



21/02/2017

## 2016, UNE DYNAMIQUE A SOUTENIR EN 2017

*La FPI, regroupant les promoteurs immobiliers de France en logement, et désormais en immobilier d'entreprise, publie les chiffres de l'année 2016 de son observatoire statistique national, baromètre des indicateurs avancés en logement dans toutes les régions de France, lancé en 2010.*

### Un marché en croissance

Après avoir cru de 16 % en 2015, les réservations de logements auprès des promoteurs ont de nouveau augmenté de 21 % en 2016, atteignant 148 618 logements – le niveau le plus élevé atteint depuis que l'observatoire de la FPI couvre l'intégralité du territoire national, en 2010. Il faut remonter aux années antérieures à la crise financière de 2008 pour retrouver des niveaux de réservations plus élevés, mais le marché du logement neuf était beaucoup plus dynamique : l'objectif des 500 000 mises en chantier était alors tangenté, contre 375 000 logements seulement en 2016.

L'année 2016 est donc un « très bon millésime » pour le logement neuf, qui confirme un début de reprise économique et une confiance retrouvée des ménages, mais nous restons loin des pics atteints dix ans plus tôt.

### Un contexte favorable à préserver

Cette bonne dynamique repose sur :

- Un contexte de **taux d'intérêts très bas**, particulièrement attractifs pour les acquéreurs, qui a permis aux marchés de renouer, pour la première fois depuis la crise de 2008, avec une appétence forte pour l'immobilier ;
- **Des dispositifs de soutien de la demande efficaces et lisibles** : les ménages investisseurs se sont très bien approprié le dispositif Pinel, et les primo-accédants le PTZ renforcé.

*« Les dispositifs de soutien de la demande produisent les effets attendus, ils sont bien utilisés par les ménages dans un contexte de confiance retrouvée après la période d'incompréhension de la loi ALUR et la contraction du marché qui s'en est suivie » précise Alexandra François Cuxac, présidente de la FPI. « Il est capital pour tout le secteur de la construction que le Pinel comme le PTZ soient préservés et poursuivis, dans un contexte où les taux d'intérêt ne resteront pas durablement au point bas atteint en 2016 ».*

Il faut rappeler qu'entre 2010 et 2013, la réduction du dispositif Scellier puis la mise en place de la loi Duflot, déconnectée de la réalité de la demande, ont fait plonger le nombre de réservations de logements neufs par des ménages investisseurs de 63 800 à 30 100.

### Une croissance saine

Une analyse détaillée des chiffres de l'observatoire FPI met en relief deux évolutions positives :

- **Les réservations sont plutôt équilibrées** entre l'investissement locatif (61 300 logements) et l'accession à la propriété (55 300 logements) : c'est le signe que le Pinel comme le PTZ sont bien calibrés et rencontrent également la demande. Inversement en 2013, l'investissement locatif, dont nous avons pourtant besoin pour satisfaire la demande des jeunes ménages, des salariés en mobilité professionnelle etc., ne représentait plus que 40 % des ventes.

### CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - franckthiebaux@ft-consulting.net

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

- **La progression des prix est mesurée** (+ 2,5 % sur un an au niveau national) : la croissance soutenue de la demande n'alimente donc pas de bulle immobilière. Les promoteurs constatent une forte sensibilité des ménages à l'évolution des prix, qui contribue à la modérer.

### Une croissance à relativiser

S'ils sont bons, les résultats de 2016 doivent être nuancés de deux points de vue :

- **Un effet de rattrapage** : la croissance de la demande en 2016 résulte pour partie du retard accumulé pendant les « années noires » 2013 et 2014, quand les réservations auprès des promoteurs atteignaient à peine 100 000 logements par an, et les mises en chantier plafonnaient à 340 000.
- **Un décalage qui subsiste par rapport aux besoins** : pour répondre à l'objectif de construction de 500 000 logements par an fixé par le gouvernement, tout en préservant un bon équilibre entre logement social, maisons individuelles et logements collectifs des promoteurs, les réservations auprès de ces derniers devraient probablement dépasser 200 000 logements par an, contre à peine 150 000 en 2016.

### La nécessité de libérer l'offre

Les résultats 2016 montrent que la demande est là, et qu'elle est forte, mais que l'offre que les promoteurs peuvent développer pour y répondre reste trop contrainte : le stock de logements disponibles (dit « offre commerciale ») stagne, les délais d'écoulement sont passés de 14 à 9 mois entre 2014 et 2016.

*« En même temps que le Gouvernement appuie sur l'accélérateur en soutenant la demande, il est capital qu'il desserre également les freins qui ralentissent la production de logements : les recours abusifs, les normes envahissantes, la rétention foncière », insiste Alexandra François Cuxac.*

Les résultats 2016 montrent que l'appareil de production, que les entreprises du secteur se sont attachées à préserver malgré la crise, peut répondre à des besoins croissants, à condition de voir traité tout ce qui l'empêche de produire vite, bien et au meilleur prix.

### Prendre les bonnes décisions politiques dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2017

Le futur gouvernement aura la chance de trouver un secteur du logement dans lequel une dynamique est indéniablement à l'œuvre. La FPI diffusera ses propositions détaillées aux candidats en mars mais elle peut d'ores et déjà annoncer qu'elle attendra d'abord d'eux l'entretien de cette dynamique, dont l'expérience des années 2012 et 2013 montre qu'elle peut être réduite à néant par des initiatives précipitées et fondées sur une méconnaissance des réalités de la demande, tant des ménages accédants que des ménages investisseurs.

Faire ce choix de la stabilité en continuant de soutenir la demande sera d'autant plus nécessaire que le secteur de la construction reste un puissant facteur de croissance et d'emploi, qui représente, au niveau national, presque 6 % de la valeur ajoutée et 6,3 % de l'emploi salarié.

Le secteur du logement permet de dégager chaque année plus de 60 Md€ de recettes fiscales non délocalisables. Soutenir le logement, c'est soutenir l'économie en même temps que répondre au premier besoin des ménages.

*« Les résultats 2016 de l'observatoire FPI sont très bons, avec un net rebond de la demande qui tient notamment à des décisions bienvenues du gouvernement, mais ils permettent tout juste de commencer à rattraper le retard accumulé pendant les années noires de 2012 à 2014, ils restent en-deçà des besoins et révèlent un besoin aigu et urgent de libérer l'offre » souligne Alexandra François-Cuxac.*

*« En 2017, la nouvelle équipe aura les cartes en main, soit pour entretenir cette dynamique, soit pour la casser : la FPI sera au rendez-vous pour proposer les bons choix, nés de son expérience du terrain et de sa connaissance des besoins ».*

### 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.