



---

## LOGEMENT NEUF : UNE CRISE INÉVITABLE ?

### DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse  
du 20 octobre 2022

# SOMMAIRE

1. Le logement neuf se dirige vers une crise sévère .....	3
1.1. Chute brutale des ventes de maisons neuves en secteur diffus .....	3
1.2. Nouveau repli pour les maisons neuves en secteur groupé.....	4
1.3. Poursuite du long hiver du logement collectif .....	4
2. Autorisations de construire et mises en chantier : jusqu'ici tout va (presque) bien .....	6
3. Les mesures à prendre et celles à ne pas prendre .....	8
3.1. Soutenir les opérateurs .....	8
3.2. Relancer l'accèsion à la propriété.....	8
3.3. Redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers.....	9

# 1. Le logement neuf se dirige vers une crise sévère

## 1.1. Chute brutale des ventes de maisons neuves en secteur diffus

Après un fort rebond de 22,1% en 2021<sup>1</sup>, le marché de la maison neuve en secteur diffus connaît une chute brutale depuis début 2022, avec des ventes à fin août s'écroulant de 16,8% sur un an, de 28% sur trois mois et de 26,8% sur huit mois (en glissement annuel).

En cause ? Une série de vents contraires qui conduisent les ménages modestes, les primo-accédants et les investisseurs à renoncer à leur projet immobilier : hausse des taux d'intérêts, augmentation des dossiers refusés par les établissements de crédit (effet cumulé des directives HCSF et de la formule de calcul du taux d'usure), suspension de la production de crédits immobiliers aux particuliers de plusieurs banques, inflation et incertitudes sur le pouvoir d'achat (qui favorisent l'épargne au détriment de l'investissement immobilier), augmentation continue des prix du foncier (notamment sous les premiers effets du principe de Zéro Artificialisation Nette), et surtout flambée vertigineuse des coûts de construction provoquée par les surcoûts de la RE2020<sup>2</sup> et l'explosion des tarifs des matériaux (acier, bois, aluminium, produits PVC, tuiles, menuiseries, carrelage...).

Ventes de logements neufs en individuel diffus	En glissement annuel à fin août 2022...			
	... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 8 mois	... sur 12 mois
	-28,0%	-27,4%	-26,8%	-16,8%

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Ainsi, sur douze mois à fin août 2022, la construction de maisons affiche **114 800 ventes** brutes en secteur diffus. Un niveau bien inférieur aux 139 600 unités atteintes l'an dernier et aux 124 000 en moyenne de long terme. Sur l'ensemble de 2022, les ventes de maisons neuves pourraient descendre **autour de 102 000 unités**, soit à proximité du pire exercice de ces quinze dernières années (95 544 ventes en 2014). Devant tant d'incertitudes, difficile de prévoir l'orientation du marché pour 2023.

Ventes de logements neufs en individuel diffus	En cumul sur 12 mois à fin août 2022	Niveau 2021	2021/2020	Moyenne annuelle de long terme (2007-2021)
	114 800	139 600	+22,1%	123 743

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant

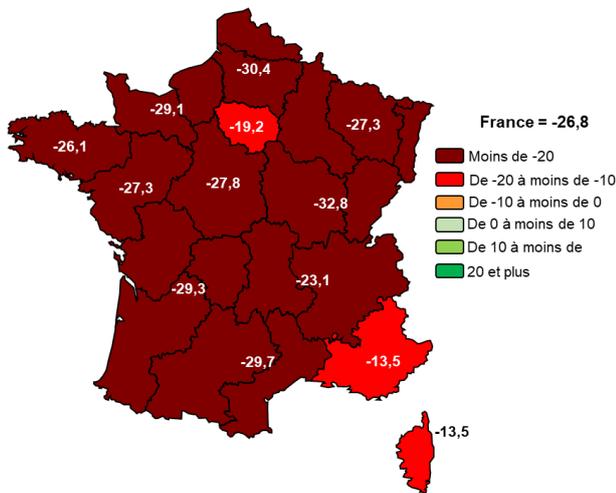


Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

<sup>1</sup> Rebond généré par des conditions de crédit très favorables et le dynamisme de l'offre bancaire, alors que le puissant attrait des Français pour l'habitat individuel se renforçait par les contraintes nées de la crise sanitaire, mais aussi (et surtout) par l'anticipation de l'entrée en vigueur de la RE2020.

<sup>2</sup> +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.

L'effondrement des ventes à l'échelle nationale s'est observé **dans toutes les régions**, sans exception. Sur huit mois à fin août 2022, dix d'entre elles enregistrent une chute supérieure à 20% en glissement annuel.



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

- Cinq régions souffrent d'un écroulement des ventes proche de 30% : Bourgogne-Franche-Comté (-32,8%), Hauts-de-France (-30,4%), Occitanie (-29,7%), Nouvelle Aquitaine (-29,3%) et Normandie (-29,1%) ;
- Cinq régions se situent autour de la moyenne nationale (-26,8%) : Centre-Val de Loire (-27,8%), Grand Est (-27,3%), Pays de la Loire (-27,3%), Bretagne (-26,1%) et Auvergne-Rhône-Alpes (-23,1%) ;
- Enfin, en Île-de-France (-19,2%), ainsi qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse (-13,5%), la chute des ventes ressort un peu moins brutale.

## 1.2. Nouveau repli pour les maisons neuves en secteur groupé

Après quatre années de recul, l'habitat individuel groupé avait redressé un peu la tête en 2021, avec des ventes aux particuliers en hausse de 10,1%.

À fin juin 2022, ce segment de marché chute de nouveau de 17,3% sur deux trimestres en glissement annuel tandis que les ventes aux institutionnels s'effondrent de 23%. Sur douze mois, les ventes aux particuliers atteignent péniblement 7 071 unités (soit 6,3% des ventes de la promotion immobilière), très en-deçà de leur niveau moyen de long terme autour de 11 500.

Les mises en vente aux particuliers, qui avaient rebondi de 30,2% en 2021, reculent également de 15,5% sur deux trimestres. Sur douze mois, elles affichent 6 937 unités, très loin de leur moyenne de long terme d'environ 12 000.

Logements neufs en individuel groupé	En cumul sur 4 trimestres à fin T2 2022	En glissement annuel sur 2 trimestres	Niveau 2021	Moyenne annuelle de long terme (1995-2021)
Mises en ventes aux particuliers	6 937	-15,5%	7 617	12 063
Ventes brutes aux particuliers	7 071	-17,3%	7 807	11 483
Ventes brutes aux investisseurs institutionnels	1 277	-23%	1 398	NC

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

## 1.3. Poursuite du long hiver du logement collectif

Le logement collectif, dont les ventes avaient connu une lourde chute en 2020 (-22,7%) avant de regagner 17,2% l'an dernier, voit à fin juin 2022 **ses réservations par les particuliers reculer de 9% sur deux trimestres en glissement annuel** (et même -33,4% pour les ventes aux institutionnels). Il en est de même pour les mises en



vente : après un rebond de 21,1% en 2021, elles s'inscrivent en recul de 9,8% sur les six premiers mois de l'année.

Si les réservations comme les mises en vente se maintiennent au-dessus de leur moyenne de long terme, elles restent bien en-deçà de leur performance de 2017-2018 (autour de 120 000 ventes et 115 000 mises en vente). De son côté, **le stock poursuit irrémédiablement sa chute** : -2,6% sur six mois (après -4,5% en 2021), soit 87 963 appartements à vendre en moyenne, contre 93 331 en 2020.

Logements neufs en collectif	En cumul sur 4 trimestres à fin T2 2022	En glissement annuel sur 2 trimestres	Niveau 2021	Moyenne annuelle de long terme (1995-2021)
Mises en vente aux particuliers	93 171	-9,8%	98 407	88 296
Ventes brutes aux particuliers	105 502	-9,0%	110 867	87 840
Ventes brutes aux investisseurs institutionnels	39 509	-33,4%	45 174	NC

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

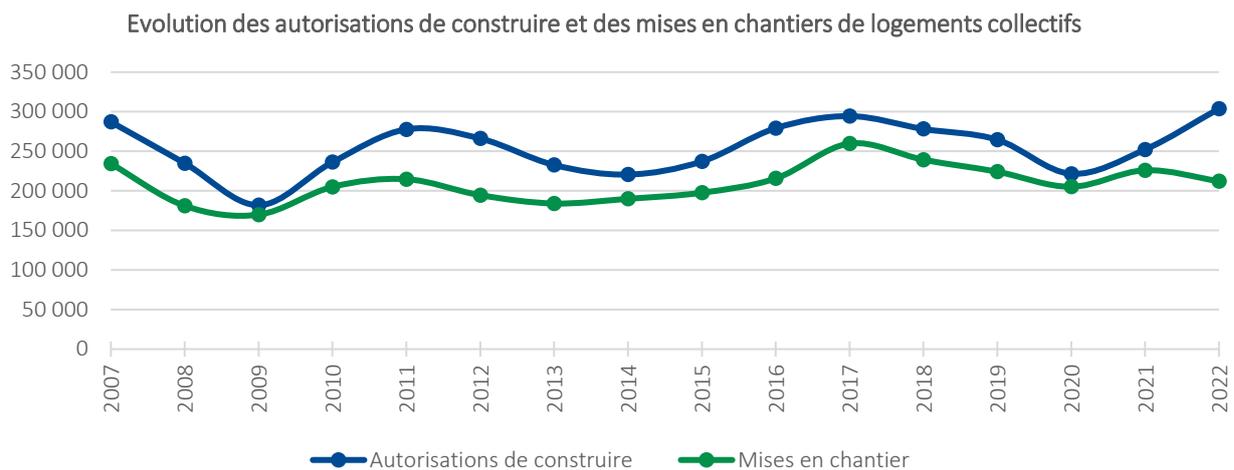
À l'instar de l'habitat individuel, le recul des ventes en logement collectif s'explique par les difficultés d'accès au crédit immobilier, le niveau des prix de sortie des opérations, ainsi qu'un contexte géopolitique peu propice aux investissements. S'y ajoute une particularité : la contraction de l'offre, en raison des difficultés rencontrées tant pour concrétiser les projets (obtenir des permis purgés de tout recours) que pour lancer les travaux (trouver des entreprises et maintenir les équilibres économiques).

## 2. Autorisations de construire et mises en chantier : jusqu'ici tout va (presque) bien

Le fort rebond (+19,2%) des permis de construire accordés aux logements neufs en 2021, après trois années de baisse consécutives, s'expliquait par la forte progression de l'habitat individuel. À fin août 2022, la hausse de 17,5% des autorisations enregistrées depuis le début de l'année repose en grande partie sur une forte progression du logement collectif (+31,8%) du fait du traitement des dépôts massifs de permis déposés fin 2021, par anticipation de la RE2020.

Pour autant, les mises en chantier de logements neufs se replient de 3,1% depuis le début de l'année (en glissement annuel à fin août 2022), après une progression de 11,7% en 2021. Un mouvement qui s'accélère sur les trois derniers mois (-5,8%) et qui ne concerne, pour le moment, que le logement collectif (-12%) du fait du report de lancement, voire de l'abandon, d'opérations en raison des hausses des coûts de construction induites par l'envolée des prix des matériaux et des difficultés rencontrées à trouver des entreprises.

Sous réserve de la fiabilité des données statistiques à disposition, on observe une situation atypique et préoccupante dans l'évolution comparée des autorisations de construire et des mises en chantiers de logements collectifs.



Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2

Pour l'habitat individuel, l'effondrement des ventes amorcé depuis fin 2021 se traduit aujourd'hui par un niveau sensiblement équivalent des autorisations de construire à fin août 2022 (+1,7% en glissement annuel), mais surtout par une chute de 20,4% sur trois mois en glissement annuel. Cette chute augure d'une très probable réduction des mises en chantier dans l'individuel pour les prochains mois.

Au global, à fin août 2022, 385 100 logements ont été commencés sur douze mois. Un niveau encore supérieur à la moyenne de long terme, mais très en-deçà des 437 500 mises en chantier de 2017.

Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée), en glissement annuel à fin août 2022		... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 8 mois	... sur 12 mois
Autorisations	Individuel	-20,4%	-8,4%	+1,7%	<b>+4,3%</b>
	Collectif	+43,2%	+37,7%	+31,8%	<b>+22,3%</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>+13,6%</b>	<b>+16,2%</b>	<b>+17,5%</b>	<b>+14,0%</b>
Mises en chantier	Individuel	+2,6%	+6,1%	+6,4%	<b>+7,8%</b>
	Collectif	-12,0%	-12,7%	-10,6%	<b>-4,8%</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>+0,5%</b>

Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2



Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée)		En cumul sur 12 mois à fin août 2022	2021 / 2020	Niveau 2021	Moyenne annuelle de long terme (1986-2021)
Autorisations	Individuel	219 320	25,8%	216 910	209 276
	Collectif	303 780	14,0%	252 890	215 840
	<b>Ensemble</b>	<b>523 100</b>	<b>19,2%</b>	<b>469 800</b>	<b>425 117</b>
Mises en chantier	Individuel	172 870	13,5%	166 180	185 302
	Collectif	212 230	10,4%	226 320	175 598
	<b>Ensemble</b>	<b>385 100</b>	<b>11,7%</b>	<b>392 500</b>	<b>360 900</b>

Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2

De fait, l'évolution comparée des autorisations de construire et des mises en chantier en logement collectif, la chute prévisible des mises en chantier dans l'individuel et les difficultés commerciales rencontrées en amont de la chaîne dressent des perspectives plus que préoccupantes pour l'activité du secteur en 2023.



### 3. Les mesures à prendre et celles à ne pas prendre

Les indicateurs à disposition montrent que le secteur du logement neuf se dirige chaque jour un peu plus vers une crise profonde et sévère, tant pour les ménages que pour l'activité et l'emploi du secteur.

À court terme, les enjeux prioritaires auxquels il convient d'apporter des réponses puissantes et rapides sont de quatre ordres : soutenir les opérateurs, desserrer les contraintes en matière de financement des acquéreurs, relancer l'accession à la propriété et notamment la primo-accession, et redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers.

#### 3.1. Soutenir les opérateurs

La crise des matériaux génère depuis bientôt deux ans des augmentations considérables et imprévisibles des prix, mais aussi des difficultés d'approvisionnement récurrentes. Sur les contrats déjà signés, elle a contraint les opérateurs en aval de la chaîne, notamment ceux intervenant en CCMI ou en VEFA conclus avec des particuliers à prix fermes et définitifs, à rogner dangereusement sur leurs marges et elle les expose à devoir supporter l'application de pénalités de retard. C'est tout un écosystème qui aujourd'hui est fragilisé.

Aussi, en complément des premières mesures annoncées dans le cadre des Assises du BTP, le Pôle Habitat FFB réitère son appel à neutraliser, à l'instar des mesures prises dans les ordonnances du premier confinement de 2020, l'effet des clauses de pénalités de retard dans les contrats privés, si celui-ci est lié à la crise des matériaux.

Il appelle également à faire évoluer, en Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), les modalités de révision du prix en permettant que celle-ci puisse être calculée jusqu'à la date d'ouverture du chantier ou *a minima* jusqu'à la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues au contrat. Cette mesure devra naturellement trouver un écho positif du côté des banques, qui peinent aujourd'hui à intégrer les révisions de prix dans les plans de financement des acquéreurs.

#### 3.2. Relancer l'accession à la propriété

- **Rétablir le prêt à taux zéro à 40% sans discrimination territoriale**

Pour soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes et primo-accédants, donc fluidifier le parcours résidentiel et favoriser la mise en réserve d'un capital qui pourra être mobilisé lors de la retraite, le prêt à taux zéro (PTZ), qui n'est ni un produit financier, ni une niche fiscale, a largement fait ses preuves depuis sa création en 1995. Plutôt que de le supprimer dans les zones dites « détendues » (village antienne à rebours de la cohésion des territoires), le Pôle Habitat FFB appelle à rétablir sa quotité de 40% sur l'ensemble du territoire.

Le rétablissement de ce taux, sans discrimination territoriale, permettrait, en cette période de forte inflation et de remontée rapide des taux d'emprunt, à de nombreux ménages, les plus jeunes et les plus modestes, d'accéder à la propriété dans des zones où de nouvelles tensions se manifestent du fait du déplacement de la demande des grandes métropoles vers leurs couronnes éloignées et vers les villes moyennes<sup>3</sup>. Pour rappel, les zones B2 et C, dont la classification date de 2014 à l'appui de données de 2012, représentent près de 93% des communes du territoire national, dans lesquelles vivent près de 60% de la population française.

En outre, les données à disposition montrent que l'affaiblissement du PTZ dans ces territoires produit des effets contraires aux politiques publiques de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain,

---

<sup>3</sup> Déplacement de la demande favorisé par la hausse continue des prix du logement en zones tendues et plus récemment par la crise sanitaire, l'aspiration à la proximité de la nature et le développement du télétravail.



puisque les aspirants à la propriété sont contraints de réaliser leur projet dans des zones encore plus éloignées des zones d'activités et de services, précisément là où le foncier est le moins cher.

- **Relever de 25% les plafonds d'opérations pris en compte pour le calcul du montant du PTZ**

La raison principale à la réduction de la distribution du PTZ depuis quelques années réside évidemment dans un marché du crédit très détendu, proposant des prêts banalisés à très faibles taux d'intérêt et amortissables sur longue période (20 ans, voire plus), sans formalisme particulier.

Toutefois, la dégradation du pouvoir déclenchant et solvabilisateur du PTZ pour la primo-accession s'explique également par la dégradation progressive de son barème.

En effet, la non actualisation depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 des plafonds d'opérations pris en compte pour le calcul du montant du PTZ joue un rôle majeur, alors que les prix réels d'opérations s'affichent en hausse de 25% entre les quatrièmes trimestres 2014 et 2021, selon l'indice Insee des prix des logements neufs.

Ainsi, en 2015, 57% des opérations neuves cofinancées par un PTZ présentaient un coût supérieur aux plafonds ; cette proportion a atteint 79% en 2021. De plus, les écarts entre les coûts d'opérations et ces plafonds se sont creusés, passant en moyenne de 31% en 2015 à 49% en 2021.

À l'heure du retour de l'inflation, de l'augmentation des taux d'intérêt et du fort resserrement de la distribution de crédits aux ménages les plus modestes et les moins dotés en apport personnel, l'actualisation du barème du PTZ s'avère urgente.

À ce titre, le Pôle Habitat FFB demande, aux côtés de la FFB, un relèvement des plafonds d'opérations de 25%, en ligne avec la hausse des prix constatée depuis 2014.

- **Instaurer un crédit d'impôt pour atténuer l'impact financier de la RE2020**

Si le principe de la RE2020 n'est pas contestable au regard de l'objectif affiché de la transition écologique, il n'en demeure pas moins qu'elle génère pour les ménages acquéreurs d'un logement neuf un endettement supplémentaire.

Dans ce contexte, afin de concilier le double objectif de soutien à la transition environnementale et de sauvegarde du pouvoir d'achat des ménages, le Pôle Habitat FFB défend, aux côtés de la FFB, l'instauration d'un crédit d'impôt de 15% sur les cinq premières annuités d'emprunt<sup>4</sup>, afin de compenser, au moins partiellement, les surcoûts nés de la RE2020 et de la hausse des prix des matériaux.

Cette mesure profiterait essentiellement aux ménages modestes bloqués par le taux d'effort sans leur faire courir de risques financiers.

### 3.3. Redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers

- **Restaurer l'attractivité du dispositif Pinel avant sa disparition**

La loi de finances pour 2021 a prorogé de trois ans l'avantage fiscal lié au dispositif Pinel tout en réduisant progressivement le taux et en fixant des critères de qualité d'usage (superficie minimum des logements, espaces privatifs extérieurs, double orientation, exigences 2025 de la RE2020). Il s'agissait, selon l'exposé des motifs, de mettre en place une transition vers un dispositif plus efficient.

Mais l'effondrement actuel des ventes de logements, sans compter les agréments Hlm qui plafonnent à 90 000 unités par an depuis 2021 (contre 110 000 en 2016), risque de bloquer l'alimentation en neuf du segment du

---

<sup>4</sup> Crédit d'impôt dans la limite d'un plafond égal à 5 000€ pour une personne seule, 10 000€ pour un couple majoré de 1 000€ par personne à charge. Au bénéfice des acquéreurs d'un logement neuf, qui répond bien entendu aux exigences de la RE2020 et destiné à une occupation au titre de résidence principale.



locatif privé détenu à 97% par des bailleurs personnes physiques qui s'avèrent, au surplus, très sensibles aux dispositifs fiscaux de soutien.

Dans ce contexte, il paraît donc indispensable d'aménager le dispositif Pinel pour le rendre plus attractif avant sa disparition programmée au 31 décembre 2024, et non de le supprimer dès fin 2023 comme le préconise un amendement au projet de loi de finances pour 2023.

Le Pôle Habitat FFB appelle ainsi, aux côtés de la FFB, à maintenir les taux de réduction d'impôt tels que prévus en 2022 sur les années 2023 et 2024, date à laquelle le dispositif Pinel prend fin. Autrement dit, il s'agit d'abroger les dispositions relatives au « Pinel+ » qui affaiblissent sensiblement son attractivité.

Le Pôle Habitat FFB appelle également à revenir sur l'exclusion de l'habitat individuel du dispositif Pinel et rappelle que cette forme d'habitat, dans les communes des zones A et B1, répond tant aux souhaits de nombreuses collectivités que des familles recherchant une solution de logement conciliant densité, espace et proximité avec les services et l'emploi.

- **Mettre en œuvre un régime universel d'investissement locatif privé**

En matière d'investissement locatif privé, la suppression d'un dispositif puissant (Périsol, Robien, Scellier) ou son rabotage (Pinel) se traduisent systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur (menaçant dans le cas présent 45 000 emplois dans la filière construction).

La fiscalité très lourde s'appliquant à l'investissement locatif en neuf (TVA à l'entrée, pas de prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers et éventuel IFI pendant la détention du bien, plus-values lourdement taxées à la revente jusqu'à 15-20 ans...) explique largement cet impact. Les dispositifs fiscaux de soutien viennent en réalité simplement corriger cette situation. Leur instabilité constitue toutefois un lourd handicap, d'autant plus dans le cas du logement collectif où le délai entre commercialisation du projet et première mise en location du bien se révèle souvent supérieur à deux ans.

Aussi, en parallèle de l'aménagement du dispositif Pinel jusqu'à sa disparition, le Pôle Habitat FFB et la FFB prônent l'instauration d'un régime universel (pour le neuf et l'existant, les locations nues comme meublées sur tout le territoire) d'investissement locatif privé (comme cela existe en Allemagne depuis près de 60 ans) basé sur une mécanique générale d'amortissement. Il vise à faire rentrer l'immobilier locatif privé dans le champ des activités économiques et à apporter une stabilité fiscale indispensable à ces investissements sur le long terme.

Les revenus nets de location seraient taxés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au-delà des charges aujourd'hui déductibles, s'ajouterait l'amortissement de l'immeuble et des gros travaux au taux annuel de 2%. L'éventuel déficit foncier serait reportable sur le revenu global sans limitation. En contrepartie, tous les régimes dérogatoires (Pinel, Scellier, locations meublées professionnelles...), donc les dépenses fiscales associées, seraient ensuite (et seulement ensuite) supprimées, à l'exception du dispositif Malraux. En l'état, le coût d'un tel dispositif s'avèrerait un peu moins coûteux que l'ensemble des dispositifs qu'il remplacerait.



### 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. Présidé par Grégory Monod, le Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 130 adhérents qui agrègent plus de 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

**Contact :** Matthieu Maury, responsable relations presse - 07 88 36 00 61 - [maurym@habitat.ffbatiment.fr](mailto:maurym@habitat.ffbatiment.fr)