



REDRESSEMENT DES VENTES AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2014: LA RELANCE EST À NOTRE PORTÉE

La Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI), dont l'Observatoire enregistre un redressement significatif de ses indicateurs de ventes pour le dernier trimestre 2014, note avec satisfaction les premiers résultats de la politique logement du Gouvernement. Un frémissement qui fait naître un espoir sérieux. Mais pour que 2015 soit l'année de la relance, il faudra une véritable implication de tous les acteurs.

L'Observatoire de la FPI enregistre un redressement significatif des ventes au 4^{ème} trimestre 2014 : les ventes au détail de logements neufs augmentent de +14,6% et les ventes en bloc de +11,7% par rapport à la même période de 2013. Si les ventes de logements en résidences services sont en recul de -14,1%, au global, le total des ventes du trimestre s'élève à 33 551 logements, en hausse de (+12,5%) sur le 4^{ème} trimestre 2013. Le redressement des ventes à investisseurs est sensible (+21,7%), manifestement encouragé par les annonces du Gouvernement, le marché de l'accession connaissant une croissance plus modérée (+8,2%). Ces bons indicateurs sont tempérés par le fait que les ventes restent inférieures de 4 000 unités à celles du 4^{ème} trimestre 2010, mais aussi parce que les mises en vente connaissent un nouveau recul au cours du dernier trimestre (-3,2%).

Sur l'ensemble de l'année, les ventes au détail, avec 76 580 logements, connaissent une croissance de +3% par rapport à 2013, soulignant que le dernier trimestre a compensé la baisse des 9 premiers mois. En revanche, les mises en vente reculent de -8,9% à 85 604 unités. Ainsi, l'offre de logements, en baisse par rapport aux trimestres précédents, retrouve son niveau de fin 2013, légèrement inférieur à 90 000 unités (dont 42% au stade de projet).

POINTS CLEFS DE L'ANNEE 2014

- **Redressement de l'investissement** : avec 33 609 ventes en 2014, la commercialisation aux investisseurs connaît une hausse sensible (+11,6% sur l'année), due à la bonne tenue du 4^{ème} trimestre, et représente 44% du total des ventes au détail de l'année. Cette évolution témoigne d'un retour de la confiance pour l'investissement dans la pierre, consécutif aux annonces du Gouvernement et au lancement du dispositif Pinel.
- **Recul de l'accession à la propriété** : l'accession enregistre un recul sensible (-2,8% sur l'année 2014 malgré une hausse de +8,2% sur le 4^{ème} trimestre), alors même que les taux d'intérêt restent très bas. Cette baisse témoigne à la fois de l'inquiétude des accédants face à la conjoncture économique et sociale, de la difficulté de l'accès au crédit et de l'absence en 2014 de mesures significatives de nature à relancer l'accession. Toutefois, l'évolution récente du prêt PAS apporte une réponse nouvelle notamment aux primo-accédants.

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

- **Poursuite de la chute des mises en vente** : l'offre nouvelle enregistre un retrait de -8,9% sur l'année (et -3,2% sur le trimestre). Compte tenu d'une demande qui n'a cessé de diminuer trimestre après trimestre, l'offre des promoteurs a dû s'ajuster à la baisse en raison de la difficulté à lancer de nouvelles opérations, dans un contexte où l'extrême frilosité de nombreuses collectivités locales s'est aggravée depuis un an.
- **L'offre commerciale reste stable à moins de 90 000 logements disponibles à fin décembre 2014, soit 14,1 mois de ventes**. Le stock achevé, en légère augmentation (+900 logements), représente 11% environ de l'offre de logements, soit un peu plus d'1 mois de commercialisation.
- **Les prix sont stables** sur l'année avec des situations contrastées selon les régions.

EN 2015 LA RELANCE EST A NOTRE PORTÉE

La reprise des ventes au 4^{ème} trimestre témoigne que l'appétence des ménages pour investir dans le logement reste réelle, malgré un contexte économique difficile. La baisse continue des taux d'intérêt et du rendement des autres actifs confortent en effet l'investissement dans l'immobilier neuf, de grande qualité technique, qui apparaît comme un élément de sécurité en termes de capital. Dans ce contexte, les dernières décisions du Gouvernement commencent à restaurer la confiance des acquéreurs dans le logement.

Si l'on ajoute les différentes mesures réglementaires désormais en place pour faciliter le lancement de nouveaux projets (prorogation des permis, période transitoire RT 2012,...) et celles attendues dans les prochaines semaines, on peut considérer que les bases sont posées pour une relance en 2015.

Pour le Président de la FPI, François Payelle : « la reprise en 2015 de la construction de logements est une perspective crédible. Il appartient maintenant aux pouvoirs publics de la consolider. Le Plan de relance du Gouvernement a répondu aux attentes, pour peu que les derniers décrets relatifs à des mesures techniques importantes sortent rapidement. Néanmoins, les acteurs publics locaux doivent aussi faire preuve de détermination et de responsabilité pour accompagner un marché de l'immobilier qui reste fragile, là où sont les besoins. Or ces derniers mois, trop de projets conformes aux règles d'urbanisme ont été bloqués sans fondement réel, mettant en difficulté les entreprises qui les portent souvent depuis longtemps et hypothéquant la relance qui se dessine. Il ne faut pas que cette situation dure, sinon la rechute pourrait être rapide et les besoins en logements des Français encore moins bien satisfaits».

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.