

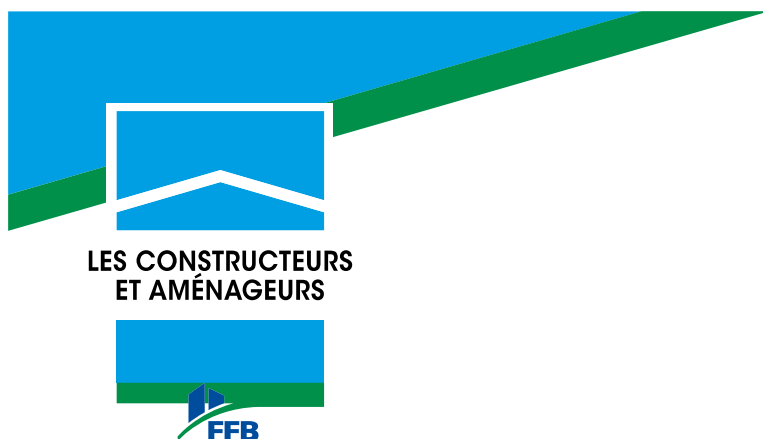
## DOSSIER DE PRESSE

# LOGEMENT NEUF BILAN 2019 ET PERSPECTIVES 2020

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 20 FÉVRIER 2020

Grégory Monod, Président de LCA-FFB

Christophe Boucaux, Délégué général de LCA-FFB



## SOMMAIRE

<b>1. Des marchés du logement neuf contrastés en 2019</b> .....	<b>3</b>
1.1. La maison neuve en secteur diffus se ressaisit .....	3
1.2. Repli confirmé pour la maison neuve en secteur groupé .....	6
1.3. Inquiétudes pour le logement collectif .....	6
1.4. Stabilité globale pour la promotion immobilière mais fortes disparités territoriales .....	7
<b>2. Des autorisations et des mises en chantier qui continuent de fléchir</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Les enjeux de 2020</b> .....	<b>10</b>
3.1. Engager un débat apaisé sur l'enjeu de sobriété foncière .....	10
3.2. Penser une densification respectueuse des territoires .....	11
3.3. Proposer une réglementation environnementale 2020 à la fois ambitieuse et soutenable .....	12
3.4. Maintenir l'accès au crédit immobilier pour les plus modestes .....	13
3.5. Construire et partager un zonage pragmatique .....	14

## 1. Des marchés du logement neuf contrastés en 2019

### 1.1. La maison neuve en secteur diffus se ressaisit

Après avoir dévissé en 2018 de près de 11% (soit 15 000 logements de moins qu'en 2017) et enchaîné treize mois consécutifs de recul du fait de la profonde remise en cause des aides au logement neuf par la loi de finances 2018, **le marché de la maison neuve en secteur diffus s'est redressé de 5% en 2019.**

Logements neufs en individuel diffus	En glissement annuel à fin décembre 2019...			
	... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 9 mois	... sur 12 mois
Ventes	2,6%	6,9%	6,4%	5,0%

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

Plus précisément, les ventes ont évolué au fil de l'année 2019 de la manière suivante :

- une quasi-stabilité des ventes sur le premier trimestre, à -0,1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 ;
- un deuxième trimestre en progression de 4,6% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 ;
- un bond de 12 % au 3<sup>ème</sup> trimestre ;
- un quatrième trimestre en hausse plus modeste de 2,6 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

Plus globalement, le redressement de 2019 est étroitement lié aux **excellentes conditions proposées aux acheteurs en matière de crédit immobilier**, qui ont permis de solvabiliser un grand nombre de ménages modestes.

Concrètement, les ménages ont profité d'une **baisse des taux des crédits immobiliers** (1,13% en moyenne au quatrième trimestre 2019, hors coût des assurances et des sûretés), d'un **allongement de la durée moyenne des prêts** (227 mois en moyenne), mais surtout d'un **abaissement des taux d'apports personnels exigés pour financer l'opération** (de l'ordre de 25% en moyenne sur 2008-2013, ils sont tombés à 18,8% en 2017, puis ont continué à s'éroder pour s'établir aux environs de 14% en 2019). Cette large ouverture du marché du crédit a donc permis de compenser en partie l'impact du rabaillage du PTZ neuf en zones B2 et C (de 40 à 20 %) et de la suppression de l'APL accession intervenus au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Taux et durées des crédits immobiliers aux particuliers (hors coût des assurances et des sûretés)



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

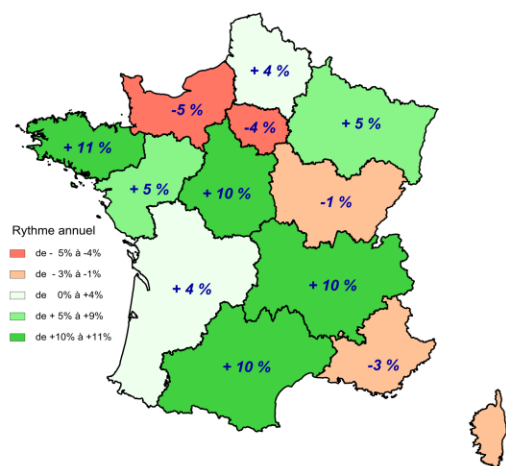
Le rebond des ventes en 2019 s'explique aussi par l'anticipation des primo-accédants modestes de la fin programmée du prêt à taux zéro neuf (rebond du PTZ neuf au troisième trimestre) dans les zones B2 et C, qui n'a été prolongé officiellement que le 19 décembre 2019.

Pour 2019, le marché de la maison neuve en secteur diffus affiche 125 600 ventes, soit un niveau très légèrement en-deçà de la moyenne annuelle de long terme et toujours inférieur aux performances de 2016 et 2017 (134 000 ventes).

Logements neufs en individuel diffus	En cumul annuel sur 12 mois à fin décembre 2019	Niveau 2018	2018 / 2017	Moyenne annuelle de long terme (2007-2019)
Ventes	125 600	119 666	-10,9%	126 449

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

La reprise des ventes à l'échelle nationale s'est concrétisée sur de nombreuses régions. Ainsi, sur l'exercice 2019, seules quatre régions connaissent encore un recul des ventes de maisons neuves en secteur diffus, contre la totalité des régions en 2018.



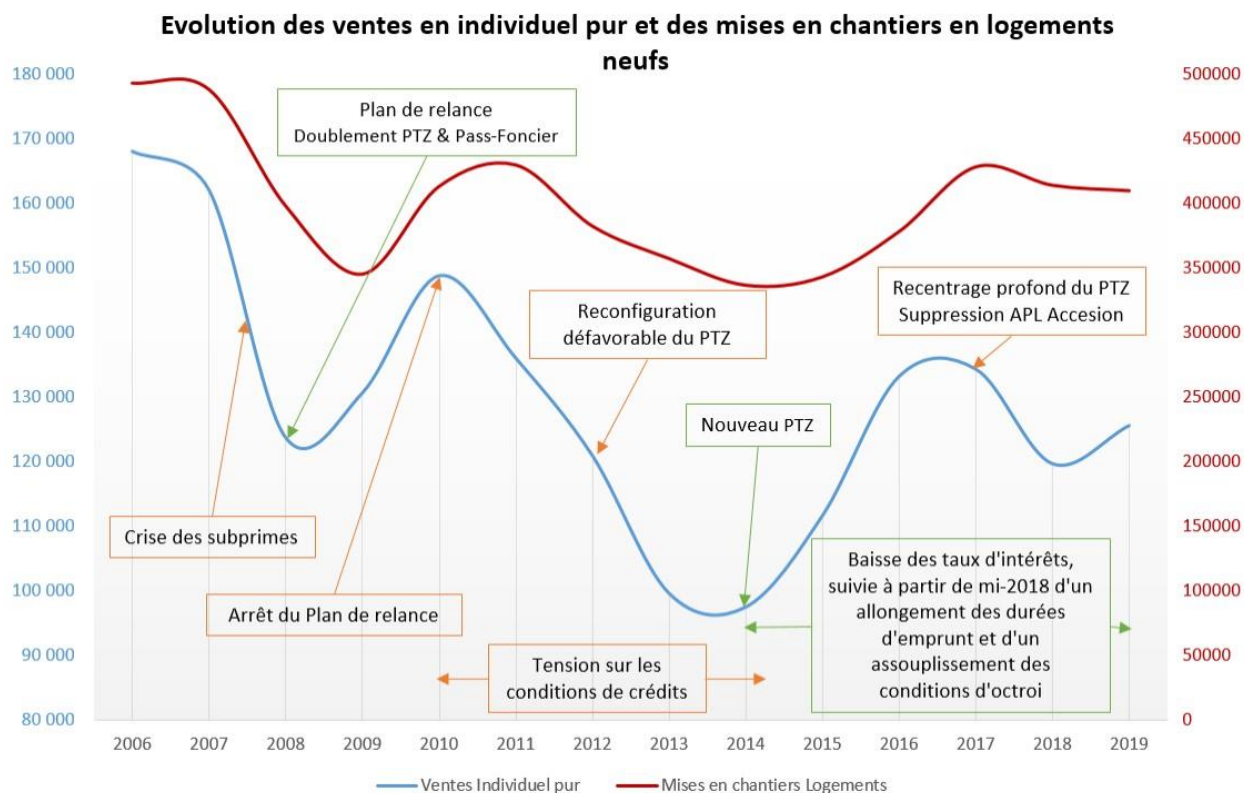
Source : Markemétron, Caron Marketing LCA-FFB

- Bretagne (+11%), Auvergne-Rhône-Alpes (+10%), Centre-Val de Loire (+10%) et Occitanie (+10%) bénéficient d'une croissance à deux chiffres.
- Grand Est (+5%), Pays de la Loire (+5%), Hauts-de-France (+4%) et Nouvelle Aquitaine (+4%) enregistrent une croissance similaire à l'ensemble du marché hexagonal.
- Néanmoins, si Bourgogne-Franche-Comté (-1%) fléchit légèrement, le recul s'avère plus marqué pour PACA (-3%), Île-de-France (-4%) et Normandie (-5%).

Toutes filières de production confondues, le prix moyen d'une maison en secteur diffus, hors foncier, ressort à 177 000 euros pour une surface moyenne de 123 m<sup>2</sup> en 2019 (contre 141 000 euros et 124 m<sup>2</sup> en 2010). Pour les seuls constructeurs de maisons individuelles, le prix moyen est de 168 000 euros pour une surface moyenne de 114 m<sup>2</sup>.

La part de marché des constructeurs de maisons individuelles dans le secteur diffus atteint désormais 65 %, contre 64 % en 2018 et 59 % en 2010. En cette année 2020 qui consacre les 30 ans de la loi de 1990, c'est une excellente nouvelle pour les adhérents constructeurs de LCA-FFB, car cette évolution témoigne du choix éclairé des clients en faveur du cadre très sécurisé et très protecteur du Contrat de Construction de Maison Individuelle.

Enfin, le graphique ci-dessous montre la **forte sensibilité du marché de la maison neuve en secteur diffus** aux évolutions plus ou moins favorables apportées **au dispositif du PTZ neuf**. Il montre également que toutes les années où les mises en chantier dans le secteur du logement neuf ont été les plus importantes suivent directement les années de fortes commercialisations de maison neuve en secteur diffus.



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron - FFB d'après MTES/CGDD/SDES, Sit@del2

Pour 2020, les recommandations du HCSF et la menace d'un éventuel durcissement des règles prudentielles du secteur bancaire (cf. Bâle IV) pourraient conduire les banques à resserrer leurs conditions d'octroi et à remettre en cause l'éligibilité des ménages les plus modestes au crédit immobilier.

Côté offre, les aménageurs fonciers et les constructeurs de maisons commencent déjà à subir dans les territoires les effets de l'instruction du gouvernement à l'adresse des Préfets en ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation de sols dans l'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN).

Dans ce contexte, et malgré le maintien du PTZ neuf dans les zones B2 et C, **le marché de la maison individuelle en secteur diffus devrait au mieux rester stable en 2020 (autour de 125 000 ventes).**

## 1.2. Repli confirmé pour la maison neuve en secteur groupé

À l'inverse du secteur diffus, le segment de l'individuel groupé, qui ne pèse que pour un peu plus de 5 % de l'ensemble des ventes de la promotion immobilière, n'a pas profité des excellentes conditions du crédit immobilier. Il a continué à souffrir de l'onde de choc de la remise en cause des aides au logement intervenue début 2018 (suppression de l'APL accession, rabaillage du PTZ en B2 et C, suppression du Pinel en B2).

Logements neufs en individuel groupé	En glissement annuel à fin T4 2019...			
	... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
Ventes	-18,7%	-11,0%	-10,4%	<b>-8,9%</b>
Mises en Ventes	-25,3%	-24,7%	-24,8%	<b>-27,8%</b>

Logements neufs en individuel groupé	En cumul annuel sur 4 trimestres à fin T4 2019	Niveau 2018	2018 / 2017	Moyenne annuelle de long terme (1995-2019)
Ventes	<b>8 607</b>	9 452	-9,7%	11 805
Mises en Ventes	<b>7 426</b>	10 281	6,6%	12 480

Source : SDES/ECLN

Ainsi, après une baisse sévère de 9,7% lors de l'exercice 2018, **les ventes de l'habitat individuel groupé ont poursuivi leur chute en 2019 à hauteur de -8,9%**, pour tomber à seulement 8 607 unités (contre une moyenne d'environ 12 000 ventes par an sur 25 ans). Une situation qui a très peu de chance de s'améliorer dans les prochains mois, puisque **les mises en vente ont dégringolé l'an dernier de 27,8%**.

De leurs côtés, les prix continuent de progresser : +4,8% en 2019. L'an dernier, une maison neuve en secteur groupé se vendait en moyenne 278 795 euros, foncier compris.

## 1.3. Inquiétudes pour le logement collectif

Sur l'exercice 2019, **les réservations de logements collectifs, hors ventes en bloc, ont augmenté de 0,7%**, à 120 940 unités, après avoir légèrement reculé (-0,3%) en 2018. Elles demeurent à un niveau largement supérieur à la moyenne de long terme, qui se situe autour de 86 650 ventes.

La situation est néanmoins préoccupante puisque **les mises en vente ont chuté de 12,1% en 2019**, contre -0,2% sur l'exercice 2018. On dénombre 102 809 mises en vente en 2019, contre 88 100 en moyenne depuis 25 ans.

Logements neufs en collectif	En glissement annuel à fin T4 2019...			
	... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
Ventes	0,4%	1,1%	0,2%	<b>0,7%</b>
Mises en Ventes	-3,5%	-6,5%	-7,2%	<b>-12,1%</b>

Source : SDES/ECLN

Logements neufs en collectif	En cumul annuel sur 4 trimestres à fin T4 2019	Niveau 2018	2018 / 2017	Moyenne annuelle de long terme (1995-2019)
Ventes	120 940	120 048	-0,3%	86 656
Mises en Ventes	102 809	116 900	-0,2%	88 119

Source : SDES/ECLN

Face à une demande toujours aussi soutenue, le stock continue de se réduire : -8,7% au dernier trimestre 2019 par rapport au quatrième trimestre 2018, soit 94 413 appartements à vendre fin décembre 2019, contre 106 033 en moyenne en 2018.

De fait, la durée moyenne d'écoulement a poursuivi sa baisse pour s'établir à 9,8 mois sur l'exercice 2019, contre 10,6 mois en 2018.

Logements neufs en collectif	A fin T4 2019	En moyenne sur l'année 2019	Niveau 2018	Moyenne annuelle de long terme (1995-2019)
Stock	94 413	99 185	106 033	65 175
Durée d'écoulement (en mois)	9,6	9,8	10,6	9,3

Source : SDES/ECLN

En 2019, l'augmentation des prix de vente s'est de nouveau confirmée (4 250 euros le mètre carré en moyenne, en augmentation soutenue de 4,1% par rapport à 2018).

## 1.4. Stabilité globale pour la promotion immobilière mais fortes disparités territoriales

Au global, les ventes au détail de la promotion immobilière (logements individuels groupés et collectifs) sont restées stables en 2019 (0,0 % précisément), soit 129 547 logements vendus, mais les mises en vente ont chuté de 13,3%.

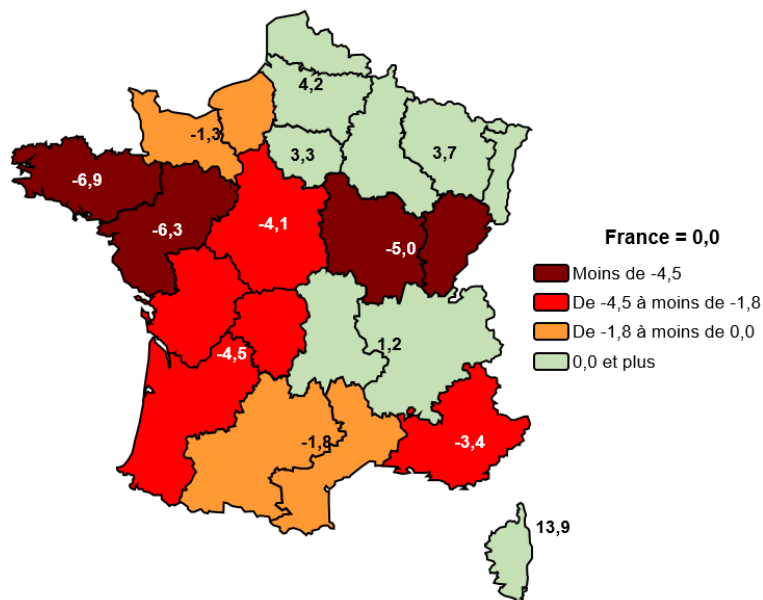
Promotion immobilière de logements neufs	En glissement annuel à fin T4 2019...			
	... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
Ventes	-1,0%	0,2%	-0,5%	0,0%
Mises en Ventes	-5,4%	-7,9%	-8,6%	-13,3%

Source : SDES/ECLN

De plus, selon les zones de financement, de fortes disparités s'observent sur les ventes : elles ont chuté de 19,3% en B2 et C et fléchi de 1,3% en A et Abis, tandis qu'elles ont augmenté de 9,3% en B1.

Pour les mises en vente, la chute est lourde en B2 et C (-21%), en A et Abis (-19,4%), et plus modérée en B1 (-3,8%).

Les ventes en promotion immobilière divergent également d'une région à l'autre en 2019 :



Source : MTES/CGDD/SDES, ECLN

Hauts-de-France, Grand Est, Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes sont **les seules régions où les ventes demeurent en croissance (de 1,2% à 4,2%)**.

**Le reste du territoire s'inscrit en baisse**, particulièrement marquée en Bretagne (-6,9%), Pays de la Loire (-6,3%) et Bourgogne-Franche-Comté (-5%).



## 2. Des autorisations et des mises en chantier qui continuent de fléchir

Après avoir dévissé de 6,6 % en 2018, les **autorisations de logements neufs ont diminué en 2019 de 2,2%**, soit 449 400 logements autorisés (contre une moyenne à long terme de 424 200 unités). **Si les autorisations de maisons individuelles ont progressé de 3%**, celles des logements collectifs ont chuté de 6,2%.

De leurs côtés, les **mises en chantier de logements neufs ont à nouveau baissé de 1% en 2019**, après avoir reculé de 3,3% en 2018. L'an dernier, 410 200 logements ont été commencés, soit 4 200 de moins qu'en 2018, contre une moyenne à long terme de 361 300. Par segment de marché, contrairement aux autorisations, peu de disparités s'observent. **L'individuel se stabilise quasiment (-0,3 %) et le collectif diminue légèrement (-1,6 %).**

Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée)		En glissement annuel à fin décembre 2019...			
		... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 9 mois	... sur 12 mois
Autorisations	Individuel	11,2%	7,6%	7,0%	3,0%
	Collectif	7,0%	-4,1%	-4,8%	-6,2%
	<b>Ensemble</b>	<b>8,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-2,2%</b>
Mises en chantier	Individuel	2,0%	2,1%	0,5%	-0,3%
	Collectif	-5,8%	-1,7%	-1,9%	-1,6%
	<b>Ensemble</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-1,0%</b>

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

Construction de logements (neuf et construction sur existant, en date réelle estimée)		2018 / 2017	En cumul annuel sur 12 mois à fin décembre 2019	Niveau 2018	Moyenne annuelle de long terme (1986-2019)
Autorisations	Individuel	-7,2%	201 899	195 962	217 857
	Collectif	-6,1%	247 501	263 738	206 346
	<b>Ensemble</b>	<b>-6,6%</b>	<b>449 400</b>	<b>459 700</b>	<b>424 203</b>
Mises en chantier	Individuel	-4,1%	175 938	176 445	193 278
	Collectif	-2,7%	234 262	237 955	168 075
	<b>Ensemble</b>	<b>-3,3%</b>	<b>410 200</b>	<b>414 400</b>	<b>361 353</b>

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

En regard des dynamiques 2019 des ventes en individuel diffus et dans le secteur de la promotion immobilière, **2020 devrait se traduire par une baisse de 1,7% pour les autorisations de logements neufs**, l'augmentation prévisible de 2,6% des autorisations en logements individuels ne permettant pas de compenser la baisse de 5,3% prévue en logement collectif.

**Pour les mises en chantier, les perspectives sont quasi-identiques : -2% au global, +2,8% en logement individuel et -5,3% en logement collectif.**

### 3. Les enjeux de 2020

#### 3.1. Engager un débat apaisé sur l'enjeu de sobriété foncière

Membre du Groupe de travail « Lutte contre l'artificialisation des sols », installé l'été dernier dans la lignée du Plan Biodiversité et du Conseil de Défense Écologique, LCA-FFB appelle les décideurs politiques à **ne pas céder au totem du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)**.

Pour LCA-FFB, il ne s'agit pas de nier l'existence d'effets négatifs à l'urbanisation, mais de souligner que leur exagération conduit à menacer le juste équilibre à trouver avec les besoins de nos concitoyens et de l'économie : besoins de logements neufs compatibles avec les capacités financières des ménages et les dynamiques des territoires, besoins de locaux d'activité pour éviter l'atrophie économique des bassins d'emploi, besoins d'accessibilité et de désenclavement rural, besoins d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation lourde.

Le risque est aujourd'hui de passer rapidement d'un objectif européen non contraignant à horizon 2050 à un objectif national contraignant à court terme, sans que le concept soit clairement circonscrit, ni que ses conséquences soient suffisamment partagées. En témoigne l'interprétation faite de la circulaire ministérielle adressée aux Préfets en juillet 2019 qui se concrétise trop souvent à l'échelle locale par la suppression pure et simple de toute ouverture de zones à construire dans les documents d'urbanisme ou par le refus de délivrer des permis de construire de maisons individuelles par les services instructeurs.

Dans ce contexte, LCA-FFB estime urgent d'ouvrir un débat apaisé et objectif autour de l'enjeu qu'est celui d'une gestion raisonnée du foncier : les besoins en logements et la capacité à les satisfaire à l'aide du parc existant ou des zones déjà constructibles ne sont évidemment pas les mêmes partout.

Pour LCA-FFB, les solutions qui sous-tendent une trajectoire soutenable vers le ZAN doivent être nécessairement trouvées à l'échelon local à partir de diagnostics partagés.

Il est d'autre part indispensable qu'une définition claire de l'artificialisation des sols (contenu, éléments pris en compte...) soit partagée entre toutes les parties prenantes et que les outils de mesure, d'analyse et de pilotage soient construits en conséquence.

Cette définition devra tenir compte de la nature comme de la réalité physique des sols transformés et intégrer un ensemble de paramètres permettant une analyse plus fine et plus objective du phénomène : surfaces bâties et non bâties, surfaces enherbées ou nues, degré d'imperméabilisation du sol, nature et qualité du sol artificialisé, possibilité de réversibilité et de renaturation à terme, participation au maintien ou au renforcement de la biodiversité...

Rendre constructible un sol et construire dessus ne le rend pas totalement imperméable, ni ne détruit systématiquement la biodiversité : les maisons neuves sont très souvent entourées d'un jardin et les immeubles neufs d'habitations collectives d'espaces verts. Dans les deux cas, la diversité biologique s'avère supérieure à une monoculture agricole. De même, face au réchauffement climatique, les jardins et espaces verts constituent des îlots de fraîcheur à même de limiter l'impact des îlots de chaleur urbains.

LCA-FFB souligne enfin que les pratiques des acteurs ont déjà fortement évolué en matière de gestion foncière : **en ce qui concerne la maison neuve, la surface moyenne du terrain d'assiette s'est réduite de 30% en 10 ans, ce qui témoigne bien que la prise de conscience en matière de sobriété foncière est d'ores et déjà enclenchée.**

### 3.2. Penser une densification respectueuse des territoires

**La lutte contre l'artificialisation des sols passera aussi inévitablement par plus de densification et par la levée des blocages juridiques et psychologiques,** autant chez les habitants que chez les décideurs politiques.

Force est de constater que le débat sur la densification enfle à la veille des élections municipales. La faute sûrement aux images déshumanisées qui érigent la densité et la concentration urbaine comme seul modèle vertueux d'urbanisme. **En réalité, il existe autant de modes de densification, autant de villes durables qu'il y a de contextes territoriaux.**

LCA-FFB appelle à une **approche pragmatique et nuancée de la densification**, à une approche qui embrasse toutes les formes d'habitat plutôt qu'à une approche qui stigmatise et qui oppose.

LCA-FFB rappelle que contrairement aux idées reçues persistantes, **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.**

Pour LCA-FFB, **il n'y aura de densification heureuse que si celle-ci est plébiscitée par les habitants, portée par les élus locaux et conçue en harmonie avec le paysage urbain et son environnement.**

Pour y contribuer, **LCA-FFB propose plusieurs mesures opérationnelles, parmi lesquelles :**

- favoriser dans les documents d'urbanismes **des formes urbaines et architecturales compactes** ;
- dans les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), **rendre automatique et de plein droit les possibilités de majoration des droits à bâtir** prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- **instaurer des densités minimales dans les PLU des zones tendues** ;
- **supprimer les possibilités de surfaces d'emprise au sol maximales** ;
- **limiter la multiplication des contraintes d'implantation des constructions** par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

LCA-FFB propose également de permettre aux **professionnels du logement d'être associés de droit à l'élaboration et à la révision :**

- **des SCOT**, par exemple pour partager des objectifs d'extensions urbaines en fonction des besoins du territoire ;
- **des PLH**, ces derniers définissant notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logements et les actions à mener en matière de politique foncière ;
- **des PLU/PLU-I**, car de ces documents d'urbanisme dépendent le réalisme et la faisabilité de la programmation définie dans les secteurs des PLH.

### 3.3. Proposer une réglementation environnementale 2020 à la fois ambitieuse et soutenable

À l'heure où l'urgence climatique n'est plus à démontrer et compte tenu du poids du bâtiment dans les consommations d'énergie et les émissions de « gaz à effet de serre », LCA-FFB mobilise ses adhérents pour **répondre avec détermination aux enjeux énergétiques et aux défis environnementaux**. Elle les accompagne pour améliorer encore davantage les performances des opérations qu'ils conçoivent et réalisent.

Pour autant, il est de la responsabilité de LCA-FFB d'appeler les pouvoirs publics au pragmatisme, tant sur le plan technique que sur le plan économique. **Concevoir une RE2020 ambitieuse est indispensable, la concrétiser en tenant compte des besoins croissants de logements abordables, des capacités financières des ménages et de leurs attentes s'avère tout autant nécessaire.**

La prise en compte de la dimension carbone représente un bouleversement technique considérable pour l'ensemble de la filière. Son anticipation et sa maîtrise ne peuvent être négligées, au risque de laisser s'envoler les surcoûts, d'impacter fortement certaines filières constructives et énergétiques, voire de ne pas pouvoir atteindre les objectifs poursuivis !

Cette nouvelle donne impose de fait de nouveaux modes de faire, et en particulier une coopération étroite, très en amont, entre tous les acteurs, des décideurs locaux aux maîtres d'ouvrage, en passant par les architectes, les bureaux d'études, les industriels et les entreprises. Elle induit une indispensable **convergence entre transition écologique et transformation numérique, et une montée en compétences considérable de l'ensemble des acteurs** qui devra être fortement accompagnée sur le plan de la formation.

Dans ce contexte, pour LCA-FFB, les travaux des prochains mois devront nécessairement conduire à définir des indicateurs, des niveaux d'exigences et des étapes de mise en œuvre de la future RE 2020 permettant de **concilier ambition environnementale, impératifs de qualité et de confort pour les occupants, et optimum technico-économique pour garantir la production de logements abordables.**

Cela suppose de **limiter fortement les objectifs d'amélioration des performances énergétiques**, qui sont déjà avec la RT 2020 parmi les plus exigeantes en Europe, afin de limiter le risque de renchérir le coût marginal du kWh économisé.

Cela suppose aussi **de réaliser une étude d'impact précise sur les filières, les équipements, les matériaux et les vecteurs énergétiques**, parce qu'il est essentiel que la future réglementation environnementale ne réduise pas les capacités à faire des maîtres d'ouvrage.

Car au-delà de la question environnementale, d'autres enjeux sont à relever pour l'habitat neuf : évolutions sociétales, vieillissement, nouvelles formes d'habiter et de travailler, nouveaux services et usages. Face aux nombreux défis environnementaux, territoriaux, patrimoniaux et architecturaux, **l'habitat de demain doit être bien évidemment durable, mais aussi adaptable, désirable et abordable.**

### 3.4. Maintenir l'accès au crédit immobilier pour les plus modestes

Les recommandations formulées en décembre 2019 par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), à savoir 33 % de taux d'effort maximum et 25 ans de durée maximum pour un prêt à un ménage, **ont déjà produit des effets sur les stratégies de plusieurs établissements** importants en matière de distribution de crédits immobiliers. Selon certaines sources, près de 10 % des nouveaux emprunteurs, en particulier les jeunes et les ménages modestes, pourraient finalement être écartés de l'accession à la propriété. D'autres sources avancent le chiffre de 100 000 foyers exclus.

La Banque de France a récemment tenté de rassurer en indiquant que « *le crédit immobilier continuera de croître sur des bases plus saines et plus durables* », mais tout dépendra de la manière dont les établissements bancaires appliqueront les recommandations du HCSF, dont il n'est pas exclu qu'elles se transforment en contraintes d'ici fin 2020.

**Si à ces recommandations, potentiellement contraignantes, s'ajoutait un durcissement des règles prudentielles du secteur bancaire européen (entrée en vigueur de Bâle IV), les conséquences sur les marchés du logement seraient funestes, notamment pour les ménages modestes.**

LCA-FFB tient à rappeler plusieurs faits. **En 2019**, sous l'effet de conditions exceptionnelles (taux moyen, durée moyenne et taux d'apport), **la production du crédit immobilier a atteint 258 milliards d'euros**, soit +21 % sur un an. **Mais la production de 2017 était plus élevée, avec 273 milliards d'euros**, selon les chiffres de la Banque de France.

Toujours selon la Banque de France, une enquête typologique sur le surendettement des ménages en 2019 publiée le 6 février 2020 précise que, parmi les dossiers retenus, seuls 14,3 % comprennent une dette immobilière et que **l'endettement médian sous forme de dette immobilière est resté « quasiment stable en 2019 » à 93 930 €**. Malgré la hausse des prix de l'immobilier et la bonne tenue de l'accession, y compris chez les ménages modestes, il n'y a pas eu d'aggravation du surendettement immobilier en 2019, qui reste à faible niveau.

Cette même étude précise que **les locataires, représentant 39 % de la population française en 2019, rassemblent 74,9 % des ménages surendettés**, et que les ménages surendettés sont près de 5 fois plus souvent hébergés ou occupants à titre gratuit que l'ensemble des ménages (11,3 % contre 2,3 %). En revanche, seuls 7,9 % se rangent parmi les accédants à la propriété, 2,5 fois moins que pour l'ensemble de la population française (19,6 %).

Enfin, l'approche du HCSF s'avère d'autant plus étonnante que, dans son propre rapport, il écrit : « **La très faible sinistralité est un élément essentiel du modèle du crédit immobilier sur le marché français. Depuis 2006, [...] le coût du risque n'a en effet pas dépassé 0,08 % des encours** ». Et, un peu plus loin : « *les crédits à l'habitat douteux, c'est-à-dire avec plus de 90 jours de retard de paiement, représentent [...] 1,3 % de l'encours total* ». Bref, pas de risque systémique, et de loin !

**On comprend dès lors mal les raisons qui motivent cette volonté de contraindre un système qui fonctionne et qui ne montre pas de signes de fragilité.**

### 3.5. Construire et partager un zonage pragmatique

Lors de l'examen de la loi de finances pour 2020, les débats autour du maintien du PTZ en zones B2 et C, qui représentent 93% du territoire national, et l'adoption de la disposition permettant de mener l'expérimentation relative au « zonage de projet » pour le dispositif Pinel en région Bretagne ont montré **les limites du zonage actuel des aides en faveur du logement.**

Ce dernier tend en effet à opposer le traitement des zones tendues et celui des zones moins tendues. L'affirmation qu'en territoires détendus, rénover suffit à répondre aux besoins et qu'il faut retenir cette seule option plutôt que de construire relève de la méconnaissance de la diversité des situations territoriales, ainsi que des attentes et des capacités financières de nos concitoyens.

**En réalité, pour accompagner le développement des territoires, et contribuer à réduire les fractures territoriales, il faut à la fois construire et rénover, dans un équilibre qui tienne compte des contextes.** Ceci suppose, sur la base de diagnostics partagés, des dispositifs de soutien public adaptés à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien avec travaux de rénovation, notamment énergétiques.

C'est pourquoi LCA-FFB souhaite que la réforme des zonages des aides au logement, prévue après les élections municipales de mars 2020, permette de **concevoir un zonage pragmatique qui privilégie le projet et le contexte, qui tienne compte de la diversité des situations et qui accompagne les dynamiques territoriales.**

Ces travaux devront s'inscrire dans le cadre de la **nouvelle phase de décentralisation annoncée par le gouvernement** en matière de politique du logement.

Pour LCA-FFB, envisager la décentralisation des aides au logement à l'échelle locale, donc envisager la possibilité pour les collectivités de déterminer leur zonage et les niveaux d'aides associés, pose légitimement la question des contreparties en termes d'objectifs, de résultats et de responsabilités des collectivités.

Car si la décentralisation des aides au logement peut constituer un levier tout à fait précieux pour des maires bâtisseurs, elle représente aussi hélas un outil au service de maires malthusiens.

#### À propos de LCA-FFB

Les Constructeurs, Promoteurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) constituent la première organisation représentative de la construction immobilière en France. Au sein de la FFB, LCA-FFB rassemble les trois 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 et aménageurs fonciers.** Trois 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, LCA-FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés **plus de 1 000 adhérents** (70 % de constructeurs, 30 % de promoteurs et aménageurs), qui agrègent 1 500 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.