



Un marché plongé dans une crise historique de l'offre

L'avenir de la construction nous parait aujourd'hui très sombre. Les données du 3^{ème} trimestre 2020 le confirment. Si rien n'est entrepris pour que de nouveaux projets voient le jour, les résultats de 2021 seront pires que ceux de 2020.

Ne reproduisons pas les erreurs des années 80 !

La crise sanitaire n'a fait que confirmer la crise de l'offre. Ne reproduisons pas les erreurs des années 80 où la France ne construisait que 100 000 logements par an. Nous en payons le prix, aujourd'hui encore ! Car depuis 2019, le constat est le même : une forte inertie dans le montage des opérations et un manque de renouvellement de l'offre foncière.

Résultats :

1. Un effondrement historique des mises en ventes.

En 2020, en Languedoc-Roussillon, les mises en ventes auront diminué de plus de 30% par rapport à 2019 et en 2021, elles pourraient encore baisser de plus de 10% par rapport à 2020. Même constat sur la Métropole de Montpellier où les mises en ventes auront diminué de près de 40% par rapport à 2019 et en 2021 elles pourraient encore baisser de 20% par rapport à 2020.

En trois années, la production en Languedoc-roussillon et sur la Métropole de Montpellier aura donc été quasiment divisée par 2 !

2. Des ventes nettes au plus bas depuis 2013

On estime à 3 600 le nombre de logements qui auront été vendus en 2020 en Languedoc-Roussillon, soit environ 30% de moins qu'en 2019. Sur ma métropole de Montpellier, la diminution des ventes nettes s'affiche à -35% environ par rapport à 2019 (1 700 à 1800 logements vendus). Il faut remonter à 2013 pour trouver un résultat presque aussi faible (2 201 logements vendus)

3. **Un millier de logements en moins offerts à la vente par rapport à 2016** sur la métropole de Montpellier (environ 1 500 logements vs 2 580).

4. Quasi disparition des marchés anciennement en Pinel B2 (Béziers et Narbonne).

En 2016, sur Béziers Méditerranée et le Grand Narbonne, on dénombrait respectivement 322 et 307 ventes nettes. En 2020 Béziers enregistrera à peine plus de 50 ventes et le Grand Narbonne, à peine plus de 70 ventes.

5. Une dynamique haussière des prix qui s'inscrit dans la durée.

En 7 ans, le prix moyen au m² habitable (hors parking) a déjà augmenté de 700€ sur la métropole de Montpellier. Et cette hausse pourrait se poursuivre en 2021...

Il faut « déconfiner » les permis de construire

Paradoxalement, dans ce contexte de crise, la demande est toujours là. La crise sanitaire et économique n'a pas refroidi les Français concernant leurs velléités d'accession à la propriété. Malgré une légère remontée des taux et un durcissement des conditions d'octroi de prêts, les Français considèrent toujours l'immobilier comme une valeur refuge.

Alors, quelle est la solution ? **Il faut « déconfiner » les permis de construire !**

Les chiffres prévisionnels 2021 sont encore et toujours à la baisse et ne feront que confirmer cette tendance. Une tendance nationale mais plus marquée suivant les territoires et l'ex-Languedoc-Roussillon est lourdement impacté !

Il y a donc urgence :

- Urgence de déblocage des permis de construire et des attributions des lots de ZAC consultés en 2020 pour lancer de nouveaux projets.
- Urgence de la mise en place opérationnelle des nouvelles équipes municipales pour engager la construction de logements, de bureaux et de locaux d'activités sur notre territoire.

La sauvegarde de la filière de l'acte de construire en dépend. Elle est en jeu ...

Cela ne peut pas attendre plus ...

Le neuf n'est pas un problème, c'est une solution, pour loger les français et leur donner le cadre de vie sain, confortable et durable auquel ils aspirent.

L'ensemble des promoteurs de la FPI OM rivalise d'innovations afin de proposer un habitat durable avec la transition écologique comme facteur d'attractivité.

Enfin, la fédération espère que le Pacte National pour la relance de la construction durable, ratifié il y a quelques jours par l'Etat, permettra de débloquer la situation. Ce document, couplé à la prorogation du dispositif Pinel marque une inflexion salubre dans les discours du Gouvernement. Les professionnels s'en félicitent.

Laurent Villaret
Président
FPI Occitanie Méditerranée

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 41,9 milliards d'euros, elle emploie 32 300 personnes (données rapport de branche 2018). La FPI rassemble 630 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 Alexandra François-Cuxac depuis 2015.

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

La parole est aux grands témoins

Le ralentissement devrait se poursuivre en 2021

« La Chambre des Notaires de l'Hérault ne peut que confirmer le pessimisme des professionnels de l'immobilier, face au ralentissement du marché du neuf dans notre région, et s'en inquiète au même titre que la FPI.

Ce ralentissement devrait se poursuivre durant l'année 2021, si rien n'est entrepris, du fait de la conjonction de plusieurs facteurs :

- Inertie dans l'instruction des permis de construire, pour les promesses en cours, due à la crise Covid,
- Recours toujours nombreux, engendrant des retards importants,
- Inertie due au report des élections municipales, et au changement de certaines majorité ou équipes,
- Changement dans la politique d'urbanisme et d'aménagement, de nombreuses communes de la métropole, tout particulièrement, dans le secteur diffus, et par voie de conséquence, annulation de projets initiés en 2019.

Sans nul doute, la conjonction de ces différents facteurs aura un impact économique important sur le nombre d'actes à réaliser dans le neuf, et par voie de conséquence inéluctable, un impact économique sur les Offices.

Les pouvoirs publics semblent avoir pris conscience de cette crise, par la ratification du pacte national pour la relance de la construction durable. Les notaires de l'Hérault s'en félicitent également.»

Gilles GAYRAUD

Président Chambre départementale des Notaires de l'Hérault

Les architectes observent une forte diminution de la demande d'études

« Les chiffres de la promotion immobilière révèlent un constat inquiétant, la tendance amorcée depuis de longs mois se confirme malheureusement. Les architectes représentent l'un des premiers maillons de la chaîne de l'acte de construire. Etant en amont des projets (6 à 12 mois d'études avant le lancement de la construction), nous avons aujourd'hui une visibilité réduite, alors que la promotion immobilière et l'aménagement en ZAC sont des projets à moyen et long terme. Nous observons une diminution des études, tant en ZAC que dans le diffus. Les projets sont arrêtés pour des raisons diverses : recours, report des élections, retard dans les instructions de PC, remise en cause de la densité avec suspension des études. Les domaines du tertiaire et du commerce sont aussi fortement impactés. Le Conseil de l'Ordre des Architectes a réalisé un sondage en Occitanie Méditerranée auprès des architectes inscrits à l'Ordre : 62% des agences sont en difficultés et les deux tiers d'entre elles accusent une baisse du chiffre d'affaires de 20 à 50%!

Le plan de relance est une bonne chose, la transition écologique nécessaire, nous pensons que devant ce constat, il faut garder une attitude positive, une volonté commune, pour que la ville de demain se construise ensemble, promoteurs, architectes, élus, entreprises. Se donner les moyens de réussir la transition écologique, **ce n'est pas s'arrêter de construire mais construire autrement pour que les nouvelles constructions ne nuisent plus à l'environnement**, et nous savons le faire. Pour cela, nous devons travailler, en amont, sur des règles plus claires prenant en compte une densité constructible raisonnée, **afin d'éviter l'arrêt des projets de façon arbitraire.** »

Nathalie TEISSIER-PORTAL

Présidente de la Maison de l'Architecture Occitanie Méditerranée
Conseillère à L'Ordre des Architectes Occitanie Méditerranée

La production de logements neufs doit reprendre vite pour réguler le marché

« Les chiffres sont parlants. Nous sommes en situation de pénurie. Le manque de logements neufs et l'importante augmentation des prix entraînent une forte dégradation du marché de la revente dont les prix flambent depuis 2 ans. Faute d'offre dans le neuf, les propriétaires conservent leurs biens et nos portefeuilles de mandats s'appauvrissent.

Si le prix du neuf continue son ascension, il y aura de moins en moins de candidats à l'accession. Les investisseurs en loi Pinel perdront en rentabilité de leur logement et en prix de sortie une fois les neuf années de détention révolues. Effet induit, les agents immobiliers vont perdre des mandats de location, des mandats de gestion et vont enregistrer une baisse de leur chiffre d'affaires en honoraires directs avec des emplois à la clé La chaîne de l'acte de Bâtir est rompue.

Nous, agents immobiliers, sommes directement impactés, car nous représentons plusieurs millions de cette chaîne. Une agence sur 3 risque de mettre la clé sous la porte en 2021. Il faut que la production de logements neufs reprenne vite pour qu'il y ait un rebond et à nouveau une régulation du marché local. »

Norbert BACHEVALIER
Président Chambre départementale FNAIM 34
Vice-président Chambre régionale FNAIM LR

Préserver l'emploi !

Avec plus de 30 000 actifs, la filière construction est dans l'Hérault le premier employeur de l'industrie. Les entreprises du bâtiment sont en recherche permanente de personnel et contribuent largement à l'insertion des jeunes, notamment par la voie de l'apprentissage en augmentation de 5% par rapport à 2019. Les emplois du bâtiment sont des emplois non délocalisables, et leur retour sur l'économie est local.

Alors que les professionnels ont courageusement maintenu leurs effectifs malgré les perturbations liées aux dernières élections municipales ainsi qu'à la crise de la Covid19, il est aujourd'hui inconcevable que la crise de l'offre pointée par la FPI puisse ruiner ces efforts en présence d'un besoin en logements neufs.

Pour continuer à exercer cette responsabilité sociétale, embaucher, former, insérer, les entreprises du bâtiment ne demandent ni aides ni subventions, mais elles ont besoin d'activité et de visibilité ! A défaut de mesures visant à une reconstruction rapide de cette offre, ils ne pourront remplir ce rôle.

La construction de logements neufs représente dans l'Hérault près de 50% de l'activité, et les chiffres de la FPI concernant le logement neuf sont particulièrement alarmants. Si cette tendance perdurait, la FFB craint que cette sous-activité affecte de nombreuses entreprises et conduise à de nombreuses défaillances, accompagnées de la perte de très nombreux emplois. Ce sont ainsi 20% des effectifs, soit près de 5000 emplois qui sont directement menacés.

Il est donc urgent de relancer la construction de logements et de rattraper le retard pris. L'accélération et la simplification des procédures d'autorisation des projets doivent être une priorité car seul un rattrapage rapide du niveau des autorisations pourra limiter la chute des mises en chantier en 2021.

Thierry DUCROS
Président de la FFB de l'Hérault