



Le marché du logement neuf : Chronique d'une catastrophe annoncée

Sans mesures concrètes et robustes à effet immédiat, la production de logements neufs va totalement s'arrêter. Par effet domino, c'est tout le parcours résidentiel qui se bloque.

Tous les indicateurs de la filière du logement neuf sont au rouge.

L'offre et la demande sont en chute libre : au second semestre 2023, les mises en vente baissent fortement (-28,8%), tout comme les ventes (-30,8%).

Si la baisse des ventes sur trois mois semble se stabiliser (-34,63% au T1 2023 et -30,2% au T2 2023), celle des mises en ventes s'accélère (-24,8% au T1 2023 et -37,9% au T2 2023).

Ce résultat vient confirmer le constat mis en évidence lors de la précédente conférence de presse : ne trouvant plus d'acquéreurs, de plus en plus de promoteurs abandonnent des opérations.

La hausse des coûts de construction, puis la hausse continue des taux désolvabilisent progressivement les ménages : acquéreurs et investisseurs particuliers ont déserté les bureaux de vente. Les ventes totales décrochent à nouveau, pour la deuxième année consécutive. Le nombre de logements vendus s'établit, sur l'ensemble du semestre, à 46 448 logements, un niveau inférieur à celui du premier semestre 2020 (58 697 logements), au plus fort de la crise Covid.

Pour [Pascal Boulanger](#), Président de la FPI France :

« Alors que nos concitoyens peinent à se loger, à l'instar des étudiants qui vivent un vrai calvaire pour trouver un logement, la passivité des pouvoirs publics accentue le tarissement de l'offre nouvelle, nécessaire à la fluidité du parcours résidentiel. Si rien n'est fait, ce sont près de 80 000 logements qui manqueront à l'appel cette année. 4 milliards d'euros de recettes fiscales en moins pour l'État, 300 000 emplois en moins en 2024 et 2025, un marché du travail qui se sclérose... une spirale mortifère s'est enclenchée. Des mesures concrètes et robustes à effet immédiat sont vitales pour les Français. »

Une perspective illusoire de faire reposer l'offre locative nouvelle sur les seuls investisseurs institutionnels.

Alors que la crise s'installe durablement et que les besoins de logements sont criants, vouloir faire reposer la production de logements locatifs sur les seuls investisseurs institutionnels est

pure illusion. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Que la source provienne de l'Observatoire de la FPI ou de l'IGF (Inspection générale des finances), les ventes nettes aux investisseurs particuliers de logements éligibles au dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel étaient de l'ordre de 50 000 à 60 000 en moyenne annuelle entre 2015 et 2022.

À titre de comparaison, les ventes en bloc des promoteurs à destination des investisseurs institutionnels se situent en moyenne annuelle sur la même période autour de 6 000 logements.

La comparaison est sans appel. Par ailleurs, soumis comme tous les investisseurs aux aléas des taux d'intérêts, les investisseurs institutionnels ne sont pas en situation de prendre pleinement le relais des investisseurs particuliers.

Pour [Pascal Boulanger](#), Président de la FPI France :

« En tant que maire d'une ville qu'il a dynamisée, le nouveau Ministre Patrice Vergriete sait que le logement est un des premiers leviers de l'aménagement du territoire et mérite autant d'attention que la politique de réindustrialisation. Ce n'est malheureusement pas le cas actuellement.

Nous ne pouvons pas faire reposer la production de logements locatifs uniquement sur le recours à des SCPI, alors même que la collecte marque le pas depuis le début de l'année et que de nombreux Français voient dans l'investissement locatif un moyen d'assurer, notamment, un complément de retraite et la satisfaction de pouvoir loger des ménages.

Nos propositions sont sur la table. Nous appelons le gouvernement et les parlementaires à s'en saisir enfin.»

À 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 annuel de la promotion privée s'élève à 38,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 32550 actifs (données rapport de branche 2022).

La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée 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 a assuré la présidence de 2018 à 2023.

Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble.

Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
06 76 16 07 01 – s.mazoyer@fpifrance.fr
[@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) www.fpifrance.fr

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 45 44 | 06 27 84 98 63
@ : isabelle.riviere@publicisconsultants.com