



Fédération des Promoteurs Immobiliers

OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Petit-déjeuner de Presse

du 13 juin 2019



FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Anna MILAN

Immeuble Le Cristal

1475, avenue Albert Einstein

34000 Montpellier

contact@fpi-occitaniemediterranee.fr www.fpi-occitaniemediterranee.fr



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

Bilan 1^{er} trimestre 2019 et Prospective

Données de cadrage	3
La promotion immobilière en France au 1 ^{er} trimestre 2019	6
La promotion immobilière en Languedoc-Roussillon au 1 ^{er} trimestre 2019	15
Comment se comporte le marché toulousain ?	22

Données de cadrage



Ce qu'il faut retenir pour la promotion immobilière



→ # Une stabilisation de la croissance et une baisse de l'investissement des ménages ...

- Une croissance de +0,3 % au T1-2019, idem au T4-2018 (+1,7 % en 2018 et +2,3 % en 2017)
- Un investissement des ménages (FBCF) qui recule au T1-2019 de -0,3 % (+2 % en 2018)

→ # ... mais d'autres indicateurs macroéconomiques restent positifs

- Le pouvoir d'achat se maintient : l'inflation décélère depuis fin 2018-début 2019, le revenu des ménages a fini 2018 en progression comparable à 2017 (+2,7 %)
- Les ménages améliorent encore leur accès au crédit immobilier (conditions et taux)
- L'indicateur de confiance des ménages se stabilise depuis début 2019

Les 11 indicateurs clés la promotion immobilière

	Variations	2019		Source
	T1 2019 / T1 2018	T1		
Permis de Construire	- 8,9 %	100 600		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 11,6 %	49 600		
Mises en Chantier	- 7,8 %	90 300		Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 6,8 %	44 200		

	T4-2018 (T3-2018)	T1-2019	Source	Mesure
PIB		+0,3%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+0,1%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction		+0,4%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+1,3%	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		-0,3%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,51%	Banque de France	Trimestre
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	98,3 (98,8)	95,5	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	109,7 (107,8)	111,5	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1733 (1699)		Insee	Indice base 100 au 4 ^e trimestre 1953

*Données CVS-CJO : séries corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables

La promotion immobilière en France au 1^{er} trimestre 2019...

Les ventes de logements neufs (au détail)

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Ventes nettes au détail	2018				2018	2019	Variations	
	T1	T2	T3	T4			T1	T1 2019 / T1 2018
Aux investisseurs (personnes physiques)	13 733	17 586	13 482	18 212	63 013	13 567	-1,2%	-3,6%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(50%)	(52%)	(53%)	(50%)	(46%)		
En accession (TVA réduite incluses)	15 983	17 905	12 609	16 150	62 647	15 789	-1,2%	+6%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(50%)	(48%)	(47%)	(50%)	(54%)		
Total des ventes nettes au détail	29 716	35 491	26 091	34 362	125 660	29 356	-1,2%	+0,9%
Dont ventes au détail en TVA réduite	2 080	2 484	1 565	1 718	7 848	1 761	-15,3%	+12%
Part dans les ventes en accession	(13%)	(14%)	(12%)	(11%)	(13%)	(11%)		

** [T2 2018-T1 2019] / [T2 2017-T1 2018]

→ Au 1^{er} trimestre 2019, les réservations nettes au détail demeurent stables avec -1,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2018. Cette tendance est comparable entre les ventes pour les investisseurs et celles pour les accédants.

Néanmoins, sur 12 mois glissants, les réservations par des investisseurs reculent de -3,6 % alors que les réservations par des propriétaires occupants enregistrent une hausse de +6 %.

Les mises en ventes de logements neufs

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

	2018				2018	2019	Variations	
	T1	T2	T3	T4			T1	T1 2019 / T1 2018
Mises en vente	34 381	41 285	24 658	29 581	129 905	21 685	-36,9%	-11,5%
Dont Collectif	31 913	38 836	23 307	27 841	121 896	20 287	-36,4%	-10,9%
Dont Individuel groupé	2 468	2 449	1 351	1 740	8 009	1 398	-43,4%	-20,3%

** [T2 2018-T1 2019] / [T2 2017-T1 2018]

→ La tendance à la baisse des mises en vente, déjà constatée lors des derniers trimestres, atteint au 1^{er} trimestre 2019 un niveau très préoccupant de -36,9 % par rapport au T1 2018, soit près de 13 000 logements de moins. Avec 21 685 mises en vente, c'est le premier trimestre le plus faible enregistré depuis 2014. La baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2018 est quasi généralisée dans les grandes métropoles. Seule Aix-Marseille fait exception avec une hausse conséquente de +82 %.

L'offre commerciale de logements neufs

(Hors résidences avec services – Données redressées et actualisées)

Offre commerciale *	2018				2019	Variations T1 2019 / T1 2018
	T1	T2	T3	T4	T1	
Logements Collectifs	106 761	109 592	107 523	101 619	95 199	-10,8%
dont :						
En projet	58 700	61 285	56 133	50 134	43 765	-25%
En chantier	43 435	43 598	46 638	46 077	46 400	+7%
Livrés	4 626	4 709	4 751	5 408	5 035	+9%
Individuel Groupé	6 925	6 821	6 419	6 019	5 730	-17,3%
Offre Commerciale* (Total)	113 686	116 413	113 942	107 638	100 929	-11,2%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	11,0	11,1	11,1	10,3	9,7	

* Offre disponible en fin de période

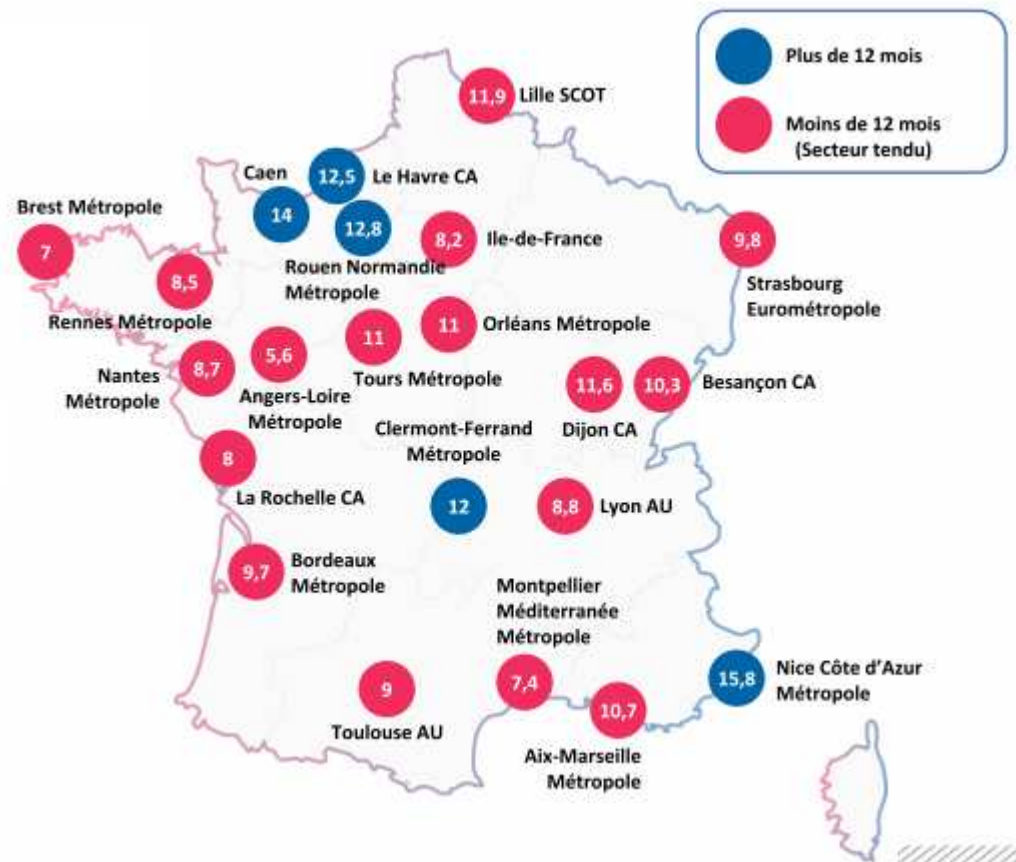
** Délai d'écoulement au rythme de ventes au détail des 12 derniers mois

→ À fin mars 2019, l'offre commerciale baisse de plus de 11 % et représente désormais moins de 10 mois de ventes au niveau national, et tombe à près de 8 mois dans plusieurs métropoles (Ile de France, Lyon, Rennes, Nantes).

L'offre commerciale de logements collectifs du 1^{er} trimestre 2019 est composée de :

- 46 % de logements en projet, un volume en net recul par rapport au 1^{er} trimestre 2018 avec -25 %
- 49 % de logements en cours de construction
- 5 % de logements livrés

Une tension sur l'offre quasi généralisée...



Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI



Fédération des Promoteurs Immobiliers – OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Prix moyen au m² habitable des logements neufs réservés

(Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2018				2018	2019	Variations
	T1	T2	T3	T4			
Province	3 933 €	3 861 €	3 880 €	3 902 €	3 893 €	3 966 €	+0,9%
Ile de France	4 942 €	4 998 €	4 989 €	5 137 €	5 019 €	5 034 €	+1,9%
France entière	4 282 €	4 241 €	4 227 €	4 330 €	4 271 €	4 358 €	+1,8%

→ En raison de la tension constante sur l'offre commerciale, le **prix de vente moyen demeure en hausse** par rapport au 1^{er} trimestre 2018 avec pour la France entière +1,8 %. Cette hausse reste imputable à l'Île de France avec +1,9 % alors que celle de la Province se situe à +0,9 %.


Cette évolution masque **de fortes disparités locales**

Prix moyen au m2 habitable des logements neufs réservés

(Hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T1 2018	T1 2019	T1 2019 / T1 2018	2017	2018	2018 / 2017
St Malo CA	3 631 €	3 800 €	+4,7%	3 559 €	3 819 €	+7,3%
Caen Métropole	3 418 €	3 257 €	-4,7%	3 156 €	3 379 €	+7,1%
La Rochelle CA	4 118 €	4 222 €	+2,5%	3 986 €	4 209 €	+5,6%
Rennes Métropole	3 504 €	3 741 €	+6,8%	3 465 €	3 629 €	+4,7%
Clermont-Ferrand Métropole	3 347 €	3 556 €	+6,2%	3 274 €	3 424 €	+4,6%
Besançon CA	3 058 €	3 443 €	+12,6%	3 138 €	3 252 €	+3,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 040 €	4 005 €	-0,9%	3 871 €	4 009 €	+3,5%
Toulouse AU	3 662 €	3 809 €	+4,0%	3 548 €	3 672 €	+3,5%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 591 €	5 434 €	-2,8%	5 327 €	5 513 €	+3,5%
Aix-Marseille Métropole	4 058 €	4 253 €	+4,8%	4 010 €	4 144 €	+3,3%
Nantes Métropole	4 075 €	4 069 €	-0,1%	3 891 €	4 021 €	+3,3%
Lyon AU	4 319 €	4 310 €	-0,2%	4 155 €	4 284 €	+3,1%
Dijon CA	2 998 €	3 200 €	+6,7%	3 126 €	3 219 €	+3,0%
Tours Métropole	3 439 €	3 351 €	-2,6%	3 296 €	3 387 €	+2,8%
Rouen Normandie Métropole	3 231 €	3 207 €	-0,7%	3 123 €	3 187 €	+2,1%
Strasbourg Eurométropole	3 722 €	3 626 €	-2,6%	3 559 €	3 629 €	+2,0%
Ile-de-France	4 942 €	5 034 €	+1,9%	4 925 €	5 019 €	+1,9%
Lille SCOT	3 286 €	3 321 €	+1,1%	3 313 €	3 351 €	+1,1%
Bordeaux Métropole	3 994 €	4 050 €	+1,4%	3 987 €	4 031 €	+1,1%
Grenoble Métropole	3 594 €	3 526 €	-1,9%	3 595 €	3 631 €	+1,0%
Le Havre CA	3 207 €	3 180 €	-0,8%	3 226 €	3 229 €	+0,1%
Angers-Loire Métropole	2 977 €	3 066 €	+3,0%	3 035 €	3 025 €	-0,3%
Orléans Métropole	3 055 €	3 309 €	+8,3%	3 131 €	3 078 €	-1,7%
Brest Métropole	2 901 €	2 985 €	+2,9%	3 043 €	2 866 €	-5,8%

Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI



Ce qu'il faut retenir de l'activité de la promotion immobilière en France...

→ **#RESERVATIONS**

La demande des particuliers reste forte (en accession et aux investisseurs). Les ventes en bloc restent en baisse.

→ **#MISES_EN_VENTE**

L'offre peine à se renouveler. Presque toutes les métropoles voient leur marché sous tension en raison des difficultés rencontrées pour sortir les projets (élections, hausse des coûts de construction, recours etc.).

→ **#PRIX**

Une hausse modérée, mais continue.

La promotion immobilière en ex-Languedoc-Roussillon au 1^{er} trimestre 2019



- Au 1^{er} trimestre 2019, **les réservations nettes** (1 129 unités) reculent de -22% par rapport au 1^{er} trimestre 2018 sur le territoire de l'ex-Région Languedoc-Roussillon (périmètre de la FPI Occitanie Méditerranée).
- **Les réservations à investisseurs** sont en diminution : -16% au 1^{er} trimestre 2019, avec 737 réservations. Les réservations à investisseurs sont stables sur la métropole de Montpellier.
- Au 1^{er} trimestre 2019, **les réservations à propriétaires occupants** baissent de -31% (392 unités) par rapport au 1^{er} trimestre 2018. Le repli est marqué sur la métropole de Montpellier (-35%).
- **Les ventes en bloc** sont en nette baisse (-35%) par rapport au 1^{er} trimestre 2018 sur le territoire de l'ex-Languedoc-Roussillon. Pour la métropole de Montpellier, la hausse est particulièrement forte (149 lots) alors que seulement 6 ventes avaient été réalisées au 1^{er} trimestre 2018.
- Au 1^{er} trimestre 2019, **les mises en vente** (861ancements) se contractent nettement de -61% sur le territoire de l'ex-Languedoc-Roussillon. Montpellier Méditerranée Métropole est en repli de -48 % par rapport au même trimestre de l'an passé.
- **L'offre commerciale** est en baisse de -28% avec 3 701 logements disponibles sur le périmètre de l'ancienne région Languedoc-Roussillon à la fin mars 2019 (-27% sur la métropole de Montpellier, -40% sur la CU de Perpignan et +4% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente seulement 7,4 mois de commercialisation, contre 9,3 mois à fin mars 2018.
- Par rapport au 1^{er} trimestre 2018, **le prix de vente moyen** sur l'ex-Languedoc-Roussillon est stable pour s'établir à 3 653 €/m² (habitable, hors parking). Pour la métropole de Montpellier, les prix stagnent à 4 005€/m² mais baissent de -1,9% sur la CU de Perpignan (3 045 €/m²) et de -3% sur la CA de Nîmes (3 171€/m²).

* Observatoire Occitanie-Méditerranée: Régions de Montpellier, Béziers, Sète, Nîmes, Uzès, Alès, Narbonne, Perpignan et le pays Pyrénées-Méditerranée



Effondrement des mises en ventes par rapport au 1^{er} trimestre 2018

• **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**
861 logements soit – 61% (2 228 logements)

• **Sur la Métropole de Montpellier =**
579 logements soit -48% (1 103 logements)

• **Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =**
58 logements soit -67% (178 logements)

• **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**
27 logements soit – 88% (222 logements)

• **Sur la Communauté Urbaine de Perpignan =**
78 logements soit -26% (105 logements)

***Absence totale de mises en ventes sur les Communautés
d'Agglomération de Béziers (307 logements au 1^{er} tr 2018) et Narbonne
(127 logements au 1^{er} tr 2018)***



Nette diminution des ventes nettes par rapport au 1^{er} trimestre 2018

• **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**
1 129 logements soit – 22% (1 447 logements)
dont 737 investisseurs soit – 22% (875 logements)

• **Sur la Métropole de Montpellier =**
664 logements soit -16% (795 logements)
dont 425 investisseurs (= 1^{er} tr 2018)

• **Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =**
20 logements soit -77% (87 logements)
dont 14 investisseurs soit – 79% (66 logements)


• **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**
79 logements soit – 43% (139 logements)
dont 51 investisseurs soit – 43% (90 logements)

• **Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**
19 logements soit -59% (46 logements)
dont 13 investisseurs soit – 43% (23 logements)




Seules les Communautés d'Agglomération de Nîmes et Perpignan enregistrent une augmentation des ventes nettes : respectivement + 51% (124 en 2019 et 82 en 2018) et + 69 % (142 en 2019 et 84 en 2018).

La part des investisseurs augmente de 61% à Nîmes Métropole (103 en 2019 et 64 en 2018) et de 79% à PMCU (104 en 2019 et 58 en 2018)



L'offre de fin de trimestre diminue partout sauf sur la CA de Nîmes qui affiche une augmentation de 4% (462 logements au 1^{er} avril 2019 vs 443 logements au 1^{er} avril 2018)



- **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**
3 701 logements soit – 28% (5 132 logements)

- **Sur la Métropole de Montpellier =**
1 843 logements soit -27% (2 515 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =**
91 logements soit -82% (512 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**
353 logements soit – 2% (361 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**
112 logements soit -39% (182 logements)

- **Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =**
258 logements soit -40% (429 logements)



Les prix demeurent se stabilisent ou diminuent partout
sauf à Sète (+ 4,2% avec 3 487€ vs 3 347€) et Béziers (+3,2% avec 2 930€ vs 2 840€)

•**Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**
3 653€ soit – 0,2% (3 662€)

•**Sur la Métropole de Montpellier =**
4 040€ soit – 0,9% (4 050€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =**
3 171€ soit – 3% (3 628€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**
2 903€ soit – 4,7% (3 046€)

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =
3 045€ soit – 1,9% (3 105€)

Comment se comporte le marché toulousain ?



- Avec 1 412 unités recensées, **le nombre de logements neufs mis en vente dans l'aire urbaine de Toulouse (453 communes) s'affiche en recul de 42 % au 1er trimestre 2019.** À Toulouse, la baisse atteint 28 % par rapport à la même période de 2018, avec un total de 943 logements mis sur le marché au cours des trois premiers mois de l'année.
- Dans le même temps, **l'offre disponible diminue de 23 %**, avec seulement 5 318 logements en stock dans l'aire urbaine, représentant un écoulement théorique de neuf mois.
- **Les prix de vente sont en hausse de 4 %**, avec une moyenne de 3 809 €/m²
- **Les ventes de logements neufs diminuent de 2 % à Toulouse** avec 1 031 transactions enregistrées, **et de 8 % dans l'aire urbaine (1 726).**
- **Les investisseurs représentent la majeure partie des acquéreurs de logements neufs avec 64 % des transactions** réalisées dans la capitale régionale au 1er trimestre.

→ 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

