



**Fédération des  
Promoteurs Immobiliers**  
OCCITANIE MÉDITERRANÉE  
Conférence de Presse  
du 24 novembre 2020



**FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE**

Contact Presse :

Martine PUECH-MULLIER

t2L : 06 07 27 92 08

[communicationt@fpi-occitaniemediterranee.fr](mailto:communicationt@fpi-occitaniemediterranee.fr)

[www.fpi-occitaniemediterranee.fr](http://www.fpi-occitaniemediterranee.fr)



FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS

# Sommaire

## Bilan 2020 et Prospective 2021

Données de cadrage 3

La promotion immobilière en Languedoc-Roussillon en 2020 15

# Données de cadrage



# Ce qu'il faut retenir pour la promotion immobilière en France au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

## → # Un rebond du PIB français et de l'investissement des ménages en trompe l'œil ...

- Une croissance de +18,2 % au T3-2020 vs -13,7 % au T2-2020 (+1,5 % en 2019 et +1,8 % en 2018)
- Un investissement des ménages (FBCF) en hausse de +30,3 % au T3-2020 (+1,8 % en 2019 et +1,5% en 2018)

## → # ... et une lente dégradation des autres indicateurs

- Le pouvoir d'achat entamait une nette baisse au T2-2020 (-2,4% après -1% au T1) alors que le taux d'épargne des ménages s'envolait à 26,7 % (19,1% au T1-2020). Fin octobre, les prix de l'énergie poursuivent leur baisse (-7,7%) et l'inflation est nulle (0 % en octobre).
- Avec l'application des recommandations du HCSF (taux d'effort à 33% et durée maximale de 25 ans), les perspectives économiques et l'envolée du chômage, les banques resserrent le crédit aux ménages. Les taux bas ne valent que pour les très bons dossiers.
- Un climat d'attente règne, ce que traduit l'indicateur de confiance des ménages. Il demeure relativement stable en octobre, juste au-dessous de sa moyenne de longue période.

# Les 11 indicateurs clés la promotion immobilière

	Variations	2020		Source	Mesure
	juillet – septembre 2020/ juillet – septembre 2019	juillet – septembre 2020			
Permis de Construire	- 11,5 %	99 900		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 18,7 %	46 000			
Mises en Chantier	+ 6,3 %	94 000		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	+ 3,3 %	47 700			
	T2-2020 (T1-2020)	T3-2020		Source	Mesure
PIB		+ 18,2 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		+ 38,4 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		+ 35,5 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		0 %		Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 30,3 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		1,30%		Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	96 (95,8)	96,9		Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2015 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	IS (111,4)	(Indicateur suspendu)		Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	1 753 (1 770)			Insee	Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953

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

# La promotion immobilière en Languedoc-Roussillon en 2020 Prospective 2021



## Que s'est-il passé en Languedoc-Roussillon au 3ème trimestre 2020 ?

**Les mises en vente** du 3ème trimestre 2020 sont en baisse de -40% par rapport au 3ème trimestre 2019 : avec 892 lancements commerciaux (-34% sur la Métropole de Montpellier). Depuis le début de l'année 2020 sur les 9 premiers mois, la baisse est de -38% par rapport à la même période de 2019.

Avec 872 réservations au 3ème trimestre 2020, **les réservations nettes** sont en baisse de -31% par rapport au 3ème trimestre 2019 (-23% sur la Métropole de Montpellier). Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, les réservations sont en recul de -39%.

Au 3ème trimestre 2020, **les réservations à investisseurs** (577 unités) sont en retrait de -30% par rapport au 3ème trimestre 2019 (-31% sur la Métropole de Montpellier). Elles représentent 66% des ventes au détail (65% au 3ème trimestre 2019).

**Les réservations à propriétaires occupants** enregistrent une baisse de -33% par rapport au 3ème trimestre 2019 avec 295 réservations au 3ème trimestre 2020 (-6% sur la Métropole de Montpellier).

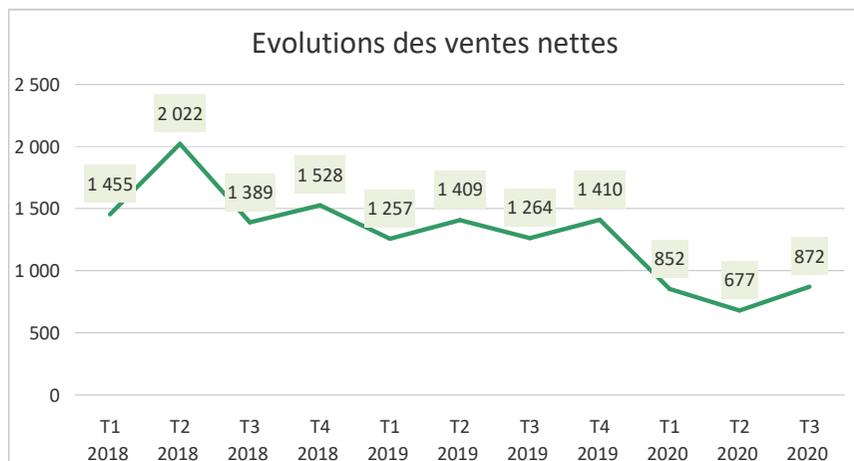
**Les ventes en bloc** sont en baisse de -54% par rapport au 3ème trimestre 2019 avec 184 ventes à des bailleurs enregistrées au 3ème trimestre 2020. Par rapport aux 9 premiers mois de 2019, la baisse est de -68% depuis le début de l'année 2020.

**L'offre commerciale** est en baisse de -16% par rapport au 3ème trimestre 2019 avec 3 781 logements disponibles au 3ème trimestre 2020 (-16% sur la Métropole de Montpellier, stable sur la CU de Perpignan et -27% sur la CA de Nîmes). Ce stock représente 11,9 mois de commercialisation, contre 9,9 mois au 3ème trimestre 2019. L'offre en projet baisse de -27% alors que celle en construction croît de +6%.

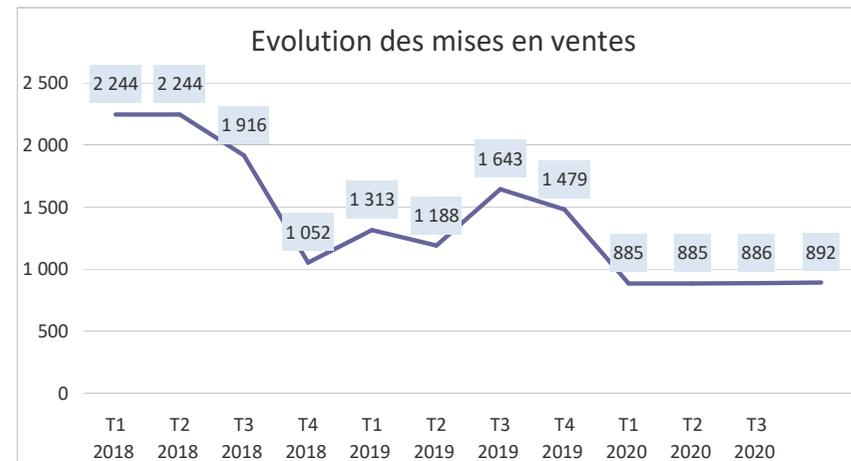
Le **prix de vente moyen** trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +3,6%, s'établissant ainsi à 4 009 €/m<sup>2</sup> (habitable, hors parking) au 3ème trimestre 2020 (+4,4% sur la Métropole de Montpellier à 4 375 €/m<sup>2</sup>, +2,7% sur la CU de Perpignan à 3 450 €/m<sup>2</sup>, +2% sur la CA de Nîmes à 3 539 €/m<sup>2</sup>).

# Effondrement des mises en vente et des ventes nettes depuis 2018 !

## Région Languedoc-Roussillon



*Légère reprise des ventes nettes au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, post confinement. Avec le re-confinement, le 4<sup>ème</sup> trimestre devrait retomber au même niveau que le 2<sup>ème</sup> trimestre....*



*Stabilisation depuis 1 an des mises en ventes à un niveau bas.*

Source : Adéquation

# Quasiment plus de stock dur sur le marché !

LR	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
<b>Offre commerciale</b>	4 974	4 754	4 474	4 027	4 027	4 025	4 203	4 414	3 746	3 746	3 728	3 728	3 705
<i>en projet</i>	3 037	2 953	2 519	2 206	2 206	2 266	2 541	2 874	2 096	2 096	2 048	1 977	2 089
<i>en cours de construction</i>	1 761	1 649	1 789	1 671	1 671	1 531	1 461	1 396	1 488	1 488	1 556	1 650	1 478
<i>livrée</i>	176	152	166	150	150	228	201	144	162	162	124	101	138

Stock dur =  
3,7% de l'offre commerciale

34	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
<b>Offre commerciale</b>	3 594	3 289	3 027	2 715	2 715	2 680	2 695	2 981	2 486	2 486	2 349	2 518	2 522
<i>en projet</i>	2 206	2 026	1 636	1 508	1 508	1 536	1 580	1 970	1 526	1 526	1 337	1 405	1 436
<i>en cours de construction</i>	1 272	1 176	1 301	1 140	1 140	1 042	1 023	942	884	884	951	1 079	1 035
<i>livrée</i>	116	87	90	67	67	102	92	69	76	76	61	34	51

Stock dur =  
2% de l'offre commerciale

3M	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
<b>Offre commerciale</b>	2 513	2 349	2 146	1 974	1 974	1 916	2 000	2 268	1 856	1 856	1 765	1 841	1 901
<i>en projet</i>	1 508	1 498	1 201	1 112	1 112	1 198	1 253	1 555	1 167	1 167	1 057	1 051	1 190
<i>en cours de construction</i>	923	784	879	816	816	632	669	653	623	623	651	776	694
<i>livrée</i>	87	67	66	46	46	86	78	60	66	66	57	14	17

Stock dur =  
0,8% de l'offre commerciale

Les années précédentes, sur chacun de ces périmètres, la part de stock physique représente entre 4 et 5%



## Car il s'agit bien d'une crise de l'offre et non de la demande !

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, le stock théorique de logements est de :

- 8 mois sur le Languedoc-Roussillon
- 7 mois sur l'Hérault
- 7 mois sur la Métropole de Montpellier

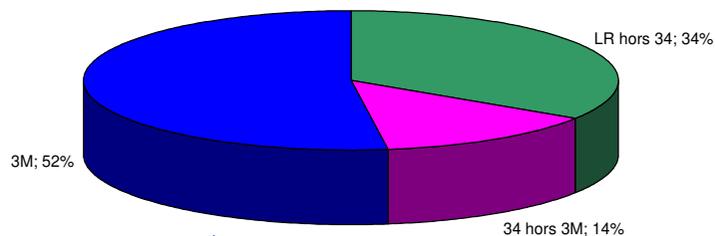
*A ces différentes échelles, on peut considérer que ces 3 marchés sont clairement en situation de pénurie.*

*En effet, on peut considérer qu'un marché est sous-offreur entre 8 et 12 mois de stock théorique.  
En deçà, il s'agit une situation de pénurie.*

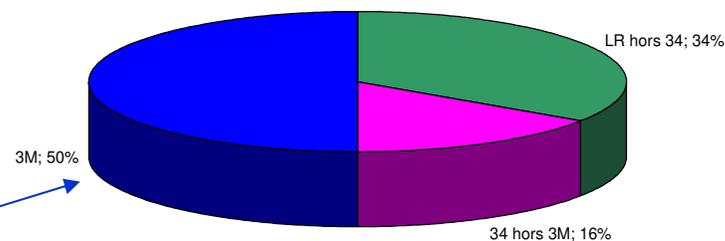
Source : Adéquation

# En 2020, la Métropole de Montpellier représente la moitié de l'activité de la promotion immobilière en Languedoc-Roussillon

Part prise par les mises en ventes en Languedoc-Roussillon en 2020 (9ers mois)

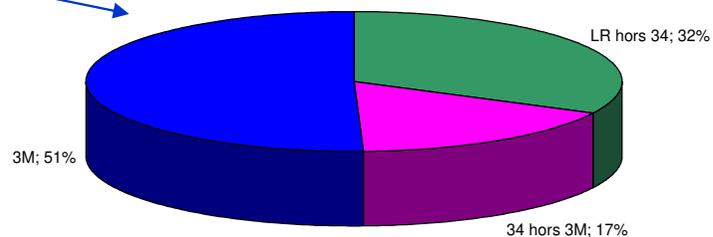


Part prise par les ventes nettes en Languedoc-Roussillon en 2020 (9ers mois)



Part prise par l'offre en Languedoc-Roussillon au 1er octobre 2020

**3M**



Source : Adéquation

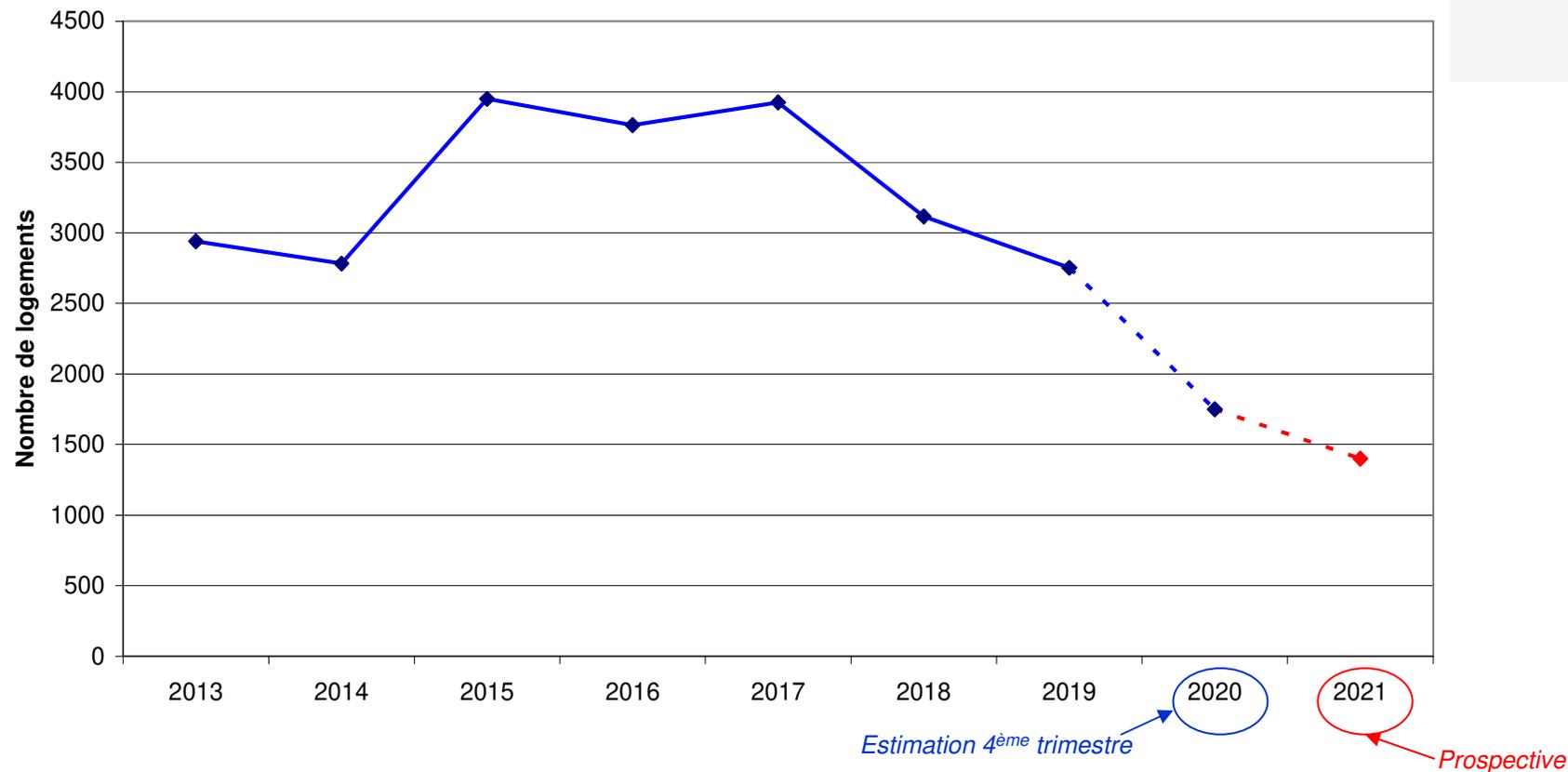
**En 2017 qui est la meilleure année depuis une décennie, la part prise par la Métropole de Montpellier était plus importante : 56% des mises en ventes, 60% des ventes.**

**La part prise par l'offre était identique (51%)**

→ Fédération des Promoteurs Immobiliers – OCCITANIE MÉDITERRANÉE

# Effondrement progressif des mises en ventes de logements neufs sur la Métropole de Montpellier depuis 2017

Evolution des mises en ventes de logements neufs de 2013 à 2020  
Prospective 2021  
Montpellier Méditerranée Métropole



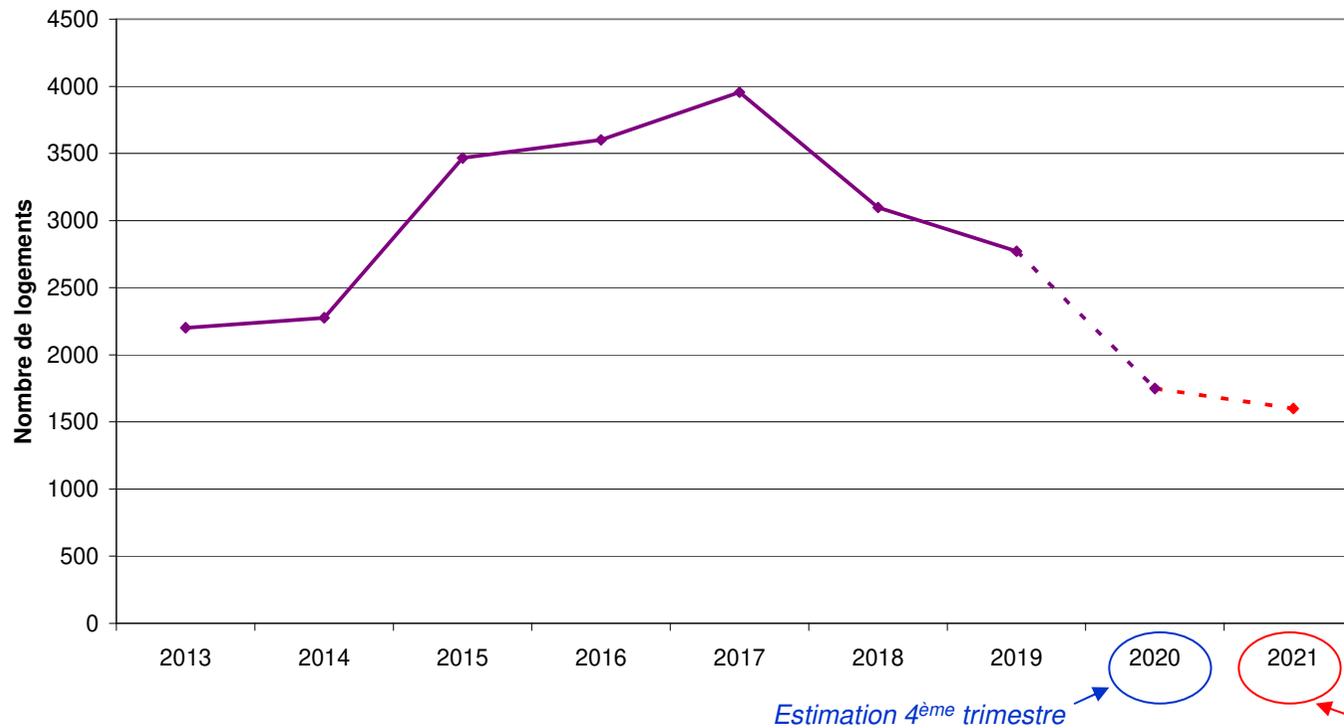
**Faible alimentation du marché en 2020 qui devrait s'accroître en 2021 avec une diminution des permis de construire et donc des mises en vente dont le volume pourrait varier entre 1 300 et 1 500 logements (1 700 logements estimés en 2020)**

**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

Source : Adéquation

# Diminution progressive des ventes nettes de logements neufs sur la Métropole de Montpellier depuis 2017 et effondrement en 2020

Evolution des ventes nettes de logements de 2013 à 2020  
Prospective 2021  
Montpellier Méditerranée Métropole



Hors ventes en bloc  
et résidences services

**Avec les  
ventes en  
bloc :**

**2020 =  
3 200 à 3 400  
ventes nettes**

**2021 =  
2 800 à 3 200  
Ventes nettes**

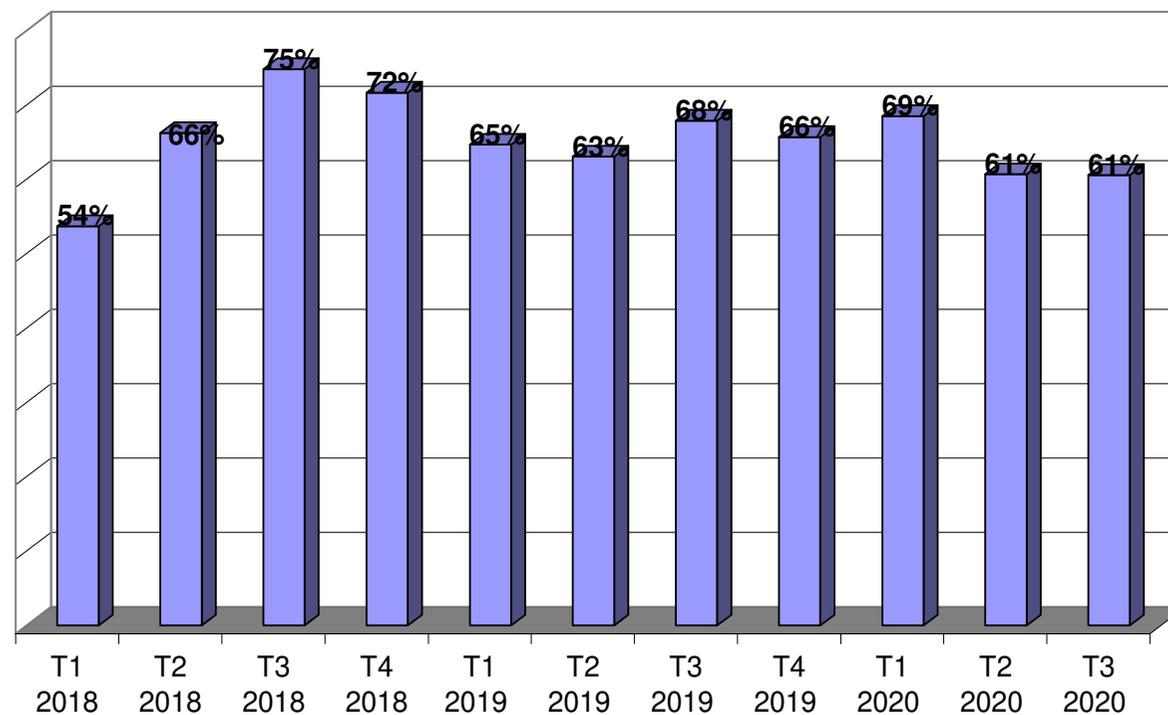
**Sous l'effet d'un manque de réalimentation et des conséquences de la crise sanitaire, les ventes s'effondrent en 2020 ( - 40% par rapport à 2019). L'effondrement pourrait s'accroître en 2021 (environ -10% possibles par rapport à 2020).**

**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

Source : Adéquation

# Les investisseurs sont toujours présents sur la Métropole de Montpellier et représentent plus de 6 acquéreurs sur 10 ...

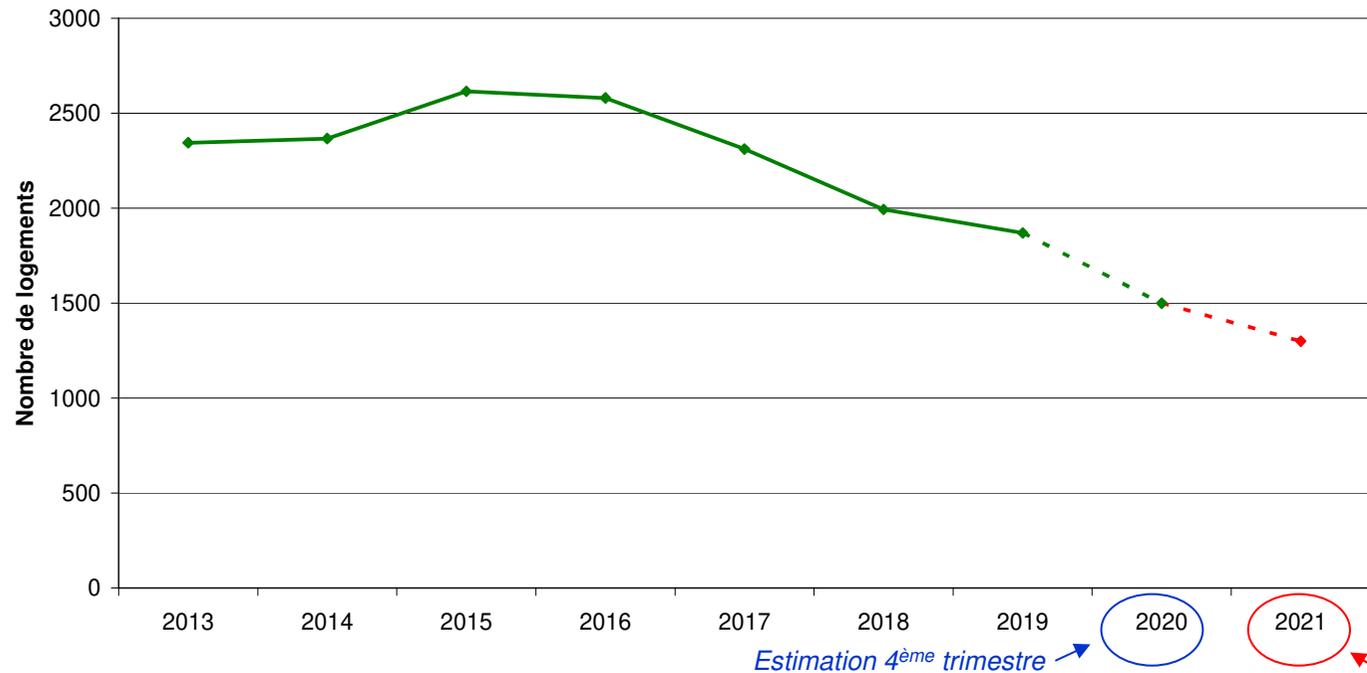
Evolution de la part prise par les ventes à investisseurs dans les ventes globales de 2018 à 2020 sur la Métropole de Montpellier



Source : Adéquation

# Diminution importante de l'offre depuis 2019 sur la Métropole de Montpellier

Evolution de l'offre logements ( fin de période)  
de logements de 2013 à 2020  
Prospective 2021  
Montpellier Méditerranée Métropole



**Le défaut de réalimentation entraîne un effondrement de l'offre ( - 20% par rapport à 2019). L'effondrement pourrait s'accroître en 2021 (environ -13% possibles par rapport à 2020).**

*Prospective*

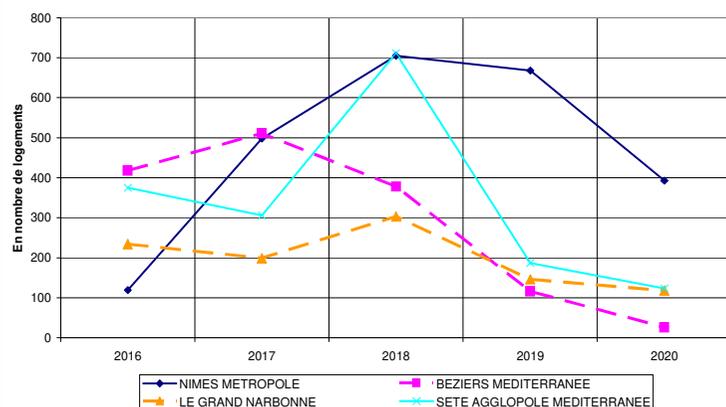
**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

Source : Adéquation

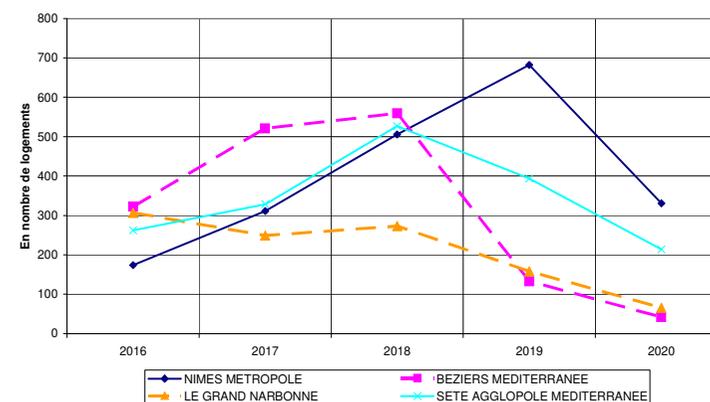
# Evolution de l'activité dans les communes de l'Hérault et les communes limitrophes du département

(Les communes en pointillés sont celles qui n'ont plus été éligibles au Pinel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 – Zone B2)

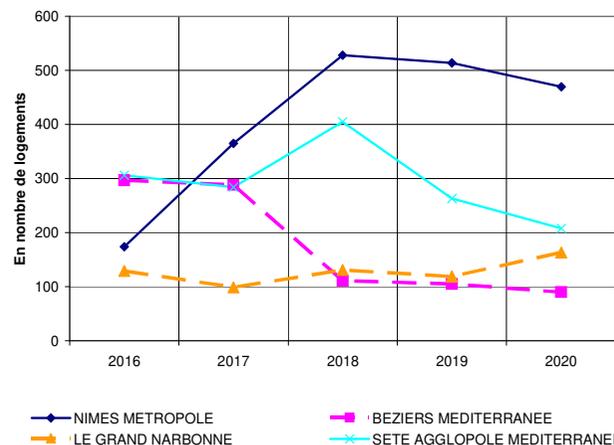
Evolution des mises en vente de 2016 à 2020



Evolution des ventes nettes de 2016 à 2020



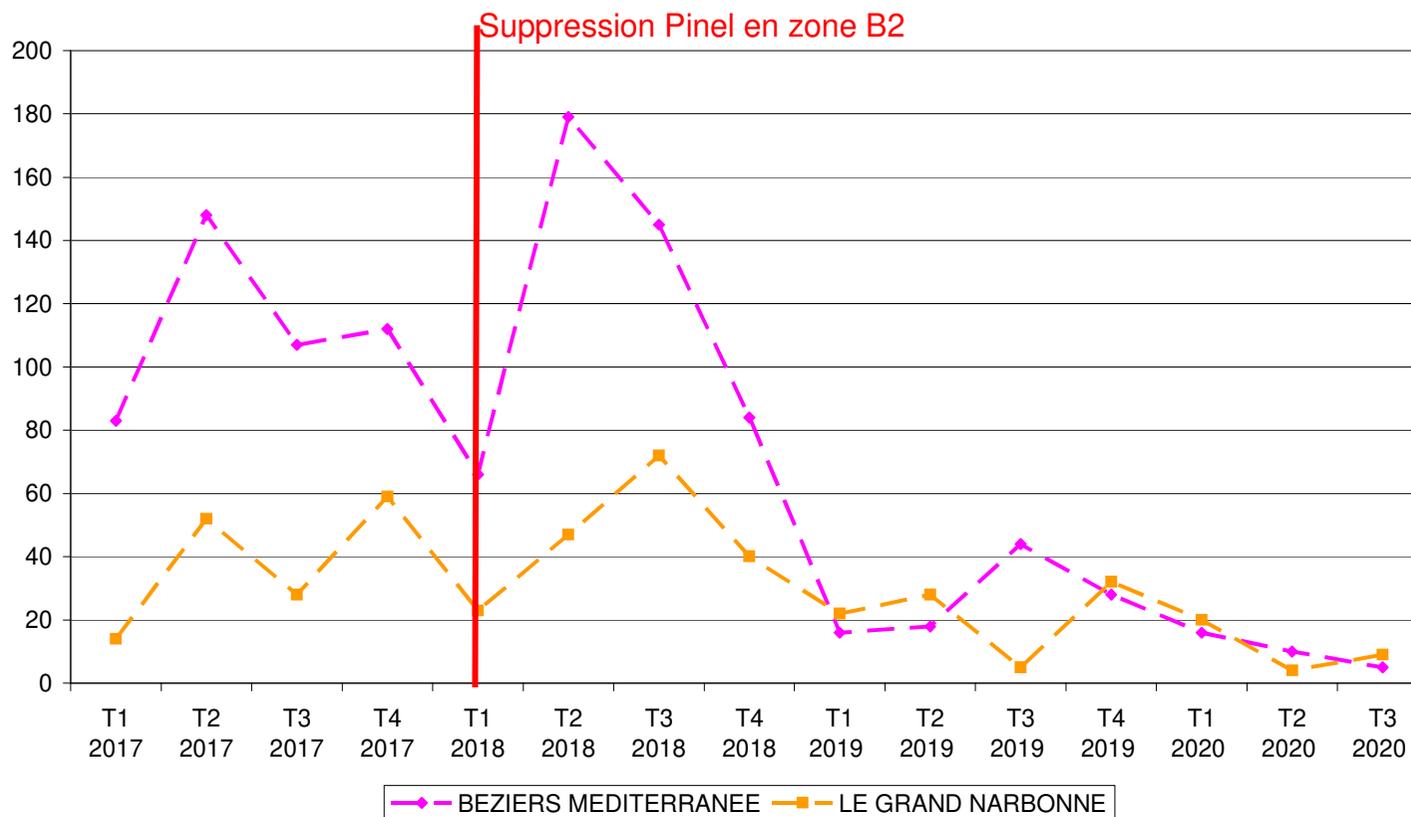
Evolution de l'offre de 2016 à 2020



Source : Adéquation

# Quasi extinction des marchés de Béziers Méditerranée et du Grand Narbonne !

EVOLUTION DES VENTES A INVESTISSEURS EN EX ZONE B2

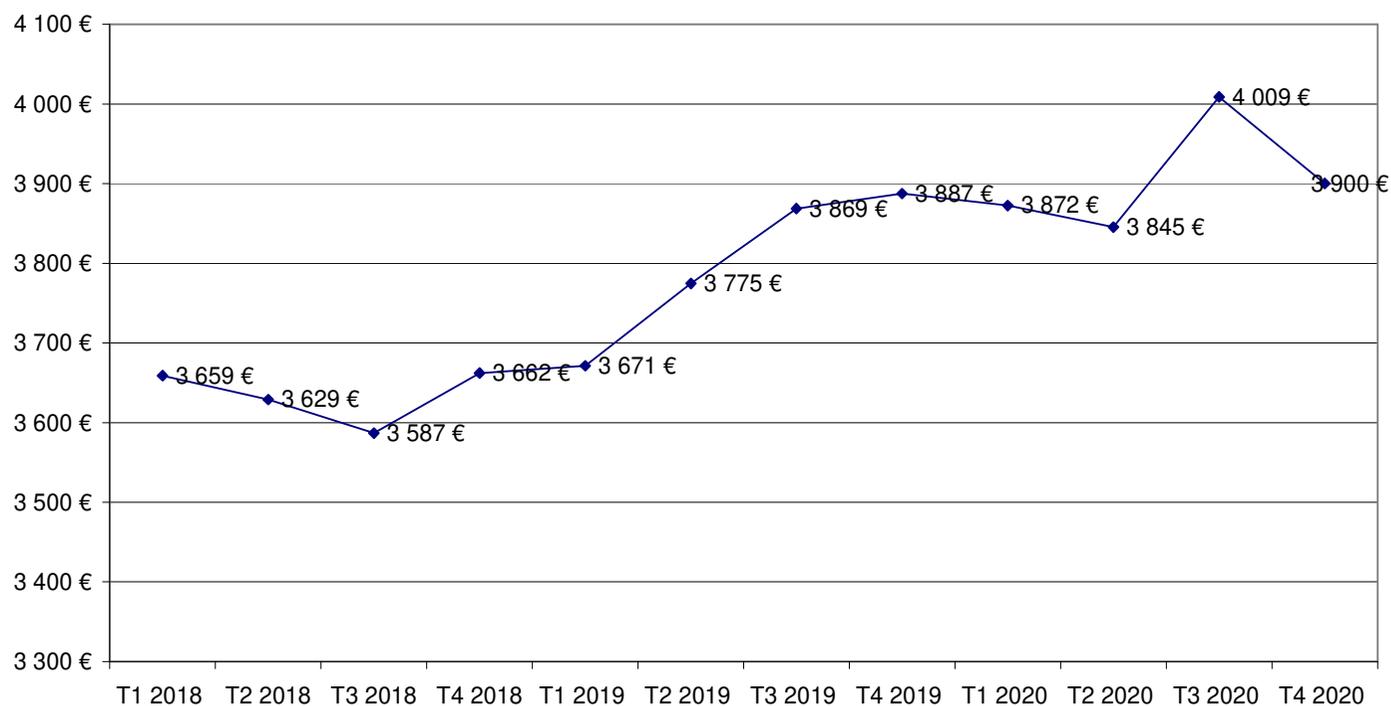


Le décalage entre la date de la suppression du Pinel et la diminution des ventes est dû à la sortie progressive de la zone B2 (autorisée par l'Etat sous certaines conditions) et au décalage déclaratif des ventes.

Source : Adéquation

## La crise de l'offre ne permet pas une diminution des prix en Languedoc-Roussillon

Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> habitable en Languedoc-Roussillon  
(hors Parking, TVA taux normal, hors résidences services)



Source : Adéquation

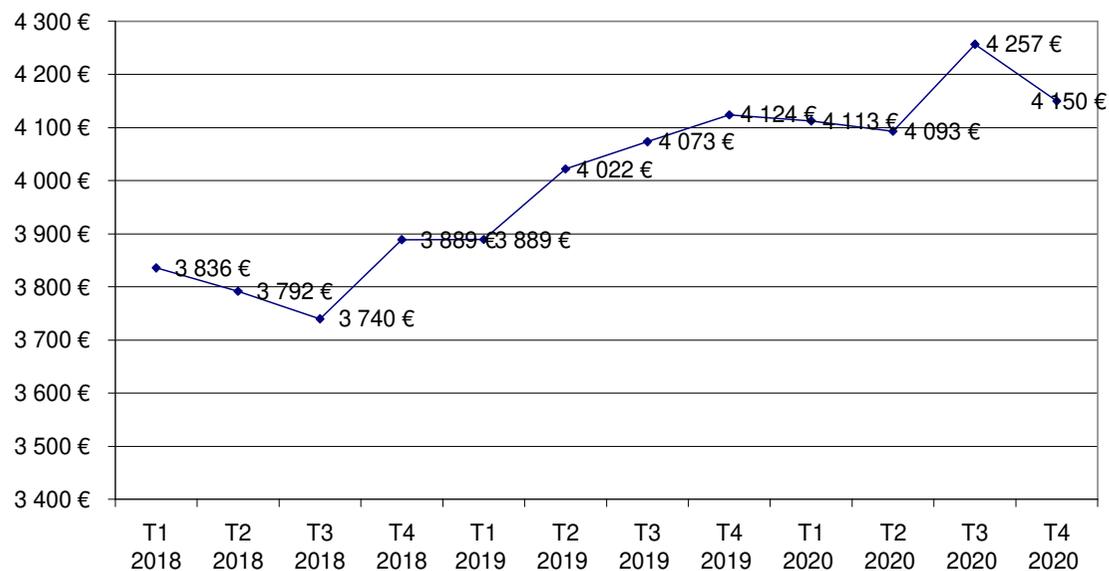
**Le prix moyen devrait rester quasiment inchangé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 +/- 3 900 € et se situer entre 4 000€ et 4 200€ en 2021.**

**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

# La crise de l'offre ne permet pas une diminution des prix dans l'Hérault



Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> habitable dans l'Hérault  
(hors Parking, TVA taux normal, hors résidences services)



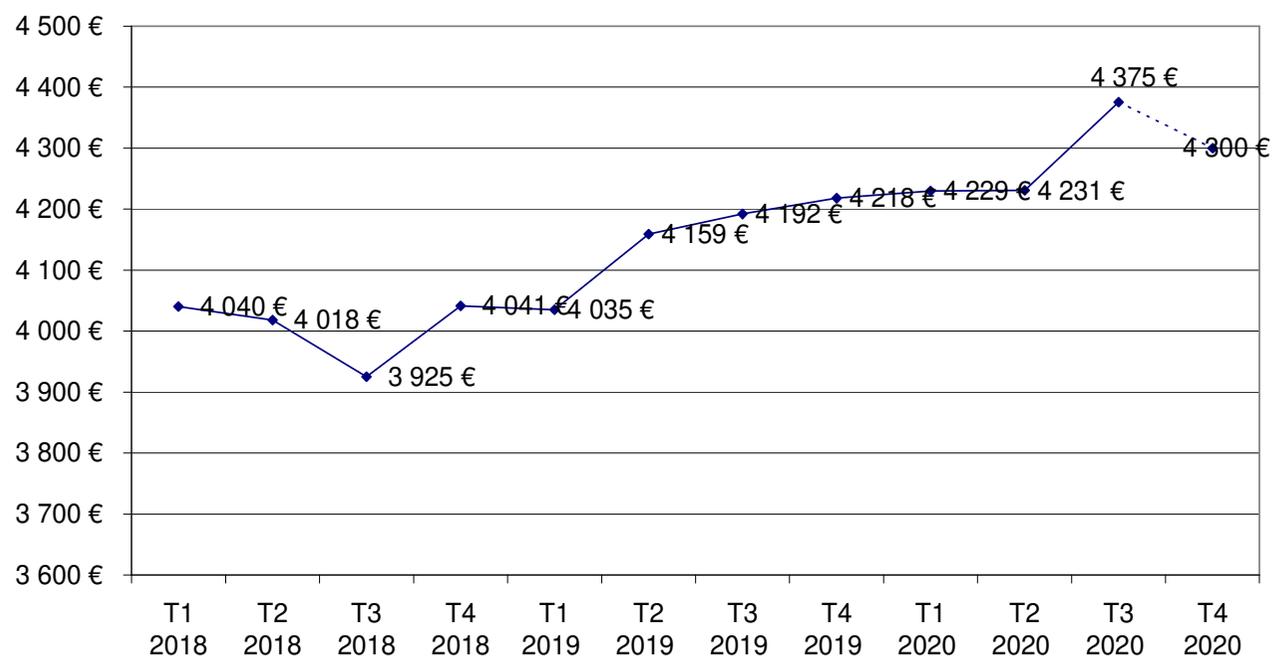
Source : Adéquation

**Le prix moyen devrait diminuer dans l'Hérault au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et se situer entre 4 200€ et 4 400€ en 2021, soit une hausse limitée. La diminution de la part prise par la Métropole montpelliéraine dans l'activité départementale explique en partie cette diminution.**

**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

## La crise de l'offre ne permet pas une diminution des prix sur la Métropole de Montpellier

Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> habitable sur la Métropole de Montpellier  
(hors Parking, TVA taux normal, hors résidences services)



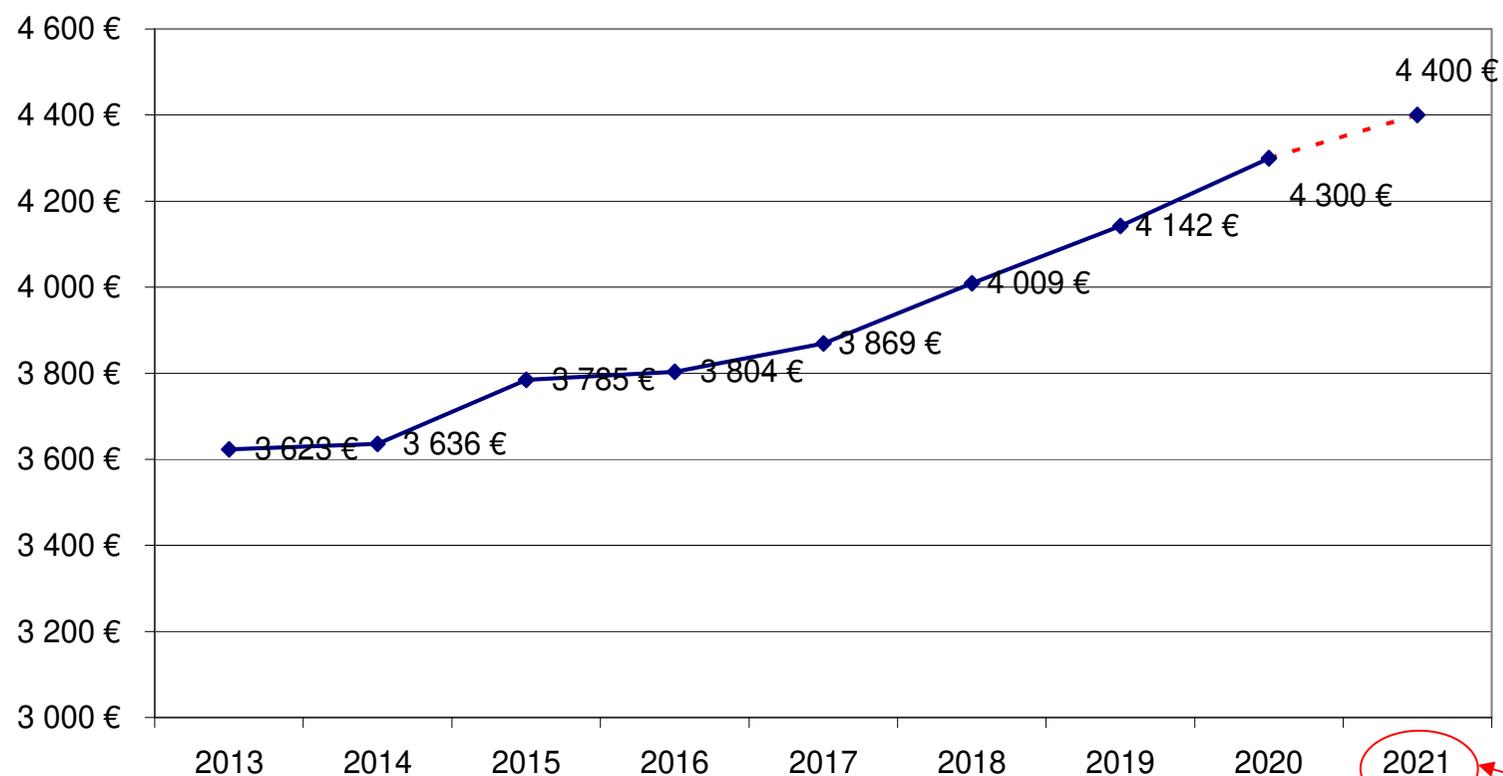
Source : Adéquation

**Le prix moyen devrait rester inchangé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et se situer entre 4 300€ et 4 500€ le 2 en 2021.**

**Ces estimations sont à considérer avec précautions.**

## En 7 ans, le prix moyen au m<sup>2</sup> habitable a déjà augmenté de 700€ sur la Métropole de Montpellier !

Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> habitable sur la Métropole de Montpellier  
(hors Parking, TVA taux normal, hors résidences services)



Prospective

Source : Adéquation

# Comparatif prix moyen au m<sup>2</sup> moyen habitable des logements réservés par agglomérations (hors parking et TVA à taux normal)

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Evolution	Source : FPI-France	Prix de vente au m <sup>2</sup> (hors parking)		Evolution
	T3 2019	T3 2020	T3 2020 / T3 2019		2018	2019	2019 / 2018
Le Havre CA	3 239 €	4 309 €	+33,0%		3 240 €	3 447 €	+6,4%
Saint-Malo CA	3 922 €	4 441 €	+13,2%		3 823 €	4 067 €	+6,4%
Clermont-Ferrand Métropole	3 517 €	3 894 €	+10,7%		3 414 €	3 589 €	+5,2%
Dijon CA	3 161 €	3 379 €	+6,9%		3 102 €	3 291 €	+6,1%
Angers-Loire Métropole	3 369 €	3 585 €	+6,4%		3 025 €	3 418 €	+13,0%
Aix-Marseille Métropole	4 537 €	4 822 €	+6,3%		4 141 €	4 546 €	+9,8%
Rennes Métropole	3 842 €	4 041 €	+5,2%		3 646 €	3 881 €	+6,5%
Bordeaux Métropole	4 121 €	4 312 €	+4,7%		4 028 €	4 099 €	+1,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 192 €	4 375 €	+4,4%		4 008 €	4 152 €	+3,6%
Lille SCOT	3 501 €	3 647 €	+4,2%		3 365 €	3 526 €	+4,8%
Nantes Métropole	4 359 €	4 535 €	+4,0%		4 024 €	4 246 €	+5,5%
Toulouse AU	3 816 €	3 959 €	+3,7%		3 673 €	3 865 €	+5,2%
Orléans Métropole	3 210 €	3 319 €	+3,4%		3 080 €	3 252 €	+5,6%
Lyon AU	4 468 €	4 613 €	+3,2%		4 267 €	4 471 €	+4,8%
Grenoble Métropole	3 586 €	3 650 €	+1,8%		3 579 €	3 538 €	-1,1%
Strasbourg Eurométropole	3 884 €	3 953 €	+1,8%		3 804 €	3 850 €	+1,2%
Tours Métropole	3 419 €	3 469 €	+1,5%		3 388 €	3 386 €	-0,1%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 616 €	5 674 €	+1,0%		5 513 €	5 503 €	-0,2%
Rouen Normandie Métropole	3 217 €	3 226 €	+0,3%		3 187 €	3 255 €	+2,2%
Île-de-France	5 134 €	5 129 €	-0,1%		4 991 €	5 164 €	+3,5%
Besançon CA	3 231 €	3 190 €	-1,3%		3 147 €	3 394 €	+7,8%
Caen Métropole	3 423 €	3 362 €	-1,8%		3 354 €	3 338 €	-0,5%
Brest Métropole	3 317 €	3 185 €	-4,0%		2 867 €	3 266 €	+13,9%
La Rochelle CA	4 460 €	4 233 €	-5,1%		4 245 €	4 388 €	+3,4%
Le Mans Métropole	2 740 €	2 572 €	-6,1%		2 760 €	2 510 €	-9,1%

# Comparatif des différents indicateurs par agglomérations aux 3èmes trimestres 2020/2019

Ventes au détail totales		Ventes à investisseurs		Ventes à occupants		Ventes en bloc (Lgts ordinaires)		Mises en vente		Offre commerciale		Prix	
Source : FPI-France													
-2%	Bretagne	59%	Côte d'Azur	4%	Bretagne	793%	Centre-Val de Loire	6%	Bretagne	15%	Centre-Val de Loire	-1%	Pays de Loire
-7%	Alpes - Savoies	-8%	Centre-Val de Loire	-4%	Alpes - Savoies	54%	Aquitaine	-10%	Pays de Loire	-1%	Alpes - Savoies	0%	Île-de-France
-10%	Centre-Val de Loire	-9%	Bretagne	-8%	Provence	0%	Provence	-20%	Alpes - Savoies	-3%	Normandie	0%	Côte d'Azur
-12%	Provence	-14%	Alpes - Savoies	-11%	Auvergne	-7%	Bretagne	-23%	Côte d'Azur	-7%	Pays de Loire	2%	Alpes - Savoies
-15%	Côte d'Azur	-16%	Provence	-15%	Centre-Val de Loire	-21%	Pays de Loire	-27%	Normandie	-8%	Bretagne	3%	Centre-Val de Loire
-21%	Normandie	-20%	Pays de Loire	-19%	Aquitaine	-27%	Alpes - Savoies	-34%	Provence	-16%	Provence	3%	Aquitaine
-26%	Pays de Loire	-22%	Normandie	-19%	Normandie	-28%	Auvergne	-40%	Occitanie-Méditerranée	-16%	Occitanie-Méditerranée	3%	Provence
-29%	Aquitaine	-30%	Occitanie-Méditerranée	-33%	Occitanie-Méditerranée	-43%	Île-de-France	-41%	Auvergne	-19%	Côte d'Azur	3%	Normandie
-31%	Occitanie-Méditerranée	-37%	Aquitaine	-35%	Pays de Loire	-54%	Occitanie-Méditerranée	-43%	Île-de-France	-24%	Aquitaine	4%	Occitanie-Méditerranée
-42%	Auvergne	-53%	Île-de-France	-39%	Île-de-France	-55%	Côte d'Azur	-44%	Aquitaine	-26%	Auvergne	7%	Bretagne
-45%	Île-de-France	-59%	Auvergne	-100%	Côte d'Azur	-89%	Normandie	-53%	Centre-Val de Loire	-31%	Île-de-France	9%	Auvergne

Source : Observatoire Immobilier de la FPI

Stabilité de l'indicateur

→ [www.fpi-occitaniediterranee.fr](http://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](mailto:communication@fpi-occitaniediterranee.fr)

24 novembre 2020

