



LOGEMENT NEUF :
DERNIER APPEL AVANT
POINT DE NON-RETOUR
DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse du 22 février 2024

SOMMAIRE

1.	2023 : <i>l'annus horribilis</i> du logement neuf.....	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Descente aux enfers pour la construction de maisons individuelles... ..	6
1.3.	... et pour la promotion immobilière	7
2.	La crise du logement neuf attaque l'appareil de production... ..	9
3.	...et les Français vont la subir durablement si aucune mesure puissante n'est prise d'urgence	10
4.	Un sursaut, enfin ?	11
4.1.	Déverrouiller le logement – Acte I – La demande	11
4.2.	Déverrouiller le logement – Acte II – L'offre.....	13

1. 2023 : l'annus horribilis du logement neuf

1.1. Contexte

Ce n'est pourtant pas faute d'avoir prévenu il y a deux ans maintenant que les vents contraires s'accumulaient sur le secteur du logement neuf et qu'il était nécessaire d'agir. A force de tergiversations, d'inaction et de décisions à contre-courant, la situation est aujourd'hui cataclysmique : tous les territoires, des métropoles aux zones rurales, et tous les types de logements, individuel comme collectif, social comme privé, sont entrés en crise profonde.

En plus de la hausse du coût du foncier sous les premiers effets de la mise en œuvre du ZAN, la flambée des coûts de construction observée depuis début 2021 - provoquée par l'explosion des prix de production des matériaux qui restent à ce jour de 30 % à 40 % au-dessus de leur niveau de 2019, par les surcoûts générés par l'entrée en vigueur de la RE2020¹ et par l'évolution des salaires dans le secteur dans un contexte d'inflation générale - s'est naturellement propagée dans les prix de sortie des opérations.

Aménagement foncier		2019	2020	2021	2022	2022/2019
Terrain à bâtir	prix moyen	82 060 €	84 120 €	85 300 €	89 900 €	+9,5%

Source : MTECT/CGDD/SDES, EPTB

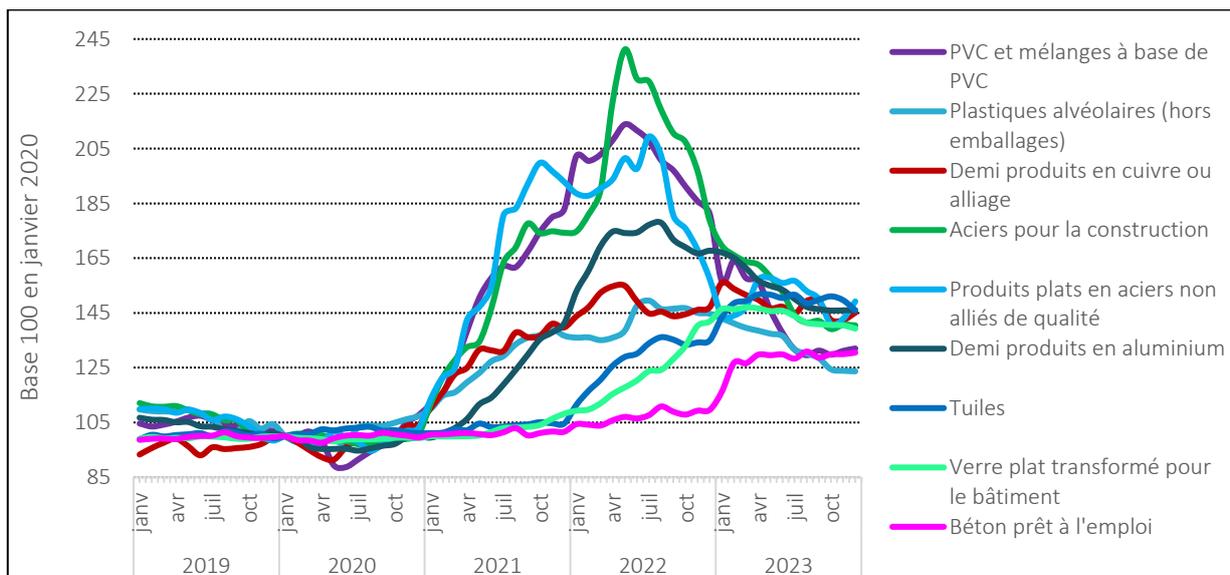
Construction de maisons		2020	2021	2022	2023	2023/2020
Maison	prix moyen	174 600 €	184 000 €	198 900 €	216 000 €	+23,7%
	surface moyenne	114 m ²	114 m ²	115 m ²	116 m²	+1,7%

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing

Promotion immobilière		2020	2021	2022	2023	2023/2020
Maison groupée	prix moyen	292 482 €	331 000 €	343 260 €	348 506	+19,2 %
Appartement	prix moyen	4 317 €/m ²	4 418 €/m ²	4 645 €/m ²	4 742 €/m²	+9,8 %

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

Indices de prix de production de quelques matériaux pour le marché français



Source : FFB d'après Insee

¹ +7,4% en moyenne sur le coût de construction d'après une enquête réalisée par Pôle Habitat FFB sur un panel de constructeurs de maisons représentatifs du marché. Cette moyenne s'inscrit dans une fourchette allant de 3% à 14% selon la typologie de la maison, la zone climatique et l'orientation.

La désolvabilisation des acquéreurs par les prix s'est ensuite trouvée amplifiée par la hausse brutale et continue des taux d'intérêts depuis janvier 2022 : 4,20% en moyenne fin 2023 (et même 4,24% en décembre 2023), contre 1,05% fin 2021. Soit un bond de 315 points de base en vingt-quatre mois, six fois plus rapide que la lente décrue des taux d'intérêt observée sur les treize années précédentes.

Ainsi, la **perte de pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs** entre le début 2022 et la fin 2023 s'établit en moyenne à près de **57 500 €** du fait de la seule hausse des taux d'intérêt !

Taux des crédits immobiliers accordés aux particuliers ((hors assurance et coût des sûretés)



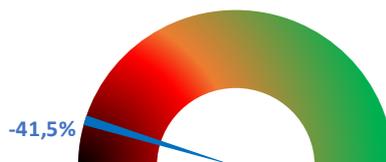
Source : Observatoire Crédit Logement/CSA du financement des marchés résidentiels

En plus du coût des prêts, **les emprunteurs ont aussi eu à faire face à l'augmentation des dossiers refusés par les établissements de crédit**, sous les effets cumulés des contraintes réglementaires du HCSF, des limites fixées par les taux d'usure, mais aussi de la prudence renforcée des établissements de crédit, voire, pour certains d'entre eux, du retrait pur et simple du marché.

Ainsi, après un recul constaté de 19,6% en 2022, **la production de crédits immobiliers aux particuliers a chuté de 40,3% dans le logement neuf sur 2023 et même de 41,5% en glissement annuel sur 12 mois à fin janvier 2024.**

Production de crédits immobiliers aux particuliers dans le neuf

En glissement annuel à fin janvier 2024... sur 12 mois



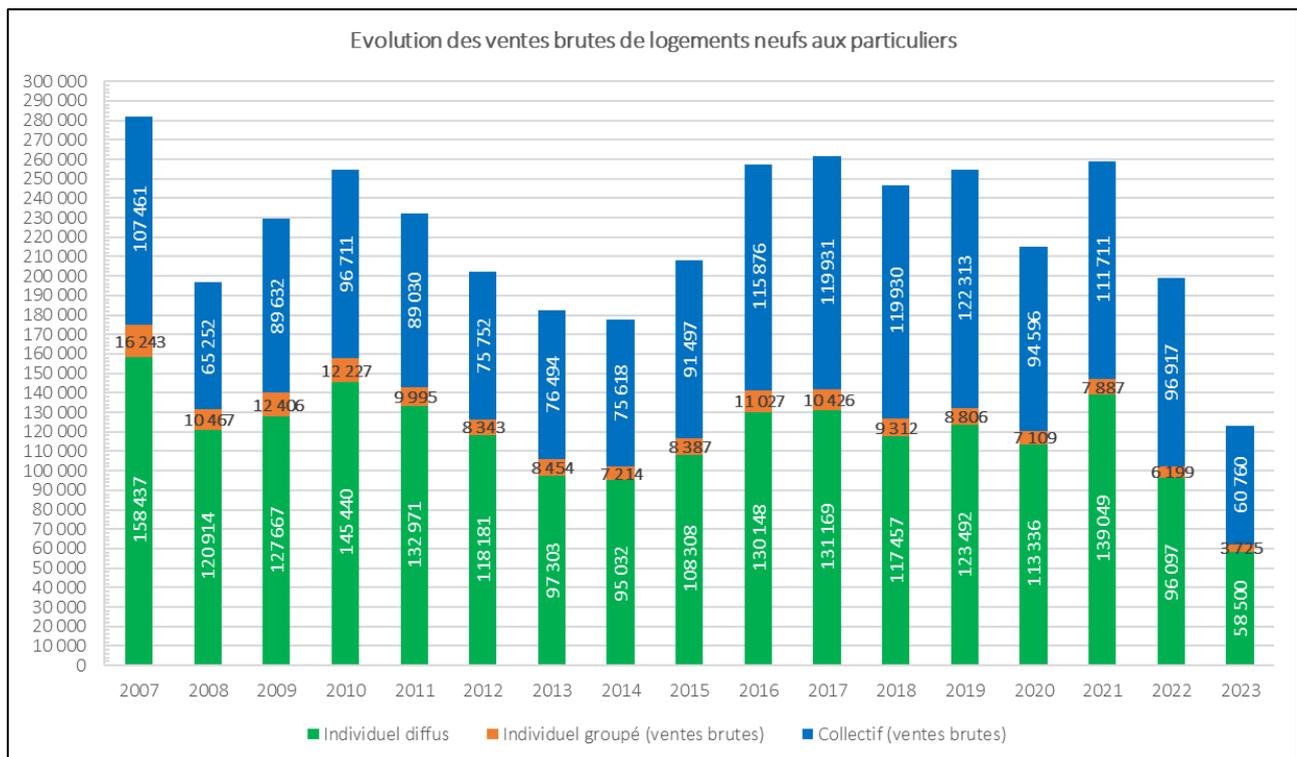
Source : Observatoire Crédit Logement/CSA du financement des marchés résidentiels

Concomitamment, en dépit des alertes mainte fois répétées par le Pôle Habitat FFB et la FFB, aucune disposition de relance de la demande n'a été prise par le gouvernement. Pire, l'abandon en rase campagne des derniers dispositifs de soutien, annoncé en juin 2023 lors du Conseil National de la Refondation dédié au Logement, a été consacré dans la loi de finances 2024 : amputation du Prêt à Taux Zéro au profit d'une

prolongation et d'un recentrage optique dans les seules zones dites tendues et pour les seuls appartements, et confirmation de la disparition du dispositif Pinel à fin 2024 sans aucune visibilité sur la mise en œuvre d'une solution alternative.

Au global, après une chute de 59 500 ventes aux particuliers en 2022 tous segments confondus, on constate un effondrement de 38 650 ventes en promotion immobilière auxquelles s'ajoutent 37 600 ventes en maison individuelle, soit un total de 76 230 logements de moins en un an.

Ainsi, les ventes de logements neufs aux particuliers tombent à 123 000 logements en 2023, soit moins de la moitié des logements neufs commercialisés en 2021, mais aussi presque moitié moins que la moyenne de long terme (222 425 unités en moyenne sur la période 2007-2023) !



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron ; MTECT/CGDD/SDES, ECLN

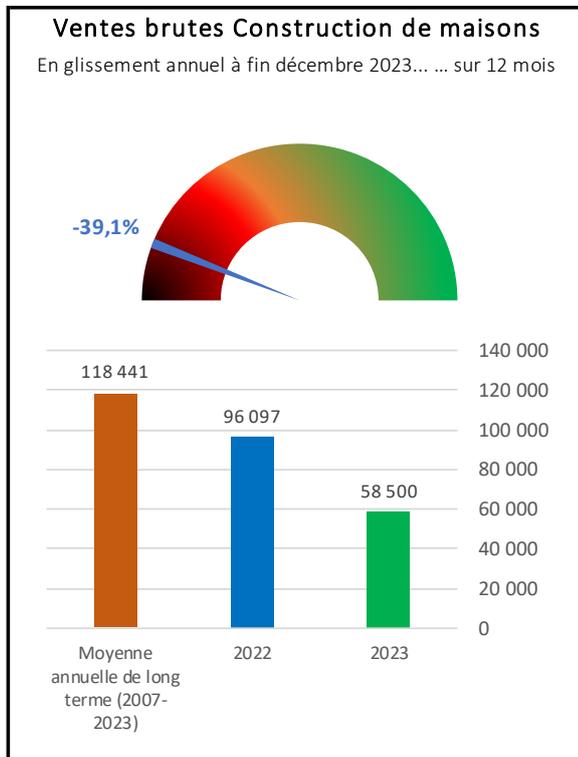
Une séquence de décre jamais observée, malgré des besoins considérables et insatisfaits partout en France, ce qui génère inévitablement des conséquences sur les entreprises et l'emploi.

Ainsi, **les défaillances d'entreprises progressent** en construction de maisons individuelles (+38,9% par rapport à 2022) comme en promotion immobilière (+40,0% par rapport en 2022) et **une phase de réduction d'effectifs importante s'est amorcée**.

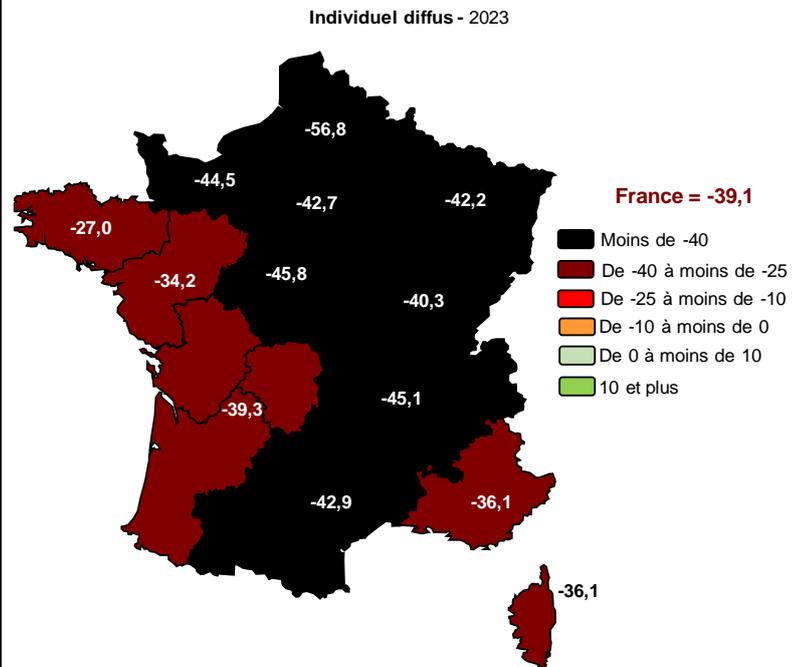
Une enquête menée par Pôle Habitat FFB fin décembre 2023 auprès d'un échantillon représentatif de constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers confirme ce dernier constat, avec une chute de l'emploi de l'ordre de 16% sur 2023 et une prévision à -14% de plus à l'horizon de la fin du premier semestre 2024. **Ainsi, près de 30% des emplois auront été détruits en moins de deux ans sur l'ampleur de la filière.**

1.2. Descente aux enfers pour la construction de maisons individuelles...

Après une chute de 30,9% en 2022, les ventes de maisons individuelles neuves en secteur diffus reculent encore davantage en 2023, à **-39,1%**. Avec seulement **58 500 maisons individuelles**, les ventes 2023 représentent **moins de la moitié de la moyenne annuelle observée depuis 2007** (118 440 maisons).



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron



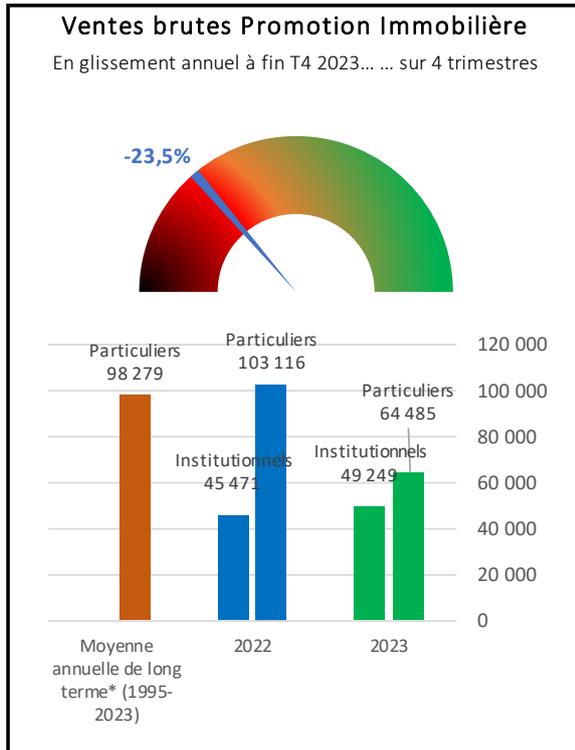
Source : FFB à partir de CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

L'accélération de l'effondrement en 2023 s'observe dans toutes les régions.

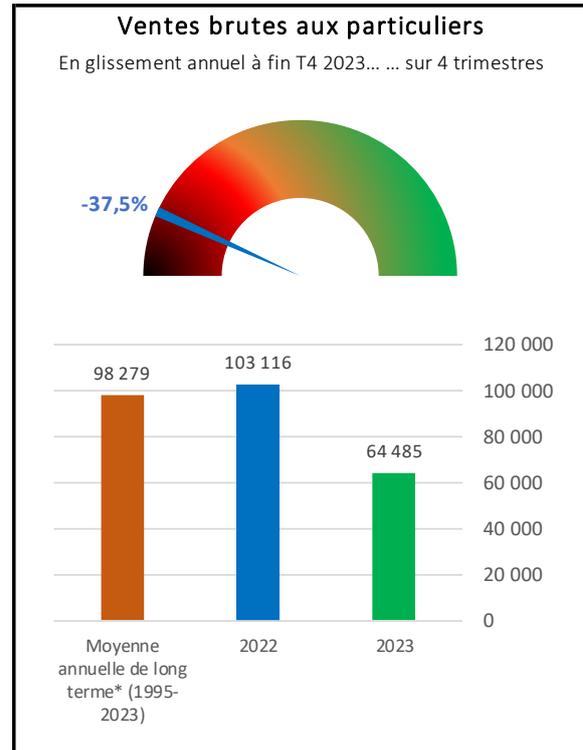
- Huit d'entre elles affichent un effondrement des ventes supérieur à 40% : Hauts-de-France (-56,8%), Centre-Val de Loire (-45,8%), Auvergne-Rhône-Alpes (-45,1%), Normandie (-44,5%), Occitanie (-42,9%), Île-de-France (-42,7%), Grand Est (-42,2%) et Bourgogne-Franche-Comté (-40,3%) ;
- Quatre régions se situent entre -40% et -30% : Nouvelle-Aquitaine (-39,3%), Provence-Alpes- Côte d'Azur et Corse (-36,1%) ainsi que Pays-de-la-Loire (-34,2%) ;
- Seule la région Bretagne (-27%) connaît une chute des ventes inférieure à 30%.

1.3... et pour la promotion immobilière

Après une chute de 13,3% en 2022, **les ventes brutes en promotion immobilière enregistrent un plongeon de 23,5%**. Celles aux investisseurs institutionnels font exception, avec une croissance de 8,3% sous l'effet des plans de soutien bienvenus lancés à la fin du premier semestre 2023 par CDC Habitat et Action Logement. En revanche, **les ventes aux particuliers décrochent de -37,5%** (-37,3% pour le collectif et -39,9% pour l'individuel groupé), soit un rythme comparable à celui observé pour la construction de maisons.



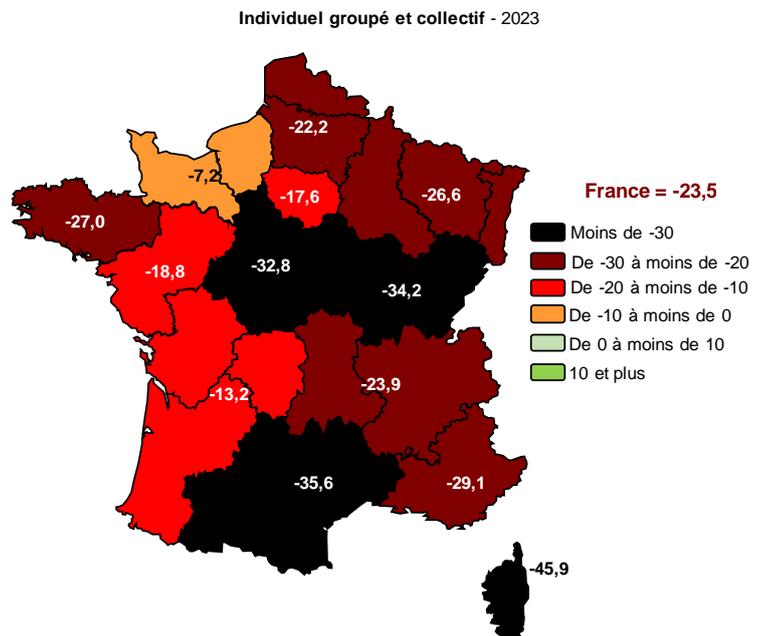
Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN



Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

La baisse des ventes en promotion immobilière s'observe là aussi dans toutes les régions.

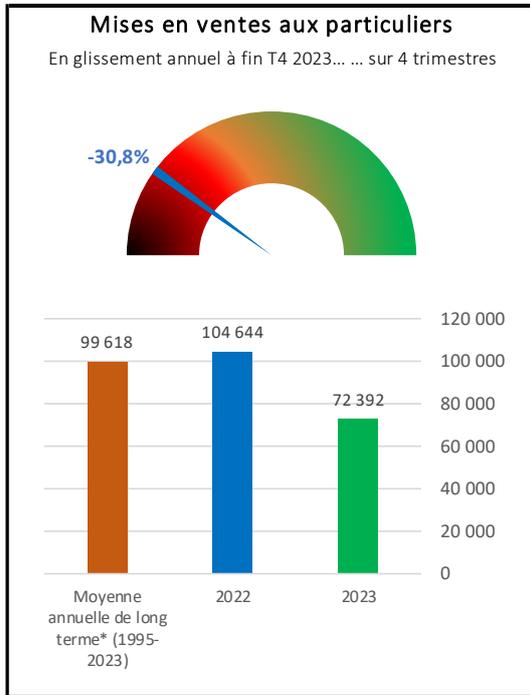
- Seule la région Corse (-45,9%) enregistre une chute supérieure à 40% ;
- Trois régions enregistrent une chute supérieure à 30% : Occitanie (-35,6%), Bourgogne-Franche-Comté (-34,2%) et Centre-Val de Loire (-32,8%) ;
- Six régions se situent entre -30% et -20% : Provence-Alpes- Côte d'Azur (-29,1%), Bretagne (-27%), Grand Est (-26,6%), Auvergne-Rhône-Alpes (-23,9%) et Hauts-de-France (-22,2%) ;
- Trois régions évoluent entre -20% et -10% : Pays-de-la-Loire (-18,8%), Île-de-France (-7,6%) et Nouvelle-Aquitaine (-13,2%) ;
- Seule la région Normandie (-7,2%) connaît une chute des ventes inférieure à 10%.



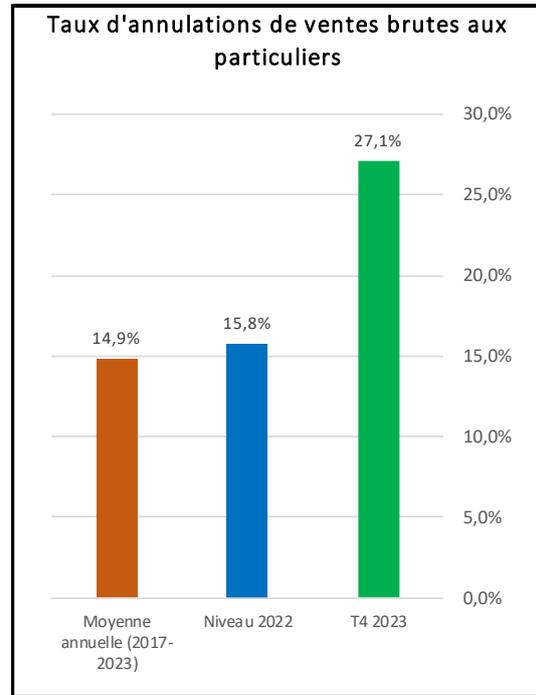
Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

Quant aux **mises en ventes aux particuliers**, elles abandonnent **30,8%** et s'établissent à un peu moins de 72 400 logements.

De plus, sous l'effet des contraintes observées et relevées *supra* sur le front du crédit immobilier aux particuliers, le **taux d'annulation des ventes aux particuliers explose pour s'établir à 27,1%** sur le quatrième trimestre 2023, soit **presque deux fois plus que celui enregistré sur les sept dernières années.**

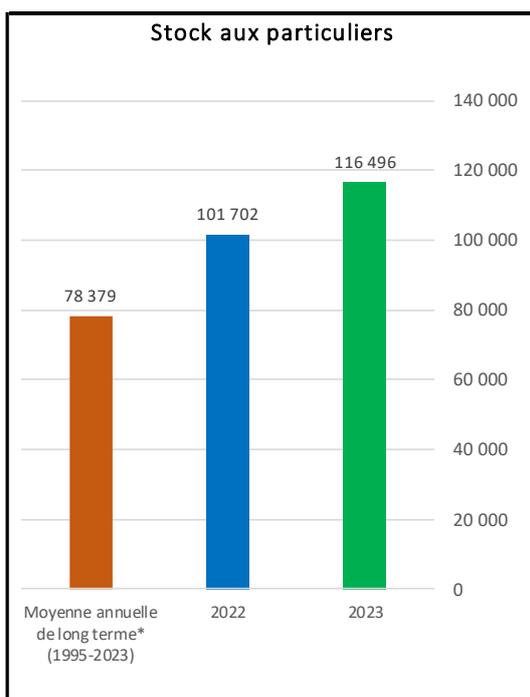


Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

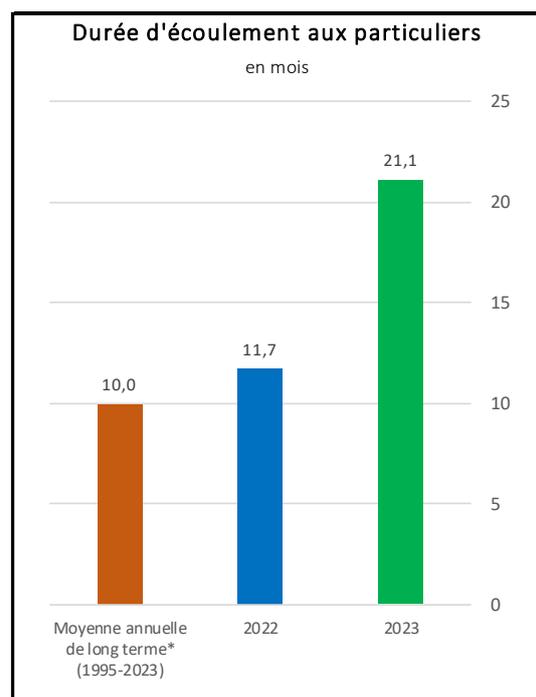


Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

En conséquence, le **stock de logements neufs aux particuliers augmente de 14,5%** en moyenne annuelle sur 2023 et la **durée d'écoulement de l'encours bondit à 21,1 mois** sur l'année contre 10 mois en moyenne annuelle de long terme et 11,7 mois sur 2022 !



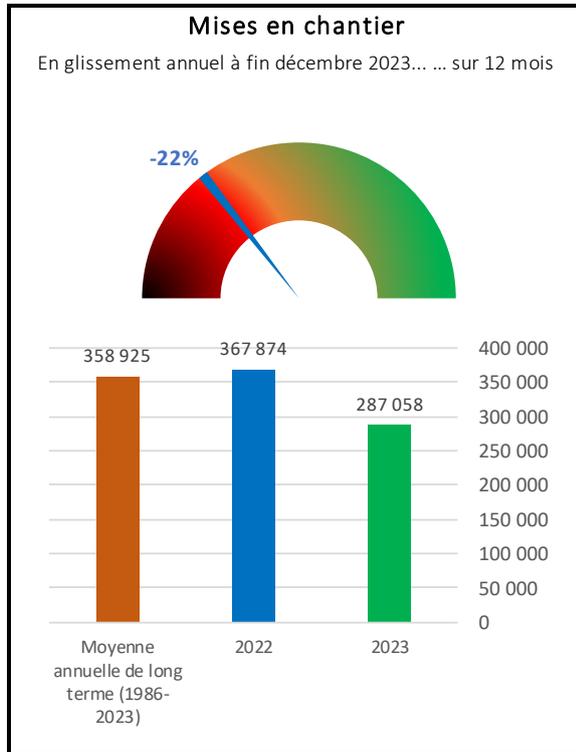
Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN



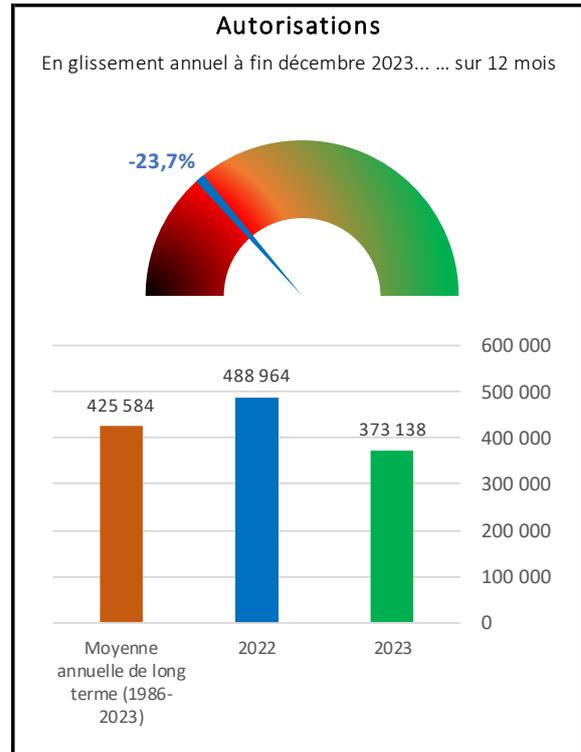
Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

2. La crise du logement neuf attaque l'appareil de production...

Les mises en chantier de logements neufs plongent de **22%** en 2023 et même de 25% pour le logement individuel, plus réactif. On ne compte donc qu'un peu plus de **287 000 logements commencés**, à peine au-dessus des points bas historiques de 1992 et 1993 (275 000 unités environ).



Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@deI2



Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@deI2

Le **plongeon des autorisations s'avère légèrement plus rapide, à -23,7% sur un an**. Elles atterrissent à un peu moins de **373 150 unités en 2023, niveau le plus bas enregistré depuis 1999**.

Les chutes atteignent respectivement -28,4% et -20,4% dans l'individuel et le collectif, en ligne avec l'effondrement d'environ 30 % des ventes de logements neufs, dont -38 % à des particuliers.

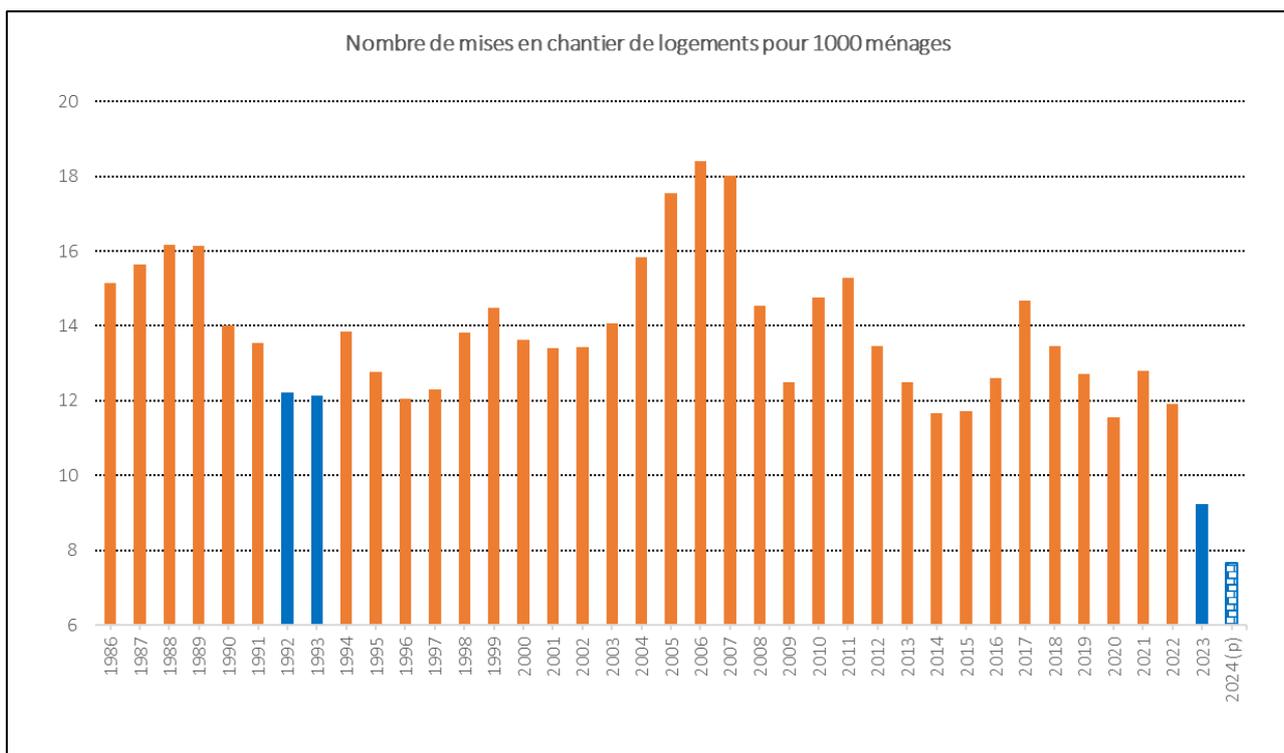
3. ...et les Français vont la subir durablement si aucune mesure puissante n'est prise d'urgence

83% des Français perçoivent déjà aujourd'hui la crise du logement². Et pour cause : faute de logements proches, disponibles, abordables et adaptés aux besoins, la mobilité professionnelle de nombreux salariés se trouve bloquée et l'accès à l'emploi compromis (6 entreprises sur 10 rencontrent des difficultés à recruter à cause du logement). Cette crise conduit aussi 12% des étudiants à renoncer à leur projet de formation, elle cadenas les parcours résidentiels des ménages et les assigne à résidence, elle oblige nombre d'entre eux à se résoudre à loger dans des campings ou leur voiture et laisse des milliers de nos concitoyens à la rue.

La situation, en l'absence de mesures immédiates à la hauteur des enjeux, ne pourra que s'aggraver et le risque est grand que le désarroi se fasse colère.

En effet, les prévisions de la FFB tablent sur un recul des mises en chantier de 15,9 % en 2024, soit un plancher historique de 241 000 logements, en retrait de 120 000 unités par rapport à la moyenne de long terme.

Alors qu'on dénombrait 12 mises en chantier pour 1 000 ménages en 1992-1993, le ratio tombera à 8 en 2024, niveau équivalent à celui relevé... au début des années 1950 ! Et il risque de s'effriter encore en 2025 puisque les autorisations de 2024, qui augurent les mises en chantier de 2025, reculeront encore de 12,1 %, en lien avec l'effondrement des ventes de 2023.



Source : FFB à partir de MTECT/CGDD/SDES, Sit@del 2 et Comptes du logement

Absolument rien ne laisse entrevoir un quelconque rebond, malgré une stabilisation, voire une très modeste baisse des taux d'intérêt. De fait, la montée du chômage et la très faible croissance attendue se révéleront peu favorables à des investissements de long terme. Au surplus, la dégradation de l'environnement institutionnel, avec les amputations opérées sur le PTZ et la fin du dispositif Pinel en 2025, viendra renforcer ce mouvement de fond.

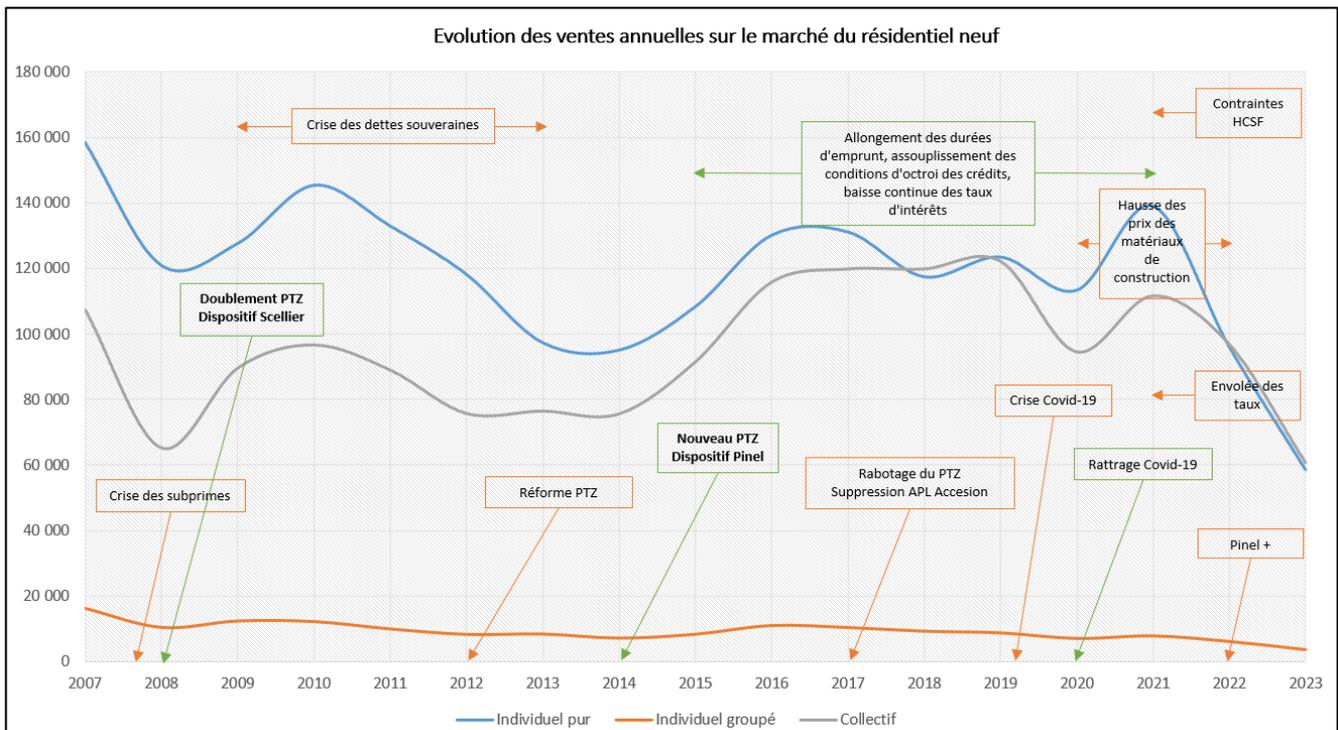
² Enquête réalisée par VIAVOICE pour L'Alliance pour le Logement auprès d'un échantillon représentatif de la population française de 1005 personnes de plus de 18 ans. Interviews réalisées du 5 au 8 janvier 2024.

4. Un sursaut, enfin ?

Dans son discours de politique générale, le Premier ministre a précisé que « *pouvoir se loger, acquérir son logement, c'est pour tant de Français, le projet d'une vie, l'assurance d'une retraite sereine* » et que le problème du logement tenait « *à la fois de l'offre et de la demande* ». Confirmant sa volonté de « *déverrouiller le secteur* », il a déclaré le 14 février vouloir « *se battre centimètre par centimètre, mètre carré par mètre carré pour aller chercher du logement pour les Français* ».

Si l'on ne peut que saluer ces propos offensifs, force est de constater que **les premiers remèdes prescrits pour résorber la crise s'avèrent anachroniques. L'urgence n'est pas de relancer l'offre. Elle est de relancer la demande.**

On peine d'autant plus à comprendre l'entêtement du gouvernement à ne pas agir vigoureusement sur la demande car **les crises précédentes ont toutes trouvé une voie de résolution dès lors que des dispositifs de relance destinés à la primo-acquisition des classes moyennes et à l'investissement locatif avaient été mis à disposition** : création du PTZ en 1995 et dispositif Périssol en 1996 en réponse à la crise des années 1992-1993, doublement du PTZ et dispositif Scellier en 2009 en réponse à la crise des subprimes, Nouveau PTZ et dispositif Pinel en 2015 en réponse à la crise des dettes souveraines.



En ne voulant agir que dans une seule direction, celle de l'offre, la stratégie énoncée par le gouvernement s'apparente à celle qui consisterait à vouloir déboucher une baignoire uniquement en la rechargeant en eau. En réalité, c'est le bouchon de la demande qu'il faut résorber : **en relançant la demande, à partir des dispositifs existants, donc mobilisables rapidement, on fait redémarrer immédiatement le secteur « en flux » de la maison individuelle, et on permet aux promoteurs d'écouler leurs stocks** (qui se situent à plus de 50% de leur moyenne de long terme) **et de lancer de nouvelles opérations.**

4.1. Déverrouiller le logement – Acte I – La demande

Pour résorber le bouchon de la demande, il faut commencer par desserrer les verrous du crédit immobilier aux particuliers et suspendre en urgence les contraintes du HCSF qui sont aujourd'hui imposées sans raisons objectives aux banques. Cette mesure de bon sens, à l'heure où la production de crédits aux particuliers est



loin d'être en surchauffe, permettra aux banques de pouvoir à nouveau prendre en considération le reste à vivre des ménages dans l'analyse de leurs risques et de raisonner en calcul différentiel pour les investisseurs personnes physiques.

Elle permettra aussi de soutenir la croissance française, dont les prévisions viennent d'être réévaluées à la baisse, en favorisant l'investissement des ménages dans l'immobilier. En outre, si l'on se place du point de vue des recettes fiscales, chaque logement qui n'est ni vendu ni construit fait perdre environ 50 000 € de TVA à l'État. Ainsi, la chute des ventes de logement neufs observée en 2023 représente près de 4 Md€ de recettes fiscales perdues pour l'État, soit l'équivalent de 0,15 point de PIB !

- **Proposition 1 : suspendre en urgence les contraintes du HCSF.**

Une autre mesure urgente de bon sens consiste à renoncer aux dispositions funestes de la loi de finances 2024, au premier rang desquelles figure l'amputation du Prêt à Taux Zéro, recentré à compter du 1^{er} avril 2024 sur les seuls appartements des zones dites tendues, c'est-à-dire pour des produits chers dans des zones chères. En dépit des ajustements paramétriques prévus pour limiter la casse et espérer « sauver » 15 000 ménages, ce sont au moins 30 000 ménages des classes moyennes du pays qui sont de fait abandonnés en rase campagne sur l'autel de la sacrosainte réduction des dépenses publiques.

On peine toujours à comprendre le raisonnement qui guide les saignées budgétaires successives que Bercy inflige au Prêt à Taux Zéro : en 2023, le solde net moyen pour la Nation d'un PTZ distribué s'élève à 25 185€³ ! Ainsi 30 000 PTZ de moins, c'est plus de 750 millions d'euros en moins dans les caisses de l'État !

Au surplus, l'exclusion totale de la maison individuelle du dispositif est totalement à contre-courant des déclarations bienvenues du Premier ministre le 14 février dernier, affirmant clairement que la maison individuelle constituait « *une part essentielle du rêve français, particulièrement des familles de classe moyenne qui travaillent dur depuis leur jeunesse et aspirent à loger confortablement avec leurs enfants et leur famille, si tel est leur choix* » et assumant « *de vouloir continuer à permettre le développement de la maison individuelle en France* ».

Sur les cinq dernières années, la maison individuelle représente près de 70% des PTZ distribués. Si le gouvernement veut vraiment contribuer à assouvir le rêve de maison individuelle des classes moyennes, il doit renoncer aux restrictions de la loi de finances 2024.

- **Proposition 2 : rétablir en urgence le PTZ pour le neuf à 40 % partout en France, pour la maison et pour le logement collectif, rehausser les plafonds de ressources et les plafonds d'opérations pour tenir compte de l'inflation, et renforcer les différés d'amortissement pour toutes les tranches.**

Une troisième mesure d'urgence, qui n'impacte pas les dépenses publiques, consiste à redonner du pouvoir d'achat immobilier en facilitant la transmission familiale, notamment pour permettre la constitution d'apport personnel nécessaire au bouclage des prêts immobiliers.

- **Proposition 3 : exonérer des droits de mutation à titre gratuit les donations numéraires (y compris cessions de PEL/CEL), de terrains et d'immeubles destinés à être démolis à concurrence d'une somme de 100 000 € dès lors qu'elles bénéficient à la construction ou l'acquisition d'un logement neuf destiné à la résidence principale du donataire.**

Une quatrième mesure concerne l'urgence de redonner de l'attractivité aux investissements locatifs pour les personnes physiques. La réduction de 51% des ventes de logements neufs réalisées en 2023 au profit

³ Coût pour l'État d'un PTZ en moyenne sur 2023 = 22 695 € versus Recettes fiscales moyennes de 47 881 €



d'investisseurs particuliers démontre l'impact négatif des conditions du Pinel + sur l'attractivité de ce segment de marché.

- **Proposition 4 : rétablir le dispositif « Pinel » dans sa version 2022**

4.2. Déverrouiller le logement – Acte II – L'offre

Tout ou presque a déjà été mis sur la table pour simplifier les procédures, permettre la densification, fluidifier l'offre et lutter contre la spéculation foncière. Les propositions qui ont pu être formulées lors des différentes concertations, commissions ou conseils en tous genres se comptent par dizaines.

Le Pôle Habitat FFB prendra bien naturellement toute sa part à les porter à nouveau dans le cadre du futur projet de loi *ad hoc*, et s'attachera à ce qu'elles se concrétisent effectivement dans l'objectif de débroussailler le maquis de règles et de normes qui alourdissent les procédures, renchérissent les coûts, allongent les délais, et *in fine* pénalisent le secteur.

Mais ce processus, comme les mesures annoncées dans le cadre des 22 territoires engagés pour le logement, s'inscrivent dans un temps long, trop long en regard de l'urgence d'agir.

Aussi, le Pôle Habitat FFB souhaite proposer deux mesures de bons sens, simples et rapides à mettre en œuvre, ayant vocation à ne pas renchérir encore davantage l'offre.

La première concerne la RE2020, dont les surcoûts moyens de 7% constatés en maison individuelle se sont cumulés avec les quelques 22% d'augmentation des coûts de construction induits par la flambée des prix des matériaux de construction. Les premiers retours d'expérience montrent que certaines exigences pour l'atteinte des seuils 2022 pénalisent certaines typologies de logements ou nuisent au confort des occupants. Ils montrent également que les fiches FDES et PEP individuelles sont à ce jour trop peu nombreuses, ce qui pénalisent les porteurs de projets et la performance des ouvrages. Ils montrent enfin que l'appropriation par l'ensemble de la chaîne d'acteurs des tenants et aboutissants de la RE2020, qui constitue une rupture dans les modes de conception et d'exécution des nouvelles constructions, demeure inachevée.

- **Proposition 5 : Ajuster et réinterroger le cadre de la RE2020**

La seconde consiste à prendre acte que les modalités de mise en œuvre opérationnelle de la REP Bâtiment ne sont pas aujourd'hui au rendez-vous : la reprise gratuite des déchets de chantiers n'est toujours pas effective alors que l'ensemble des entreprises s'acquitte du paiement des écocontributions., toujours plus élevées d'une année sur l'autre. En outre, les délais entre la publication des évolutions des barèmes des éco-organismes et leur entrée en vigueur ne sont pas compatibles avec les délais dans lesquelles s'inscrivent les opérations immobilières.

- **Proposition 6 : Instaurer un moratoire sur la REP Bâtiment le temps d'une mise en œuvre opérationnelle effective**



À propos du Pôle Habitat FFB

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, 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. Le Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 130 adhérents qui agrègent 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

Contact presse : Stéphane Balliste - 06 60 98 32 11 - ballistes@habitat.ffbatiment.fr