



Le logement neuf en 2019 : une demande soutenue mais encore trop de contraintes sur l'offre

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers en logement et en immobilier d'entreprise, anticipe une baisse des ventes de logements neufs en 2019, après une année 2018 déjà en retrait. Aucun des indicateurs avancés de la construction neuve n'est orienté positivement. Pourtant, la demande reste forte : c'est donc sur l'offre que les efforts doivent porter.

Des indicateurs avancés mal orientés pour les ventes de logements neufs

L'Observatoire national de la FPI révélait déjà, à la fin du T3 2018, un ralentissement marqué des ventes, contrasté selon les segments de marché : en repli assez net pour l'investissement locatif, stable pour l'accession à la propriété des ménages, encore incertain pour les rythmes d'investissement des bailleurs sociaux suite à la « réduction de loyers de solidarité » (RLS).

En prolongeant les tendances sur le dernier trimestre 2018, **la FPI anticipe une baisse des ventes de logements neufs de l'ordre de 10 000 à 15 000 entre 2017 et 2018**. Si la tendance est préoccupante, le niveau des ventes resterait positif : avec 145 à 150 000 logements, 2018 resterait une bonne année, du même ordre de grandeur que 2016 et supérieure à 2015.

Pour autant, **aucun indicateur ne laisse espérer de retournement en 2019. Au contraire, une nouvelle baisse est sans doute à craindre.**

En effet, sur 12 mois à fin novembre 2018, le nombre de permis de construire délivrés pour des logements collectifs est en retrait (- 4,9 %) ; les mises en chantier sont proches de l'équilibre (+ 2 %), mais avec un ralentissement très marqué sur la période la plus récente (-7,8 % sur trois mois). Cette tendance devrait se traduire par une baisse du nombre de logements mis en vente par les promoteurs immobiliers, déjà manifeste depuis plusieurs trimestres (-14 % sur les neuf premiers mois de 2018), et particulièrement marquée dans certaines métropoles (Lyon ou Bordeaux, en particulier).

Un problème d'offre plus que de demande

En 2018, les acheteurs de logements neufs ont reçu plusieurs mauvais signaux : pour les particuliers investisseurs, notamment, les incertitudes liées au prélèvement à la source ou à la réforme des retraites, l'absence de solution pour les villes de la zone B2 les plus dynamiques et désormais le pessimisme induit par le mouvement des gilets jaunes.

Pour autant, les fondamentaux de la demande restent bons : en particulier, la faiblesse historique des taux d'intérêt continue de stimuler les ventes aux particuliers et, pour les ventes en bloc, la montée en puissance du logement intermédiaire pourrait compenser une baisse provisoire de l'investissement dans le logement social.

CONTACT PRESSE

Le secteur de la promotion immobilière fait donc plus face à un manque de produits que de clients. Les ventes fléchissent non pas faute d'acheteurs, mais d'une offre diversifiée et accessible, et aucun signe ne permet d'espérer une inversion de tendance : **nous allons durablement subir une forme de pénurie**, qui risque de se traduire par de nouvelles tensions sur les prix.

De multiples contraintes à desserrer

Pour construire des logements, et en particulier des logements abordables, il faut des **permis de construire**. Or la FPI alerte depuis plusieurs mois sur **les difficultés croissantes que rencontrent ses adhérents pour les obtenir** : la perspective des élections municipales de 2020 gèle de nombreux projets ; beaucoup de refus de permis trouvent leur origine dans l'adoption, en cours, des PLU intercommunaux dans les métropoles ; les recours contentieux restent nombreux, dans l'attente des premiers effets de la loi ELAN sur le sujet.

En amont des permis, les promoteurs rencontrent des **difficultés pour monter les projets** : le foncier, même public ou aménagé par les collectivités locales, reste trop rare et trop cher ; de nombreux PLU restreignent les possibilités d'urbanisation, voire simplement de densification malgré les appels à stopper l'artificialisation des sols ; les appels à projets des aménageurs comme les PLU imposent de plus en plus de surenchères en matière environnementale (performance thermique, impact carbone etc.) ou de mixité sociale (servitudes qui pèsent sur les programmes de logements privés) qui rendent toujours plus difficile le montage des opérations.

En aval des permis, enfin, la réalisation d'un nombre croissant de projet butte sur **une forte augmentation des coûts de construction**, qui révèle les tensions qui pèsent sur un appareil de production mis à mal par les années de crise : dans les zones tendues, le secteur du bâtiment est en surchauffe et peine à suivre la dynamique de la demande de travaux.

Des chantiers à ouvrir par le Gouvernement

La FPI a salué quelques apports de la loi ELAN sur le sujet de l'offre, mais souligné aussi son **insuffisance** notamment sur le droit des sols (PLU et PC) et les coûts de production (simplification, innovation, productivité etc.). C'est sur ces deux axes ainsi que sur le sujet de la rente foncière captée par les propriétaires de terrain que des réponses pourront être trouvées en 2019 au risque de pénurie de l'offre de logements neufs abordables dans les zones tendues.

Pour [Alexandra François-Cuxac](#), Présidente de la FPI France :

*« Nous avons désormais un ministère commun aux collectivités locales et au logement. Il faut saisir cette opportunité pour traiter enfin le **paradoxe** d'une politique du logement qui combine un Etat volontariste mais qui, faute notamment de transfert de moyens financiers suffisants, laisse les collectivités locales de plus en plus attentistes et réservées sur la construction et la densification ».*

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 s'élève à 43,1 milliards d'euros, elle emploie **29 650 personnes** (données rapport de branche 2017). 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) dont elle assure la présidence depuis mai 2018.

CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 – s.mazoyer@fpifrance.fr
[@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) www.fpifrance.fr

Esteban Mayan Torres – Albera Conseil
01 48 24 04 50
emayantorres@alberaconseil.fr