

Introduction

Le logement est au cœur des préoccupations des Français.

Selon les résultats d'un sondage SOFRES de juin 2011, réalisé pour les États Généraux du Logement, 92% des Français se disent satisfaits de leur logement actuel, en particulier de sa localisation, de son confort et de sa superficie. Ceci reflète l'attachement de chacun à son cadre de vie plus encore qu'une situation objective.

En revanche, 76% des Français estiment que la part de leurs revenus consacrée au logement est « importante ou trop importante ». Ce sentiment rejoint une récente étude du CREDOC, très justement intitulée « la crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », qui révèle qu'au cours des trente dernières années, la proportion de personnes déclarant que leurs dépenses de logement constituent une « trop lourde charge » est passée de 34% à 49%.

Ce constat est d'autant plus inquiétant que ce sondage laisse de côté tous les Français qui n'ont pas de logement : selon les estimations de la Fondation Abbé Pierre¹, ce sont près de 700 000 personnes qui sont privées de domicile personnel en France et même ceux qui sont logés ne bénéficient pas toujours de conditions d'habitat satisfaisantes.

Et pourtant, depuis l'hiver 1954, on a beaucoup construit et beaucoup mieux.

Mais nous butons toujours sur la difficulté centrale : comment construire suffisamment de logements répondant aux aspirations actuelles des Français, et qui soient compatibles avec leurs revenus ?

Des problèmes importants expliquent et justifient les inquiétudes des Français face au logement et à leur pouvoir d'achat.

C'est pourquoi, pour la première fois de l'histoire de ce pays, les Fédérations professionnelles représentant tous les aspects de la construction (logement privé et logement social, collectif et individuel,...), les aménageurs, les organismes collecteurs, les architectes et les associations humanitaires ont décidé de travailler ensemble.

Elles ont décidé d'échanger leurs analyses et de partager un constat : **la solution ne peut être que globale** et prendre en compte tous les types de résidences et tous les statuts, le parc existant comme le neuf, et inclure tous les acteurs dans la

¹ L'état du mal-logement en France 17^{ème} rapport annuel-janvier 2012

complémentarité pour améliorer la chaîne du logement, au lieu de chercher à les opposer.

C'est pourquoi :

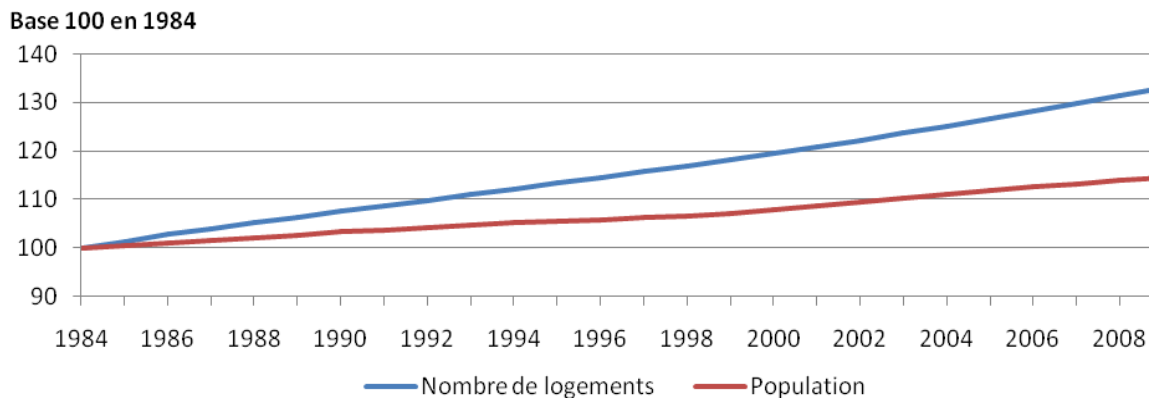
- elles se sont unies pour vous présenter aujourd'hui **une analyse partagée de la situation actuelle, des blocages rencontrés, ainsi que des raisons pour lesquelles on ne construit pas assez et à des coûts trop élevés**, donc qu'on échoue à loger tout le monde dans des logements décentes et répondant aux aspirations ;
- elles ont décidé d'interpeller ensemble les candidats à la Présidentielle pour leur demander d'exposer leurs analyses et leurs solutions, par le biais d'un questionnaire que nous vous présenterons tout à l'heure ;
- elles ont décidé de **réfléchir, par delà leurs différences, à débloquer sur cinq ans le marché du logement** afin de restaurer les parcours résidentiels pour tous, de ceux qui sont dans la détresse à ceux qui peuvent s'assumer seuls, en passant par ceux qui ont besoin d'un appui de la collectivité. A cette fin, les différents opérateurs souhaitent, pour l'avenir, travailler davantage ensemble, dans le respect des spécificités de chacun.

Fiche n°1 : Qualité des logements

Depuis l'appel de l'Abbé Pierre de l'hiver 1954, on a beaucoup construit, en quantité et en qualité

Le nombre de logements a crû, depuis 25 ans, plus vite que la population (Figure 1) : une analyse du Centre d'analyse stratégique sur la base des recensements et comptes du logement montre que, de 1984 à 2008, le nombre de logements a crû de 30%, alors que la population n'augmentait que de 14%. Le nombre de logements s'établissait à 32 millions fin 2008 ; ce chiffre continue d'augmenter de 320 000 à 400 000 unités chaque année².

Figure 1 : Evolution de la population et du nombre de logements



Source : Recensements, comptes du logement

Cependant, durant la même période, la demande de logements a progressé, **du fait des migrations internes, d'une démographie dynamique³, d'apports de populations supplémentaires, de l'allongement de la durée de vie et de la réduction de la taille des ménages.** En effet, selon une étude de l'Insee parue en 2006, cette dernière est passée de 2,9 personnes par ménage en 1975 à 2,3 en 2005. L'effort de construction n'a pas suffi à y répondre.

La qualité des logements s'est également améliorée

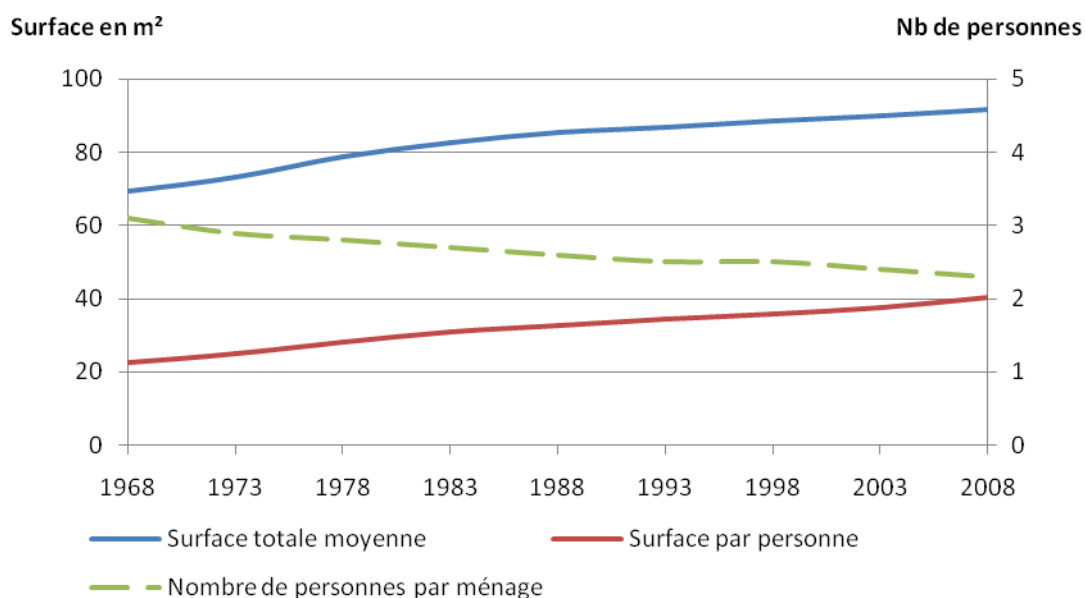
Globalement, de 1968 à 2008, la **surface moyenne par personne** est passée de 22,7 m² à 40,4 m². Cette évolution résulte à la fois de la réduction de la taille des

² Source : Etats Généraux du Logement -juin 2011.

³ Les évolutions démographiques divergentes entre la France et l'Allemagne expliquent largement les évolutions tout aussi divergentes des prix des marchés immobiliers.

ménages, mais aussi de l'augmentation de la taille des logements (de 70 m² à 92 m² sur la période).

Figure 2 : Taille des logements, nombre de personnes par ménage et surface moyenne par personne



Source : CGEDD, Enquêtes logement

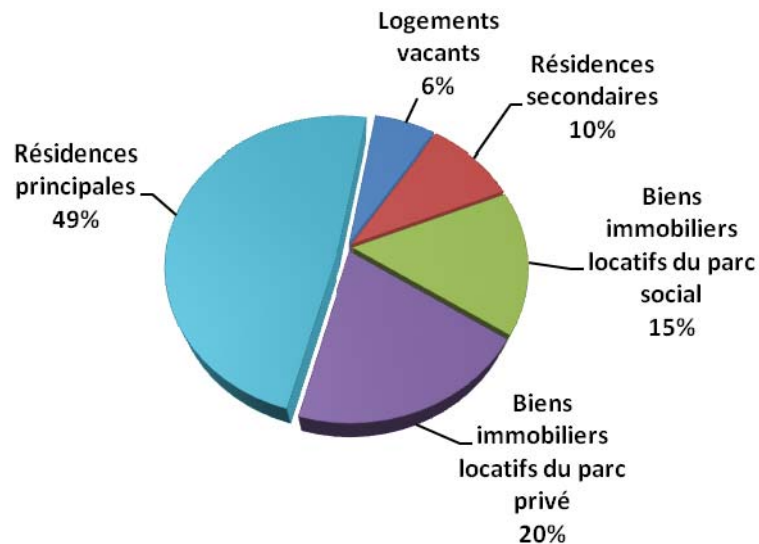
Les constructions récentes respectent un niveau de qualité jamais atteint :

- en termes de **consommation énergétique**, les normes BBC s'imposent à toutes les constructions neuves, réduisant au maximum la consommation ;
- en termes de **confort**, aujourd'hui la quasi-totalité des logements dispose de l'eau courante, d'un WC intérieur et d'une baignoire ou d'une douche, alors que moins de 10% des logements en étaient équipés en 1950 ;
- en termes d'**équipement** (parkings, connections,...) ;
- en termes d'**urbanisme et de qualité architecturale**.

Le parc français est aujourd'hui diversifié et équilibré

Le parc résidentiel français est également relativement équilibré, entre logements occupés par leurs propriétaires (49%) et logements locatifs (35%) dont 15% pour le parc social et 20% pour le parc privé.

Figure 3 : Le parc de logements en 2010



Source : IGF, Insee, Les Echos

A la différence d'autres pays de l'Union européenne comme l'Espagne ou le Royaume-Uni, où les propriétaires occupants représentent entre 70 et 80% du total du parc, de l'Allemagne, où le parc social ne représente que quelques pourcents du total, ou encore de l'Italie, où le parc locatif, privé comme public, n'excède pas 15% du total, le graphique ci-dessus confirme que, théoriquement, le parc immobilier français ne présente pas de manques apparents entre les différentes catégories de logements et devrait permettre un parcours résidentiel à chacun, en fonction de ses moyens et de ses aspirations. Inversement, cet équilibre s'accompagne d'une dispersion des centres de décision (l'essentiel du parc locatif appartient à des ménages qui détiennent, en moyenne, moins de deux logements), ce qui ne facilite pas le pilotage. Par ailleurs, le pays souffre d'un problème d'accès au logement.

Fiche n°2 : Une crise quantitative et qualitative

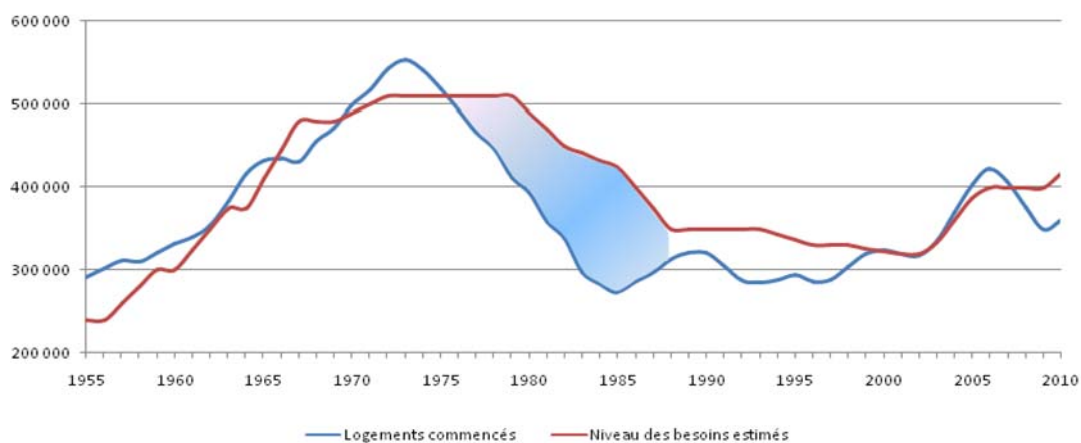
Pour autant, la France souffre d'une grave crise du logement...

...en termes quantitatifs

On estime que **manquent** en France, selon les sources, **entre 500 000 et 1 200 000 logements** : le chiffre bas correspond au nombre de ménages susceptibles de faire appel au droit au logement opposable⁴ et le chiffre haut au nombre de demandes non-satisfaites pour l'accès à un logement social⁵.

Ce constat a une cause historique : en effet, si on regarde sur très longue période, (*Figure 4*) on observe qu'après un effort vigoureux pendant les Trente Glorieuses, une **cassure** a eu lieu **pendant environ une décennie** (1975-1985), où le nombre de logements construits est resté inférieur à l'évolution des besoins. Tout se passe comme si une « demande de logements non satisfaite » s'était constituée alors, qui n'a **jamais** pu être **résorbée ensuite**, créant un déséquilibre quantitatif persistant entre l'offre et la demande de logements.

Figure 4 : Construction de logements et niveau des besoins



Source : Insee/DAEI/CEREVE

⁴ Source : Etats Généraux du Logement- juin 2011.

⁵ Source : Union Sociale pour l'Habitat- juin 2011 ; ce chiffre inclut 550 000 demandes de ménages déjà locataires du parc HLM.

...en termes géographiques

À la différence d'autres pays européens (Allemagne, Bénélux, Italie, au moins dans sa partie Nord,...), la **France** présente une **densité plutôt faible**, et est **très inégalement peuplée**. Progressivement, **les disparités entre zones faiblement peuplées et zones densément peuplées s'élargissent**, sous l'effet des déplacements de la population, de la concentration des activités dans certaines zones et de l'héliotropisme (*Figure 5*), où les attentes ne sont pas satisfaites et où les prix augmentent plus vite que dans le reste du pays.

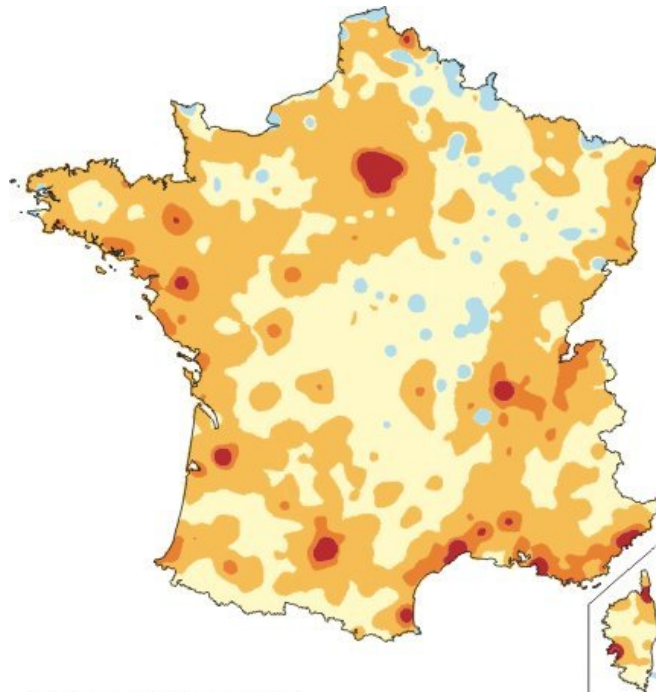
Dans les zones peu denses, l'offre et la demande de logements sont faibles, on construit peu ou pas du tout, si bien que le parc vieillit, le marché immobilier, à l'achat comme à la location, est peu dynamique. Mais certaines de ces zones connaissent parfois une croissance démographique, voire un renouveau de l'activité, sans que l'offre de logements suive.

Dans les zones denses, le marché est actif, voire tendu, et le manque de production conduit à un ajustement par la hausse des prix. Toutes les zones ne connaissent, cependant, pas la même croissance démographique.

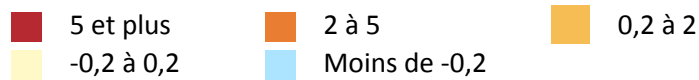
Pour autant, les zonages qui orientent la politique publique, qu'il s'agisse de l'investissement locatif privé ou du logement social, peinent à rendre compte de cette diversité et à suivre les évolutions. La Cour des Comptes⁶ a récemment critiqué leur inadaptation et l'absence de cohérence des zones entre logement privé et logement social.

⁶ *Rapport annuel de la Cour des Comptes – février 2012.*

Figure 5 : Variation annuelle de la densité de population entre 1999 et 2006



Variation du nombre d'hab/Km² par an
(Moyenne nationale de 1999 à 2006 : + 0,7 % hab/Km² par an)



Source : Insee

Figure 6 : Taux de croissance annuels moyens de la population par région entre 1990 et 2007 (en %)

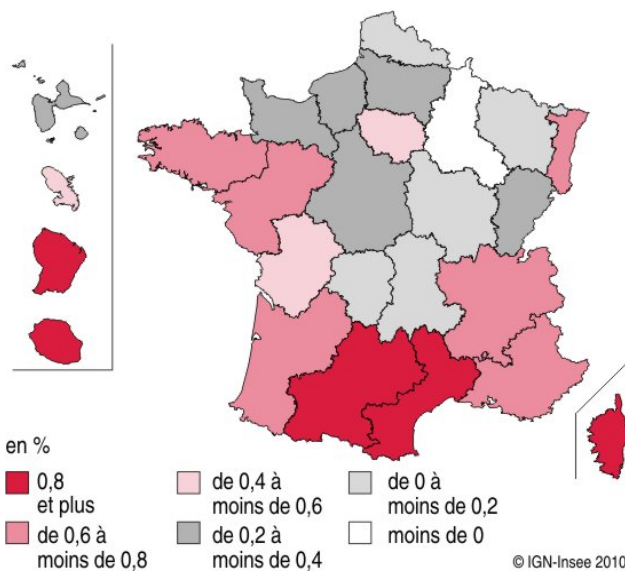
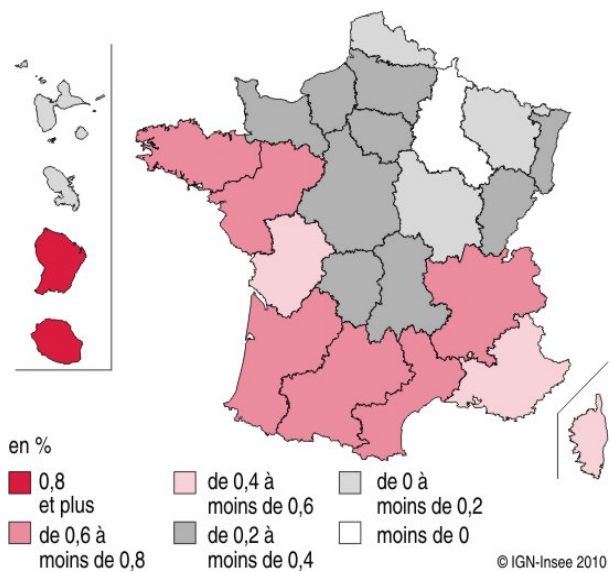


Figure 7 : Taux de croissance annuels moyens de la population par région entre 2007 et 2040 (en %)



Source : Insee, Omphale 2010

Par ailleurs, la **densité** du territoire est **l'une des plus faibles d'Europe** : l'espace urbain ne recouvre **que 9%** du territoire total contre 28% en Allemagne, 20% en Italie et 29% aux Pays-Bas. Comme le relève le Centre d'analyse stratégique, « **tout se passe comme si le territoire réellement habitable avait diminué** »⁷.

...en termes qualitatifs

Depuis quelques années, on assiste à des **phénomènes nouveaux** avec le **développement de la précarité énergétique et l'obsolescence croissante d'une partie du parc existant**, qu'il soit privé ou public (cf. le phénomène des « copropriétés dégradées »). Tout se passe comme si un **écart croissant** se creusait **entre logements neufs**, à la pointe de toutes les innovations technologiques (BBC 2005, aujourd'hui RT2012, bientôt RT2020) et objet d'un empilement croissant de normes, notamment au nom du Grenelle de l'Environnement, **et le parc existant**, construit avant les années 80, qui représente plus de 90% des logements existants et ne répond pas aux mêmes normes et, tout particulièrement, à aucune des normes énergétiques applicables aux logements neufs.

S'agissant de l'obsolescence (voire de l'insalubrité), on estime que le nombre de logements sans eau courante ou sans WC ne représente plus que 1,3% du parc existant⁸, soit 354 000 logements ; en revanche, les logements « privés de confort » (c'est-à-dire cumulant au moins deux des handicaps suivants : infiltrations, froid, absence de sanitaires ou d'eau courante, absence de cuisine, problèmes électriques ou de plomberie) seraient, selon l'INSEE, 711 000 et abriteraient plus de 1,3 millions de personnes. De plus, l'INSEE⁹ estime que 3,8 millions de ménages sont en précarité énergétique car ils consacrent plus de 10% de leur revenu pour se chauffer (contre 5,5% en moyenne) ; par ailleurs, 3,5 millions de ménages déclarent souffrir du froid dans leur logement.

...et pour certaines catégories de populations

Aux déséquilibres quantitatifs et géographiques, se sont ajoutés des **déséquilibres qualitatifs** en matière de logements car **la réduction de la taille des ménages, l'évolution des modes de vie, la crise économique et la montée de la précarité,**

⁷ Centre d'analyse stratégique –avril 2011.

⁸ Etude Logement 2006 –exploitation DHUP.

⁹ INSEE « la précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer » - mai 2011.

l'allongement de la durée de vie et la poursuite d'études longues pour un nombre toujours plus important de jeunes ne se sont pas suffisamment accompagnés d'une évolution de l'offre répondant aux besoins : nombre encore trop important de grands appartements sous-occupés, insuffisance de logements adaptés aux étudiants dans les villes universitaires, nombre encore insuffisant de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

La galère jeune

Tous les jeunes rencontrent des difficultés aiguës de logement, qu'ils soient étudiants ou en apprentissage, qu'ils accumulent les stages ou occupent un emploi – souvent en CDD - ou qu'ils soient au chômage. Ainsi, ce sont les jeunes qui, à 92% et devant les ouvriers, se plaignent du niveau de leur dépense logement, ou du manque de surface. Ils sont également confrontés à des exigences de garanties, même pour ceux qui sont titulaires d'un CDI. Les logements-foyers sont en nombre insuffisants, et l'accès au logement social « ordinaire » leur est très difficile, du fait notamment de délais d'attente incompatibles avec leur mobilité.

Quant aux étudiants, leur nombre est passé de 200 000 en 1960 à 2 300 000 en 2010 ; dans le même temps, le nombre de logements en Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) est passé de 100 000 à 160 000... Aux places en CROUS, s'ajoutent les logements sociaux dédiés aux étudiants et les résidences étudiantes, soit, au total, 340 000 logements affectés aux 2 300 000 étudiants... Dans le même temps certaines municipalités imposent une typologie de logements pour délivrer les permis de construire. Elles s'opposent à la réalisation de studios ou rendent leur construction impossible par le biais d'obligations réglementaires dissuasives (par exemple, 2 parkings par logement). Au vu de ces éléments, on comprend mieux les difficultés rencontrées chaque automne par les étudiants pour se loger.

Toujours plus de seniors

La durée de vie moyenne ne cesse d'augmenter, de 3 mois par an depuis 1970 ; les personnes de plus de 80 ans ont franchi le seuil des 3 000 000 depuis 2007. Or, avec le « grand âge », viennent les difficultés à assumer seul les charges de la vie courante, les maladies, voire la dépendance : le nombre de bénéficiaires de l'APA (aide personnalisée à l'autonomie, créée en 2002), est passé de 600 000 en 2002 à 1 200 000 en 2010 ; il devrait doubler d'ici 2060¹⁰ ; dans le même temps, le nombre de places dans les Établissements hospitaliers pour personnes âgées (EHPAD), qui était de 675 000 en 2002 avait tout juste atteint 684 000 en 2008... De surcroît, même si leur nombre augmente dans les prochaines années, les EHPAD demeurent très coûteux et pas toujours adaptés aux besoins des personnes âgées. Les récents rapports¹¹ sur la perte d'autonomie le soulignent : si 80% des personnes souhaitent

¹⁰ Sources : INSEE et groupes de travail sur la dépendance –juin 2011.

¹¹ Rapport Charpin - juin 2011

rester le plus longtemps possible à leur domicile, leur état réclame, la plupart du temps, soit des adaptations dans leur logement, soit des solutions d'hébergement intermédiaire comme les résidences avec services. De plus, l'érosion des retraites, voire la diminution de leur niveau, pose, avec encore plus d'acuité à terme, le problème du coût des résidences avec services ou de logements-foyers dans le parc social.

Un bouleversement démographique et social est en cours : bientôt, cinq générations vont avoir besoin de se loger en même temps avec une ou deux générations seulement sous le même toit, à la différence des siècles précédents où trois générations cohabitaient dans le même logement.

Des salariés précarisés

Le logement devient de plus en plus difficile d'accès pour les 1,5 millions de salariés en CDD ou travaillant à temps partiel contraint, qui n'arrivent pas toujours à trouver un logement stable et convenant à leurs besoins. Il en va de même lorsqu'un « accident de la vie », positif (naissance) ou négatif (chômage, maladie, séparation), vient bouleverser le fragile équilibre financier et les conditions de vie. L'INSEE¹² montre bien que les familles monoparentales sont moins bien logées que les autres (un tiers de pauvres parmi ces familles, contre 10,8% parmi les familles avec deux parents ; 20% vivent dans un logement où manquent une ou deux pièces,...).

Au total, comme l'a souligné la Fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport¹³, « l'exacerbation des concurrences conduit à la « lutte des places » et à une sélection par le marché des demandeurs les plus solvables.

En résumé, on ne construit pas assez, là où sont les besoins et, de surcroît, on ne construit pas assez de logements adaptés aux besoins identifiés.

¹² INSEE *les familles monoparentales, des difficultés à travailler et à se loger – juin 2008.*

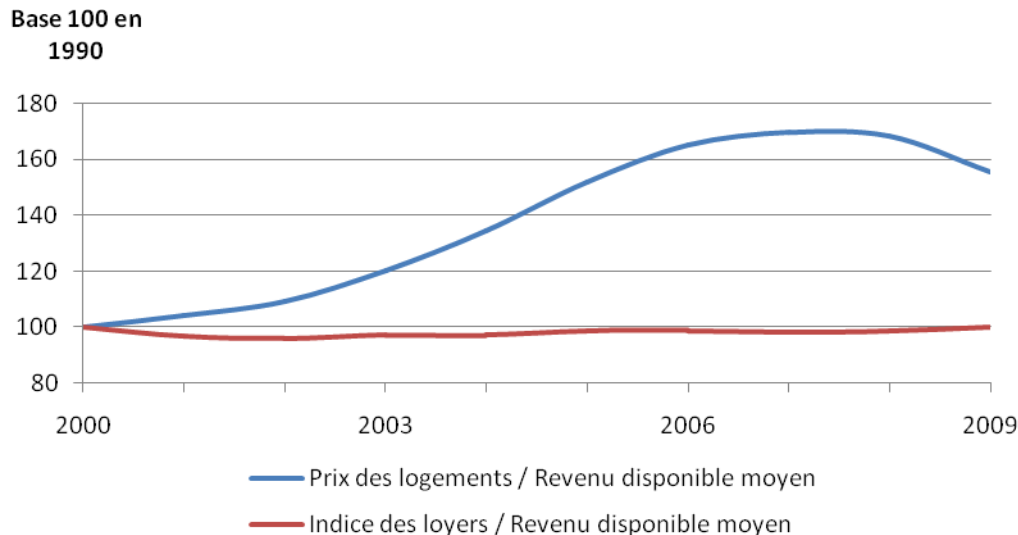
¹³ *Ouvrage déjà cité.*

Fiche n°3 :

La France est confrontée à un problème de prix et de solvabilité des locataires et acquéreurs

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des prix des logements et des loyers, rapportés au pouvoir d'achat moyen des ménages (*Figure 8*).

Figure 8 : Prix des logements et des loyers rapportés au revenu



Source : CGEDD, Insee

Sur les dix dernières années, le prix des logements anciens a progressé de 141% alors que celui des logements neufs a connu une hausse de 84%.

Pendant la même période, les revenus moyens des ménages ont crû de 43%.

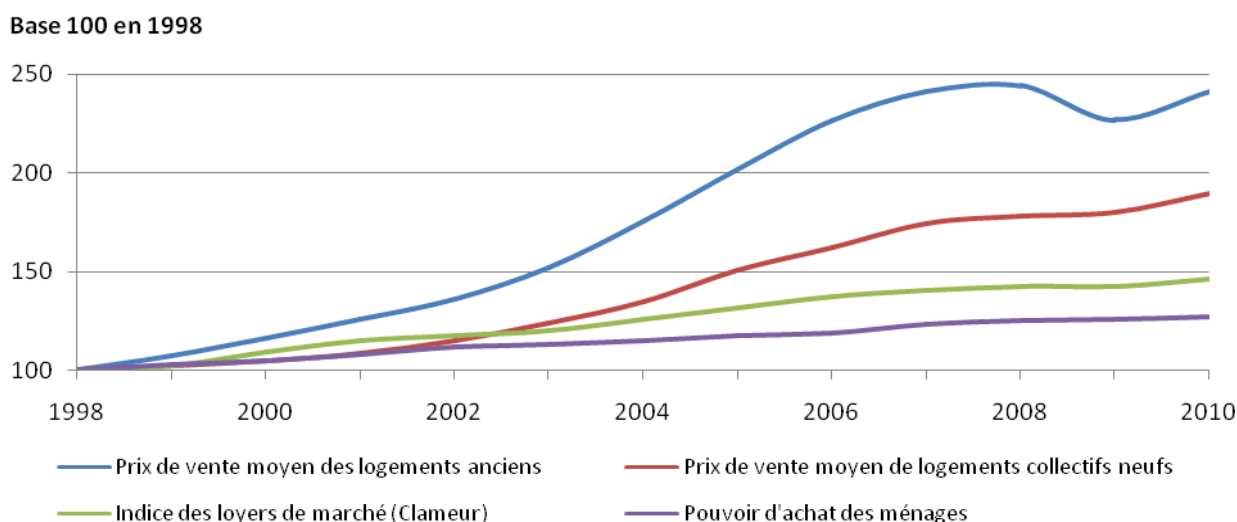
On constate donc une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages qui, à l'égard de l'ancien, ne s'explique pas par un progrès qualitatif. En effet, le prix de l'ancien a progressé quasiment deux fois plus vite que celui des logements neufs, sans offrir la même qualité, en particulier énergétique, du fait de la relative rareté de logements neufs : la demande non satisfaite, conjuguée à des aides publiques à la primo-accession dans l'ancien et à la baisse historique des taux d'intérêt, couplée à l'allongement des durées de crédits, a alimenté la flambée des prix dans l'ancien.

Quelles conséquences des divergences d'évolution entre revenus, loyers et prix d'acquisition des logements ?

Conséquences sur les loyers

L'INSEE indique que les loyers n'ont progressé sur 10 ans que de 30%, quand les revenus progressaient de 43% (Figure 9). Cette relative modération s'explique par des causes multiples, parmi lesquelles, naturellement, le poids relatif du logement social et intermédiaire qui pratiquent le plafonnement des loyers, des dispositifs tels que la limitation des hausses en cas de relocation ou le changement des règles d'indexation des loyers... Mais elle s'explique également, pour le logement locatif privé, par les différents dispositifs d'incitation à l'investissement locatif qui, en aidant l'investisseur, ont permis de lui assurer une rentabilité satisfaisante.

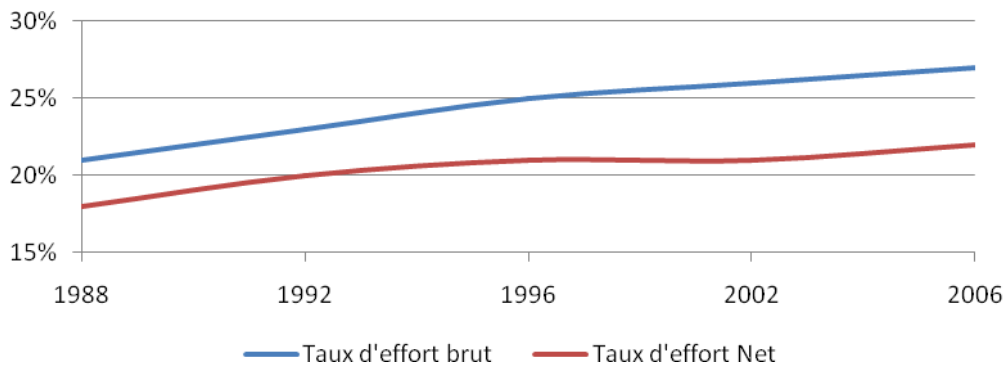
Figure 9 : Evolution des prix et des loyers



Source : Insee

Pour autant, selon les calculs menés par le Centre d'analyse stratégique, entre 1988 et 2006, le taux d'effort brut des ménages locataires est passé de 21% à 27%, et le taux d'effort net de 18% à 22% (Figure 10).

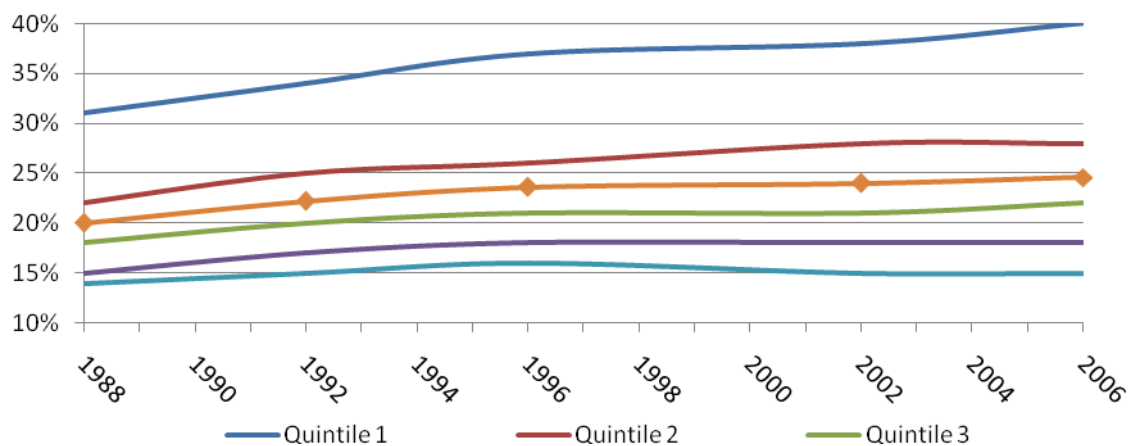
Figure 10 : Taux d'effort des ménages



Source : CGEDD, Insee

Surtout, l'augmentation de l'effort a été inégalement répartie entre les ménages. Si elle est relativement indifférente à la taille des ménages, « **la croissance du taux d'effort brut a principalement touché les ménages appartenant à la moitié des ménages la plus pauvre** » (Figure 11). Pour les ménages les plus modestes, le taux d'effort brut peut avoisiner les 50%, ce qui les expose fortement au risque de sombrer dans la précarité en cas d'accident de la vie.

Figure 11 : Evolution des taux d'effort bruts des locataires par quintile de revenu



Champ : ménages non étudiants locataires de logements loués vides. Les quintiles de revenus sont calculés sur l'ensemble de la population non étudiante.

Source : ENL 1988-2006. Exploitation CAS

Les aides au logement et leur augmentation sur la période sont, naturellement, venues partiellement atténuer la hausse de l'effort brut, au prix d'une dépense considérable pour l'Etat et les collectivités locales¹⁴. Toutefois, les résultats ne sont pas tout à fait au rendez-vous, du fait d'un resserrement des conditions d'accès et de

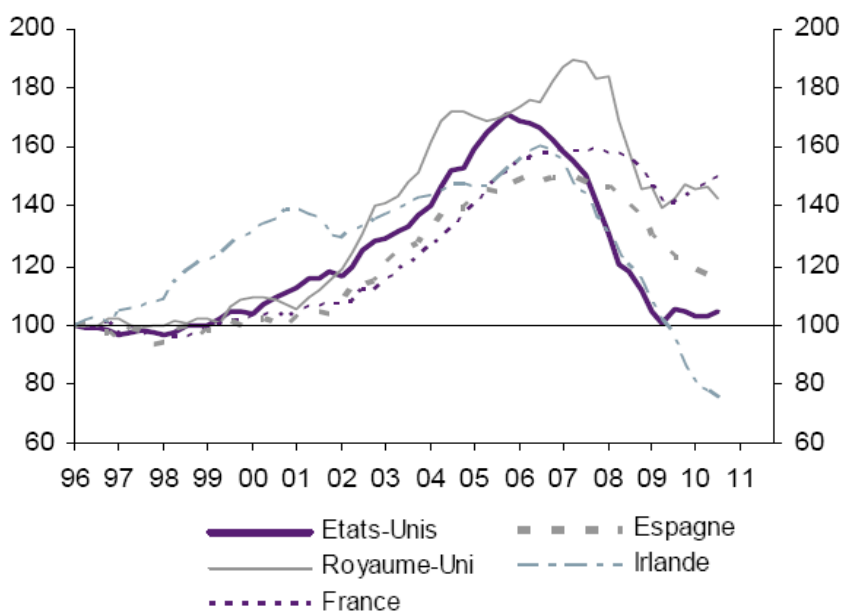
¹⁴ Voir, à ce sujet, « les aides au logement des ménages modestes » Centre d'analyse stratégique – février 2012.

l'inélasticité de l'offre de logements : en zone très urbanisée, la rareté de l'offre disponible, dans le secteur privé, entraîne une hausse des loyers plus rapide que la moyenne et, dans le logement social, les loyers plafonds des logements récents ont augmenté plus vite que les plafonds de l'APL.

Conséquences sur l'accession à la propriété

L'évolution du marché de l'accession à la propriété a été inévitablement affectée par **le gonflement brutal des prix des logements**, neufs et anciens confondus, **à partir du point bas de 1998**, comme le montre le graphique ci-joint. Cette évolution est commune à la plupart des pays de l'OCDE, Allemagne exceptée. Pourtant, la France s'en distingue parce que le mouvement d'ajustement à la baisse des prix constaté partout ailleurs depuis quatre ans n'a quasi pas eu lieu, du fait de l'importance des besoins non satisfaits et, dans le cas du logement neuf, du fait de la dérive des prix du foncier et des « surcoûts normatifs » (Figure 12).

Figure 12 : Ratio entre le prix de l'immobilier et le revenu disponible des ménages



Source : Datastream, Natixis

Cette situation est **particulièrement pénalisante pour les primo-accédants, tout particulièrement sans apport personnel, et notamment ceux à revenus modestes et ceux issus de la classe moyenne.**

Désormais, l'apport personnel devient la clé de l'accession à la propriété ; or, durant la même période, l'allongement de la durée de vie retarde l'âge où les personnes

héritent des générations précédentes et on s'attend à ce qu'en 2040, l'âge moyen de l'héritage soit de 60 ans¹⁵...

Une étude publiée par Empruntis¹⁶ sur ses clients ne dit pas autre chose. Elle souligne qu'entre 2005 et 2010 :

- la rémunération moyenne nette d'un ménage sollicitant un crédit en France est passée de 3 768 € à 4 634 € et même à 5 479 € en Ile-de-France ;
- pour ceux qui ont pu acheter, l'apport personnel moyen a quasiment doublé en six ans, grâce notamment à la hausse des plus-values lors de la revente du logement précédent.

Les ménages à revenus moyens sans apport personnel sont donc condamnés, soit à demeurer locataires, soit, lorsqu'ils choisissent d'accéder à la propriété, à s'éloigner fortement des centres urbains, là où le terrain est moins cher.

En conclusion, un fossé se creuse inexorablement entre le logement locatif social, le logement locatif libre et l'accession à la propriété. Il devient de plus en plus difficile de passer du parc locatif social au parc locatif libre, et du statut de locataire à celui de propriétaire.

L'ensemble des fédérations et organismes participant à cette manifestation considèrent que le règlement de la crise du logement passe par des actions de solvabilisation adaptées aux différentes catégories de ménages qui peinent à se loger dans les conditions de marché actuelles.

¹⁵ Source : 106^e Congrès des notaires de France juin 2010.

¹⁶ Etude Empruntis, juin 2011.

Fiche n°4 : **Les parcours résidentiels sont bloqués**

Il résulte de l'analyse qui précède que les parcours résidentiels sont bloqués.

La situation des locataires les plus modestes s'est sensiblement dégradée, leur interdisant souvent de vivre en centre-ville et les conduisant à recourir au logement social, si tant est que les bailleurs sociaux soient en mesure de répondre à leur demande... En effet, malgré une augmentation de la production sous l'effet du plan de cohésion sociale, la part du secteur HLM dans l'ensemble des résidences principales tend à reculer.

Par ailleurs, une fois installés, les occupants de logements sociaux font preuve d'une grande stabilité : le taux de vacance est estimé, fin 2010, à 4,1% du parc total géré (y compris vacance pour rénovation), avec de fortes disparités selon la localisation¹⁷, et seulement 10% du parc total est proposé à la location chaque année. Il est vrai que, selon l'USH, près de 60% des ménages logés ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources et un logement sur quatre mis en location est attribué à un ménage dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds de ressources. On comprend donc bien pourquoi on estime qu'environ 40% des ménages les plus pauvres sont, faute de disponibilités dans le parc de logements sociaux, obligés de se loger dans le secteur « privé », souvent à des loyers supérieurs, voire, dans certains cas, dans des conditions précaires (« marchands de sommeil »), faute de disponibilités dans le logement social.

Cette situation, peu satisfaisante, est également tout particulièrement **sensible pour les ménages à revenus intermédiaires** (revenus entre 1 et 2,5 SMIC) qui peinent à se loger ailleurs que dans le logement social et ne peuvent envisager de devenir, le cas échéant, propriétaires qu'au prix, bien souvent, de l'éloignement. En effet, faute d'une offre locative adaptée à leurs besoins, dans le parc privé comme dans le parc social, et compte tenu de l'écart entre les loyers sociaux et les loyers de marché, les ménages à revenus intermédiaires sont bien souvent contraints, soit de s'éloigner ou de se loger dans des conditions qui ne répondent pas à leurs attentes, soit à demeurer dans le parc social, au détriment de la mobilité au sein du parc et de leur propre parcours résidentiel.

Cette analyse montre, s'il en était besoin, qu'on ne peut apporter une solution au problème du logement en n'en traitant qu'un aspect, mais que la restauration de la fluidité des parcours locatifs passe par une action résolue pour développer l'offre de logements pour tous, aussi bien publique que privée.

¹⁷ Source USH chiffres clés – août 2011.

Fiche n°5 : Le financement du logement est menacé

Avant la crise de 2008, l'accès au crédit en France était par beaucoup jugé trop restrictif et en contradiction avec l'objectif de développement de l'accession à la propriété. Le choc des « subprime » et ses conséquences sociales considérables ont mis une sourdine à ces critiques, d'autant plus que notre pays a, jusqu'ici, largement échappé aux effets récessifs du rationnement du crédit. Certes, **les établissements ont indéniablement durci leurs conditions d'octroi de crédit et sensiblement réduit les maturités** (la durée des prêts), ce qui pèse lourdement sur la solvabilité des ménages, en particulier les primo-accédants. Le recul des transactions dans le neuf comme dans l'ancien procède **aussi de l'attentisme et de la frilosité des ménages** affectés par le chômage, de la peur de l'avenir, de l'inquiétude sur les évolutions des prix, ainsi que des mesures restrictives prises par le Gouvernement, depuis fin 2010 et surtout à partir d'août 2011.

Au final, malgré les critiques et nombreuses alertes, l'offre de crédit apparaît fortement sécurisée et peu porteuse de risque. Le coût du risque reste très faible (0,08% des encours en 2010), l'un des plus bas d'Europe, ce qui ne doit pas cacher les drames humains que recouvrent quelques situations individuelles peu nombreuses. Néanmoins comme le note l'Anil, et contrairement à ce que l'on observe dans d'autres pays, « même la dégradation de l'emploi n'a jusqu'à présent pas eu d'effets notables, du point de vue des établissements de crédit, sur les remboursements »¹⁸.

Pour autant de nombreuses questions se posent et alimentent l'**inquiétude**.

La première renvoie aux effets probables des nouvelles règles de politique prudentielle appliquées par anticipation aux banques – dites Bâle III - (ratio de ressources stables, ratio de fonds propres, ratio de liquidité, etc.). Elles auront un impact certain sur la réduction des maturités et la réduction du recours à la transformation financière (adossement des prêts de long terme sur des ressources liquides). Pour l'immobilier en général, et le logement en particulier, cela signifie que l'offre de crédit sera plus rare. Force est de constater que c'est déjà le cas pour les collectivités locales, etc.

La seconde concerne le devenir des aides à l'investissement, tant en ce qui concerne l'accession que l'investissement locatif privé. Longtemps, offre de crédit sécurisée mais plus restrictive que dans d'autres pays, et soutien public à l'investissement logement ont coexisté, en particulier dans les phases de ralentissement de l'activité. Les mesures de rigueur prises depuis plusieurs mois et

¹⁸ *La filière française de crédit à l'habitat est-elle performante ? B. Vorms, Anil, Habitat et actualité, janvier 2012.*

surtout celles qui risquent d'intervenir à l'été 2012, dans un contexte de réduction de l'offre de crédit liées aux exigences en matière de ressources, font craindre l'apparition d'un lourd déséquilibre quantitatif dans la demande effective et donc la production de logements neufs. D'autant que le débat sur le ciblage géographique des aides reste et restera particulièrement vif.

Le développement de l'offre locative sociale, appuyée sur les ressources du livret A, pour souhaitable et indispensable qu'elle soit, ne saurait suffire à maintenir la production de logements à un niveau suffisant pour répondre aux besoins quantitatifs de nos concitoyens ; de plus, elle ne répond pas aux aspirations des accédants et aux besoins de financement d'un parc locatif privé, alors que, dans des temps de disette budgétaire, il serait regrettable de se passer d'une ressource abondante et, de surcroît, relativement moins exigeante en matière de rendement.

Fiche n°6 :

A quoi tient l'augmentation des prix des logements neufs ? Le problème des coûts de construction

L'analyse doit distinguer logements collectifs et logements individuels. En revanche, la construction de logements collectifs neufs obéit largement aux mêmes règles, dans le secteur social et dans le secteur privé.

Dans le cas des **logements collectifs**, le prix se compose, par ordre décroissant, du coût de la construction, des taxes locales et nationales, du coût du terrain, des honoraires des techniciens, architectes et commerciaux, et, pour la promotion, de la marge. Hors les taxes, les deux principaux postes sont donc le terrain et la construction.

- Le terrain représente en moyenne de 15% à 18% du prix de vente mais peut dériver en zones tendues (Paris et la première couronne, certaines villes côtières, le Genevois français) jusqu'à 40 à 50% du coût total de l'immeuble.
- Les coûts de construction représentent environ 50% du prix de vente.
- Les autres postes (honoraires, taxes,...) sont globalement proportionnels, soit au prix de vente, soit aux coûts.

Dans le cas du **logement individuel** construit en zones B1 et B2 le terrain pèse ordinairement d'un poids équivalent à celui de la construction – un tiers seulement en zone C. Ce coût de construction est cependant ordinairement limité et plus faible qu'en collectif (industrialisation des processus de fabrication de ses composants, absence de coûts liés à la détention collective comme les cages d'escalier, ascenseur et sous-sols, non-applicabilité des réglementations handicapés ou sécurité incendie, archéologie préventive hors opérations d'aménagement...), sans compter, en cas de construction isolée, l'absence de TVA sur le coût du terrain. Pour autant, les nouvelles normes applicables (extension des zones et alourdissement des règles parasismiques, durcissement des règles anti-termites, normes BBC, systématisation des contrôles par des tiers,...) contribuent à renchérir le coût de la construction des maisons individuelles.

Globalement, les coûts de construction ont dérivé, depuis vingt ans, sous l'effet conjugué de l'évolution du temps de travail, des difficultés d'organisation de la filière suite aux fréquentes variations de politiques publiques, de la hausse du coût des matières premières, et surtout, depuis dix ans, de l'impact des nouvelles réglementations thermiques, phoniques, environnementales, incendie et de la généralisation de certaines réglementations (handicapés,...). Cette situation est souvent aggravée par la relative faiblesse des coûts d'études qui entraîne des surcoûts de chantier qui auraient pu être évités.

Or, tant les promoteurs privés que le logement social s'inquiètent de la **poursuite prévisible de la dérive des coûts de construction** : la « reconstruction de la ville sur elle-même » est également génératrice de coûts supérieurs et supplémentaires (coût des approvisionnements, absence de lieux de stockage des matériaux, coût de la protection du voisinage,...) et la multiplication des réglementations nouvelles interdit tout espoir de stabilisation des prix. Ainsi, à titre d'exemple, au cours des premiers mois de l'année 2012, sont intervenues la généralisation de la RT2012, l'obligation de prévoir dans les garages et parkings des prises électriques pour recharger les véhicules, l'obligation de prévoir un espace spécifique de 2m² par vélo et par appartement, la nécessité de devoir installer dans toutes les salles de bains des pare-douches, la contrainte de prévoir des gaines pour quatre fibres optiques au lieu d'une...

Paradoxalement, au moment où les normes s'empilent sur le logement neuf, le logement ancien reste, jusqu'à présent, à l'écart d'une partie des contraintes réglementaires. Or, on peut considérer que plus de 60% des logements - c'est-à-dire peu ou prou tous les logements construits avant le premier choc pétrolier - nécessiteraient un effort important de remise à niveau. Certes, année après année, un effort de rénovation du parc existant est mené¹⁹. Néanmoins, pour l'heure, les contraintes ne portent que sur les constructions neuves...

Les acteurs tant publics que privés du logement estiment qu'on ne pourra pas stabiliser, voire faire baisser, les prix du logement neuf en continuant à empiler de nouvelles réglementations et contraintes qui augmentent les coûts de construction.

De surcroît, ce faisant, les pouvoirs publics accentuent l'écart entre le logement neuf et le parc existant. Ils estiment aujourd'hui qu'un effort particulier doit porter sur la remise à niveau du parc existant.

¹⁹ À titre d'exemple, l'USH indique avoir rénové 110 000 logements en 2010 sur un parc de 4,1 millions de logements.

Fiche n°7 :

A quoi tient l'augmentation des prix des logements neufs ? Le problème du foncier

Les prix du foncier ont, quant à eux, dérivé peu ou prou au même rythme que ceux de la construction.

Cette évolution peut sembler paradoxale, alors qu'ainsi que nous l'avons vu, le territoire n'est qu'assez peu dense. Pour autant, force est de constater que le terrain constructible est cher parce que nous l'avons rendu rare et que s'il faut naturellement préserver l'espace, il faut aussi loger nos concitoyens. Communément on accuse le logement de consommer du terrain ; pour autant, au cours des vingt dernières années, le logement en a représenté moins de la moitié. Chaque année, environ 215 000 hectares de terrains sont consommés pour l'activité tertiaire contre 55 000 à 70 000 pour le logement. Et 75% des emprises libérées sont utilisées à d'autres destinations que le logement. **En l'absence de contraintes géographiques, la solution est entre nos mains.**

Les raisons du blocage sont les suivantes :

- la rareté organisée des terrains et leur rétention par les propriétaires, notamment pour raisons fiscales ;
- des règles restrictives et contraignantes d'utilisation des sols, par des délais et de la complexité des procédures (à titre d'exemple, on estime ainsi que la France est le pays d'Europe où les délais sont les plus longs entre la conception et l'ouverture d'un centre commercial) ;
- l'augmentation des participations d'urbanisme pour faire face aux besoins grandissants des collectivités locales ;
- l'impact de l'obligation de réalisation de logements sociaux sur le prix du logement libre ;
- les surcoûts liés au renouvellement urbain (dépollution, démolition, relogement des populations) ;
- les problèmes de gouvernance des politiques foncières et d'habitat,...

Aujourd'hui, un propriétaire de terrain à bâtir « vend de la SHON » ; c'est pourquoi le projet de loi gouvernemental en cours ne devrait guère influencer sur le prix des logements, ce qui constituait, pourtant, l'un de ses objectifs.

Ces constats valent pour le logement collectif comme pour la maison individuelle. Dans ce dernier cas, comme le poids du terrain pèse, naturellement, d'un poids

beaucoup plus important qu'en collectif, en fonction de leur budget, les accédants arbitrent sur la taille de leur parcelle et/ou sur son éloignement par rapport au cœur de l'agglomération. La conséquence en est un étalement urbain croissant.

C'est pourquoi **l'ensemble des fédérations et organismes participant à cette manifestation déplorent les effets de la pénurie organisée et de la rétention foncière sur le prix des terrains et, partant, sur les coûts des logements** : ils estiment que le malthusianisme de nombre de collectivités qui interdisent de construire, y compris dans les plafonds fixés par les PLU qu'elles ont pourtant votés, ou s'abstiennent d'utiliser les outils de l'action foncière, une fiscalité sur les plus-values immobilières inadaptée et encore très récemment aggravée et les actions, parfois dolosives, des riverains ou supposés tels, constituent autant de freins à la construction de logements neufs à des prix abordables, nécessaires à combler la demande.

L'Etat lui-même et les établissements publics qui en dépendent pratiquent encore trop souvent la rétention foncière ou cherchent à maximiser les prix de cession, au détriment de la création d'une offre de logements à prix modérés.

Fiche n°8 : Emploi et logement sont étroitement liés

Logement et emploi sont liés : on s'installe, autant que possible, à proximité de là où on travaille ; de même, l'activité attire l'activité : on installe l'activité dans les zones où se trouvent déjà des activités.

Suivant une enquête réalisée par le Crédoc²⁰, **70% des actifs déclarent qu'ils refuseraient une opportunité professionnelle** si cela les obligeait à déménager en occasionnant un surcoût financier. Il apparaît également qu'au cours des cinq dernières années, **500 000 personnes en recherche d'emploi auraient effectivement renoncé à un poste** parce que cela les aurait contraintes à accroître leurs dépenses de logement. Ainsi, les études du CREDOC mettent en évidence les interactions complexes entre logement et emploi : la crise du logement pénalise les entreprises qui peinent parfois à trouver les salariés répondant à leurs besoins ; à l'inverse, « ne pas déménager » est un critère « très important » pour 56% des personnes interrogées (plus important que la rémunération) et peut conduire à refuser une opportunité professionnelle, voire à rester au chômage.

Selon une autre étude réalisée par le Conseil d'analyse économique²¹, **le logement des salariés apparaît comme le frein le plus important à la mobilité géographique**, en particulier pour les propriétaires de leur résidence principale et les locataires du parc HLM.

Dans ce contexte, en cette période de crise qui pèse de plus en plus sur l'emploi, où **il faut conjuguer flexibilité et sécurité**, il est indispensable de **rééquilibrer les aides publiques en général** et les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction en particulier, en les recentrant sur des dispositifs ayant des impacts positifs sur l'accès, le maintien et le retour à l'emploi.

De fait, pour ce qui concerne plus spécifiquement la PEEC, au cours des quinze dernières années, les pouvoirs publics ont progressivement éloigné l'usage de la participation des employeurs de son objet essentiel, **le logement des salariés des entreprises privées**, en privilégiant le financement de l'action très sociale de l'État (ANRU, Anah, DALO...).

²⁰ *Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle*, CRÉDOC, juin 2011.

²¹ *Les mobilités des salariés*, rapport de Mathilde Lemoine et Etienne Wasmer, CAE, La documentation française, mai 2010.

Cette situation rend illisibles les politiques du logement et prive les territoires connaissant un déséquilibre entre emplois et logements des investissements nécessaires à leur attractivité et à la compétitivité des entreprises.

Fiche n°9 : Pour autant, le logement constitue un poids lourd de l'économie nationale

Selon les chiffres FFB, la **production en logements** réalisée par les entreprises de bâtiment s'élève à **75 milliards d'euros hors taxe en 2010**, dont 45 % relevant du neuf, sur un total de 123 milliards d'euros de travaux bâtiment hors taxe.

En termes d'**emplois**, là aussi, le logement contribue nettement à l'économie nationale. De fait, d'après une estimation FFB, près de **858.000 emplois**²² ont contribué en 2010 à satisfaire la production en logement (neuf et amélioration-entretien confondus).

D'après les comptes du logement 2010, la dépense en logement²³ s'élève à **430,1 milliards d'euros**, soit **22,3% du PIB**. Cette dépense se décompose en :

- dépenses courantes, soit 303,4 milliards d'euros. Ainsi, le logement représente le premier poste de consommation des ménages, soit 21,1% de leur consommation effective²⁴ en 2010, et 18,9% de leur revenu disponible ajusté³ ;
- dépenses en capital (correspondant à l'investissement des ménages en logement), pour un montant de 120,3 milliards d'euros, soit 58,0% de l'épargne des ménages. Au sein de ces dépenses, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logement compte pour 107,1 milliards d'euros, soit **28,7% de la FBCF totale**. Le restant associé, à savoir les terrains, s'élève donc à 13,2 milliards d'euros en 2010 ;
- flux financiers²⁵, pour 6,3 milliards d'euros.

²² Ce chiffre est obtenu à partir des estimations FFB des contenus emploi dans le logement pour 2010, soit 112.000 € de chiffre d'affaires hors taxe (CA HT) par emploi dans le neuf et 74.000 € de CA HT/emploi dans l'amélioration-entretien.

²³ En détails, la dépense en logement comprend la consommation de biens et services (soit la consommation finale de biens et services et les consommations intermédiaires, i.e. les logements vacants), la formation de capital en biens et services spécifiques, les autres investissements des producteurs et les transferts spécifiques au domaine du logement (dont les frais de personnel des occupants, les frais relatifs aux logements vacants, etc.).

²⁴ Comme les dépenses courantes comprennent implicitement les aides personnelles au logement versées (15,9 milliards d'euros en 2010), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui équivaut à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement). Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les institutions sans but lucratif.

²⁵ Ils correspondent aux versements effectifs non inclus dans les dépenses courantes ou les dépenses d'investissement. Ils comprennent les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les

Enfin, l'idée courante est que le logement coûte cher à l'Etat. En réalité, il est contributeur net.

De fait, si les avantages conférés au logement s'élevaient, au total, à **40,6 milliards d'euros** en 2010, une partie de ces derniers est distribuée aux consommateurs de logements, pour un montant de **17,6 milliards d'euros**, sous forme d'avantages fiscaux (1,4 milliard d'euros) et d'aides perçues (16,2 milliards d'euros, dont 15,9 milliards d'aides personnelles). Le restant est dû aux producteurs de logement, pour un montant de **23,0 milliards d'euros**, via des avantages fiscaux (11,3 milliards d'euros), des avantages de taux (5,7 milliards d'euros), des aides perçues (2,2 milliards d'euros) et d'autres aides (3,9 milliards d'euros).

Dans le même temps, le logement rapporte aujourd'hui **55,3 milliards d'euros**, via les prélèvements fiscaux adossés à ce secteur. Ces prélèvements sont de deux ordres :

- ceux s'appliquant spécifiquement au logement, soit 29,3 milliards d'euros, dont, par exemple, les prélèvements liés aux mutations, la taxe foncière sur les propriétés bâties, etc. ;
- d'autres prélèvements relatifs au logement, soit 26,0 milliards d'euros, rassemblant la taxe sur la valeur ajoutée, la contribution sociale généralisée (CSG) et la taxe revenu de solidarité active (RSA) sur les revenus immobiliers et d'autres taxes.

Le logement ressort alors **contributeur net à l'égard de l'Etat**, pour un montant qui atteint **14,7 milliards d'euros** en 2010.

subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt, les aides non comptabilisées implicitement dans les dépenses courantes ou d'investissement. Il s'agit des autres aides aux consommateurs que sont les fonds de solidarité logement (FSL), des aides aux associations logeant à titre temporaire (ALT) et la prime à la cuve et des « autres aides aux producteurs » comme la compensation par l'État de l'exonération de TFPB ou de la réduction des droits de mutation et le régime de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social.

Conclusion provisoire

Au total, l'ensemble des opérateurs du logement s'inquiètent de la dérive du coût du logement et du risque de déconnexion croissante entre l'offre et la demande de logement. Tous les signataires de cette interpellation craignent que, si aucune mesure n'est prise, le marché soit de plus en plus déséquilibré et que les ménages aient de plus en plus de mal à se loger.

Ils rappellent qu'il faut construire plus pour répondre aux besoins, là où ils sont, et restaurer la fluidité résidentielle, et qu'une maîtrise des prix qu'ils appellent de leurs vœux passera par des mesures fortes sur le foncier comme sur les coûts de construction.

Ils estiment que le logement est aujourd'hui confronté à de multiples défis.

- Un défi de société : comment permettre à tous de se loger dans des conditions convenables et favoriser le vivre-ensemble ?
- Un défi économique : comment construire plus pour répondre aux besoins ?
- Un défi financier : comment mieux solvabiliser les ménages, qu'ils soient accédants ou locataires ? Comment atténuer les effets du durcissement en cours des conditions de crédit ?
- Un défi environnemental : comment combler l'écart entre les logements écologiquement performants et le reste du parc ?
- Un défi de gouvernance : comment mieux organiser la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat au niveau territorial adéquat ? Comment utiliser les terrains existants et en maîtriser le prix ? Comment construire des ensembles urbains plus harmonieux ?
- Un défi d'aménagement du territoire : comment construire en fonction des besoins et d'une gestion équilibrée et maîtrisée des territoires, en prenant en compte l'emploi, les transports, les services, les commerces,...

Enfin, ils rappellent que le logement est une source irremplaçable d'activité économique et d'emplois non-délocalisables, un élément majeur de l'attractivité des territoires et de la compétitivité des entreprises et une source nette de revenus et non de dépenses pour l'Etat et l'ensemble des collectivités publiques.