



CONFERENCE DE RENTREE

JEUDI 27 AOÛT 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



Pour le 3^{ème} trimestre consécutif, notre observatoire du logement neuf enregistre une amélioration significative de son indicateur des ventes. Avec 19,3% d'augmentation, nous pouvons raisonnablement parler d'une embellie dans un secteur lourdement atteint ces dernières années par la crise économique. Néanmoins, cette nouvelle dynamique doit encore être consolidée pour constituer véritablement une sortie de crise.

Qui dit consolidation, dit mesures de fond. Face à la double exigence qui s'impose à notre secteur, c'est-à-dire rattraper notre retard de production pour loger les ménages tout en préparant le logement de demain en France, je suis convaincue que nous devons repenser en profondeur nos méthodes, nos process, nos réflexes et, si j'osais, nos croyances. En d'autres termes : construire autrement.

« Si la crise économique a pu nous faire occulter les maux plus profonds dont souffrait le secteur du logement, il est temps aujourd'hui de repenser le système dans son ensemble »

Construire autrement, c'est s'atteler enfin aux trois grands « chantiers » du logement français à savoir le financement de leur logement par des ménages au pouvoir d'achat serré, un cycle de production du logement de plus en plus long alors même qu'il y a urgence et la préparation des besoins de l'habitant de demain par une profession experte qui continue à produire de manière homogène. Autant de paradoxes à résoudre et de blocages à lever pour se donner les chances d'atteindre l'objectif fixé par le Gouvernement de 500 000 logements mais qui nécessiteront l'engagement de tous les acteurs sans exception : professionnels, Etat, collectivités et citoyens.

Le diagnostic est désormais partagé par les professionnels et les politiques, la dynamique est en place, il est temps de passer à l'action. Ensemble.

ALEXANDRA FRANÇOIS-CUXAC
NOUVELLE PRESIDENTE
DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE

Engagée très tôt dans la vie syndicale, Alexandra François-Cuxac a par ailleurs le profil absolu de la chef d'entreprise « j'ai aimé ce métier tout de suite pour sa gestion en mode projet et le pragmatisme qu'il requiert. Les résultats des efforts entrepris sont rapidement appréciables ce qui est dynamisant».

Acteur de terrain, installée depuis toujours en région (Montpellier, Toulouse, Bordeaux puis la côte basque) elle comprend rapidement que le secteur du logement est complexe et qu'il reflète à la fois les mutations profondes de notre société, les aspirations des citoyens et les à-coups de la conjoncture économique.

En quête d'un sens collectif et d'une vision à long terme à donner au métier de promoteur, Alexandra François-Cuxac fonde un premier observatoire statistique du logement en région dès 1995 dans la foulée de son engagement syndical puis met au point au niveau national l'Observatoire de l'Immobilier de la FPI. Elle s'engage enfin pendant 3 ans comme Vice-présidente de la fédération aux côtés de François Payelle.

Le 1^{er} Juillet 2015, elle est élue Présidente de la FPI par ses pairs.

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE LA FPI L'ANALYSE DES CHIFFRES DE CETTE RENTRÉE

« 2^{ÈME} TRIMESTRE : UNE DYNAMIQUE RETROUVÉE, À CONSOLIDER

Pour le 3^{ème} trimestre consécutif, l'Observatoire de la FPI enregistre une amélioration des ventes : +19,3% de ventes globales sur le 1^{er} semestre 2015 par rapport au 1^{er} semestre 2014. Cette hausse est portée par le rattrapage des ventes au détail : +6,8% par rapport au 1^{er} semestre 2011. Du côté de l'offre, le rythme des mises en ventes progresse (+14,6%) mais moins vite que les ventes provoquant le recul du niveau de l'offre disponible (-1,4%).

PORTÉE PAR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Comme au 1^{er} trimestre, les ventes aux investisseurs enregistrent une nouvelle augmentation de +66,7% ce trimestre, tirée par l'adhésion au dispositif Pinel. Pour autant, leur volume reste proche de celui du 1^{er} semestre 2011 (+10,3%).

CERTAINS SECTEURS RESTENT CEPENDANT ATONES

C'est le cas préoccupant des ventes en accession qui progressent seulement de +5% sur le 1^{er} semestre 2015. Les ventes de résidences avec services (étudiants, seniors tourisme) sont en retrait (-4,3% au 1^{er} semestre), tout comme les ventes en bloc qui reculent depuis le début de l'année de -18,8%.

DES CONDITIONS QUI RESTENT PARTICULIÈREMENT FAVORABLES...

POUR LES INVESTISSEURS

Dès septembre 2014, la mise en place du dispositif Pinel a immédiatement suscité l'intérêt des investisseurs : s'appuyant sur un zonage actualisé durant l'été 2014, il offre plus de souplesse aux investisseurs (choix de la durée conditionnant l'avantage fiscal, et possibilité de location aux ascendants/descendants). Les investisseurs ont largement été rassurés par la suppression de l'encadrement des loyers (sauf à Paris et à Lille) prévu initialement par la Loi ALUR.

POUR LES ACQUÉREURS

Les conditions de financement des acquéreurs n'ont jamais été si favorables : les taux proposés par les banques sont historiquement bas depuis le début de l'année, même si les établissements restent encore parfois exigeants pour les crédits les plus longs. Les acquéreurs ont désormais bien intégré cette opportunité de financement et souhaitent en profiter avant une possible remontée des taux.

LES PRIX N'AUGMENTENT PAS OU PEU

Le prix des logements, de manière générale, a peu (ou pas) augmenté depuis 2013 : par rapport au 2^{ème} trimestre 2013, le prix moyen trimestriel en France a diminué de -0,2% en 24 mois (-0,3% en Province et +3,4% en IdF). Cette stabilisation des prix a permis de limiter l'effet d'éviction par les prix même si, évidemment, cette évolution masque de grandes diversités selon les communes et que les prix restent parfois difficilement compatibles avec les capacités d'emprunt des ménages les plus modestes.

... MAIS UNE CONJONCTURE SUJETTE À DES TENSIONS INFLATIONNISTES**SI LE MARCHÉ PROFITE D'UNE CONJONCTURE FAVORABLE, L'ÉQUILIBRE RESTE CEPENDANT FRAGILE**

Le regain de l'activité commerciale se répercute encore assez faiblement sur l'offre nouvelle (les mises en vente) et pas du tout sur la construction : à fin juin 2015, les mises en chantier enregistrent une nouvelle baisse de -7,4% et une hausse timide de +3,9%, qui devra être confirmée, est observée pour les permis de construire (source SOeS, Sit@del).

Ainsi, l'offre commerciale est légèrement orientée à la baisse et le risque d'une tension inflationniste sur les prix existe.»

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

TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 1 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)

	2014				2014	2015		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2015 / T2 2014	S1 2015 / S1 2014
Lgts ordinaires au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	+34,1%	+29,3%
Lgts vendus en bloc	4 395	4 044	4 637	9 003	22 079	3 743	3 108	-23,1%	-18,8%
Résidences services**	1 120	1 210	1 010	1 540	4 880	1 060	1 170	-3,3%	-4,3%
Total des ventes de logements neufs	23 218	25 000	21 390	33 931	103 539	26 745	30 764	+23,1%	+19,3%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	(19%)	(16%)	(22%)	(27%)	(21%)	(14%)	(10%)		

* échantillon

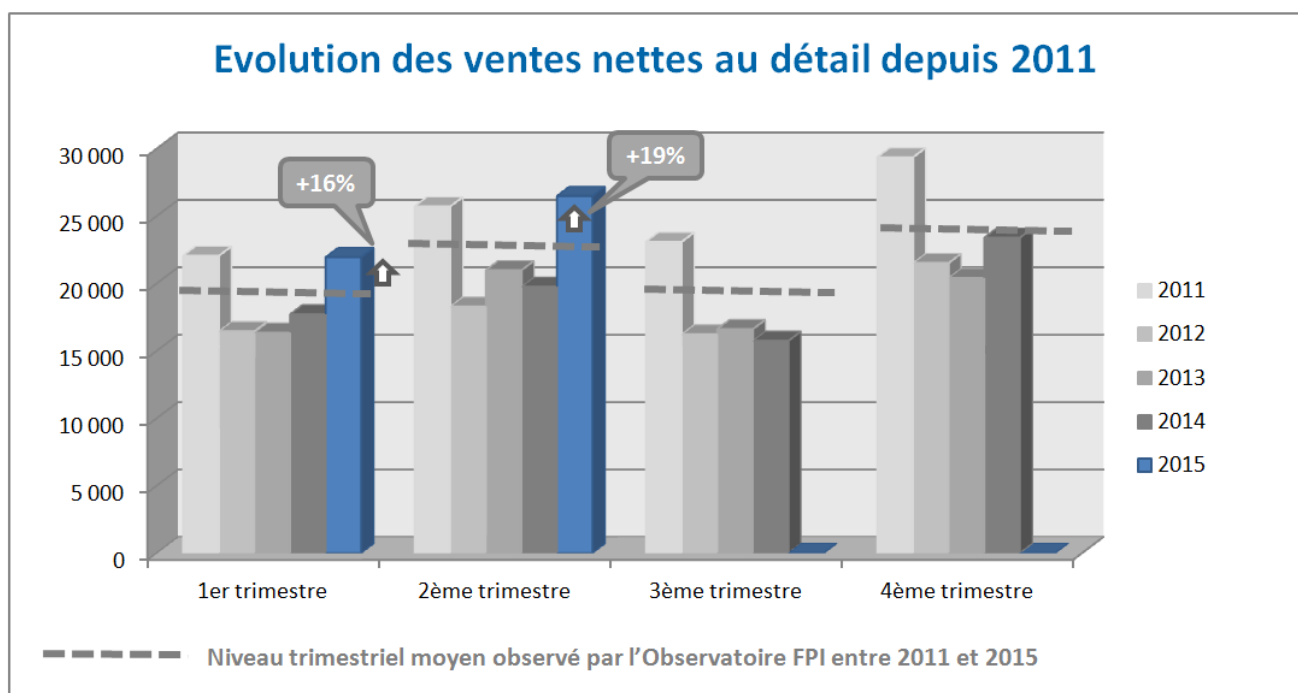
- Les ventes totales de logements neufs augmentent par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 de +23,1%.
- Cette augmentation résulte uniquement de la hausse des ventes au détail qui progressent de +34,1% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.
- La part des ventes en bloc se réduit encore, représentant seulement 10% des ventes des promoteurs du 2^{ème} trimestre 2015 (contre 21% en moyenne en 2014).
- Les ventes de résidences services restent orientées à la baisse.

LES VENTES AU DÉTAIL DE LOGEMENTS NEUFS ORDINAIRES

(TABLEAU 2 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)

Ventes Nettes (au trimestre)				
2 ^{ème} trim 2011	2 ^{ème} trim 2012	2 ^{ème} trim 2013	2 ^{ème} trim 2014	2 ^{ème} trim 2015
24 409	18 290	20 978	19 746	26 486

- Les ventes au détail du 2^{ème} trimestre 2015 enregistrent une progression de +34,1% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, mais ne dépassent que de +8,5% le niveau de 2011.

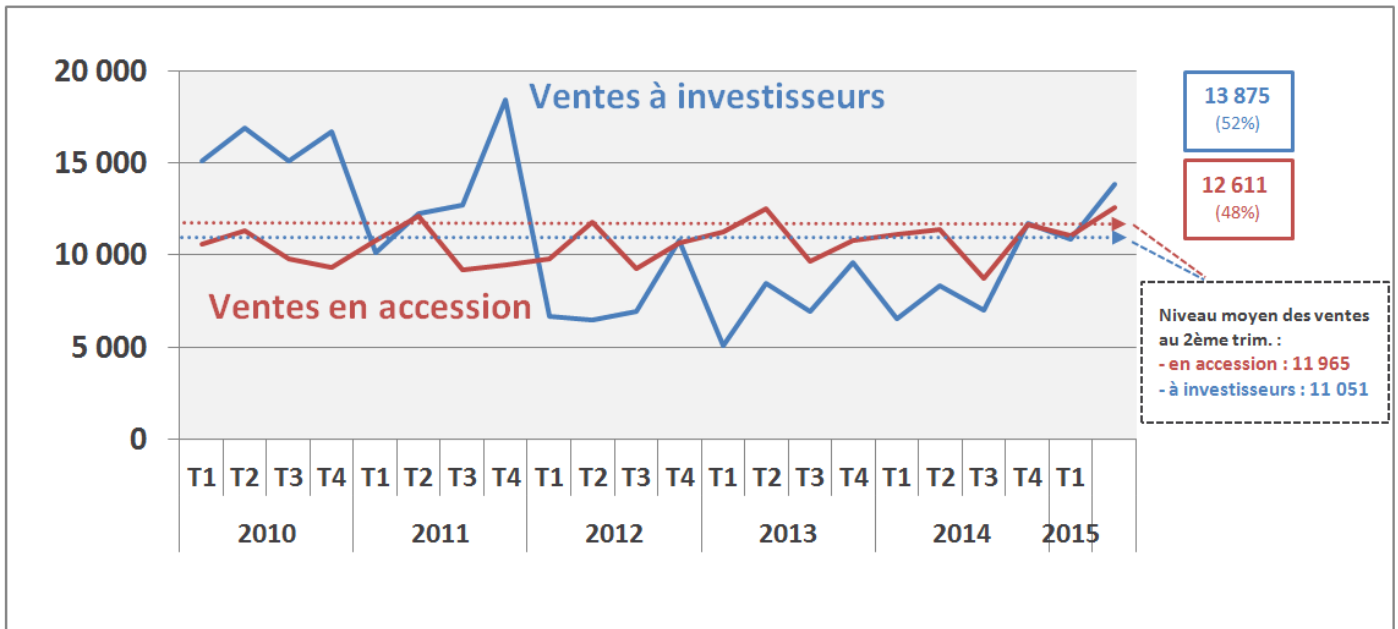


Ventes Nettes (au semestre)				
1 ^{er} sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	1 ^{er} sem. 2014	1 ^{er} sem. 2015
45 342	34 741	37 325	37 449	48 428

- Avec 48 428 ventes au détail au cours du 1^{er} semestre, le niveau des ventes se hisse au dessus du niveau de 2011 (+6,8%).

DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 3 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)



- Pour la première fois depuis 2011, les ventes à investisseurs ont été supérieures aux ventes en accession. Leur volume dépasse de +25,6% la moyenne des 2^{èmes} trimestres depuis 2010. Leur progression fait suite à la mise en place du nouveau dispositif Pinel en septembre dernier.
- Les ventes en accession, en augmentation ce trimestre, dépassent de +5,4% le niveau moyen observé pour chacun des 2^{èmes} trimestres depuis 2010.

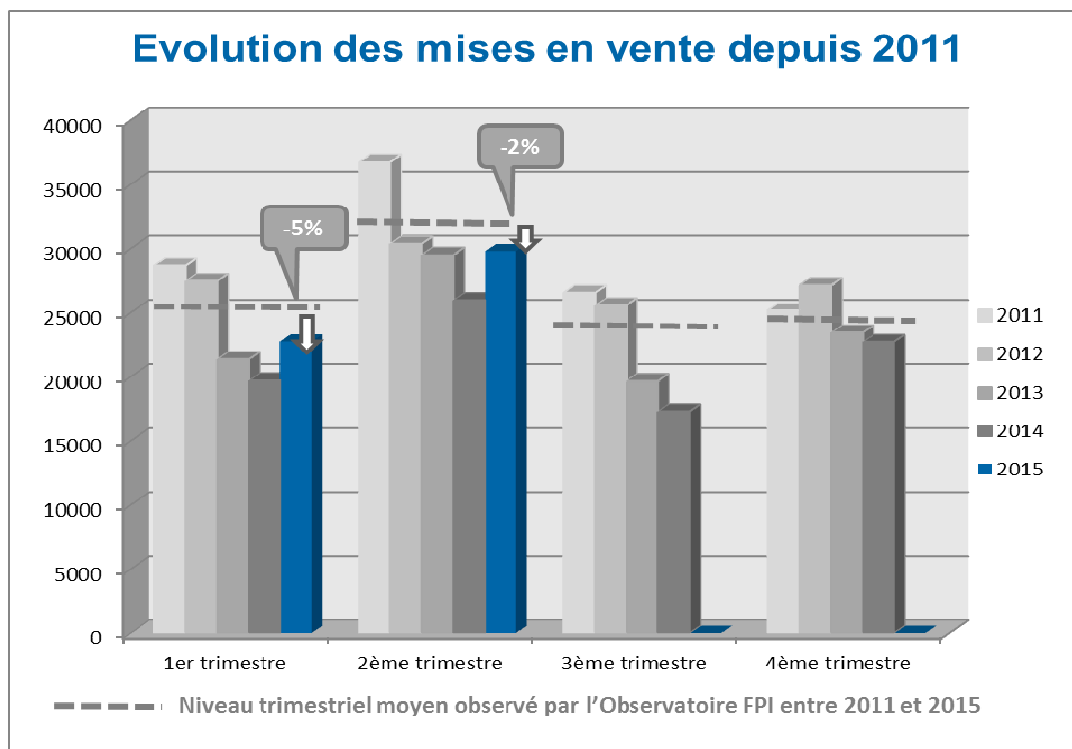
Ventes nettes au détail	2014				2014	2015		Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2015 / T2 2014	S1 2015 / S1 2014
aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	6 569 (37%)	8 323 (42%)	7 014 (45%)	11 703 (50%)	33 609 (44%)	10 874 (50%)	13 875 (52%)	+66,7%	+66,2%
en accession (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%)	+10,4%	+5,0%
Total des ventes nettes au détail	17 703	19 746	15 743	23 388	76 580	21 942	26 486	+34,1%	+29,3%
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%)	+4,3%	+19,0%

LES MISES EN VENTE DU TRIMESTRE

(TABLEAU 4 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)

Mises en vente (au trimestre)				
2 ^{ème} trim 2011	2 ^{ème} trim 2012	2 ^{ème} trim 2013	2 ^{ème} trim 2014	2 ^{ème} trim 2015
36 743	30 353	29 503	25 977	29 766

- Dans la continuité du 1^{er} trimestre, les mises en ventes du 2^{ème} trimestre (MEV) enregistrent une nouvelle hausse de +14,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, mais restent nettement en retrait (-19,0%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2011.



Mises en vente (au semestre)				
2 ^{ème} sem. 2011	2 ^{ème} sem. 2012	2 ^{ème} sem. 2013	2 ^{ème} sem. 2014	2 ^{ème} sem. 2015
65 405	57 811	50 896	45 660	52 501

- En augmentation de +15,0% par rapport au 1^{er} semestre 2014, le volume des MEV reste en diminution de -19,7% par rapport au 1^{er} semestre 2011.

L'OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS NEUFS

(TABLEAU 5 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)

Offre commerciale *	2014				2015		Variations T2 2015 / T2 2014
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	
Logements Collectifs	83 655	87 110	85 867	82 777	84 888	85 666	-1,7%
dont :							
en projet	39 562	42 055	37 546	34 820	37 600	37 785	-10%
en chantier	37 575	37 726	40 192	38 946	38 195	38 149	+1%
livrés	6 518	7 329	8 129	9 011	9 093	9 732	+33%
Individuel Groupé	6 577	6 747	7 115	6 895	6 850	6 832	+1,3%
Offre Commerciale* (Total)	90 232	93 857	92 982	89 672	91 738	92 498	-1,4%
Offre commerciale (Total) en mois d'écoulement**	14,3	15,1	15,2	14,1	13,6	12,7	

* Offre disponible en fin de période

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

- L'offre commerciale reste globalement stable. Elle enregistre une très légère baisse de -1,4% depuis le 2^{ème} 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 :
 - 44,1% de logements en projet,
 - 44,5% de logements en cours de construction,
 - 11,4% de logements livrés.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS AU DETAIL

Hors parking, taux normal de TVA

(TABLEAU 6.1 DU DOCUMENT DE SYNTHÈSE DE L'OBSERVATOIRE)

Prix de vente au m ² habitable	2013				2013	2014				2014	2015		Variations T2 2015 / T2 2014
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T1	T2	
Province	3 627 €	3 647 €	3 641 €	3 591 €	3 625 €	3 624 €	3 585 €	3 632 €	3 597 €	3 607 €	3 650 €	3 634 €	+1,4%
Ile de France	4 685 €	4 568 €	4 641 €	4 495 €	4 595 €	4 637 €	4 671 €	4 661 €	4 616 €	4 644 €	4 640 €	4 722 €	+1,1%
France entière	4 030 €	3 952 €	3 923 €	3 847 €	3 934 €	3 972 €	3 905 €	3 941 €	3 897 €	3 925 €	3 949 €	3 942 €	+1,0%

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



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 82% 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

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