
COMMUNIQUE DE PRESSE

Observatoire FPI du logement neuf : *1^{er} trimestre 2014 : nouvelle baisse des mises en vente*

Avec 17 339 ventes au détail de logements neufs au 1^{er} trimestre 2014, **l'Observatoire de la FPI souligne que la commercialisation reste à un niveau historiquement bas.**

Le frémissement observé (+3%, soit environ 500 logements) par rapport au 1^{er} trimestre 2013 ne peut faire oublier que les ventes restent inférieures de près de 5 000 unités par rapport à celles du 1^{er} trimestre 2011 et de 10 000 logements par rapport à la même période de 2010.

Points clefs

- **Les ventes à investisseurs représentent 37% des ventes du trimestre ce qui constitue une augmentation réelle mais en trompe l'œil par rapport au 1^{er} trimestre 2013**, lequel marquait la transition entre le dispositif « Scellier » et le dispositif « Duflot ». A ce stade, il faut espérer que la stabilisation du dispositif fin 2013, contribue à débloquer les intentions d'investissement, malgré l'encadrement des loyers.
- **L'accession à la propriété marque le pas** : Pour la 1^{ère} fois depuis le milieu d'année 2012, les ventes en accession enregistrent un recul (-5,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2013), malgré le contexte de taux toujours exceptionnellement favorable.
- Témoinnant de la contraction du marché, **les mises en vente enregistrent leur plus bas niveau depuis la création de l'Observatoire FPI (2010)** : avec 17 704 nouveaux logements mis sur le marché en ce début d'année, l'offre nouvelle est inférieure de 38 % au niveau des années précédentes. **Les autorisations de construire** sont, elles aussi, en recul de plus en plus marqué (-25% pour le 1^{er} trimestre 2014).
- Dans ce contexte, **l'offre commerciale recule progressivement** avec 85 360 logements disponibles à fin mars 2013, soit **13,5 mois de ventes**. Le stock achevé représente moins de 10% de l'offre, soit à peine un mois de ventes. Plus de 40% de l'offre est constituée de logements non commencés.
- Il en va de même pour les **prix qui demeurent stables depuis mi-2012**, traduisant tant la contraction de l'offre disponible que l'incompressibilité des coûts de production.

Analyse

Dans ce contexte toujours aussi difficile, où 60% des Français estiment que le **logement constitue une part peu importante de l'action gouvernementale**, les blocages subsistent et s'accumulent : coûts de production trop élevés du fait de **l'empilement des normes, rareté du foncier** constructible, alimentée par une **fiscalité pénalisante**, difficultés financières des acquéreurs et **restrictions du crédit**, réticences des anciennes équipes communales à accorder des permis de construire avant les élections et **hésitation des nouvelles à engager une politique plus dynamique**.

Conséquence : 25 000 logements en moins sur deux ans et 50 000 emplois perdus sans compter la perte des recettes fiscales et l'absence de contribution à la croissance économique.

François Payelle insiste : « les professionnels sont pourtant capables de créer 40 000 logements supplémentaires chaque année et près de 100 000 emplois directs supplémentaires d'ici 2017. Mais ce redressement passe par une véritable politique de l'offre de la part de l'Etat : stabilité du régime "Duflot", allègement des normes, avec réduction du nombre de parkings, réforme du régime des plus-values sur les terrains constructibles pour vaincre la rétention foncière, suppression des rigidités et des entraves diverses à la construction, y compris celles instaurées par la loi ALUR (encadrement des loyers, règles de préemption, limites aux PLUi). Pour être efficace, cette politique nécessite aussi une prise de conscience par les nouvelles équipes communales et intercommunales que le temps presse et que la sortie de crise repose avant tout sur leur volontarisme. »

Contacts presse :

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

Lauren Dell Agnola - Chargée de communication
01 47 05 44 36 - l.dellagnola@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.