



Regards croisés sur la conjoncture du logement

CHANGEMENT DE PARADIGME FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX DE TERRITOIRES, DE MIX PROGRAMMATIQUES ET DE MONTAGES

SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE

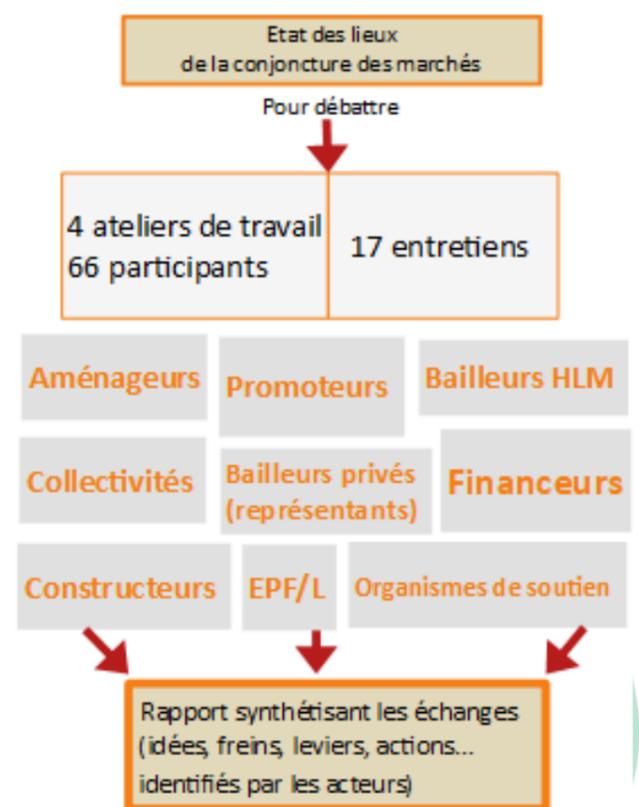
Le travail « regards croisés » des acteurs sur la conjoncture du logement s'inscrit dans la continuité du travail de la DREAL sur les marchés du logement et engagé depuis plusieurs années, mais c'est aussi le contexte de crise du logement et l'évolution rapide des marchés qui a motivé l'engagement de cette démarche.

La région Nouvelle-Aquitaine, à l'instar de la situation au niveau national, n'a pas échappé à la crise qui touche l'ensemble des marchés immobiliers, aussi bien pour la construction neuve, les ventes dans l'ancien qui ont baissé avec des prix qui restent paradoxalement très élevés sur certains territoires, et enfin pour le marché de la location libre mais aussi l'habitat social avec des demandes bien plus fortes que l'offre disponible.

Ces éléments de contexte sont présentés dans le diagnostic réalisé et qui a servi de support aux débats au cours des entretiens et ateliers de travail menés par le bureau d'études ADEQUATION missionné sur cette démarche.

4 ateliers réunissant 66 participants et 16 entretiens ont permis de recueillir l'avis, le positionnement, des acteurs de terrain quant aux freins, aux problématiques et aux enjeux qu'ils rencontraient.

La démarche avait aussi l'ambition de faire émerger des pistes de solutions, des propositions et des actions pour répondre aux besoins en logement de la population. Ces propositions, organisées sous forme de thématiques et sous-thématiques sont présentées dans le schéma au verso de ce document et détaillées dans le rapport final (voir site internet DREAL).



L'ensemble de ces résultats ont fait l'objet d'un webinaire avec plus d'une centaine d'acteurs de la région le 17 avril 2025 (vidéo disponible).

Lien vers le site internet de la DREAL pour trouver l'ensemble de l'étude dont le rapport complet :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-la-conjoncture-du-logement-en-a15053.html>

2. AGIR SUR LE FONCIER POUR FLUIDIFIER LE MARCHÉ DANS UN CONTEXTE DE FRUGALITÉ FONCIÈRE

1. UNE RÉGLEMENTATION À ADAPTER, ORIENTÉE VERS UNE SIMPLIFICATION DES NORMES EN FAVEUR DES MARCHÉS DU LOGEMENT

a. Vers une politique du logement flexible et simplifiée

- Réduction du nombre d'intervenants, allègement des procédures,
- Réduction des délais de traitement et simplification des procédures administratives
- Automatisation de certaines tâches et contrôle de la conformité réglementaire via l'IA

b. Vers une politique du logement de temps long

- Besoin de stabilité des cadres législatifs et réglementaires pour assurer la continuité des projets

c. Vers une réglementation prenant en compte les spécificités des territoires

- Promouvoir une approche plus souple et différenciée pour un aménagement équilibré du territoire
- Adaptation du zonage social
- Adaptation du ZAN aux réalités locales
- Décentralisation des solutions, plus grande autonomie des collectivités

d. Communiquer et capitaliser sur les modèles inspirants

- Créer des plateformes d'échange entre les territoires
- Organiser des conférences et des webinaires
- Utiliser des supports interactifs et attrayants : cartes interactives, vidéos, visites virtuelles
- Développer les partenariats entre les territoires

c. Former et accompagner les acteurs locaux

- Comblent les lacunes en matière d'ingénierie territoriale notamment dans les petites communes, des zones littorales
- Améliorer les connaissances des outils de l'habitat chez les opérateurs
- Créer des réseaux de soutien
- Faire appel à des organismes de conseils, des bureaux d'étude

b. Approfondir les travaux prospectifs de recherche en replaçant la demande au cœur des réflexions

- Placer les besoins et les attentes des citoyens au cœur des réflexions
- Renforcer les études prospectives
- Intégrer des critères économiques
- Promouvoir l'inclusion sociale
- S'adapter aux enjeux environnementaux

a. Informer et sensibiliser la population

- Organiser des campagnes d'informations (ateliers, conférences...)
- Apporter un soutien aux copropriétés
- Déconstruire les idées reçues concernant le ZAN
- Valoriser le logement social et insister sur la mixité
- Utiliser des modélisations 3D pour travailler l'acceptabilité de la densification

5. AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS ET LA COMMUNICATION ENTRE LES ACTEURS, AVEC LA POPULATION, AFIN DE MIEUX FAIRE CORRESPONDRE DEMANDE BESOIN ET OFFRE

b. Prioriser la mobilisation des friches

- Adopter une politique proactive permettant de lever certains obstacles juridiques, administratifs...
- Améliorer les outils de recensement et de diagnostic des friches
- Renforcer les dispositifs de financement et d'incitations fiscales
- Simplification des procédures administratives et réglementaires

d. Mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent

- Incitations fiscales ou dispositifs législatifs encourageant les propriétaires à louer ou vendre à des résidents permanents
- Travailler pour tendre vers un équilibre entre attractivité touristique et besoin en habitat permanent

f. Développer la surélévation

- Travailler sur les faisabilités économiques, les aspects réglementaires et l'acceptation de la population

a. Créer des outils de portage à long terme pour une gestion efficace et adaptée du foncier

- Renforcer les EPF et les SEM pour acquérir et conserver les fonciers en attente de projet
- Développement de foncières publiques ou partenariales
- Affectation d'une partie du fond SRU au portage foncier de long terme
- Création de mécanismes incitatifs et de financements spécifiques

c. Transformer les bâtiments d'activités en logements (bureaux, touristique, commerce)

- Doit s'inscrire dans une stratégie globale d'urbanisme
- Assouplissements administratifs
- Intégrer les habitants aux concertations
- Analyse fine du marché local indispensable
- Mise en place de dispositifs de financement spécifiques

e. Utiliser le potentiel des zones pavillonnaires

- Division parcellaire
- Ajout d'annexes habitables (studios indépendants, extensions)
- Reconversions de grades maisons en logements partagés ou intergénérationnels

g. Encadrement du prix du foncier

- Mise en place d'un foncier public régulé
- Une fiscalité foncière incitant à la vente ou à la construction

g. Encourager les montages types SCI APP ou viagers solidaires

- Encourager des dispositifs différenciants
- Stimuler l'innovation
- Proposer des aides à la structuration juridique
- Faciliter l'accès au financement

f. Redonner des marges de manœuvres financières aux opérateurs

- Alléger la TVA sur la construction
- Mise en place de baux emphytéotiques
- Mobiliser des dispositifs de financement innovants, comme des garanties publiques sur les emprunts ou des prêts bonifiés
- Laisser au bailleurs la possibilité de vendre 20% de leur parc
- Faire une pause temporaire normative concernant les réglementations énergétiques

e. Une fiscalité incitatrice à l'investissement privé

- Repenser des mécanismes fiscaux incitatifs pour soutenir l'investissement des particuliers, en faveur du maintien de l'offre locative
- Sécuriser les rendements et réduire les contraintes fiscales

d. Une baisse des droits de mutation

- Solvabiliser les ménages et favoriser la mobilité résidentielle à travers la baisse des droits de mutation

c. Un élargissement du PTZ aux logements anciens à réhabiliter

- Élargissement des zones éligibles pour le logement ancien

. Une fiscalité plus importante sur les logements vacants et les résidences secondaires

- Augmenter et appliquer la taxe sur les logements vacants
- Surtaxe des résidences secondaires modulée selon la pression immobilière locale

a. Une fiscalité incitatrice à la mise en vente des fonciers

- Taxation progressive du foncier non bâti
- Exonération fiscale pour des ventes destinées à la production de logements abordables
- Révision valeurs cadastrales

4. DES ACTIONS POUR OPTIMISER LA QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE ET ASSOCIER LES DIFFÉRENTES PARTIES PRENANTES AU PROFIT DES MARCHÉS DU LOGEMENT

a. Rééquilibrer le rôle des acteurs publics /favoriser le pilotage local de la politique du logement

- Renforcer les EPFL
- Soutenir les AOH
- Créer des agences locales d'ingénierie
- Développer des outils numériques afin d'optimiser le suivi des projets et le partage de la donnée

j. Initier des rencontres entre opérateurs et acteurs publics, organismes de soutiens, rencontres inter fédérations

- Mise en place d'instances régulières pour faciliter la compréhension des dispositifs et contraintes réglementaires
- Organiser des rencontres inter-fédérations
- Impliquer chaque maillon de la chaîne pour favoriser l'innovation et l'efficacité des projets

c. Travailler une stratégie qui fait le lien entre économie, emploi et logement

- Établir des synergies entre économie, emploi et logement
- Proposer une offre adaptée au besoin des travailleurs et s'appuyant sur des études prospectives
- Renforcer l'offre en logement social et intermédiaire
- Favoriser les partenariats public-privé
- Utiliser la réindustrialisation comme levier pour un meilleur équilibre socio-économique

REGARDS CROISÉS SUR LA CONJONCTURE DU LOGEMENT EN NOUVELLE-AQUITAINE