

Logements en Haute-Savoie Il est urgent d'agir !

Etat des lieux d'une situation bloquée

Il manque 40 000 logements en Haute-Savoie, dans l'un des départements les plus dynamiques de France !

Attention

Pas de logement = manque de personnel dans les services publics, crèches, Ehpad, écoles...

Pas de logement = manque de salariés dans l'ensemble des activités économiques

Pas de logement = perte de recettes fiscales et augmentation des impôts locaux

Pas de logement = perte globale d'attractivité de la Haute Savoie

La filière construction est une immense chaîne, où l'ensemble des acteurs promoteurs, aménageurs, bâtisseurs, organismes HLM, architectes... sont dépendants les uns des autres. Aujourd'hui, la filière construction est dans une impasse. La situation est bloquée pour des raisons structurelles, réglementaires et conjoncturelles et, récemment par les injonctions contradictoires du « moins densifier » local et du « zéro artificialisation nette des sols », introduit par la loi climat et résilience.

Les Acteurs de la Construction Savoie Léman alertent sur le prochain décrochage d'un pan entier de l'économie départementale qui représente 20 000 emplois directs et 40 000 emplois indirects, et... autant de familles. Vecteurs principaux de la mise en œuvre des constructions en adéquation avec les exigences environnementales contemporaines, les Acteurs de la Construction Savoie Léman interpellent les élus pour une prise de conscience. Ils en appellent à la mise en place en Haute-Savoie d'une véritable politique du logement, concertée, claire et assumée.

Il est urgent de faire baisser les coûts de construction pour permettre à plus d'habitants de se loger à des prix plus abordables. Il est également urgent de mettre en avant les conséquences pour les administrés de refuser toute construction : quelle ville veulent-ils pour demain ? sans personnel de crèche, sans personnel d'Ehpad, sans entreprises car elles auront délocalisé. Il est urgent d'agir, vite et ensemble.

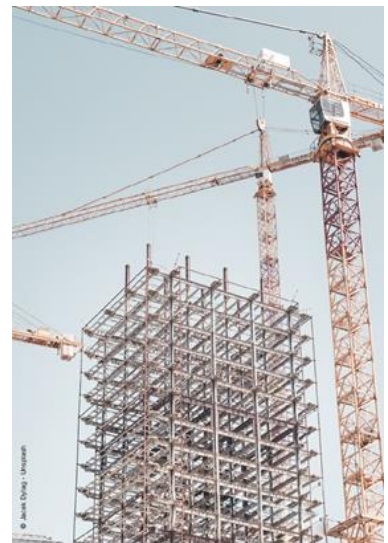
La demande en logements est forte, alors que le nombre de constructions est en baisse !

Avec une population en hausse de 10 000 habitants/an depuis 20 ans, la demande en logements est de plus en plus forte. Avec plus de 30 000 demandeurs au 31 mars 2023, la demande en logement social est... vertigineuse, avec une liste d'attente de plus de 2 ans, et continue : 7,2% par an depuis 10 ans.

Alors que sur les 12 derniers mois en Haute-Savoie, le nombre de logements ⁽¹⁾ commencés est en baisse de 22% ! Il est passé de 10 500 en 2021 à 8 100 en 2022 ! Et au 1^{er} trimestre 2023, le nombre de réservations est en baisse de 59% par rapport au 1^{er} trimestre 2022⁽²⁾.

La livraison de logements sociaux sera divisée par 2 à échéance 2025

Avec 1 538 logements sociaux agréés en 2022, contre 2 500 en 2020, la programmation ⁽³⁾ de logements sociaux neufs est en baisse depuis 2021. La conséquence immédiate est que la livraison de logements sociaux sera divisée par 2 à échéance 2025. En raison de l'incertitude du contexte actuel, une baisse de la mobilité au sein du parc existant est perceptible : le taux de rotation est inférieur à 8%, soit l'un des plus faibles d'Auvergne-Rhône-Alpes.



⁽¹⁾ Source CERC AuRA (Centre Etudes et de Recherches de la Construction) - ⁽²⁾ Source CECIMOBS (Centre Etudes de la Conjoncture Immobilière). Le contrat de réservation engage l'acquéreur et le promoteur dans l'achat de ce logement - ⁽³⁾ La programmation correspond à l'étape de l'agrément donné par l'Etat, en amont de la construction d'un projet : il faut ensuite 2 à 3 ans pour qu'un immeuble soit construit et achevé. Ainsi, on voit réellement les conséquences de la baisse de la programmation actuelle d'ici 2 à 3 ans.

Une baisse de 30 % des permis de construire en un an

Par exemple depuis le 28 juin 2020, 17 permis de construire ont été refusés par la municipalité d'Annecy Ville Nouvelle. C'est 1 740 logements perdus, soit l'équivalent d'1 an de travaux. En glissement annuel sur 12 mois, le nombre de permis de construire en Haute-Savoie a diminué de 30%, ce qui contribue à une baisse de la production.

Avec une réticence accrue des habitants face aux nouveaux projets, le nombre de recours sur les permis de construire est en augmentation constante depuis plusieurs années.

Une des conséquences de la baisse du nombre des permis de construire est que les bailleurs sociaux renoncent à la maîtrise d'ouvrage et se concentrent sur la rénovation des parcs existants, ce qui contribue au déficit de construction de logements sociaux.

Dégradation du contexte économique pour les opérateurs de logement social

Avec un taux du Livret A passé de 0,5 % à 3 % en un an, les charges d'intérêts des bailleurs sociaux se trouvent fortement alourdies, impactant très fortement leurs résultats d'exploitation et leur capacité à investir. La part de fonds propres des organismes est aujourd'hui l'unique variable d'ajustement des équilibres d'opération.

Concilier l'inconciliable ?

Les bailleurs sociaux doivent néanmoins concilier maintien d'une construction soutenue et réhabilitation du parc existant. Les enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 obligent les bailleurs sociaux à démultiplier leurs investissements dans des réhabilitations ambitieuses : selon les anciens diagnostic performance énergie (DPE), 5% du parc social est classé en catégorie F et G et 13% en E, soit un peu plus de 8 800 logements à réhabiliter d'ici 2028 à 2034, sans compter les objectifs de neutralité carbone à l'horizon de 2050.

Il y a une incohérence à faire moins de densité, plus d'écologie en luttant contre l'artificialisation des sols et proposer une offre adaptée à la demande et aux capacités financières de la population.

La chute de production des logements neufs entraîne une raréfaction de l'offre et donc une hausse des prix sur le marché de l'ancien, à la vente comme à la location.

Rareté foncière, baisse de la densification et... prix de vente élevés

Avec une réalité géographique qui alterne entre montagne, terres agricoles et lac, le terrain est rare en Haute-Savoie. Avec la baisse de densification, le coût du foncier a explosé. Il est passé de 480 €/m² en 2013 à 600 €/m² en 2023, soit une hausse de + 24 % en 10 ans.

Explosion des coûts de la construction

Les coûts de la construction ont également explosé en 2 ans entre 2020 et 2022. Sur cette période, ils ont augmenté en moyenne de 16%, et ce pour plusieurs raisons :

- Hausse des salaires des collaborateurs de + 5% à + 10 % due à la conjonction de 3 phénomènes :
 - o Concurrence très forte des voisins genevois
 - o Difficultés récurrentes de main d'œuvre qualifiée
 - o Hausse de l'inflation
- Hausse des coûts des matériaux qui ont bondi de 27% en 1 an, de + 17 % pour le béton prêt à l'emploi à + 60 % pour l'acier et le cuivre.

A cela s'ajoutent les surcoûts liés aux évolutions législatives nationales et aux exigences locales, soit + 7,4% pour la RE 2020 par exemple.

Conséquence : augmentation de la fragilité des entreprises de la construction dont le nombre de défaillances est en hausse de 78% en 1 an.

Cette explosion des coûts de construction contraint à décaler très fréquemment le démarrage d'un grand nombre d'opérations.

Prix de vente élevés

Une part de clientèle frontalière ou retraitée contribue aussi au prix de vente élevé. Par exemple, sur le Grand Annecy, le prix moyen des réservations au 1^{er} trimestre 2023 est de 6046 €/m² hors stationnement, soit une hausse de 22 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Le prix de vente d'une maison individuelle a par exemple augmenté de 14% entre 2020 et 2022.

Cette explosion des coûts impacte la qualité des offres de logements qui deviennent quantitativement et qualitativement inadaptés à la demande et aux besoins de la population.

Mieux construire, oui ; inflation réglementaire locale, non !

Acteur de la construction durable, la profession s'est engagée tôt depuis 25 ans et volontairement, pour le mieux construire avec les chartes Construire propre dès 2005, la mise en œuvre de la RT2012, la simplification de l'accès au dispositif Entreprise RGE - Reconnu Garant de l'Environnement Qualibat dès 2015...Etc.

Et c'est naturellement que le BTP s'inscrit dans la stratégie nationale bas carbone pour atteindre l'objectif de neutralité carbone de la France d'ici à 2050.

Avec la Responsabilité Elargie du Producteur de déchets - REP Bâtiment, mis en œuvre au 1^{er} janvier 2023, de nouvelles contraintes réglementaires vont peser sur les acteurs de la construction, ce qui aura pour conséquence une nouvelle hausse des coûts de production et des prix de vente des logements.

La manière de construire évolue

Les acteurs de la construction recherchent le meilleur indice carbone construction et énergie des ouvrages commandés. Pour cela, ils vont par exemple rechercher des bétons bas carbone ou développer l'usage du bois pour les structures comme les planchers ou les poutres ainsi que pour les éléments de façade. Ils multiplient le recours aux énergies renouvelables avec la couverture photovoltaïque des toitures. Le développement de la préfabrication en atelier par exemple permet d'optimiser au plus juste la consommation de ressources et d'énergie. Cette pratique déjà existante connaît un nouvel essor pour des composants plus importants, comme les escaliers, les balcons ou parfois même les salles de bains !

La récente livraison des éco quartiers Les Passerelles (700 logements) et à venir de Pré Billy (900 logements) sur le Grand Annecy (74) montrent que la profession a pris conscience des enjeux de la construction durable. Elle incite par exemple les entreprises à évaluer l'empreinte carbone de leurs chantiers avec l'outil en ligne BatiCarbone, qui permet aux TPE-PME du bâtiment de réaliser le bilan carbone de leur activité ou liée à un chantier.

Superposition des chartes locales avec les PLUI

Les exigences imposées par les récentes Chartes locales « Bien Construire Annecy » et « Qualité de l'air sur les chantiers » du Grand Annecy viennent en superposition de celles des Plan locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI), déjà contraignants.

Elles s'ajoutent aux contraintes liées à la Réglementation Environnementale RE2020 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 et à la toute récente Responsabilité Elargie du Producteur de déchets REP Bâtiment entrée en application le 1^{er} janvier 2023.

Si elles sont bien fondées et pas remises en question sur le fond, par les Acteurs de la Construction Savoie Léman, la prise d'effet immédiat de ces chartes locales a pour conséquence d'aggraver les coûts de construction et donc des prix de vente et contribue à diminuer la construction de logements neufs.

Contraction de la production de crédit immobilier

À fin février 2023, la production de crédits immobiliers aux particuliers a chuté de 28,1% dans le logement neuf en glissement annuel sur 12 mois. Celle-ci a même chuté de 44,7% en glissement annuel sur trois mois. A cela s'ajoute l'augmentation des refus de prêt par effet cumulé des contraintes réglementaires du Haut Conseil de Stabilité Financière et des limites fixées par les taux d'usure.

La prudence des établissements de crédit est telle qu'il est courant de voir la suspension pure et simple de prêts immobiliers.

L'impact de l'inflation réglementaire et l'évolution de l'accès est fort sur l'économie et le dynamisme de nos régions ainsi que sur la pérennité des entreprises de la construction.





Les Acteurs de la Construction Savoie Léman ont été créés le 17 décembre 2020 par la Fédération du BTP 74, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Alpes (FPI Alpes), l'Office départemental du BTP de Haute-Savoie (OBTP 74), le Pôle Habitat de la FFB (Syndicat professionnel des constructeurs de BTP), l'Union nationale des syndicats français d'architectes des Savoie (UNSFA des Savoie) et l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Savoie (USH 74).

Pour la 1^{ère} fois en France, les professionnels de la construction de la Haute Savoie se sont rassemblés pour promouvoir la construction durable, la relance économique et la transition écologique du territoire.

Les Acteurs de la Construction Savoie Léman

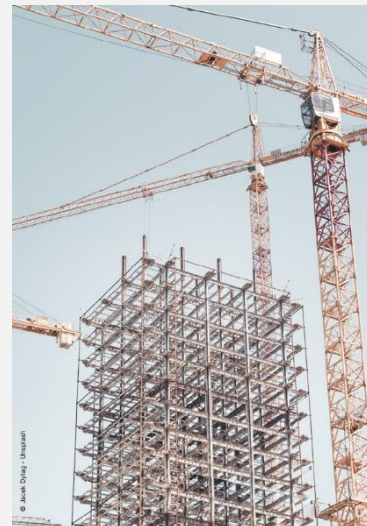
C'est en Haute-Savoie, le 17 décembre 2020, que la 1^{ère} association des acteurs de la construction a été créée. Une première en France !

La Fédération du BTP 74, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Alpes (FPI Alpes), l'Office départemental du BTP de Haute-Savoie (OBTP 74), le Pôle Habitat de la FFB (Syndicat professionnel des constructeurs de BTP), l'Union nationale des syndicats français d'architectes des Savoie (UNSFA des Savoie) et l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Savoie (USH 74) ont créé le 17 décembre 2020, l'Association Les Acteurs de la Construction Savoie Léman.

L'enjeu est de rassembler l'ensemble des acteurs du BTP, des bailleurs sociaux et de l'immobilier. Des acteurs qui s'engagent, ensemble, pour la construction durable, la relance économique et la transition écologique du territoire.

Une filière locale et des acteurs qui se fédèrent

Les Acteurs de la Construction Savoie Léman représentent l'histoire de la construction et du dynamisme de la Haute-Savoie. L'association représente leur expertise dans de nombreux domaines d'intervention : construction, réhabilitation, production de logement social, recherche, formation... Etc.



Un atout majeur pour l'équilibre économique de la Haute-Savoie

Les Acteurs de la Construction Savoie Léman s'engagent en faveur de l'économie locale.

- **Plus de 7 000 entreprises** de typologies différentes (artisans, PME et TPE, grands groupes - 20 000 salariés directs et 40 000 salariés indirects) qui participent toutes à l'équilibre du marché, à l'emploi local et à la formation des futurs professionnels.
- **Un dynamisme économique** qui nourrit un écosystème : sous-traitance, intérim, R&D... avec des structures qui savent s'adapter aux situations conjoncturelles comme les crises de 2008, 2012 et plus récemment sanitaire.
- **Une filière particulièrement attentive** à la qualité avec de nombreux labels de certification, à l'économie circulaire et aux innovations en privilégiant la R&D dans les modes constructifs et les matériaux par exemple.

Un partenaire phare de la relance économique locale

Avec plus de 20 000 emplois directs et 40 000 emplois indirects, la construction est un employeur majeur du territoire. En sortie de la récente crise sanitaire, les Acteurs de la Construction Savoie Léman ont mis à profit leur connaissance des territoires et des acteurs pour s'impliquer dans la relance. Cela s'est traduit par un engagement fort et volontaire dans le Plan France Relance et une participation active au Pacte national pour la relance de la construction durable. Aujourd'hui encore, ils sont engagés dans la construction pour répondre aux besoins du territoire et de sa population en constante augmentation !

Chiffres clés

Fédération du BTP 74

550 adhérents
9 000 salariés et 2,4 milliards de CA en 2022

Pôle Habitat Haute-Savoie

20 Constructeurs de maisons individuelles
6 Promoteurs

Fédération Promoteurs Immobiliers Alpes - FPI Alpes

17 chambres et 700 entreprises adhérentes en France
1 chambre et 50 membres sur les 5 départements Drôme, Isère, Savoie, Haute-Savoie et les Hautes-Alpes

Union nationale des syndicats français d'architectes des Savoie - UNSFA des Savoie

420 inscrits à l'ordre des architectes

Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Savoie - USH 74

18 principaux organismes de logement social en Haute-Savoie
50 000 logements sociaux
Plus de 120 000 personnes logées

