

RELANCE DU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : FAUX DEPART

Un peu plus d'un an après sa création, l'Alliance pour le Logement Auvergne-Rhône-Alpes dresse un premier état des lieux de la situation du secteur, dans le sillage de la loi de finances 2025. Des mesures saluables mais tardives ont été adoptées, les effets tardent donc à se faire sentir et les tensions en logements restent vives pour les ménages et pour les acteurs de la filière. Face à un marché encore fragile, l'Alliance identifie trois conditions pour amorcer une reprise.



De g à d – Jean-Luc Lachard (président Pôle Habitat FFB AURA), Jean-Michel Woulkoff (président UNSFA), Hervé Simon (président Union régionale FPI), Anne Warsmann (Vice-présidente AURA HLM), Samuel Minot (président FFB AURA), Pascal Pancrazio (Président FNAIM Rhône), Bérengère Servat (Directrice générale Procivis Savoie)

Créée en mars 2024 par 9 organisations régionales de la filière (FFB, AURA HLM, Pôle Habitat-FFB, FPI, Procivis, FNAIM, UNSFA, UNIS, UNTEC), l'Alliance pour le Logement Auvergne-Rhône-Alpes dresse un premier bilan suite aux mesures adoptées dans la loi de finances 2025.

« Comme vous le savez, la filière est frappée par une crise historique. Qu'il s'agisse des mises en chantier ou des autorisations, l'année 2024 marque le plus bas niveau des 25 dernières années ! 39 900 logements ont été mis en chantier, soit 13 300 de moins que la moyenne de longue période et 42 100 logements ont été autorisés, soit 21 000 de moins

que la moyenne de longue période ! » rappelle Samuel Minot, président de la FFB Auvergne-Rhône-Alpes. « Très clairement, la relance n'est pas encore là. La chute ralentit mais il n'y a pas de renversement de tendance. Les raisons sont simples : la loi de finances a été adoptée tardivement et ne produit pas encore d'effets et il manque clairement un dispositif pour compenser la disparition du Pinel ».

Les membres de l'Alliance constatent que les difficultés d'accès au logement restent vives, puisque sur les 3 piliers du logement (social, primo accédant et investisseur), les deux derniers restent en panne.

Faute d'attractivité, les investisseurs ne misent plus sur l'immobilier

Côté promotion immobilière, la commercialisation de logements neufs auprès des particuliers reste en berne avec un volume bas de mises en vente et de réservations, respectivement en recul de 10,4% et de 5,6% sur 1 an au 1^{er} trimestre 2025.

« On éprouve beaucoup de difficultés à trouver des acquéreurs, en résidence principale mais aussi en investisseurs, notamment en raison de la fin du dispositif PINEL. L'activité commerciale a été extrêmement

mauvaise au mois de mai et les perspectives sur l'année sont loin d'être positives. Nous avons un espoir partagé au sein de l'Alliance : la mise en place d'un statut du bailleur privé qui inciterait à investir » précise Hervé Simon, président de l'union régionale de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers).

La maison individuelle « en chute libre »

Le marché de la construction de maisons individuelles demeure sinistré, tendance qui contraste avec une demande persistante qui elle, ne fléchit pas. « Les mises en chantier ont atteint le point le plus bas et les autorisations sont en chute libre. On compte seulement 8 900 logements mis en chantiers à fin avril 2025 sur 12 mois, ce qui correspond à une baisse de 19,8%. » commente Jean-Luc Lachard, président de Pôle Habitat-FFB Auvergne-Rhône-Alpes. Des chiffres qui s'expliquent notamment par des problématiques de financement : « les ménages ont des difficultés à financer leur projet. Le PTZ a pour le moment un faible impact. C'est un coup de pouce mais ce n'est pas suffisant, d'autant plus que les coûts de production dans le neuf restent élevés » précise-t-il.

Ancien : vente et location à l'arrêt

Malgré une stabilité des prix de vente à l'échelle régionale et même une baisse dans certaines grandes métropoles (sur 2 ans : -10,1% sur Lyon, -9,6% sur Grenoble, -11,4% sur Clermont-Ferrand), le marché de l'ancien reste à l'arrêt. « La situation est tendue et morose », indique Pascal Pancrazio, président de la FNAIM Rhône. « Le marché du neuf et de l'ancien sont liés : s'il n'y a pas de nouvelles constructions, les logements ne se libèrent pas pour la location ou la vente. On attendait une reprise, mais ce n'est pas le cas, c'est toute la chaîne qui est grippée, il est indispensable de rétablir la confiance ».

« Le marché locatif est extrêmement tendu, souligne Bérengère Servat, directrice générale de Procvivis Savoie, évoquant une baisse significative du volume de mise en location et une demande en forte augmentation, qui se reporte notamment vers le parc social par manque d'offre dans le privé. « Sur Lyon, seuls 4000 logements sont disponibles à la location alors qu'il en faudrait 8000 » illustre-t-elle.

Autre point d'attention : la rénovation énergétique du parc ancien qui va être difficile à réaliser dans la temporalité actuelle : de nombreux logements sont classés DPE E, F ou G en région Auvergne-Rhône-Alpes et vont sortir du parc locatif. La récente suspension de MaPrimeRenov' à compter de juillet envoie un très mauvais signal.

Logement social : des besoins de plus en plus importants

Dans ce contexte tendu, les bailleurs sociaux sont confrontés à une demande qui augmente régulièrement : +7,4% entre 2023 et 2024, près de 20 000 demandeurs supplémentaires selon les données d'AURA HLM.

Le loyer moyen des logements sociaux s'élève à 6,4€/m² soit environ moitié moins que le loyer moyen constaté dans le parc privé. Cette attractivité entraîne une baisse du taux de mobilité à 8,24% : pour un parc de 600 000 logements cela représente 4 300 logements proposés en moins à la location.

« Toutes ces données démontrent la nécessité de produire de nouveaux logement sociaux. Le soutien financier des collectivités et de l'Etat reste déterminant dans un contexte d'augmentation des coûts et des taux d'intérêts qui pèse sur la production de nouveaux logements » souligne Anne Warsmann, Vice-Présidente d'AURA HLM. « De manière plus globale, il est aussi nécessaire de retrouver une dynamique sur le secteur de l'immobilier afin de permettre aux locataires de logements sociaux de retrouver de la mobilité ».

Comment sortir de l'impasse ?

Les impacts sur les entreprises et les emplois sont bien réels : « Les conséquences de cette situation continuent bien évidemment de peser sur l'outil de production et l'emploi. Nous avons perdu 6200 salariés en deux ans (sur un total de 200 000). Les défaillances d'entreprises continuent d'augmenter de plus 58 % sur un an au quatrième trimestre 2024. » précise Samuel Minot, président de la FFB Auvergne-Rhône-Alpes.

Malgré ce constat plutôt sombre au 1^{er} trimestre 2025, l'Alliance pour le Logement Auvergne-Rhône-Alpes énonce quelques « espoirs » et appelle au respect des 3 conditions suivantes pour que 2025 constitue le creux de la vague :

- ne pas geler les permis de construire dans la période électorale qui s'ouvre
- mettre en place le statut du bailleur privé afin de faire revenir durablement les investisseurs sur le marché immobilier
- sortir rapidement de l'impasse de MaPrimeRenov'

Alliance pour le logement Auvergne-Rhône-Alpes

L'Alliance pour le logement a été créée par 9 organisations de la filière à l'échelle régionale (FFB, AURA HLM, Pôle Habitat-FFB, FPI, Procvivis, FNAIM, UNSFA, UNIS, UNTEC) pour stimuler les réponses à ce qui s'apparente à la plus grave crise du logement que connaît notre pays depuis l'après-guerre.

Six mois plus tard, en mars 2024, face aux difficultés d'accès au logement qui continuaient de s'accroître, face aux tensions constatées localement dans le parc privé comme dans le parc public, dans l'accession, comme dans la location, les 9 organisations ont décidé de créer une déclinaison de l'alliance pour le logement spécifique au territoire régional Auvergne Rhône-Alpes.

Objectifs et missions :

- soutenir les demandes formulées au niveau national
 - identifier des propositions plus spécifiquement centrées sur la situation des territoires auralpins. C'est ainsi que l'Alliance collabore avec l'État sur des propositions d'expérimentation relative aux 25 territoires d'industrie de la région. Dans le cadre du pouvoir préfectoral de dérogation aux normes réglementaires (décret du 29 décembre 2017) dans le domaine de la construction et de l'urbanisme, les membres de l'Alliance ont proposé une série de 15 mesures portant sur la réduction des délais, la densification, la simplification, le respect des droits à construire contenues dans les PLU, le zonage, dans l'objectif de faciliter la production de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux salariés.
-