

## Hausse du nombre de ventes de logements neufs : ceux à qui elle profite vraiment



L'augmentation du nombre de vente de logement neufs amorcée fin 2014 s'est poursuivie au premier trimestre 2015.

Avec Pierre Madec

**Atlantico : Selon des chiffres publiés mercredi par la Fédération des promoteurs immobilier (FPI), le nombre de logements neufs vendus au premier trimestre 2015 serait en forte augmentation (+10.4% sur un an). Le rapport souligne l'importance du dispositif Pinel mis en place en septembre 2014 par le gouvernement. A qui cette augmentation a-t-elle pu profiter ?**

**Pierre Madec :** Elle profite principalement aux investisseurs, qui ont pu profiter des dispositifs tel que le Pinel, mis en place en septembre dernier. Mais si l'on voulait caricaturer, cette reprise peut paraître un peu artificielle au regard des besoins car elle est principalement entretenue par des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif : la carotte fiscale rend aujourd'hui le neuf attrayant.

Par ailleurs, le rapport mentionne également une baisse de 3,3% du nombre de primo-accédants. A partir du moment où l'accession à la propriété ne reprend pas, alors que le contexte y semble favorable comme c'est le cas actuellement (où les taux sont particulièrement bas), on peut considérer que c'est inquiétant.

Ainsi, les dispositifs d'accession à la propriété comme les PTZ, même avec l'élargissement du critère d'attribution au centre-bourg avec travaux, et aux classes moyennes inférieures, n'a pas suffi à amener les primo-accédants sur le marché du neuf.

Ce n'est en revanche pas très étonnant au vu du différentiel de prix entre le neuf et l'ancien (-20-25%) : le stock de logement dans l'ancien est conséquent suite à une baisse des transactions, et c'est précisément ce type de logement que plébiscitent les primo-accédants.

### **Comment expliquer cette hausse du nombre de transactions dans le neuf ?**

Au vu des chiffres, nous pouvons penser que cette hausse des ventes est principalement dûe à une augmentation du stock de logements disponibles dans le marché du neuf ces derniers trimestres, et potentiellement à des efforts du côté des promoteurs : sur les prix, par la publicité faite autour de l'investissement dit Pinel etc.

Quand on regarde les chiffres de la construction, on observe par ailleurs une baisse du nombre de mises en chantier et de permis de construction par rapport aux trimestres précédents. Cela signifie que cette hausse ne change en réalité pas grand chose : ce ne sont pas de nouveaux logements qui ont été mis en construction. Il y a certes plus de logements sur le marché, mais il faut garder en tête que les chiffres des ventes précédents étaient particulièrement bas.

**Le rapport souligne l'importance de la loi Pinel dans ses résultats. En quoi cette dernière a-t-elle pu jouer**

---

## **concrètement ?**

Le dispositif Pinel introduit davantage de flexibilité sur la durée de location. D'aucuns pourraient y voir un élément critiquable puisque son objet était d'augmenter l'offre de logement dits intermédiaires et locatifs plus abondantes. Or cette subvention permet aux investisseurs de "récupérer" leurs biens seulement au bout de 6 ans.

Contrairement au dispositif Duflot, il faut noter que le dispositif a pu bénéficier d'un plan de communication performant, dans un contexte où les professionnels estimaient que la crise du logement tenait en grande partie ses racines dans le manque de confiance entre le secteur et les investisseurs.

## **Pour autant, cette hausse laisse-t-elle présager une reprise du marché du logement en France ?**

Il faut faire attention car ces données ne concernent que le stock, et qu'on ne connaît pas les ajustements de prix des promoteurs pour séduire des investisseurs. Si c'était là la raison principale, on peut imaginer que le stock de biens disponibles sera plus faible, et les nouveaux biens seront proposés à des prix plus élevés.

Si c'est bien une mécanique pérenne qui s'enclenche aujourd'hui, avec des investisseurs confiants, un cercle vertueux pourrait effectivement s'enclencher. C'est d'ailleurs ce que nous anticipons à l'OFCE, mais pas à court terme. Les ventes au deuxième et troisième trimestre seront donc déterminantes dans cette projection. Mais il faut également voir où sont ces logements, et à quelles catégories ils appartiennent, la FPI relève d'ailleurs que ces logements ne sont pas forcément situés dans les zones où il y a un besoin. Par exemple en Ile de France où le marché est particulièrement tendu, le nombre de transactions continue de baisser. Les zones sujettes à la crise du logement ne profiteront donc pas à court terme de cette reprise.