OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
18 novembre 2021

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE
3ème TRIMESTRE 2021

FPI France – Paris 7e

FRANCE
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal Boulanger, Président de la FPI

Marc Villand, Vice-Président de la FPI, Président FPI Île-de-France

Programme du jour

9h00 – 10h00

Observatoire de l'immobilier neuf :
3ème trimestre 2021

10h00 – 10h20

Questions / Réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 3ème trimestre 2021

Le contexte macro-économique

Ce qu'il faut retenir pour la promotion

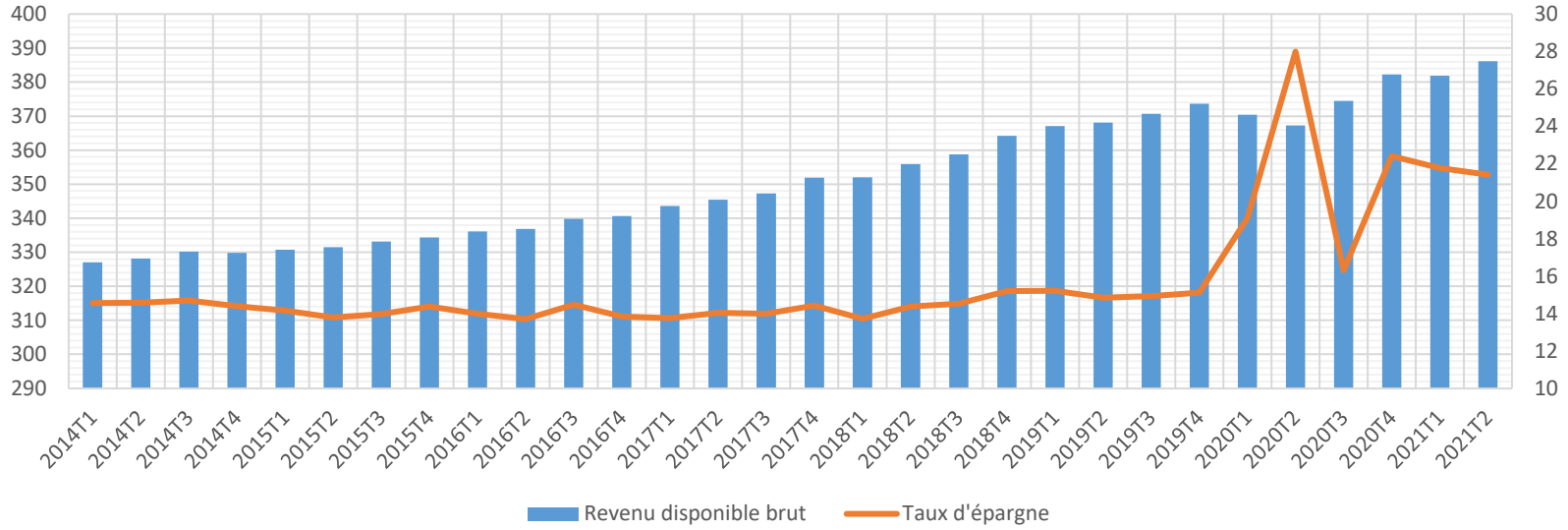
Une nette reprise du PIB, une demande en croissance …

- **Une croissance de +3% au T3-2021 (/au T2-2021), en retrait seulement de -0,4% par rapport au T3-2019.**
- **L'investissement des ménages (FBCF) est en hausse de +0,8% au T3-2021 (/au T2-2021) (-12,2% en 2020 et +2,8% en 2019) et la consommation est revenue à son niveau du T3 2019, ce qui entraîne une légère décrue du taux d'épargne à 21,4% (21,8% au T1-2021)**

… mais des perspectives incertaines

- **Fin octobre 2021, l'inflation sur an (+2,6%) accélère nettement (0% en décembre 2020), avec deux impacts possibles sur la promotion : un renchérissement de la production et une érosion du pouvoir d'achat.**
- **Malgré la reprise économique, l'indicateur de confiance des ménages ne s'améliore pas, et reste au niveau de sa moyenne de longue période (100). Le contexte économique, sanitaire et politique continue de peser sur leurs anticipations.**

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, 2021

La construction de logements

La construction neuve à fin septembre 2021 (T3)

Sur un an, la hausse des permis de construire en logements collectifs est de +9,2% par rapport à la période précédente incluant le premier confinement. Les mises en chantier, sur un an également, progressent (+4,2%) mais sont toujours sous leur niveau de 2019.

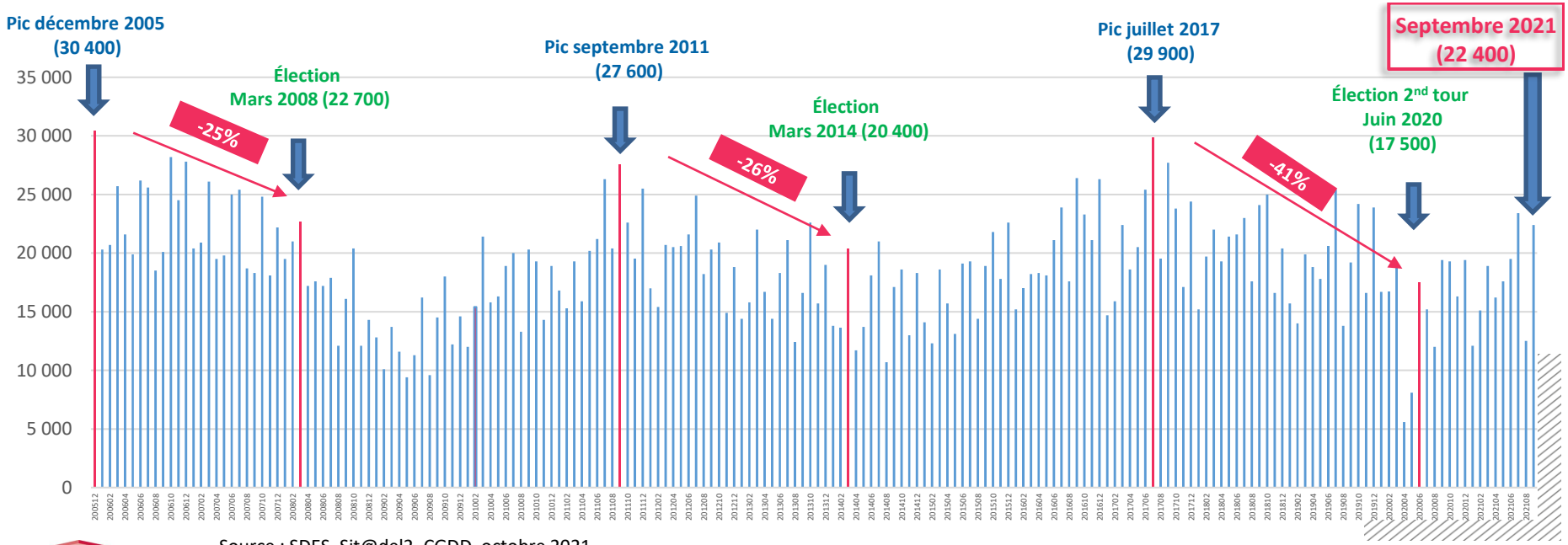
PERMIS DE CONSTRUIRE (juillet 2021 – septembre 2021)		Variation T3-2021/ T3-2019	MISES EN CHANTIER (juillet 2021 – septembre 2021)		Variation T3-2021/ T3-2019
	126 900	**+10%**		**83 400**	**+0,5%**
Individuels purs	42 600	+19%	**Individuels purs**	27 900	+1,1%
Individuels groupés	13 300	+7%	**Individuels groupés**	8 300	-6,7%
Collectifs	**58 300**	**-0,3%**	**Collectifs**	**39 700**	**-3,9%**

Source : SDES, Sit@del2, CGDD

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

Les permis de construire depuis 2004

→ **La longue période des élections municipales et la crise sanitaire ont causé un déficit en permis de construire jamais vu. Depuis lors, leur niveau mensuel ne remonte que très lentement.**



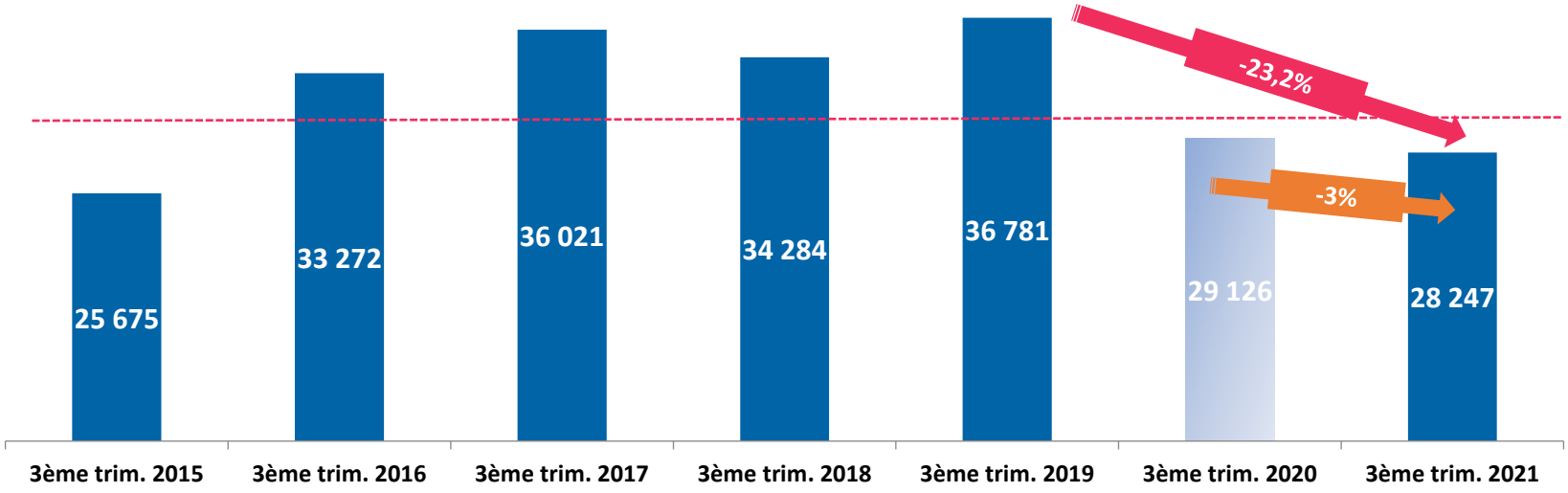
Source : SDES, Sit@del2, CGDD, octobre 2021

Les réservations de logements …

… sur 3 mois

Réservations totales sur 3 mois

→ **Au lieu de rebondir, les ventes du T3 2021 sont inférieures de 3% au T3 2020 et de 23,2 % par rapport au T3 2019 : la reprise des ventes n'est pas là.**

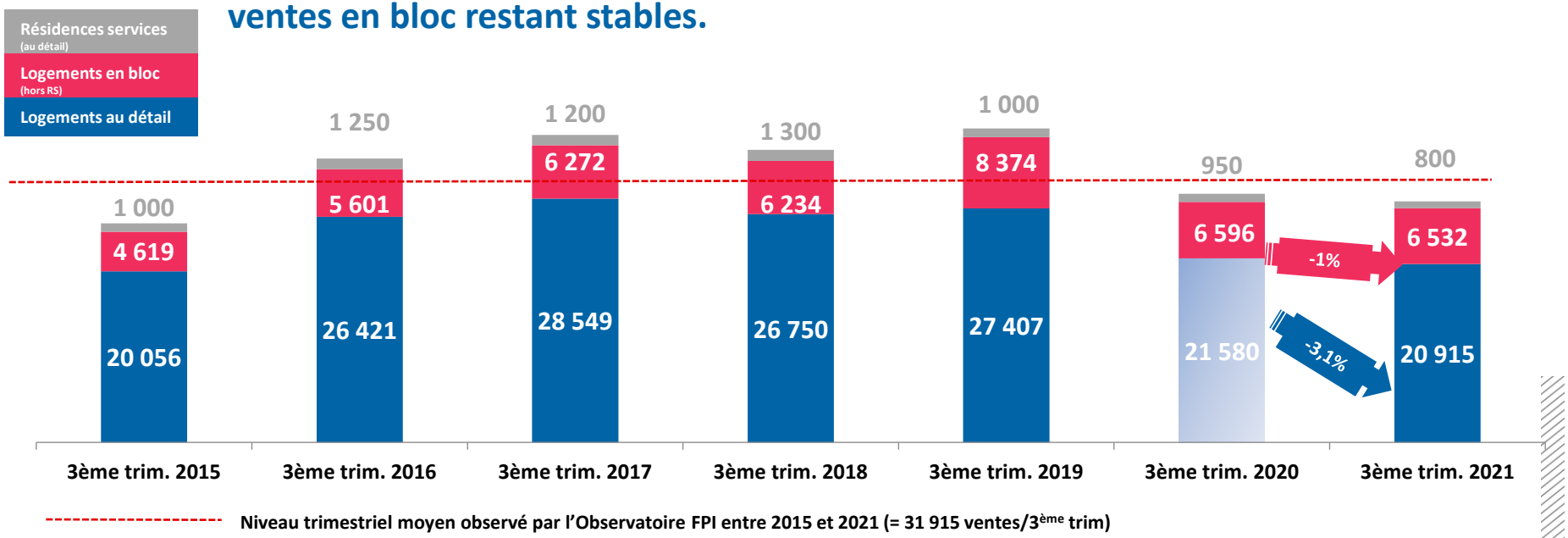


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 31 915 ventes/3ème trim)

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

Réservations totales sur 3 mois

→ **La baisse des ventes est principalement due aux ventes aux particuliers, les ventes en bloc restant stables.**

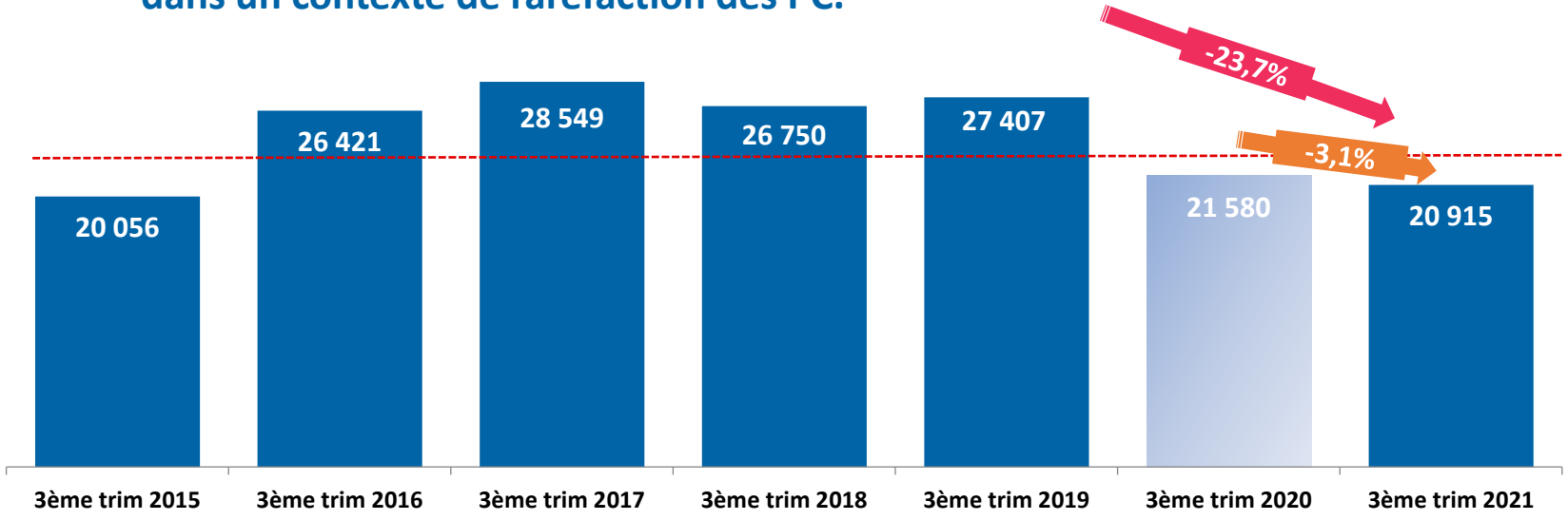


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 31 915 ventes/3ème trim)

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

Réservations au détail sur 3 mois

→ **Les réservations au détail restent nettement sous le niveau de la moyenne des 6 dernières années, moins par manque de clients que de programmes à vendre, dans un contexte de raréfaction des PC.**

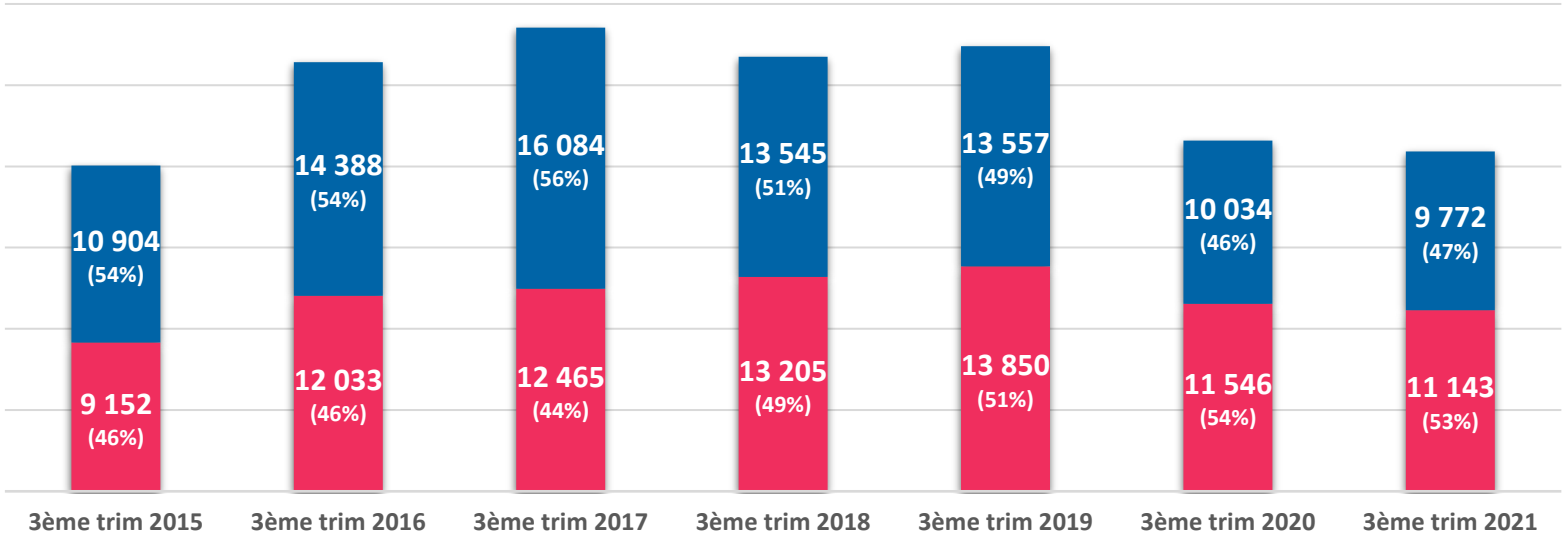


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 24 525 ventes/3ème trim)

Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession | Vente à investisseurs

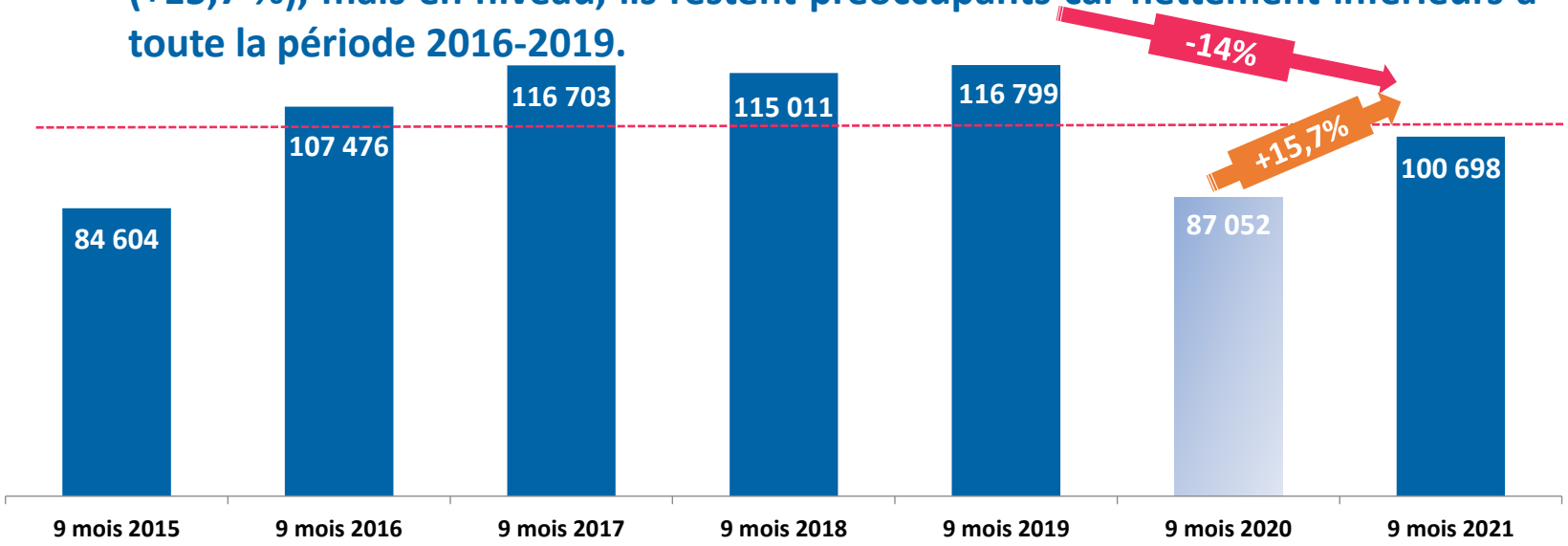
→ **La baisse des ventes au détail touche sans distinction les investisseurs et les accédants à la propriété.**



… sur 9 mois

Réservations totales sur 9 mois

En tendance, les neuf premiers mois de 2021 peuvent paraître rassurants (+15,7 %), mais en niveau, ils restent préoccupants car nettement inférieurs à toute la période 2016-2019.

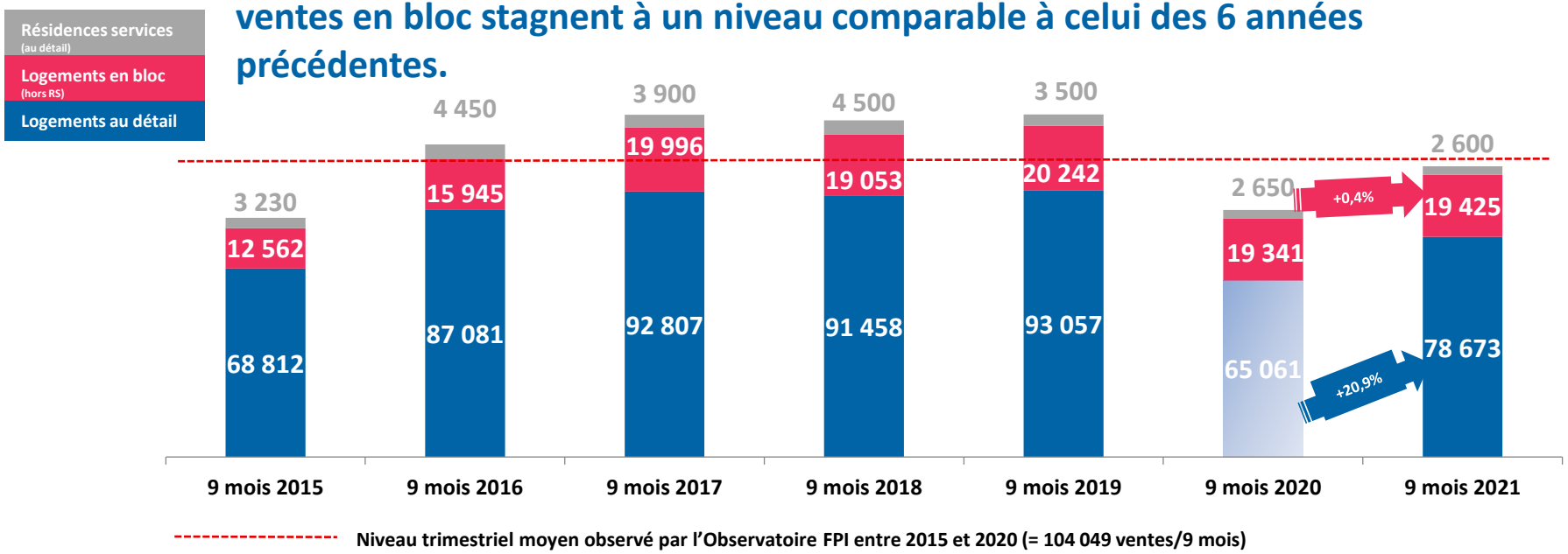


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 104 049 ventes/9 mois)

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

Réservations totales sur 9 mois

Le regain des ventes sur 9 mois est imputable aux seules ventes au détail, car les ventes en bloc stagnent à un niveau comparable à celui des 6 années précédentes.

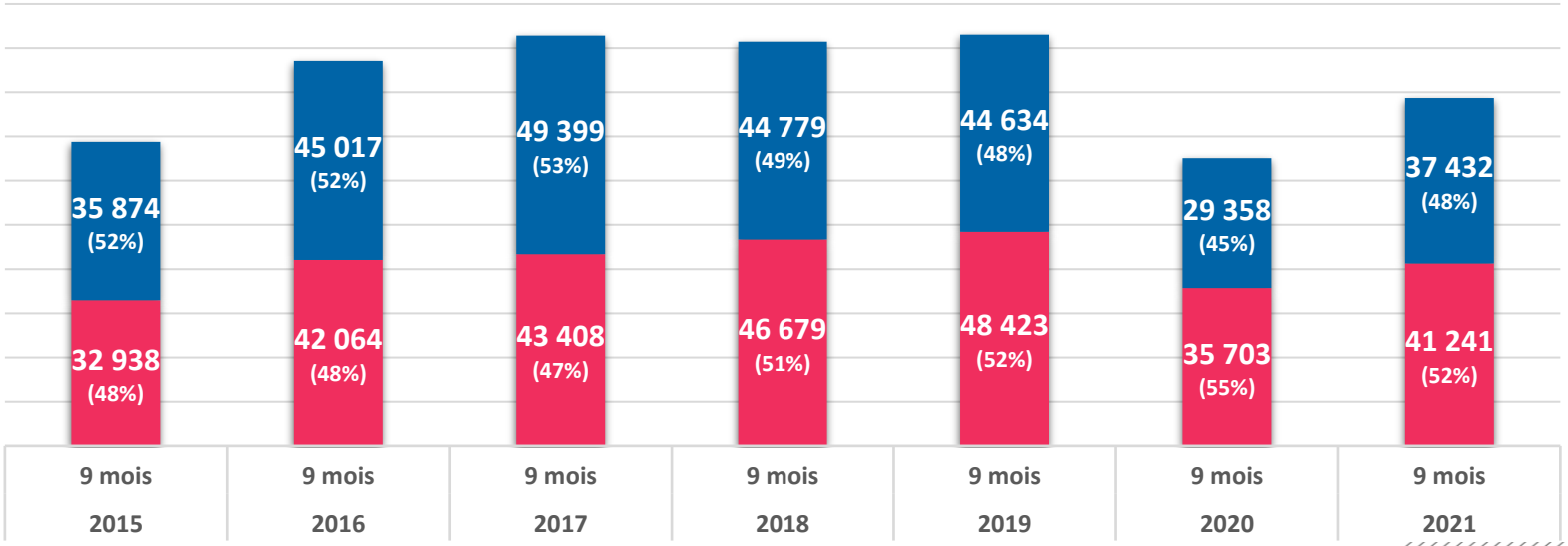


*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 9 mois

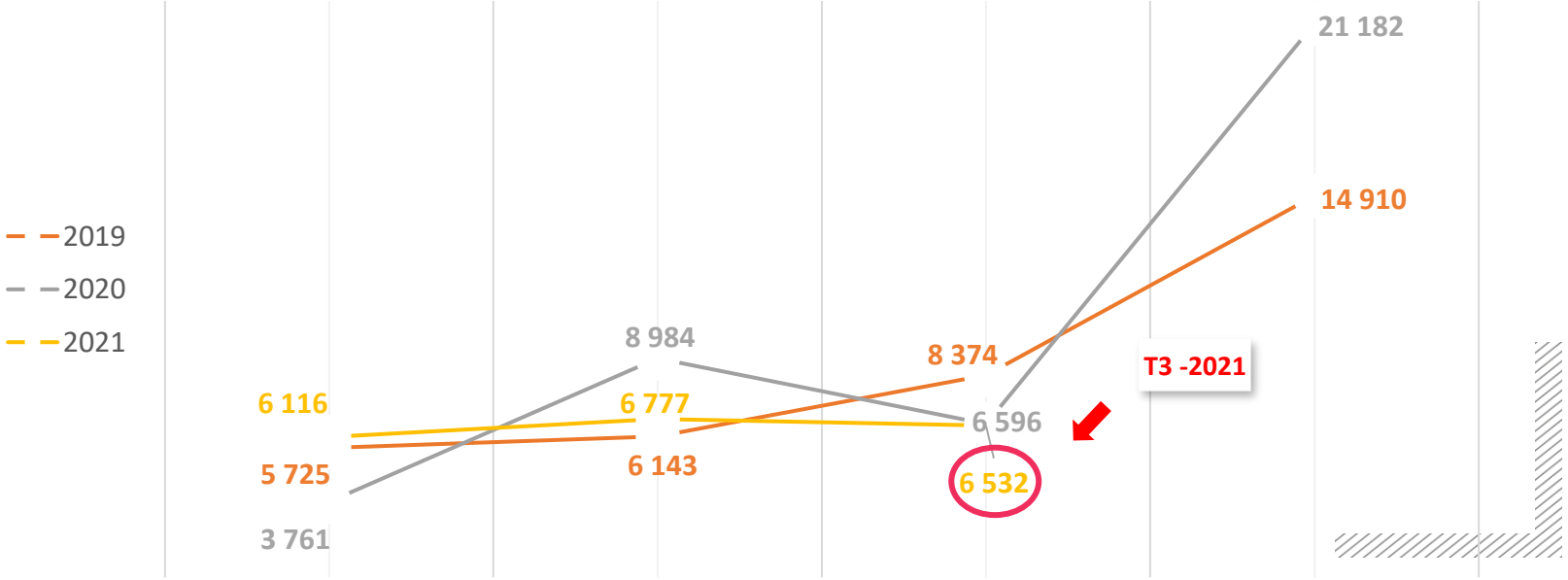
Vente en accession | Vente à investisseurs

→ **La part des investisseurs, retrouve son niveau de %, légèrement minoritaire, constaté depuis 2018.**

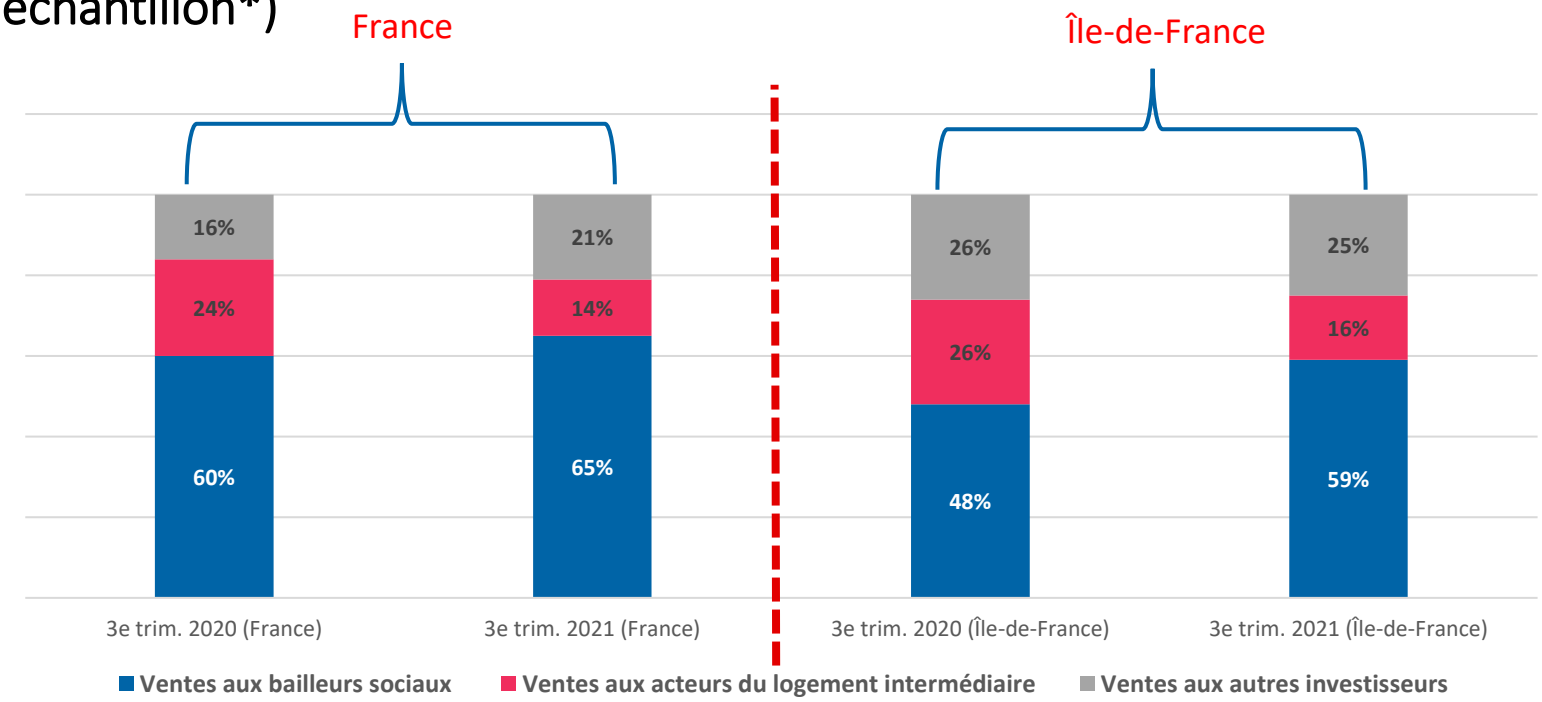


Réservations en bloc sur 3 mois

Les VEB restent autour de 6 000 ventes par trimestre depuis début 2021, mais c'est traditionnellement le T4 qui fait la tendance de l'année : c'est sur un an qu'on pourra vérifier si les volumes très forts de 2021 étaient conjoncturels, ou plus structurels.



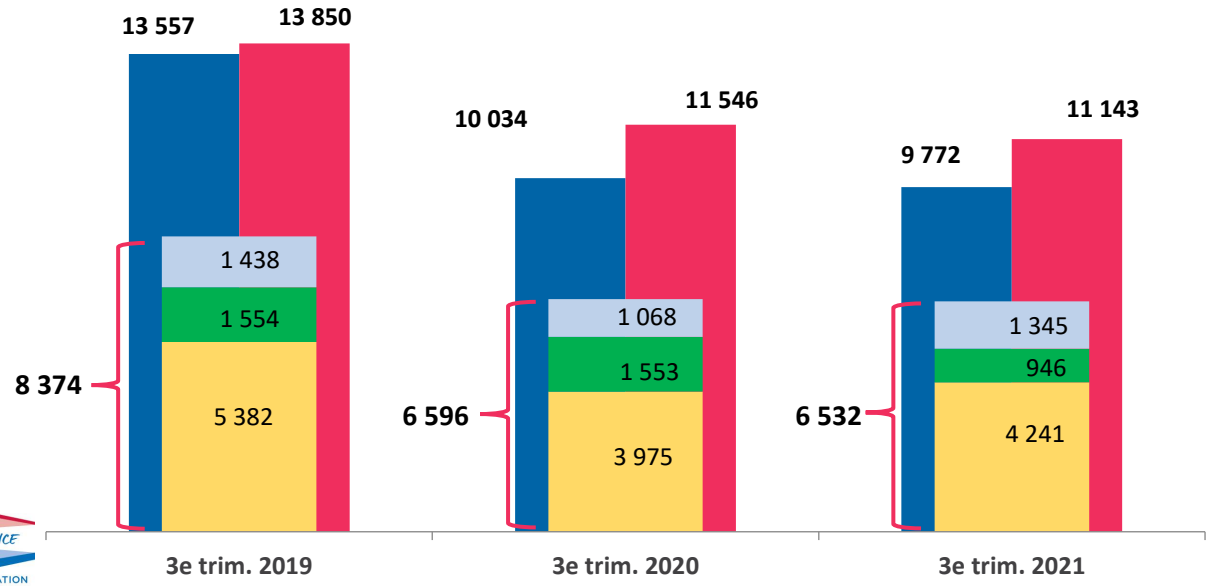
Répartition moyenne des ventes en bloc (hors VeB RS) au T3 (échantillon*)



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

Répartition des réservations totales au T3 2021

Au sein des ventes en bloc, c'est la part relative du logement intermédiaire qui fléchit au T3 2021, sans qu'il soit encore possible de dire s'il s'agit d'une tendance durable.

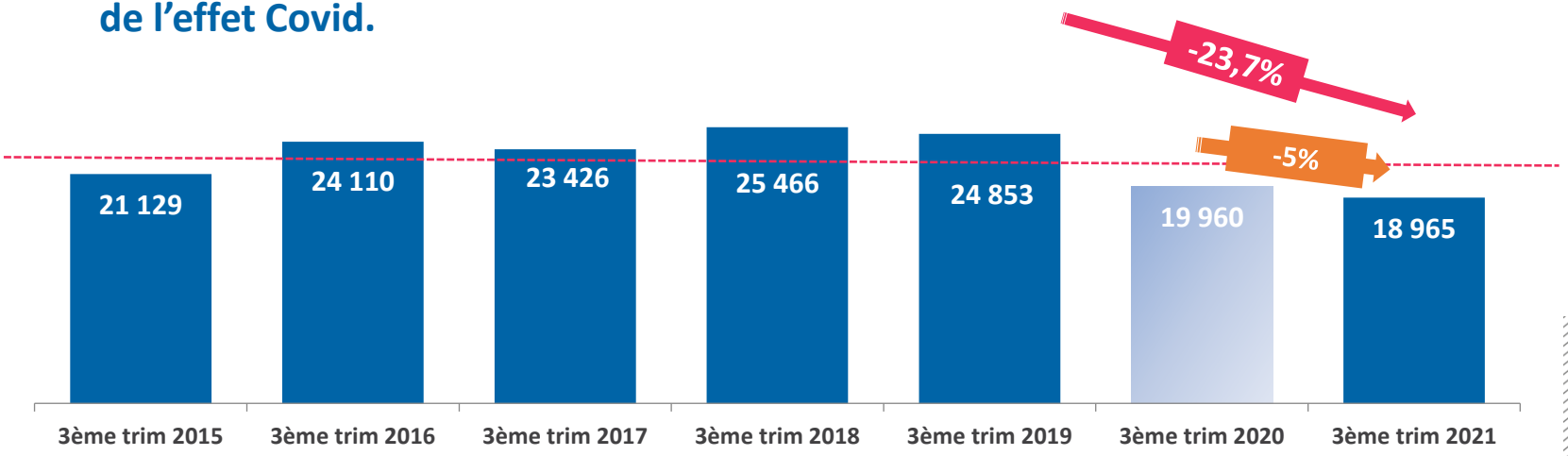


- Ventes au détail à investisseurs
- Ventes au détail aux propriétaires occupants
- Ventes en bloc aux autres investisseurs
- Ventes en bloc aux acteurs du logement intermédiaire
- Ventes en bloc aux bailleurs sociaux

Les mises en vente de logements

Les mises en vente sur 3 mois

→ **Les mises en vente du T3 2021 restent très inférieures au T3 2019, et à la moyenne des années précédentes. Pire, leur niveau est inférieur à celui du T3 2020 alors que nous sommes plus d'un an après les élections municipales et de l'effet Covid.**

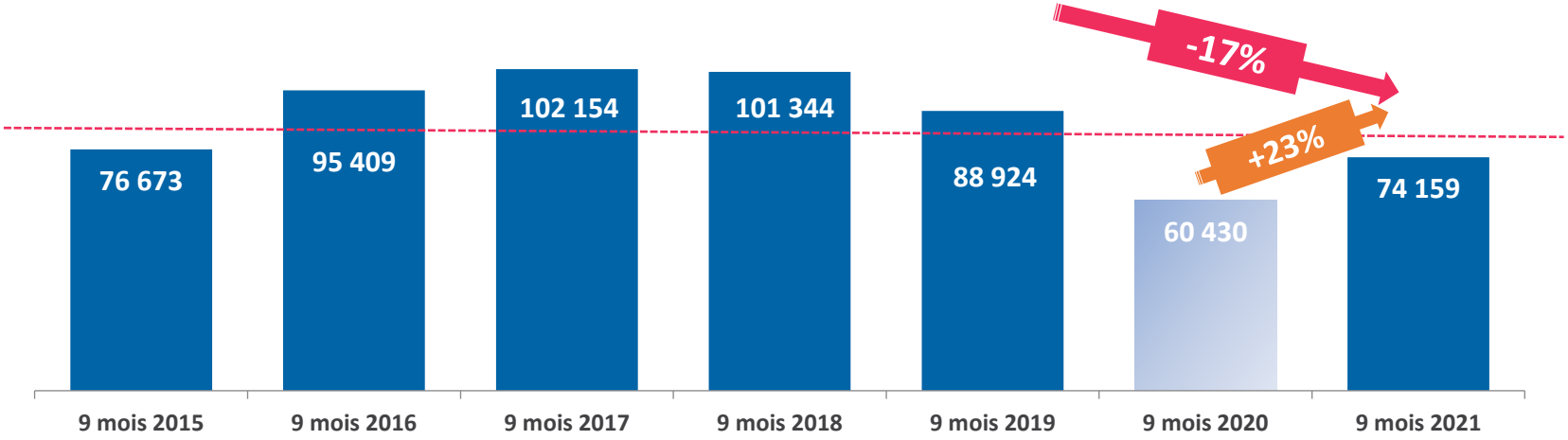


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 22 558 ventes/3ème trim)

… sur 9 mois

Les mises en vente sur 9 mois

→ **Les mises en vente du début d'année sont certes en progression par rapport à 2020 (sans effet de rattrapage), mais demeurent bien en-dessous du niveau de 2019, lui-même relativement bas.**

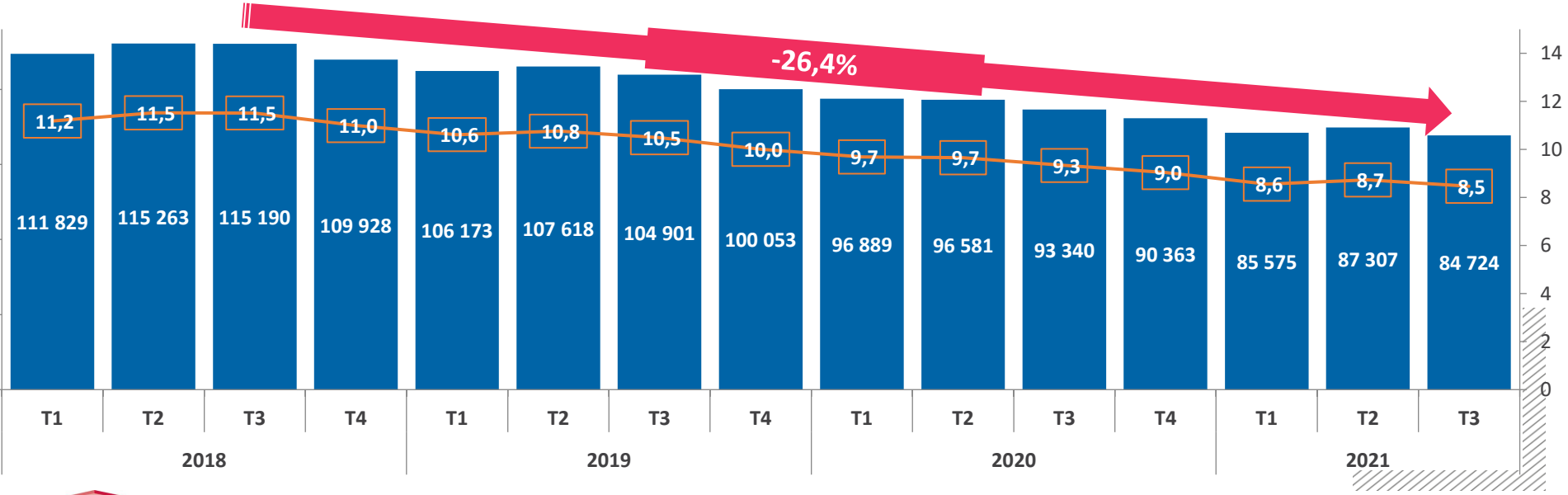


Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 85 585 ventes / 9 mois)

L'offre commerciale de logements

L'offre commerciale

→ **La diminution de l'offre commerciale entamée en 2018 se poursuit du fait des difficultés de production de logement : moins de projets sont autorisés, les délais de réalisation s'allongent etc.**



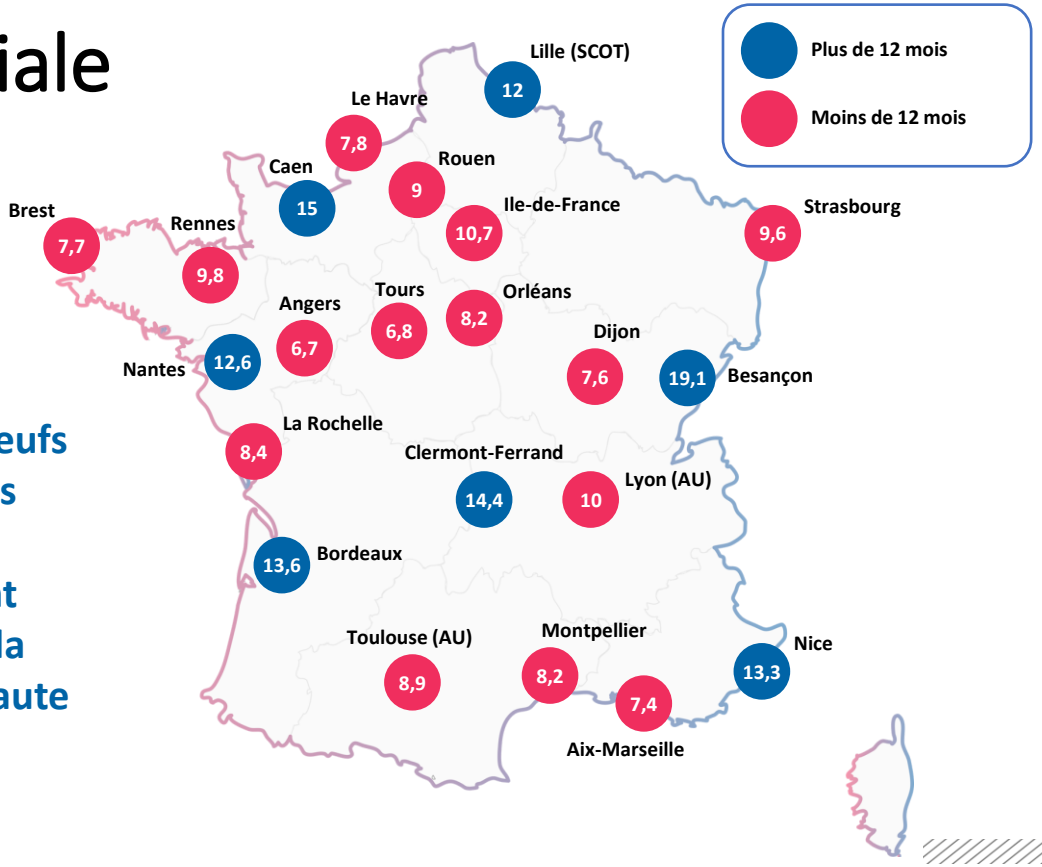
Offre commerciale (volume*) — Délai d'écoulement théorique***(en mois)

* Offre disponible en fin de période

***Délai d'écoulement au rythme de ventes de 120 000 sur 12 mois

L'offre commerciale

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

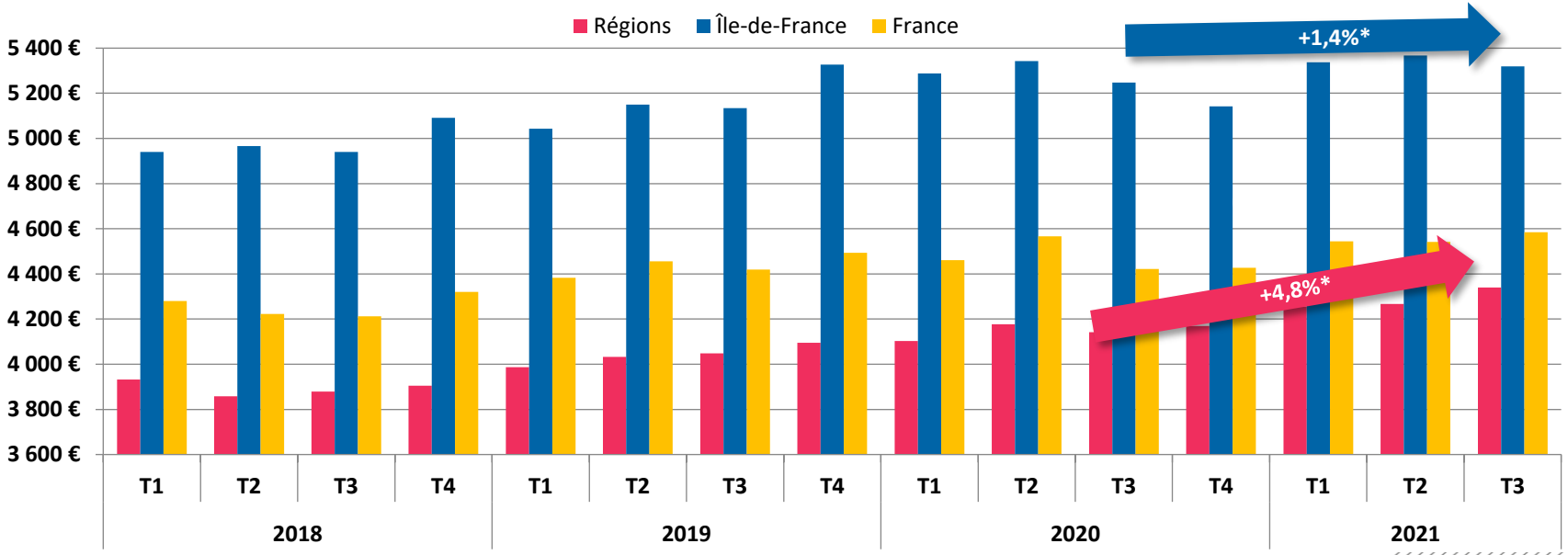


→ **Un nouveau stade de la pénurie de logements neufs s'installe : dans certaines métropoles, les délais d'écoulement s'allongent désormais en raison de la baisse de la demande, faute d'offre.**

Le prix des logements neufs

Les prix

→ **Les prix en Île-de-France progressent faiblement (+1,4%) tandis que le marché régional accentue sa hausse (+4,8%).**

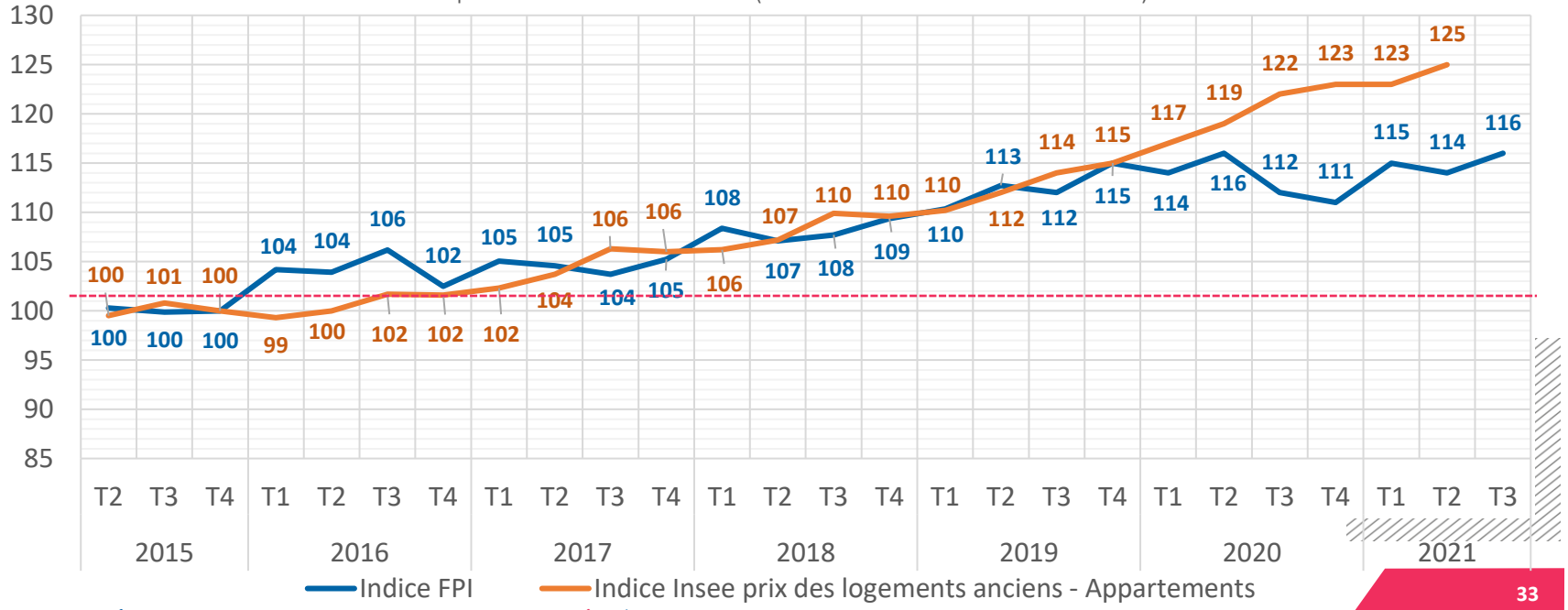


* Évolutions entre les prix de ventes moyens du T3-2020 et du T3-2021

Un suivi de la tendance des prix : l'indice FPI

→ **Beaucoup plus affecté par la crise sanitaire, le neuf a vu ses prix se décorréler de ceux de l'ancien, qui progressent nettement plus vite.**

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



Ce qu'il faut retenir du 3ème trimestre 2021

#RESERVATIONS

Le regain des ventes constaté au S1 2021 par rapport à un S1 2020 très faible ne se confirme pas au T3. Au contraire, les ventes baissent de nouveau, principalement faute d'une offre suffisante.

#MISES_EN_VENTE

Comme pour les ventes, les mises en ventes qui étaient en hausse au S1 baissent de nouveau au T3, et leur niveau reste très en-deçà des années précédentes.

#PRIX

Les prix du neuf progressent partout, mais plus modérément en Île-de-France qu'en régions en raison de leurs niveaux déjà élevés.

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal Boulanger,

Président de la FPI

Questions / Réponses

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

Création @ Graphic Swing

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
@fpi_fr

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 46 01 | 06 27 849 834
PresseFPI@publicisconsultants.com

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS