



BÂTISSONS L'ACTE II DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT !

Après avoir dévissé de près de 11% en 2018, **le marché de la maison neuve en secteur diffus s'est redressé de 5% en 2019**, à la faveur des excellentes conditions proposées aux acheteurs en matière de crédit immobilier (taux, durée et apport personnel). Avec **125 600 ventes**, l'exercice 2019 présente un niveau très légèrement en-deçà de la moyenne annuelle de long terme (126 400 ventes), mais toujours inférieur aux performances de 2016 et 2017 (134 000 ventes). LCA-FFB note également que **la part de marché des constructeurs de maisons individuelles dans le secteur diffus continue de progresser** pour atteindre désormais 65 %.

Pour 2020, LCA-FFB prévoit au mieux une stabilité du marché de la maison individuelle en secteur diffus autour de **125 000 ventes**, en raison du maintien du PTZ neuf en zones B2 et C, contrebalancé par les incertitudes liées d'une part aux recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) en matière de resserrement des conditions d'octroi des crédits immobiliers et d'autre part aux traductions locales consécutives à l'instruction du gouvernement sur l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

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, **poursuit son repli : - 8,9% en 2019**, après -9,7% en 2018. Une situation qui a très peu de chance de s'améliorer dans les prochains mois, puisque **les mises en vente dégringolent de 27,8%** en 2019.

Si les réservations du logement collectif (hors ventes en bloc) **progressent de 0,7%** à 120 940 unités, après un recul de -0,3% en 2018, **les mises en vente se sont repliées de 12,1%** (contre -0,2% en 2018). Face à une demande toujours aussi soutenue, **le stock continue de se contracter** (94 413 appartements à vendre fin décembre 2019, contre 106 033 en moyenne en 2018), **tout comme la durée moyenne d'écoulement qui s'établit à 9,8 mois en moyenne sur 2019**, contre 10,6 mois en 2018.

Pour l'ensemble des territoires, **les questions de sobriété foncière et de densification** constituent sans conteste des enjeux majeurs pour 2020 et les prochaines années. Des réponses doivent être apportées de manière simultanée, sauf à condamner le secteur du logement à une double peine : moins d'artificialisation et pas de densification pour autant.

Concernant la lutte contre l'artificialisation des sols, LCA-FFB, qui est membre du Groupe de travail interministériel installé en juillet dernier, **appelle les décideurs politiques à ne pas céder au totem du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)** : sans nier l'existence d'effets négatifs à l'urbanisation, force est de constater que leur exagération conduit à menacer le juste équilibre à trouver avec les besoins de nos concitoyens et de l'économie.

Un débat apaisé et objectif s'impose. Pour LCA-FFB, seule une approche territorialisée, adaptée à la diversité des situations et partagée par les parties prenantes permettra d'avancer concrètement pour assurer une gestion raisonnée du foncier au service d'une transition écologique efficace.

Concernant la densification, LCA-FFB appelle à une approche pragmatique et nuancée et à lever les blocages juridiques et psychologiques, autant chez les habitants que chez les décideurs politiques. Il n'y aura en effet 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 Grégory Monod, Président de LCA-FFB, *« nous ne construisons toujours pas assez de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins et rendre l'offre plus abordable. Et les perspectives des prochains mois ne paraissent pas être de nature à créer les conditions du choc d'offre tant attendu. Certes, nous avons heureusement su convaincre les Parlementaires de maintenir un prêt à taux zéro sur l'ensemble des territoires. Mais de nombreuses menaces pèsent sur nos marchés, nos clients, nos entreprises et les emplois du secteur : risques de resserrement de l'accès au crédit immobilier pour les ménages les plus modestes, surcoûts liés à la prochaine réglementation environnementale, réductions drastiques d'ouvertures de nouvelles zones constructibles au nom de la lutte contre l'artificialisation des sols, freins et réticences à la densification... Pour LCA-FFB, un nouvel acte en faveur d'une politique du logement de long terme qui concilie attentes et besoins des Français, dynamiques des territoires et enjeux environnementaux doit être écrit ! »*

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 aux 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.