

750 exposants répartis en 13 domaines d'activités

LOGEMENT

Logement neuf : accédants à la propriété et investisseurs au rendez-vous de la reprise

Par Frédérique Vergne - LE MONITEUR.FR - Publié le 12/05/2016 à 16:17

Mots clés : Bâtiments d'habitation - Politique du logement - Politique du logement

Une amélioration du contexte économique, des taux d'intérêt historiquement bas, des prix relativement stables et des mesures bien calibrées (dispositif Pinel et nouveau prêt à taux zéro) entraînent de facto la reprise des logements neufs. La reprise est bien là, confirmée et marquée au 1^{er} trimestre par le décollage des ventes aux propriétaires occupants.



© www.phovoir.fr - Immeuble en construction

Alors que les ventes de logements neufs amorçaient déjà en 2015 leur reprise (+13,6%) avec une tendance forte d'un retour des ménages investisseurs, mais pas de celui des accédants à la propriété, le 1^{er} trimestre 2016 rebat les cartes mais toujours sur un trend positif avec un marché en croissance de +14,7% pour s'établir à 30 804. La nouveauté cette fois-ci, c'est le grand retour de l'accession à la propriété, en hausse de +20,3% (13 329). Cette croissance est encore plus marquée avec les ventes à TVA réduite, en hausse de 34,9% et représentent 8% des ventes à accédants totales. Cette envolée coïncide avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 du nouveau PTZ et devrait s'affirmer davantage avec l'annonce par le président de la République d'une possible extension du taux réduit à 5,5% pour le périmètre des 300 à 500 m autour des zones ANRU (on attend encore des précisions sur la mise en œuvre de cette mesure, ndlr). Parallèlement, les investisseurs confirment leur intérêt pour la pierre avec des ventes en progression de +12,9% (12 262) ; la prolongation d'un an de la loi Pinel devrait aussi engendrer une montée en puissance de ces ventes. Le 1^{er} trimestre est également marqué par une reprise des ventes en résidences services à 1 400 (+32,1%) et une stabilité des ventes en bloc (vente à un seul acquéreur/ investisseur institutionnel privé ou public, d'un immeuble ou d'un programme immobilier) à 3 813 (-0,9%).

« Les ventes repartent plus que ce que l'on pensait, parce que les dispositifs répondent aux attentes », se réjouit Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), lors d'un point de conjoncture le 12 mai. « L'année 2016 va permettre de retrouver le niveau de 2010 », ajoute-t-elle.

Les mises en vente, quant à elles, progressent de +17,9% à 26 812 logements, retrouvant le niveau trimestriel moyen des ventes enregistré entre 2010 et 2016.

Le stock continue à se contracter pour atteindre 11,3 mois. « Il faut rester attentif pour ne pas descendre trop bas, car on créerait des tensions et des augmentations de prix », prévient Alexandra François-Cuxac, qui précise que les promoteurs ont besoin « de recharger en foncier ».

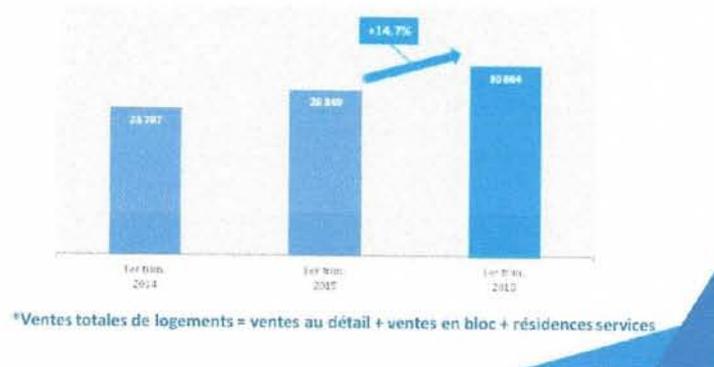


Photo n° 1/7

© FPI

Ventes totales de logements 1er trimestre



Le foncier, toujours en question

Et c'est bien là que le bât blesse. Une étude publiée mercredi 11 par le réseau d'experts en évaluation immobilière Immo G Consulting sur les raisons pour lesquelles les « logements neufs sont trop chers » montre la difficulté à laquelle sont confrontés les promoteurs pour obtenir du foncier à un prix raisonnable. « Les promoteurs ne sont pas les principaux responsables de la cherté des prix du neuf et d'une pénurie d'offre. Il leur faut des terrains et des permis, deux éléments clés qui échappent aujourd'hui aux lois du marché car entre les mains de l'Etat et des collectivités », indique l'étude qui rend clairement responsables les élus locaux. Cette gestion du foncier par les collectivités locales entraîne selon Immo G Consulting une hausse des prix des logements neufs « de 15% à plus de 25% » dans les zones tendues. Concernant les prix au 1^{er} trimestre, la FPI constate une légère progression de +0,5%, évolution qui cache toutefois d'importantes variations à la hausse comme à la baisse selon les marchés, en fonction des programmes et de leur localisation.

Moratoire sur la réglementation 2018/2020

Si la présidente de la FPI se réjouit des bons résultats de ce 1^{er} trimestre, elle prévient qu'une reprise durable ne peut se concrétiser qu'avec la mise en place de mesures structurelles fortes, comme « libérer des terrains constructibles à la vente, délivrer des autorisations de construire plus rapidement, lutter contre les recours abusifs, alléger normes et réglementations, stabiliser le cadre juridique et fiscal... ». Mais aussi refuser les dispositions illégales de certaines chartes imposées par les collectivités locales. « Si les collectivités continuent à maintenir ces dispositions, on attaquera ces chartes. Je suis mandatée pour assigner », prévient-elle.

Concernant la nouvelle réglementation 2018/2020, alors que les promoteurs ne livrent que maintenant les opérations RT 2012 (compte tenu des délais dans la construction), « on nous demande déjà de travailler sur cette nouvelle réglementation ! », indique-t-elle. C'est pourquoi, la fédération demande un moratoire jusqu'en 2020 et une analyse des impacts sur le secteur.

RT 2012 : une évolution du Bbio recommandée

D'ailleurs, pour anticiper la mise en place des futures exigences et labels, la FPI vient de lancer un observatoire RT 2012 en immeuble collectif. Réalisé par l'ingénieur Pouget Consultants sur un échantillon de 20 000 logements, 600 bâtiments et 300 opérations, cet observatoire montre que le coût de construction moyen s'établit à 1 255 euros HT/m² Shab, hors parking et VRD (1 200 € HT/m² en province et 1 505 € à Paris 1^{ère} couronne). Les coûts de construction varient selon les niveaux de performance : pour un niveau « RT 2012 » (83% des opérations),

le coût est estimé à 1 225 € HT/m², pour un niveau « RT 2012 + », 1 400 € HT/m². Le mode constructif reste le béton (57%), comme l'isolation par l'intérieur avec traitement des ponts thermiques est la pratique largement utilisée (90 % contre 9% pour l'isolation par l'extérieur). Quant au chauffage, avec la RT 2012, il est en grande majorité au gaz (78%). Mais l'étude pointe la dérive du coefficient Bbio qui ne prend pas en compte la compacité et favorise ainsi les « gros immeubles » par rapport aux maisons individuelles ou petits immeubles. D'où la proposition de la FPI d'agir sur le Bbio en le modulant en fonction de la taille et de la zone climatique.