

L'Alliance pour le logement

Une filière mobilisée pour une véritable
politique du logement



Conférence de presse

Mercredi 24 janvier 2024

SOMMAIRE

Résultats de l'étude Viavoice	page 4
Note de conjoncture Logement	page 11
Les interpellations de l'Alliance pour le logement	page 15
Les fondamentaux de l'Alliance pour le logement	page 16
Présentation de l'Alliance pour le logement	page 17
Contacts presse	page 20

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE VIAVOICE

Etude Flash

Les Français et leurs perceptions de la crise du logement

Janvier 2024

4

Enquête réalisée par VIAVOICE auprès d'un échantillon représentatif de la population française de 1005 personnes de plus de 18 ans.

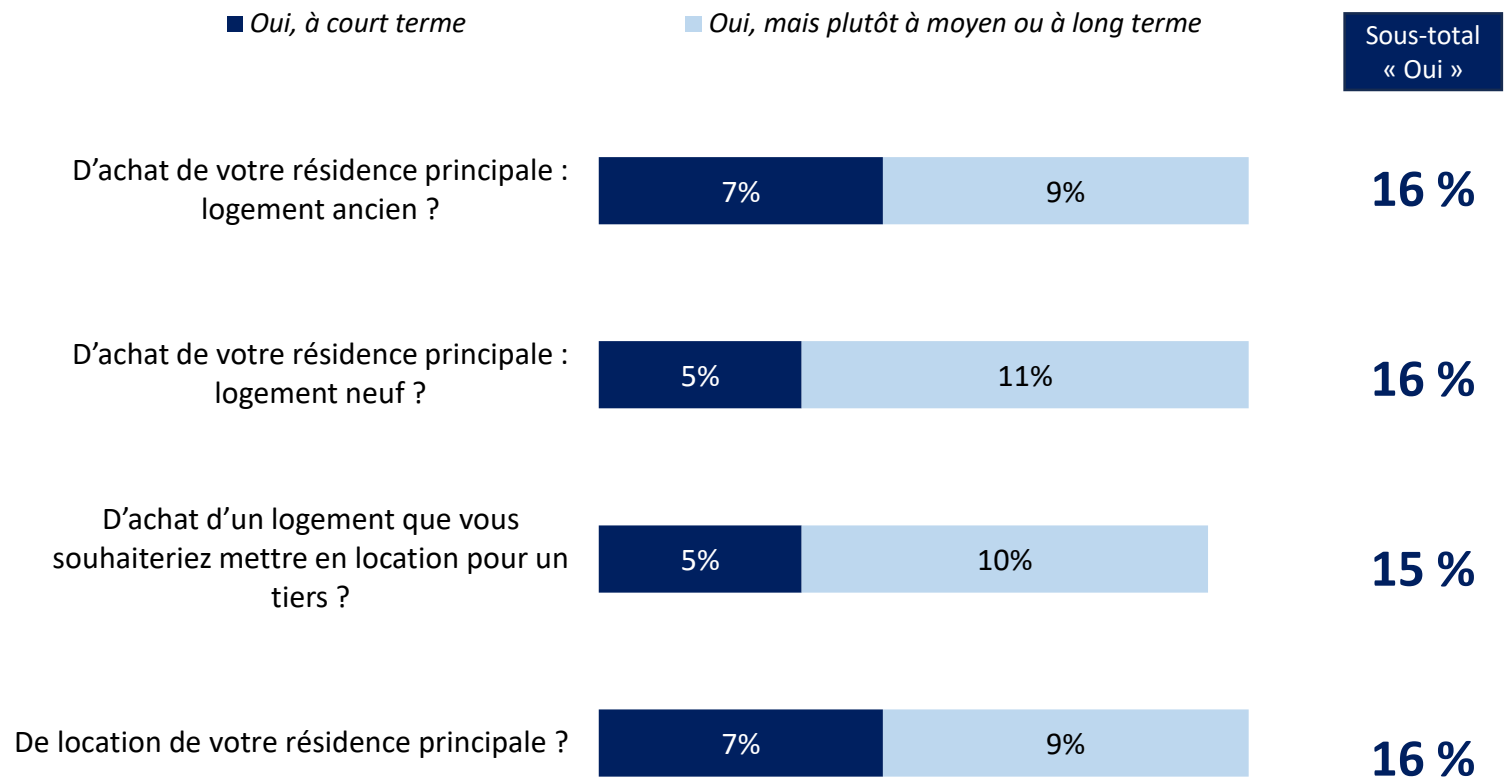
Interviews réalisées du 5 au 8 janvier 2024.

Les interviews ont été effectuées en ligne. *Représentativité par la méthode des quotas appliquée aux critères suivants : sexe, âge, profession de l'interviewé, région et catégorie d'agglomération.*

Avez-vous un projet...

Ensemble (1 005 personnes)

Plusieurs réponses possibles

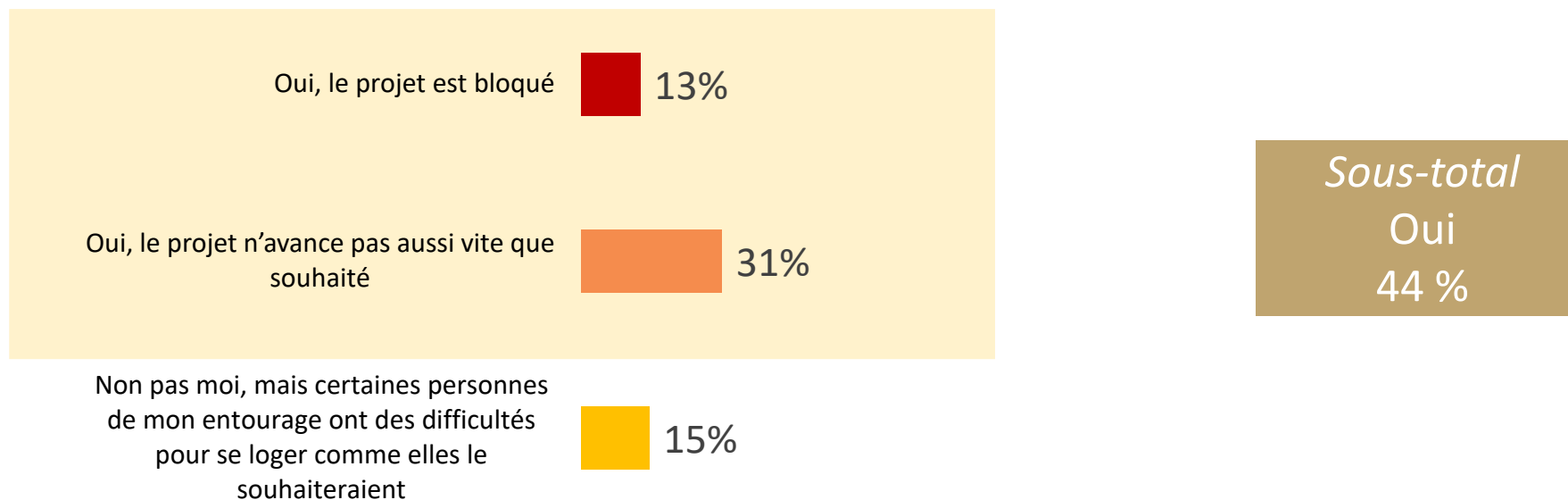


32 %
ont au moins un
projet d'achat
ou de location
(plusieurs réponses
possibles)

Aujourd'hui, avez-vous des difficultés dans votre projet d'achat ou de location ?

Ont un projet d'achat ou de location (317 personnes)

- 32 % des Français déclarent avoir un projet d'achat ou de location.
- Parmi eux, 44 % rencontrent des difficultés dans leur projet d'achat ou de location



Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans votre *projet d'achat* ?

Ont un projet d'achat (267 personnes)

■ Au global

A cause des **taux d'intérêt des emprunts** immobiliers dissuasifs 33%

Par manque de logements **adaptés à mes ressources financières** 26%

Par manque de logements **adaptés à ma situation personnelle** (question de surface, accessibilité du logement par les transports...) 15%

Par manque de logements **disponibles** 15%

Parce que **les aides ne suffisent pas pour réaliser les travaux de rénovation** de mon logement actuel et que je cherche un bien moins vétuste ou moins énergivore 14%

Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans votre *projet de location* ?

Ont un projet de location (157 personnes)

■ Au global

Par manque de logements **adaptés à mes ressources financières** 36%

Par manque de logements **adaptés à ma situation personnelle** (question de surface, accessibilité du logement par les transports...) 31%

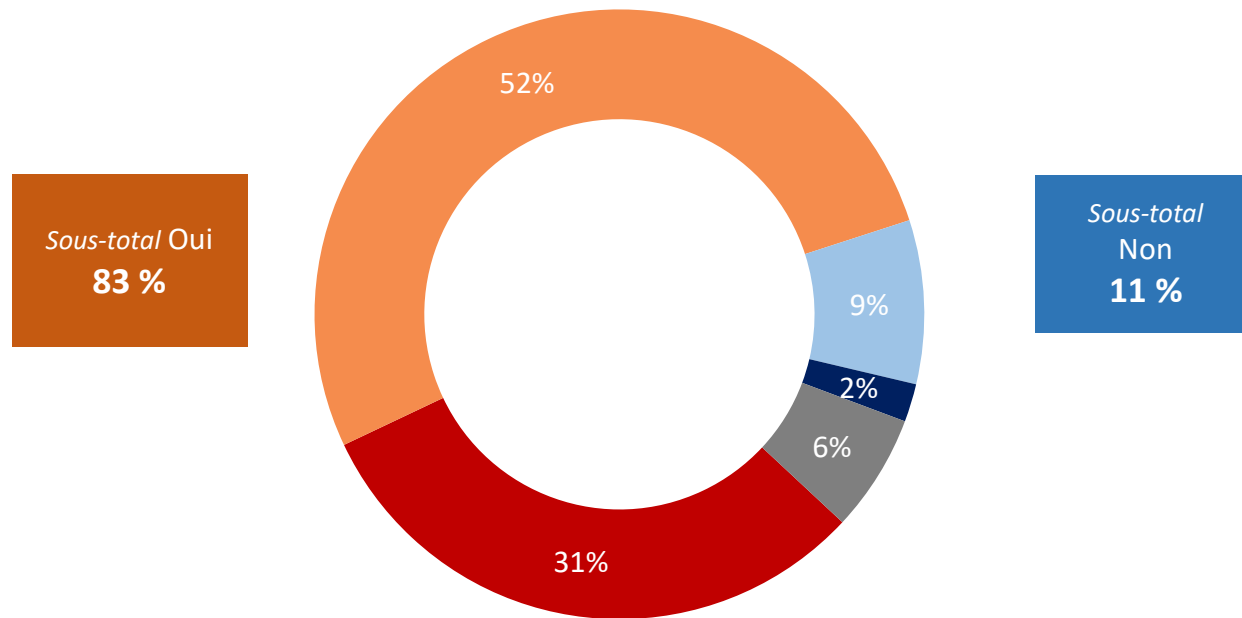
Par manque de logements **disponibles** 25%

La **question financière** apparaît aujourd'hui comme la principale difficulté que rencontrent les Français dans leur projet immobilier.

D'une manière générale, diriez-vous qu'il y a, en France, aujourd'hui, une crise du logement ?

Ensemble (1005 personnes)

- Oui, tout à fait
- Oui, plutôt
- Non, plutôt pas
- Non, pas du tout
- Ne se prononce pas

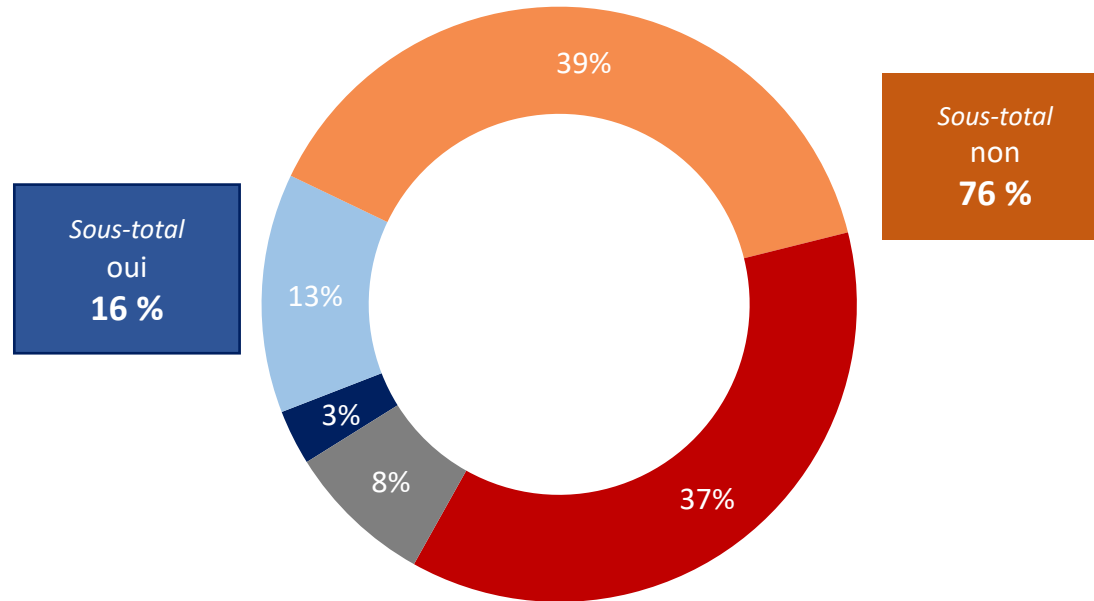


83 % des Français pensent qu'il y a une crise du logement aujourd'hui en France, et près d'un tiers le pense tout à fait ...

Pensez-vous que le gouvernement a pris la mesure de la crise et fait le nécessaire pour la résoudre ?

Ensemble (1005 personnes)

- Oui, tout à fait
- Oui, plutôt
- Non, plutôt pas
- Non, pas du tout
- Ne se prononce pas



... cependant,
les trois-quarts
des Français estiment que le
gouvernement n'a pas pris la
mesure de la crise
et ne fait pas le nécessaire pour
la résoudre

Selon vous, quelle(s) mesure(s) le gouvernement devrait-il prendre en priorité pour que tout le monde soit bien logé ?

Ensemble (1005 personnes)



Le soutien à l'accession à la propriété pour les ménages modestes, l'allègement de la fiscalité immobilière, l'augmentation des aides pour la rénovation énergétique et le soutien à la construction de logements sociaux et à loyers maîtrisés apparaissent pour les Français comme les mesures à prendre en priorité pour que tout le monde soit bien logé

NOTE DE CONJONCTURE LOGEMENT

Janvier 2024

En 2023, avec environ 280 000 mises en chantier, la France a atteint, en neuf, un niveau proche de ses plus bas historiques relevés au début des années 1990. Quant aux transactions dans l'ancien, elles passent sous le seuil des 900 000 logements et vont continuer à baisser en 2024. Seule l'amélioration-entretien logement ressort en hausse, et accélère même à +2,4 % hors effet prix, portée par la rénovation énergétique.

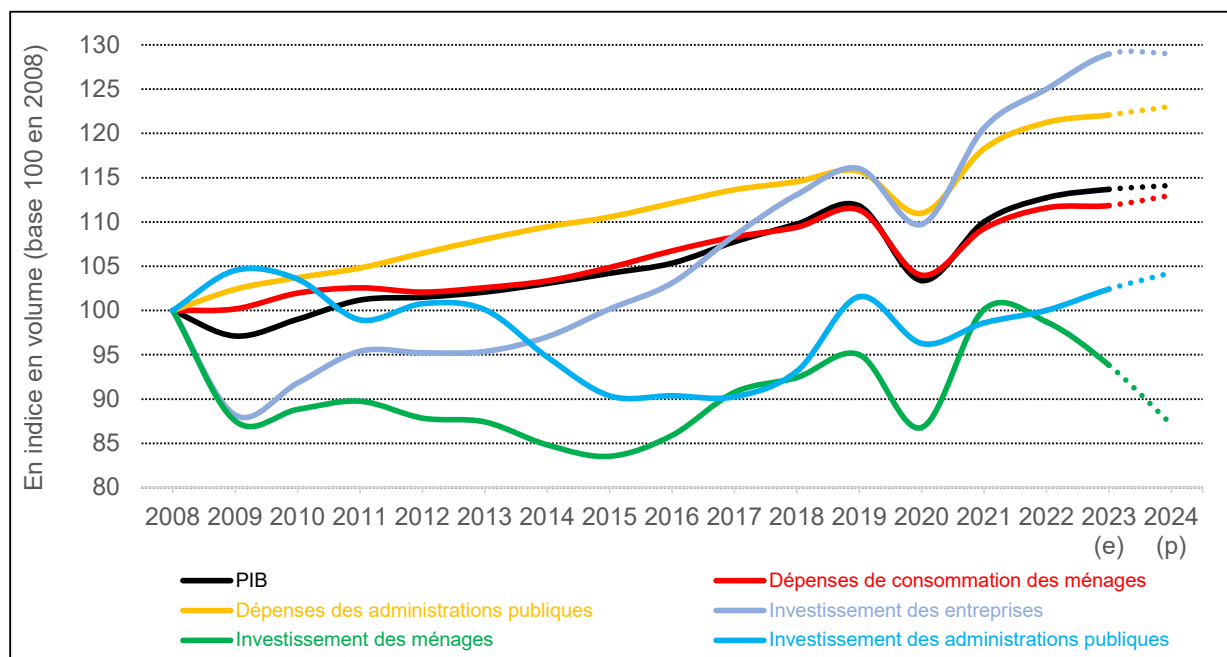
Janvier 2024 confirme que le contexte restera peu favorable cette année pour la filière, malgré une stabilisation, voire une très modeste baisse des taux d'intérêt à venir. La dégradation de l'environnement institutionnel viendra renforcer ce mouvement de fond, avec les amputations opérées sur le PTZ, le maintien de la baisse des APL, la fin programmée du « Pinel » en 2025, mais aussi la réforme déstabilisante de MaPrimeRénov'.

Si aucune mesure d'urgence n'est prise, selon les estimations FFB, l'activité en logement neuf plongera de 21,3 % en 2024, pénalisée par la poursuite de la chute des ouvertures de chantier, conséquence directe de la chute des ventes de logements neufs de l'ordre de 30% : elles tomberaient à un plancher historique de 241 000 unités. Quant aux permis, ils reculeraient encore de 12,1 %. L'amélioration-entretien du logement ralentirait, à +1,1 %, eu égard à la réforme de MaPrimeRénov' déjà évoquée (et sous l'hypothèse d'un décrochage contenu), mais aussi à la chute des transactions de logements anciens constatée en 2023, qui pourrait baisser encore d'environ 10% en 2024.

Les difficultés des Français pour se loger s'accroissent : le nombre d'annonces locatives a diminué de presque 60 % en 5 ans et la capacité d'emprunt des acheteurs a chuté de 25% depuis janvier 2022.

En 2023, la croissance économique française a décéléré (cf. graphique 1). Un grand facteur explique ce mouvement et pénalise structurellement l'évolution du PIB depuis 2022 : l'investissement des ménages, composé à plus de 80 % de dépenses en logement (construction neuve ou travaux lourds), qui a reculé de 4,9 % en 2023.

Graphique 1 – Le PIB et ses composantes

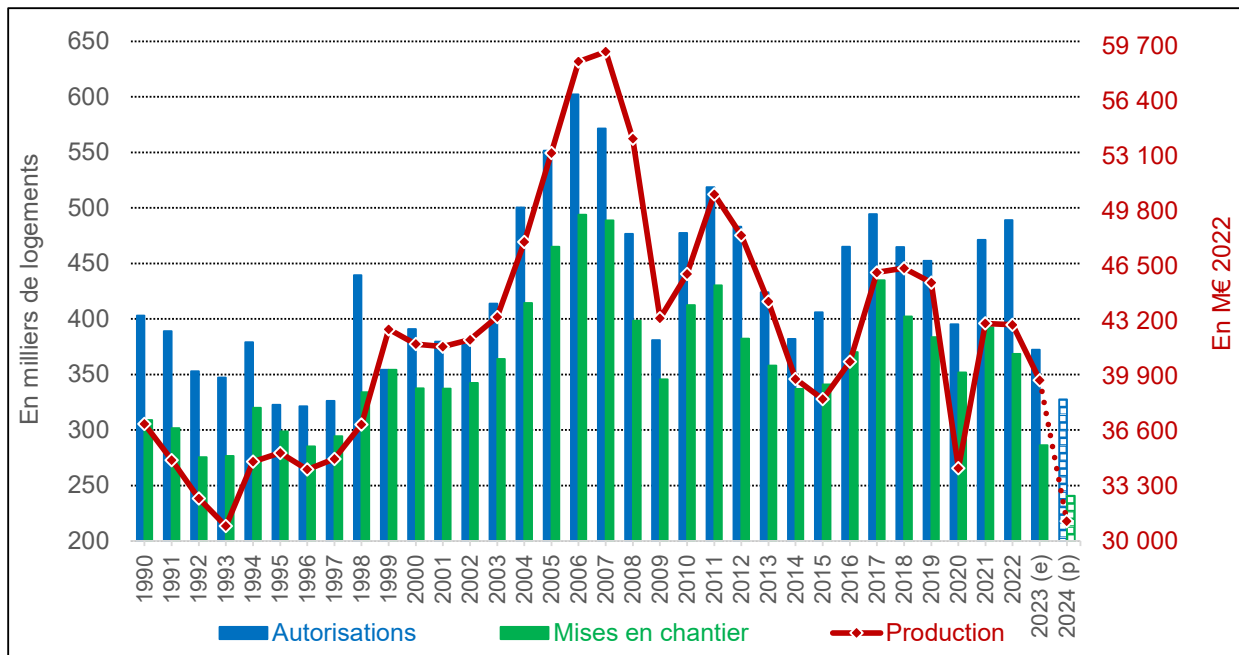


Source : calculs FFB d'après Insee

Concernant le marché du crédit immobilier aux ménages, malgré la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023 permettant de lever certains blocages, l'envolée des taux d'intérêt a provoqué une chute continue de la production sur tout 2023, d'environ 40 % en moyenne annuelle. La capacité d'achat d'un acquéreur qui a une mensualité de 1000 euros sur 20 ans a diminué de 54 000 euros entre début 2022 et fin 2023, passant de 216 000 euros à 162 000 euros.

Quant à la production du logement neuf, elle s'est retournée en 2023, pour s'afficher en recul de 7,8 % hors effet prix (cf. graphique 2). La forte baisse des ventes en 2023 laisse anticiper un recul de la production de logements neufs encore plus fort.

Graphique 2 – **Autorisations, mises en chantier (en date réelle estimée) et production de logements**



Source : FFB à partir de Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTECT)/Commissariat général au développement durable (CGDD)/Service de la donnée et des études statistiques (SDES), Sit@del2

Ainsi, on compte seulement de l'ordre de 280 000 logements commencés en rythme annuel à fin novembre 2023, à peine au-dessus des points bas historiques de 1992 et 1993 (275 000 unités environ). Le plongeon des autorisations s'avère légèrement plus rapide, à -23,9 % sur un an. Elles atterrissent à 372 400 unités en 2023, niveau le plus bas enregistré depuis 1999.

En ce qui concerne le logement locatif social, bien que la période d'instruction pour les agréments 2023 soit prolongée sur le début de l'année 2024, la barre des 90 000 agréments ne sera sans doute pas atteinte. Ainsi l'année 2023 sera celle de la plus faible année de programmation de logements locatifs sociaux depuis 2005. Pour mémoire, depuis 2016 les agréments de logements locatifs sociaux (hors reconstitution ANRU, hors Outre-mer) connaissent une baisse significative. Pendant ce temps, sous la pression de la crise, le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de progresser. Près de 2,6 millions de demandes étaient enregistrées au 31 décembre 2023 dans le Système National d'Enregistrement (2,4 millions au 31 décembre 2022).

Quant à l'existant, on dénombre 875 000 transactions en 2023, soit une chute de 22 % et la plus forte contraction observée depuis 50 ans.

Finalement, l'amélioration-entretien ressort comme le seul segment du logement en croissance en 2023, avec +2,4 % à prix constants.

En 2024, le logement neuf subira la très forte dégradation des ventes en 2023 (de -30 % à -40 %), mais aussi des agréments HLM depuis 2021 (moins de 100 000 par an). L'amputation du PTZ et la disparition du Pinel sans alternative viendront aggraver la situation.

Quant à l'activité en amélioration-entretien du logement, elle ralentira, à +1,1 % en volume après +2,4 % en 2023. Rénovation énergétique comme autres travaux connaîtront un tassement.

En conséquence, même en retenant des gains de productivité par tête de 1 %, l'emploi salarié et intérimaire (en ETP) dans le bâtiment décrocherait de 6,5 % en 2024, soit 90 000 emplois directs détruits en moyenne sur l'année. La destruction d'emplois devrait être de même ampleur pour l'ensemble des entreprises de l'écosystème : architectes, notaires, bureaux d'études, promoteurs, constructeurs, aménageurs, etc...

LES INTERPELLATIONS DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

Il est urgent que soit mise en place une véritable politique du logement

Compte tenu de la vision et des attentes des Français sur leur logement (cf. étude Viavoice) ainsi que des prévisions économiques pour 2024, **l'Alliance pour le logement demande instamment au nouveau gouvernement de préciser les grandes lignes de sa politique du logement et sa stratégie pour les trois ans à venir.** Cette visibilité s'avère indispensable pour investir et prendre des décisions.

Pour accompagner les Français dans leur demande légitime de parcours résidentiel et sortir de la grave crise du logement qui s'est installée, les membres de l'Alliance, dans leur diversité, ont identifié des sujets urgents et sur lesquels ils ont interpellé le gouvernement.

- Rétablir le prêt à taux zéro qui, depuis sa création, il y a près de 30 ans, a permis à plus de 3,6 millions de familles d'accéder à la propriété.
- Dynamiser temporairement l'acquisition des logements dans le neuf par une exonération partielle des droits de mutation.
- Limiter les refus de crédit en assouplissant véritablement ou en suspendant temporairement les règles du Haut Conseil de Stabilité Financière.
- Faciliter la transmission entre membres d'une même famille pour construire ou acquérir une résidence principale.
- Mettre en place un statut du bailleur privé, véritable dispositif pérenne d'amortissement qui permettrait de faciliter l'investissement des propriétaires dans le neuf comme dans l'ancien.
- Prendre de réelles mesures afin de massifier la rénovation énergétique pour tous les ménages : simplifier et stabiliser les modalités ainsi que les conditions de financement.
- Revenir sur la baisse des APL qui fait peser tous les ans un prélèvement de 1,3 milliard d'euros sur les bailleurs sociaux et restaurer leurs capacités d'investissement en revenant à un taux de TVA réduit de 5,5 %.

Les membres de l'Alliance rappellent qu'ils ne pourront pas se satisfaire d'un vague projet de décentralisation qui conduirait à masquer l'absence de politique en matière de logement. Dans la mesure où les attendus demeurent flous et sans évaluation sérieuse à ce stade, de nombreuses questions se posent sur les moyens et compétences associés à cette démarche.

L'Alliance insiste également sur l'indispensable évaluation des besoins en logements, tant sur le plan qualitatif que quantitatif : c'est un impératif majeur compte tenu des enjeux en matière de stratégie nationale bas carbone, d'aménagement des territoires et de lien emploi-logement.

LES FONDAMENTAUX DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

Dans la continuité des différentes actions menées depuis 2022, la FFB, l'USH, la FNAIM, la FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, l'UNIS, l'UNNE, l'UNSFA et l'UNTEC ont décidé, compte tenu de l'aggravation de la situation, de poursuivre leur démarche commune pour défendre la politique du logement, sujet essentiel pour les Français.

Dix raisons ont conduit à ancrer cette Alliance pour le logement dans le temps :

- L'urgence logement ;
- L'importance du lien emploi-logement ;
- Un nécessaire contrat social ;
- L'attente de mesures concrètes et visibles ;
- L'amélioration permanente du cadre de vie ;
- La réussite de la planification écologique ;
- Le soutien aux ménages, notamment modestes, et aux bailleurs ;
- Des efforts collectifs pour la décarbonation ;
- Un besoin de cohérence dans la durée ;
- Des investissements en matière de formation.

16

Les partenaires de l'Alliance pour le logement, s'étant déjà mobilisés dans le cadre de nombreuses concertations et missions, sont une force collective de propositions pour une véritable politique nationale du logement.

PRÉSENTATION DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

- **FFB**

La FFB assure au quotidien la défense de 50.000 entreprises adhérentes, dont 35.000 de taille artisanale. Ils réalisent les 2/3 des 166 milliards d'euros HT de la production annuelle du bâtiment et emploient les 2/3 des 1.273.000 salariés du bâtiment. La FFB a pour vocation de rassembler les entreprises de bâtiment de toutes tailles, afin de défendre efficacement les intérêts collectifs de la profession. La FFB est présidée par Olivier Salleron. Pour en savoir plus : www.ffbatiment.fr

- **L'USH**

L'Union sociale pour l'habitat représente 550 opérateurs de logement social à travers ses cinq fédérations. Ces organismes gèrent 5 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accession sociale à la propriété. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, les organismes Hlm emploient 89 000 salariés. A travers la production neuve et la rénovation ils investissent chaque année 15 milliards d'euros dans l'économie française.

Le Mouvement Hlm s'engage pour faire face à de nombreux défis : réponse à une demande toujours plus importante d'accès au logement social, adaptation des bâtiments à la nouvelle donne environnementale, défense et promotion de la mixité sociale et de la non-discrimination, rénovation du cadre de vie dans les quartiers, qualité de service, lien emploi-logement.... Acteur de l'économie sociale et solidaire, le Mouvement Hlm défend le modèle français du logement social, basé sur l'épargne populaire, qui permet des investissements de long terme qui servent l'intérêt général.

- **FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

- **FPI**

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

- **Pôle Habitat FFB**

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble et représente les métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur des politiques du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans toutes les typologies de territoires. Le Pôle Habitat FFB représente 1 130 entreprises qui agrègent plus de 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

- **PROCIVIS**

Procivis regroupe 46 coopératives proposant leur expertise sur toute la « chaîne du logement » : promotion immobilière, aménagement, construction de maisons, logement social, services immobiliers. Nous réinvestissons la totalité de nos bénéfices dans notre développement et dans des missions d'intérêt général : rénovation énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, etc.

Procivis fait partie des 10 plus importants promoteurs français, il est le 4^e administrateur de biens, le 2^e constructeur de maisons. Il constitue par ailleurs l'une des 5 fédérations de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Sa présence sur tous les métiers et tous les territoires lui donne une parfaite connaissance du marché résidentiel.

- **L'UNIS**

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.300 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 40 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de

proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

- **L'UNNE**

L'organisation a été créée en 1984 sous le nom de Syndicat des Notaires de France (SNF) pour défendre et représenter les notaires employeurs. Depuis rebaptisée Union Nationale des Notaires Employeurs, elle a été reconnue comme représentative par le Ministère du Travail en 2021.

Sa raison d'être : "Agir pour les notaires employeurs, soutenir et promouvoir leurs missions."

- **L'UNSFA**

L'Unsfa, l'Union des Architectes, est la première organisation représentative des architectes et dans la branche architecture avec près de 60'000 salariés. Elle rassemble 45 syndicats locaux répartis sur l'ensemble du territoire français et ses adhérents exercent sur tout le territoire national et ultra marin depuis des agences unipersonnelles jusqu'à celles de plus d'une centaine de salariés

L'Unsfa a pour vocation de valoriser et de promouvoir le rôle des architectes, de défendre leurs intérêts, de participer à l'évolution de notre métier et s'implique concrètement sur les grands enjeux et l'avenir de notre profession. Interlocuteur des pouvoirs publics et en lien étroit avec le ministère de la culture, elle organise des manifestations d'intérêt général, le seul congrès annuel des architectes, conçoit et diffuse une revue trimestrielle sur les grands enjeux de notre profession, et ce à plus de 15'000 exemplaires tous les trimestres.

L'Unsfa participe au dialogue social au travers de la branche architecture, et préside plusieurs commissions sur la convention collective, la valeur du point et sur la formation initiale et continue.

- **L'UNTEC**

L'Union nationale des Economistes de la construction est l'unique organisation professionnelle des Economistes de la construction. Syndicat professionnel, il regroupe 600 adhérents répartis en 13 chambres régionales. 72Md€ C'est le montant annuel estimé sur lequel interviennent les Économistes de la construction.

CONTACTS PRESSE

FFB

Anaïk Cucheval | 01 40 69 51 39 | cuchevala@national.ffbatiment.fr
www.ffbatiment.fr

USH

Joachim Soëtard | 01 40 75 79 42 ou 06 07 95 79 31
www.union-habitat.org

FNAIM

Carol Galivel / Valentin Eynac | 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
www.fnaim.fr

FPI

Sophie Mazoyer | 06 76 16 07 01 | s.mazoyer@fpifrance.fr
Isabelle Rivière | isabelle.riviere@publicisconsultants.com
www.fpifrance.fr

Pôle Habitat FFB

Stéphane Balliste | 06 60 98 32 11 | ballistes@habitat.ffbatiment.fr
www.polehabitat-ffb.com

PROCIVIS

Maxime Taillebois | 06 08 31 30 02 | maxime.taillebois@procivis.fr
www.procivis.fr

UNIS

Charlène Guidez | 01 58 22 25 98 | c.guidez@auvray-boracay.com
Justine Allame | 06 59 26 31 65 | j.allame@auvray-boracay.com
www.unis-immo.fr

UNNE

Boris Vienne, Président | 06 89 87 15 27 | boris.vienne@unne.fr
www.unne.fr

UNSFA

Jean-Michel Woulkoff | jm.woulkoff@ateliercheminneuf.fr
www.usnfa.fr

UNTEC

Hervé Gastaud, Directeur Général | 01 45 63 54 75 ou 06 16 21 78 23 | dg@untec.com
www.untec.com