

CRISE DU LOGEMENT : ACTIVONS LES LEVIERS TERRITORIAUX

La crise structurelle qui menace le secteur du logement n'est aujourd'hui plus à démontrer : avec une baisse de 20% de la production de logements en juin 2023 par rapport à l'avant crise Covid, le secteur du logement est aujourd'hui pris en tenaille entre les besoins des ménages et l'offre de logements disponibles. D'ici 2050, le Groupe SCET estime que la France aura besoin de 7,8 millions de nouveaux logements. Heureusement, il existe des leviers que le Groupe SCET, filiale de la Caisse des Dépôts & directement rattaché à la Banque des Territoires, met en avant dans une note explicative dédiée aux territoires.

Des dispositifs en réflexion à l'échelle nationale portés par l'Etat : loi Habitat en préparation + refonte des dispositifs de l'ANAH, évolutions procédurales et réglementaires pour accélérer la production) + Proposition de loi de Décentralisation à l'été

2 leviers usuels : le levier fiscal et celui de la subvention publique qui se heurtent à la capacité de la dépense publique / finances publiques

Ou celle de la stimulation des acteurs privés de l'économie du logement, et d'une libéralisation du marché qui montre ses limites

Si le cadre national peut être un catalyseur, la crise du logement est protéiforme : avant tout celle du croisement de l'offre et de la demande : des enjeux différenciés et donc des réponses hétérogènes

Ce qui pousse à une territorialisation des actions en descendant aux maillons des bassins de vie pertinents et de réfléchir à des leviers ad hoc

TERRITORIALISER LES ACTIONS EN ANTICIPATION DES PROJETS STRUCTURANTS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

OBJECTIF ? Anticiper les projets structurants d'aménagement des territoires, notamment en termes d'infrastructures de mobilité, par la mobilisation de dispositifs publics de renforçant des actions d'aménagement et de mise en production de logements. L'action, sous-investissement public, permettrait d'éviter les logiques spéculatives liées à l'implantation de grandes infrastructures/équipements, en permettant la captation de valeur induite (réinvestissement possible dans des projets de logements) tout en créant le cadre incitatif à la venue d'acteurs immobiliers privés.

DISPOSTIF(S) ?

- **Cibler la constitution de structures d'investissement public sur les territoires à enjeux. Mobilisation, dans un premier temps, des bailleurs et/ou des foncières institutionnelles locales** pour des opérations de rénovation, démolition-reconstruction, réinvestissement de logements vacants, mais également sur des opérations plus massives de production de l'habitat (ex : reconversion d'usages de friches commerciales). En parallèle, **création du cadre incitatif au développement d'un effet d'entraînement** auprès des bailleurs sociaux publics (conditionnalité des financements) et promoteurs publics et privés.

CIBLE(S) PRIORITAIRE(S) ? Pôles secondaires de Métropole. Exemple, l'enclenchement et le fléchage des actions pourraient se faire autour des pôles gares des SERM (RER métropolitains). Une quinzaine de grands projets sont déjà étudiés ou en cours de développement et une enveloppe de 100 milliards d'euros d'ici à 2040 en faveur du réseau ferroviaire est prévue.

FACILITER L'ACQUISITION-AMELIORATION EN RENFORÇANT LES DISPOSITIFS PUBLICS ET LEURS COMPLEMENTARITES

OBJECTIF ? Donner aux collectivités et aux privés les moyens d'agir efficacement pour améliorer l'habitat existant. Faire basculer dans le parc social des logements déjà existants, immeubles insalubres/copropriétés dégradés et venir s'attaquer aux passoires énergétiques (F et G). Des dispositifs et aides existent sur l'investissement locatif, mais ils ont montré leurs limites ou ne sont pas assez coercitifs (exemples : consignation des loyers en cas de logement dégradé, aides aux

propriétaires bailleurs - BailRénov de l'ANAH) et les dispositifs mériteraient d'être adaptés aux besoins de chacun des territoires.

DISPOSTIF(S) ?

- **Favoriser l'investissement institutionnel territorial** dans le parc ancien par le biais d'OLS ou de foncière logement qui viendrait porter de l'immobilier. L'organisme en charge viendrait proposer des loyers encadrés sur une logique de retour sur investissement long terme. L'acquisition se ferait par des foncières territoriales ou des opérateurs locaux du logement.
- **Création d'un droit d'acquisition** de la force publique dans l'alignement du droit de délaissement sur les biens dont les propriétaires ne pourraient pas faire de travaux. Ce droit viendrait en appui des leviers classiques de l'acquisition qui ne sont pas toujours à la hauteur des enjeux court-terme de production de logement.
- **Vente par les collectivités ou les institutionnels de leur patrimoine habitat avec une décote contre la rénovation** et la mise en exploitation du bien par l'investisseur.

DEVELOPPER DES DISPOSITIFS DE CO INVESTISSEMENT ASSOCIANT LES PARTIES PRENANTES SUR LES TERRITOIRES POUR DIMINUER LE COUT D'ENTREE DES MENAGES

OBJECTIF ? Favoriser l'accès à la propriété en limitant le coût d'entrée via des mécanismes de démembrement propriété / usage qui iraient, au-delà du BRS, dans des logiques de co-investissement immobilier sur les résidences principales.

DISPOSTIF(S) ?

- **Création de sociétés patrimoniales publiques** qui viendraient **co-investir aux côtés des acquéreurs privés** dans l'achat de leur résidence principale **en régime d'indivision**. Ces structures proposeraient à des ménages de co-investir.
- **1% logement territorialisé : le dispositif d'indivision pourrait être développé sous gouvernance publique-privée, par le co-investissement des entreprises employeuses du territoire** intéressées à la mise à disposition auprès de leurs salariés de biens immobiliers avec un droit de réserve. De nombreuses entreprises commencent en effet à rentrer dans des logiques d'investissement immobilier en propre, face à la pénurie de logements sur certains territoires et aux difficultés de captation des ressources humaines nécessaires à leur développement.

AMELIORER LA PRODUCTIVITE DU PARC DES OPERATEURS LOCAUX DE L'HABITAT

OBJECTIF ? Près de 2,5 millions de ménages sont en attente d'un logement social et le taux de mobilité est au-dessous de 8%. Il s'agit d'agir sur l'optimisation de l'occupation du parc existant de façon plus massive (une amélioration d'1% de la rotation du parc social représenterait un 1 an de construction neuve).

DISPOSTIF(S) ? Renforcer les bourses d'échange territoriales de logements, voire connexion au SNE. Cette plateforme apporterait de la fluidité au parc social en facilitant la mise en relation des locataires. Chacun ayant la possibilité de faire une offre d'échange d'appartement ou d'entrer en relation avec un autre locataire. Actuellement, ces bourses d'échanges se mettent en place à des échelles territoriales sous impulsion des collectivités locales (sur le modèle d'Echanger Habiter en IDF). Une accélération, et une nationalisation ; des dispositifs seraient profitable à cette optimisation.

AUTRE(S) LEVIER(S) COMPLEMENTAIRE(S) AUPRES DES BAILLEURS SOCIAUX ?

- Mise en place de **dispositifs afin de pousser les bailleurs à la densification du parcellaire de leur parc** : ingénierie dédiée, financements spécifiques, ...
- Inciter les bailleurs à être présents dans des **zonages** qui ne sont pas assez favorables financièrement et administrativement par une **meilleure fiscalité**.
- Soutien des bailleurs, notamment les OPH acteur territorialisé, par une évolution de leurs statuts – ou l'appui en ingénierie à leurs réflexions stratégiques de **diversification de leurs revenus** : services aux locataires, production d'ENR, aménagement.