

Logements neufs : hausse artificielle des ventes

Hausse de 65% des ventes de logements neufs

Les ventes de logements neufs sont en forte hausse au troisième trimestre de l'année 2009. Elles progressent de plus de 65% par rapport à la même période de l'année 2008. Cette hausse annonce-t-elle la fin de la crise immobilière ? Il est très probable que non.

Subventions fiscales

Pourquoi cette hausse a-t-elle eu lieu ? Cette hausse est la conséquence de subventions fiscales. Le « Scellier » a le même effet que le « de Robien » : il soutient artificiellement les ventes de logements neufs.

Cette hausse des ventes ne répond pas à un besoin structurel de logements. En effet, la majorité de ces logements neufs vendus sont achetés par des particuliers souhaitant profiter d'avantages fiscaux. Ces logements sont alors destinés à être mis en location. Ils ne sont pas destinés à être habités par leurs propriétaires.

Déstockage massif

Ces logements neufs vendus sont, pour l'essentiel, des biens qui étaient déjà en stock. Les promoteurs immobiliers ont profité de ce rebond pour effectuer des déstockages massifs. Ainsi, malgré cette forte hausse des ventes, le nombre de nouveaux logements neufs mis en vente baisse ! Il baisse de près de 10% au troisième trimestre de l'année 2009 par rapport à la même période de l'année 2008. Les mises en chantier sont, elles aussi, toujours en baisse. Elles baissent de plus de 18% sur la même période.

A la vue de ces chiffres, le constat est clair. Il est peu probable que cette hausse des ventes de logements neufs puisse perdurer sans les subventions fiscales. Il est encore plus improbable qu'elle aurait tout simplement eu lieu sans ces subventions.