

La consolidation des chiffres 2020 permet aujourd'hui de tracer un réel bilan. **Dans un contexte réglementaire marqué par les premières applications concrètes de la doctrine « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), les chiffres du secteur aménagé et de la maison individuelles sont en chute libre.**

Si le nombre de logements autorisés en 2020 à l'échelle régionale est stable, c'est principalement grâce à la performance du secteur collectif (+ 13%). **Le nombre de permis de construire individuels délivrés a en effet baissé de presque 10%.**

Tendance similaire pour les ouvertures de chantiers : une bonne année du secteur collectif (+ 9%) n'a pas suffi à compenser l'effondrement du secteur individuel : baisse de 23%, 1000 logements mis en chantier de moins qu'en 2019. Après deux bons mois de janvier et février, le confinement du printemps 2020 a brisé la dynamique et la machine s'est enrayée. **Le marché de la primo-accession reste un marché fragile et exposé, qui dépend fortement de la dynamique de l'emploi et de la confiance des ménages dans l'avenir.**

Pourtant, en analysant plus finement les indicateurs, quelques motifs d'espoir apparaissent. **Les derniers mois de 2020 sont bons concernant les délivrances de permis de construire.** Les mises en vente et les réservations ont connu un rebond au 2^{ème} semestre, même si les volumes restent bas par rapport aux semestres des années précédentes.

Les ventes (environ 700 lots réservés) restent bien supérieures aux mises en vente (moins de 500 parcelles mises en commercialisation), ce qui entraîne une baisse de l'offre disponible. Dans ce contexte, le **prix de vente moyen connaît une tendance inflationniste (+ 4,4%, à 63.351 €)**, notamment pour le stock bien placé, dans ou autour des pôles urbains.

L'année 2020 et ses soubresauts successifs (confinement, élections municipales, élections dans les intercommunalités, etc.) a fortement perturbé le montage de nombreuses opérations. Espérons que le premier semestre 2021 permettra d'avancer sur toutes les opérations qui ont pris du retard, afin de reconstituer une offre commerciale équilibrée et suffisante.

Dans une période où il devient complexe de trouver du foncier et réaliser une opération, **le paradoxe est que les Français sont encore plus attirés par le projet de faire construire une maison sur une parcelle individuelle !** La demande est ainsi extrêmement forte, notamment dans ce que nous appelons désormais **la zone « B3 », qui correspond aux premières couronnes des métropoles tourangelle ou orléanaise et de l'agglomération chartraine.**

Les chiffres récents confirment que c'est réellement là où se concentre l'essentiel de notre activité. **Sur ces communes, qui ne représentent que 8% du périmètre observé, se concentrent 39% des mises en vente, 35% des ventes et 21% de l'offre disponible !** Alors qu'elles sont aujourd'hui « classées » par l'Etat dans la même catégorie que les communes situées à plusieurs dizaines de kilomètres des pôles urbains...

Ne serait-il pas temps de changer un peu de logiciel, pour planifier intelligemment le logement de demain, en conciliant l'impératif de sobriété foncière avec les aspirations de nos concitoyens ? L'UNAM souhaite y contribuer aux côtés des élus locaux et des services de l'Etat concernés.

Gautier HINGANT
Vice-président d'OCELOP
Représentant UNAM Loiret