



16-11-2017

OBSERVATOIRE FPI DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2017 :

DES RÉSERVATIONS EN HAUSSE, DES MISES EN VENTE EN BAISSSE LA FPI VEILLERA À LA CONCRÉTISATION DE LA STRATÉGIE LOGEMENT

Si le marché national des logements neufs reste dynamique, des obstacles à la construction ralentissent et pénalisent les mises en vente, ce qui, à moyen terme, menace le maintien d'un niveau de prix accessible. Dans ce contexte, le choc d'offre ne peut pas attendre : la FPI appelle à la mise en œuvre concrète et pragmatique de la stratégie logement annoncée par le Gouvernement et plaide pour une transition longue et une révision du zonage pour maintenir la production de logements collectifs dans des villes moyennes dynamiques.

La dynamique commerciale se maintient

Ce trimestre encore, **l'activité commerciale des logements neufs reste dynamique**. Selon les derniers chiffres de l'Observatoire FPI, les réservations sont en hausse de +5,3% par rapport au troisième trimestre 2016, avec 33 497 logements réservés entre juillet et septembre 2017. Une hausse tirée par les ventes en bloc qui progressent de +18,1%, alors que les réservations aux ménages restent stables (+3,2%). L'attentisme perçu à la fin du deuxième trimestre, dû aux incertitudes sur les aides à l'accession (PTZ) et sur l'investissement locatif (Pinel), ne s'est pas prolongé et les intentions d'achat se sont maintenues grâce à la confirmation de ces dispositifs.

En augmentation de +8,3% sur les douze derniers mois, **les réservations de logements neufs collectifs de l'année 2017 devraient sensiblement dépasser le niveau de 2016**, qui marquait un retour aux niveaux satisfaisants d'avant-crise. Cela témoigne d'un bon niveau de demande placée du logement neuf. Celle-ci est par ailleurs équilibrée entre accession et investissement.

Des mises en vente insuffisantes

Malgré le maintien de la dynamique commerciale, **les mises en vente de logements neufs** enregistrent leur première baisse (-7,8%) après douze trimestres consécutifs de hausse (18 304 logements mis en vente au troisième trimestre). Sur les douze derniers mois, 110 062 logements neufs ont été mis en vente, un volume inférieur aux réservations sur la même période (118 996 réservations au détail). En conséquence, **l'offre commerciale ne se reconstitue pas** : 95 560 logements neufs sont disponibles à fin septembre (+1,5% en douze mois) et représentent 9,4 mois de commercialisation. Les professionnels, pour qui un délai de 12 mois s'avère équilibré et sain, jugent cette durée trop courte.

Pour les promoteurs, il est difficile d'initier rapidement de nouveaux projets. Recours, renchérissement du foncier et des coûts de construction... Il devient urgent de lever les freins pour maintenir un niveau de prix accessible. Jusqu'à maintenant, à 4 108€/m², le prix de vente moyen reste stable malgré de fortes disparités régionales.

CONTACTS PRESSE

Lauren Dell'Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - l.dellagnola@fpifrance.fr

Pour une mise en œuvre rapide de la stratégie logement

Pour que le choc d'offre devienne réalité, la pause normative, l'encadrement des délais d'instruction des recours et la libération du foncier doivent être rapidement effectifs. La FPI maintient également sa vigilance sur les règles de sortie du Pinel en zone B2. La Fédération est particulièrement attentive à l'exclusion des zones dites détendues au 1^{er} janvier 2018. Alors que des débats parlementaires se poursuivent, elle rappelle que, si la priorité doit être donnée à l'accompagnement de la demande dans les villes tendues, **la production de logements collectifs dans la zone B2 doit être soutenue. En 2016, cette dernière représentait 24% de la population, 3 900 communes et 10% des réservations de logements.** Pour les seuls cas des régions Bretagne et Pays-de-la-Loire, l'arrêt brutal du dispositif Pinel remettrait en question plus de 7 500 logements dans des villes moyennes dynamiques comme Vannes, Angers ou Le Mans.

Dans ce sens, la FPI a proposé d'ajuster les modalités de sortie du dispositif Pinel dans les territoires détendus pour ne pas fragiliser des programmes déjà lancés. Une nouvelle révision du zonage pour l'année 2018 permettrait à son tour d'évaluer sereinement la demande dans ces espaces très hétérogènes.

Une politique d'aménagement inventive et pragmatique pour les villes moyennes

« Au-delà du débat sur les outils, une vision ambitieuse s'impose pour réinventer la ville moyenne de demain, explique Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI. Pour corriger les inégalités dans les zones détendues, l'urgence est à une politique d'aménagement à la fois inventive et adaptée aux besoins comme aux usages. »

Pour développer ces politiques, les collectivités locales ont besoin de moyens. La Fédération milite pour une redistribution des richesses, habituellement concentrées dans les zones tendues. Cela consisterait par exemple à créer un mécanisme de partage des bénéfices de la croissance des métropoles avec les territoires limitrophes, ou encore à reverser aux collectivités une partie de la TVA immobilière issue de la construction neuve.

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 33 Mds d'€, elle emploie 25 100 salariés (données rapport de branche 2015).

La FPI rassemble plus de 570 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 les intérêts de 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.