COMMUNIQUÉ DE PRESSE

FRANCE

FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

OBSERVATOIRE FPI DU LOGEMENT NEUF

RÉSULTATS DU 3ÈME TRIM. 2015 : MAINTIEN DE LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS, DIFFICULTES DE SOLVABILITE DES ACCEDANTS

L'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI) enregistre, pour le 4ème trimestre consécutif, une augmentation de son indicateur des ventes, mais un peu moins marquée qu'au 1er semestre. Le marché reste porté par l'attrait des ménages investisseurs pour la pierre et témoigne une fois encore des difficultés des propriétaires accédants à concrétiser leurs projets. Bien qu'en progression également, l'offre nouvelle de logements ne se développe pas au rythme de la demande. Pour les professionnels, le marché demeure fragile : les difficultés, qui pèsent sur les délais de réalisation restent nombreuses et la reprise de l'accession n'est pas encore au rendez-vous.

L'Observatoire de la FPI enregistre une nouvelle hausse des ventes qui atteint +18,0 % au 3ème trimestre 2015 avec un total de 25 247 logements réservés. Cette évolution s'inscrit dans la continuité du 1er semestre durant lequel les ventes avaient progressé de +19,3% **mais marque un début de décélération**. L'activité commerciale est toujours portée par les ventes aux investisseurs (54% des ventes) alors que les ventes en accession restent atones (+4,7% ce trimestre). Toujours en retrait, les ventes en bloc semblent initier un mouvement de rattrapage puisque leur volume progresse depuis le début de l'année. S'agissant de l'offre, la progression des mises en ventes est toujours inférieure à celle des ventes (+10,2%) et explique le recul du niveau de l'offre disponible (-0,3%) dont le niveau passe sous le niveau des 12 mois théoriques de commercialisation.

Depuis le début de l'année 2015, les ventes ont progressé de +18,9% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2014, tirées par le regain d'intérêt des investisseurs pour la pierre mais limité par l'inertie de l'accession. Dans le même temps, l'offre nouvelle de logements a progressé de +13,7%.

POINTS CLEFS DU 3ÈME TRIMESTRE 2015

- **Le dispositif Pinel confirme son attrait** : avec 10 906 ventes au 3ème trimestre 2015, la vente aux investisseurs est en hausse de +55,5% **et représente 54% du total des ventes au détail du trimestre** (45% au 3ème trimestre 2014). Bien que toujours sous les niveaux de 2010-2011, le dispositif Pinel a relancé l'intérêt des investisseurs pour la pierre en bénéficiant notamment du contexte de taux bas depuis sa mise en place. La progression des ventes à investisseurs en Ile-de-France (+43%) reste toutefois en deçà de celles enregistrées en province.
- **L'accession à la propriété continue à souffrir**: l'accession enregistre une hausse limitée de +4,7% par rapport au 3ème trimestre 2014 et les accédants connaissent des difficultés pour trouver un financement**. L'accession régresse même de -4.9% en Ile-de-France**, suite à la réforme du PTZ de l'année dernière.
- **les mises en vente manquent de dynamisme** : l'offre nouvelle du 3ème trimestre enregistre une hausse de +10,2%. L'inertie des indicateurs, illustrée notamment dans les derniers chiffres de la construction publiés par le Ministère, témoigne toujours des difficultés des opérateurs à lancer de nouveaux projets (allongement des durées préalables à l'instruction des permis de construire ou de la recrudescence des recours par exemple).

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

- **L'offre commerciale est stable en volume avec 92 725 logements disponibles à fin septembre 2015, mais le délai d'écoulement se réduit encore à 11,8 mois de ventes** (15,2 mis au 3ème trimestre 2014).
- **Les prix sont globalement stables au niveau national (+0,5% en 12 mois),** malgré des contrastes selon les régions.

CONFORTER LE DYNAMISME DU MARCHÉ

L'évolution du marché depuis le début d'année permet d'identifier les enjeux :
L'attrait des investisseurs pour la pierre doit être pérennisé : **le dispositif Pinel pour le secteur libre intermédiaire, tout comme le Censi-Bouvard pour les résidences avec services, doivent s'inscrire dans la stabilité et la durée, si l'on veut que de nouvelles opérations soient lancées dans la deuxième partie de 2016.**

La relance de l'accession doit enfin devenir une priorité : Les annonces faites par le Gouvernement le 9 novembre sur le PTZ vont dans la bonne direction (relèvement des plafonds de ressources, augmentation de la quotité à 40%, création d'un différé, quelle que soit la tranche de revenus et allongement de la durée de remboursement) et répondent en bonne partie aux attentes des promoteurs de la Fédération et de leurs clients. Néanmoins, elles laissent de côté les accédants en zones très tendues, comme l'Ile-de-France ou la Côte d'Azur. Elles n'apportent pas non plus de réponse aux problématiques de l'accession aux abords des quartiers prioritaires de la ville, sur lesquels la FPI réclame une TVA à 10% pour « cicatriser » le tissu urbain et favoriser la mixité parmi les accédants.

Du coté de l'offre, il faut prendre des mesures pour réduire les difficultés structurelles du métier**: libérer des terrains constructibles à la vente**, **délivrer des autorisations de construire plus rapidement**, **lutter contre les recours abusifs, alléger normes et règlementations, stabiliser le cadre juridique et fiscale…**

Pour la Présidente de la FPI, Alexandra François-Cuxac : «***Le marché demeure fragile : malgré de bons chiffres, la prudence domine chez les opérateurs. Si l'on veut répondre aux attentes de nos concitoyens en matière de logements, des mesures fortes doivent être prises pour relancer l'accession, libérer du foncier constructible et accélérer l'obtention d'autorisations d'urbanisme définitives. Des initiatives intéressantes ont été proposées par amendements par des parlementaires sur la libération du foncier constructible, l'accession abordable ou le raccourcissement des délais de jugements administratifs; il importe maintenant de les voter.***»

A PROPOS DE
La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France. Le chiffre d'affaires 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 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.