



---

## CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025

LOGEMENT NEUF : UN NOUVEAU SOUFFLE APRÈS L'ASPHYXIE ?

#

## LOGEMENT NEUF : UN NOUVEAU SOUFFLE APRÈS L'ASPHYXIE ?

Grégory Monod, Président du Pôle Habitat FFB

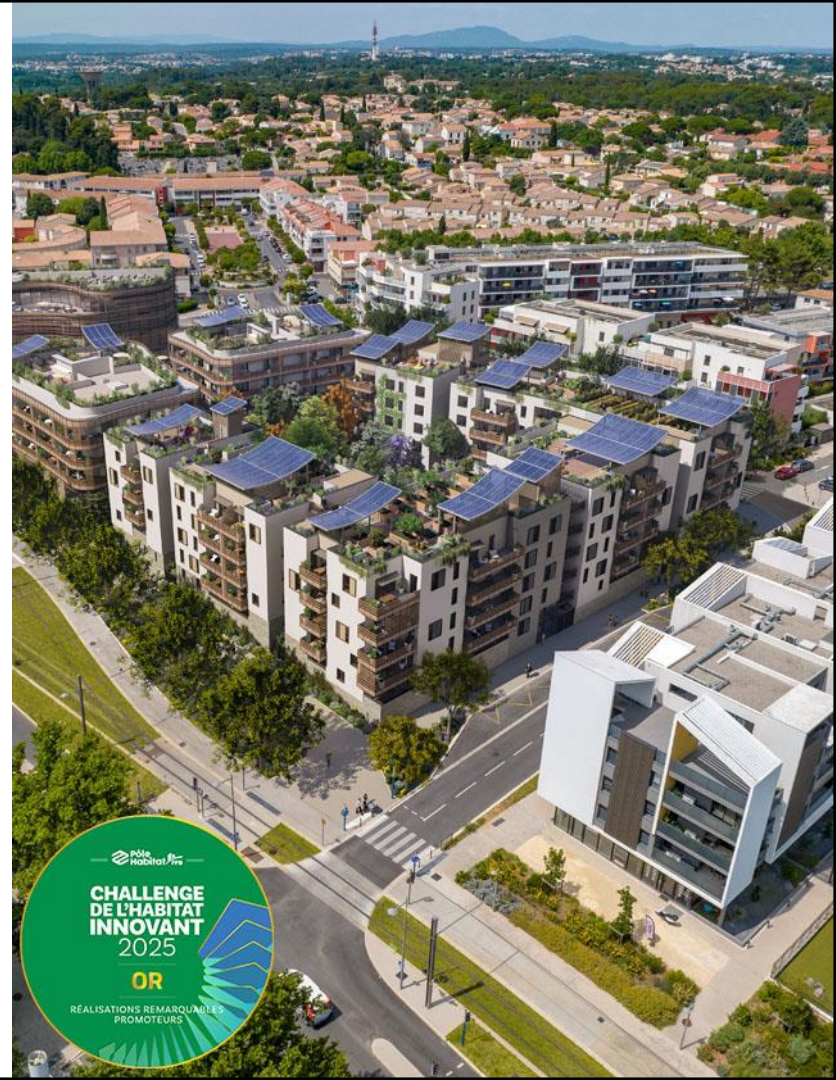
Christophe Boucaux, Délégué général du Pôle Habitat FFB



**#1**

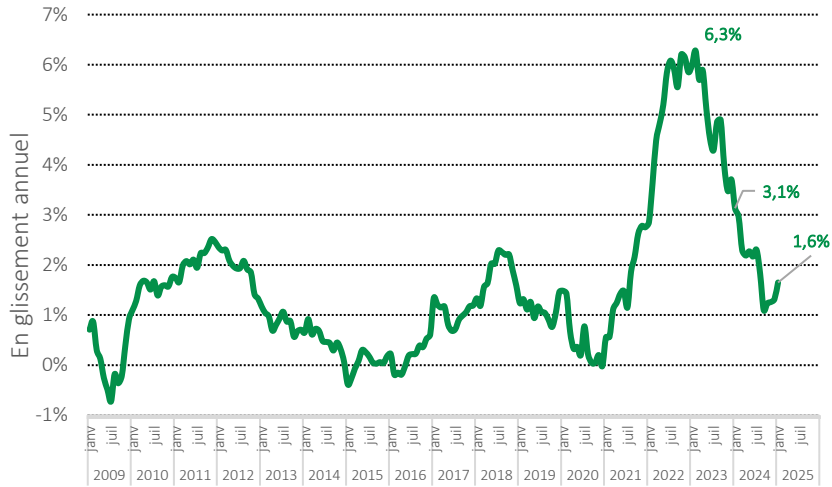
## LE CONTEXTE

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025



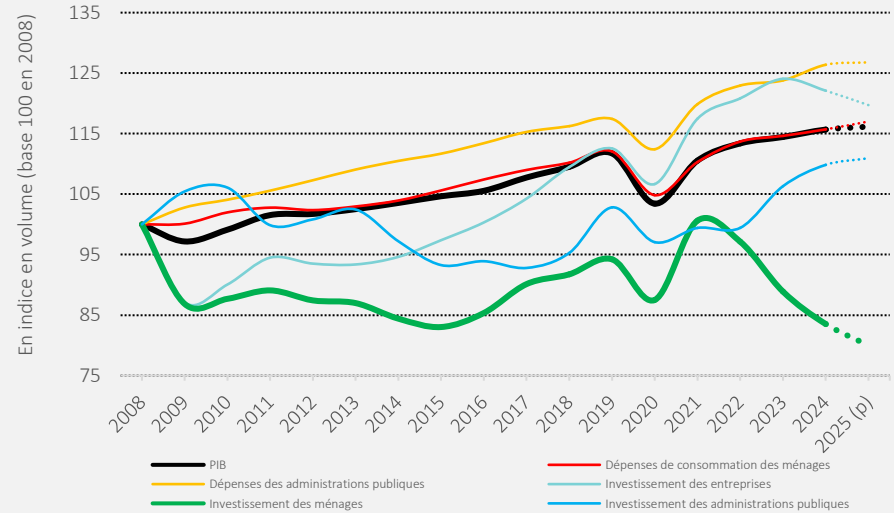
## DES INCERTITUDES

- Inflation contenue même si léger rebond



Source : INSEE

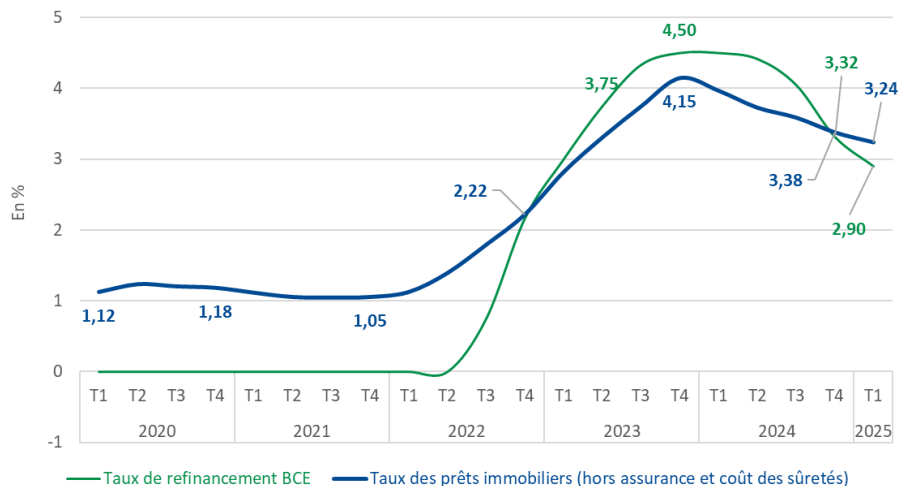
- Croissance du PIB (+1,1% en 2024)
- Contraction de l'investissement des ménages



Source : Calculs FFB d'après INSEE

## DU MIEUX

- Allongement des durées (+2,4 mois sur 2024) mais surtout baisse constante des taux d'intérêt depuis janvier 2024

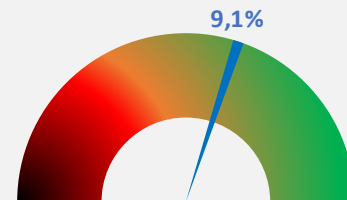


Source : Banque centrale européenne ; Observatoire Crédit Logement/CSA du financement des marchés résidentiels

- Après une chute de 40% en 2023, la production de crédits immobiliers aux particuliers croît de 9,1% à fin janvier 2025 en glissement annuel sur 12 mois

## Production de crédits immobiliers aux particuliers dans le neuf

En glissement annuel à fin janvier 2025... sur 12 mois



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

- Cette production est même en augmentation de 24,6% à fin janvier 2025 en glissement annuel sur trois mois

## DE LA STABILISATION

Aménagement foncier		2019	2020	2021	2022	2023
Terrain à bâtir	Prix moyen	82 061 €	84 120 €	85 300 €	90 400 €	95 400 €
	Évolution	+ 1,2%	+ 2,5%	+ 1,4%	+ 6,0%	+ 5,5%

Source : MTECT/CGDD/SDES, EPTB

Construction de maisons		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Maison	Prix moyen	168 000 €	174 600 €	184 000 €	198 900 €	216 000 €	207 000 €
	Évolution	-	+ 3,9%	+ 5,4%	+ 8,1%	+ 8,6%	- 4,2%
	Surface moyenne*	114 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing - \* Surface de plancher

Promotion immobilière		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Maison groupée	Prix moyen	278 509 €	292 374 €	331 475 €	343 479 €	350 867 €	346 728 €
	Évolution	+ 4,3%	+ 5,0%	+ 13,4%	+ 3,6%	+ 2,2%	- 1,2%
Appartement	Prix moyen	4 256 €/m <sup>2</sup>	4 318 €/m <sup>2</sup>	4 421 €/m <sup>2</sup>	4 643 €/m <sup>2</sup>	4 747 €/m <sup>2</sup>	4 713 €/m <sup>2</sup>
	Évolution	+ 4,2%	+ 1,5%	+ 2,4%	+ 5,0%	+ 2,2%	- 0,7%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

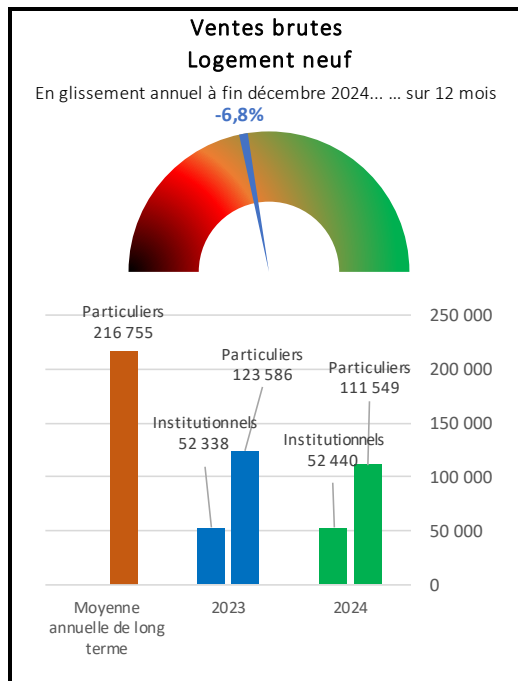
**#2**

**LE BILAN 2024**

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025

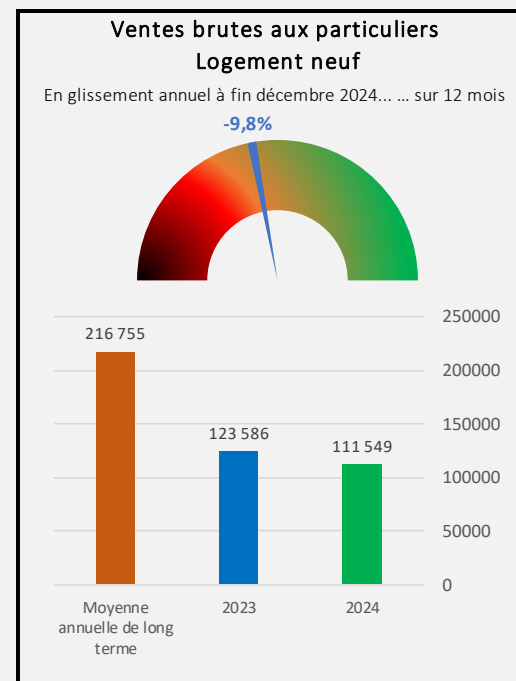


## AU GLOBAL



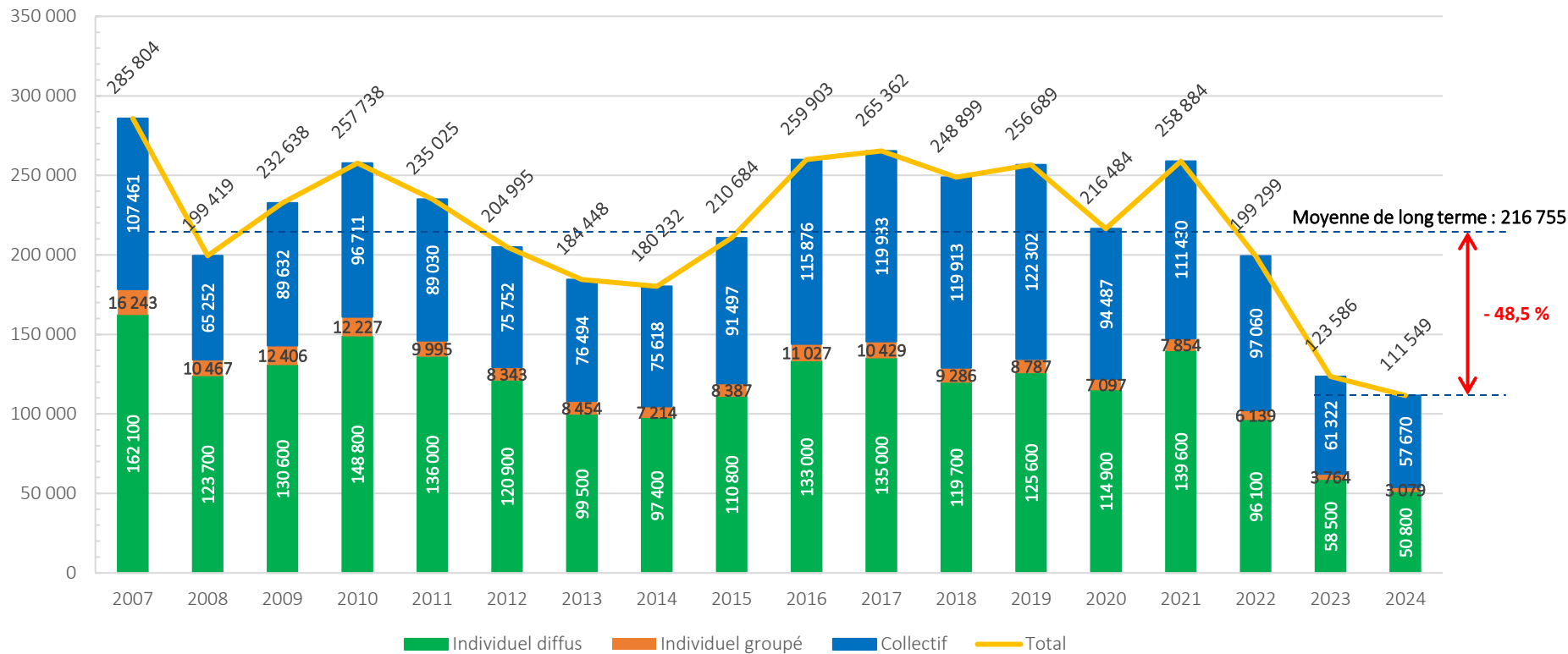
Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron ; MTECT/CGDD/SDES, ECLN

## AUX PARTICULIERS



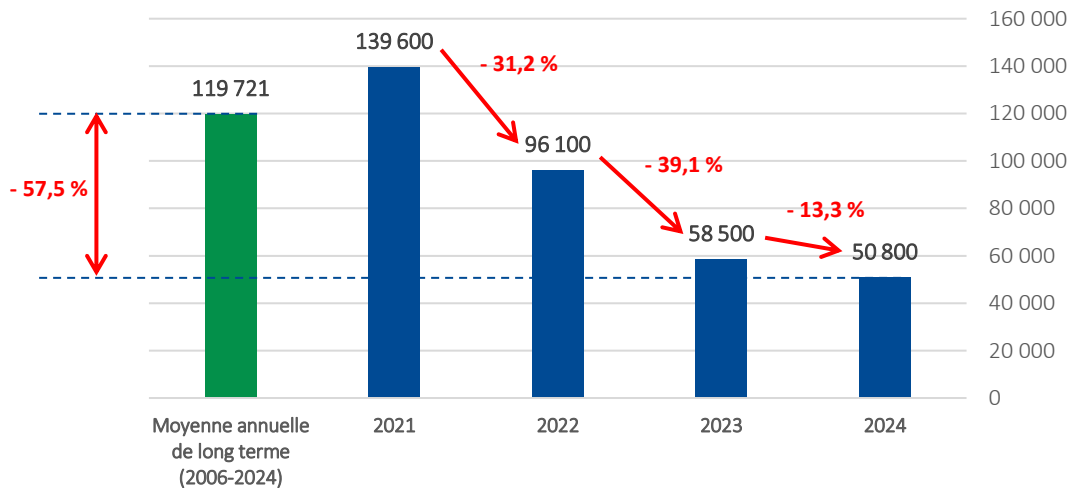
Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron ; MTECT/CGDD/SDES, ECLN





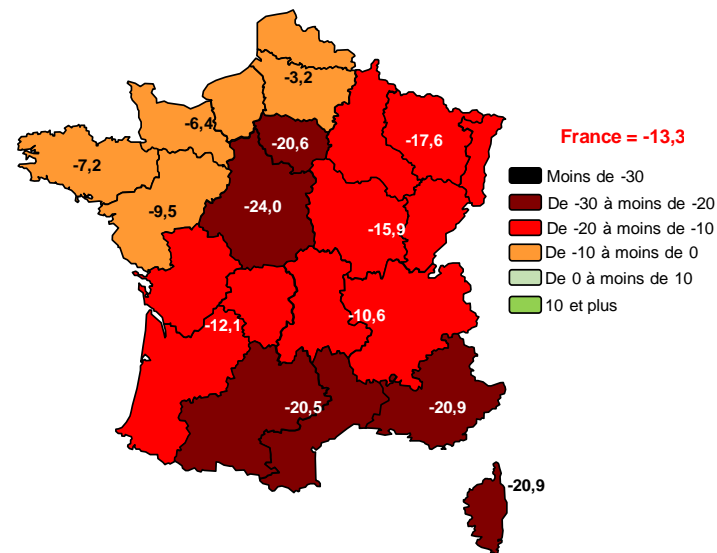
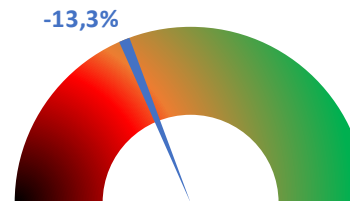
Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron ; MTECT/CGDD/SDES, ECLN

## PLANCHER BAS HISTORIQUE DES VENTES



Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

En glissement annuel à fin décembre 2024... sur 12 mois



Source : FFB à partir de CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

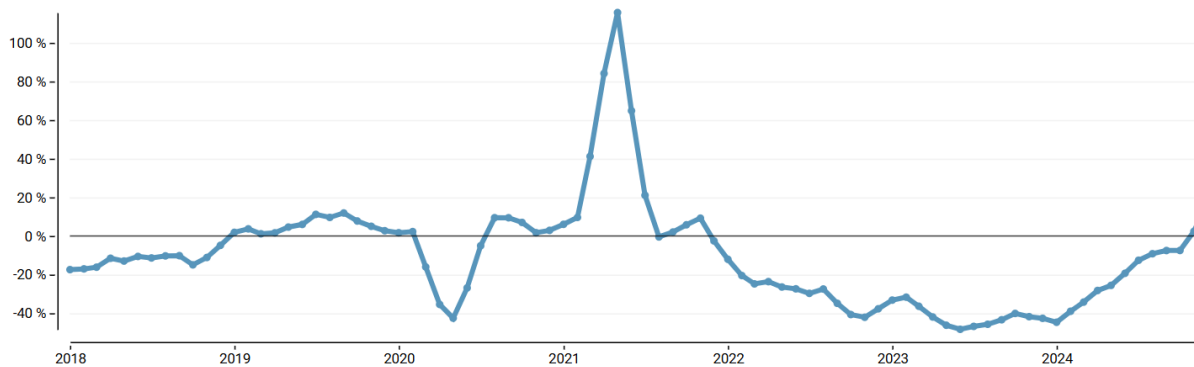
## UNE INVERSION DE TENDANCE DURABLE ?

En glissement annuel à fin décembre 2024...			
... sur 3 mois	... sur 6 mois	... sur 9 mois	... sur 12 mois
17,3%	5,2%	-4,5%	-13,3%

Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

### Évolution trimestrielle de l'activité

Rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant

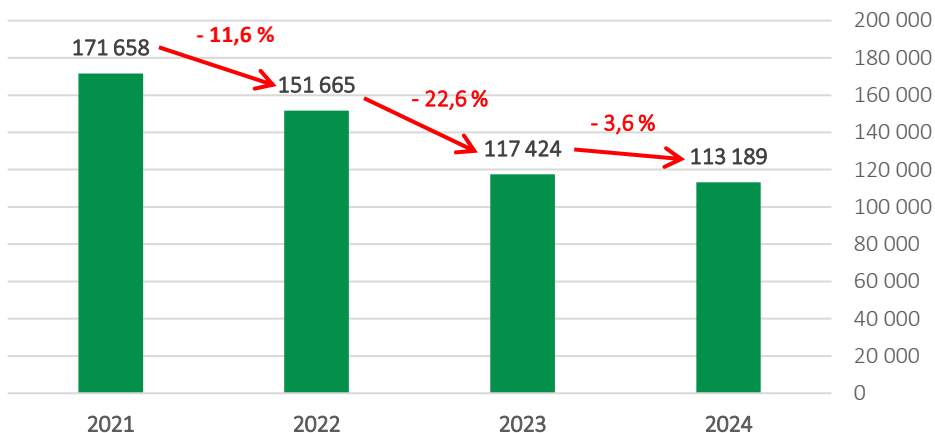
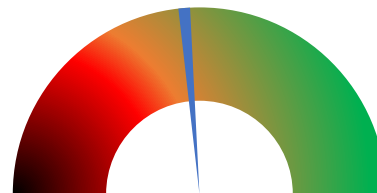


Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

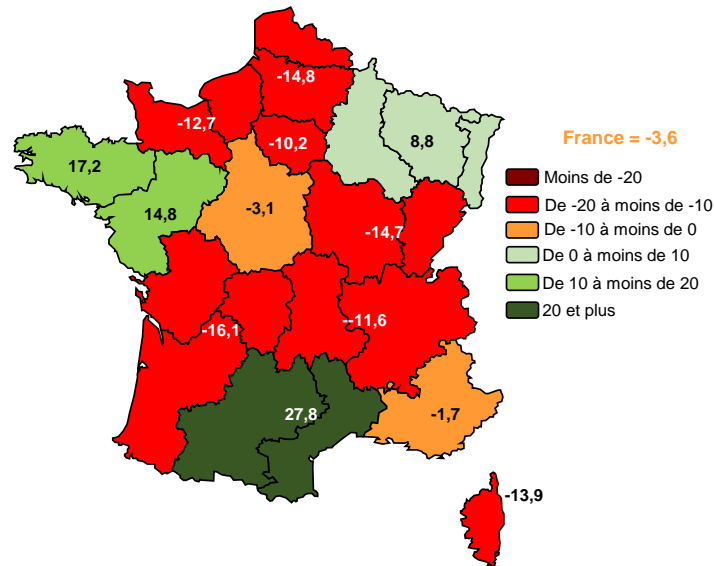
**LA DÉCRUE SE POURSUIT**

En glissement annuel à fin T4 2024... sur 4 trimestres

**-3,6%**

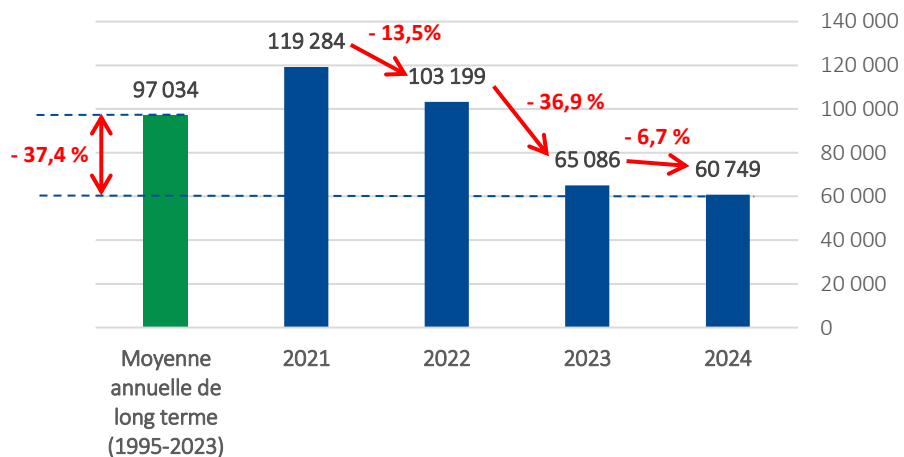


Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN



Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

## VENTES AUX PARTICULIERS

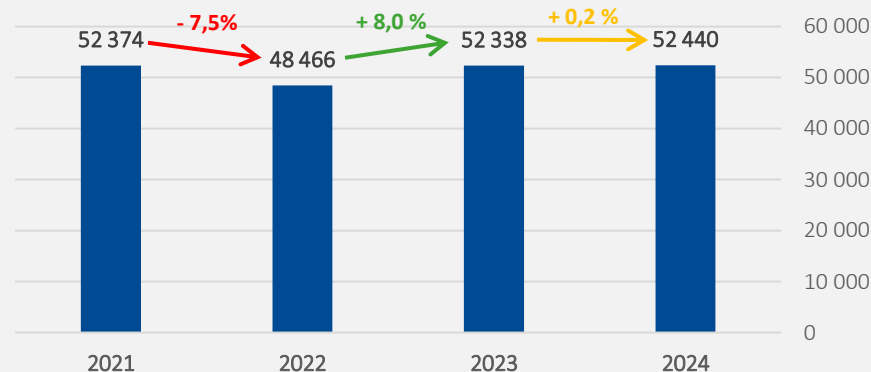


### En glissement annuel à fin décembre 2024...

... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
6,6%	7,2%	-0,2%	-6,7%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

## VENTES AUX INSTITUTIONNELS



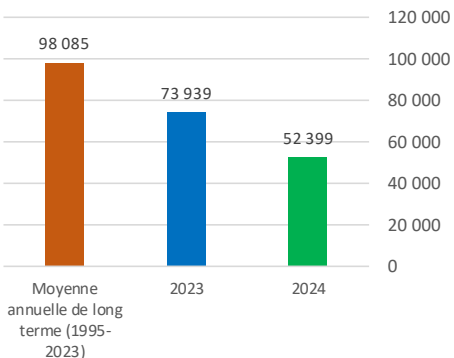
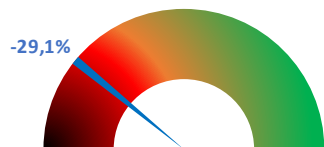
### En glissement annuel à fin décembre 2024...

... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
-20,9%	-15,9%	-4,7%	0,2%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

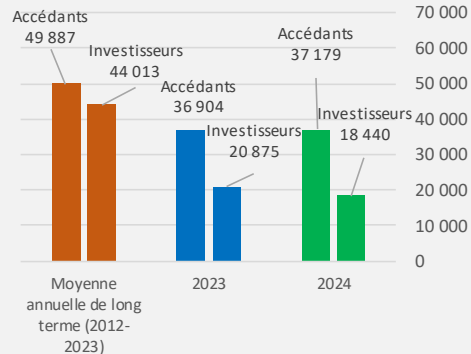
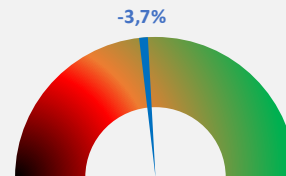
## Mises en ventes aux particuliers

En glissement annuel à fin T4 2024... sur 4 trimestres



## Ventes nettes aux particuliers

En glissement annuel à fin T3 2024... sur 4 trimestres



### En glissement annuel à fin décembre 2024...

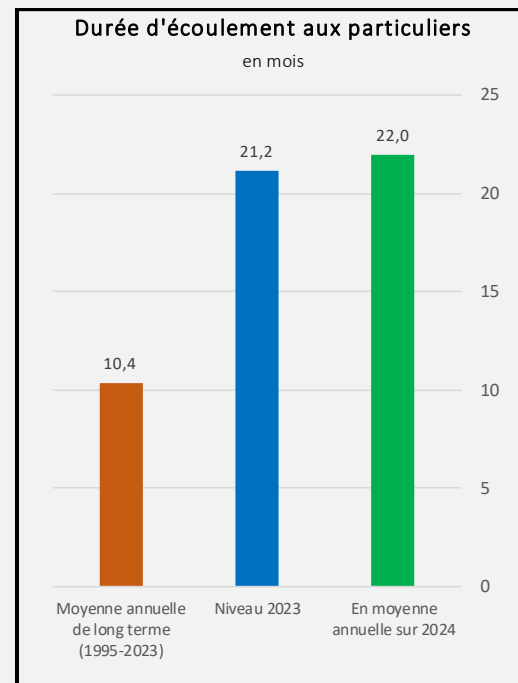
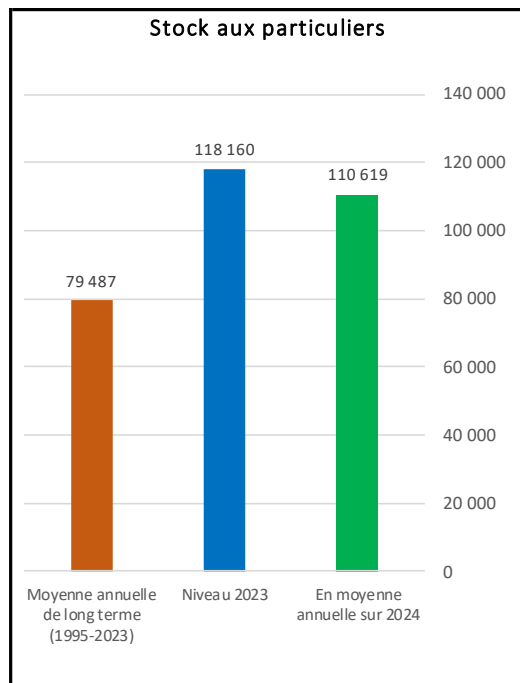
... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
-5,2%	-20,2%	-26,1%	-29,1%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

### En glissement annuel à fin décembre 2024...

... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
13,4%	13,5%	1,9%	-3,7%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN ; FPI



#### En glissement annuel à fin décembre 2024...

... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
-11,8%	-11,1%	-9,0%	-6,4%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

#### En glissement annuel à fin décembre 2024...

... sur 1 trimestre	... sur 2 trimestres	... sur 3 trimestres	... sur 4 trimestres
-17,9%	-13,0%	-5,3%	3,9%

Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN

**#3**

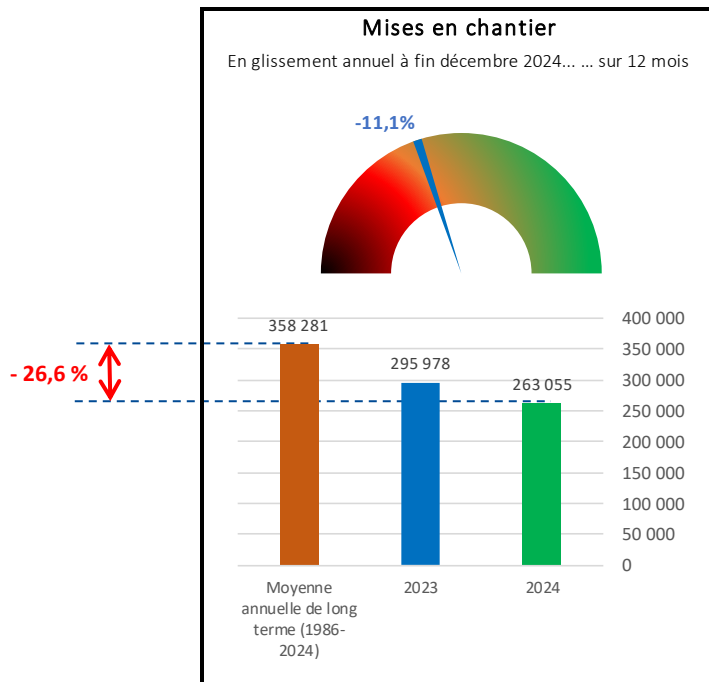
## LA PRODUCTION

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025

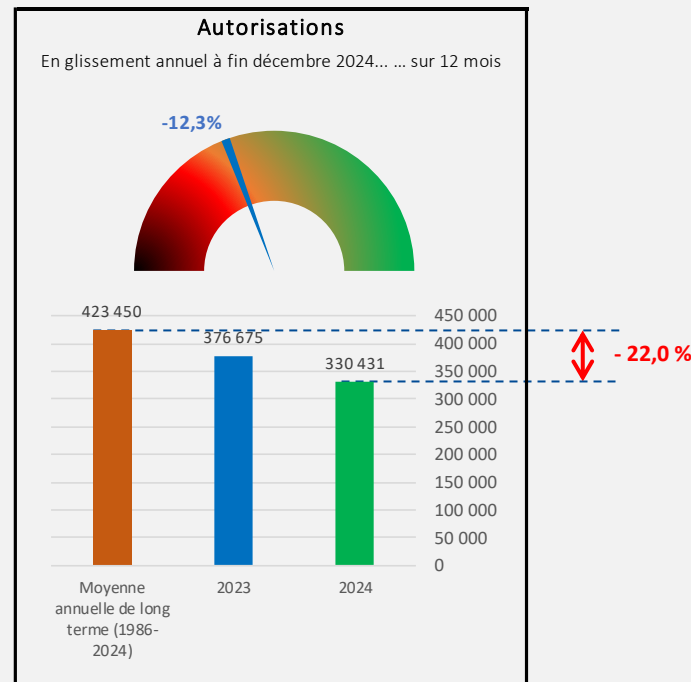


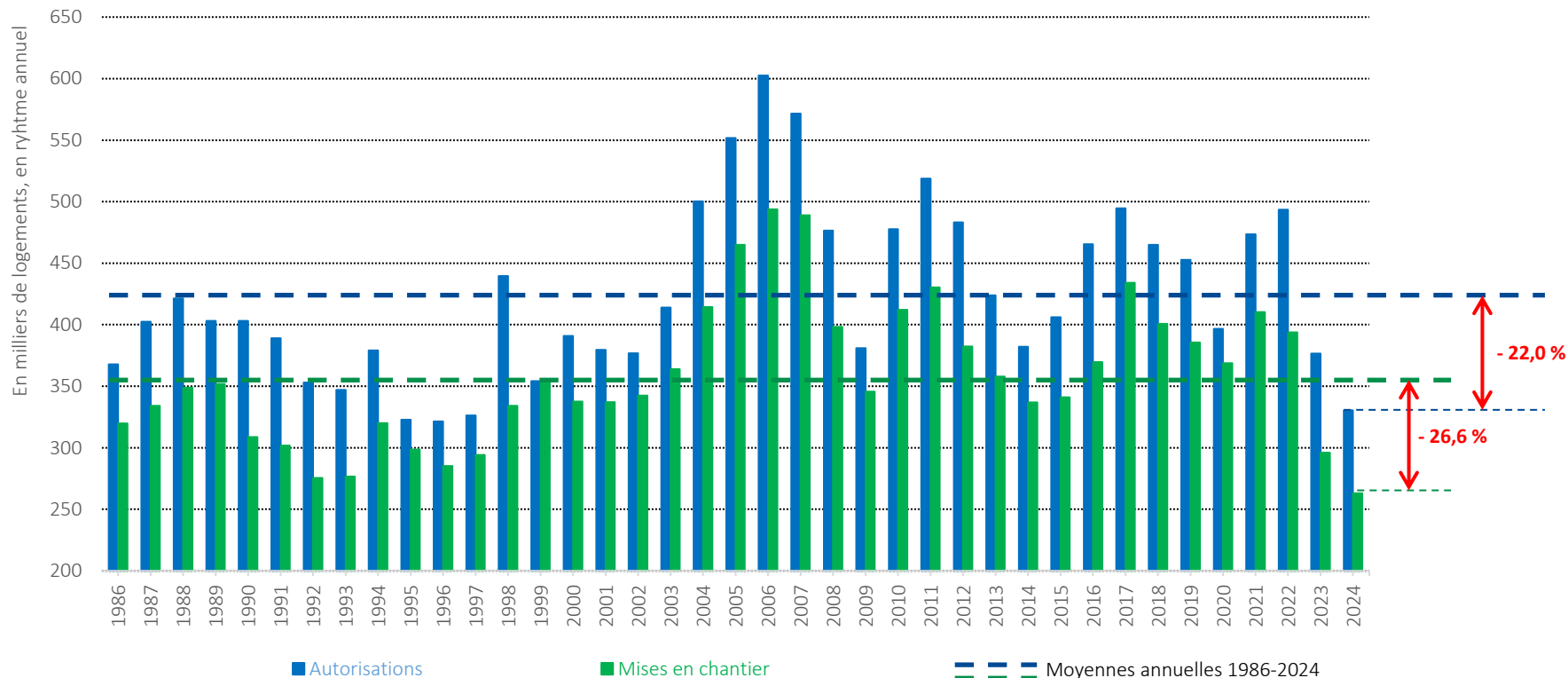


## MISES EN CHANTIER



## AUTORISATIONS





Source : MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2

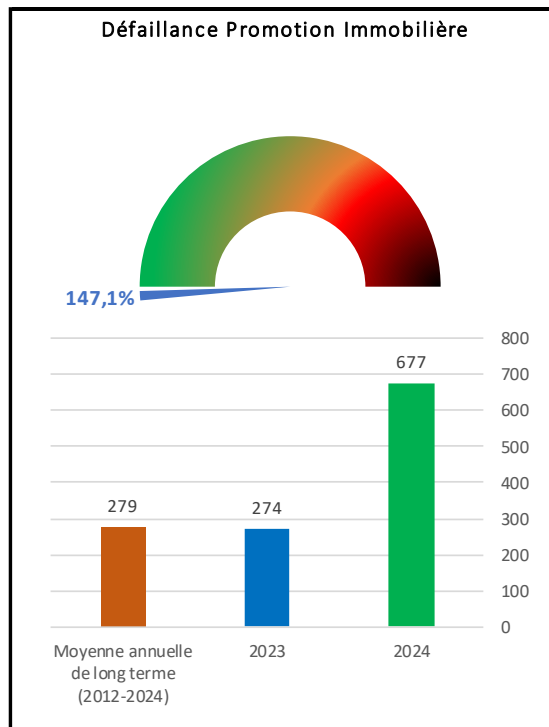
**#4**

## LES CONSÉQUENCES

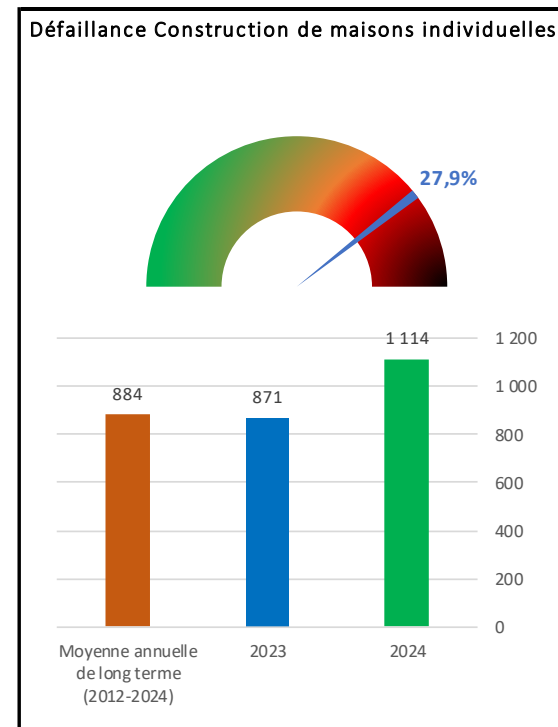
CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025



- Défaillances d'entreprises
- Difficultés à financer et garantir les opérations
- Retraits et abandons d'opérations
- Réduction d'effectifs : environ 40% sur deux ans sur l'amont de la filière
- Contagion sur l'amont et l'aval



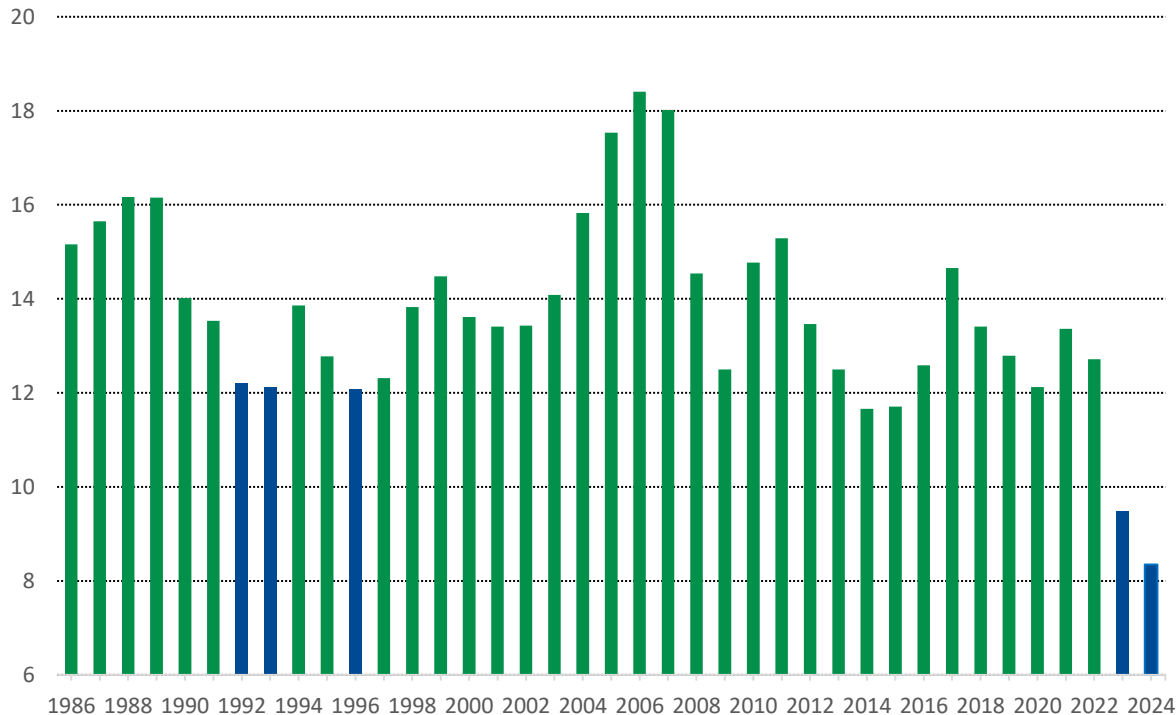
Source : Altares



Source : Altares

- **8 mises en chantier pour 1 000 ménages en 2024**
- **Niveau équivalent à celui des années 1950**
- **Érosion qui se poursuivra encore en 2025**

Mises en chantier de logements pour 1000 ménages



Source : FFB à partir de MTECT/CGDD/SDES, Sit@del 2 et Comptes du logement



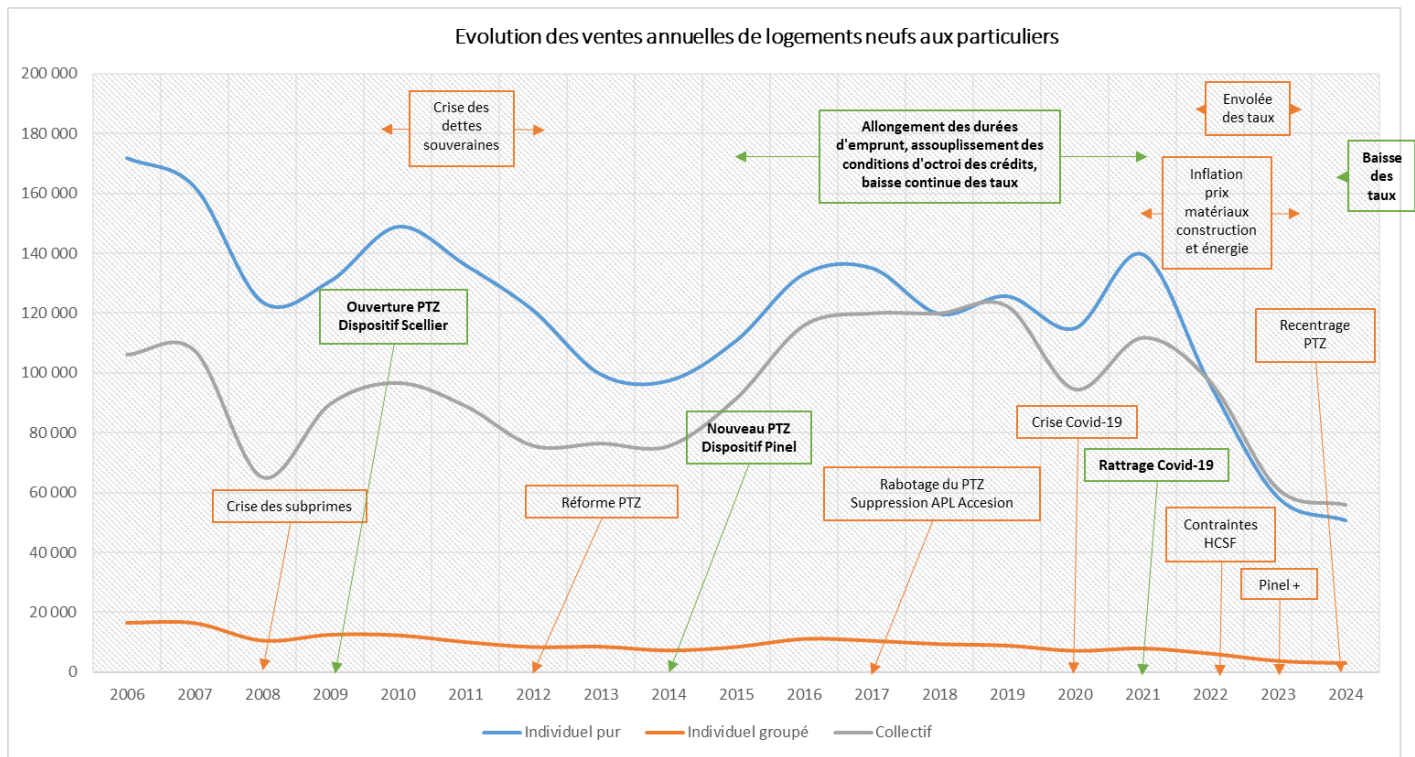
**#5**

**DES PREMIÈRES MESURES, ENFIN**

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025



- Les crises précédentes ont toutes trouvé une voie de résolution grâce à des dispositifs de relance destinés à la primo-accession des classes moyennes et à l'investissement locatif





- **Élargissement du Prêt à Taux Zéro**
  - Sur tout le territoire
  - Pour les appartements et les maisons
  - Applicable au 1<sup>er</sup> avril 2025
  - Quotités, plafonds et différés de remboursement à fixer par décret

- **Exonération de droits de donations**

- Dans la double limite de 100 000 € par un même donateur à un même donataire et de 300 000 € par donataire
- Affectés à l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement
- Engagement de conservation de la résidence principale ou de location du logement à usage d'habitation principale pour une durée de cinq ans



**Demande de tolérance dans la doctrine fiscale pour éligibilité de la construction de logement neuf, telle qu'adoptée en Commission Mixte Paritaire**

#6

## LES CHANTIERS 2025

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025



- **Investissement locatif**
  - Dispositif incitatif et pérenne
  - Statut universel de bailleur privé
- **Simplifications**
  - Accélérer les procédures
  - Réduire les délais et les coûts d'opérations
  - Favoriser la densification
- **Réhabilitation de l'acte de construire**
  - Élections municipales
  - Mesures de la proposition de loi TRACE
- **RE2020**
  - Examen des seuils 2025 et 2028
  - Publication de données environnementales optimisées (FDES et PEP)
  - Gel des « sur-normes » et des exigences extra-réglementaires



---

## CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 FÉVRIER 2025

LOGEMENT NEUF : UN NOUVEAU SOUFFLE APRÈS L'ASPHYXIE ?