

LOGEMENT NEUF : UNE CRISE INÉVITABLE ?

Depuis début 2022, le marché de la maison neuve en secteur diffus connaît une chute brutale, avec des **ventes qui s'écroulent de 26,8% en glissement annuel sur les huit premiers mois de 2022**. Sur l'ensemble de 2022, les ventes pourraient descendre autour de 102 000 unités, un niveau très proche du pire exercice de ces quinze dernières années. L'habitat individuel groupé¹ ne se porte guère mieux avec des ventes aux particuliers **en recul de 17,3% en glissement annuel sur le premier semestre**. Quant au logement collectif², sur la même période, les réservations par les particuliers **s'y replient de 9%** et les ventes aux institutionnels de 33,4%, tandis que les mises en vente y reculent de 9,8%.

Cet effondrement du marché des logements neufs s'explique par **une série de vents contraires** : difficultés d'accès au crédit immobilier², inflation et incertitudes sur le pouvoir d'achat, 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 l'entrée en vigueur de la RE2020 et l'explosion des tarifs des matériaux.

Le logement neuf se dirige donc chaque jour un peu plus **vers une crise profonde et sévère**. Le Pôle Habitat FFB **appelle des réponses rapides** de la part du Gouvernement. Face à la crise des matériaux, il faut d'abord **soutenir les opérateurs** en neutralisant les pénalités de retard dans les contrats privés et en réformant les modalités de révision de prix en CCMI. Il est ensuite nécessaire de soutenir **l'accession à la propriété** en desserrant les contraintes en matière de financement, en rétablissant le prêt à taux zéro à 40% sans discrimination territoriale, en relevant les plafonds d'opération pris en compte pour son calcul et en instaurant un crédit d'impôt sur les annuités d'emprunt pour compenser l'impact des hausses de prix. Il faut également **redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers** en restaurant, avant sa disparition, l'attractivité du dispositif Pinel et en engageant la mise œuvre d'un régime universel d'investissement locatif privé.

Pour Grégory Monod, Président du Pôle Habitat FFB, « *la situation exige des réponses dès la loi de finances pour 2023, sous peine d'un effondrement du logement neuf, malgré la persistance des besoins. Au-delà, il faut donner au secteur plus de stabilité et de visibilité, et lui permettre de construire plus, mieux et moins cher. C'est donc aussi un enjeu de transition écologique, au cœur des territoires, pour ceux qui y travaillent et y vivent.* »

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 plus de 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

¹ Sur deux trimestres, en glissement annuel, à fin juin 2022.

² 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.