

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
14 novembre 2019

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 3^{ÈME} TRIMESTRE 2019

Les Jardins de Saint-Dominique – Paris 7^e

Observatoire de l'immobilier neuf

Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI

Laurent Tirot, Vice-Président de la FPI

Programme du jour

I

8h30 – 9h30

Observatoire de l'immobilier neuf :
3^{ème} trimestre 2019

I

9h30 – 9h50

Questions / Réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 3^{ème} trimestre 2019



Le contexte macro-économique

Ce qu'il faut retenir pour la promotion

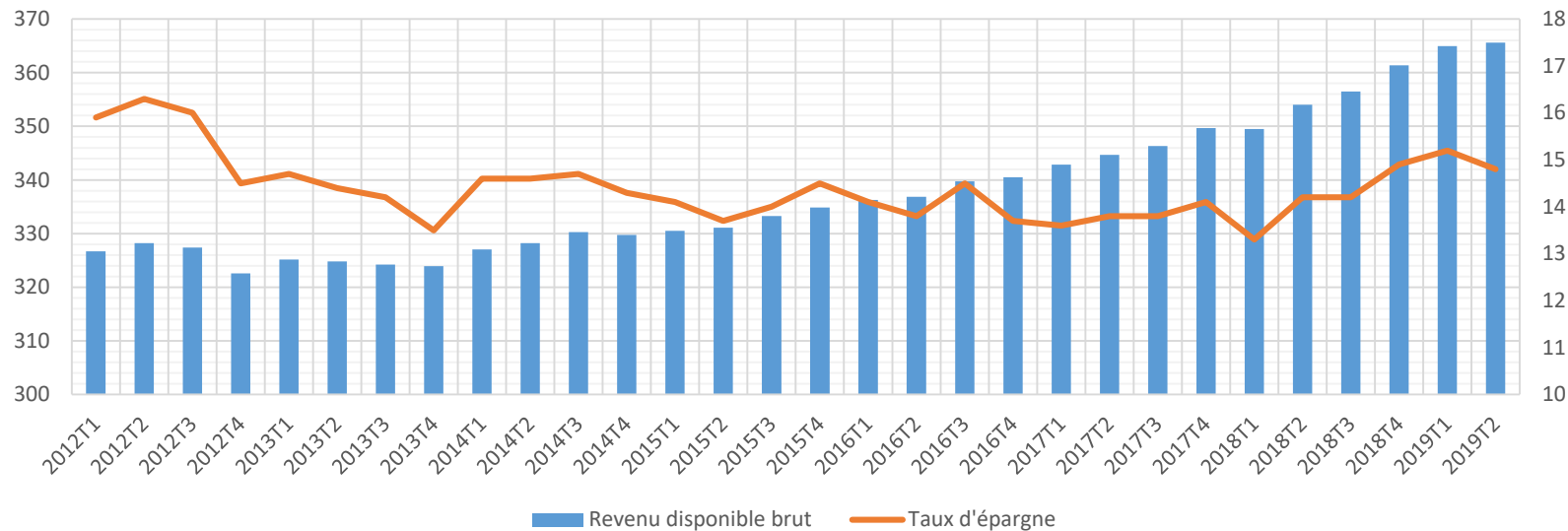
→ # Une stabilité de la croissance mais une stagnation de l'investissement des ménages ...

- Une croissance de +0,3 % au T3-2019, idem au T2-2019 (+1,7 % en 2018 et +2,3 % en 2017)
- Un investissement des ménages (FBCF) qui stagne au T3-2019 de +0,1 % (+2 % en 2018)

→ # ... les autres indicateurs macroéconomiques restent positifs

- Le pouvoir d'achat demeure en légère hausse début 2019. L'inflation se stabilise depuis fin 2018. Le taux d'épargne des ménages baisse, mais plus au profit de la consommation que de l'investissement
- Les ménages améliorent encore leur accès au crédit immobilier (conditions et taux bas)
- L'indicateur de confiance des ménages se stabilise à un niveau haut depuis début 2019

Ce qu'il faut retenir pour la promotion



Le revenu disponible brut et le taux d'épargne des ménages

(Données en % et milliards d'euros) - Source : INSEE, 2019



La construction de logements

La construction neuve à la fin du T3 2019

→ La production neuve est en baisse sur tous les types d'habitat : entre septembre 2017 et septembre 2019 (soit deux ans), le nombre de logements collectifs autorisés (en cumul sur 12 mois) a baissé de près de 40 000

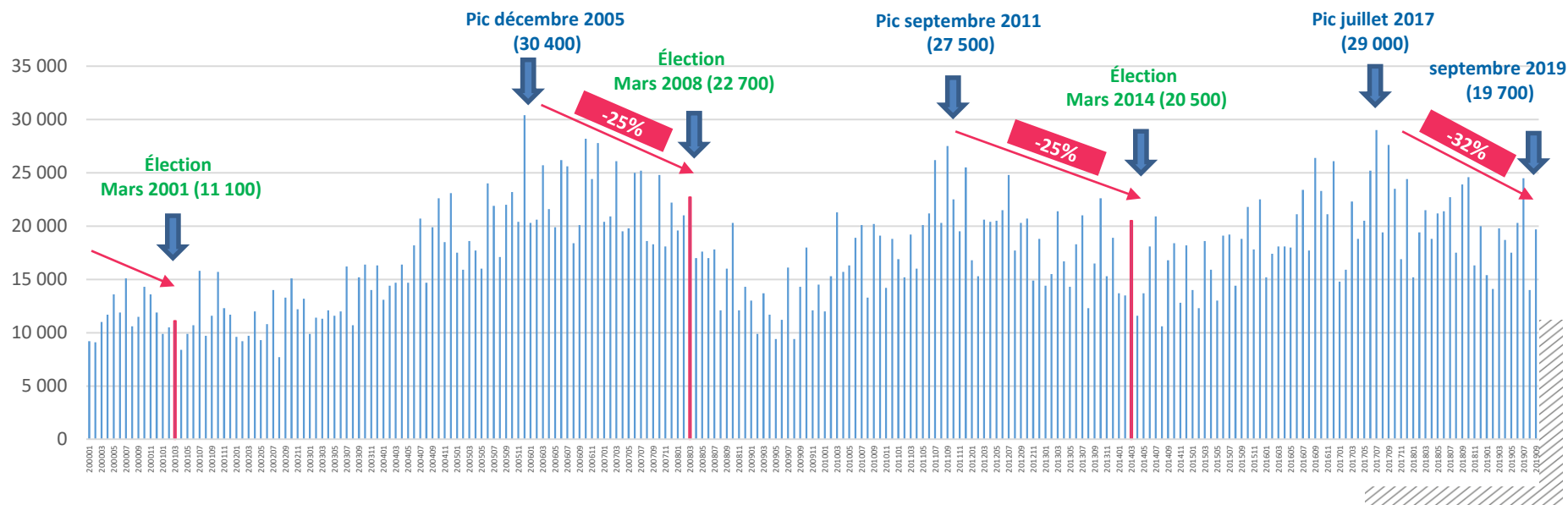
PERMIS DE CONSTRUIRE (octobre 2018 – septembre 2019)			Variation des 12 derniers mois*	MISES EN CHANTIER (octobre 2018 – septembre 2019)			Variation des 12 derniers mois*
438 100			-5,9%	410 700			-3,5%
Individuels purs	133 900		0%	Individuels purs	121 300		-4,2%
Individuels groupés	48 300		-2,9%	Individuels groupés	41 700		-0,8%
Collectifs	224 900		-8,8%	Collectifs	218 100		-3,4%
Résidences	31 000		-12,7%	Résidences	29 600		-5,6%

Source : SDeS, Sit@del2, CGDD

(*) Douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents

Les permis de construire depuis 2000

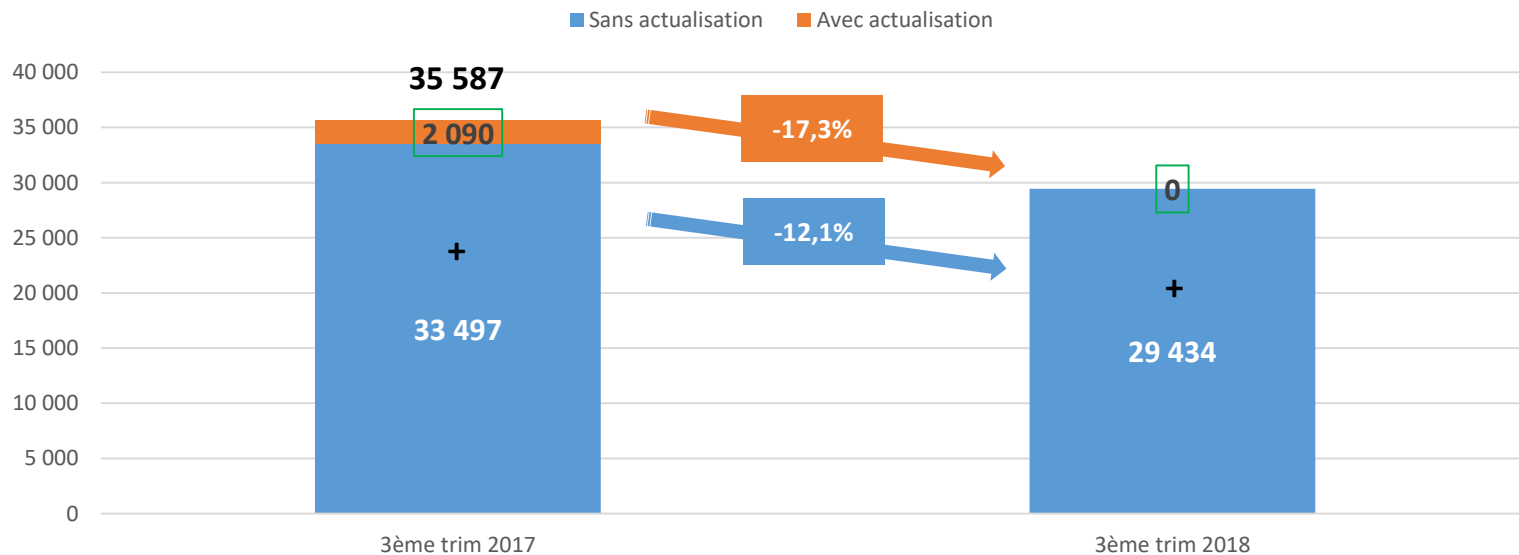
→ Une plus forte baisse des permis de construire accompagne les prochaines élections municipales (Nb mensuel de logements collectifs autorisés)



Source : SDeS, Sit@del2, CGDD

Précision méthodologique (rappel)

→ Depuis le T3 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie. Pour l'ensemble des chiffres qu'il publie, l'Observatoire actualise désormais les données passées (dit « données en date réelle ») afin de tenir compte des retards de transmission des informations.



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

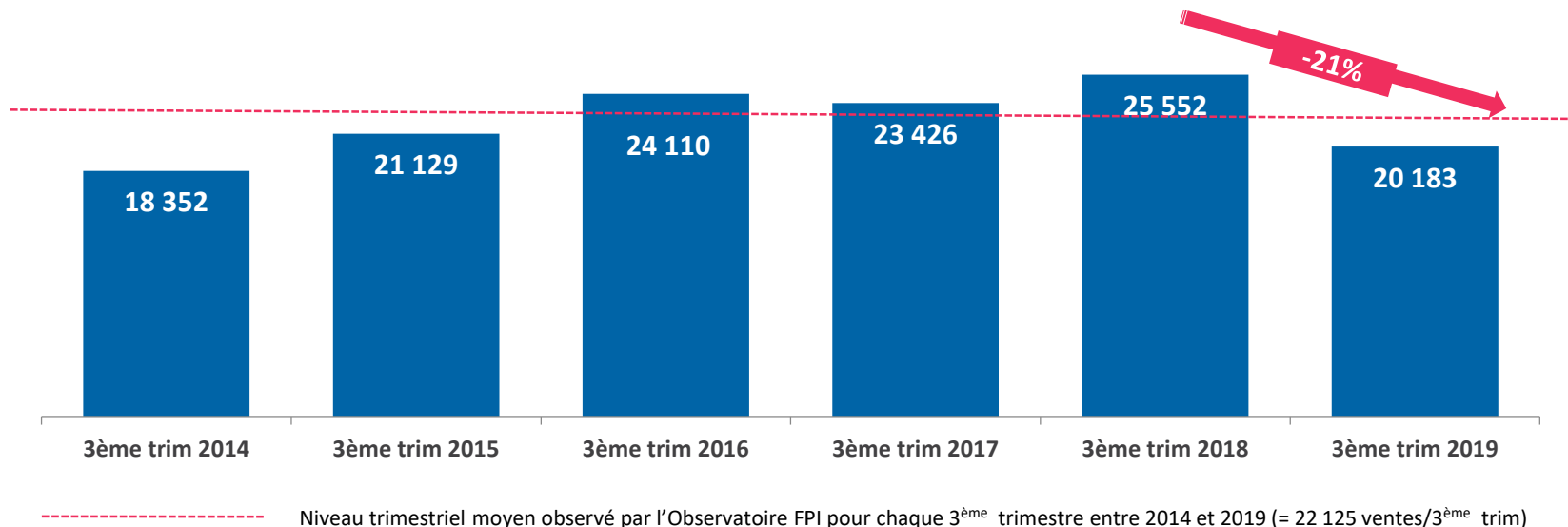


Les mises en vente de logements



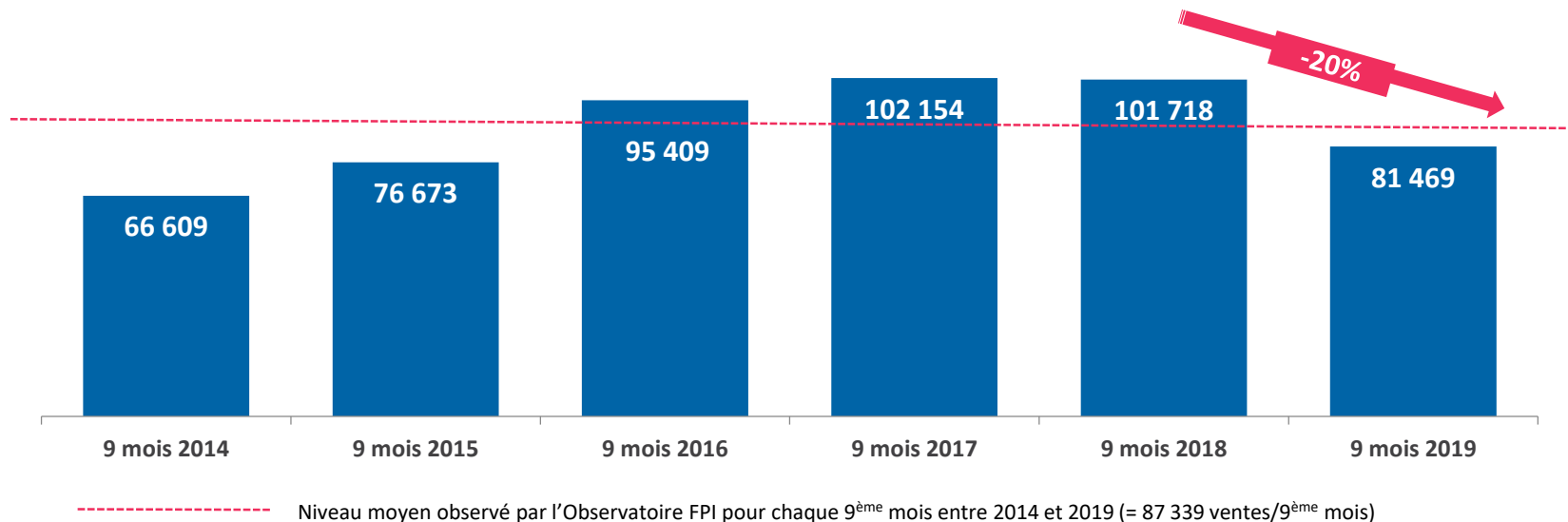
Les mises en vente sur 3 mois

→ Les mises en vente accentuent leur baisse (-21%), et passent à un niveau nettement inférieur à la moyenne trimestrielle depuis 2014.



Les mises en vente sur 9 mois

→ Au 9M-2019, la baisse des mises en vente est comparable à celle du T3-2019, passant nettement sous la moyenne de longue période.



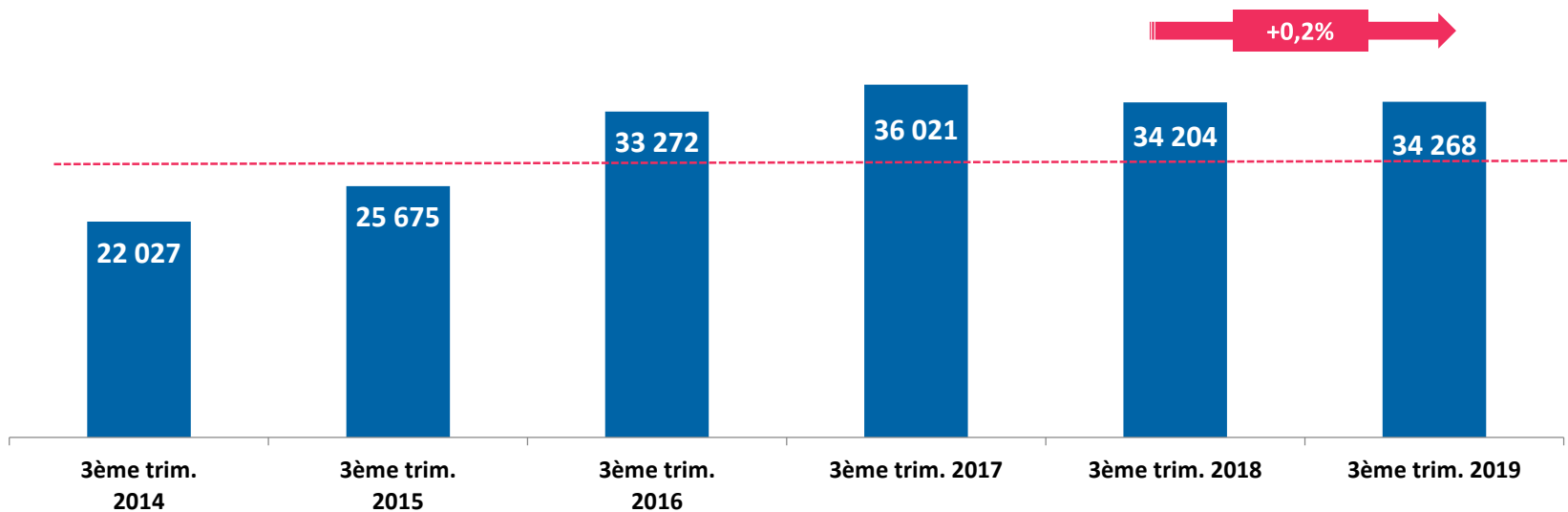
Les réservations de logements ...



... sur 3 mois

Réservations totales sur 3 mois

→ Au T3 2019, les ventes sont stables, et restent à un niveau supérieur à la moyenne trimestrielle depuis 2014.



----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI pour chaque 3^{ème} trimestre entre 2014 et 2019 (= 30 911 ventes/3^{ème} trim)

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

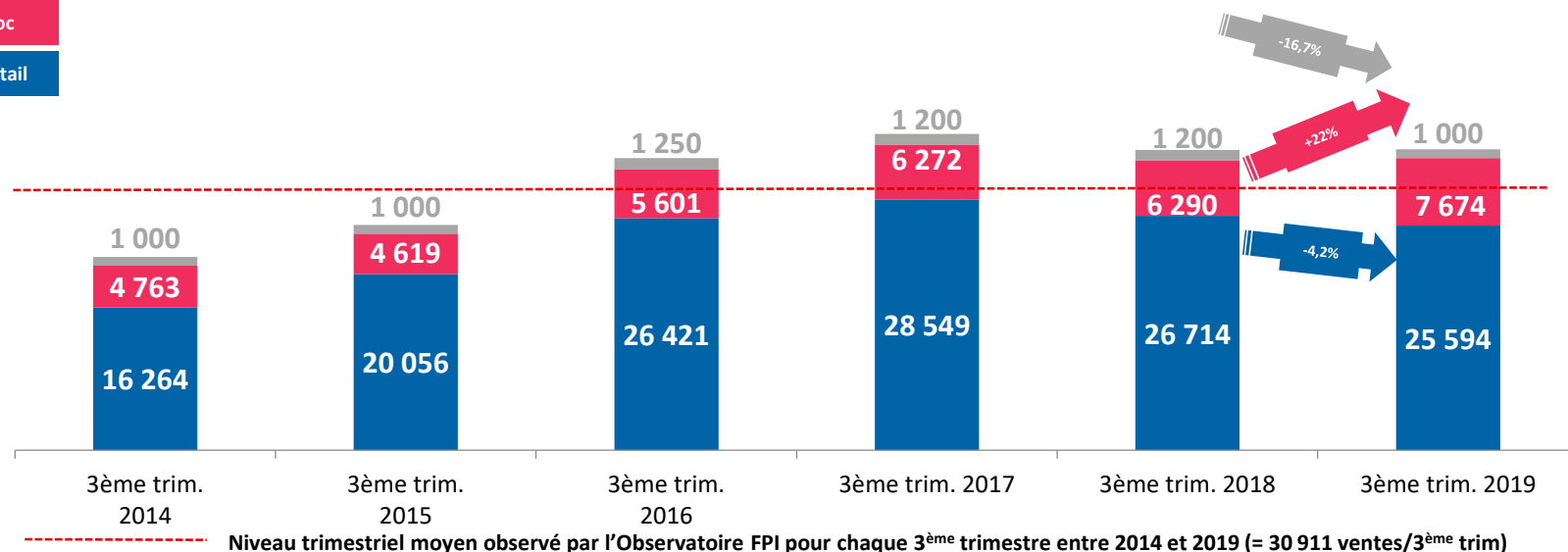
Réservations totales sur 3 mois

→ La stabilité des ventes totales s'explique d'abord par le sursaut des ventes en bloc, qui compense la baisse des ventes au détail.

Résidences services

Logements en bloc

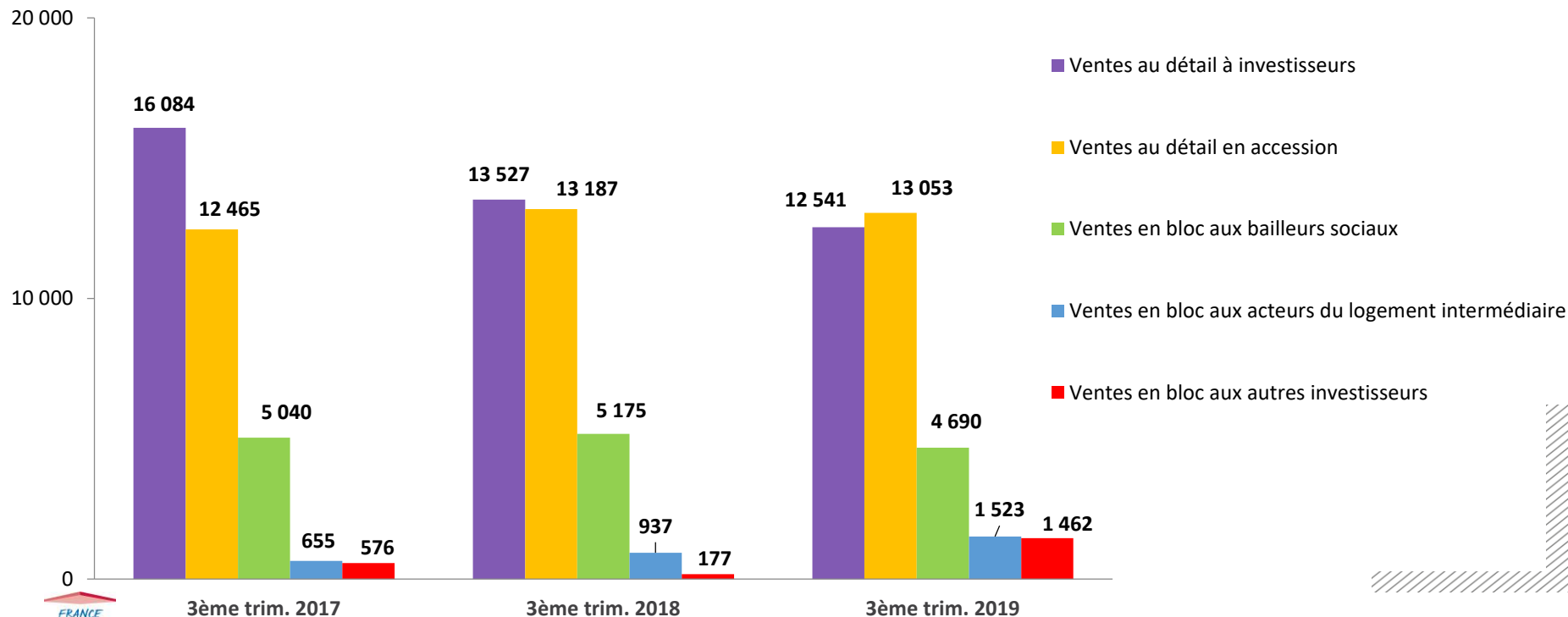
Logements au détail



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

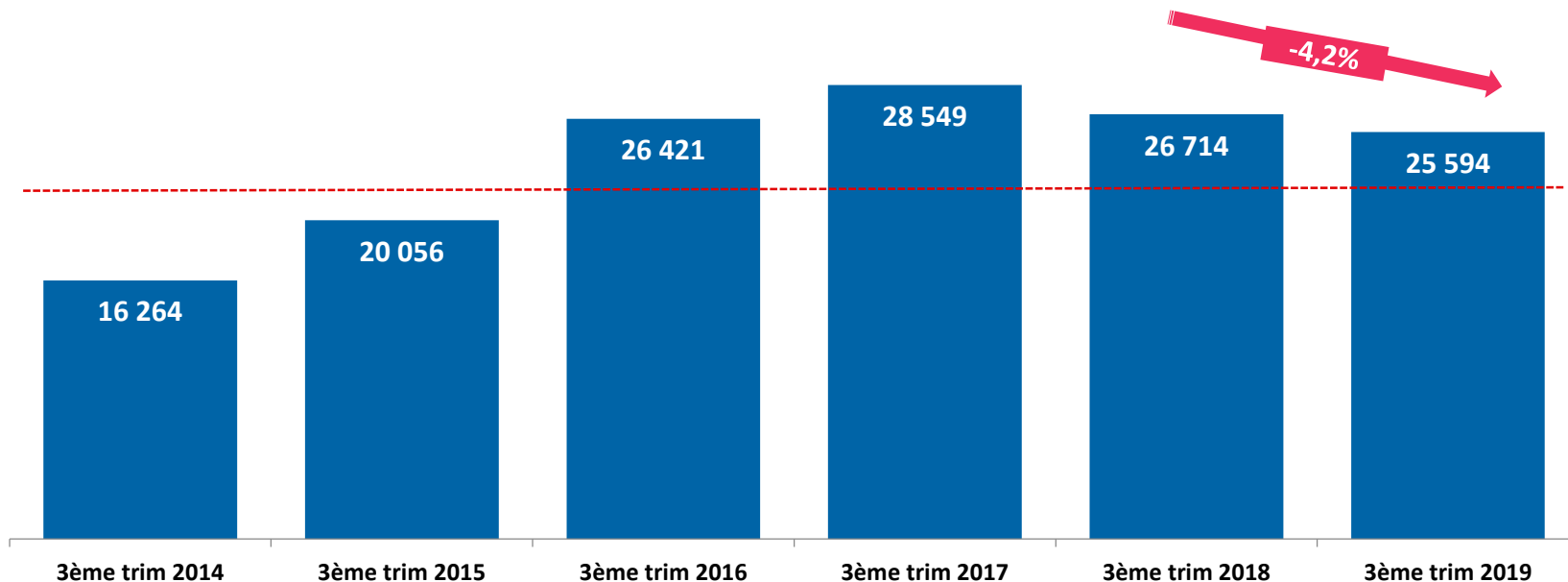
Répartition des réservations totales sur 3 mois

→ Au 3^{ème} trimestre 2019, les ventes en accession constituent le poste le plus important.



Réservations au détail sur 3 mois

→ Au T3 2019, les réservations au détail se maintiennent au-dessus de 25 000.

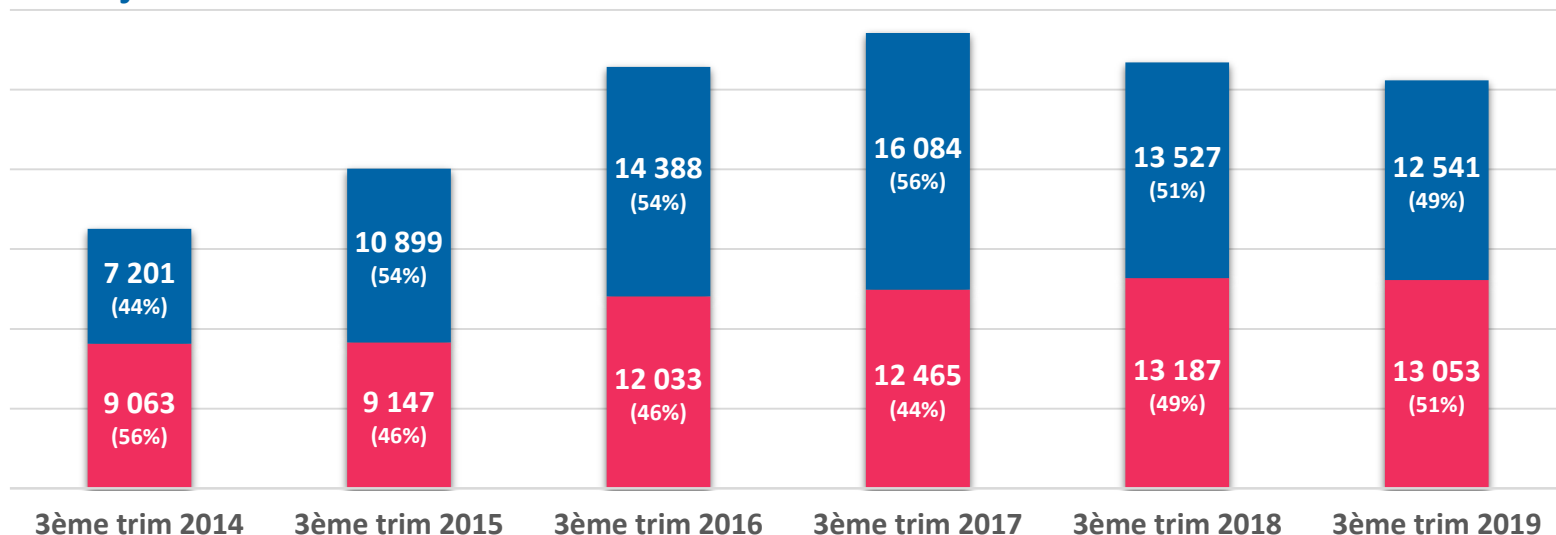


Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

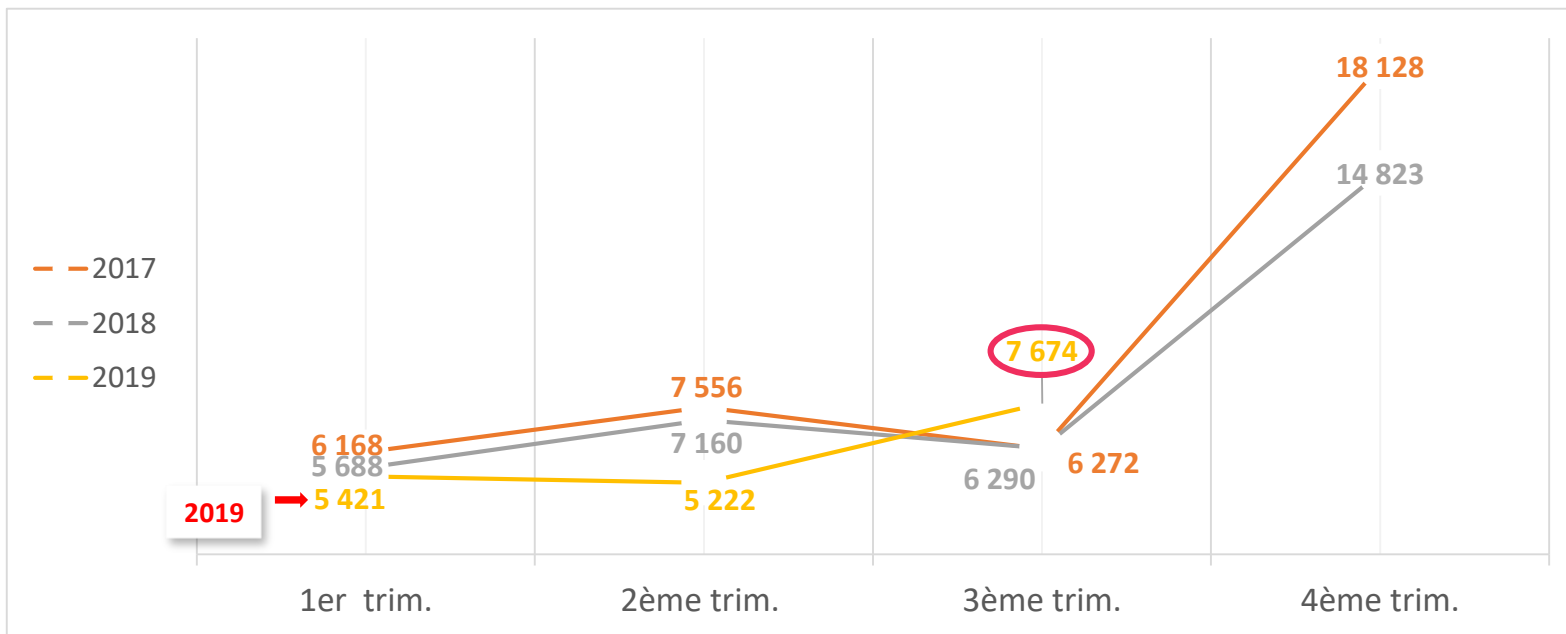
Vente à investisseurs

→ La part des investisseurs dans les ventes au détail baisse par rapport au T3-2018. Le volume des ventes en accession reste stable, et sa part devient majoritaire.

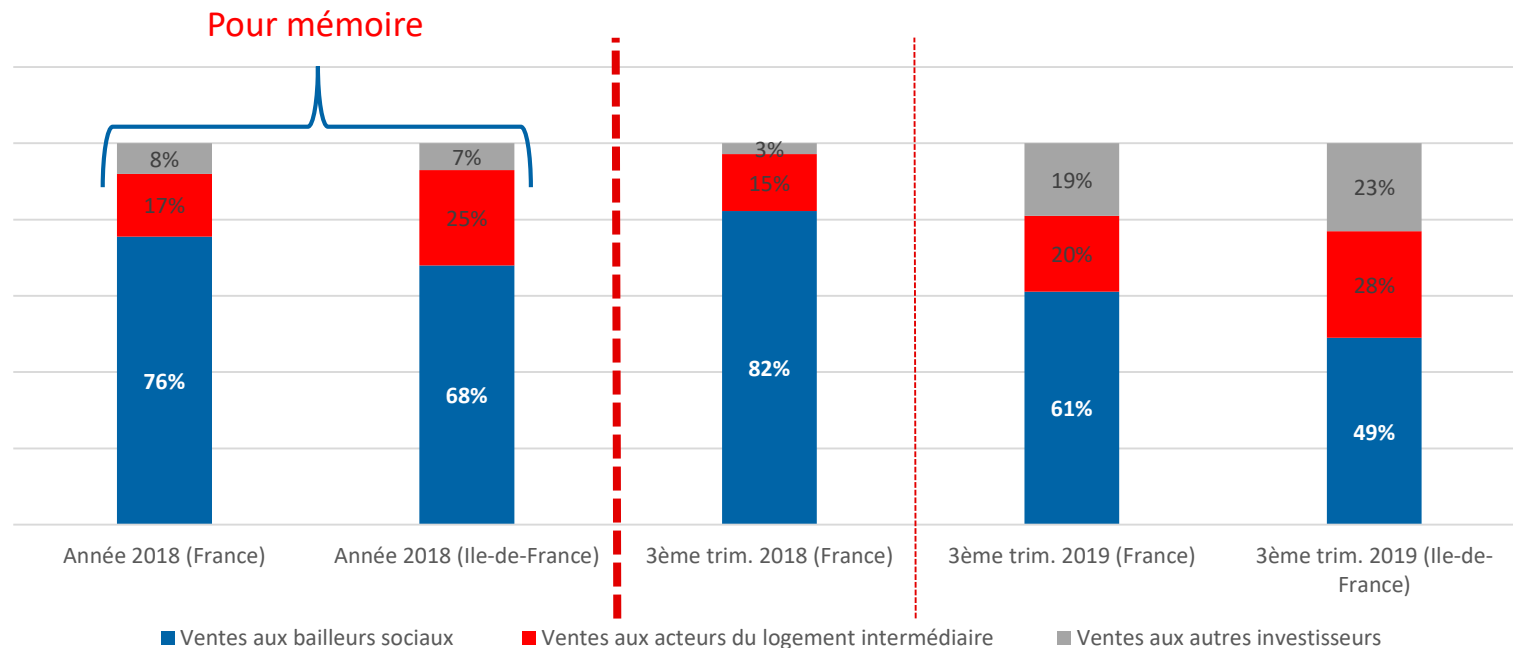


Réservations en bloc trimestrielles

→ Les ventes en bloc par trimestre pour chaque année depuis 2017. Au T3 2019, elles augmentent de 22 % par rapport au T3 2018



Répartition moyenne des ventes en bloc au T3-2019 (échantillon*)



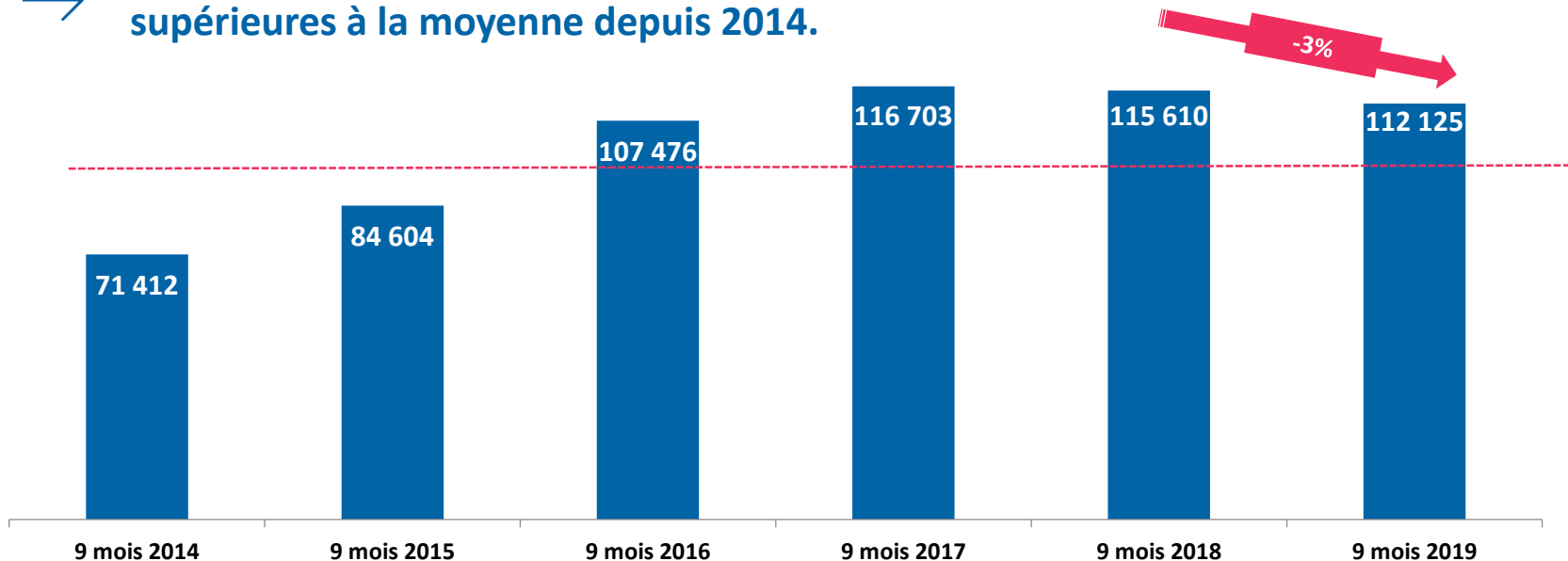
* Lyon, Lille, Isère-Savoie, Strasbourg, Languedoc-Roussillon, Normandie, Centre, Nouvelle-Aquitaine, Pays-de-Loire, IDF



... sur 9 mois

Réservations totales sur 9 mois

→ Sur les neuf premiers mois de 2019, les ventes baissent tout en restant supérieures à la moyenne depuis 2014.

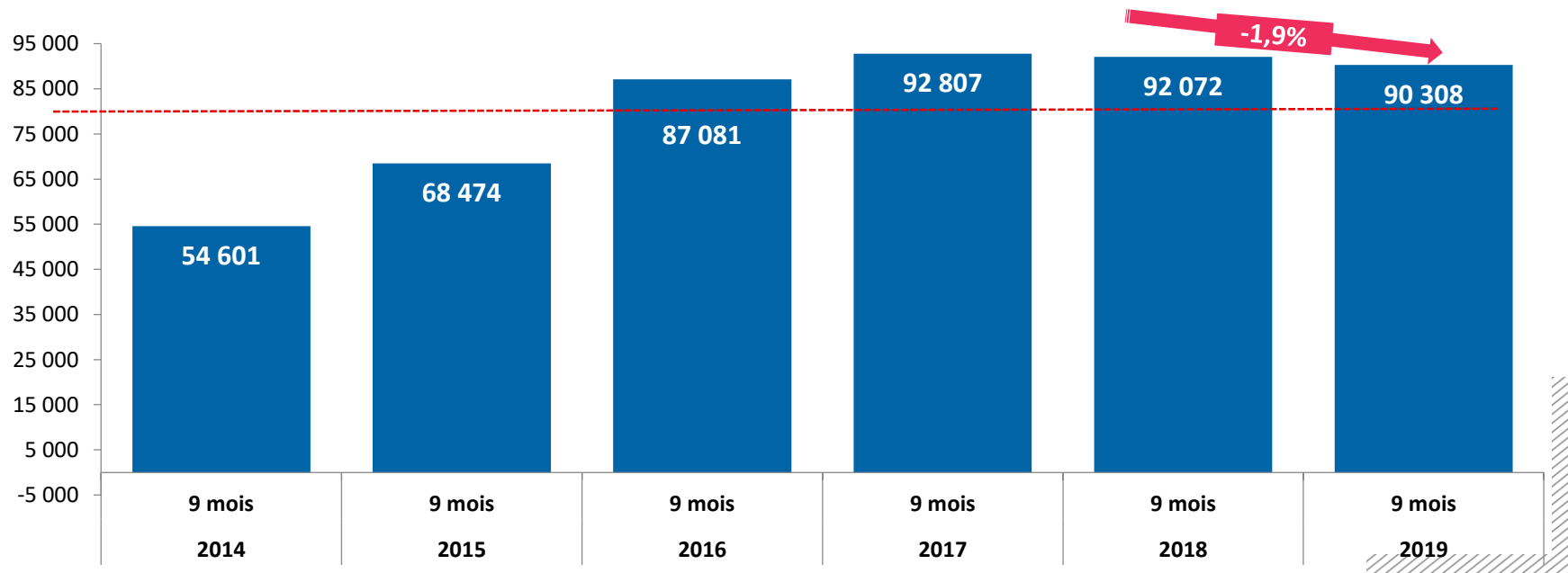


----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI pour chaque 9^{ème} mois entre 2014 et 2019 (= 101 322 ventes/9^{ème} mois)

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

Réservations au détail sur 9 mois

→ Sur les neuf premiers mois de 2019, les réservations au détail se maintiennent au-dessus de 90 000.

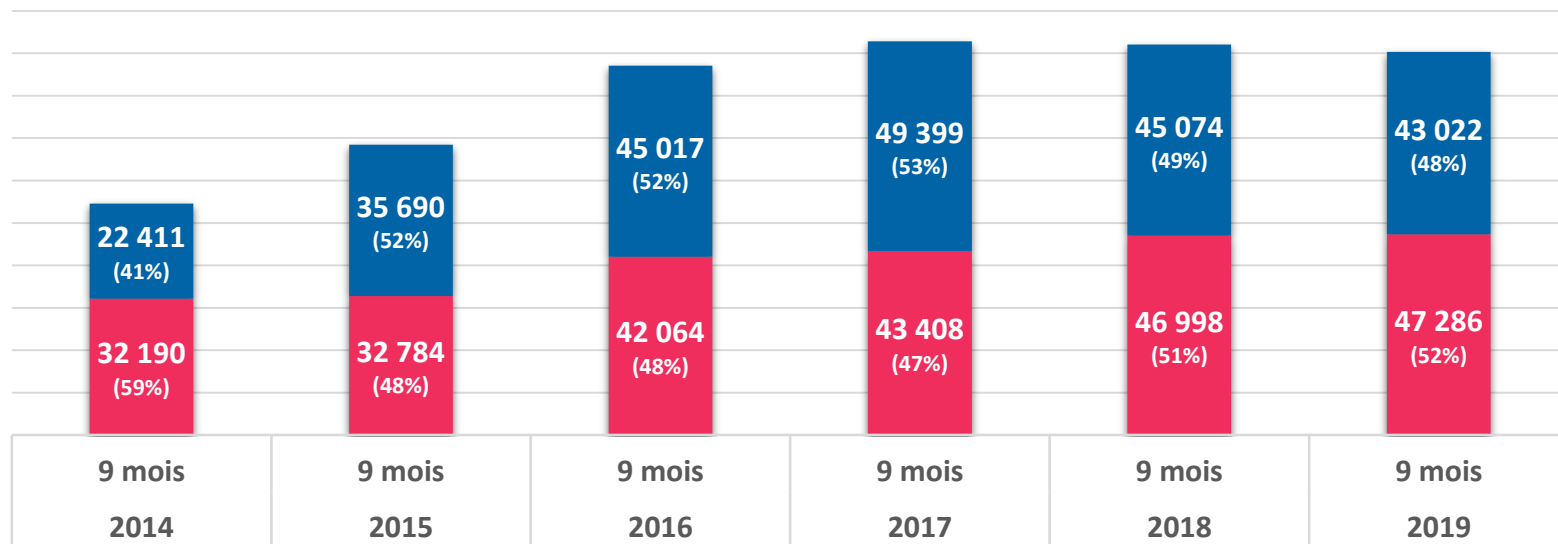


Réservations au détail sur 9 mois

Vente en accession

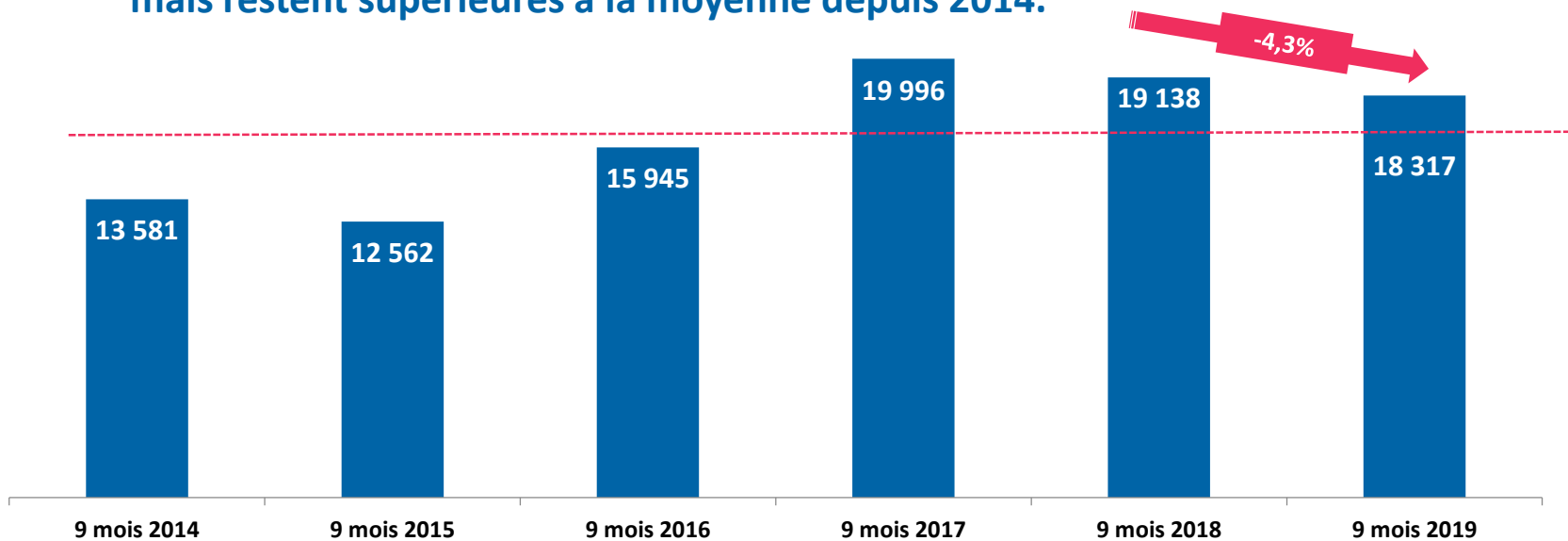
Vente à investisseurs

→ Par rapport au 9M-2018, les ventes en accession sont stables. La baisse concerne d'abord l'investissement locatif.



Réservations en bloc sur 9 mois

→ Sur les neuf premiers mois de 2019, les ventes en bloc baissent sensiblement mais restent supérieures à la moyenne depuis 2014.

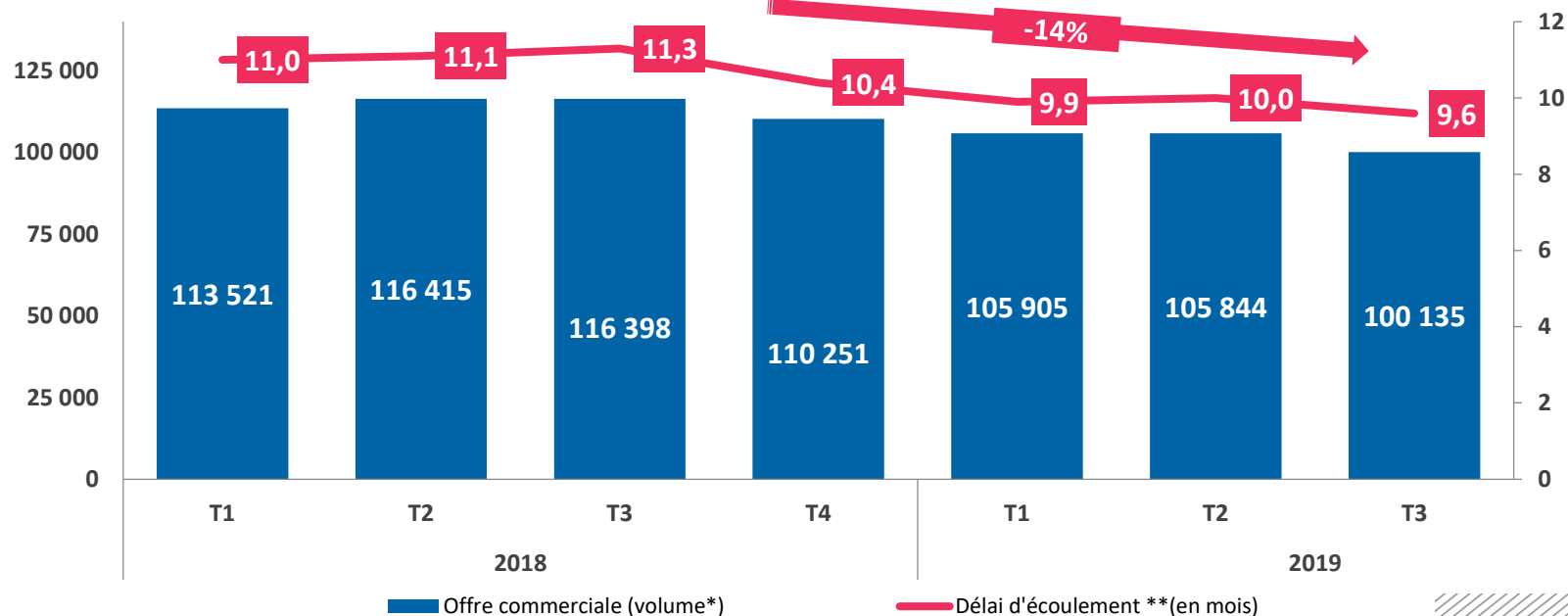




L'offre commerciale de logements

L'offre commerciale

→ En un an, -15 000 logements à la vente. L'offre commerciale passe nettement sous les 10 mois de stock.



* Offre disponible en fin de période

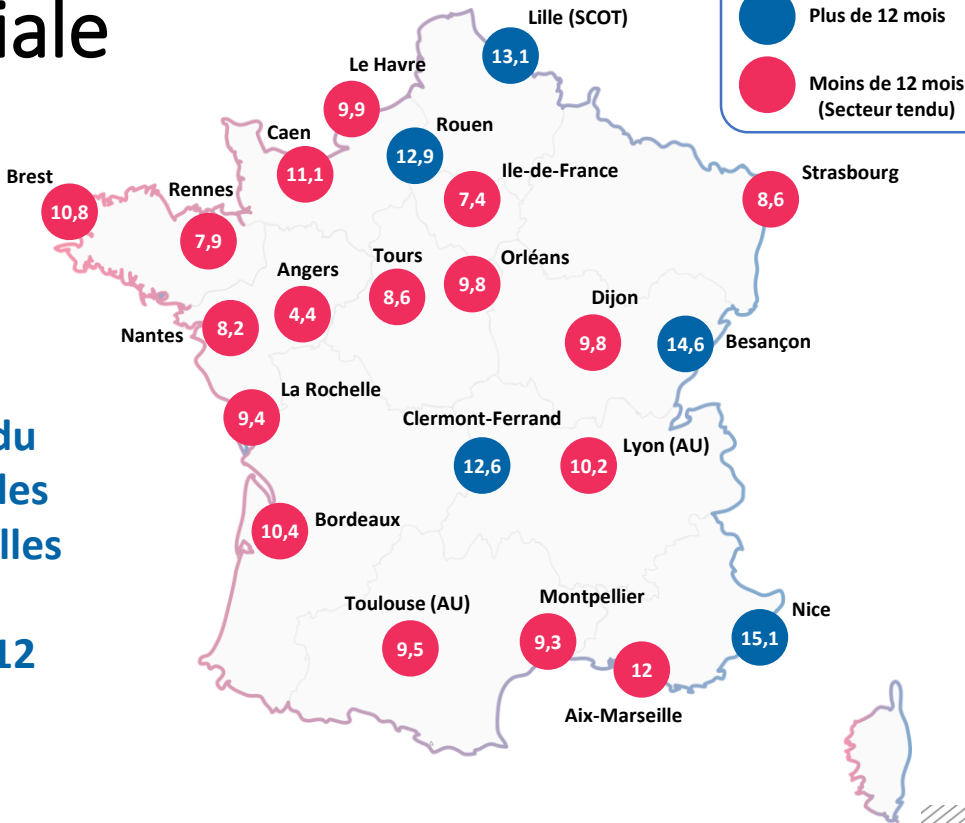
** Délai d'écoulement au rythme de ventes au détail des 12 derniers mois

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 3^{ème} trimestre 2019

L'offre commerciale

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

→ La tension du marché du neuf dans les métropoles s'accroît. Peu d'entre elles présentent un marché fluide, c'est-à-dire au-delà de 12 mois.



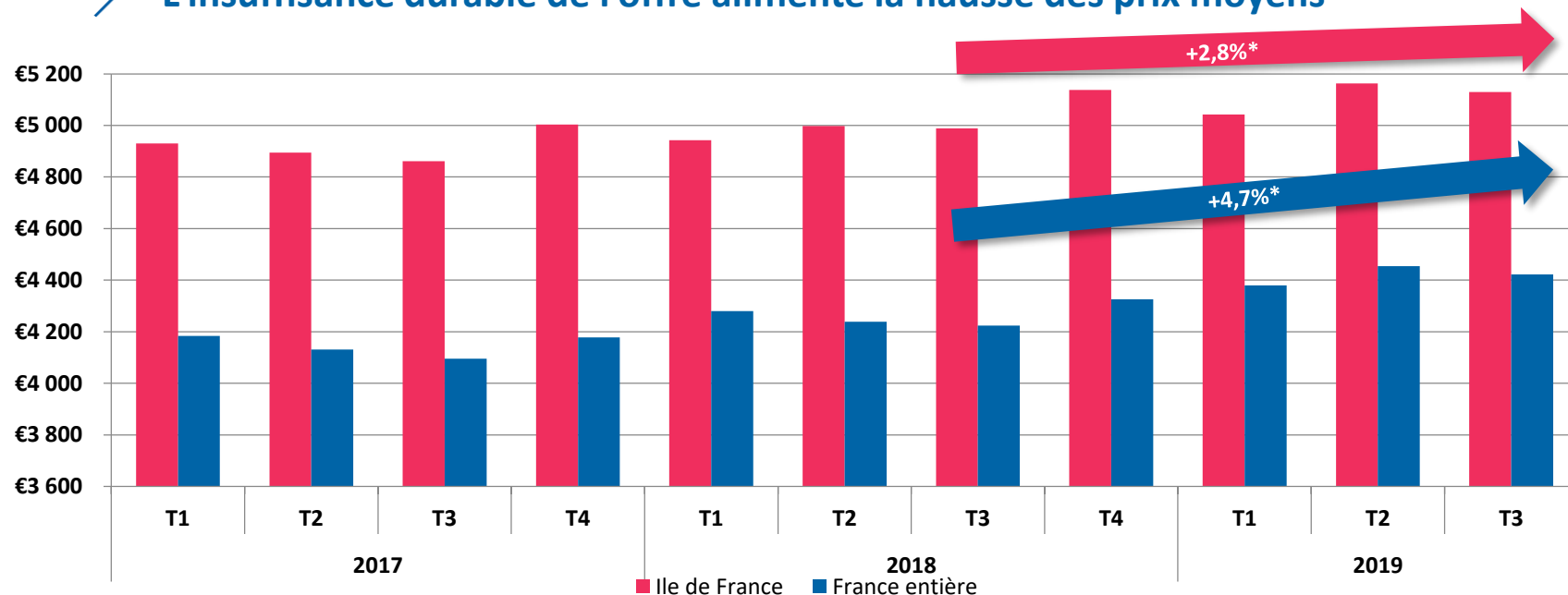


Le prix des logements neufs



Les prix

→ L'insuffisance durable de l'offre alimente la hausse des prix moyens

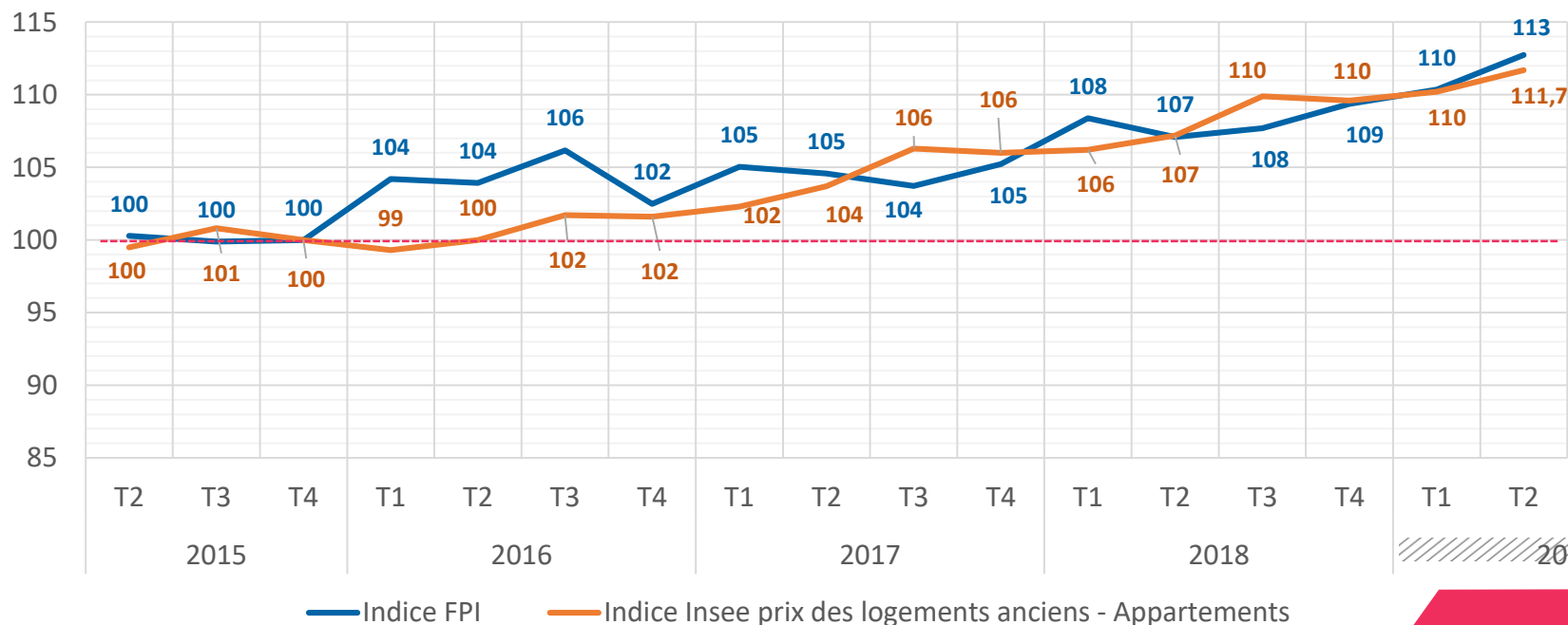


*Évolutions entre les prix de ventes moyens du T3-2018 et T3-2019

Un suivi de la tendance des prix : L'Indice FPI

→ Une tendance des prix du neuf comparable à celle de l'ancien

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



Ce qu'il faut retenir

→ #RESERVATIONS

Les ventes aux particuliers baissent modérément, et restent portées par l'accession. Le redressement des ventes en bloc est spectaculaire.

→ #MISES_EN_VENTE

Faute de permis de construire, les mises à l'offre se contractent toujours dans le collectif.

→ #PRIX

Le prix moyen augmente sensiblement dans les métropoles, conséquence d'une attractivité et d'un dynamisme économique soutenus.

Focus : le rapport Lagleize (1)

→ Des mesures intéressantes sur l'urbanisme

- Suppression de la mise aux enchères du foncier public
- Suppression de la possibilité de déroger localement aux règles nationales d'urbanisme (contre les surenchères locales)
- Création d'une carence sur la production de logements, inspirée de la carence SRU (mais sans précision sur les conséquences qu'on tire de ce constat de carence)
- Création des organismes fonciers (vigilance sur la place des acteurs privés) et des observatoires du foncier (vigilance sur la définition de plafonds de prix de vente)
- Instauration d'une prime à la densité, payée par les promoteurs mais compensée par l'Etat
- Inversion de la logique des dérogations au PLU : elles deviendraient le principe, il faudrait une délibération pour revenir au seul PLU
- Suppression des destinations et sous-destinations dans les PLU

Focus : le rapport Lagleize (2)

→ Des mesures intéressantes sur la fiscalité

- Prorogation du Pinel pour 5 ans / passage à 3 logements max par an / augmentation du taux de la RI de 2 % à 2,5 % par an / plafonds de défiscalisation de 5500 €/m² (et 440 k€ par opération) à Paris et 4000 €/m² (et 320 k€) ailleurs
- Alignement de la fiscalité de l'investissement locatif sur le modèle de la location meublée
- Sortie de l'immobilier locatif de l'assiette de l'IFI
- Transformation de la taxation des PVI : plus d'abattement pour durée de détention, mais un taux flat de 30 % / fléchage du produit vers les collectivités locales

Observatoire de l'immobilier neuf

Alexandra François-Cuxac,
Présidente de la FPI

Questions / Réponses

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

 [@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

Léa de Lamotte – Albera Conseil

01 48 24 04 50

ldelamotte@alberaconseil.fr