

OBSERVATOIRE DE LA FPI
DU LOGEMENT NEUF

17/11/2016

MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : RETOUR PROGRESSIF AUX VOLUMES DE 2010

La FPI souligne le retour des acquéreurs. Ce regain de confiance reste à conforter.

L'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI) enregistre au 3^{ème} trimestre 2016, et pour le 8^{ème} trimestre consécutif, une augmentation des ventes (+25,1%). Cette dynamique concerne tous les segments du marché (propriétaires occupants, ménages investisseurs, ventes en bloc et ventes de résidences avec services). Pour autant, les niveaux de 2010 ne sont toujours pas rattrapés.

La dynamique de l'offre est également positive, mais dans une moindre mesure : les mises en vente de logements progressent de +4,5%, mais elles restent insuffisantes car contraintes par la difficulté de concrétiser rapidement des projets immobiliers (rareté du foncier, allongement de la durée d'instruction, recours abusifs). Cet effet de ciseau se traduit par une nouvelle réduction de la durée d'écoulement (10,1 mois au 30 sept. 2016) et une tension maîtrisée sur les prix (+3,4%).

Au 3^{ème} trimestre 2016, l'Observatoire FPI enregistre **une nouvelle hausse des ventes totales de logements** (au détail, en bloc et résidences) **qui atteint +25,1 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015**, avec un total de 31 824 logements réservés. Cette évolution s'inscrit dans la continuité du 1^{er} semestre durant lequel les ventes avaient progressé de +22,7%. Tous les segments de marché contribuent à cette dynamique des ventes : **ventes au détail** (+27,6%, soit 5 531 de plus qu'au T3 2015), **ventes en bloc** à 4 997 unités (+13,8%) et **ventes en résidences services** à 1 250 unités (+25,0%).

L'**activité commerciale** est toujours **portée tant par les ventes aux ménages investisseurs (+27,2%) que par les ventes à propriétaires occupants (+28,1%)** : l'investissement locatif et l'accession tirent simultanément la croissance du marché. Dans un contexte favorable (faiblesse des taux d'intérêt et soutiens de l'Etat), l'annonce du maintien du PTZ et des aides à l'investissement locatif pour 2017 dès le mois d'avril 2016 a donné au marché une visibilité suffisante pour éviter tout effet de « stop and go » à court terme. Ces décisions sont de nature à entretenir la confiance des ménages, à contenir l'attente des années électorales et, in fine, à conforter les ventes en 2017. Pour les professionnels, cela assainit les perspectives des mois à venir, avec une demande qui ne devrait pas connaître de chute brutale au premier trimestre. **Cette situation confirme que la politique du logement a d'abord besoin de visibilité et de stabilité** et la FPI continuera de porter cette revendication auprès des décideurs publics.

S'agissant de l'offre nouvelle, **les mises en ventes** progressent, ce qui témoigne de la volonté des promoteurs de répondre aux attentes des ménages et des investisseurs, mais à un rythme moins élevé que les ventes (+4,5%, avec 19 847 lancements commerciaux au T3 2015), ce qui a pour effet de **réduire le niveau de l'offre disponible** (-0,6%) qui atteint désormais 10,1 mois théoriques de commercialisation (contre, 12,4 mois au 3^{ème} trimestre 2015 et 14 mois en 2014). L'insuffisance des mises en vente face à une demande croissante n'est pas sans conséquence sur **les prix** dont l'évolution, sur la France entière, est de +3,4% en 12 mois.

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

UN FORT BESOIN DE DESSERRER LES CONTRAINTES QUI PÈSENT SUR L'OFFRE POUR SATISFAIRE LE MARCHÉ

L'évolution des ventes de logements depuis le début de l'année, tant pour le neuf que pour l'ancien, confirme l'intérêt des ménages pour la pierre. Le succès du marché du neuf témoigne particulièrement de la capacité des promoteurs à répondre à leurs attentes en termes de qualité du bâti, de localisation, d'insertion dans la ville ou de performance environnementale.

Toutefois, face à cette demande qui se renforce durablement, et qui est porteuse de croissance et d'emploi, le rythme des lancements commerciaux, bien qu'en progression, ne suffit pas à réduire la pression sur l'offre commerciale. Celle-ci, qu'il s'agisse de logements en projet, en cours de construction ou livrés, représente 10,1 mois de commercialisation à fin septembre. Cette moyenne nationale masque une situation de tension particulière dans plusieurs grandes agglomérations, où le stock peut descendre jusqu'à 7 mois. La FPI s'inquiète des résultats de cet indicateur, très suivi des professionnels, qui révèle des tensions sur un marché où le rythme des lancements de nouveaux projets est insuffisant pour contenter la demande.

Aucun indicateur ne révèle d'incapacité de l'appareil de production des entreprises de promotion à répondre à une demande en croissance. Les raisons de la tension sur l'offre sont donc à rechercher dans la rareté du foncier, la complexité réglementaire croissante des opérations d'aménagement et de construction et l'usage abusif des recours contre les permis de construire, qui conduisent à ce qu'une opération de construction puisse difficilement s'achever avant un délai de quatre ans. C'est sur chacun de ces trois axes que la politique du logement doit rapidement progresser : les solutions sont connues, la FPI souhaite que leur mise en œuvre soit accélérée.

Pour la Présidente de la FPI, Alexandra François-Cuxac, « notre profession est plus que jamais mobilisée pour satisfaire des ménages toujours plus attirés par la pierre ».

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'affaire de la promotion privée est estimé à 33 Mds d'€, elle emploie 25 100 salariés (données rapport de branche 2015) et fournit de l'activité à environ 450 000 entreprises, employant plus d'1 500 000 personnes.

La FPI rassemble plus de 530 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.