
COMMUNIQUE DE PRESSE

Observatoire FPI du logement neuf : *Stabilité des ventes en 2013 avant une année 2014 noire ?*

Avec 74 690 ventes au détail de logements neufs en 2013, l'Observatoire de la FPI enregistre un niveau particulièrement bas, quasi identique à celui de l'année 2012, soulignant que la timide augmentation du 1^{er} semestre (+4.1%) ne s'est pas confirmée sur la fin de l'année. Ce chiffre s'effondre de -32.4% par rapport à 2010. Dans le même temps, les mises en vente sont en net recul de -12,8 % par rapport à 2012. Cela ne doit pas masquer de grandes disparités régionales : ainsi quand la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent respectivement de 29 et 20%, d'autres régions reculent de l'ordre de 15%.

François Payelle, Président de la FPI: «Comme nous le répétons depuis le début de l'année 2013, notre outil de production de logements neufs continue de se dégrader au lieu de créer de la croissance et de l'emploi. Avec des perspectives de ventes inférieures à 70.000 logements neufs cette année, le marché se rapproche de ses plus bas niveaux depuis 25 ans. 2014 s'annonce donc comme une année noire».

Nouveau recul des ventes à investisseurs

Les ventes à investisseurs atteignent 29 975 sur l'année 2013, soit -4.1% par rapport à l'année 2012. Ce chiffre, en net recul de -46.8% sur 2 ans, reste loin de l'objectif des 40 000 attendus par le Gouvernement et ne représente plus que 40% de ventes.

Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal qui ne s'est pas produite en 2013. Cette évolution traduit aussi le manque de lisibilité sur le périmètre géographique et le niveau des loyers applicables pour le dispositif Duflot qui n'est stabilisé que depuis le 19 décembre dernier. De plus, l'encadrement des loyers du projet de loi ALUR continue d'inquiéter les personnes susceptibles de réaliser un investissement locatif.

Hausse modérée de l'accession malgré des taux historiquement bas

Malgré un environnement de taux exceptionnellement favorable, l'accession ne progresse que de +5.6% sur l'année 2013. Cependant, le rebond de l'accession n'aura cessé de s'éroder au cours de l'année, traduisant l'inquiétude des ménages face aux incertitudes économiques et aux réticences des banques à prêter.

Forte baisse des mises en vente

Les mises en vente s'élèvent à 91 371 à la fin 2013 (dont environ 23 000 pour les ventes en bloc), en baisse de -12.8% par rapport à 2012 et de -22.0% sur 2 ans. Cette évolution traduit la volonté des opérateurs d'ajuster leur offre à la demande mais aussi leur difficulté à lancer de nouvelles opérations dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique, technique).

Corollairement, l'offre commerciale est stable à 86 940 logements depuis mi-2012, soit 14 mois de ventes. Le stock achevé représente moins de 9% de l'offre, soit à peine un mois de ventes. Plus de 40% de l'offre est constituée de logements non commencés et susceptibles de ne jamais l'être si au moins 50% du programme n'est pas pré-commercialisé.

De ce fait, dans un contexte de sélectivité bancaire croissante, le risque est élevé que de nombreux programmes soient abandonnés dans les prochains mois.

Léger recul des prix de vente

Le prix des logements ne baisse quasiment pas (-1,6% sur l'année), confirmant les contraintes qui pèsent sur les coûts de revient.

Relancer le secteur du logement

Dans ce contexte de plus en plus difficile, François Payelle appelle à la mobilisation : **«Au delà des mesures structurelles, le Gouvernement doit d'urgence adopter des mesures fortes pour recréer un environnement favorable : en matière de foncier, comme de coûts de construction, il faut passer de la parole aux actes et relancer enfin l'accession à la propriété. Sur tous ces sujets, la FPI fait des propositions concrètes.»**

Contacts presse :

Franck THIEBAUX - FT&Consulting
06 73 76 74 98 – franckthiebaux@ft-consulting.net

Catherine ZOU - Chargée de communication et de relations presse de la FPI
01 47 05 44 36 - c.zou@fpifrance.fr

A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) est l'unique organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. La FPI, interlocuteur des administrations, du Gouvernement et des parlementaires, participe activement, à travers diverses commissions et des prises de position publiques, à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires qui concernent les domaines d'activité de ses adhérents. Elle intervient également auprès des instances européennes au travers de l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Enfin, elle met à disposition des décideurs publics l'Observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers de France producteurs de données sur le secteur et représentant 82% du marché.

La FPI est présidée depuis 2012 par François Payelle.