

Jeudi 13 juin 2019

## Communiqué de Presse

### Une contraction des mises en vente inquiétante qui n'alimentent plus suffisamment le marché

*Le début de cette année 2019 connaît de très belles réalisations immobilières qui continuent à placer notre territoire au premier plan au niveau national et notamment le marché de la métropole de Montpellier quant à la qualité architecturale, programmatique et le développement de la maîtrise d'usage par les promoteurs membres de la FPI Occitanie-Méditerranée.*

La production de logements neufs toujours plus respectueux de l'environnement, d'avantage connectés à la ville, d'avantage connectés aux mobilités et dotés d'un environnement de services anime l'ensemble des acteurs de la profession dans une dynamique d'innovation.

#### Une forte contraction des mises en vente qui n'alimentent plus suffisamment le marché

Les résultats de la promotion immobilière sur l'ensemble du territoire national (métropoles et marchés secondaire) et en ex-Languedoc-Roussillon au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 confirment en effet, les tendances déjà constatées aux trimestres précédents. Les mêmes raisons (accès au foncier, offre commerciale, inerties dans les montages d'opération, suppression avantage fiscal en B2..) conduisent aux mêmes effets partout (chute de l'activité, hausse des prix).

En ex Languedoc-Roussillon, la demande est toujours aussi soutenue mais le marché se contracte avec une diminution de 61% des mises en vente. Sur la métropole de Montpellier qui concentre 67% de la production, la baisse est de 48%. Elle est de -68 % sur Montpellier.

Les marchés de Nîmes, Sète et Perpignan suivent la même tendance (-67% ; -88% et -28%) alors que la demande est présente et les opérations, lorsqu'elles sont lancées, offrent de bons taux d'écoulement.

A Béziers et Narbonne, on ne constate aucune mise en vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Preuve que la suppression de la zone B2 de la loi Pinel a des effets directs sur la production de logements.

L'accession d'un logement neuf en résidence principale devient plus difficile pour les ménages en raison d'un marché sous-offreur qui maintient le prix du logement à un niveau élevé notamment sur la métropole de Montpellier.

A l'heure où le logement est considéré comme le premier poste de dépenses des Français (25% en moyenne et jusqu'à 40% pour les plus modestes), l'écart se creuse entre les capacités d'emprunt des ménages (malgré des taux historiquement faibles) et le prix du logement.

Rendre le logement accessible à tous en termes de prix est devenu une nécessité dans une époque où les structures familiales évoluent (célibat, monoparentalité, vieillissement) et vont aussi radicalement transformer la demande.

Côté investisseur, l'ex Languedoc-Roussillon et la Métropole de Montpellier confirment leurs excellentes dynamiques pour les opérations lancées et la demande est supérieure à l'offre.

## Un marché du logement neuf en pénurie

L'offre commerciale disponible n'étant pas réalimentée, elle baisse de 28% sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon et passe de 5 132 logements à 3 701 logements en un an dans un contexte de croissance démographique stable.

L'offre diminue dans les mêmes proportions sur la Métropole de Montpellier avec 1 843 logements à la vente soit -27% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (2 515 logements).

Les données des autres marchés régionaux ne sont pas réellement significatives, le volume de logements étant limité (- 39% sur la Communauté d'agglomération de Narbonne, -40% sur la Communauté urbaine de Perpignan). Seul le marché Sétois maintient son volume d'offre (112 vs 182 logements soit -2%).

## La promotion immobilière manque moins de clients que de produits

Les ventes de logements sont en baisse de 22% sur l'ensemble de l'ex-Languedoc-Roussillon et de 16% sur la Métropole montpelliéraine qui demeure le marché le plus actif, nonobstant les marchés de Nîmes et Perpignan qui enregistrent au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 une augmentation des ventes nettes de +51% (124 vs 82 logements) et +69% (142 vs 84 logements) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Résultats à modérer toutefois en raison de la faiblesse des volumes.

Ces chiffres confirment bien que la demande des ménages et celle des investisseurs sont toujours aussi présentes mais que ces deux marchés souffrent d'un manque d'offre.

## Agir et se tourner vers l'avenir : les travaux de la FPI OM

Nous devons pouvoir produire d'avantage et moins cher en repensant la dynamique de l'offre et de la demande. Une réforme en profondeur de l'accès au foncier et du poids de la fiscalité dans la production du logement neuf doit être débattue au niveau national.

Sur le territoire de l'ex Languedoc-Roussillon, la FPI Occitanie Méditerranée poursuit ses travaux de collaboration avec les collectivités et les différents acteurs afin de lever les obstacles et propose des premières solutions en matière de foncier et de montage d'opérations :

### Agir localement sur l'accès au foncier :

- Poursuivre le partenariat engagé avec la Métropole de Montpellier pour contribuer à la définition de nouvelles zones de renouvellement urbain sur la ville de Montpellier dans l'anticipation du PLUi ;
- Poursuivre les contributions de la FPI dans l'élaboration du PLUi dans le cadre d'une démarche partenariale engagée avec la Métropole de Montpellier afin de permettre une répartition plus uniforme dans la production de logement encore aujourd'hui concentrée sur quatre communes ;
- Accéder au foncier et contribuer au renouvellement des villes moyennes de notre territoire avec un partenariat en cours avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF) ;
- Accéder au foncier par un lien direct établi avec les aménageurs des territoires de Nîmes, Sète, Pays de l'Or, Narbonne, Béziers et la SERM/SA3M afin de contribuer à la sortie de nouvelles opérations ;
- Libérer du foncier par une coopération intercommunale des élus sur les territoires péri-urbains selon un axe Nîmes-Sète. La FPI OM, après avoir analysé la demande en logements

sur ces zones, propose dès aujourd'hui sa contribution afin de les réunir et créer **les « Assises des Territoires »**

**Accélérer et fluidifier le montage des programmes immobiliers :**

- Se fixer une densité de constructibilité cible avec un seuil minimal constructible en zone urbaine ;
- Suivre, piloter et améliorer les process de pré-montage des permis de construire notamment avec les pré-projets et les études urbaines partenariales sur la commune de Montpellier ;
- Suivre, piloter les recours abusifs dans le cadre de la « Task Force » ;
- Moderniser l'image de la profession afin de rendre plus compréhensibles et plus acceptables auprès des citoyens, les enjeux de nos projets de renouvellement urbain.

La FPI OM est convaincue qu'en poursuivant l'engagement réciproque et le travail collaboratif de l'ensemble des acteurs locaux de la chaîne immobilière nous avons tous ensemble les énergies nécessaires pour trouver les solutions pour produire d'avantage et à un prix au plus proche des capacités des ménages.

Laurent VILLARET  
Président  
Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie-Méditerranée

## A PROPOS DE

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs 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 Mds d'E.

La FPI rassemble plus de 590 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer.

Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logements, 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 la disposition des décideurs publics son observatoire Statistiques 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 l'Union des Promoteurs-Constructeurs (UEPC) dont elle assure la présidence depuis mai 2018 avec Marc Pigeon.

Elle est présidée depuis juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac. En Languedoc-Roussillon, la chambre régionale (FPI Occitanie Méditerranée) est présidée depuis le 22 juin 2018 par Laurent Villaret.

Déléguée régionale Occitanie-Méditerranée : Anna Milan – Tél. : 04 67 22 47 91

Mail : [contact@fpi-occitaniemediterranee.fr](mailto:contact@fpi-occitaniemediterranee.fr)

Responsable de la Communication et des Relations Presse : Martine Puech-Mullier

Tél. : 06 07 27 92 08

Mail : [contact@fpi-occitaniemediterranee.fr](mailto:contact@fpi-occitaniemediterranee.fr)

Retrouvez nous sur les réseaux sociaux :

