

FRANCE

# Une annus horribilis pour les maisons neuves

Virginie Grolleau

**La construction individuelle pourrait enregistrer cette année l'un des pires exercices des quinze dernières années. En cause : la flambée des prix des matériaux et la frilosité des banques.**

Faire construire sa maison est le rêve de nombreux Français, surtout celui des jeunes ménages se projetant dans une vie de famille. Mais il est en train de se briser. « *Les ventes de maisons neuves ont chuté de près de 17 % sur un an à fin août, avec une décélération à - 28 % sur les trois derniers mois, s'inquiète Grégory Monod, président de Pôle Habitat FFB. En 2022, elles pourraient descendre à 102 000 unités, soit quasiment le pire exercice de ces quinze dernières années : 95 544 ventes en 2014.* »

En cause, deux facteurs principaux : les conditions de production et l'accès des ménages au crédit. Outre le manque de main-d'œuvre qualifiée et les difficultés d'approvisionnement en matériaux, les constructeurs font face à la flambée des coûts : « *La première hausse des prix post-Covid s'est élevée à environ 11 %, estime Grégory Monod. La seconde, de janvier à juin 2022, est supérieure à 10 % et les fournisseurs ont averti de nouvelles augmentations dans les prochains mois.* » Difficile donc d'établir des devis fiables, d'autant que la nouvelle réglementation thermique, dite RE2020, entraîne à elle seule un surcoût d'environ 10 %. Les candidats à la propriété, eux, sont freinés par les conditions d'obtention des prêts. D'abord, les normes prudentielles du Haut Conseil de stabilité financière limitent le taux d'endettement des ménages à 35 % et les durées d'emprunt à vingt-cinq ans, même si des dérogations sont possibles pour les primo-accédants. Ensuite, les taux d'intérêt sont passés en moyenne de 1,07 % en janvier à 2,05 % en octobre, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, selon l'Observatoire Crédit logement/CSA. Enfin, l'application du taux d'usure conduit parfois à des refus de prêt.

Pour relancer le marché, les constructeurs demandent divers aménagements dans le cadre du projet de loi de finances 2023. Concernant les contrats de construction, ils aspirent à une suspension temporaire des pénalités de retard et un décalage de la prise en considération des modalités de révision des prix, pour tenir compte des contraintes liées aux matériaux. Côté crédit, ils souhaitent une évolution du prêt à taux zéro : d'une part, un relèvement des quotités de financement en zones B2 et C (dites détendues) aux mêmes conditions que celles des zones A et B1 (dites tendues) ; et, d'autre part, une augmentation des montants finançables, fixés en 2014 « *alors que les prix ont bondi d'au moins 25 % depuis* ».

