



## CONGRES HLM 2013

Lille - 24, 25 et 26 septembre

Une rencontre riche et de nombreux ateliers, conférences, visites. Un petit tour d'horizon des éléments marquants.

### Acte 3 de la décentralisation : regards croisés

---

*Intervention* **René Vandierendonck, 1er vice-président de Lille Métropole Communauté Urbaine, sénateur du Nord**

- Gouvernance : la contractualisation est essentielle
- **Le PLUI est un outil majeur des politiques publiques d'aménagement à la condition que les communes gardent un droit d'initiative et un droit de veto.**
- Il semble difficile de faire un PLUI dans une intercommunalité nouvelle : les rythmes sont différents selon les territoires français, il faudra en tenir compte
- Le partage de la compétence urbanisme est difficile pour les maires mais il est pourtant indispensable et donnera une **plus grande et plus forte ingénierie.**
- Les deux niveaux de l'Etat (DDT/DREAL) sont très cloisonnés : ce qui complexifie encore la gouvernance
- La bonne stratégie se situe entre l'intercommunalité et la Région.

*Intervention* **Philippe Dallier, maire des Pavillons-sous-Bois, sénateur de Seine-Saint-Denis**

- La gouvernance territoriale est émiettée en IDF (entre les communes et les intercommunalités), ce qui est improductif
- La question du PLUI soulève beaucoup d'inquiétudes de la part des élus sur la perte de ce « pouvoir »
- Il y a une nécessité d'imposer aux élus (de tous bords politiques) de travailler ensemble
- La mixité sociale doit se penser au-delà de l'échelle communale
- On est encore dans un modèle de l'Etat unitaire : idée que la loi s'applique partout et de la même manière sur tout le territoire français : ce n'est pas vrai dans les faits
- **On ne peut plus continuer sur le modèle napoléonien avec un empilement des couches administratives (communes, intercommunalités, pays, départements, régions...)**
- **Il y a de moins en moins de finances : il faudra être au moins aussi efficace avec moins de moyens, donc faire des économies d'échelles particulièrement dans le domaine du logement. Une nouvelle organisation territoriale semble donc indispensable.**
- Optimisation indispensable des compétences: il faut que la compétence soit sur le bon périmètre et qu'on y mette les moyens

*Intervention* **Roland Cayrol, directeur de recherche associé au CEVIPOF**

- ⇒ Il faudra se poser la question des échelons en trop



## Conjoncture des marchés financiers et du marché immobilier

---

*Interventions :*

**Nil Bayik**, économiste à la Direction des Fonds d'Épargne de la Caisse des dépôts

**Alain Tourdjman**, directeur des études, de la veille et de la prospective du Groupe Banque Populaire et Caisse d'épargne

**Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, financières et internationales de la Fédération française du bâtiment

- **La France renoue avec la croissance**

- Contexte mondial : depuis 2013, enfin un peu de croissance en zone euro. Les pays « émergents » ralentissent, les « avancés » repartent (dont la France et surtout, l'Allemagne)
- On a de la croissance en France liée à la consommation des ménages et l'investissement des entreprises (peu d'impact du commerce extérieur)
- **Perspectives de croissance dans les prochains mois en France: des améliorations mais très, très progressives jusqu'en 2014. Reprise graduelle et encore fragile.**
- Les 4 freins à la croissance et évolutions en France:
  1. rentabilité faible des entreprises : baisse de la chute dans les services, frémissements pour l'industrie. Amélioration de l'investissement
  2. marché du travail dégradé : encore très fragile mais des signes d'amélioration
  3. la baisse de confiance
  4. les politiques budgétaires restrictives : devraient moins pénaliser la croissance en 2014 (effet des efforts budgétaires inédits depuis les années 1980 consentis en 2013)
- Inflation : assez faible (désinflation en ce moment, liée par exemple aux prix cassés des services de télécommunication (phénomène technique qui contient l'inflation). Pas d'inflation annoncée les prochaines années
- **Taux du livrêt A : 1.25% (le plus bas depuis 1992). Dans une situation financière idéale, il devrait être à 2.75%**

- **Résilience et fragilités du marché immobilier privé**

L'immobilier résidentiel est au milieu du gué en 2013 :

- **Pas d'effondrement des prix qui remettrait en cause l'activité économique**
- **Pas d'activité économique très dynamique**

On observe une remontée des transactions dans l'ancien, signe d'une reprise de l'activité. **Le développement du crédit permet aux prix de se stabiliser.** Cette amélioration limitée, ne se traduit pas dans le neuf. Les mises en chantier restent à un niveau très bas.

**La France (comme la Belgique et la Suède) est un des rares pays où le niveau des prix est resté identique avant, pendant et après la crise**

*Les trois facteurs du marché immobilier :*

- Les taux d'intérêt (bas qui ont solvabilisé les ménages)
- **La nouvelle valeur du logement dans la société** (qui incite beaucoup plus de ménages à devenir propriétaires). Le logement est devenu un enjeu décisif par rapport à la retraite (d'où l'envie de propriété). Il y a un pessimisme qui conduit à une survalorisation des actifs par rapport aux revenus futurs d'où une place très importante accordée au patrimoine.



Dans les années 1970-1980, le patrimoine représentait 4,5 années de revenus. Aujourd'hui, c'est 9 ans. A l'avenir, il y aura une rétention plus forte des revenus et du patrimoine des seniors d'où plus de difficultés pour les jeunes

- Les aides publiques au logement (pour l'achat d'un logement privé) : les aides à l'accession d'un logement privé sont passées de 13 à 19% des aides au logement. 2014-2015 devrait connaître une réduction de ces aides. A noter aussi le rôle inflationniste de ces aides (déduction des intérêts d'emprunt, élargissement du PTZ...)

L'amélioration des conditions du crédit a joué un rôle plus important que les revenus pour assurer la solvabilité des ménages depuis 20 ans. Si les taux d'intérêt remontaient, il y aurait un risque fort de crack immobilier

Les perspectives à horizon 2015 :

- Scénario central de hausse graduelle des taux d'intérêt (mais bien en-dessous des 5%)
  - Baisse du pouvoir d'achat
  - Distribution de crédits en baisse
  - Maintien du niveau de solvabilité des ménages
  - Transactions limitées dans l'ancien
  - Baisse très graduelle des prix
- **Activité du secteur immobilier**
    - « Ca va un peu mieux, mais ça va continuer à faire mal »
    - Baisse des autorisations (-6% en 2013 dans le neuf)
    - La TVA a un effet très important sur le comportement des ménages, les entreprises et l'emploi
    - L'activité est en baisse mais moins que prévu
    - Pas de reprise massive de l'activité
    - L'homme malade du bâtiment c'est la primo accession

## Le logement social en Europe

---

**Intervenants :** **Francesca Cabrera**, Asociación española de promotoras de viviendas sociales (AVS) en Espagne, **Sébastien Garnier**, Dutch association of social housing organisations (AEDES) aux Pays-Bas, **Laurent Ghekiere**, directeur de la Mission Europe à l'Union sociale pour l'habitat, **Özgür Oener**, GdW à Berlin, **Anna-Maria Pozzo**, Federcasa à Rome, **Claire Roumet**, CECODHAS Housing Europe à Bruxelles, **Arno Schmickler**, National Housing Federation à Londres

Il est marqué par une très grande diversité de modèles.

Dans les pays du Nord, il y a une tradition de production de logements sociaux. Ex : aux Pays Bas, Grande Bretagne, Danemark, Suède, Finlande comme en France et en Allemagne, stock élevé de logements sociaux

Dans les pays du Sud, c'est plutôt l'accession (Espagne, Italie)

Le développement du logement social fut un luxe lié au développement industriel.

Aujourd'hui, pour qu'un logement social soit conforme au droit européen, il y a obligation de respecter un plafond de ressources pour ses occupants, fixé par l'UE.

- **Impact de la crise sur le logement social en Europe :**



- Retrait des banques du financement du logement social (en Angleterre notamment)
- Rupture des aides publiques (directes ou indirectes)
- Augmentation des impayés
- Remise en cause des systèmes d'aide à la personne (trop coûteux)
- Fonds propres de plus en plus mobilisés (ex : au Pays bas, ils sont fortement taxés)

- **Situation de quelques pays européens :**

**En Suède :**

Le logement social n'était pas soumis à un plafond de ressources, ce qui a suscité des plaintes d'opérateurs privés. Les bailleurs publics sont soumis à concurrence

**En Grèce :**

Le logement social a été démantelé, conséquence du plan de relance

**En Espagne :**

- beaucoup de logements sociaux en accession à la propriété.
- Suppression des aides, ce qui a généré une situation très difficile et multiplié des situations d'insolvabilité.
- Blocage bancaire : il n'y a plus de financements possibles pour développer le parc.
- Pays de tradition d'accession : il est très difficile de passer à un modèle de parc LOCATIF social.
- Pas de quantification de besoins d'où une inadéquation entre l'offre et la demande.
- Part des LLS = 1% du parc total de logements.
- Evolution législative en cours qui devrait donner plus de pouvoirs aux municipalités par rapport aux bailleurs.

**En Angleterre :**

- Douleuruse réforme du logement social en cours
- Le prix moyen d'un logement = 11 fois le revenu moyen. Depuis la crise, 1/5 des anglais ont besoin d'aides pour se loger.
- Depuis 2005, le parc social a augmenté de 40%.
- 17% du parc locatif concerne le secteur privé
- Les anglais recherchent une proximité entre l'emploi et les logements
- Les besoins sont estimés à 250 000 logements /an et seule la moitié sont produits
- Les bailleurs sociaux sont des opérateurs privés qui bénéficient de subsides publics
- Depuis la crise, il y a eu une réduction de 40% des subsides publics
- L'Angleterre va introduire des plafonds de revenus dans le logement social
- Dorénavant, les aides publiques seront versées directement aux locataires (et non plus aux bailleurs comme cela a toujours été le cas).

**En Italie :**

- L'aide locative aux ménages a été supprimée
- Certains programmes engagés, en cours de construction, ne seront jamais achevés (car plus moyen de payer les employés)
- Regroupement des organismes à un niveau régional en cours



- Nouveaux acteurs dans la production sociale : les banques
- Des copropriétés sociales se créent (nouveau marché privé)
- Les opérateurs sociaux traditionnels sont cantonnés à réaliser des programmes « hyper sociaux » : crise des opérateurs traditionnels
- Des changements culturels sont en cours mais sont difficiles

#### Aux Pays Bas :

- L'UE a imposé un plafond de revenu (unique de 33 000 euros quelle que soit la composition familiale du ménage et obligation de définir un loyer en fonction des revenus) pour les bénéficiaires d'un logement social.
- L'imposition d'un seuil de revenu a rendu moins de personnes éligibles, ce qui a entraîné une baisse de ressources financières et la faillite d'opérateurs sociaux. Par ailleurs, beaucoup de ménages, exclus du logement social mais pas en capacité d'accéder à la propriété, ne trouvent plus à se loger
- Taxe sur le LLS imposée (pour financer le déficit public). Si problème pour payer cette taxe, l'Etat propose aux bailleurs en difficulté de vendre leur patrimoine
- 60% de propriétaires, 40 % de locataires du parc social : il n'y a pas de locatif privé et c'est un problème.

#### En Allemagne

- Grande disparités liées à la réunification (coexistences de zones où on détruit des logements sociaux qui ne trouveront pas preneurs et de zones hypertendues)
- Le système du logement social en Allemagne était très ressemblant à celui de la France jusqu'en 1989 (nécessité de construire vite pour loger les populations fragilisées par la guerre). La plupart des allemands sont locataires (60% en moyenne, 80 à 90% dans les grandes agglomérations) contre 40% de propriétaires
- A la fin des années 1980, l'Allemagne a changé de modèle, de système : tous les opérateurs sociaux (privés, entreprises qui avaient des aides de l'Etat) sont devenus des entreprises privées (les Lands ont perdu la majorité) : c'était une bonne chose qui a permis de se concentrer sur les besoins réels.
- En 2000, la situation est devenue plus tendue. Les loyers sont restés stables (et à un niveau élevé pouvant aller jusqu'à 12 euros/m<sup>2</sup> dans le neuf) mais les charges ont augmenté de 40 à 45%. La demande locative sociale à un coût abordable a explosé, notamment dans certaines agglomérations (Cologne, Brème, Hambourg)
- Situation paradoxale : beaucoup de logements sociaux dont la convention est échue, sortent du parc social. Il y a ainsi une baisse du nombre de logements sociaux.

#### En France

Le modèle français est celui qui semble avoir résisté le mieux à la crise. Pourquoi ?

- L'ancrage local & la gouvernance (qui implique tous les acteurs locaux)
- L'existence d'un système de financement indépendant (proposition : voir si le modèle de financement du logement social par le livret A est exportable dans d'autres pays)



## Agir sur la production foncière dans les coûts de construction

---

- *Comment trouver les gisements fonciers ?*

→ **Hervé de la Giraudière**, directeur de la Construction à Immobilière 3F

- Foncier : le plus dur n'est pas de le trouver mais de pouvoir le faire émerger et y bâtir une opération
- EPF IDF travaille avec les collectivités et propose aux bailleurs d'être partenaires sur certaines opérations. Bon fonctionnement (car bon partenariat) et permet d'être force de proposition (initiateur) pour faire intervenir l'EPF
- Le développement classique. **Il faut une équipe de développement**, faire du porte à porte, avoir des parts en copropriété. Il faut du temps et du savoir-faire pour être concurrentiel.
- ⇒ **La clé du développement : la qualité de la relation avec les collectivités territoriales (s'impliquer avec elles pour rechercher le foncier) et démontrer en permanence qu'on sait bien gérer le parc (confiance)**

- *Pourquoi les coûts de production ont augmenté (étude CDC)?*

→ **Jean-Michel Stécowiat**, directeur général de Pas-de-Calais Habitat

- Les politiques publiques ont une responsabilité dans le développement des coûts de production. (ex : la défiscalisation de Robien a fait augmenter les couts. 2008 : pleine crise, écrasement des coûts quand les bailleurs ont pris le relais de la production.) **Les collectivités/politiques publiques ont un rôle important dans la maîtrise des coûts (défiscalisation, aides directes)**
- **Agir sur la production foncière : nécessite de prioriser le développement territorial des collectivités (CT, MT, LT) : pas simple car chacun veut son projet.** Le PLH fixe des objectifs par commune : les collectivités ont l'impression que si elles n'ont pas de projet, elles ne peuvent pas prétendre au développement.
- **Agir sur la production foncière nécessite que la collectivité locale soit fortement impliquée (EPCI, CA, CC) : il est fondamental que le scot soit cohérent (densités notamment), et que les PLH offrent une vision au-delà de 6 ans (opérationnalité à 6 ans, vision à 20 ans)**
- Agir sur la production foncière : Il est fondamental qu'il y ait une très forte implication des organismes HLM (participation au PLH, capacité d'expertises car beaucoup d'outils d'observation que le privé n'a pas, analyse de marché)
- Agir sur la production foncière : nécessite une cohérence inter organismes (lors de l'élaboration des PLH) pour éviter la concurrence.

- *Quels sont les outils privilégiés pour produire du foncier ?*

- **EPF : excellent outil, notamment d'anticipation foncière** qui permet de faire le recyclage du foncier (foncier prêt à bâtir et à aménager). **EPF = ingénierie et diminution des coûts (rétrocession au prix de revient)** effet incitatif fort (bonification). Intervention sur la charge foncière des opérations qui seront réalisées sur le foncier remis en état par l'EPF de manière à minorer le coût de ces opérations (partage des coûts pour rendre le logement abordable). L'EPF a pour vocation de rendre abordables les logements.
- L'emphytéose : Elle doit être longue mais permet d'agir sur le foncier (60 ans). Mais il est rare de se projeter aussi loin.



Il s'agit d'un choix stratégique d'une collectivité qui nécessite des décisions difficiles à prendre (retour sur investissement pas rapide)

- les EPCI : sont aussi des aménageurs (parce qu'ils ont soit une structure aménagement intégrée soit une structure aménagement partagée au travers d'une agence d'urba)

- les bailleurs: ils s'autoproduisent du foncier. Test en cours: groupement d'intérêt économique entre organismes pour pouvoir gérer du foncier à long terme au service des collectivités territoriales. Analyse patrimoniale, analyse des réponses au développement des besoins des territoires. Les bailleurs essayent de travailler ensemble sur le développement de l'offre et proposer une expertise dans le cadre du PLU et du SCOT. Constitution d'un GIE d'ingénierie (analyse, politiques stratégiques). Les bailleurs sociaux font plus du renouvellement de l'offre que du développement. Quand ils font du développement, c'est avec l'EPF (remobilisation de friches, notamment).

Très bon travail entre bailleurs sociaux et promoteurs, pas de réelle concurrence ni de difficultés (VEFA). Il faut une intervention de la collectivité pour éviter la spéculation (on ne joue pas sur les coûts) : donc pas de concurrence

### **Pour en savoir plus**

- « Le logement social : un levier pour redonner du pouvoir d'achat et favoriser la mobilité ? », Note de synthèse du CREDOC n°8, septembre 2013
- Visite du « Bois habité » : présentation et documentation disponible à l'AURM

Le Bloc Notes de l'Agence, édité et imprimé par :  
**L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**  
33 avenue de Colmar . 68 200 Mulhouse  
Tél : 03 66 77 60 70 . Fax : 03 69 77 60 71  
**Rédaction** : Jennifer KEITH / **Date** : octobre 2013  
*Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte*