

Les ventes de logements neufs décollent



<http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2016/05/12/20002-20160512ARTFIG00312-les-ventes-de-logements-neufs-decollent.php>

Les ménages achetant une résidence principale sont de retour.

La construction semble sortie de la crise. L'embellie constatée en 2015 s'est en effet confirmée au premier trimestre 2016¹, les ventes de logements neufs augmentant de 14,7 % (30.804 logements) par rapport à la même époque l'année dernière. Cette tendance s'explique par des investisseurs locatifs - toujours séduits par le dispositif Pinel² - de plus en plus nombreux (+ 12,9 %) et par le retour des ménages achetant une résidence principale (+ 20,3 %). Ces derniers sont désormais un peu plus nombreux à devenir propriétaires (52 %) dans le neuf que les investisseurs (48 %). «Le décollage des ventes en résidence principale est vraiment le fait marquant du trimestre», souligne Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). L'entrée en vigueur le 1er janvier d'un prêt à taux zéro (PTZ) plus souple et généreux, et des taux de crédit immobilier historiquement bas ont en effet permis de solvabiliser une partie d'entre eux. Les prix, de leur côté, sont restés sages (+ 0,5 %), avec toutefois d'importantes disparités selon les villes (+ 4,2 % à Bordeaux par exemple).

Des maires très exigeants

«Entre la réforme du PTZ, la prolongation du dispositif Pinel³ (fin 2017, NDLR) et l'annonce d'une TVA à 5,5 % dans une zone allant jusqu'à 500 mètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville, on a un alignement de tous les astres», se félicite Alexandra François-Cuxac. «Cela nous conforte dans notre optimisme retrouvé», ajoute-t-elle, anticipant une poursuite des achats de logements par des propriétaires occupants aux deuxième et troisième trimestres.

La demande est là, mais l'offre reste contrainte. «Obtenir des permis de construire reste une difficulté importante», explique Alexandra François-Cuxac. Cette dernière pointe en outre les exigences «excessives» et parfois «illégalles» de certaines communes. De plus en plus, ces dernières imposent aux promoteurs des chartes détaillant la manière dont les immeubles doivent être construits: qualité du bâti ; taille des logements souvent exigée ; nombre de balcons ou de terrasses ; prix de vente et à qui vendre ces logements...

Certaines chartes stipulent par exemple de réserver un certain nombre de logements aux habitants de la commune. Ou de les faire bénéficier seuls d'un prix encadré. Ce qui peut être discriminatoire. «C'est juridiquement dangereux», s'insurge Alexandra François-Cuxac. Elle incite ses adhérents à ne pas signer de telles chartes et a écrit à une dizaine de villes, dont Rennes, Tours, Nice, Bordeaux, Nanterre, Montreuil, Vitry-sur-Seine ou encore La Rochelle. «Si les maires ne renvoient pas leur copie, nous les assignerons en justice», menace-t-elle. La multiplication des contraintes majore les coûts de construction et donc mécaniquement les prix de vente. «À Nanterre, l'exigence d'un nombre important de grands logements et de performances énergétiques entraîne une augmentation d'au moins 20 % du coût de construction», note une étude du cabinet Immo G Consulting.

La rédaction vous conseille :

Les promoteurs partent en guerre contre les maires trop exigeants⁴

En France, la construction de logements en hausse de 3%⁵

Le dispositif fiscal Pinel prolongé jusqu'à fin 2017⁶

La reprise de la construction se confirme⁷

Il y a 78 ans... la crise du bâtiment inquiétait «Le Figaro»⁸



Danièle Guinot

auteur | 52 abonnés

Journaliste au service Patrimoine, Bourse

Liens:

¹ http://immobilier.lefigaro.fr/article/les-ventes-de-logements-neufs-ont-redemarre-en-2015_55e16c5a-d626-11e5-9996-9771192fd49d/

² http://immobilier.lefigaro.fr/article/comment-reussir-un-investissement-immobilier-pinel-_b6046b7c-d717-11e5-9ab5-0eba838120ed/

³ http://immobilier.lefigaro.fr/article/le-dispositif-fiscal-pinel-prolonge-jusqu-a-fin-2017_f2daa752-fd6c-11e5-bf72-58d0fa6caec/

⁴ http://immobilier.lefigaro.fr/article/les-promoteurs-partent-en-guerre-contre-les-maires-trop-exigeants_c91e5da8-1821-11e6-87b7-c27f5ac90e42/

⁵ http://immobilier.lefigaro.fr/article/en-france-la-construction-de-logements-en-hausse-de-3-_9498960a-0d1a-11e6-954c-6da8e8423f08/

⁶ http://immobilier.lefigaro.fr/article/le-dispositif-fiscal-pinel-prolonge-jusqu-a-fin-2017_f2daa752-fd6c-11e5-bf72-58d0fa6caec/

⁷ http://immobilier.lefigaro.fr/article/la-reprise-de-la-construction-se-confirme_7195b516-f262-11e5-a1e8-a6282d2e0c44/