



OBSERVATOIRE DE LA FPI
DU LOGEMENT NEUF
01-09-2016

VENTES DE LOGEMENTS NEUFS AU 1^{ER} SEMESTRE 2016 : FORTE CROISSANCE (+22,7%) DANS TOUS LES SEGMENTS ; ACCELERATION SENSIBLE AU 2^{ÈME} TRIMESTRE

Après un bon 1^{er} trimestre 2016, les ventes de logements neufs ont accéléré leur croissance au 2^{ème} trimestre pour atteindre, au total, +22,7% au semestre : cette augmentation concerne l'ensemble des segments du marché (propriétaires occupants, ménages investisseurs, ventes en bloc et ventes de résidences avec services).

Les mises en vente augmentent (+17,3%) au 1^{er} semestre, mais à un rythme inférieur à celui des ventes, conduisant à une poursuite de la réduction de la durée d'écoulement (11,0 mois au 30/06/16) et se traduisant par une légère tension sur les prix (+1,2%).

Au cours du premier semestre 2016, les ventes totales ont progressé de +22,7% et s'établissent à 71 064. Cette évolution est portée par la **croissance des ventes au détail à 59 169 (+22,2%)**, par l'**augmentation des ventes en bloc à 8 995 (+24,1%)** et par la **reprise des ventes en résidences services à 2 900 (+30,0%)**.

S'agissant des ventes au détail, les **ventes à investisseurs enregistrent une croissance de +20,6% à 29 905**. De leur côté, **les ventes à propriétaires accédants augmentent à un rythme encore plus soutenu : +23,8% à 29 264 logements**. Cette croissance est légèrement plus marquée pour les ventes à TVA réduite qui progressent de 24,4% et représentent 12,2% des ventes à accédants totales. Cette reprise de l'accession coïncide avec l'entrée en vigueur du nouveau PTZ depuis le 1^{er} janvier 2016 et avec la mise en place des QPV, finalisée au cours du 2nd semestre 2015.

Les **mises en vente progressent**, quant à elles, **de +17,3% au semestre à 59 426 logements**, retrouvant un bon niveau, mais sensiblement inférieur à celui des ventes, en nombre de logements comme en rythme.

Il en résulte une **poursuite de la réduction de l'offre commerciale** qui atteint, au 30 juin 2016, **11,0 mois** de délai d'écoulement moyen (contre, à titre d'exemple, 13,9 mois au 1^{er} trimestre 2015). Ce chiffre cache de surcroît d'importantes disparités, certaines régions connaissant une tension croissante. Toutefois, **l'évolution des prix reste contenue** : sur la France entière, la hausse se limite à **+1,2%**.

S'agissant des **chiffres du 2^{ème} trimestre**, ils montrent une **accélération sensible par rapport à ceux du 1^{er} trimestre (+29,6% au total)** : les ventes à investisseurs progressent de +26,6% et celles à propriétaires occupants de +26,9% ; les ventes en bloc bondissent de +52,3%. Seules les ventes de résidences services marquent légèrement le pas par rapport au 1^{er} trimestre (+22,2% vs +32,1%) mais affichent néanmoins une belle croissance.

CONTINUER À CONFORTER LE DYNAMISME DU MARCHÉ

L'attrait pour la pierre se confirme et s'amplifie. Ces chiffres montrent que les dispositifs mis en place répondent aux attentes des français, qu'il s'agisse du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel, du renforcement du PTZ, de la TVA à taux réduit pour l'accession dans les QPV ou encore du dispositif d'aide au retour des investisseurs institutionnels dans le logement. Le contexte de poursuite de la baisse des taux d'intérêt ne fait que renforcer l'attrait de la pierre pour les investisseurs, tant individuels qu'institutionnels, que pour les accédants à la propriété. En conséquence, la FPI ne peut que se féliciter de la confirmation par les pouvoirs publics de la **prolongation pour un an du dispositif Pinel et de la consolidation du PTZ nouvelle manière**, que la FPI appelait de ses vœux. De même, l'annonce par le Président de la République à Romainville d'une **possible extension de la bande de 300 à 500m autour des QPV** doit se transformer en dispositif de loi de finances, si on veut renforcer l'accession, pour les ménages modestes, et conforter la mixité sociale en zone urbaine. La FPI rappelle également que le **Censi-Bouvard pour les résidences avec services** devrait être pérennisé pour les étudiants et les personnes âgées, et regrette que les résidences de tourisme en soient exclues à un moment où ce secteur en a besoin.

Néanmoins, la FPI s'inquiète des tensions qui apparaissent sur l'offre, faute de libérer les terrains constructibles nécessaires et délivrer les autorisations de construire nécessaire. Elle appelle le Gouvernement à **aller encore plus loin** que les mesures votées par l'Assemblée pour **lutter contre les recours abusifs** et à relancer un train de mesures pour **alléger normes et règlementations**. Elle appelle également les collectivités à accompagner la création de logements par la libération de fonciers et l'accélération des délivrances de PC, plutôt que de la bloquer par des chartes contreproductives.

Pour la Présidente de la FPI, Alexandra François-Cuxac : *«**Les chiffres du premier semestre 2016 traduisent la satisfaction des opérateurs avec une croissance des ventes équilibrée (accession/investissement) et la confiance des acquéreurs dans la pierre, grâce aux mesures prises par le Gouvernement et au contexte de taux bas. La FPI se réjouit de la prolongation annoncée des dispositifs Pinel, PTZ et Censi-Bouvard pour les étudiants et les seniors qui ont montré leur efficacité, ainsi que des mesures votées en première lecture à l'Assemblée pour lutter contre les recours abusifs. La FPI appelle néanmoins à la poursuite du renforcement du dispositif de lutte contre les recours abusifs.***

De plus, au vu du ralentissement des autorisations de construire annoncé par le Ministère la semaine dernière, la FPI demande instamment aux collectivités d'accompagner l'augmentation de l'offre de logements en renonçant aux chartes illégales qui entravent la construction, et appelle à accélérer la délivrance des autorisations de construire, et à répondre aux attentes de nos concitoyens pour développer l'emploi en France. »

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 29,4 Mds d'€, elle emploie 25 300 salariés (données Insee 2013) et fournit de l'activité à environ 450 000 entreprises, employant plus d'1 500 000 personnes.

La FPI rassemble plus de 500 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 l'intérêt général et 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.