

Le choc d'offre « ne peut pas attendre », selon les promoteurs immobiliers



Les promoteurs immobiliers ont connu un troisième trimestre 2017 en demi-teinte. Malgré des réservations de logements neufs en augmentation (+ 5,3%), les mises en vente ont enregistré une baisse (- 7,8%) après douze trimestres consécutifs de hausse. En cause, des obstacles à la construction qui, à moyen terme, pourraient aussi menacer un niveau de prix accessible. Les professionnels du secteur appellent à la mise en oeuvre « concrète et pragmatique » de la stratégie logement.

Vie des sociétés (<http://www.batiweb.com/thematique/vie-des-societes-12.html>) | Le 16 novembre 2017

« *Le choc d'offre ne peut pas attendre* ». Ainsi débute un communiqué de la Fédération des Promoteurs Immobiliers qui publie ce jour l'Observatoire FPI du 3^e trimestre 2017.

Alors pourquoi tant d'inquiétude ? Des mises en vente de logements neufs qui ont enregistré une baisse (- 7,8%) après douze trimestres consécutifs de hausse, pour s'afficher à 18 304 ce trimestre. Sur les douze derniers mois, 110 062 logements neufs ont été mis en vente, un volume inférieur aux réservations sur la même période. En conséquence, « *l'offre commerciale ne se reconstitue pas* ».

« *Pour les promoteurs, il est difficile d'initier rapidement de nouveaux projets. Recours, renchérissement du foncier et coûts de construction... Il devient urgent de lever les freins* (<http://www.batiweb.com/actualites/legislation-et-reglements/le-projet-de-loi-sur-la-strategie-logement-presente-mi-decembre-en-conseil-des-ministres-19-10-2017-31351.html>) pour maintenir un niveau de prix accessible », plaide ainsi la Fédération.

Des réservations de logements neufs en hausse

Contrairement aux mises en vente, les réservations de logements neufs ont augmenté (+ 5,3% par rapport au troisième trimestre 2016) avec 33 497 logements réservés entre juillet et septembre 2017. Elles renouent ainsi avec la croissance enregistrée sur 10 trimestres consécutifs, brièvement interrompue sur le seul deuxième trimestre (-1,1%). Cette hausse a été tirée par les ventes en bloc (+ 18,1+) alors que les réservations aux ménages restent stables (+ 3,2%).

« *L'attentisme perçu à la fin du deuxième trimestre, dû aux incertitudes sur les aides à l'accession (PTZ) et sur l'investissement locatif (Pinel), ne s'est pas prolongé et les intentions d'achat se sont maintenues grâce à la confirmation de ces dispositifs* », estiment les promoteurs.

En progressant de 8,3% sur les 12 derniers mois, les réservations de logements neufs collectifs de 2017 « *devraient sensiblement dépasser* » celles de 2016, année qui « *marquait un retour aux niveaux satisfaisants d'avant-crise* », observent les promoteurs. Cette demande soutenue est « *par ailleurs équilibrée entre accession et investissement* », notent-ils.

Accélérer la mise en œuvre de la stratégie logement

Si les chiffres publiés permettent de dire que l'activité commerciale de logements neufs est restée dynamique, la FPI a appelé le gouvernement à mettre en place rapidement la stratégie logement. « *Pour que le choc d'offre* (<http://www.batiweb.com/actualites/architecture/strategie-logement-les-propositions-des-architectes-pour-reussir-le-choc-doffre-05-10-2017-31260.html>) devienne réalité, la pause normative, l'encadrement des délais d'instruction des recours et la libération du foncier doivent être rapidement effectifs », indique la fédération. Il convient aussi « *d'ajuster les modalités de sortie du dispositif Pinel dans les territoires détendus pour ne pas fragiliser des programmes déjà lancés* ».

Alexandra François-Cuxac déclare : « *Au-delà du débat sur les outils, une vision ambitieuse s'impose pour réinventer la ville moyenne de demain.* »

« *Pour corriger les inégalités dans les zones détendus, l'urgence est à une politique d'aménagement à la fois inventive et adaptée aux besoins comme aux usages* », conclut-elle.

R.C

Photo de une : ©Fotolia