

Encarts



Texte principal

Un logement, c'est quoi ?

C'est d'abord **un besoin essentiel**, celui d'avoir un toit pour être à l'abri dans des conditions normales de confort et de salubrité.

Ce logement peut avoir différentes **formes** : un appartement dans un immeuble, une maison de ville, un pavillon (→ Formes urbaines et paysages), mais aussi une tente ou un taudis.

Son occupant peut avoir plusieurs **statuts** : propriétaire occupant, locataire d'un logement privé ou social, hébergé ou autres. Il peut être, par ailleurs, propriétaire d'autres logements. Le logement peut se faire **patrimoine**.

Il est aussi un support de la vie quotidienne, **un « chez soi »**, un « chez nous », un espace d'intimité, de construction de soi, chargé de sens, et donc de **fort investissement affectif**.

Types des résidences principales

Individuel : 56,3% - 14,8 millions

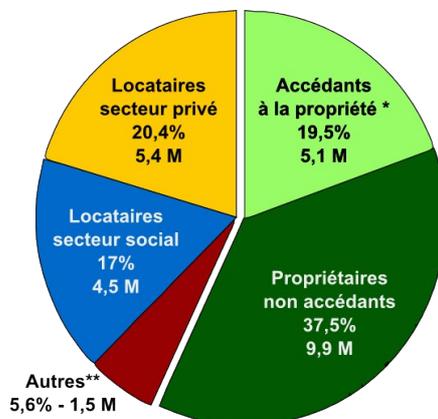
Collectif : 43,7% - 11,5 millions

70% des propriétaires occupants

vivent dans un logement individuel

Source : INSEE – Enquête logement 2006

Statut d'occupation des résidences principales en 2006 en % et en millions



Soit 57% de propriétaires occupants (plus de 72% pour les plus de 60 ans)

* en cours de remboursement d'emprunt
 ** locataires en meublés, logés à titre gratuit, fermiers et métayers

Source : INSEE - Enquête logement 2006

Encarts

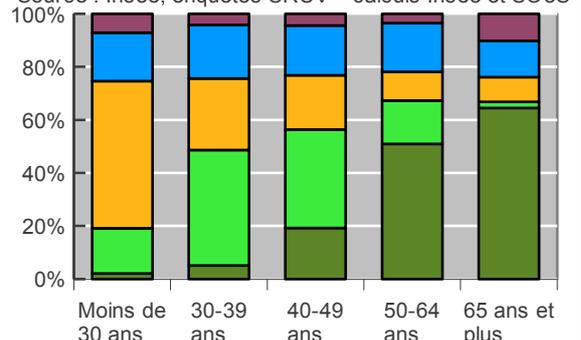
La quête de la maison individuelle

Etre propriétaire, notamment d'une maison individuelle est le rêve de la majorité des ménages. Si ceci est compréhensible (envie d'espace, de surmesure, d'indépendance, constitution d'un patrimoine protecteur pour le futur), son obtention peut être source de difficultés, de témérité, voire d'irrationalité.

Être propriétaire à n'importe quel prix ?

Statut d'occupation par âge en 2010

Source : Insee, enquêtes SRCV – calculs Insee et SOeS



Texte principal

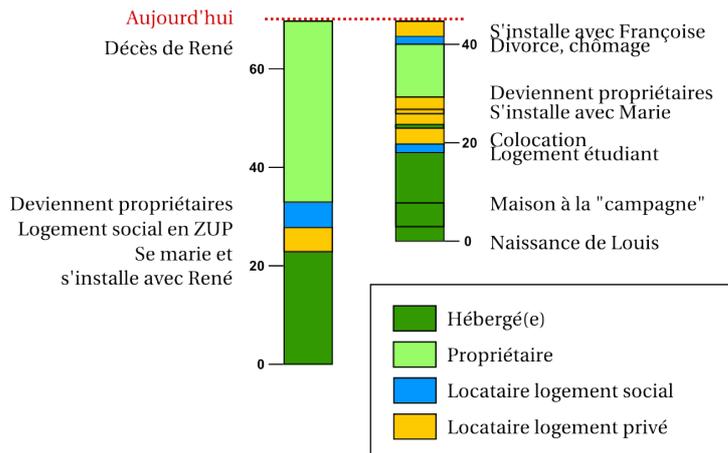
Des parcours résidentiels plus complexes

Les évolutions de la société (travail, famille, mobilités, etc.) ont grandement complexifié les parcours résidentiels.

Irène a connu un parcours relativement simple (4 logements), linéaire et ascendant. Dans les années 70, ils auront bénéficié des politiques du logement en quittant un logement insalubre pour un logement social dans un grand ensemble puis en accédant à la propriété.

Le parcours de Louis est plus mouvementé (12 logements) au grès des évolutions de sa vie professionnelle et personnelle. Une première fois propriétaire, il a pu obtenir un logement social à un moment où les difficultés se sont enchaînées (divorce, dépression, chômage).

Parcours résidentiels d'Irène et de son fils aîné Louis



Cette complexité des parcours résidentiels n'est pas un problème en soi tant que l'on peut facilement accéder à un logement adapté à ses besoins, mais les grains de sable sont nombreux, notamment dans les zones très attractives.

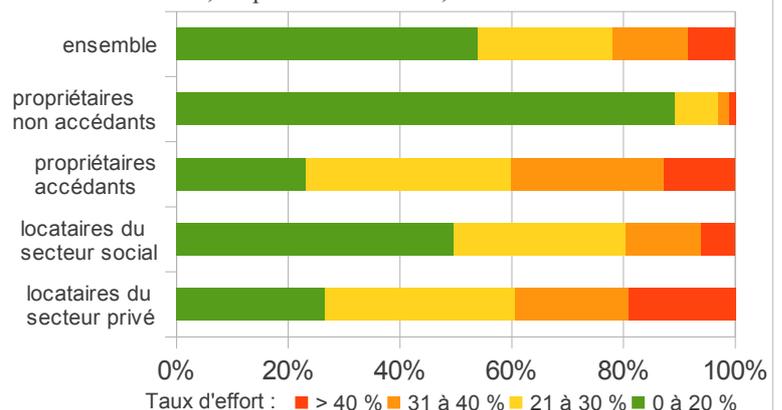
Il faut ainsi souvent attendre un certain temps pour disposer d'un logement social.

Le parc locatif privé peut être lui plus cher ou difficilement accessible faute de garanties (CDI, caution). Il peut aussi être en mauvais état, insalubre, et son propriétaire n'a pas toujours les moyens de réaliser des travaux.

Quant à accéder à la propriété, c'est de plus en plus compliqué, notamment pour les plus modestes qui doivent s'éloigner pour que ceci soit « accessible » au prix d'efforts importants. Et un accident de la vie peut avoir des effets très durs.

Taux d'effort logement en % des revenus

Source : Insee, enquête SRCV 2010, calculs Insee et SOeS



Encarts

Le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement @

Depuis plus de 15 ans, elle dresse un état du mal-logement en France. Selon le rapport 2012 :

- **plus de 3,6 millions de personnes sont mal logées** (personnes privées de logement personnel, vivant dans des conditions de vie très difficiles, en situation d'occupation précaire, « Gens du voyage » sans emplacement dans une aire aménagée),
- **5 millions de personnes sont fragilisées** (propriétaires occupants dans une copropriété en difficulté, locataires en impayés de loyer, personnes en situation de surpeuplement « au sens large », en hébergement « résigné »)
- par ailleurs : 1 220 000 ménages sont en attente d'un logement social, 3 800 000 ménages sont en situation de précarité énergétique, plus de 1 800 000 propriétaires et locataires sont en difficulté de paiement, 90 000 ménages sont menacés d'expulsion.

Et vous, vous en êtes où ?

Sous-titre : Besoins et marchés de l'immobilier

Encart d'introduction

Texte principal

Une production insuffisante

La croissance démographique (natalité dynamique, vieillissement de la population, immigration) et la réduction de la taille des ménages (2,3 personnes en moyenne) entraîne un besoin important de logements.

Ainsi, **environ 2,5 millions de logements sont nécessaires chaque année**. Le rôle du parc ancien est essentiel. Quant à la production neuve, elle est insuffisante pour répondre à ces besoins. Elle devrait être de 450 000 / 500 000 nouveaux logements par an pour répondre à la demande et réduire les situations de mal-logement évoquées précédemment.

Une offre inadaptée

Les promoteurs ont pleinement profité de l'augmentation de la production des années 2000, mais ils ont produit essentiellement des petits logements et à des prix souvent supérieurs au marché existant.

La moitié de la production est le fait de particuliers qui construisent des maisons individuelles contribuant à l'étalement urbain et, surtout, à l'obligation de s'éloigner pour accéder à la propriété aux prix d'efforts de plus en plus importants.

La construction de logements sociaux reste très éloignée des besoins de logements abordables. Du coup, le parc existant se spécialise de plus en plus dans l'accueil des plus pauvres.

L'inadaptation est aussi territoriale avec de grandes différences entre secteurs en fort développement, zones tendues, secteurs en déprise, voire en cours de ghettoïsation.

Une envolée des prix exponentielle

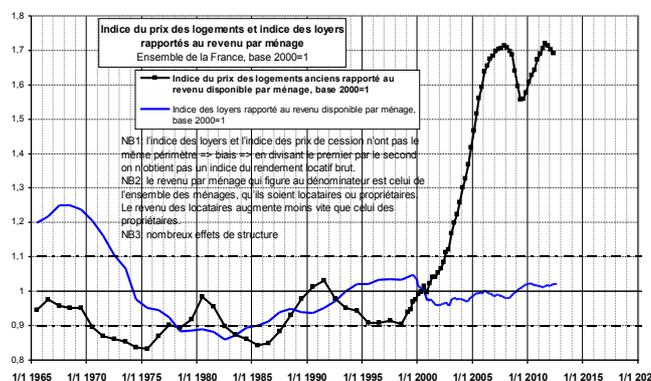
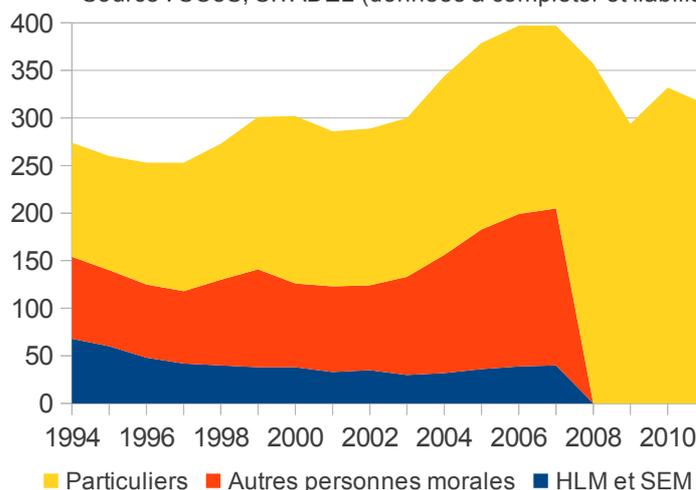
Alors que les prix des logements avaient connu depuis 50 ans une évolution proche de celle des revenus, ils ont connus une croissance fulgurante et généralisée à partir de 2000. **Cela a été la « ruée vers l'or » quelque soit la qualité des biens, mais cette période est terminée.**

Est-ce que les prix vont se maintenir ou fortement baisser ? Difficile à savoir. Est fort imaginable une évolution différente entre les biens de bonne qualité et bien situés et ceux qui ne le sont pas. Avec des drames possibles quand certains seront obligés de vendre moins cher que ce qu'ils ont payé.

Attributions	Origines
Nouveaux besoins : 700 000	Décès et nouvelles cohabitations : 450 000
Déménagements : 1 800 000	Déménagements : 1 800 000
Réduction de la vacance : 100 000	Constructions nouvelles : 350 000

Logements neufs par maîtrise d'ouvrage (en millions)

Source : SOeS, SITADEL (données à compléter et fiabiliser)



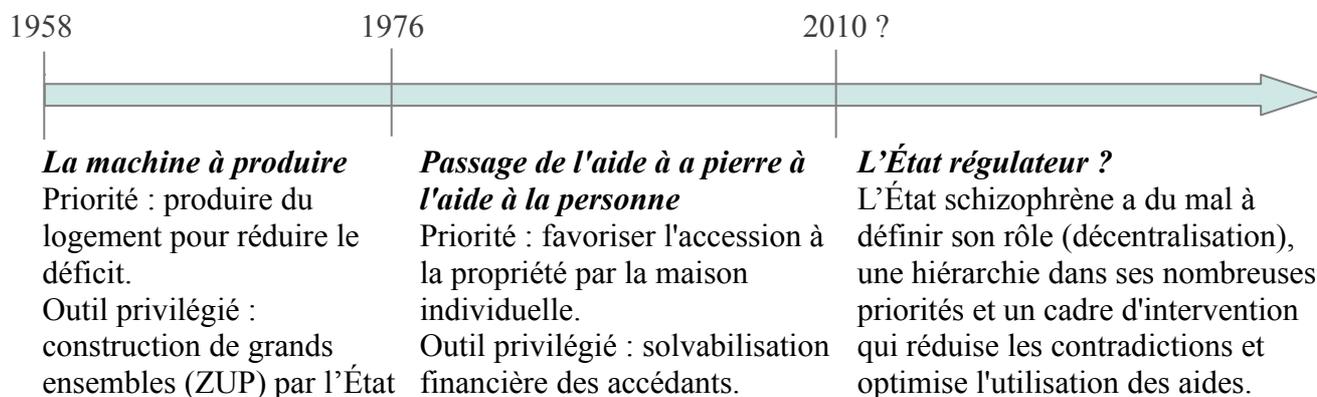
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

Sous-titre : Les politiques du logement en France

Encart d'introduction

Texte principal

A la recherche d'une nouvelle stratégie



Les nombreuses priorités affichées

Le droit au logement opposable pour les personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

Mixité sociale : il s'agit d'abord de créer des logements sociaux là où ils sont peu nombreux.

Accession à la propriété pour le plus grand nombre, et même « accession sociale à la propriété ».

Renouvellement urbain des quartiers dégradés (centres-villes, grands ensembles).

Lutte contre l'étalement urbain, mode de développement par extension non durable.

Lutter contre la précarité énergétique due à des logements mal isolés et donc coûteux.

Soutien aux secteurs du BTP et de l'immobilier : « quand le bâtiment va, tout va ! » et, quand il ne va pas, il faut mettre le paquet pour qu'il aille mieux !

Des aides au logement très importantes

(chiffres 2010 en Mds d'€) @

Aides à la personne (occupation)	17,6
Aides versées (APL, ALS, etc.)	16,2
Avantages fiscaux	1,4
Aides à la pierre (production / travaux)	23
Aides à la construction et l'entretien de logements sociaux, à la rénovation des grands ensembles (ANRU) et du parc privé dégradé (ANAH)	2,2
Réduction des taux de prêts bancaires (bailleurs sociaux et particuliers)	5,7
Avantages fiscaux	11,3
<i>dont TVA réduite pour travaux</i>	5
<i>travaux pour « économie d'énergie »</i>	2,6
<i>intérêts d'emprunts</i>	1,5
<i>investissements locatifs</i>	0,9
Autres aides (bailleurs sociaux)	3,9
Total	40,6

Exemple de contradictions

<p>Les limites des aides à la personne Malgré leur ampleur (16 milliards d'euros), elles solvabilisent de moins en moins les locataires, notamment dans le parc privé (voir taux d'effort).</p>	<p>Quel rôle pour les logements sociaux ? Loger le plus grand nombre (vision historique en France) ou d'abord les plus pauvres ? L'insuffisance des constructions et des départs de locataires vers le parc privé (location ou accession) pousse à la spécialisation.</p>	<p>Lutter contre l'étalement ? Finalement, l'Etat aide fortement l'accession à la propriété par la maison individuelle neuve, ce qui incite à s'éloigner. Dans le même temps, on peine à rendre attractifs certains quartiers malgré d'autres aides.</p>	<p>Le syndrome du panier percé Certaines aides sont de vrais paniers percés. En effet, le marché prend souvent en compte les aides et les prix augmentent en fonction.</p> 
--	--	---	---

Sous-titre : **Que faire localement ?**

Encart initial

Texte principal

Bien identifier les enjeux sur le territoire

Ils ne sont pas les mêmes dans des territoires attractifs et dans des secteurs plus calmes, voire en déclin. Ainsi, il existe des petites agglomérations où il n'est pas nécessaire de construire de nouveaux logements sociaux et où les priorités sont plutôt de remettre sur le marché des logements privés existants aujourd'hui vacants car inadaptés. Dans les zones tendues, c'est souvent l'inverse.

Il est essentiel de connaître et de suivre de manière précise la situation locale du logement (dynamiques économiques, démographiques et sociales, composition du parc, etc.). L'objectif est d'**identifier les éléments qui bloquent les trajectoires résidentielles pour adapter les actions mises en œuvre.**

Territorialiser l'action publique pour une plus grande efficacité

Dans le logement, les acteurs et dispositifs sont souvent très nombreux, ce qui rend difficile une action cohérente et efficiente :

<u>Types d'acteurs</u> : Etat, collectivités locales, bailleurs sociaux, bailleurs privés, associations, promoteurs, professionnels de l'immobilier	<u>Echelles</u> : nationale, régionale, départementale, bassin de vie, commune, opérations	<u>Priorités</u> : actions sur la pierre (construction, rénovation) ou sur les personnes (aides pour tous, accompagnement des publics en difficulté)
---	--	--

De ce point de vue, **il semble important que le bassin de vie et de l'intercommunalité soit le niveau de la synthèse et du pilotage opérationnel.**

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) ne serait alors plus seulement un document de programmation de la construction, mais un document global d'intervention. Il s'articulerait avec les autres politiques locales (urbanisme, déplacements, économie, social) et fixerait un cadre et des objectifs clairs et stables pour toutes les actions.

L'État reste le garant de la solidarité nationale et doit être capable de contraindre les acteurs publics et privés qui ne respecteraient pas leurs obligations (exemple : construction de logements sociaux).

Favoriser des constructions adaptées

- Objectif : construire des logements correspondants à tous les besoins (localisation, typologie, prix, quantité, qualité) et non à certains segments
- Il y a une très forte demande sociale de maisons individuelles à laquelle est opposé un discours culpabilisateur tandis que l'étalement urbain se poursuit. A l'inverse, il est logique de densifier certains secteurs si l'on souhaite avoir des commerces de proximité, des services, des équipements publics et des transports en commun. Sortons des postures et trouvons des solutions intelligentes. (→)
- Le PLU (Plan Local de l'Urbanisme) fixe ce qu'il est possible de construire sur un territoire communal ou intercommunal. Entre autres, il précise les terrains constructibles, réglemente la forme des constructions (densité, hauteur, espaces verts, etc.) et peut imposer sur certains terrains une part de logements sociaux dans les nouvelles constructions. (→)
- La gestion de certaines aides au logement, la revente de foncier à bâtir (action ponctuelle ou dans une opération d'aménagement) ou la nécessité de réalisation de travaux préalables par la collectivité (voirie et réseaux) peuvent permettre d'intervenir sur l'offre des programmes de construction réalisés par des opérateurs publics ou privés. (→)

Texte principal

Utiliser le parc existant

- 85% des ménages qui changent de logement intègre un logement du parc ancien qu'il soit privé ou public. Ne le négligez pas.
- En cas d'insalubrité ou de péril qui mettent en danger les occupants, les voisins ou les passants, le Maire est dans l'obligation d'agir dans le cadre de ses pouvoirs de police. @
- Un logement peut également ne plus être adapté au marché (façade à ravalier, mal isolé, mal éclairé, petites surfaces, etc.) et nécessiter des travaux importants. Des aides peuvent être mises en place pour aider les propriétaires à les réaliser, y compris, pour les plus importantes, contre la contrepartie d'un loyer modéré (OPAH, PIG, etc.).
- La rénovation thermique du bâti existant devrait être un enjeu de plus en plus important.
- Si vous souhaitez favoriser l'amélioration du parc existant, par exemple pour redynamiser le centre-ville, n'autorisez pas trop de constructions nouvelles qui viendraient le concurrencer.
- L'intermédiation locative est la location par un organisme, souvent une association, d'un logement qu'elle sous-loue à des personnes en difficulté qu'il accompagne. C'est plus facile à gérer pour les propriétaires et cela crée facilement du logement à loyer modéré.

Encart

Et si l'on habitait ensemble ?

Réunir dans un même lieux les différents intervenants sur le logement pourrait déjà être un premier pas vers une meilleure coordination locale.

Il y a social et social

Plusieurs catégories de locatif social existent (différence de loyer au m²) : le « faux social » (PLS), le « social » (PLUS) auquel a droit plus de 70% de la population et le « très social » (PLAI) qui manque le plus. Les solutions d'hébergement pour les cas d'urgence et d'insertion sont également insuffisantes : centres d'hébergement, maisons relais, etc.

Une petite action pour faire revivre un village

Les jeunes étaient obligés de quitter mon village natal pour trouver un logement à louer et, une fois partis, plusieurs ont fait construire ailleurs par la suite.

Le village vieillissait.

La transformation du presbytère en logements à louer a permis depuis à de nombreux jeunes de rester sur la commune avant d'envisager, pour la plupart, d'avoir leur maison une fois stabilisés.

Le village est resté vivant.

Habitat participatif @

Repose sur la coopération d'individus en vue de la conception et la réalisation de logements adaptés à leurs attentes, ainsi que la mutualisation choisie d'espaces et de services.

Des organismes parapublic de conseil

En terme d'architecture et d'urbanisme, les CAUE peuvent :

- sensibiliser le grand public et conseiller gratuitement les particuliers sur leurs projets de construction ou de rénovation,
- conseiller les collectivités locales sur leurs projets.

L'ANIL et le réseau des ADIL informe le public sur ses droits et obligations, sur les différentes solutions qui s'offrent à lui en matière de logement et d'habitat (conseil juridique, financier et fiscal).

Encart final

Pour aller plus loin

- Deux bibles : « Le rapport sur le mal-logement » de la Fondation Abbé Pierre et « Les politiques du logement en France » de Jean-Claude DRIANT

Voir sur le blog

