



17 MAI 2017

## PREMIER TRIMESTRE 2017 : UNE DYNAMIQUE POSITIVE, MAIS DES SIGNES DE TENSION APPARAISSENT

*La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement, et désormais en immobilier d'entreprise, publie les chiffres du premier trimestre 2017 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.*

### Une dynamique de réservations très positive

Avec 35 059 logements réservés, l'année 2017 débute par une nouvelle progression des réservations, en hausse de 13,8% par rapport au premier trimestre 2016. Cela vient confirmer la tendance initiée depuis le dernier trimestre de l'année 2014 : depuis lors, le marché a connu 10 trimestres consécutifs de hausse.

Les acquéreurs, qui bénéficient toujours de conditions particulièrement favorables avec des taux de crédit qui demeurent très bas, n'hésitent pas à concrétiser leurs projets de vie : ils gardent confiance dans l'immobilier pour préparer l'avenir, qu'il s'agisse de propriétaires occupants (+4,1% de réservations par rapport au premier trimestre 2016) ou de ménages investisseurs (+19,2%).

### La vigilance est pourtant de mise

Quelques signes préoccupants apparaissent néanmoins. En premier lieu, la croissance des réservations ralentit au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 par rapport à la croissance des 12 derniers mois.

Ensuite, le rythme des mises en vente décélère : 28 541 logements ont été mis sur le marché sur les trois premiers mois de 2017, ce qui représente une hausse limitée de +6,4% par rapport au premier trimestre 2016. Cela se traduit par une baisse de l'offre commerciale avec 90 935 logements disponibles à fin mars 2017 (-1,3% en douze mois), et par un délai d'écoulement réduit à 9 mois, voire moins dans certaines métropoles où ce niveau représente moins de 7 mois de stock théorique (La Rochelle, Bordeaux, Saint-Malo).

Ce niveau est jugé préoccupant par les professionnels : il est généralement considéré qu'un délai de 12 mois est équilibré et sain.

### Une tension qui impacte les prix

Conséquence de ce déséquilibre entre la demande et l'offre de logements, on constate une accélération des prix, observée de façon homogène sur le territoire avec une hausse du prix moyen de 5,1% par rapport au premier trimestre 2016.

Cette hausse des prix profite d'abord aux propriétaires de terrains à bâtir, qui sont en situation de force pour la capter à leur profit : c'est là qu'il faut chercher la vraie « rente immobilière » visée par le futur ISF recentré qui figurait au programme du nouveau Président de la République, et non pas sur les chantiers qu'ouvrent les promoteurs !

#### CONTACT PRESSE

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

## **Pour le nouveau gouvernement, un gisement de croissance à saisir**

Le nouveau gouvernement va donc trouver un marché du logement neuf où la demande est très dynamique, et qui constitue un gisement de croissance et d'emplois potentiels sans équivalent à court terme : la réussite économique des premiers mois du quinquennat se joue sans doute là, sur ces chantiers qui ne demandent qu'à ouvrir.

Or le gouvernement va aussi trouver là un marché qui peine et qui tarde à produire à hauteur des besoins. L'orientation vers une politique de l'offre qui ressort du programme électoral d'Emmanuel Macron (simplifications réglementaires, stabilité fiscale, définition de zones prioritaires etc.) doit donc rapidement se concrétiser si le nouveau Président de la République souhaite générer et entretenir cette croissance aujourd'hui potentielle.

## **Un plaidoyer pour une nouvelle donne**

*« Il est possible de sortir de cette très forte tension sur l'offre de logements neufs dans les métropoles, tous les éléments existent : de l'espace, un appareil de production efficace, de l'épargne à la recherche d'investissement, des acquéreurs solvables et impatientes etc. Mais au lieu de cela, nous organisons collectivement la pénurie par la suradministration, la sur-fiscalisation, la précarité juridique. »* souligne Alexandra François-Cuxac.

*« C'est pour dépasser le malthusianisme silencieux qui régit l'immobilier en France que j'ai voulu, en repartant des constats qu'avec mes confrères, nous faisons sur le terrain depuis de nombreuses années, formuler un ensemble de propositions cohérentes dans mon livre « L'immobilier au cœur », qui est un plaidoyer pour une nouvelle donne dans l'immobilier.*

*J'attire particulièrement l'attention des futures équipes en charge du logement sur des solutions rapides, efficaces et peu coûteuses que nous proposons : intéressement des collectivités en zones tendues à la TVA, simplification et réduction effective des normes, nouveau régime fiscal pour éviter la rétention foncière, créer un « fasttrack » pour éviter les recours abusifs.*

*J'espère que les réflexions et propositions avancées dans cet ouvrage auront suscité l'intérêt du nouveau Président de la République et que l'expérience des promoteurs pourra nourrir les projets du gouvernement.»*

## **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 530 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.