



# 1<sup>er</sup> trimestre 2021 en Languedoc-Roussillon : la crise de l'offre perdure

*Les données du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 affichent une légère reprise des ventes en Languedoc-Roussillon, encore portée par le marché de la Métropole de Montpellier et dans un contexte de sortie de crise sanitaire. Mais la crise de l'offre s'accroît et les mises en vente poursuivent inexorablement leur baisse et de manière généralisée sur l'ensemble des marchés.*

## Les mises en ventes de logements neufs diminuent encore et encore

On l'a déjà dit. On le répète : **la crise sanitaire n'a fait que confirmer une crise de l'offre déjà amorcée en 2018**. Depuis 2019, le constat est le même : une forte inertie dans le montage des opérations et un manque de renouvellement de l'offre foncière. Résultat : les mises en vente de logements neufs poursuivent leur effondrement. Déjà en 2020, en Languedoc-Roussillon, les mises en ventes avaient diminué de plus de 30% par rapport à 2019. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, avec 828 logements, les mises en vente baissent de 27% en Languedoc-Roussillon par rapport au trimestre précédent et restent quasiment stables (+2%) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Rappelons qu'au premier trimestre 2018, la production en Languedoc-Roussillon dépassait les 2 200 logements, soit presque trois fois plus ! Même constat sur la Métropole de Montpellier (où la production est divisée par 2,5 en trois ans et par 3 sur quatre années) et sur les autres villes moyennes de la région.

## L'offre diminue partout ou presque

Résultat de cette baisse constante de la production : un marché sous offreur. L'offre à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 diminue partout sauf à Montpellier. Ici, sous l'effet conjugué de la diminution des mises en vente, et de l'importance des désistements comme des retraits de logements de la commercialisation, elle augmente de 12% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (2 194 logements vs 1951) mais reste toujours inférieure au niveau de 2017 où elle flirtait avec les 3 000 logements. Même si les ventes se maintiennent et même se renforcent (591 logements, soit le plus haut niveau trimestriel jamais enregistré depuis fin 2019). C'est bien la preuve d'une demande présente et constante qui ne demande qu'à s'exprimer. **Si les promoteurs vendent moins de logements ce n'est pas faute de clients, mais faute de permis de construire et de foncier !**

## L'augmentation des prix est générale et toujours d'actualité

**La dynamique haussière des prix est généralisée à tous les marchés et s'inscrit dans la durée.** En 7 ans, le prix moyen au m<sup>2</sup> habitable (hors parking) a déjà augmenté de 700€ sur la métropole de Montpellier. Et cette hausse se poursuit au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 sur la métropole de Montpellier où le prix moyen au m<sup>2</sup> habitable avoisine avec les 4 500€ (+4,6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020)... Les autres villes du Languedoc-Roussillon (à l'exception de Narbonne = 3 263€) affichent un prix

moyen au m2 habitable (hors stationnement) qui atteint quasiment et parfois même dépasse les 3 500€ (3 496€ à Nîmes ; 3 864€ à Sète ; 3 778€ à Béziers, 3 495€ à Perpignan).

## « Commission Rebsamen » : trouver le bon compromis entre le souhaitable et le possible.

**Il y a donc urgence à débloquer les permis de construire et les attributions des lots de ZAC pour lancer de nouveaux projets.** Ce constat est national. Depuis longtemps, la FPI France défend l'idée que la décroissance de l'offre que nous connaissons est moins technique ou financière que politique : elle tient à la réticence d'un nombre croissant de maires à délivrer des permis de construire. Le Gouvernement semble avoir enfin mesuré l'ampleur du problème, et décidé de traiter ce qui relève principalement d'un manque de conviction. C'est le sens qu'on peut donner à la création d'une commission dite « Commission Rebsamen » et qui est chargée « *d'identifier et de lever les freins à la construction du point de vue des collectivités.* »

La FPI se veut, au sein de cette commission dont elle fait partie, « *porteuse de la voix de ceux que tout le monde finit par oublier : les futurs occupants, les jeunes, les seniors, les accédants, tout ceux qui ont certes besoin de logements durables et de qualité, mais aussi de logements abordables et encore plus encore plus basiquement... de logements !* »

Tout l'enjeu de cette commission sera de trouver le bon compromis entre le souhaitable et le possible.

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 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 Alexandra François-Cuxac depuis 2015.

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