

LE SECTEUR DE LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LA TOURMENTE

Le millésime 2022 est à marquer d'une pierre noire pour le secteur de la maison individuelle. Comme le craignait Pôle Habitat FFB, qui réunit constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers, les professionnels affichent un bilan catastrophique. Les ventes de maisons neuves (hors lotissement) ont chuté de 31,3 % l'an passé, selon le syndicat professionnel. Le marché est descendu sous la barre des 100 000 unités (à 96 000), une situation inédite depuis plus de 15 ans. Le décrochage a été particulièrement violent au 2nd semestre. Au cours des 3 derniers mois de l'année, les ventes ont reculé de 38,2 %, par rapport aux mêmes 3 mois un an plus tôt.

Un contexte plus dur

Certes, le marché souffre de la comparaison avec une année 2021 qui avait été exceptionnelle, profitant de la reprise post-Covid. Il s'était vendu, cette année-là, 139 000 unités, un chiffre bien au-dessus des 123 700 ventes en moyenne sur la période 2007-2021. Mais l'ascension du secteur s'est aussi heurtée à un contexte beaucoup plus dur. Les taux d'intérêt ont remonté, en même temps que les coûts des matériaux ont flambé. En cause, les tensions sur les approvisionnements liées notamment à la guerre en Ukraine, mais aussi l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2022, de la nouvelle réglementation RE2020, qui a fait bondir le coût de revient des constructeurs. Au final, le rêve de devenir propriétaire d'une maison avec jardin s'éloigne pour de nombreux ménages, faute de trouver les financements nécessaires.

Un horizon sombre pour 2023

Pour limiter la casse, Pôle Habitat FFB en appelle à l'État pour instaurer un « bouclier logement », à l'image du bouclier tarifaire dans l'énergie. Sur la

liste des recommandations : la prolongation du prêt à taux zéro, son rétablissement à 40 % sans discrimination territoriale, le rehaussement de 25 % des plafonds d'opérations pris en compte pour son calcul, l'instauration d'un crédit d'impôt de 15 % sur les 5 premières annuités d'emprunt pour compenser l'impact de la RE2020, ainsi que la restauration du dispositif Pinel dans sa version 2022 jusqu'à la mise en place du statut du bailleur privé. Des mesures d'urgence qui sont d'autant plus nécessaires que l'horizon reste sombre durant les prochains mois. Le syndicat professionnel anticipe une stabilisation, voire une nouvelle baisse des ventes en 2023.

Pour aller plus loin, découvrez nos études sur le [secteur BTP-immobilier](#).