



JOURNEE NATIONALE HABITAT

« Les familles à l'épreuve de la crise du logement »



14 décembre 2023, Paris

Table des matières

JOURNEE NATIONALE HABITAT	1
OUVERTURE DE LA JOURNEE.....	3
ÉTAT DES LIEUX DE LA CRISE DU LOGEMENT	4
« Une crise, des crises... ».....	4
Peut-on alors parler de crise du logement ?	5
Crise du logement commencée en 2000.....	6
La crise immobilière	7
La baisse de la mobilité résidentielle	8
Les coûts de construction.....	8
Des situations contrastées selon les territoires	8
Des politiques publiques qui ne contrent plus la crise.....	10
Une pénurie de logements.....	10
Les enjeux écologiques.....	10
QUELLES SOLUTIONS POUR SORTIR DE LA CRISE ? Leviers, aides et pistes d'action	12
1 ^{re} table ronde : « comment relancer l'accèsion à la propriété ? »	12
« Les règles d'octroi des crédits immobiliers et les évolutions du PTZ pour 2024 ».....	13
Un nouveau dispositif d'accèsion à la propriété : le Bail réel solidaire (BRS).....	16
2 ^e table ronde : comment développer l'offre locative sociale : produire, rénover et fluidifier le parcours résidentiel ?	21
La construction et la rénovation du parc social : les défis des organismes d'Hlm.....	21
La décentralisation des politiques du logement : les enjeux à venir	23
Marie-Josée BALDUCCHI	24
3 ^e table ronde : Comment maintenir voire développer l'offre locative privée et lever les freins à l'accès au logement ?	25
Le développement de l'offre locative pour les familles et les personnes vulnérables	25
La mobilisation des bailleurs privés pour répondre aux besoins en logements des ménages	28

OUVERTURE DE LA JOURNEE

**Intervention de Marie-Josée BALDUCCHI,
Administratrice de l'Unaf chargée du Logement, membre du CESE,
Présidente de l'Udaf de Loire-Atlantique**

Bienvenue à cette journée nationale Habitat des représentants des Udaf et des Uraf, que nous organisons de nouveau cette année 2023 en présentiel.

Merci d'avoir répondu présents à notre invitation pour nous permettre d'échanger sur la crise du logement, qui s'est encore aggravée cette année depuis nos derniers échanges avec une ampleur inédite. Dans ce contexte, il nous a semblé important de mieux comprendre les enjeux et les causes de cette crise, de mesurer son impact sur la vie d'un nombre croissant de familles et d'explorer avec des experts du monde du logement des solutions pour en sortir.

Trois temps forts rythmeront la journée :

Tout d'abord, un état des lieux de la crise du logement avec une approche différenciée selon les territoires, ceci grâce à la contribution de Jean-Claude Driant, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris, chercheur, et grand spécialiste des marchés du logement.

Nous aborderons ensuite lors d'une deuxième séquence les solutions pour sortir de cette crise du point de vue des acteurs du logement. Nous identifierons les leviers, les aides et les pistes d'actions sur les trois secteurs du logement : l'accès à la propriété, le locatif social et le locatif privé, ceci grâce aux contributions de plusieurs experts :

- Christine PASSEMAN, responsable Affaires publiques, crédits et politiques du logement du groupe BCPE ;
- Christian Chevé, Président de la Coop foncière francilienne, Organisme foncier solidaire - Bail réel solidaire ;
- Jean-Christophe Margelidon, Directeur général adjoint de la Fédération des offices publics de l'habitat ;
- Thierry Asselin, Directeur des politiques urbaines et sociales de l'Union sociale pour l'Habitat : absent puisque souffrant, les éléments dont il souhaitait nous faire part seront présentés par Jean-Christophe Margelidon ;
- Patrice Roques, Directeur général Habitat social et résidences gérées chez Nexity ;
- Roselyne Conan, Directrice générale de l'ANIL.

Le troisième temps fort sera consacré à des travaux visant à nous interroger sur la mobilisation de notre réseau Udaf/Uraf et Unaf pour accompagner les familles à traverser cette crise. Nous nous réunirons en ateliers pour permettre un échange de pratiques et la contribution la plus large de chacun et chacune d'entre vous.

Je tiens à saluer de nouveau l'engagement du réseau des Udaf et des Uraf, ainsi que celui des associations familiales, pour continuer à assurer la continuité de leurs missions auprès des personnes et familles les plus vulnérables et pour les accompagner et les aider à surmonter leurs difficultés. Je tiens à vous en remercier sincèrement.

ÉTAT DES LIEUX DE LA CRISE DU LOGEMENT

Marie-Josée BALDUCCHI

Jean-Claude Driant, pouvez-vous nous présenter un état des lieux de cette crise, en mettant en lumière la diversité des territoires et les défis auxquels nous sommes confrontés ?

« Une crise, des crises... »

Intervention de Jean-Claude DRIANT,
Professeur à l'École d'urbanisme de Paris, chercheur Lab'Urba



Parler de la crise du logement, malheureusement, est tout sauf nouveau. Il serait possible à ce sujet de remonter au milieu du XIXe siècle. Si cette question a fait débat au cours des dernières décennies, elle s'est faite plus consensuelle depuis deux ans.

Depuis près de 25 ans, la Fondation Abbé Pierre fait connaître chaque année son rapport annuel sur le mal-logement, dont la dernière édition remonte à février 2023. Caractériser le phénomène du mal-logement à l'échelle nationale n'est pas un exercice facile, mais ces rapports montrent que l'ampleur de ce genre de situations ne diminue pas, et qu'actuellement, un peu plus de quatre millions de personnes y sont confrontées.

Les situations en cause sont variées, et toutes ces personnes ne dorment pas à la rue : environ trois millions d'entre elles sont logées, mais mal logées : suroccupation, logement instable ou de mauvaise

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

qualité, etc. J'ai pendant une quinzaine d'années contribué à l'élaboration des rapports de la Fondation Abbé Pierre, et nous avons souvent entre experts des débats en interne à propos de notre objet d'étude.

Quatre millions de personnes sur une population française de 68 millions d'habitants, cela peut sembler marginal, puisque cela représente environ 6 % du total. Bien entendu, on a parfaitement raison de se scandaliser de cette situation dans l'un des pays les plus riches du monde, mais on pourrait aussi se satisfaire du fait que 94 % de notre population soit correctement logée.

Les chiffres du mal-logement

	MÉNAGES	PERSONNES
4,1 millions de personnes mal logées		
Personnes privées de logement personnel		
dont personnes sans domicile ⁽¹⁾		330 000
dont résidences principales en chambres d'hôtel ⁽²⁾	21 000	25 000
dont habitations de fortune ⁽³⁾		100 000
dont personnes en hébergement « contraint » chez des tiers ⁽⁴⁾		643 000
TOTAL		1 098 000
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
dont privation de confort ⁽⁵⁾	939 000	2 090 000
dont surpeuplement « accentué » ⁽⁶⁾	218 000	934 000
TOTAL (sans double compte)	1 123 000	2 819 000
« Gens du voyage » subissant de mauvaises conditions d'habitat ⁽⁷⁾		208 000
Résidents de foyers de travailleurs migrants non traités ⁽⁸⁾		23 000
TOTAL des personnes mal logées (a)(sans double-compte)		4 148 000

Source Rapport Fondation Abbé Pierre 2023

Fort heureusement, la Fondation Abbé Pierre diffuse depuis quelques années des données complémentaires concernant les personnes fragilisées en matière de logement, c'est-à-dire celles qui consacrent un budget trop élevé à ce poste de dépenses. Pour évaluer ces situations, la Fondation Abbé Pierre mesure, non le taux d'effort dédié au logement, mais le reste-à-vivre ou revenu résiduel après paiement des charges liées directement au logement. Selon ce type de mesures, le nombre de personnes en difficulté après avoir payé leurs charges de logement est bien plus important, puisqu'il est d'environ 14 millions.

	MÉNAGES	PERSONNES
12,1 millions de personnes fragilisées par rapport au logement		
Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté ⁽⁹⁾	518 000	1 123 000
Locataires en impayés de loyers ou de charges ⁽¹⁰⁾	493 000	1 210 000
Personnes modestes en situation de surpeuplement modéré ⁽¹¹⁾	1 055 000	4 299 000
Personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique ⁽¹²⁾	1 443 000	3 558 000
Personnes en situation d'effort financier excessif ⁽¹³⁾	2 713 000	5 732 000
TOTAL des personnes en situation de fragilité (b)(sans double-compte)	4 962 000	12 138 000
TOTAL GÉNÉRAL (a+b)(sans double-compte)		14 823 000

Source Rapport Fondation Abbé Pierre 2023

Peut-on alors parler de crise du logement ?

Dans les milieux du logement, le débat à ce sujet était assez vif jusqu'à 2021 : certains mettaient en avant le fait que 80 % des Français se déclarent satisfaits de leurs logements, ou le fait que seul 0,7 %

de logements sont désormais dépourvus d'équipements sanitaires – contre la moitié d'entre eux au sortir de la Deuxième Guerre mondiale.

Alors que certains acteurs faisaient par exemple valoir que la précarité énergétique est tout sauf négligeable, il était toutefois possible d'afficher le fait que la France est le pays européen où l'on compte le plus grand nombre de logements pour mille habitants et où l'on construit en proportion le plus grand nombre de logements sur la longue période.

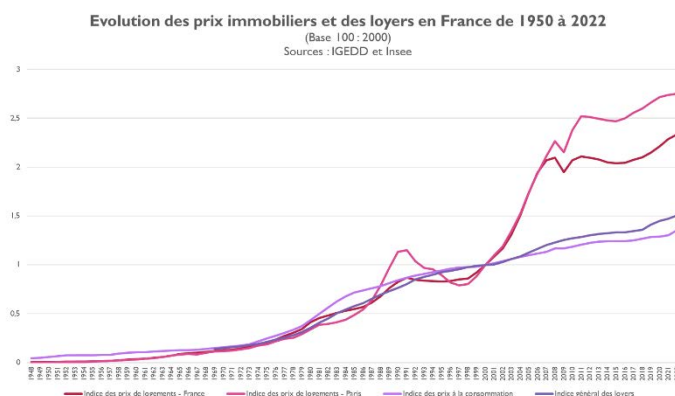
La situation prise globalement peut donc sembler rassurante. Cependant, d'autres signaux alertent. Avec l'économiste Pierre Madec, nous avons publié en 2018 le livre intitulé [« Les crises du logement »](#), qui réunit un certain nombre de contributions de jeunes chercheurs, et qui montre que la situation est plus complexe que ne le laisse à penser une approche à grands traits de la question.

Certes, le marché des transactions immobilières dans l'habitat ancien est resté très dynamique jusqu'en 2021, ceci à un niveau historique et à la satisfaction générale, puisque cela contribuait au financement des collectivités locales, et que la montée des prix était une excellente nouvelle pour le patrimoine des propriétaires tandis que le contexte était très favorable aux activités des promoteurs immobiliers.

Crise du logement commencée en 2000

Pourtant, nous sommes un certain nombre de spécialistes du secteur à penser que la crise du logement a commencé au tournant des années 2000. Selon les données élaborées sur la très longue durée par Jacques Friggit au sein de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, l'indice des prix et l'indice des loyers évoluent à long terme de façon comparable, tout comme les prix de vente dans le Grand Paris et au niveau national jusqu'à la fin des années 1990, à l'exception de la bulle immobilière francilienne qui a explosé à partir de 1992.

On a ainsi parlé du « tunnel de Friggit », notion selon laquelle les prix de l'immobilier suivent à moyen et long terme l'évolution des revenus et l'indice général des prix. Pourtant, à partir de 1998, les prix de l'immobilier ont doublé par rapport à ceux de la tendance historique, et ce, partout en France. Même des localités telles que Mende ou Nevers, situées a priori dans des environnements immobiliers peu dynamiques, sont pleinement concernées. Et à Paris, le prix moyen du mètre carré est passé de 4000 euros en l'an 2000 à 10 000 euros actuellement.



Dans la grande majorité des territoires français, l'accès au logement s'est donc considérablement renchéri au cours des vingt dernières années, et les inégalités se sont accrues, notamment dans les secteurs tendus.

Même la crise de 2008 n'a pas véritablement remis en cause la tendance, puisque les pouvoirs publics ont alors mis en place des mesures contracycliques telles que la généralisation du prêt à taux Zéro ou les dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs.

Depuis l'an 2000, donc, les prix augmentent, mais la situation est nuancée sur le plan géographique. Ils ont explosé dans des métropoles telles que celles de Bordeaux ou de Lyon, qui ont dépassé Nice, alors qu'ils ont doublé – bien qu'ils commencent parfois désormais à baisser – dans des villes telles que Nevers ou Saint-Étienne.

Cette hausse globale n'est pas liée à une augmentation forte de la demande de logements, mais à l'évolution très favorable et constante des conditions de crédit jusqu'en 2021, puisque les taux d'intérêt ont connu jusqu'à cette année une baisse historique : les acheteurs ont donc pu s'endetter sur de longues durées avec en contrepartie des mensualités abordables, ce qui a poussé les prix à la hausse.

La crise immobilière

Ce phénomène de base a de plus été aggravé par la crise immobilière. Alors que les taux d'intérêt réels à long terme restent inférieurs à l'inflation, bien qu'ils aient augmenté depuis 2021, les prix n'ont pas encore reculé et les revenus ne suivent pas. Cette situation engendre actuellement une crise de la demande solvable, bien que la demande réelle de logements ne baisse pas.

Mais cette crise était déjà en germe de 2000 à 2020, puisque toute une catégorie de personnes aux revenus modestes puis moyens et souhaitant se loger ont alors connu des difficultés croissantes en raison de l'envolée des prix, tandis que les propriétaires voyaient leur situation financière s'améliorer très fortement. Ainsi, le marché est devenu de plus en plus sélectif, évinçant progressivement un nombre croissant de ménages aux revenus devenus insuffisants de l'accession à la propriété.

La baisse de la mobilité résidentielle

Dès les années 2000, on observe donc **une forte baisse de la mobilité résidentielle**, et en particulier de la sortie des logements sociaux vers la propriété immobilière. Le système s'est donc peu à peu bloqué, ne permettant pas de libérer un nombre suffisant de logements, notamment sociaux. De plus, les prix n'ayant pas encore baissé, les acquéreurs ne sont pas en mesure de trouver des logements abordables, notamment en ce qui concerne le marché du neuf.

Les coûts de construction

Les coûts de construction n'ont pas baissé, **les prix des matériaux et de l'énergie ont fortement augmenté**, et les prix du foncier continuent à croître. Et pour le moment, les prix n'ont pas vraiment baissé sur le marché des biens anciens. Cela ne tardera pas, mais la situation actuelle est celle d'une conjugaison d'une crise de la demande solvable et d'une crise de l'offre, y compris parce que le nombre de constructions neuves a beaucoup diminué. Cette situation débouche sur une sorte de panique, à la fois parce que les difficultés d'accès au logement sont très fortes et parce que le secteur de l'immobilier est en panne. Par conséquent, les logements ne se libèrent pas, et l'offre locative recule, comme le montrent les problèmes croissants que rencontrent les étudiants.

Des situations contrastées selon les territoires

Il faut toutefois compter avec des situations contrastées selon les territoires.

Je me suis en effet intéressé au rapport entre le prix de l'immobilier et le niveau de vie médian de 2021 à l'échelle des agglomérations dans plusieurs villes pour un couple avec un enfant, en bloquant le taux d'effort à 30 % et en retenant une durée d'emprunt de 20 ans, avec le meilleur taux d'intérêt disponible sur le marché au 28 novembre 2023, soit 4,86 %.

Compte tenu de ces contraintes, je me suis demandé quel nombre de mètres carrés ces familles pouvaient en théorie acquérir en 2021 et 2022 sur la base des prix immobiliers relevés par les études de notaires.



Sources : Insee - Filoué 2020 - Notaires de France et d'Île-de-France, 2023 - prix moyens des appartements anciens 1er trimestre 2023 / Meilleurs agents - 8 novembre 2023

En accession, les résultats de ces calculs sont les suivants :

- 112 m² à Saint-Étienne ;
- 90 m² à Limoges ;
- 70 m² à Rodez ou à Mende, ce qui reste agréable pour trois personnes ;
- 57 m² à Nantes ou à Rennes, ce qui commence à être moins confortable ;
- 32 m² à Lyon ;
- 30 m² à Annecy ;
- 23 m² à Saint-Denis, dans le département métropolitain de plus pauvre de France ;
- 22 m² dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, le moins cher de la capitale.

Il est de plus à noter que, cette surface pouvant potentiellement être acquise dans ces conditions, a diminué de 2022 à 2023.



J'ai effectué le même genre de calculs en ce qui concerne la location d'un appartement, en partant du niveau de revenus le plus haut du troisième décile.

En location les résultats sont les suivants :

- 64 m² à Saint-Étienne ;
- 68 m² à Limoges ;
- 80 m² à Rodez ou à Mende, à condition de trouver un logement locatif en bon état ;
- 59 m² à Nantes ou à Rennes ;
- 46 m² à Lyon ;
- 53 m² à Annecy ;
- 21 m² à Saint-Denis ;
- 30 m² dans le 19^e arrondissement de Paris.

Les difficultés ne sont donc pas exactement les mêmes sur le marché de l'achat et sur celui de la location, mais surtout, ces rapides calculs montrent que la situation est très variable selon les

territoires, et que dans bien des cas, des familles modestes ou aux revenus médians ne peuvent pas actuellement accéder à des conditions de logement acceptables.

Des politiques publiques qui ne contrent plus la crise

De plus, contrairement à ce qui s'est passé à partir du déclenchement de la crise de 2008, les politiques publiques ne contrent pas la crise actuelle du logement, ce que l'État assume complètement. Après la crise du Covid-19, nous sommes en effet sortis du « Quoi qu'il en coûte », et l'État ne souhaite pas relancer la dépense publique, ce d'autant plus qu'Emmanuel Macron estime que la situation du logement en France est une crise de « sur-dépense publique », et selon lequel nous traverserions une période d'assainissement du marché immobilier.

Selon cette vision libérale, les prix baisseront à terme, et il faut diminuer la dépendance du système aux aides publiques : restriction du prêt à taux Zéro et disparition annoncée du dispositif fiscal Pinel et d'autres dispositifs qui ont jusqu'ici soutenu la production de logements neufs.

En outre, les disparités territoriales se sont accrues sur le marché de l'immobilier, et les concepts de zones tendues et détendues ne suffisent plus. Les situations sont très contrastées : à Mende, où je me suis rendu récemment, ce n'est pas la demande qui crée les difficultés, mais la rareté de l'offre de qualité, ce qui débouche sur une vacance de 10 % alors que 32 % des logements sont des résidences secondaires en Lozère. Il est donc pour ainsi dire impossible à un salarié de se loger correctement à Mende, ce qui pose de lourds problèmes aux employeurs et aux créateurs d'entreprises.

Il se trouve que j'ai interrogé cinq animateurs de groupes de travail du Conseil national de la Refondation (CNR). Ces interviews très intéressantes sont disponibles sur le site Internet <https://politiquedulogement.com>, et l'on peut notamment y apprendre que Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, rapporte qu'il n'a pas été à l'origine de la création du CNR Logement, mais bien le Medef. Dans le même état d'esprit, c'est la Chambre de commerce et d'industrie locale qui a organisé les Assises du logement à Nice.

Une pénurie de logements

Dans un contexte de volonté de réindustrialisation, les difficultés causées par la pénurie de logements adaptés et abordables se rencontrent dans l'ensemble du territoire. Ainsi, il existe un projet industriel à Aurillac, mais les quelque 200 salariés qui pourraient être recrutés par ce biais ne peuvent pas s'y installer. En parallèle, comme je l'ai constaté à Mende, l'état du commerce de proximité dans les centres des villes moyennes est tout sauf attractif. Par ailleurs, dans un certain nombre de secteurs touristiques, la multiplication des meublés de tourisme contribue à la congestion du marché, alors qu'ils ne posent aucun problème ailleurs.

Les enjeux écologiques

Enfin, la prise en compte des enjeux écologiques percute le marché. Si la légitimité de ce type de politiques ne fait pas question, elles ont cependant de forts impacts en termes sociaux, d'accessibilité du logement existant et de production de nouveaux logements. En effet, les objectifs de la rénovation énergétique ne pourront pas être atteints rapidement, et engendreront notamment des variations de la valeur patrimoniale des biens, ce qui pourrait déboucher sur de nouvelles formes d'inégalités.

La volonté de sobriété de la consommation foncière crée quant à elle déjà des raretés et de très fortes disparités territoriales : si dans le territoire francilien, par exemple, il y a longtemps que l'aménagement du territoire est pensé pour dégager des marges foncières en parallèle d'une priorité à la construction de la ville sur la ville, la situation est beaucoup plus tendue ailleurs. En troisième lieu, il semble que le bilan Carbone de la construction neuve soit mauvais, et l'ADEME prévoit dans son scénario climatique le plus exigeant une réduction drastique de celle-ci à l'horizon 2050.

Du reste, selon les projections démographiques de l'Institut de l'environnement et du développement durable, l'accroissement annuel du nombre de ménages devrait passer d'un peu plus de 200 000 actuellement à 85 000 environ autour de 2030, ce qui devrait diminuer le besoin de constructions neuves. Ce mouvement sera défavorable au secteur de la promotion immobilière, alors que de nombreux facteurs justifient pourtant pleinement la construction, à commencer par la rénovation des quartiers dégradés et le remplacement d'un certain nombre de logements obsolètes.

Pour en savoir plus

[« Les crises du logement »](#)

Positions de l'Unaf

[L'Unaf interpelle le ministre chargé de la ville et du logement lors du 83e congrès de l'Union sociale pour l'habitat | Unaf](#)

[L'Unaf a participé au Conseil national de l'Habitat \(CNH\), en présence d'Olivier Klein, ministre du Logement | Unaf](#)

[L'Unaf présente à la conclusion du CNR Logement : des annonces insuffisantes | Unaf](#)

QUELLES SOLUTIONS POUR SORTIR DE LA CRISE ?

Leviers, aides et pistes d'action

Marie-Josée BALDUCCHI

Après cet état des lieux qui a mis en évidence le blocage de l'ensemble de la chaîne du logement, nous allons maintenant identifier les leviers, les aides et les pistes d'actions du point de vue des acteurs du logement, dans une perspective plus positive.

Cette séquence est organisée sous forme de trois tables rondes, qui aborderont successivement chaque secteur du logement :

- 1^{re} table ronde : Comment relancer l'accession à la propriété ?
- 2^e table ronde : Comment développer l'offre locative sociale et fluidifier le parcours résidentiel ?
- 3^e table ronde : Comment maintenir voire développer l'offre locative privée et lever les freins à la mobilité résidentielle ?

1^{re} table ronde : « comment relancer l'accession à la propriété ? »

Marie-Josée BALDUCCHI

Avant de donner la parole aux deux intervenants de cette première table ronde, je voulais rappeler que l'accession à la propriété est une aspiration forte des familles. Elle est souvent la seule réponse en ce qui concerne le logement pour les jeunes familles avec enfants, notamment dans les communes rurales et les villes moyennes

Début 2020, à travers un communiqué de presse, l'Unaf avait alerté le ministre du Logement et la Banque de France des conséquences graves pour les familles du durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers doublé d'une diminution des aides publiques à l'accession à la propriété.

Aujourd'hui, l'actualité nous donne malheureusement raison. Les pouvoirs publics semblent avoir pris la mesure de la crise que cela a engendrée et fait en quelque sorte machine arrière, puisque des mesures d'assouplissement viennent tout juste d'être annoncées par Bercy et par la Banque de France pour 2024.

Les règles d'octroi des crédits immobiliers et les évolutions du PTZ pour 2024

Intervention de Christine PASSEMAN,
Responsable Affaires publiques Crédits et Politique du logement - Groupe BPCE



Le logement est le premier poste de dépense des familles et des ménages en général. La situation de ce secteur est aussi déterminante pour les politiques de l'emploi et pour le dynamisme des territoires, et est donc de première importance pour la société française.

À cet égard, je précise que je partage les points de vue exprimés par Jean-Claude Driant, sachant qu'en effet, la multiplication par quatre des taux d'intérêt en deux ans a conduit à une forte désolvabilisation des ménages, tout comme à un comportement d'attentisme des vendeurs et des acquéreurs. Par conséquent, des publics tels que les étudiants ou les personnes qui quittent le foyer parental ne peuvent pas trouver de logement, tandis que les ménages titulaires de crédits-relais en cours ne peuvent pas baisser leurs prix de vente.

En France, le crédit immobilier est très spécifique — on parle de « crédit à la Française » —, et repose sur trois piliers fondamentaux :

- Une offre à taux fixes ;
- Les taux d'intérêt les moins élevés d'Europe ;
- Un octroi du crédit uniquement fondé sur la capacité de remboursement des ménages, ce qui débouche sur un très faible taux de défaillance et ce qui a permis à la France de traverser les crises financières récentes dans des conditions de solidité très satisfaisantes.

L'octroi des crédits immobiliers et les normes du Haut-Conseil de stabilité financière (HCSF)

Depuis 2017, cependant, les régulateurs bancaires tels que la Banque centrale européenne ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution alertent les banques sur le fait qu'il existerait une surchauffe du marché immobilier, ce qui pourrait selon ces instances déboucher sur le gonflement

d'une bulle spéculative : ces autorités préconisent donc depuis des années de resserrer les conditions d'octroi des crédits immobiliers.

En 2019, ces alertes ont abouti à la création des normes par le HCSF, qui étaient alors des préconisations. Depuis, compte tenu du maintien d'un fort niveau d'activité, ces normes sont devenues obligatoires. Nos activités bancaires sont donc désormais surveillées, et nous faisons face à des sanctions si nous ne respectons pas certains des critères de ces normes. Cela a conduit dans un premier temps à un certain resserrement du crédit — alors que les taux étaient encore de l'ordre de 1 % — donc à une éviction d'un certain nombre de ménages du marché de l'accession à la propriété.

Cette baisse s'est ensuite accentuée, puisque le nombre de crédits octroyés a diminué de 40 % cette année par rapport à l'année précédente. La bulle immobilière, si elle existait, n'a pas explosé, et nous sommes passés de 1,2 million de transactions immobilières en 2022 à une anticipation de 900 000 transactions pour 2023, avec une perspective de baisse en 2024.

Nous estimons donc que les normes HCSF sont inadaptées et qu'il faudrait les assouplir, ce qui n'est pas la position de la Banque de France.

Le premier point principal de ces normes est l'encadrement de l'endettement, les remboursements ne devant pas dépasser 35 % des revenus des ménages, assurance comprise. Cela pose de lourds problèmes, notamment aux personnes dont les taux d'assurance sont majorés en raison de problèmes de santé et à celles qui souscrivent des assurances fondées sur le capital restant dû. Le secteur bancaire milite de son côté sur un calcul de la capacité de remboursement des ménages à partir du reste à vivre, ceci afin de tenir compte des leurs moyens financiers réels.

Actuellement, il est prévu d'ôter du calcul du niveau d'endettement les intérêts des emprunts-relais, ce qui semble tout à fait raisonnable. Notre secteur souhaite aussi que ne soit pas pris en compte l'endettement lié aux opérations locatives, ceci afin d'encourager l'investissement dans ce genre d'opérations alors que l'on observe une chute de ce marché. Mais nous n'avons pas été entendus sur ce point.

Par ailleurs, les normes HCSF édictent une durée d'emprunt maximale de 27 ans dans le cas d'opérations à déblocages successifs, ce qui semble logique, mais cette durée maximale a aussi été mise en place en cas d'acquisition dans l'ancien avec travaux, dès lors que le montant de ces travaux dépasse 29 % du total de l'opération. Il est désormais possible également de porter la durée des emprunts à 27 ans si les travaux de performance énergétique atteignent ou dépassent une efficacité de 10 %, ce qui ne fait pas sens, parce que les travaux de ce type sont toujours associés à des interventions de nature différente sur le bâti.

Autre point : il est possible de déroger à hauteur de 20 % aux normes HCSF, enveloppe que le secteur bancaire n'utilise pas actuellement en totalité, ce qui lui est reproché. Pour pouvoir faire appel à cette dérogation, il faut que le financement des acquisitions de résidences principales représente au moins 70 % du total, et concerne au moins 30 % de primo-accédants.

Cette possibilité de dérogation n'est donc pas simple à mettre en œuvre, ce d'autant plus qu'il a été demandé aux banques de respecter ces critères de façon pour ainsi dire instantanée, ce qui est

matériellement presque impossible. Nous avons donc finalement obtenu un assouplissement sur ce point : le respect de ces critères sera désormais évalué sur trois mois glissants, ce qui permettra aux banques d'octroyer un peu plus de prêts.

Malheureusement, la Banque de France se réserve le droit de remettre en cause nos décisions de rejet d'octroi, ce qui en plus des mécanismes classiques de médiation ajoutera à l'examen des dossiers une possibilité de réévaluation de ceux-ci par un tiers, les banques devant être amenées dans certains cas à justifier leurs refus de prêt alors qu'elles sont indépendantes et en situation de concurrence, que leurs politiques de clientèle diffèrent et que le droit au crédit n'existe pas en France.

Sur le fond, justifier d'une non-décision est par ailleurs très compliqué alors que les banques pourraient consacrer ce temps de travail à des tâches rentables, notamment en octroyant de nouveaux crédits.

Les caractéristiques du PTZ pour 2024

Les caractéristiques du PTZ pour 2024 ont été annoncées par le gouvernement, avec deux grands objectifs :

- Recentrer l'aide à la primoaccession sur les biens collectifs neufs en zones tendues ;
- Réduire le poids du PTZ dans les comptes publics.

En 2022, quelque 63 000 opérations ont été financées en faisant appel à des PTZ. Nous nous attendons pour 2023 à un niveau d'environ 45 000 opérations de ce type, l'objectif pour 2024 étant de 40 000 dossiers. Il faut néanmoins savoir que les conditions financières concernant le PTZ datent pour l'essentiel de 2014 et qu'elles ne sont plus totalement adaptées à l'état actuel du marché.

Les plafonds de ressources pris en compte pour l'octroi du PTZ n'ont pas évolué depuis 2016, ce qui crée des phénomènes d'exclusion. Il faudrait donc réactualiser les critères.

Par ailleurs, en 2024, la quotité du PTZ sera calculée en fonction des revenus, ce qui est nouveau et ce qui sera assez chronophage pour les banques :

- Pour les revenus les plus modestes, cette quotité sera de 50 % des remboursements, avec les différés les plus longs ;
- Pour les deux tranches intermédiaires de revenus au sens du PTZ, la quotité sera de 40 % des remboursements, avec des différés moyens ;
- Pour la dernière tranche de revenus, la quotité sera de 20 %, sans différé.

En revanche, les plafonds de ressources ont été revus à la hausse, surtout en zones A, même s'il n'est pas certain que cela sera suffisant pour débloquer un nombre significatif de dossiers dans ces secteurs tendus – ce d'autant plus que ce sera uniquement dans ces zones A que le PTZ pourra financer des opérations dans le neuf collectif.

Dans les zones B2 et C, il sera possible de financer certaines opérations dans l'ancien à condition de mener des travaux spécifiques, tout comme les opérations de type BRS, PLS ou de transformation de locaux non initialement destinés à l'habitation, ou encore situées dans des secteurs ANRU ou Politique de la Ville.

Pour en savoir plus :

Dossier Anil : La loi de finances pour 2024 ([art. 71](#)) a prolongé le PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et a prévu la modification de certaines conditions qui s'appliqueront aux offres de prêt émises à compter d'une date fixée par décret, au plus tard le 1^{er} avril 2024 (en savoir plus, lire l'[Analyse juridique n° 2024-01](#)). Dans l'attente de ce décret (à paraître), les règles applicables au PTZ en 2023, qui sont celles présentées dans cette page, sont toujours en vigueur (Source Anil).

[Position Unaf](#)

[Positions Unaf CNR Logement](#)

[Communiqué de presse Unaf : Accès aux crédits immobiliers : Attention à ne pas bloquer l'accession à la propriété des familles modestes](#)

Un nouveau dispositif d'accession à la propriété : le Bail réel solidaire (BRS)

Marie-Josée BALDUCCHI

Monsieur Chevé, merci pour votre participation à notre journée nationale. En tant que président de La Coop Foncière Francilienne, Organisme foncier solidaire-Bail réel solidaire, vous portez un nouveau dispositif d'accession à la propriété, le bail réel solidaire, qui permet à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf à un prix abordable. Pouvez-vous nous présenter ce dispositif et comment il se développe en France ?

Intervention de Christian CHEVÉ,

Président de La Coop Foncière Francilienne, Organisme foncier solidaire-Bail réel solidaire



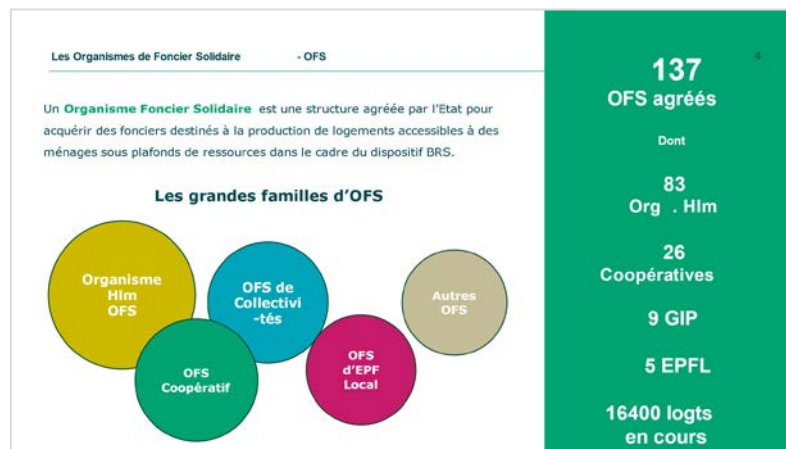
Bien qu'il ne puisse à lui seul pas être l'outil miracle de la politique du logement, le Bail réel solidaire (BRS) est un dispositif assez nouveau en France, et qui apporte un certain nombre de solutions. Dans notre pays, la création des Organismes fonciers solidaires (OFS), donc des BRS, provient de la loi ALUR. Si la plupart d'entre eux sont publics, les OFS peuvent être de types différents, les BRS s'adressant quant à eux aux ménages qui montent leurs dossiers d'accession à la propriété. Les décrets

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

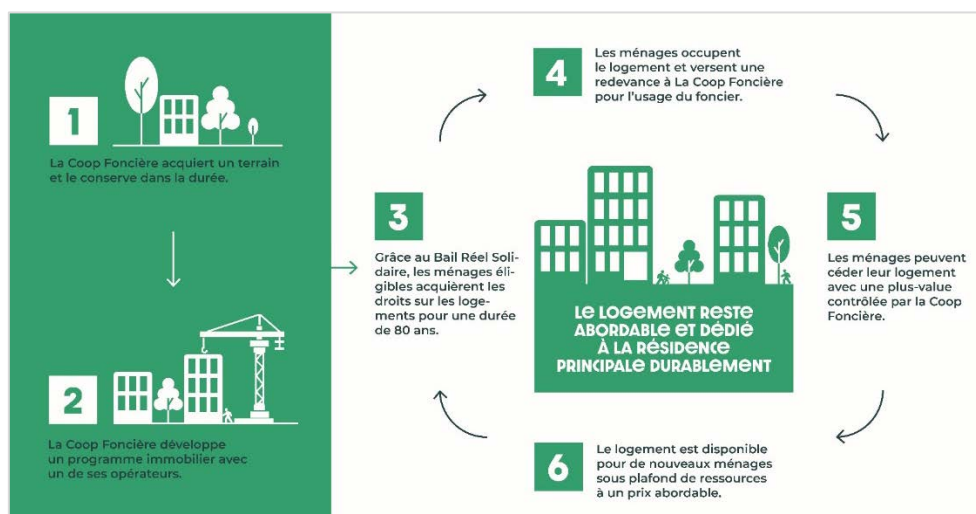
Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

d'application de la loi ALUR concernant les OFS sont parus en 2017, et à ce jour, 138 organismes de ce type sont actifs en France.



La plupart d'entre eux sont des organismes HLM, qui ont pu obtenir un agrément à ce titre grâce à la loi ELAN. Ces organismes sont regroupés par le mouvement Foncier solidaire France, dont le [site Internet](#) est très riche en informations.





Les concepteurs de la loi ALUR sont partis du constat selon lequel l'accèsion sociale à la propriété était un peu en panne dans notre pays, notamment en raison de prix élevés du foncier, qui pèse lourdement sur le montage financier des opérations immobilières. Ils ont donc voulu permettre de mettre à disposition des accédants un mécanisme permettant de séparer la propriété foncière de la propriété immobilière.

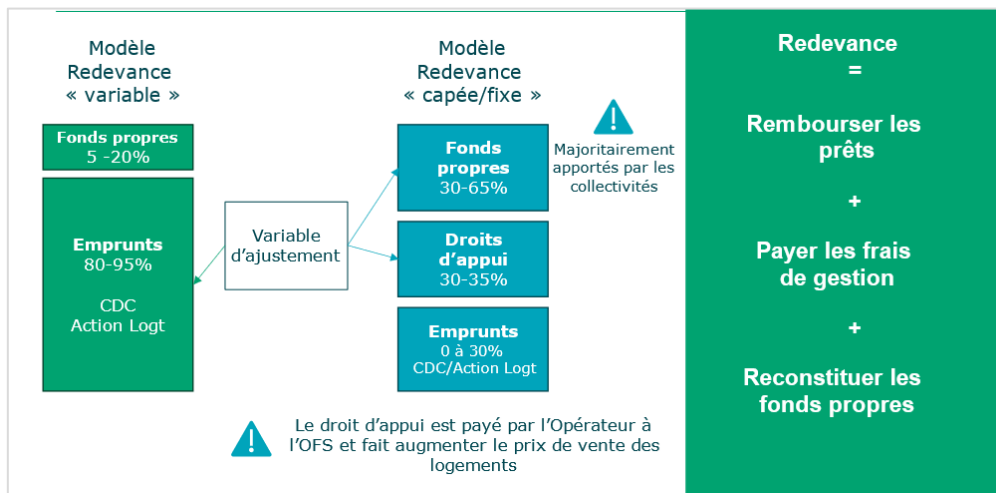
Jusqu'alors, le Prêt Social Location Accession (PSLA) existait déjà, mais ce dispositif était resté assez confidentiel, et présentait le désavantage de faire appel à d'importants fonds publics et à une TVA à 5,5 %, alors que la plus-value revenait entièrement au ménage.

La Fédération des coopératives HLM a alors estimé qu'il était plus vertueux de mettre en place des mécanismes d'accèsion sociale permettant à d'autres ménages sous plafond de ressources d'accéder à la propriété en cas de revente. C'est pourquoi le BRS permet de dissocier le foncier et le bâti : dans ce cas, seul le bâti est vendu, les ménages restant locataires du foncier auprès de l'OFS concerné. En Île-de-France, cela nous permet de vendre de 30 % à 40 % moins cher que la moyenne actuelle du marché, avec un loyer mensuel de l'ordre de 2 à 2,5 euros par mètre carré.

La grande nouveauté du BRS consiste à mettre en place des baux rechargeables, en évitant de suivre les évolutions du marché de l'immobilier et donc en suivant le mouvement de fond de l'inflation. En effet, le prix de revente est encadré par l'OFS en fonction de l'évolution de l'inflation, ce qui permet de rester dans le « tunnel de Friggit » et de proposer des produits anti-spéculatifs, y compris dans des secteurs tendus tels que l'Île-de-France.

Selon le droit français, la durée maximale des baux est de 99 ans. Tout ménage qui rachète un bien à prix fixé par l'OFS repart donc sur un bail foncier d'une durée de 99 ans. De son côté, l'OFS acquiert les fonciers pour l'éternité, en les déconnectant des prix du marché. Plus les OFS contracteront des baux, et plus ils élargiront donc à terme la part des fonciers qui sortent du marché privé.

Le modèle économique du BRS



Spécificité des OFS, coopératifs d'inspiration HLM



Le BRS – Points particuliers

BRS et décompte SRU	BRS et TFPB	BRS et Urbanisme
Entre dans le décompte	TFPB payée par le ménage	Compatible avec des opérations mixtes avec des points de vigilances
À la livraison	Pas d'abattement obligatoire	
Au titre du PLS	Possibilité pour la Ville de délibérer au moins 30% d'abattement	Compatible dans le neuf et en réhabilitation
Sans durée limitée	Applicable à tous les BRS de la Ville	Compatible dans le collectif et l'individuel
	Sans durée limitée	Potentiellement utile pour l'intervention sur les copros dégradées
	Levier de solvabilisation des ménages	Potentiellement utile pour la RHI

En savoir plus

Journées du réseau des OFS à Lyon fin novembre 2023 Les replays des plénières, sont dès à présent disponibles sur le site Internet de FSF : [Lyon 2023 – Foncier Solidaire France \(foncier-solidaire.fr\)](https://foncier-solidaire.fr)

2^e table ronde : comment développer l'offre locative sociale : produire, rénover et fluidifier le parcours résidentiel ?

Marie-Josée BALDUCCHI

Jean-Christophe Margelidon, merci beaucoup d'avoir accepté d'intervenir lors de cette rencontre. L'Unaf entretient une relation particulière avec votre Fédération, puisque les Udaf siègent dans vos conseils d'administration depuis l'origine.

Concernant la thématique qui nous rassemble ce jour, qui concerne la crise du logement, et alors que le parc social est un acteur majeur pour répondre aux besoins en logement des familles, pouvez-vous nous dire où en êtes-vous aujourd'hui en matière de politique de production de logements neufs et de politique de rénovation du parc ancien ?

Par ailleurs, un projet de loi est annoncé sur le logement au printemps 2024, et qui comportera une partie relative à la décentralisation. Pouvez-vous nous dire quels sont les risques que vous y percevez, et quelles sont les attentes qui sont les vôtres par rapport à cette loi ?

Intervention Jean-Christophe MARGELIDON,
Directeur général adjoint de la Fédération des offices publics de l'habitat



La construction et la rénovation du parc social : les défis des organismes d'Hlm

Actuellement, les organismes HLM font face à un mur d'investissements.

J'appartiens à la Fédération des offices publics de l'habitat, mais je m'exprimerai au nom des organismes HLM dans leur ensemble, c'est-à-dire aussi en celui des sociétés anonymes de HLM et des sociétés coopératives de HLM.

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre
Journée nationale du 14/12/2023
Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

Chaque année, la Caisse des Dépôts et consignations (CDC) dresse une prospective en ce qui concerne le logement social, qui est publiée au moment du congrès HLM.

Dans l'introduction de cette prospective pour 2023, la CDC affirme que « le secteur du logement social a démontré ses capacités de résilience face aux importantes transformations qu'il a connues au cours de ces dernières années, en maintenant un important niveau d'investissement. Il fait toutefois face aujourd'hui à une conjonction de facteurs de risques et de contraintes financières à court terme, avec le contexte inflationniste et la remontée des taux d'intérêt depuis 2022, mais aussi à plus long terme du fait d'une évolution plus structurelle de l'environnement économique. »

En effet, tant à court terme qu'à moyen terme, le monde des organismes HLM fait face à un ensemble de défis qu'il devra relever, mais qui compliquent sa tâche. Depuis la loi de Finances 2018, ils subissent en effet une réduction de loyer de solidarité, qui ampute de 1,3 milliard d'euros leurs revenus locatifs, soit à hauteur de 6 % de leur total. Les sommes en jeu ne peuvent donc plus être investies dans la construction de nouveaux logements.

En parallèle, depuis 2022, le taux d'intérêt du Livret A est passé de 0,5 % à 3 %. Or, 80 % de la dette portée par les organismes HLM est indexée sur le taux d'intérêt de ce livret, alors que les opérations de création de logements sociaux reposent au moins à 70 % sur l'endettement. Alors que l'encours de la dette du monde HLM est de 150 milliards d'euros, la hausse des taux d'intérêt du Livret A représente une charge supplémentaire de 3,5 milliards d'euros par an. À ce jour, le taux d'intérêt du Livret A est bloqué à 3 % pendant 18 mois, et nous espérons donc que ce taux puisse baisser à terme.

Il faut aussi compter avec la hausse du coût de revient des opérations : le prix moyen de construction d'un logement social est en effet passé de 107 000 euros en 2007 à 150 000 euros en 2022. Cette hausse est provoquée par celle, forte, du prix du foncier, mais aussi par l'inflation, qui a pesé sur le prix des matières premières. Ces trois grands facteurs contribuent à court terme à une baisse des fonds propres des organismes HLM, donc de leur capacité à construire de nouveaux logements sociaux. À plus long terme, il faut aussi tenir compte du fait que les prix des énergies seront structurellement plus élevés.

Dans le même temps, le gouvernement s'est fixé des objectifs très ambitieux de décarbonation de l'économie française, en visant la « zéro émission nette » en 2050, et une baisse de 55 % des émissions de CO2 en 2035 par rapport à 2019.

Concernant le secteur de l'habitat social, la loi Climat et résilience fixe l'objectif de rénovation énergétique de tous les logements classés E, F et G au sens du DPE d'ici à 2035, sachant qu'il existe actuellement environ 220 000 logements classés F et G chez les offices HLM, sur un total de 2,5 millions : les rénover dans les temps impartis semble donc tout à fait possible.

Ce sera beaucoup plus difficile pour les quelque 440 000 logements sociaux des offices classés E, le nombre de logements du même type des sociétés anonymes HLM étant du même ordre. En effet, pour faire passer un logement de taille moyenne (70 m²) classé G à une classe A ou B, il faut investir en moyenne environ 135 000 euros HT. Pour effectuer cette opération à partir d'un logement classé E, ce coût moyen est de plus de 71 000 euros HT.

L'enjeu financier de la décarbonation est donc considérable pour le monde HLM. De plus, si la rénovation énergétique, qui est nécessaire, permet de faire baisser les charges énergétiques des occupants, elle tend à assécher les finances des organismes, qui ne peuvent pas augmenter les loyers à l'issue des travaux.

Pour maintenir leurs fonds propres, ces organismes HLM doivent donc construire en parallèle de la rénovation de leurs parcs : alors que de nouveaux besoins apparaissent, il faudrait pour des raisons financières construire au moins 100 000 nouveaux logements sociaux chaque année, alors que nous n'avons plus les moyens de le faire compte tenu des contraintes rapportées ci-dessus.

Face à ces défis, l'Union sociale de l'habitat a évalué le montant des investissements nécessaires :

- pour rénover environ 150 000 logements par an – à savoir, neuf milliards d'euros environ chaque année et
- pour construire quelque 100 000 logements sociaux par an, il faudrait investir environ 16 milliards d'euros chaque année.

Bien évidemment, les organismes HLM ne peuvent pas financer cet effort sur leurs seuls fonds propres, et l'atteinte des objectifs de la loi Climat et résilience suppose donc dans leur secteur l'apport d'aides publiques. Or, pour le moment, les seules annonces gouvernementales à ce sujet concernent des aides à la rénovation de l'ordre de 400 millions d'euros par an.

La décentralisation des politiques du logement : les enjeux à venir

La question de la décentralisation des politiques du logement devient de plus en plus insistante.

À ce sujet, le gouvernement a annoncé un projet de loi pour le printemps 2024. La concertation sur ce point a commencé avec les associations d'élus locaux, et touche pour le moment essentiellement à la mise en place effective d'Autorités organisatrices de l'habitat. Et le 23 novembre 2023, la Première ministre a clos le Congrès des maires en soulignant que « le logement est l'exemple même de ces politiques publiques où les compétences et les interventions s'intriquent, au point que l'on ne sait plus à la fin qui est responsable de quoi. »

Il semble donc que le gouvernement souhaite donner aux collectivités plus de pouvoir pour agir, tout en responsabilisant davantage les élus locaux en ce qui concerne la politique du logement. De leur côté, ces élus sont plutôt favorables à cette décentralisation, mais craignent fortement qu'aucun moyen supplémentaire ne leur soit apporté pour assumer ces nouvelles responsabilités. Il n'en reste pas moins que leurs attentes sont fortes, tout comme celles des organismes HLM, parce que les besoins des territoires en matière d'habitat sont spécifiques à chacun d'entre eux.

Pour les élus locaux, il faut ainsi donner la possibilité aux collectivités locales chargées de la politique de l'habitat de préparer et de prendre leurs décisions en fonction des besoins que présentent leurs territoires, et leur apporter les moyens d'être plus réactives en ce domaine.

Il reste cependant à savoir à quel niveau territorial ces nouvelles compétences seront confiées, ce qui n'est pas simple. Dans certains territoires, le département peut sembler le mieux placé, mais ailleurs,

il s'agit peut-être des EPCI : il est sans doute à souhaiter que le futur projet de loi différencie de façon pertinente les collectivités qui seront demain compétentes en matière d'habitat.

Pour le moment, la politique du logement reste assez peu décentralisée, bien que la compétence de l'urbanisme le soit depuis longtemps, et il s'agit donc de déterminer les compétences qui seront transférées de l'État aux collectivités. À ce sujet, un certain nombre de thèmes reviennent actuellement dans le débat :

- La compétence du zonage, qui influe considérablement sur les moyens dont peuvent disposer les acteurs locaux de la construction et de l'habitat. Selon les élus locaux, ce zonage n'est pas suffisamment réactif face à l'évolution des besoins réels des territoires ;
- La compétence relative aux aides à la rénovation, qui montent désormais en puissance, mais dont la gestion est pour le moment très centralisée. Les collectivités estiment en effet qu'elles seraient plus réactives que l'État en ce qui concerne cette gestion, mais cette évolution ne semble pas acquise à ce stade ;
- Le déploiement réel des Autorités organisatrices de l'habitat, qui auraient juridiquement et financièrement les moyens de mettre en place des politiques adéquates au niveau local, sur le principe des Autorités organisatrices des transports.

La loi 3DS, « relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale » de 2022, a créé ces autorités, mais ne leur confie que de très faibles compétences, et aucun moyen spécifique. Actuellement, il semble que le gouvernement songe à attribuer le produit de la taxe sur les logements vacants à ces futures autorités soit 300 millions d'euros par an environ, mais cela ne suffira manifestement pas.

La Fédération des offices publics de l'habitat propose donc de son côté que les aides d'Action Logement dédiées aux politiques publiques et aux opérateurs du logement social soient fléchées via des conventions vers les collectivités locales qui porteront la compétence de l'habitat, ce qui a le mérite de susciter le débat.

Marie-Josée BALDUCCHI

Merci beaucoup pour votre intervention. Il faut, sur le dernier point évoqué, rappeler que l'Unaf a signé une convention-cadre avec Action Logement, et que les Udaf travaillent étroitement dans leurs territoires avec cet organisme.

Pour en savoir plus

[Résolution du Congrès HLM 2023](#)

[Discours présidente USH Congrès HLM](#)

[Séance de clôture du Congrès Hlm 2023 : la Fédération des OPH réagit aux mesures annoncées par le Gouvernement | Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat \(foph.fr\)](#)

[L'Unaf interpelle le ministre chargé de la ville et du logement lors du 83e congrès de l'Union sociale pour l'habitat](#)

[Organismes HLM | Vigilance autour de la réforme de la gouvernance](#)

3^e table ronde : Comment maintenir voire développer l'offre locative privée et lever les freins à l'accès au logement ?

Marie-Josée BALDUCCHI

Le parc locatif privé joue un rôle important, en complément du parc locatif social, dans la réponse au besoin en logement des familles et représente un des maillons essentiels pour faciliter leur besoin de mobilité résidentielle. Le contexte de crise du logement sans précédent qui touche toutes et l'évolution des structures familiales nécessitent que l'ensemble des ménages et des familles puisse changer de logement plus facilement.

Merci, Patrice Roques, d'avoir répondu présent à l'invitation de l'Unaf. Vous êtes Directeur général Habitat social et résidences gérées, Nexity. En tant que promoteur immobilier, pouvez-vous nous présenter votre activité et nous dire comment vous vous impliquez dans en faveur du logement des familles et des personnes vulnérables ? Quels seraient ensuite les axes de collaboration possible entre nos deux structures ?

Le développement de l'offre locative pour les familles et les personnes vulnérables

Intervention de Patrice ROQUES

Directeur général Habitat social et résidences gérées, Nexity



Avant de rejoindre Nexity, j'ai dirigé un organisme HLM qui a expérimenté « Le logement d'abord », et les thématiques exposées ci-dessus me touchent donc beaucoup à titre personnel.

Comment aider les familles à se loger ? Tout d'abord, en construisant.

À ce titre, personne ne peut se réjouir de la baisse de la production que nous observons depuis plusieurs années. Jusqu'à il y a peu, la production de Nexity était constituée pour 25 % par du logement social, et devrait être de plus de 50 % en 2023 en raison de la baisse des ventes dans le secteur privé.

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

Nous produisons environ 6500 logements sociaux par an, et notamment des logements en Prêts locatifs intermédiaires (PLI) et des logements en Prêts locatifs sociaux (PLS). 60 % de nos opérations de logement social sont des opérations mixtes : si nous ne vendons pas dans le secteur privé des résidences principales ou des logements locatifs, nous ne pouvons donc pas produire de logements sociaux.

Une baisse de la construction de logements

Le recul de la construction en général implique donc, en plus de la baisse des moyens financiers dont disposent les bailleurs sociaux, une baisse de la production des logements sociaux, qui est actuellement de l'ordre de 80 000 unités par an alors que les objectifs gouvernementaux officiels sont d'au moins 100 000 par an.

De fait, le recul est d'environ 45 % par rapport à la production globale d'il y a quelques années, et la situation est donc très difficile. Lorsque nous produisons des programmes mixtes, c'est en fait la partie privée des programmes qui permet d'amortir les coûts du foncier pour pouvoir proposer des logements sociaux à un prix abordable. Ce mécanisme connaît cependant des limites, et il importe donc de maîtriser les coûts de travaux, qui ont augmenté récemment de 15 % à cause de l'inflation. Ce niveau s'est stabilisé : si le prix des matériaux a baissé, celui des services a en effet augmenté dernièrement. De plus, le niveau de marge des promoteurs a reculé : actuellement, le taux de marge de Nexity est de 8 %, alors que les producteurs de smartphones, par exemple, margent à 60 %.

Le coût du foncier

Les promoteurs immobiliers sont avant tout des entreprises de volume, qui prennent des risques importants à chacune de leurs opérations. Bien qu'ils les dépassent de 15 % environ, les prix du neuf reposent fondamentalement sur ceux de l'ancien, qui reculent légèrement, alors que les prix du foncier ne baissent pas. Par conséquent, le marché est gelé, puisqu'il conjugue baisse des volumes, stagnation des prix et hausse des loyers.

Il faut donc s'interroger désormais sur l'encadrement des prix du foncier et des loyers, notamment parce qu'il est crucial que les prix du foncier reculent dans un contexte où les taux d'intérêt resteront relativement élevés, où les salaires augmentent peu, et où les prix de l'ancien n'ont pas encore véritablement baissé. À l'occasion notamment des discussions sur la mise en place des Autorités organisatrices de l'habitat, on débat actuellement des moyens de maîtrise des prix du foncier : cette discussion est complexe, mais c'est bien là que se situe la solution de l'équation.

Le logement intermédiaire

Dans ce contexte, nous allons continuer à produire du logement social et du logement intermédiaire, ce dernier ne posant pas fondamentalement problème dès lors qu'il ne s'oppose pas aux logements HLM. Actuellement, le logement intermédiaire se substitue et se substituera de plus en plus au logement locatif qui bénéficiait jusqu'ici de l'avantage fiscal lié au dispositif Pinel. En effet, les plafonds de loyers applicables sont globalement les mêmes selon les deux dispositifs, et proches de ceux du PLS Accession.

C'est cette politique que le gouvernement s'efforce de mener. À condition que les bailleurs sociaux disposent de moyens suffisants, nous pouvons donc continuer à construire des programmes mixtes dans lesquels le logement intermédiaire soutient le logement social, et qui contribuent à apporter une offre de logements nouveaux sur le marché.

Le logement intermédiaire est intéressant pour les classes moyennes et pour les ménages qui sortent du parc social, et permet donc de fluidifier les parcours résidentiels.

Les solutions d'habitat inclusif

De plus, il faudrait multiplier les programmes d'habitat inclusif, partagé et solidaire l'habitat inclusif qui s'adresse aux personnes handicapées et aux seniors. À ce jour, la réglementation et les financements existants n'y sont pas suffisamment favorables. Pourtant, nous développons des programmes sans marge pour apporter une offre de pensions de famille ou d'hébergement d'urgence afin d'accueillir des personnes en grande difficulté. Ces programmes fonctionnent très bien, mais se heurtent à des résistances politiques locales que les UdaF et l'Unaf peuvent nous aider à vaincre.

Nos programmes de ce type proposent environ huit logements situés à un même étage, avec des espaces communs (cuisine et salle à manger). Un prestataire mutualisé se charge de faire les courses et de cuisiner, son travail étant financé par une partie des allocations des occupants qui bénéficient en retour d'un crédit d'impôt. Malheureusement, nous avons du mal à commercialiser ce genre de produits, et il faudra donc trouver des solutions à ce problème, notamment pour que des bailleurs sociaux puissent acheter les étages concernés en bloc.

En effet, ces produits inclusifs sont de plus en plus indispensables, puisque le nombre de personnes âgées en perte d'autonomie augmente, surtout dans les campagnes et dans les petites villes, alors qu'elles perçoivent souvent des revenus moyens qui peuvent permettre de financer les opérations proposant de petites unités telles que les résidences intergénérationnelles, où sont proposées des animations. Mais pour le moment, les conditions d'octroi des aides départementales à la vie partagée permettant de financer ces animations restent trop complexes.

De façon générale, il faudra pouvoir proposer sur les territoires, notamment ruraux, des solutions en parallèle du maintien à domicile et des résidences haut de gamme à des publics dont la taille augmente, ceci avec le soutien des bailleurs sociaux. Il faut donc militer collectivement pour que ces bailleurs disposent des moyens nécessaires, pour que les élus acceptent les formes les plus sociales et les plus inclusives d'habitat, et pour que l'État oriente une partie de l'épargne vers des investissements suffisamment attractifs dans le secteur du logement.

Marie-Josée BALDUCCHI

Merci beaucoup pour votre intervention. Les UdaF participent au mouvement de l'habitat inclusif, puisque nombre d'entre elles portent des programmes de ce genre : à ce jour, ils représentent environ 300 logements où vivent quelque 700 habitants. Nous n'avons cessé de vouloir développer les opérations de ce type, qui sont en effet essentielles.

En savoir plus

[Logement social et habitat inclusif | Nexity](#)

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

La mobilisation des bailleurs privés pour répondre aux besoins en logements des ménages

Marie-Josée BALDUCCHI

Merci Roselyne Conan, pour participation à cette journée nationale des UdaF et des Uraf. Vous êtes directrice générale de l'Anil, je tiens à vous remercier à cette occasion pour le partenariat constructif entre nos deux réseaux qui est de plus historique. Nous avons créé des synergies en croisant nos compétences, nos savoir-faire pour défendre le droit à un logement décent pour toutes les familles et les accompagner, apporter votre expertise et votre éclairage. Pouvez-vous nous apporter votre expertise et votre éclairage sur les problématiques et les solutions que vous identifiez pour éviter l'attrition du parc locatif privé ? Comment accompagner les familles pour trouver des solutions de logement ?

Intervention de Roselyne CONAN Directrice générale de l'Anil



En parallèle du parc social, le parc locatif privé loge de très nombreuses personnes modestes, voire en difficulté, et il est donc très important que les bailleurs privés prennent soin de leurs biens et qu'ils ne s'en séparent pas. Pour cela, il est essentiel de les accompagner notamment face aux nouvelles exigences relatives aux critères énergétiques et de la décence : puisqu'à terme, il ne sera plus possible d'augmenter les loyers dans un certain nombre de biens, avant qu'ils soient tout simplement interdits à la location.

Les exigences de rénovation énergétique pour les bailleurs privés

Il est donc essentiel d'aller vers ces bailleurs, à l'exemple du programme CEE Bail Rénov', qui vise à les informer et à leur donner envie de rénover leurs biens pour aller vers la sobriété énergétique.

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

C'est aussi l'une des missions du réseau des ADIL, notamment pour aller rencontrer les bailleurs dont les biens se trouvent dans des petites copropriétés, en particulier lorsqu'elles sont désorganisées : absence d'Assemblées générales et/ou de syndic, etc. Alors que nombre de petits bailleurs entretiennent très peu leurs logements, l'enjeu est alors de restaurer la gouvernance de ces copropriétés pour éviter qu'ils sortent à terme du parc locatif privé.

De « petits propriétaires » non professionnels »

Le réseau des ADIL rencontre ainsi environ 950 000 bailleurs par an. En effet, le parc locatif privé est détenu pour l'essentiel par de petits propriétaires non professionnels qu'il importe d'accompagner vers la réalisation de travaux. Nos équipes mobiles se rendent aussi auprès des locataires en difficulté, notamment en cas de menaces d'expulsion, pour aider les petites copropriétés concernées à mieux se structurer.

Par ailleurs, le dispositif « Denormandie », qui vise à soutenir via une défiscalisation la rénovation du parc existant, n'a pas encore trouvé son public parce qu'il ne s'adresse qu'à un secteur restreint, et il faudrait sans doute élargir le secteur éligible à cette aide qui s'adresse à des occupants dont le revenu est plafonné, pour leur proposer des loyers eux aussi plafonnés.

Le soutien de l'accès aux droits des familles

Il faut aussi soutenir l'accès au droit des familles, ce à quoi contribuent les ADIL. À titre d'exemple : le plafonnement des loyers, adopté par un nombre croissant de collectivités, il faut donc en garantir la bonne application à l'attention des locataires comme des bailleurs. Pour bien mettre en œuvre cet encadrement et accompagner la solvabilisation des ménages, il faut les accompagner et les informer, par exemple lorsqu'il faut solliciter le FSL en cas de difficulté, ceci alors que certaines ADIL signalent que le niveau de recours à ces fonds sociaux est en baisse dans leurs départements.

Les ADIL font aussi en sorte de développer la médiation entre locataires et bailleurs, notamment parce que les perspectives de recours en justice en cas de logements non décents du point de vue énergétique sont restreintes par l'état d'engorgement du système judiciaire. Les médiations de ce type visent à arriver à terme à des solutions négociées pour améliorer les logements et appliquer ainsi la réglementation.

En parallèle, le soutien à l'accès au droit permet de solliciter les aides existantes à l'attention des locataires et des bailleurs. Alors que la loi dite « anti-squat » entrera bientôt en application, ce soutien sera aussi essentiel pour protéger au mieux les personnes menacées d'expulsion, bien que l'interprétation de ce nouveau texte reste difficile : il semble notamment que son application dépendra de la date de signature du bail, en autres obscurités.

Comme cet exemple le montre, le droit du logement est complexe, et le rôle des ADIL est donc essentiel pour faciliter la connaissance des droits et faciliter l'application de la réglementation en vigueur, ce à quoi contribue également le réseau des UdaF et l'Unaf.

En savoir plus

Anil

« Familles à l'épreuve de la crise du logement » - Actes de la rencontre

Journée nationale du 14/12/2023

Pôle Habitat-Cadre de Vie - Unaf

[Loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite \(anil.org\)](https://anil.org)

Positions Unaf

[Prévention des expulsions : Loi Kasbarian dite « antisquat »](#) - Unaf

[Les mesures du Plan Quinquennal Logement d'Abord 2023 - 2027](#) - Unaf