



17/05/2018

1^{ER} TRIMESTRE 2018 : UNE DEMANDE QUI RESTE FORTE AVEC DES SIGNES D'INFLECHISSEMENT FACE A UNE OFFRE TOUJOURS TROP CONTRAINTE.

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement et en immobilier d'entreprise, publie les chiffres du 1^{er} trimestre 2018 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.

Au premier trimestre 2018, les indicateurs du logement neuf sont satisfaisants en niveau, mais sont en baisse. Les ventes sont stables sur 12 mois glissants, ralentissent en début d'année (-10,2 %), et les mises en vente marquent le pas (-14 %) du fait d'une offre toujours trop contrainte. Le projet de loi ELAN doit permettre de libérer davantage la construction pour mieux satisfaire la volonté des ménages de se loger dans le neuf.

Les ventes de logements neufs restent élevées mais marquent le pas au premier trimestre

Au 1^{er} trimestre 2018, les réservations de logements neufs restent nombreuses (31 500 logements), mais s'inscrivent en retrait par rapport au 1^{er} trimestre 2017 (-10,2 %). Sur 12 mois glissants, le volume des ventes est stable.

Ce ralentissement en début d'année concerne particulièrement les ventes en bloc (-19,3 %), après une année 2017 où leur forte croissance (+30,5 %) avait porté l'augmentation globale des ventes (+5,9 %). Les deux principaux facteurs d'explication sont une baisse conjoncturelle après de fortes ventes aux organismes HLM en fin d'année 2017 et la réorganisation en cours du secteur HLM, qui reconfigure sa politique d'investissement. L'aboutissement de cette réforme permettra sans doute d'atteindre les objectifs de production.

Les ventes au détail, quant à elles, baissent de 9,4 % par rapport au premier trimestre 2017, après une année 2017 où elles n'ont augmenté que de 1,1 % : la demande des particuliers reste forte (25 826 logements sur 3 mois), mais se tasse tant pour les investisseurs (-7,4 %) que pour les accédants (-11,4 %). Pourtant, les données de marché n'ont pas significativement évolué début 2018 (stabilité des taux, prorogation des soutiens de la demande). L'explication est probablement à rechercher dans le niveau des prix, qui augmentent de 3 % par rapport au premier trimestre 2017, dans un discours ambiant de stigmatisation de l'immobilier injustement avec la création de l'IFI et dans un contexte d'attentisme face à la loi ELAN.

Une difficulté croissante pour renouveler l'offre

L'observatoire de la FPI montre que les mises en vente du 1^{er} trimestre 2018, si elles restent également à un niveau élevé (24 500 logements) et en hausse de 4,4 % sur 12 mois glissants, marquent un net fléchissement (-14%) par rapport au premier trimestre 2017. Cette baisse



17/05/2018

est particulièrement marquée dans certaines grandes agglomérations et dans certaines régions parmi les plus tendues : - 56 % à Lyon, -50 % en Ile de France et dans les Alpes, -35 % dans les Hauts de France.

Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente reste trop faible : l'offre commerciale ne représente toujours que 9,8 mois de commercialisation, quand on estime que 12 mois traduisent un marché équilibré. Certains territoires parmi les plus tendus sont même nettement en-deçà : 6,9 mois en Nouvelle-Aquitaine, 7,8 mois dans les Hauts de France, 8 mois à Lyon, 8,6 mois en Occitanie Méditerranée.

Selon Alexandra François-Cuxac, « *les promoteurs veulent produire davantage pour mieux satisfaire la demande, en termes de quantité, de localisation et de prix, mais ils constatent aujourd'hui que les problèmes de permis de construire, de normes et de recours réduit de plus en plus leur capacité à mettre des logements en chantier* ».

Une politique de l'offre au service d'une stratégie de croissance

Le constat de la FPI d'une difficulté toujours plus grande à produire du logement est corroboré par les statistiques de l'Etat : dans le collectif, les mises en chantier ont baissé de 6,1 % entre le dernier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018.

Les facteurs structurels sont connus : difficulté d'accès au foncier, procédures excessives de pré-instruction des demandes de PC, recours abusifs etc. S'y ajoutent les modifications des PLU en PLUI d'une part et la proximité des élections locales en 2010, qui freinent les décisions d'urbanisme. La FPI s'alarme des effets de stop and go sur la production de logements.

Conscient de ces enjeux, le Gouvernement cherche à renforcer la politique de l'offre par le projet de loi ELAN, que la FPI propose de compléter sur plusieurs points (ex : conciliation entre les élus et les maîtres d'ouvrage, resserrement des possibilités de sursis à statuer, assouplissement des servitudes de mixité sociale). Elle proposera, dans le cadre du PLF 2019, une aide aux maires bâtisseurs alimentée par la TVA immobilière car, pour Alexandra François-Cuxac « *un maire bâtisseur est un maire bienfaiteur, visionnaire, et créateur de valeur et d'emplois !* ». Au moment où, selon l'INSEE, la croissance économique ralentit, il faut rappeler que l'immobilier, plutôt qu'une rente, est bel et bien un gisement d'activité, mais un gisement qui ne peut être exploité qu'au prix d'une politique ambitieuse de libération de l'offre.

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer - FPI France - 01 47 05 44 36 – s.mazoyer@fpifrance.fr

Valérie Sicart – Hopscotch Capital - 01 58 65 00 72 - vsicard@hopscotchcapital.fr



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

17/05/2018

A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires de la promotion privée est proche de 40 Mds d'€, elle emploie

26 400 salariés (données rapport de branche 2016). La FPI rassemble plus de 570 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut 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 Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Elle est présidée depuis le 1er juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.

 @fpi_fr