



BILAN 2020 ET PERSPECTIVES 2021 DU LOGEMENT NEUF

Dossier de presse

Conférence de presse du 17 février 2021

Grégory Monod, Président du Pôle Habitat FFB
Christophe Boucaux, Délégué général du Pôle Habitat FFB

SOMMAIRE

1. Les marchés du logement neuf en 2020	3
1.1. La maison neuve en secteur diffus dévisse	3
1.2. La maison neuve en secteur groupé s'écroule.....	5
1.3. Le logement collectif s'effondre	6
2. Des autorisations et des mises en chantier en chute libre	7
3. Vers une crise profonde dès 2021 ?.....	8
4. Les grands enjeux de 2021	10
4.1. Réussir la Réglementation Environnementale 2020	10
4.2. Concilier sobriété foncière et réponse aux besoins	11
4.3. Concrétiser le Pacte national pour la relance de la construction durable	12
5. Les mesures proposées	13

1. Les marchés du logement neuf en 2020

1.1. La maison neuve en secteur diffus dévise

Après s'être redressé de 5,1% en 2019 grâce aux excellentes conditions du crédit immobilier, qui avaient permis de solvabiliser un grand nombre de ménages modestes, **le marché de la maison neuve en secteur diffus a dévissé de 8,5% en 2020**, année marquée par la crise de la Covid-19, deux confinements et leurs conséquences sur les ménages (incertitudes sur l'avenir et baisse du moral des ménages), ainsi qu'un durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers induit notamment par les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière¹ (HCSF).

Logements neufs en individuel diffus	En glissement annuel à fin décembre 2020...			
	... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 9 mois	... sur 12 mois
Ventes	2,3%	5,0%	-6,5%	-8,5%

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Ainsi, le marché de la maison neuve en secteur diffus affiche pour 2020 seulement **114 900 ventes**, soit un niveau bien en-deçà de la moyenne annuelle de long terme (125 050 unités) et qui constitue **le quatrième plus mauvais exercice de ces quinze dernières années**.

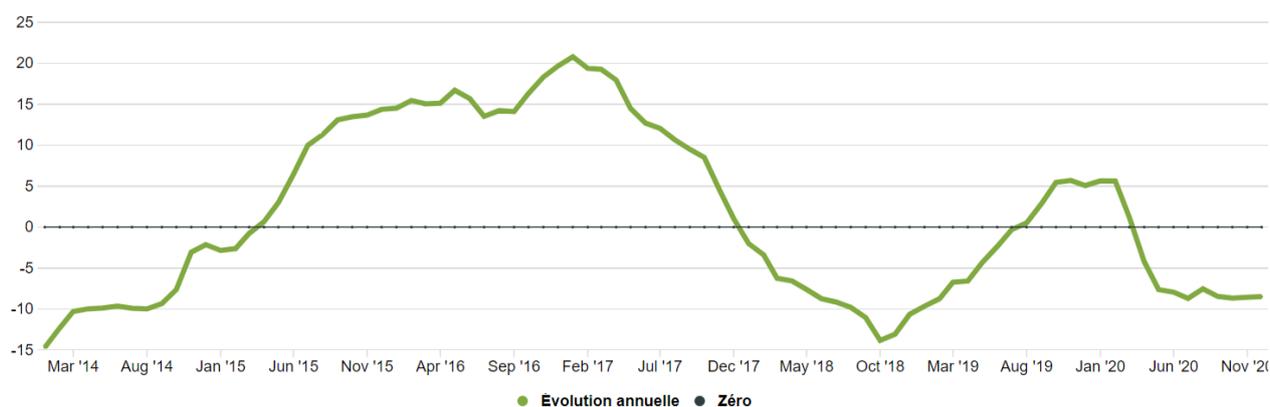
Néanmoins, **à la faveur d'une demande qui ne faiblit pas et d'un appétit toujours confirmé des Français pour cette forme d'habitat**, ce marché a moins souffert que les autres segments du neuf.

Logements neufs en individuel diffus	En cumul annuel sur 12 mois à fin décembre 2020	Niveau 2019	2019 / 2018	Moyenne annuelle de long terme (2007-2020)
Ventes	114 900	125 590	5,1%	125 050

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Évolution annuelle de l'activité

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



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

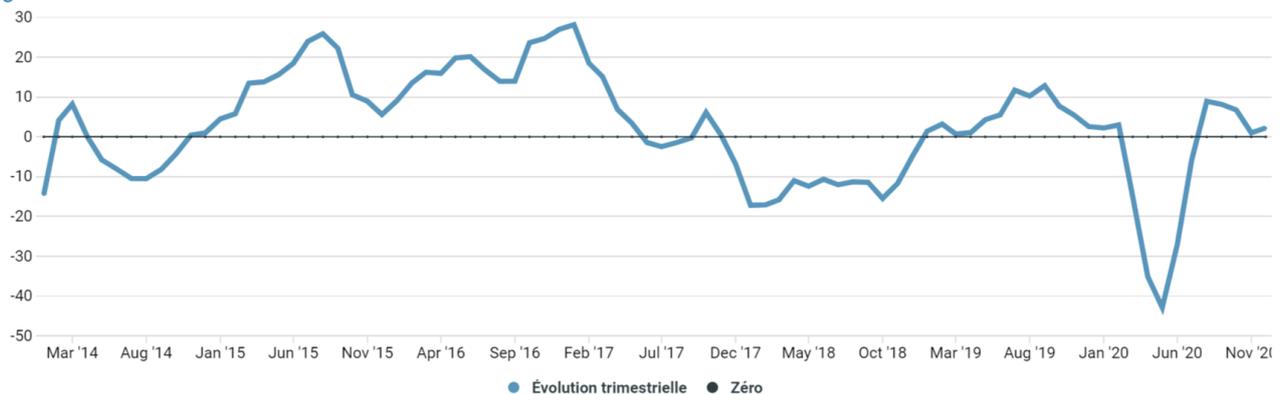
¹ À savoir 33 % de taux d'effort maximum et 25 ans de durée maximum

Plus précisément, les ventes ont évolué au fil de l'année 2020 de la manière suivante :

- Un 1^{er} trimestre à -15,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2019 : en dépit de la vivacité de la demande observée jusqu'au premier confinement, les ventes ont enregistré un coup d'arrêt dès le 17 mars. **La chute de l'activité a ainsi été brutale et sans précédent** : entre février et mars 2020, le niveau des ventes a reculé de 34,8 %, écroulement encore plus brutal que celui observé entre octobre et novembre 2008 (-26.8 %) lorsque le marché encaissait le choc de la crise du « subprime » ;
- Un 2^{ème} trimestre 2020 à -27,2% en glissement annuel : **durant le confinement, la demande a lourdement dévié. Les ventes réalisées de mars à mai 2020 ont été de 43,2% inférieures au niveau de 2019.** L'activité s'est redressée avec le déconfinement : les ventes ont progressé de 68,2% en mai, puis de 50,3% en juin, grâce notamment à la réalisation de nombreux projets mis en sommeil ;
- Un 3^{ème} trimestre 2020 à +8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 : **le rebond de la demande constaté dès la sortie du confinement s'est poursuivi jusqu'en août**, dont le millésime 2020 a été exceptionnel, à la faveur de conditions de crédit toujours excellentes et à la relative souplesse dont ont pu faire preuve certains établissements bancaires vis-à-vis du resserrement des conditions d'octroi mis en œuvre dès décembre 2019 ;
- Un 4^{ème} trimestre 2020 à +2,2% en glissement annuel : en dépit de **l'épuisement du phénomène de rattrapage** constaté au 3^{ème} trimestre 2020, de l'instauration d'un **second confinement** aux conséquences toutefois nettement moins marquées pour le secteur et d'un nouveau **resserrement du crédit**, l'activité semble avoir profité d'un **effet d'anticipation des ménages** pour la concrétisation de leurs projets de construction.

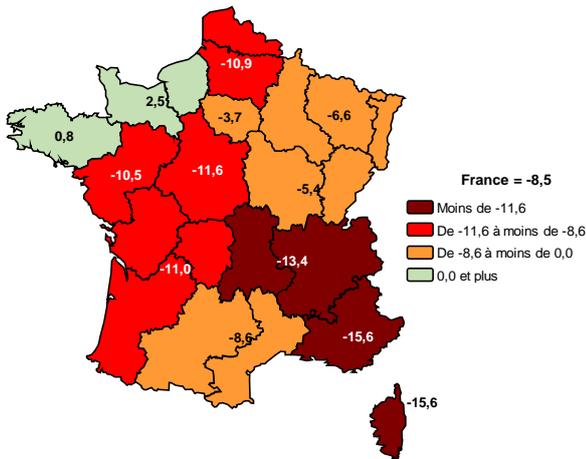
Évolution trimestrielle de l'activité

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



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Cette contraction des ventes à l'échelle nationale s'est concrétisée sur la quasi-totalité des régions. Ainsi, sur l'exercice 2020, seules deux régions affichent des niveaux de ventes en croissance par rapport à 2019.



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

- La moitié des régions affichent un recul des ventes supérieur à 10% : PACA-Corse (-15,6%), Auvergne-Rhône-Alpes (-13,4%), Centre-Val de Loire (-11,6%), Nouvelle Aquitaine (-11%), Hauts-de-France (-10,9%) et Pays de la Loire (-10,5%).
- Quatre régions enregistrent des baisses plus réduites mais tout de même conséquentes : Occitanie (-8,6%), Grand Est (-6,6%), Bourgogne-Franche-Comté (-5,4%) et Île-de-France (-3,7%).
- Enfin, deux régions tirent leur épingle du jeu : une quasi-stabilité pour la Bretagne (+0,8%) et une hausse de 2,5% pour la Normandie.

Toutes filières de production confondues, le prix moyen d'une maison en secteur diffus, hors foncier, ressort à 181 000 euros pour une surface moyenne de 123 m² en 2020 (contre 141 000 euros et 124 m² en 2010). Pour les seuls constructeurs de maisons individuelles, le prix moyen ressort à **172 000 euros pour une surface moyenne de 114 m²**.

La part de marché des constructeurs de maisons individuelles dans le secteur diffus est de **65 %**, contre 64 % en 2018 et 59 % en 2010. Au moment où la profession vient de célébrer [les 30 ans de la loi de 1990](#), c'est une excellente nouvelle pour les constructeurs du Pôle Habitat FFB, car cette évolution positive témoigne de l'attractivité que constitue pour les ménages le cadre très sécurisé et très protecteur qu'est celui du Contrat de Construction de Maison Individuelle.

1.2. La maison neuve en secteur groupé s'écroule

Après des baisses de 9,7% en 2018 et de 6,8% en 2019, provoquées par la remise en cause des aides au logement intervenue début 2018, le segment de l'individuel groupé a considérablement souffert en 2020 de l'impact de la crise du Covid-19 et des effets du durcissement des conditions d'octroi des prêts.

Dans la suite logique de la baisse des mises en vente de 21,2 % en 2019, les ventes en individuel groupé, qui représentent environ 7 % des ventes de la promotion immobilière, **ont chuté en 2020 de 22% pour atterrir à 6 852 unités** (contre une moyenne de long terme d'environ 11 500 ventes sur 25 ans). Une situation qui ne s'améliorera pas en 2021, puisque **les mises en vente se sont écroulées de 28,6% à 5 703 unités**.

De leurs côtés, les prix poursuivent leur progression : +4,6%, après +4,8% en 2019. L'an dernier, une maison neuve en secteur groupé se vendait en moyenne 290 896 euros, foncier compris.

Logements neufs en individuel groupé	En glissement annuel à fin T4 2020...			
	... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
Ventes	-28,7%	-17,3%	-22,2%	-22,0%
Mises en Ventes	-18,7%	-21,6%	-26,5%	-28,6%

Source : SDES/ECLN

Logements neufs en individuel groupé	En cumul annuel sur 4 trimestres à fin T4 2020	Niveau 2019	2019 / 2018	Moyenne annuelle de long terme (1995-2020)
Ventes	6 852	8 790	-6,8 %	11 618
Mises en Ventes	5 703	7 987	-21,2%	12 228

Source : SDES/ECLN

1.3. Le logement collectif s'effondre

Le logement collectif, qui avait subi en 2019 un moindre recul des mises en vente (-10,2%) que l'individuel groupé, a vécu une année 2020 tout aussi déroutante, puisque **les réservations (hors ventes en bloc) se sont effondrées de 24,2%, à 92 663 unités**, alors qu'elles avaient progressé de 1,6% l'année précédente. Elles restent au-dessus de leur moyenne de long terme qui se situe autour de 87 000 ventes, mais s'en rapprochent dangereusement.

La situation est également préoccupante du côté des mises en vente qui ont chuté de 27,4% l'an dernier à 76 588 unités, tombant bien en dessous de la moyenne de long terme (environ 88 000).

En cause : la crise sanitaire et ses conséquences sur les retards accumulés dans l'instruction des permis de construire, mais également la frilosité des élus locaux à délivrer des autorisations d'urbanisme dans le contexte d'attente lié à l'approche des élections municipales et de remise en question voire d'abandon de projets par les équipes nouvellement élues.

Logements neufs en collectif	En glissement annuel à fin T4 2020...			
	... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
Ventes	-24,2%	-19,2%	-26,3%	-24,2%
Mises en Ventes	-18,8%	-22,1%	-29,7%	-27,4%

Source : SDES/ECLN

Logements neufs en collectif	En cumul annuel sur 4 trimestres à fin T4 2020	Niveau 2019	2019 / 2018	Moyenne annuelle de long terme (1995-2020)
Ventes	92 663	122 246	1,6%	86 919
Mises en Ventes	76 588	105 454	-10,2%	87 766

Source : SDES/ECLN

Face à une demande toujours aussi soutenue, le stock continue de se réduire : -9,1% par rapport à 2019, soit 91 240 appartements à vendre fin décembre 2020, contre 100 347 en moyenne en 2019.

Pourtant, la durée moyenne d'écoulement a progressé de 16% pour s'établir à 11,5 mois sur l'exercice 2020, contre 9,9 mois en 2019.

En 2020, l'augmentation des prix de vente s'est poursuivie, mais à un rythme inférieur aux années précédentes : +1,8% par rapport à 2019, soit 4 322 euros le mètre carré en moyenne.

Au global, si l'on considère le zonage des aides au logement pour les deux segments de la promotion immobilière (individuel groupé et collectif), il est à noter que la chute des ventes s'avère bien plus marquée dans les zones tendues (-30,2% pour les zones A et Abis ; -22,9% en B1) que dans les zones dites « non tendues » (-5,1% en B2 et -8,6% en C).

2. Des autorisations et des mises en chantier en chute libre

Lors de cette année 2020 exceptionnelle à beaucoup d'égards, **les autorisations de logements neufs ont dégringolé de 14,7 %**. L'an dernier, 381 800 logements ont été autorisés (proche des niveaux du début des années 2000 et de la crise de 2008-2009), soit 65 700 de moins qu'en 2019, contre une moyenne de long terme de 423 151 unités.

Cette chute historique intervient après déjà deux années de baisse : -2,9% en 2019 et -6,6% en 2018. Le logement collectif (-19,5%) a connu un effondrement des autorisations deux fois plus fort que la maison individuelle (-8,6%), lié notamment à l'arrêt du processus d'instruction des autorisations d'urbanisme constaté dans de nombreuses collectivités (surtout les collectivités les plus importantes) durant le confinement du printemps et au gel, voire à l'abandon, de nombreux projets par les nouvelles équipes municipales.

Des mesures fortes s'imposent pour simplifier, fluidifier et accélérer l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme, car celles-ci devraient connaître une nouvelle baisse en 2021 et descendre sous la barre des 350 000 permis.

De leurs côtés, **les mises en chantier de logements neufs ont connu en 2020 un recul moins sévère, à hauteur de -6,8%**. Elles baissent également pour la troisième année consécutive : - 1,5% en 2019 et -3,3% en 2018. L'an dernier, 376 900 logements ont été commencés, soit 27 700 de moins qu'en 2019, contre une moyenne à long terme de 361 420 unités. Par segment de marché, les mises en chantier de l'individuel reculent de 5,6%, tandis que celles du collectif chutent de 7,8%.

Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée)		En glissement annuel à fin décembre 2020...			
		... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 9 mois	... sur 12 mois
Autorisations	Individuel	1,1%	-2,3%	-12,1%	-8,6%
	Collectif	-16,6%	-17,5%	-26,4%	-19,5%
	Ensemble	-9,1%	-10,8%	-20,2%	-14,7%
Mises en chantier	Individuel	-1,2%	1,2%	-4,6%	-5,6%
	Collectif	-5,5%	-1,3%	-8,1%	-7,8%
	Ensemble	-4,0%	-0,3%	-6,6%	-6,8%

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

Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée)		En cumul annuel sur 12 mois à fin décembre 2020	Niveau 2019	2019 / 2018	Moyenne annuelle de long terme (1986-2020)
Autorisations	Individuel	181 377	198 431	1,5%	216 711
	Collectif	200 423	249 069	-6,1%	206 440
	Ensemble	381 800	447 500	-2,9%	423 151
Mises en chantier	Individuel	163 531	173 287	-1,6%	192 321
	Collectif	213 369	231 313	-1,5%	169 099
	Ensemble	376 900	404 600	-1,5%	361 420

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

3. Vers une crise profonde dès 2021 ?

Après une chute de 22,3% du chiffre d'affaires 2020 du bâtiment en logement neuf, l'année 2021 devrait afficher un rebond autour de 14,6%². Néanmoins, **par rapport à 2019, l'évolution globale ressortirait en recul de 11%**, consécutivement aux fortes baisses des autorisations et des mises en chantier de 2020 et 2021.

Les permis de construire reculeraient de 9,1% sur un an, et même de 22,6% par rapport à 2019. Cette baisse serait moins marquée pour l'individuel neuf (-5,3% par rapport à 2020) que pour le logement collectif (-12,4% par rapport à 2020).

Seuls 328 000 logements seraient démarrés en 2021 (-12,5% par rapport à 2020), contre près de 410 000 unités en 2019. Lorsque l'on sait que grâce à la TVA, chaque logement construit rapporte 19 000 euros de recettes fiscales, cette baisse de 80 000 logements neufs représenterait un manque à gagner de 1,5 milliard euros pour le budget de l'État³.



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

Une crise historique du secteur se dessine si rien n'est fait. Elle aurait de lourdes conséquences à court et moyen terme sur la satisfaction des besoins en logements des territoires et des Français, sur l'appareil de production et sur l'emploi : la FFB prévoit en 2021 la perte de 50 000 emplois dans le bâtiment, après en avoir perdu 5 000 en 2020. Cette réalité questionne à nouveau l'incroyable absence de mesures fortes en faveur du logement neuf dans le plan « France Relance ».

D'autant que trois écueils majeurs se dressent pour l'avenir immédiat :

- Le premier tient à **l'effet tangible des recommandations de décembre 2019⁴ du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF)**. Elles ont produit en 2020 de sérieux effets sur les stratégies de plusieurs établissements prêteurs, excluant de fait un nombre important d'investisseurs privés du locatif et de ménages modestes de l'accession à la propriété. Un peu assouplies fin décembre 2020 (taux d'effort maximum porté à 35%, allongement de 25 à 27 ans de la durée maximale des prêts pour le neuf et

² En prenant comme hypothèses en 2021 : pas de confinement strict et un PIB en hausse de 6,5% (après -9% en 2020).

³ Si les sommes correspondantes ne sont pas investies ailleurs et ne génèrent aucune rentrée fiscale

⁴ 33 % de taux d'effort maximum et 25 ans de durée maximum pour un prêt à un ménage.

élargissement de 15 % à 20 % de la possibilité de déroger à ces recommandations pour les établissements prêteurs), ces recommandations deviendront réglementaires à l'été 2021.

- Le deuxième tient aux **surcoûts engendrés par les nouvelles réglementations qui s'imposeront en 2021** et qui ne trouvent aucune forme de compensation, que ce soit au travers d'un renforcement des dispositifs PTZ et Pinel ou d'une suppression d'autres champs réglementaires (voir parties 4 et 5).
- Le troisième est celui de **la lutte contre l'artificialisation des sols** : les conséquences de la circulaire du juillet 2019 s'observent d'ores et déjà en matière de rareté foncière et donc d'offre de terrains constructibles et de logements abordables. Au surplus, le projet de loi portant « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », qui entre en examen au Parlement dans les prochaines semaines, comporte de nombreuses dispositions qui tendent à atrophier la planification urbaine, à empêcher l'ouverture à l'urbanisation et à multiplier les risques de contentieux d'urbanisme (voir partie 4.2).

En considérant une moyenne de 200 000 opérations d'accession à la propriété sur 2018 et 2019, nous estimons que **les seules mesures du HCSF entraîneront pour 2021 une perte de 26 000 logements neufs par rapport à 2019** (soit -13%). **Si l'on ajoute les surcoûts de la RE2020⁵**, estimés pour la seule échéance de 2021 à 4% par l'État, la perte atteindrait 30 000 opérations (-15%). En tenant compte de l'estimation conjointe Pôle Habitat FFB, FFB, USH et FPI qui prévoient plutôt 9 % de surcoûts, **ce sont 34 000 logements neufs qui seraient perdus** (soit -17%) entre 2019 et 2021 sur le seul segment de l'accession à la propriété.

L'idée de descendre durablement sous la barre des 300 000 logements neuf par an ne constitue une réponse envisageable : ni aux enjeux environnementaux, ni aux besoins avérés des territoires en logements neufs.

Pour le Pôle Habitat FFB, ces deux objectifs sont tout aussi légitimes qu'indiscutables. Ils doivent, à partir de mesures fortes et à la hauteur des enjeux, être conciliés pour sauvegarder l'emploi du secteur, stimuler l'activité et lutter contre les fractures sociales et territoriales.

⁵ Dans sa version présentée le 17 décembre 2020 à l'avis du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique

4. Les grands enjeux de 2021

4.1. Réussir la Réglementation Environnementale 2020

Fortement impliqué depuis l'origine dans l'expérimentation E+C-, le Pôle Habitat FFB reste clairement attaché à ce que la Réglementation Environnementale 2020 soit **une vraie réussite pour la lutte contre le réchauffement climatique, comme pour l'activité de la filière construction**. Pour cela, la RE2020 doit concilier l'ambition des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie des bâtiments avec le maintien d'une production d'un nombre suffisant de logements abordables et durables, adaptés aux besoins des territoires et aux usages des occupants.

Pour le Pôle Habitat FFB, la RE2020 doit fixer **une trajectoire soutenable économiquement et techniquement vers la neutralité carbone à l'horizon 2050**, avec un calendrier réaliste et progressif qui tienne compte de la maturité des solutions disponibles, de la temporalité des projets de construction, des délais d'apprentissage et du temps de montée en compétences de l'ensemble des acteurs du bâtiment (de la conception à l'exploitation, en passant par l'exécution), ainsi que des capacités d'innovations des filières industrielles.

Il s'agit également de **préserver la mixité des solutions énergétiques et constructives à disposition** : cela suppose de fixer des ambitions de nature à stimuler les investissements et l'innovation pour l'ensemble des filières industrielles.

Plusieurs évolutions positives, discutées avec les pouvoirs publics depuis la présentation du projet de texte de décembre 2020 au Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique, **semblent se dessiner**. C'est notamment le cas en ce qui concerne le calendrier d'entrée en vigueur de la RE2020 et des échéances suivantes, l'instauration d'une « clause de revoyure » permettant de faire évoluer si nécessaire certaines exigences, l'adaptation de plusieurs modulations, l'évolution du calcul et du poids carbone des constructions et la possibilité de recourir au gaz à proximité des réseaux récemment déployés.

Si ces évolutions permettent d'atténuer certains effets de seuils, le Pôle Habitat FFB estime que **d'autres ajustements restent indispensables pour converger vers une RE2020 équilibrée, soutenable et maîtrisée**. C'est notamment le cas pour la modulation des besoins bioclimatiques pour les maisons inférieures à 120m², les modulations géographiques, en particulier en ce qui concerne les zones chaudes, le calendrier d'exclusion du recours au gaz, la modulation prévue pour tenir compte des impositions en matière de fondations profondes ou de niveaux en sous-sol, l'exigence du poids carbone pour les logements collectifs et les dispositions liées à la perméabilité à l'air et à la ventilation.

À défaut, la RE 2020 conduira **les ménages modestes à devoir renoncer à accéder à un logement neuf, qui deviendrait alors un luxe réservé aux plus aisés**, présentera un **sérieux risque pour la diversité de l'offre de logements neufs et contribuera à aggraver la chute de la construction prévue pour 2021**, alors que le rythme actuel de mises en chantier reste loin de suffire à satisfaire les besoins.

D'autant qu'une nouvelle vague de normes et de règles s'appliquant à la construction entrera en vigueur en 2021. Ce sera le cas en matière de gestion des déchets sur chantier (avec de nouvelles obligations contractuelles et le passage de cinq à sept flux à trier) et avec la généralisation des douches sans ressaut. Ce sera aussi le cas, dans l'individuel, des études de sol préalables et des mesures parasismiques applicables au neuf. Ce sera encore le cas, dans le collectif, du pré-équipement des places de parking en infrastructure de recharge des véhicules électriques et du doublement des espaces sécurisés et protégés de stationnement des vélos.

Bien sûr, la légitimité de chacune de ces avancées n'est pas contestable. En revanche, **leur accumulation en un temps si court et en l'absence de toute mesure de compensation constituera un nouveau choc pour la construction neuve**, faute de pouvoir faire supporter ces surcoûts aux ménages et aux investisseurs.

4.2. Concilier sobriété foncière et réponse aux besoins

Au moment où le secteur est d'ores et déjà confronté, au nom de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN), au blocage de nombreux projets au niveau local et à une stigmatisation de l'habitat individuel, de nombreuses dispositions du projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » présentent un **risque considérable pour l'aménagement du territoire et la délivrance des autorisations d'urbanisme**.

En renforçant et en rigidifiant les contraintes pesant sur les collectivités, ce projet de loi fait courir **le risque d'un gel de toute ouverture nouvelle à l'urbanisation, voire même d'empêcher la construction d'équipements et la réalisation d'opérations dans les espaces déjà urbanisés** où les besoins ne sont aujourd'hui pas satisfaits, constituant ainsi **le terreau d'une crise structurelle et profonde de la construction neuve**.

Pour le Pôle Habitat FFB, **la définition de l'artificialisation**, qui reste étrangement floue et renvoyée à un simple décret, **doit être impérativement clarifiée par le législateur** et permettre tant « la reconstruction de la ville sur la ville » que de répondre aux besoins en développement des territoires, qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux.

En outre, **la détermination d'un objectif chiffré** de réduction brute de la consommation d'espaces **à l'échelle nationale**, ayant vocation à s'imposer sans discernement à l'ensemble des territoires et sans prise en compte de leurs spécificités et de leurs dynamiques par nature hétérogènes, **portera atteinte à la démocratie locale** en limitant les capacités d'intervention et de développement des collectivités territoriales. D'autant que la rédaction de nombreuses dispositions souvent ambiguës et porteuses d'insécurité juridique pourrait favoriser **la prolifération de recours et de contentieux** en tous genres.

Dans ce contexte, le Pôle Habitat FFB appelle à ce que le débat parlementaire permette de **trouver le juste équilibre entre sobriété foncière, capacité à accompagner les dynamiques économiques locales et satisfaction des besoins des territoires en matière d'équipements et d'habitat**.

Il propose notamment que la loi :

- **clarifie le concept de Zéro Artificialisation Nette** en prenant appui sur la définition communautaire ;
- précise, avant de renvoyer à une nomenclature réglementaire, que **les sols non imperméabilisés** sont considérés comme non artificialisés ;
- précise que le principe de lutte contre l'artificialisation des sols doit s'opérer en tenant compte également des questions de **développement économique local et de réponse aux besoins en matière d'équipements et d'habitat** ;
- prévoit qu'un **rapport sur l'atteinte des objectifs prévus par les PLH en matière de logements** accompagne le rapport annuel sur l'artificialisation des sols que chaque commune ou intercommunalité sera appelée à rédiger ;
- institue un **délai de 6 mois à compter de la publication de loi afin que les rédacteurs des STRADDET produisent une analyse de l'artificialisation au regard de la définition légale de l'artificialisation nette** ;
- **permette aux collectivités d'ores et déjà vertueuses de déroger à la règle** selon laquelle le rythme d'artificialisation des dix années suivantes est divisé par deux par rapport aux dix années précédentes ;



- prévoit des **délais de mise en compatibilité des SCOT et des PLU plus réalistes et plus adaptés** aux capacités des collectivités et limite la portée des sanctions prévues⁶ ;
- **élargisse aux professionnels de la construction et de l'immobilier le champ des Personnes Publiques Associées** aux concertations relatives à l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme

4.3. Concrétiser le Pacte national pour la relance de la construction durable

[Signataire du Pacte national pour la relance de la construction durable](#), le Pôle Habitat FFB se félicite de cette initiative volontaire qui matérialise **la prise de conscience de l'État et des collectivités locales de l'urgence d'une mobilisation générale en faveur du logement neuf**.

Si elles ne peuvent enrayer à elles seules la chute de la production neuve et se substituer à de nouvelles mesures urgentes et indispensables (voir partie 5), **les dispositions de ce Pacte** représentent un signal positif. Elles **doivent maintenant être mises en œuvre concrètement sur tous les territoires afin de produire les effets escomptés**, en particulier en ce qui concerne la libération du foncier disponible, l'optimisation des capacités des plans locaux d'urbanisme, la fluidification des procédures d'urbanisme et la résolution des freins rencontrés par de trop nombreux projets.

Des premières rencontres ont pu être organisées dans différents territoires. Néanmoins, plus de deux mois après l'envoi de la [circulaire aux Préfets](#) qui les enjoint de décliner et d'animer cette démarche dans les territoires, **la mobilisation reste insuffisante**.

⁶ Plus aucune ouverture à l'urbanisation et plus aucune autorisation d'urbanisme délivrée dans les zones à urbaniser !

5. Les mesures proposées

Face aux perspectives préoccupantes pour l'activité et l'emploi du secteur du neuf dès 2021, aux côtés de la FFB, le Pôle Habitat FFB propose plusieurs mesures pour soutenir l'accession à la propriété et l'investissement locatif, et accélérer les projets de construction :

- **Urbanisme** : le Pôle Habitat FFB réitère ses demandes de **simplification et de réduction des délais des autorisations d'urbanisme**, afin de fluidifier, accélérer, moderniser et sécuriser le montage des opérations. Il plaide en particulier pour :
 - la division par deux des délais d'instruction des permis de construire et des permis d'aménager, des délais de demande de pièces complémentaires et de majoration du délai d'instruction, ainsi que des délais de recours (gracieux et contentieux) ;
 - l'accélération du calendrier pour la dématérialisation du processus d'instruction, aujourd'hui seulement prévue pour 2022 dans les communes de plus de 3 500 habitants ;
 - la simplification des dossiers d'autorisations d'urbanisme en réduisant le nombre de pièces aux seuls éléments relevant de l'urbanisme et de la sécurité ;
 - la généralisation dans les lotissements de l'obtention d'un permis de construire sur un lot dès l'obtention du permis d'aménager, à condition que le permis de construire ne soit mis en œuvre qu'à l'achèvement des équipements desservant le lot.

Le Pôle Habitat FFB propose également **l'instauration d'un permis de construire déclaratif** qui serait obtenu après vérification de la complétude du dossier par le service instructeur, sous réserve du droit de recours des tiers et du retrait administratif à compter de l'affichage en mairie et sur le terrain du récépissé de dépôt. Ce dispositif d'appréciation de la conformité du permis après sa délivrance concernerait tous les permis de construire déposés sur le périmètre d'une opération d'aménagement réalisée sous permis d'aménager ou en zone d'aménagement concerté.

En réponse aux refus ou même aux retraits de permis de construire fondés sur des positionnements politiques (notamment la lutte contre la densification), plus que sur les règles d'urbanisme applicables, le Pôle Habitat FFB plaide pour **une accélération et une réduction des délais de traitement des contentieux de refus et retraits de permis de construire** : décision du juge administratif dans un délai maximum de 10 mois⁷ ; suppression de la voie d'appel⁵ dans les zones tendues ; facilitation de l'engagement d'un référé suspension, en présupposant la condition d'urgence⁵ ; systématisation du contrôle de légalité des arrêtés de retrait et de refus de permis de construire par les Préfets⁸.

Enfin, le Pôle Habitat FFB propose que « **l'aide aux maires bâtisseurs** » (350 millions d'euros sur deux ans dans le cadre du plan « France Relance »), dont on ne connaît toujours pas les modalités précises d'application, **soit étendue aux maisons individuelles**, en rappelant que, contrairement aux idées reçues, l'habitat individuel d'aujourd'hui est urbain, se construit en dents creuses, en fonds de parcelles, en division parcellaire ou en secteur aménagé, avec des densités de population à l'hectare aussi importantes qu'en collectif, **et aux zones B2 et C** afin de contribuer à la cohésion territoriale.

- **Pour la primo-accession** : avec la FFB, le Pôle Habitat FFB propose une mesure « coup de poing » avec un **crédit d'impôt de 40% sur les annuités d'emprunt pendant les cinq premières années de l'emprunt (avec**

⁷ Comme pour les recours des voisins contre les permis de construire délivrés.

⁸ Comme c'est déjà le cas pour les arrêtés délivrant un permis de construire.



plafond), cumulable avec le prêt à taux zéro. Cette mesure, qui profiterait essentiellement aux ménages modestes (bloqués par le taux d'effort) sans leur faire courir de risques financiers, permettrait de générer 30 000 opérations supplémentaires pour un coût budgétaire raisonnable de 460 millions d'euros par an. Un **bonus RE2020 pourrait porter ce crédit d'impôt à 50%**, afin d'accompagner la mise en place de la nouvelle réglementation environnementale et d'absorber une partie de ses surcoûts.

- **Pour l'investissement locatif privé** : le Pôle Habitat FFB appelle le Gouvernement 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. Au-delà, avec la FFB, le Pôle Habitat FFB propose de **majorer la réduction d'impôts du dispositif Pinel pour les logements** répondants à la RE2020. Ce bonus RE2020 entraînerait une **majoration de 50 % du taux de réduction d'impôt, afin d'absorber une partie des surcoûts liés à la RE2020**. En première estimation, le surcoût budgétaire s'établirait, pour une génération, à près de 272 M€ en 2021.

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 1 050 adhérents qui agrègent 1 550 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

