

PERSPECTIVES

LE REGARD ENGAGÉ DU GROUPE 3E SUR L'ACTUALITÉ

NUMÉRO 8

AVRIL 2022



LE LOGEMENT EN FRANCE : ENJEUX ET NOUVELLES PROBLÉMATIQUES



1 AVENUE FOCH
57000 METZ CEDEX
03 87 17 32 60

CONSTRUCTEUR D'ALTERNATIVES

15 RUE DU FAUBOURG MONTMARTRE
75009 PARIS
01 55 28 37 60

ÉDITORIAL

À l'heure où l'on parle de la décarbonation de la société, le nombre de personnes en situation de pauvreté ne cesse d'augmenter en France et avoisine désormais le seuil de 10 millions. Le logement, qui est l'une des pierres angulaires de la stabilité sociale d'un individu, est un sujet qui se retrouve au centre de plusieurs enjeux.

La problématique de la demande en logements demeure entière malgré l'arsenal législatif qui est déployé depuis plusieurs années ; la pauvreté grandissante en est le principal facteur. Alors que les différents acteurs du logement (Fondation Abbé Pierre, Association DALO, le monde de l'habitat social) n'ont cessé de se "retrousser les manches" pour y faire face, certaines décisions gouvernementales continuent de fragiliser l'action de ces derniers. La baisse des APL à travers le principe de la réduction du loyer de solidarité (RLS) a clairement eu un impact défavorable sur les capacités d'investissements des acteurs du monde HLM. Les objectifs de construction de logements sociaux poursuivis par la loi SRU ne sont à ce jour pas atteints. La loi 3DS, qui prolonge cette volonté, interroge toutefois sur la fin des amendes majorées des communes qui ne seraient pas en phase avec les objectifs de constructions de logements sociaux.

Enfin, la loi Climat et Résilience, qui poursuit une exigence forte de décarbonation de la société, vient également bousculer les acteurs du logement dans un contexte économique déjà difficile. Plusieurs dizaines de milliards d'euros seront nécessaires pour la rénovation des logements dits "passoires thermiques" à horizon 2034, et le soutien de l'État serait insuffisant pour y faire face.



Bonne lecture,

Pour le Groupe 3E

Darryl REBIENOT

drebienot@3econsultants.fr



Constructeurs d'alternatives

Perspectives n° 8

Avril 2022

SOMMAIRE

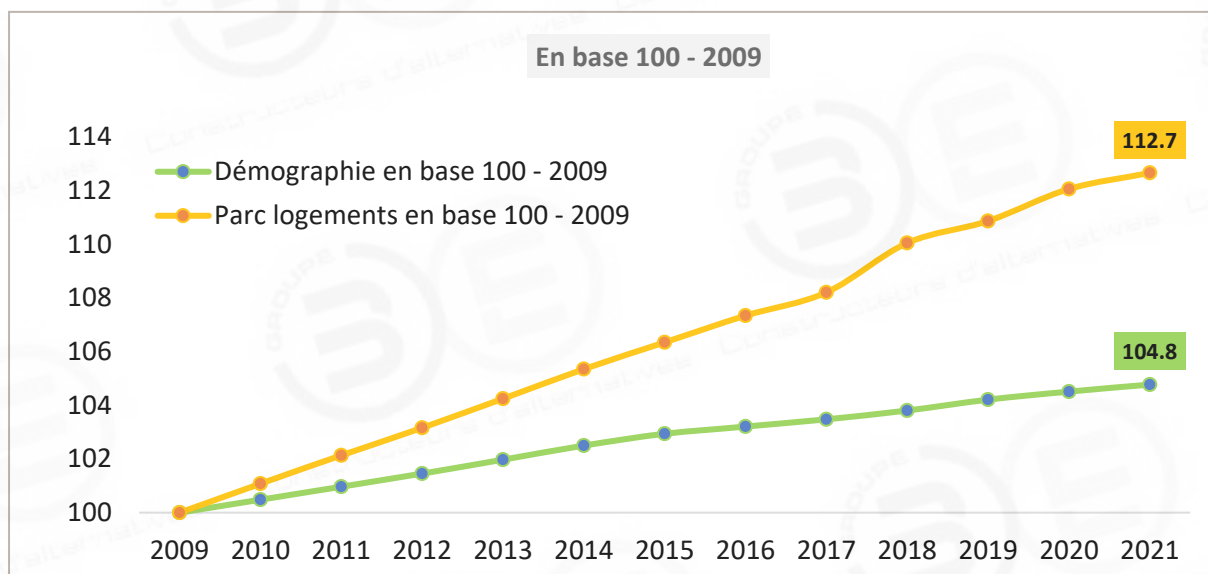
Vision comparative de l'évolution de la démographie et du parc logements en France.....	2
Entretien avec Mr Thierry CHARLES, Responsable Financier des Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)	13
Le besoin en logements, une notion qui reste à ce jour difficile à clarifier pour l'État	16
Un secteur bousculé par d'importantes évolutions réglementaires	20
Focus sur le logement social	27
Interview de Monsieur José MOURY, 1er adjoint au maire de Bobigny – Vice-président de EST-Ensemble Grand Paris, chargé de l'Habitat du Renouvellement urbain, de la lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers, Vice-président du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Bobigny, membre du bureau fédéral de la fédération des OPH	31
Zoom sur le 1% patronal	33
Point sur la Commission d'aide au logement (CIAL)	34
Face à ces grands enjeux du logement, le cabinet 3E vous accompagne	35

Vision comparative de l'évolution de la démographie et du parc logements en France

Un parc de logements qui présente un rythme de croissance plus dynamique que celui de la démographie

Les dernières études de l'INSEE font ressortir une progression de la population française de près de 5 % entre 2009 et 2021. Cette évolution relativement maîtrisée est la conséquence d'une diminution constante du "solde naturel" sur la même période. En effet jusqu'en 2020, le nombre de naissances accusait des baisses successives quand celui des décès était en hausse continue. Il convient toutefois de faire remarquer que le solde dit "migratoire" constitue un facteur important de croissance de la population française puisque ce dernier demeure positif depuis plusieurs années.

Évolution comparative de la démographie et du nombre de logements en France métropolitaine



Source : INSEE – Évolution de la démographie et du nombre de logements en France métropolitaine (en base 100) – 2009

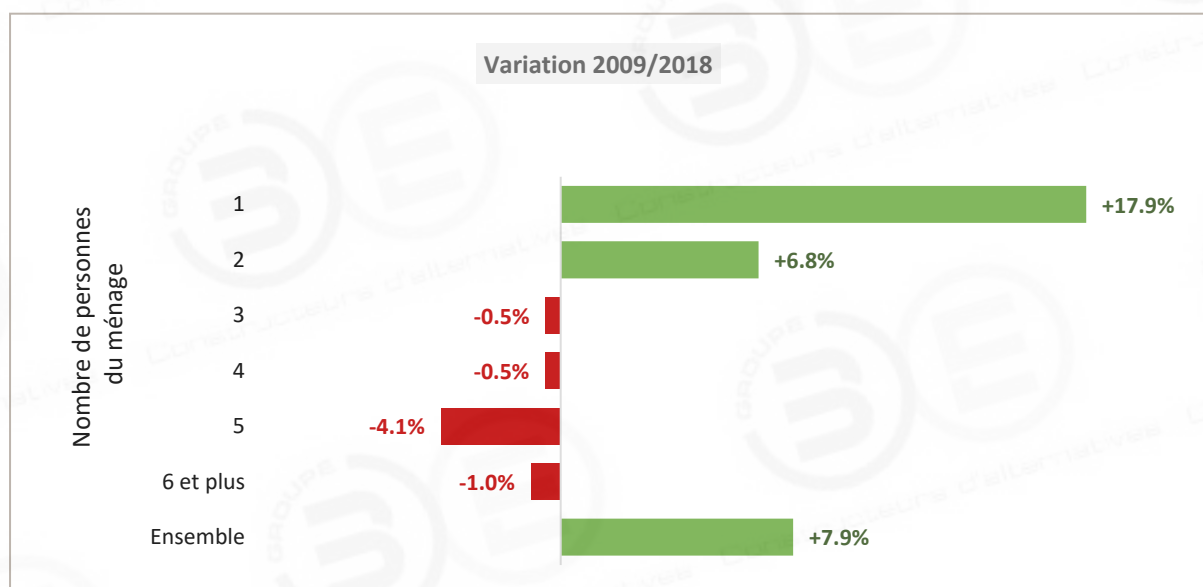
Paradoxalement, le nombre de logements en France a progressé deux fois plus vite que celui de la population sur la période 2009-2018 ; un constat qui interroge sur l'évolution des différentes structures de ménages.

Un nombre de ménages qui a progressé de près de 8% entre 2009 et 2018 ; l'augmentation des ménages à personne unique en est la principale raison

L'analyse la plus récente présente une évolution des ménages selon leur typologie sur la période 2009-2018. Il est à noter que si globalement le nombre de ménages s'accroît de près de 8 %, les ménages à personne unique enregistrent un bond de près de 18% quand ceux relatifs à 2 personnes n'augmentent que de 7 %. Il convient de préciser ici que ces 2 catégories de ménages représentent près de 70 % de l'ensemble des ménages. Les autres formes de ménages sont, quant à elles, en baisse sur la même période.

Cette augmentation du nombre de ménages, notamment ceux à 1 et 2 personnes, vient "logiquement" expliquer en partie, la croissance observable du nombre de logements en France sur la période 2009-2018.

Évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2018 par typologie de ménage



Source : INSEE RP2018 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2021

Étonnement, les logements vacants et les résidences secondaires affichent des croissances dynamiques au regard de l'évolution du nombre de résidences principales

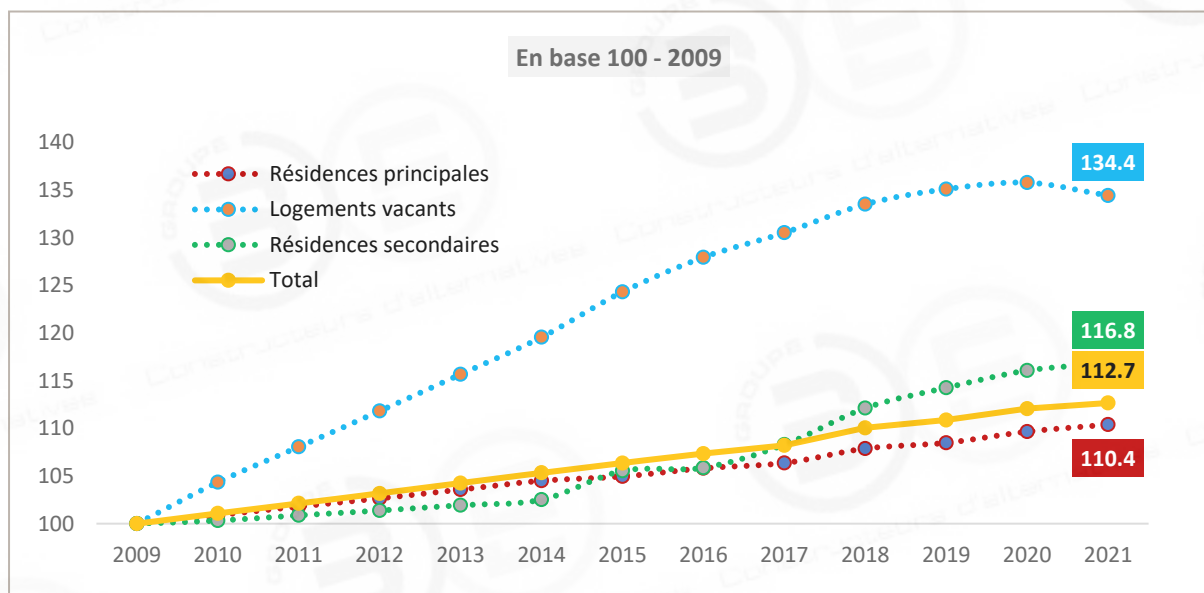
Sur la période 2009- 2021, force est de constater que l'accroissement des résidences principales est nettement moins dynamique que celui des résidences secondaires et des logements vacants, une situation qui tranche avec la nécessité aujourd'hui de faire face à une demande qui ne cesse d'augmenter, et ce depuis plusieurs années.

Selon l'INSEE, la hausse du nombre de résidences principales s'explique à la fois par la croissance démographique et par la baisse de la taille des ménages (les mises en couples sont de plus en plus tardives, les ruptures d'union de plus en plus fréquentes et la population est vieillissante). Si globalement, l'augmentation du nombre de résidences principales s'est avérée moins soutenue entre 2009 et 2021, le rythme de croissance de ces dernières avait été nettement plus dynamique entre 1990 et le milieu des années 2000.

Dans le même temps, les résidences secondaires dont l'évolution était beaucoup plus lente avant 2010, sont en forte croissance sur la dernière décennie. La plupart des détenteurs résident en France et sont généralement des ménages aisés, ont 60 ans ou plus et habitent à titre principal dans une métropole, à au moins trois heures de route de leur résidence secondaire.

Outre les résidences secondaires, le nombre de logements vacants a enregistré une hausse continue entre 2009 et 2019 avant d'amorcer des replis successifs en 2020 et en 2021. Sur la période 2009-2021, cette augmentation avoisine les 30 % soit 3 fois plus que celle du parc logement et 4 fois plus que celle des résidences principales. Les raisons l'expliquant sont diverses : il peut s'agir d'une inadéquation entre l'offre et la demande ou alors de logements inoccupés sans être pour autant habitables dans l'immédiat. Les départs en maison de retraite de personnes âgées, sans mise en vente ou en location, sont également des paramètres pouvant entraîner la vacance de logements.

Évolution du Parc de logements en France métropolitaine de 2009 à 2021

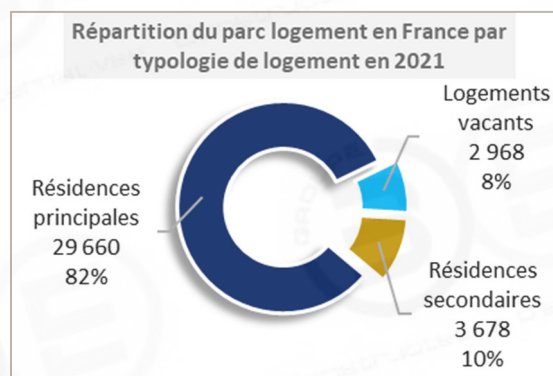


Sources : INSEE ; Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) ; estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2021

Les résidences principales qui représentent plus de 80 % du parc logement sont à près de 60 % habitées par des propriétaires

La part des propriétaires était en hausse constante jusqu'en 2010. Elle est désormais stable à 58 %.

Parmi les propriétaires, environ un tiers sont des propriétaires accédants, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt pour l'achat de logement. Cette part est stable depuis une dizaine d'années. À l'inverse la proportion des propriétaires sans charges de remboursement s'est régulièrement accrue pour avoisiner les 40 %.

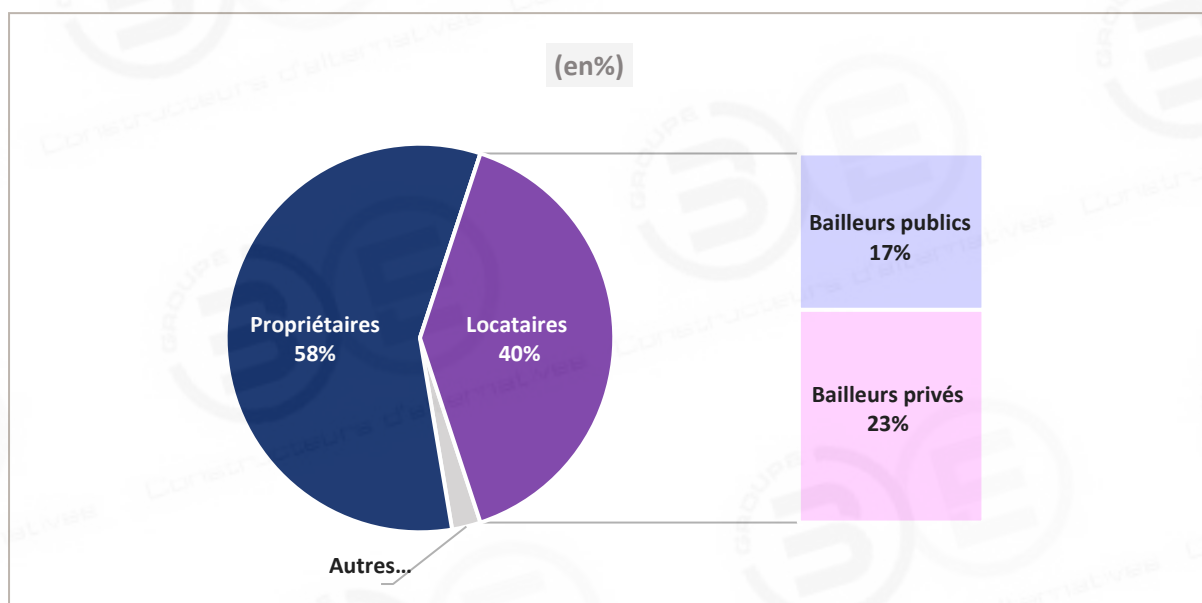


Sources : INSEE ; tableau de l'économie française TEF

La part des ménages locataires s'élève à 40 %, une proportion qui est relativement stable depuis les années 1980. Dans ce parc locatif, les parts respectives des bailleurs publics et privés atteignent 17 % et 23 %.

Pour rappel, selon l'INSEE, les bailleurs privés se définissent comme des ménages propriétaires bailleurs ou des bailleurs personnes morales appartenant au secteur privé. Quant aux bailleurs publics, ils regroupent les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics ; que le logement soit conventionné ou non et que son loyer de la législation HLM ou non.

Répartition des résidences principales par typologie d'occupant en 2021



Sources : INSEE ; tableau de l'économie française TEF

Une part importante des ménages sujette à diverses formes de précarité

Sur le dernier quinquennat, les dernières études de l'INSEE font état d'une accentuation **du taux de pauvreté monétaire**. Ce dernier est passé de **14.1 % en 2017 à 14.6 % en 2020 soit 300 000 personnes de plus**. Pour rappel, le taux de pauvreté est la proportion d'individus vivant dans un ménage dont le niveau de vie est en dessous du seuil de 60% du niveau médian (1 102 euros par mois pour une personne vivant seule et 2 314 euros pour un couple avec deux enfants âgés de 14 ans).

En 2019, 9.2 millions de personnes vivent sous le seuil de pauvreté en France métropolitaine, un niveau qui se rapproche tout doucement de la barre symbolique des **10 millions de pauvres**.

La pauvreté monétaire touche en premier lieu les chômeurs (38.9 %). Parmi les personnes ayant un emploi, les travailleurs indépendants sont plus vulnérables (17.6 %) que les salariés (6.8 %). Les retraités sont moins fréquemment en situation de pauvreté (9.5 %).

La hausse de la pauvreté est la conséquence directe des premières mesures fiscales budgétaires décidées par le Gouvernement de la nouvelle majorité, notamment les coupes dans les prestations sociales des classes populaires (Réformes des APL, etc.) d'une part et des avantages fiscaux pour les plus aisés d'autre part.

Le taux de pauvreté qui s'établit à 14.6 % en 2020 apparaît stable par rapport à 2019. Selon la Fondation Abbé Pierre, cette stabilité apparente est en trompe-l'œil puisqu'elle a été maintenue grâce à la politique du "quoi qu'il en coûte" durant la crise sanitaire à travers les indemnisations des pertes d'activité, des aides aux ménages et aux entreprises en difficultés. D'ailleurs, le nombre d'allocataires du RSA tout comme le taux de chômage sont revenus fin 2021 à leur niveau d'avant crise et les impayés de loyer n'ont pas explosé.

En y regardant de plus près, la pauvreté semble s'être accentuée tout en bas de l'échelle :

- La perte des revenus informels (emplois non déclarés, pourboires ...) n'est pas prise en compte alors qu'ils se sont considérablement amoindris en 2020, et ce, sans indemnisation possible ;
- **D'après l'INSEE il existe également un souci de méthode puisque l'enquête exclut les personnes qui vivent en collectivité ou en communauté – résidences étudiantes, maisons de retraite, casernes, prisons... -, ainsi que celles sans domiciles, ce qui représente environ 1.4 million de personnes.**

Par ailleurs, la crise du Covid-19 semble avoir aggravé la situation de personnes qui étaient déjà en situation de fragilité. Le rapport de la Fondation de l'Abbé Pierre souligne que 53 % des bénéficiaires des Restos du Cœur déclarent avoir subi une perte de revenus liée à l'épidémie du Covid-19, tandis que 15 % soutiennent que cette dernière les a fortement incités à demander de l'aide auprès de l'association. Outre ce constat, l'association note également une augmentation de + 11 % des volumes d'aide alimentaire et de + 7 % des inscriptions.

Selon une étude de l'Ipsos menée en janvier 2021, **ce sont les plus modestes qui déclarent le plus avoir le plus subi des pertes de revenus (42 % des CSP).**

Le regard porté sur la pauvreté dans son ensemble doit également intégrer la pauvreté en conditions de vie. Cette dernière mesure la proportion des ménages en situation de privation matérielle. En 2019, 14.6 % de la population étaient pauvres monétairement, 13.1 % l'étaient en conditions de vie et 5.7 % cumulaient les 2. Ce qui veut dire qu'en tenant compte des 2 critères, la proportion de personnes pauvres s'élève à 21 %.

D'autres formes de précarités et de fragilités sont clairement perceptibles au sein de la population française. Selon le Credoc, 4 millions de Français auraient basculé dans une situation de fragilité, un basculement aggravé par l'isolement. Ces nouveaux vulnérables sont des actifs jeunes travaillant plutôt dans le privé (74 %) notamment dans les secteurs du commerce, de l'hébergement-restauration, des activités culturelles et des services aux ménages, peu diplômés puisqu'une personne sur deux n'a pas le baccalauréat et ont généralement la charge de leur de famille. Près de 2/3 de ces nouveaux vulnérables affirment avoir subi une dégradation de leur situation financière à cause de la crise sanitaire.

D'après le rapport du Conseil National des Politiques de Lutte contre la Pauvreté et l'Exclusion, la crise a occasionné *un renforcement cumulatif des différentes dimensions qui caractérisent la pauvreté.*

Outre les difficultés économiques et sociales, il existe une précarité énergétique, une forme de fragilité plus insidieuse mais très impactante dans le quotidien des ménages

Selon la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2, est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

En France, l'observation statistique considère qu'un ménage est en précarité énergétique si sa situation correspond à au moins un des trois indicateurs retenus par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE).

Ces indicateurs sont :

Le taux d'effort énergétique des ménages (TEE)

Au regard de cet indicateur, les ménages sont considérés en situation de précarité énergétique si :

- Leurs dépenses en énergie pour le logement sont supérieures à 8 % de leurs revenus
- Leurs revenus par unité de consommation sont inférieurs au troisième décile.

Les indicateurs BRDE ("Bas Revenus Dépenses Élevées")

Au regard de ces indicateurs, un ménage est en situation de précarité énergétique si :

- Ses dépenses d'énergie sont supérieures à la médiane observée ;
- Son revenu net (revenu + aides au logement - loyer - charges + dépenses d'énergie) par Unité de Consommation (UC) est inférieur à 60 % de la médiane des revenus nets.

Le premier indicateur (BRDE_m²) rapporte la dépense d'énergie à la taille du logement car les consommations d'énergie sont liées à la surface du logement à chauffer, et le second (BRDE_UC) à la taille et à la composition du ménage, décrites en Unité de Consommation.

L'indicateur du Froid ressenti

L'indicateur du froid ressenti (FR_PRECA_3D) est construit à partir de deux questions issues de l'Enquête Nationale Logement à savoir : "Votre ménage a-t-il souffert du froid au cours de l'hiver dernier ? Si oui, pour quelles raisons votre ménage a-t-il souffert du froid ?" Les ménages choisissent parmi une liste de sept motifs celui ou ceux qui explique(nt) leur sensation de froid.

Pour quantifier la part des ménages en situation de précarité énergétique au regard de l'approche par le ressenti des ménages, l'ONPE ne prend en compte que les ménages :

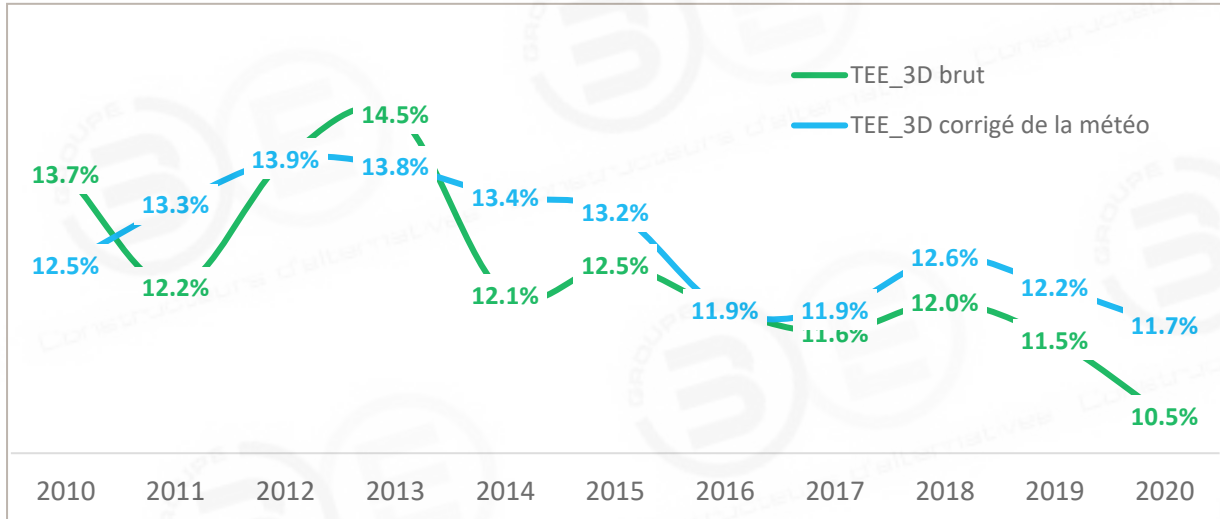
- Qui déclarent avoir froid en raison d'au moins un des 5 motifs relevant de la précarité énergétique (installation de chauffage insuffisante, panne durable de l'installation, raisons financières, mauvaise isolation et coupure du fournisseur en raison d'impayé) ;
- Dont le revenu par Unité de Consommation est inférieur au troisième décile.

Selon l'ONPE, en 2020, plus de 3 millions de ménages subissent une précarité énergétique en France métropolitaine, au sens de l'indicateur TEE_3D, ce qui représente plus de 10% des ménages. Même si cet indicateur est au plus bas sur les 10 dernières années, ce niveau reste toutefois important. Ce recul observé est en trompe-l'œil, car deux effets expliquent cette situation :

- La douceur hivernale a été historique en 2020 et a permis aux ménages d'utiliser moins de chauffage ;
- Outre la météo, **un gain de pouvoir d'achat énergétique a été observé grâce notamment aux mesures d'aides exceptionnelles pour faire face aux effets de la crise sanitaire**

(2.1 milliards d'€) et au recul du prix du fioul et du gaz en raison du ralentissement de l'économie en 2020. Cette tendance devrait s'inverser au regard des problématiques énergétiques et d'inflation d'aujourd'hui. De plus, le conflit russo-ukrainien, dont les impacts se ressentent déjà, devrait accentuer la crise énergétique.

Évolution du taux d'effort énergétique brut et corrigé entre 2011 et 2021 (en % des ménages)

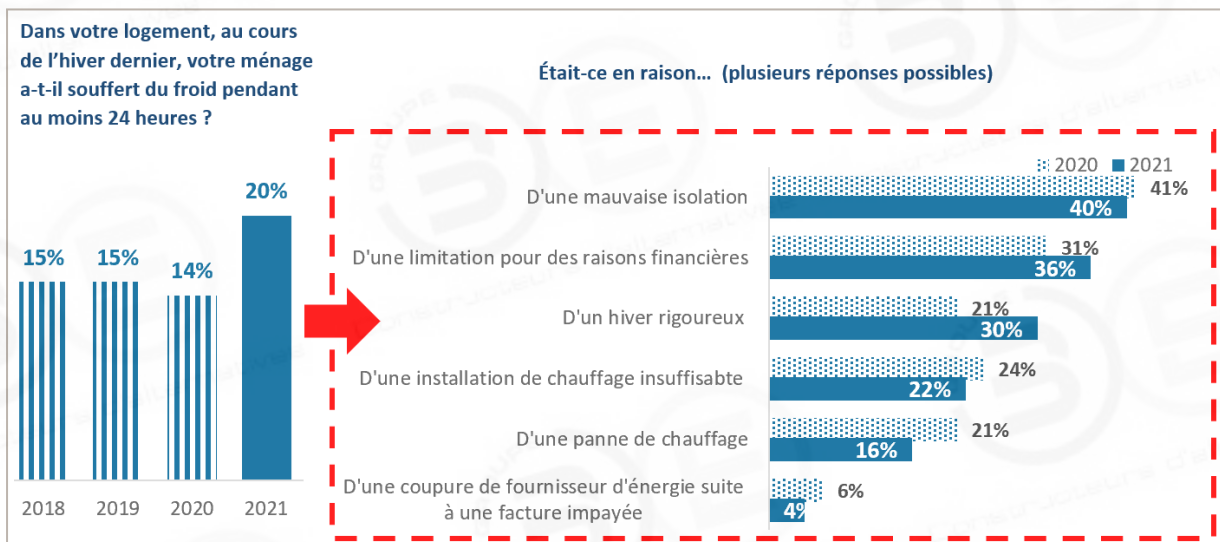


Sources : Observatoire National de la Précarité Énergétique – Tableau de la précarité énergétique – Édition janvier 2022

D'après le Tableau de Bord 2022 de l'ONPE, l'analyse de l'indicateur du froid ressenti montre que **20 % des ménages** ont souffert du froid chez eux au cours de l'hiver 2020-2021. Cela constitue une hausse de plus de 6 points par rapport à l'hiver 2019-2020.

Pour 40 % des ménages ayant souffert du froid, la sensation d'inconfort provient d'une mauvaise isolation thermique de leur logement (stable par rapport à 2019), 36 % d'une limitation pour raisons financières (en forte augmentation par rapport à 2020), 30 % de la rigueur de l'hiver.

Les raisons structurelles (installation de chauffage insuffisante, et panne de chauffage) tendent à diminuer par rapport à l'année 2020.



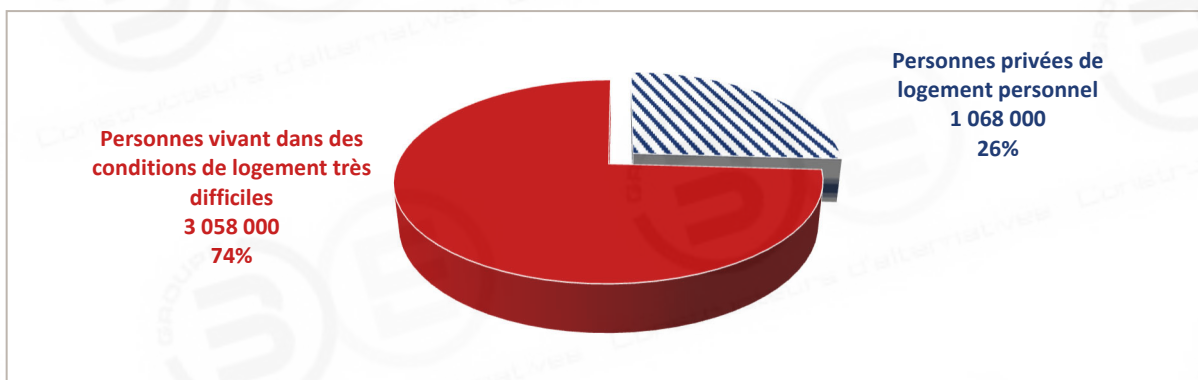
Source : Synthèse du baromètre info, médiateur national de l'énergie 2021

Environ 12 millions de Français vivent dans des passoires thermiques et/ou n'ont pas les moyens de se chauffer correctement en hiver.

Pour réaliser ces calculs, l'ONPE se base sur différents indicateurs, comme le sentiment d'inconfort lié au froid ou encore le montant des dépenses en énergie. 5.6 millions de ménages sont concernés par au moins l'un des indicateurs estime l'ONPE, dont 2.3 millions de ménages modestes.

Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre estime qu'environ 4.1 millions de personnes souffrent de mal-logement ou d'absence de logement personnel.

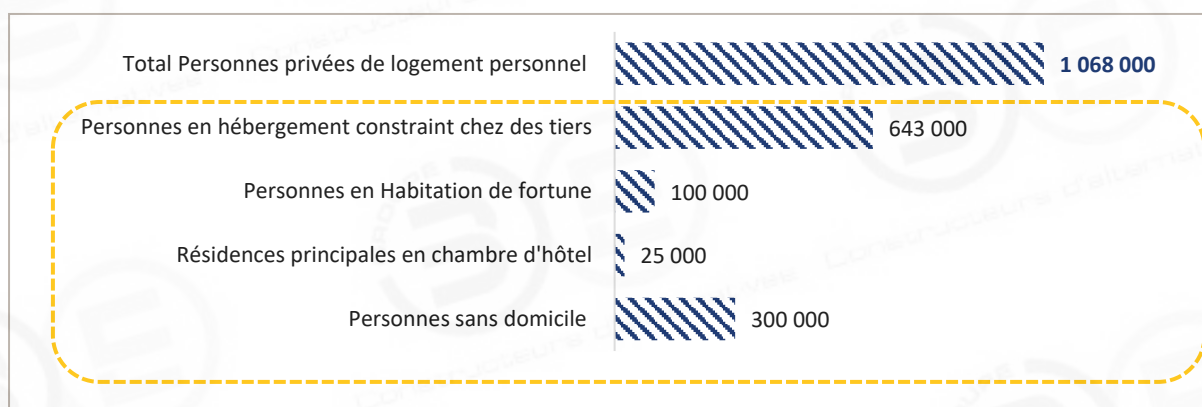
Répartition des personnes mal-logées en France



Source : Rapport 2022 de la Fondation Abbé-Pierre

Sur cette estimation, **plus d'un million de personnes sont privées de logement personnel**, la Fondation estime à 300 000 le nombre de personnes sans domicile. Ces dernières vivent en situation d'hébergement, en CADA, en abri de fortune, à l'hôtel ou à la rue.

Détail des personnes privées de logement personnel en France



Source : Rapport 2022 de la Fondation Abbé-Pierre

Outre les personnes sans domicile, la Fondation Abbé Pierre dénombre près de 643 000 personnes hébergées chez des tiers de manière contrainte dont :

- 69 000 hébergées par des personnes sans lien de parenté direct (ce sont des personnes âgées de 17 à 59 ans) ;
- 339 000 personnes de plus de 25 ans contraintes, après une période de logement autonome, de revenir habiter chez leurs parents ou grands-parents faute de logement autonome ;
- 153 000 personnes ayant plus de 25 ans vivant chez leurs parents pour des raisons financières et qui sont dans l'incapacité de décohabiter ;
- 83 000 personnes de plus de 60 ans hébergées chez un tiers sans un lien de parenté direct.

Si le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre fait état d'un million de personnes privées de logement personnel, ce dernier pointe également une frange importante de la population vivant dans des conditions très difficiles. **La Fondation dénombre près de 3 millions de personnes dont près de 2 millions de personnes privées de confort**, soit par une absence d'eau courante, de WC intérieurs, de douche, de moyen de chauffage ou de coin cuisine, soit leur façade est très dégradée avec des fissures profondes.

Cet ensemble de critères constitue un manque de confort, qui de toute évidence affecte ces logements, qui sont souvent petits, anciens dégradés. Ces dégradations se caractérisent par une mauvaise isolation, des installations électriques dangereuses, des infiltrations d'eau, de l'humidité, de la moisissure ...

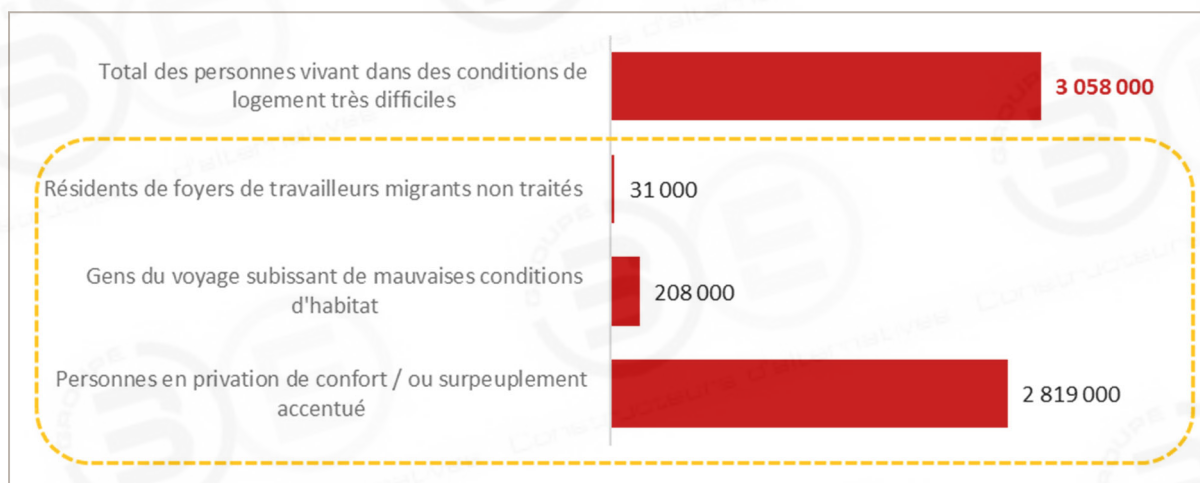
Au-delà des problématiques de confort, près de 900 000 personnes sont en situation de "surpeuplement dit accentué", en d'autres termes il manque 2 pièces par rapport à la norme de peuplement.

Par ailleurs, 31 000 personnes sont résidentes de foyers de travailleurs migrants en attente de rénovation, et vivent dans des conditions de vétusté dramatiques.

Enfin, plus de 200 000 personnes disposent certes d'un habitat mobile mais vivent dans de très mauvaises conditions.

Faute d'accès à une offre d'habitat adapté (terrain familial locatif, logement social adapté, terrain privé pour installer des caravanes), une partie des Gens du Voyage se retrouve en itinérance contrainte, ou s'installent sur des terrains non destinés à l'habitat au regard du droit de l'urbanisme, éloignés et isolés parfois sans raccordement à l'eau et à l'électricité. D'autres restent durablement sur les aires d'accueil dans des conditions souvent difficiles.

Détail des personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles



Source : Rapport 2022 de la Fondation Abbé-Pierre

Outre les personnes mal-logées, on dénombre plus de 12 millions de personnes en situation de fragilité par rapport à leur logement

La Fondation Abbé Pierre souligne **que plus de 5.7 millions de personnes consacrent plus de 35 % de leurs revenus à leurs dépenses de logement**, ne leur laissant pour vivre qu'un revenu inférieur à 65 % du seuil de pauvreté, soit 650 euros par mois et par unité de consommation.

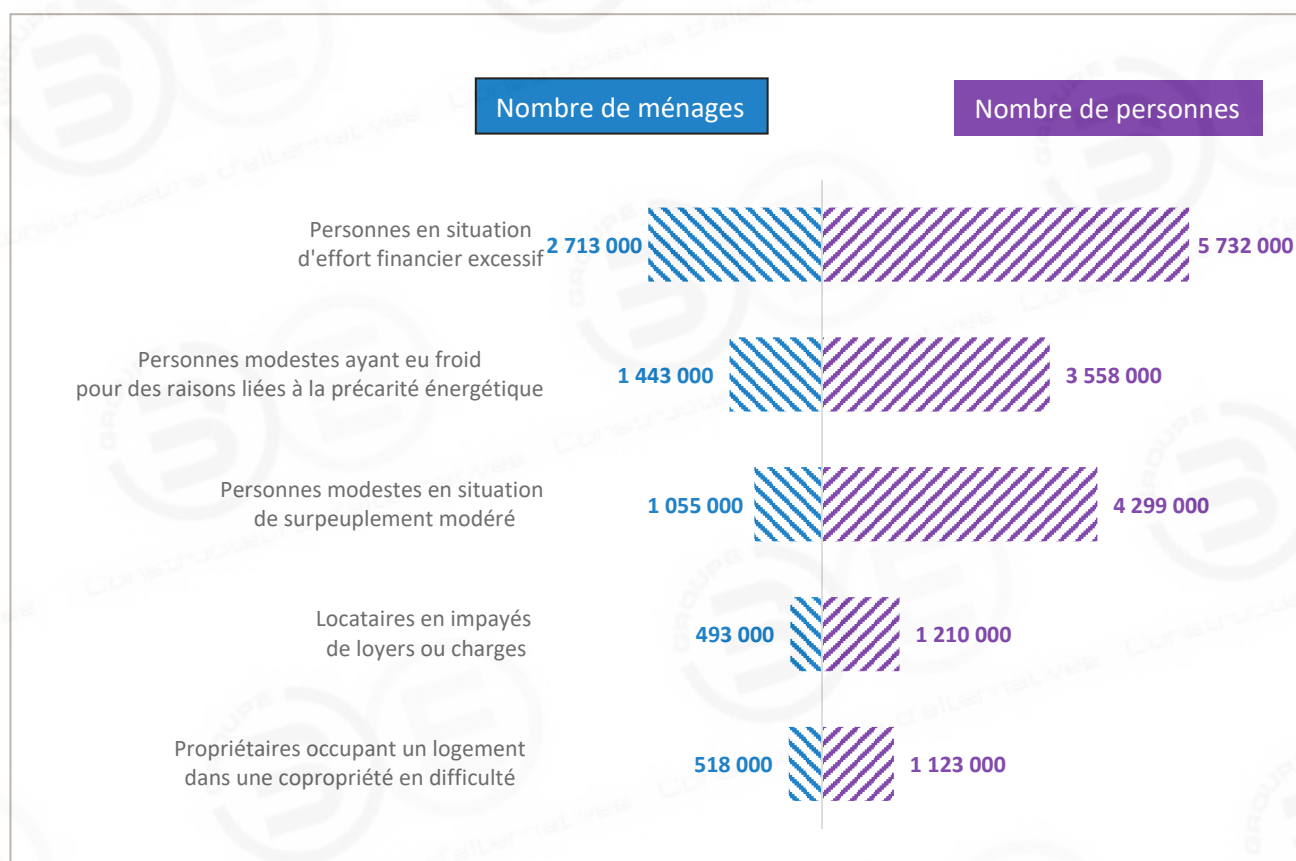
Le surpeuplement dit modéré (une pièce manquante par rapport à la norme d'occupation) concerne 4.2 millions de personnes, ce qui représente environ 1 million de ménages.

Plus de 3 millions de personnes (environ 1.4 million de ménages) sont touchées par la précarité et subissent des dépenses énergétiques excessives.

Une part non négligeable de locataires est également en situation de fragilité. Plus de 1.2 million d'entre eux étaient en situation d'impayés au moment de l'étude de la Fondation Abbé Pierre, une situation préoccupante puisque des expulsions sont possibles.

Les propriétaires occupants ne sont pas en reste puisque qu'ils sont plus d'un million vivant dans des copropriétés en difficulté c'est -à-dire avec plusieurs impayés de charges et une absence de travaux d'entretien.

Vision comparative du nombre de ménages et du nombre de personnes en situation de fragilité



Source : Rapport 2022 de la Fondation Abbé-Pierre



Entretien avec Mr Thierry CHARLES, Responsable Financier des Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)

Pouvez-vous présenter votre structure (domaine d'interventions, Parc logements, cibles et équipes) ?

En 1988 des citoyens en voyant les gens dans la rue ont décidé d'agir concrètement contre le mal-logement. Ils ont créé **Solidarités Nouvelles pour le Logement** et acquis un premier logement grâce à une collecte. Aujourd'hui nous sommes un groupe associatif avec un peu plus de 1 200 logements essentiellement en Ile de France. Je suis le directeur financier de la coopérative foncière du mouvement qui acquiert les logements puis les réhabilite pour les mettre à disposition des associations.

Nous sommes 90 salariés et 1 300 bénévoles. Notre but est de trouver un logement abordable à des personnes en difficulté et ayant besoin d'un accompagnement. Elles restent chez nous le temps qu'il faut (en moyenne trois ans) pour rebondir avant de partir dans le logement classique (logement social). **Nous avons accueilli plus de 12 000 personnes depuis la création de l'association dans nos logements "passerelles".**

Nous ciblons des petites unités de logement, dans des zones bien situées (transports notamment), afin de faciliter la vie de nos locataires.

84 % de nos locataires n'avaient pas de logement avant de venir chez nous, ils étaient hébergés chez un tiers, à l'hôtel, en structure d'hébergement SDF, voire en caravane.

Aujourd'hui, quels sont les profils et les formes de précarités que vous observez dans le cadre de vos missions ?

83 % de nos locataires sont en dessous du seuil de pauvreté et 50% de nos ménages ont un niveau de vie inférieur à 693 € par mois. Nos locataires sont le reflet de la pauvreté, avec beaucoup de familles monoparentales ou de personnes seules, nous avons aussi beaucoup d'accidents de la vie (divorces, violences familiales, accidents) qui peuvent mettre les gens en grande difficulté. Nous avons également des réfugiés statutaires, souvent bien formés mais qui doivent trouver ou recréer leurs repères.

Un phénomène récent et de plus en plus fréquent est le jeune (ou moins jeune) qui arrive en Ile de France pour trouver du travail, est hébergé chez des amis ou de la famille et qui au bout d'un moment, suite à un incident, (perte de travail, brouille avec la famille d'accueil) se retrouve sans rien.

Comment parvenez-vous à appliquer et maintenir votre dispositif de réinsertion sociale ?

Nous ne sommes pas une entreprise de réinsertion, mais nous croyons qu'habiter est une nécessité première.

Chaque cas sera différent, mais... pour trouver un travail, il vaut souvent mieux avoir une adresse à donner, pour avoir une vie sociale pareille, pour travailler le soir il ne faut pas avoir les horaires d'un foyer, etc. Et c'est même parfois encore plus frappant, comme pour une femme qui ne récupèrera son enfant que parce qu'elle a un logement.

Ensuite, nous agissons d'abord sur la localisation : la facilité de transport favorise l'accès au travail, les environnements urbain et associatif sont aussi importants dans nos choix.

Enfin c'est le succès d'abord du locataire, nos travailleurs sociaux sont des facilitateurs, tout comme nos bénévoles. Ils aident via l'accès aux droits ils aident aussi via leur pouvoir de socialisation et leur connaissance de l'environnement.

Je prends souvent pour exemple la date du déménagement, quand vous ou moi déménageons, c'est souvent en juin ou septembre pour l'école des enfants, pour nos locataires cela peut être en février et alors c'est bien d'avoir des bénévoles qui connaissent le collège, voire ont été profs ou à la FCPE ou qui savent très bien comment fonctionne l'association d'aide aux devoirs et qui peuvent vous accompagner si vous le souhaitez.

L'état et les collectivités demeurent vos principaux contributeurs notamment à travers des subventions. Le niveau de subventions reçues vous permet-il de faire face aux exigences de votre structure ?

Parfois oui, mais cela dépend des territoires, par exemple certaines communes en déficit de logements sociaux vont nous mettre des bâtons dans les roues tandis que d'autres vont nous aider significativement appréciant la dimension des opérations et leur caractère inclusif.

Mais les subventions ne suffisent pas, notamment à cause du prix du foncier trop élevé en Ile de France. C'est pourquoi nous faisons appel à l'Épargne Solidaire via deux canaux, en direct via l'investissement des particuliers dans le cadre de notre appel public à L'Épargne (investirsolidaire.fr) et en indirect via les investissements des salariés dans les fonds d'Épargne Salariale Solidaires où certains choisissent de placer une part de leur épargne ou de leur intéressement.

Mais c'est sur l'accompagnement que mes craintes seraient les plus grandes, il y a une trop grande dispersion des financements et des horizons trop incertains voire en baisse. C'est un paradoxe car notre solution logement est au global deux à trois fois moins chère que l'hébergement ou l'hôtel.

L'essentiel de vos opérations concerne des rénovations. Parvenez-vous aujourd'hui à tenir les délais, dans ce contexte de crise sanitaire ?

Les délais sont souvent longs, du fait de la complexité des montages financiers ou des recours sur les permis. La crise sanitaire nous a impactés, mais nos entreprises du bâtiment ont su s'organiser avec nous maître d'ouvrage pour continuer à travailler même en fractionné. Au final, les retards de chantiers n'ont été en moyenne que de 3 mois, mais pour eux comme pour nous cela a été une période difficile et stressante. Notre coopérative s'est toujours efforcée d'être très bon payeur, et nous avons continué à lancer des chantiers, je pense que cela a aussi compté pour nos prestataires qui sont plutôt de petites entreprises.

Justement par rapport à la crise, avez-vous le sentiment à travers votre structure que la demande de logement a véritablement augmenté ?

C'est difficile à juger, vu simplement par notre prisme, parce que le flot de demandes est toujours chez nous de très loin supérieur à notre offre, mais si l'on se base sur nos locataires, il y a une plus grande précarisation, et certains ont dû tout recommencer du fait de la perte de leur(s) petit(s) boulot(s) alors qu'ils étaient en voie de stabilisation, il y aura forcément un effet retard et donc une demande plus forte pour des logements abordables comme ceux de SNL qui sont en moyenne à 325 € pour un 50m² soit un reste à charge faible vu que nos locataires sont souvent au maximum de l'APL.

Subissez-vous des effets des nouvelles évolutions réglementaires (loi climat et résilience, loi 3DS, etc.) ?

Oui, même si cela concernera tout d'abord le neuf qui est minoritaire chez nous.

La dimension énergie a depuis longtemps été prise en compte chez SNL. Parce que le reste à charge de nos locataires nous importe, nous avons intérêt à faire des logements économes en énergie et visons le BBC rénovation lorsque cela est possible ou à tout le moins de gagner deux à trois classes énergétiques lors des rénovations.

La loi a d'abord un impact, c'est d'intégrer le carbone dans les calculs de classe énergétique, ce qui va pénaliser le gaz, même si ce dernier en collectif reste souvent moins cher que l'électricité et mathématiquement déclasser une partie du patrimoine. Puis la loi va progressivement interdire à la location les bâtiments classés F et G. Même si c'est très marginal chez nous, moins de 3 % du parc, nous avons déjà ciblé ces logements dans notre plan de patrimoine, pour lesquels l'amélioration est parfois difficile car ils sont situés dans des copropriétés avec une enveloppe peu adaptée.

Les autres évolutions réglementaires qui vont nous impacter ainsi que nos fournisseurs seront liées au recyclage et à l'utilisation de produits recyclés et là, même si nous avons eu quelques initiatives réussies de réutilisation de matériaux, beaucoup reste à faire pour nous et la filière (espace de stockage, référencements, etc.)

Depuis 2020, SNL a décidé d'ouvrir sa foncière solidaire à d'autres acteurs. Où en êtes-vous aujourd'hui en 2022 ?

L'ouverture date du milieu des années 2010, mais a été effectivement confirmée par nos États généraux de 2020. Nous avons des coopérations essentiellement avec le monde du médicosocial, en particulier sur le handicap et le psy. Nous apportons la solution logement et nos partenaires la solution accompagnement à des personnes qui n'ont rien à faire à la rue ou à l'hôpital. C'est un peu la ligne de notre coopération trouver des solutions pour des personnes que nous-mêmes aurions du mal à loger ou à reloger.

Notre coopération s'est étendue également en Normandie en lien avec un groupe de réinsertion par le bâtiment. Ce projet a trois avantages à nos yeux, il contribue à la réinsertion dans un secteur en déficit de main d'œuvre, il loge des personnes défavorisées et il contribue à revitaliser un centre bourg. En termes d'échanges, notre partenaire a développé l'aspect participatif des habitants au chantier et à ses finitions, ce qui est une expérience intéressante pour nous qui ne connaissons pas nos locataires quand nous réalisons nos chantiers.

Quel est votre regard sur les habitats alternatifs, participatifs, etc. ?

Ce n'est pas notre cœur de métier, même si nous pouvons prendre des lots dans des projets d'habitat participatif.

Mais naturellement nous encourageons les projets qui visent à la mise à disposition maîtrisée du foncier public pour des projets non spéculatifs et aux projets collectifs favorisant le mieux vivre et permettant une mutualisation des coûts.

Pour en savoir plus et pour soutenir l'action de Solidarités Nouvelles Pour Le Logement :
www.investirsolidaire.fr

Le besoin en logements, une notion qui reste à ce jour difficile à clarifier pour l'État

Une demande en logement qui reste à ce jour très élevée même si elle apparaît relativement disparate selon les régions

La prévision du besoin en construction de logements passe par une appréhension à la fois démographique et sociologique de l'évolution du nombre de ménages, sachant que d'un point de vue statistique, un ménage correspond à un logement (hors résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on aborde la question du besoin en logements au sens de la construction de logements neufs, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) identifie 4 grandes catégories de mal-logement (voir tableau ci-dessous).

Estimation des besoins en logements résultant des situations de mal-logement

Catégories de mal-logement	Estimations du nombre de ménages concernés
Ménages hors logement	129 600
Ménages demandeurs de logement social hébergés chez un particulier	414 100
Ménages en inadéquation physique logés dans le parc privé	160 300
Ménages logés dans des logements de mauvaise qualité dans le parc privé	Entre 96 700 et 745 000

Source : DHUP, données 2017, 2019 ou 2020 selon la base.

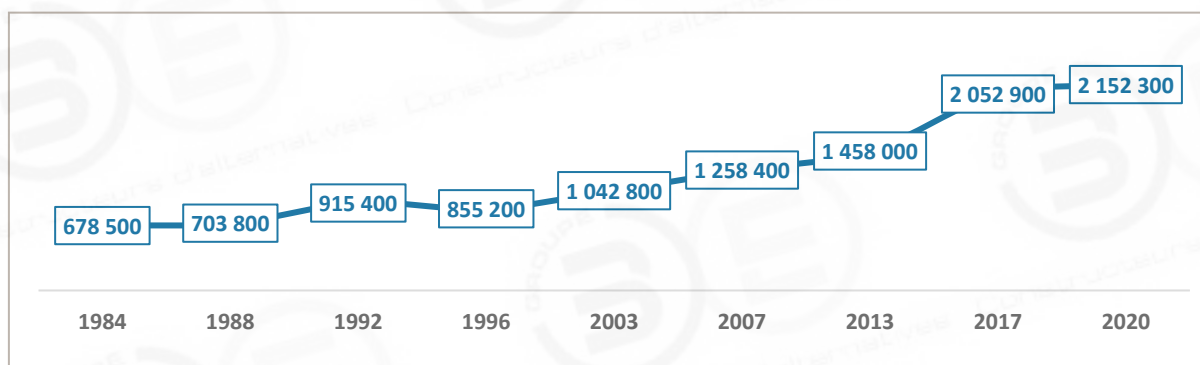
À ces ménages s'ajoutent entre 554 100 et 1 700 000 ménages en inadéquation financière logés dans le parc privé.

Sur le territoire, les situations de mal-logement sont concentrées dans les régions les plus tendues, en particulier l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces situations appellent différentes réponses qui ne consistent pas toutes en la construction de logements neufs.

Ces données témoignent toutefois de l'accumulation d'un besoin en logements non satisfait qui devra être résorbé. À titre d'exemple, la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2016 fixe un objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France. Les besoins de logement devraient rester durablement concentrés dans les zones d'ores et déjà tendues, même si les comportements résidentiels pourront évoluer dans le sillage de la crise sanitaire.

Concrètement, la demande de logement social est en constante augmentation depuis plus de 2 décennies.

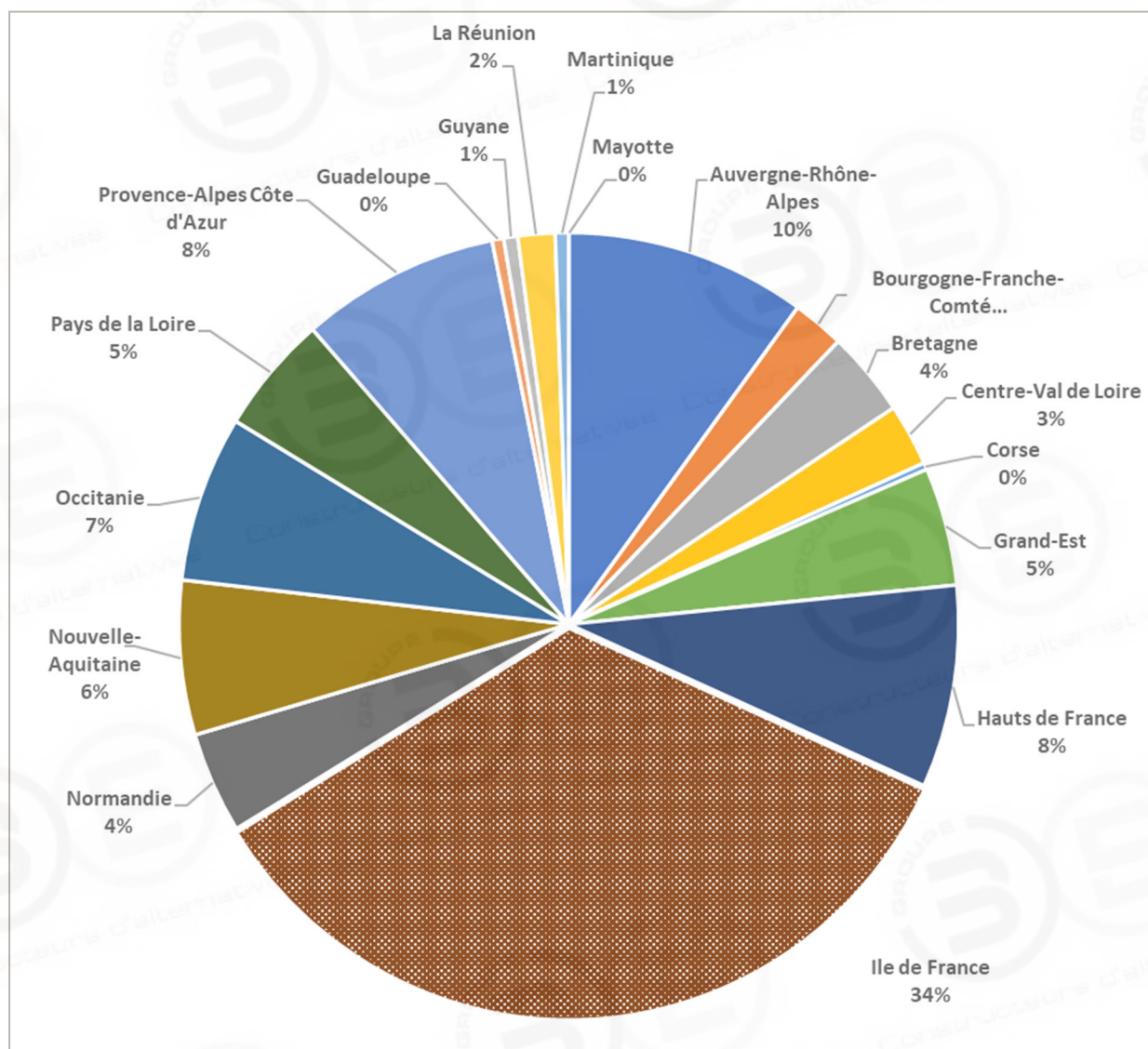
Estimation du nombre de demandes de logement social



Sources : INSEE et Infocentre SNE

L'île de France concentre à elle seule plus d'un tiers de la demande de logement social à fin 2020

Répartition du nombre de demandes de logements sociaux à fin 2020

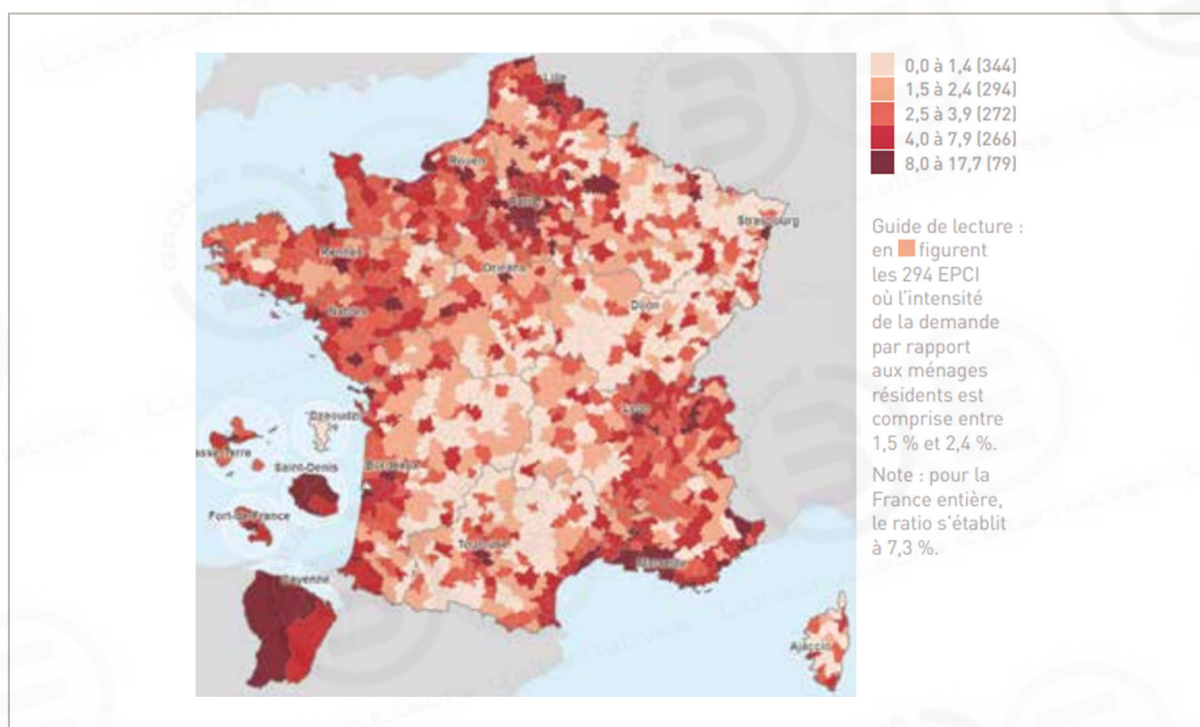


Sources : INSEE et Infocentre SNE

La demande de logement social n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Les profils des ménages demandeurs et leur besoin diffèrent. S'expriment partout sur le territoire des demandes aux caractéristiques spécifiques.

Les demandes émanent fort logiquement en nombre des régions les plus peuplées : l'Île-de-France porte 1/3 des demandes, Auvergne-Rhône-Alpes 10 %, PACA et les Hauts-de-France 8 %.

Rapportée au nombre de ménages résidents, la demande en Métropole est particulièrement intense en Île-de-France (14 %), PACA (8 %) et les Hauts-de-France (7 %), et plus faible dans le Grand Est, la Corse et Bourgogne-Franche-Comté (4 % chacune). L'intensité de la demande est aussi corrélée aux dynamiques des marchés locaux de l'habitat et aux profils socioéconomiques des habitants de chaque région ; elle est plus forte dans les zones les plus peuplées.



Sources : INSEE et Infocentre SNE

Plus précisément à l'échelle des EPCI (établissement public de coopération intercommunale), **l'intensité de la demande est particulièrement marquée en région parisienne**, sur le littoral atlantique, la côte méditerranéenne, le Genevois français et la métropole lilloise. Assez logiquement, c'est sur ces territoires, qui connaissent par ailleurs une forte pression des marchés de l'immobilier, que l'on relève les anciennetés moyennes les plus élevées. Inversement, dans les territoires notablement dépourvus de logements sociaux, la demande s'exprime peu.

Des quotas de constructions qui ne sont pas toujours respectés par les collectivités

Avec 104 800 agréments en 2021, le logement social n'atteint pas ses objectifs. Le ministère en charge du logement compte 94 775 agréments de logements sociaux financés par le fonds national des aides à la pierre en métropole (FNAP) en 2021, auxquels s'ajoutent l'outre-mer et les logements financés par l'ANRU. L'objectif était de 120 000. Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) représentent près de 62% des agréments.

En termes de répartition, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) représentent près de 62 % des agréments 2021 (pour 40 % du parc de logements sociaux), les offices publics de l'habitat (OPH) 20 % (pour 40 % du parc), les entreprises publiques locales (EPL) 9 % et les coopératives HLM 3 %.

De nombreuses communes ne respectent toujours pas leurs obligations de construction de logements sociaux et affichent des réalisations bien loin des objectifs fixés par la loi SRU, comme nous allons le voir par la suite.

Parmi les 550 communes (53 %) qui n'ont pas rempli leurs objectifs :

- 228 ont rempli leur objectif qualitatif mais pas quantitatif ;
- 82 ont rempli leur objectif quantitatif mais pas qualitatif ;
- 240 n'ont rempli ni leur objectif quantitatif ni leur objectif qualitatif.

La Fondation Abbé Pierre pointe une certaine nonchalance quant à l'application des sanctions par les préfets auprès des maires.

"Sur 550 communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de la période 2017-2019 (sur 1 035 communes soumises à la loi), seule une moitié a été sanctionnée par l'État. Le taux de "carencement" a augmenté de 10 points en 2020, mais voir la ville de Nice épargnée, malgré des résultats très négatifs (13 % de HLM, atteinte de son objectif triennal à hauteur de 29 % seulement), interroge profondément."

Plus de 20 ans après la promulgation de cette loi, cette non-atteinte des objectifs continue de susciter des craintes dans l'écosystème du secteur du logement, dans un contexte croissant du besoin en logement.

La loi SRU, qui, rappelons-le, poursuivait des objectifs de constructions de logements via un système de quotas de logements sociaux, avait comme date butoir d'application le 31 décembre 2025. Récemment le Gouvernement a décidé de pérenniser cette loi au-delà de 2025.

Rappel de la feuille de route de la Loi ELAN initiée en 2018

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), ou "loi logement", élaborée en partant du terrain, avait pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles.

Elle est issue d'un projet de loi présenté par Jacques Mézard (ancien ministre de la Cohésion des territoires) et Julien Denormandie, son secrétaire d'État. Son adoption définitive au Sénat date du 16 octobre 2018, en renforcement de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

La loi ELAN poursuit quatre objectifs principaux :

- **Construire plus, mieux et moins cher.** Pour ce faire, les normes doivent être simplifiées, de façon à pouvoir construire plus et plus vite. Pour ce qui est des procédures, elles doivent être accélérées et des actions menées pour contrer les recours abusifs contre les permis de construire. Enfin, la loi vise à faciliter la transformation des bureaux vides en logements.
- **Répondre aux besoins de chacun.** Dans cette optique, un "bail mobilité" est mis en place afin de faciliter la mobilité professionnelle. La création de l'outil web VISALE, par ailleurs, doit permettre de favoriser l'accès au logement pour qu'il ne soit plus un frein à l'accès à l'emploi. De leur côté, les étudiants bénéficient désormais d'une garantie gratuite qui leur permettra de ne plus avoir à demander de caution à un tiers. Enfin, la réquisition de locaux vacants pour héberger des sans-abris est simplifiée.
- **Restructurer le secteur du logement social.** Cela passe notamment par la réorganisation du secteur HLM pour construire plus de logements sociaux, ainsi que le réexamen de la situation des locataires actuels du parc social tous les 3 ans. L'accession à la propriété pour les locataires HLM est rendue plus facile.

- **Améliorer le cadre de vie.** Une action est ainsi menée contre les "marchands de sommeil" qui entretiennent le mal-logement, et contre la dégradation des copropriétés. Enfin, 5 milliards d'euros sont injectés pour la rénovation des centres-villes dégradés des villes moyennes.

Cette loi qui aura bientôt 4 ans a récemment fait l'objet d'un rapport d'évaluation réalisé par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale. À la lecture de ce rapport, il en ressort que sur le volet logement, la modification des normes de construction a mis à mal certaines filières ; une remarque qui vise la mise en œuvre de la RE 2020 (règlement énergétique), qui intègre de nouveaux impératifs dans le cadre d'une action de lutte contre le dérèglement climatique.

Concernant la restructuration du secteur du logement social (HLM), le rapport juge le bilan en demi-teinte, car l'objectif de regrouper les offices ayant moins de 12 000 logements n'a été que partiellement atteint. À la date d'échéance (au 31 décembre 2020), seulement un peu moins de la moitié des organismes soumis à obligation de regroupement ont été recensés.

La Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Loi 3DS - La loi n° 2022-217 du 21 février 2022) : un arsenal législatif louable avec toutefois des changements qui posent question

La pérennisation du dispositif SRU a été confirmée par le vote de la loi 3DS du 21 février 2022. Cette dernière précise également que les communes retardataires bénéficieront de plus de temps et les objectifs de logements sociaux pourront être définis localement, à travers un contrat de mixité sociale, signé entre le préfet et le maire. Il s'agit d'inciter les communes à construire des logements sociaux dans des quartiers aisés.

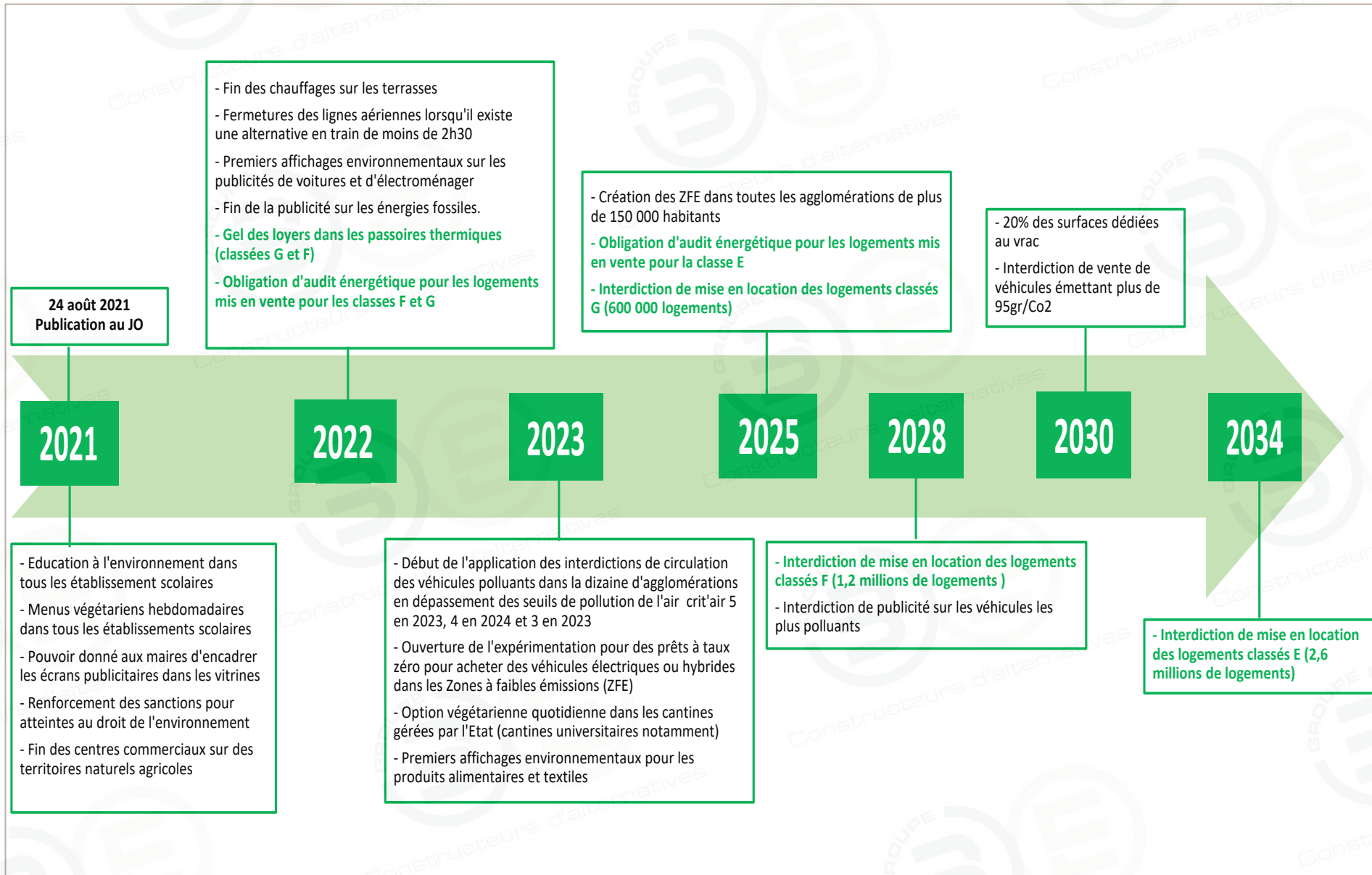
Si en apparence le dispositif est maintenu, certains points sont toutefois sujets à des questionnements. Par exemple, le versement automatique d'amendes majorées, en cas de deuxième manquement aux objectifs de la loi, est supprimé. Autre point, l'avis de la commission nationale SRU est désormais proscrit. Si dans l'esprit de la loi, décentraliser davantage permettrait d'agir plus facilement, l'affaiblissement de la commission nationale SRU et la fin des versements automatiques d'amendes majorées en cas de non-respect des objectifs, pourraient créer une relative permissivité de la part de certaines collectivités locales sur l'orientation de leur politique de construction et de rénovation des logements.

D'autres axes que celui du logement social sont abordés dans cette loi, tels que les transports, les éoliennes, les communes et intercommunalités, la ville de Marseille, le social et l'éducation

... Et plus récemment, la Loi Climat et Résilience : une loi vertueuse d'un point de vue environnemental, mais un calendrier qui pourrait "secouer économiquement les acteurs du logement et de la construction"

La loi Climat et Résilience a été publiée au Journal officiel le 24 août. Cette dernière fixe, entre autres, des objectifs sur le secteur du bâtiment, avec comme directive phare l'exclusion des logements les moins performants – les passoires énergétiques – du marché locatif à partir de 2028.

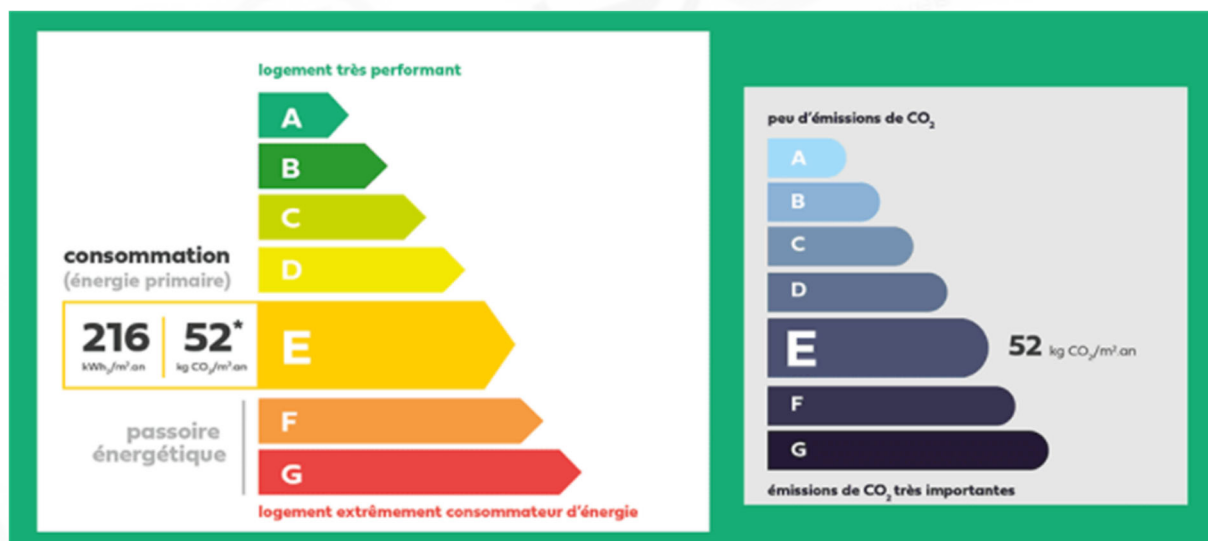
Calendrier de déploiement des dispositifs de la loi climat et résilience



Une loi qui n'est en fait que la traduction nationale de la décision de l'Union Européenne de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 55 % à 2030.

Rappelons que le classement d'un logement résulte du diagnostic de performance énergétique (DPE). Les logements sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites.

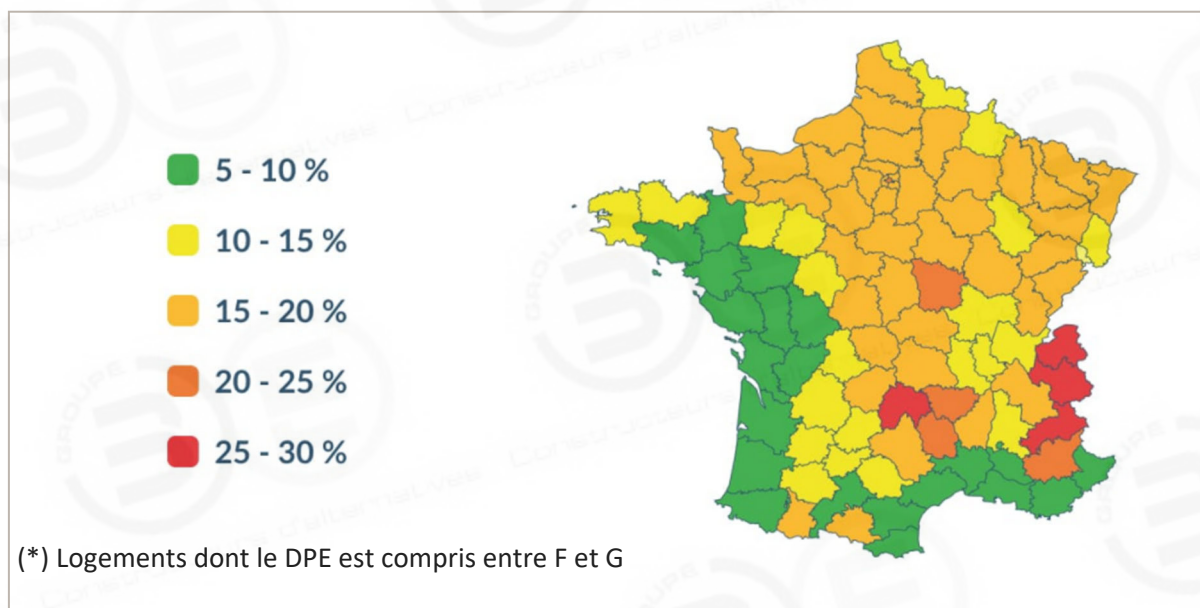


L'une des mesures emblématiques de cette loi concerne la rénovation des passoires thermiques, un sujet d'achoppement pour bon nombre d'acteurs du logement

Le but de la mesure est avant tout de pousser les bailleurs à réaliser des travaux de mise aux normes pour garder leurs biens dans le marché locatif tout en continuant de pouvoir augmenter le loyer dans les cas prévus par la loi. Le bailleur qui loue un logement indécemment s'expose à devoir indemniser son locataire des troubles qu'il lui cause, sans même que ce dernier soit tenu de lui délivrer une mise en demeure. Mais il devra surtout exécuter les travaux de mise aux normes.

D'après le ministère de la Transition écologique, sur les 29 millions de résidences principales recensées au 1er janvier 2018, environ **5 millions de foyers**, soit près de 17 % du parc, seraient très énergivores et auraient une classification GES déficiente. Ce chiffre apparaît toutefois bien en deçà de celui de la Fédération nationale de l'immobilier (**près de 8 millions selon la FNAIM**).

Taux de passoires thermiques* par département



Source : données ADEME et INSEE 2013 - 2020

Les investissements à conduire pour sortir une habitation de sa situation de passoire thermique sont estimés à 40 000 euros en moyenne basse. Cela représente près de 160 milliards d'euros de dépenses en cinq ans.

Pour soutenir cette ambition, plusieurs dispositifs existent mais demeurent bien insuffisants au regard de l'objectif visé

- Ma Prime Rénov'
- Ma Prime Rénov' Sérénité
- Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)
- La prime Coup de pouce économie d'énergie
- Chèque énergie pour aider à payer des factures d'énergie ou des travaux de rénovation
- Aides des entreprises de fourniture d'énergie (CEE)
- TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique
- Réduction d'impôt Denormandie
- Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économies d'énergie
- Les aides locales pour financer vos travaux de rénovation énergétique

Si globalement le Gouvernement actuel se présente comme une force volontariste face à cet objectif, la Fondation Abbé Pierre constate certes une multiplication des dispositifs mais pointe l'inefficacité de certains d'entre eux, car les chiffres des travaux enclenchés ciblent quelquefois de simples gestes de rénovation peu efficaces s'ils restent isolés (changer la chaudière, isoler les combles, changer les fenêtres...), au détriment de la performance à long terme d'une rénovation globale.

Sur la décennie 2009-2019, c'est environ 1 à 2 milliards qui étaient dépensés chaque année via le CITE (Crédit d'Impôt à la Transition Energétique) et ce, sans véritable surveillance sur les objectifs poursuivis. Cela a donné lieu à de multiples malfaçons et à des arnaques en tout genre.

Le dispositif MaPrimeRénov qui remplace le CITE est ouvert aux propriétaires bailleurs depuis juillet 2021 et évite aux ménages de faire l'avance de l'aide de l'État.

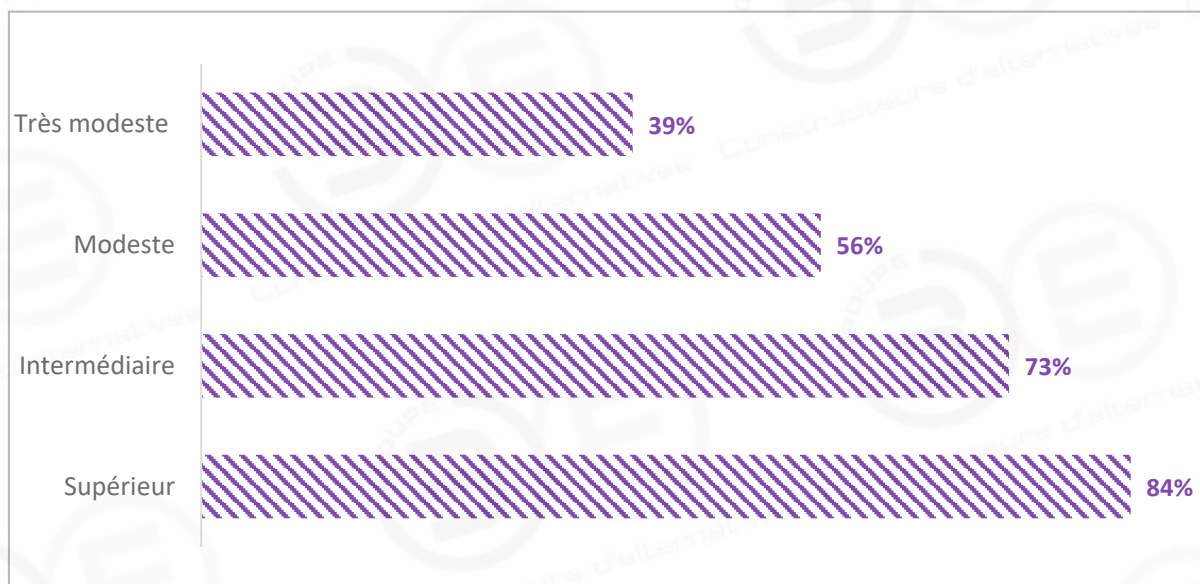
Selon l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), ce sont plus de 750 000 logements qui ont été rénovés en 2021 grâce aux 3 milliards d'euros d'aides distribuées. Sur ces 3 milliards, plus de 2 milliards ont été distribués au titre du dispositif MaPrimeRénov : Plus de 640 000 primes ont été accordées. MaPrimeRénov' a bénéficié pour 63 % à des ménages aux revenus modestes et très modestes.

Les aides ont été majoritairement mobilisées pour changer le système de chauffage (68 %), suivi de l'isolation (26 %) et de la ventilation (3 %).

Mais d'après France Stratégie, les rénovations globales ne représenteraient que 0.1 % des dossiers et les sorties de passoires, 0.2 %. Sur le volet des copropriétés, 65 dossiers ont été engagés sur les 3 premiers trimestres 2021 (environ 26 millions d'euros) pour seulement 11 sorties de passoires et 11 atteintes d'un niveau bâtiment basse consommation (BBC) ; **des résultats qui restent toutefois bien éloignés des attentes réelles au regard des objectifs climatiques et de lutte contre la précarité énergétique.**

Par ailleurs, après mobilisation de toutes les aides, c'est en moyenne 39 % du montant total de l'ensemble des travaux qu'il reste à payer pour les propriétaires "très modestes", bien loin des 10 % de reste à charge clairement souhaité par le gouvernement.

Reste à charge moyen par type de ménage aidé par MaPrimeRénov et bénéficiant des autres dispositifs

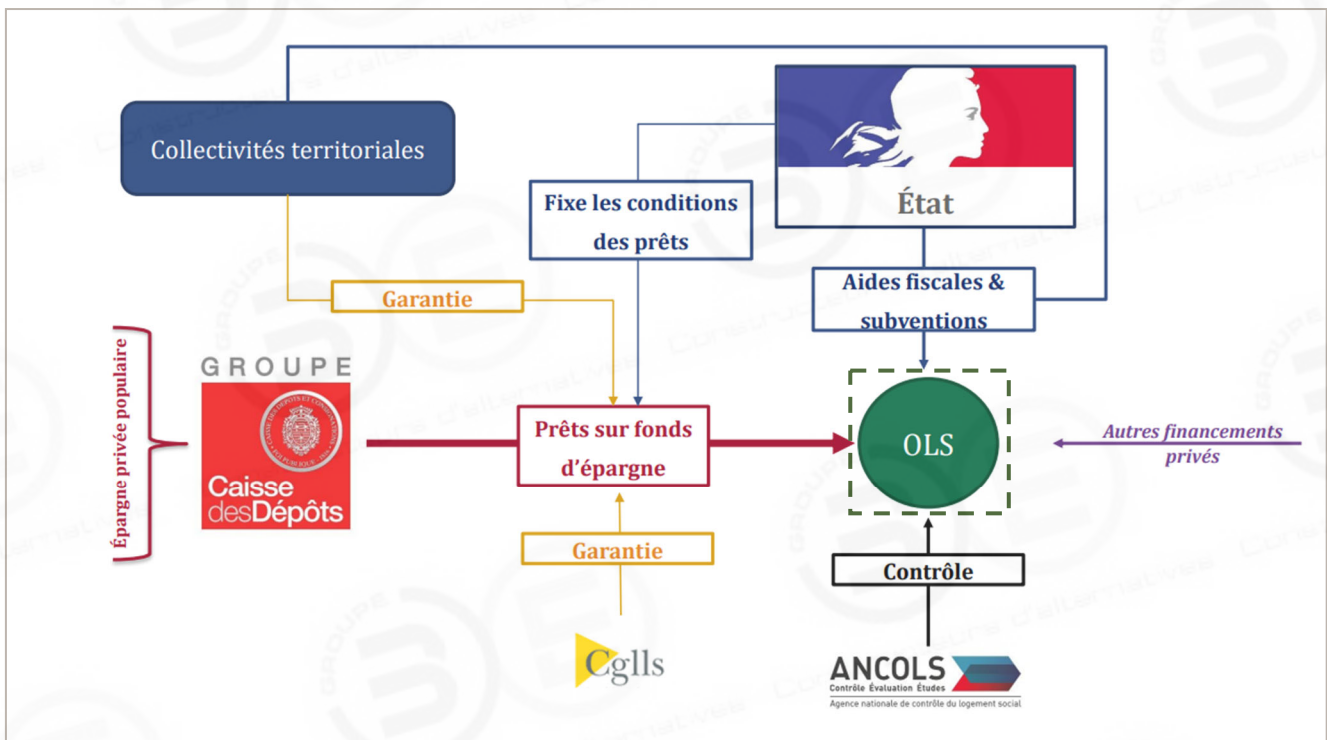


Source : Anah, Calculs France Stratégie 2021

Focus sur le logement social

Présentation du système de financement des organismes de logement social (OLS)

Le logement social est, en France, un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, et destiné à loger des personnes à faibles ressources. Il est réglementé, tant au niveau de son financement, que de son attribution et de sa gestion par les organismes HLM.



La politique en matière de logement social vise également à favoriser la mixité sociale dans les quartiers et à réduire les inégalités territoriales.

Enfin, elle participe au logement ou au relogement de personnes en situation d'hébergement ou de grande précarité. Les organismes HLM, en contrepartie d'aides publiques directes et indirectes, construisent et gèrent des logements sociaux pour des publics ayant des ressources inférieures à des plafonds et appliquent des loyers plafonnés.

Chaque année, l'État détermine les niveaux de ressources et les niveaux de loyers en HLM. Au titre de la mixité sociale, les communes ont également des obligations de construction de logements sociaux, selon leur taille et le niveau de tension du marché locatif.

En France, le secteur HLM est particulièrement important, puisqu'il représente **10 millions de résidents pour 4.7 millions de logements**. Selon les statistiques délivrées par l'Union sociale pour l'habitat, un Français sur deux vit actuellement dans un logement social ou y a déjà vécu. Sur le territoire, on compte 720 organismes HLM, qui réunissent 12 000 administrateurs et administratrices bénévoles et 82 000 salariés.

Parmi les locataires de HLM, 2.3 millions de ménages bénéficient d'une aide personnelle au logement (APL).

Les logements sociaux PLAI, PLUS, PLS et PLI, quelles différences ?

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLI, PLS, PLAI, ou PLUS. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS, PLI

Les logements **PLAI**, financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements **PLUS**, financés par le **Prêt Locatif à Usage Social** correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements **PLS** sont financés par le **Prêt Locatif Social** et les logements **PLI** par le **Prêt Locatif Intermédiaire**. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

La Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) : une contrainte budgétaire qui continue de peser sur les capacités d'autofinancement et par conséquent, d'investissement des OPH

L'année 2022 est la quatrième année d'application de la "réduction de loyer de solidarité" prévue par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et appliquée par tous les organismes de logement social. Comme en 2021, ce dispositif doit permettre un rendement budgétaire de 1,3 Md€ en 2022. Ce dispositif, dont l'objectif est de réaliser d'importantes économies, a de facto créé un manque à gagner pour les offices publics de l'habitat. En effet, l'essentiel des revenus des offices provient des loyers issus de logements dits conventionnés. Une grande partie de ces loyers est constituée d'APL versées par la CAF directement au bailleur.

Dans ce contexte de contrainte économique, les offices publics de l'habitat peinent à respecter les exigences de production annuelle de logements sociaux.

À ce propos, sur l'année 2021, la production de logements sociaux a été bien inférieure aux objectifs assignés par l'État. Pour rappel, les pouvoirs publics avaient fixé un objectif de 125 000 logements pour 2021 et pour 2022 (250 000 en deux ans). En 2021, ce sont un peu plus de 90 000 logements qui ont été produits. Si la production a été perturbée par la crise sanitaire, le ministère du Logement évoque des niveaux d'atteinte très insuffisants dans les zones les plus tendues de la métropole.

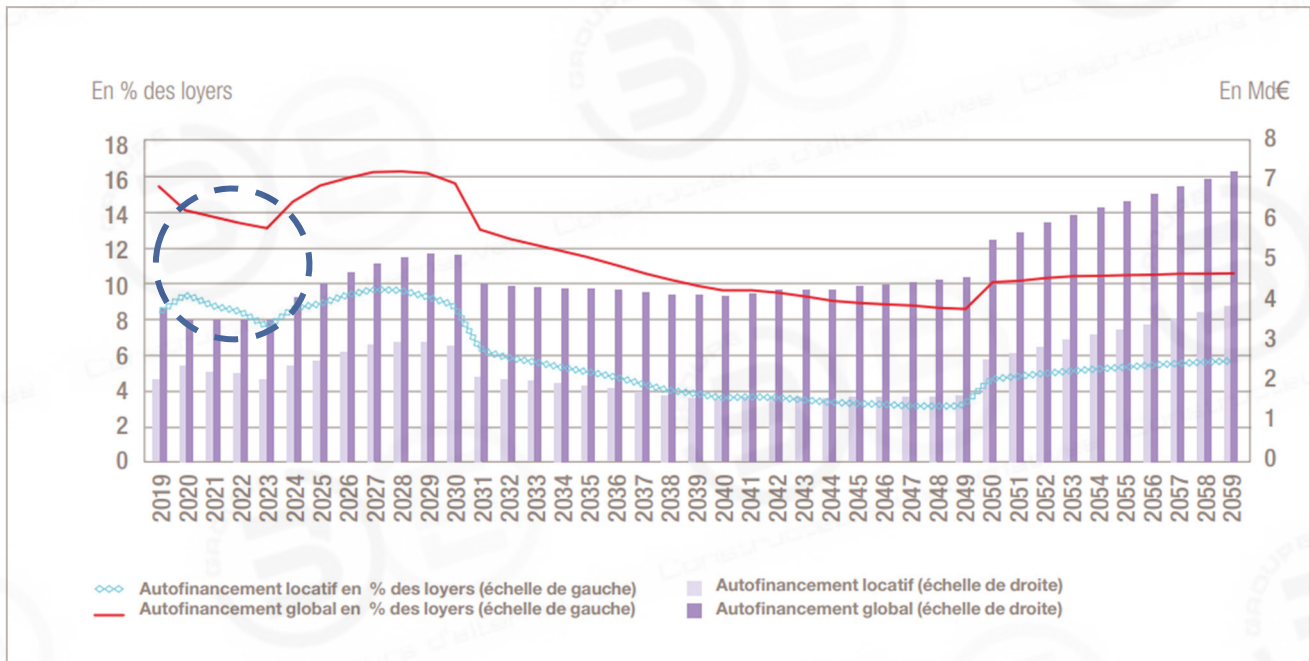
Cette question d'une production insuffisante n'est pas la seule préoccupation du monde HLM. Il s'inquiète aussi de la capacité des bailleurs sociaux à parvenir dans les délais fixés par la loi Climat et Résilience à rénover toutes leurs "passoires thermiques" (les logements classés F et G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE)).

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, qui par ailleurs partage le constat de la Fondation Abbé Pierre, pointe l'échec de la politique du logement social du quinquennat.

Pour la Fédération, la ponction de la RLS constitue un frein à l'accroissement des capacités d'investissement des HLM. D'ailleurs les projections de la Banque des Territoires (Filiale de la Caisse des Dépôts et des Consignations) anticipent une nouvelle baisse de l'autofinancement en 2023.

Ce repli s'expliquerait par le rebond des dépenses de gros entretien et l'augmentation des impayés, puis par la fin d'une partie des mesures compensatoires à la RLS en 2023 : financement du FNAP (Fonds national d'aide à la pierre) par Action Logement à hauteur de 300 M€ par an et remises commerciales d'intérêt de la Banque des Territoires de 50 M€ par an entre 2020 et 2022.

Projection du ratio d'autofinancement des offices



Source : Perspectives – L'étude sur le logement social – Édition 2021 Banque des Territoires

Comme les bailleurs privés, les HLM sont désormais dans l'obligation de rénover toute une partie de leur parc considéré aujourd'hui comme des passoires thermiques et bientôt interdit à la location

D'ici à 2034, ce sont ainsi près de 1.2 million de logements que les bailleurs sociaux devront rénover. Une facture globale qui devrait largement dépasser les 40 milliards d'euros.

L'Union sociale pour l'habitat, la fédération des organismes HLM, a en effet commencé à faire les comptes et observe qu'il y a ainsi :

- 80 000 logements sociaux aujourd'hui classés G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) : ils seront interdits à la location en 2025 ;
- 280 000 logements classés F : ils seront interdits à la location en 2028 ;
- 800 000 logements sont classés E : ils seront interdits à la location en 2034.

Ce qui veut dire que d'ici à 2034, les bailleurs sociaux devront avoir rénové environ 1.2 million de logements sociaux. L'enjeu est colossal pour les offices HLM, car cela représente près de 40 % du parc social. Il faudra donc, selon les hypothèses, compter entre 35 000 euros et 70 000 euros en moyenne par logement.

Au final, la facture globale sera donc comprise entre **40.6 milliards d'euros dans l'hypothèse la plus mesurée (35 000 euros de coût moyen de rénovation par logement) et 81.2 milliards d'euros dans l'hypothèse haute (70 000 euros par logement)**. La présidente de l'USH Emmanuelle Cosse évoque même le chiffre de 100 milliards d'euros.

Cette ardoise obligatoire et incompressible inquiète fortement l'USH et ses différents acteurs

Si la Caisse des Dépôts et des consignations, un des principaux financeurs du secteur du logement social, affiche un certain optimisme grâce à la forte résilience du secteur face à la crise (notamment à la stabilité des revenus locatifs, des taux bas et des cessions de logements), la Cour des Comptes a toutefois pointé la diminution de l'autofinancement du secteur HLM, conduisant ainsi à une réduction des investissements et à une diminution des dépenses d'entretien courant et surtout de gros entretien.



Interview de Monsieur José MOURY,
1er adjoint au maire de Bobigny – Vice-président de EST-Ensemble Grand Paris, chargé de l'Habitat du Renouvellement urbain, de la lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers, Vice-président du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Bobigny, membre du bureau fédéral de la fédération des OPH

Bonjour Monsieur. Pourriez-vous présenter l'OPH de Bobigny (Nombre de logements, effectifs et secteur d'implantation) ?

Initialement, l'OPH de Bobigny comptait un peu plus de 4 000 logements. Pour répondre aux objectifs de la loi ELAN, qui oblige les offices HLM à se regrouper, **l'office de Bobigny est engagé dans un processus de regroupement des offices et fait désormais partie intégrante d'une nouvelle entité juridique dénommée "Habiter EST Ensemble"**. Il s'agit d'une société anonyme de coordination (SAC) dans laquelle sont regroupés, l'OPH de Bagnolet (4 043 logements), Bondy Habitat (5 616 logements), l'OPH de Montreuil (12 149 logements) et bien entendu, celui de Bobigny (4 007 logements). Montreuil qui était déjà au-dessus du seuil minimum de nombre de logements (12 000) aurait pu faire cavalier seul, mais a préféré intégrer le processus de regroupement. Cette nouvelle entité totalisera donc près de 26 000 logements.

Quel est le profil de vos locataires ?

Au sein de la commune, 80 à 85 % de nos locataires sont sur du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Pour rappel, les logements PLAI sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Ce rapport est assez proportionnel aux besoins actuels sur le terrain. **Cependant, aujourd'hui il existe une forme d'incitation, voire d'injonction de l'État à construire des logements PLS, qui sont des logements destinés et attribués aux candidats ne pouvant pas prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.** Cette orientation, qui obéit à un objectif de mixité sociale, ne tient pas toujours compte des vraies difficultés de terrain. Le profil des demandeurs est souvent beaucoup plus proche des caractéristiques du PLAI que celles du PLS.

Êtes-vous sujets à de la vacance (technique ou commerciale) et si oui laquelle et pourquoi ?

Comme la plupart des offices, nos problématiques de vacance sont pour l'essentiel liées aux délais de remise en état des logements, après la libération des logements par les locataires. Les temps de travaux peuvent parfois aller de 2 à 6 mois entraînant une forme de vacance technique avant la relocation des logements.

Êtes-vous concernés par la loi portant sur le regroupement des offices et, si oui, où en êtes-vous ? Comment l'avez-vous accueillie ?

Notre processus de regroupement des offices se poursuit et devrait se terminer d'ici 2023. Nous sommes passés en Société anonyme de coordination en 2021 et **l'objectif, pour nous, est de conserver un office public territorial avec un vrai déploiement sur les différentes communes** grâce à des agences de proximité pour maintenir le contact et l'accompagnement des locataires.

Avez-vous été fragilisés par l'application de la RLS (baisse des APL) ?

Pour rappeler un peu le contexte, l'OPH de Bobigny, était sous protocole CGLLS (organisme qui accompagne les OPH en situation de difficulté financière). Ce protocole (2017-2020) qui avait été établi lors de la précédente mandature n'a pas été respecté par l'ancienne équipe municipale.

Depuis 2020, la CGLLS s'est engagée à soutenir financièrement l'office à hauteur de 3 millions d'euros moyennant la maîtrise de certaines charges.

Partant de ces difficultés, il est clair que l'application de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) a eu pour effet d'altérer notre capacité à reconstituer des fonds propres.

Par rapport aux objectifs SRU, où en êtes-vous au niveau de la commune ?

Sur Bobigny nous sommes au-dessus des objectifs SRU. 50 % des logements de la commune sont des logements sociaux. Comme je le disais plus haut, **l'État à travers le règlement général de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) finance de plus en plus des logements dits PLS et moins le reste. Ce qui a pour effet de laisser sur le bas-côté des populations beaucoup plus fragiles économiquement.**

Zoom sur le 1% patronal

Définition du 1% patronal

Le 1 % patronal ou 1 % logement est un dispositif d'aide au logement créé en 1943.

Comment est-il financé ? Par la PEEC, participation des employeurs à l'effort de construction, versée chaque année par les entreprises du secteur privé et du secteur agricole de plus de 50 salariés.

Que veut dire 1 % logement ? Jusqu'en 1992, le taux de la participation à reverser était fixé à 1 % de la masse salariale de l'année précédente, d'où le nom du dispositif. Aujourd'hui, la PEEC représente 0,45 % de la masse salariale.

Qui collecte le 1% ?

Avant d'être supprimés en 2017, les CIL, Comités Interprofessionnels du Logement, collectaient la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Les ressources étaient ensuite utilisées pour accompagner des millions de salariés et ainsi faciliter leur accès au logement.

À l'occasion de la réorganisation des CIL et de la création d'Action Logement, la collecte ainsi que la distribution des prêts et des aides sont désormais assurées par Action Logement en tant qu'entité unique.

Rôles et objectifs du 1% logement

Le 1 % logement permet d'aider les salariés des entreprises ayant versé leur PEEC à se loger. Les sommes collectées leur permettent de construire des logements, de faciliter l'accès des salariés à la location ou à l'acquisition, de concrétiser leurs projets de rénovation ou leurs travaux, en tant que propriétaires occupants ou locataires.

Comment ? Via des aides gratuites, des prêts ou des cautionnements pour la location.

Les principaux bénéficiaires de ce dispositif

Les aides d'Action Logement touchent un large public. Elles peuvent concerner :

- Les salariés des entreprises du secteur privé d'au moins 10 salariés,
- Les salariés des entreprises du secteur agricole d'au moins 50 salariés,
- Les retraités, anciennement salariés du secteur privé,
- Les jeunes de moins de 30 ans,
- Les primo-accédants,
- Les demandeurs d'emploi en reprise d'emploi,
- Les étudiants boursiers d'État,
- Les personnes handicapées,
- Les propriétaires,
- Les bailleurs,
- Et les locataires.

Point sur la Commission d'information et d'aide au logement (CIAL)



En l'absence d'accord, le Comité social et économique (CSE) doit mettre en place une Commission d'information et d'aide au logement lorsque l'effectif de l'entreprise est supérieur à 300 salariés, selon l'article L. 2315-50 du Code du travail. Les entreprises de moins de 300 salariés peuvent également se regrouper afin d'instaurer cette commission.

Les missions de la commission d'information et d'aide au logement

La commission d'information et d'aide au logement a pour mission principale de faciliter l'accès des salariés à la propriété et au logement locatif.

Dans cette optique, la commission :

- recherche les possibilités d'offres de logements correspondant aux besoins du personnel, en liaison avec les organismes habilités à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- informe les salariés sur leurs conditions d'accès à la propriété ou à la location d'un logement et les assiste dans les démarches nécessaires pour l'obtention des aides financières auxquelles ils peuvent prétendre ;
- aide les salariés souhaitant acquérir ou louer un logement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, ou investir les fonds provenant des droits constitués en application des dispositions relatives à l'intéressement, à la participation et à l'épargne salariale.

Le fonctionnement de la commission d'information et d'aide au logement

Le fonctionnement de la commission d'information et d'aide au logement est encadré par le règlement intérieur du Comité social et économique. Ainsi, le Comité social et économique peut librement fixer le nombre de membres, la périodicité des réunions et toutes les règles relatives à la commission.

Face à ces grands enjeux du logement, le Cabinet 3E vous accompagne

Accompagnement des CSE des Offices Publics de l'Habitat sur l'information consultation portant sur :

La situation économique et financière en analysant :

- Les impacts des lois de finances sur l'activité des offices
- Les enjeux sectoriels, tels que l'évolution de la démographie, la structure des ménages le bassin d'emploi, le niveau de chômage et la demande de logements de la région ou la commune concernée
- L'évolution du parc logements et des revenus issus des loyers, les autres revenus
- L'impact de la RLS sur l'activité
- Le niveau de vacance (technique, commerciale et autre) et le manque à gagner afférent
- La récupérabilité des charges
- Les Provisions pour gros entretien (PGE) et les dépenses d'entretien et de maintenance
- L'évolution des impayés
- L'activité des régies (organisation, missions, effectifs...)
- L'autofinancement net HLM et le ratio d'autofinancement
- Les investissements (acquisitions, rénovations, démolitions...)
- La structure bilancielle...

La politique sociale et les conditions de travail et l'emploi

- L'évolution des effectifs
- Éclairages sur l'organisation (Adéquation fonctions vs besoins)
- Les effets de fusions sur l'organisation du travail
- Le suivi de la pyramide des âges de la GPEC
- Les mouvements de personnel
- La place des régies dans l'organisation du travail
- L'intérêt du recours à l'intérim
- Les promotions
- L'absentéisme, l'accidentologie...
- Les besoins de formation
- L'égalité professionnelle
- La politique salariale au regard du secteur et de la branche

Les Orientations stratégiques de l'entreprise

- Revue du Plan Local de l'Habitat
- Analyse et appréciation du Plan stratégique de patrimoine (PSP)
 - Éclairages sur les principes et les objectifs
 - Regard critique sur les hypothèses de construction du PSP
 - Projections sur l'évolution patrimoine
 - Vision globale du coût de l'investissement
 - Suivi de l'exécution annuelle de l'investissement
 - Constructions,
 - Rénovations,
 - Démolitions,
 - Cessions...
 - Suivi de l'évolution du potentiel financier et de l'autofinancement



Constructeurs d'alternatives



Expertise comptable
et conseil aux IRP



Comptabilité et Audit
des Comptes CSE et IRP



Commissariat
aux comptes



Expertise
SSCT



Etudes & Formations

