

Publié le 25 avril 2024

## Logement neuf : près de la moitié des ventes de 2023 ont été conclues en bloc

Les logements sociaux sont majoritaires (PLUS, PLAI, PLS), pour la seconde fois depuis 2018. Le nombre de LLI est encore inférieur à 2021. Les ventes en bloc de logements neufs ont représenté 47% du total de la commercialisation des logements ordinaires en 2023, contre 25% en moyenne avant 2020, selon les chiffres relevés par le bureau d'études Adéquation. La montée en puissance des ventes en bloc s'était déjà fait sentir en 2021 et 2022, sous l'effet du plan de relance post-Covid. De façon plus large, la baisse des ventes de logements aura entraîné une perte de recettes de TVA que les experts estiment à 2,75 milliards d'euros.



Même soutenues par de nouveaux investissements dans le locatif intermédiaire, les ventes en bloc ne sauraient compenser la chute des ventes au détail, ni la baisse de recettes de TVA en résultant, selon Adéquation, bureau d'études spécialiste des marchés du logement neuf.

### Décomposition et tendances des ventes en bloc par segment

Du côté des ventes en bloc, les volumes de logements neufs vendus aux bailleurs sociaux, bailleurs privés et institutionnels sont restés relativement élevés, comme le confirment les promoteurs, dont certains ont trouvé là une planche de salut. Au total cependant, la légère hausse s'affiche de l'ordre de 10%, à près de 51 000 logements achetés.

> **Logements sociaux.** Les réservations des bailleurs sociaux pour acquérir des logements (PLUS, PLAI, PLS) restent largement majoritaires dans les ventes en bloc et atteignent 35 000 unités pour la seconde fois depuis 2018. Cela s'explique par les plans de relance de certaines collectivités pour aider la sortie de programmes bloqués par la conjoncture (métropoles de Lyon, de Montpellier ou de Nantes par exemple), mais également par les nombreuses offres faites par les promoteurs aux

bailleurs d'acquérir des programmes neufs à prix « maîtrisés », souvent plus favorables économiquement qu'une réalisation en maîtrise d'ouvrage directe.

> **Logements intermédiaires.** En parallèle, les volumes de logements locatifs intermédiaires (LLI), autour de 14 500 unités, ont légèrement progressé, environ 1 000 logements de plus qu'en 2022, mais restent légèrement inférieurs à ceux de 2021.

> **Logements libres.** Enfin, les ventes en bloc de logements neufs ordinaires à quelques investisseurs privés ou institutionnels sont restées marginales, n'excédant pas 1 500 unités en 2023, proches des valeurs historiques (à l'exception des années 2020 et 2021, marquées par le plan de relance post-Covid). Elles ont représenté moins de 3 % des logements vendus en bloc, le plus souvent sur des zones très tendues, sur les littoraux ou en région parisienne.

## Les ventes aux particuliers au plus bas en 2023

Les ventes de logements neufs aux particuliers ont poursuivi leur dégringolade en 2023, rappellent les experts (près de -40%), après une baisse déjà marquée entre 2021 et 2022 (-17%). Les investisseurs se sont particulièrement raréfiés, diminuant de moitié. Ils passent en effet de 41 000 en 2022 à tout juste 20 000 en 2023.

Force est de constater, calcule Adéquation, que les volumes de LLI auront du mal à compenser la baisse des ventes aux investisseurs particuliers. Pour atteindre le niveau des ventes à investisseurs de la période 2010-2019 (51 000 réservations annuelles en moyenne), en considérant que 10 000 à 15 000 investisseurs particuliers pourraient se maintenir annuellement malgré l'extinction du dispositif Pinel, il faudrait à minima tripler la production actuelle de logements locatifs intermédiaires.

Un doublement, comme annoncé en mars 2024, commente Adéquation, irait dans le bon sens, même étalée sur plusieurs années, mais sera insuffisant pour compenser l'effondrement, déjà effectif, des ventes aux particuliers. Par ailleurs se posera tôt ou tard la question des opérations sur lesquelles réaliser lesdites ventes en bloc, les mises en vente de nouveaux programmes étant en baisse constante depuis plus de 24 mois et quasiment à l'arrêt depuis le début de l'année 2024.

L'année 2023 est donc marquée par une proportion exceptionnelle de ventes en bloc, avec près de 47% des logements ordinaires commercialisés, contre environ 25 % avant 2020, et autour de 35% entre 2020 et 2022. « Cette proportion pourrait frôler 50% en 2024 au vu des tendances actuelles », prévoit Adéquation.

## Des répercussions fiscales

Reste la question fiscale, en ces temps de recherche de rentrées nouvelles, autant que d'économies budgétaires. Comme le rappellent souvent les professionnels du logement neuf, cette filière « n'est pas un poste de coût pour l'Etat et les collectivités territoriales, mais un investissement source de revenus fiscaux »... La preuve en est aujourd'hui administrée « en creux », fait remarquer

Adéquation.

« L'effondrement des ventes aux particuliers a des répercussions fiscales importantes, aux échelles locale (droits de mutation) et nationale, en particulier sur les recettes de TVA pour le logement neuf », selon les experts.

## Une perte de 2,75 milliards d'euros de recettes de TVA

En 2019, année faste, la promotion immobilière résidentielle neuve hors résidences gérées représentait tous segments confondus un peu plus de 37 milliards d'euros de chiffre d'affaires HT. En appliquant aux ventes de chaque segment de marché son régime de TVA (5,5 %, 10 % ou 20 %), on obtient un montant collecté de plus de 6,6 milliards d'euros.

En 2023, sous les effets conjugués de la baisse des ventes, avec un CA HT inférieur à 25 milliards d'euros HT, et de leur redistribution au profit des ventes en bloc, l'activité aura rapporté un peu moins de 4 milliards d'euros de TVA à l'État. Soit une diminution de près de 2,75 milliards d'euros de TVA par rapport à 2019. Il est vrai qu'en 2024 s'ajouteront les effets de l'arrêt du Pinel.

***D'autres articles, publiés par Cadre de Ville et accessibles aux seuls abonnés, peuvent vous intéresser :***

[ZAN : la liste de 127 projets d'envergure nationale ou européenne est mise en consultation publique](#)  
[France 2030 : le gouvernement dévoile une liste de 55 sites industriels « clés en main »](#)  
[Un nouveau SCoT annulé pour cause d'artificialisation excessive](#)