



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE  
12 septembre 2019

## LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019

Les Jardins de Saint-Dominique – Paris 7<sup>e</sup>



# Observatoire de l'immobilier neuf

**Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI

**Marc Villand**, Vice-Président de la FPI, Président de la FPI IdF



# Programme du jour



**8h30 – 9h30**

**Observatoire de l'immobilier neuf :  
2<sup>ème</sup> trimestre 2019**



**9h30 – 9h50**

**Questions / Réponses**

# Observatoire de l'immobilier neuf : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019



# Le contexte macro-économique



# Ce qu'il faut retenir pour la promotion

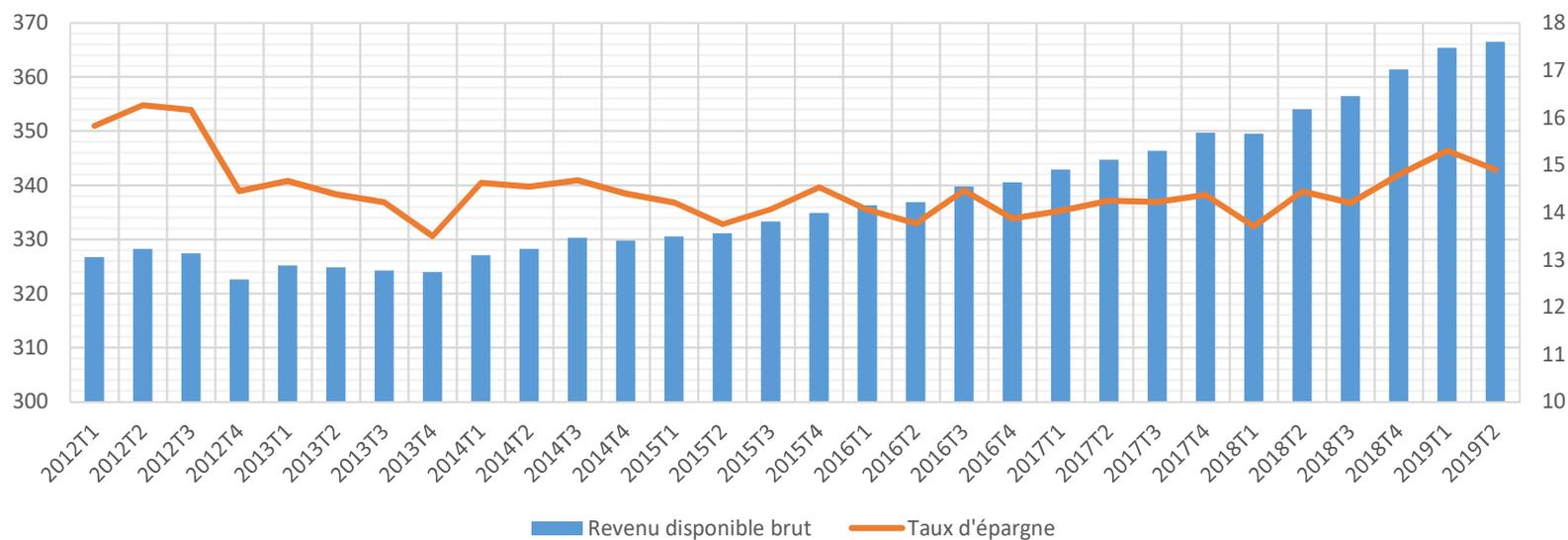
→ **# Un maintien de la croissance et une reprise de l'investissement des ménages ...**

- Une croissance de +0,3 % au T2-2019, idem au T1-2019 (+1,7 % en 2018 et +2,3 % en 2017)
- Un investissement des ménages (FBCF) qui reprend au T2-2019 de +0,8 % (+2 % en 2018)

→ **# ... les autres indicateurs macroéconomiques restent positifs**

- Le pouvoir d'achat se contracte légèrement (-0,2%) au T2-2019 mais croît sur 12 mois : l'inflation se stabilise depuis fin 2018 et le taux d'épargne des ménages baisse au profit de la consommation et de l'investissement
- Les ménages améliorent encore leur accès au crédit immobilier (conditions et taux bas)
- L'indicateur de confiance des ménages s'améliore 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 T2 2019

→ La production neuve est en baisse sur tous les types d'habitat : en 18 mois, le nombre annuel de PC a par exemple baissé de 60 000

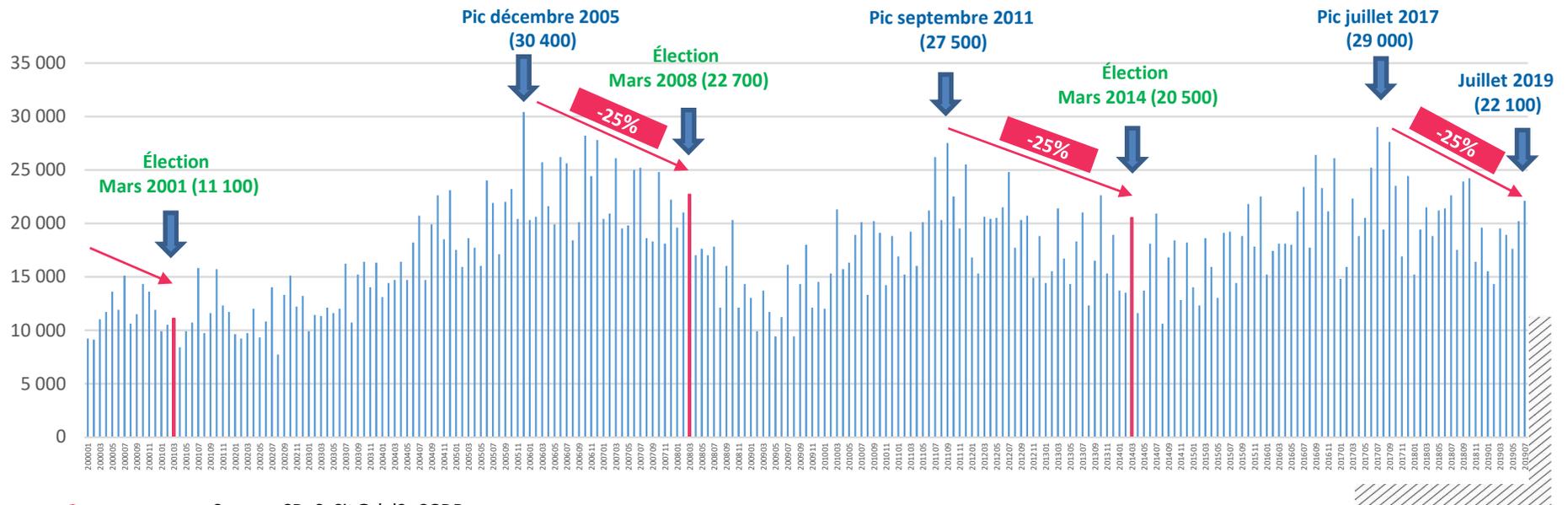
PERMIS DE CONSTRUIRE (juillet 2018 – juin 2019)		Variation des 12 derniers mois*	MISES EN CHANTIER (juillet 2018 – juin 2019)		Variation des 12 derniers mois*
	<b>446 900</b>	<b>-6,6%</b>		<b>409 300</b>	<b>-5,2%</b>
Individuels purs	129 700	-5,6%	Individuels purs	119 500	-7,5%
Individuels groupés	49 000	-1,2%	Individuels groupés	42 000	-1,4%
<b>Collectifs</b>	<b>232 200</b>	<b>-10,1%</b>	<b>Collectifs</b>	<b>218 400</b>	<b>-4%</b>
Résidences	36 000	+9%	Résidences	29 400	-9,1%

Source : SDeS, Sit@del2, CGDD

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

# Les permis de construire depuis 2000

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



Source : SDeS, Sit@del2, CGDD

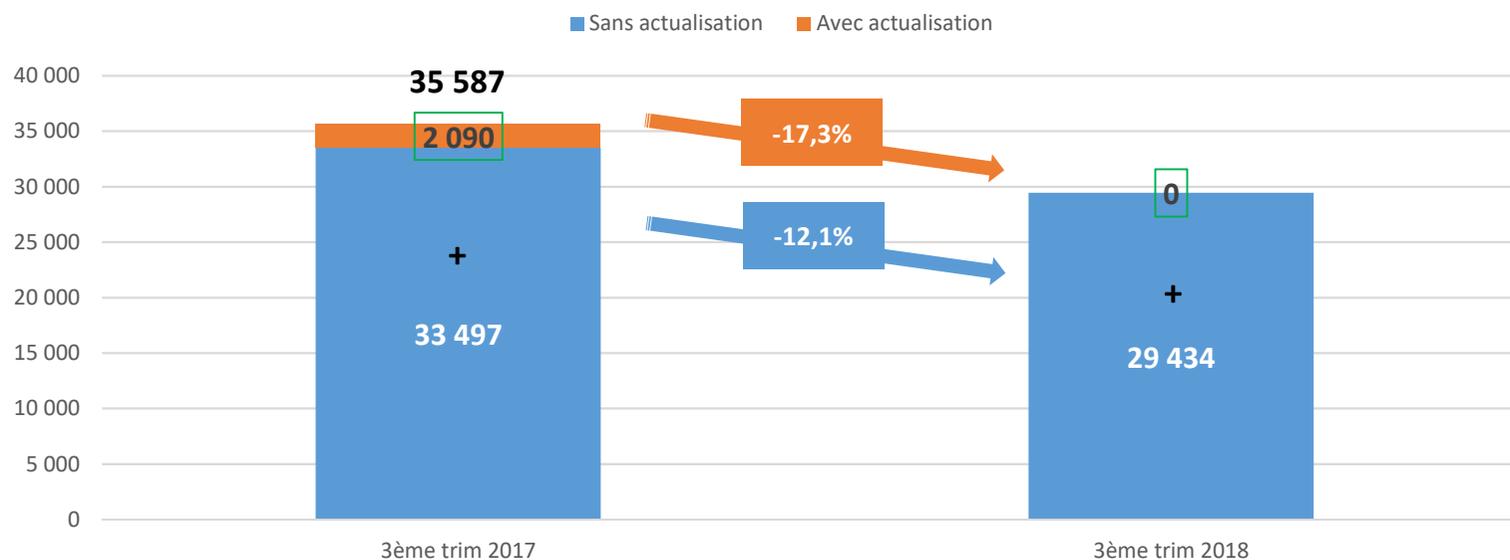


# Les réservations de logements

# Précision méthodologique (rappel)



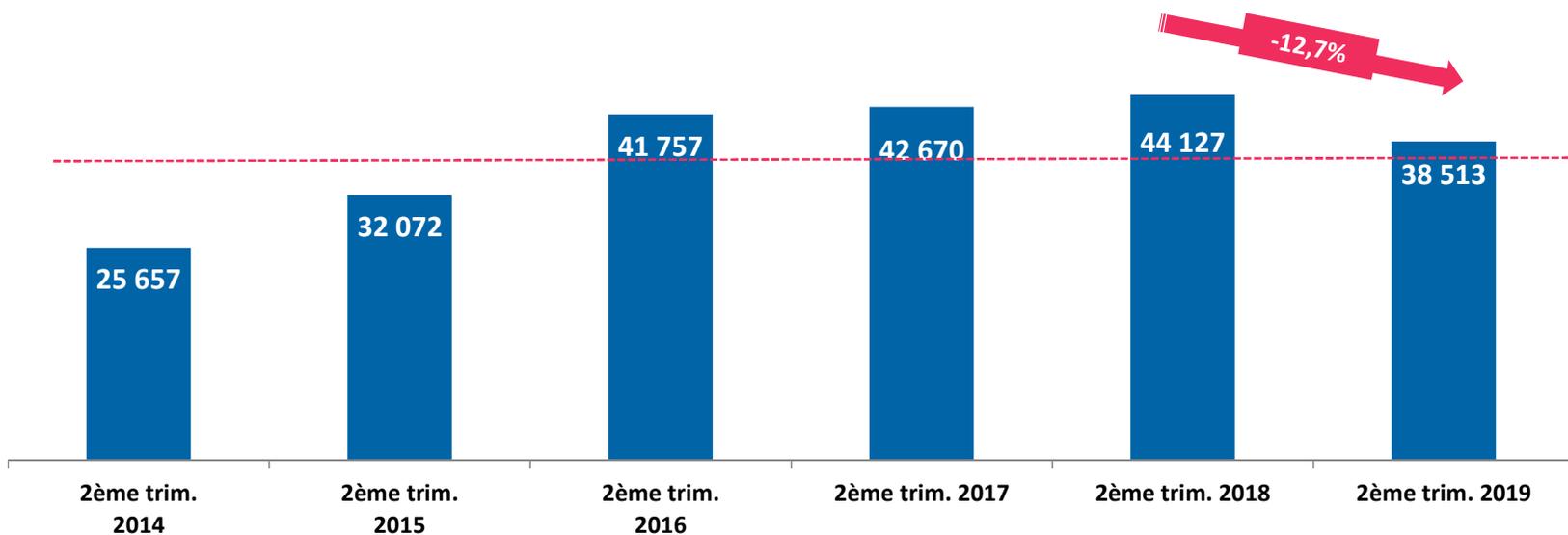
Depuis le T3 2018, l'Observatoire national a adapté sa méthodologie. Pour l'ensemble des chiffres qu'il publie, l'Observatoire actualise désormais les données passées (dit « données en date réelle ») afin de tenir compte des retards de transmission des informations.



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

# Réservations totales sur 3 mois

→ Au 2<sup>nd</sup> trimestre 2019, les ventes baissent sensiblement mais restent à un niveau supérieur à la moyenne trimestrielle depuis 2014.

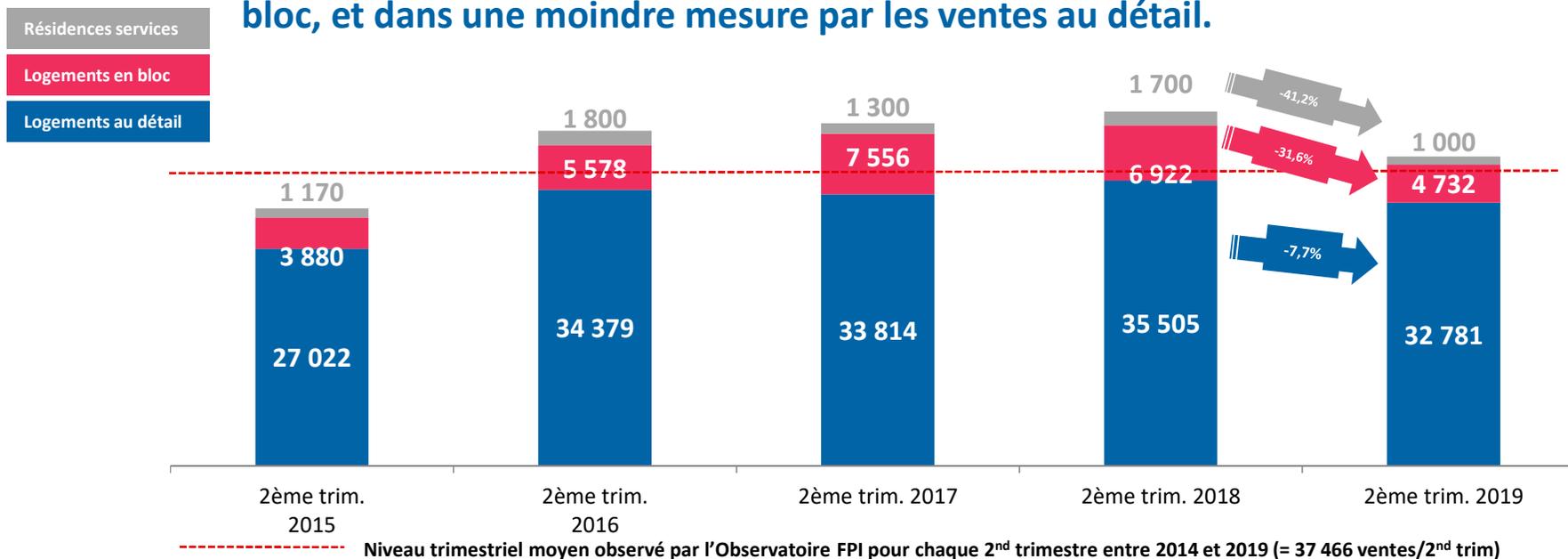


----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI pour chaque 2<sup>nd</sup> trimestre entre 2014 et 2019 (= 37 466 ventes/2<sup>nd</sup> trim)

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

# Réservations totales sur 3 mois

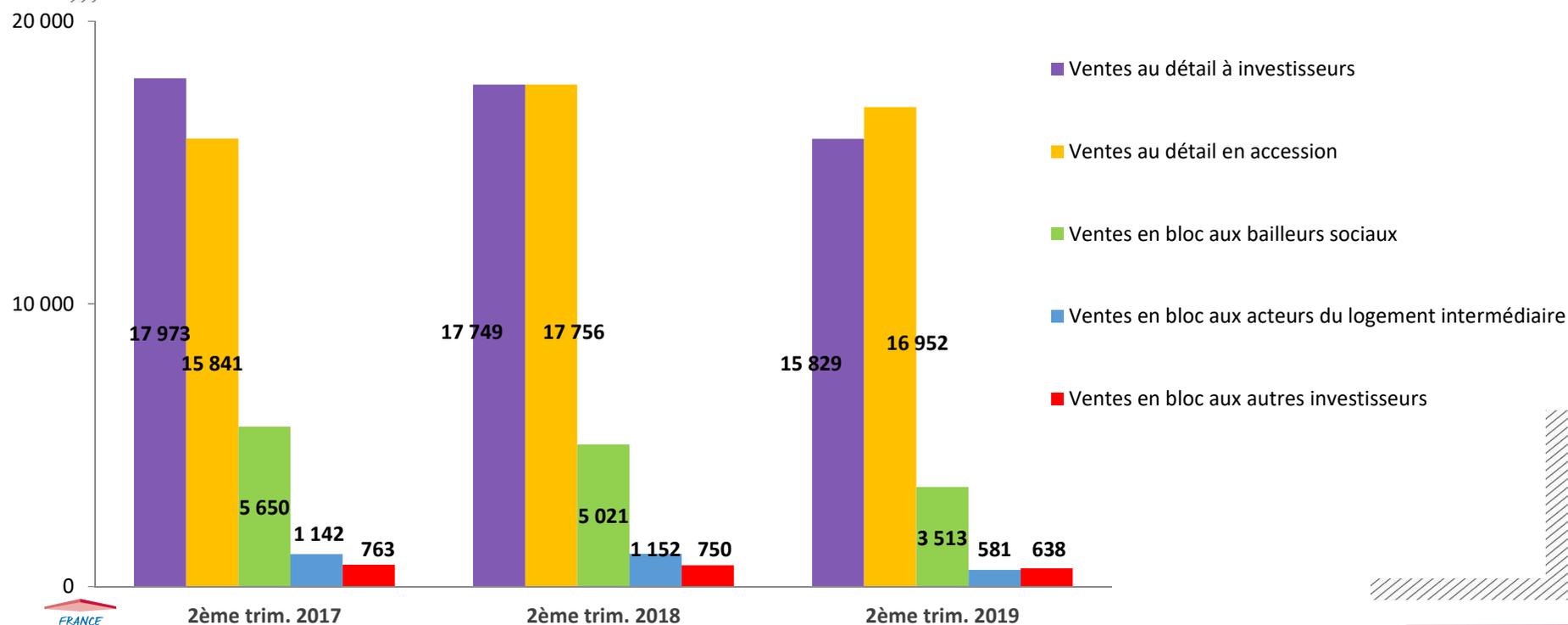
→ La baisse des ventes totales s'explique d'abord par le net retrait des ventes en bloc, et dans une moindre mesure par les ventes au détail.



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

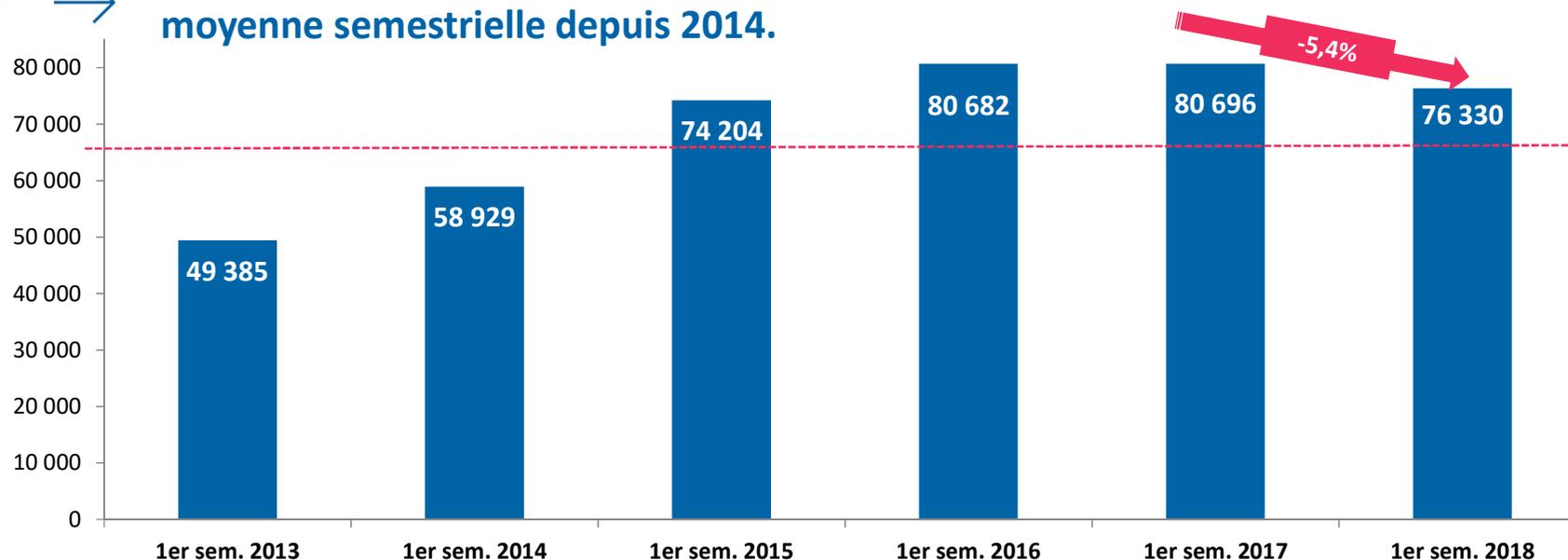
# Répartition des réservations totales sur 3 mois

→ Au 2<sup>nd</sup> trimestre 2019, les ventes en accession constituent le poste le plus important.



# Réservations totales sur 6 mois

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, les ventes baissent tout en restant supérieures à la moyenne semestrielle depuis 2014.

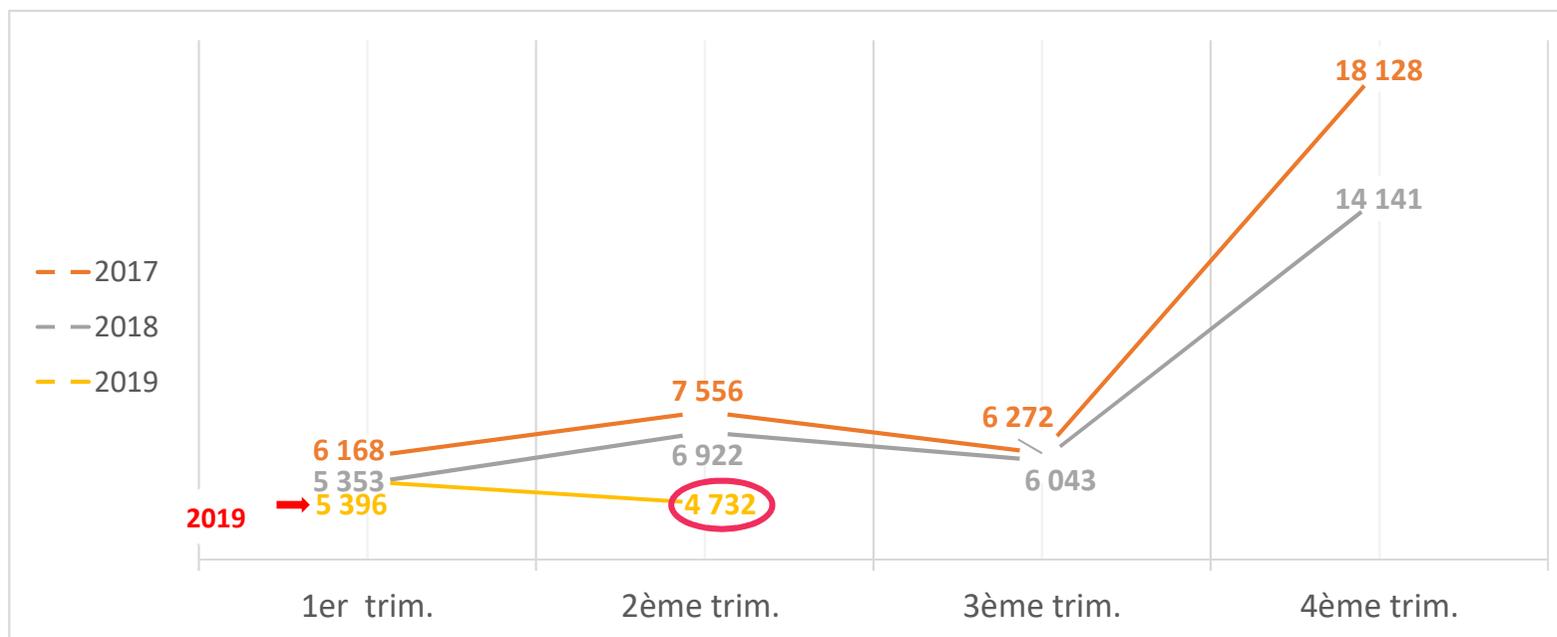


----- Niveau semestriel moyen observé par l'Observatoire FPI pour chaque 2<sup>nd</sup> trimestre entre 2014 et 2019 (= 70 038 ventes/1<sup>er</sup> semestre)

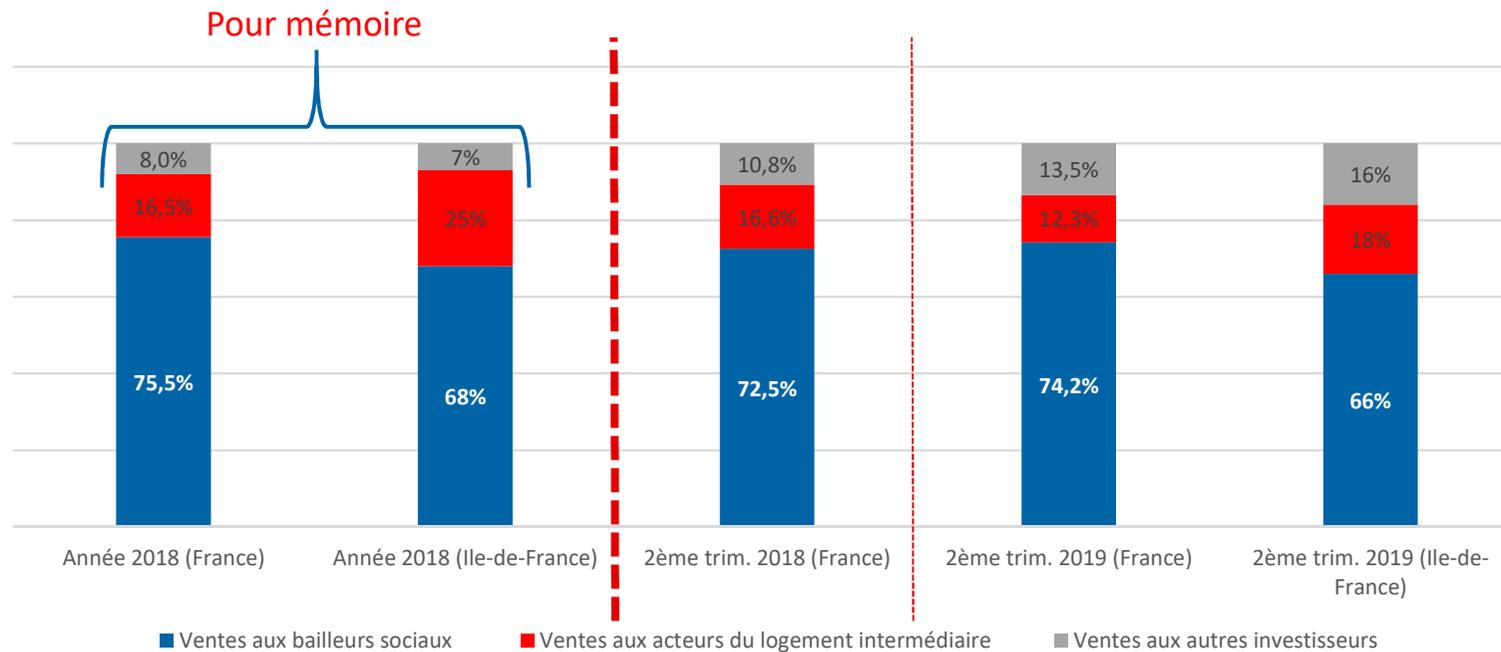
\*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

# Réservations en bloc trimestrielles

→ Les ventes en bloc par trimestre pour chaque année depuis 2017.



# Répartition moyenne des ventes en bloc au T2-2019 (échantillon\*)



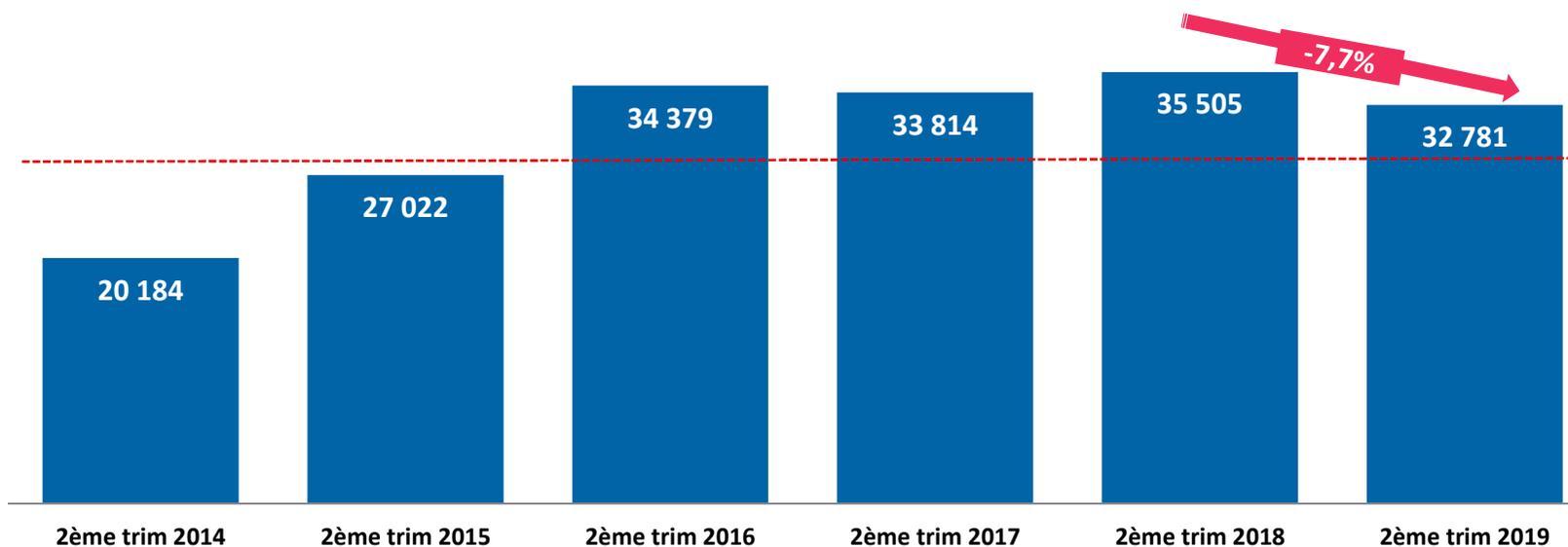
\* Lyon, Lille, Isère-Savoie, Strasbourg, Languedoc-Roussillon, Normandie, Centre, Nouvelle-Aquitaine, Pays-de-Loire, IDF



# Réservations au détail

# Réservations au détail sur 3 mois

→ Au T2 2019, les réservations au détail se maintiennent au-dessus de 30 000.

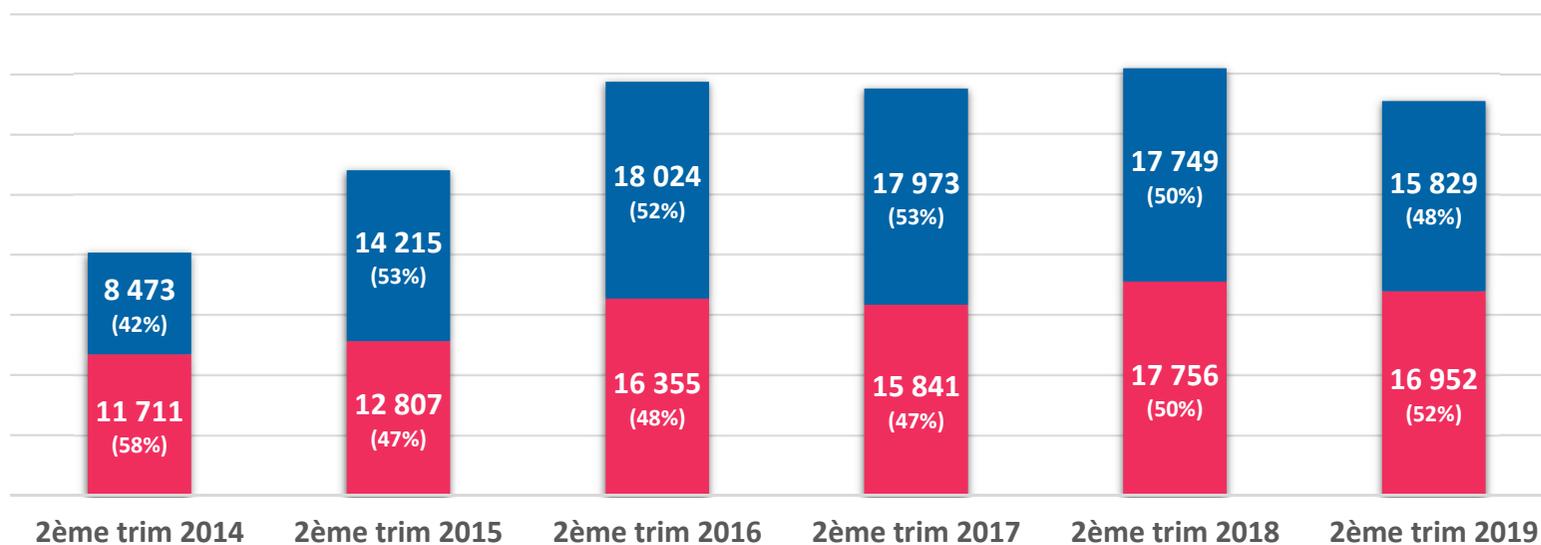


# Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

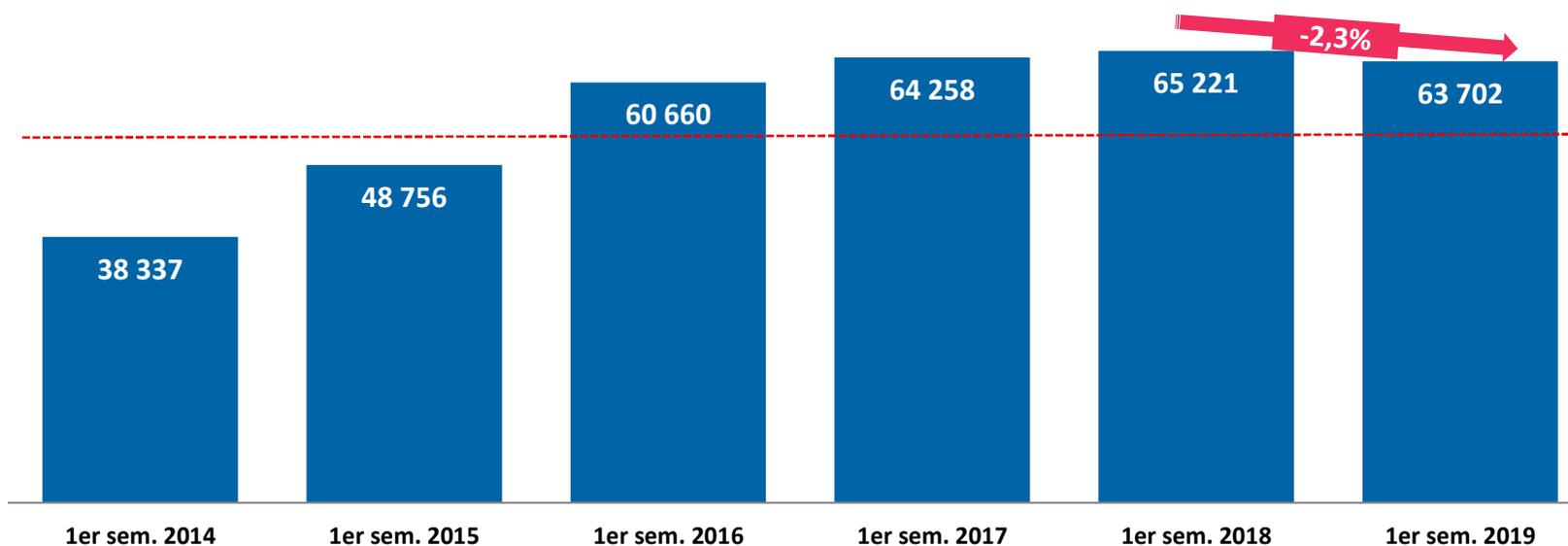
Vente à investisseurs

→ La part des investisseurs dans les ventes au détail se réduit par rapport au T2-2018. Symétriquement, celle des ventes en accession augmente.



# Réservations au détail sur 6 mois

→ Au S2 2019, les réservations au détail se maintiennent au-dessus de 60 000.

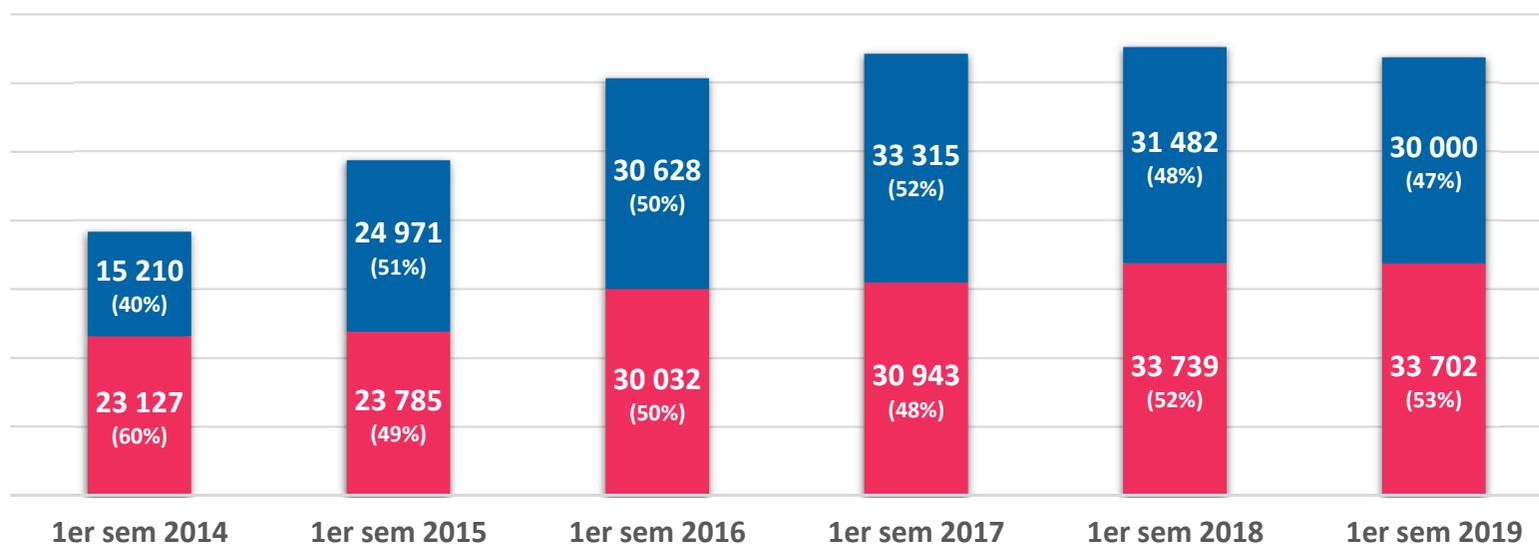


# Réservations au détail sur 6 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Par rapport au S2-2018, les ventes en accession sont stables, la baisse concerne l'investissement locatif.

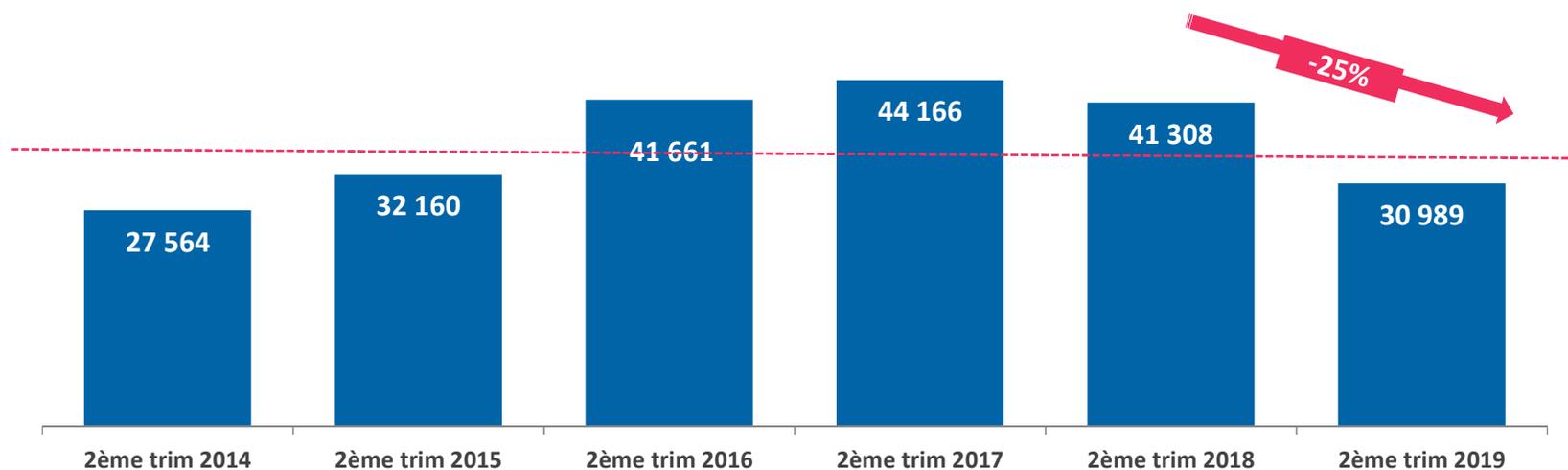




# Les mises en vente de logements

# Les mises en vente sur 3 mois

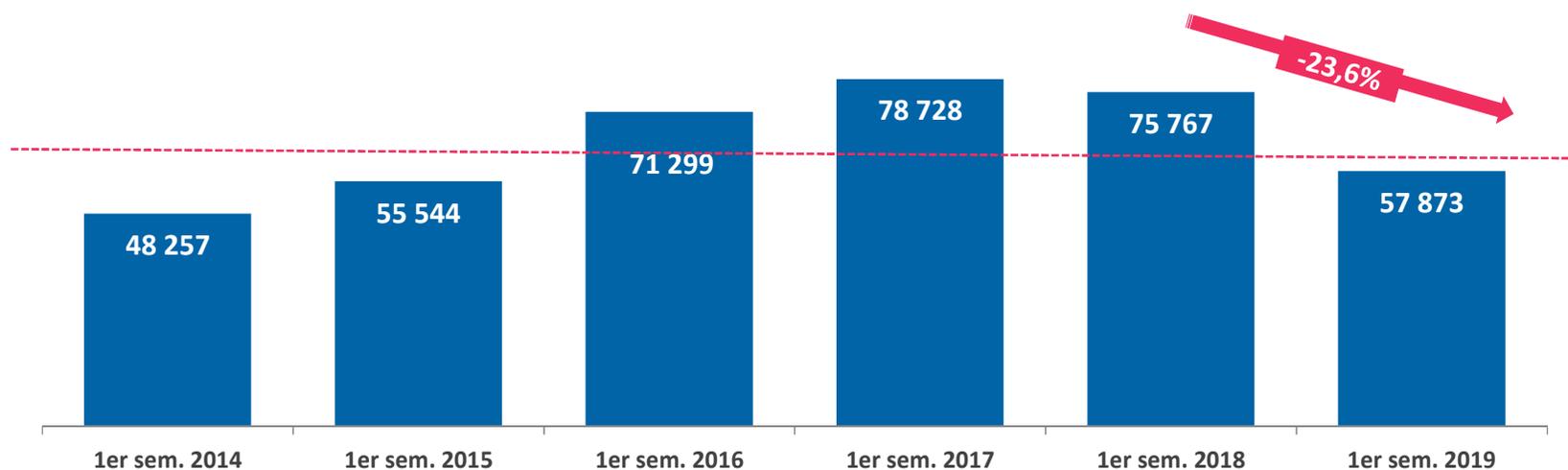
→ Les mises en vente accentuent leur baisse (-25%), et passent à un niveau nettement inférieur à la moyenne trimestrielle depuis 2014.



----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI pour chaque 2<sup>nd</sup> trimestre entre 2014 et 2019 (= 36 308 mises en vente/2<sup>nd</sup> trim)

# Les mises en vente sur 6 mois

→ Sur le 1<sup>er</sup> semestre, la baisse des mises en vente est comparable à celle du trimestre, passant sous la moyenne semestrielle.

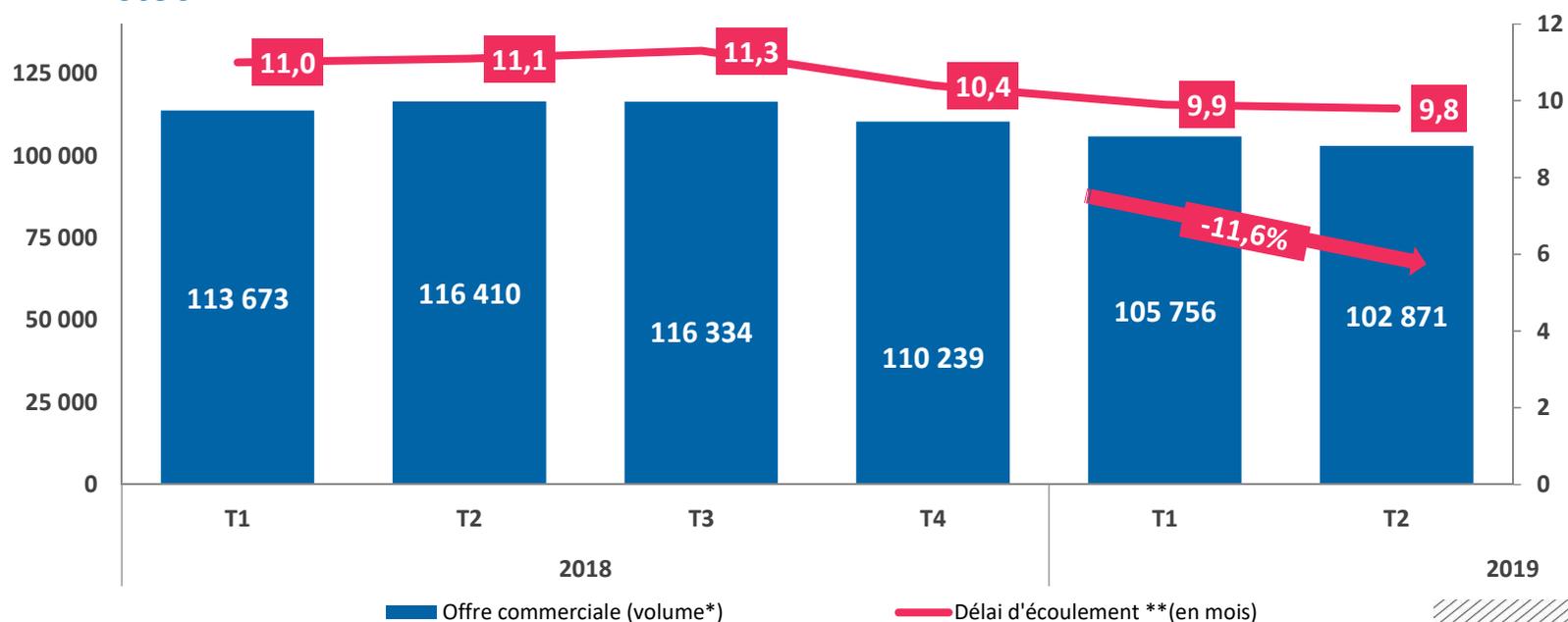




# L'offre commerciale de logements

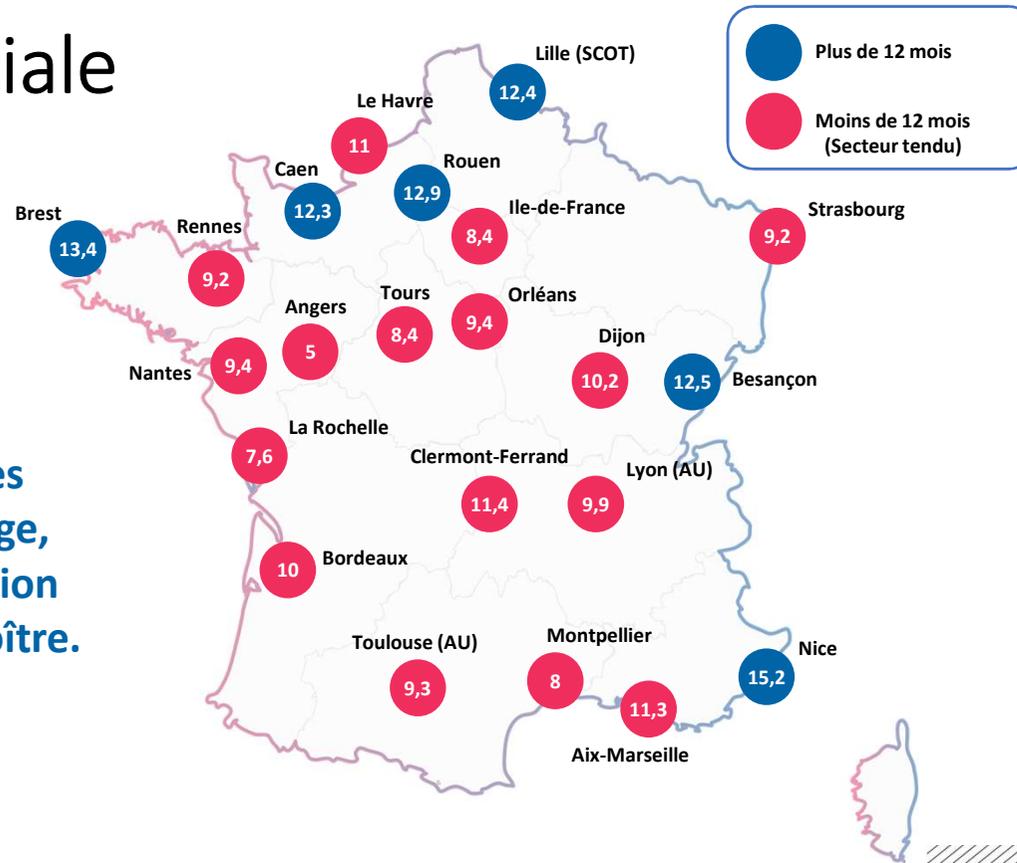
# L'offre commerciale

→ L'offre commerciale baisse, et se stabilise légèrement sous les 10 mois de stock.



# L'offre commerciale

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



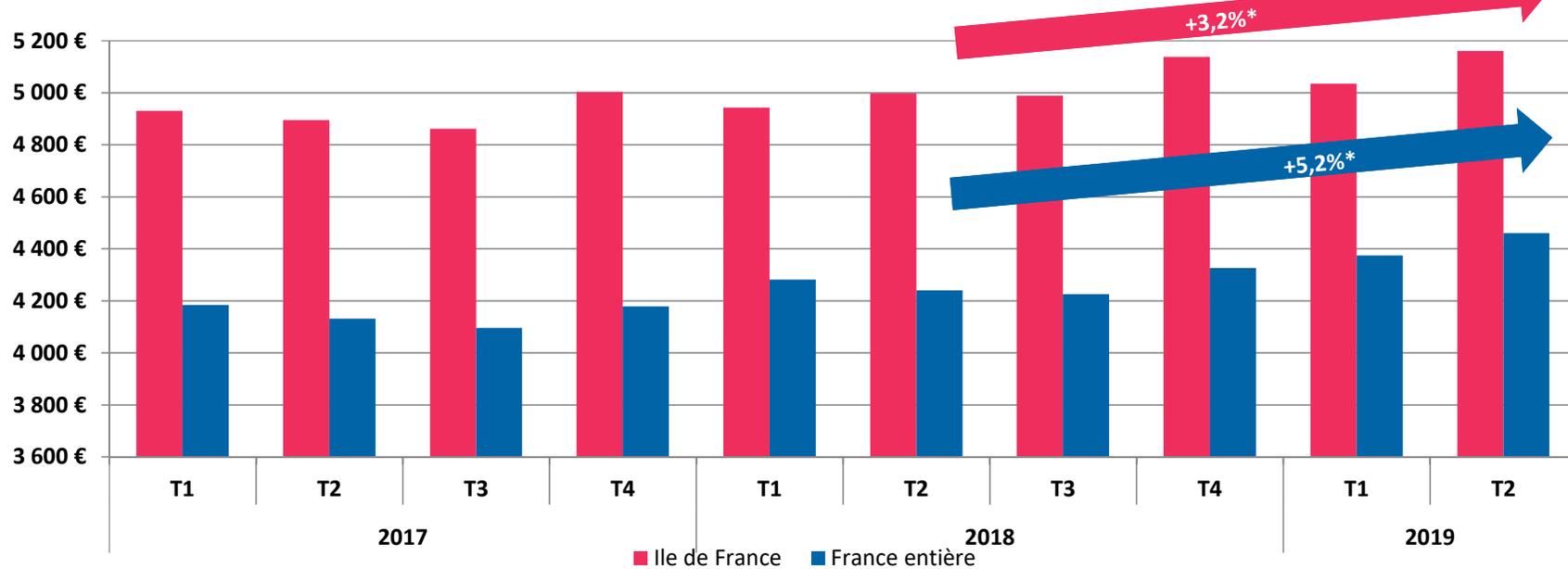
→ Si certaines métropoles sortent de la zone rouge, d'autres voient la tension de leur marché s'accroître.



# Le prix des logements neufs

# Les prix

→ L'insuffisance durable de l'offre tire les prix vers le haut



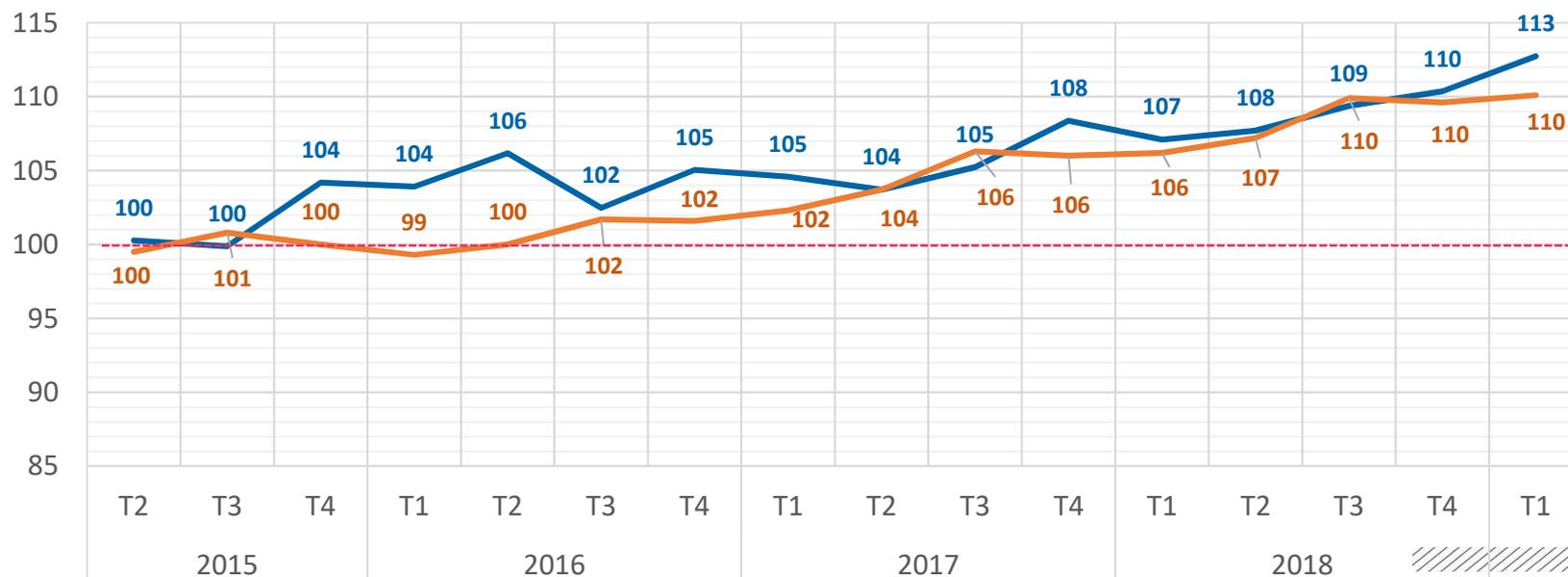
\*Évolutions entre les prix de ventes moyens du T2-2018 et T2-2019

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 2<sup>ème</sup> trimestre 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 des particuliers baissent, surtout faute d'une offre adéquate. Le retrait des ventes en bloc est plus important.

→ **#MISES\_EN\_VENTE**

La mise à l'offre a baissé d'un quart en un an. Peu de métropoles parviennent à sortir des projets (élections, hausse des coûts de construction, recours etc.) et à détendre leur marché du neuf.

→ **#PRIX**

Une hausse conséquente mais pas déconnectée de celle des prix de l'ancien.

# Observatoire de l'immobilier neuf

**Alexandra François-Cuxac,**  
Présidente de la FPI

# Questions / Réponses



Création @ Graphix-Swing

## CONTACTS PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France

01 47 05 44 36

[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

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

**Léa de Lamotte** – Albera Conseil

01 48 24 04 50

[ldelamotte@alberaconseil.fr](mailto:ldelamotte@alberaconseil.fr)

