

Immobilier : une crise à en perdre la maison

Après un pic en 2021, le nombre de constructions de maisons individuelles a connu une chute importante en raison de l'inflation et de la hausse des taux. Un phénomène qui a plongé tous les acteurs du secteur dans le marasme.



Entre juillet 2023 et juillet 2024, 49 300 maisons neuves ont été vendues, contre 125 000 en moyenne. (Jean Noviel)

A vingt minutes au sud de Paris, Domexpo est une de ces anomalies urbaines tout droit sorties du siècle précédent. A son ouverture en 1986, ce «village» d'exposition de maisons témoins est dans l'air du temps. La périurbanisation progresse sans restriction, on construit à tour de bras, et plusieurs entreprises de construction s'associent pour créer ce concept de supermarché de la maison individuelle à La Ville-du-Bois (Essonne), décliné dans trois autres sites autour de Paris.

Trente-huit ans plus tard, c'est peu dire que les temps ont changé. Coincée entre la nationale 20, une station-service et un réparateur automobile, la rue factice et déserte ne compte plus que 18 maisons, dont près de la moitié sont à l'abandon ou «en rénovation» indique le plan à l'entrée. La promesse originale visiter une maison et rencontrer son constructeur sur place ne compte plus tant que ça. L'endroit est surtout utilisé comme un «facilitateur commercial» qui permet de «projeter les gens dans des volumes» explique Jonathan, commercial. «C'était encore un lieu de passage obligé il y a peu de temps, complète Jean-Jacques Procureur, responsable d'agence des Maisons Balency, sur place depuis quatre ans. Vous venez ici quelques années auparavant, mon pavillon, c'était Ikea. Le samedi, on avait parfois 15 à 20 passages. Aujourd'hui, quand j'en ai un ou deux, je suis content.»

«Les ménages sont coincés»

Car le long de la nationale 20, comme ailleurs en France, les clients ont déserté. Ils sont nombreux à reporter ou remiser leur projet immobilier. L'ensemble du secteur, en particulier dans le neuf, traverse une crise aiguë. Les données de juin font état d'une baisse d'environ 30 % sur un an du nombre de logements commencés (dans le collectif comme dans l'individuel) par rapport au niveau d'avant la pandémie, selon le pointage du ministère de la Transition écologique. La construction de maisons individuelles souffre davantage encore que le reste. Après un record en 2021 aux lendemains des confinements, avec 139 600 maisons individuelles vendues, c'est la dégringolade. Grégory Monod, président du pôle habitat de la fédération française du bâtiment (FFB), fait les comptes : *«Nous avons vendu 49 300 maisons neuves en juillet sur un an, alors qu'en moyenne annuelle, entre 2007 et 2023, nous en vendions 125 000. C'est violent, nous ne pensions pas tomber sous les 50 000.»*

Cette chute du nombre de clients n'est pas le signe, selon les acteurs du secteur à l'unisson, d'un intérêt qui s'éteindrait pour la maison individuelle, la plus accessible du marché, avec un prix moyen de 180 000 euros hors terrain, indique la FFB. *«Elle est moins chère d'environ 30 %»*, précise François Rieussec, le président de l'Union nationale des aménageurs (Unam), qui rappelle qu'en *«1968, les 30 communes de plus de 100 000 habitants regroupaient 9 millions d'habitants. Cinquante ans plus tard, c'était toujours 9 millions. Les 17 millions d'habitants supplémentaires ont été logés en périphérie des villes»*.

Selon le baromètre de la Fédération des constructeurs de maisons individuelles de mars 2024, huit Français sur dix préfèrent vivre dans une maison plutôt qu'en appartement. *«Ce chiffre n'a quasiment pas bougé depuis l'après-guerre»*, constate Matthieu Gateau, maître de conférences en sociologie à l'université de Bourgogne. Mais ce n'est *«qu'une déclaration d'intention»*, poursuit-il. Car si les ménages sont toujours attirés par la maison individuelle qu'ils associent *«à une idée de liberté, de pouvoir faire " ce que je veux chez moi ou encore d'investissement et de constitution d'un patrimoine pour les vieux jours»*, ce «chez soi» est de moins en moins accessible, note le sociologue. *«Les ménages sont désormais coincés dans la réalisation de cet idéal.»*

Sentiment de déclassement

Face à ce rêve contrarié, certains font le choix de *«s'éloigner des centres urbains afin de trouver un terrain à un prix abordable»*, notait la géographe Marie-Christine Jaillot, dans [une tribune publiée dans Libération en 2022](#), alors que s'effondrait le groupe Geoxia, constructeur des maisons Phénix et Castor. Non sans contraintes, à commencer par une *«charge de mobilité de moins en moins supportable par des ménages dont les déplacements dépendent de l'usage quotidien de la voiture»*. D'autres revoient leurs projets à la baisse, se rabattent sur du petit logement collectif, des maisons mitoyennes en bande, *«des intermédiaires un peu plus accessibles»*, pointe Matthieu Gateau. Entre 2019 et 2022, les terrains achetés pour construire une maison individuelle avaient une surface médiane de 670 m², selon le ministère de la Transition écologique, soit 18 % de moins que sur la période 2010-2013. Reste tous ceux qui n'ont d'autres choix que de renoncer, avec souvent, un sentiment de déclassement.

Aux prémisses de cette crise, *«la plus violente depuis les années 90»* considère le président de la FFB, Olivier Salleron, il y a eu l'inflation. La forte reprise des échanges économiques mondiaux après la paralysie des confinements successifs a créé des perturbations majeures sur les chaînes d'approvisionnement avec, entre autres conséquences, le renchérissement des matériaux de construction et de rénovation. Ces goulets d'étranglement n'étaient pas résorbés en février 2022 que la Russie envahissait l'Ukraine et provoquait la flambée des coûts de l'énergie. Pour tenter d'enrayer l'inflation qui retrouvait des niveaux inconnus depuis quarante ans, la Banque centrale européenne (BCE) décidait d'en finir avec sa politique monétaire accommodante, décidant à partir du mois de juillet de la même année, de relever ses taux directeurs à une vitesse historique. Les banques commerciales n'ont pas tardé à durcir les conditions d'octroi des crédits immobiliers. Leurs taux ont aussi grimpé en flèche, pour atteindre un pic à 4,20 % à la fin 2023, toutes durées confondues, selon le baromètre Crédit Logement-CSA. De quoi évincer nombre des potentiels acquéreurs, en particulier ceux des classes populaires et moyennes, dont les dossiers ont été retoqués par les banques. Le volume de crédits nouveaux à l'habitat accordés aux particuliers résidents (hors renégociations) a été divisé par trois, passant de 22,2 milliards d'euros à son point haut en mai 2022 à 6,9 milliards en mars

2024, son point bas.

«C'est un massacre !»

La profession désigne aussi deux facteurs aggravants de la crise actuelle. D'abord, l'arrêt en janvier du prêt à taux zéro octroyé sous conditions de ressources aux primo-accédants les maisons individuelles, décidé par Bercy pour à la fois faire des économies et ne pas favoriser «*l'habitat individuel en zones peu tendues, ce qui était contraire aux objectifs du gouvernement de lutte contre l'artificialisation des sols*», argumentait le cabinet de Bruno Le Maire à l'automne 2023. «*Cela explique que les acquisitions ne reprennent pas malgré l'amorce de baisse des taux chez les personnes modestes et de la classe moyenne, avec un apport exigé qui reste compris entre 25 et 33 % du coût de l'opération*», explique Olivier Salleron. Il ajoute un coupable présumé à la crise, le ZAN, pour zéro artificialisation nette, dont l'application s'étend jusqu'à 2031 mais qui aurait, selon lui, «*entraîné un réflexe de précaution chez certains maires qui ont rechigné à délivrer les permis de construire*».

Les chocs successifs ont fait chuter nombre d'entreprises. «*Dans le bâtiment, c'est un massacre !*» s'exclamait d'ailleurs le président du Medef, Patrick Martin, fin août, à l'université d'été de l'organisation patronale à propos des faillites en série. Des difficultés confirmées par François Desprat, président du Conseil national des administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires : «*Constructeurs, notaires, promoteurs, agences, tout le secteur connaît de graves difficultés. La hausse des défaillances a été de 54 % dans les services immobiliers au premier semestre par rapport à celui de 2023, de 30 % dans la construction.*» Le mandataire judiciaire dans l'Ain n'y voit pas «*un effet de rattrapage lié à la crise sanitaire, puisque ces activités ont connu une hausse significative pendant cette période avec des ventes pléthoriques, mais le retournement d'un secteur de l'immobilier dû essentiellement à une hausse importante des taux d'intérêt entraînant un accès plus difficile au crédit*».

Ce serait, selon les estimations de Grégory Monod, près d'un millier d'entreprises et 10 000 emplois qui auraient disparu, laissant parfois des chantiers inachevés. Le représentant de la profession décrit un enchaînement fatal aux entreprises : «*Elles ont eu les trésoreries abîmées par les hausses des prix des matériaux, puisqu'il y a un an de décalage entre la signature du contrat et l'achat du matériel et que les révisions de prix ne sont pas automatiques. Certaines n'ont pas pu faire face à cette situation, qui s'est cumulée à un marché atone.*» Les syndicats veulent relativiser le discours patronal. A la CGT des salariés de la construction, Jean-Pascal François tempère : «*Oui, il y a une crise dans l'immobilier, oui cela impacte les gens qui veulent acheter mais toutes les entreprises ne sont pas affectées de la même manière. Les chambres patronales ont toujours tendance à hurler au loup pour mettre la pression sur les gouvernements pour obtenir des financements, des avantages fiscaux.*»

Le point bas de la crise est passé

Cette crise a des conséquences sur tout le secteur, perturbant le parcours résidentiel des ménages, dans un grand effet papillon qui va bien au-delà des pavillons. Le long de la N20 Jean-Jacques Procureur, des Maisons Balency, voit les clients quand il en a «*renoncer et rester locataires. Ils ne libèrent pas leurs appartements. Ce qui entraîne la crise du logement actuelle.*» «*Plus personne ne vend rien*, se lamente de son côté Pascal Boulanger, président de la fédération des promoteurs immobiliers (FPI). *Si l'année continue sur la même lancée, nous ne ferons que 35 % d'une année normale, c'est pire encore que l'an dernier. Depuis cinq trimestres d'affilée, je dis qu'on touche le fond de la piscine et là on est dans la trappe encore en dessous.*» Le logement collectif ne profite pas de la chute des maisons individuelles. Si la crise continue, la FPI estime que l'ensemble du secteur aura perdu 300 000 emplois d'ici à la fin de 2025, pour moitié dans le bâtiment, pour moitié parmi «*les cols blancs*». Et le logement social est aussi affecté. «*Quand les opérateurs construisent un quartier avec de la mixité, des maisons individuelles, des logements sociaux, des commerces, une école, si les maisons ne démarrent pas, le reste non plus.*»

Tout est lié. Cela signifie aussi moins de places qui se libèrent dans les logements sociaux, puisque les personnes ne les quittent plus pour les maisons individuelles», explique François Rieussec. Au dernier pointage de l'Union sociale de l'habitat, ils sont 100 000 ménages de plus que l'an dernier, soit 2,7 millions, à attendre un logement social.

Ces dernières semaines, plusieurs signaux d'amélioration apparaissent dans les données économiques. L'inflation retrouvant des niveaux habituels, la BCE a enclenché en juin une lente baisse de ses taux directeurs, que les banques commerciales ont anticipée et répercutée sur les taux des crédits immobiliers. Juillet a été meilleur que les mois précédents pour les nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations), avec un montant de 11,3 milliards d'euros, a constaté la Banque de France. Les investissements des ménages dans l'immobilier pourraient reprendre, observe l'Insee, qui pense que le point bas de la crise est passé. Le fond de la piscine aurait été touché. Ce qui n'effacera pas le retard pris. Les professionnels comme les associations estiment qu'il faudrait construire 400 000 logements par an d'ici à 2030 pour espérer résoudre le problème du mal logement.