



06/09/2018

## 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2018 : UNE DEMANDE TOUJOURS SOUTENUE, MAIS UNE ÉVOLUTION PRÉOCCUPANTE DE L'OFFRE

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement et en immobilier d'entreprise, publie les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.

Au premier semestre 2018, les ventes de logements neufs baissent légèrement (-4 %), mais restent à un niveau élevé (72 180), comparable aux premiers semestres 2016 et 2017. L'activité est soutenue et les ventes aux accédants sont bien orientées (+5,6 %), mais les ventes en bloc (-14,2 %) et les ventes aux investisseurs (-10,4 %) fléchissent, dans un contexte d'incertitudes. Les ventes sont donc satisfaisantes en niveau, mais plus incertaines en tendance, avec un second trimestre 2018 (+1,4 %) meilleur que le premier (-10,2 %).

Face à cette demande globalement forte, l'offre reste trop contrainte et les mises en vente sont en nette baisse (-12 %) pour le second trimestre consécutif (-14 % au T1). Le projet de loi ELAN doit permettre de libérer davantage et plus vite la construction pour mieux satisfaire la volonté des ménages de se loger dans le neuf.

### Les ventes de logements neufs restent satisfaisantes en niveau, plus incertaines en tendance

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, les réservations de logements neufs restent nombreuses (40 686 logements), au même niveau que les T2 de 2016 et 2017. Elles progressent légèrement par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (+1,4 %). Sur le premier semestre, elles baissent en revanche de 4 %, du fait d'un T1 décevant.

Les ventes répondent d'abord à une forte demande des ménages, avec environ 33 000 ventes au détail sur trois mois. On constate en particulier une bonne tenue du marché de l'accession à la propriété (+10,3 % par rapport au T2 2017, +5,6 % sur le premier semestre) sur lequel les fondamentaux restent bons (faiblesse des taux, maintien des aides publiques en zones tendues, propension à l'épargne des jeunes ménages). L'investissement locatif fléchit légèrement (-3,4 % par rapport au T2 2017), car si le dispositif Pinel reste attractif, plusieurs facteurs créent une forme d'incertitude et d'attentisme (prélèvement à la source, future réforme des retraites, évolution du pouvoir d'achat etc.).

Les ventes en bloc confirment leur ralentissement de début d'année (-10,3 %), mais dans cette période de transition, l'impact éventuel de la réorganisation du secteur HLM ne pourra être mesuré, au mieux, qu'en fin d'exercice.

Pour Alexandra François-Cuxac, « *l'attentisme sur l'investissement locatif et les ventes en bloc ne doit pas masquer le fait que la demande des ménages reste forte, ce qui maintient les ventes à un niveau élevé comparable à ceux de 2016 et 2017. Il faut donc maintenir les efforts sur la libération de l'offre, qui reste trop contrainte* ».

## Une difficulté récurrente pour renouveler l'offre

L'observatoire de la FPI montre que les mises en vente du 2<sup>nd</sup> trimestre 2018, si elles restent à un niveau élevé (33 448 logements) confirment leur nette baisse du T1 (-10,4 %, après -14 %). Cette baisse est particulièrement marquée dans certaines grandes agglomérations et dans certaines régions parmi les plus tendues : -40 % en Nouvelle Aquitaine, -45 % à Lyon, -70 % à Strasbourg. L'Île de France, malgré la dynamique de production du Grand Paris, voit les mises en vente diminuer de 15 %.

Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente progresse légèrement mais reste trop faible : l'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 mois traduisent un marché équilibré. Certains territoires parmi les plus tendus sont même nettement en-deçà: 7,3 mois en Nouvelle-Aquitaine, 7,9 mois en Occitanie Méditerranée.

Selon Alexandra François-Cuxac, « *les promoteurs voudraient pouvoir produire davantage pour mieux satisfaire la demande, en termes de quantité, de localisation et de prix, mais ils constatent aujourd'hui que la baisse des autorisations de construire de 15% cet été, la hausse des prix de construction et les recours sur les permis délivrés réduisent leur capacité à mettre des logements en chantier* ».

Les causes structurelles sont connues: foncier cher, procédures d'instruction de PC trop longues, recours abusifs etc. Les promoteurs de la FPI regrettent que la raréfaction de la ressource publique dans les territoires, et l'approche des élections municipales de 2020 freinent les décisions et les engagements de certains élus locaux en matière de PC, auxquels s'ajoute la mise en place laborieuse de certains documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Conscient de ces enjeux, le Gouvernement cherche à renforcer la politique de l'offre par le projet de loi ELAN, qui devrait être prochainement définitivement adopté. Pour Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, « *le projet de loi ELAN accompagne les maires bâtisseurs. S'il introduit des simplifications et des innovations courageuses en faveur d'un choc d'offre (lutte contre les recours abusifs, grandes opérations d'urbanisme, numérisation de l'instruction des permis, transformation de bureaux en logements...), il ne lève pas tous les obstacles à la construction, faute d'avoir reconsidéré les conditions d'exercice du droit des sols* ». Pour la présidente de la FPI, le secteur de la promotion est déjà saisi par les révolutions environnementale et numérique, mais il ne pourra durablement répondre au besoin de logements sans une autre révolution – celle de l'urbanisme.

### CONTACTS PRESSE :

Sophie Mazoyer - FPI France - 01 47 05 44 36 - [s.mazoyer@fpifrance.fr](mailto:s.mazoyer@fpifrance.fr)

 [@fpi\\_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

Esteban Mayan Torres - ALBERA conseil - 01 48 24 04 50 - [emayantorres@alberaconseil.fr](mailto:emayantorres@alberaconseil.fr)