



## 2023 : Une année entre crise immobilière et choc de l'offre

Les données de la promotion immobilière pour les 9ers mois de l'année 2022 en France comme en ex Languedoc-Roussillon, confirment l'importance de la crise immobilière que la France traverse actuellement. Une crise qui devrait être atténuée localement fin 2023 grâce aux efforts fournis par la Métropole de Montpellier et le Groupe SERM/SA3M pour alimenter l'offre de logements neufs avec la mise sur le marché de 8 000 logements sur deux ans.

### Un constat sans appel

Le constat est sans appel : sur les 9ers mois de 2022 et comparativement à la même période de 2021, les mises en ventes chutent (3584 vs 3 980 logements soit -10% en ex LR et 1 129 vs 1 848 logements soit - 39% sur 3M), l'offre se rétrécit au 1<sup>er</sup> octobre 2022 (3 560 vs 4 101 logements soit - 13% sur l'ex LR et 1 437 vs 1 911 logements soit - 25% sur 3M) et fait nouveau, sous l'effet conjuguée de l'augmentation des prix, de la progression des taux d'intérêts et du durcissement de l'octroi des prêts, la demande s'affaiblit (3 118 vs 3 717 logements vendus soit - 16% sur l'ex LR et 1 196 vs 1 856 logements vendus soit - 36% sur 3M). Résultat : même dans un contexte de faiblesse de l'offre, la durée théorique d'écoulement s'allonge (9,3 mois sur la Métropole de Montpellier) tout en restant dans les créneaux d'un marché sain (moins de 12 mois de stock) et inférieure à celle constatée sur la France entière : 10,9. Autre élément positif à prendre en considération : l'offre de logements neufs en ex Languedoc-Roussillon tout comme sur la Métropole de Montpellier, est une offre en VEFA (en projet ou en cours de construction). Le stock « dur » ne représentant que 2% de l'offre au 1<sup>er</sup> octobre 2022 aussi bien en région que sur la Métropole de Montpellier, contrairement à la tendance observée sur la France entière où le stock dur est en nette progression avec 4,5% des logements offerts à la vente livrés. Sources : Adéquation et Observatoire FPI.

Pour **Laurent Villaret**, Président de la FPI Occitanie Méditerranée :

*« Nous sommes dans un volume de logements neufs offerts en secteur diffus extrêmement bas. Montpellier est la seule métropole française où les élus et aménageurs ont décidé de se battre contre la crise du logement. Nous devons nous servir de cette dynamique initiée par l'aménageur public pour stabiliser nos prix de vente et faire évoluer nos modèles (innovations, usages...). »*

## Quid de 2023 ?

Le choc de l'offre ne permettra une réalimentation notable du marché que fin 2023. En attendant, il convient de trouver des solutions pour maintenir un rythme de ventes acceptable durant cette année « charnière ».

Pour **Laurent Villaret**, Président de la FPI Occitanie Méditerranée :

*« Libérer les permis de construire actuellement en cours d'instruction pourrait nous aider à maintenir le cap en attendant que le choc de l'offre produisent ses effets. Lorsque les nouveaux projets issus du choc de l'offre sortiront, nous allons devoir les traiter dans une période où le pouvoir d'achat des ménages est entaché par la crise économique. Alimenter une offre en période de crise inflationniste exige une adaptation des produits proposés à la vente. »*

## Les marchés secondaires ne le sont plus

Alors qu'au cours des neuf premiers mois de 2022, 1 129 logements ont été mis à la vente sur la métropole de Montpellier, durant la même période les communautés d'agglomérations de Nîmes et Béziers ont enregistré respectivement 875 et 504 logements neufs mis en vente (+37% et + 161% par rapport à la même période de 2021).

Alors que 2 500 permis de construire ont été autorisés en 2022 sur la métropole de Montpellier, 1 200 l'ont été sur la communauté d'agglomération de Nîmes et 1 400 sur celle de Béziers !

Source : Adéquation.

Pour **Laurent Villaret**, Président de la FPI Occitanie Méditerranée :

*« Les résultats de 2022 tendent à démontrer que l'intensité concurrentielle s'est déplacée sur les marchés de Nîmes et Béziers ou encore de Sète, Narbonne et Perpignan. Ces communes restent des marchés essentiels pour notre activité et pour établir un juste équilibre du territoire. »*

La FPI OM se félicite des excellentes relations mises en place avec les différents aménageurs (Groupe SERM/SA3M, Viatertra, SPL Agate, L'Or aménagement, la SA Elit ...) et de l'important travail collaboratif réalisé qui permet à la promotion immobilière en Occitanie Méditerranée d'appréhender cette période de crise un peu plus sereinement.

## A PROPOS DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires de la promotion privée s'élève à 43,1 milliards d'euros, elle emploie 32 400 personnes (données rapport de branche 2019).

La FPI rassemble 660 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018.

La FPI est présidée par Pascal Boulanger depuis 2021.

La FPI Occitanie Méditerranée est présidée par Laurent Villaret depuis 2018.