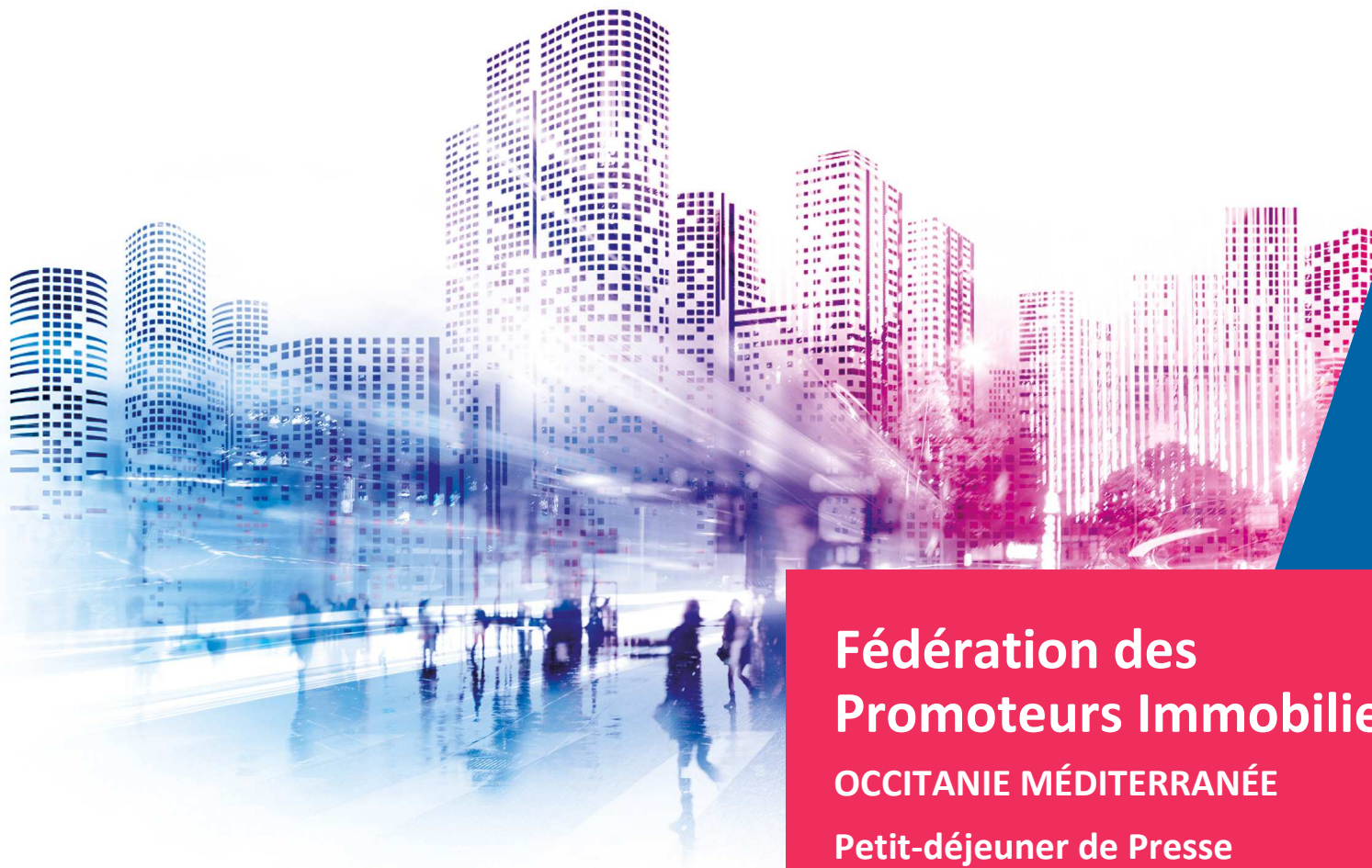




Fédération des Promoteurs Immobiliers

OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Petit-déjeuner de Presse

du 12 mars 2019



FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Anna MILAN

Immeuble Le Cristal

1475, avenue Albert Einstein

34000 Montpellier

contact@fpi-occitaniediterranee.fr www.fpi-occitaniediterranee.fr



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

Sommaire

Bilan 2018 et Prospective 2019

1er constat : les français désirent acquérir un logement	3
2ème constat : La métropolisation est lancée	8
3ème constat : Les prix de vente du foncier et des logements ne cessent d'augmenter	11
4ème constat : L'augmentation du prix du foncier entraîne un ralentissement des mises en ventes	15
5ème constat : Faute d'une alimentation suffisante, l'offre commerciale diminue	18
6ème constat : Il est nécessaire d'augmenter la production de logements neufs	22
7ème constat : les ventes diminuent	25
2018, en résumé	34
Prospective 2019	37

1^{er} constat : Les français désirent acquérir un logement

76% des français préfèrent acheter leur résidence principale plutôt que la louer...

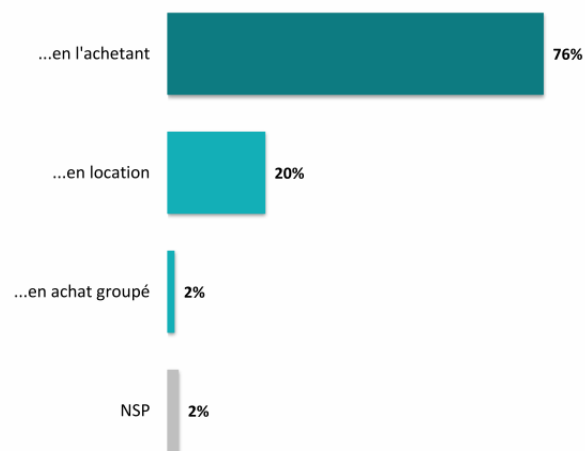


Les moyens d'acquisition préférés du logement principal

Q. Préférez-vous avoir accès à chacun des types de biens suivants... ?

...Votre logement principal

1002
personnes



Sondage Opinionway pour Artémis courtage – Les Français et la propriété immobilière – Février 2019 | "opinionway pour Artémis courtage"

Source : Sondage Opinionway pour Artémis Courtage



Plus de la moitié des français de 25 à 49 ans désireraient habiter un logement dont ils sont propriétaires.

→ **31% des 18-24 ans ne souhaitent pas habiter dans un logement dont ils sont propriétaires (Sondage Opinionway pour Artémis Courtage).**

Q. A l'avenir, souhaiteriez-vous habiter dans un logement dont vous seriez propriétaire ?
Question posée uniquement aux personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, soit environ 42% de l'échantillon.


417
personnes

	% Total	Sexe		Age					Statut		
		Un homme	Une femme	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65 ans et + *	CSP+	CSP-	Inactifs
Sous-total Oui	76%	74%	79%	69%	89%	82%	76%	45%	82%	78%	70%
Oui, beaucoup	39%	35%	44%	37%	55%	52%	20%	13%	46%	43%	31%
Oui, assez	37%	39%	35%	32%	34%	30%	56%	32%	36%	35%	39%
Non	24%	26%	21%	31%	11%	18%	24%	55%	18%	22%	30%

Source : Sondage Opinionway pour Artémis Courtage

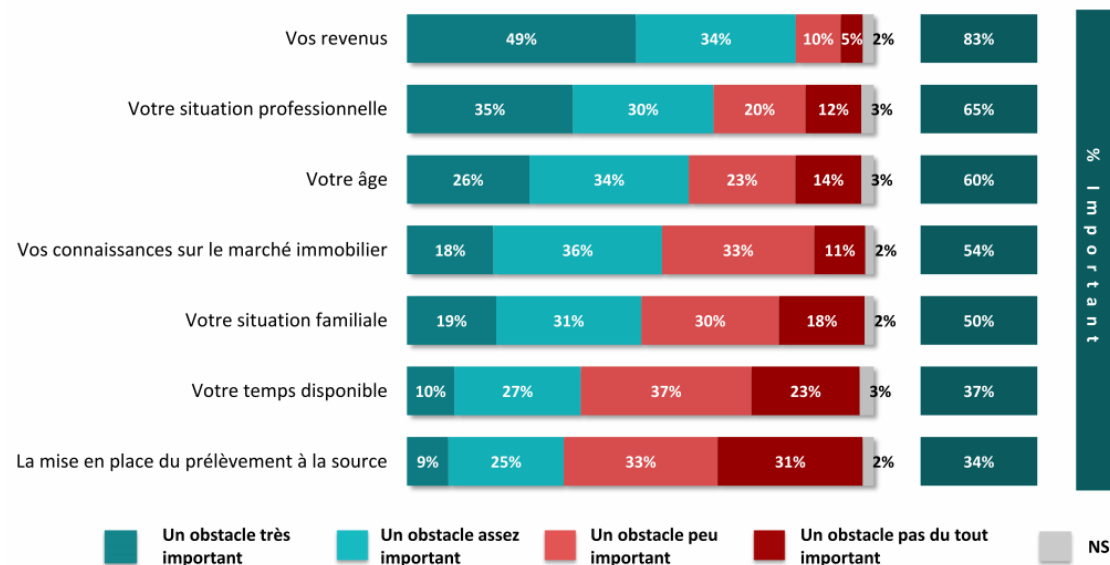
83% des français interrogés estiment que les revenus sont un obstacle important à l'acquisition de sa résidence principale.



La mise en place du prélèvement à la source inquiète les plus jeunes et l'âge devient un obstacle réel à partir de 50 ans.

Q. En ce qui vous concerne, diriez-vous que chacun des éléments suivants est un obstacle important ou pas pour devenir propriétaire ?

Question posée uniquement aux personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, soit 42% de l'échantillon.



Source : Sondage Opinionway pour Artémis Courtage



On assiste en 2018 à un ralentissement de la croissance et de l'investissement des ménages...

→ *La croissance est de +1,5% en 2018, contre 2,3% en 2017 et l'investissement des ménages (FBCF) progresse de 2% en 2018 contre 5,6% en 2017. Le revenu disponible brut des ménages poursuit en 2018 sa hausse continue quoique à un rythme légèrement inférieur. Cependant la production de nouveaux crédits à l'habitat s'est établie en 2018 à 203Md€ contre 173Md€ en 2017.*



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

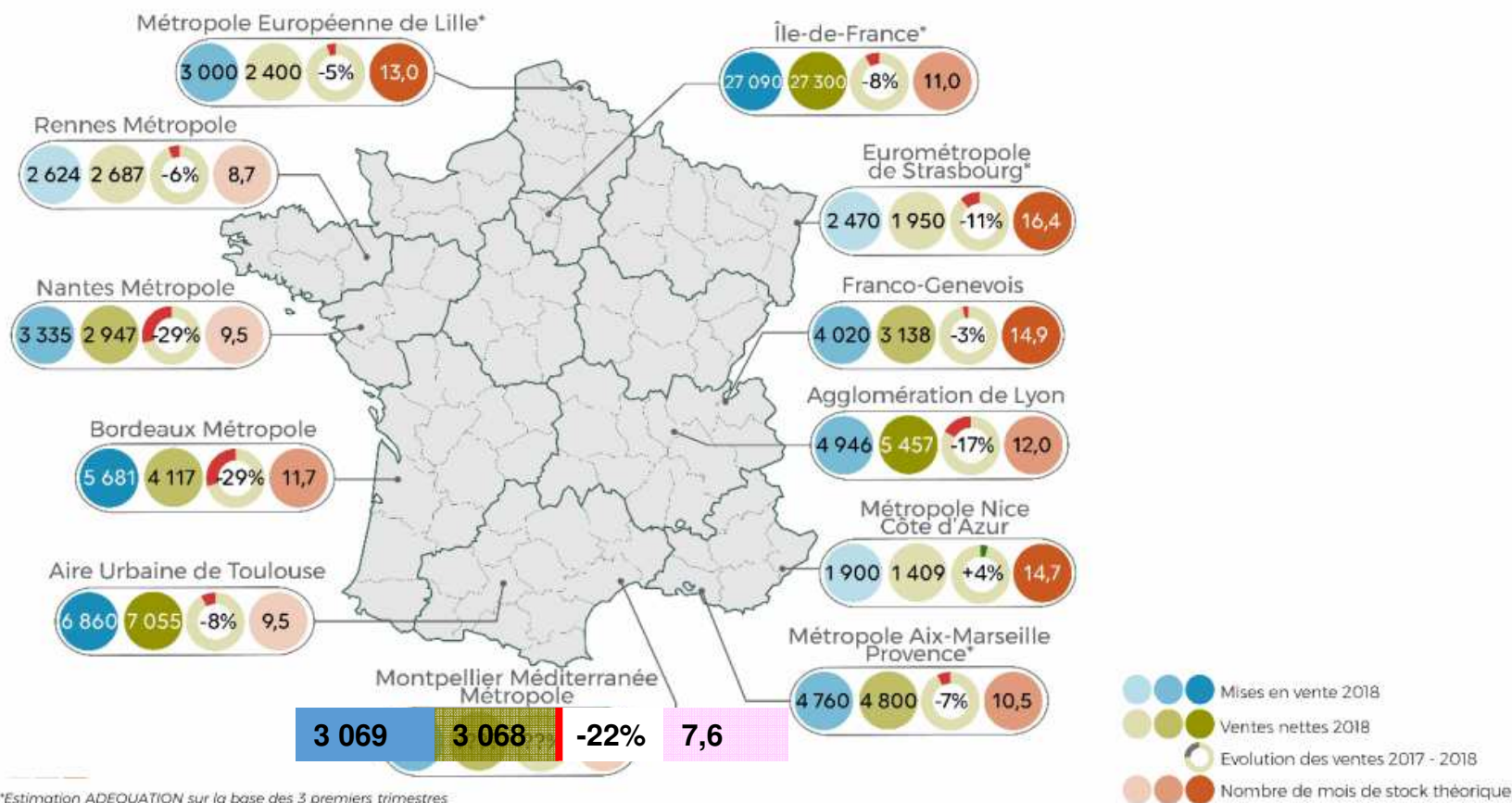
(Données en % et milliards d'euros) - Source : INSEE, 2019

2^{ème} constat : la métropolisation est lancée...

Qu'est-ce que la métropolisation ?

La **métropolisation** est un processus qui affecte la ville dans ses formes et dans ses fonctions. La métropolisation se caractérise en fait par un double phénomène : d'une part, l'extension de la forme classique du tissu périurbain qui s'opère par la réunion des principales agglomérations et, surtout, les modes de la vie urbaine, et qui se traduit par la concentration de la population dans les grandes villes. D'autre part, la concentration des activités de commandement (économique, politique, culturel...) et des fonctions tertiaires supérieures, et donc du poids fonctionnel des villes aspirant à ce statut de métropole. Pour cette raison, les métropoles sont fortement attractives pour les populations. Il y a donc une double dynamique dans le phénomène de métropolisation : c'est à la fois une concentration d'hommes, d'activités et de valeurs dans un pôle urbain (unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois) et une redistribution de ces attributs par le même pôle qui restructure ainsi son territoire d'influence.

Contraction du marché sur l'ensemble des métropoles françaises, impactée par la faiblesse des mises en vente

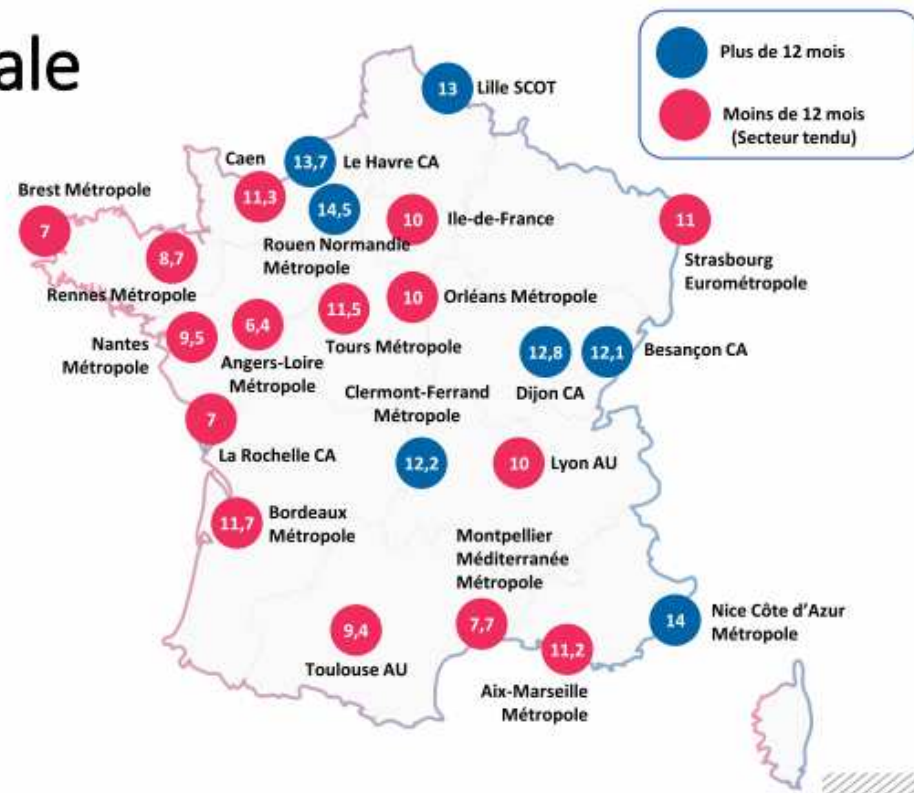


Source : Adéquation

Résultat : la durée théorique d'écoulement des logements s'amenuise sur les principales métropoles

L'offre commerciale

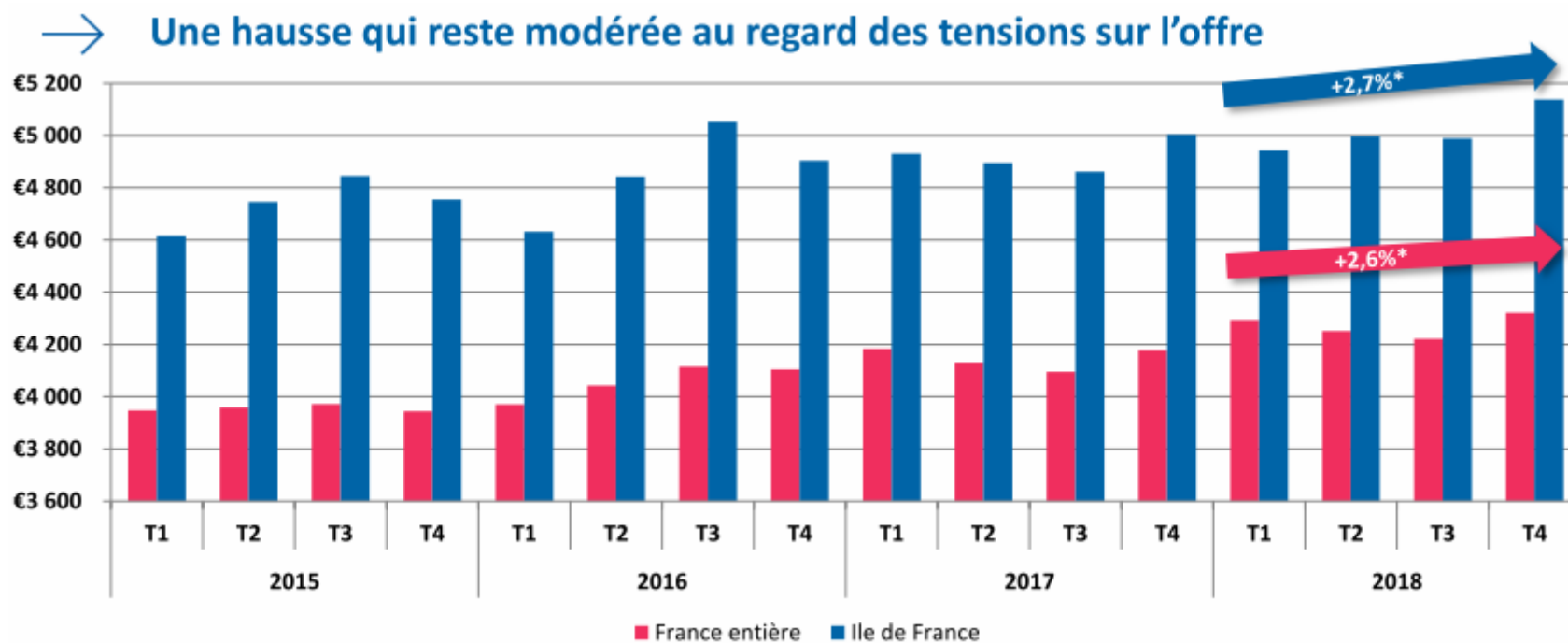
→ Des métropoles majoritairement en tension sur l'offre



Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

3^{ème} constat :
Les prix de vente du foncier et des
logements ne cessent d'augmenter...

... en France



*Évolutions entre les prix de vente moyens du T4-2017 et T4-2018

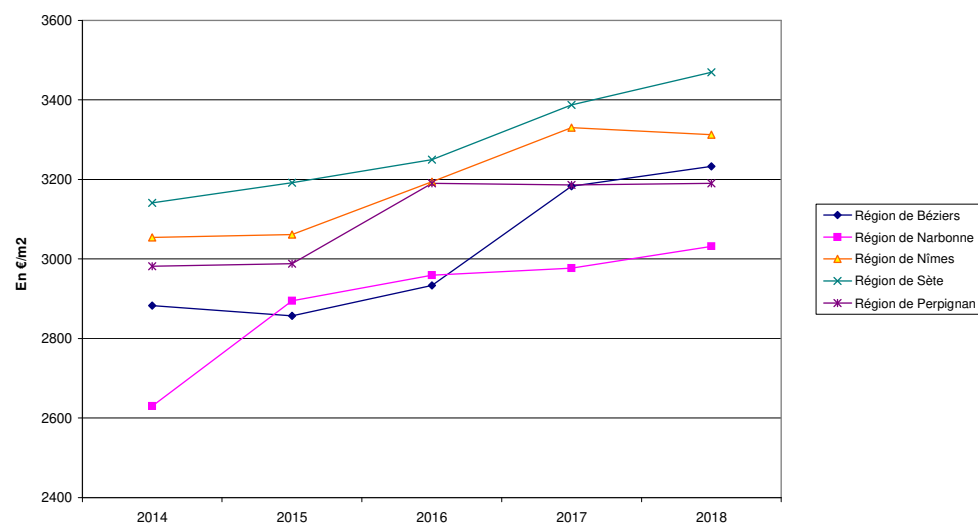
Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

... et dans les mêmes proportions hors métropole de Montpellier

Evolution des prix moyens des ventes (en €/hors stationnement/logements libres)

	2014	Evolution	2015	Evolution	2016	Evolution	2017	Evolution	2018
Région de Béziers	2883	-1%	2857	3%	2933	9%	3183	2%	3233
Région de Narbonne	2630	10%	2895	2%	2959	1%	2977	2%	3032
Région de Nîmes	3054	0%	3061	4%	3194	4%	3330	-1%	3312
Région de Sète	3141	2%	3192	2%	3250	4%	3387	2%	3469
Région de Perpignan	2982	0%	2988	7%	3190	0%	3186	0%	3190

Evolution des prix moyens des ventes
(en €/hors stationnement/logements libres)

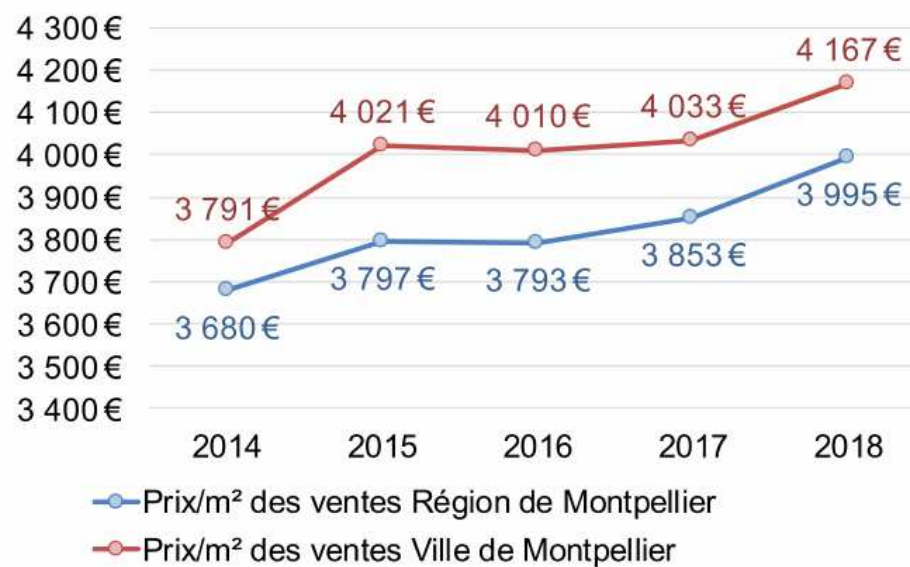


Source : Adéquation

... et de manière plus marquée à Montpellier

Un prix moyen des ventes qui poursuit sa hausse atteignant 4 000 €/m² (hors stat.), soit 4 250 €/m² (avec stat.) à l'échelle de la région de Montpellier

Evolution des prix de ventes
(collectif, hors ventes « aidées », hors stationnement)



Prix 2018
Ville de Montpellier

+ 3 % vs 2017

+ 4 % vs 2016

Prix 2018
Région de Montpellier

+ 4 % vs 2017

+ 5 % vs 2016

Source : Adéquation

4^{ème} constat :

L'augmentation du prix du foncier et du temps de montage des opérations en diffus entraînent un ralentissement des mises en vente

Conséquences de la métropolisation :

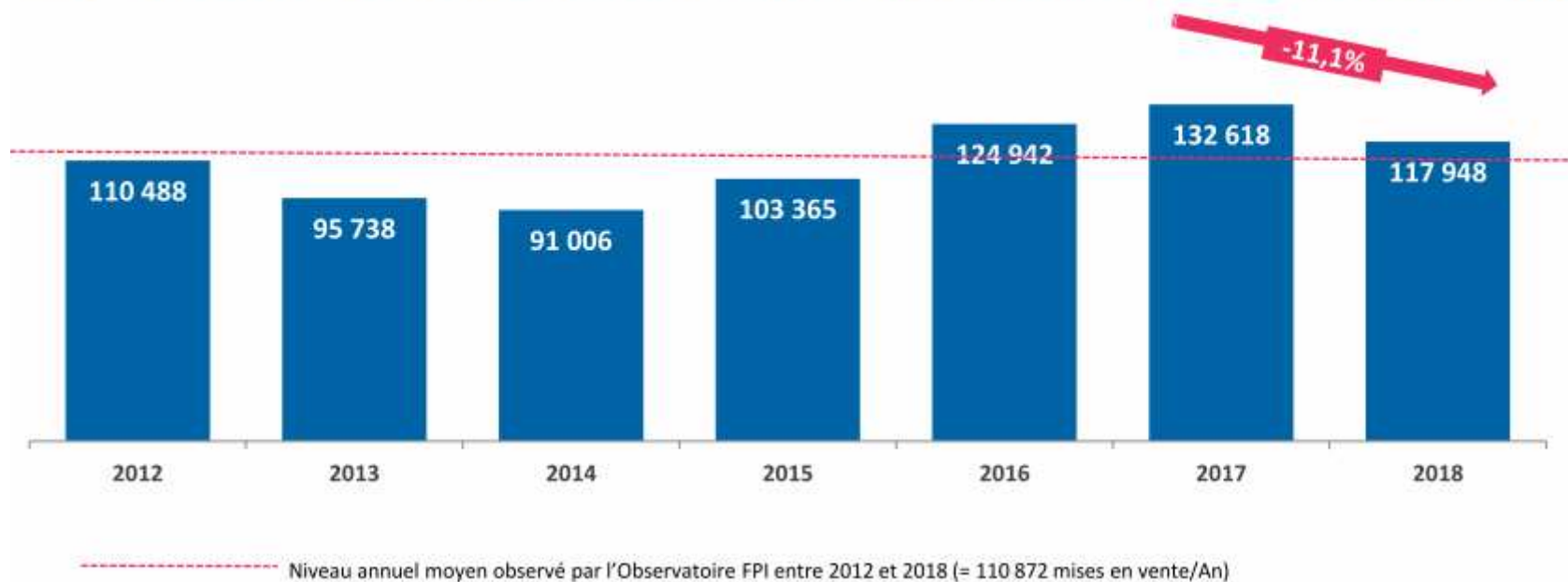
En concentrant l'activité et la population sur quelques territoires attractifs, la métropolisation trouve sa limite dans une pression foncière que les collectivités ont de moins en moins les moyens de freiner faute de réserves de terrains suffisantes.

La dynamique métropolitaine accroît donc la valeur patrimoniale du foncier jusqu'au point où il n'y a presque plus d'acquéreurs pour soutenir la croissance.

Résultat : les mises en ventes de logements neufs diminuent sur la plupart des marchés où les volumes sont suffisants pour générer une évolution significative.

En France

→ Les mises en vente progressaient depuis 2015, elles baissent sensiblement en 2018



Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

Sur l'ensemble du Languedoc-Roussillon

→ *L'évolution des mises en ventes sur les régions de Nîmes, Sète et Narbonne n'est pas significative, l'évolution de ces marchés étant fluctuante.*

Evolution des Mises en Ventes (en nombre de logements)

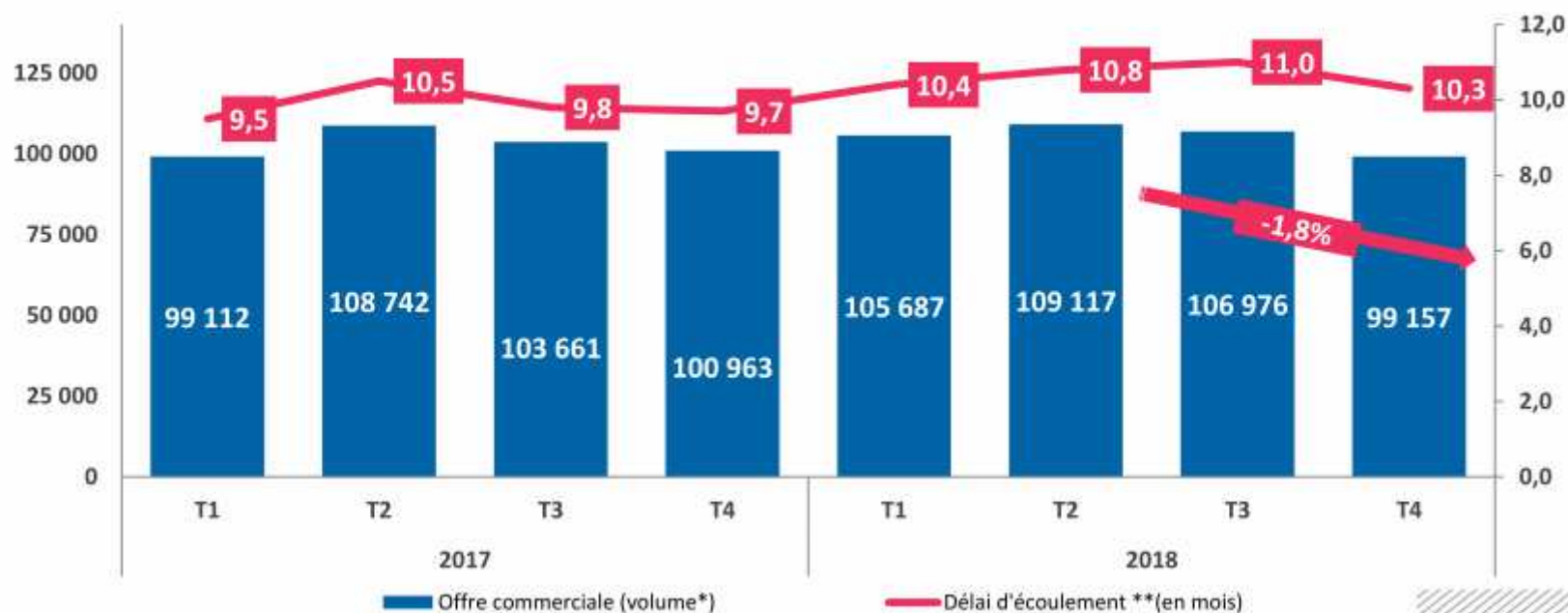
	2016	Evolution	2017	Evolution	2018
Languedoc-Roussillon	6041	16%	7034	-12%	6221
Région de Montpellier	3927	5%	4130	-22%	3242
Métropole de Montpellier	3769	4%	3926	-22%	3069
Région de Nîmes	204	203%	618	10%	682
Région de Sète	375	-18%	306	132%	711
Région de Béziers	502	65%	830	-32%	561
Région de Narbonne	244	-18%	199	52%	303
Région de Perpignan	398	78%	710	-23%	550

Source : Adéquation

5^{ème} constat :
Faute d'une alimentation suffisante, l'offre commerciale diminue ...

Sur la France entière,

→ L'offre commerciale repasse nettement en-deçà de 10,3 mois



* Offre disponible en fin de période

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

Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

Et sur l'ensemble du Languedoc-Roussillon



Evolution de l'offre de fin d'année (en nombre de logements)

	2016	Evolution	2017	Evolution	2018
Languedoc-Roussillon	4466	2%	4536	-13%	3947
Région de Montpellier	2725	-11%	2419	-15%	2058
Métropole de Montpellier	2592	-11%	2311	-15%	1967
Région de Nîmes	238	90%	453	18%	533
Région de Sète	306	-7%	284	41%	401
Région de Béziers	325	62%	528	-44%	298
Région de Narbonne	138	-27%	101	30%	131
Région de Perpignan	344	38%	475	-20%	381

Source : Adéquation



Montpellier souffre d'une pénurie de marché avec moins de 8 mois de stock (7 mois sur la Ville)



Evolution de l'offre commerciale et écoulement théorique du stock (collectif + individuel groupé)



Offre fin 2018

- 15 % vs 2017
- 25 % vs 2016

Offre disponible en collectif + individuel
Écoulement théorique de l'offre en collectif calculée par rapport aux ventes réalisées sur les 12 derniers mois

% ville de Montpellier dans le marché

Source : Adéquation



6^{ème} constat :
Il est nécessaire d'augmenter la production
de logements neufs...



1 / Pour répondre aux recommandations du nouveau PLH 2019-2024

→ Montpellier Méditerranée Métropole vient de lancer l'élaboration du Plan Local d'Habitat (PLH) pour la période 2019-2024.

Durant cette période, la Métropole souhaite s'engager sur la construction de 5 000 à 5 400 logements par an (avec une part de logements locatifs sociaux qui passerait de 30 % lors du précédent PLH à 36 % pour les communes effectivement desservies par le réseau (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun.

2 / Pour répondre à la pression démographique qui pèse en Occitanie et précisément sur le Languedoc-Roussillon

→ Le dynamisme démographique en Languedoc-Roussillon s'observe d'abord dans l'aire urbaine de Montpellier et à proximité, le long de l'autoroute A9.

Il est également important le long du chapelet d'aires urbaines bordant le littoral méditerranéen, qui s'étend de Perpignan à Nîmes.

L'aire urbaine de Montpellier (607 900 habitants) gagne près de 9 300 habitants par an (+ 1,6 %), dont 6 900 dans l'agglomération et 3 400 dans la ville-centre.

Les deux autres grandes aires urbaines de la région, Perpignan et Nîmes, bénéficient aussi d'une forte croissance (+ 1,1 % et + 0,9 %).

(Source Insee - décembre 2018)

1 Forte croissance démographique dans les principaux EPCI

Population des EPCI d'Occitanie de plus de 100 000 habitants

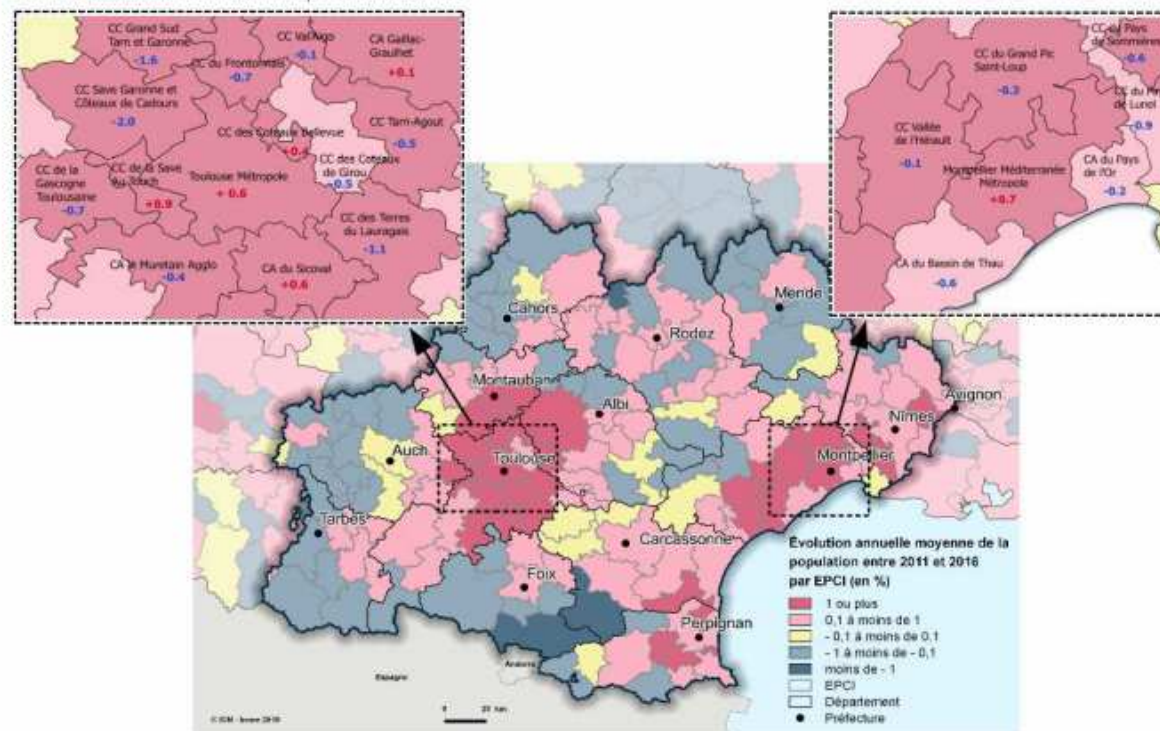
	Population 2016	Évolution annuelle moyenne (%)	
		2011-2016	2006-2011
Toulouse Métropole	762 956	+1,3	+0,8
Montpellier Méditerranée Métropole	465 070	+1,7	+1,0
CU Perpignan Méditerranée Métropole	268 581	+1,0	+0,9
CA de Nîmes Métropole	257 788	+0,8	+0,7
CA Alès Agglomération	128 969	+0,4	+0,9
CA Le Grand Narbonne	127 530	+0,8	+1,2
CA du Bassin de Thau	124 469	+0,5	+1,0
CA de Béziers-Méditerranée	123 613	+1,4	+0,4
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	122 365	-0,2	-0,1
CA Le Muretain Agglomération	119 336	+1,3	+1,7
CA Carcassonne Agglomération	111 452	+0,4	+0,8

2 / Pour répondre à la pression démographique qui pèse sur le Languedoc-Roussillon



2 Une dynamique différente autour des deux métropoles régionales

Évolution annuelle moyenne de population dans les EPCI d'Occitanie entre 2011 et 2016 et zoom sur les écarts entre les deux périodes quinquennales, dans les EPCI situées autour des métropoles



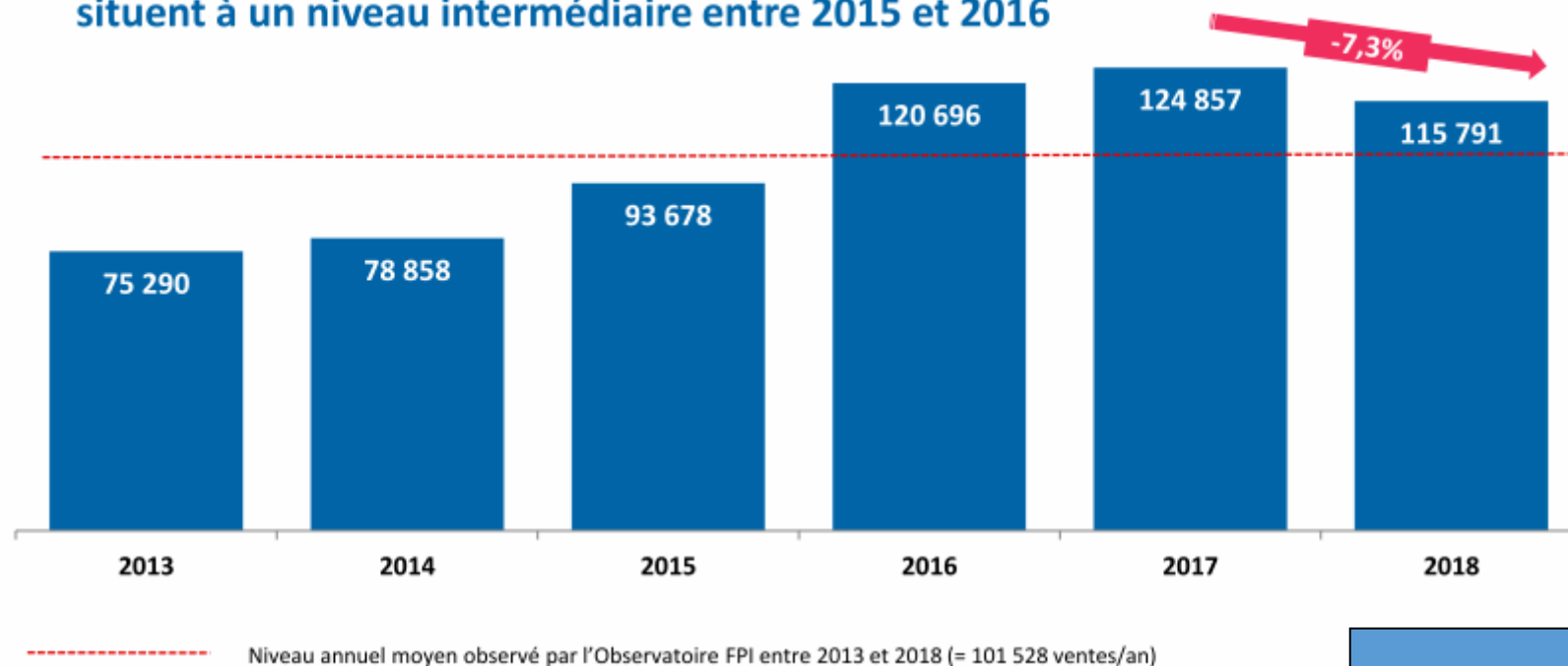
Source : Insee, recensements de la population



7^{ème} constat : Les ventes diminuent ...

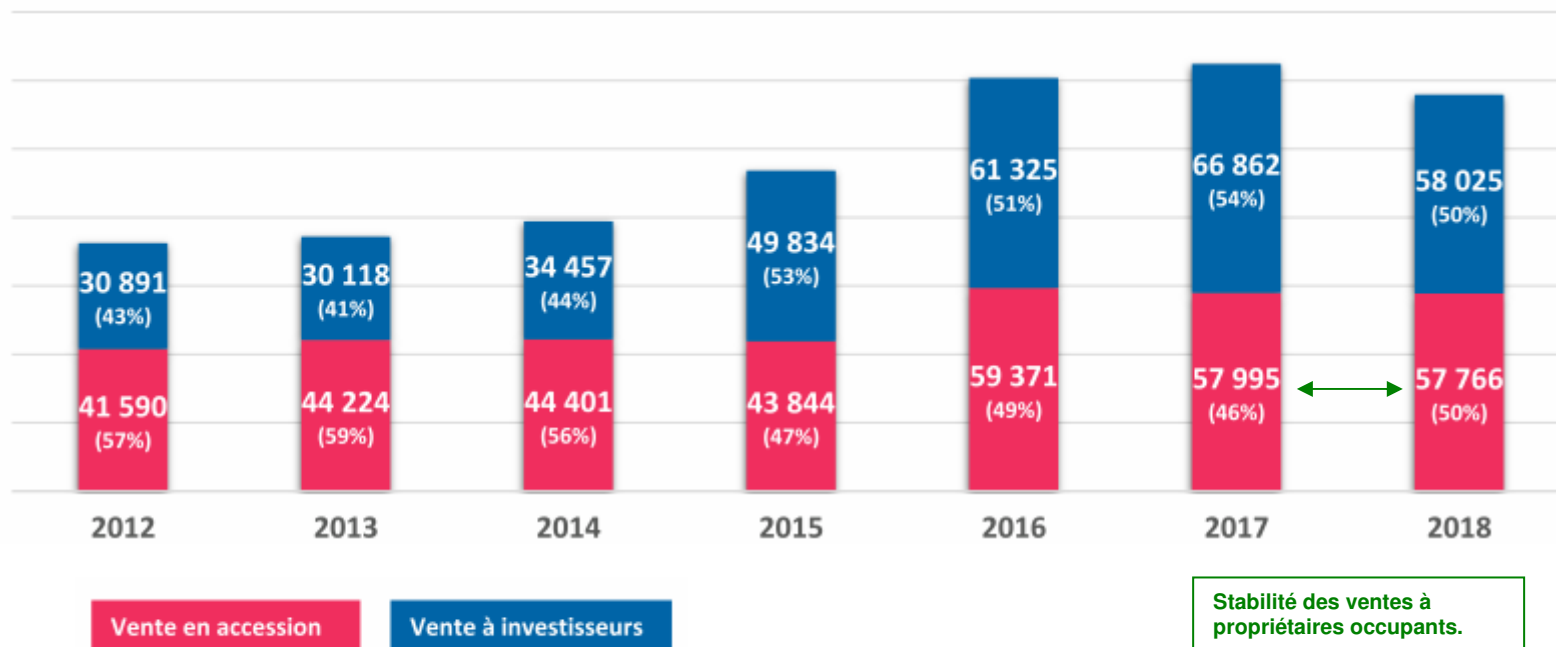
En France

→ En 2018, les réservations des particuliers baissent sensiblement, elles se situent à un niveau intermédiaire entre 2015 et 2016



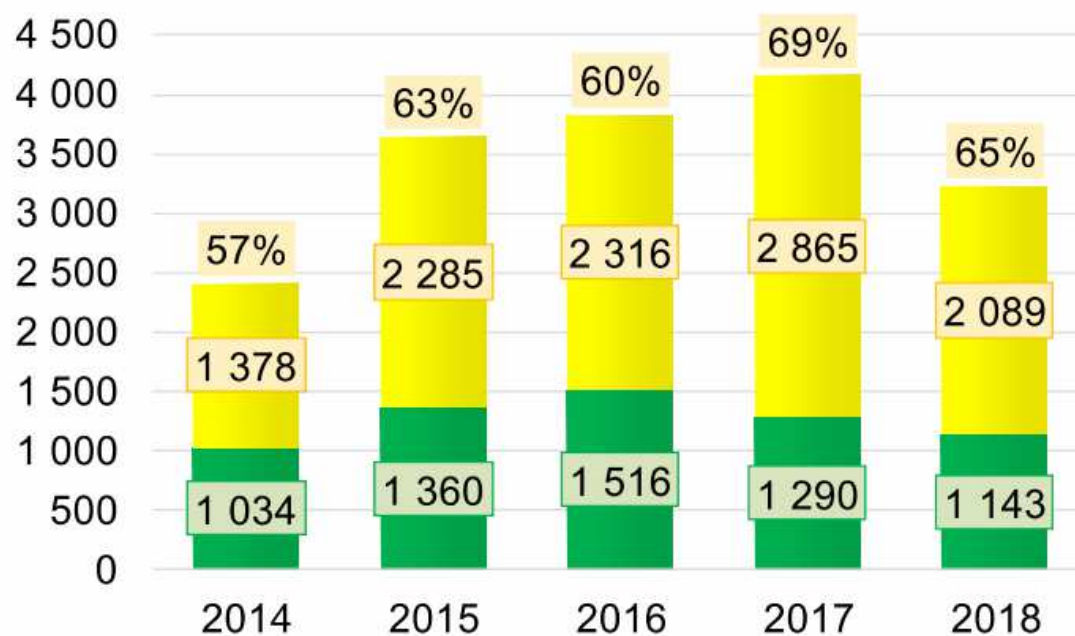
Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

Cette diminution des ventes est due sur la France entière à un recul des investisseurs...



Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

Sur la région montpelliéraine, la baisse des ventes est généralisée aux investisseurs comme aux propriétaires occupants



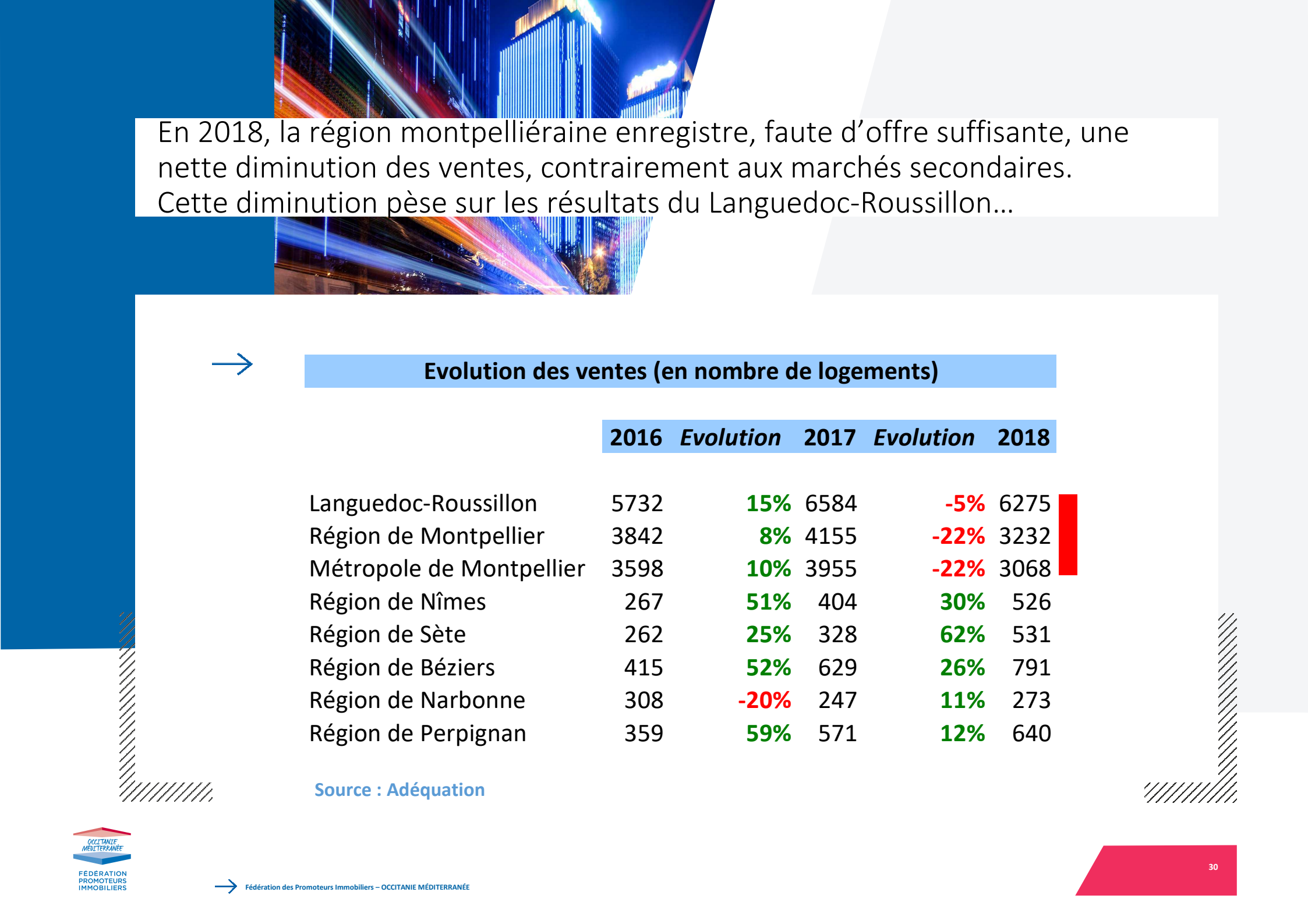
Ventes investisseurs 2018

- 27 % vs 2017
- 10 % vs 2016

Ventes occupants 2018

- 11 % vs 2017
- 24 % vs 2016

Source : Adéquation



En 2018, la région montpelliéraine enregistre, faute d'offre suffisante, une nette diminution des ventes, contrairement aux marchés secondaires. Cette diminution pèse sur les résultats du Languedoc-Roussillon...



Evolution des ventes (en nombre de logements)

	2016	Evolution	2017	Evolution	2018
Languedoc-Roussillon	5732	15%	6584	-5%	6275
Région de Montpellier	3842	8%	4155	-22%	3232
Métropole de Montpellier	3598	10%	3955	-22%	3068
Région de Nîmes	267	51%	404	30%	526
Région de Sète	262	25%	328	62%	531
Région de Béziers	415	52%	629	26%	791
Région de Narbonne	308	-20%	247	11%	273
Région de Perpignan	359	59%	571	12%	640

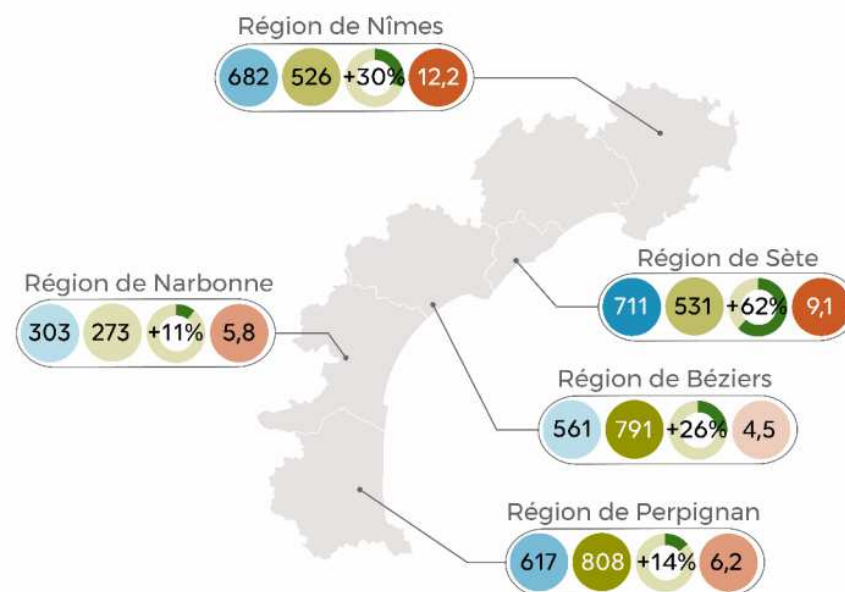
Source : Adéquation



Les ventes se maintiennent sur les marchés secondaires du Languedoc-Roussillon

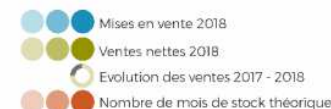


Une conjoncture 2018 profitant aux marchés secondaires : + 620 ventes !



Ventes au détail 2018

2 929
soit 48 % des ventes



Source : Adéquation





... Car les investisseurs représentent encore en 2018, en Languedoc Roussillon, plus ou moins 7 acquéreurs sur 10 selon les marchés et en particulier en zone B1 !



Part des investisseurs dans les ventes nettes globales en 2018

	TOTAL VENTES	INVESTISSEURS	% investisseurs
Languedoc-Roussillon	6275	4261	68%
Région de Montpellier	3232	2089	65%
Métropole de Montpellier	3068	2027	66%
Région de Nîmes	526	388	74%
Région de Sète	531	345	65%
Région de Béziers	791	644	81%
Région de Narbonne	273	182	67%
Région de Perpignan	640	426	67%

Zone B1

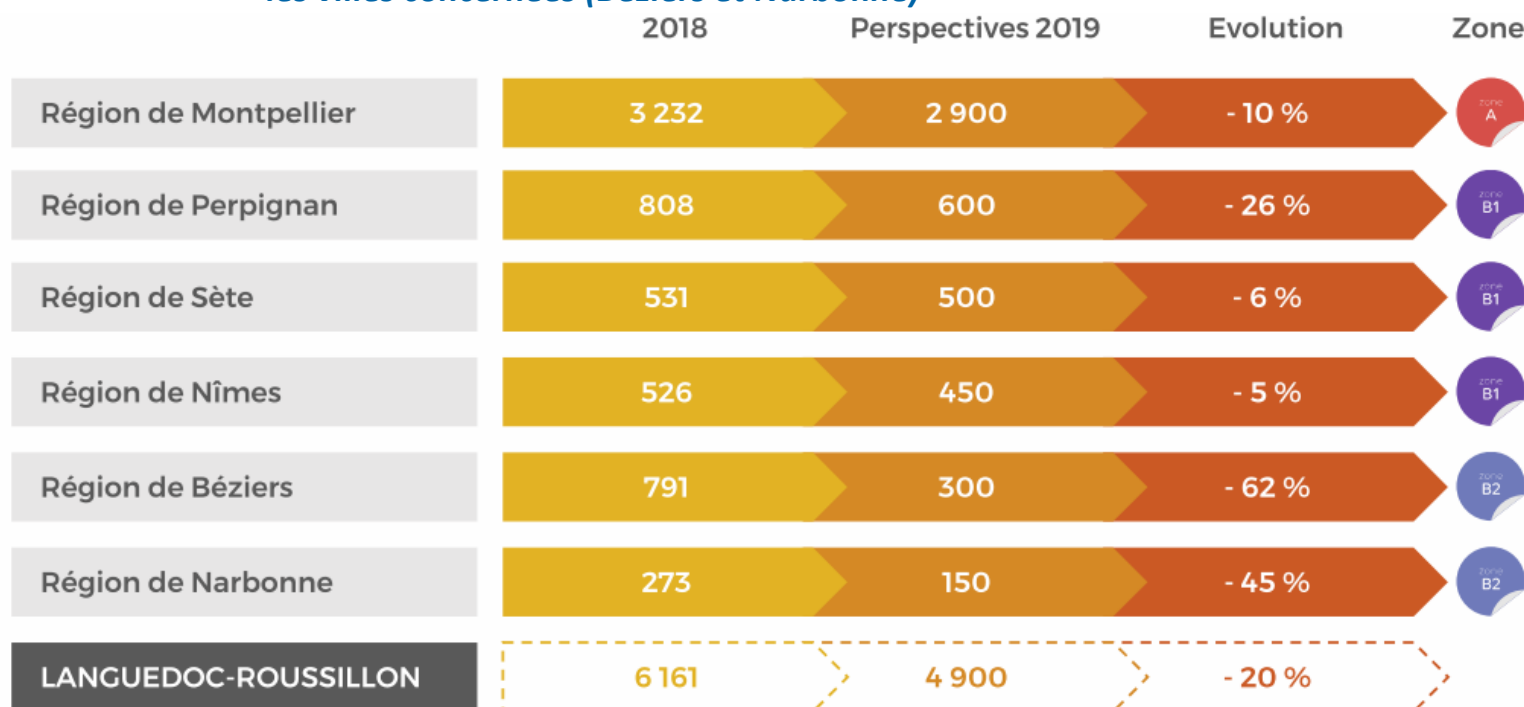
Source : Adéquation



... Mais jusqu'à quand ?



Le déclassement de certaines communes en zone B2 du dispositif Pinel devrait entraîner un effondrement des ventes en 2019 dans les villes concernées (Béziers et Narbonne)



Source : Adéquation



2018 en résumé



En France et en Languedoc-Roussillon

Face à une demande qui reste globalement élevée, **l'offre reste trop contrainte et les mises en ventes sont en nette baisse** : - 11,1% sur 1 an en France, -21% en Languedoc-Roussillon et – 28% sur la région de Montpellier.

Trop peu de logements arrivent sur le marché. Cette baisse est particulièrement marquée dans certaines grandes agglomérations et dans certaines régions les plus tendues : - 35% dans le grand Est; - 26% en Occitanie Toulouse Métropole et – 28% sur la Région et la Métropole de Montpellier.

Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente diminue de nouveau et passe, en France, sous la barre des 100 000 unités. En Languedoc-Roussillon, le stock passe sous la barre des 4 000 logements (3 947 contre 4536 logements en 2017, soit -12%).

L'offre commerciale ne représente en France plus que 10 mois de commercialisation. Sachant qu'un marché équilibré s'affiche à 12 mois. **Le Languedoc-Roussillon fait partie des territoires parmi les plus tendus (7,5 mois = idem Région de Montpellier))** avec la Nouvelle Aquitaine (9,4 mois).



Quelle réponse à la baisse de la construction et des ventes ? L'analyse globale de la FPI

Dans ce contexte, des voix s'élèvent pour demander plus d'aides budgétaires, mais cette réponse ne suffit pas, car les causes du tassement sont multiples.

La demande des investisseurs particuliers souffre de la **cacophonie des pouvoirs publics sur la fiscalité**, entre soutien (ex : création du dispositif Denormandie) et stigmatisation (ex : remise en cause des niches fiscales). Stabiliser les dispositifs de soutien ne suffit pas : ils doivent servir une politique claire, continue et cohérente.

La **demande des organismes HLM** est probablement fragilisée par la réforme en cours, mais rien ne permet encore de dire si cette baisse sera durable, ou s'il s'agit d'une phase de transition dans une réorganisation peu propice aux stratégies de développement.

Le débat public ne doit pas se focaliser uniquement sur la demande, car nous faisons clairement face, aussi, à un **problème d'offre** : nous obtenons trop peu de permis de construire, et lorsque nous les obtenons, l'équilibre économique des opérations est de plus en plus difficile à trouver. A cela, trois raisons principales : des terrains trop chers, une nette hausse des coûts de construction constatée en 2018 et un niveau de prix de vente qui ne peut plus absorber les surcoûts.

Pour Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, « *au-delà d'une relance conjoncturelle de la demande, nous avons aujourd'hui besoin de réponses structurelles sur l'offre, pour restaurer notre capacité à produire, qui devient insuffisante* ».

Prospective 2019

En France

Activité « logement » • Segments adressables par les promoteurs (France Métropolitaine)

	2018	Perspectives 2019	Evolution
Ventes au détail	109 000	98 000	- 10 %
Ventes en bloc locatif social	41 600	36 700	- 12 %
Locatif neuf institutionnel	15 000	21 200	+ 41 %
Ventes en produits gérés	12 700	16 000	+ 26 %
TOTAL	178 300	171 900	- 4 %

Source : Adéquation



En France

→ 2019 : une alerte plutôt qu'une alarme

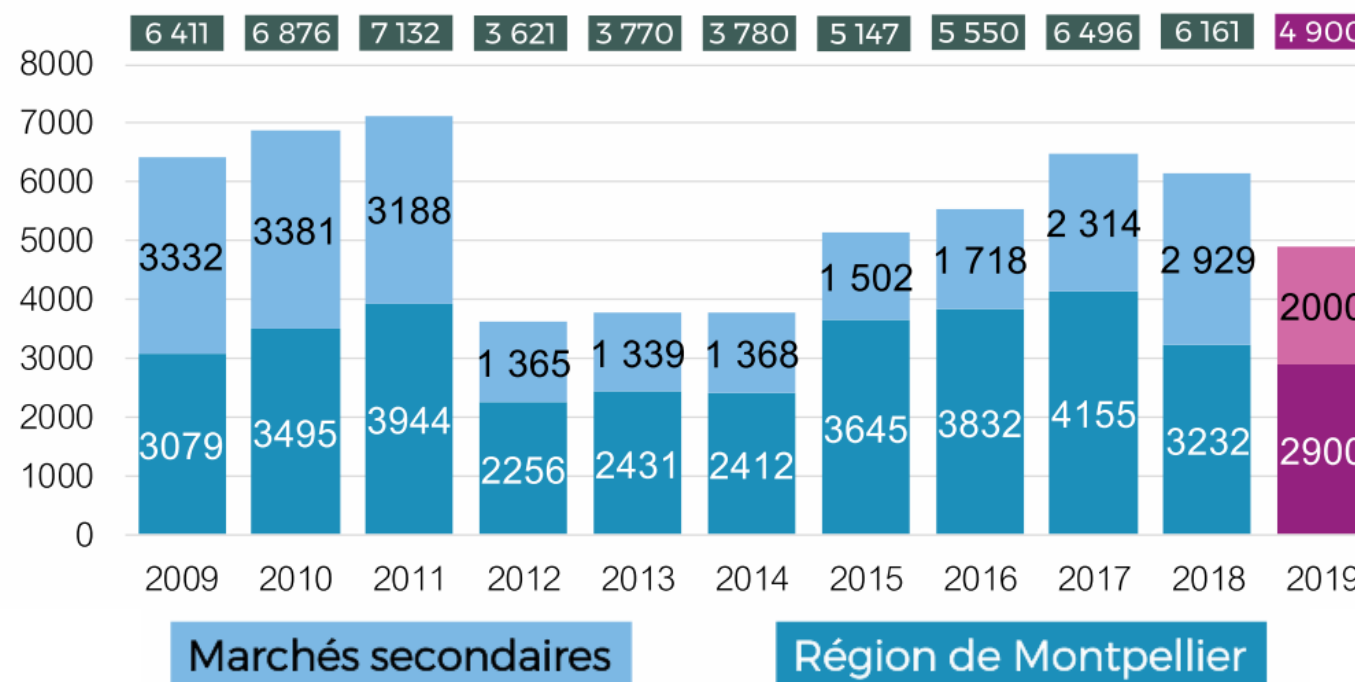
Certes plusieurs indicateurs importants du marché du neuf sont mal orientés, mais sonner l'alarme serait prématuré. D'abord, parce que les situations sont contrastées d'une métropole à l'autre (l'Ile de France et la Côte d'Azur, zones tendues par excellence, restent dynamiques) ; surtout, les volumes de construction et de ventes de logements neufs restent élevés (en 2018, les promoteurs ont par exemple vendu plus de 40 000 logements de plus qu'en 2014) et l'accession à la propriété reste dynamique, aidée en cela par un accès toujours facile à un crédit immobilier qui reste très bon marché.

Pour Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, *« C'est l'alerte plus que l'alarme qui prévaut pour l'instant, mais il faut agir rapidement, suivant trois axes pour produire plus de logement abordable : cesser d'effrayer les ménages qui investissent par des messages confus sur la fiscalité, soutenir financièrement les maires bâtisseurs qui détiennent la clé du choc d'offre et prendre à bras le corps la question des coûts de construction ».*

En Languedoc-Roussillon



Le nombre de ventes pourrait tomber sous la barre des 5 000 logements soit un différentiel de - 20% par rapport à 2017. La principale raison à cette baisse annoncée, est la disparition dispositif Pinel en Zone B2 (= +/- 1 000 logements).



Source : Adéquation



En Languedoc-Roussillon



Les perspectives 2019 prévoient 2 900 ventes au détail sur la région de Montpellier (-10%), 600 dans la région de Perpignan (-26%), 500 dans la région de Sète (-6%), 450 dans la région de Nîmes (-5%). Les régions de Béziers et Narbonne déclassée en zone B2 accuseraient une diminution respective des ventes de 68% (300 logements) et 45% (150 logements).

Point de catastrophisme !

Au total, 4 900 ventes sont prévues en Languedoc-Roussillon, soit une diminution de 20% par rapport à 2017. **Il est important de rappeler que ce résultat nous ramènerait à celui de 2 015, une année qui était alors apparue comme excellente** après trois années difficiles.



→ www.fpi-occitaniediterranee.fr



FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Martine Puech-Mullier
Chargée de Communication et de relations Presse
Immeuble Le Cristal
1475, avenue Albert Einstein
34000 Montpellier
communication@fpi-occitaniediterranee.fr

12 mars 2019

