



**OBSERVATOIRE**  
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE  
15 février 2024

## LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023 et BILAN ANNUEL

FPI France – Paris 7<sup>e</sup>



**FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS**

# Observatoire de l'immobilier neuf

**Pascal BOULANGER**, Président de la FPI

**Didier BELLIER-GANIÈRE**, Délégué général de la FPI

# Programme du jour



**9h00 – 10h00**



**Observatoire de l'immobilier neuf :  
Bilan 2023**



**10h00 – 10h20**



**Questions-réponses**

# Observatoire de l'immobilier neuf : Bilan annuel 2023



# Le contexte macro-économique

# Contexte macro-économique français

## → # L'investissement des ménages chute en 2023.

- La croissance du PIB est faible. Seulement **+0,9%** en 2023 (+2,5% en 2022 et +6,8% en 2021).
- L'investissement des ménages (FBCF) a subi une chute brutale (**-5%**) en 2023. Elle fait suite à celle de -1,3% en 2022 (+15,4 en 2021). C'est la conséquence directe de la désolvabilisation des ménages due à la hausse des taux de crédits, et une baisse de confiance des ménages.

## → # L'inflation reflue graduellement.

- L'inflation sur un an décélère (4,9% en septembre 23 contre **3,1%** en janvier 24). Hors nouveau choc sur les matières premières importées, le 2% d'inflation serait atteint fin 2024. À cette date, la BCE pourrait avoir entamé la réduction de ces taux directeurs.
- Toujours à un niveau très bas, la confiance des ménages s'améliore avec le reflux de l'inflation. Parallèlement, les banques rouvrent lentement les vannes du crédit immobilier. Cependant, leur épargne reste élevée, en raison d'une consommation atone, et d'un investissement en berne. Hors retour de l'inflation toujours possible, une légère lueur d'espoir pourrait se profiler au S2 2024 pour l'achat immobilier.

→ Conférence de presse | **LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE** | 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et Bilan annuel



# La construction de logements

# La construction neuve en 2023

→ On vous l'avait bien dit : Les autorisations de logements collectifs baissent de **23%** entre 2022 et 2023.

Autorisations de logements (promoteurs, BS, particuliers,...)			Variation 2023/ 2022
(janvier – décembre 2022)		(janvier – décembre 2023)	
486 900 (Inclus les résidences gérées)		373 100 (Inclus les résidences gérées)	-23,7%
Dont individuels purs	137 000	94 900	-31,1%
Dont individuels groupés	58 000	44 100	-23,8%
Dont collectifs	240 000	186 200	-23%

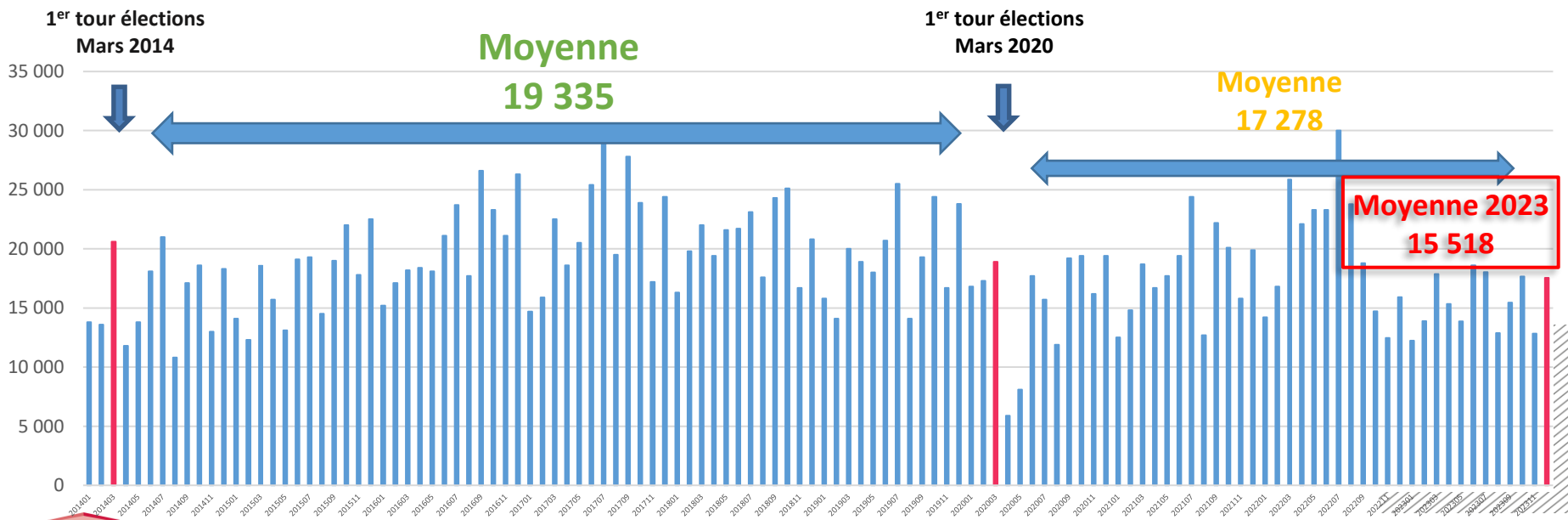
Pour mémoire, entre 2015 et 2018, le volume annuel moyen totalisait 458 000 logements autorisés au total, dont 241 000 logements collectifs ... **La disparition progressive de l'offre est le ferment d'une crise durable** (la pénurie de logements continue à s'aggraver).

Source : SDES, Sit@del2, janvier 2024, données brutes



# Les autorisations mensuelles depuis 2014

→ La moyenne des autorisations mensuelles de logements collectifs (**17 278**) depuis les dernières élections municipales baisse constamment par rapport à celle observée durant la précédente mandature (**19 335**). Le manque d'autorisations de logements collectifs (et donc de permis), en réduisant l'offre nouvelle, entretient la crise.



Source : SDES, Sit@del2, janvier 2024, données brutes



# Les mises en vente de logements

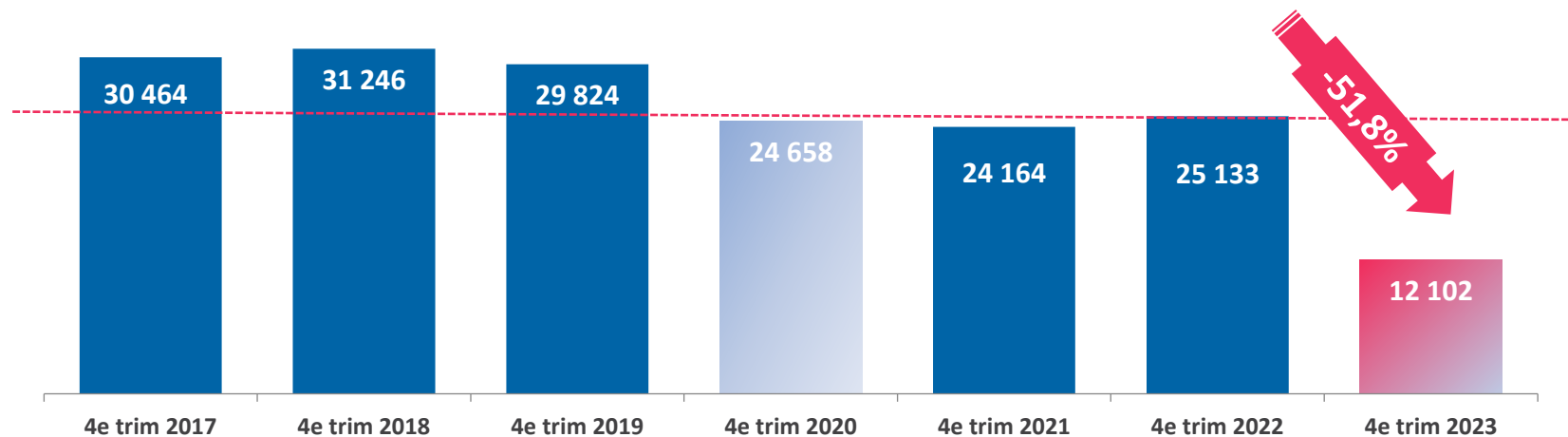




... sur 3 mois

# Les mises en vente sur 3 mois

→ Le nombre de logements neufs mis en vente au T4 2023 se réduit de plus de moitié par rapport au niveau du T4 2022. 2023 aura vu s'enchaîner des trimestres de plus en plus catastrophiques.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 25 370 Mises en vente / 4<sup>e</sup> trim)

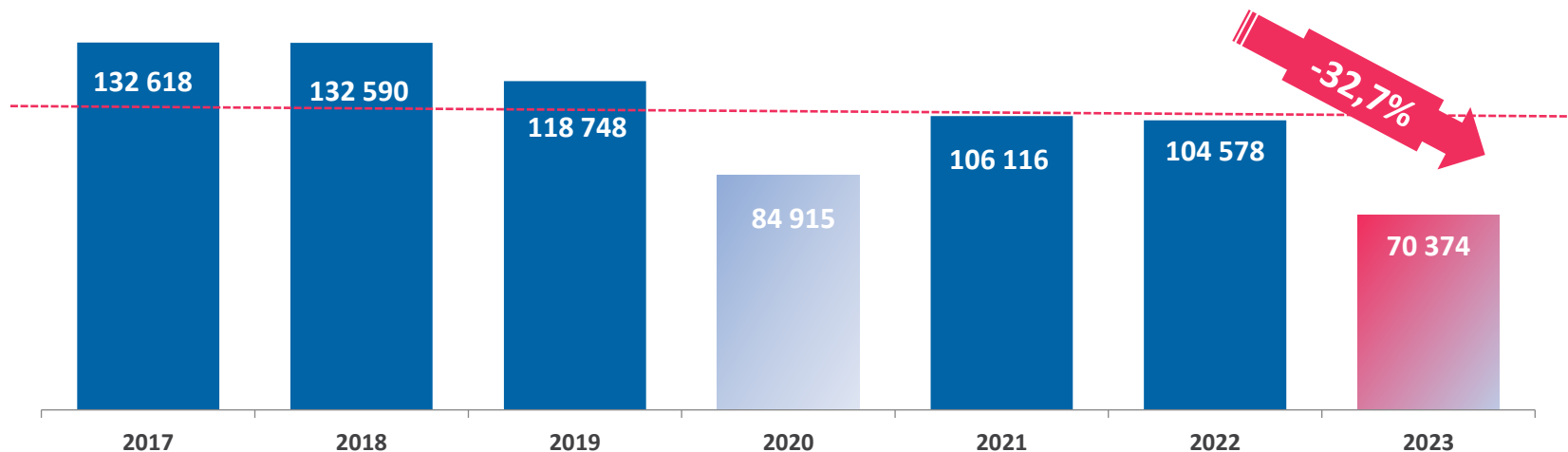


... sur 1 an



# Les mises en vente sur 1 an

→ On vous l'avait bien dit : Le nombre deancements commerciaux de l'année 2023 ne représente plus que **la moitié** du volume des mises en vente de l'année 2017.



----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 107 134 Mises en vente / 1 an)



# Les réservations de logements ...

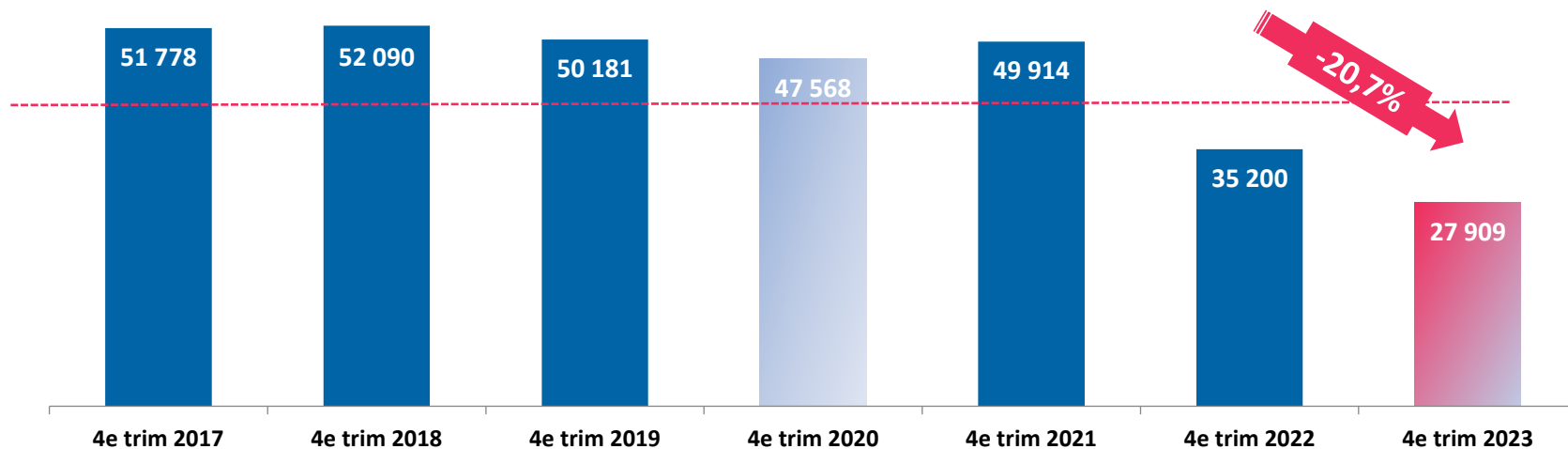


... sur 3 mois



# Réservations totales sur 3 mois

→ Le T4 de l'année 2023 se conclut par **une nouvelle baisse à deux chiffres des ventes totales** pour la deuxième année consécutive.



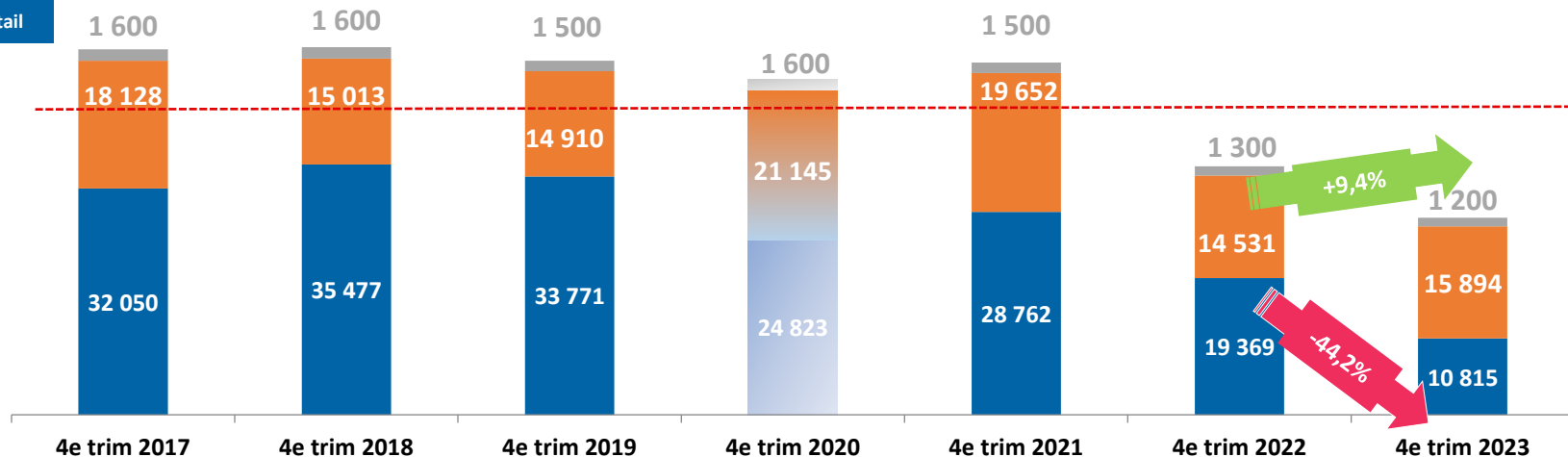
Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 44 949 ventes / 4<sup>e</sup> trim)

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

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et Bilan annuel

# Réservations totales sur 3 mois

→ La vente aux particuliers s'évapore (trois fois moins qu'en période normale). Cette disparition (programmée ?) n'est absolument **pas compensée**, en 2023, par le **programme de rachat en bloc de CDC Habitat et Action Logement** dont l'effet devrait se faire sentir au T1 2024.



----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 44 949 ventes / 4<sup>e</sup> trim)

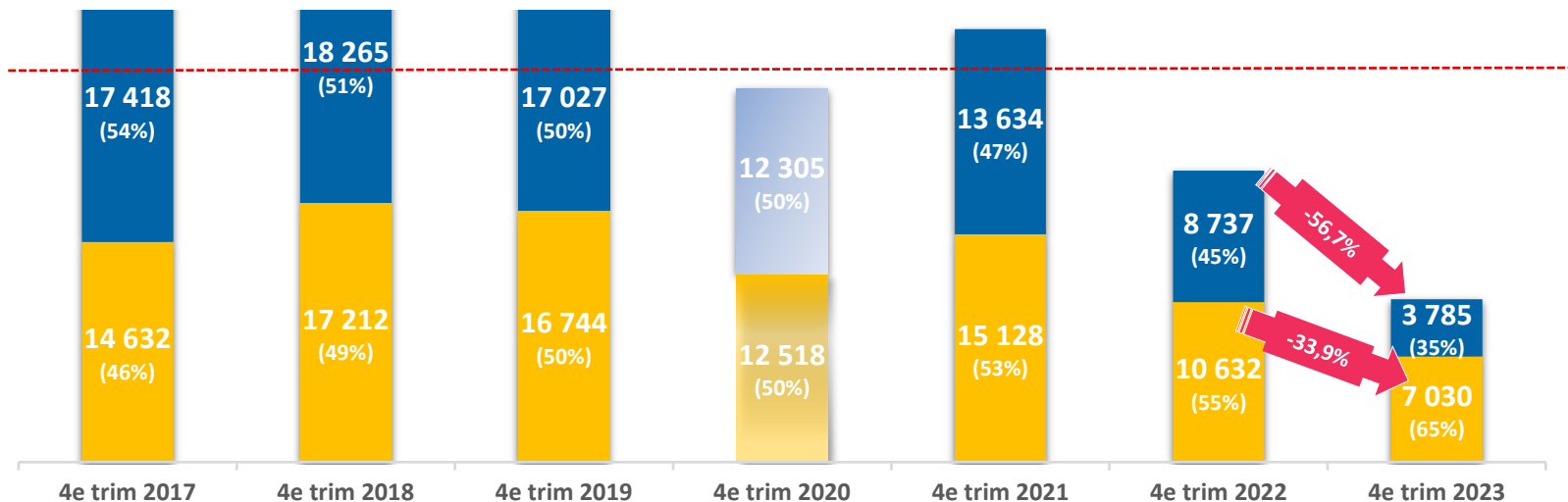
\*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

# Réservations au détail sur 3 mois

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Les ventes aux investisseurs particuliers chutent de plus de moitié au T4 2023. En baisse de **-33,9%**, les ventes aux propriétaires occupants accusent une baisse conséquente sur le trimestre.



----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 26 438 ventes / 4<sup>e</sup> trim)

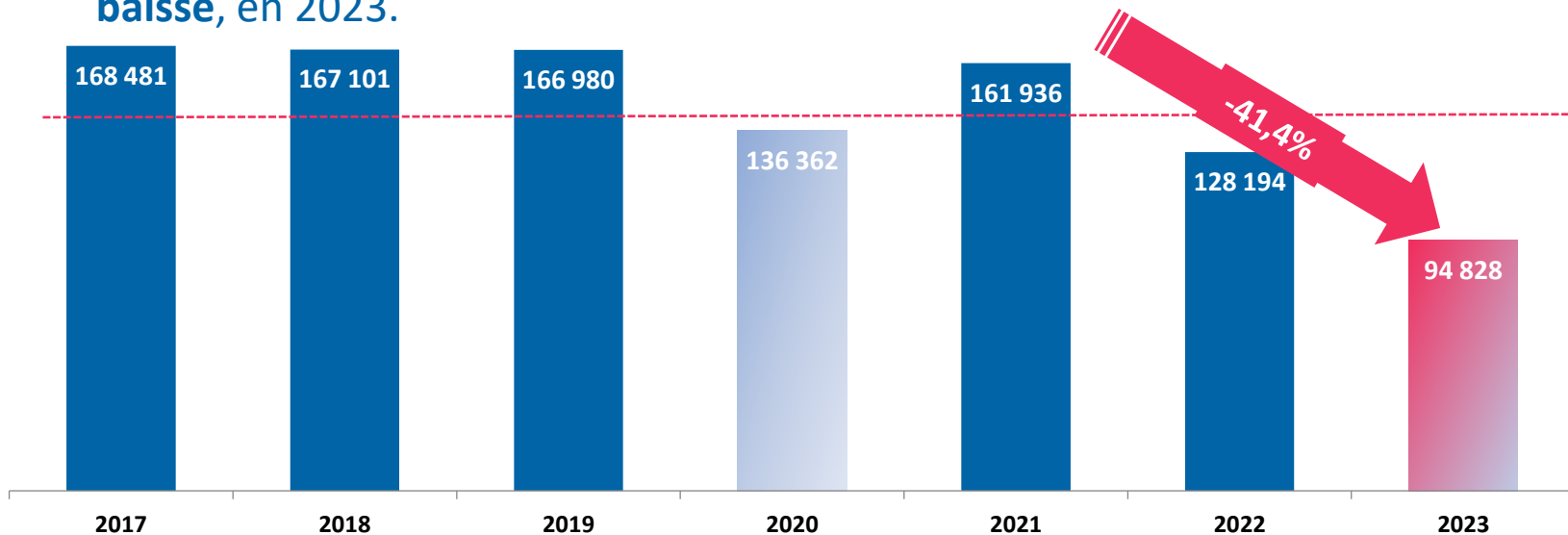


... sur 1 an



# Réservations totales sur 1 an

→ On vous l'avait bien dit : Le décrochage des ventes totales en 2 ans est violent (-41,4%). Le seuil des 100 000 logements réservés est franchi, à la baisse, en 2023.



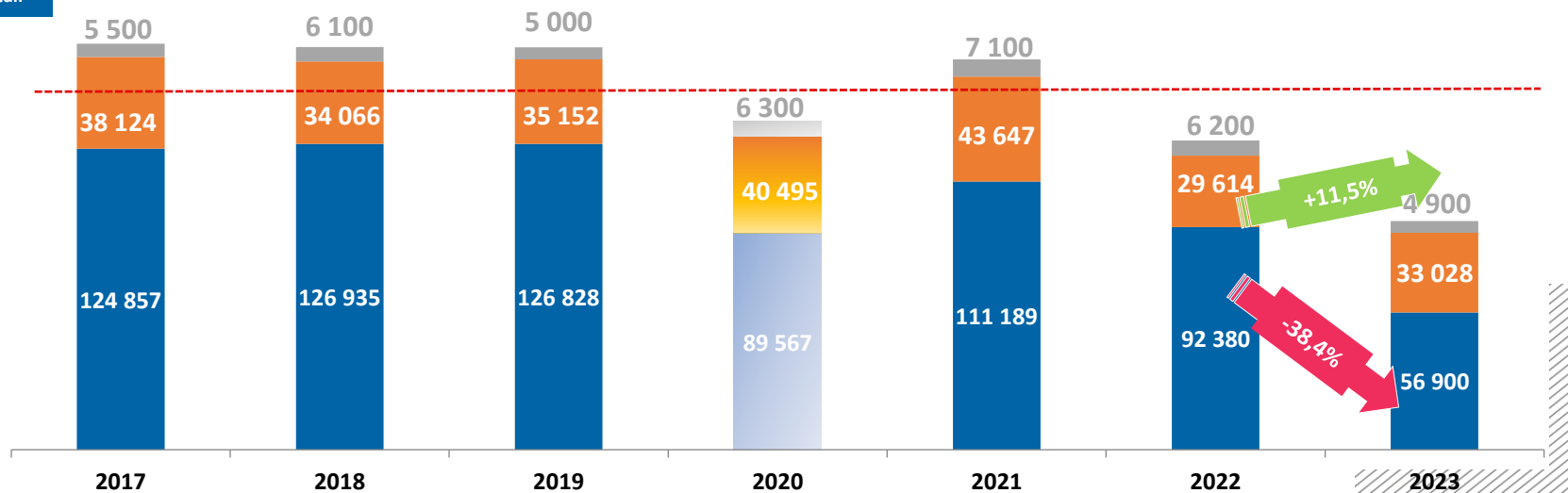
----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 146 269 ventes / 1 an)

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

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et Bilan annuel

# Réservations totales sur 1 an

→ Malgré une hausse de 11,5%, les ventes en bloc (CDC-Habitat, Action Logement, logement social) ne compensent absolument pas la chute des ventes au détail.



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

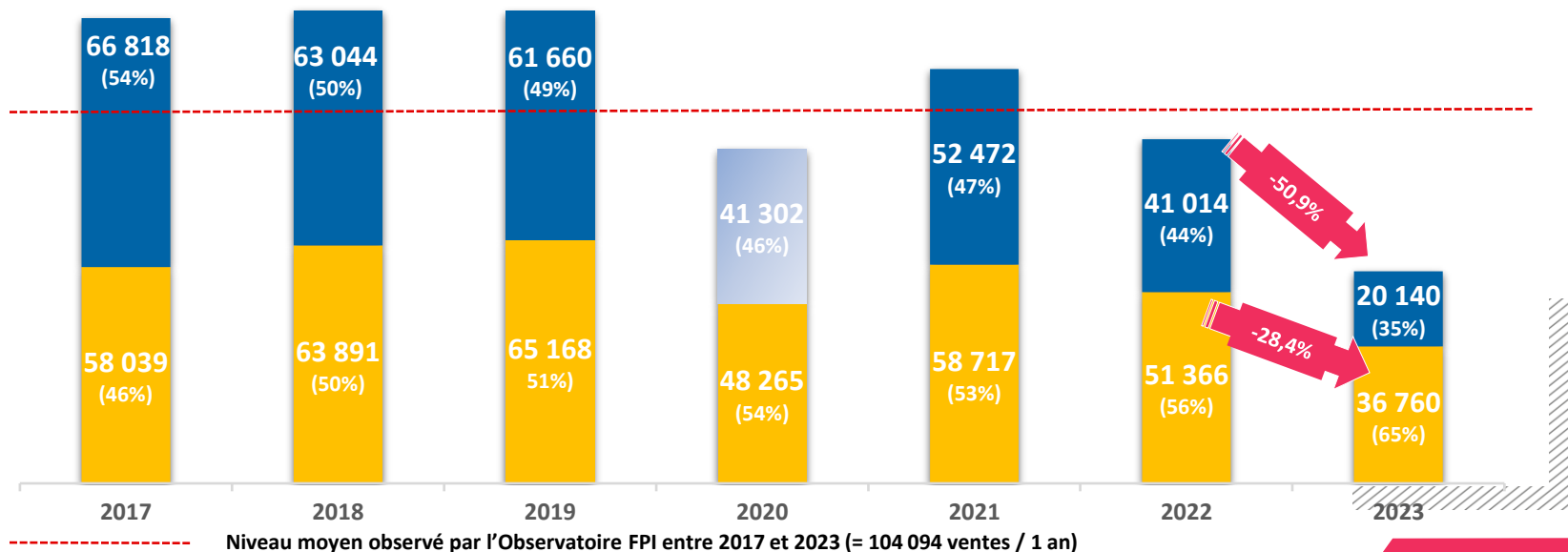
----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 146 269 ventes / 1 an)

# Réservations au détail sur 1 an

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ Les réservations au détail chutent de plus d'un tiers sur un an. Les ventes aux investisseurs particuliers sont divisées par deux. En **2023**, on enregistre un **effondrement des ventes** aux investisseurs particuliers de **plus de 70%** par rapport à 2017. Le plus grand perdant est le parcours résidentiel bloqué par le **manque cruel de logements neufs**.





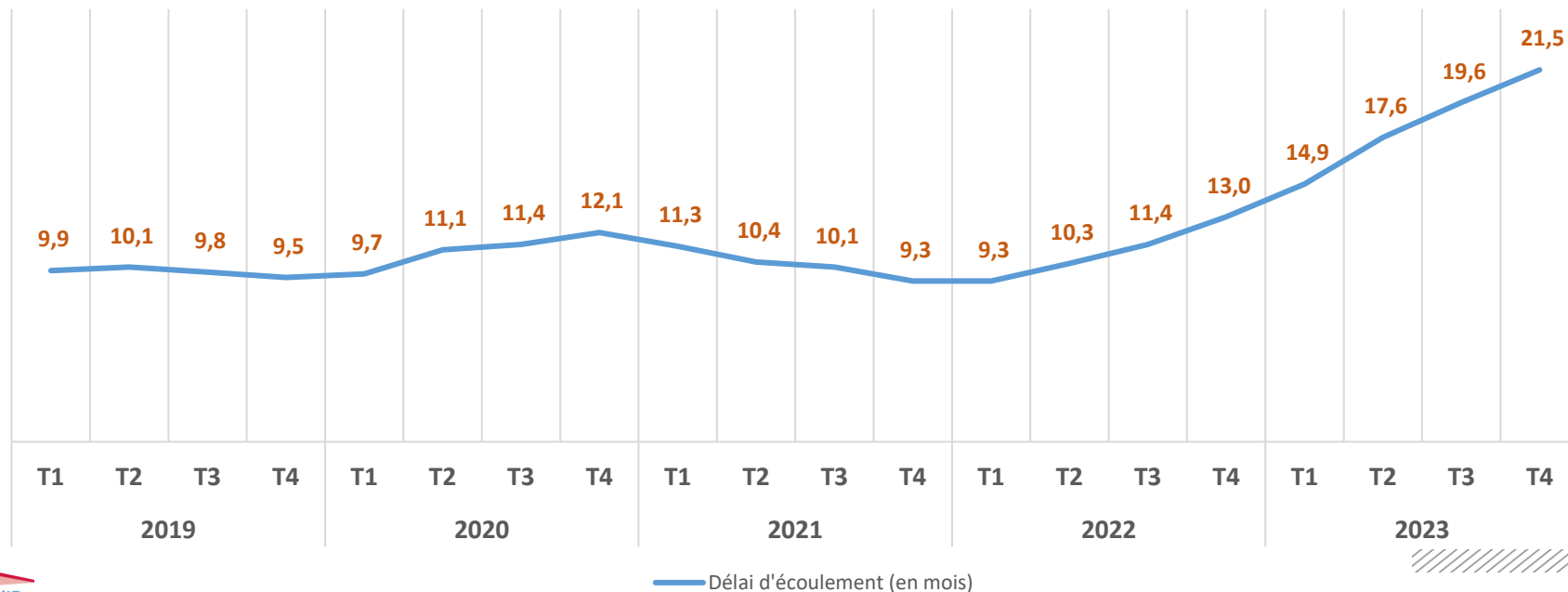
# L'offre commerciale de logements





# Délai d'écoulement de l'offre commerciale (stock disponible en fin de période)

→ Malgré une forte baisse des mises en vente, l'allongement des **délais d'écoulement** se poursuit !!! Cela est dû bien évidemment à la **chute drastique de la demande**.

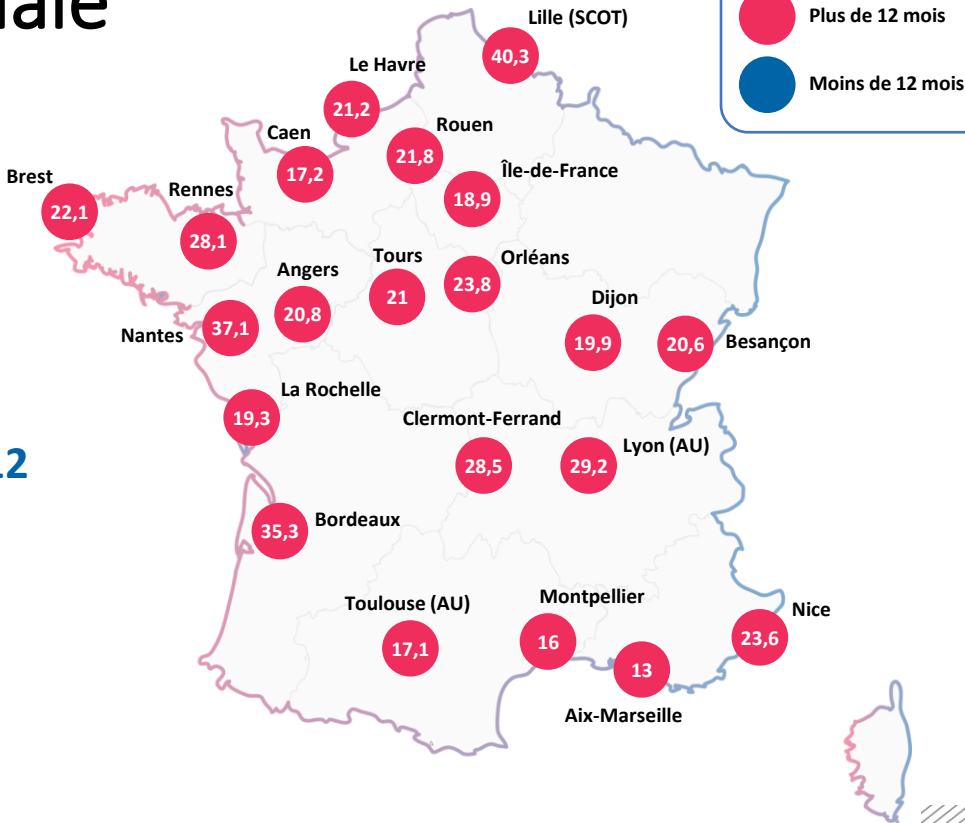


# L'offre commerciale (en mois d'écoulement)

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

→ **Aucune métropole ne présente des délais d'écoulement inférieurs à 12 mois.**

Des délais **en constant allongement** depuis un an.



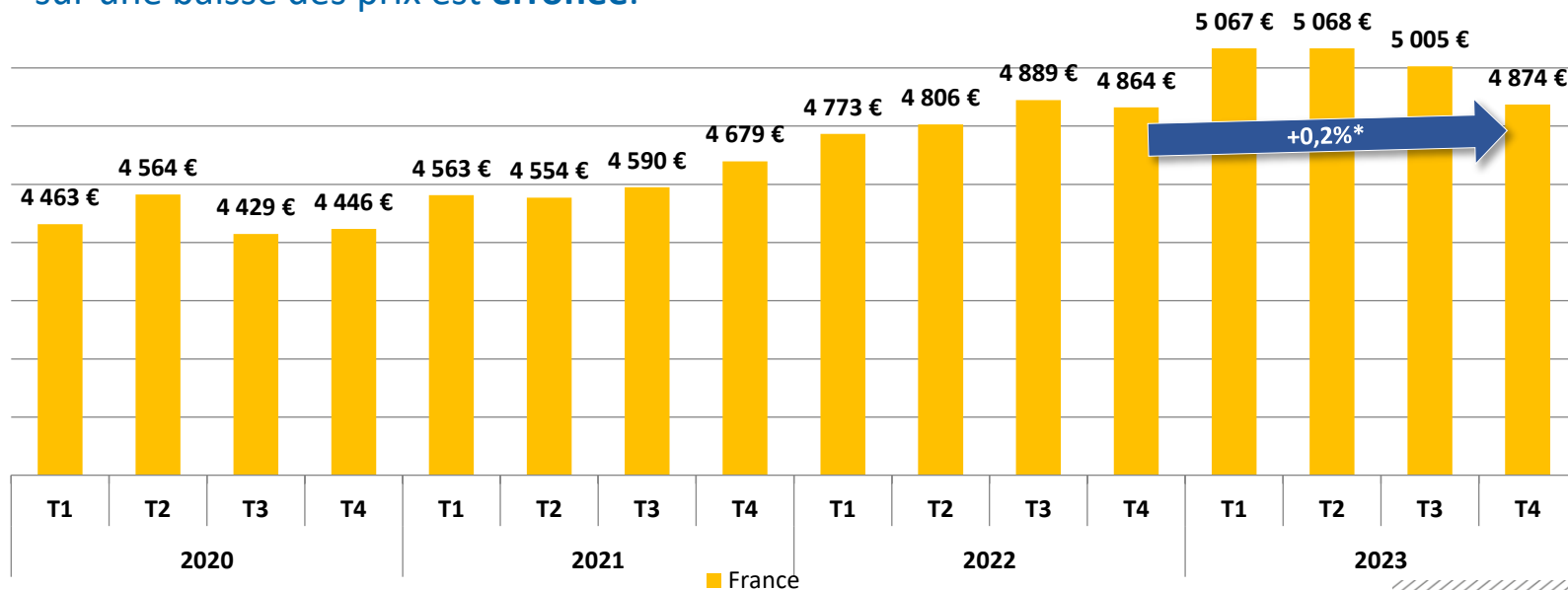


# Le prix des logements neufs



# Les prix du logement collectif neuf au détail (hors bloc)

→ On vous l'avait bien dit : Malgré une conjoncture catastrophique autant sur l'offre que sur la demande, **les prix ne baissent pas facialement**. La stratégie du gouvernement qui mise sur une baisse des prix est **erronée**.



\* Évolution entre les prix de ventes moyens du T4-2022 et du T4-2023

# En conclusion

« Monsieur le Premier Ministre, pour résoudre cette crise il faut certes agir sur l'offre, mais **avant tout sur la demande**.

M. Kasbarian, vous êtes le ministre de la dernière chance ! Vos décisions doivent permettre d'éviter que cette crise du logement ne se transforme en une crise sociale incontrôlable. »

## CONTACT PRESSE

**Sophie Mazoyer** – FPI France

**01 47 05 44 36 | 06 76 160 701**

[s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

 [@fpi\\_fr](https://twitter.com/fpi_fr)