

Le marché du logement neuf plus que jamais affecté par le manque d'offre

La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement et en immobilier d'entreprise, publie les chiffres du 3ème trimestre 2019 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.

Comme depuis plusieurs trimestres, le constat le plus préoccupant concerne les **misés en vente de nouveaux programmes immobiliers** : au T3 2019, les promoteurs n'ont mis en vente que 20 000 logements soit **5 000 de moins qu'au T3 2018**. L'offre à la vente de logements neufs baisse donc de 14 % et le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures (Ile de France, Rennes, Nantes, Strasbourg, Montpellier ou Rennes). **Il y avait 60 000 logements en projets début 2018 ; il n'y en a plus que 45 000 aujourd'hui.**

Cette baisse de l'offre a deux explications : la **délivrance des permis de construire dans le collectif est en chute libre** (en moyenne annuelle, ce sont 40 000 logements collectifs autorisés en permis de moins qu'il y a deux ans) : nombre d'élus locaux, à l'approche des élections municipales, ne souhaitent pas accorder de permis de construire par crainte de l'impopularité et des recours. Ensuite, lorsque les PC sont délivrés, **les coûts de travaux trop élevés**, la disponibilité de plus en plus réduite des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage, freinent les mises à l'offre de nouveaux logements.

Il en résulte une forte baisse des mises en chantier et une **tension sur les prix** des logements neufs qui augmentent en moyenne de 4,7% au niveau national par rapport au T3 2018, dans un secteur de l'immobilier où, globalement, les prix progressent plus vite que l'inflation, notamment du fait de la faiblesse des taux d'intérêt.

Pour **Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI France :

« Le logement neuf en 2019, c'est l'histoire d'une opportunité manquée, celle de la production, de la croissance, des emplois et de la satisfaction des besoins de logements. Contraints par le manque de PC et la difficulté croissante de mener des opérations à leur terme, nos programmes sortent peu, et trop lentement. Nous avions 60 000 logements en projet début 2018, nous n'en avons plus que 45 000. C'est un sentiment de gâchis qui nous habite. Le Congrès des Maires la semaine prochaine sera pour moi l'occasion de les sensibiliser ».

Cette frustration est d'autant plus vive que, face à cette offre contrainte, **la demande est globalement stable au T3 2019** par rapport au T3 2018, et si elle baisse de 3 % sur 9 mois, elle **reste à un niveau élevé**.

CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 – s.mazoyer@fpi-france.fr
 @fpi_fr www.fpi-france.fr

Léa de Lamotte – Albera Conseil
01 48 24 04 50
ldelamotte@alberaconseil.fr

Cette tendance générale masque des dynamiques différentes selon les marchés.

Les ventes aux particuliers (-4,2 %) sont durablement portées par l'accession à la propriété qui confirme mois après mois sa solidité, quand l'investissement des particuliers fléchit nettement (-7,2 %). **Alors que les conditions d'emprunt restent très favorables et que la pierre reste attractive**, c'est bien la réduction de l'offre de logements neufs et la hausse des prix qu'elle génère qui conduisent à une baisse des ventes aux particuliers.

Les ventes en bloc, de leur côté, connaissent un fort rebond ce trimestre (+ 22 %) mais restent en baisse sur les neuf premiers mois de l'année (-4,3 %). Les ventes aux organismes HLM continuent de subir les effets de la réorganisation du secteur, mais les ventes aux opérateurs de logement intermédiaire et aux investisseurs institutionnels commencent à monter en puissance et à prendre le relais. Cette tendance reste à confirmer dans la durée.

Pour **Alexandra François-Cuxac**, Présidente de la FPI France :

« Nous ne réussissons à satisfaire une demande qui reste forte qu'en puisant dans les stocks, sans réussir à les reconstituer rapidement faute de permis de construire. Les contraintes sur l'offre de logements neufs font craindre une nette baisse des ventes et des chantiers en 2020. Le rapport Lagleize arrive à point nommé pour lever les freins à la construction, nous attendons beaucoup de sa mise en œuvre ».

A PROPOS DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

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 41,9 milliards d'euros, elle emploie 32 300 personnes (données rapport de branche 2018). La FPI rassemble 630 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 Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018.

La FPI est présidée par Alexandra François-Cuxac depuis 2015.

CONTACT PRESSE

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

Léa de Lamotte – Albera Conseil
01 48 24 04 50
ldelamotte@alberaconseil.fr