

CRISE DU LOGEMENT NEUF : IL EST URGENT D'AGIR !

Après s'être redressé de 5,1% en 2019, **le marché de la maison neuve en secteur diffus a dévissé de 8,5% en 2020**, sous le poids de la crise sanitaire de la Covid-19 et du durcissement des conditions d'octroi des prêts induit notamment par les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). **Avec 114 900 ventes l'an dernier**, un niveau bien en-deçà de la moyenne annuelle de long terme (125 050 unités), l'individuel diffus a néanmoins mieux résisté que les autres segments du logement neuf, grâce à un appétit toujours confirmé des Français pour la maison.

En effet, **les ventes en individuel groupé ont chuté de 22%** pour un troisième recul annuel consécutif. **Le logement collectif a vécu une année 2020 tout aussi catastrophique, puisque les réservations** (hors ventes en bloc) **se sont effondrées de 24,2% à 92 663 unités**, tout comme les mises en vente qui décrochent de 27,4% à 76 588 unités, niveau nettement en-dessous de la moyenne de long terme (environ 88 000). En cause : la crise sanitaire et ses conséquences sur l'instruction des autorisations d'urbanisme et la signature des actes notariés, mais également l'attentisme des élus locaux à l'approche des municipales et la remise en question, voire le gel, de nombreux projets par les nouvelles équipes.

Pour l'ensemble des segments du logement neuf, **les permis de construire ont dégringolé l'an dernier de 14,7%** (après -2,9% en 2019 et -6,6% en 2018), soit 381 800 autorisations, contre une moyenne de long terme de 423 151 unités. Les mises en chantier reculent également pour la troisième année consécutive à hauteur de 6,8%, soit 376 900 logements commencés. **Pour 2021, les permis de construire pourraient de nouveau reculer, à hauteur de 9,1% sur un an et seuls 328 000 logements pourraient être démarrés (-12,5%)**, contre près de 410 000 unités en 2019.

C'est une crise historique du logement neuf qui se profile. Elle questionne à nouveau l'incroyable absence de mesures fortes en faveur du neuf dans le plan « France Relance », d'autant que trois écueils majeurs se dressent à court terme :

- **l'effet tangible des recommandations du HCSF** (légèrement assouplies en décembre 2020 mais devenant d'ordre réglementaires dès l'été 2021) sur l'octroi de prêts immobiliers aux ménages modestes en accession à la propriété et aux investisseurs privés pour le locatif ;
- **l'impact, en l'absence de mesures de compensation, des surcoûts engendrés par les nouvelles réglementations qui s'imposeront en 2021** (RE2020, douches sans ressaut, études de sol en zone à risques argile, infrastructures de recharge des véhicules électriques, déchets de chantier) sur la solvabilité des ménages ;
- les premières conséquences des mesures de 2019 en matière de **lutte contre l'artificialisation des sols** qui accentuent déjà la rareté foncière et donc l'offre de terrains constructibles et de logements abordables.



Selon nos estimations, les effets des mesures du HCSF et des surcoûts de la RE2020 devraient générer la perte d'environ 30 000 opérations entre 2019 et 2021 pour le seul segment de l'accession à la propriété.

Face à ces perspectives préoccupantes, le Pôle Habitat FFB appelle le Gouvernement à **revenir à une Réglementation Environnementale 2020 ambitieuse, mais équilibrée, maîtrisée et soutenable**, à faire évoluer le projet de loi Climat et Résilience pour **concilier sobriété foncière et réponse aux besoins**, ainsi qu'à **concrétiser sur le terrain les attendus du Pacte national pour la relance de la construction durable**.

Il propose aussi, aux côtés de la FFB, **plusieurs mesures pour infléchir la spirale négative à l'œuvre dans le secteur du logement neuf** :

- tout d'abord, **simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme**, avec notamment une division par deux des délais d'instruction et de recours, l'accélération de la dématérialisation et la simplification des dossiers, ainsi que la réduction des délais de traitement des contentieux sur les refus et retraits de permis. Ensuite, **instaurer un permis de construire déclaratif sur le périmètre d'opérations d'aménagement réalisées sous permis d'aménager ou en zones d'aménagement concerté** ;
- pour soutenir la primo-accession, instaurer **un crédit d'impôt de 40% sur les annuités d'emprunt pendant les cinq premières années du prêt** (avec plafond), cumulable avec le prêt à taux zéro. Cette mesure, qui permettrait de générer 30 000 opérations supplémentaires, pourrait être assortie d'un bonus RE2020 portant ce crédit d'impôt à 50% ;
- pour relancer l'investissement locatif privé, **revenir sur l'exclusion de l'habitat individuel du dispositif Pinel et majorer la réduction d'impôts de 50% pour les logements répondants aux exigences de la RE2020**.

Pour Grégory Monod, Président du Pôle Habitat FFB, « *la brutalité de la crise qui frappe le logement neuf nécessite des mesures puissantes pour relancer les opérations et soutenir la demande. Les aides à la rénovation de l'habitat existant, si nécessaires soient elles, ne peuvent constituer la seule réponse en matière de politique du Logement. La perspective de se situer durablement sous la barre des 300 000 logements neufs par an ne constitue une réponse envisageable : ni aux enjeux environnementaux, ni aux besoins avérés des territoires. Tout aussi légitimes qu'indiscutables, ces deux objectifs doivent être conciliés pour répondre aux attentes des Français, sauvegarder l'emploi du secteur, stimuler l'activité et lutter contre les fractures sociales et territoriales. L'urgence de la situation impose de réagir.* »

À propos du Pôle Habitat FFB

Le Pôle Habitat FFB, nouvelle dénomination des Constructeurs, Promoteurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la FFB, il rassemble les grands métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les territoires. Porte-parole influent de l'immobilier neuf, Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 040 adhérents qui agrègent 1 550 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.