



CONFÉRENCE DE PRESSE

JEUDI 12 NOVEMBRE 2015 - 9 HEURES

Palais Brongniart - 75002 PARIS

CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - franckthiebaux@ft-consulting.net

Lauren Dell Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - l.dellagnola@fpifrance.fr

SOMMAIRE

L'EDITORIAL DE LA PRESIDENTE

L'ANALYSE DES DERNIERS CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE EN DETAILS

Les ventes de logements neufs

Les ventes au détail de logements neufs ordinaires

Destination des ventes de logements neufs

Les mises en ventes de logements neufs

L'offre commerciale de logements neufs

Prix de vente des logements collectifs vendus au détail

EDITORIAL D'ALEXANDRA FRANÇOIS-CUXAC PRESIDENTE DE LA FPI



Notre observatoire du logement neuf enregistre une nouvelle amélioration de son indicateur des ventes, pour le 4ème trimestre consécutif. Avec 18,0% d'augmentation, l'embellie constatée au semestre perdure, malgré un léger fléchissement des ventes aux particuliers par rapport aux trimestres précédents. Néanmoins, ces chiffres encourageants ne doivent pas dissimuler des préoccupations de fond.

Jusqu'à maintenant, la hausse des ventes aux particuliers a reposé quasi exclusivement sur les ventes à investisseurs : l'accession est restée stable par rapport à l'année précédente (+4,7% ce trimestre), malgré un environnement de taux favorable. Ce constat traduit des difficultés de solvabilité des acquéreurs, ainsi qu'une certaine prudence de la part des banques. Les mesures annoncées par le Gouvernement sur le PTZ devraient apporter à compter de 2016 une réponse à cette préoccupation, même si l'effort reste insuffisant pour solvabiliser les ménages dans les zones très tendues (Ile-de-France notamment). Surtout, elle devra s'accompagner d'un effort nouveau dans une bande autour des quartiers prioritaires de la ville, pour attirer des investisseurs, faciliter le parcours résidentiel des accédants en logement abordable et « cicatriser » le tissu urbain.

Les mises en vente ne progressent pas assez vite pour répondre à la demande (+10,2% Vs +18,0%). Il en résulte une contraction de l'offre disponible calculée en nombre de mois de ventes et, dans certaines communes, le risque nouveau de pénurie.

« Ce risque de pénurie, nous devons le conjurer tous ensemble, promoteurs, professionnels du bâtiment, élus locaux et pouvoirs publics »

Pour ce faire, **il faut agir à la fois sur la pénurie de foncier, sur les coûts et les règles de construction et sur les délais.** Les récentes semaines ont montré que les parlementaires nationaux avaient conscience des enjeux : des amendements essentiels ont été déposés, à l'Assemblée Nationale comme au Sénat, pour libérer du foncier privé et créer un choc d'offre, ou accélérer les délais de jugements, alors que plus de 30 000 logements sont bloqués par des recours, le plus souvent oiseux, et trop fréquemment abusifs. Il importe que la suite des débats permette leur adoption. De même, alors que nous sommes à quelques semaines de la COP21, nous pouvons être légitimement fiers de produire des bâtiments neufs parmi les plus performants de l'UE et qui ne représentent que 0,1% à 0,2% de l'énergie consommée. Nous pouvons faire toujours mieux, mais nos prochaines avancées devront se faire à un rythme techniquement maîtrisé et économiquement soutenable pour nos entreprises et nos clients.

N'oublions jamais que notre objectif commun est de réaliser les 500 000 logements dont ont besoin nos concitoyens.

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI L'ANALYSE DES CHIFFRES DU 3^{ÈME} TRIMESTRE

« 3^{ÈME} TRIMESTRE 2015 : MAINTIEN DE LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS, DIFFICULTÉS DE SOLVABILITÉ DES ACCÉDANTS.

L'Observatoire de la FPI enregistre, pour le 4^{ÈME} trimestre consécutif, une augmentation de son indicateur des ventes, mais un peu moins marquée qu'au début de l'année : +18,0 % au 3^{ÈME} trimestre 2015, avec un total de 25 247 logements réservés, alors que les ventes avaient progressé de +19,3% au 1^{ER} semestre.

Cette nouvelle hausse trimestrielle résulte exclusivement de la progression des ventes au détail de logements (+27,3%), tandis que les ventes de résidences avec services sont en léger retrait par rapport à la même période de l'année 2014 (-1,0%) et que les ventes en bloc continuent de décroître(-9,4%).

Face à la progression de la demande, l'offre nouvelle de logements reste à la peine : bien que le nombre des mises en vente (18 987 lancements commerciaux) ait augmenté de +10,2% par rapport au 3^{ÈME} trimestre 2014 et permette de maintenir le volume global de l'offre (92 725 logements disponibles à fin septembre), l'offre disponible ne représente désormais plus que 11,8 mois de commercialisation (contre 15,2 mois un an plus tôt).

LES INVESTISSEURS RESTENT CONFIANTS DANS LE MARCHÉ...

Si l'amélioration des ventes de logements résulte uniquement de l'augmentation des ventes au détail, cette dernière découle presque exclusivement de l'investissement locatif. Dans la continuité du 1^{ER} semestre, les ventes aux investisseurs enregistrent une nouvelle augmentation de +55,5% ce trimestre, témoignant de l'intérêt des ménages investisseurs pour la pierre depuis la refonte du dispositif (Pinel + refonte du zonage). Cette progression permet d'effacer les effets des années précédentes et de s'approcher progressivement des niveaux de 2011 (néanmoins encore supérieurs de près de 15% au volume du 3^{ÈME} trimestre 2015).

MAIS LES AUTRES SEGMENTS NE DÉCOLLENT PAS

Les ventes en accession, qui avait progressé de +5% sur le 1^{ER} semestre 2015, n'affichent plus qu'une augmentation de +4,7% au 3^{ÈME} trimestre. Leur part dans les ventes au détail est désormais de 46%, contre 55% au 3^{ÈME} trimestre 2014.

Les ventes en bloc, bien que toujours en retrait, semblent avoir initié un mouvement de rattrapage puisque leur volume progresse depuis le début de l'année.

Enfin, les ventes de résidences avec services (étudiants, seniors, tourisme) ne décollent toujours pas.

UNE OFFRE NOUVELLE QUI PROGRESSE TROP PEU...

Avec 18 987 logements mis en vente au cours du 3^{ème} trimestre, l'offre nouvelle progresse de +10,2% ce trimestre. Cette évolution est en léger retrait par rapport à l'évolution des mises en vente au cours du 1^{er} semestre (+15,0%). Alors que la demande se renforce, l'inertie de l'offre témoigne des difficultés structurelles auxquelles les promoteurs sont confrontés : terrains constructibles à la vente toujours plus rares, obtention des autorisations de construire toujours plus complexe, regain des recours abusifs, poids des normes et réglementations, instabilité juridique et fiscale...

...FAISANT CRAINDRE DES TENSIONS SUR LES PRIX DE VENTE...

Si le volume de logements disponibles est globalement stable avec 92 275 logements à la vente à fin septembre 2015 (-0,3% depuis 1 an), cette offre ne représente désormais plus que 11,8 mois de commercialisation au rythme de vente des 12 derniers mois. Cet indicateur ne cesse de reculer depuis le 2^{ème} trimestre 2014 (3,3 mois d'offre en plus), et devrait continuer à se réduire tant que le volume des mises en vente reste inférieur à celui de la demande. Il traduit, dans certaines régions, l'apparition de phénomènes de pénurie.

POUR LE MOMENT ENCORE CONTENUS

Le prix moyen trimestriel des logements, au niveau national, a peu augmenté : +0,5% depuis le 3^{ème} trimestre 2014 et +1,05% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Bien que cette évolution masque de grandes diversités selon les communes, cette stabilisation des prix a permis de limiter l'effet d'éviction par les prix même s'ils restent difficilement compatibles avec les capacités d'emprunt de beaucoup de ménages, comme en témoigne les difficultés des ménages accédants. »

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI LES CHIFFRES EN DETAILS

TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 1 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

	2014				2014	2015			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014	9M 2015 / 9M 2014
Logements ordinaires au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	20 046	+27,3%	+28,7%
Logements vendus en bloc	4 395	4 044	4 637	9 003	22 079	3 743	3 108	4 201	-9,4%	-15,5%
Résidences services**	1 120	1 210	1 010	1 540	4 880	1 060	1 170	1 000	-1,0%	-3,3%
Total des ventes de logements neufs	23 218	25 000	21 390	33 931	103 539	26 745	30 764	25 247	+18,0%	+18,9%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(19%)	(16%)	(22%)	(27%)	(21%)	(14%)	(10%)	(17%)		

* échantillon

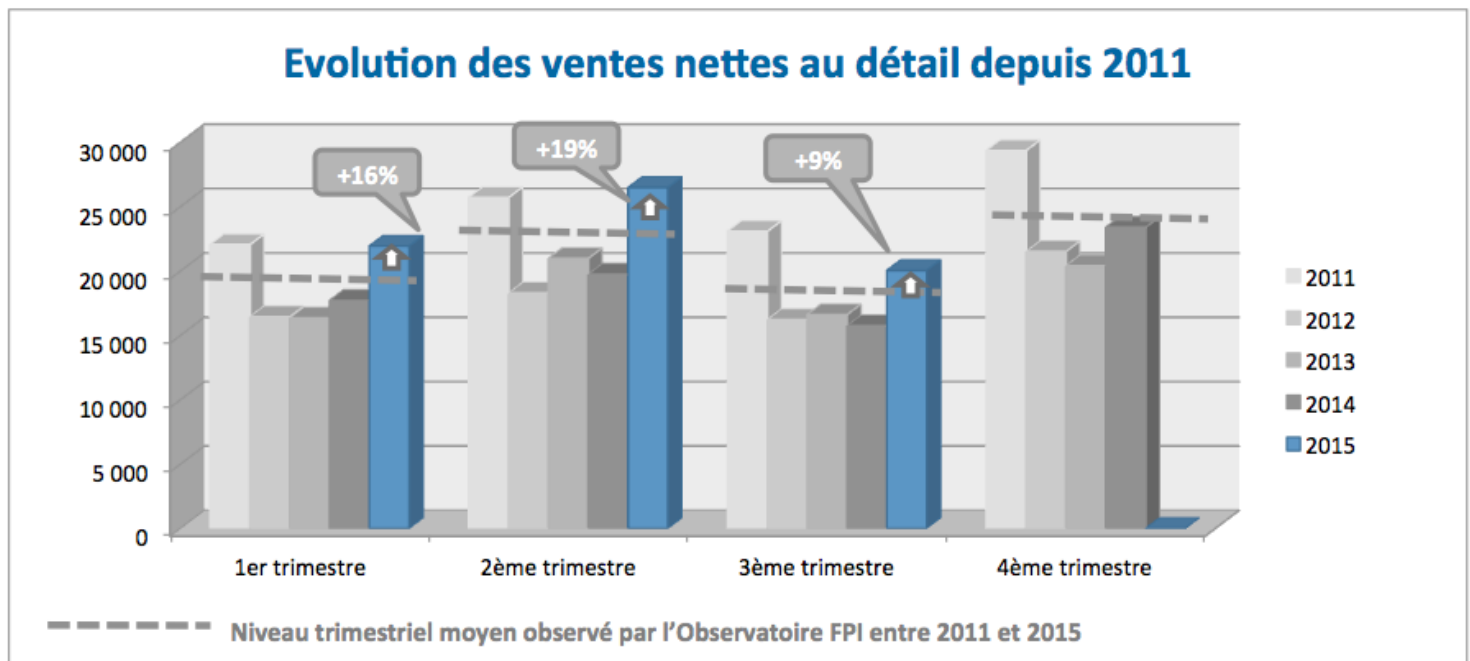
- Les ventes totales de logements neufs augmentent par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 de +17,1%.
- Comme au 2^{ème} trimestre, cette augmentation résulte uniquement de la hausse des ventes au détail qui progressent de +27,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.
- Les ventes en bloc continuent de chuter mais moins fortement. Elles représentent seulement 17% des ventes des promoteurs du 3^{ème} trimestre 2015 (contre 21% en moyenne en 2014).
- Les résidences services sont en retrait depuis le début de l'année, avec le spectre de la fin du dispositif Censi Bouvard à la fin de l'année 2016.

LES VENTES AU DÉTAIL DE LOGEMENTS NEUFS ORDINAIRES

(TABLEAU 2 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

Ventes Nettes (au trimestre)					Variations Trimestrielles			
T3 2011	T3 2012	T3 2013	T3 2014	T3 2015	T3 2015 / T3 2014	T3 2015 / T3 2013	T3 2015 / T3 2012	T3 2015 / T3 2011
23 083	16 228	16 607	15 743	20 046	+27,3%	+20,7%	+23,5%	-13,2%

- Les ventes au détail du 3^{ème} trimestre 2015 enregistrent une progression de +27,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (dont le niveau était le plus faible valeur depuis 2009).

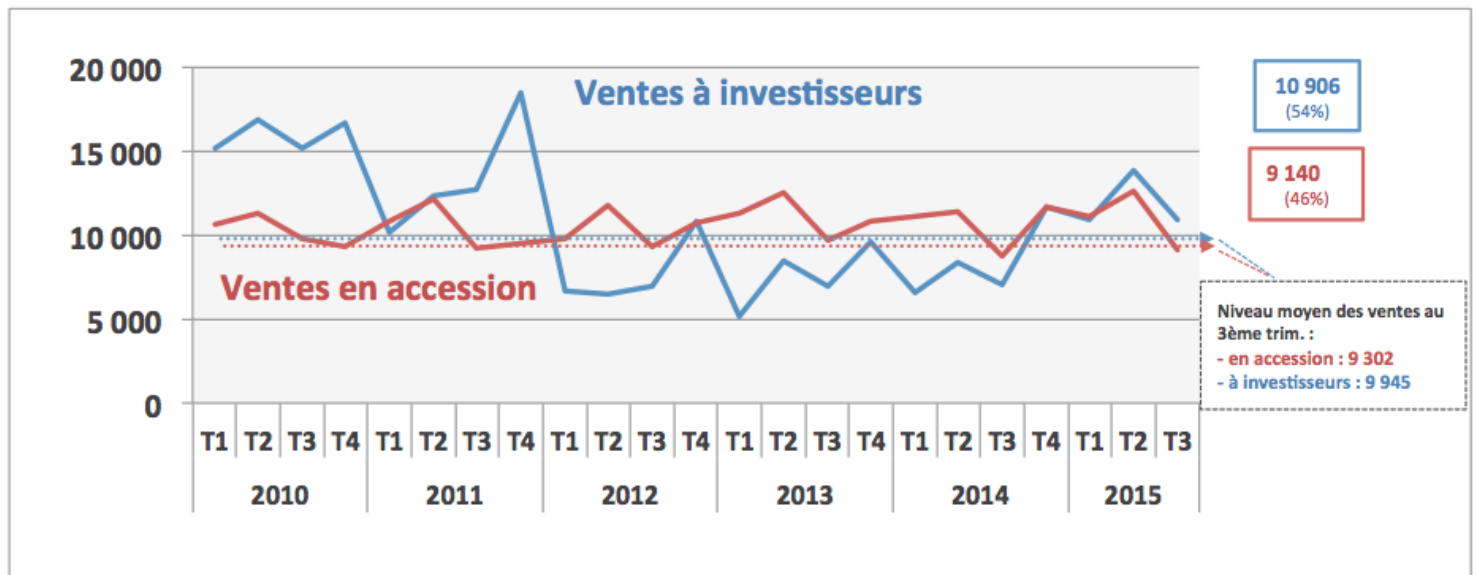


Ventes Nettes (de janvier à septembre)					Variations sur les 9 premiers mois de l'année			
9 mois 2011	9 mois 2012	9 mois 2013	9 mois 2014	9 mois 2015	9M 2015 / 9M 2014	9M 2015 / 9M 2013	9M 2015 / 9M 2012	9M 2015 / 9M 2011
70 843	50 970	53 932	53 192	68 474	+28,7%	+27,0%	+34,3%	-3,3%

- Avec 53 192 ventes au détail depuis le début d'année 2015, le niveau des ventes se rapproche de celui de 2011 (-3,3%).

DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 3 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)



- Depuis le 2^{ème} trimestre, le volume des ventes à investisseurs est supérieur à celui des ventes en accession (54% des ventes au détail, contre 46% pour l'accession).
- Tandis que les ventes à investisseurs se maintiennent au-dessus (+9,7%) de la moyenne des 3^{èmes} trimestres depuis 2010, les ventes en accession passent sous cette référence (-1,7%).

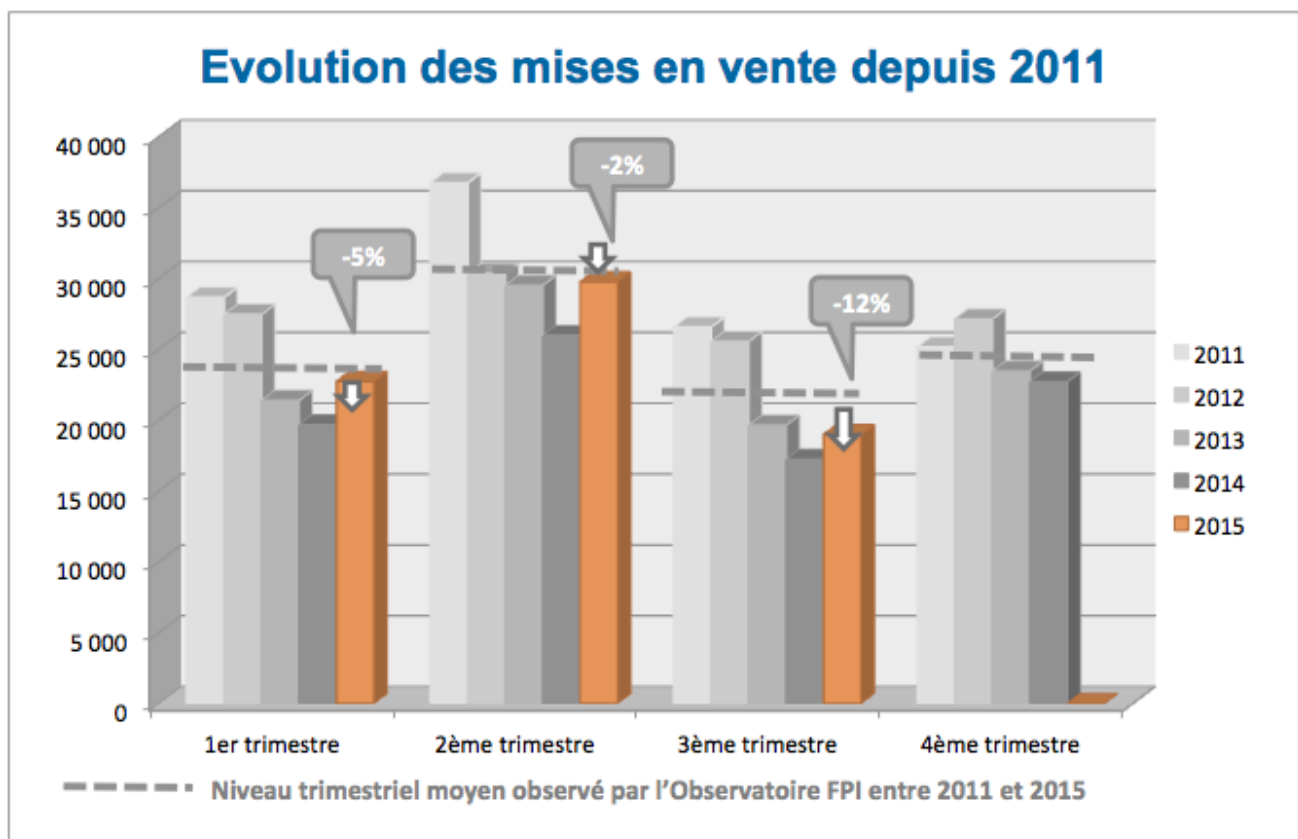
Ventes nettes au détail	2014				2014	2015			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2015 / T3 2014	9M 2015 / 9M 2014
aux investisseurs (pers. physiques) Part dans le total des ventes au détail	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	33 609 (44%)	10 874 (50%)	13 875 (52%)	10 906 (54%)	+55,5%	+62,8%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	11 134 (63%)	11 423 (58%)	8 729 (55%)	11 685 (50%)	42 971 (56%)	11 068 (50%)	12 611 (48%)	9 140 (46%)	+4,7%	+4,9%
Total des ventes nettes au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	20 046	+27,3%	+28,7%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	1 102 (6%)	1 350 (7%)	996 (6%)	1 433 (6%)	4 881 (6%)	1 510 (7%)	1 408 (5%)	1 111 (6%)	+11,5%	+16,9%

LES MISES EN VENTE DU TRIMESTRE

(TABLEAU 4 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

Mises en vente (au trimestre)					Variations Trimestrielles			
T3 2011	T3 2012	T3 2013	T3 2014	T3 2015	T3 2015 / T3 2014	T3 2015 / T3 2013	T3 2015 / T3 2012	T3 2015 / T3 2011
26 565	25 558	19 644	17 237	18 987	+10,2%	-3,3%	-25,7%	-28,5%

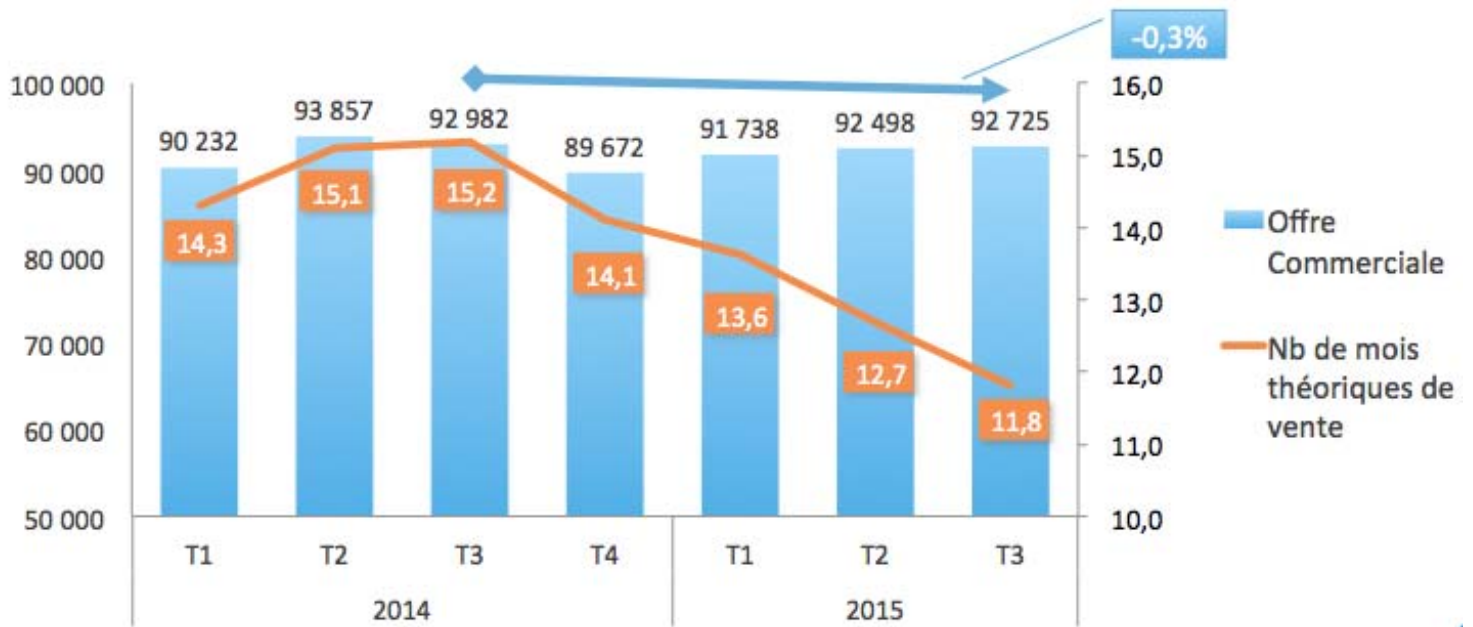
- Les mises en ventes de nouveaux programmes demeurent à des niveaux extrêmement modérés, largement inférieurs aux valeurs enregistrées entre 2010 et 2012.



Mises en vente (de janvier à septembre)					Variations sur les 9 premiers mois de l'année			
9 mois 2011	9 mois 2012	9 mois 2013	9 mois 2014	9 mois 2015	9M 2015 / 9M 2014	9M 2015 / 9M 2013	9M 2015 / 9M 2012	9M 2015 / 9M 2011
91 970	83 369	70 540	62 897	71 488	+13,7%	+1,3%	-14,3%	-22,3%

L'OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 5 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)



- L'offre commerciale est globalement stable en volume (-0,3% depuis le 3^{ème} trimestre 2014) mais recule en termes de délai d'écoulement (11,8 mois) depuis 2013.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS AU DETAIL

Hors parking, taux normal de TVA

(TABLEAU 6.1 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

	2013				2013	2014				2014	2015			Variations T3 2015 / T3 2014
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	3 625 €	3 623 €	3 584 €	3 631 €	3 594 €	3 605 €	3 648 €	3 632 €	3 628 €	-0,1%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	4 595 €	4 634 €	4 664 €	4 661 €	4 619 €	4 642 €	4 619 €	4 741 €	4 868 €	+4,4%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	3 934 €	3 971 €	3 904 €	3 942 €	3 896 €	3 925 €	3 947 €	3 960 €	3 964 €	+0,5%

- Le prix de vente moyen au niveau national reste globalement stable.
- Mais cette stabilité masque de fortes disparités locales.



La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France. Le chiffre d'affaire de la promotion privée est estimé à 29,4 Mds d'€, elle emploie 25 300 salariés (données Insee 2013) et fournit de l'activité à environ 450 000 entreprises, employant plus d'1 500 000 personnes.

La FPI rassemble plus de 500 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et baromètre référent du besoin immobilier (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI défend l'intérêt général et la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via l'Union des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Elle est présidée depuis le 1^{er} juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.

Retrouvez toute notre actualité sur fpifrance.fr