



CONFÉRENCE DE PRESSE

JEUDI 17 NOVEMBRE 2016 - 9 HEURES 30mn

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

DIAPORAMA DE LA CONFERENCE DE PRESSE

ANNEXES : 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

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI
L'ANALYSE DES CHIFFRES DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 :
RETOUR PROGRESSIF AUX VOLUMES DE 2010

« L'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI) enregistre au 3^{ème} trimestre 2016, et pour le 8^{ème} trimestre consécutif, une augmentation des ventes (+25,1%). Cette dynamique concerne tous les segments du marché (propriétaires occupants, ménages investisseurs, ventes en bloc et ventes de résidences avec services). Pour autant, les niveaux de 2010 ne sont toujours pas rattrapés.

La dynamique de l'offre est également positive, mais dans une moindre mesure : les mises en vente de logements progressent de +4,5%, mais elles restent insuffisantes car contraintes par la difficulté de concrétiser rapidement des projets immobiliers (rareté du foncier, allongement de la durée d'instruction, recours abusifs). Cet effet de ciseau se traduit par une nouvelle réduction de la durée d'écoulement (10,1 mois au 30 sept. 2016) et une tension maîtrisée sur les prix (+3,4%).

Au 3^{ème} trimestre 2016, l'Observatoire FPI enregistre une nouvelle hausse des ventes totales de logements (au détail, en bloc et résidences) qui atteint +25,1 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015, avec un total de 31 824 logements réservés. Cette évolution s'inscrit dans la continuité du 1^{er} semestre durant lequel les ventes avaient progressé de +22,7%. Tous les segments de marché contribuent à cette dynamique des ventes : ventes au détail (+27,6%, soit 5 531 de plus qu'au T3 2015), ventes en bloc à 4 997 unités (+13,8%) et ventes en résidences services à 1 250 unités (+25,0%).

L'activité commerciale est toujours portée tant par les ventes aux ménages investisseurs (+27,2%) que par les ventes à propriétaires occupants (+28,1%) : l'investissement locatif et l'accession tirent simultanément la croissance du marché. Dans un contexte favorable (faiblesse des taux d'intérêt et soutiens de l'Etat), l'annonce du maintien du PTZ et des aides à l'investissement locatif pour 2017 dès le mois d'avril 2016 a donné au marché une visibilité suffisante pour éviter tout effet de « stop and go » à court terme. Ces décisions sont de nature à entretenir la confiance des ménages, à contenir l'attentisme des années électorales et, in fine, à conforter les ventes en 2017. Pour les professionnels, cela assainit les perspectives des mois à venir, avec une demande qui ne devrait pas connaître de chute brutale au premier trimestre. Cette situation confirme que la politique du logement a d'abord besoin de visibilité et de stabilité et la FPI continuera de porter cette revendication auprès des décideurs publics.

S'agissant de l'offre nouvelle, **les mises en ventes** progressent, ce qui témoigne de la volonté des promoteurs de répondre aux attentes des ménages et des investisseurs, mais à un rythme moins élevé que les ventes (+4,5%, avec 19 847 lancements commerciaux au T3 2015), ce qui a pour effet de **réduire le niveau de l'offre disponible** (-0,6%) qui atteint désormais 10,1 mois théoriques de commercialisation (contre, 12,4 mois au 3^{ème} trimestre 2015 et 14 mois en 2014). L'insuffisance des mises en vente face à une demande croissante n'est pas sans conséquence sur **les prix** dont l'évolution, sur la France entière, est de +3,4% en 12 mois.

UN FORT BESOIN DE DESSERRER LES CONTRAINTES QUI PÈSENT SUR L'OFFRE POUR SATISFAIRE LE MARCHÉ

L'évolution des ventes de logements depuis le début de l'année, tant pour le neuf que pour l'ancien, confirme l'intérêt des ménages pour la pierre. Le succès du marché du neuf témoigne particulièrement de la capacité des promoteurs à répondre à leurs attentes en termes de qualité du bâti, de localisation, d'insertion dans la ville ou de performance environnementale.

Toutefois, face à cette demande qui se renforce durablement, et qui est porteuse de croissance et d'emploi, le rythme des lancements commerciaux, bien qu'en progression, ne suffit pas à réduire la pression sur l'offre commerciale. Celle-ci, qu'il s'agisse de logements en projet, en cours de construction ou livrés, représente 10,1 mois de commercialisation à fin septembre. Cette moyenne nationale masque une situation de tension particulière dans plusieurs grandes agglomérations, où le stock peut descendre jusqu'à 7 mois. La FPI s'inquiète des résultats de cet indicateur, très suivi des professionnels, qui révèle des tensions sur un marché où le rythme des lancements de nouveaux projets est insuffisant pour contenter la demande.

Aucun indicateur ne révèle d'incapacité de l'appareil de production des entreprises de promotion à répondre à une demande en croissance. Les raisons de la tension sur l'offre sont donc à rechercher dans la rareté du foncier, la complexité réglementaire croissante des opérations d'aménagement et de construction et l'usage abusif des recours contre les permis de construire, qui conduisent à ce qu'une opération de construction puisse difficilement s'achever avant un délai de quatre ans. C'est sur chacun de ces trois axes que la politique du logement doit rapidement progresser : les solutions sont connues, la FPI souhaite que leur mise en œuvre soit accélérée.

Pour la Présidente de la FPI, Alexandra François-Cuxac, « notre profession est plus que jamais mobilisée pour satisfaire des ménages toujours plus attirés par la pierre ».

DIAPORAMA DE LA CONFÉRENCE DE PRESSE



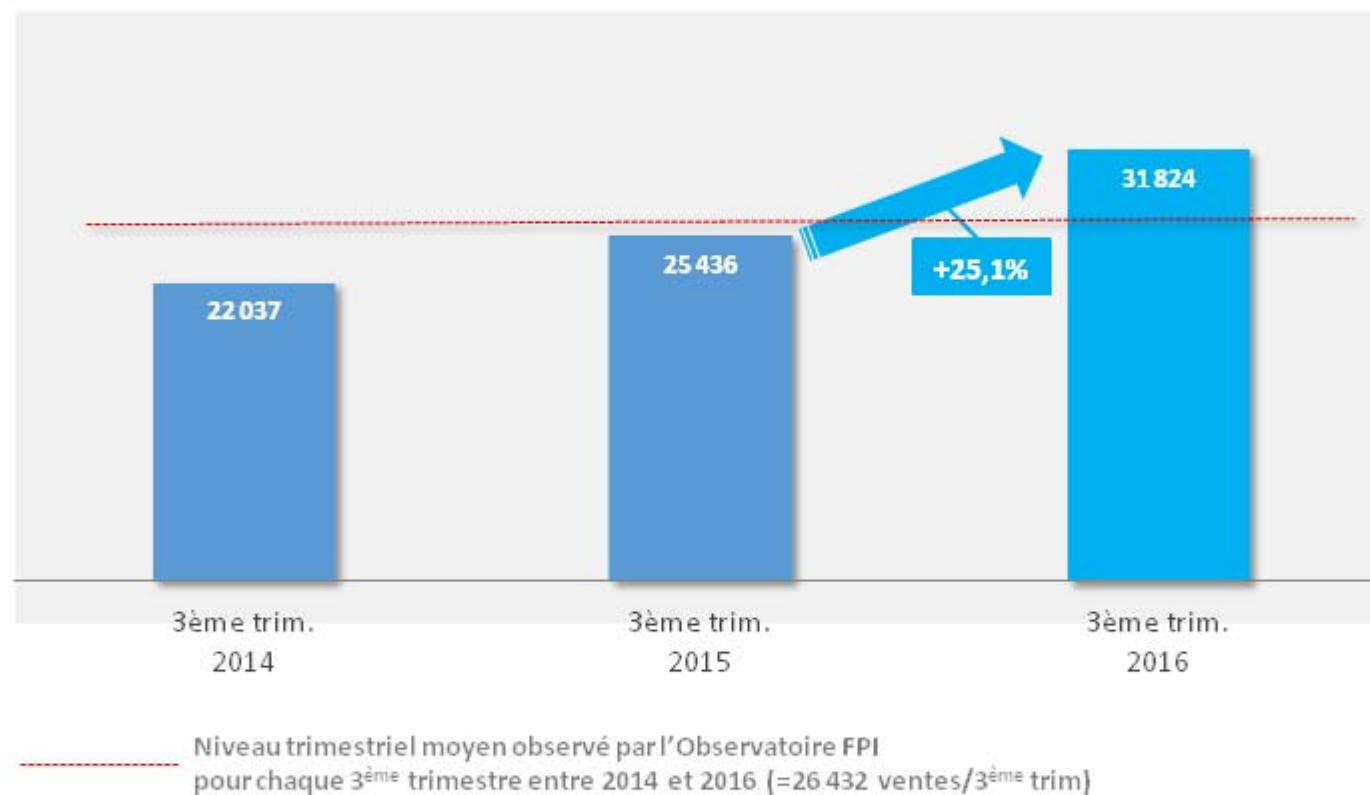
LES VENTES DE LOGEMENTS

AU 1^{er} SEMESTRE, LES VENTES TOTALES* DE LOGEMENTS ONT PROGRESSÉ DE +22,7%



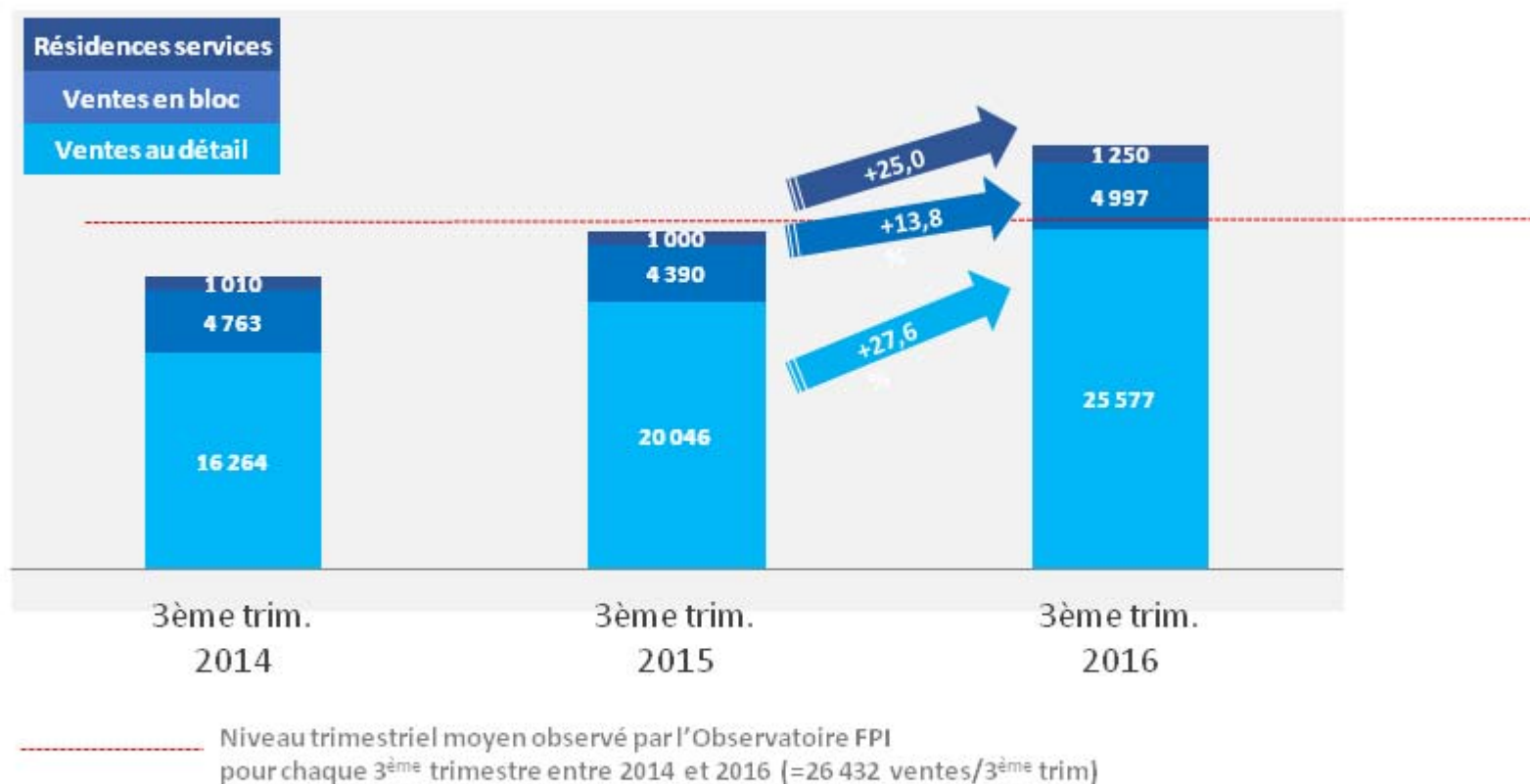
*Ventes totales de logements = ventes au détail + ventes en bloc + résidences services

LES VENTES TOTALES* DE LOGEMENTS S'ACCELERENT À +25,1% AU 3^{ème} TRIMESTRE...



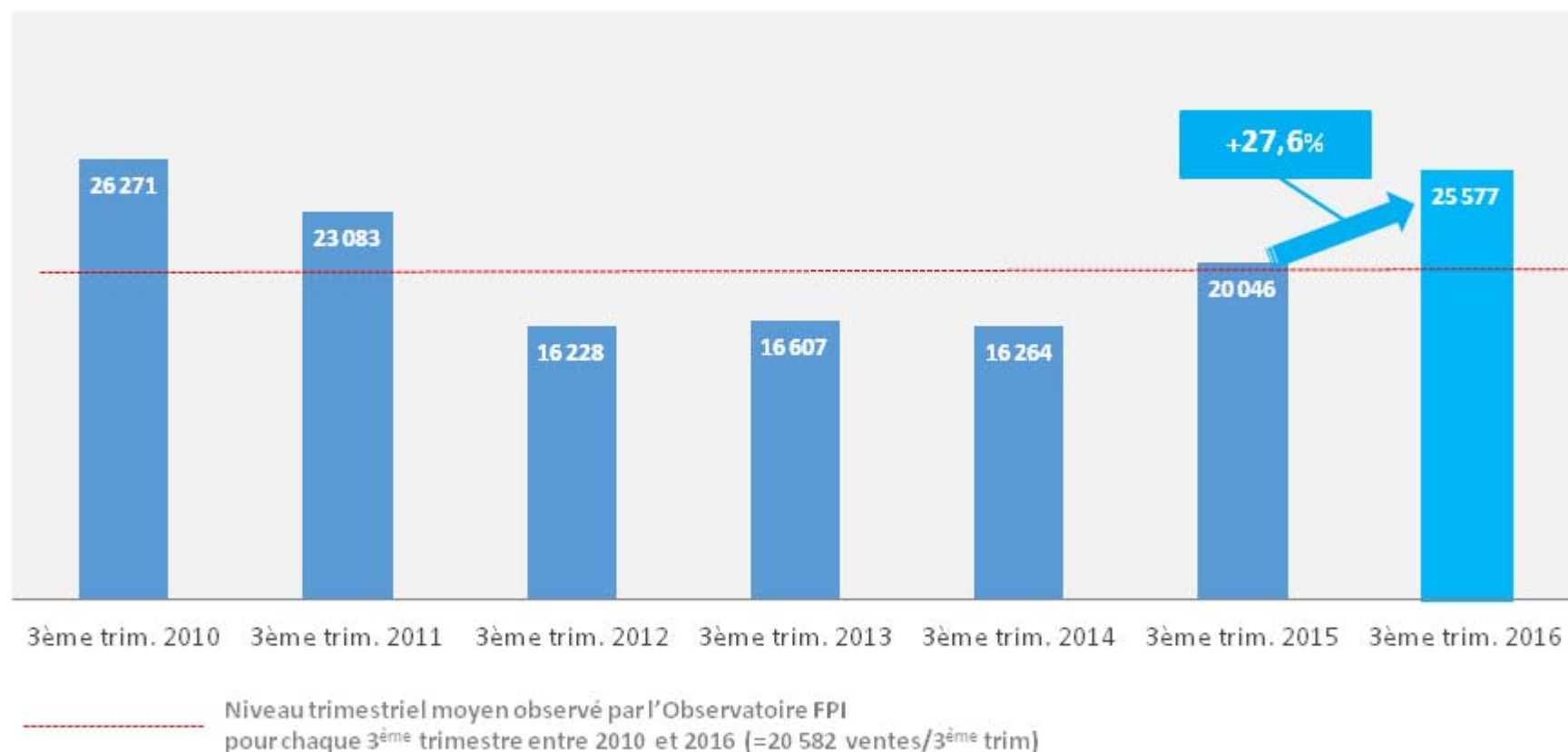
***Ventes totales de logements = ventes au détail + ventes en bloc + résidences services**

...RÉSULTANT DU DYNAMISME DE TOUS LES SEGMENTS DE MARCHÉ



***Ventes totales de logements = ventes au détail + ventes en bloc + résidences services**

LES VENTES AUX MÉNAGES AUGMENTENT DE +27,6% PAR RAPPORT AU T3 2015, MAIS NE DÉPASSENT PAS LE NIVEAU DE 2010



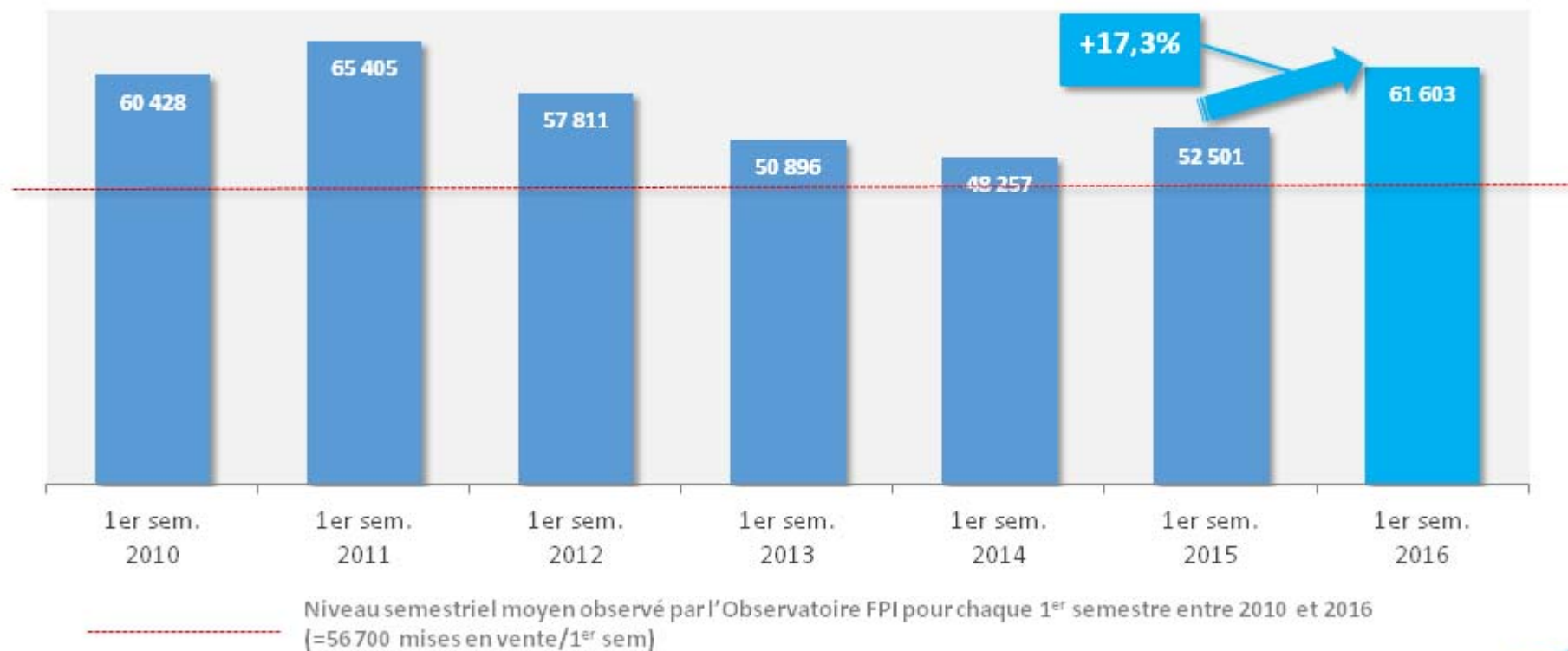


LES MISES EN VENTE DE LOGEMENTS

LES MISES EN VENTE

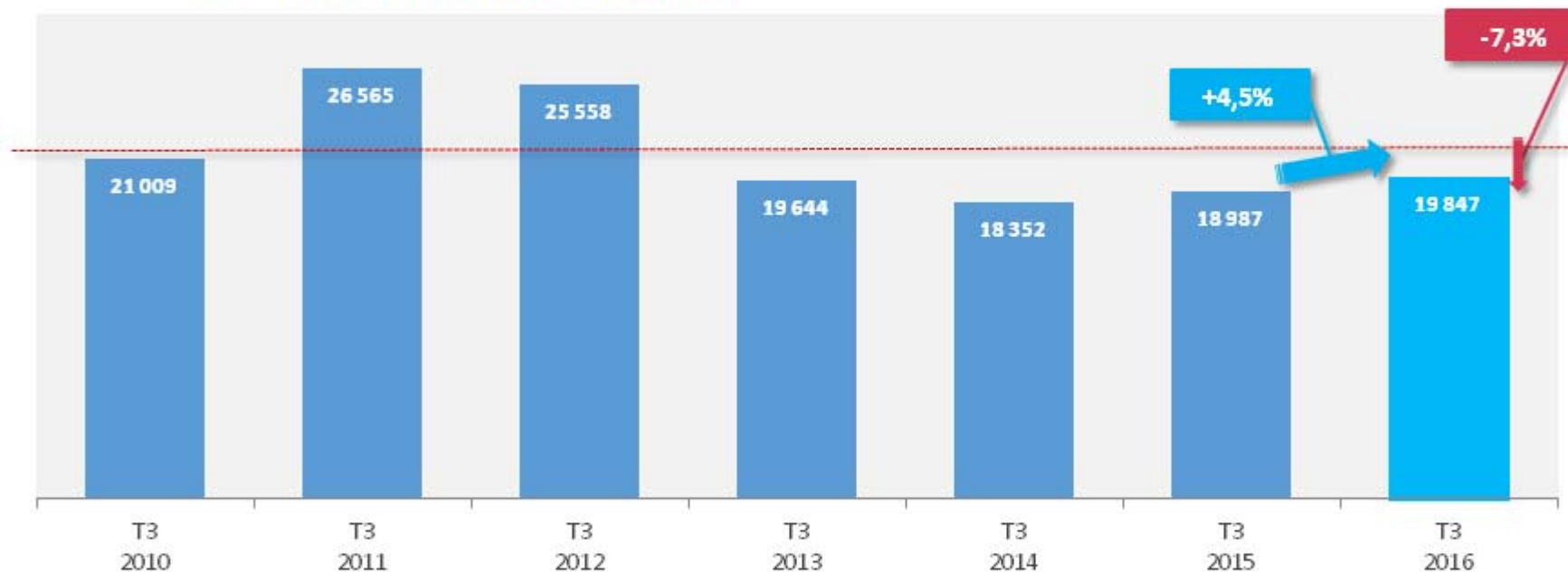
RAPPEL

➡ AU 1^{er} SEMESTRE, LES MISES EN VENTE ONT PROGRESSÉ DE +17,3%



LES MISES EN VENTE TRIMESTRIELLES

➡ LA PROGRESSION DES MISES EN VENTE RALENTIT (+4,5%).
LEUR VOLUME RESTE INFÉRIEUR DE 7,3% À LA MOYENNE DE CHAQUE
3^{ème} TRIMESTRE DEPUIS 2010



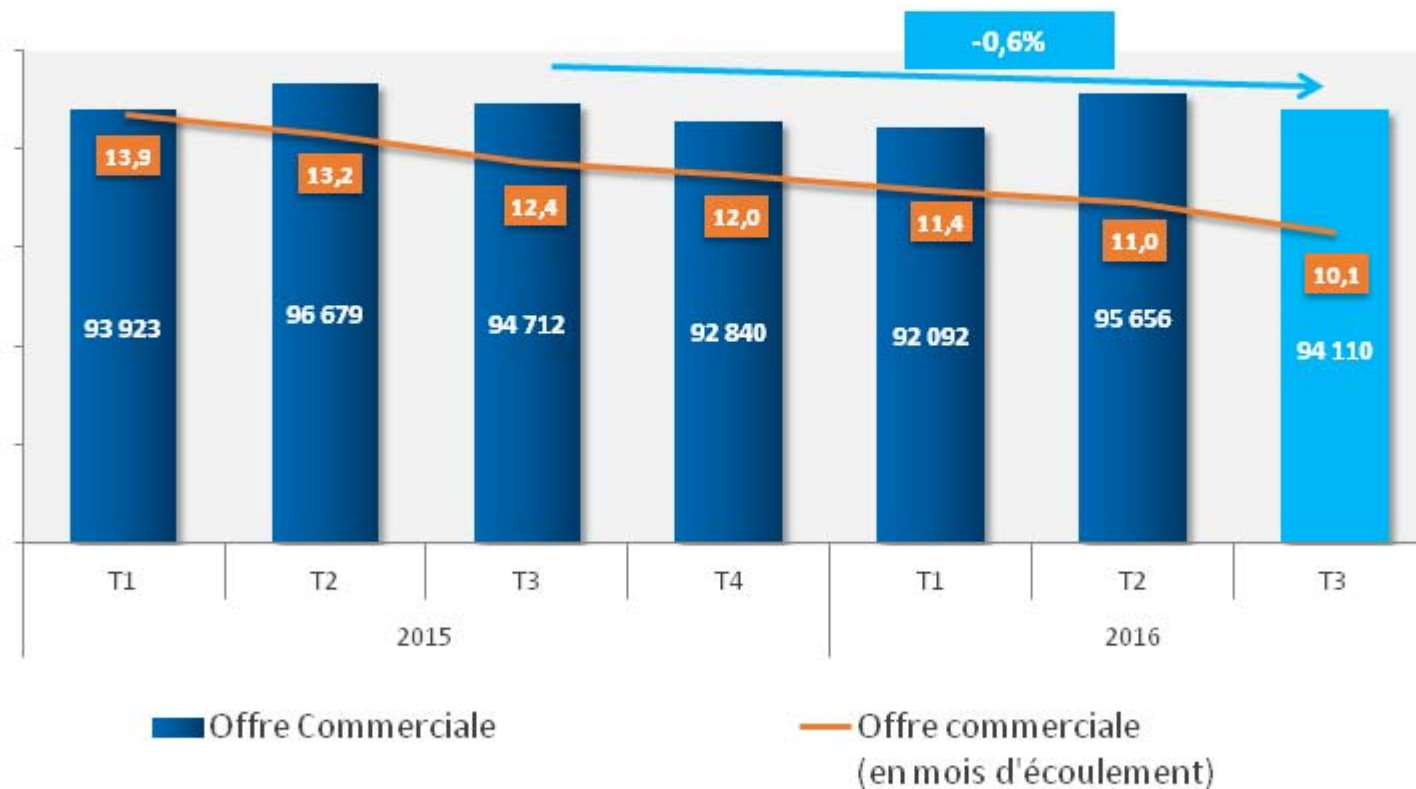
Niveau trimestriel moyen observé par l'Observatoire FPI
pour chaque 3^{ème} trimestre entre 2010 et 2016 (=21 423 mises en vente/3^{ème} trim)



L'OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS

L'OFFRE COMMERCIALE

L'OFFRE COMMERCIALE EST STABLE EN VOLUME (94 110 LOGEMENTS DISPONIBLES À FIN SEPTEMBRE), MAIS LE DÉLAI D'ÉCOULEMENT SE RÉDUIT À 10,1 MOIS, VOIRE 8 MOIS ET MOINS DANS CERTAINES MÉTROPOLES



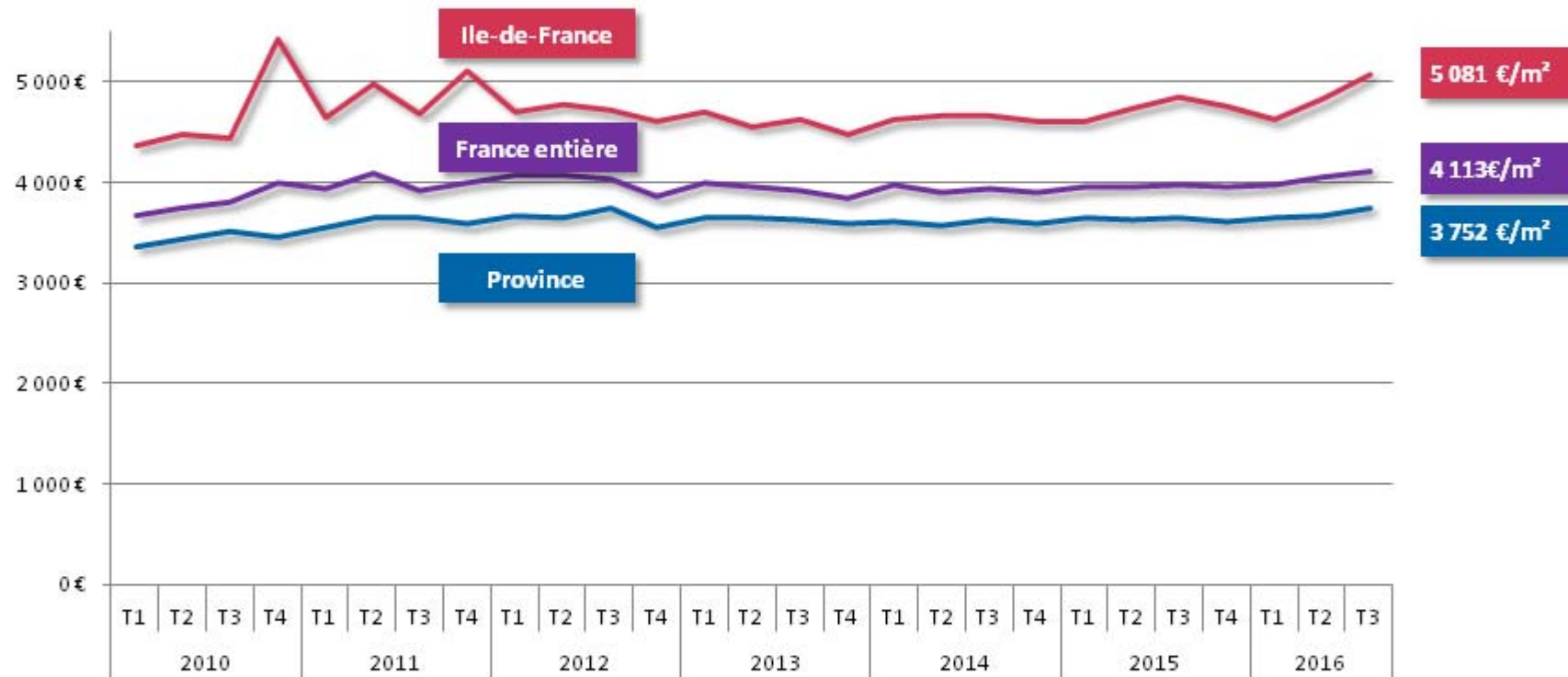


LE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

LES PRIX



UN RETOUR DES PRIX AU NIVEAU DE 2011



CE QU'IL FAUT RETENIR

INDICATEUR #1

LE DYNAMISME DES VENTES DE LOGEMENTS SE POURSUIT, POUR TOUS LES SEGMENTS DE MARCHÉ

INDICATEUR #2

LES MISES EN VENTE RESTENT INSUFFISANTES EN RAPPORT AUX CAPACITÉ DE COMMERCIALISATION, CRÉANT DES TENSIONS SUR L'OFFRE COMMERCIALE

INDICATEUR #3

L'AUGMENTATION DES PRIX RESTE MESURÉE



LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

LE LOGEMENT COLLECTIF EST LE MOTEUR DE L'AUGMENTATION
DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES MISES EN CHANTIER

Secteur de la construction à fin septembre 2016

PERMIS DE CONSTRUIRE (T3 2016)

Variation
par rapport
au T3 2015

119 300

+17,3%

Individuels pur	33 900	+10,0%
Individuels groupés	12 000	-2,4%
Collectifs	64 100	+28,5%
Résidences	9 400	+7,4%

MISES EN CHANTIER (T3 2016)

Variation
par rapport
au T3 2015

82 400

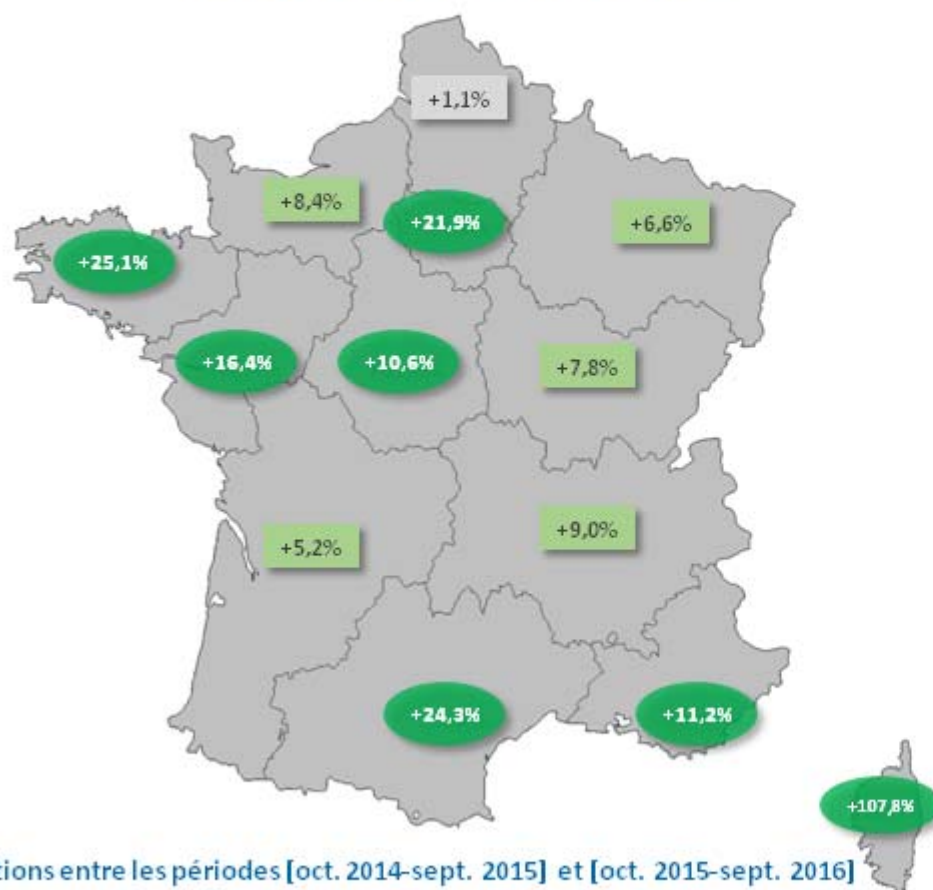
+7,4%

Individuels pur	25 800	+7,7%
Individuels groupés	8 000	-1,0%
Collectifs	43 000	+8,3%
Résidences	5 600	+13,3%

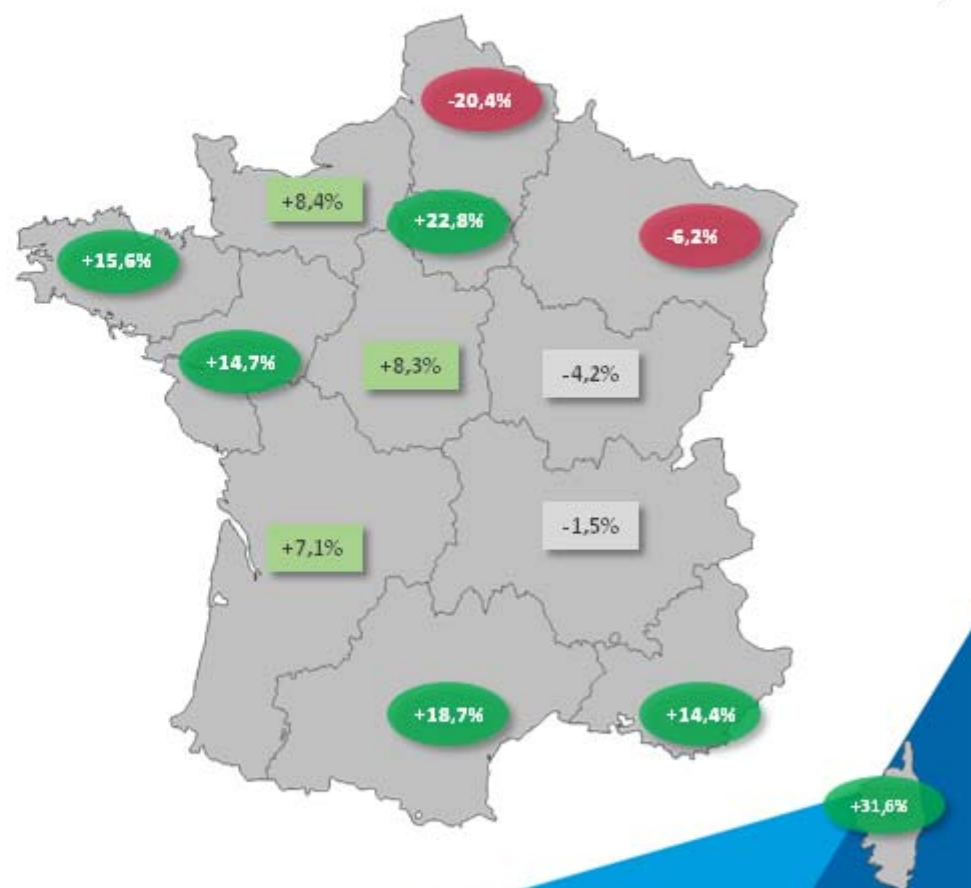
Source : SOeS, Sit@del2, CGDD

AVEC UNE DYNAMIQUE RÉGIONALE CONTRASTÉE

Autorisations de construire



Mises en chantier



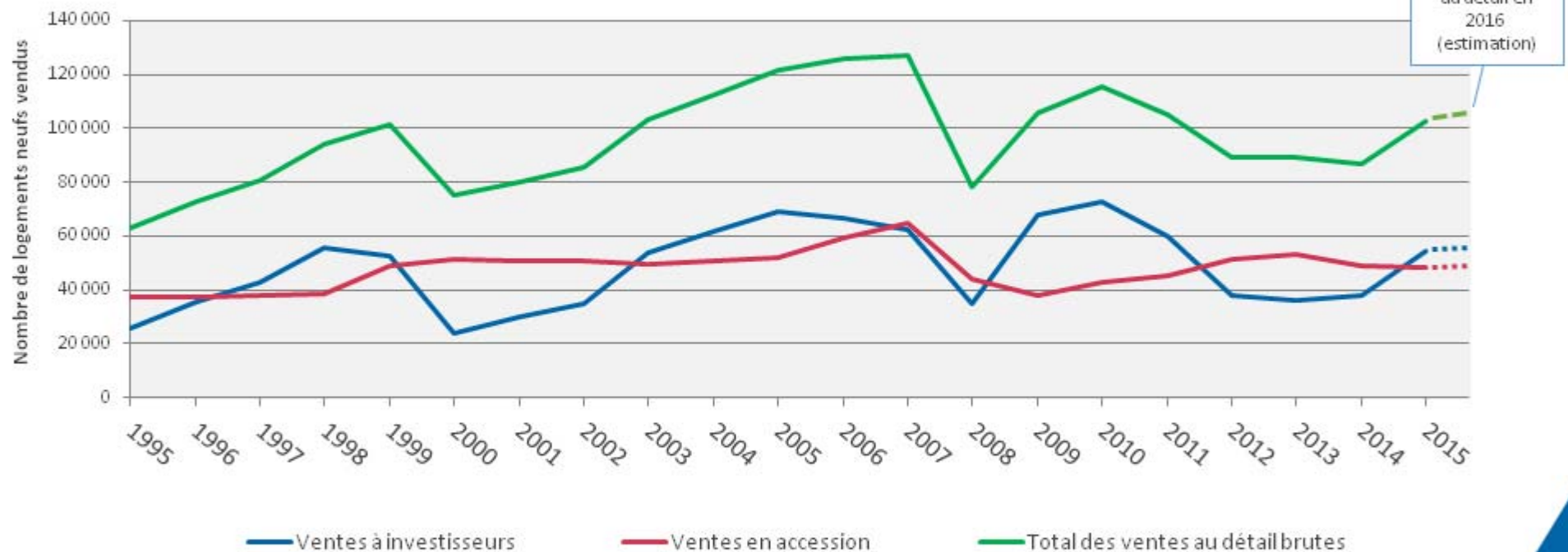
Variations entre les périodes [oct. 2014-sept. 2015] et [oct. 2015-sept. 2016]
[source : SOeS, Sit@del]

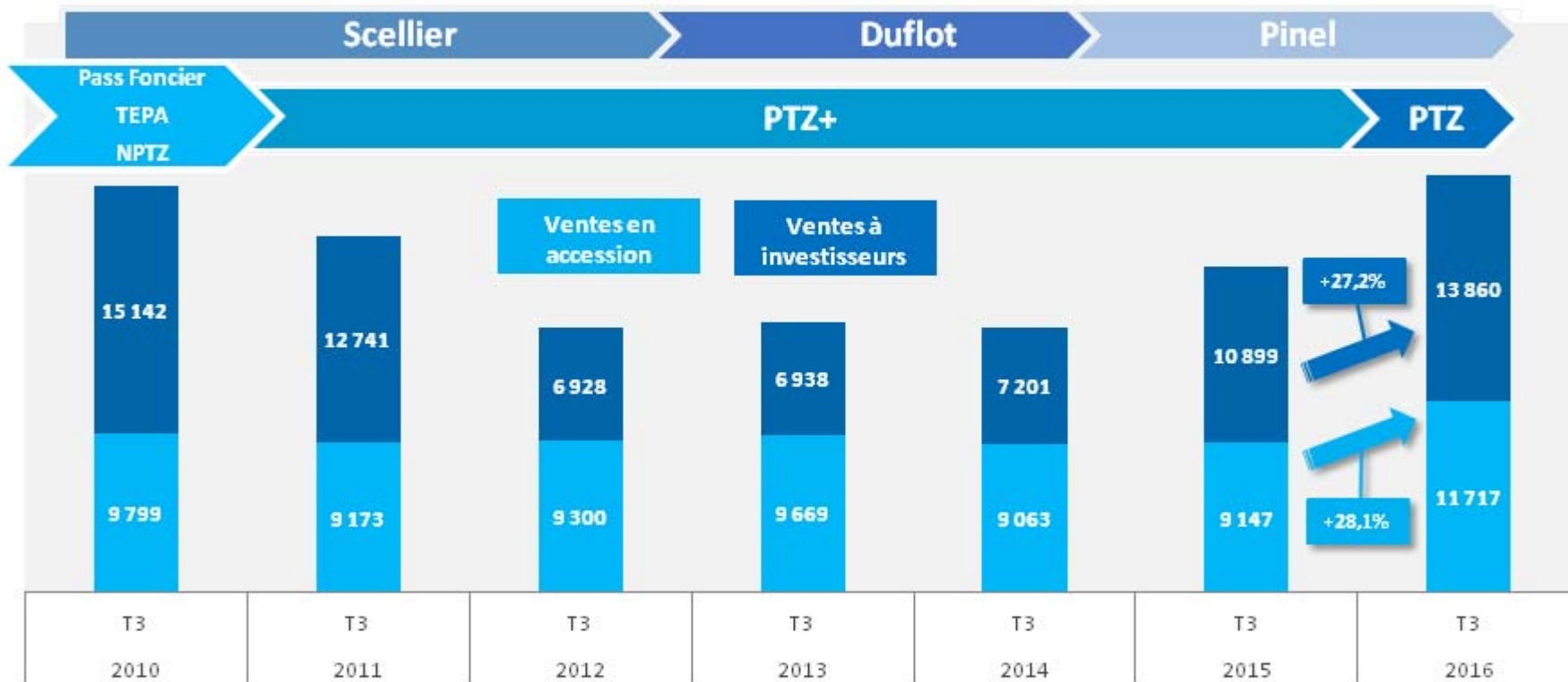


FOCUS : LE SUCCÈS DES VENTES

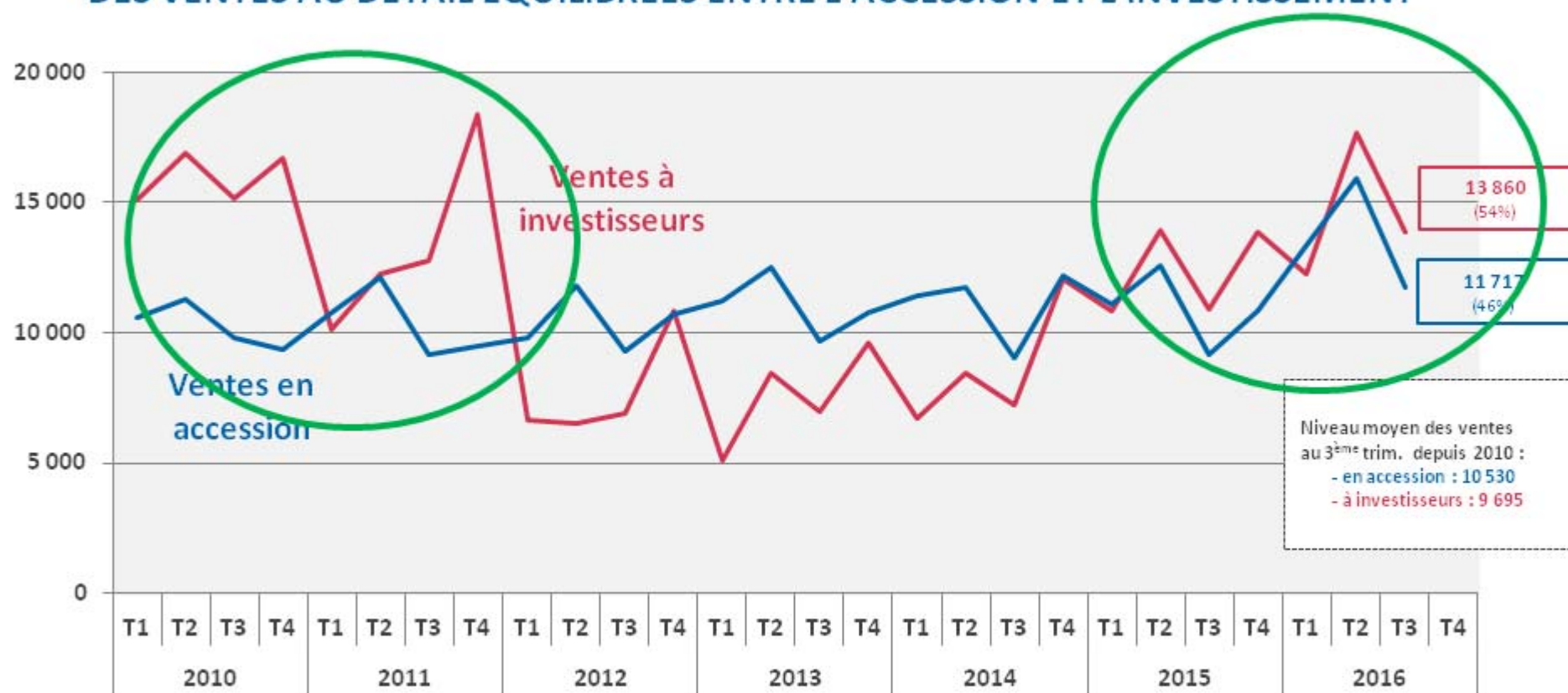
EN COMPARAISON AUX 65 000 VENTES EN ACCESSION ET 62 000 VENTES À DES INVESTISSEURS EN 2007, LE MARCHÉ ACTUEL A ENCORE DU POTENTIEL

Evolution des ventes brutes au détail par destination
(source SOeS)

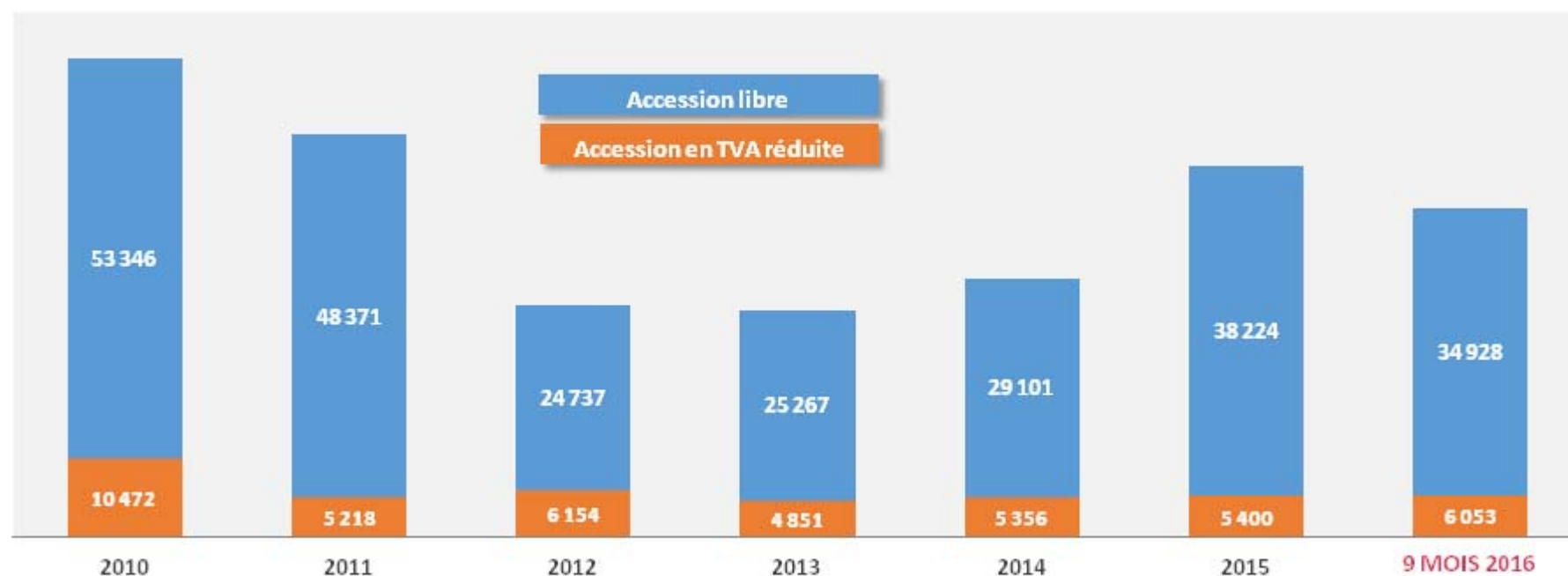




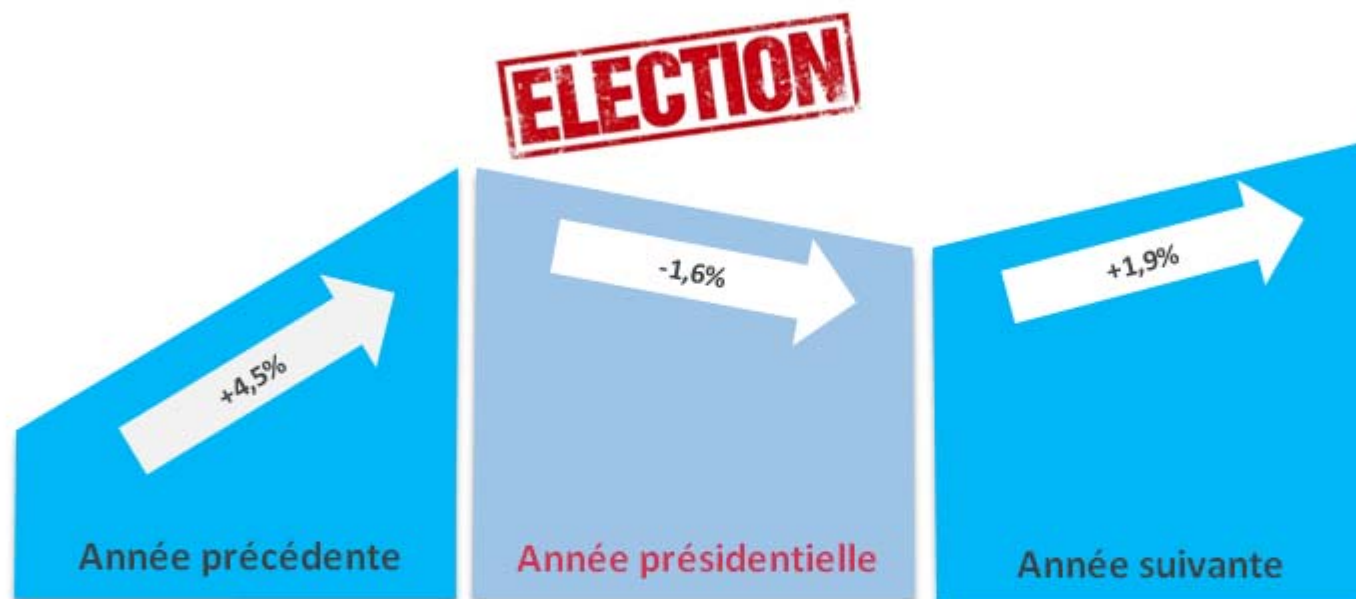
DES VENTES AU DÉTAIL ÉQUILIBRÉES ENTRE L'ACCESSION ET L'INVESTISSEMENT



LE REGAIN DE L'ACCESSION PROFITE À TOUS.
IL A DÉJÀ ÉTÉ VENDU PLUS DE LOGEMENTS EN TVA RÉDUITE SUR LE DÉBUT D'ANNÉE 2016
QU'EN 2015, 2014 ET 2013.



L'IMPACT DES 5 DERNIÈRES ÉLECTIONS SUR LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS NOUS MONTRE QUE, EN MOYENNE :



Source : ECLN/FPI

DANS LE CONTEXTE ACTUEL, LES ÉLECTIONS NE DEVRAIENT PAS INFLUENCER L'ACTE D'ACHAT, PUISQUE LES CONDITIONS DU MARCHÉ SONT STABILISÉES JUSQU'À LA FIN D'ANNÉE 2017.

ANNEXES : LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE EN DETAILS

TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 2 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

	2015				2015	2016			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2016 / T3 2015	9 mois 2016 / 9 mois 2015
Logements ordinaires au détail	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	25 591	33 578	25 577	+27,6%	+23,8%
Logements vendus en bloc	3 847	3 403	4 390	13 624	25 263	3 813	5 182	4 997	+13,8%	+20,2%
Résidences services **	1 060	1 170	1 000	1 100	4 330	1 400	1 500	1 250	+25,0%	+28,5%
Total des ventes de logements neufs	26 849	31 059	25 436	39 438	122 781	30 804	40 260	31 824	+25,1%	+23,4%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(14%)	(11%)	(17%)	(35%)	(21%)	(12%)	(13%)	(16%)		

* échantillon

- Les ventes totales de logements neufs du 3^{ème} trimestre 2016 enregistrent une nouvelle hausse de +25,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. C'est le huitième trimestre de hausse de cet indicateur, initiée fin 2014 avec la mise en place du dispositif Pinel.
- Cette nouvelle hausse trimestrielle résulte de l'augmentation des ventes au détail (+27,6%), des ventes en bloc (+13,8%) et des ventes de résidences services (+25,0%, sur un volume plus restreint).
- Sur les 9 premiers mois de 2016, elles ont progressé de +23,4% par rapport à 2015.

LES VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS NEUFS ORDINAIRES

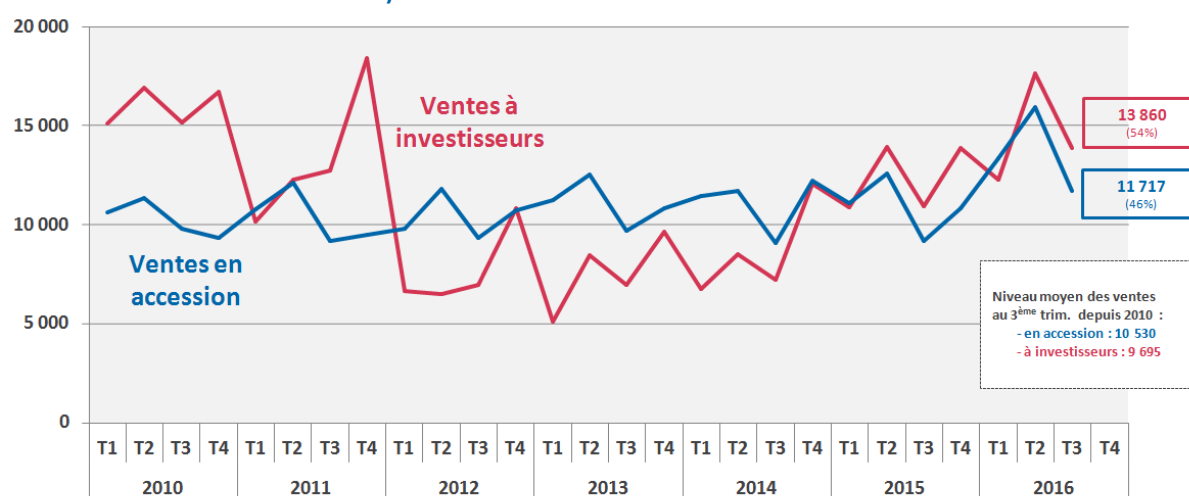
(TABLEAU 3 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

Ventes (au trimestre)							Variation
T3 2010	T3 2011	T3 2012	T3 2013	T3 2014	T3 2015	T3 2016	T3 2016 / T3 2015
26 271	23 083	16 228	16 607	16 264	20 046	25 577	27,6%

Les ventes nettes au détail du 3^{ème} trimestre 2016 enregistrent une nouvelle hausse de +27,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015.

DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 3 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)



Au 3^{ème} trimestre 2016, les ventes nettes au détail enregistrent une nouvelle hausse de +27,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 qui résulte :

- De la hausse des ventes à investisseurs (+27,2%) dont la demande ne cesse de progresser depuis le dernier trimestre 2014 (=entrée en vigueur du dispositif Pinel)
- la progression des ventes à propriétaires occupants (+28,1%), initiée par le renforcement du PTZ au 1^{er} janvier 2016.

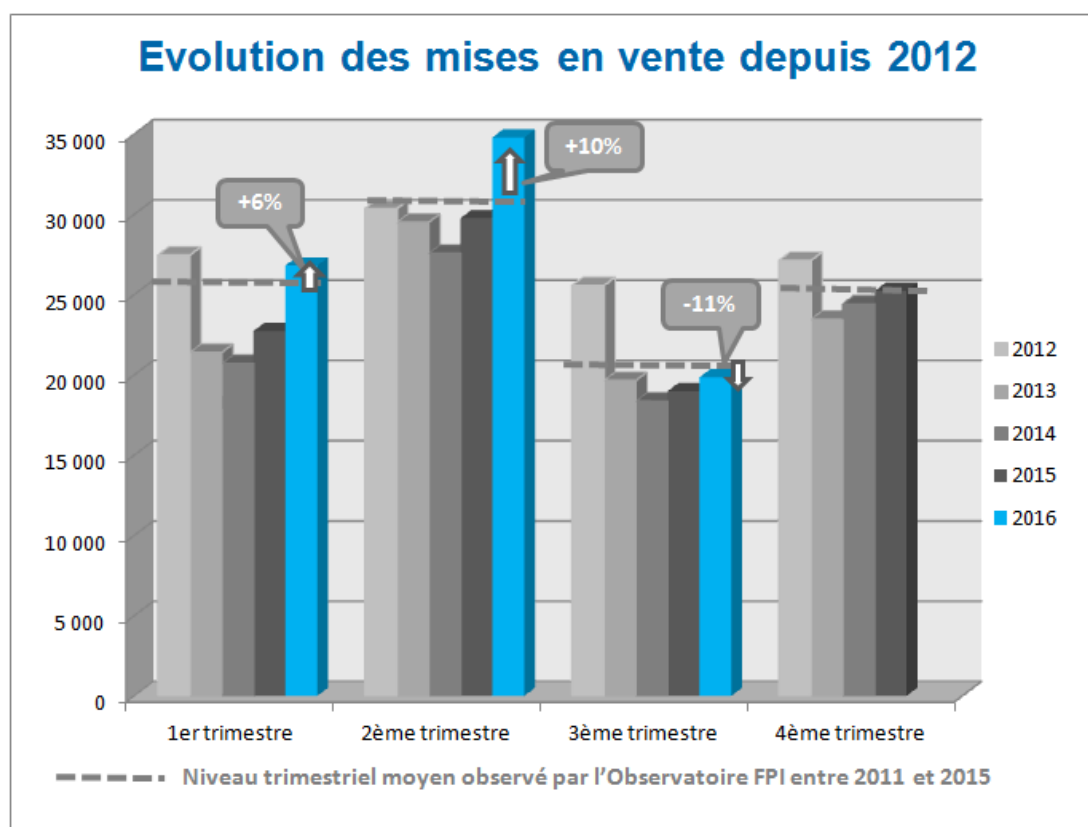
Ventes nettes au détail	2015				2015	2016			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2016 / T3 2015	9 mois 2016 / 9 mois 2015
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	10 858 (49%)	13 933 (53%)	10 899 (54%)	13 874 (56%)	49 564 (53%)	12 262 (48%)	17 643 (53%)	13 860 (54%)	+27,2%	+22,6%
en accession (TVA réduite incluses) Part dans le total des ventes au détail	11 084 (51%)	12 553 (47%)	9 147 (46%)	10 840 (44%)	43 624 (47%)	13 329 (52%)	15 935 (47%)	11 717 (46%)	+28,1%	+25,0%
Total des ventes nettes au détail	21 942	26 486	20 046	24 714	93 188	25 591	33 578	25 577	+27,6%	+23,8%
dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	1 463 (7%)	1 412 (5%)	1 229 (6%)	1 296 (5%)	5 400 (6%)	1 974 (8%)	2 590 (8%)	1 489 (6%)	+21,2%	+47,5%

LES MISES EN VENTE DU TRIMESTRE

(TABLEAU 4 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

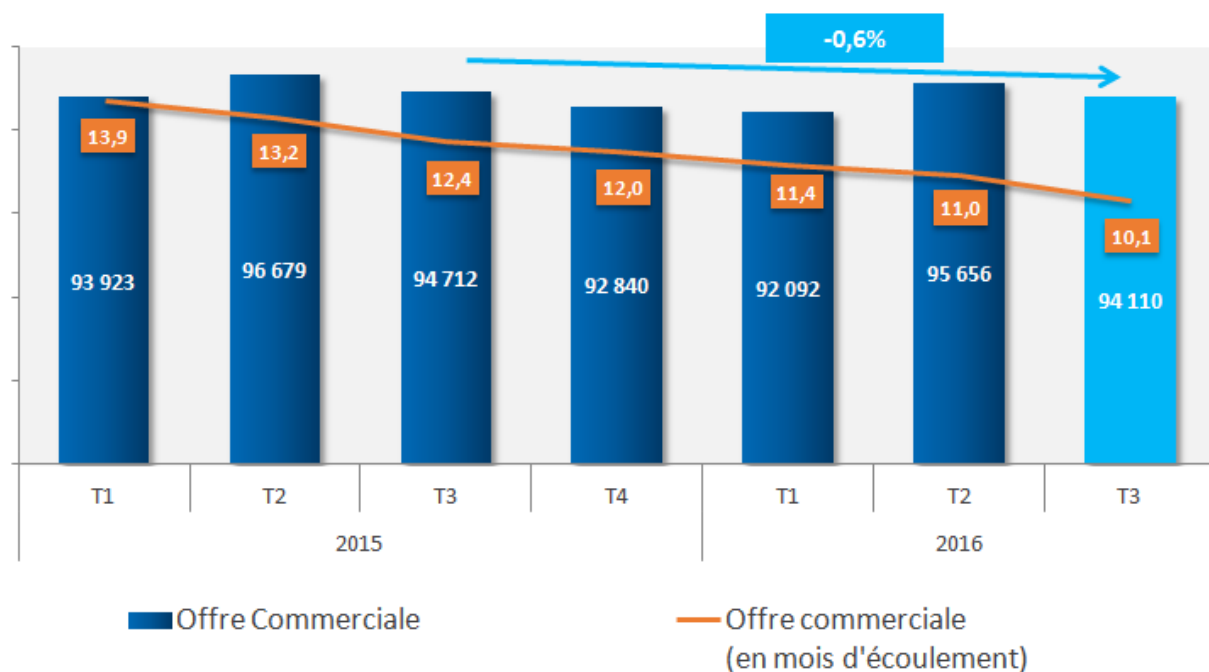
Mises en vente (au trimestre)							Variation
T3 2010	T3 2011	T3 2012	T3 2013	T3 2014	T3 2015	T3 2016	T3 2016 / T3 2015
21 009	26 565	25 558	19 644	18 352	18 987	19 847	4,5%

- Avec 19 847 logements mis en vente, les mises en ventes du 3^{ème} trimestre 2016 sont comparables (+4,5%) à celles du 3^{ème} trimestre 2015.
- Sur les 3 premiers trimestres 2016, elles ont progressé de +13,9% par rapport à la même période 2015.



L'OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 5 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)



- Toujours stable en volume (-0,6% en 12 mois), l'offre commerciale continue de reculer en termes de délai d'écoulement (10,1 mois).
- L'offre commerciale de logements collectifs du 3^{ème} trimestre 2016 est composée de :
 - o 48% de logements en projet,
 - o 44% de logements en cours de construction,
 - o 8% de logements livrés.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS AU DETAIL

Hors parking, taux normal de TVA

(TABLEAU 6 DU RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE)

	2014				2014	2015				2015	2016			Variations T3 2016 / T3 2015
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	
Province	3 622 €	3 580 €	3 630 €	3 593 €	3 603 €	3 656 €	3 639 €	3 648 €	3 621 €	3 640 €	3 655 €	3 678 €	3 752 €	+2,9%
Ile de France	4 633 €	4 662 €	4 662 €	4 620 €	4 642 €	4 616 €	4 745 €	4 845 €	4 755 €	4 736 €	4 633 €	4 827 €	5 081 €	+4,9%
France entière	3 970 €	3 902 €	3 942 €	3 895 €	3 923 €	3 951 €	3 965 €	3 976 €	3 948 €	3 960 €	3 980 €	4 047 €	4 113 €	+3,4%

- Le prix de vente moyen au niveau national progresse de +3,4% depuis le 3^{ème} trimestre 2015, témoignant de la tension apparaissant sur l'offre de logements.
- Mais cette évolution masque de fortes disparités locales.

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions T3 2016 / T3 2015
	T3 2015	T3 2016	
Eurométropole de Strasbourg	3 321 €	3 581 €	+7,8%
CA de Besançon	3 321 €	3 581 €	+7,8%
AU de Lyon	3 834 €	4 114 €	+7,3%
Ile-de-France	4 845 €	5 081 €	+4,9%
Bordeaux Métropole	3 491 €	3 656 €	+4,7%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 734 €	3 875 €	+3,8%
CA de St Malo	3 256 €	3 378 €	+3,7%
Grenoble Métropole	3 487 €	3 612 €	+3,6%
Métropole Aix-Marseille	3 873 €	4 010 €	+3,5%
Rennes Métropole	3 346 €	3 456 €	+3,3%
CA de Tours	3 136 €	3 211 €	+2,4%
AU de Toulouse	3 364 €	3 442 €	+2,3%
CA de La Rochelle	3 938 €	3 999 €	+1,5%
Nantes Métropole	3 608 €	3 646 €	+1,1%
CA d'Orléans-Val de Loire	2 972 €	2 994 €	+0,7%
CA de Caen	2 857 €	2 857 €	+0,0%
SCOT de Lille	3 244 €	3 186 €	-1,8%
CA de Clermont-Ferrand	3 201 €	3 128 €	-2,3%
CA du Havre	3 267 €	3 186 €	-2,5%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 098 €	3 016 €	-2,6%
Métropole Rouen Normandie	2 965 €	2 860 €	-3,5%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 308 €	5 031 €	-5,2%
CA Bassin d'Arcachon	4 767 €	4 295 €	-9,9%



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 33 Mds d'€, elle emploie 25 100 salariés (données rapport de branche 2015) et fournit de l'activité à environ 450 000 entreprises, employant plus d'1 500 000 personnes.

La FPI rassemble plus de 530 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 1er juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.

Retrouvez toute notre actualité sur fpifrance.fr