

CONFÉRENCE DE PRESSE DE LA FFB

LOGEMENT NEUF : TOUCHÉ, COULÉ !

À une situation tendue sur le marché du crédit sont venues s'ajouter les annonces catastrophiques du CNR logement relatives aux aides pour le neuf. Malgré le relèvement attendu du budget alloué à MaPrimeRénov' et le redéploiement de la commande publique locale, le « scénario si rien n'est fait » que présente la FFB depuis le début de cette année prend donc un tour de plus en plus réel.

Conjoncture bâtiment : basculement dans la crise attendu

De fait, les éléments disponibles début septembre conduisent la FFB à réviser à la baisse ses prévisions pour 2023, où l'évolution de l'**activité bâtiment** ressortira proche de 0 % en volume. Deux segments l'expliquent : le logement neuf, qui recule plus rapidement qu'anticipé, et le non résidentiel neuf, qui ne progresse plus. Quant à l'emploi dans le bâtiment, sa phase de croissance continue depuis 2017 se referme.

En détail, la crise s'accroît dans le **logement neuf**. En glissement annuel sur sept mois à fin juillet 2023, les mises en chantier abandonnent déjà plus de 15 % et le mouvement ne peut que s'accroître puisque les permis chutent de près de 30 %. D'ailleurs, on ne relève aucune inflexion récente et l'individuel, plus réactif, affiche des plonges respectifs de 21 % et 33 %.

En rythme annuel sur les sept premiers mois de 2023, les mises en chantier de logements atteignent péniblement 303 000 unités, comme en 1991, année précédant les points bas historiques de 1992 et 1993 (environ 275 000 unités). Si rien n'est fait dans le PLF 2024 pour enrayer la chute, chacun sait donc ce qu'il adviendra en 2024 et 2025. D'autant que la situation à l'amont de la filière reste très mauvaise, les ventes s'effondrant d'environ 35 % entre les premiers semestres 2022 et 2023, dans l'individuel diffus comme dans la promotion immobilière. Avec à peine plus de 150 000 unités en cumul sur douze mois à fin juin, les ventes aux particuliers définissent un plus bas depuis 2007 (année d'origine de la série), 75 000 unités de moins que la moyenne observée depuis cette date.

Le **non résidentiel neuf** déçoit encore. En glissement annuel sur sept mois à fin juillet 2023, les surfaces commencées abandonnent 19,2 %, sans changement de rythme récent, et les surfaces autorisées baissent de 1,5 %. Il n'y donc plus de relai à espérer de ce segment.

Il faut toutefois signaler le retour de la commande publique. De fait, les bâtiments administratifs, qui pèsent pour 14 % du non résidentiel, ressortent en hausse de 8,4 % côté permis. Plusieurs développements hospitaliers l'expliquent, mais aussi de nombreux chantiers lancés par les collectivités locales, comme en atteste la hausse prévue de 2 % en volume de la dépense en bâtiment de ces acteurs.

Enfin l'**amélioration-entretien**, marché qui compte pour 54 % de l'activité du bâtiment, accélère un peu au deuxième trimestre 2023. Le chiffre d'affaires réalisé affiche +2,4 % en volume sur un an. Il en va de même de la rénovation énergétique, avec +2,3 %.

Compte tenu de ces évolutions et de la dynamique enregistrée sur le premier trimestre, le bâtiment reste créateur d'**emploi** sur l'ensemble du premier semestre 2023 avec, en solde net, 2 600 postes de plus qu'au même semestre de 2022. Plus en détail, la hausse des effectifs salariés de 2 900 unités fait plus que compenser les 300 postes intérimaires en équivalent-emplois à temps plein (ETP) perdus.

Toutefois, entre les deuxièmes trimestres 2022 et 2023, l'emploi salarié commence à se replier, de -1 800 postes précisément, alors que l'emploi intérimaire affiche 1 000 postes ETP de plus. L'emploi global s'infléchit donc et semble s'accompagner d'un basculement vers l'intérim, sans doute du fait d'une prudence accrue des entrepreneurs face à des perspectives qui s'assombrissent.

Cette relative prudence joue probablement un rôle dans la résistance de l'appareil de production. Les **défaillances d'entreprises** de bâtiment progressent clairement sur un an, précisément de près de 39 % entre les huit premiers mois 2022 et 2023. Toutefois, la base de comparaison bénéficie encore de l'accompagnement public post-Covid-19. Plus économiquement, le nombre d'entreprises du bâtiment en procédure collective s'affichent toujours 4,6 % en-deçà des huit premiers mois de 2019.

En synthèse et pour mémoire, à l'**horizon 2025**, si rien n'est fait, donc si l'on laisse la crise du neuf s'enclencher, l'activité bâtiment reculera d'environ 8 % hors effet prix, soit 14 milliards d'euros en moins. S'en suivra une réelle montée des défaillances et une chute de l'emploi, avec près de 150 000 destructions de postes, salariés et intérimaires ETP confondus.

Une loi de finances pour 2024 de tous les dangers

Rien n'est toutefois totalement perdu et quelques mesures peuvent non plus empêcher l'entrée en crise, mais en limiter l'ampleur et la durée. C'est pourquoi le projet de loi de finances pour 2024 constitue un tournant.

La FFB a déjà porté nombre de ces mesures, notamment en ce qui concerne le neuf. Sans entrer dans le détail, on peut mentionner le redéploiement du **PTZ** à 40 % sur tout le territoire et la revalorisation de ses barèmes, qui datent de 2016. Il s'agit d'un moyen de relancer rapidement le marché, de répondre à une demande bien présente, de permettre la sortie du parc locatif, mais aussi de dégager des ressources budgétaires. De fait, compte tenu de l'effet de levier d'une part, de la TVA et des taxes locales pesant sur le bien construit d'autre part, chaque logement neuf financé par PTZ rapporte 35 000 € en solde net à la Nation. La FFB demande aussi le retour au Pinel de 2022 dans l'attente de la mise en place du **statut du bailleur privé**, avant que le locatif ne se trouve totalement sclérosé faute d'alimentation du parc. Bien évidemment d'autres pistes méritent d'être explorées, telle l'aide aux maires bâtisseurs, le déploiement du bail réel solidaire ou tout ce qui peut permettre le retour des grands investisseurs ou des foncières sur le marché du logement, comme évoqué par le ministre Patrice Vergriete. Toutefois, ces mesures ne concernent, sauf exception, que les grandes agglomérations. Or, tout le territoire se bloque progressivement.

Côté rénovation, la FFB s'est déjà félicitée de l'annonce du quasi-doublement de MaPrimeRénov', bien que nous n'en connaissions pas encore le détail. La FFB s'inquiète toutefois des « ballons d'essai » sur la **TVA réduite** envoyés avant l'été. La suppression du taux de 10 %, pour basculer tous les travaux non énergétiques, soit les deux-tiers de l'amélioration-entretien du logement, à 20 %, constituerait un choc très favorable au retour du travail non déclaré. Elle espère donc que, à la suite des alertes qu'elle a immédiatement formulé, cette idée ne fera pas flores. De même, le basculement brutal de l'installation de chaudières gaz à très haute performance énergétique au taux de 20 % posera d'autant plus de difficultés qu'il n'existe pas de véritable alternative ni dans le collectif, ni en zone rurale.

Par ailleurs, la FFB compte bien trouver dans le projet de loi de finances pour 2024 la transcription des annonces faite en faveur des seniors, avec la mise en place de **MaPrimeAdapt'**.

Quel avenir pour le logement en France ? Rendez-vous au Sommet de la construction

Dans ce contexte de profonds bouleversements économiques, comme sociologiques et écologiques, la question de la place du logement dans notre pays se trouve posée. La FFB a souhaité en faire l'angle principale de son Sommet de la construction, le 19 octobre prochain après-midi, au Palais des Congrès de la porte Maillot. Vous y êtes bien évidemment conviés.