



# Fédération des Promoteurs Immobiliers OCCITANIE MÉDITERRANÉE

## **FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE**

Immeuble Le Cristal  
1475, avenue Albert Einstein  
34000 Montpellier

[contact@fpi-occitaniemediterranee.fr](mailto:contact@fpi-occitaniemediterranee.fr) [www.fpi-occitaniemediterranee.fr](http://www.fpi-occitaniemediterranee.fr)





# Conférence de Presse 3T 2023

**FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE**

Immeuble Le Cristal  
1475, avenue Albert Einstein  
34000 Montpellier

[contact@fpi-occitaniediterranee.fr](mailto:contact@fpi-occitaniediterranee.fr) [www.fpi-occitaniediterranee.fr](http://www.fpi-occitaniediterranee.fr)



# Données de cadrage

# Contexte macro-économique français

## → # Le PIB et l'investissement des ménages sont stables au T3 2023.

- Une croissance de +0,1% au T3 2023 (+2,5% en 2022 et +6,8% en 2021). La croissance serait meilleure que prévue en 2023 selon les prévisions (BdF, FMI...).
- L'investissement des ménages (FBCF) est stable (+0,1% au T3/T2), mais resterait nettement négatif sur l'ensemble de l'année 2023 (-3,2%).

## → # L'inflation reflue, hors choc exogène.

- L'inflation sur un an reflue graduellement (4% en octobre contre 6,3% en février), mais l'éventualité d'un nouveau choc sur les matières premières importées demeure forte. La brusque remontée des taux d'emprunt reste la principale cause de perte de pouvoir d'achat immobilier des ménages.
- La confiance des ménages demeure à un niveau très bas. Les ménages épargnent finalement ce qu'ils ne peuvent investir en achats immobiliers. Pourtant, face à l'inflation, l'acquisition d'un logement offre de meilleurs rendements que les autres actifs... sur le long terme.

# Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

	Variations	2023	
	juillet – septembre 2023 / juillet – septembre 2022	juillet – septembre 2023	Source
Autorisations	- 29,2 %	93 500	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 35,7 %	46 700	
Mises en Chantier	- 21,7 %	58 300	Sit@del2
Pour les logements Collectifs (Total)	- 17,3 %	27 500	

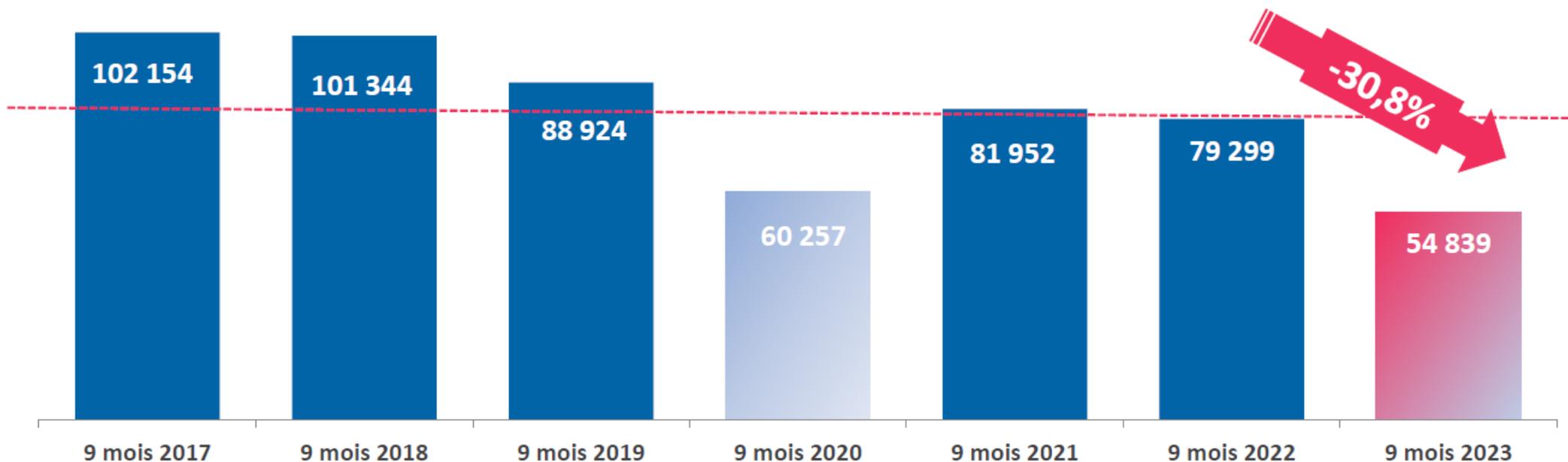
	T2-2022 (T1-2022)	T3-2023	Source	Mesure
PIB		+ 0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		0 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		0 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 4 %	Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		+ 0,1 %	Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen à l'habitat (hors renégociations)		3,81 %	Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	94,2 (100,6)	93,2	Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	105 (108,2)	103,4	Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 123 (2 077)		Insee	Indice base 100 au 4 <sup>e</sup> trimestre 1953

\*Données CVS-CJO : séries corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables

# La promotion immobilière en France

# Une forte baisse des mises en vente en 2023, un niveau plus bas que celui observé en 2020 lors de la crise sanitaire

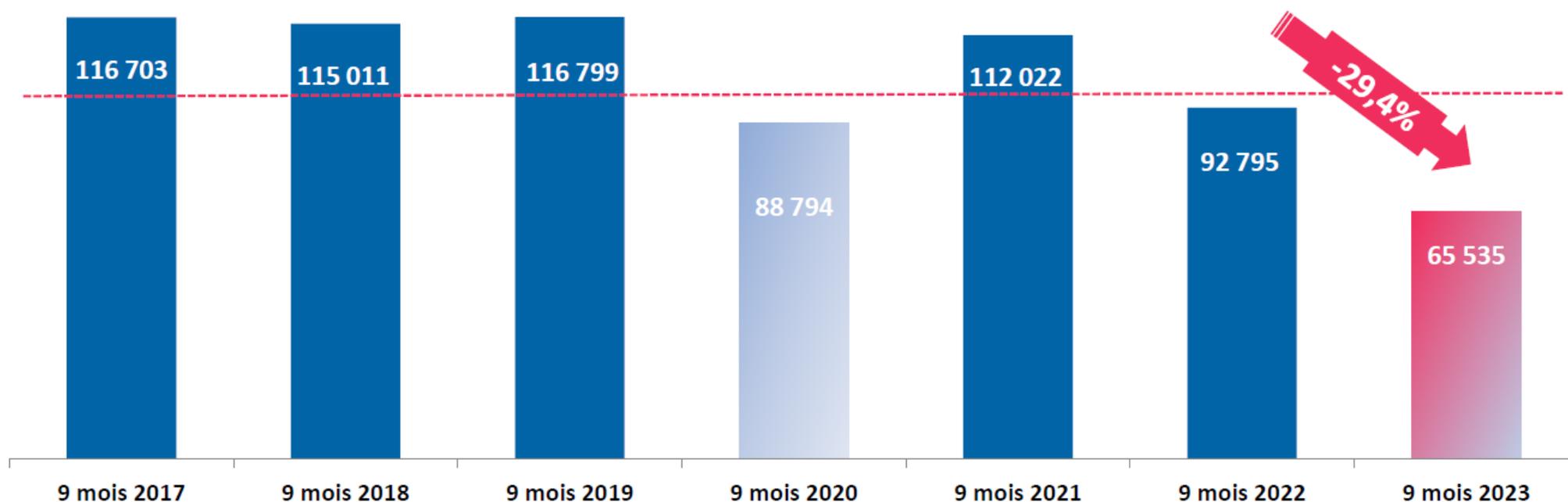
- Depuis le début de l'année 2023, le nombre deancements commerciaux ne représente plus que la moitié du volume des mises en vente de l'année 2018.



--- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 81 253 mises en ventes/9 mois)

# Une baisse des ventes totales en France : -29,4% entre le T3 2023 et le T3 2022 et -26,2% par rapport au T3 2020

- Les ventes sont bien en dessous de la moyenne de longue période, les ventes totales de 2023 s'annoncent dramatiquement basses

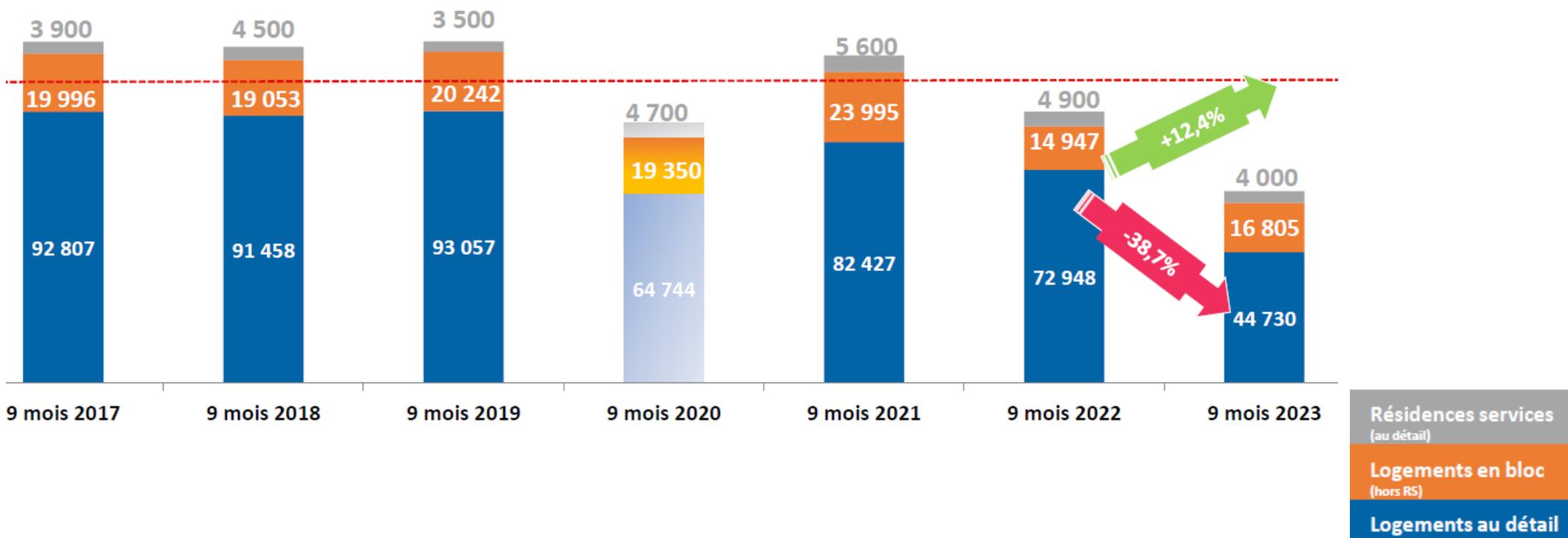


----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 101 094 ventes/9 mois)

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

# Les ventes nettes diminuent fortement (-38,7%) alors que les ventes en bloc augmentent (+12,4%)

➤ Loin de compenser la chute des ventes au détail, le bloc ne fait qu'atténuer légèrement le choc. Sans mesure de long terme, le marché du neuf plafonnera à 90.000 logements par an, soit très loin du minimum nécessaire aux besoins du pays.

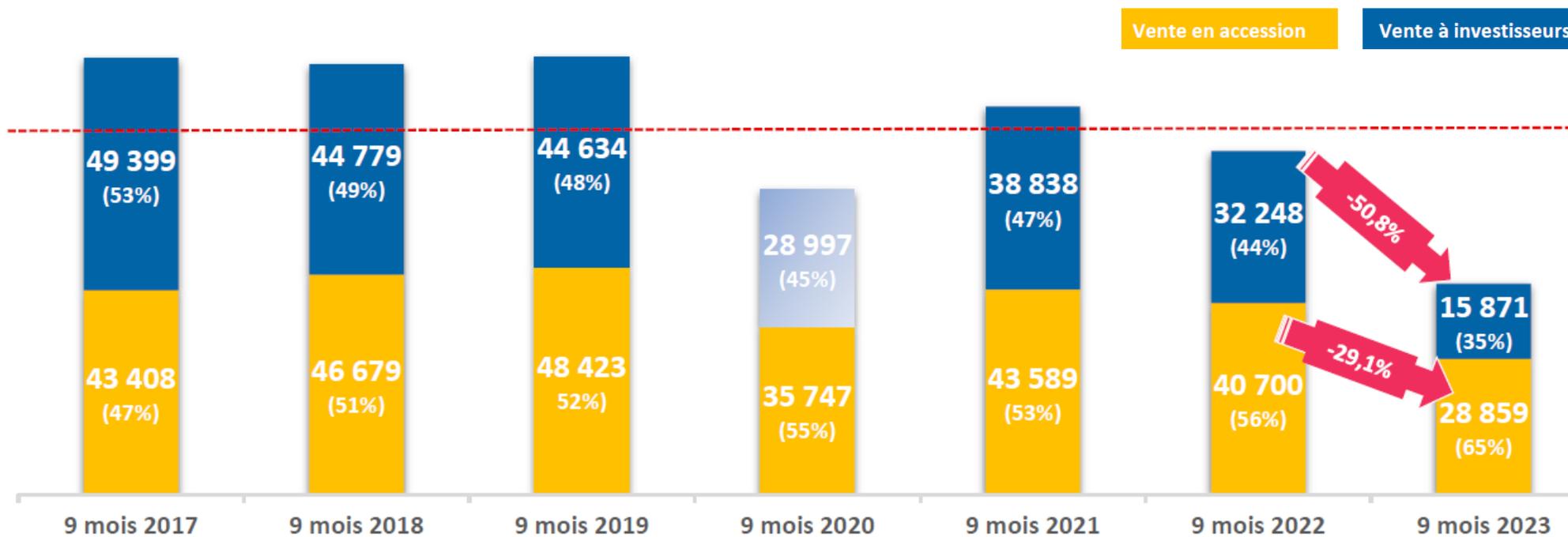


----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 101 094 ventes / 9 mois)

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

# La baisse de la clientèle d'investisseurs est bien plus marquée que la clientèle en accession (-50,8% contre -29,1%)

- Depuis le début de l'année, les ventes aux investisseurs particuliers se réduisent de moitié, et les ventes aux propriétaires occupants baissent presque d'un tiers.

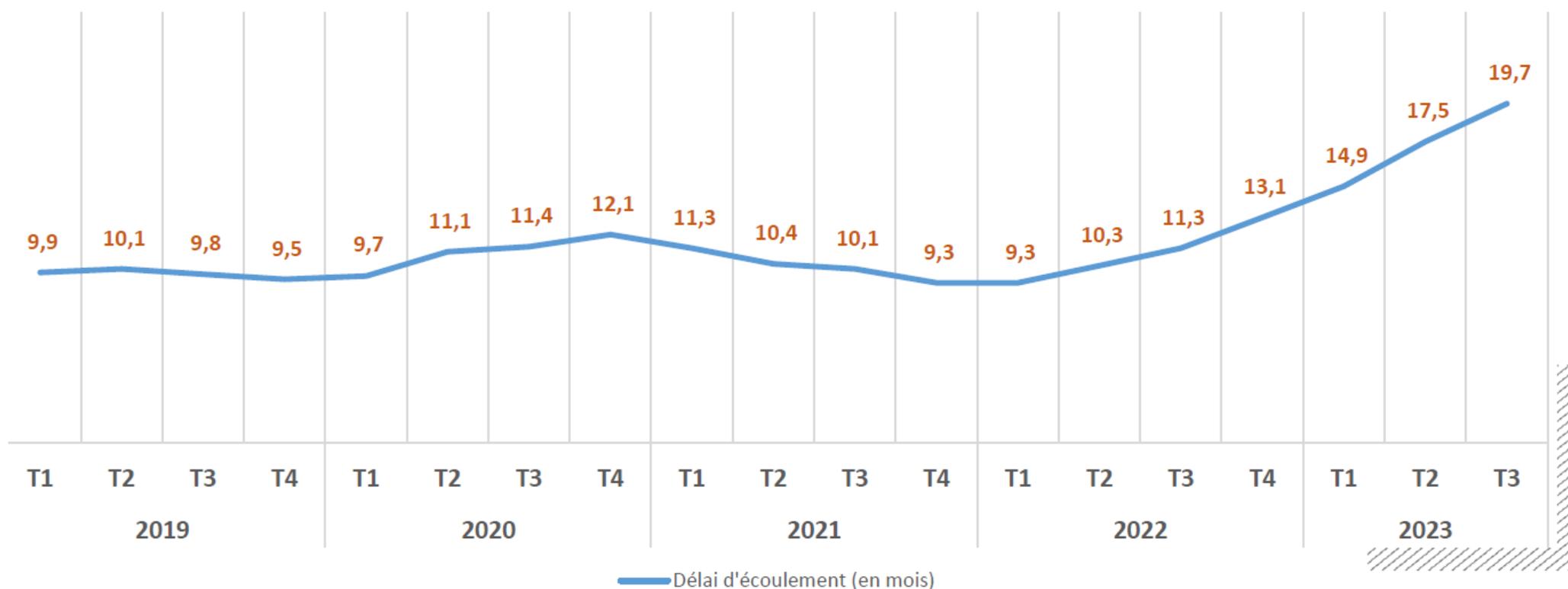


----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 77 453 ventes / 9 mois)

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

# Une augmentation marquée de l'offre commerciale sur 2023 en lien avec la diminution des ventes

- L'allongement des délais d'écoulement se poursuit et ce, malgré la forte baisse des mises en vente de ces 12 derniers mois.

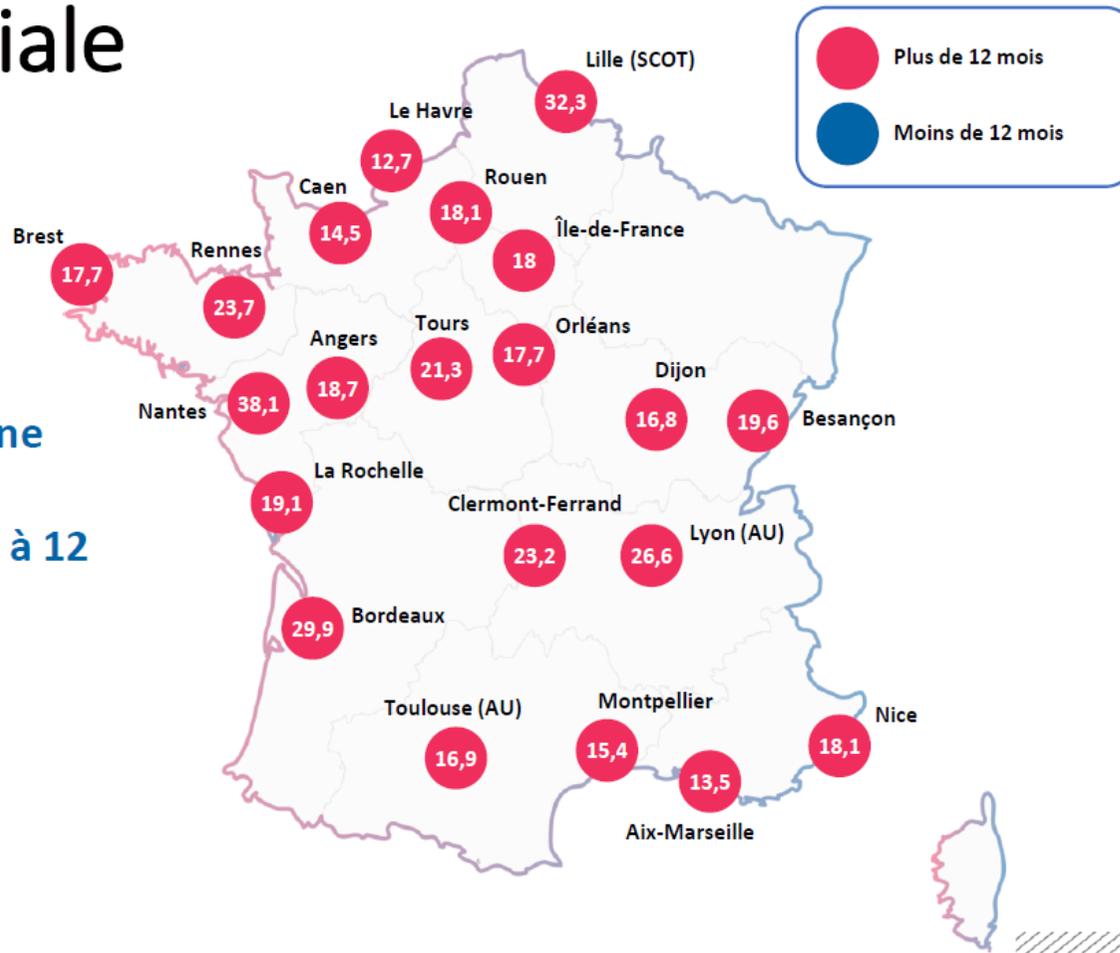


# Les durées de commercialisation sont toutes supérieures à 12 mois mais la Métropole de Montpellier fait partie des territoires ayant les taux d'écoulement les plus rapides

## L'offre commerciale (en mois d'écoulement)

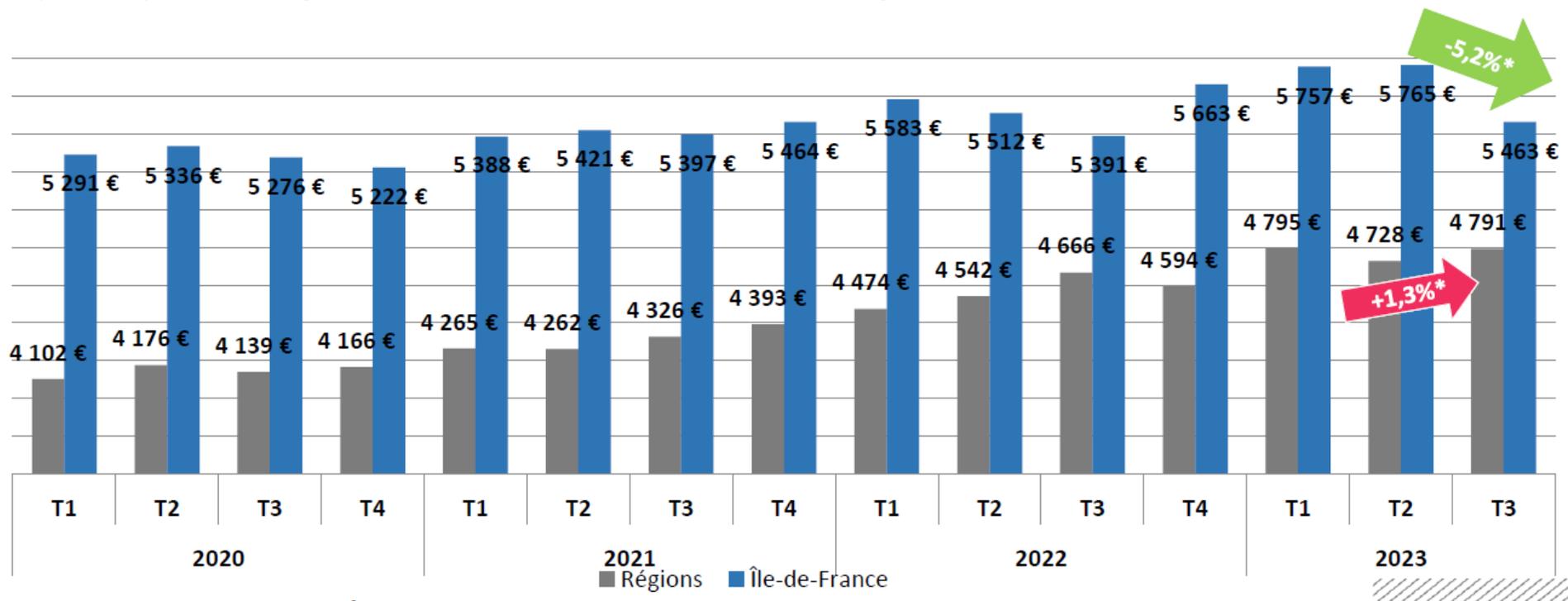
Sauf mention contraire, le périmètre retenu est celui de l'intercommunalité

→ Plus aucune métropole ne présente des délais d'écoulement inférieurs à 12 mois.



# Une légère hausse des prix peu représentative, ils auraient en vérité tendance à stagner voire diminuer

- Malgré la violente chute des ventes, sur une année glissante, les prix en Ile-de-France et en région augmentent légèrement. Ces données sont issues des grilles tarifaires des promoteurs. Or, les promoteurs mettent en œuvre des offres promotionnelles au lancement des opérations, pour atteindre le quota nécessaire au lancement des travaux et à l'achèvement pour éviter les stocks durs. De ce fait, nous pensons que les prix des logements réservés sont stables voire légèrement orientés à la baisse.



\* Évolution entre les prix de ventes moyens du T2-2023 et du T3-2023

# Ce qu'il faut retenir de ce T3 2023 :

## → #MISES\_EN\_VENTE

Contrairement aux trimestres précédents, les mises en ventes baissent plus fortement que les ventes aux détails.

## → #RESERVATIONS

Le nombre de logements neufs mis en vente au T3 2023 s'effondre. Les mesures proposées par le gouvernement restent bien deçà des attentes, pour répondre aux besoins en logements des Français, et pour soutenir un secteur de la construction neuve au bord du précipice.

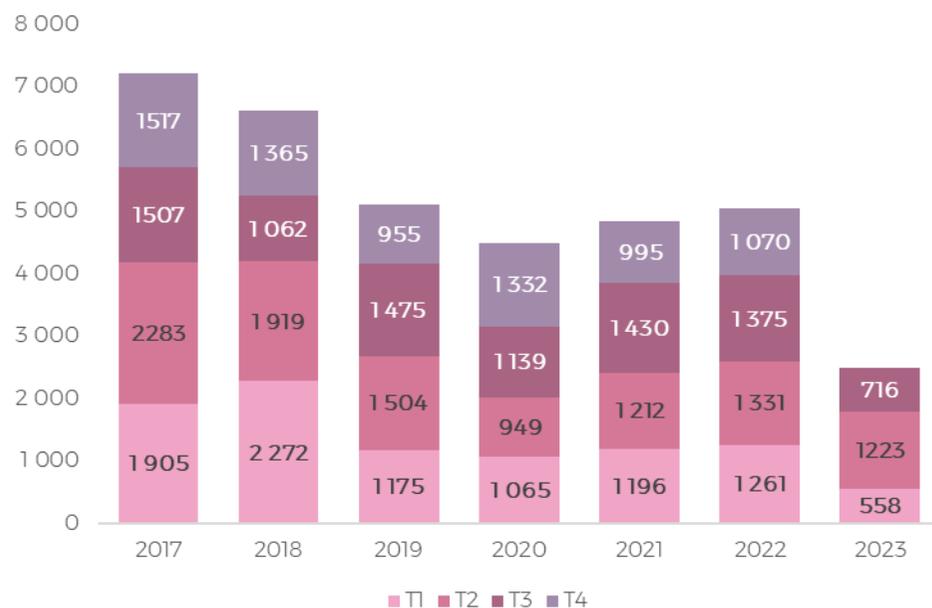
## → # PRIX

Les prochains trimestres montreront si une nouvelle tendance se dessine.

# La promotion immobilière en Languedoc-Roussillon

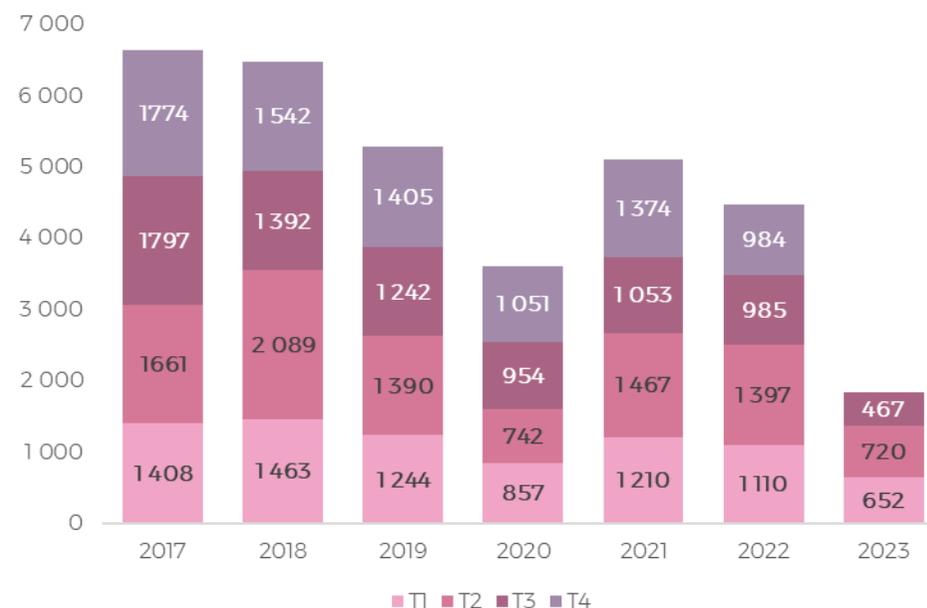
# Languedoc-Roussillon

## Mises en vente



-37% de mises en vente au 1-3T 2023 par rapport au 1-3T 2022. Les volumes sont très largement inférieurs aux autres années observées également.

## Ventes nettes



Les ventes nettes au depuis le début de l'année ont diminué presque de moitié par rapport au 1-3T 2022.

# Languedoc-Roussillon

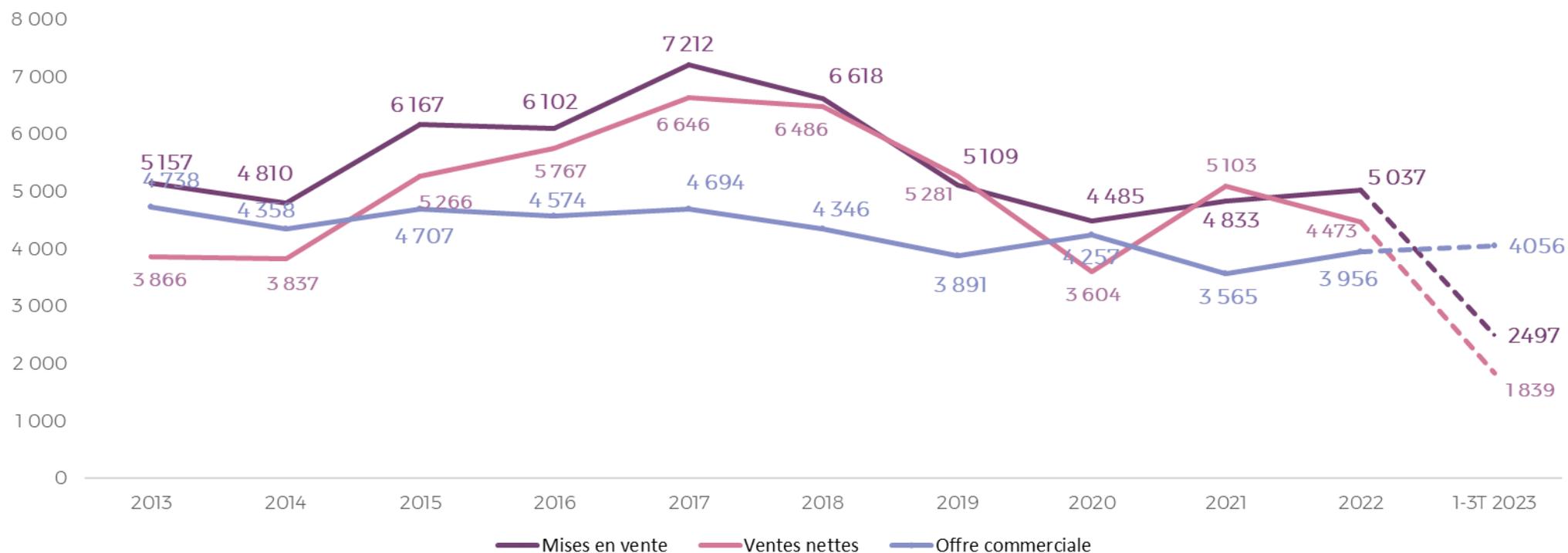
## Offre commerciale



➤ Une offre commerciale stagne voire augmente légèrement en 2023.

# Languedoc-Roussillon

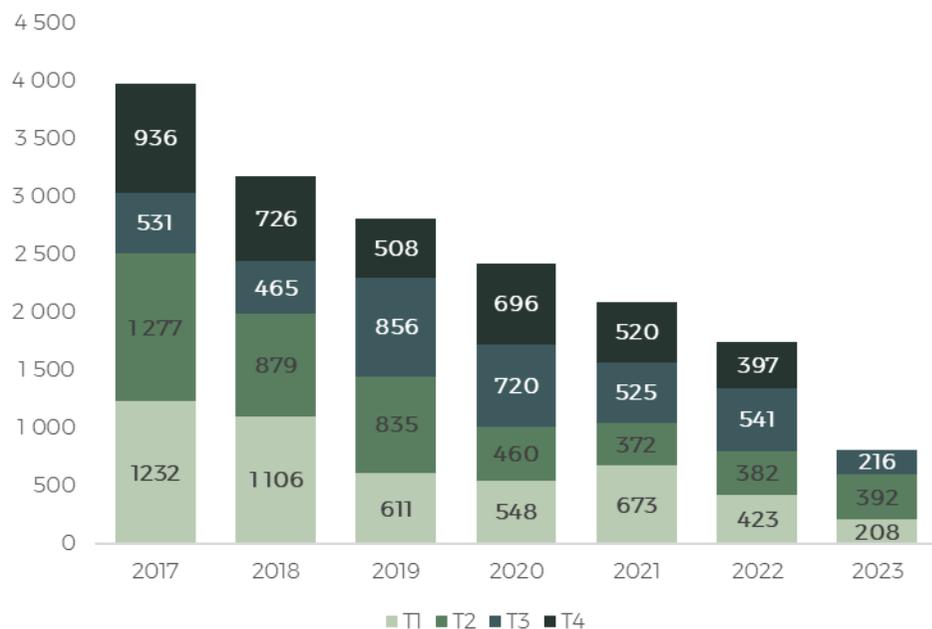
Évolution des volumes d'activité



Un effondrement de l'activité sur la région Languedoc-Roussillon dès le premier trimestre 2023.

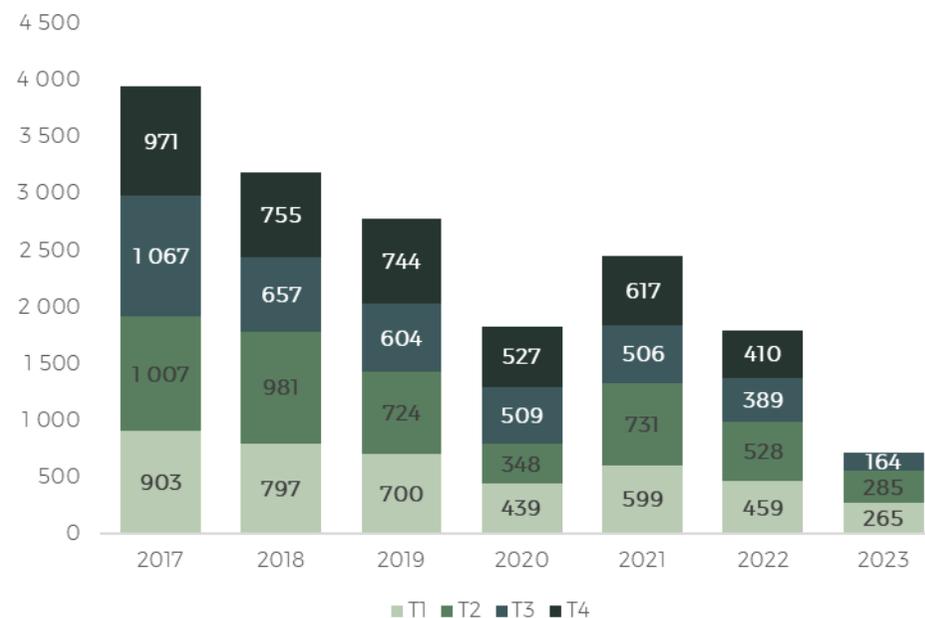
# Montpellier Méditerranée Métropole

## Mises en vente



Près de 40% de mises en vente en moins au 1-3T 2023 par rapport au 1-3T 2022. Une diminution encore plus marquée sur le Languedoc-Roussillon.

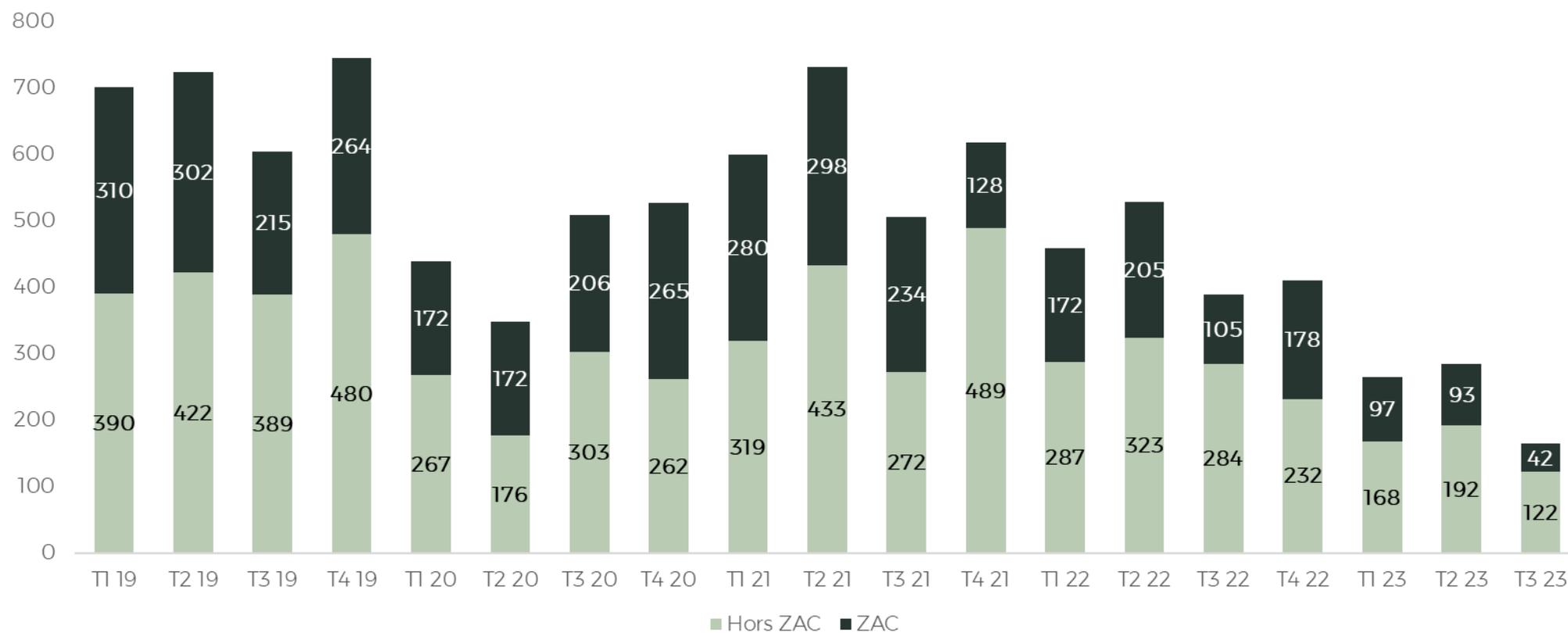
## Ventes nettes



A l'image du Languedoc-Roussillon, les ventes baissent presque de moitié par rapport au 1-3T 2022.

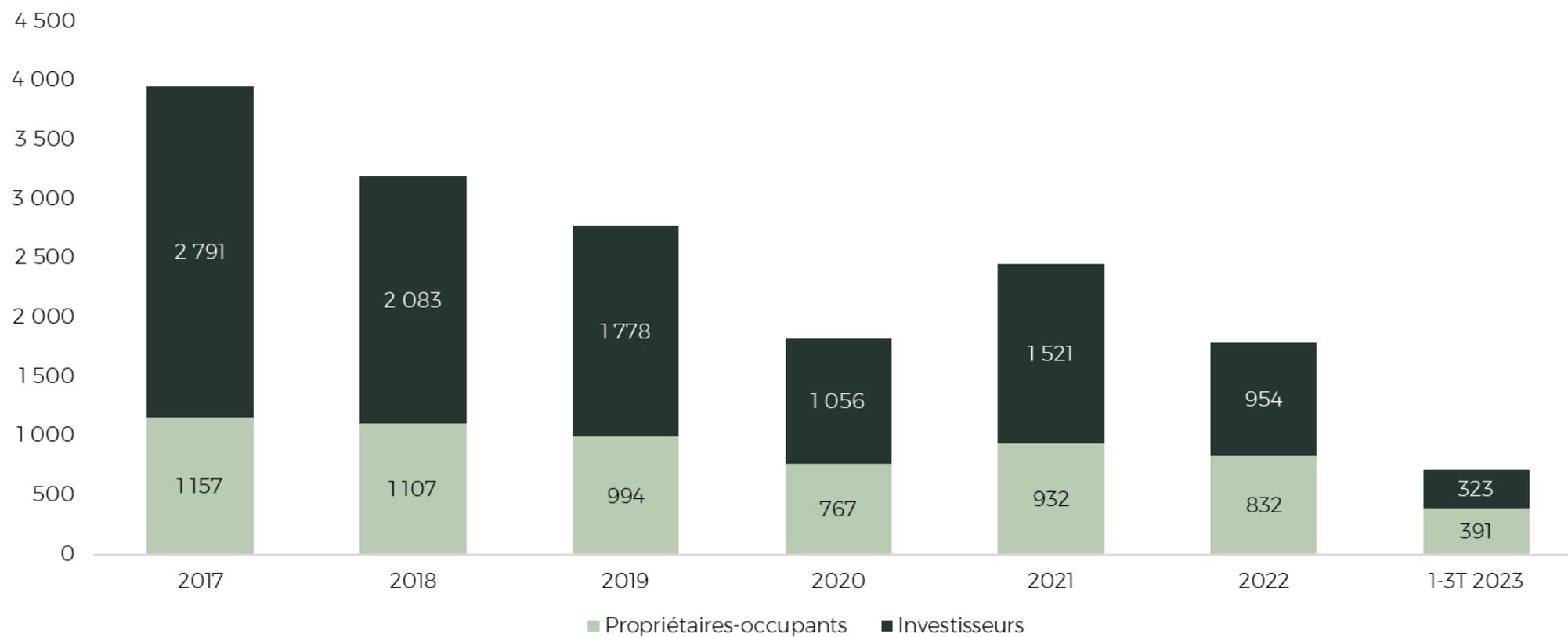
# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution des ventes en secteur diffus et aménagé



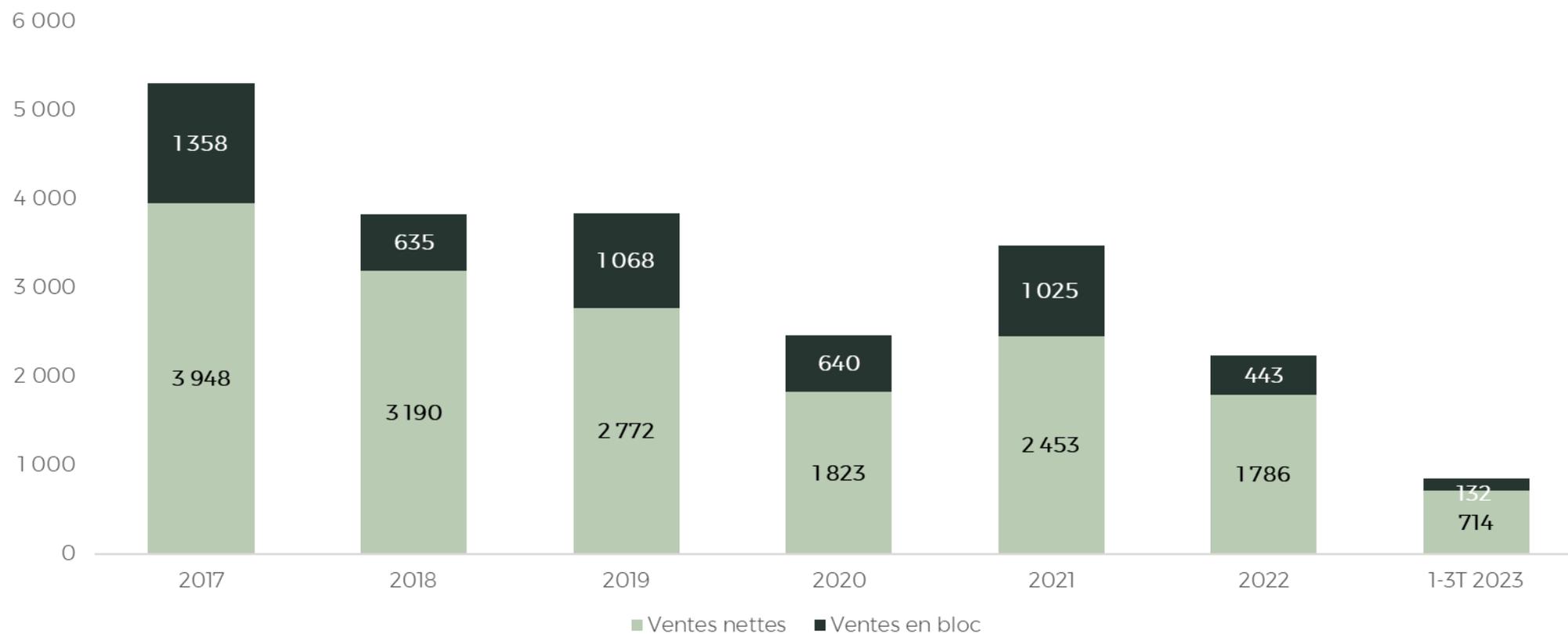
# Montpellier Méditerranée Métropole

Destination des ventes



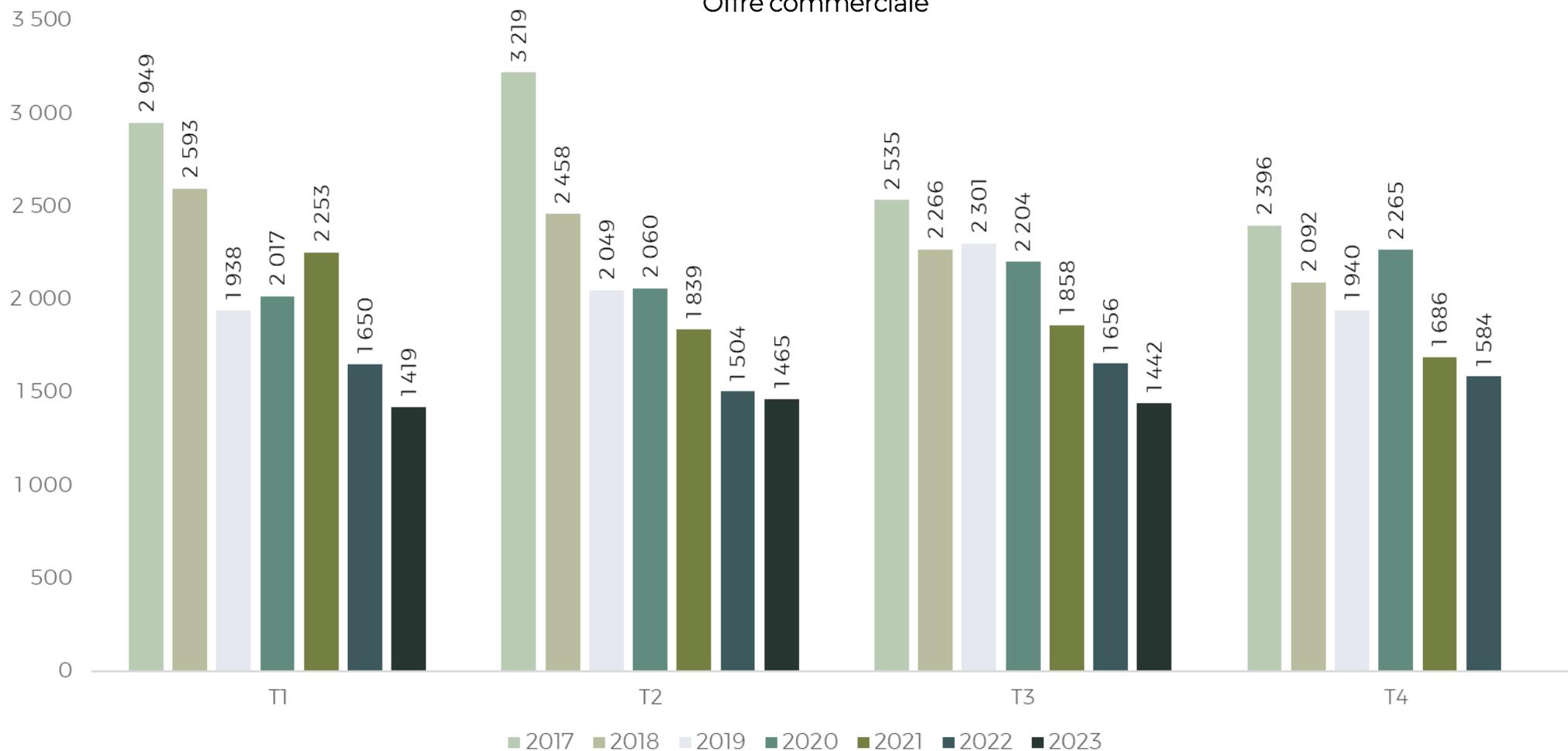
# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution des ventes nettes et des ventes en bloc



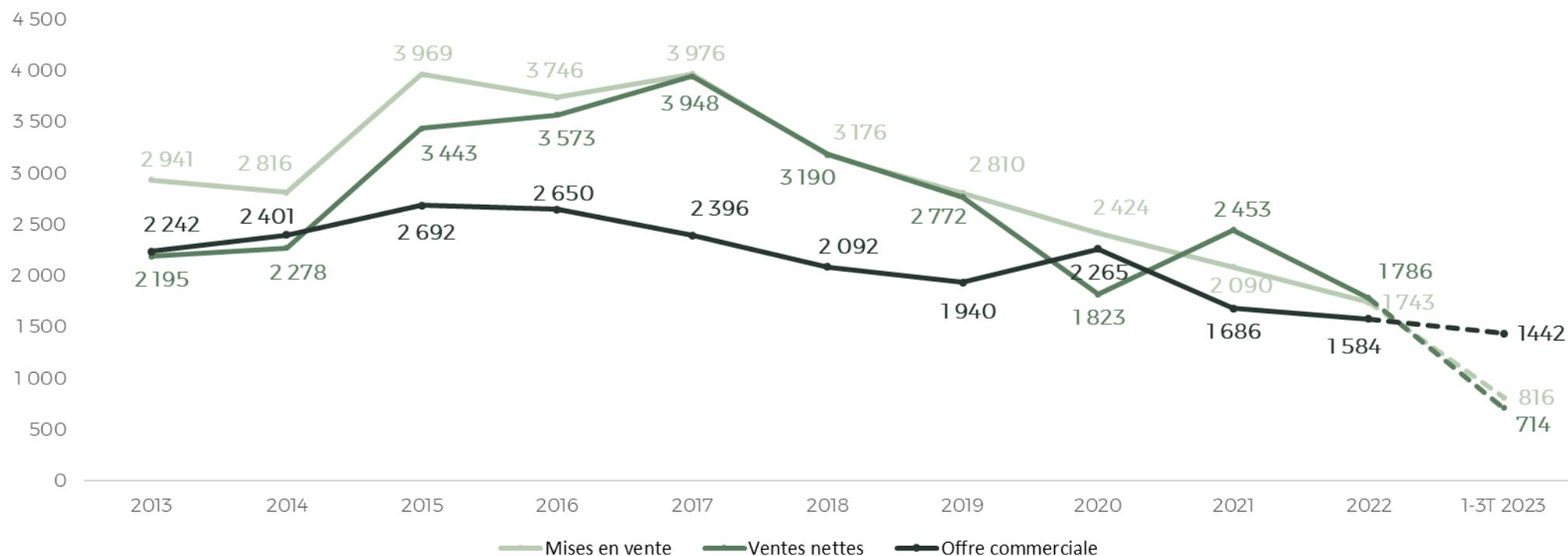
# Montpellier Méditerranée Métropole

Offre commerciale



# Montpellier Méditerranée Métropole

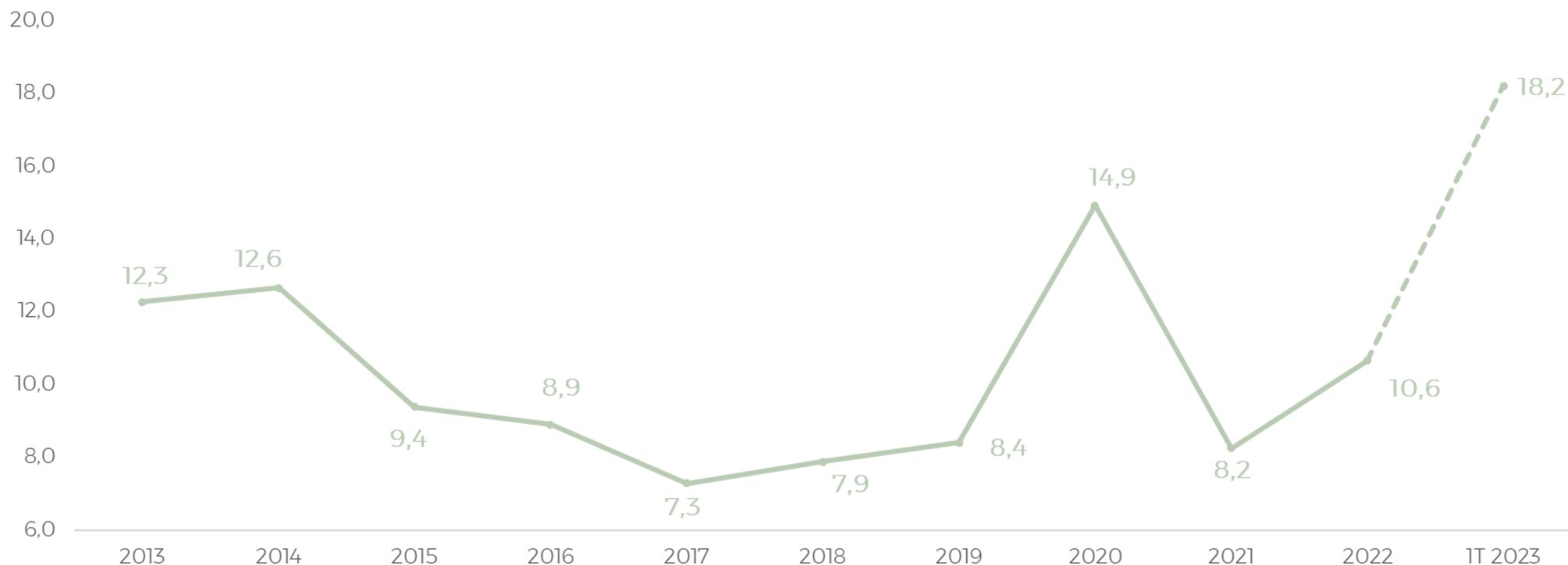
Évolution des volumes d'activité



Une forte baisse de l'activité amorcée sur les trois premiers trimestres de l'année 2023 s'inscrivant dans la tendance baissière observée ces dernières années sur la Métropole de Montpellier.

# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution de la durée théorique d'écoulement



La chute importante des ventes impacte les durées de commercialisation qui augmentent mécaniquement : 18,2 mois au 1-3T 2023.

# Montpellier Méditerranée Métropole

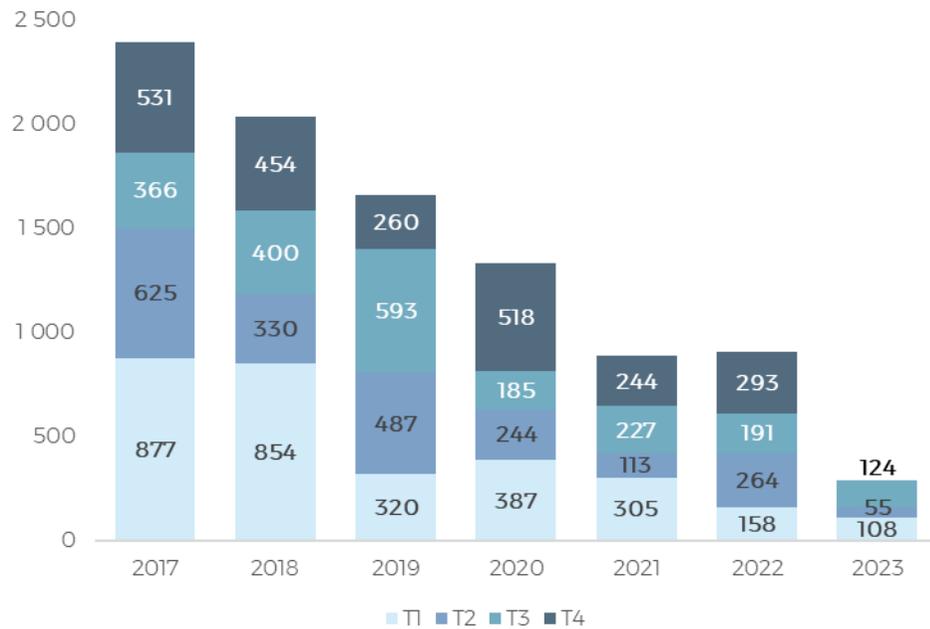
Évolution des prix de vente (collectif libre hors stationnement)



Les prix de vente continuent leur progression : ils se valorisent autour de 5.300 €/m<sup>2</sup> (hors stat.) au 1-3T 2023 en collectif libre.

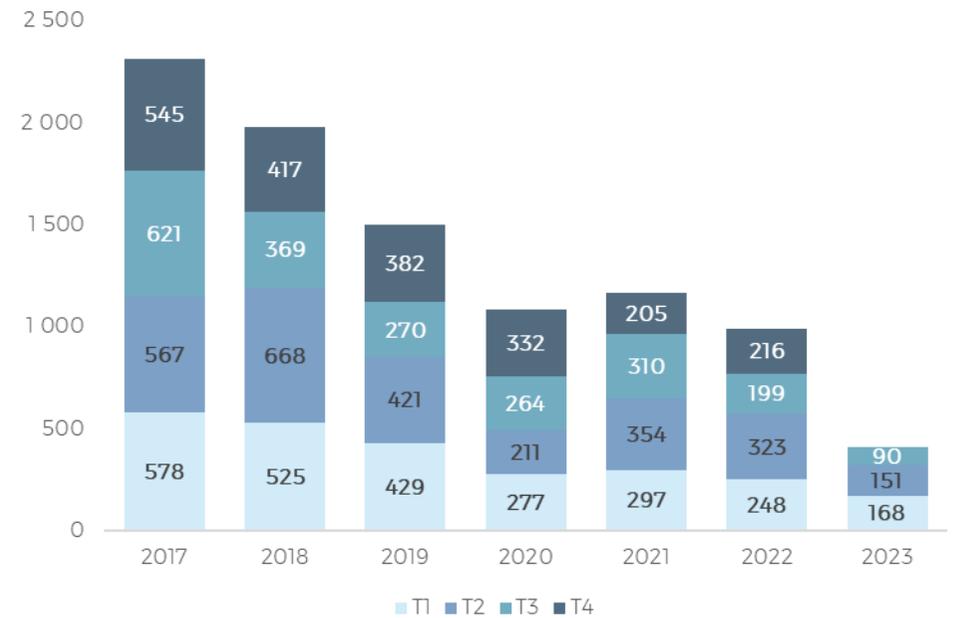
# Montpellier

## Mises en vente



Une chute des mises en vente de plus de 53% par rapport au 1-3T 2022.

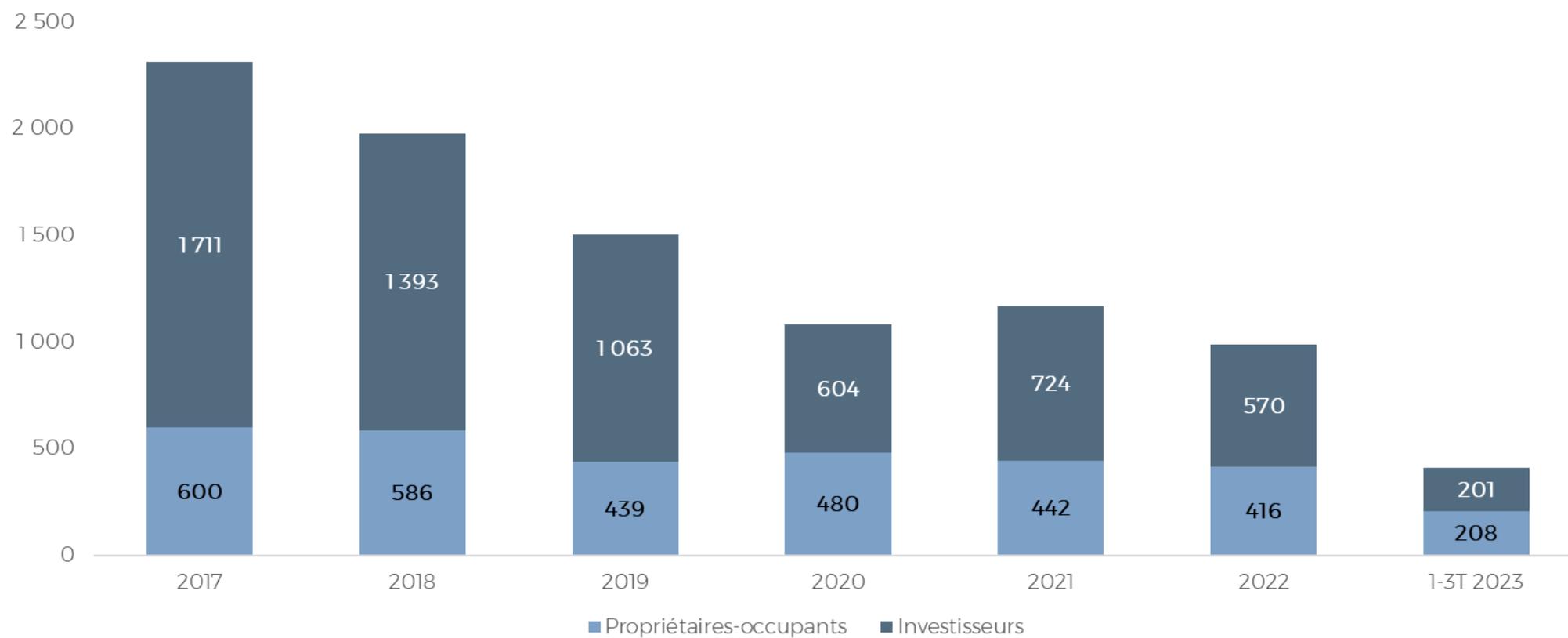
## Ventes nettes



Les ventes nettes diminuent également fortement avec près de 47% de volumes en moins par rapport au 1-3T 2022.

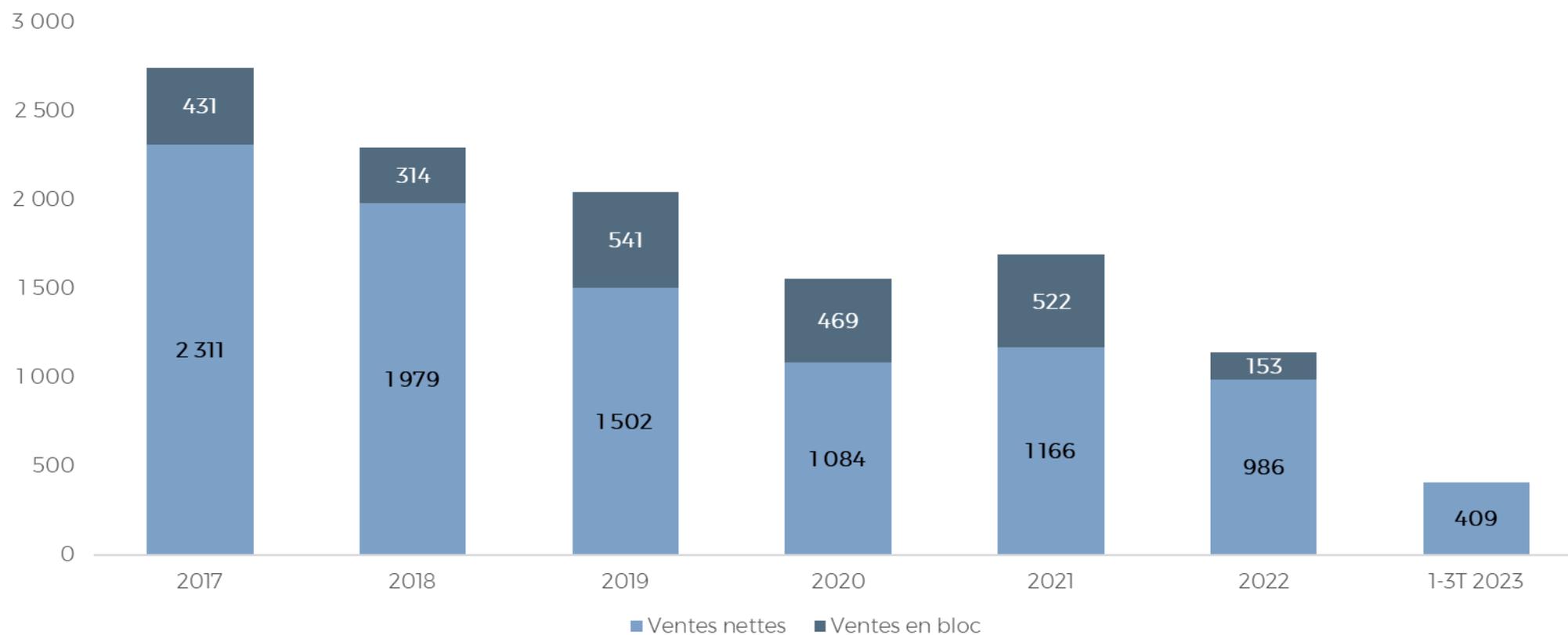
# Montpellier Méditerranée Métropole

Destination des ventes



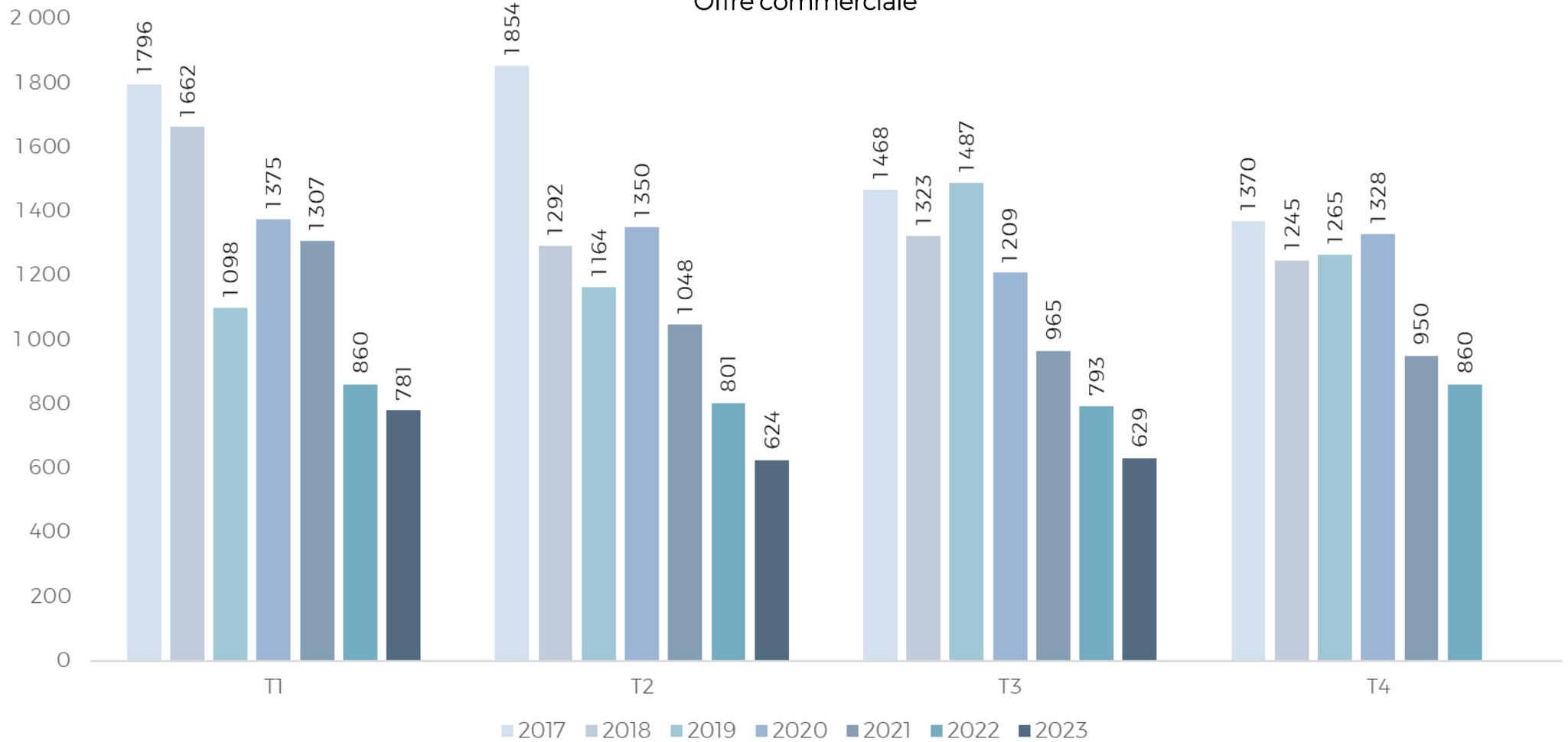
# Montpellier Méditerranée Métropole

Évolution des ventes nettes et des ventes en bloc



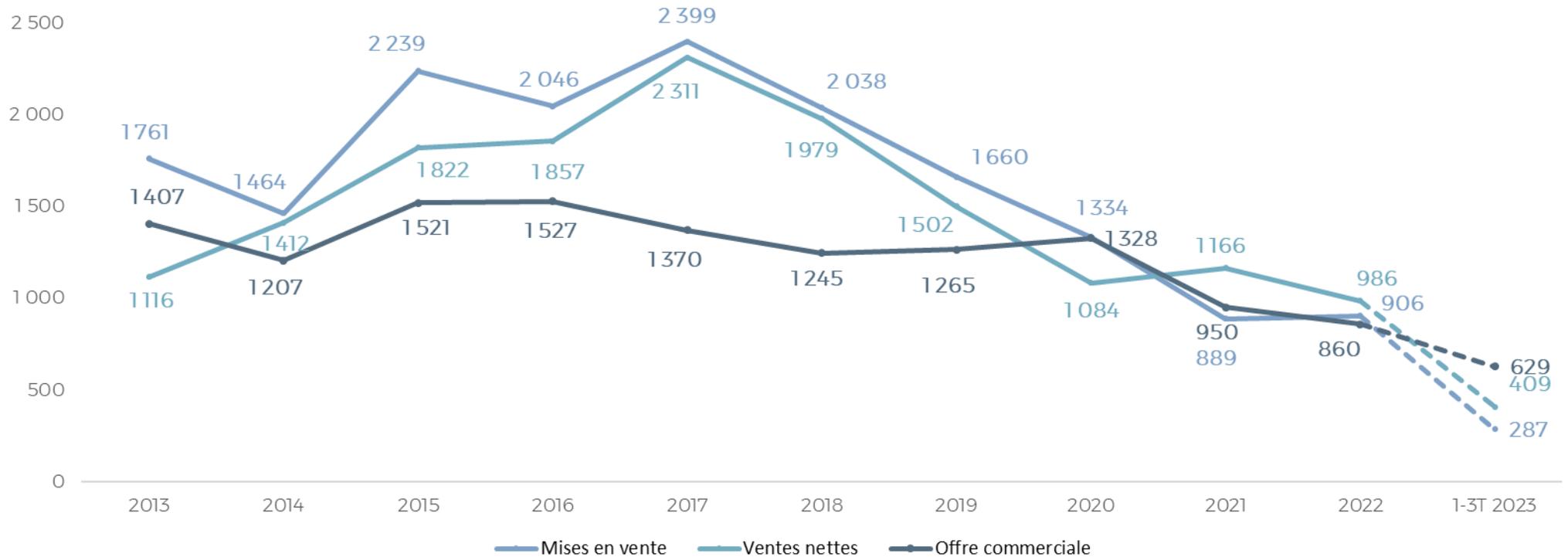
# Montpellier

## Offre commerciale



# Montpellier

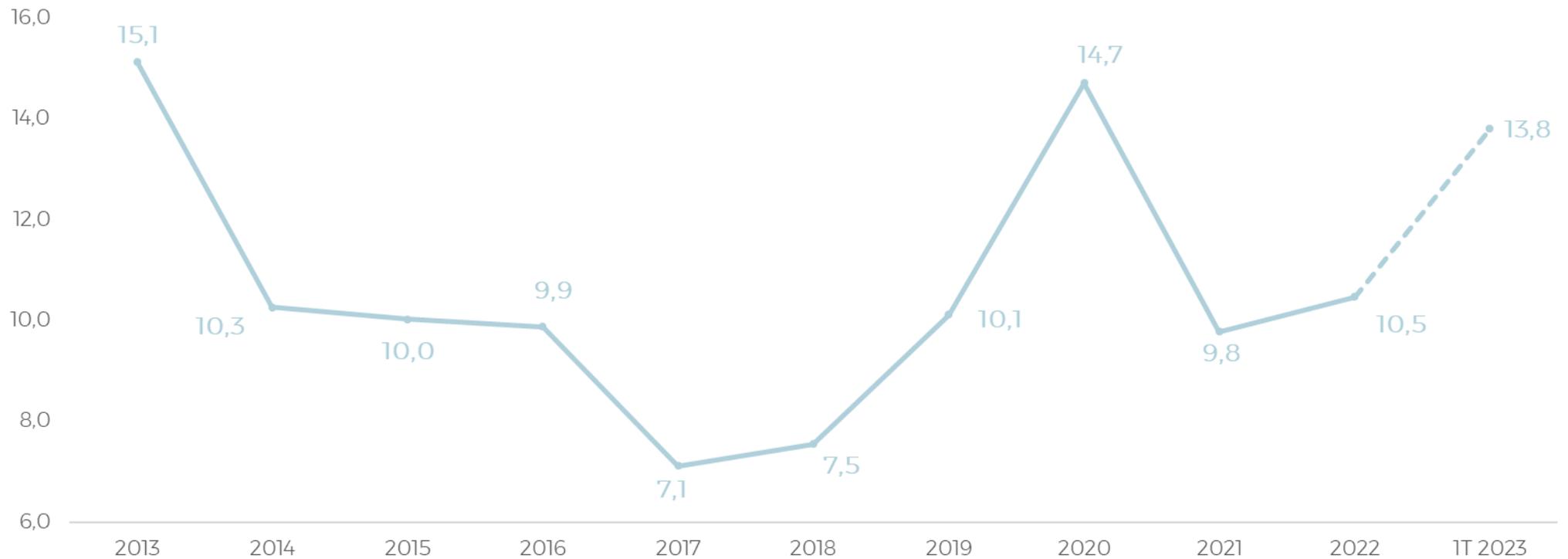
Évolution des volumes d'activité



A l'échelle de Montpellier, le constat est similaire à celui de la Métropole, les mises en vente et les ventes diminuent ces dernières années, et encore en 2023.

# Montpellier

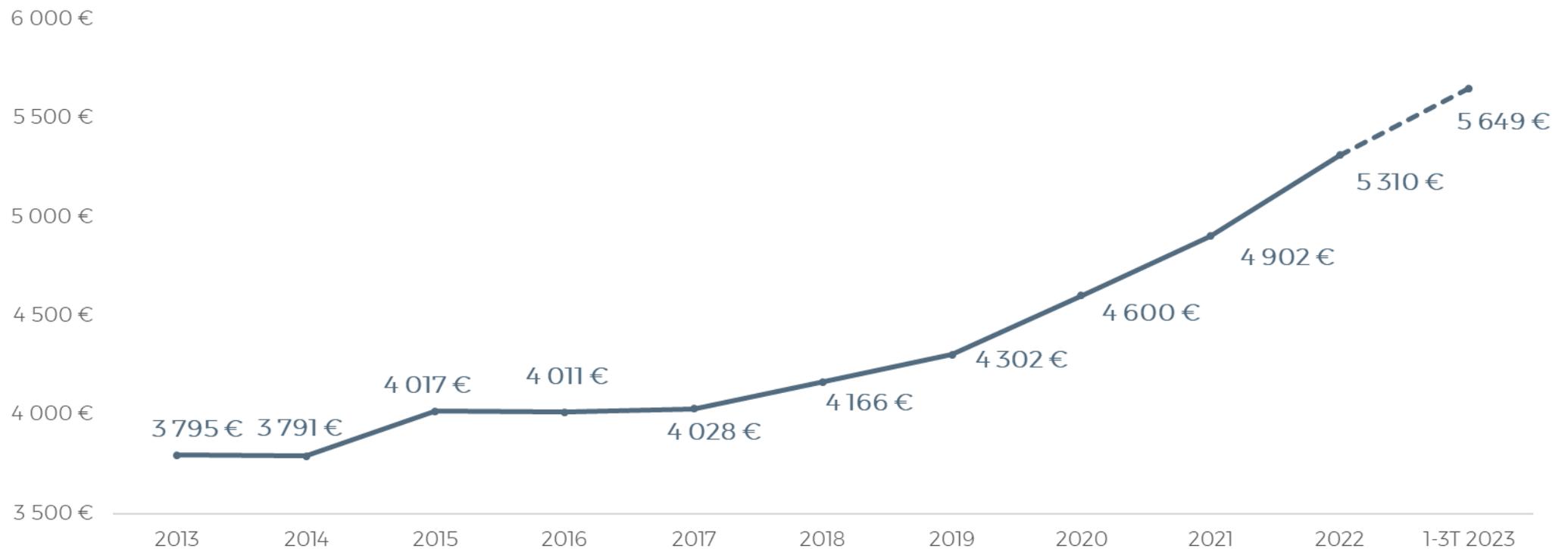
Évolution de la durée théorique d'écoulement



Les durées d'écoulement fluctuent beaucoup d'une année à l'autre sur la commune mais repartent à la hausse depuis le début de l'année 2023 en raison de la baisse des ventes.

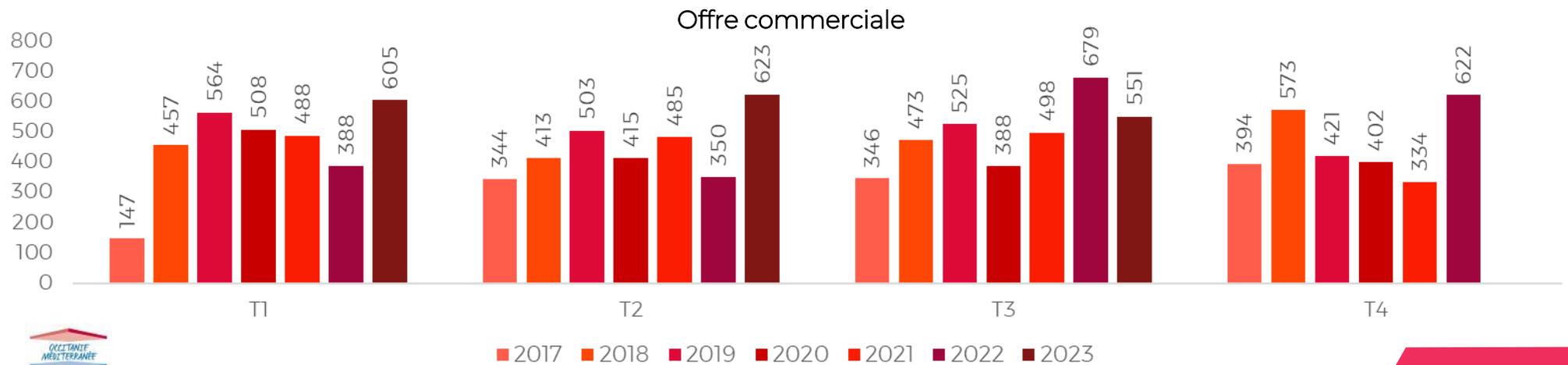
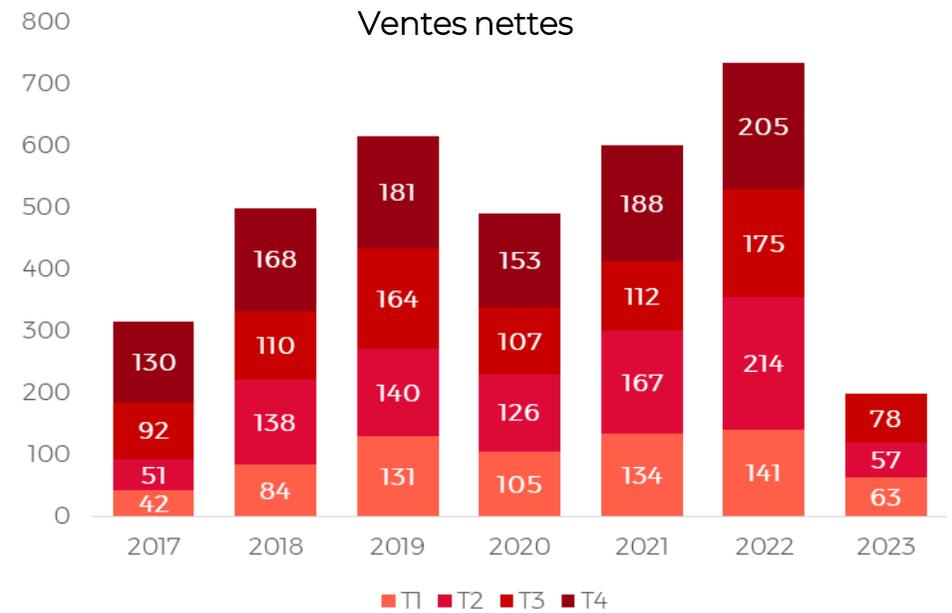
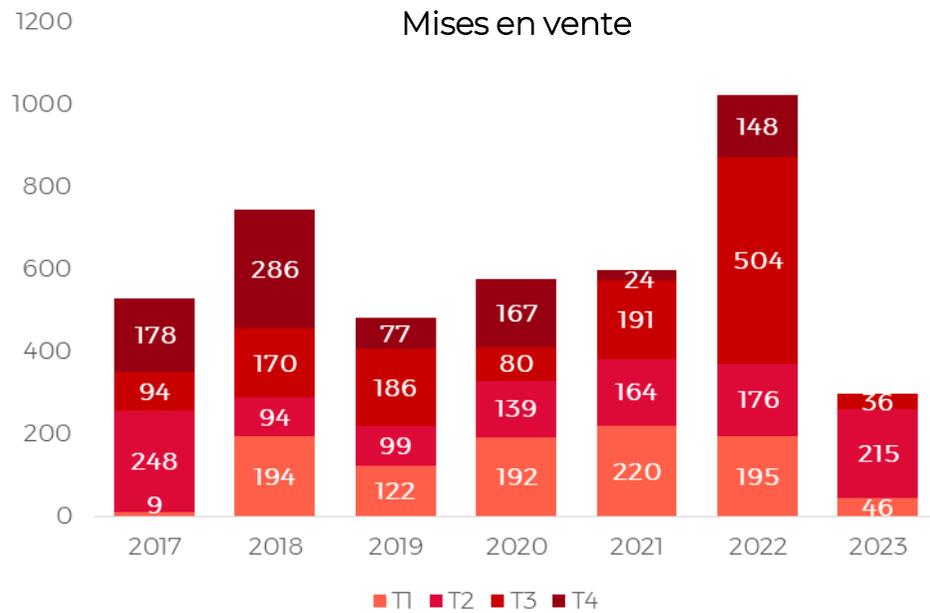
# Montpellier

Évolution des prix de vente (collectif libre hors stationnement)

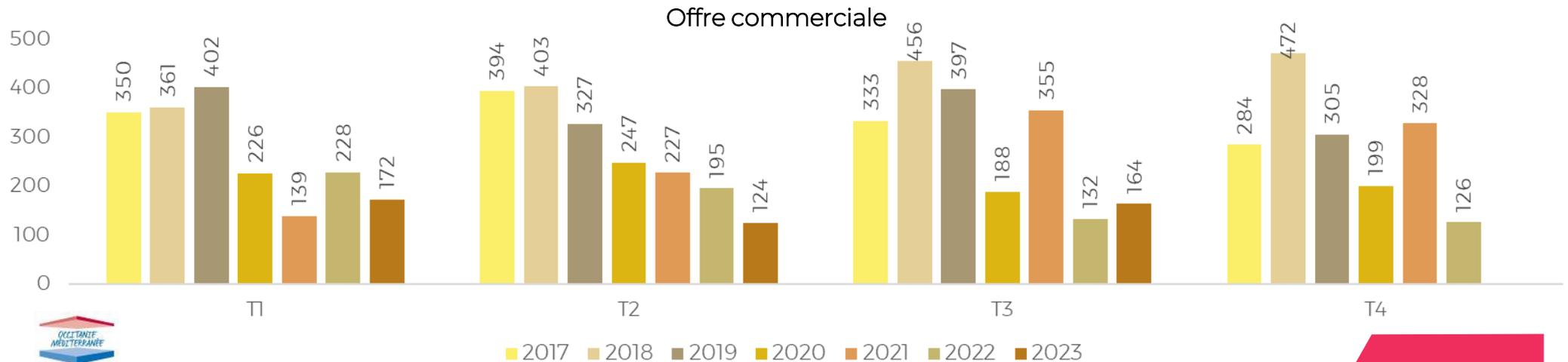
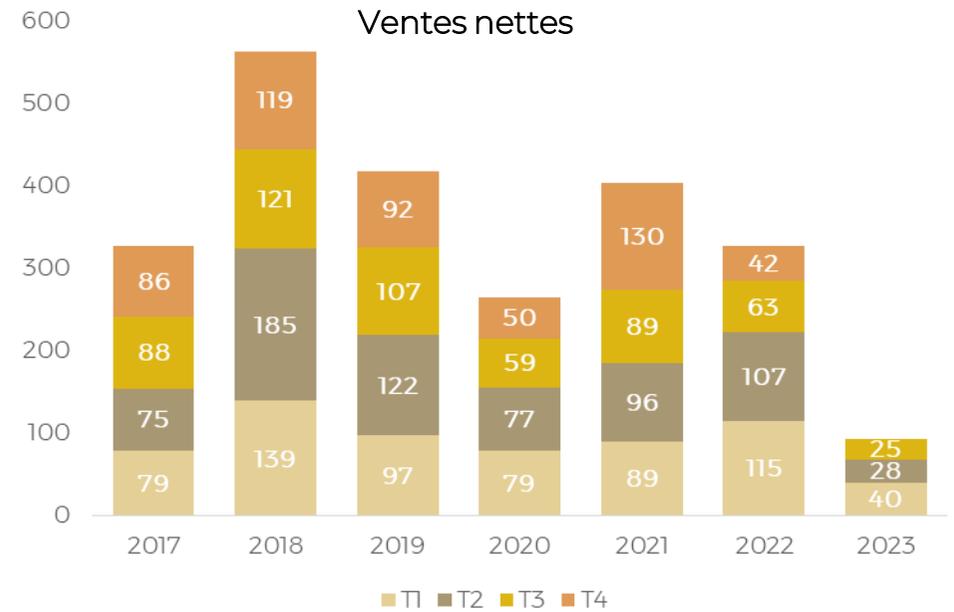
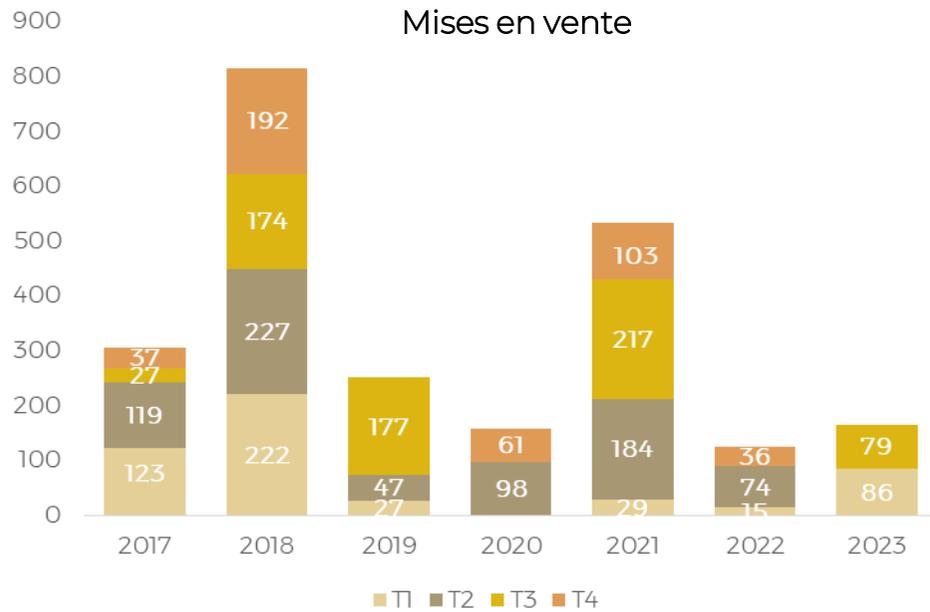


Des prix qui continuent d'augmenter mais peu représentatifs au regard du faible volume de ventes.

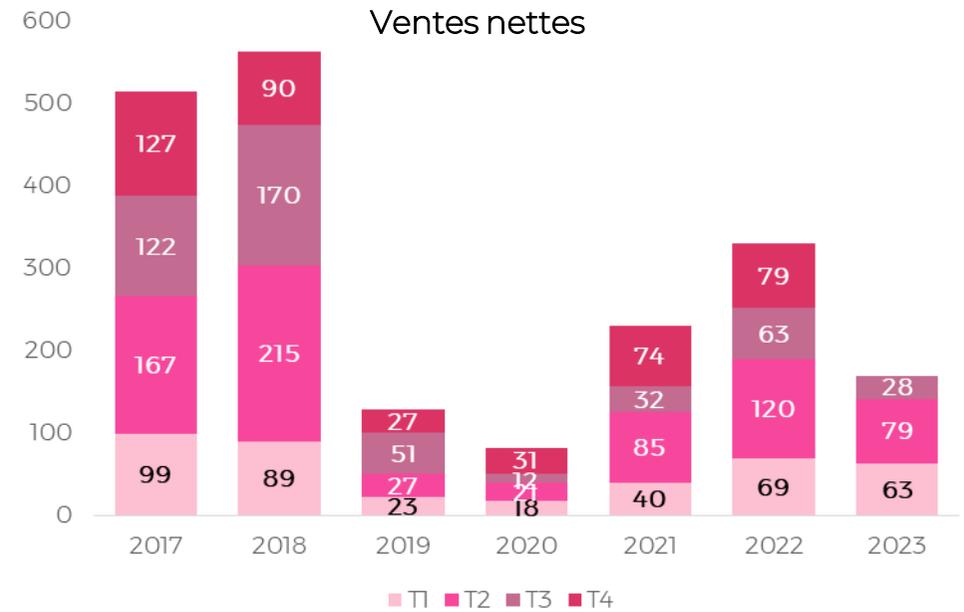
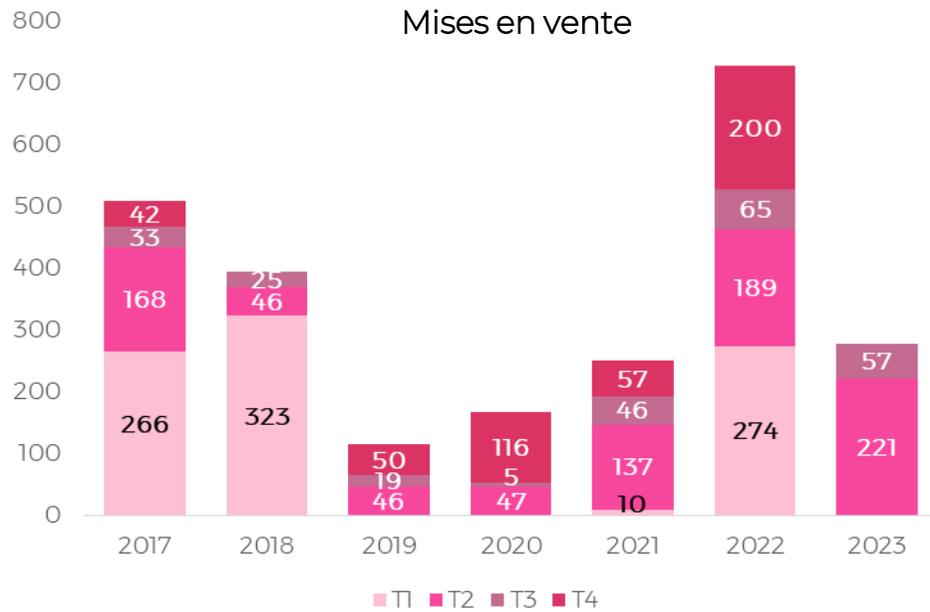
# Nîmes Métropole



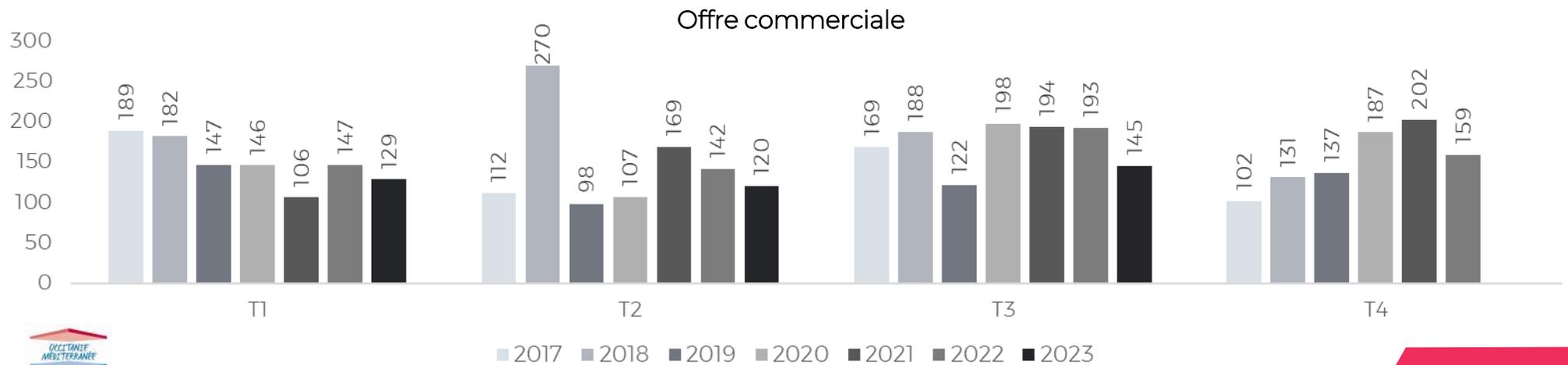
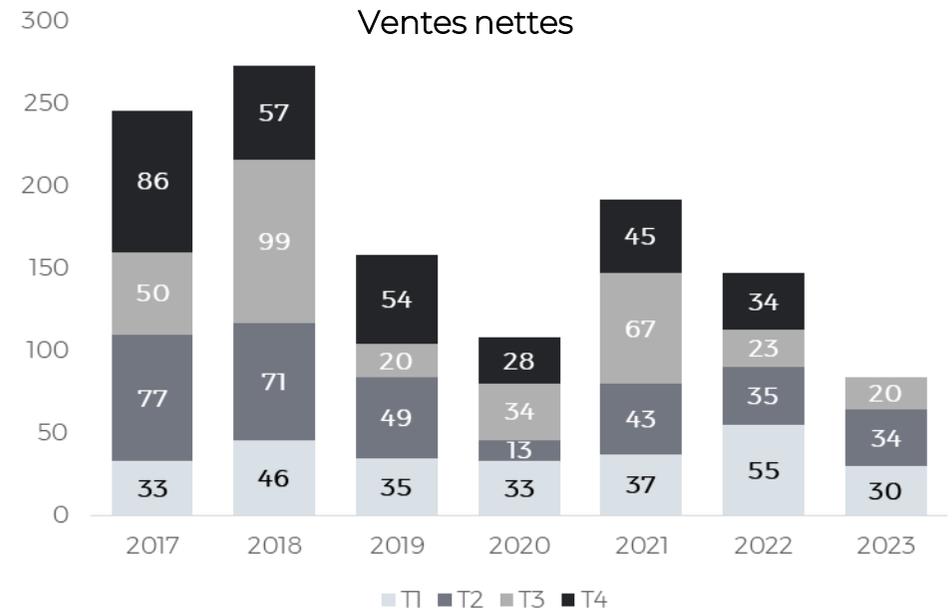
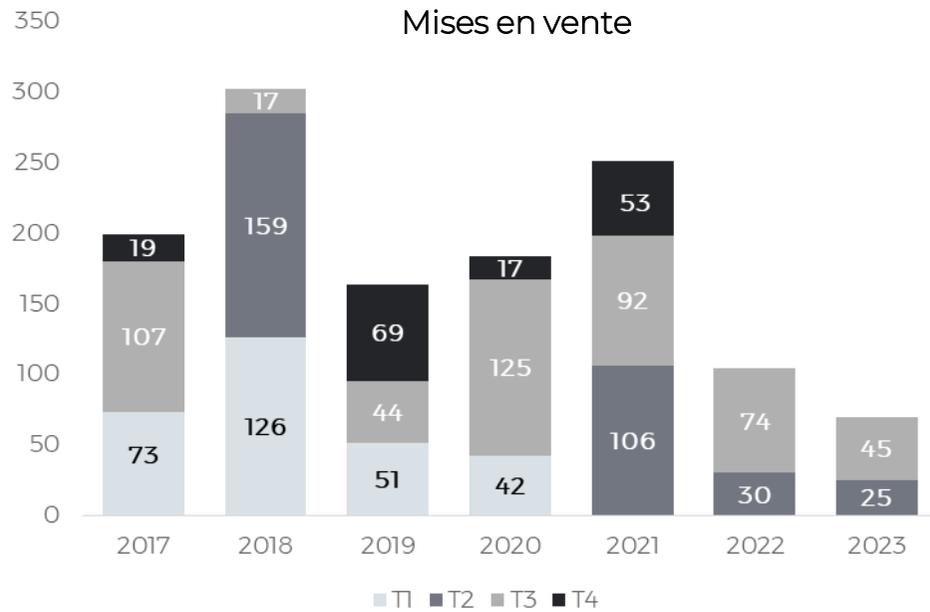
# Sète Agglopôle Méditerranée



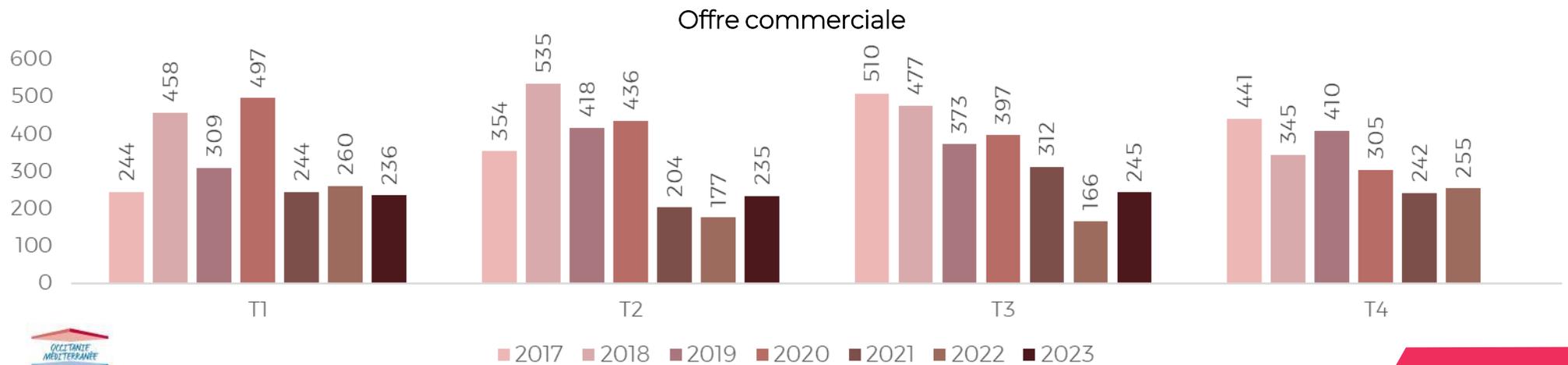
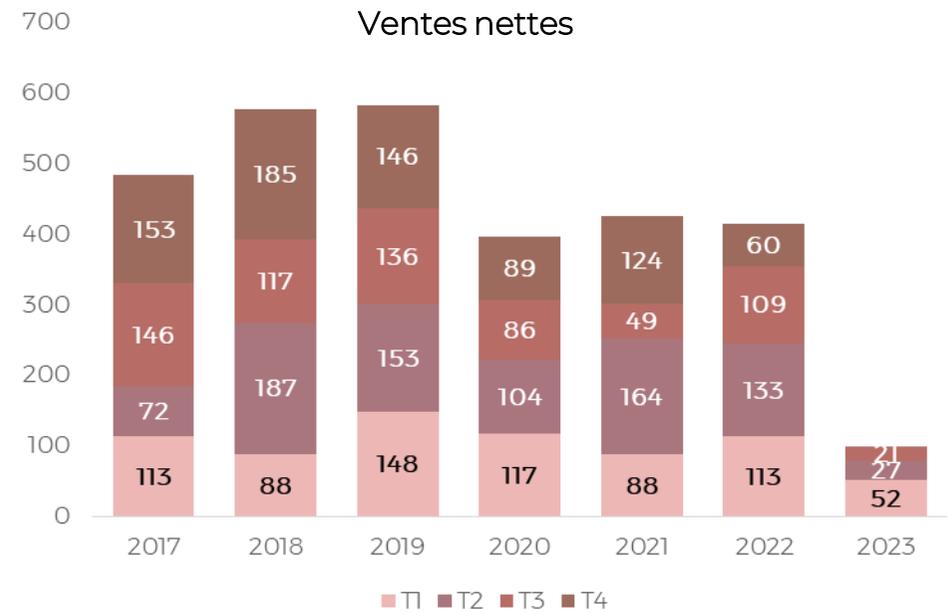
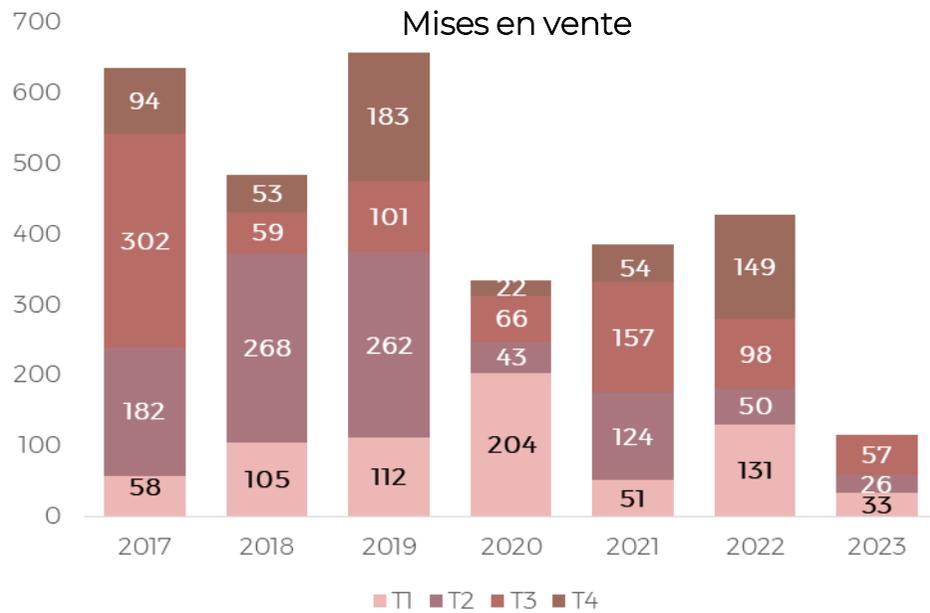
# Béziers-Méditerranée



# Le Grand Narbonne



# Perpignan Méditerranée



# Ce qu'il faut retenir : mises en vente en Languedoc-Roussillon

· Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =  
2.497 logements soit -37%

· Sur la Métropole de Montpellier =  
816 logements soit -39%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =  
297 logements soit -66%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =  
165 logements soit +85%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =  
278 logements soit -47%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =  
70 logements soit -33%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =  
116 logements soit -58%

% vs 1-3T 2022

# Ce qu'il faut retenir : ventes nettes en Languedoc-Roussillon

· Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =  
1.839 logements soit -47%

· Sur la Métropole de Montpellier =  
714 logements soit -48%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =  
198 logements soit -63%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =  
93 logements soit - 67%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =  
170 logements soit -33%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =  
84 logements soit -26%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =  
100 logements soit -72%

% vs 1-3T 2022

# Ce qu'il faut retenir : ventes à investisseurs en Languedoc-Roussillon

· Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =  
879 logements soit -56%

· Sur la Métropole de Montpellier =  
323 logements soit -58%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =  
81 logements soit -76%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =  
42 logements soit -63%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =  
102 logements soit -31%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =  
48 logements soit -16%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =  
67 logements soit -72%

% vs 1-3T 2022

# Ce qu'il faut retenir : offre commerciale en Languedoc-Roussillon

· Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =  
4.056 logements soit +3%

· Sur la Métropole de Montpellier =  
1.442 logements soit -13%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =  
551 logements soit -19%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =  
164 logements soit +24%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =  
596 logements soit +54%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =  
145 logements soit -25%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =  
245 logements soit +48%

% vs 1-3T 2022

# Ce qu'il faut retenir : prix de vente en Languedoc-Roussillon

· Sur l'ensemble de la région ex-Languedoc-Roussillon =  
4.773 € soit +9%

· Sur la Métropole de Montpellier =  
5.341 € soit +6%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes =  
4.146 € soit +7%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Sète =  
4.744 € soit +25%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Béziers =  
3.955 € soit -1%

· Sur la Communauté d'Agglomération de Narbonne =  
3.656 € soit +9%

Sur la Communauté Urbaine de Perpignan (PMCU) =  
4.119 € soit +14%

% vs 1-3T 2022

# Ce qu'il faut retenir du 1-3T 2023 :

## ➤ Mises en vente

- Une diminution de 37% des mises en vente dans la région Languedoc-Roussillon, en lien avec une baisse importante des volumes sur presque tous les principaux EPCI du territoire mis à part Sète Agglopôle Méditerranée qui connaît une forte croissance (sur de faibles volumes toutefois).

## ➤ Ventes nettes

- Environ 47% de ventes en moins recensées. La chute est plus marquée sur les territoires importants en promotion immobilière de la région (métropoles de Montpellier, Nîmes, Sète et Perpignan). Seules la CA de Béziers et de Narbonne comptent une perte plus modérée de respectivement 33 et 26%.

## ➤ Réservation / Offre commerciale

- L'offre commerciale a tendance à stagner sur la région. Elle varie en revanche beaucoup d'un EPCI à l'autre, sous l'effet de l'arrêt des ventes face à des mises en vente variables.

## ➤ Prix

- Les prix augmentent en moyenne de 9% en Languedoc-Roussillon. La tendance est à la hausse des prix sur les principaux EPCI, mis à part sur la CA de Béziers où le prix stagne (-1% par rapport au 1-3T 2022).

→ Merci de votre attention !