

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
19 novembre 2020

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 3^{ÈME} TRIMESTRE 2020

FPI France – Paris 7^e

Observatoire de l'immobilier neuf

Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI

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

Programme du jour

I

9h00 – 10h00

—

Observatoire de l'immobilier neuf :
3^{ème} trimestre 2020

I

10h00 – 10h20

—

Questions / Réponses

Observatoire de l'immobilier neuf : 3^{ème} trimestre 2020



Le contexte macro- économique



Ce qu'il faut retenir pour la promotion

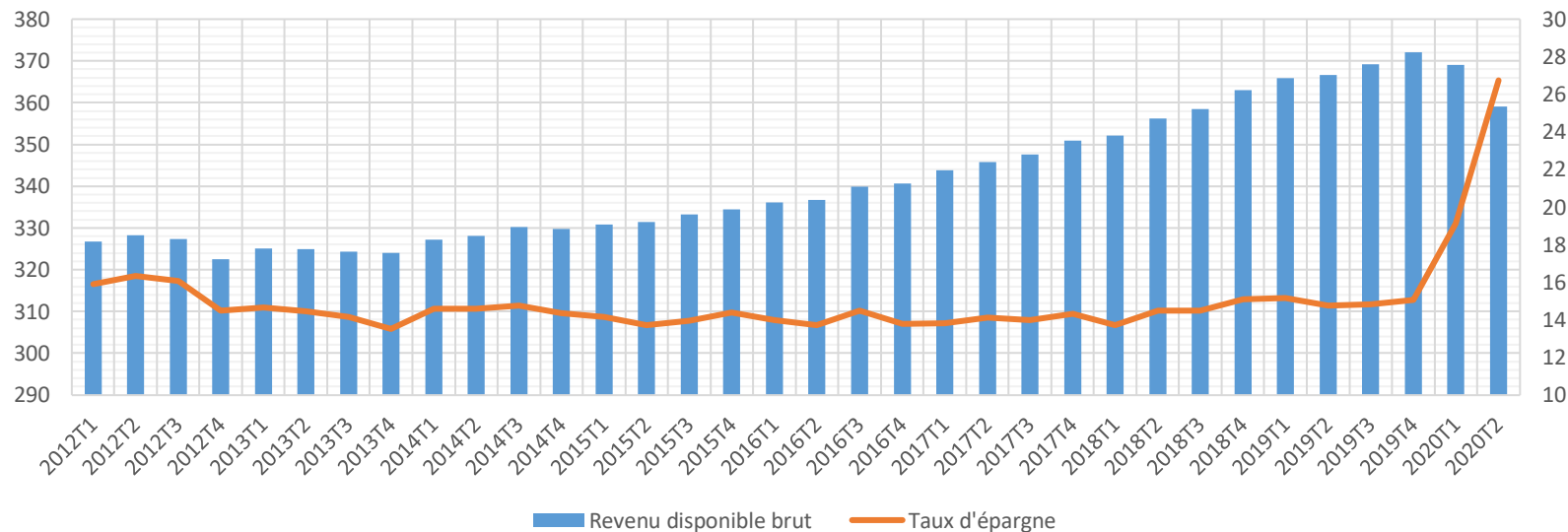
→ # Un rebond du PIB français et de l'investissement des ménages en trompe l'œil ...

- 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.

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, 2020



La construction de logements

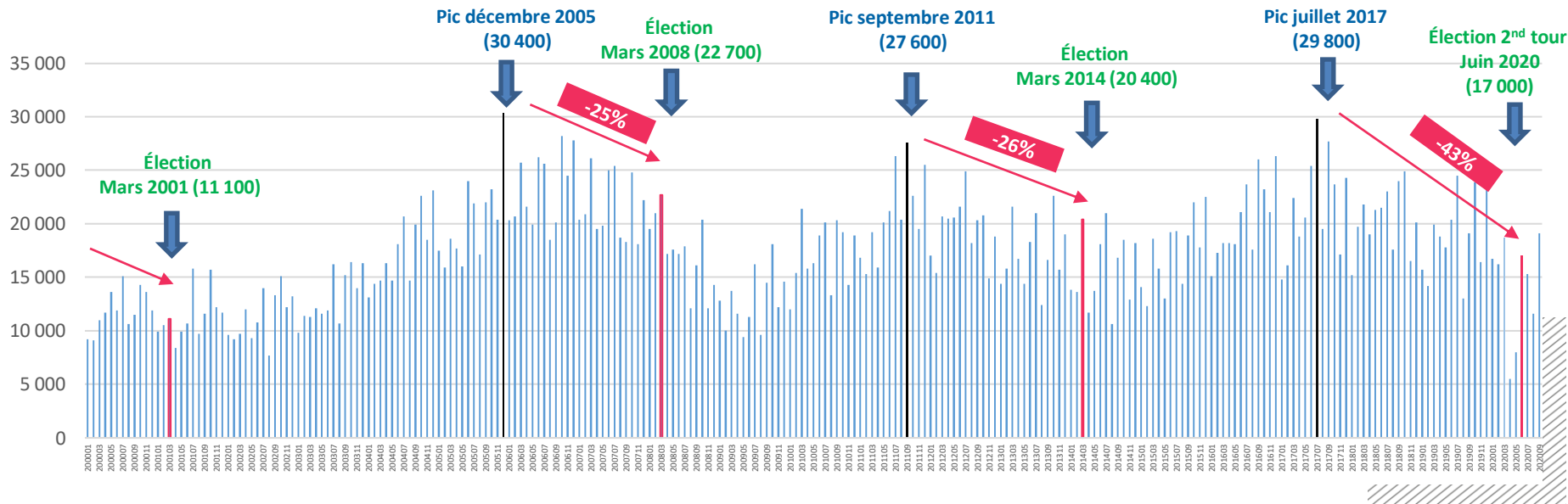
La construction neuve à fin septembre 2020

→ Les mises en chantier sont reparties, mais aucun effet de rattrapage des permis n'est constaté (-18,7% sur 3 mois). Dans le collectif, il y a même plus de MEC que de PC, une situation très atypique et très préoccupante.

PERMIS DE CONSTRUIRE (octobre 2019 – septembre 2020)		Variation des 12 derniers mois*	Variation juillet – septembre 2020/ juillet – septembre 2019	MISES EN CHANTIER (octobre 2019 – septembre 2020)		Variation des 12 derniers mois*	Variation juillet – septembre 2020/ juillet – septembre 2019
393 300		-10%	-11,5%	386 500		-5,6%	+6,3%
Individuels purs	121 100	-8%	-6,4%	Individuels purs	111 200	-5,9%	+1,6%
Individuels groupés	43 100	-9,2%	-10%	Individuels groupés	38 300	-9,3%	-0,2%
Collectifs	192 400	-14,5%	-18,7%	Collectifs	202 400	-7,3%	+3,3%
Résidences	36 700	+11%	+12,3%	Résidences	34 600	+13,1%	+63,5%

Les permis de construire depuis 2000

→ La forte baisse des permis de construire (Nb mensuel de logements collectifs autorisés) suite à la longue période des élections municipales va conduire, dans les mois à venir, à une réduction massive de l'offre de logements au sein des métropoles.



Source : SDeS, Sit@del2, CGDD, août 2020



Les réservations de logements ...



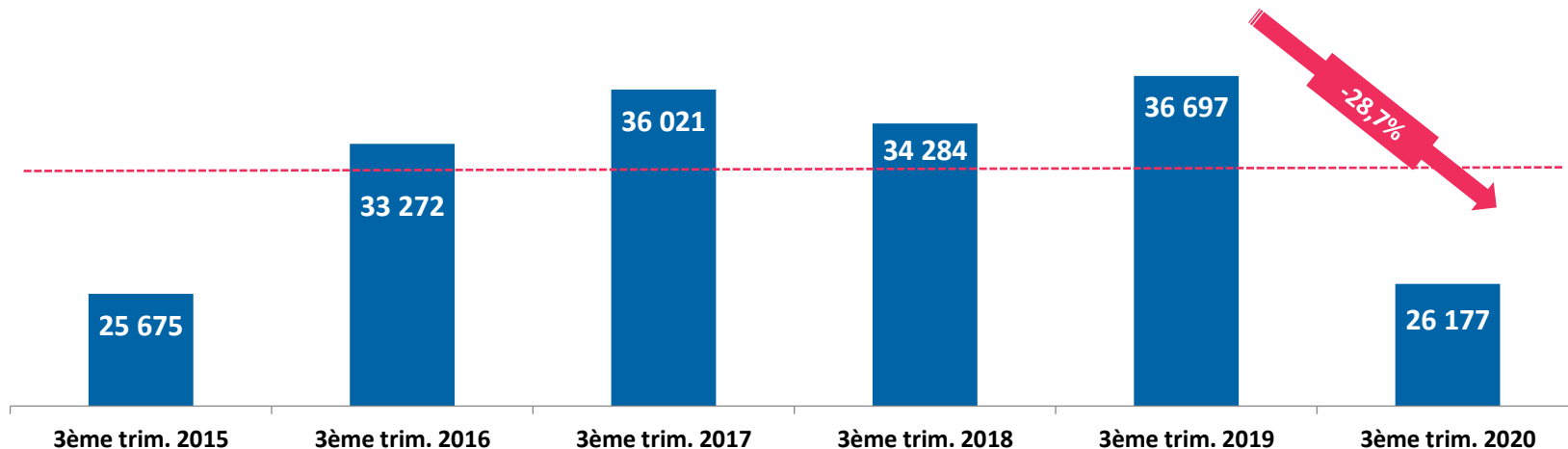


... sur 3 mois



Réservations totales sur 3 mois

→ Les promoteurs ont recommencé à vendre en sortie de confinement, mais les volumes restent inférieurs de près d'un tiers au T3 2019. La reprise n'est pas là.

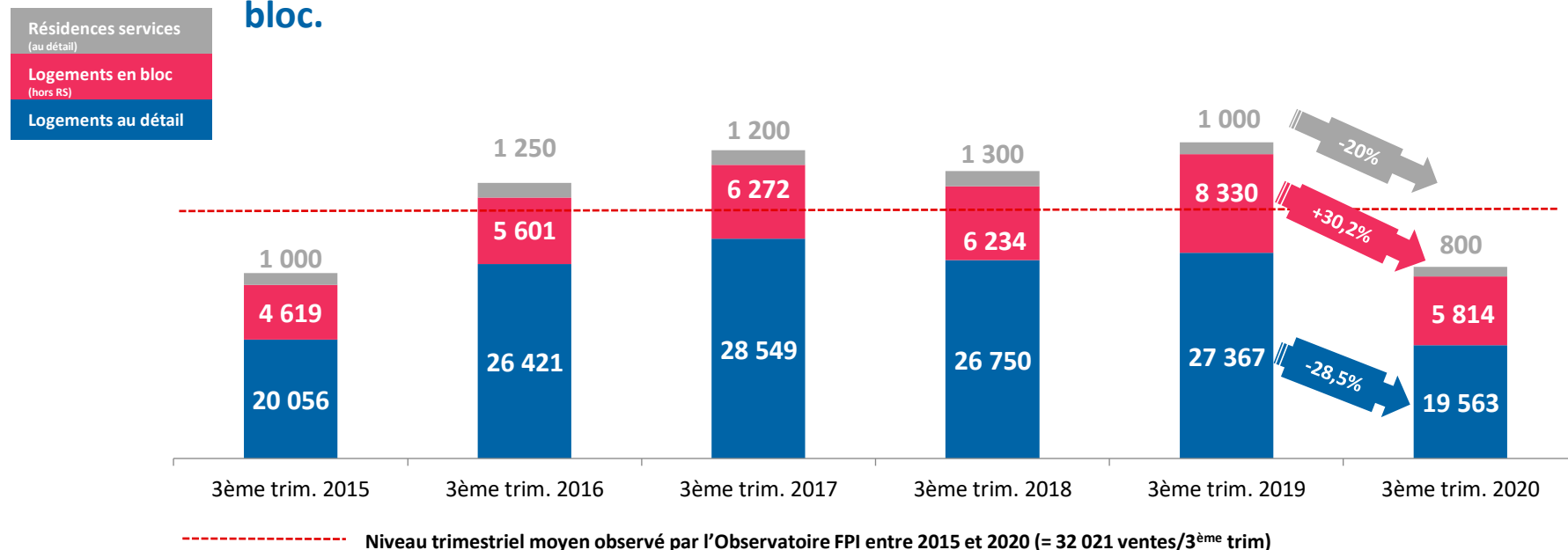


----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2020 (= 32 021 ventes/3^{ème} trim)

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

Réservations totales sur 3 mois

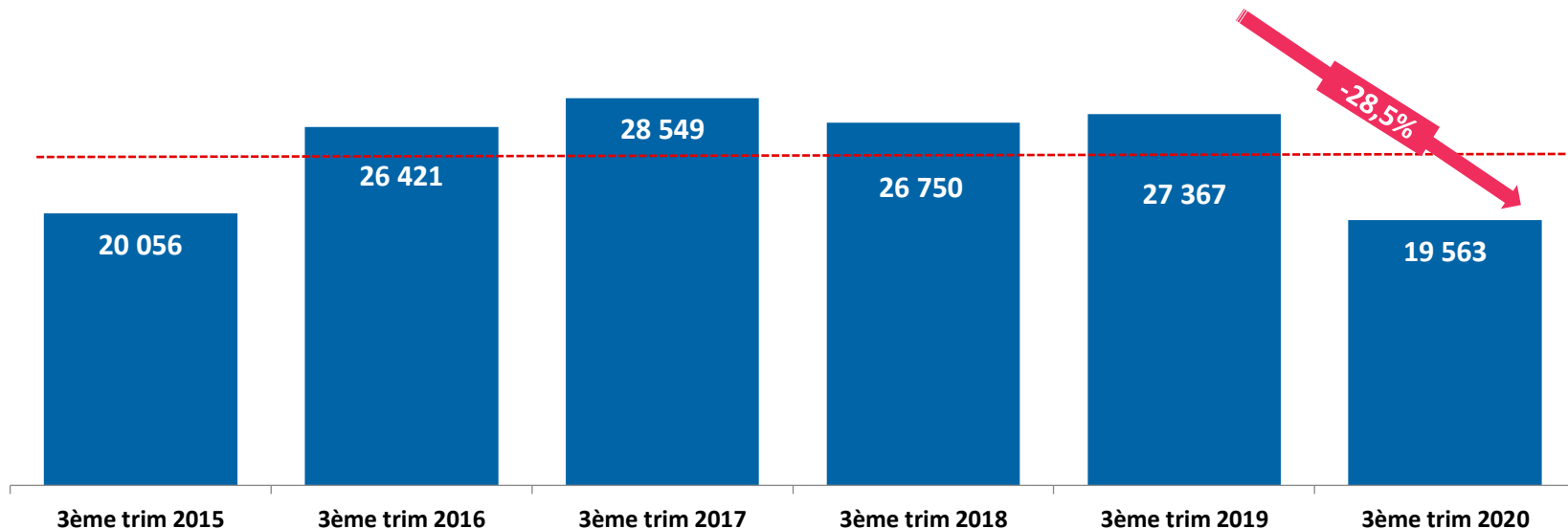
→ Une forte baisse qui touche tant les ventes aux particuliers que les ventes en bloc.



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

Réservations au détail sur 3 mois

→ Au T3 2020, les réservations au détail retrouvent un niveau équivalent à celui du T3 2015, inférieur à 20 000 logements.

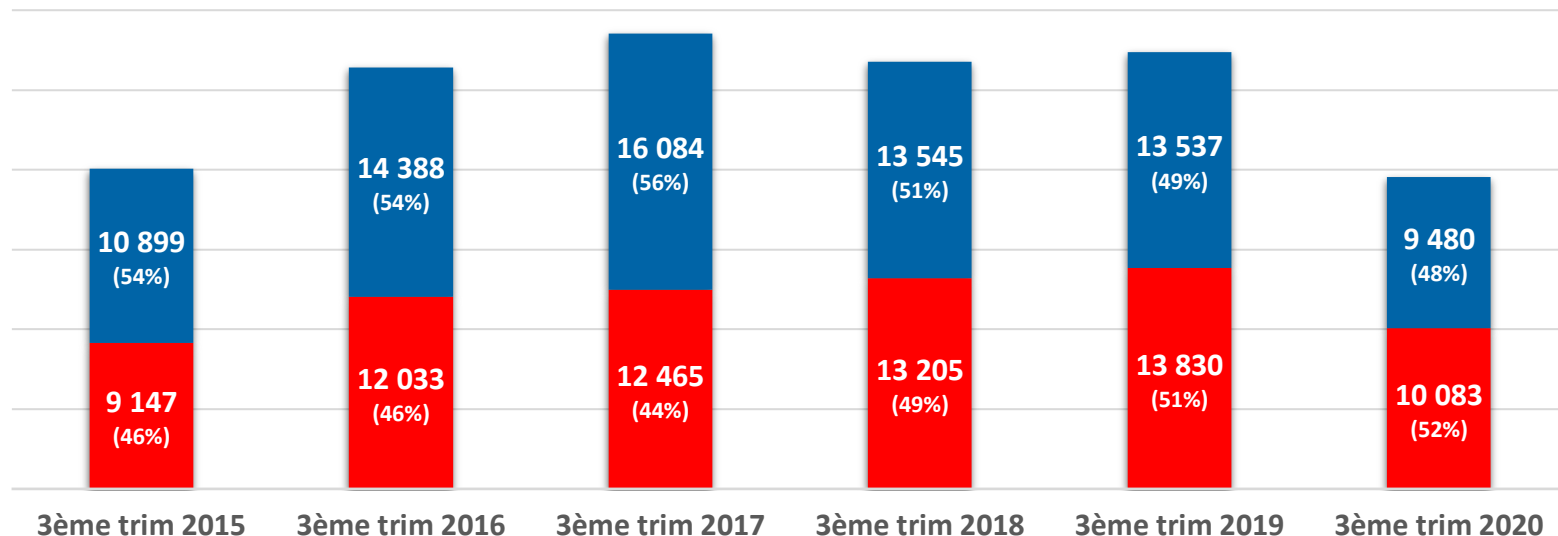


Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ L'investissement locatif est descendu sous les 10 000 logements sur 3 mois, l'accession s'en rapproche.



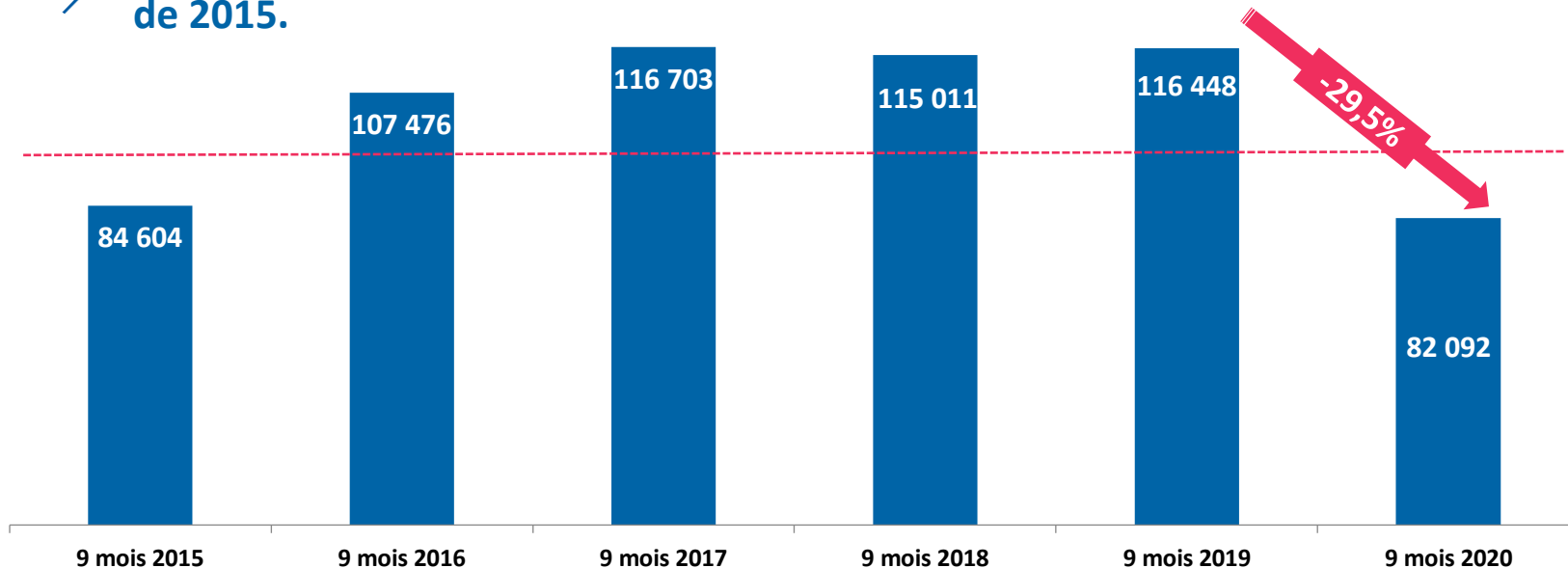


... sur 9 mois



Réservations totales sur 9 mois

→ Sur les neuf premiers mois de 2020, les ventes chutent, et retrouvent le niveau de 2015.

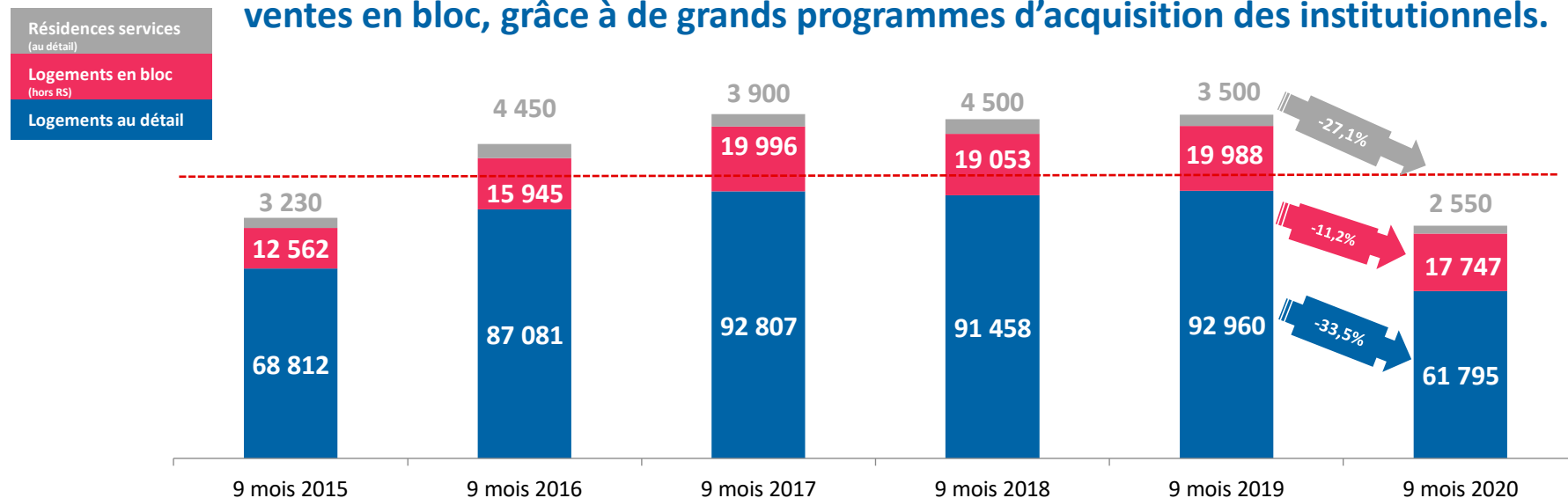


----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2020 (= 103 722 ventes/9^{ème} mois)

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

Réservations totales sur 9 mois

→ Une forte baisse des ventes sur tous les postes sur 9 mois, plus contenue sur les ventes en bloc, grâce à de grands programmes d'acquisition des institutionnels.



----- Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2020 (= 103 722 ventes/9^{ème} mois)

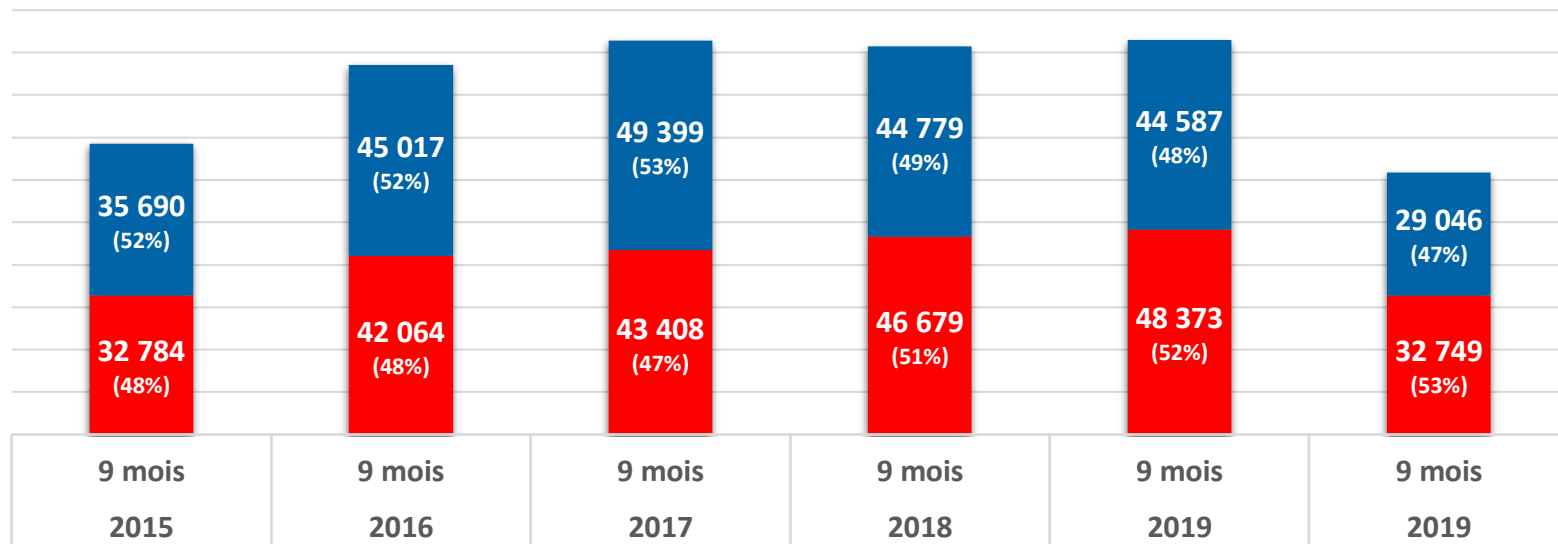
*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 9 mois

Vente en accession

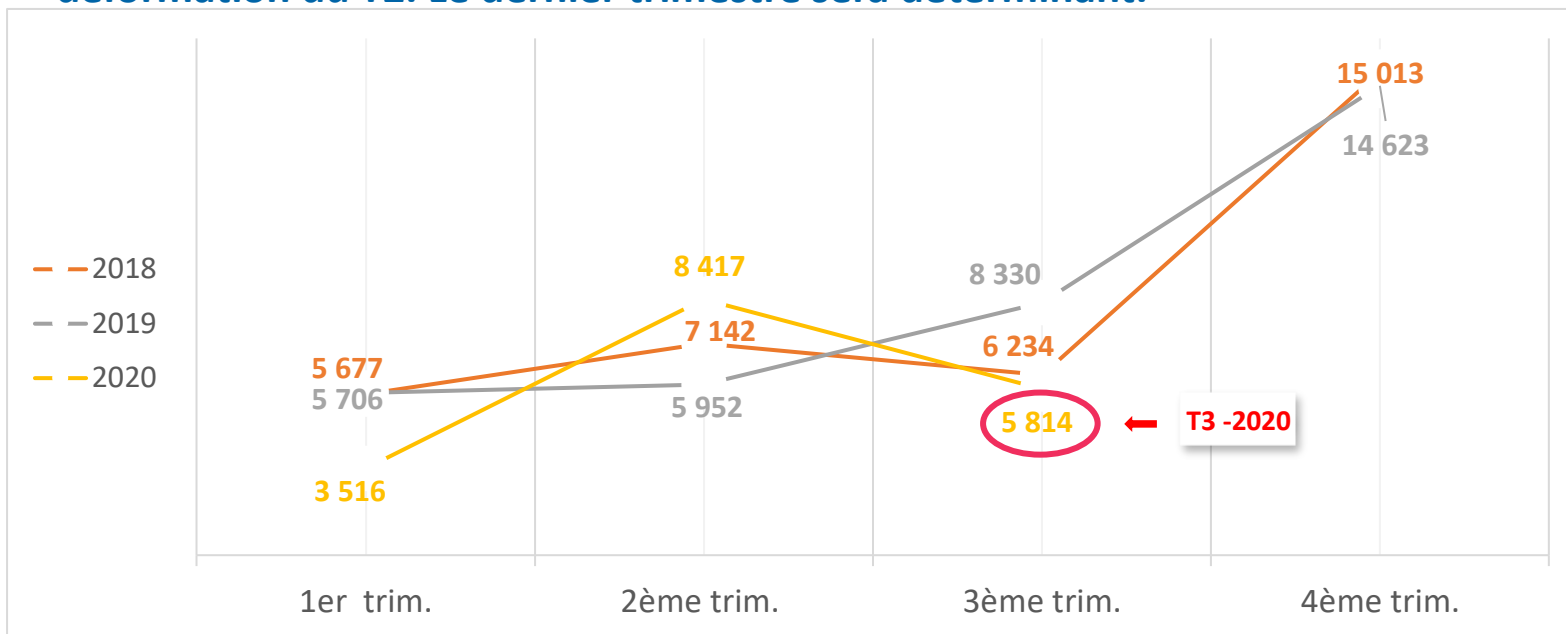
Vente à investisseurs

→ En 2020, les ventes au détail seront probablement les plus faibles depuis au moins 2015. Sur 9 mois, un tiers du marché a été perdu.

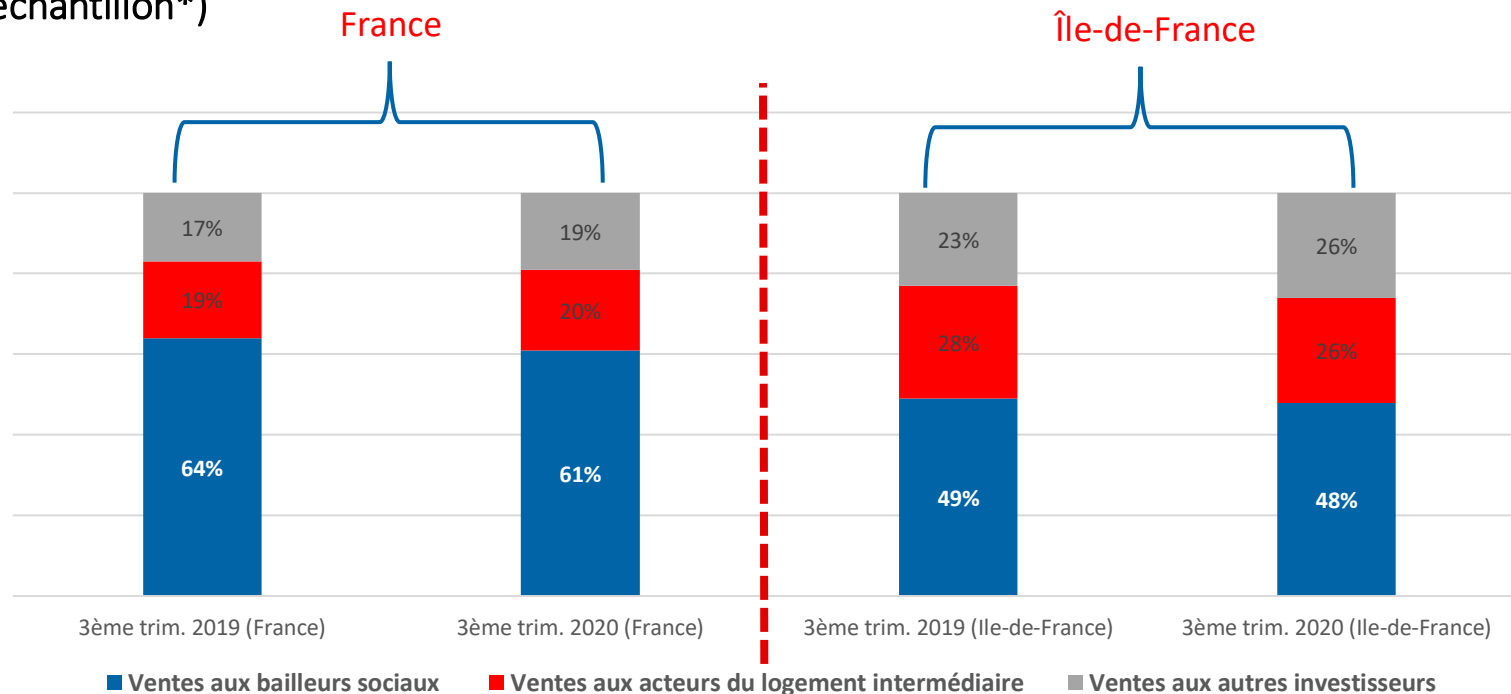


Réservations en bloc trimestrielles

→ Au T3 2020, les réservations en bloc diminuent nettement (-30,2%) après le ressaut du T2-2020 (+39 %). Elles retrouvent leur ventilation habituelle, après la déformation du T2. Le dernier trimestre sera déterminant.



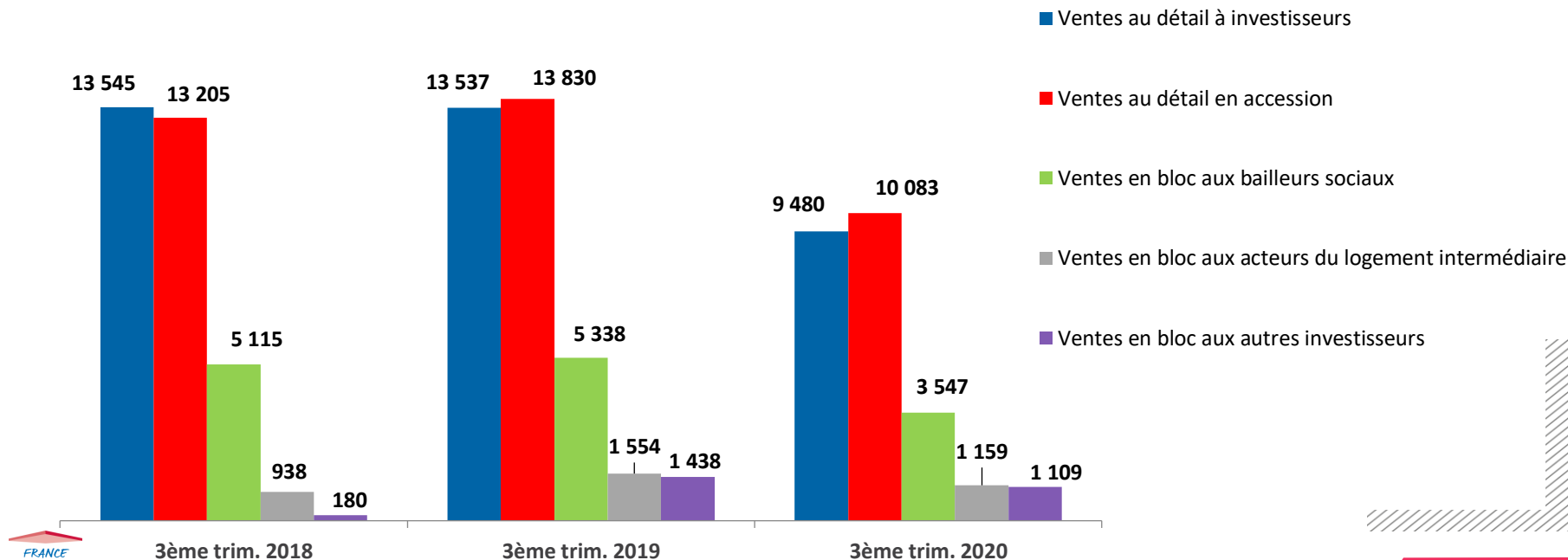
Répartition moyenne des ventes en bloc (hors VeB RS) au T3 2020 (échantillon*)



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

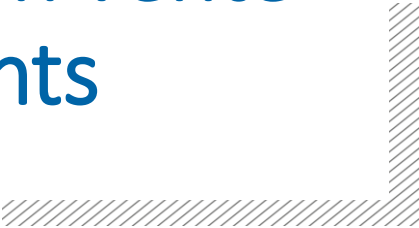
Répartition des réservations totales au T3 2020

→ Au T3-2020, l'équilibre accession/investissement reste stable pour les particuliers. Pour les ventes en bloc, le logement intermédiaire baisse moins que les autres segments.



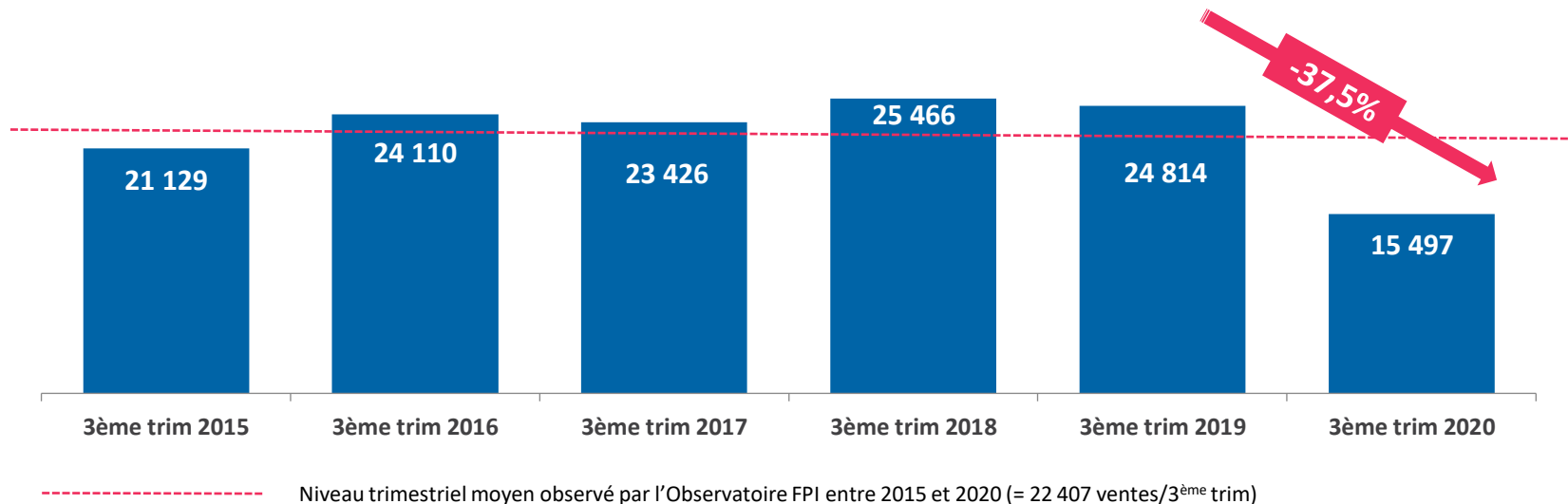


Les mises en vente de logements



Les mises en vente sur 3 mois

→ Les mises en vente du T3 2020 sont historiquement faibles. Il faut revenir à la crise de 2008 pour retrouver des niveaux équivalents.



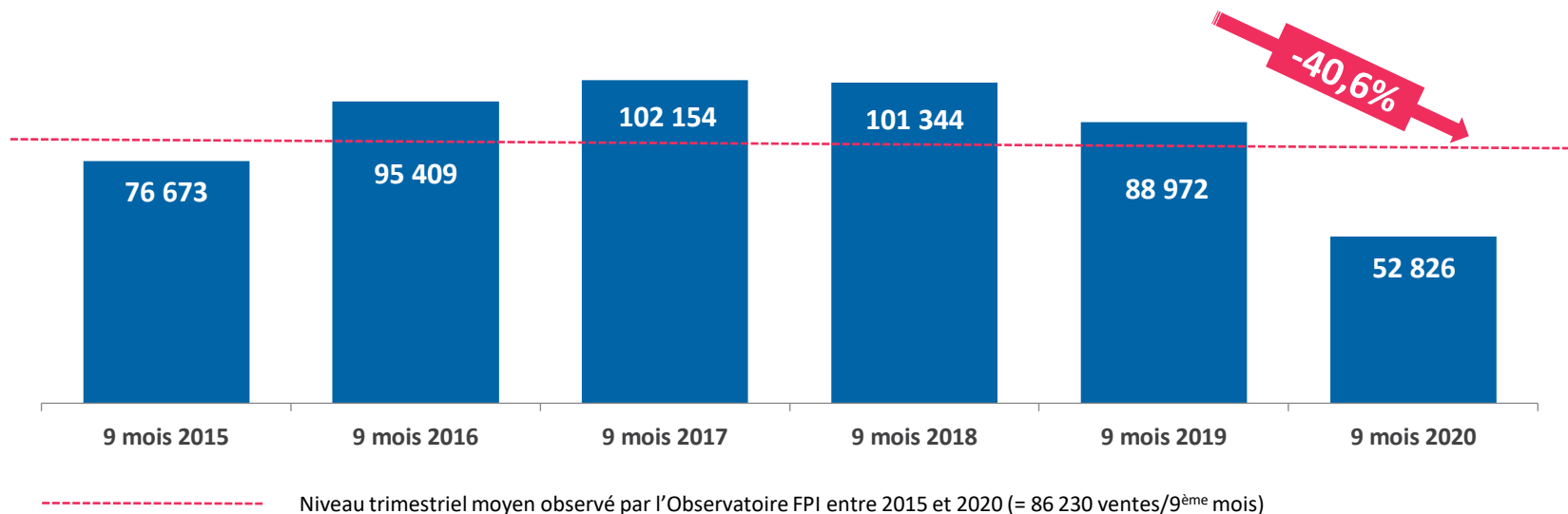


... sur 9 mois



Les mises en vente sur 9 mois

→ Les mises en vente sur les 9 premiers mois de 2020 sont les plus basses depuis près de 20 ans.



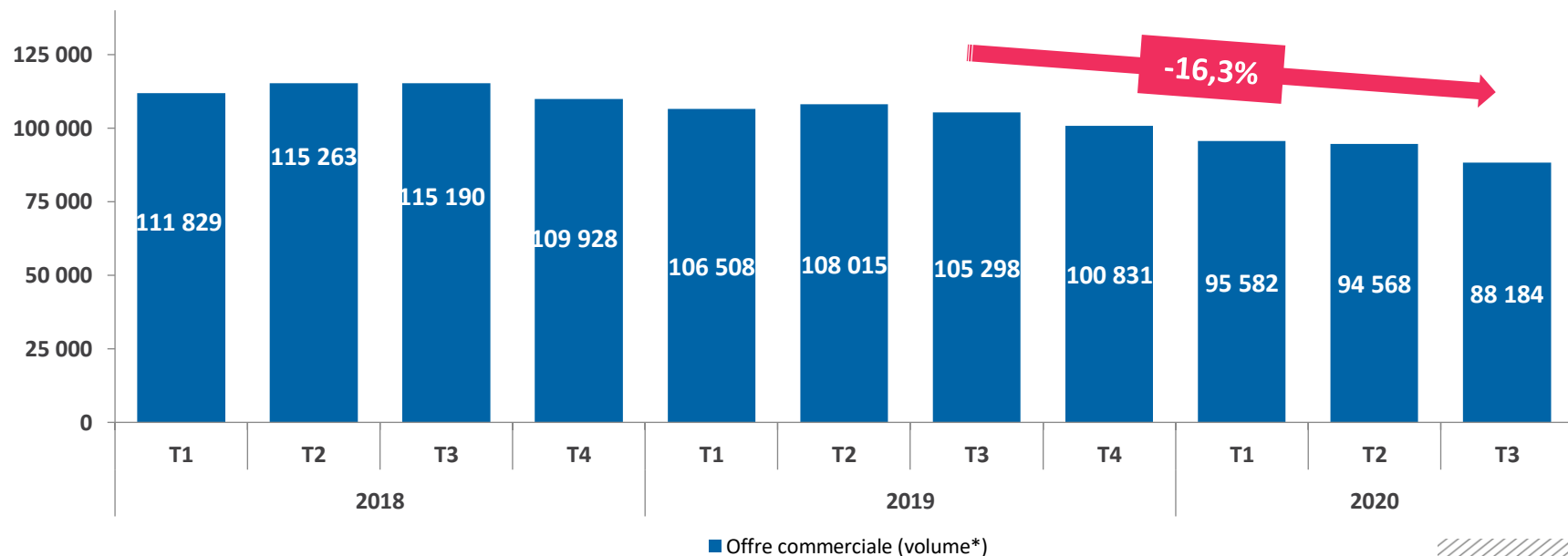


L'offre commerciale de logements



L'offre commerciale

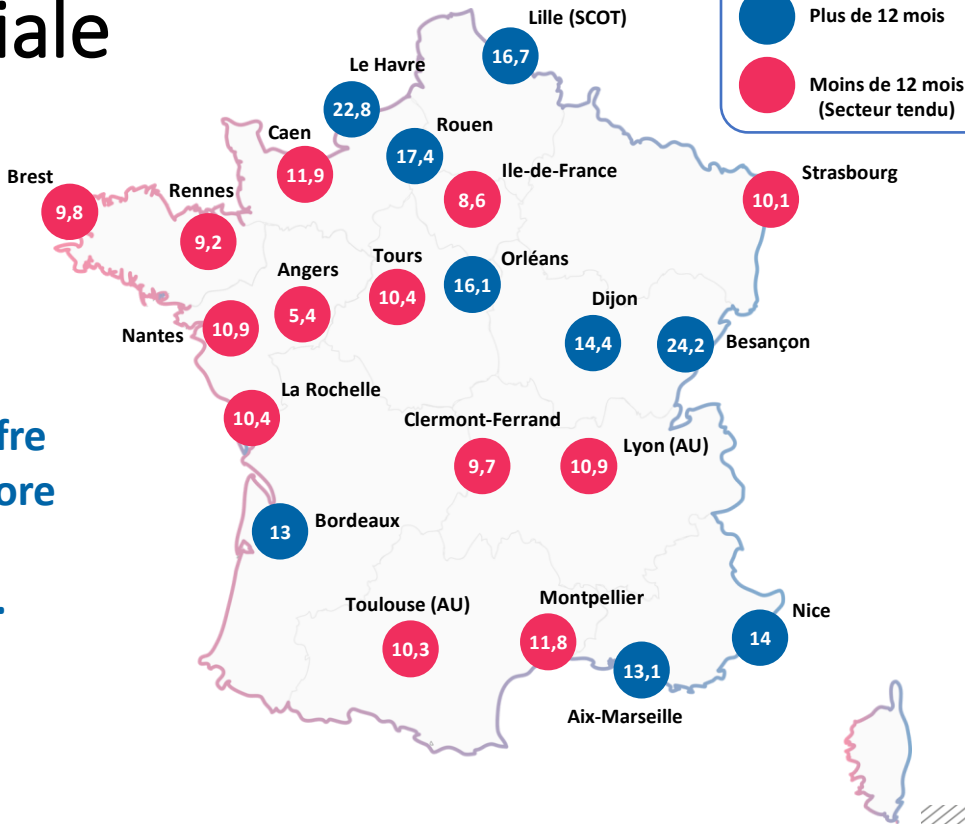
→ Depuis 2018, l'offre commerciale est en constante diminution. Elle est désormais en passe de s'établir durablement sous un nouveau seuil symbolique : 90 000 lots.



* Offre disponible en fin de période

L'offre commerciale

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



→ La décroissance de l'offre nouvelle accentue encore la tension dans les métropoles régionales.

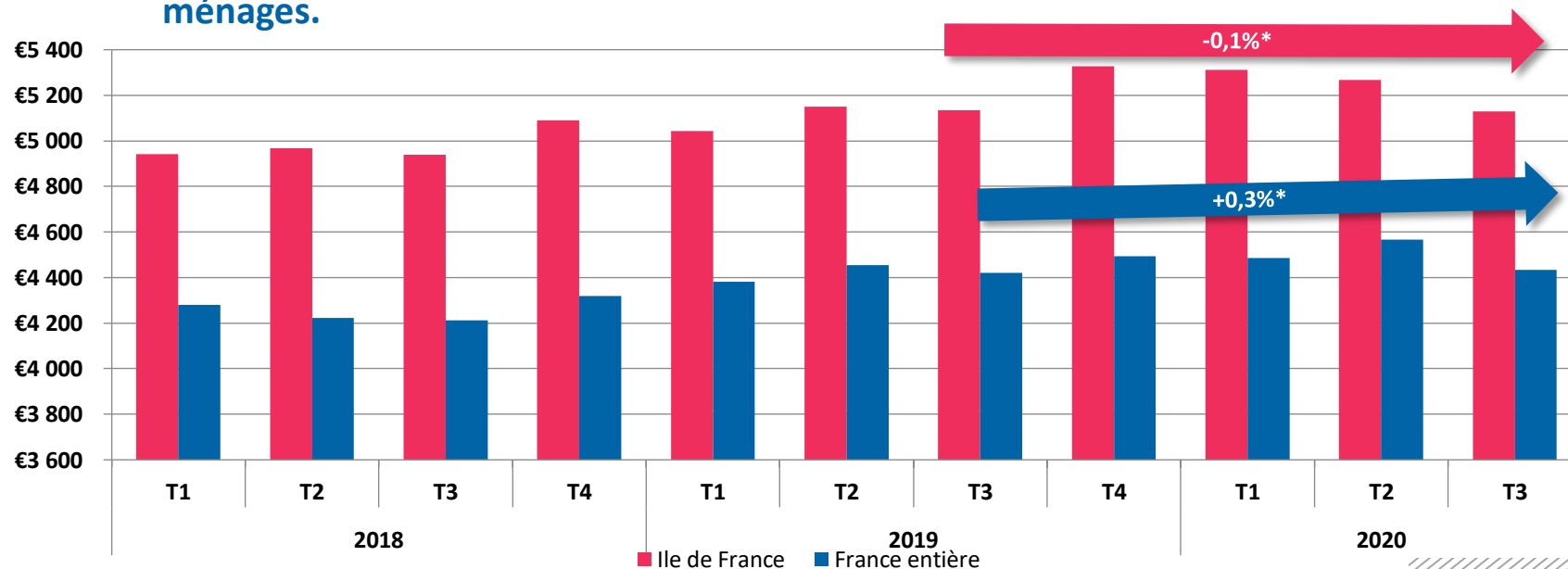


Le prix des logements neufs



Les prix

→ Le prix moyen du neuf n'augmente pas. Deux effets semblent s'équilibrer : à la hausse, la pénurie d'offre ; à la baisse, le fléchissement de la demande des ménages.



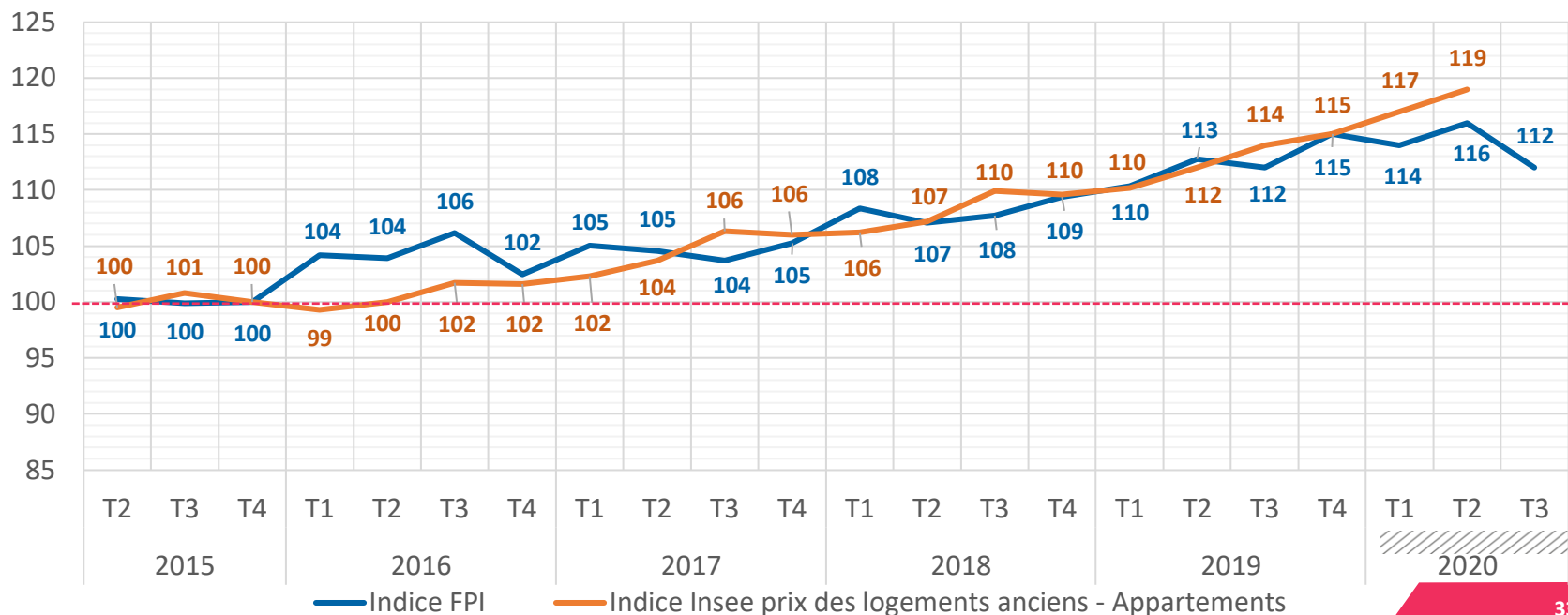
*Évolutions entre les prix de ventes moyens du T3-2019 et T3-2020

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 3^{ème} trimestre 2020

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

→ L'indice FPI laisse penser que les prix marquent le pas

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



Ce qu'il faut retenir du T3 2020

→ #RESERVATIONS

Au T3, les ventes baissent de près d'un tiers, tant sur le marché des particuliers que sur celui des ventes en bloc.

→ #MISES_EN_VENTE

Les mises en vente sont historiquement faibles, car trop peu de projets voient le jour. L'impact sur la construction sera majeur en 2021 et 2022.

→ #PRIX

Le prix moyen est quasi stable. Les prochains trimestres diront si ce coup d'arrêt à la hausse des prix est durable.

Observatoire de l'immobilier neuf

Alexandra François-Cuxac,
Présidente de la FPI

Questions / Réponses

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France

01 47 05 44 36

s.mazoyer@fpifrance.fr

 [@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

Agnès VIEU – Hopscotch Décideurs

06 62 89 34 56

avieu@hopscotch.fr