



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bordeaux, le 4 octobre 2023

« Crise du Logement : tous concernés, tous unis ! »

Chronique d'une catastrophe sociale et économique annoncée

Si au niveau national, [l'Alliance pour le logement](#) a mobilisé ces dernières semaines toute une filière pour demander une véritable politique du logement... en Gironde, les acteurs du logement sont eux aussi dans l'obligation de se réunir une fois encore, pour alerter les pouvoirs publics et les citoyens de la tournure alarmante que prend la situation.

La crise depuis si longtemps annoncée frappe aujourd'hui de plein fouet, non seulement toute une filière économique garante du parcours résidentiel, mais également l'ensemble des concitoyens : étudiants, seniors, accédants à la propriété, ménages aux revenus les plus modestes, actifs et retraités, jeune travailleurs... Si rien n'est fait en urgence : le pire est à venir. « **En tant qu'acteurs et parties prenantes du logement, il est de notre devoir de tirer la sonnette d'alarme et avant tout de proposer des solutions concrètes pour sortir de cette impasse sociale et sociétale d'ampleur** ».

Extraits des prises de parole du 4 octobre.



Contributeurs (de g. à d. sur la photo de gauche)

- Frédéric LESVIGNE, Président FNAIM Gironde (Fédération Nationale de l'Immobilier)
- Jérôme BANDERIER, Président de l'UNAM (aménageurs)
- Mathias SAURA, Président du MEDEF Gironde (Mouvement des Entreprises de France)
- Muriel BOULMIER, Présidente de l'Union Régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine (à l'écran à g.)
- Sophie HOPENSZTAND, ARIA (Association Régionale de l'Ingénierie d'Aquitaine) (à l'écran à d.)
- Pierre VITAL, Président de la FPI Nouvelle-Aquitaine (Fédération des Promoteurs Immobiliers)
- Thierry LEBLANC, Président de la FFB Gironde (Fédération Française du Bâtiment)
- Cécile DESPONS, Présidente de la CPME Gironde (Confédération des Petites et Moyennes Entreprises)
- Franck SCHIKOWSKI, Président Pôle Habitat FFB Gironde (aménageurs, constructeurs, promoteurs et rénovateurs)

« La crise du logement et du Bâtiment impacte toutes les infrastructures des villes de nos concitoyens : c'est le cadre de vie de chacun qui est en risque » par la CPME

La crise du logement est sans aucun doute un obstacle au recrutement. Selon la dernière enquête de conjoncture de la CPME : 1 salarié sur 10 renonce à donner suite à une offre d'emploi, faute de logement à proximité. **Nos étudiants peinent à trouver un logement pour poursuivre leurs études.** 50% des étudiants envisagent dès le 1^{er} semestre d'interrompre leur cursus universitaire et plus de 12% d'entre eux abandonnent, faute de logement. Cette situation impacte les étudiants, leur famille et par conséquent les collaborateurs des entreprises du territoire. **Le risque : des entreprises impactées dans leur développement ou leur maintien d'équipe.** Avec une augmentation de près de 20% du prix des loyers, c'est une pression énorme sur les budgets familiaux qui s'impose. Le bâtiment ne se résume pas uniquement à la maison individuelle ou l'appartement ! Ce sont aussi des entrepôts, des laboratoires, des commerces, des lieux de vie et de divertissement. **Toutes ces infrastructures constituent le tissu économique d'un territoire.**

Nous devons mettre en place des mesures visant à encourager la rénovation des logements anciens, à investir dans des projets de réhabilitation énergétique, à renforcer les dispositifs d'accès aux logements sociaux et à faciliter les prêts à l'accession... **Nous devons agir ensemble** pour faire face à cette crise du logement qui met en péril notre société et impacte notre économie. Il est de notre devoir en tant que citoyens, élus, et membres de la société civile, de trouver des solutions à cette situation alarmante.

Passoires thermiques et autres problématiques liées à l'existant – par la FNAIM Gironde

Les professionnels du secteur, agents immobiliers qui traitent 70% des transactions, administrateurs de biens qui gèrent 35% des logements loués et syndics qui administrent plus de 90% des copropriétés, portent un diagnostic unanime : le marché du logement amorce une crise grave dont les causes sont multiples.

Impact des taux d'intérêt et financement : la brutale hausse des taux d'intérêt a fortement affecté le secteur de la transaction immobilière, notamment avec la disparition annoncée du prêt à taux 0% pour la construction pavillonnaire. Cette situation a des répercussions sur les budgets des collectivités locales, dépendant en partie des frais de mutation. **Inégalités fiscales dans la location :** entre différents types de location (logement vide, meublé, meublé touristique) qui pénalisent les bailleurs de logements socialement utiles. **Effets de la législation environnementale :** la loi "Climat et résilience" impose des restrictions sur la location de logements classés en catégories énergétiques basses. Cela pose des défis en termes de coûts et de faisabilité pour les propriétaires et pourrait entraîner une pénurie de logements locatifs. **Dégradation du statut juridique des bailleurs :** évolution défavorable du statut juridique des bailleurs au profit des locataires, ce qui dissuade les investisseurs privés de s'engager dans le secteur immobilier.

La plupart des facteurs qui concourent au blocage du parc de logement privé procèdent de bonnes intentions, mais se révèlent contre-productives et forment aujourd'hui ensemble un carcan qui fait craindre que les moins favorisés n'aient plus accès au logement privé.

Parmi les solutions proposées par la FNAIM :

Création d'un statut du bailleur privé : au-delà des mesures ponctuelles, pour assurer le maintien de l'offre et l'entretien des biens existants ; fiscalement cohérent au regard de l'utilité sociale pour orienter l'offre vers la demande prioritaire ; pérenne pour donner confiance aux investisseurs privés car l'immobilier est un placement à long terme.

Report du calendrier de la loi "Climat et Résilience" issue de la "convention citoyenne pour le climat" : dates financièrement et matériellement intenables pour les bailleurs et les copropriétaires ; Facteur supplémentaire d'effondrement du prix du logement, donc du patrimoine des propriétaires, et risques économiques induits.

La FFB demande de son côté le retour au Pinel de 2022 dans l'attente de la mise en place du statut du bailleur privé, avant que le locatif ne se trouve totalement sclérosé faute d'alimentation du parc. Autre proposition : l'aide aux maires bâtisseurs, le déploiement du bail réel solidaire et tout ce qui peut permettre le retour des grands investisseurs ou des foncières sur le marché du logement.

Rénovation énergétique : de vraies mesures

à destination des promoteurs rénovateurs sont nécessaires à court terme !

Par la FPI Nouvelle-Aquitaine

L'objectif de décarbonation du secteur du bâtiment est un enjeu majeur. Principal outil pour atteindre cet objectif : accélérer le rythme et la qualité des rénovations énergétiques des logements, en particulier ceux considérés comme des « passoires thermiques ». **Une stratégie qui est en train de bouleverser le marché de l'immobilier !** On notera entre autres l'utilité de cette démarche à l'heure du ZAN, du manque de fonciers disponible à la construction du neuf et nous considérons que la construction de la ville sur la ville est une démarche qui va dans le bon sens. La rénovation / réhabilitation permet de baisser de 20% à 30% l'émission de gaz à effet de serre.

Mais à l'heure où nous manquons crucialement de logements, le rythme d'exclusion des passoires thermiques notées de E à G (Loi Climat et résilience) pousse les propriétaires bailleurs à vendre leur logement plutôt qu'à effectuer les travaux de rénovation nécessaires à leur mise en conformité. Les conséquences sont sans appel avec le **retrait du marché locatif de 5.2 millions de logements à horizon 2034, selon l'observatoire national de la rénovation énergétique !** Il ne s'agit pas de remettre en cause cette disposition qui va clairement dans le sens de la transition écologique, en revanche dans un contexte actuel de pénurie, **le calendrier semble précipité et ne fera qu'aggraver la situation** notamment sur les logements de petites surfaces (70% classés de E à G) ! Dans un marché locatif en tension dans les grandes métropoles, sans solution pour remplacer ces petites surfaces, l'offre locative va se réduire. Et ceux qui seront les plus pénalisés **seront les personnes ayant de faibles revenus.**

De plus, le **manque de moyens pour accompagner les opérateurs rénovateurs à produire du logement réhabilité est criant** et rend l'équation économique impossible. **Les ambitions de l'Etat sont hautes mais les moyens faibles et mal alloués.** Il faut que de nouvelles mesures fléchées soient mis en œuvre à court terme pour accompagner une feuille de route opérationnelle qui déclinerait les objectifs globaux en termes d'aides, de formations d'artisans, d'industrialisation de la filière etc... année par année et **ne pas hésiter à débloquer des aides importantes à destination des immeubles entièrement rénovés** pour envoyer un signal fort à la filière !

La rénovation énergétique est **un sujet complexe qui trouve sa pleine efficacité quand les actes de réhabilitation sont faits à l'échelle globale de l'immeuble.** Nous sommes d'accord avec le gouvernement sur le renforcement des aides à la rénovation mais en désaccord sur la façon d'utiliser les fonds publics principalement via MaPrimeRenov plutôt qu'auprès des pro.

La FPI Nouvelle-Aquitaine demande :

Dans la même veine que MaPrimeRenov pour les particuliers, il est indispensable de flécher des aides vers les opérateurs privés, soit sous forme de PTZ bonifié, soit sous forme de baisse de TVA sur les travaux ou des subventions aux opérations sous conditions d'atteinte d'objectifs environnementaux (par exemple rénovation d'immeuble complet avec objectif de performance énergétique).

En complément, l'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine affirme :

Les partenaires souhaitent mettre en avant la transition écologique du parc, dont l'indispensable – et déjà engagée – rénovation des logements. Le calendrier fixé par la loi prévoit d'interdire progressivement la location des logements les plus énergivores : ceux étiquetés G à partir de 2025, puis les F en 2028 et les E en 2034. Si à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, les classes les plus énergivores en F et G représentent moins de 4% du total du parc, la transformation des logements des autres classes est un enjeu majeur.

Or, contrairement aux annonces faites par le Président de la République lundi 25 septembre lors de la présentation de la planification écologique, les bailleurs sociaux ne disposeront d'aucune aide budgétaire pour assurer la rénovation énergétique classique des logements sociaux. Là où le plan de relance 2021-2022, puis le PLF 2023 avaient permis la mobilisation de 700 millions d'€ d'aides à la rénovation énergétique, le PLF 2024 ne prévoit rien et complique encore la tâche des bailleurs sociaux pour faire face à leurs obligations en la matière. En conséquence : des arbitrages de plus en plus marqués à réaliser entre constructions neuves et réhabilitations. Les enjeux de la SNBC, ce sont 125 000 réhabilitations par an en 2026 et 2027. Cette trajectoire ambitieuse n'est aujourd'hui envisageable qu'au détriment de la construction.

Mieux construire, c'est bien... tous nous loger, c'est encore mieux ! par l'ARIA

Challenges Normatifs : les bureaux d'études en ingénierie du bâtiment doivent faire face à une évolution constante des normes et labels, notamment avec l'introduction de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements. Cela s'ajoute à d'autres normes, comme l'acoustique et l'accessibilité, le BBC (bâtiment basse consommation) ou NF Habitat, des dispositifs locaux comme le « Bâtiment frugal bordelais », etc. Cet empilement de normes ne doit pas nous faire oublier la nécessité de produire du logement pour y accueillir la population. De la nécessité de les coordonner ! On oppose le besoin immédiat de logements à une qualité de construction qui est trop longue. **Il nous faut trouver un compromis entre quantité et qualité. En l'état actuel des labels et des normes, ce compromis n'est pas possible.**

Équation Financière : les coûts de construction représentent 65-70% du prix total des opérations immobilières, avec le reste consacré à l'achat du foncier. Les efforts sur le coût des matériaux n'impactent donc que pour 2/3 le prix des logements... L'augmentation des coûts énergétiques, des transports et des salaires, ainsi que la pénurie de main-d'œuvre, ont considérablement impacté le secteur, retardant les chantiers et augmentant les coûts. Certes, 2023 marque un léger ralentissement dans cette flambée de tarif mais après 30 à 50% de hausse en 3 ans, la situation est catastrophique.

Quelles solutions pour faire face à la crise ? Selon l'ARIA, la maîtrise des coûts chez les grands distributeurs de matériaux, l'action sur les prix et la disponibilité du foncier, et l'instauration de règles d'arbitrage dans les normes et labels en fonction du projet. L'ARIA plaide pour la coordination des normes et des labels afin de mieux équilibrer la quantité de logements nécessaires avec la qualité de la construction, tout en répondant aux enjeux environnementaux. L'ingénierie joue un rôle clé dans la recherche de solutions pour surmonter les défis actuels du secteur immobilier.

Allons-nous vers une génération sans toit ni loi ? par l'UNAM

Acheter, c'est se prévenir des accidents de la vie, préparer sa retraite tout autant que se prémunir contre l'inflation, avec des taux fixes et des biens peu consommateur d'énergie. Il est indispensable d'agir sur ces freins d'accès au crédit ! **L'UNAM dénonce l'absence de mesures d'urgence pour resolvabiliser les ménages et leur permettre d'acquérir un logement.**

Sans dispositions concrètes et robustes à effet immédiat, la production de logement neuf va totalement s'arrêter (en Gironde entre 2022 et 2019 - année de référence avant COVID - c'est une perte de -55% de la production) et par effet dominos, achever de bloquer tout le parcours résidentiel des ménages, toutes générations confondues, créant ainsi une #GENERATIONSANSTOITNILOI !

Le logement qui représente 30 à 40% du budget des ménages, deviendra si rien n'est fait un produit de luxe pour nos concitoyens. Après des années à tirer la sonnette d'alarme, aucune décision forte à la hauteur de l'urgence n'est mise en œuvre par le gouvernement, avec un PLF 2024 très en deçà du minimum vital pour sortir le secteur de la paralysie. **La vocation des promoteurs est de permettre à chacun de disposer d'un logement durable et abordable.** Les actions du gouvernement doivent renforcer le PTZ d'urgence et ne surtout pas le raboter ! Le gouvernement doit également prendre sa responsabilité vis-à-vis de ses concitoyens pour alléger les règles d'octroi des crédits (permettre d'allonger les délais d'emprunt, travailler sur le reste à vivre...). Afin de répondre aux attentes des citoyens, des solutions simples existent !

Proposition de l'UNAM pour venir au secours du pouvoir d'habiter des ménages : une mesure fiscale immédiate, puissante et de courte durée : exonération temporaire, sous conditions, des droits de succession pour l'acquisition de logements neufs, qui serait une mesure non coûteuse pour l'Etat avant plusieurs années mais qui lui permettrait d'encaisser immédiatement des recettes de TVA !

Difficultés d'accès à la location sur le privé comme le social – par l'UR HLM Nouvelle-Aquitaine

Le constat est sans appel : baisse de l'offre, augmentation de la demande... le marché locatif est toujours plus en tension. Sur le marché privé, on assiste à une demande en augmentation de plus 50%, alors que le nombre d'annonces a baissé de 30% en deux ans.

Augmentation de la demande : la hausse importante des taux d'intérêt a entraîné une réduction significative des accords de prêts, empêchant ainsi certains ménages de devenir propriétaires. Cette diminution des achats a surchargé le marché locatif. S'ajoute à cela l'interdiction de louer des logements classés F ou G selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Les propriétaires de ces logements énergivores, n'ayant ni les moyens ni l'envie de les mettre aux normes pour continuer à les louer, décident donc de les vendre. Dans le parc social, 172 000 demandeurs aujourd'hui en Nouvelle-Aquitaine, (contre 139 000 en janvier 2020 (en Gironde et sur Bordeaux Métropole 47 000, contre 42 000), et une pression en zone tendue de 7 demandes pour une attribution.

Une baisse de la production : l'augmentation inquiétante des coûts de construction/réhabilitation mène au mieux à d'importants retards, au pire à l'abandon d'opérations. Déjà entamée avant la crise sanitaire, la hausse des coûts de construction, de réhabilitation et d'adaptation a poursuivi son envol dès la reprise de l'activité économique (fréquemment +40% par rapport aux prévisions initiales de début de travaux). Les augmentations de coûts impactent la promotion privée comme les bailleurs sociaux, (pour rappel la promotion concourt à environ 50% de la production de logements sociaux). S'y ajoute l'inflation des normes générant de nombreux surcoûts tant sur les études et diagnostics obligatoires que sur les mises en œuvre de solutions techniques.

Les propositions UR HLM

- Rétablir un taux de TVA réduit à 5,5% sur toute la production neuve et l'ensemble des opérations de réhabilitation.
- Poursuivre la réforme du zonage, à peine entamée, qui a un impact financier majeur pour réaliser des opérations de logements.
- Suspendre la RLS – Réduction de Loyer de Solidarité, afin de donner des marges de manœuvre à l'ensemble de la filière.

Impacts sur les entreprises et l'emploi : le MEDEF alerte...

« Le droit au logement est un droit économique et social à préserver impérativement »

Le ralentissement économique est particulièrement perceptible dans la filière immobilière, avec des projections extrêmement préoccupantes. Le secteur est quasiment à l'arrêt malgré un besoin croissant de se loger et une situation pénurie notamment dans les métropoles.

Nous nous préparons depuis des années à une sérieuse crise du logement. Elle arrive, aggravée par un contexte macro-économique difficile, une demande de logements croissante et des mesures récentes contre-productives et inefficaces qu'il faut accompagner pour les rendre positives : suppression de logements dits « énergivores », plafonnement des loyers, loi ZAN ...

Le constat est sans appel :

- En France, il manquerait à horizon 2030, 850 000 logements.
- Parallèlement, la part du budget des ménages consacré au logement ne cesse d'augmenter et représente jusqu'à 45 % des revenus d'un ménage. Le logement constitue le principal poste de la crise du pouvoir d'achat ».
- Les actifs sont contraints de s'installer toujours plus loin de leur lieu de travail.
- En Gironde, il faut en moyenne 2 ans et demi pour se voir attribuer un logement social et 65 000 personnes sont actuellement sur liste d'attente.

Nos enjeux de souveraineté comme de réindustrialisation impliquent que les collaborateurs et leurs familles puissent se loger dans de bonnes conditions et à des prix abordables.

Cette crise actuelle du logement ne permet pas aux collaborateurs d'accéder à l'achat de leur résidence principale, ce qui est totalement anormal.

Cette absence de perspective d'évolution positive marque un coût d'arrêt dans la progression sociale naturellement attendue.

La raréfaction des logements entraîne pour notre territoire girondin une baisse d'attractivité qui freine le développement de nos entreprises et de l'économie locale.

L'immobilier est un secteur essentiel dont les enjeux sont ignorés en termes de PIB, d'emploi, de pouvoir d'achat, de mobilité professionnelle et de bien-être social... des décisions chocs s'imposent.

Photos disponibles via téléchargement ICI :

<https://filevert.fr/d/3dnAl97yV8CiEab4lSc=>