



Fédération des Promoteurs Immobiliers

OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Petit-déjeuner de Presse

du 21 novembre 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 des 9ers mois 2019 et Prospective

Données de cadrage	3
Focus sur le rapport Lagleize	6
La promotion immobilière en France	9
La promotion immobilière en ex Languedoc-Roussillon	20
Comment se comporte le marché toulousain ?	28

Données de cadrage



Ce qu'il faut retenir pour la promotion immobilière



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

Les 11 indicateurs clés la promotion immobilière

	Variations	2019		
	juillet-septembre 2019 / juillet-septembre 2018	juillet-septembre 2019	Source	
Permis de Construire	-5,8%	114 600	Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 9,2 %	58 200		
Mises en Chantier	- 1,5 %	86 200	Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 3,3 %	43 500		
	T2-2019 (T1-2018)	T3-2019	Source	Mesure
PIB		+0,3%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+0,6%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		+0,5%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+0,9%	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+0,1%	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,27%	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	96,1 (95,3)	97,2	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	111,3 (111,1)	111,7	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 746 (1 728)		Insee	Indice base 100 au 4 ^e trimestre 1953

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

Focus sur le rapport Lagleize

Le député de Haute Garonne Jean-Luc Lagleize a rendu public le rapport rédigé à la demande du Gouvernement sur « la maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction ».

Ce document, très riche et nourri de consultations approfondies avec les élus locaux et les professionnels, marque une étape importante dans la réflexion sur la maîtrise du coût du foncier, et indirectement sur le logement abordable.

Pour que le nouveau système qui se dessine soit acceptable, il faudra que les avancées au bénéfice des élus locaux soient équilibrées par des avancées au bénéfice des opérateurs privés, pour éviter les travers d'un interventionnisme trop poussé.

Chacune des parties prenantes de la question foncière trouve dans les 50 propositions des réponses à ses propres enjeux : collectivités locales, maîtres d'ouvrage publics et privés, aménageurs, EPF – y compris l'Etat, premier concerné par la fin des mises aux enchères du foncier public.



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



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

RI = réduction d'impôt

PVI = Plus values immobilières

La promotion immobilière en France

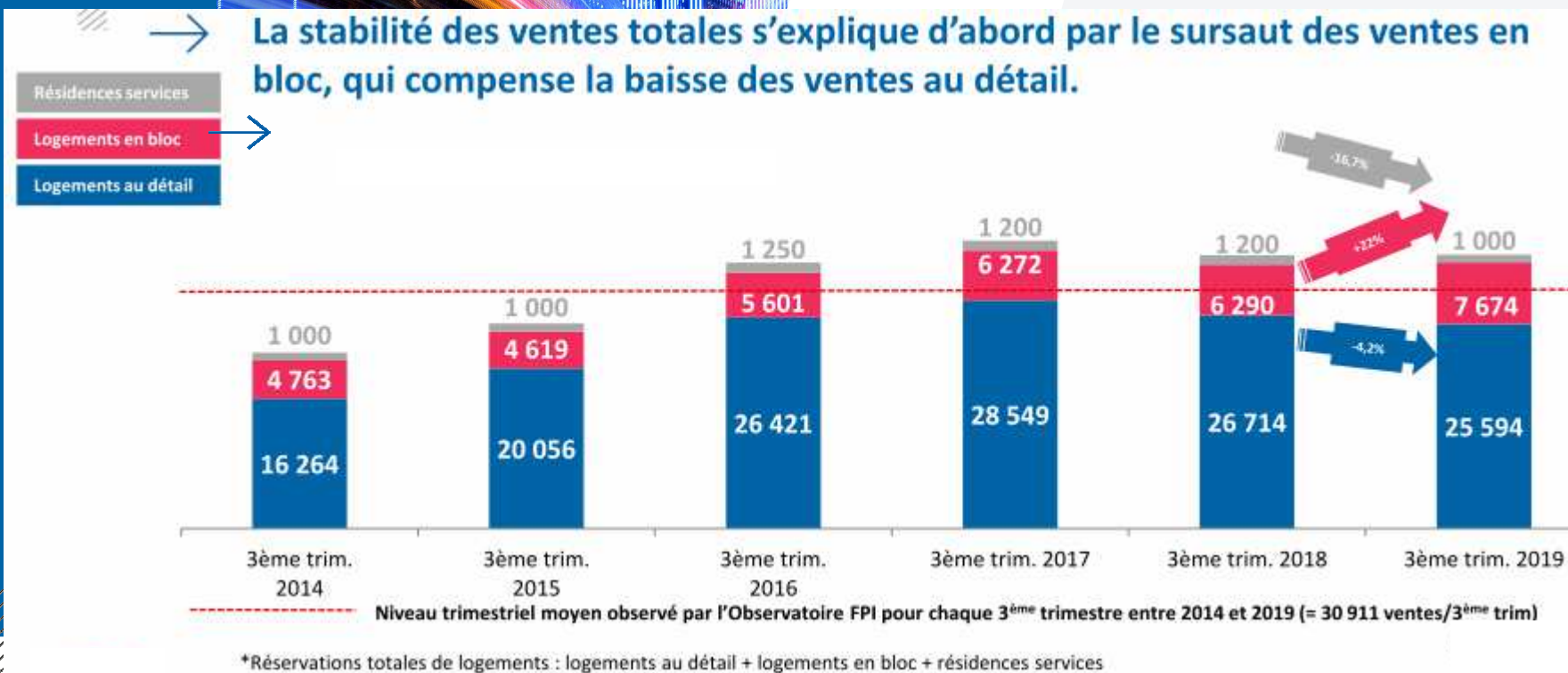
Les ventes de logements neufs (au détail)

	2018				2018	2019			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018	9M 2019 / 9M 2018
Logements ordinaires au détail	29 791	35 567	26 714	35 345	127 417	31 226	33 488	25 594	-4,2%	-1,9%
Logements vendus en bloc	5 688	7 160	6 290	14 823	33 961	5 421	5 222	7 674	+22,0%	-4,3%
Résidences services*	1 500	1 700	1 200	1 400	5 800	1 500	1 000	1 000	-16,7%	-20,5%
Total des ventes de logements neufs	36 979	44 427	34 204	51 568	167 178	38 147	39 710	34 268	+0,2%	-3,0%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(15%)	(16%)	(18%)	(29%)	(20%)	(14%)	(13%)	(22%)		

* Échantillon

- Au 3^{ème} trimestre 2019, les réservations totales de logements neufs sont stables par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (+0,2 %), mais elles restent en baisse sur les neuf premiers mois de l'année (-3 %). Les ventes restent globalement mal orientées et la stabilité de ce trimestre s'explique d'abord par le fort rebond des ventes en bloc (+ 22 %), en particulier en zone A.

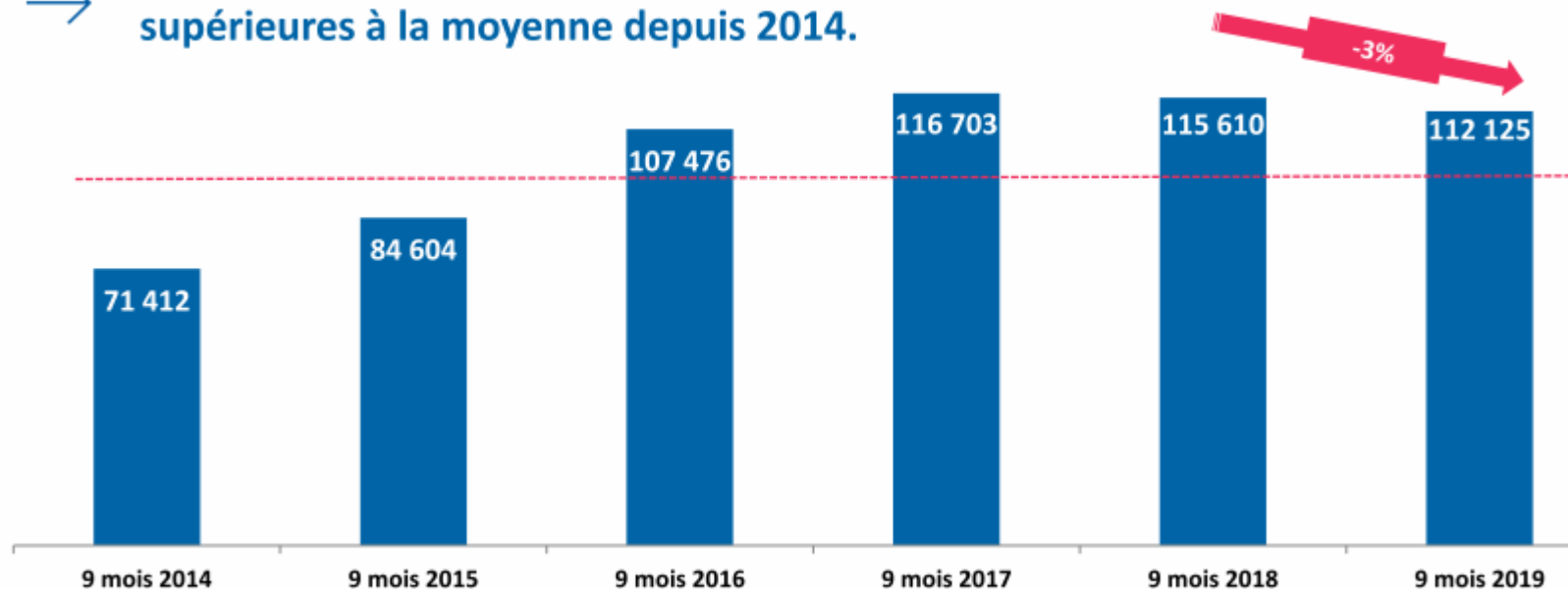
Les ventes de logements neufs aux 3èmes trimestres



Les ventes de logements neufs sur les 9ers 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

Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

Les mises en ventes de logements neufs

	2018				2018	2019			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018	9M 2019 / 9M 2018
Collectif	32 156	39 059	24 152	28 950	124 317	25 440	32 033	18 738	-22,4%	-20,1%
Individuel groupé	2 487	2 464	1 400	1 809	8 160	1 752	2 061	1 445	+3,2%	-17,2%
Mises en vente (Total)	34 643	41 523	25 552	30 759	132 477	27 192	34 094	20 183	-21,0%	-19,9%

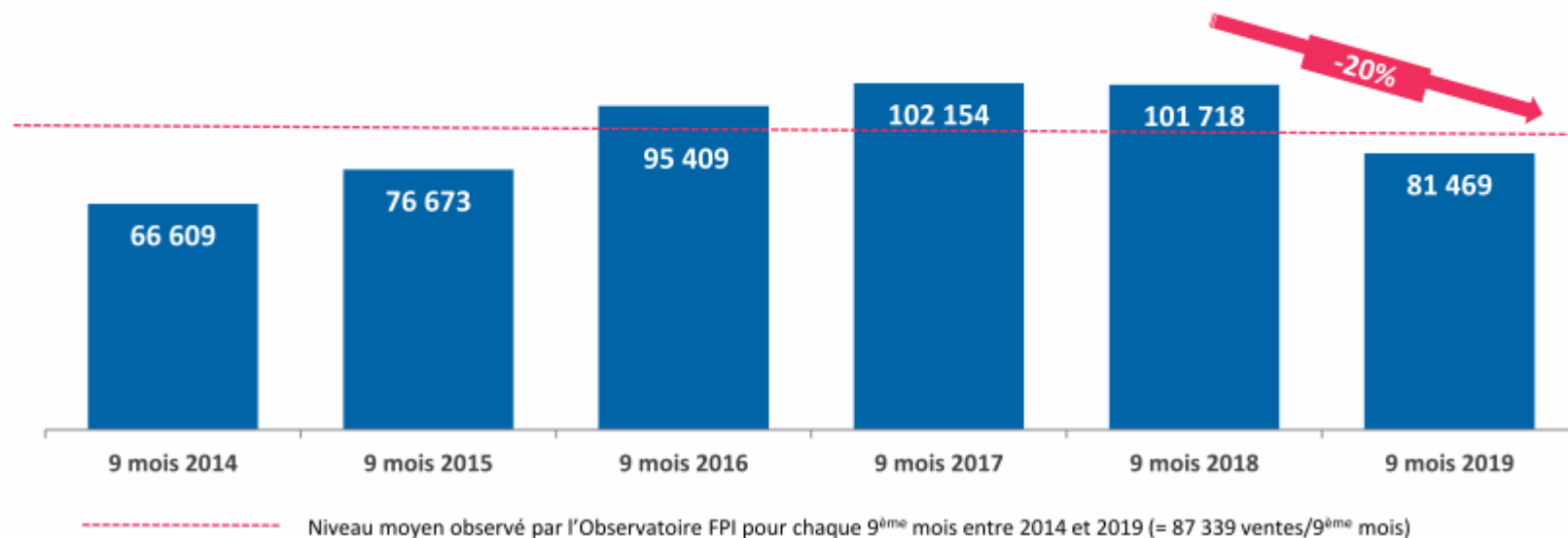
→ Les mises en vente au T3 2019 restent en forte baisse (-21% par rapport au T3 2018, en ligne avec les -25 % constatés au T2). Sur neuf mois, la baisse est comparable : les promoteurs éprouvent toujours autant de difficultés à répondre à la demande par de nouveaux projets.

La baisse est particulièrement forte dans certaines régions : -54 % en Bretagne, -51% sur la Côte d'Azur, -36 % en Ile de France ou -35 % dans les Pays de la Loire. Le phénomène est national, et résulte d'abord de la contraction du nombre de PC délivrés pour du logement collectif dans les zones tendues.

Les mises en ventes de logements neufs

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.



L'offre commerciale de logements neufs

		2018				2019			Variations
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T3 2019 / T3 2018
Logements Collectifs		106 501	109 500	109 753	104 010	99 712	99 623	94 310	-14,1%
dont :	En projet	59 321	62 711	59 218	53 853	49 995	51 412	45 448	-23%
	En chantier	42 742	42 272	45 947	45 145	45 092	43 402	44 002	-4%
	Livrés	4 437	4 518	4 588	5 012	4 625	4 808	4 860	+6%
Individuel Groupé		7 020	6 915	6 645	6 241	6 193	6 221	5 825	-12,3%
Offre Commerciale* (Total)		113 521	116 415	116 398	110 251	105 905	105 844	100 135	-14 %
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**		11,0	11,1	11,3	10,4	9,9	10,0	9,6	

* Offre disponible en fin de période

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

→ L'offre commerciale disponible au T3 2019 est en baisse de 14 % par rapport au T3 2018 : ce sont 10 000 logements de moins proposés à la vente en un an. L'offre est désormais nettement inférieure à 10 mois de commercialisation, et inférieure à 9 mois en Ile de France (7,4 mois), à Rennes (7,9), à Nantes (8,2) et à Strasbourg (8,6).

Il y avait 60 000 logements en projets début 2018 ; il n'y en a plus que 45 000 aujourd'hui.

Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

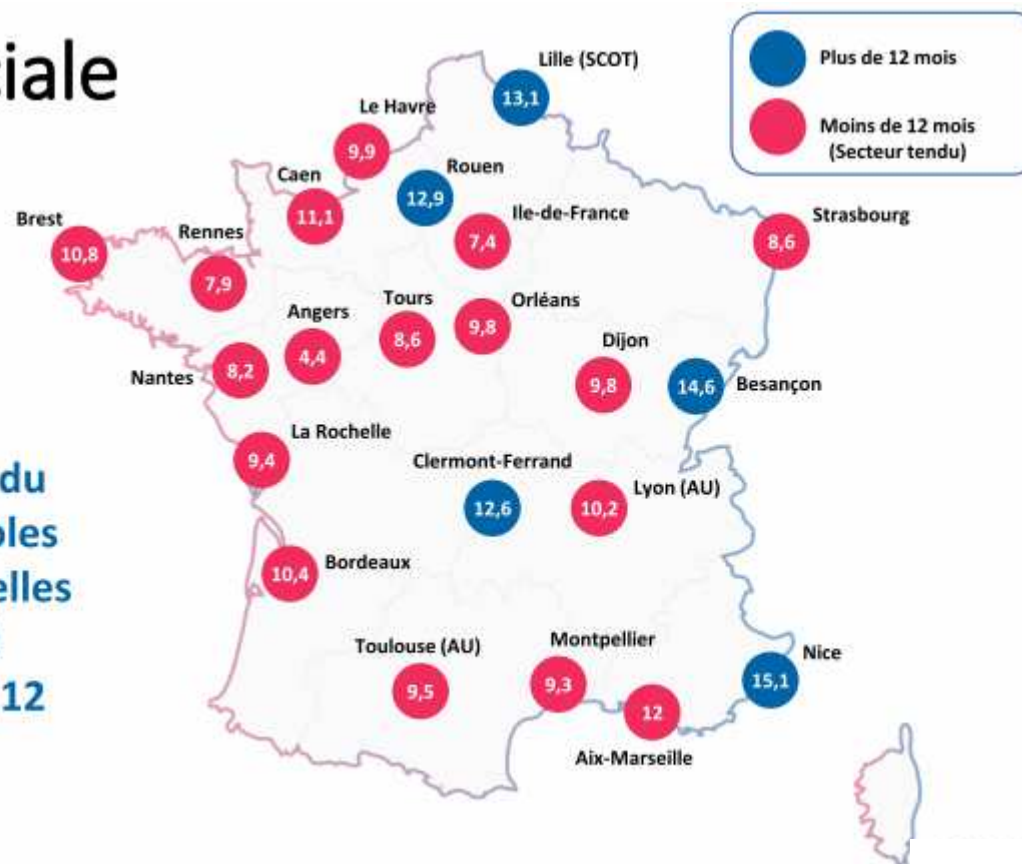
→ Fédération des Promoteurs Immobiliers – OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Une tension sur l'offre quasi généralisée...

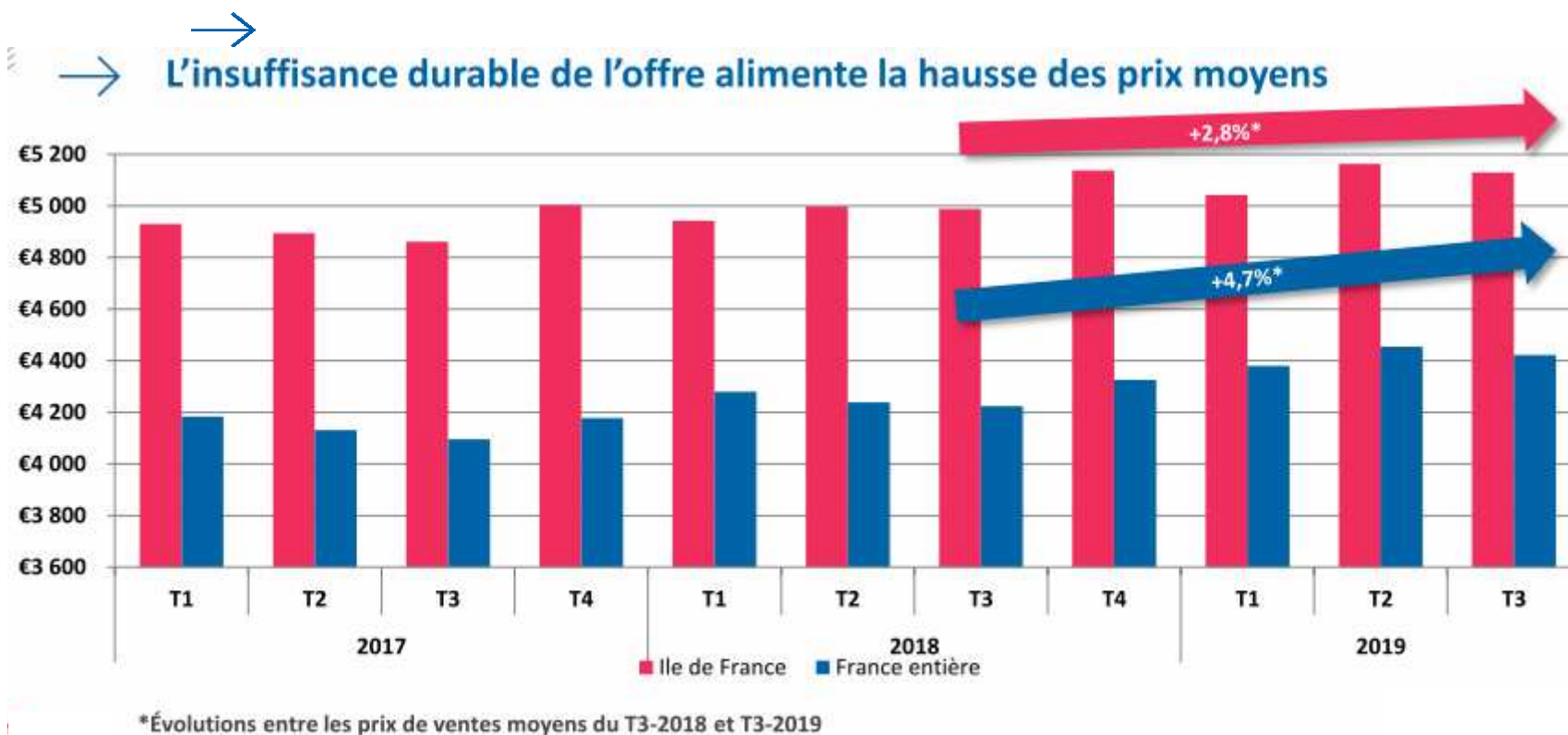
L'offre commerciale

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.



Prix moyen au m2 habitable des logements neufs réservés



Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI

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 T2 2019 / T2 2018	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions 2018 / 2017
	T3 2018	T3 2019		2017	2018	
Brest Métropole	2 810 €	3 435 €	+22,2%	3 043 €	2 866 €	-5,8%
Angers-Loire Métropole	2 996 €	3 357 €	+12,0%	3 035 €	3 025 €	-0,3%
Aix-Marseille Métropole	4 095 €	4 581 €	+11,9%	4 010 €	4 144 €	+3,3%
Nantes Métropole	4 042 €	4 361 €	+7,9%	3 891 €	4 021 €	+3,3%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 928 €	4 186 €	+6,6%	3 871 €	4 009 €	+3,5%
Lyon AU	4 208 €	4 459 €	+6,0%	4 155 €	4 245 €	+2,2%
Orléans Métropole	3 035 €	3 199 €	+5,4%	3 131 €	3 079 €	-1,7%
Toulouse AU	3 617 €	3 806 €	+5,2%	3 548 €	3 672 €	+3,5%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 395 €	5 616 €	+4,1%	5 327 €	5 513 €	+3,5%
Lille SCOT	3 383 €	3 515 €	+3,9%	3 313 €	3 353 €	+1,2%
Rennes Métropole	3 670 €	3 809 €	+3,8%	3 465 €	3 629 €	+4,7%
La Rochelle CA	4 259 €	4 414 €	+3,7%	3 986 €	4 209 €	+5,6%
Clermont-Ferrand Métropole	3 404 €	3 507 €	+3,0%	3 274 €	3 417 €	+4,4%
Ile-de-France	4 989 €	5 129 €	+2,8%	4 925 €	5 019 €	+1,9%
Bordeaux Métropole	3 998 €	4 107 €	+2,7%	3 987 €	4 031 €	+1,1%
Rouen Normandie Métropole	3 145 €	3 200 €	+1,7%	3 123 €	3 187 €	+2,1%
Dijon CA	3 076 €	3 127 €	+1,7%	3 126 €	3 102 €	-0,8%
St Malo CA	3 855 €	3 912 €	+1,5%	3 559 €	3 819 €	+7,3%
Grenoble Métropole	3 549 €	3 582 €	+0,9%	3 595 €	3 551 €	-1,2%
Caen Métropole	3 411 €	3 442 €	+0,9%	3 156 €	3 379 €	+7,1%
Le Havre CA	3 216 €	3 241 €	+0,8%	3 226 €	3 229 €	+0,1%
Besançon CA	3 129 €	3 131 €	+0,1%	3 138 €	3 131 €	-0,2%
Tours Métropole	3 443 €	3 437 €	-0,2%	3 296 €	3 387 €	+2,8%
Strasbourg Eurométropole	3 910 €	3 883 €	-0,7%	3 559 €	3 802 €	+6,8%

Source : Observatoire de l'Immobilier de la FPI



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

→ **#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.

La promotion immobilière en ex-Languedoc-Roussillon

Ce qu'il faut retenir de l'activité de la promotion immobilière en ex Languedoc-Roussillon au 3^{ème} trimestre 2019...

Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en vente** (1 199 lançements) augmente de +15% pour l'ex-Région Languedoc-Roussillon. Sur Montpellier Méditerranée Métropole, la hausse est de +76% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

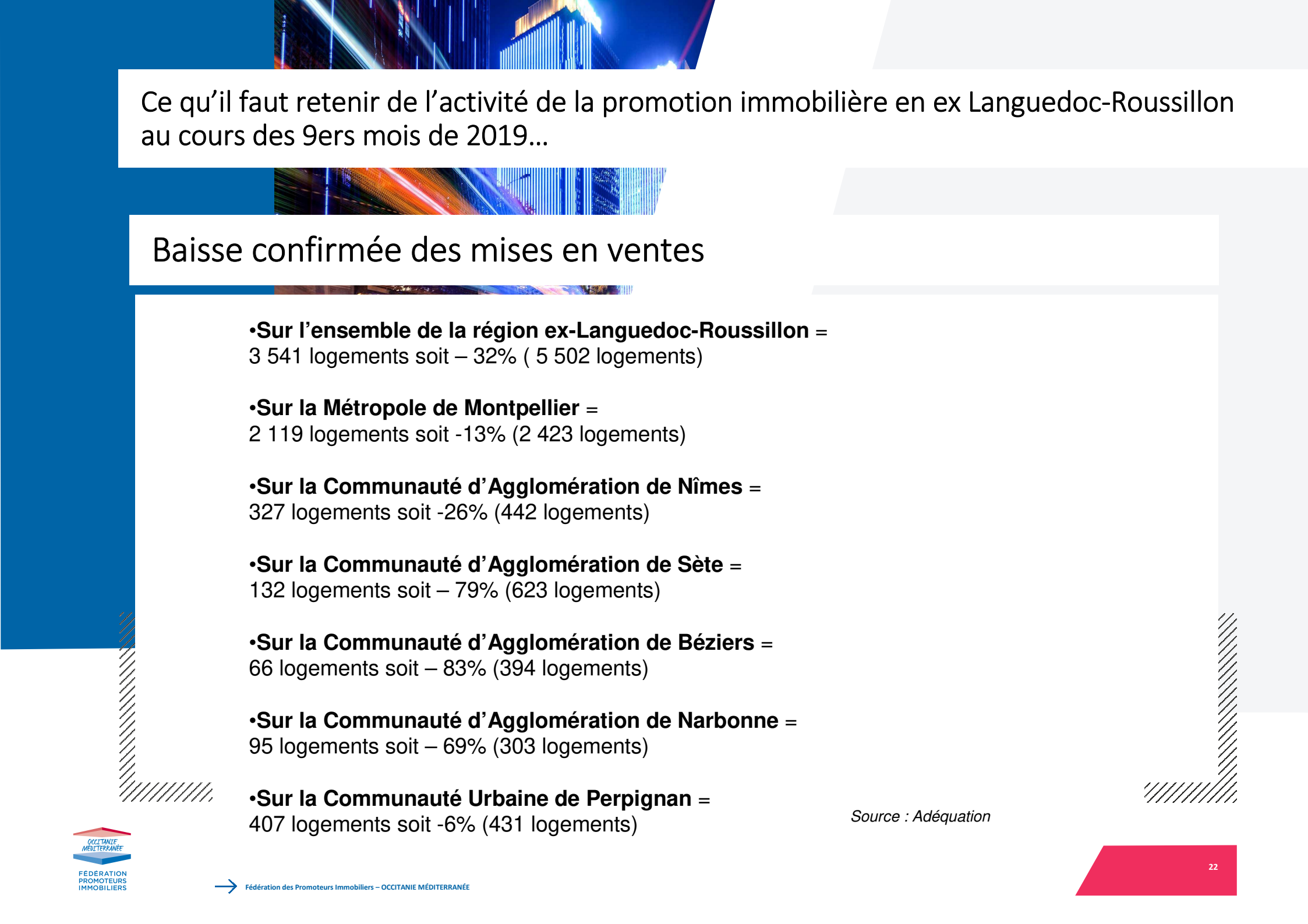
Les réservations nettes (1 159 unités) reculent de -16% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 sur le territoire de l'ex-Région Languedoc-Roussillon (périmètre de la FPI Occitanie Méditerranée).

- **Les réservations à investisseurs** baissent de -26% au 3^{ème} trimestre 2019, avec 735 réservations pour l'ex-Région LR. Les réservations à investisseurs sont en baisse de -19% sur la métropole de Montpellier.
- Au 3^{ème} trimestre 2019, **les réservations à propriétaires occupants** augmentent de +9% (424 unités) par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 pour l'ex-Région LR. La hausse est de +12% sur la métropole de Montpellier.

Les ventes en bloc sont en baisse de -24% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (234 lots) sur l'ex-Région Languedoc-Roussillon. Pour la métropole de Montpellier, la baisse est de -68%, et seulement 46 ventes ont été réalisées au 3^{ème} trimestre 2019.

L'offre commerciale est en baisse de -17% avec 3 858 logements disponibles à la fin septembre 2019 sur l'ex-Région Languedoc-Roussillon (-3% sur la métropole de Montpellier, -32% sur la CU de Perpignan et -8% sur la CA de Nîmes). Cet encours de logements représente 8,9 mois de commercialisation, contre 8,4 mois à fin septembre 2018.

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, **le prix de vente moyen** sur l'ex-région Languedoc-Roussillon est en hausse de +7,2% pour s'établir à 3 845 €/m² (habitable, hors parking). Pour la métropole de Montpellier, les prix augmentent de +6,6% à 4 186€/m², de +1% sur la CA de Nîmes (3 404€/m²) et de +6,3% sur la CU de Perpignan (3 356 €/m²).



Ce qu'il faut retenir de l'activité de la promotion immobilière en ex Languedoc-Roussillon au cours des 9ers mois de 2019...

Baisse confirmée des mises en ventes

- **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon** =
3 541 logements soit – 32% (5 502 logements)

- **Sur la Métropole de Montpellier** =
2 119 logements soit -13% (2 423 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes** =
327 logements soit -26% (442 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète** =
132 logements soit – 79% (623 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers** =
66 logements soit – 83% (394 logements)

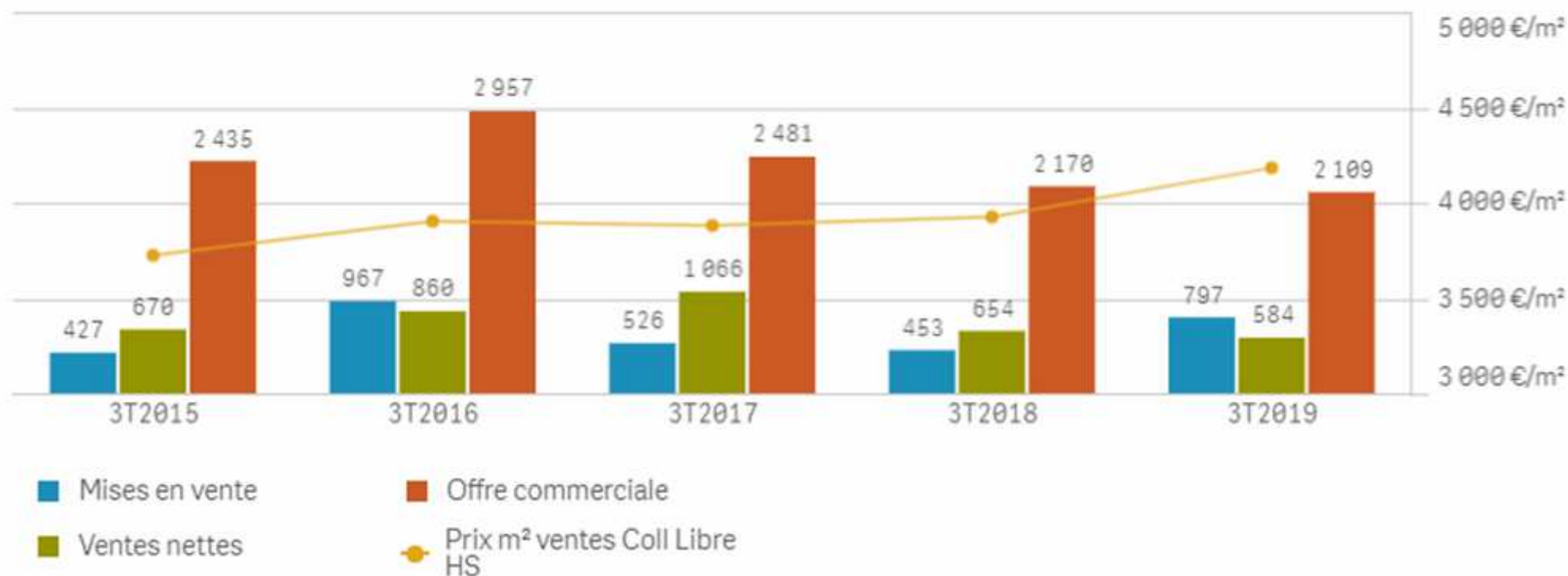
- **Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne** =
95 logements soit – 69% (303 logements)

- **Sur la Communauté Urbaine de Perpignan** =
407 logements soit -6% (431 logements)

Source : Adéquation

Cependant, sur la Métropole de Montpellier au cours du 3^{ème} trimestre 2019, les mises en ventes (797 logements) augmentent de 76% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018 (453 logements) !

Evolution des volumes





Nette diminution des ventes nettes par rapport aux 9ers mois 2018

- **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**

3 693 logements soit – 24% (4 860 logements)
dont 2 321 investisseurs soit – 28% (3 244 logements)

- **Sur la Métropole de Montpellier =**

1 967 logements soit -17% (2 384 logements)
dont 1 264 investisseurs soit – 18% (1 539 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =**

94 logements soit -80% (474 logements)
dont 72 investisseurs soit – 82% (393 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**

310 logements soit – 30% (446 logements)
dont 179 investisseurs soit – 35% (277 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**

102 logements soit -53% (216 logements)
dont 54 investisseurs soit – 62% (142 logements)

Source : Adéquation



Seules les Communautés d'Agglomération de Nîmes et Perpignan enregistrent une augmentation des ventes nettes : respectivement + 30% (427 en 2019 et 328 en 2018) et +8 % (419 en 2019 et 387 en 2018).

La part des investisseurs augmente de 14% à Nîmes Métropole (308 en 2019 et 269 en 2018) et de 18% à PMCU (292 en 2019 et 248 en 2018).

Source : Adéquation



L'offre de fin de trimestre diminue partout



- **Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**
3 858 logements soit - 17% (4 628 logements)

- **Sur la Métropole de Montpellier =**
2 097 logements soit -3% (2 170 logements)

- **Sur la Métropole de Nîmes =**
424 logements soit -8% (461 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =**
94 logements soit -56% (212 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**
292 logements soit - 36% (455 logements)

- **Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**
125 logements soit -34% (189 logements)

- **Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =**
309 logements soit -32% (457 logements)

Source : Adéquation



Les prix au 3^{ème} trimestre 2019 augmentent partout



•**Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =**

3 845€ soit +7,2% (3 587€)

•**Sur la Métropole de Montpellier =**

4 186€ soit +6,6% (4 043€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =**

3 404€ soit +1% (3 371€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =**

3 998€ soit +5,1% (3 710€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =**

3 239€ soit +10,7% (2 925€)

•**Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =**

3 179€ soit + 4,8% (3 033€)

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =

3 356€ soit +6,3% (3 156€)

Source : Adéquation

Comment se comporte le marché toulousain ?



Au 3^{ème} trimestre 2019, **les mises en ventes** (1 501 lancements commerciaux) sont en hausse de +9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

Les **réservations de logements neufs au détail** sur l'Aire Urbaine de Toulouse (1 424 lots) sont stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

- **Les réservations à investisseurs** sont en baisse : 861 réservations au 3^{ème} trimestre 2019, soit -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Leur part dans les ventes au détail passe de 71% au 3^{ème} trimestre 2018 à 60% au 3^{ème} trimestre 2019.
- **Les réservations à propriétaires occupants** (563 unités) sont en hausse (+36%) par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre 2018.

L'offre commerciale se contracte nettement avec 5 593 logements neufs disponibles à septembre 2019, soit une baisse de -14% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette offre commerciale représente seulement 9,5 mois de commercialisation, contre 10,6 mois à fin septembre 2018.

Au 3^{ème} trimestre 2019, **le prix de vente moyen** sur l'Aire Urbaine de Toulouse (3 806 €/m² habitable, hors parking) est en hausse de +5,2% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2018.

→ www.fpi-occitaniemediterranee.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-occitaniemediterranee.fr

