

## LOGEMENT



# Un nouveau souffle est indispensable !

## Des objectifs tout aussi justifiés qu'ambitieux...

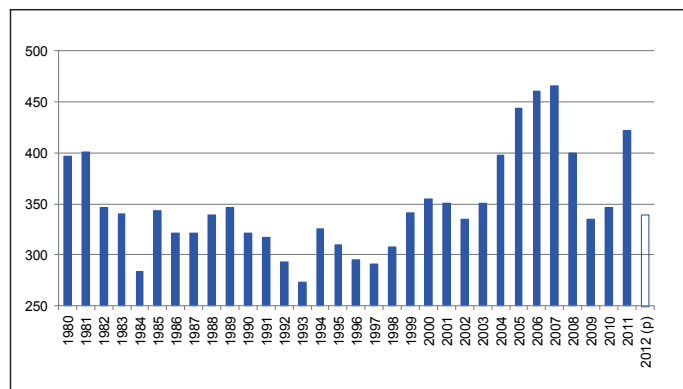
Depuis les campagnes présidentielle et législatives de 2012, deux grands objectifs très ambitieux ont été fixés en matière de logement. La CAPEB, le CINOV Construction, la FFB, la FFTB, la FGME, la FNAIM, la Fnas, la FNBM, la Fédération SCOP BTP, le SNBPE, le SNSO, le SYNAMOB, l'UMF, l'Unis, l'Unsa et l'Untec s'inscrivent en plein accord avec ces objectifs.

### CONSTRUCTION NEUVE 500 000 mises en chantier par an

Compte tenu du dynamisme sociodémographique français et des déficits accumulés, l'objectif que s'est fixé le Gouvernement de construire 500 000 logements par an, score historique, est incontournable (voir graphique ci-dessous).

Cet objectif cible extrêmement ambitieux se décompose en :

- 150 000 mises en chantier de logements locatifs sociaux ;
- 40 000 logements locatifs privés grâce au dispositif « Duflot » ;
- le solde, soit 310 000 mises en chantier, qui relève de l'accès à la propriété, dont 297 000 résidences principales.



Source : MEDDE/CGDD/SoeS, Sit@del2.

### AMÉLIORATION-ENTRETIEN 500 000 rénovations thermiques par an

Avec 43 % de la consommation finale et totale de l'énergie et un quart des émissions de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère, le secteur du bâtiment représente le potentiel le plus important en termes d'économie d'énergie dans notre pays.

C'est sur le parc existant, et notamment le logement existant, que doit principalement porter l'effort pour permettre une véritable transition énergétique.

C'est pourquoi le Gouvernement a fixé l'objectif de 500 000 rénovations thermiques par an à l'horizon du quinquennat lors de la Conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012.

Dans cet ensemble, la précarité énergétique reste un objectif en soi, qui doit encore trouver sa solution.

Qui plus est, le légitime effort en matière de rénovation thermique doit être accompagné d'autres travaux nécessaires à la remise à niveau des logements dégradés, au maintien du bon état général du parc et à la mise en accessibilité des logements.





## ...mais très difficiles à atteindre dans la situation actuelle...

La situation de crise, d'incertitude économique et l'inconstance de l'environnement fiscal que traverse notre pays depuis plusieurs années pénalisent lourdement l'investissement logement qui s'inscrit nécessairement dans le long terme. S'il est indispensable de tenir le cap d'un déficit public ramené à 3 % du PIB, les coupes budgétaires à répétition que subit le secteur depuis novembre 2011 ont fortement dégradé la production et renforcé l'attentisme.

### **CONSTRUCTION NEUVE** **Nécessaire relance de la primo-accession**

En 2012, en termes de mises en chantier, on peut espérer au maximum 100 000 logements locatifs sociaux, 45 000 logements locatifs privés, 189 000 logements en accession et 11 000 résidences secondaires, soit 345 000 logements en tout.

Il en manque donc au minimum 155 000 pour atteindre 500 000 !

En supposant, hypothèses optimistes, qu'à l'horizon du quinquennat soient tenus les objectifs de 150 000 logements locatifs sociaux et de 40 000 logements locatifs privés (ce qui implique l'ouverture du dispositif « Duflot » à tout ou partie de la zone B2), il faudrait alors construire 295 000 à 300 000 logements à des fins d'accession à la propriété pour occupation personnelle (en supposant la réalisation de 10 000 à 15 000 pour résidence secondaire).

La marche à monter en matière d'accession à la propriété dans le neuf rend l'objectif visé très difficilement atteignable. Il faudrait faire aussi bien qu'en 2007 (297 000 logements en accession et 21 000 résidences secondaires). Or, le contexte économique ne s'y prête guère.

Pour tendre vers ce but, il est indispensable de relancer la primo-accession à la propriété, qui compte pour environ deux tiers des opérations d'accession depuis une dizaine d'années, dans le neuf comme dans l'ancien.

### **RÉNOVATION THERMIQUE** **Indispensable réforme globale des dispositifs de soutien**

Du fait de la complexité de sa mise en œuvre, l'éco-prêt à taux zéro ne joue plus aujourd'hui le rôle phare qui lui avait été dévolu pour orienter vers des travaux pertinents d'efficacité énergétique. Quant au crédit d'impôt en faveur du développement durable, les multiples révisions qu'il a subies l'ont rendu peu lisible et de moins en moins attractif. Or, les bonnes solutions préconisées pour pallier ces difficultés par le rapport Pelletier de mai 2011 n'ont toujours pas trouvé un début de concrétisation.

Par ailleurs, la suppression à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 de l'éligibilité au PTZ+ de l'ancien s'avère lourde de conséquences pour les gros travaux de rénovation énergétique.

Seule une réforme globale des dispositifs de soutien permettra donc de trouver la dynamique indispensable pour satisfaire les objectifs fixés par le Gouvernement.

# ...et devenus hors de portée avec le relèvement de 7 % à 10 % du taux réduit de TVA annoncé pour 2014 !

Dans le champ du bâtiment, la TVA à taux réduit s'applique à l'amélioration-entretien du logement, ainsi qu'à la construction ou à l'acquisition de logements sociaux. Les relèvements de ce taux de 5,5 % à 7 % au 1<sup>er</sup> janvier 2012, puis de 7 % à 10 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014, tel qu'annoncé par le Gouvernement dans le cadre du Pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, annihilent tout espoir d'atteindre les objectifs en matière de logement à l'horizon du quinquennat. Le choc de prix associé menace directement 20 000 emplois dans le secteur du bâtiment.

## CONSTRUCTION SOCIALE Repli à prévoir

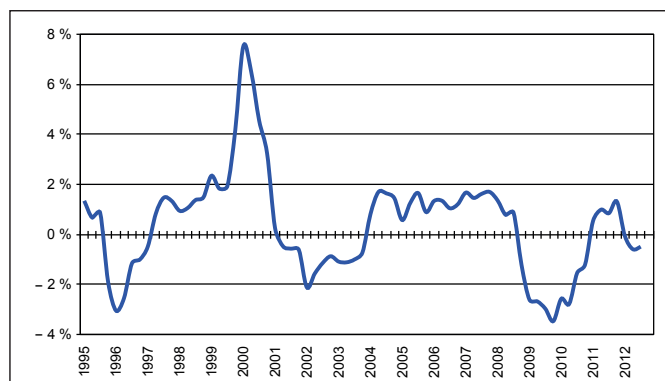
L'accélération de la construction sociale aux niveaux constatés depuis deux ans, soit aux environs de 100 000 mises en chantier par an, n'a pu se faire que grâce à une très forte mobilisation des fonds propres des organismes. La hausse annoncée de la TVA à taux réduit, donc l'augmentation des prix de construction, rend l'effort difficilement soutenable dans le temps.

A fortiori, sauf redéploiement d'autres aides au secteur, il devient inenvisageable de construire plus à moyen terme. L'objectif de 150 000 logements sociaux par an s'avère hors de portée, rendant par la même l'objectif global de 500 000 constructions neuves par an encore plus virtuel !

## AMÉLIORATION-ENTRETIEN Brutal coup de frein

Alors que les exigences se renforcent en matière de qualité des interventions et que les aides publiques sont à la peine, la hausse des prix due au relèvement du taux de TVA applicable ne pourra que pénaliser un marché déjà déprimé (voir graphique ci-dessous).

Ce recul frappera aussi bien le secteur privé que le locatif social.



Sources : Club de l'amélioration de l'habitat, Baromètre de l'amélioration-entretien et MEDDE/CGDD/SOeS, Indice des prix des travaux d'entretien-amélioration des logements.

## EMPLOI Fort recul à prévoir dans le bâtiment et dans la filière

Pour les entreprises de bâtiment, le quasi-doublement du taux réduit de TVA entre 2011 et 2014 se traduira mécaniquement par une baisse des commandes. A ce choc direct, s'ajoutera l'inévitable retour du travail au noir et l'essor de la concurrence déloyale, notamment due aux auto-entrepreneurs qui ne facturent pas de TVA.

20 000 emplois non délocalisables sont alors directement menacés à court terme.





LOGEMENT : UN NOUVEAU SOUFFLE  
EST INDISPENSABLE ! NOVEMBRE 2012

# Propositions pour répondre aux besoins et préserver l'emploi

Conscientes de la nécessité de lutter contre les déficits publics excessifs, la CAPEB, le CINOV Construction, la FFB, la FFTB, la FGME, la FNAIM, la Fnas, la FNBM, la Fédération SCOP BTP, le SNBPE, le SNSO, le SYNAMOB, l'UMF, l'Unis, l'Unsfa et l'Untec portent cependant quatre propositions incontournables pour atteindre les objectifs annuels de 150 000 logements locatifs sociaux et de 350 000 autres logements mis en chantier d'une part, de 500 000 rénovations thermiques d'autre part. L'enjeu pour notre pays se compte en dizaines de milliers d'emplois, au bas mot 20 000 pour la TVA à taux réduit et 65 000 pour la primo-accession dans le neuf.

## 1. Baisser de 7 % à 5 % le taux réduit de TVA applicable aux travaux de bâtiment

Cette mesure est indispensable pour consolider les espoirs en matière d'amélioration du parc de logements, respecter les engagements énergétiques de la France, permettre l'essor de la construction sociale et, du côté de la maîtrise d'œuvre, favoriser la professionnalisation des études et de la conduite des travaux.

## 2. Réformer profondément l'éco-prêt à taux zéro

Pour des travaux visant le niveau « BBC rénovation », nous souhaitons le doublement de la quotité du prêt et l'allongement à quinze ans de sa durée d'amortissement. L'alternative consiste à autoriser un second éco-prêt à taux zéro pour un même logement si la seconde phase conduit au niveau « BBC rénovation ».

Il convient également de rétablir à 45 000 euros le plafond de ressources autorisant le cumul éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt en faveur du développement durable.

Par ailleurs, les entreprises bénéficiant de la mention « Reconnu Grenelle Environnement » devraient pouvoir assurer le contrôle d'éligibilité à l'éco-prêt.

## 3. Redonner de l'ampleur au PTZ+

Relancer la primo-accession à la propriété, en particulier des plus modestes, sur l'ensemble du territoire, nécessite de revenir aux principes d'origine du PTZ+, soit :

- le retour de longs différés de remboursement pour les primo-accédants modestes (pour un couple avec un enfant, un revenu inférieur à 3,1 SMIC en zone A, 2,4 SMIC en B1, 1,9 SMIC en B2 et 1,6 SMIC en C) ;
- l'éligibilité de l'ancien sous condition de travaux très significatifs en matière de performance énergétique réalisés dans les deux ans suivant l'acquisition.

## 4. Lutter contre la concurrence déloyale

Le maintien d'un emploi de qualité passe par la sortie du secteur du bâtiment, profession réglementée, du régime des auto-entrepreneurs et par l'accentuation des contrôles visant à rendre effectif le principe « mêmes droits et mêmes devoirs » pour tous les travaux réalisés en France, quel que soit le pays d'origine des entreprises.

