



OBSERVATOIRE FPI DU LOGEMENT NEUF

1^{ER} TRIMESTRE 2015 :

EMBEILLIE DES VENTES AU 1^{ER} TRIMESTRE 2015
PORTÉE PAR LES INVESTISSEURS PRIVÉS

JEUDI 21 MAI 2015, 9 HEURES

Palais Brongniart - 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 DU PRESIDENT

L'ANALYSE DES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF

LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE

Tableau 1 : Les ventes de logements neufs

Tableau 2 : Les ventes au détail de logements neufs ordinaires

Tableau 3 : Destination des ventes de logements neufs

Tableau 4 : Les mises en ventes de logements neufs

Tableau 5 : L'offre commerciale de logements neufs

Tableau 6 : Prix de vente des logements collectifs vendus au détail

EDITO DE FRANÇOIS PAYELLE PRESIDENT DE LA FPI



Logement : les raisons d'espérer !

La confiance de nos acquéreurs semble revenir progressivement. Le dispositif Pinel rassure visiblement ceux, de plus en plus nombreux, qui considèrent que l'investissement dans l'immobilier neuf est un enjeu essentiel pour préparer leur retraite. Et puis, malgré un durcissement des critères d'octroi du crédit que nous constatons chaque jour, les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et jamais emprunter pour investir dans l'immobilier n'a été aussi pertinent.

La première partie du plan annoncé par Manuel Valls le 29 août dernier commence à produire des effets qui restaurent la confiance des acheteurs et doivent permettre la mise en chantier de plus de logements dans les prochains mois.

Toutefois cette reprise est fragile, d'abord parce que l'accession à la propriété en est, pour l'instant, exclue, mais aussi parce que les mises en vente ne progressent pas au rythme des ventes, reflet de la difficulté croissante à développer de nouveaux projets.

Pour relancer l'accession à la propriété, au-delà des nouveaux barèmes cohérents du prêt PAS, le maintien de l'APL Accession est essentiel. Pour développer de nouveaux projets, il faut que nous puissions acheter suffisamment de terrains réellement constructibles, notre matière première, là où sont les besoins. Cela implique de mobiliser en nombre suffisant des terrains, publics comme privés, bénéficiant d'autorisations de construire définitives, ce qui n'est malheureusement pas le cas aujourd'hui.

Ce sont des enjeux cruciaux pour les prochains mois si l'on veut consolider la reprise et créer durablement de la croissance, parce que la production de logements est bonne pour l'économie du pays, parce qu'elle génère des emplois non délocalisables et parce qu'elle est bénéfique pour les comptes publics.

L'Insee le rappelait il y a quelques jours, les Français qui ont un logement en sont de plus en plus satisfaits, témoignant ainsi que, année après année, nous répondons de mieux en mieux à leurs attentes. Pour tous les autres, nous sommes prêts à agir vite pour produire enfin les logements qui manquent tant à notre pays.

Les besoins sont là, la confiance commence à revenir, le contexte macro-économique est plus favorable, nos demandes sont réalistes, alors, oui, nous avons des raisons d'espérer !

ANALYSE DES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF
PAR **ALEXANDRA FRANÇOIS-CUXAC**
PRESIDENTE DE L'OBSERVATOIRE DE LA FPI



« 1^{er} trimestre 2015 : la confirmation d'une embellie...

Le 1^{er} trimestre 2015 confirme l'amélioration constatée fin 2014 :

- Les ventes augmentent de +10,4% au 1^{er} trimestre ;
- Le dispositif Pinel suscite l'adhésion des investisseurs : +59,4% des ventes par rapport au 1^{er} trimestre 2014 ;

... qui demeure fragile

Pour autant, ce début de reprise demeure parcellaire et doit impérativement être consolidé :

- L'accession à la propriété poursuit son recul avec -3,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2014, en dépit de taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas et de la mise en place, fin 2014, d'un dispositif PAS attractif ;
- Les ventes de résidences avec services continuent à régresser avec -7,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2014, tout comme les ventes en bloc (-23%) ;
- La reprise est inégale selon les régions.

Et surtout, les mises en vente n'enregistrent qu'une hausse de +6,5%. Dans ces conditions, l'offre commerciale se contracte avec moins de 90 000 logements disponibles, en construction ou en projet, soit 13,3 mois de ventes (dont seulement 1 mois de logements immédiatement disponibles).

Les difficultés à obtenir des permis de construire et les recours quand ils sont obtenus, demeurent plus que jamais d'actualité. Les lourdeurs administratives et les réticences des élus à accorder de nouvelles autorisations fragilisent l'embellie et risquent de faire durer la crise de production que connaît le secteur. »

LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE

+59,4 % évolution des ventes à investisseurs
-3,3% évolution des ventes en accession
+6,5% évolution des mises en vente

TABLEAU 1 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

	2014				2014	2015	Variations
	T1	T2	T3	T4		T1	T1 2015 / T1 2014
Logts ordinaires au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 240	+20,0%
Logts vendus en bloc	4 395	4 044	4 637	9 003	22 079	3 386	-23,0%
Résidences services**	1 300	1 000	700	1 160	4 160	1 200	-7,7%
Total des ventes de logements neufs	23 398	24 790	21 080	33 551	102 819	25 826	+10,4%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(19%)	(16%)	(22%)	(27%)	(21%)	(13%)	

* échantillon

- Les ventes totales de logements neufs augmentent par rapport au 1^{er} trimestre 2014 (3 537 réservations de plus).
- Cette augmentation résulte uniquement de la hausse des ventes au détail qui progressent de +20,0% par rapport au 1^{er} trimestre 2014.
- La part des ventes en bloc se réduit représentant seulement 13% des ventes des promoteurs au cours du 1^{er} trimestre 2014 (contre 21% en moyenne en 2014).
- Les ventes de résidences services restent orientées à la baisse.

TABLEAU 2 : LES VENTES AU DETAIL DE LOGEMENTS NEUFS ORDINAIRES

	2011	2012	2013	2014	2015	VARIATIONS			
						2015 / 2014	2015 / 2013	2015 / 2012	2015 / 2011
Ventes du 1 ^{er} trimestre	22 049	16 451	16 347	17 703	21 240	+20,0%	+29,9%	+29,1%	-3,7%

- Les ventes au détail du 1^{er} trimestre 2015 enregistrent une nette progression par rapport aux 3 années passées, mais restent en retrait par rapport à 2011.

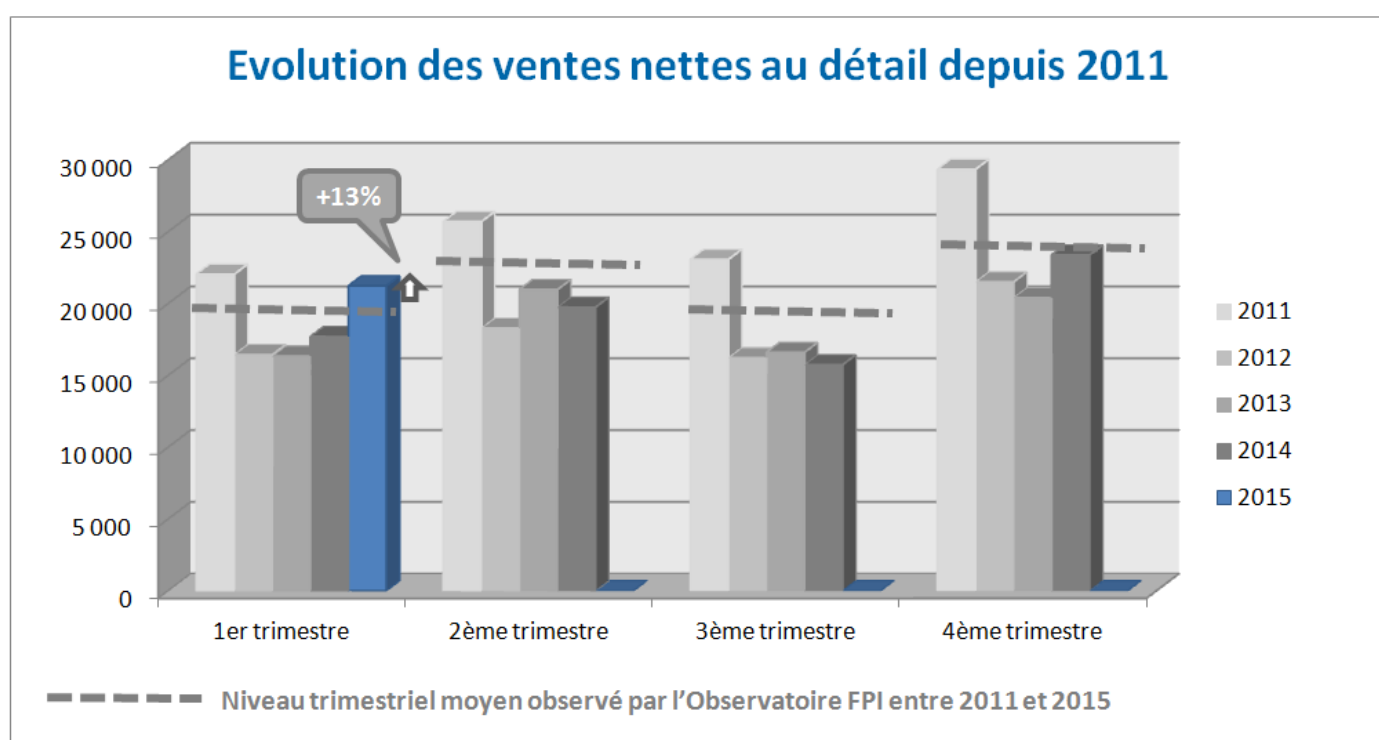
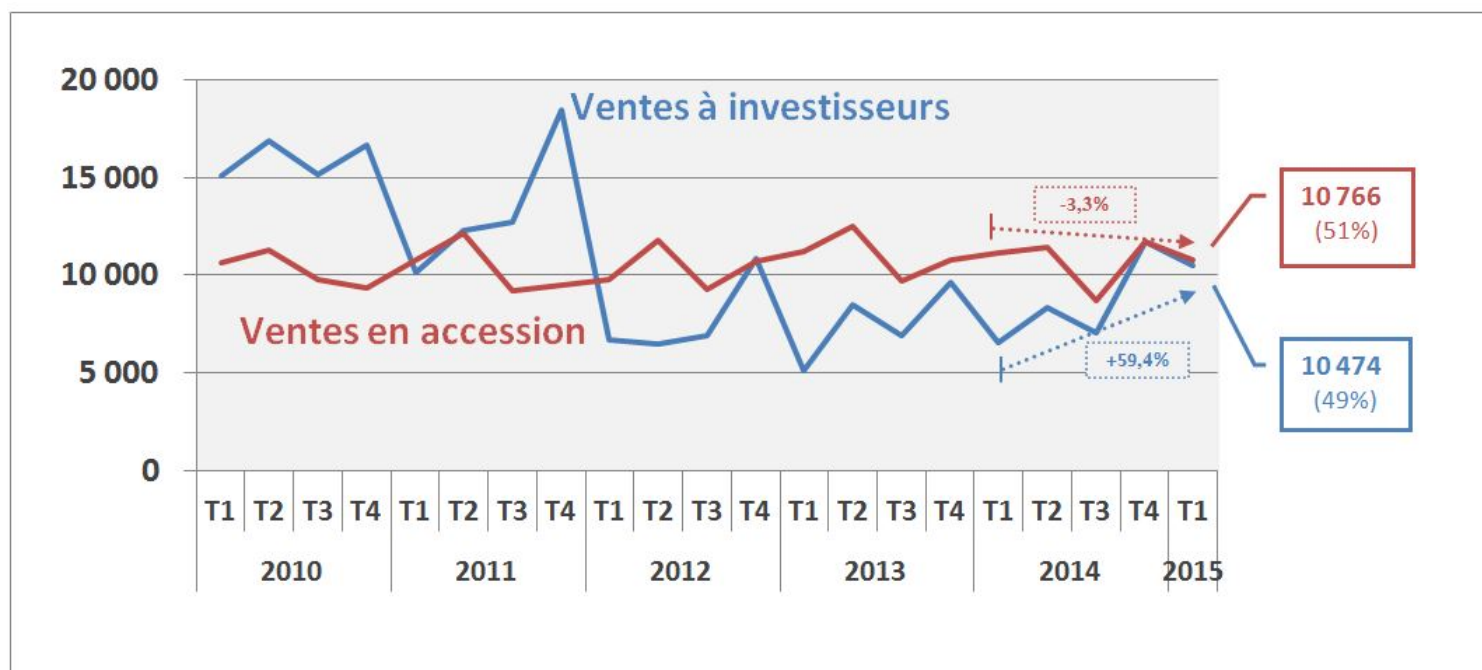


TABLEAU 3 : DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS



- Initié en septembre suite aux annonces du 1^{er} Ministre concernant la mise en place du nouveau dispositif Pinel, les ventes à investisseurs ont nettement progressé depuis septembre 2014. En comparaison avec le début d'année 2014, elles ont augmenté de +59,4% au cours du 1^{er} trimestre 2015.
- Les ventes en accession enregistrent un léger recul sur le début d'année 2015 (-3,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2014).

Ventes nettes au détail	2014				2014	2015	Variations
	T1	T2	T3	T4		T1	
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	33 609 (44%)	10 474 (49%)	+59,4%
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%)	10 766 (51%)	-3,3%
Total des ventes nettes au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 240	+20,0%
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%)	1 357 (6%)	+23,2%

TABLEAU 4 : LES MISES EN VENTE DU TRIMESTRE

						VARIATIONS			
	2011	2012	2013	2014	2015	2015 / 2014	2015 / 2013	2015 / 2012	2015 / 2011
Mises en vente du 1er trimestre	28 662	27 458	21 393	19 683	20 969	+6,5%	-2,0%	-23,6%	-26,8%

- Les mises en ventes (MEV) enregistrent une hausse modérée au cours du 1^{er} trimestre 2015 rompant avec la tendance initiée depuis 2013.
- Cependant, le volume des MEV reste en dessous des années passées et témoigne de la difficulté persistante à initier de nouvelles opérations.

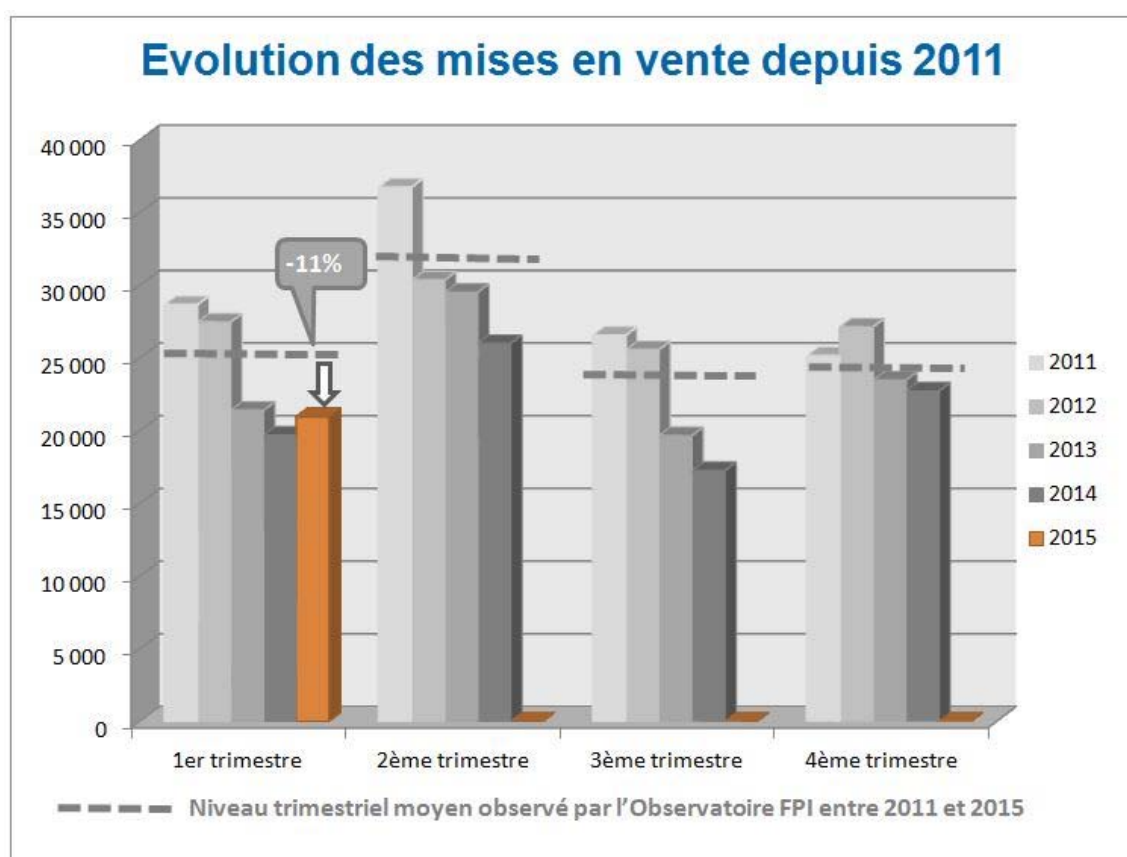


TABLEAU 5 : L'OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS NEUFS

	2014				2015	Variations
Offre commerciale *	T1	T2	T3	T4	T1	T1 2015 / T1 2014
Logements Collectifs	83 655	87 110	85 867	82 777	82 881	-0,9%
dont : en projet	39 562	42 055	37 546	34 820	35 788	-10%
en chantier	37 575	37 726	40 192	38 946	37 662	+0%
livrés	6 518	7 329	8 129	9 011	9 430	+45%
Individuel Groupé	6 577	6 747	7 115	6 895	6 556	-0,3%
Offre Commerciale* (Total)	90 232	93 857	92 982	89 672	89 437	-0,9%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	14,3	15,1	15,2	14,1	13,3	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale reste stable. Elle enregistre une très légère baisse de -0,9% depuis le 1^{er} trimestre 2014 en raison du regain de l'activité commerciale et d'un niveau des mises en vente encore trop faible.
- L'offre commerciale de logements collectifs est composée de :
 - 43,2% de logements en projet,
 - 45,4% de logements en cours de construction,
 - 11,4% de logements livrés.

TABLEAU 6.1 : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS AU DETAIL
(hors parking, taux normal de TVA)

Prix de vente au m ² habitable	2013				2013	2014				2014	2015	Variations
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T1 2015 / T1 2014
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	3 625 €	3 621 €	3 582 €	3 636 €	3 591 €	3 604 €	3 644 €	+0,7%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	4 595 €	4 627 €	4 673 €	4 661 €	4 607 €	4 639 €	4 620 €	-0,2%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	3 934 €	3 968 €	3 922 €	3 952 €	3 898 €	3 932 €	3 945 €	-0,6%

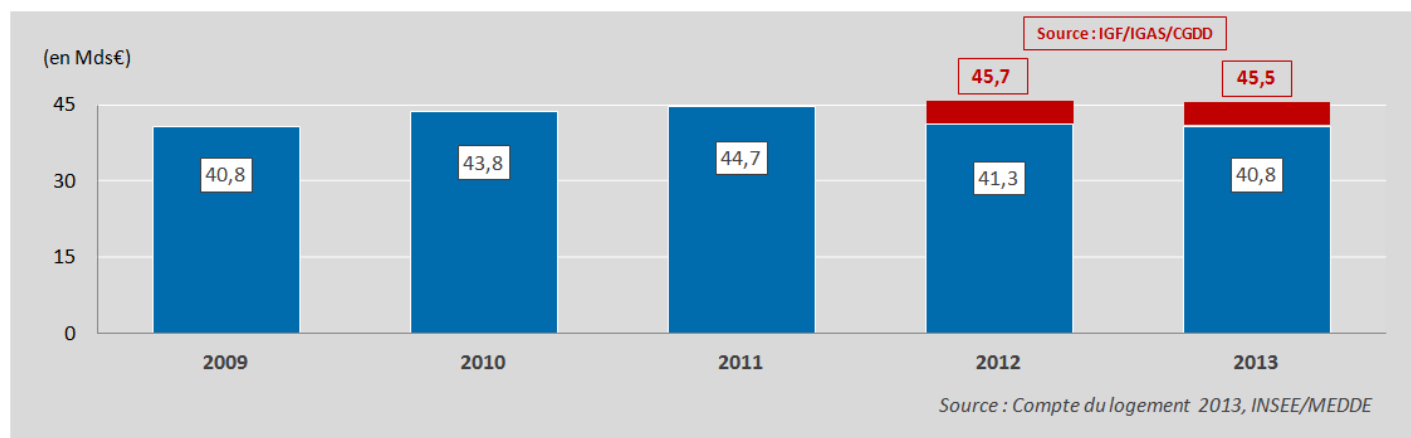
- Le prix de vente moyen au niveau national reste globalement stable.
- Mais cette stabilité masque de fortes disparités locales (cf. Tableau 6.2).

**TABEAU 6.2 : LES PRIX DE VENTE AU DETAIL
DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS**

Communautés d'Agglomération, Métropoles, Communautés Urbaines et Agglomérations Urbaines	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolutions
	T1 2014	T1 2015	T1 2015 / T1 2014
CA de Montpellier	3 627 €	3 903 €	+7,6%
CA de Rennes Métropole	3 205 €	3 434 €	+7,1%
CA de Besançon	2 884 €	3 051 €	+5,8%
CA de St Malo	3 398 €	3 593 €	+5,7%
Métropole Nice Côte d'Azur	4 942 €	5 161 €	+4,4%
CA de Clermont-Ferrand	2 935 €	3 038 €	+3,5%
AU de Lyon	3 723 €	3 799 €	+2,0%
CA de Tours	3 143 €	3 207 €	+2,0%
Eurométropole de Strasbourg	3 205 €	3 264 €	+1,8%
AU de Toulouse	3 354 €	3 391 €	+1,1%
CA d'Orléans-Val de Loire	3 055 €	3 062 €	+0,2%
Marseille Provence Métropole	3 815 €	3 817 €	+0,1%
Ile-de-France	4 627 €	4 620 €	-0,2%
CU de Nantes Métropole	3 508 €	3 492 €	-0,5%
CU Bordeaux	3 514 €	3 497 €	-0,5%
SCOT de Lille	3 286 €	3 257 €	-0,9%
CA de Nîmes Métropole	3 069 €	3 008 €	-2,0%
CA d'Angers-Loire Métropole	3 252 €	3 161 €	-2,8%
Grenoble Métropole	3 623 €	3 519 €	-2,9%
CA du Havre	2 879 €	2 784 €	-3,3%
CA de Rouen	3 371 €	3 186 €	-5,5%
CA Bassin d'Arcachon	4 921 €	4 256 €	-13,5%
CA de Caen	3 148 €	2 692 €	-14,5%

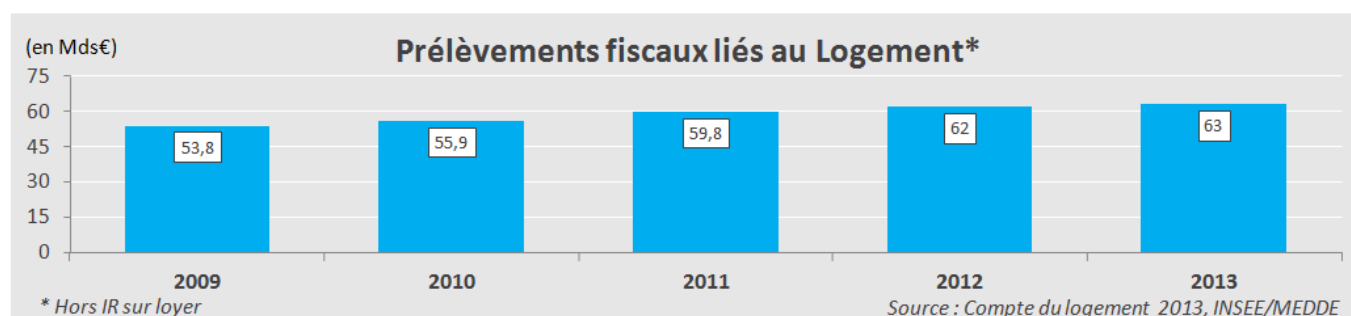
2^{ÈME} PARTIE

LA REALITE DES DEPENSES CONSACREES AU LOGEMENT



En 2013, les aides au logement se sont élevées à 40,8Mds€ et ont représenté 1,9% du PIB.

QUE RAPPORTE LE LOGEMENT A L'ÉTAT ET AUX COLLECTIVITÉS ?



(en milliards d'€)	2009	2010	2011	2012	2013
Solde net	13	12,1	15,1	20,7	22,2

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

MOINS DE 7% DE LA DEPENSE CONSACREE AUX ACQUEREURS DE LOGEMENTS NEUFS

Sur les 40,8Mds€ de dépenses consacrées au logement en 2013, 2,51Mds€ seulement aident les acquéreurs de logements neufs (en moyenne 220 000 logements par an).

(Source : Compte du logement, INSEE/MEDDE)	2012	2013
Investissement locatif	1,38 Mds€	1,59 Mds€
PTZ	0,96Mds€	0,63 Mds€
APL Accession	0,29 Mds€	0,29 Mds€
TOTAL	2,63 Mds€	2,51 Mds€
<i>Quotité du Budget</i>	<i>6,36%</i>	<i>6,15%</i>

Notes :

COMMENT CONSOLIDER L'EMBELLIE TOUT EN MAITRISANT LE DÉFICIT ?

- Combattre les recours abusifs : notamment limiter l'action en démolition
- Accélérer la délivrance des autorisations de construire
- Agir pour que les collectivités locales soient actrices de la reprise (essentiel pour l'attractivité des territoires)
- Mener à terme tous les sujets de simplification engagés (ex : TMA et parkings PMR, sortie des contrats immo de la loi Conso) et éviter d'introduire de nouvelles complexités (ex : GPE)
- Construire un environnement réglementaire et fiscal attractif et stable (ex : APL Accession), tout en contribuant à réduire le déficit de l'Etat

Notes :



La Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) est l'unique organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. La FPI, interlocuteur des administrations, du Gouvernement et des parlementaires, participe activement, à travers diverses commissions et des prises de position publiques, à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires qui concernent les domaines d'activité de ses adhérents. Elle intervient également auprès des instances européennes au travers de l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Enfin, elle met à disposition des décideurs publics l'Observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers de France producteurs de données sur le secteur et représentant 82% du marché.

La FPI est présidée depuis 2012 par François Payelle

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