

Loi de finances retoquée, logement sacrifié. Loi de finances votée, logement sauvé

L'incertitude politique et économique qui prévaut en France, renforcé par les grands bouleversements du monde, complique très fortement l'exercice de prévision 2025. Et pourtant, la crise que traverse le bâtiment depuis deux ans et ses conséquences sociales appellent à un environnement plus serein, pour ne pas dire favorable, source de confiance en l'avenir.

Activité bâtiment : plus aucune amélioration en vue

L'abandon du projet de loi de finances pour 2025 et des mesures en faveur du logement qui s'y dessinaient ne laissent guère d'espoir pour le logement neuf, même si la poursuite de l'amélioration des conditions de crédit immobilier permettra de limiter la casse. De fait, après avoir chuté à leur niveau de 1953-1954 avec de l'ordre de 250 000 unités en 2024, les mises en chantier de logement neuf tomberaient à près de 240 000 en 2025.

Et le mouvement pourrait se poursuivre puisque, si rien n'est fait sur le plan budgétaire et concernant le ZAN, les permis de construire chuteraient de 15 % cette même année. Une crise d'une telle ampleur, réduisant les volumes à leurs plus bas niveaux depuis la seconde guerre mondiale, n'épargne aucun segment, ni individuel ni collectif, ni accession ni locatif, ni parc privé ni parc social, ni zones métropolitaines ni territoires ruraux. Il s'agit bien d'un choc systémique.

La situation s'avère à peine moins mauvaise dans le non résidentiel neuf. Alors qu'une tendance à l'atterrissage se faisait jour ces derniers mois, la séquence « PLF-PLFSS et censure du gouvernement » douche les espoirs, laissant les donneurs d'ordres professionnels et collectivités locales en plein doute.

Certes, les menaces immédiates ressortent moindres pour eux, mais rien n'assure qu'elles ne reviendront pas avec une loi de finances votée en début d'année prochaine. Après un plus bas historique (depuis 1986 au-moins) à un peu plus de 20,1 millions de m² commencés en 2024, la baisse se poursuivrait en 2025 avec un score un peu en-deçà de 19 millions de m² attendu en 2025. Et, là encore, la baisse de 3,5 % des permis cette même année ne laisse pas prévoir de reprise avant début 2026, à ce stade du moins.

Il faut souligner que, compte tenu du contexte déjà évoqué, ces prévisions intègrent une simple quasi-stabilisation des surfaces commencées de bâtiments administratifs neufs. L'impact réel du cycle électoral municipal serait donc limité.

Des éléments qui précèdent, on déduit que **la production en logement neuf s'effondrerait de 14,2 % en 2025** ; quant à celle en **non résidentiel neuf**, compte tenu de délais de réalisation globalement plus longs, **elle chuterait de 15,0 %**.

Seule l'activité en amélioration-entretien continuerait de croître, au rythme modéré de 0,9 % en 2025, hors effet prix. Ce chiffre global masque toutefois des transformations de marché ; principalement portée par le non résidentiel en 2024, alors que la réforme ratée de MaPrimeRénov' en tout début d'année a lourdement pénalisé le logement, la tendance s'inverserait en 2025 du fait de l'attentisme général des donneurs d'ordre professionnels, mais aussi de la petite dynamique (effet de base) introduite par le maintien des barèmes actuels de MaPrimeRénov', sous réserve bien évidemment de conserver un régime de primes CEE favorable. Au global, après -0,9 % en volume sur 2023, **la production bâtiment abandonne 6,6 % en 2024** et la FFB prévoit à ce jour un nouveau **recul de 5,6 % sur 2025**.

Appareil de production : évaporation de la productivité, risque pour les entreprises

L'évolution 2024 aggrave un peu notre prévision d'activité dévoilée en décembre dernier (5,5 % hors effet prix) ; il n'en va pas du tout de même côté emploi. De fait, en cohérence avec l'évolution de la production, nous avons anticipé une chute de 90 000 emplois, partant d'un niveau historique depuis la deuxième guerre mondiale selon les données officielles ; le constat se limite à **30 000 postes perdus en 2024**. Dans l'immédiat, c'est une bonne nouvelle, par ailleurs confirmée par une casse limitée côté entreprises : les défaillances ne progressent « que » d'environ 25 % en 2024, retrouvant leur niveau de 2016, assez bonne année en son temps.

Reste que ce hiatus ouvre plus largement encore que par le passé la question de la productivité du secteur ou, pour le dire autrement, du risque de fragilisation des entreprises avec une masse salariale sans rapport avec le niveau d'activité attendu. Faute de comprendre l'écart d'une part, de pouvoir imaginer qu'il perdure sans les espoirs nés du PLF 2025 d'autre part, la FFB ne peut que reporter mécaniquement l'effondrement de l'emploi sur l'année prochaine. Elle anticipe donc la **disparition de 100 000 postes en 2025**, si rien ne change.

Il faut insister sur cette dernière précaution. De fait, **le fragile exercice de prévision qui précède devra être révisé une fois voté la loi de finances pour 2025**.

De l'urgence d'une loi de finances

Sans action résolue et rapide, l'effondrement du secteur du bâtiment constitue ainsi une réelle menace. C'est pourquoi la FFB réitère sa demande qu'un projet de loi de finances soit urgemment voté en 2025 et qu'il reprenne au moins trois mesures ayant reçu un accord transpartisan dans les récents débats au Sénat :

- La réouverture du Prêt à taux zéro (PTZ) à tous les territoires et tous les types de logements (individuel et collectif) ;
- L'exonération pour un an des droits de succession/donation jusqu'à 100 000 euros au moins pour l'acquisition d'une résidence principale en neuf, tout en engageant un travail sur le statut du bailleur privé ;
- La baisse de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et le dégel de l'enveloppe d'aides à la rénovation énergétique du parc social.

En complément, la FFB demande que soit sanctuarisé le budget de MaPrimeRénov' au niveau d'aujourd'hui, soit 4,2 milliards d'euros.

Par ailleurs, elle souhaite que la politique de simplification administrative soit poursuivie, notamment en matière de règles et pratiques urbanistiques, mais aussi d'harmonisation des contrôles relatifs aux rénovations énergétiques aidées, ce qui permettrait d'en élargir le champ.

Comme déjà signalé lors de notre précédente conférence de presse, en formulant ces demandes, la FFB n'ignore pas la situation budgétaire de notre pays, mais se rappelle qu'une activité immobilière bien orientée s'accompagne de bonnes rentrées fiscales pour la Nation. Raison de plus pour ne pas perdre de temps !