



01/03/2018

2017 : UNE ANNEE POSITIVE POUR LE LOGEMENT NEUF MAIS DES INCERTITUDES POUR L'AVENIR

En 2017, la demande de logement neuf est restée forte (158 000 logements), augmentant de 5,9 % pour retrouver les niveaux d'il y a 10 ans, mais les ventes aux particuliers stagnent (+1,1 % sur un an et -3,1 % au dernier trimestre). Les prix de vente sont stables (+1,8 % sur un an), contenus par le volume des ventes mais aussi à cause des limites de la solvabilité des ménages. Le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels pour aider l'offre à suivre la demande.

La demande des ménages reste forte mais stagne

L'année 2017 aura été marquée par une **nouvelle croissance des ventes de logements neufs (+5,9 % sur un an, à 157 827)**, renouant 10 ans après avec les niveaux d'avant-crise. « **Ces 157 827 nouveaux logements représentent un toit pour autant de ménages, soit près de 360 000 personnes** » selon Alexandra François-Cuxac. Cette croissance mérite toutefois d'être nuancée car si la demande des ménages est forte (118 000 logements neufs vendus à des particuliers), elle a stagné en 2017 (+1,1 %), tandis qu'augmentaient parallèlement les ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5 %, à 34 306). « **La croissance du marché n'est pas suffisamment équilibrée** », poursuit-elle.

Des mises en vente en croissance mais restant insuffisantes

Sur un an, **les mises en vente de logements neufs** ont augmenté de 4,6 %. Malgré cette hausse, elles restent insuffisantes en volume par rapport aux besoins d'un marché en croissance. En conséquence, **l'offre commerciale se reconstitue trop lentement** : 95 725 logements neufs étaient disponibles à la vente à fin décembre 2017 (+8 % par rapport au T4 2016 mais +1,7 % seulement par rapport au T3 2016). Le stock représente aujourd'hui 9,4 mois de commercialisation, contre 11,4 mois début 2016. « **Le besoin de mesures de simplification pour conforter et accélérer la production demeure pleinement d'actualité** », précise la présidente de la FPI.

Une stabilité des prix du neuf, entre satisfaction et inquiétude

En 2016, le prix moyen du logement neuf avait augmenté de 2,5 % ; en 2017, cette hausse déjà limitée a été contenue à 1,8 %, pour une inflation estimée par l'INSEE à 1 %. Cette **tendance globale à la stabilité des prix** suscite à la fois la satisfaction l'inquiétude :

CONTACT PRESSE

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

- Satisfaction, car elle montre le lien positif entre les volumes et les prix : **là où l'offre est importante, les prix augmentent peu**, à l'image de l'Île de France (47900 logements vendus en 2017 pour une hausse des prix limitée à 0,3 %).
- Inquiétude, car elle confirme un problème de solvabilité des ménages : au niveau de prix atteint sur le marché du neuf (4133 €/m² France entière), une hausse même modérée a un impact négatif immédiat sur la demande.

Pour la présidente de la FPI : **« les deux marchés de la vente aux particuliers et aux bailleurs sociaux atteignent aujourd'hui leurs limites en termes de prix : limite à la hausse pour les ménages, limite à la baisse pour les HLM. Dans les deux cas, la soutenabilité du modèle est en cause ».**

Un rôle-clé des pouvoirs publics pour encourager une croissance plus durable de la construction neuve.

Les fondamentaux de la demande sont plutôt bien orientés pour 2018, notamment grâce aux décisions du gouvernement sur le Pinel et le PTZ en zones tendues, mais plusieurs facteurs pourraient aussi jouer en sens inverse (évolution des taux d'intérêt, recentrage géographique des aides etc.). Dans ces conditions, **maintenir en 2018 le niveau élevé d'activité de 2017 serait un résultat positif.**

Il faut toutefois **dépasser cette approche quantitative et veiller à ce que la croissance du marché du neuf soit durable et soutenable.** Cela implique de **résoudre les déséquilibres** qui l'affectent :

- Les ventes augmentent, mais principalement sous l'effet des ventes au secteur HLM, qui s'opèrent à un niveau de prix trop bas
- L'offre se reconstitue, mais trop lentement, faute de pouvoir faire aboutir rapidement des projets immobiliers
- Les prix de vente aux particuliers sont stables, grâce aux volumes vendus, mais à un niveau trop élevé pour de nombreux ménages.

Alexandra François-Cuxac rappelle que **« pour remédier à ces déséquilibres, l'action des pouvoirs publics nationaux comme locaux est fondamentale. Elle doit s'articuler autour d'un unique objectif : produire du logement privé plus accessible, grâce à la simplification, la libération du foncier, la lutte contre les recours abusifs ou la maîtrise des coûts de construction. C'est en ce sens que le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels ».**

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.