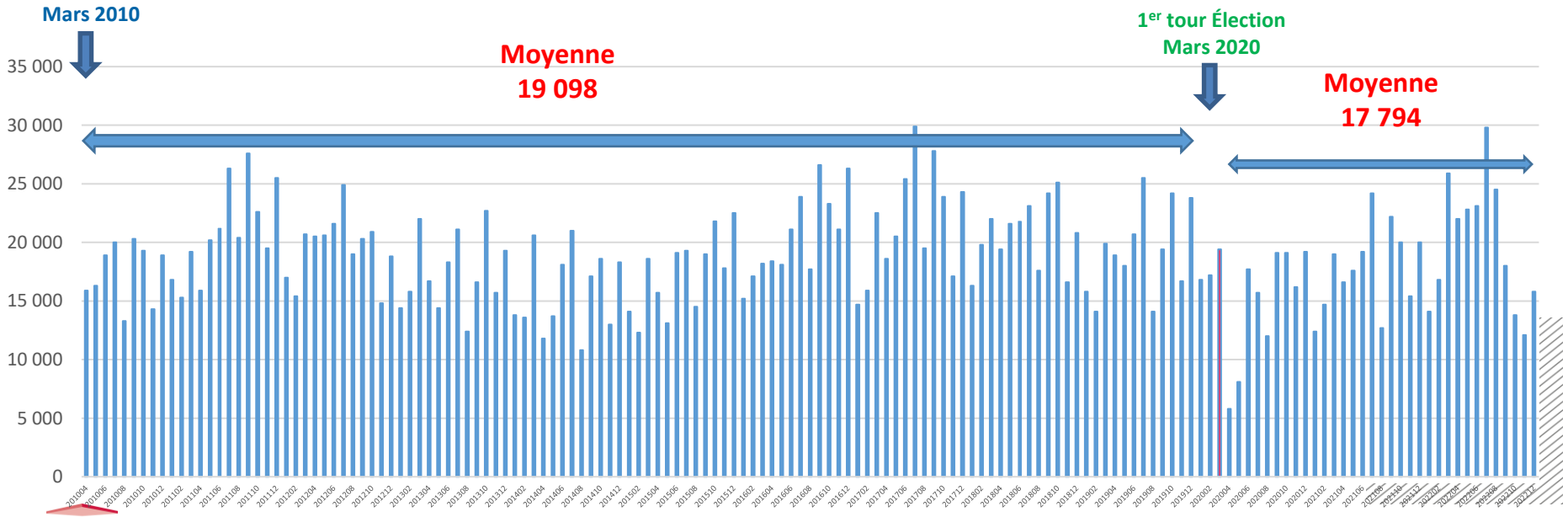
Les autorisations annuelles de logements collectifs ont atteint 238 800. Avec la mise en œuvre, au 1er janvier 2022, de la réglementation environnementale RE2020, les dépôts des permis de construire ont connu un effet accélérateur, par ailleurs accentué par les contrats locaux de relance privilégiant les opérations denses en zones tendues. Ces deux effets vont disparaître courant 2023, aboutissant à une baisse du nombre des autorisations.

Autorisations de logements (janvier – décembre 2022)		Variation 2022/ 2021
	482 200 (Inclus les Résidences gérées)	**+3,1%**
Dont Individuels purs	136 400	-13,6%
Dont Individuels groupés	59 100	+9,9%
Dont Collectifs	**238 800**	**+11,6%**

Source : SDES, Sit@del2, janvier 2023

Les autorisations mensuelles depuis 2010

La moyenne des autorisations mensuelles de logements collectifs (17 794) depuis les élections reste bien inférieure à celle constatée sur 10 ans avant ces mêmes élections (19 098). Le manque d'autorisations de logements collectifs (et donc de permis) accentue le manque d'offre.



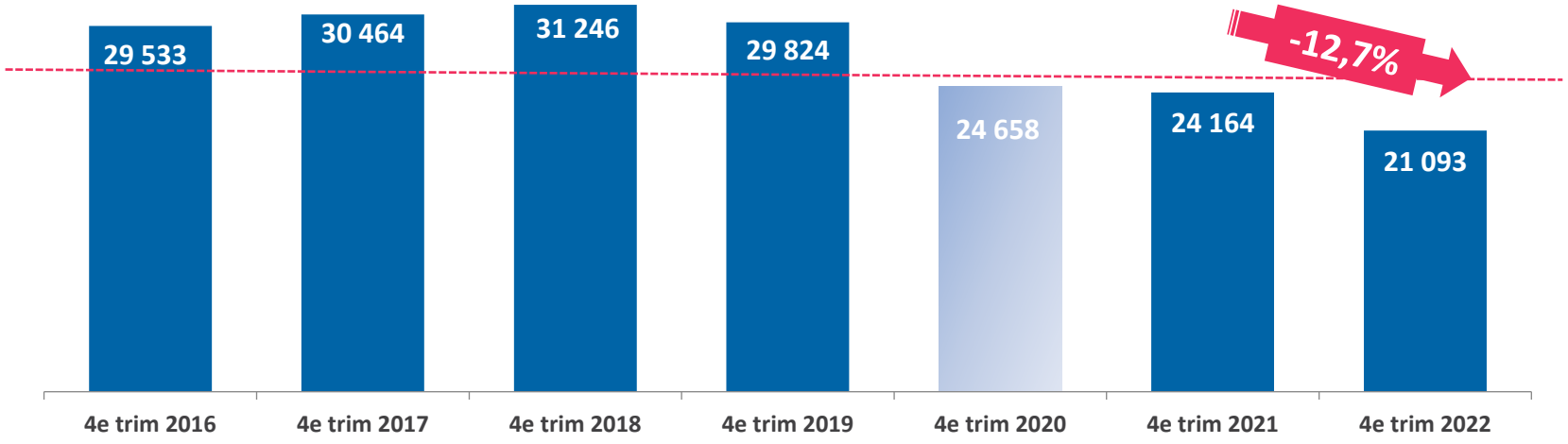
Source : SDES, Sit@del2, janvier 2023

Les mises en vente de logements

… sur 3 mois

Les mises en vente sur 3 mois

→ **Le niveau des logements neufs mis en vente au T4 2022 est le plus faible de ces 6 dernières années.**

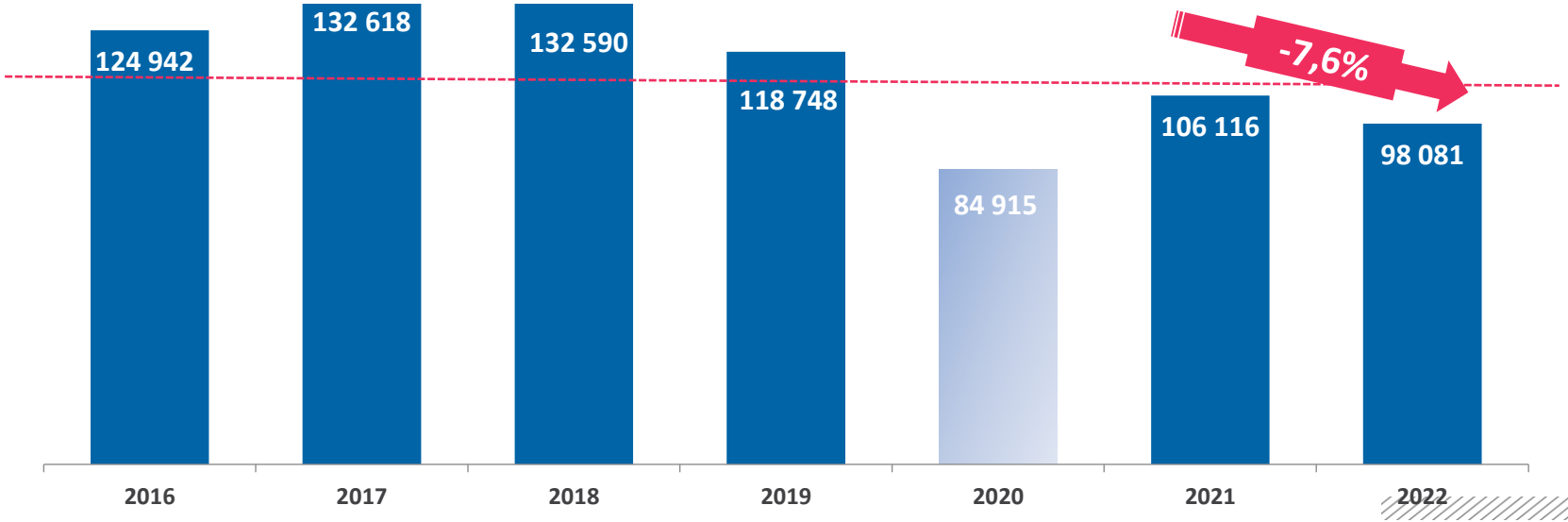


Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 27 283 ventes / 4e trim)

… sur 1 an

Les mises en vente sur 1 an

→ **En dépit de la hausse des autorisations de logements collectifs obtenues en 2022, les mises en vente poursuivent leur baisse : -7,6% en un an.**



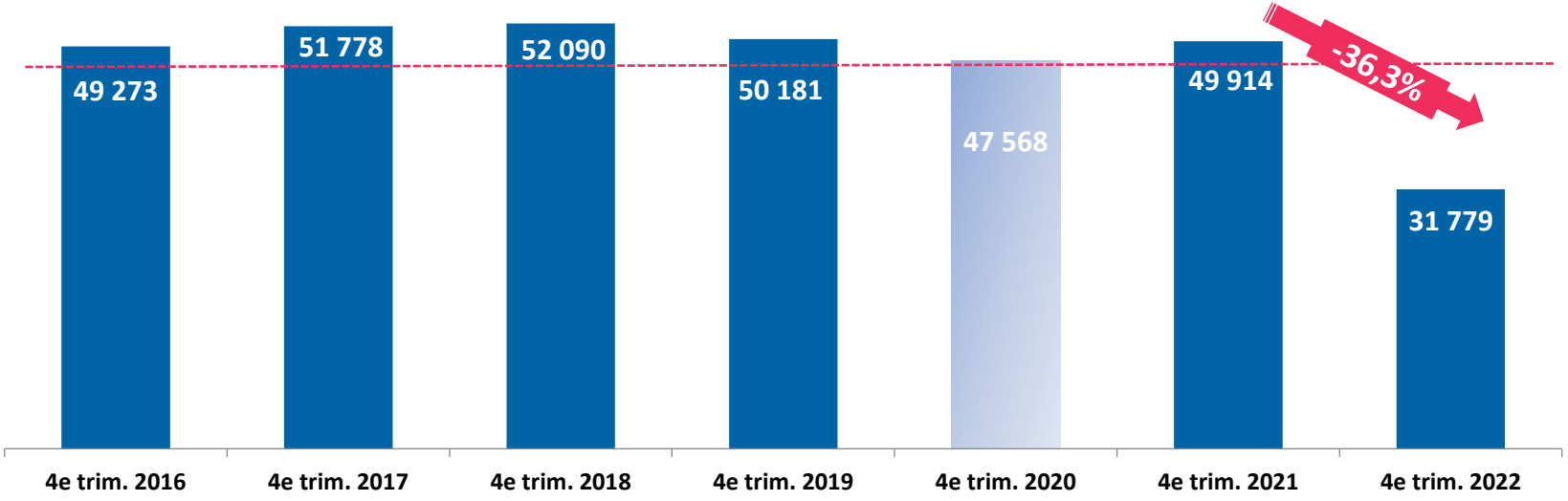
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 114 001 ventes / 1 an)

Les réservations de logements …

… sur 3 mois

Réservations totales sur 3 mois

→ **Les restrictions bancaires d'accès au crédit, la baisse de confiance des ménages, et la hausse continue des taux d'emprunt éloignent encore plus des particuliers de l'acte d'achat. Les ventes totales sont en chute de près de 37%**

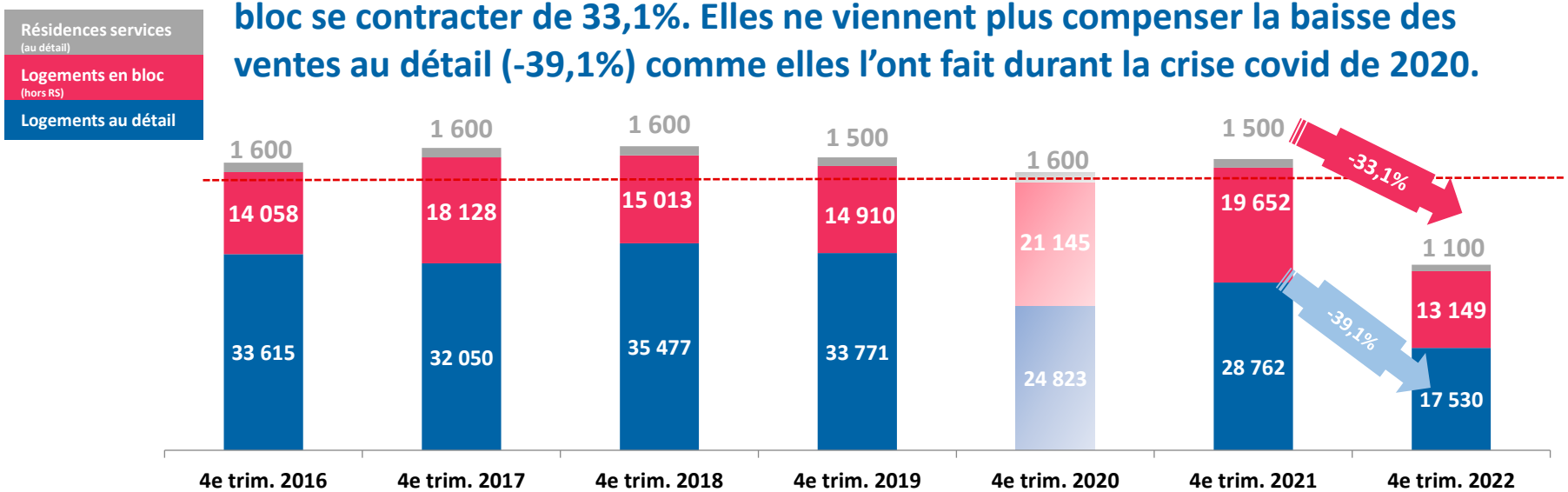


Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 47 512 ventes / 4e trim)

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

Réservations totales sur 3 mois

Bien que représentant le niveau le plus haut de l'année, ce T4 voit les ventes en bloc se contracter de 33,1%. Elles ne viennent plus compenser la baisse des ventes au détail (-39,1%) comme elles l'ont fait durant la crise covid de 2020.



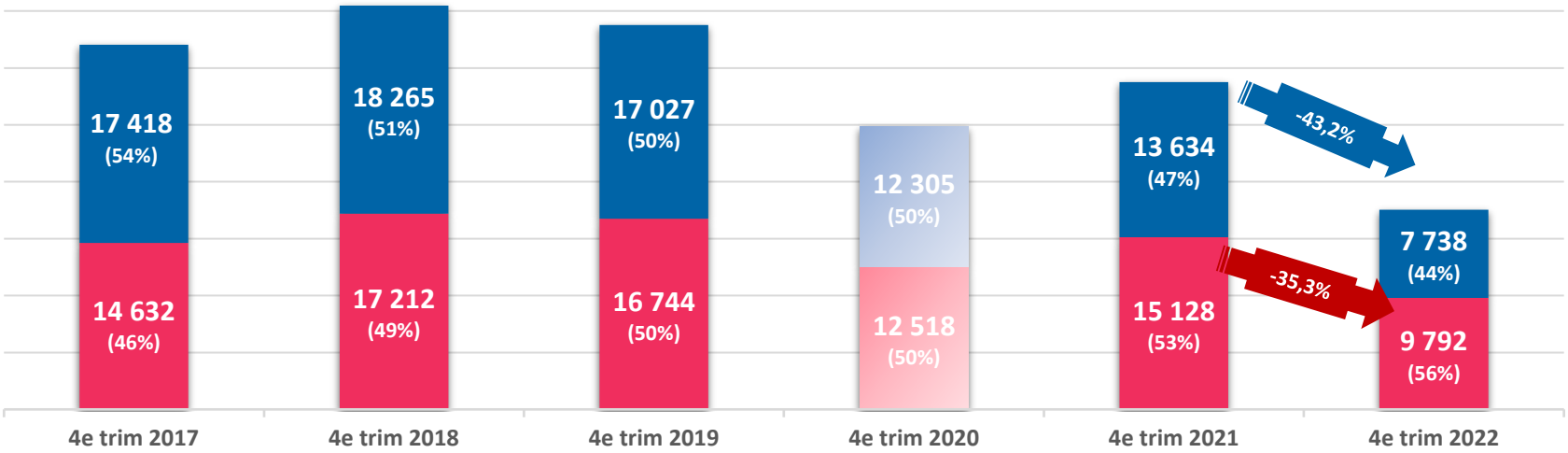
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 47 512 ventes / 4e trim)

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

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession | Vente à investisseurs

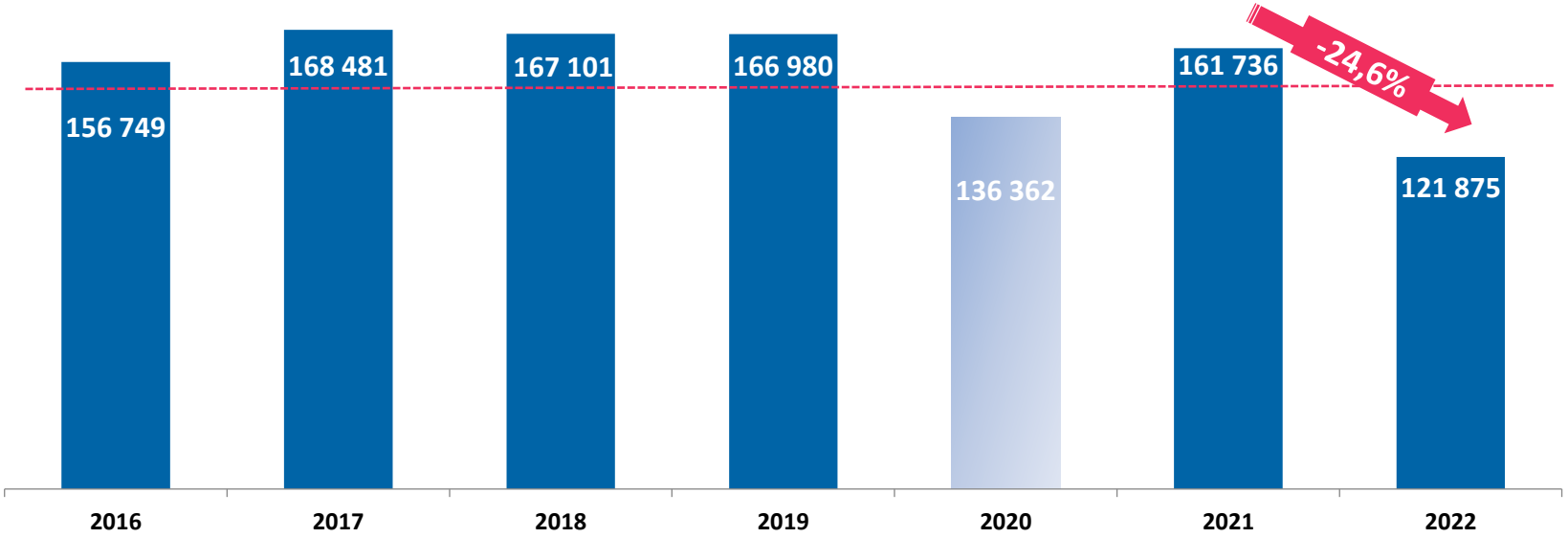
→ **La chute des ventes aux particuliers occupant est très nette (-35,3%). Elle l'est encore plus pour les ventes aux investisseurs particuliers (-43,2%).**



… sur 1 an

Réservations totales sur 1 an

La baisse des ventes (-24,6%) est accentuée par le manque d'offre. 2022 est encore plus catastrophique que 2020 (année Covid), considérée jusqu'à présent comme atypique

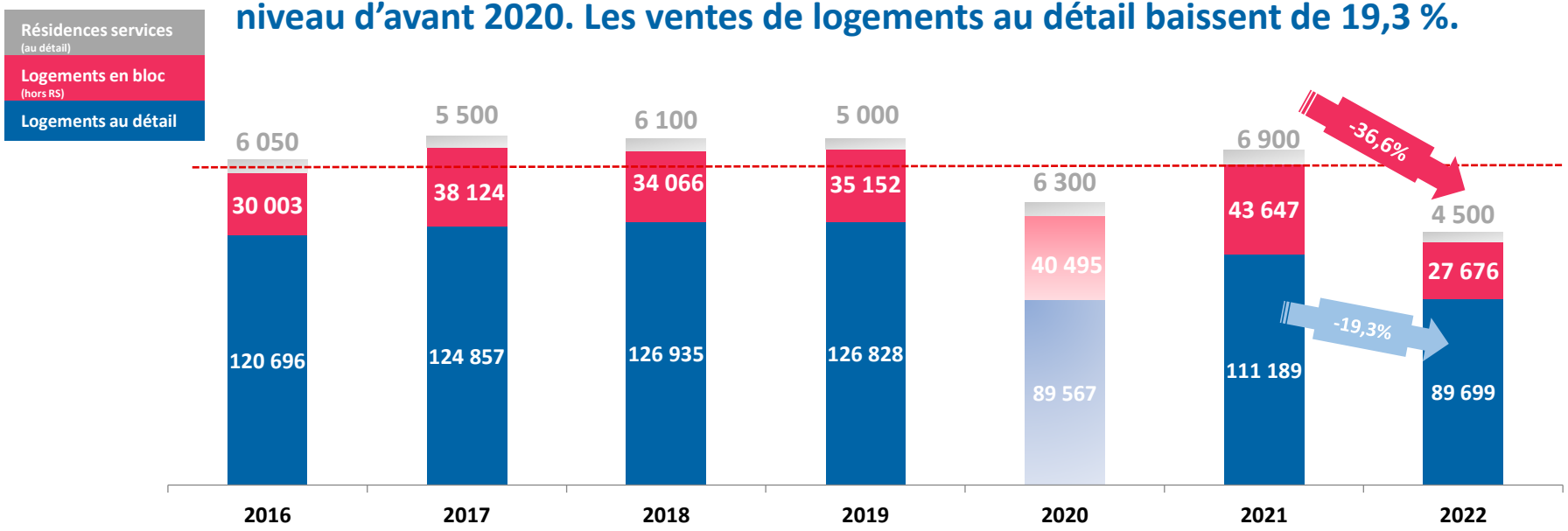


Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 154 183 ventes / 1 an)

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

Réservations totales sur 1 an

Sur l'année 2022, les ventes en bloc reculent de 36,6 %, bien en dessous de leur niveau d'avant 2020. Les ventes de logements au détail baissent de 19,3 %.



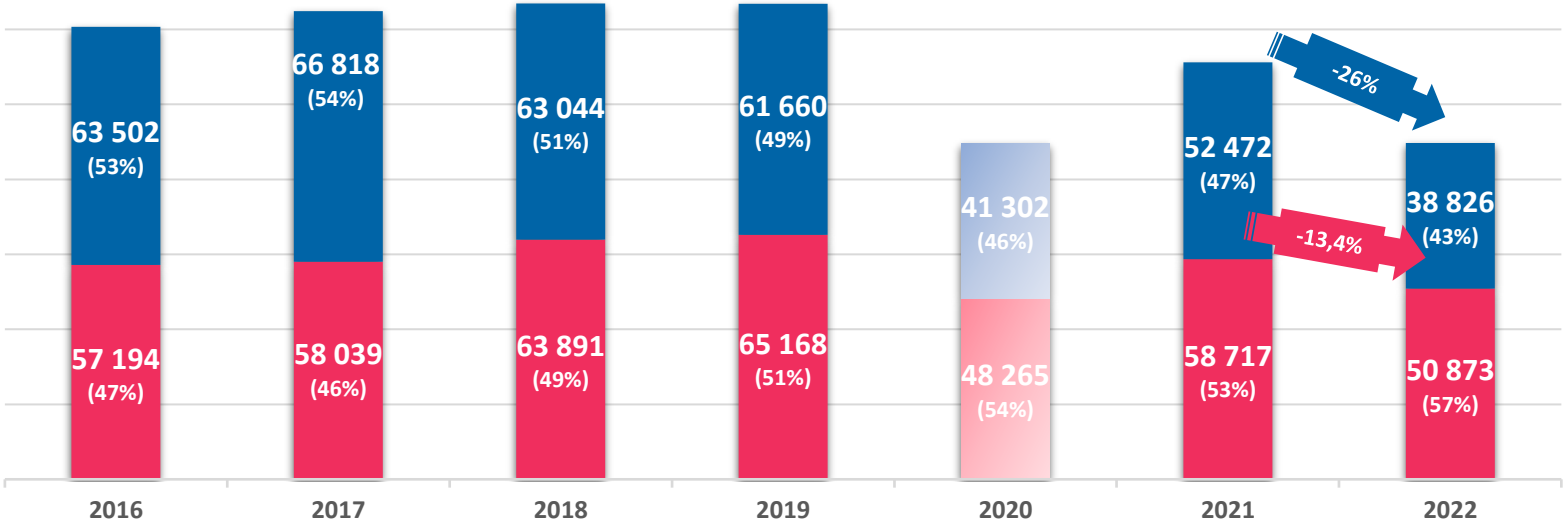
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2016 et 2022 (= 154 183 ventes / 1 an)

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

Réservations au détail sur 1 an

Vente en accession | Vente à investisseurs

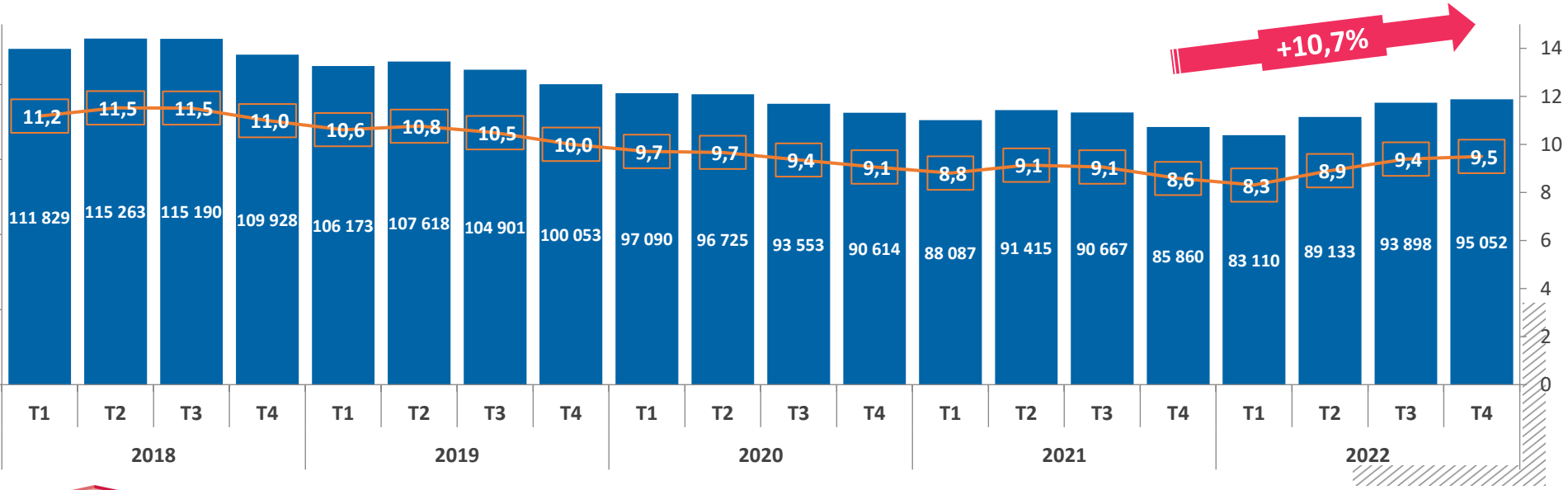
Les ventes aux investisseurs particuliers sont en baisse conséquente de 26%. Cela accroît d'autant plus la part des ventes aux propriétaires occupants (57%), dont le recul (en trompe l'œil car lissé sur l'année) est de 13,4%.



L'offre commerciale de logements

L'offre commerciale (stock disponible en fin de période)

L'offre commerciale en délai d'écoulement reste sous le seuil des 12 mois d'équilibre. Tout en restant « sous-offreur » (9,5 mois au lieu de 12 mois), le marché de l'offre se reconstitue du fait d'une baisse des ventes.



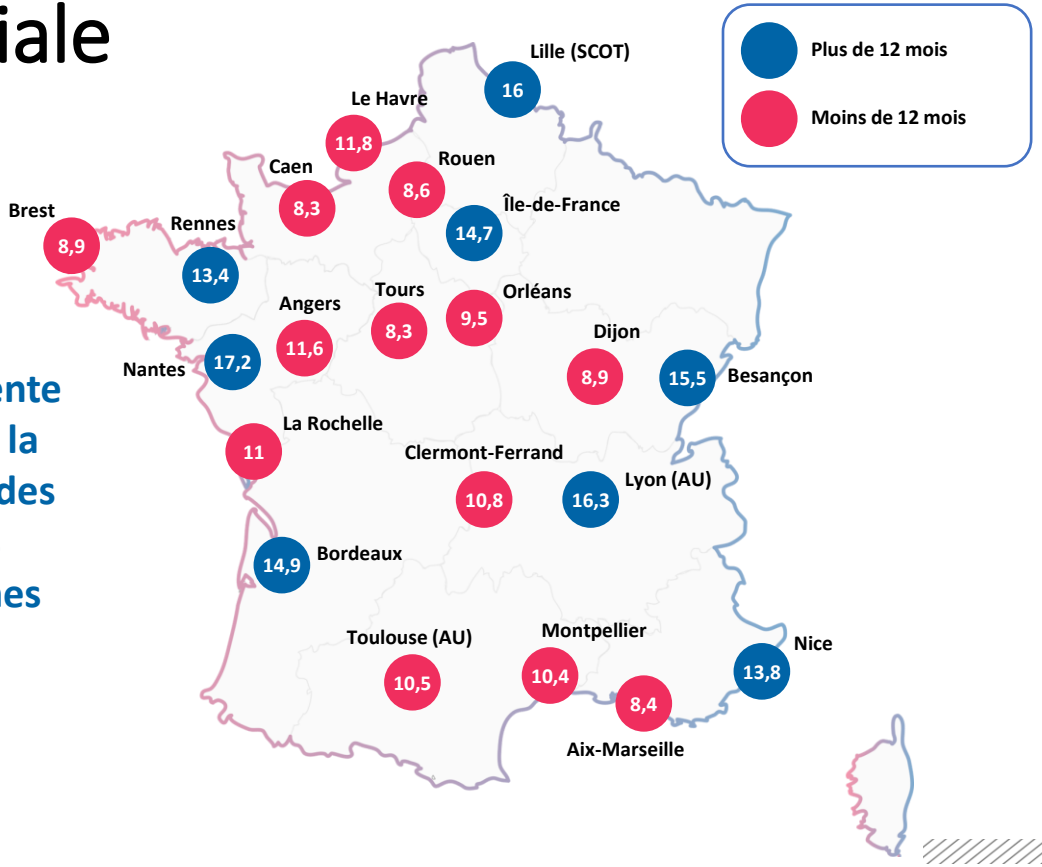
Offre commerciale (volume*) — Délai d'écoulement théorique***(en mois)

* Offre disponible en fin de période

***Délai d'écoulement au rythme de ventes fixe de 120 000 sur 12 mois

L'offre commerciale
(en mois d'écoulement)

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

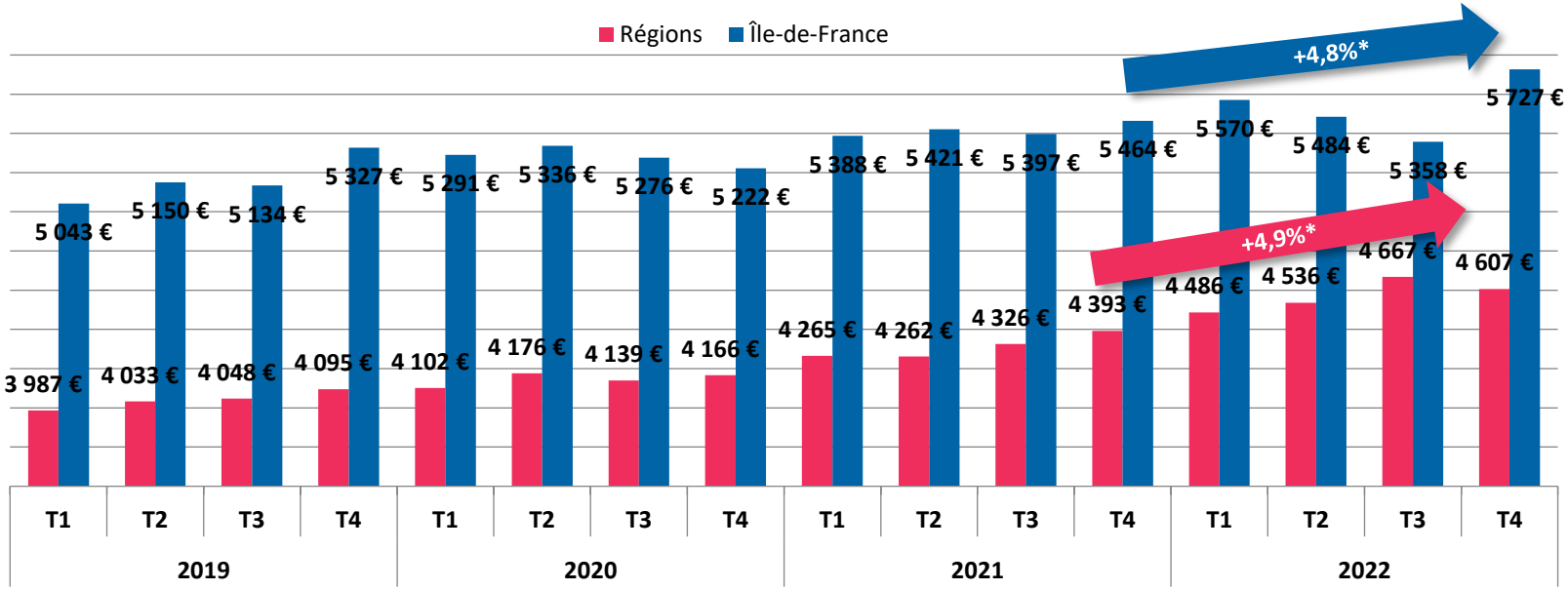


→ **Bien que les mises en vente poursuivent leur baisse, la chute encore plus forte des ventes allonge les délais d'écoulement de certaines métropoles.**

Le prix des logements neufs

Les prix du collectif neuf

→ **Au T4 2022, les prix en régions et en Île-de-France suivent une hausse comparable, bien que trimestriellement non régulière. (+4,8%* en France)**

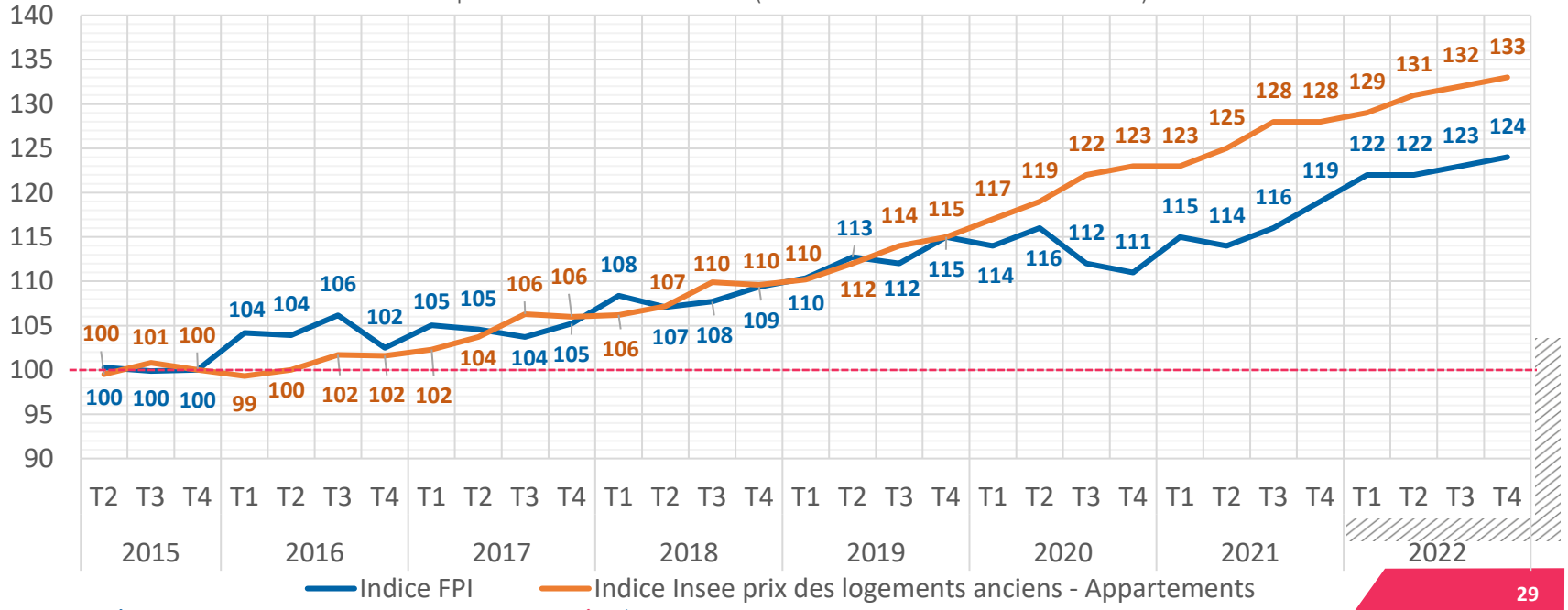


* Évolution entre les prix de ventes moyens du T4-2021 et du T4-2022

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

→ **En 2022, la hausse des prix du neuf a ralenti, alors que les prix de l'ancien poursuivent une croissance soutenue.**

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



Ce qu'il faut retenir de l'année 2022

#MISES_EN_VENTE

Les mises en vente poursuivent leur baisse continue depuis 4 ans. La hausse des autorisations, épiphénomène lié à la mise en œuvre de la RE 2020, ne se retrouve pas dans ces chiffres.

#RESERVATIONS / OFFRE COMMERCIALE

La détérioration du climat économique (inflation, hausse des taux,…) pénalise fortement les ventes. Le retrait des investisseurs (particuliers et institutionnels) est manifeste. Résultat : l'offre commerciale croît, d'abord en raison de cette forte baisse des ventes.

#PRIX

La hausse des prix du neuf se poursuit sur un an. Elle est particulièrement soutenue dans les métropoles moyennes.

Le besoin de logements neufs en France

Etude réalisée par : ESCP junior Conseil

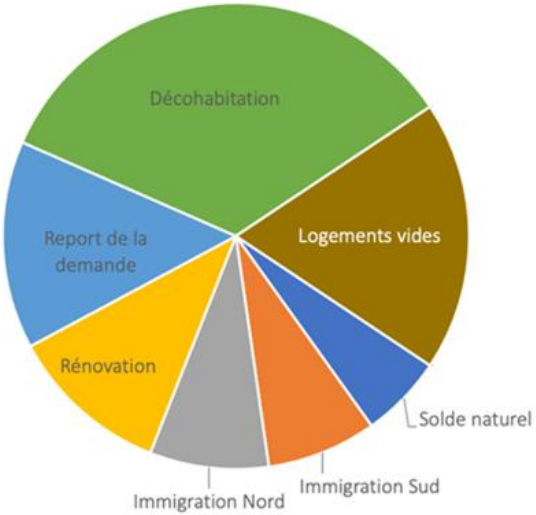
en janvier et février 2023

ESCP JUNIOR | CONSEIL

Une approche méthodique et indépendante.

Répartition des besoins

Besoins liés à la décohabitation



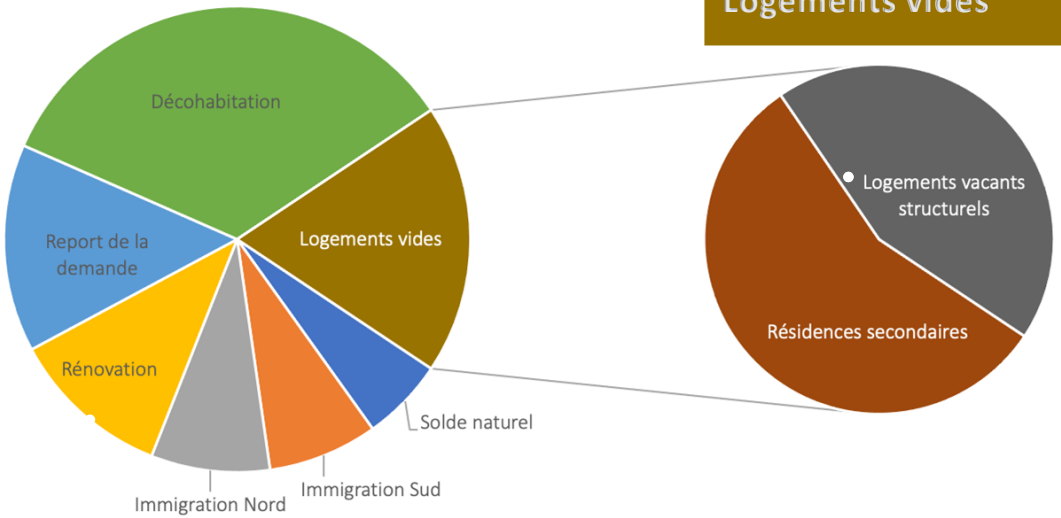
Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283

La diminution du nombre de personnes par ménage est la première source de besoin en France avec 42% des besoins.

Répartition des besoins

Les logements vides

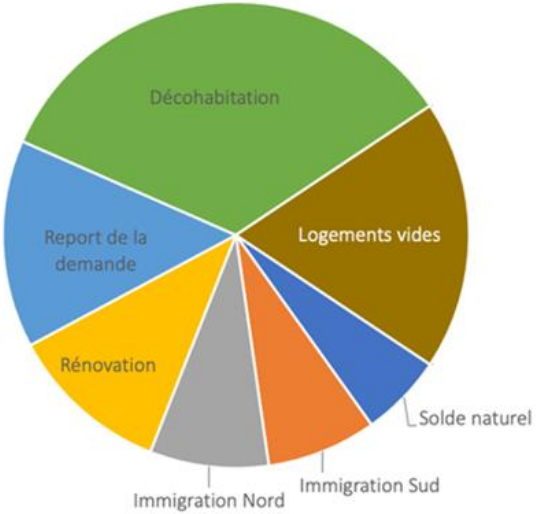
Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750



Les logements vides représentent un besoin plus important que la demande insatisfaite qui s'est reportée d'année en année.

Répartition des besoins

La croissance démographique

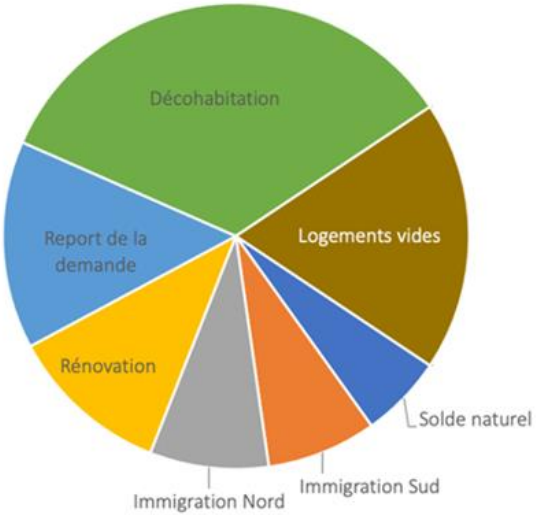


Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806

Le solde naturel est responsable de 7% des besoins

Répartition des besoins

Le solde migratoire

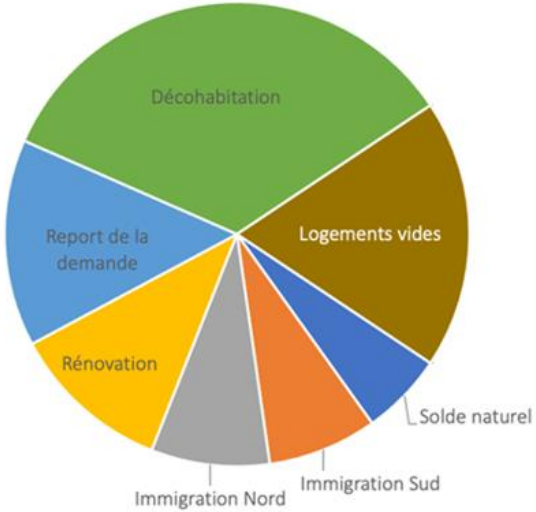


Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806
Immigration Sud et Nord	70 909

Scindé en deux parties : Immigration Nord et immigration Sud pour lesquelles les taux de cohabitation sont différents

Répartition des besoins

Le manque de rénovation

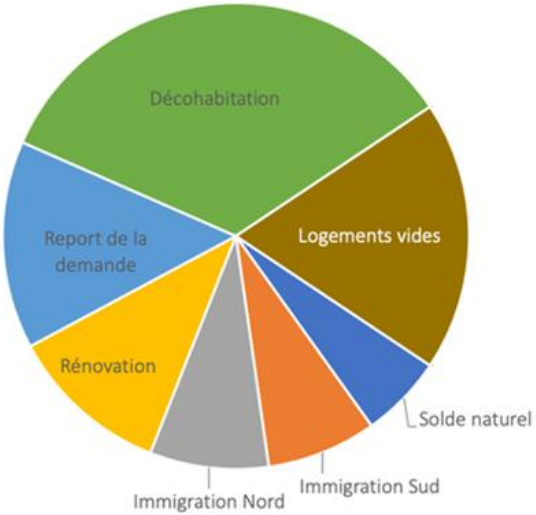


Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806
Immigration Sud et Nord	70 909
Rénovation	50 000

Chaque année, 50 000 logements ne sont pas rénovés et se vident, ce nombre vient augmenter les besoins

Répartition des besoins

Le report de la demande

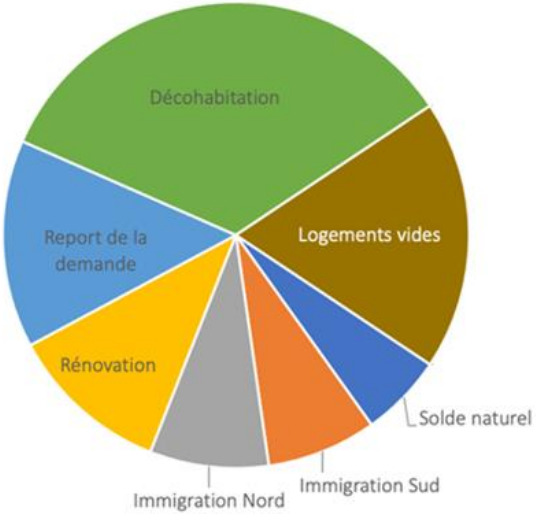


Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806
Immigration Sud et Nord	70 909
Rénovation	50 000
Report de la demande	64 550

Nous admettons le postulat que la demande insatisfaite d'une année s'estompe d'une façon linéaire après 10 ans

449 298 logements neufs

à construire chaque année



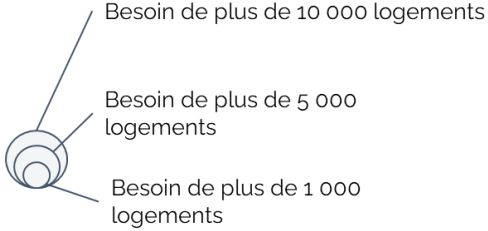
Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806
Immigration Sud et Nord	70 909
Rénovation	50 000
Report de la demande	64 550
Demande totale	449 298

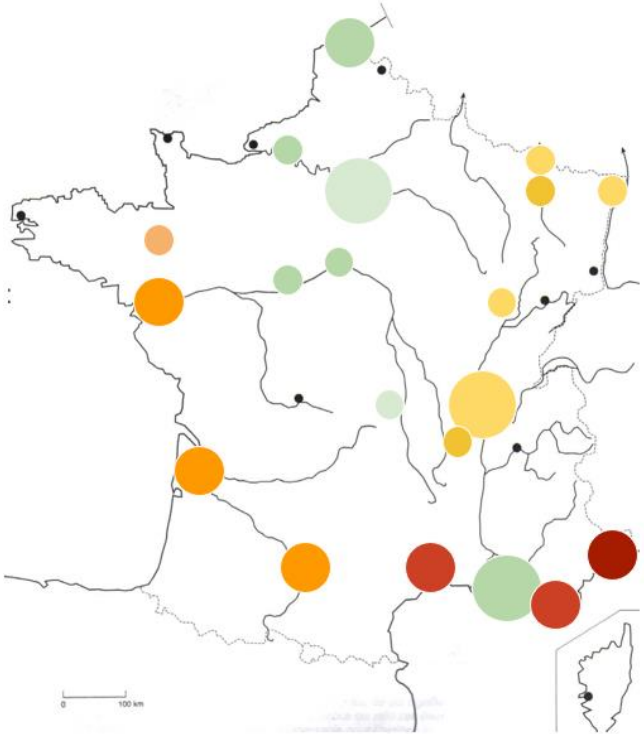
Répartition du besoin

parmi les vingt plus grandes métropoles

Tension par ville (besoin sur population) :

- > 1,5%
- 1 - 1,5%
- 0,7 - 1%
- < 0,7%





Nous rappelons que les métropoles cumulent 167 193 besoins de logement soit seulement 37% des besoins à l'échelle nationale.

Quelques comparaisons avec les PLH des métropoles

Les besoins calculés sont fiables

Métropoles	Notre calcul	PLH
Aix-Marseille	12 500	12 000
Île-de-France	60 000	70 000
Rennes	5 000	4 850
Tours	2 000	2 000
Orléans	1 950	2 000
Dijon	2 050	1 900
Metz	1 500	1 200

De rares différences qui s'expliquent depuis la Covid (tendances amplifiées et mouvements démographiques) :

- **Lyon** : 11 800 d'après notre calcul et 8 000 d'après le PLH
- **Bordeaux** : 9 300 d'après notre calcul et 8 000 d'après le PLH
- **Clermont-Auvergne** : 2 800 d'après notre calcul et 2000 d'après le PLH

Conclusion

L'heure est à l'action

→ **L'effondrement des ventes vient accentuer le déficit de logements neufs, alors que les besoins restent très élevés :**

- **Il est nécessaire de produire 450 000 logements neufs par an ….**
- **Or l'année 2022 est pire que 2020 (année Covid), année pourtant considérée comme atypique jusqu'à présent !**

→ **Pour éviter la bombe sociale qui se profile, il convient :**

- **Prendre des mesures fortes et immédiates (fléchage de la TVA au-dessus d'un certain seuil, amélioration et prorogation du PTZ, pause normative, statut du bailleur adapté au neuf, maintien du Pinel …)**
- **Nous lançons un appel aux différents ministres concernés : « travaillons ensemble à la mise en œuvre de ces mesures d'urgence indispensables pour redonner du pouvoir d'habiter à nos concitoyens ! »**

→ **Et pourquoi pas une mesure fiscale exceptionnelle de courte durée qui permette de relancer l'activité immédiatement**

Questions / Réponses

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

Création @ Graphic Swing

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 46 01 | 06 27 849 863
PresseFPI@publicisconsultants.com

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS