

# **LE LOGEMENT EN FRANCE**

**...et quelques éléments de  
comparaison avec nos voisins européens**

# **LES FRANCAIS ET LEUR LOGEMENT**

---

**DE NOMBREUSES AMELIORATIONS DEPUIS 40 ANS  
MAIS LA PART DES REVENUS CONSACREE AU  
LOGEMENT PAR LES MENAGES  
LES PLUS MODESTES  
N'A JAMAIS ETE AUSSI ELEVEE,  
ET LE MAL-LOGEMENT PERDURE**

# UNE AMELIORATION CERTAINE DEPUIS 40 ANS

## LES FRANCAIS DE MIEUX EN MIEUX LOGÉS...

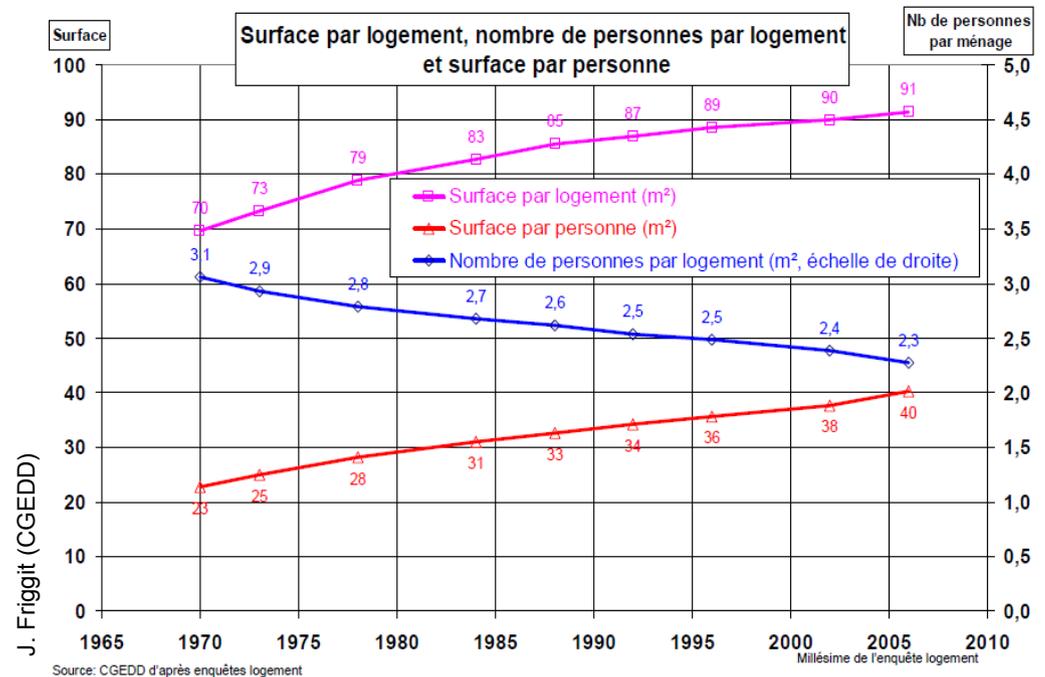
(Recensement INSEE 2006)

- ✓ En 1970, 50 % des résidences principales étaient sans confort\* en 2006 1,3 %
- ✓ En 1970, 45 % étaient propriétaires de leur résidence principale, 57 % en 2006 (58 % en 2012)

(\* =cf. glossaire en fin de document)

## UNE AUGMENTATION DES SURFACES PAR HABITANT ENTRE 1970 ET 2006

- ✓ La taille des logements a augmenté de 70 à 90 m<sup>2</sup> entre 1970 et 2006
- ✓ Le nombre de personnes par logement a diminué régulièrement de 3,1 à 2,3
- ✓ Les personnes seules représentaient 33% des ménages en 2006 contre 22% 30 ans plus tôt (étude CREDOC)
- ✓ La surface disponible par habitant a doublé en 40 ans, de 22 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup>



## EN 2011 92% DES FRANCAIS SE DISENT SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT

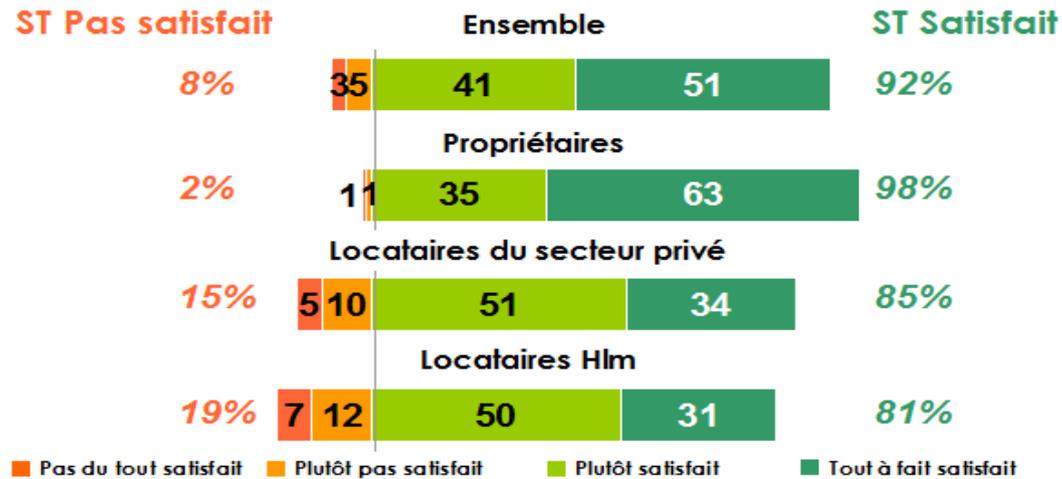
# UNE SATISFACTION QUI VARIE SELON LES SITUATIONS

- **92 % DE SATISFAITS MAIS UNE SATISFACTION QUI VARIE FORTEMENT SELON LES SITUATIONS :**  
(Enquête TNS SOFRES de mai 2011 pour les États Généraux du Logement)

- ➔ Seuls 2% des propriétaires ne sont pas satisfaits
- ➔ 15% des locataires du privé et 19 % des locataires de logements sociaux ne sont pas satisfaits
- ➔ 8% de mécontents = environ 5 millions de personnes

## Une satisfaction qui varie fortement selon les situations

D'une manière générale diriez-vous que vous êtes très satisfait, plutôt satisfait, plutôt pas satisfait ou pas du tout satisfait de votre logement actuel ?



Question issue du Baromètre d'image du logement social TNS Sofres / USH

# UN MAL-LOGEMENT AIGU QUI NE SE RESORBE PAS

- **FIN DES ANNEES 2000 : 3,6 MILLIONS DE PERSONNES EN SITUATION AIGUE DE MAL -LOGEMENT**  
*(étude INSEE janvier 2011 : chiffres Enquête Nationale Logement 2006 et diverses sources 2008)*
  - ✓ **665 000 personnes privées de domicile personnel, soit :**
    - 30 000 personnes à la rue
    - 100 000 dans des dispositifs d'hébergement (CHRS\*...)
    - 40 000 en chambre d'hôtel (dont 17 % d'enfants) – en 2011, 24 000 étaient financées par le budget de l'État, une part non connue par le budget des collectivités locales
    - 85 000 en habitation de fortune (cabanes, camping, ...)
    - 80 000 en hébergement contraint chez des tiers sans liens familiaux
    - 280 000 personnes revenues au domicile familial pour une raison autre que la fin des études
    - 50 000 personnes de plus de 60 ans chez des tiers familiaux de façon contrainte
  - ✓ **2,1 millions de personnes vivant dans des logements privés de confort (avec au moins deux défauts parmi des critères comme chauffage insuffisant, absence de cuisine, de sanitaires, ...)**
  - ✓ **800 000 personnes dans des logements en situation de surpeuplement accentué\***
  - ✓ **Soit un total 3,6 millions dans une situation aiguë de mal-logement, dont environ 500 000 qui cumulent plusieurs de ces situations**  
*(sans double comptage dans le total de 3,6 millions)*
  - ✓ **La Fondation Abbé Pierre souligne également : 170 000 personnes locataires d'un logement meublé (statut d'occupation précaire) et 70 000 Gens du Voyage n'ayant pas accès à une aire d'accueil aménagée**
- **8 MILLIONS DE PERSONNES DECLARENT SOUFFRIR DE FROID DANS LEUR LOGEMENT**  
*(étude INSEE mai 2011 – chiffres ENL 2006)*
  - ✓ **3,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique\* (soit environ 8,7 millions de personnes), ils consacrent plus de 10 % de leur revenu aux dépenses d'énergie (contre 5,5 % en moyenne)**
  - **3,5 millions de ménages (soit environ 8 millions de personnes) déclarent souffrir du froid dans leur logement**

# UN TAUX D'EFFORT TROP ELEVE

- LE LOGEMENT REPRESENTE UNE CHARGE DE PLUS EN PLUS LOURDE POUR LES PLUS MODESTES**  
(Étude INSEE mars 2012 et juil 2013 & Enquête Logement 2006)

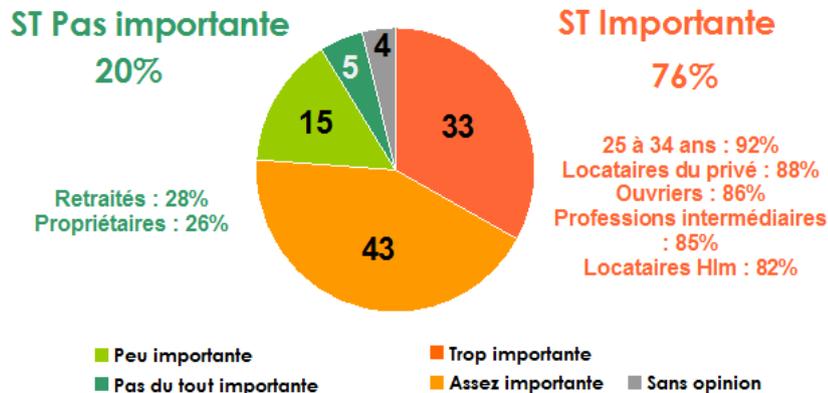
- ✓ Entre 1988 et 2010, le taux d'effort\* des locataires du parc privé, est passé de 19% à 34% pour les 20 % des ménages ayant les revenus les plus faibles (hors étudiants)
- ✓ Pour les locataires du parc social, ce taux d'effort est resté quasiment stable entre 1996 et 2010 – autour de 20 %
- ✓ Pour les 20% ayant les plus hauts revenus parmi les locataires du parc privé, ce taux d'effort sur la période a très légèrement diminué, s'établissant à 19%
- ✓ 17% des ménages français éprouvent des difficultés à faire face aux dépenses de logements (loyer / remboursement) – Sofres mai 2011
- ✓ 88% des locataires du privé jugent leurs dépenses de logement trop élevées

➔ **Pour les ménages aux revenus les plus modestes, le parc privé est devenu excessivement cher**

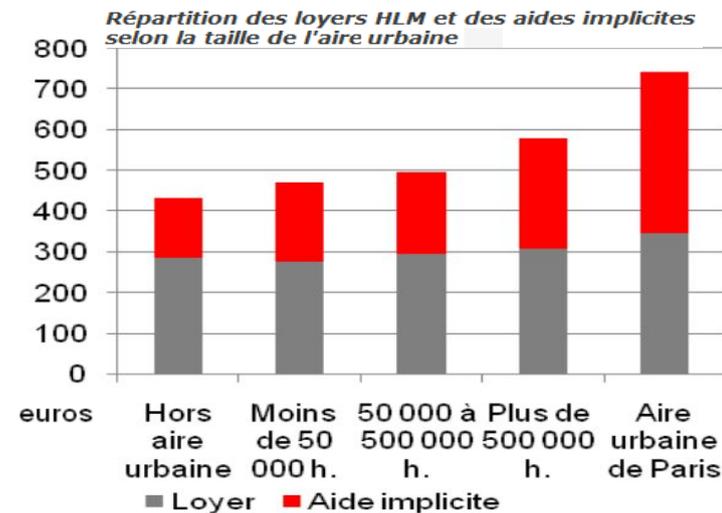
➔ **Le parc social protège encore ceux qui réussissent à s'y maintenir ou à y accéder**

💡 **88 % des locataires du privé jugent leurs dépenses de logement trop élevées**

A l'heure actuelle, estimez-vous que la part de vos revenus consacrée aux dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt immobilier, charges) est...



**L'INSEE a analysé la différence de prix entre les loyers HLM et les loyers du privé à la relocation en 2006**



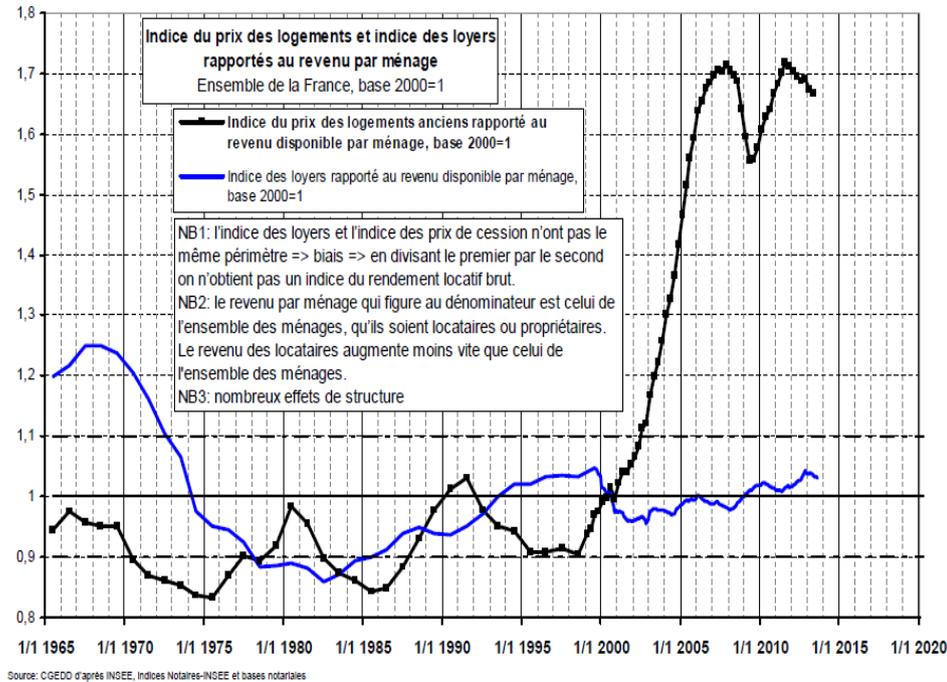
INSEE – Étude de juil 2013 sur enquête Logement 2006

# DES LOCATAIRES APPAUVRIS

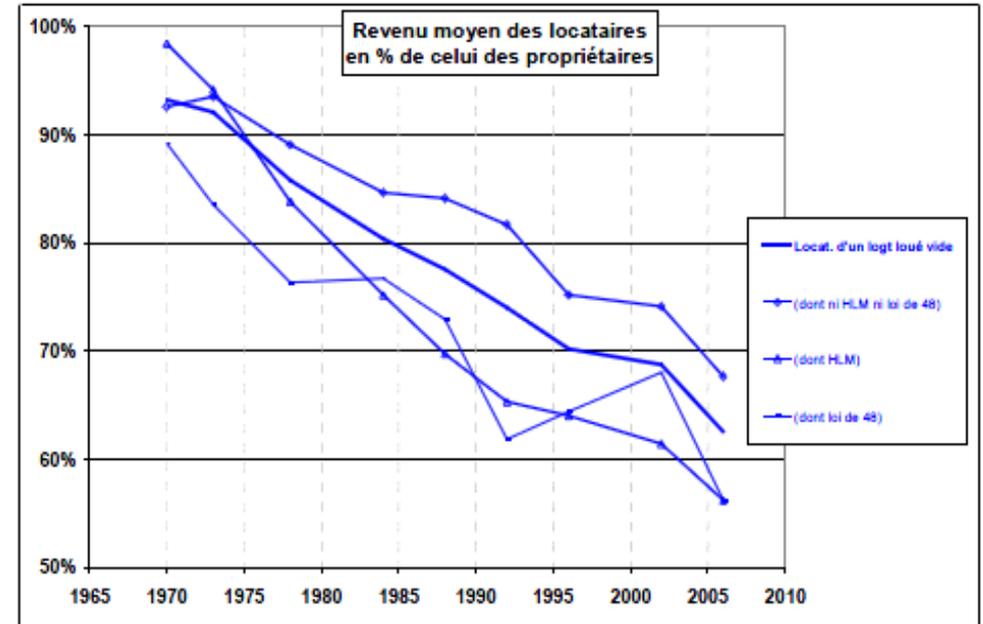
## UN APPAUVRISSEMENT DES LOCATAIRES LIE NOTAMMENT A UN APPAUVRISSEMENT DES JEUNES

(Source : J. Friggit - CGEDD)

- ✓ Globalement l'indice des loyers INSEE rapporté aux revenus est stable depuis le début des années 70
- ✓ Par contre le loyer moyen payé par les locataires a augmenté notamment du fait de l'augmentation des m<sup>2</sup> par personne. L'INSEE tient compte d'éléments qualité, dont la taille
- ✓ L'avantage entre locataires du privé et locataires HLM a par contre augmenté sur la période
- ✓ Pour une analyse plus précise il faudrait un zoom sur les différences entre logements privés et LLS, sur les prix à la relocation, et sur les zones tendues (Région Parisienne)



- ✓ La charge est de plus en plus lourde pour les locataires parce qu'ils se sont appauvris
- ✓ Alors que les revenus moyens des locataires étaient proches au début des années 70 de celui des propriétaires, il n'a cessé de se dégrader depuis et de façon très importante
- ✓ Une sur-représentation des ménages pauvres parmi les locataires : 40 % de ménages locataires HLM appartenant au 25% les moins riches en 2006, contre 12% en 1973
- ✓ Depuis la fin des années 80, les pauvres s'appauvrissent, et plus particulièrement les jeunes. Or il y a une sur-représentation de jeunes parmi les locataires, ce qui était déjà vrai en 1970



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. J. Friggit (CGEDD)

# DES DIFFICULTES A RESTER DANS LES LIEUX

- **DES IMPAYES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX**

(Rapport FAP 2012 – d'après étude INSEE janvier 2011 – chiffres de 2006 )

- ✓ Entre 2002 et 2006, les impayés de loyers dans le locatif privé ont augmenté de 82 % (+57 % dans le locatif social )
- ✓ Alors qu'entre 1996 et 2002, les impayés de loyer dans le locatif privé avaient diminué de 5% (-14% dans le locatif social)

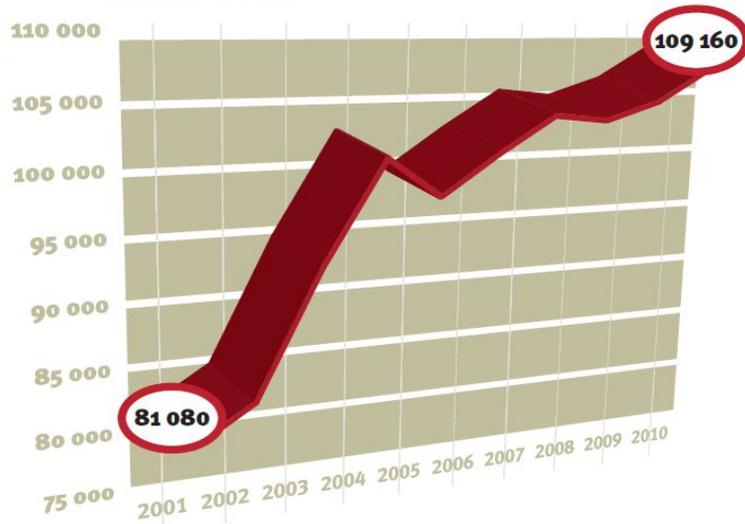
- **UN NOMBRE DE CONTENTIEUX ET D' EXPULSIONS QUI S'EMBALLÉ**

(Rapport FAP 2012)

- ✓ Entre 2001 et 2010 les décisions d'expulsion ont augmenté de 40 %
- ✓ Entre 2001 et 2010 les expulsions effectives par la force publique ont été multipliées par 2

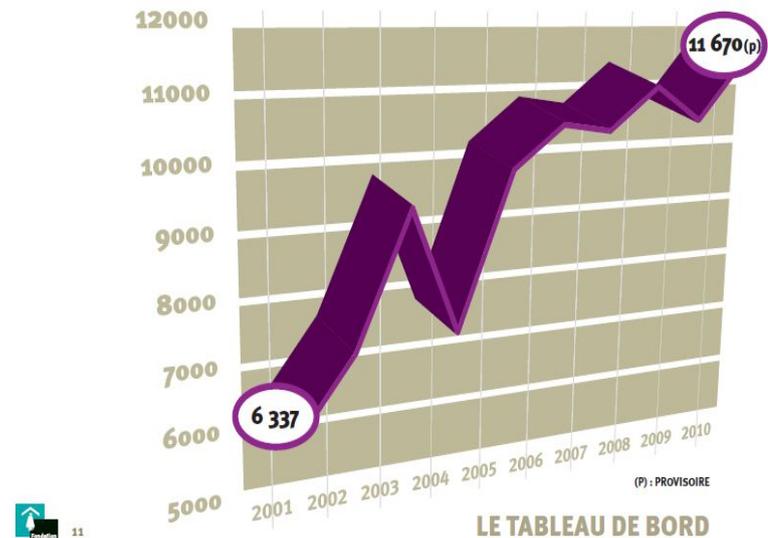
## Décisions de justice prononçant l'expulsion

(pour impayés de loyers ou défaut d'assurance)  
2001-2010 / ministère de la Justice



## Expulsions locatives avec concours de la force publique

2001-2010 / ministère de l'Intérieur



LE TABLEAU DE BORD

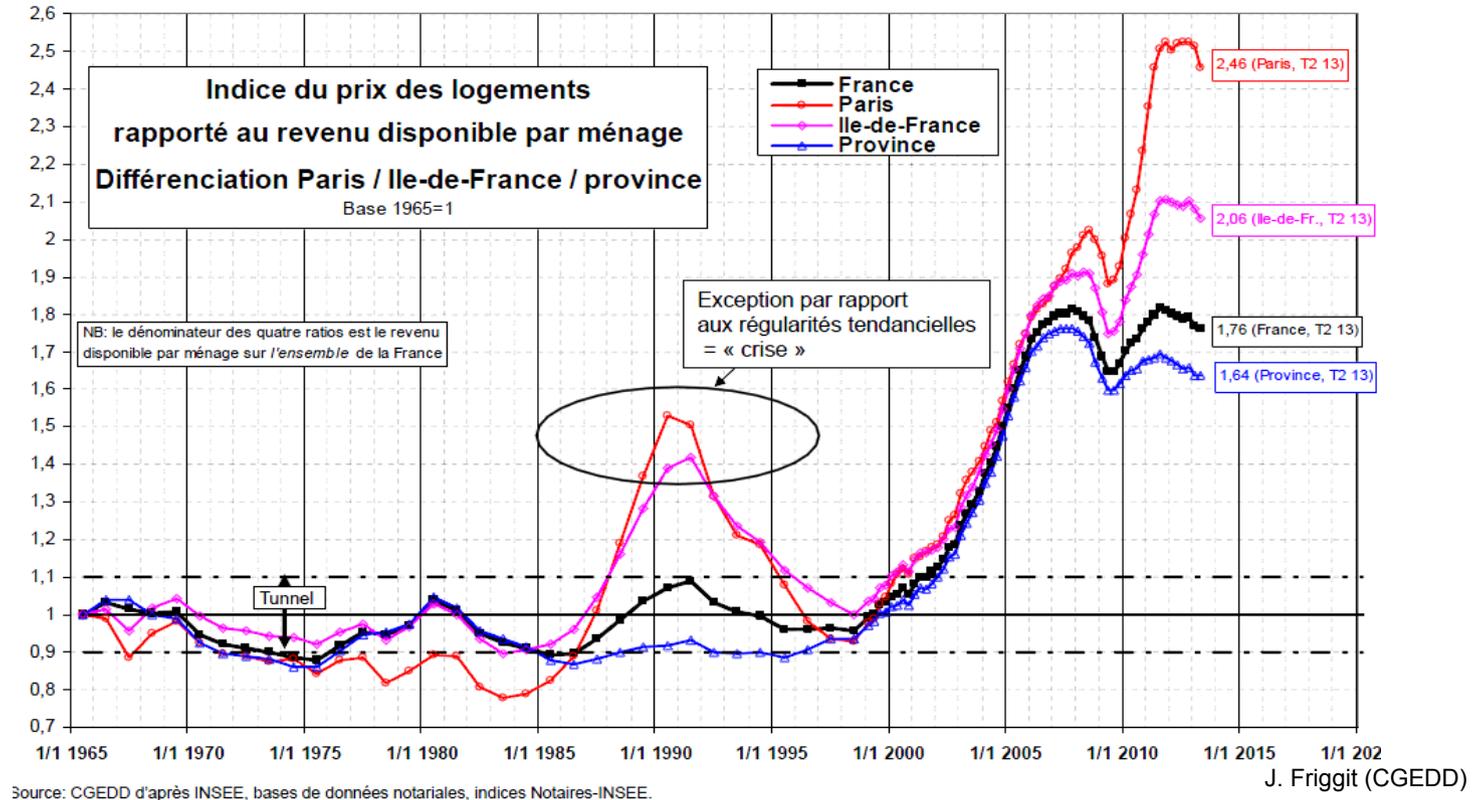
# **DES LOGEMENTS RARES ET CHERS**

---

**IL FAUT POURSUIVRE L'EFFORT  
DE CONSTRUCTION  
DANS LES ZONES TENDUES ET  
A DES PRIX ADAPTES AUX BESOINS**

# DES PRIX D'ACQUISITION QUI S'EMBALLENT

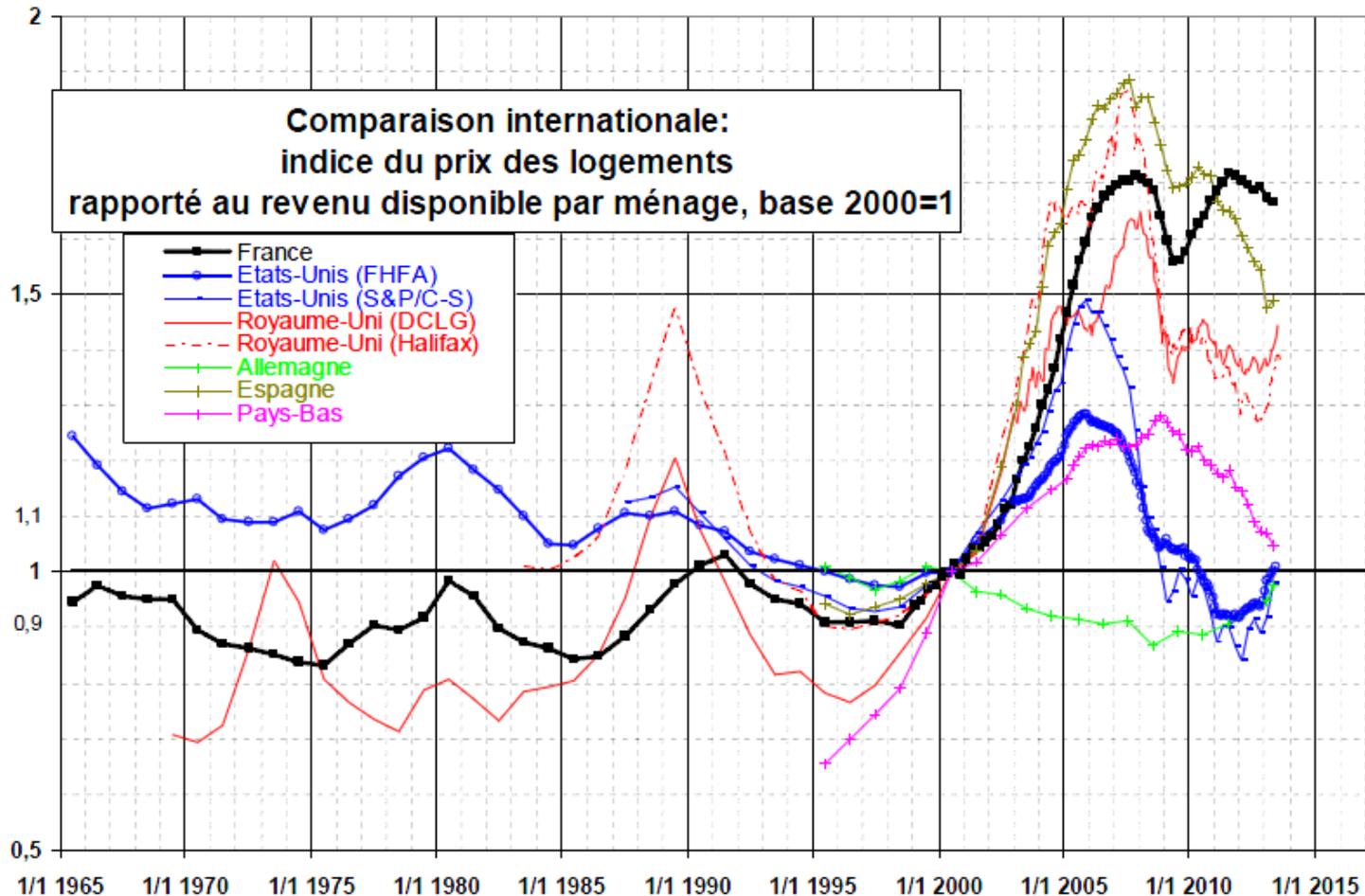
- QUASI STABILITE PENDANT 35 ANS / UNE AUGMENTATION DES PRIX EXCEPTIONNELLE DEPUIS 2002



- Entre 1965 et 2000 le prix des logements rapporté au revenu des ménages a été quasiment stable – variant de 10 à 20 %, à l'exception de la bulle immobilière de la fin des années 80 qui était spécifique à la Région Parisienne
- Par contre, entre 2002 et 2011, le prix des logements rapporté au revenu disponible a été multiplié par deux en Ile de France, il diminue très légèrement depuis fin 2012
- Cette hausse est d'abord le fait de l'ancien, mais le prix du neuf a été entraîné par la hausse de l'ancien et s'est décorrélé du coût de la construction (Étude CREDOC).
- La hausse a été plus particulièrement forte dans certaines zones – notamment Paris et Ile de France (mais également PACA et Rhône Alpes)

# ALORS QUE LES PRIX BAISSENT DANS LES AUTRES PAYS

- **L'ALLEMAGNE N'A PAS CONNU DE CRISE IMMOBILIERE, AUX USA ET AUX PAYS-BAS LA CORRECTION EST FAITE, EN ESPAGNE ET AU ROYAUME UNI LES PRIX ONT BAISSÉ PLUS QU'EN FRANCE**



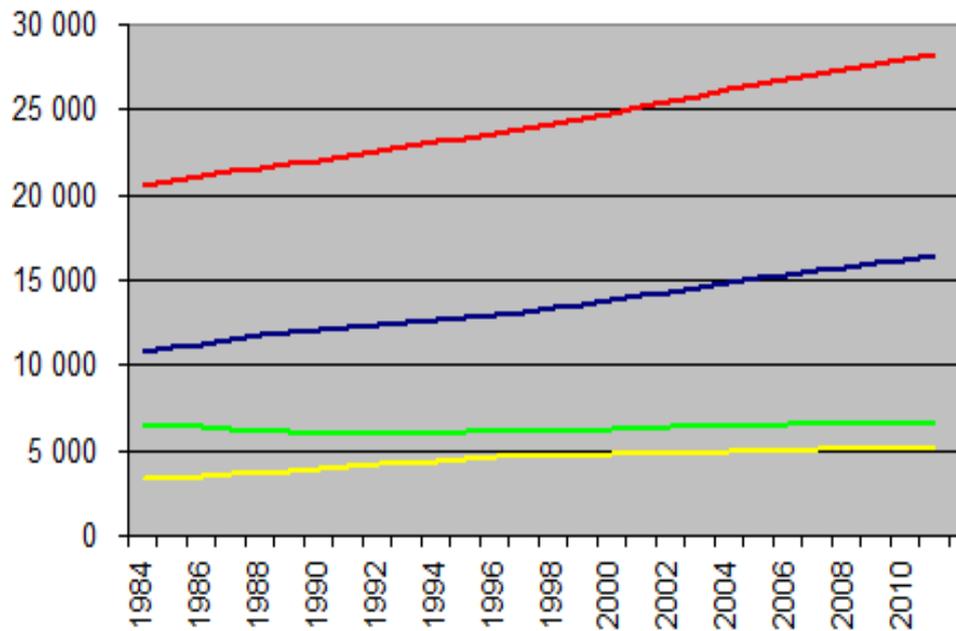
Source: CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R.Shiller, US Bureau of Economic Analysis, UK DCLG, UK National Statistics, Halifax

J. Friggit (CGEDD)

# CARACTERISTIQUES DU MARCHE IMMOBILIER

- **LES FRANCAIS DE PLUS EN PLUS PROPRIETAIRES – LA PART DU LOGEMENT SOCIAL EST STABLE**
  - ✓ Au 31/12/2011 (derniers chiffres officiels), il y a 33,8 millions de logements, dont 3,2 millions de résidences secondaires (9,5%), et 2,4 millions de logements vacants (7%)
  - ✓ Au 31/12/2011, il y a donc 28 millions de résidences principales, pour une population de 65 millions d'habitants, soit une densité de 2,3 habitants par logement
  - ✓ La part des propriétaires occupants augmente régulièrement – en 1984 elle était de 52 %, en 2012 de 58%
  - ✓ La part des logements vacants est stable à 7% depuis 20 ans, le nombre augmente donc chaque année (+500 000 depuis 1984)
  - ✓ La part des logements sociaux est stable depuis le début des années 1990 à 18/19 % (des résidences principales)
  - ✓ La part des logements en locatif privé diminue – en 1984 elle était de 32 %, en 2011 de 23 %

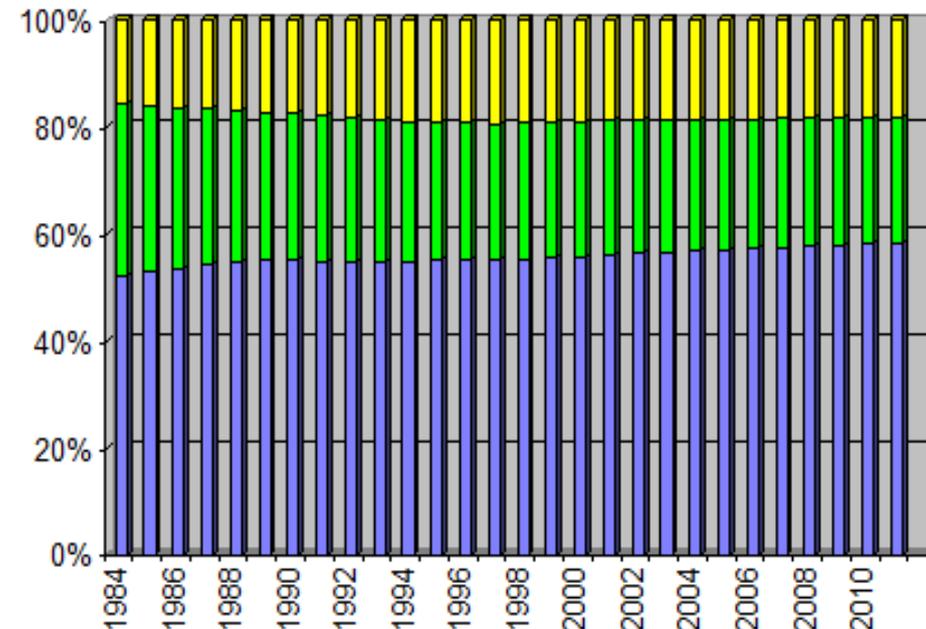
Nombre de résidences principales selon leur statut d'occupation (en millier de logements)



En milliers de logement

% de résidences principales selon leur statut d'occupation

— Propriétaires occupants  
— Locatif privé  
— Logements sociaux  
— TOTAL Résidences principales

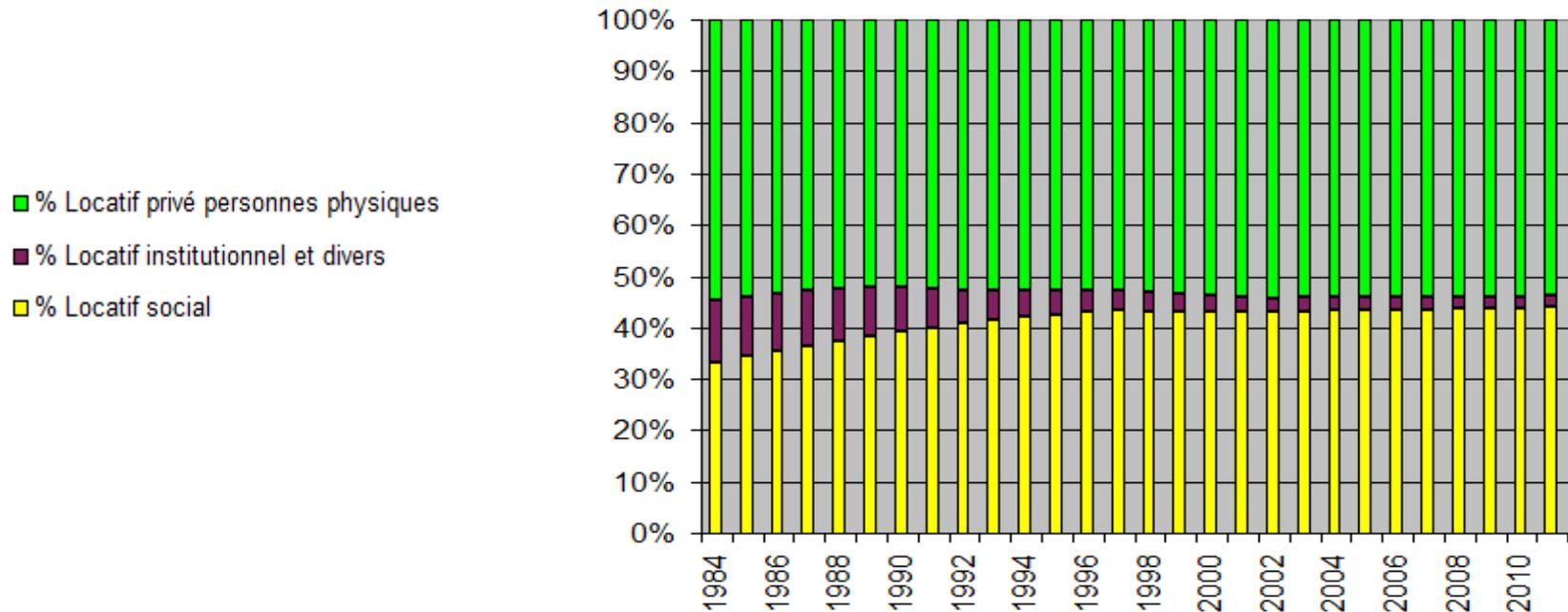


Source : Ministère du logement - comptes du logement 2011

# CARACTERISTIQUES DU MARCHE IMMOBILIER

- **DES INSTITUTIONNELS ABSENTS DU MARCHE DE LA LOCATION**
  - ✓ Les institutionnels (banques, compagnies d'assurances...) sont sortis du marché du logement locatif dans les années 90, ils ne représentent plus que 2 % des propriétaires en 2011 contre 12% en 1984
  - ✓ Les particuliers représentent 54% des propriétaires de logements locatifs, % stable depuis le début des années 1980
  - ✓ Les logements sociaux représentent 44 % des logements locatifs, % stable depuis le milieu des années 1990
- **LE MARCHE DE L'IMMOBILIER ANCIEN EST ENTRE LES MAINS DES PARTICULIERS, POUR LEUR RESIDENCE PRINCIPALE OU LA LOCATION**

% de propriétaires loueurs - selon leur statut

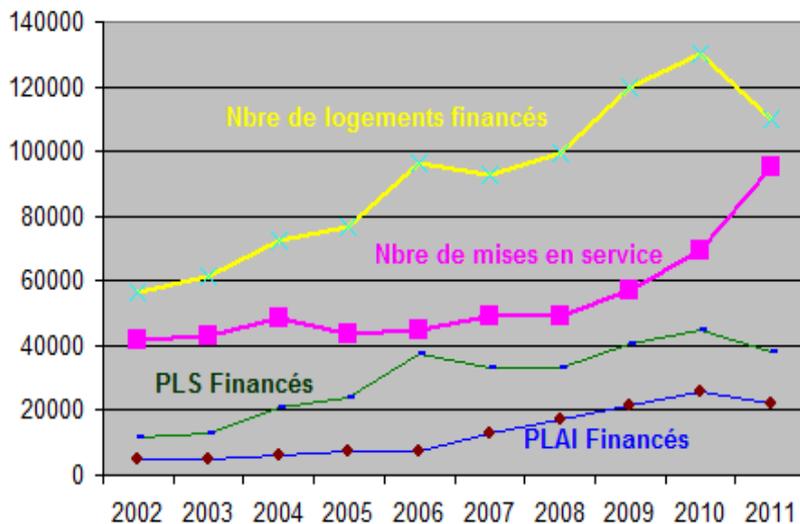


Source : Ministère du logement - comptes du logement 2011

# ZOOM SUR LE LOGEMENT SOCIAL

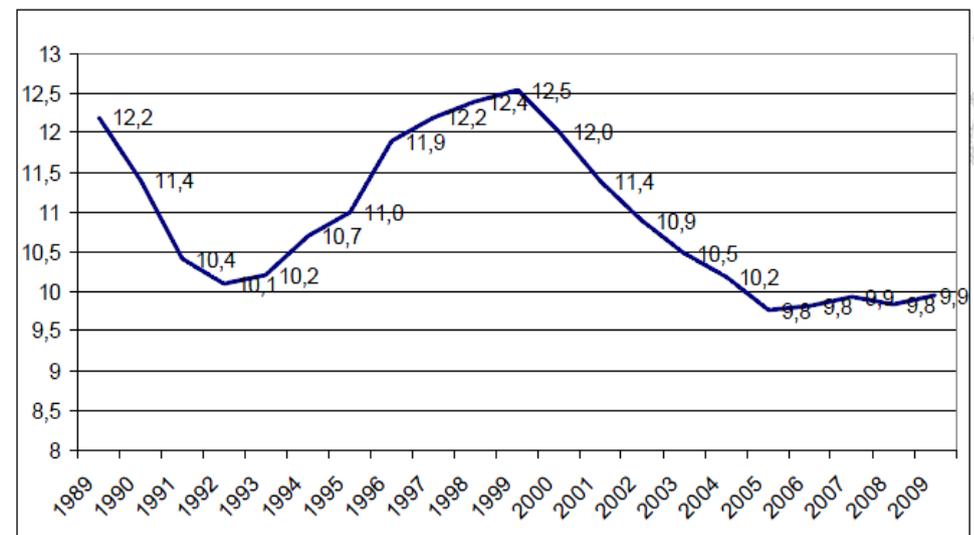
- **DES MISES EN SERVICE EN FORTE HAUSSE MAIS INSUFFISANTES ET A DES PRIX TROP ELEVES**
  - ✓ Le nombre des logements sociaux financés augmente depuis le début des années 2000
  - ✓ Les mises en services augmentent seulement depuis 2006, et particulièrement fortement en 2010 et 2011
  - ✓ Le gouvernement visait 150 000 LLS par an, il y a eu 100 000 LLS « financés » en 2012, certainement moins pour les « commencés », et l'objectif de 150 000 paraît inatteignable pour 2013
  - ✓ Le financement de logements PLAI (logements très sociaux), est passé de 5/6000 logements par an entre 2002 et 2005 à 20/25 000 par an entre 2009 et 2011, mais cela ne représente que 20% des LLS alors que 2/3 des demandeurs de LLS relèvent des PLAI, et que la diminution relative des APL (qui ne suivent pas l'inflation) et l'augmentation des charges limitent les ressources de ces ménages
  - ✓ Et parallèlement, le financement des logements peu sociaux, les PLS, a augmenté dans une proportion très forte, passant d'une production de 10 /15 000 par an en début de période, à 40/45 000 par an en fin de période, soit 30 à 35% de la production de LLS

## LOGEMENTS SOCIAUX FINANCES ET MIS EN SERVICE



Scs : SOeS, enquête EPLS, France métropolitaine

- **UN TAUX DE MOBILITE DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX TRES FAIBLE (7% en Ile de France en 2012)**



Taux de rotation : logements libérés dans l'année rapportés au parc en fin d'année  
Source : enquêtes d'activité des fédérations HLM

- ✓ Une diminution de 1% de la mobilité = 45 000 logements libérés en moins chaque année

# ALORS, BULLE OU PAS BULLE ?

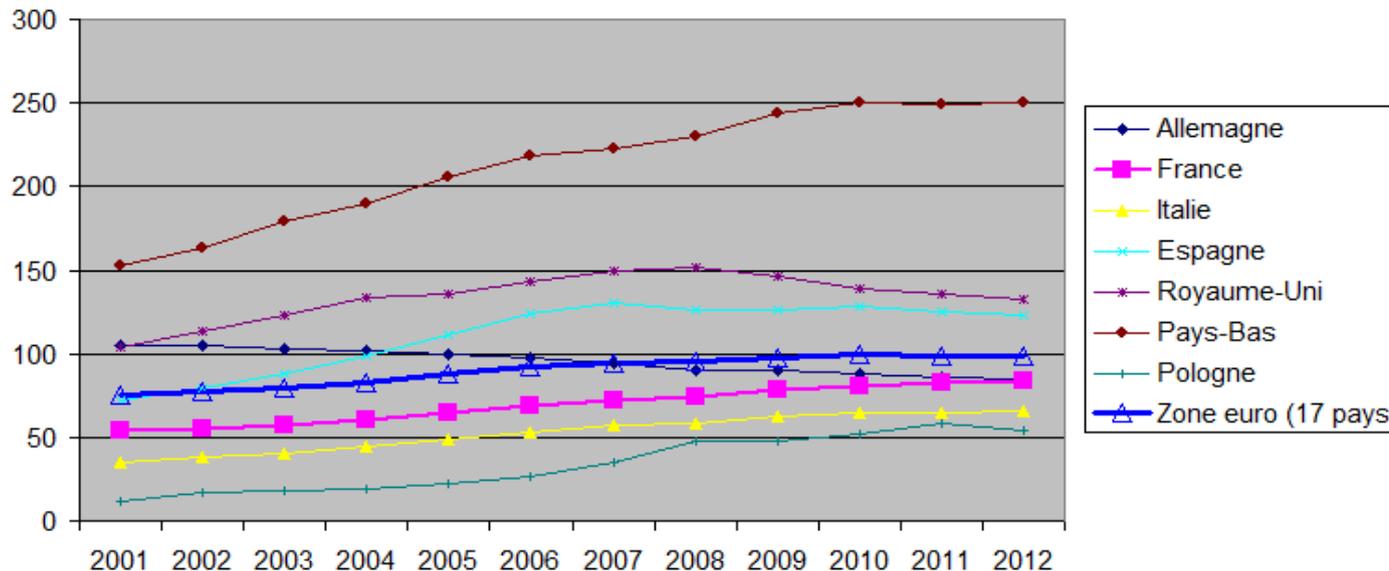
- DES CAUSES MULTIPLES MAIS LE MANQUE D'OFFRE EN ZONES TENDUES EN EST UNE IMPORTANTE**

Cette hausse des prix et leur maintien à haut niveau sont liés à des facteurs multiples :

- ✓ Des taux d'intérêt historiquement bas, un allongement de la durée des prêts, un marché boursier incertain, des faveurs fiscales, ont incité les particuliers à choisir la propriété immobilière comme valeur « refuge », et à être moins « regardant » sur le prix
- ✓ Les ménages français sont relativement peu endettés ... et de ce fait sont moins contraints de vendre en cas de situation difficile (comme ça a été le cas aux États-Unis), ce qui pourrait expliquer la résistance des prix à la baisse, les vendeurs préférant attendre
- ✓ Une demande forte liée à l'augmentation de la population – plus 4,5 millions entre 2000 et 2011 – mais aussi à une augmentation de la décohabitation (séparation des ménages, départ des jeunes), et au maintien des personnes âgées plus longtemps dans leur logement
- ✓ Une offre insuffisante par rapport à la demande ... cf diapositives suivantes
- ✓ On pourra dire s'il y a bulle ou pas bulle si la bulle éclate ! pour l'instant elle fait de la résistance

- DES MENAGES FRANCAIS RELATIVEMENT PEU ENDETTES**

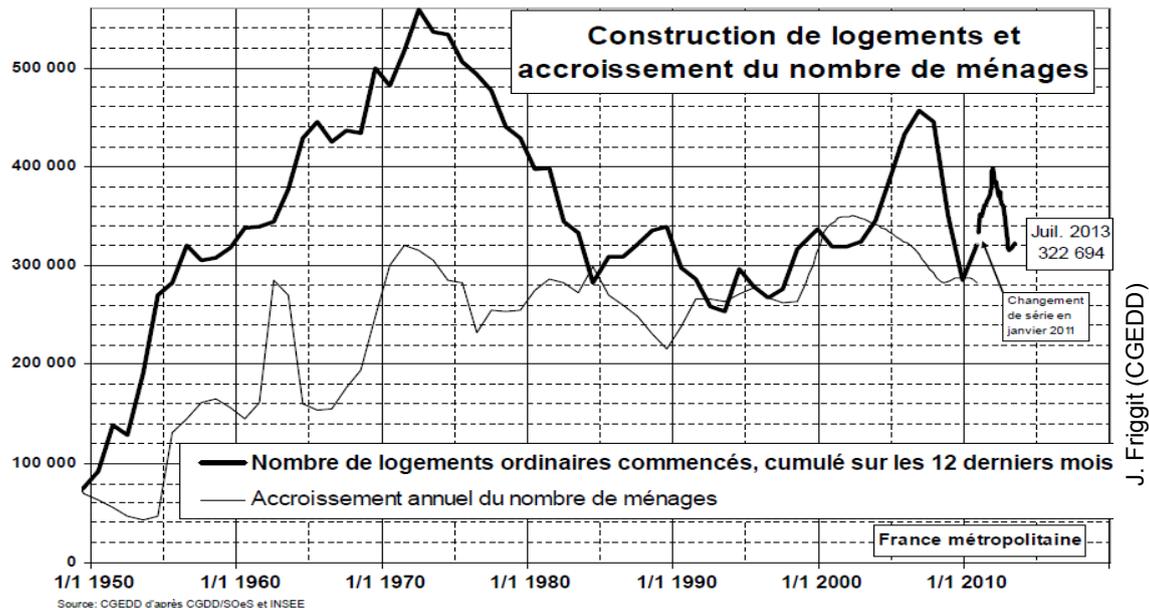
TAUX D'ENDETTEMENT DES MENAGES PAR RAPPORT A LEUR REVENU ANNUEL DISPONIBLE



# UNE OFFRE DE LOGEMENTS INSUFFISANTE

- **UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS INSUFFISANTE**

- ✓ La construction de nouveaux logements n'est pas suffisante depuis 25 ans
- ✓ Pendant plusieurs années, la production de logements neufs a même été inférieure à l'augmentation du nombre de ménages



- ✓ Sachant que les constructions nouvelles doivent aussi couvrir le renouvellement du parc
- ✓ Le gouvernement actuel visait 500 000 logements par an, on est autour de 340 000 logements commencés par an

- **UN MANQUE IMPORTANT DE CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES ZONES « TENDUES » ET PARTICULIEREMENT EN ILE DE FRANCE**

- ✓ 2,6 logements neufs pour 1 000 habitants par an entre 1998 et 2009 en Île-de-France, 3,8 entre 2010 et 2012  
Contre 5,7 en Poitou-Charentes ou 6,9 en Bretagne
- ✓ Selon de nombreux analystes, une des causes de ce déficit de constructions nouvelles serait le mode de décision pour les plans d'urbanisme et les permis de construire qui sont entre les mains des mairies qui n'ont en général pas intérêt à changer la sociologie de leur ville. De même les habitants souhaitent rarement densifier leur ville, la facilité pour intenter des recours en justice contre des projets immobiliers freinent également les constructions

# ILE DE FRANCE : UNE OFFRE INSUFFISANTE

- **LE NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS NE DEPASSE PAS LES 50 000, ALORS QU'IL EN FAUDRAIT AU MOINS 70 000 ET ADAPTES AUX RESSOURCES DES DEMANDEURS**

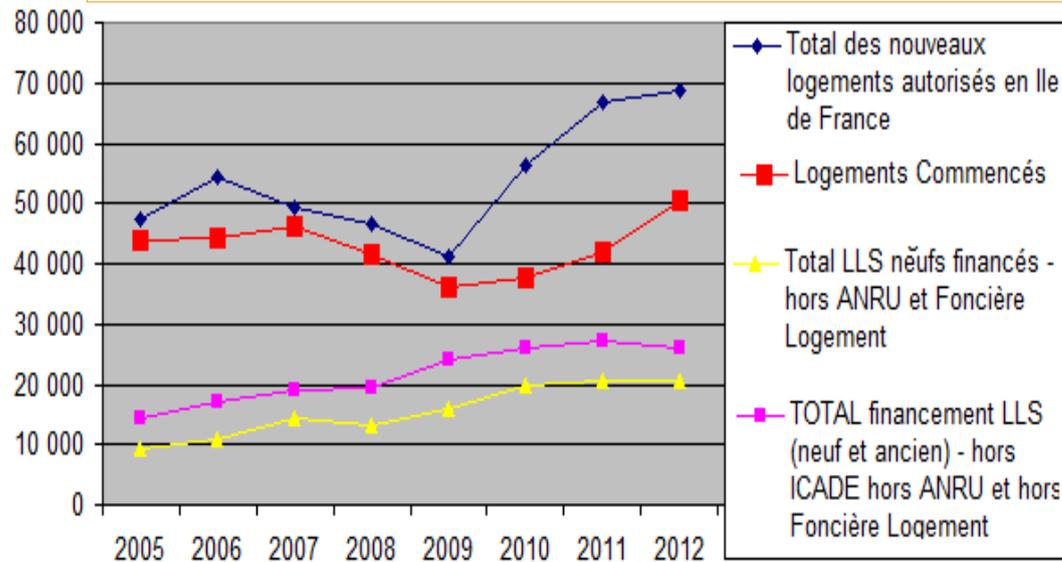
(Sces : Sit@adel2 au30/09/13, Rapport 2011& 2012 du Préfet de Région au CRH)

- ✓ **La loi sur le grand Paris de juin 2010 fixait un objectif de 70 000 logements par an. Elle prévoyait**

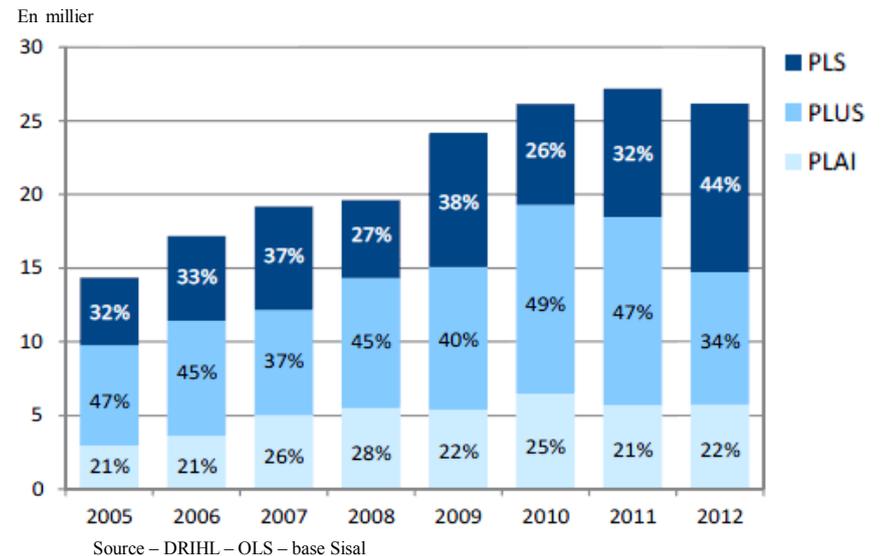
- **35 000** logements/an pour le renouvellement du parc
- **25 000** pour l'accroissement des ménages
- **10 000** liés au projet Grand Paris

- ✓ **En 2011 et 2012 le nombre de logements autorisés s'en approche ... mais pas celui des logements commencés**

Les Logements locatifs sociaux neufs – financés – représentent 30 % du total des logements neufs autorisés en moyenne sur les 8 dernières années, ce qui est plutôt un bon niveau (en début de période on était à 20%), mais la tendance fléchit et surtout ....



... les PLAI (neufs et anciens) représentent 23% des LLS financés en moyenne sur la période, alors que les PLS représentent 33 % en augmentation forte, sachant que les 2/3 des demandeurs de LLS relèvent des PLAI

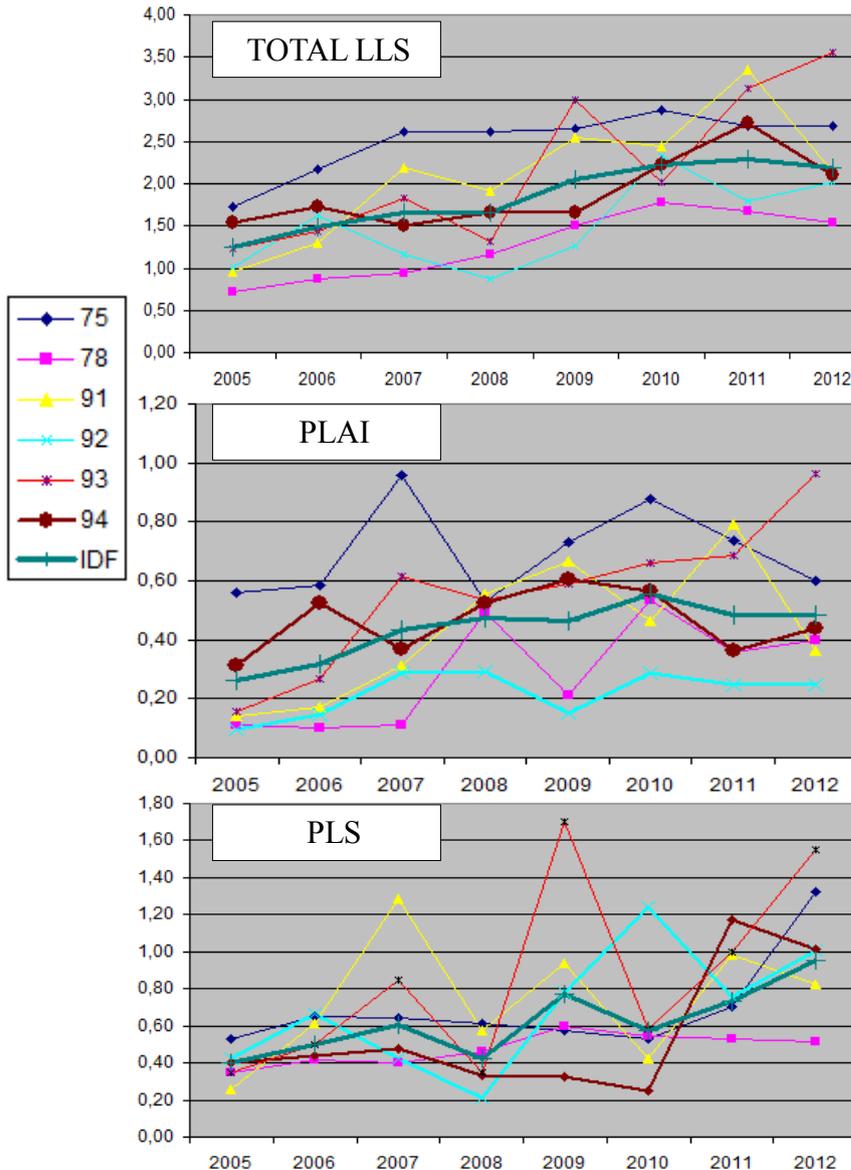


# ILE DE FRANCE : UNE HAUSSE INEGALE DES LLS

- **DEPUIS 2005, LES FINANCEMENTS DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX SONT PLUS IMPORTANTS QUE LA HAUSSE DE LA POPULATION DANS TOUS LES DEPARTEMENTS, MAIS DE FACON INEGALE**

(Sces : Rapport 2012 du Préfet de Région au CRH Ile de France)

## Nombre de nouveaux logements pour 1000 habitants



- ✓ Entre 2005 et 2012 on passe de 1,25 nouveau Logement Locatif Social pour 1000 habitants/ an tous départements confondus, à 2,20 - soit une augmentation de 75%, avec une moyenne sur la région de 1,85 LLS /1000h/an
- ✓ Meilleures moyennes : Paris à 2,5 et le 93 à 2,20
- ✓ Les pires : le 78 à 1,3 et le 95 à 1,45
- ✓ Le 94 est à la moyenne

- ✓ Entre 2005 et 2012 on passe de 0,25 nouveau PLAI pour 1000 habitants/ an tous départements confondus, à 0,50 - soit une augmentation de 100% et une moyenne sur la région de 0,43 PLAI /1000h/an, avec une baisse en fin de période
- ✓ Meilleures moyennes : Paris à 0,7 et le 93 à 0,55
- ✓ Les pires : le 92 à 0,2 et le 78 à 0,3
- ✓ Le 94 se situe juste après Paris et le 93 à 0,45

- ✓ Entre 2005 et 2012 on passe de 0,40 nouveau PLS pour 1000 habitants/ an tout département confondu, à 0,90 - soit une augmentation de plus 100% et une moyenne sur la région de 0,62 PLS /1000h/an, avec une hausse en fin de période
- ✓ Les moins sociaux dans les LLS : le 93 à 0,85 /le 91 à 0,75
- ✓ Les plus sociaux dans les LLS : le 95 et le 77 à 0,45
- ✓ Le 94 se situe en dessous de la moyenne à 0,55

# **LOIS SRU / DUFLLOT / ALUR / MODERNISATION DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE**

---

**DES OUTILS POUR CONSTRUIRE PLUS DE  
LOGEMENTS, MIEUX REPARTIS  
... ET A DES PRIX ABORDABLES**

# LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU ou loi Besson (Louis), est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. Son article le plus connu est l'article 55, qui impose aux villes de plus de 3500 habitants (1500 en Ile de France) incluses dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. La loi Duflot 1 du 18 janvier 2013 a augmenté à 25% ce taux mais avec des exceptions (notamment hors zones tendues). Par ailleurs cette dernière loi introduit des minimum de 30% de PLAI et des maximum de 30% en PLS (20% si moins de 10% de LLS) pour tous les nouveaux objectifs.

## LES PENALITES : 31 millions € en 2010

Les communes SRU font l'objet d'un prélèvement annuel fonction du nombre de LLS manquants et du *potentiel fiscal par habitant\**. De ce prélèvement sont déduites les subventions apportées au logement social. Si la commune fait partie d'un EPCI\*, alors celui-ci récupère les fonds pour financer du logement social.

En 2010, le montant de l'amende SRU était de 31M d'euros (76 avant déduction des subventions au logement social).

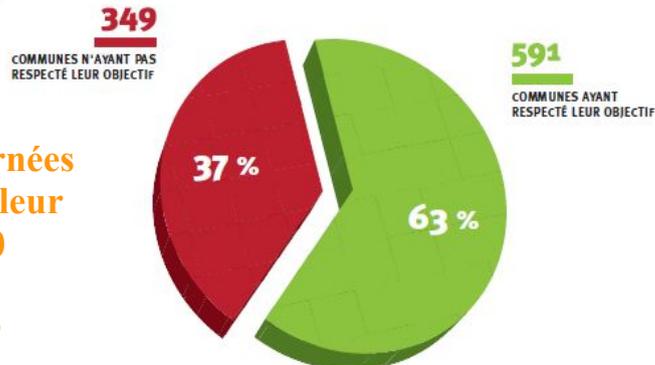
La loi Duflot 1 renforce les pénalités : relèvement du plafond, possibilité pour le préfet de multiplier par 5 les pénalités avec obligation de 30% de LLS pour toutes les opérations supérieures à 12 logements

- 25 % DE LLS EN ZONES TENDUES
- DATE CIBLE A 2025 AU LIEU DE 2020
- UNE PRIORITE SUR LES PLAI
- CRAINTES DES OPERATEURS QUE LES BUDGETS NE SUIVENT PAS

## LE DERNIER BILAN SRU DISPONIBLE CONCERNE LA PERIODE 2008 – 2010

### Bilan de l'application de la loi SRU

2008-2010 / ministère du Logement



Plus d'1/3 des communes concernées par la loi SRU n'ont pas atteint leur objectif intermédiaire à fin 2010

Remarque : Le bilan 2011-2013 devrait être disponible en 2014

### En nombre de logements, l'objectif à fin 2010 est largement dépassé :

306 000 logements réalisés dans les communes SRU depuis 2002 pour un objectif de 200 000.

Le retard des villes récalcitrantes est compensé par le volontarisme des autres, à défaut de mieux répartir l'objectif de mixité sociale

# BILAN DE LA LOI SRU 2008 – 2010 EN ILE DE FRANCE

- BILAN TRIENNAL EN ILE DE FRANCE 2008 – 2010 : BILAN MITIGE**, globalement l'objectif est atteint dans chaque département et parfois largement dépassé, mais 1/3 des communes n'ont pas tenu leur objectif et 18 (soit 10% des communes) sont plus particulièrement récalcitrantes à la loi SRU

Dpt	Nbre de communes soumises à un obj. triennal 2008-2010	Objectif triennal 2008-2010	Réalisé 2008-2010	Taux de réalisation	Nbre de communes n'ayant pas atteint l'obj. triennal 2008-2010	Taux de réalisation compris entre 80% et 100%	Taux de réalisation compris entre 50% et 80%	Taux de réalisation compris entre 20% et 50%	Taux de réalisation inférieur 20%
75	1	7 989	11 196	140%	0				
77	25	817	3 095	379%	2	1	1		
78	49	2 797	4 553	163%	20	4	3	8	5
91	44	1 881	3 689	195%	18	5	2	3	6
92	15	2 431	6 296	259%	2		1	1	
93	9	679	1 679	247%	3		1	2	
94	16	2 329	2 678	115%	8		3	1	4
95	26	980	1 431	149%	11	1	2	5	3
	<b>185</b>	<b>19 883</b>	<b>34 597</b>	<b>174%</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>18</b>

- ZOOM SUR LE VAL DE MARNE : les villes les plus récalcitrantes sont Le Perreux, Villecresnes et Ormesson**

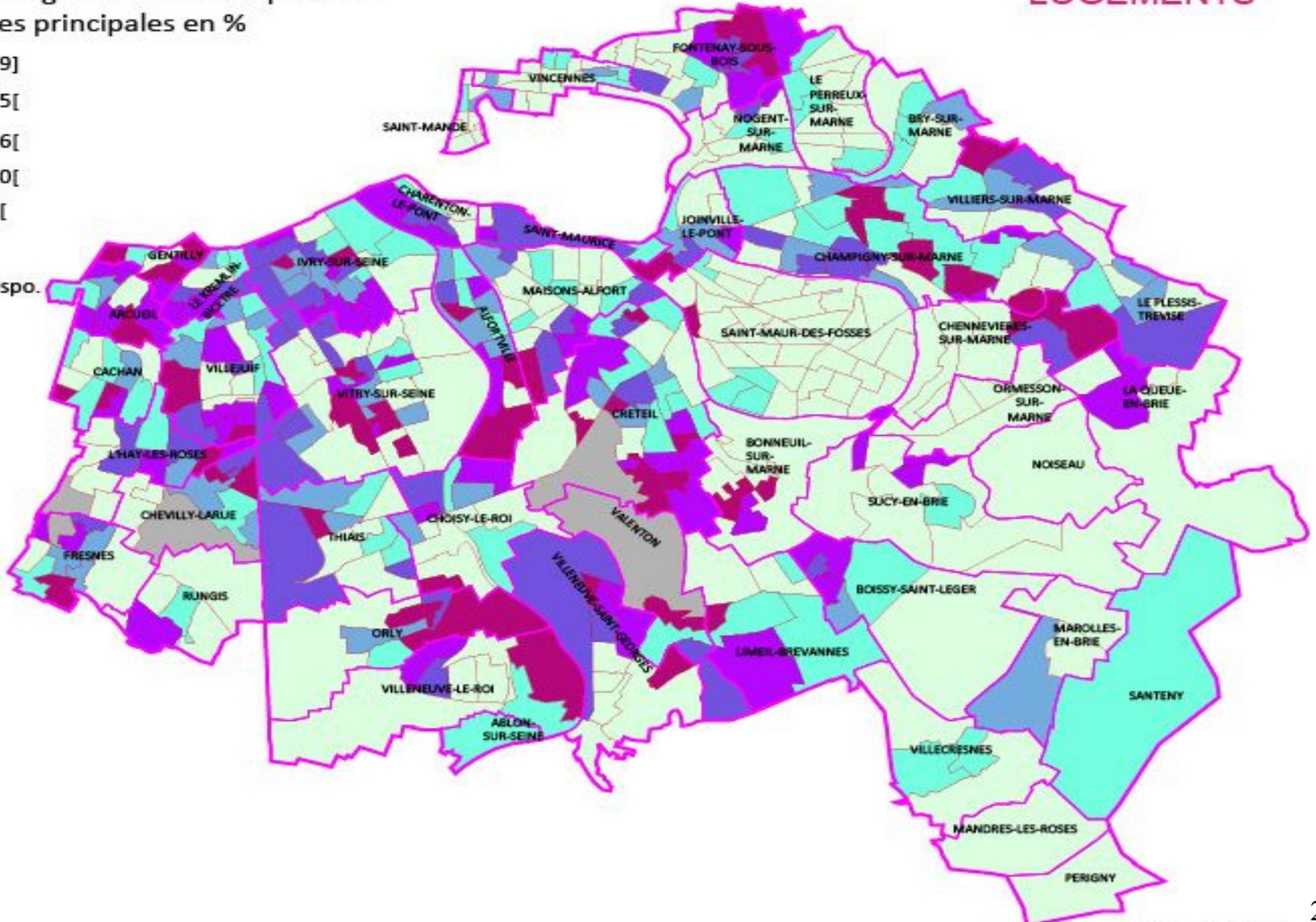
Commune	Population 2008	Taux LLS au 01/01/2010	Objectif 2008-2010	Réalisation	% réalisé
Bry sur Marne	15 316	14,31%	74	86	116%
Nogent sur Marne	30 852	11,60%	185	201	109%
Le Perreux	32 250	8,47%	279	23	8%
Le Plessis-Trévisé	18 503	18,40%	23	105	457%
Ormesson	9 979	0,74%	110	43	39%
Saint Mandé	22 518	8,84%	172	219	127%
Saint Maur des Fossés	75 724	6,36%	737	487	66%
Sucy-en-Brie	26 089	13,46%	148	893	603%
Villecresnes	9 401	8,75%	64	-9	-14%
Vincennes	48 118	7,20%	400	460	115%
Autres villes	-	-	137	170	124%
<b>TOTAL VAL DE MARNE</b>	-	-	<b>2329</b>	<b>2678</b>	<b>115%</b>

# VAL DE MARNE – LES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2008

Poids des logements sociaux parmi les résidences principales en %



LOGEMENTS

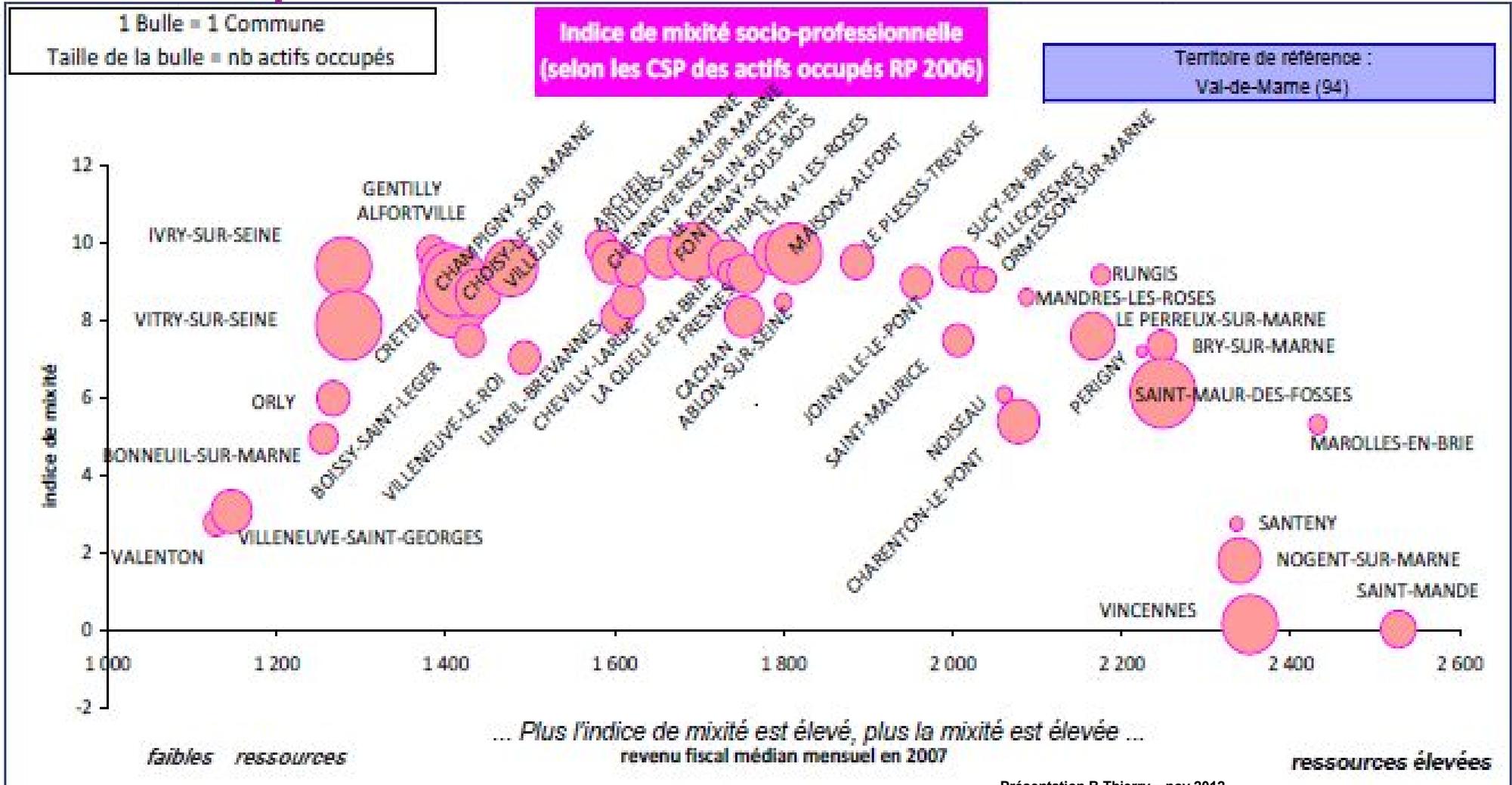


# VAL DE MARNE – LES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2008

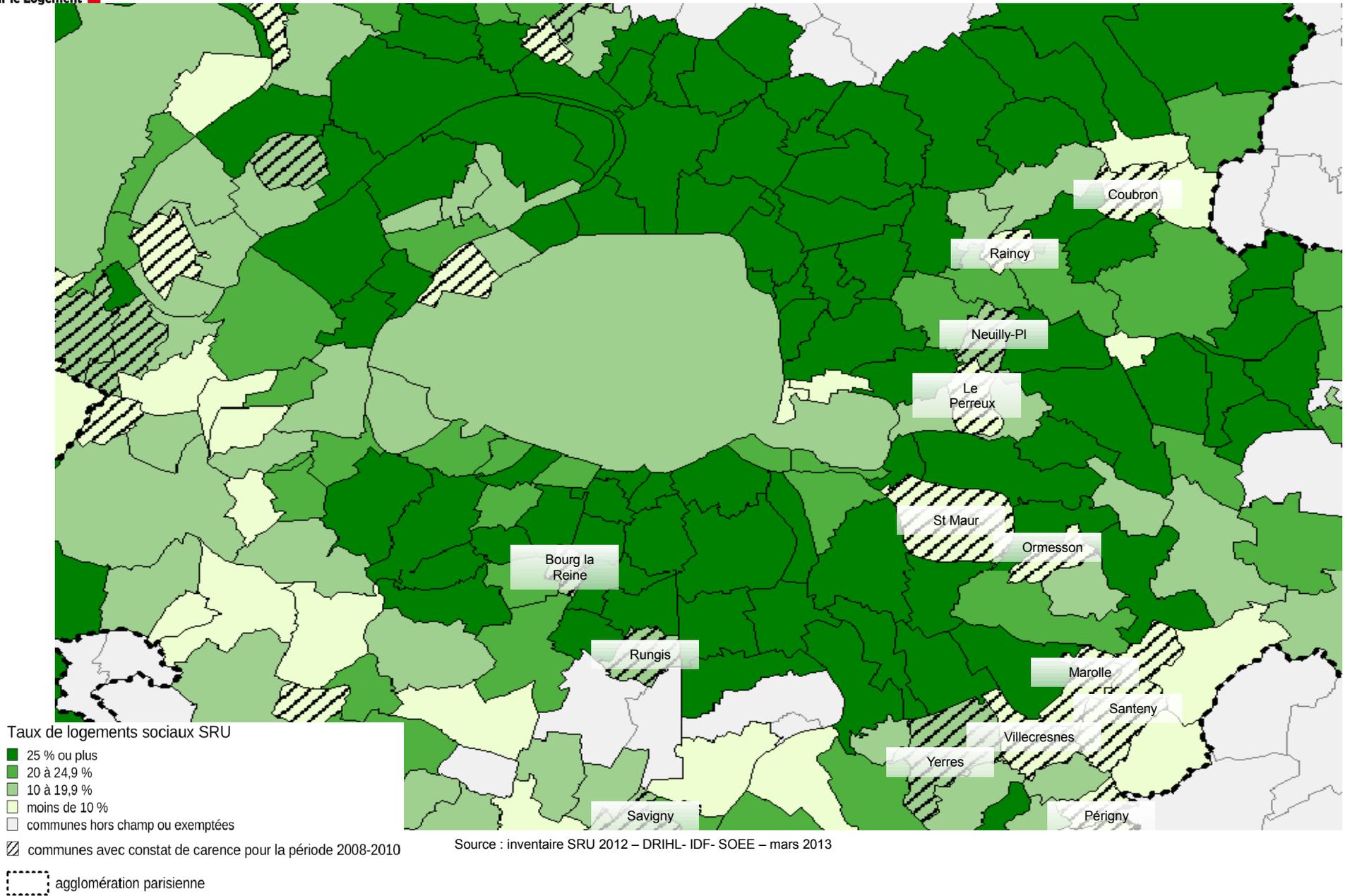
## La mixité socio-professionnelle

### mixité communale

compare la mixité des communes à la moyenne départementale



# SITUATION DES COMMUNES SRU EN 2012



# LA LOI DUFLOT 1 – AUTRES MESURES

## ACCELERER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Des ordonnances et décrets ont été promulgués en 2013 pour accélérer et faciliter la construction de logement :

- Simplification de certaines procédures de permis de construire
- Mesures contre les recours abusifs qui peuvent donner lieu maintenant à des dommages et intérêts

## DES 2013, 1 150 COMMUNES DEVRONT APPLIQUER LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS CONTRE 810 AUPARAVANT

- Toutes les communes SRU du 94 sont concernées
- La taxe a été augmentée, le taux est de 12,5% de la valeur locative la 1ère année et de 25% ensuite
- La taxe est entièrement reversée à l'ANAH\*

## REQUISITION DE LOGEMENTS

Les mesures prises pour faciliter les réquisitions de logements ont des impacts très limités, en Ile de France, sur les 7500 logements potentiellement réquisitionnables, seuls 410 ont été retenus, des discussions seraient en cours avec les propriétaires

## DEFISCALISATION DUFLOT

La loi Duflot reprend le principe des lois Robien, Scellier, ..., de défiscalisation lié à l'achat d'un bien immobilier neuf, mais avec des contraintes plus fortes en terme de localisation des investissements, ainsi que des plafonds de loyers et des limites en terme de ressources des locataires. Les avantages fiscaux sont par ailleurs plus importants

## VENTE DE TERRAINS

La vente de terrains de l'État avec décote est possible pour la construction de logements sociaux depuis 2005, elle est étendue avec la loi Duflot1 aux établissements publics (ex : SNCF, RFF, ...) et le montant de la décote est augmentée, pouvant même aller jusqu'à 100% pour les PLAI

## OBJECTIFS DE CREATION DE LLS PAR COMMUNE SRU POUR LA PERIODE 2014-2016

Les objectifs de LLS pour les communes SRU, ne sont pas encore publiés, mais 57 nouvelles communes sont concernées en Ile de France en plus des 185 actuellement assujetties, l'objectif de 25% risque d'être très difficilement atteignable pour certaines !

# LA LOI ALUR – Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**La loi ALUR (Duflot 2) n'est pas encore votée. Après un premier passage à l'Assemblée Nationale (en septembre), elle a été modifiée par le Sénat (en octobre), elle doit passer en deuxième lecture à l'Assemblée, a priori en janvier**

## ENCADREMENT DES LOYERS

Dans les zones "tendues" (28 agglomérations de plus de 50 000 habitants), tout bien reloué à un tarif excédant une fourchette autour du loyer médian devra justifier dans son bail la raison de ce dépassement. Le locataire pourra saisir une commission de conciliation. Un réseau d'observatoires a commencé à être mis en place (OLAP pour la région parisienne)

## GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Un dispositif de "garantie universelle des loyers" (GUL) devrait entrer en vigueur au plus tard en 2016. Le propriétaire devra choisir entre GUL et caution. Les locataires seront responsabilisés (comment ?). Le coût et le financement ne sont pas encore clairement définis.

*(note Ministère du 16/12/2013)*

## AUTRES DISPOSITIFS INCLUS DANS LA LOI

- Limitation des frais d'agence
- Encadrement de la profession d'agent immobilier
- Encadrement des marchands de « liste »
- Encadrement des syndics
- Lutte contre les marchands de sommeil
- Lutte contre les copropriétés dégradées
- Aide à la création de nouvelles formes d'habitat (habitat coopératif, yourte, caravanes, ...)
- Encadrement des meublés en zones tendues
- Amélioration de la prévention des expulsions
- Modification du versement des APL (en cas de logement non conforme)
- Amélioration de la transparence de l'attribution
- Amélioration du contrôle du secteur LLS
- Réorganisation des compétences en matière de PLU
- ... (en tout 200 pages et 150 articles !)

# LA METROPOLE DU GRAND PARIS

**La loi de modernisation de l'action publique territoriale (proposée par Marylise Lebranchu) a pour objectif de clarifier les domaines de compétence des différentes instances territoriales – régions, départements, communes – elle inclut également la création de 3 métropoles – Paris Lyon et Marseille – sous forme d'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) qui se substitueront en ce qui concerne Paris aux EPCI actuels, notamment dans le domaine du logement. La loi a été votée le 16 décembre 2013, mais elle fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel.**

## PERIMETRE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS (création prévue en 2016)

- ✓ La métropole du grand Paris regrouperait Paris et les trois départements de la petite couronne, Haut de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne
- ✓ Les communes limitrophes pourraient y être rattachées si elles le souhaitent
- ✓ Tous les EPCI existants seraient dissous, des « territoires » de 200 000 habitants seraient créés avec des Conseils de Territoire ayant voix consultative

## ROLE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS EN MATIERE DE LOGEMENTS

La Métropole Grand Paris (MGP) aurait la charge

- ✓ Du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- ✓ Des schémas d'actions en faveur du logement social, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre
- ✓ Les plans d'aménagement d'entretien des aires d'accueil des gens du voyage
- ✓ L'attribution des aides à la pierre

Les communes resteraient compétentes pour décliner sur leur territoire les objectifs du PLH, en cas de carence d'une commune, la MGP pourrait obtenir la délégation des permis de construire

Par ailleurs la MGP pourrait à sa demande obtenir de l'État la délégation :

- ✓ Des réservations « préfectures »
- ✓ Des réquisitions de logements

# **LOI DALO**

---

**LA SITUATION DU LOGEMENT  
DANS LES ZONES TENDUES  
ET PARTICULIEREMENT EN ILE DE FRANCE  
NE PERMET PAS DE REpondre AU NOMBRE  
TRES ELEVE DE DOSSIERS DALO**

# LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

La **Plate-forme pour un droit au logement opposable** a été lancée au début des années 2000 sous l'égide d'ATD Quart Monde et de son président Paul Bouchet – SNL en faisait partie.

En s'appuyant sur l'exemple de l'école à la fin du 19ième, l'idée était de permettre aux personnes en situation de mal-logement de se tourner vers les Pouvoirs Publics, le projet apparaissait utopique.

La médiatisation de cette proposition a été assurée par les Enfants de Don Quichotte en décembre 2006, et elle est finalement passée dans la loi, à la surprise générale, peu avant les élections présidentielles de 2007.

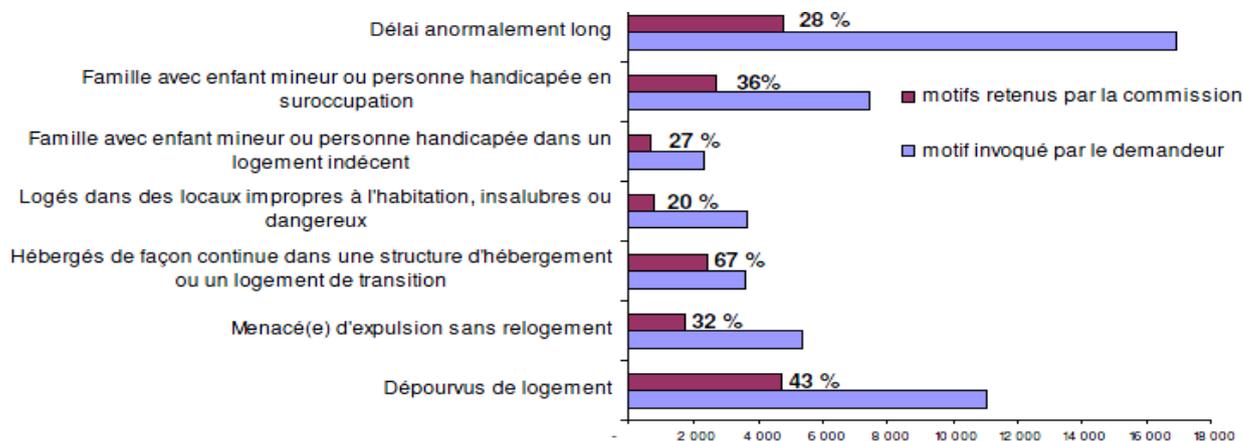
Depuis le 1er Janvier 2012, toute personne éligible aux logements sociaux, et qui n'a pas reçu de proposition à sa demande de logement, peut recourir au DALO

La personne doit être dans une situation de mal-logement : sans domicile, logement temporaire, logement insalubre ou surpeuplé, expulsion, en attente longue de logement social, ...

**Dans chaque département il existe une commission de médiation en charge d'étudier les dossiers de recours, de se prononcer sur la validité de la demande, et les caractéristiques du logement requis. SNL fait partie de cette commission dans plusieurs départements (dont le 94)**

Si la commission juge le dossier recevable, le préfet est chargé de trouver un logement dans un délai de 6 mois, s'il n'y parvient pas un recours devant les tribunaux administratifs est possible

Le tribunal assortit le plus souvent sa décision d'une astreinte dont le montant est lié au loyer du type de logement demandé, cette astreinte est alors versée au Fonds d'aménagement urbain destiné à financer le logement social



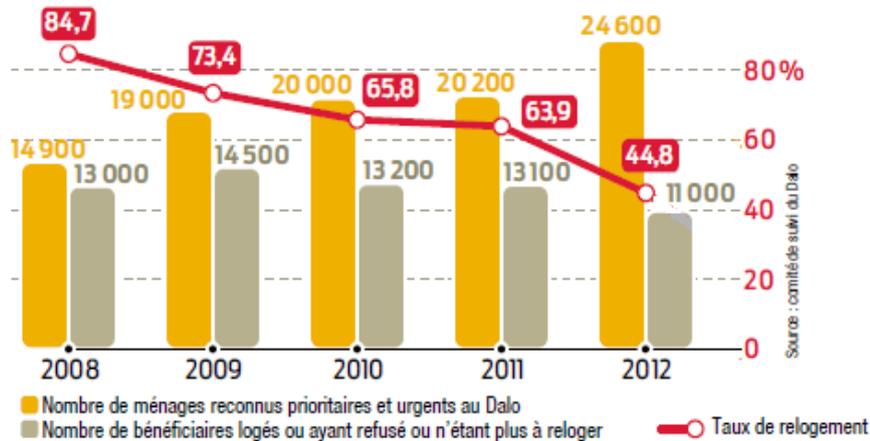
Source : Comité suivi DALO 2012 – sur chiffres 2011

- ✓ Le nombre de recours devant les tribunaux est stable – environ 5600 recours chaque année depuis 2010
- ✓ La répartition géographique des recours est également stable : elle est fortement concentrée sur l'île de France (80% des recours)

# COMITE DE SUIVI DU DALO – 6ième BILAN

Comité de suivi DALO – 6ième rapport annuel – nov 2012

- **7000 RECOURS PAR MOIS (4000 en 2008)**
- **TAUX DE RELOGEMENT EN CHUTE LIBRE**
- **SITUATION PIRE POUR L'HEBERGEMENT**



## Évolution du Taux de relogement des recours DALO

- ✓ 88 % des recours concerne un logement et 12% un hébergement
- ✓ 64% des recours aux commissions DALO sont rejetés
- ✓ Sur les 24 600 décisions favorables en 2012, une solution a été trouvée pour seulement 45% d'entre eux, 30 % pour le seul hébergement
- ✓ Ces taux ont été divisé par deux depuis 2008
- ✓ Dans 55 départements le DALO fonctionne bien
- ✓ 60 % des requérants sont français (50% en IDF)
- ✓ 2/3 sont des personnes seules ou des familles mono parentales, 87% ont moins de 55 ans, 50% gagnent plus que le SMIC

**LA SITUATION DE L'HEBERGEMENT EST PARTICULIEREMENT PREOCCUPANTE, AVEC UNE GESTION DES PRIORITES PAR LES ASSOCIATIONS TRES DELICATE**

## LE COMITE DE SUIVI DALO EST INQUIET DE LA SITUATION EN ILE DE FRANCE

- ✓ L'Ile de France représente 60 % des recours DALO, et 80% des condamnations de l'État par les tribunaux
- ✓ 27500 ménages désignés prioritaires entre 2008 et 2011 sont toujours en attente de relogement au 30 06 2012. L'écart entre prioritaires et relogés se creuse au rythme de 7 000 par an
- ✓ Pour l'hébergement ce sont 20% des prioritaires qui ont reçu une proposition
- ✓ Le poids des mairies dans les commissions d'attribution (CAL) des bailleurs rend très difficile la « circulation » des « DALO » d'une commune à l'autre. La priorité DALO devient stigmatisante
- ✓ Le nombre de dossiers à étudier par les commissions de médiation (COMED) est très élevé en Ile de France (Paris = 1000 par mois)
- ✓ Le contingent préfectoral est toujours mal mobilisé sur le DALO (les autres contingents n'ont pas de contraintes DALO), un outil informatique est en cours de mise en œuvre
- ✓ Certains acteurs commencent à reprocher au DALO de servir de coupe file : de nombreux ménages qui pourraient être « DALO », ne le sont pas aujourd'hui... la hausse des demandes n'est pas terminée en Ile de France

# LES AIDES AU LOGEMENT

---

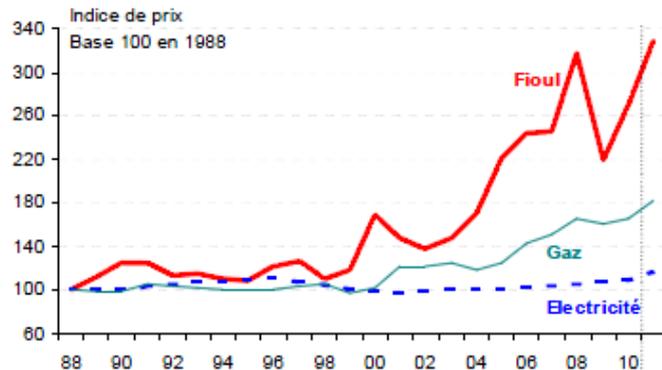
**LES AIDES PERSONNELLES STAGNENT ALORS QUE  
LES COÛTS AUGMENTENT**

**LE LOGEMENT SOCIAL NE REÇOIT QUE 35% DES  
DEPENSES DE L'ÉTAT POUR LE LOGEMENT**

# PREAMBULE : UNE COMPARAISON DES PRIX

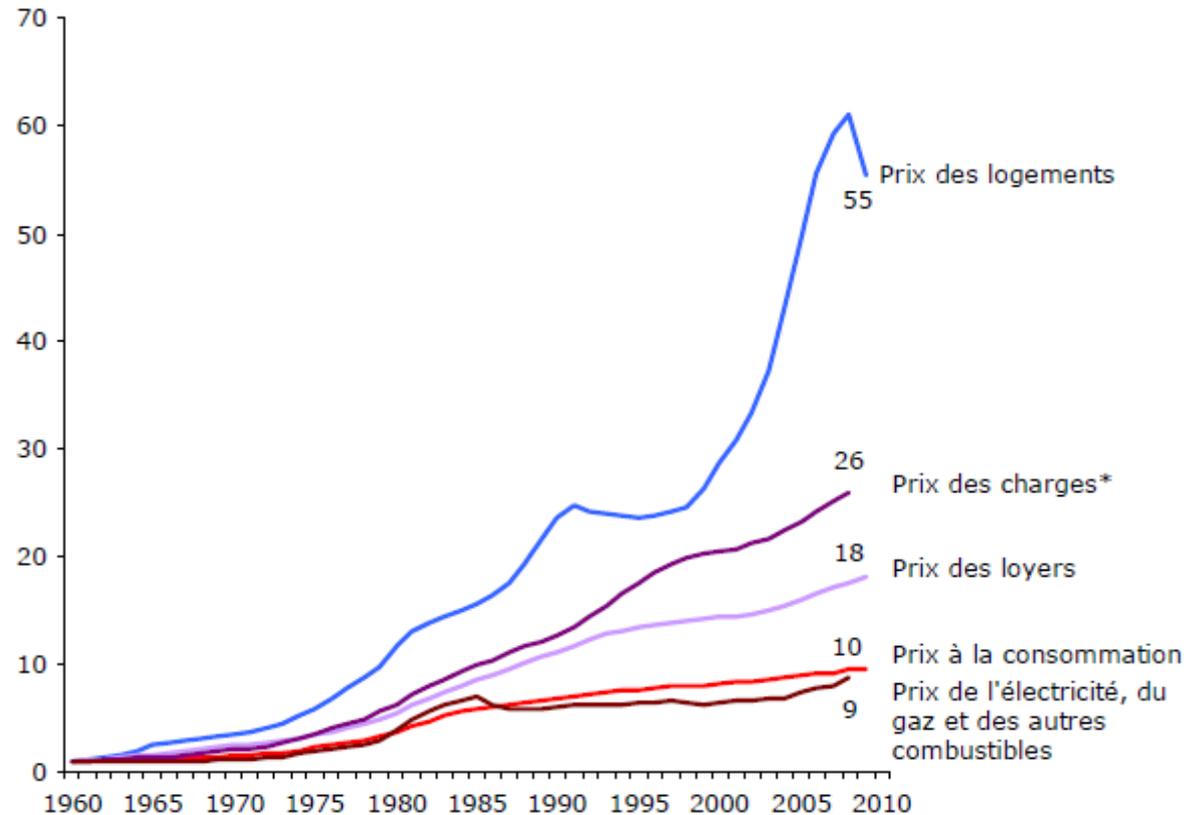
## LES CHARGES ET LES LOYERS ONT AUGMENTÉ PLUS QUE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION

- ✓ Le prix des logements est totalement déconnecté des autres indices
- ✓ Les charges et les loyers sont également au dessus des autres indices, sachant que le prix des loyers a suivi l'évolution des revenus moyens
- ✓ Le prix des énergies est resté très proche de l'indice des prix à la consommation jusqu'en 2008
- ✓ La courbe à droite ne montre pas l'augmentation forte du prix du fioul depuis le milieu des années 2000, que l'on peut voir dans la courbe ci-dessous, qui souligne également l'augmentation du gaz



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Comparaison de l'évolution des prix des logements, des prix des charges, des prix des loyers et des prix à la consommation (indice 1 en 1960)



Sources : CREDOC, à partir des séries longues reconstituées par J. Friggit (CGEDD) pour la période 1946-1995, et de l'indice INSEE-notaires pour la période récente (1996-2009) pour les prix de l'immobilier. INSEE, comptes nationaux pour les autres indices.

\* Parmi les charges, on compte l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs.

# LES AIDES A LA PERSONNE : STAGNATION DEPUIS 2000

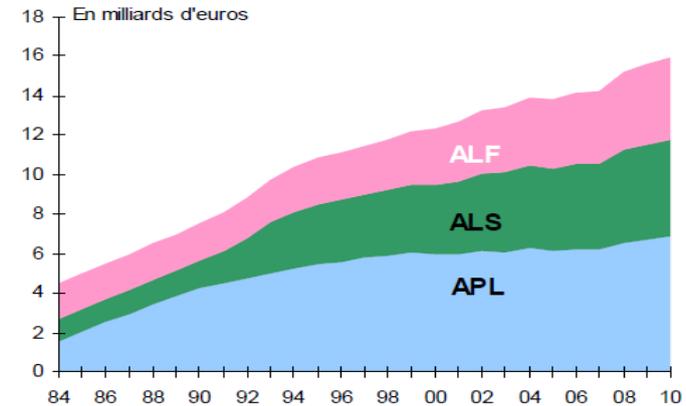
## LES AIDES A LA PERSONNE N'ONT PAS SUIVI L'AUGMENTATION DES COÛTS DES ANNEES 2000

(Études CNAF 2006, INSEE 2002, Rapport FAP 2012)

- Les allocations logement ont été créées en 1948, mais avaient alors un impact faible (montant et population concernée). Leur élargissement va se faire dans les années 1970, avec notamment la création de l'APL en 1977. Le but étant de remplacer progressivement les aides à la pierre par des aides à la personne.
- Une augmentation très importante des années 1970 jusqu'au milieu des années 1990, du fait de leur élargissement en terme de type de logement (au départ essentiellement du neuf pour les APL), et en terme de population (généralisation de l'ALS à toute personne ayant une charge de logement, sous condition de niveau de ressources)
- De 1997 à 2003, l'augmentation des aides au logement s'expliquent par un alignement (par le haut) des barèmes des aides
- Après 2003 par contre, les critères d'attribution vont se resserrer alors que les coûts explosent. Exemple des conditions d'octroi de l'APL :

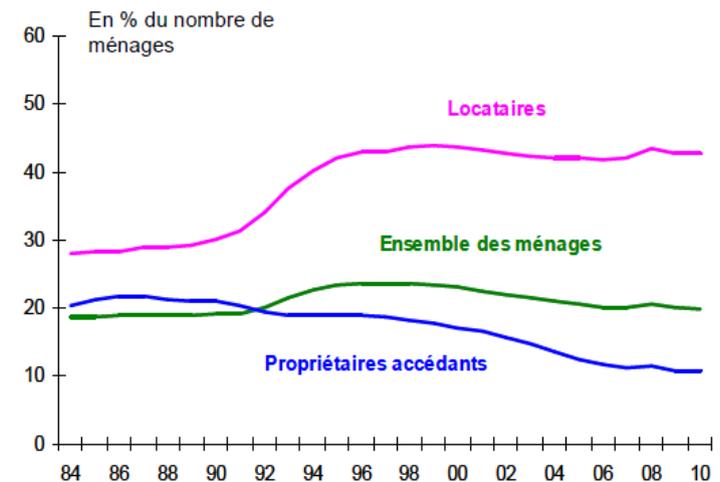
en nbr de SMIC	2000	2011	delta
Personne isolée	1,15	1,11	-3,5%
Ménage avec 2 enfants	2,13	1,99	-6,6%
Ménage avec 3 enfants	2,59	2,13	-17,8%

- Par ailleurs, le montant des allocations logements n'a été indexée sur le coût des loyers qu'en 2007 ... et l'indexation a été « suspendue » en 2012.
- Les propriétaires accédants sont de moins en moins soutenus par les aides personnelles mais plus par les aides aux producteurs (les accédants peuvent recevoir l'APL si les prêts sont conventionnés)
- En 2010, sur les 40,6 mds d'euros dépensés par l'État pour le logement, 17,6 mds l'ont été pour les aides aux consommateurs :
  - 16,2 mds pour les allocations ALF, ALS et APL.
  - 1,4 mds pour la TVA à 5,5% concernant les travaux faits par les locataires.



Source : Compte du logement 2010

Remarque : les aides personnelles au logement servent à solvabiliser les locataires, mais elles bénéficient en définitive également aux propriétaires



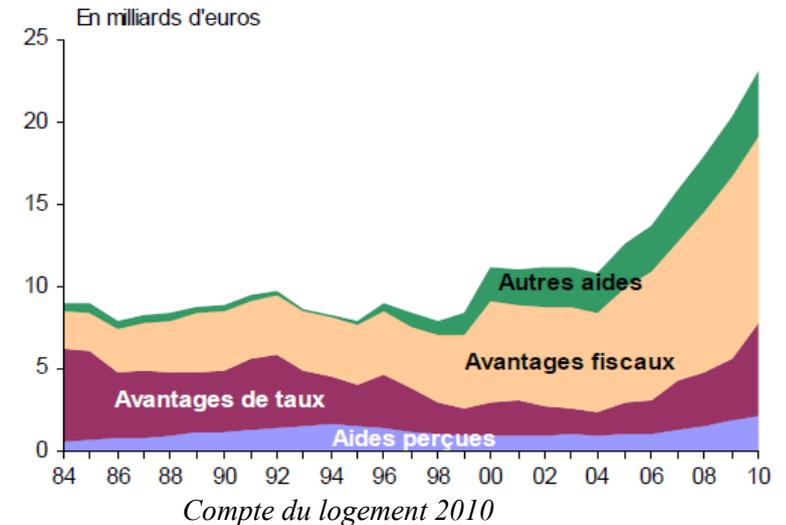
Source : Compte du logement 2010

# LES AIDES AUX PRODUCTEURS : EN FORTE HAUSSE

- SUR LES 40,6 MILLIARDS D'EUROS D'AIDES AU LOGEMENT EN 2010, 23 Mds POUR LES PRODUCTEURS**

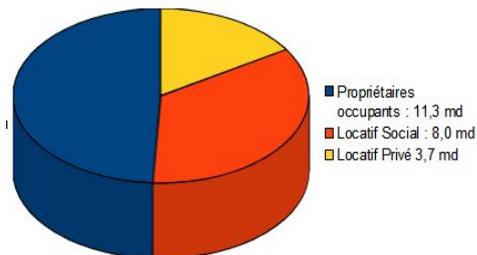
- Des aides aux producteurs en forte hausse ces dernières années (exemples donnés par ordre décroissant d'importance en 2010)

- Avantages fiscaux
  - TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation,
  - déductions fiscales sur dépenses d'équipement des logements,
  - sur les intérêts d'emprunts,
  - sur acquisitions Robien, Scellier\*...
- Avantages de taux : PLAI\*, PLUS\*... pour les logements sociaux, Prêts à taux zéro, Pass Foncier\* pour les ménages
- Aides Perçues : aides versées pour programme ANRU\*, aides ANAH\*, PALULOS\*
- Autres Aides : exonération de taxes foncières pour le logement social, baisse des droits mutations (parents-enfants, < 80 ans...)

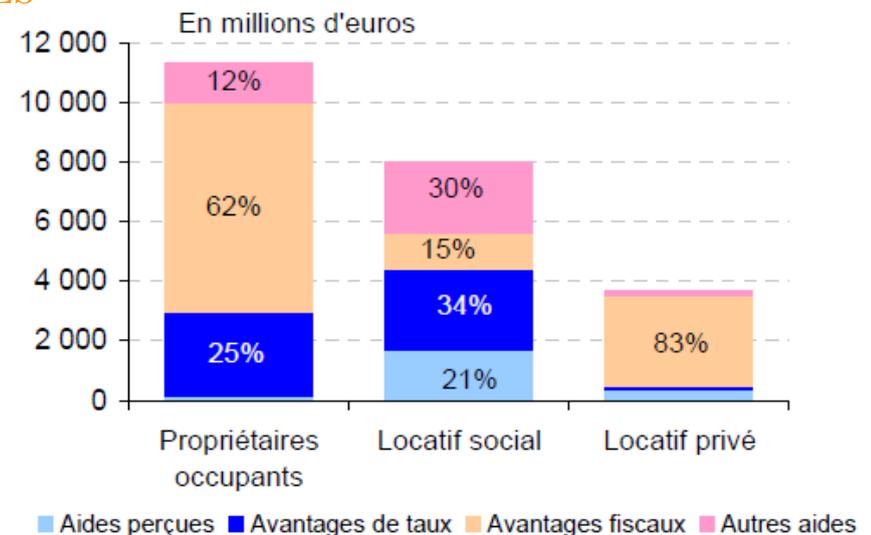


- LE LOGEMENT SOCIAL NE RECOIT QUE 35 % DES AIDES**

- Sur les 23 mds d'aides aux producteurs en 2010, seulement 35% ont été pour le locatif social, les propriétaires occupants en obtenant 50 %



Compte du logement 2010



- Pour mémoire : les aides au logement sont aussi un moyen de soutenir un secteur économique crucial - le bâtiment

# **LES FRANÇAIS ET LEURS ELUS PREOCCUPES PAR LE LOGEMENT**

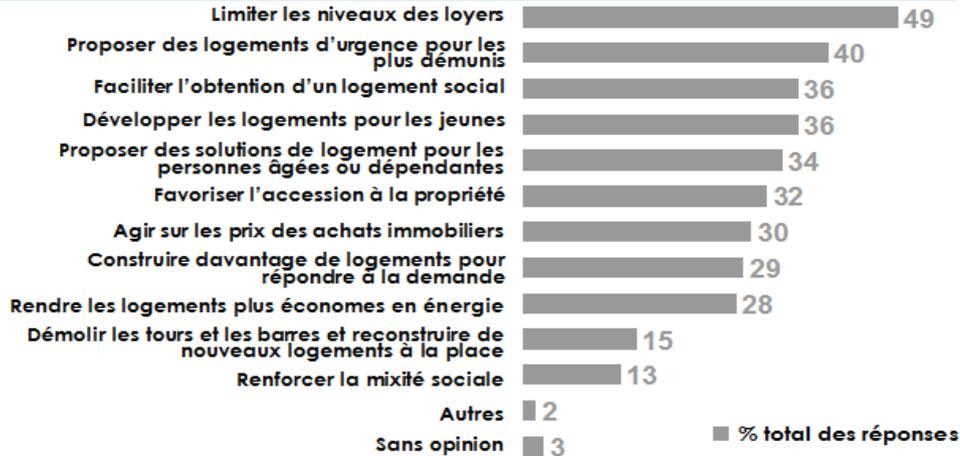
---

- **94 % des maires pensent que le logement pèse trop lourd dans le budget des ménages**
- **87 % pensent qu'une action volontariste dans ce domaine rejillira positivement sur l'image de l'action municipale**

# LES FRANCAIS PREOCCUPES PAR LE LOGEMENT

## LA MOITIE DES FRANCAIS PENSENT QUE LEURS ENFANTS POURRAIENT AVOIR BESOIN D'UN LOGEMENT SOCIAL

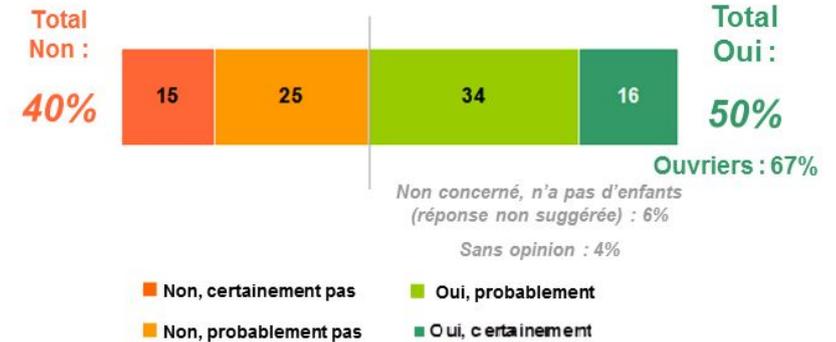
D'après vous, quel est le problème majeur que devra résoudre le futur président de la République en matière de logement ? En premier ? Et ensuite ?



## 76% DES MAIRES ESTIMENT QUE LE LOGEMENT EST UNE PRIORITE DANS LEUR COMMUNE (2ième priorité après l'emploi)

(Enquête CSA du 1er au 15 mars 2012 pour le Forum pour la Gestion des Villes – auprès de 250 mairies de communes de plus de 10 000 h)

Pensez-vous que vos enfants auront un jour besoin d'avoir accès à un logement social ?



## ET ILS SONT 50 % A PENSER QU'IL FAUDRAIT LIMITER LE NIVEAU DES LOYERS

- ✓ 94% des maires pensent que les dépenses liées au logement pèsent trop lourd dans le budget des ménages.
- ✓ 69% d'entre eux se déclarent enclins à construire si cela permet de minorer les prix.
- ✓ Les 2/3 des maires pensent que leurs administrés sont défavorables à la densification, proportion qui tombe à 42% si cette issue peut aboutir à la maîtrise des prix.
- ✓ 87% des maires pensent qu'une politique volontariste en matière de construction de logements, rejaillira positivement sur l'image de l'action municipale

# ET NOS VOISINS ?

---

**Il y a moins de logements sociaux en France qu'au Royaume Unis mais plus qu'en Allemagne, qui se distingue par son faible taux de propriétaires**

**Si les taux d'effort augmentent partout, le prix des logements reste en France singulièrement élevé alors qu'il a chuté dans la plupart des pays**

# LES CONCEPTIONS DU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

On observe globalement 3 types de conceptions du logement social entre les états membres de l'UE

TYPOLOGIE DES CONCEPTIONS DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES 27 ÉTATS MEMBRES		
<b>Conception RÉSIDUELLE</b> Demande sociale ■ Ménages défavorisés ■ Groupes cibles exclus	<b>Conception GÉNÉRALISTE</b> Demande sociale ■ Ménages défavorisés ■ Groupes cibles exclus ■ Ménages à faibles ressources	<b>Conception UNIVERSELLE</b> Demande globale ■ Tout ménage
<b>MISSION ESSENTIELLE</b>		
■ Répondre à l'exclusion du marché du logement	■ Répondre aux difficultés d'accès au marché du logement	■ Favoriser l'accès pour tous à un logement décent
<b>CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT</b>		
■ Forte prédominance de l'accession ■ Faiblesse du locatif privé qui est dérégulé	■ Prédominance de l'accession à la propriété ■ Existence d'un secteur locatif privé ■ Prédominance du secteur privé dans le marché locatif	■ Faiblesse de l'accession à la propriété ■ Existence d'un secteur locatif privé régulé ■ Prédominance du secteur locatif social dans le marché locatif
<b>POLITIQUE TARIFAIRE</b>		
■ Loyers aux coûts ou loyers en fonction des revenus ■ Aides sociales pour les ménages	■ Loyers plafonnés fixes ou loyers en fonction des revenus ■ Aides personnelles au logement (en fonction des revenus)	■ Loyers aux coûts ■ Aides personnelles au logement ■ Garantie de paiement des loyers pour les plus défavorisés
<b>SÉCURITÉ D'OCCUPATION</b>		
■ Baux à durée indéterminée* pour le logement locatif social		

Bulgarie  
Chypre  
Estonie  
Hongrie  
Irlande  
Malte  
Lettonie  
Lituanie  
Roumanie  
**Royaume-Uni**  
Slovaquie

Danemark  
Pays-Bas  
Suède

**Allemagne**  
Autriche  
Belgique  
Espagne  
Finlande  
**France**  
Grèce  
**Italie**  
Luxembourg  
Pologne  
Portugal  
Rép. tchèque  
Slovénie

# STRUCTURATION DU MARCHE DU LOGEMENT

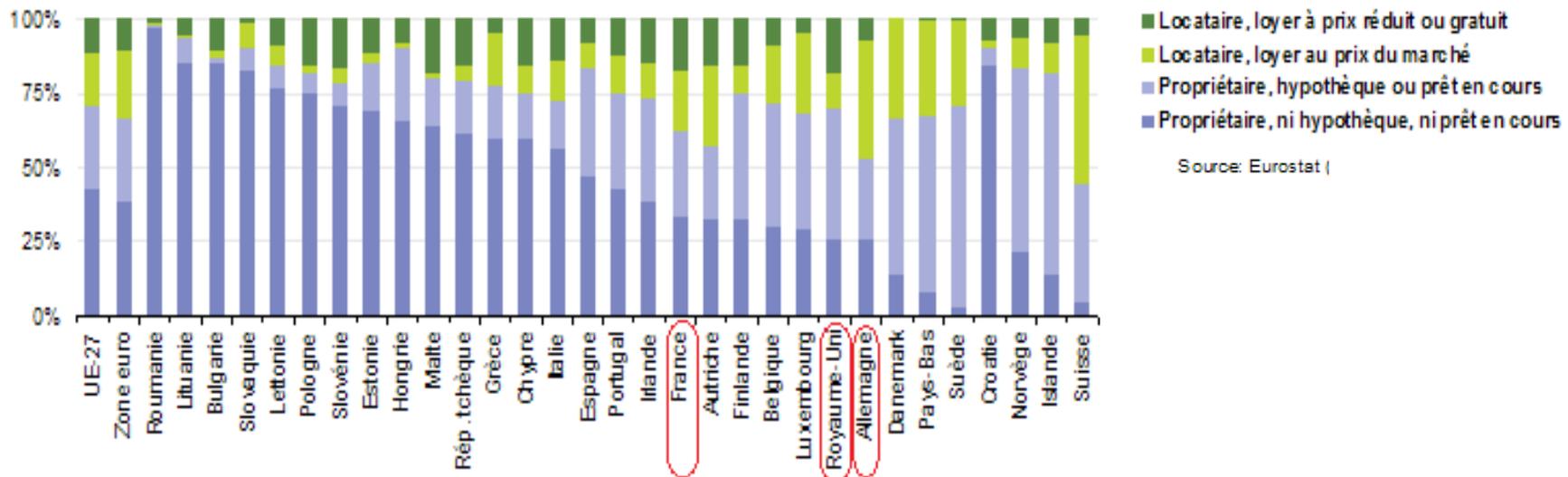
## LA CONCEPTION DU LOGEMENT SOCIAL LIEE A LA STRUCTURATION PROPRIETAIRES / LOCATAIRES

Dans les pays à très fort taux de propriétaires occupants, la conception du logement social est en majorité de type « résiduelle » (en rouge)

Très forte prédominance de propriétaires occupants (+ de 75%)	Prédominance de propriétaires occupants (de 51% à 75%) parc locatif privé > parc LLS	Prédominance de propriétaires occupants (de 51% à 75%) parc locatif privé < parc LLS	Prédominance du parc locatif
<p>Bulgarie Espagne Estonie/Lettonie/Lituanie Grèce Hongrie Irlande Pologne Roumanie Slovaquie</p>	<p>Belgique Danemark France Italie Luxembourg Malte Portugal Suède</p>	<p>Autriche Finlande Pays-Bas République Tchèque Royaume-Uni</p>	<p>Allemagne</p>

Source : Laurent Ghekiere, Le développement du logement social dans l'Union européenne : quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire, CECODHAS-DEXIA-USH, Dexia Editions, Paris 2007

## LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES EN EUROPE EN 2010



# PART DU LLS DANS LE PARC DE LOGEMENTS

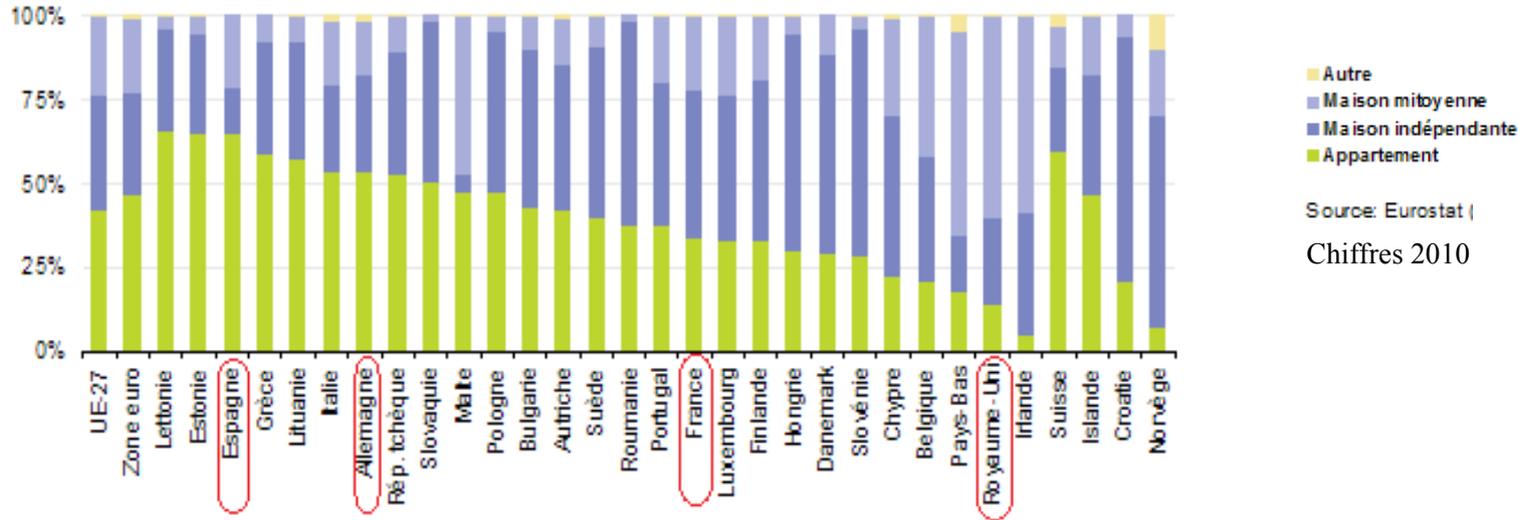
- Les pays où le parc social est le plus faible (Grèce, Espagne...) sont généralement ceux où l'on trouve les plus forts taux de propriétaires occupants (> 51%, en rouge).
- La France est dans la moyenne, derrière le Royaume Uni ou les Pays-Bas

## Parc locatif social en % du parc total de logements

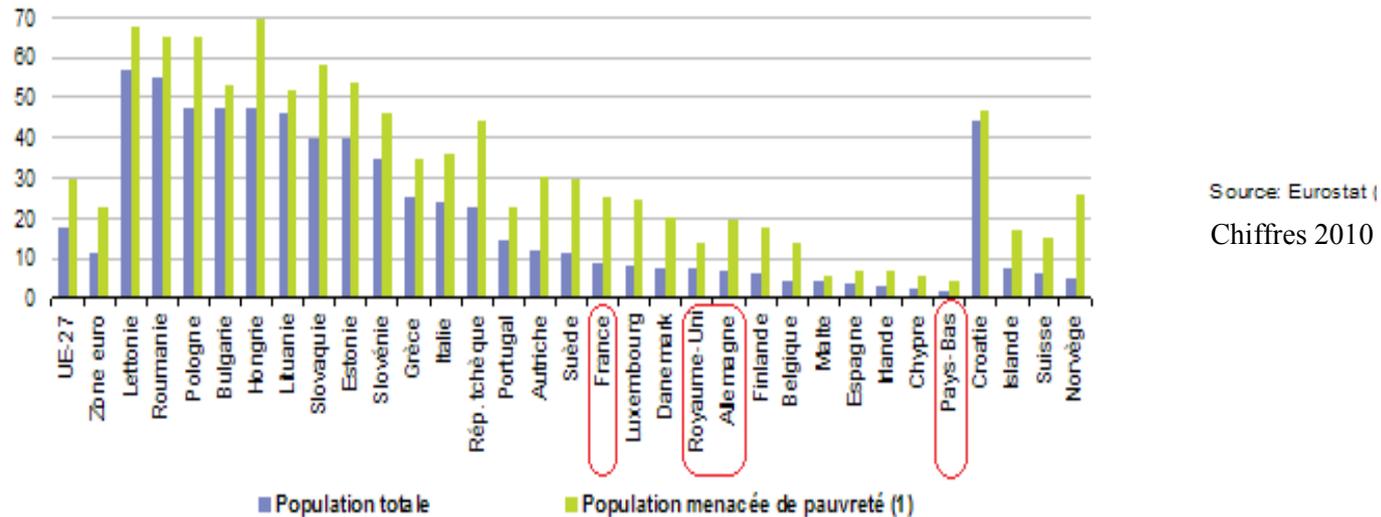
<b>Très faible</b> moins de 5%	<b>Faible</b> de 5% à 9%	<b>Moyenne</b> de 10 à 19%	<b>Forte</b> de 20% à 29%	<b>Très forte</b> 30% et plus
<p>Grèce 0%</p> <p>Lettonie 1%</p> <p>Lituanie 2%</p> <p>Luxembourg 2%</p> <p>Roumanie 2,2%</p> <p>Bulgarie 3%</p> <p>Chypre 3%</p> <p>Espagne 3%</p> <p>Portugal 3%</p> <p>Estonie 4%</p> <p>Hongrie 4%</p> <p>Slovaquie 4%</p> <p>Slovénie 4%</p>	<p>Italie 5%</p> <p>Allemagne 6%</p> <p>Malte 6%</p> <p>Belgique 7%</p> <p>Irlande 8,5%</p>	<p>Pologne 12%</p> <p>France 17%</p> <p>Finlande 18%</p>	<p>Danemark 20%</p> <p>Rép. Tchèque 20%</p> <p>Autriche 21%</p> <p>Royaume-Uni 21%</p> <p>Suède 21%</p>	<p>Pays-Bas 35%</p>

# LOGEMENTS COLLECTIFS OU INDIVIDUELS ?

- LA CULTURE DE LA MAISON INDIVIDUELLE EST PLUS FORTE EN FRANCE QU'EN ALLEMAGNE ET MOINS QU'AU ROYAUME-UNI



- UN TAUX DE SURPEUPLEMENT DE LA POPULATION MENACEE DE PAUVRETE PLUS IMPORTANT EN FRANCE QUE DANS D'AUTRES PAYS



Population menacée de pauvreté = revenus du ménage inférieur à 60% du revenu médian

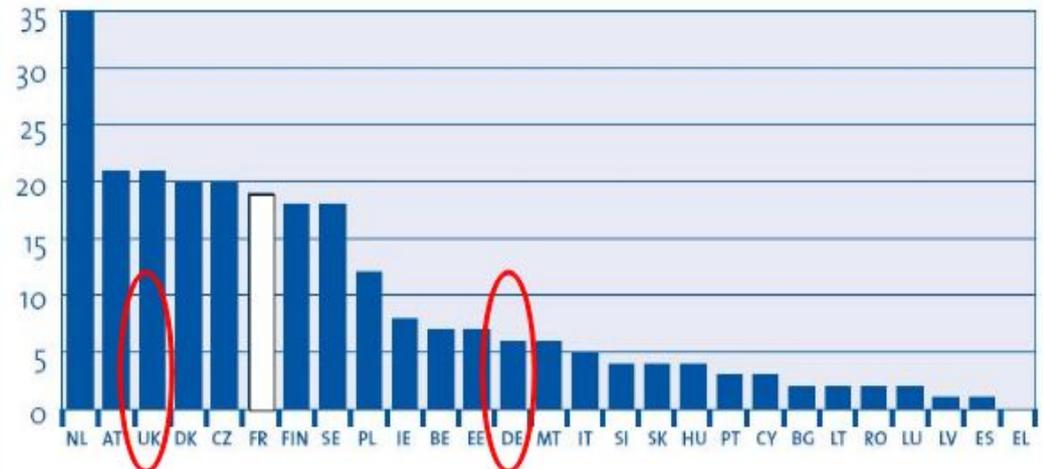
# PLACE DU LOGEMENT SOCIAL

- ✓ En **offre de LLS**, la France se situe dans le peloton de tête (17% du parc total, 64 LLS pour 1000 habitants)
- ✓ Loin derrière la Hollande (35% du parc total, près de 150 LLS pour 1000 habitants),
- ✓ Légèrement en deçà du Royaume-Uni
- ✓ L'Allemagne a par contre un taux de logement social particulièrement faible

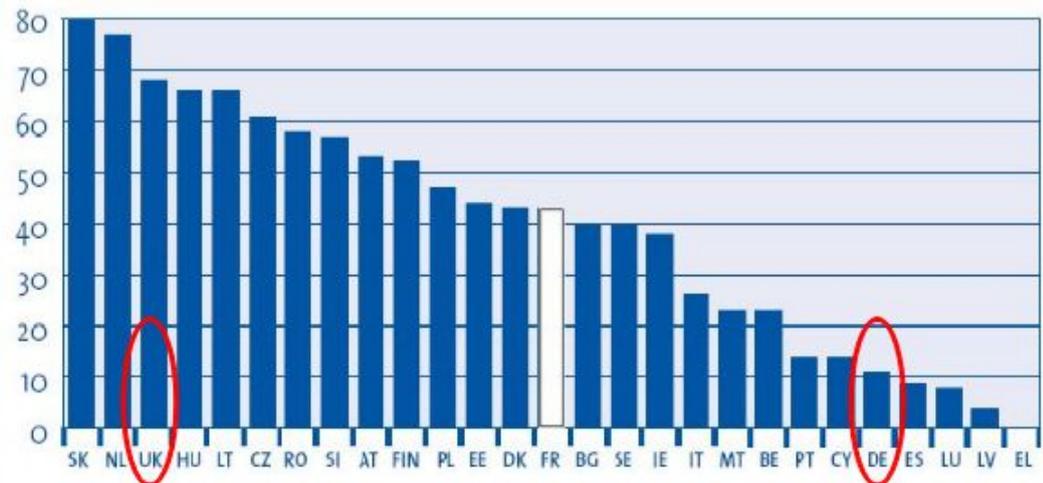
✓ Si l'on considère le pourcentage de LLS **par rapport au seul parc locatif**, avec 40/45% du parc la France se situe loin derrière la Suède, la Hollande et le Royaume-Uni, où le LLS représente 70 à 80% du parc de logements locatifs

✓ Par contre le LLS en Allemagne représente une part très faible du logement locatif (5 à 6%)

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
EN % DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS (2000-2005)



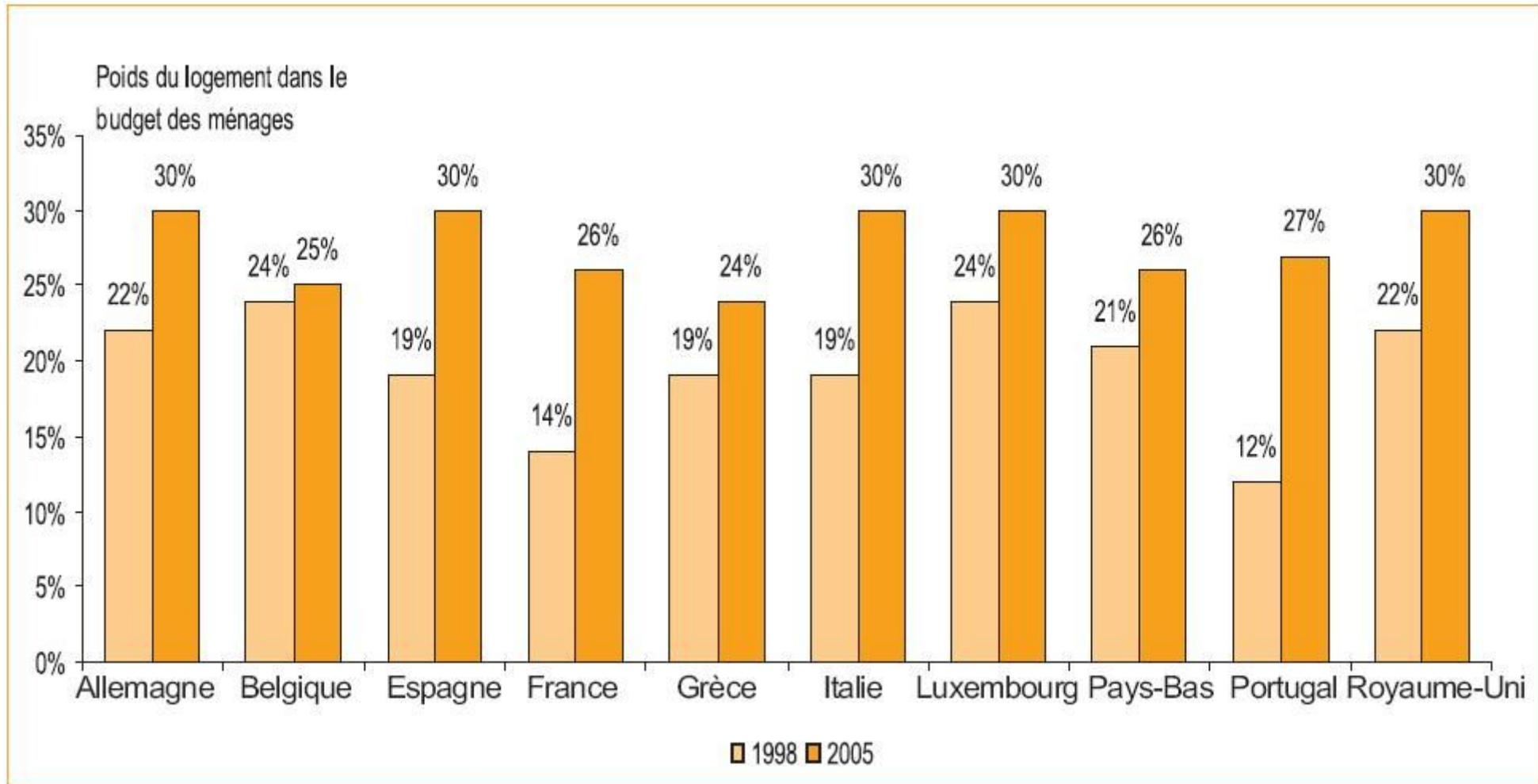
PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
EN % DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS (2000-2005)



# TAUX D'EFFORT DES MENAGES EN EUROPE

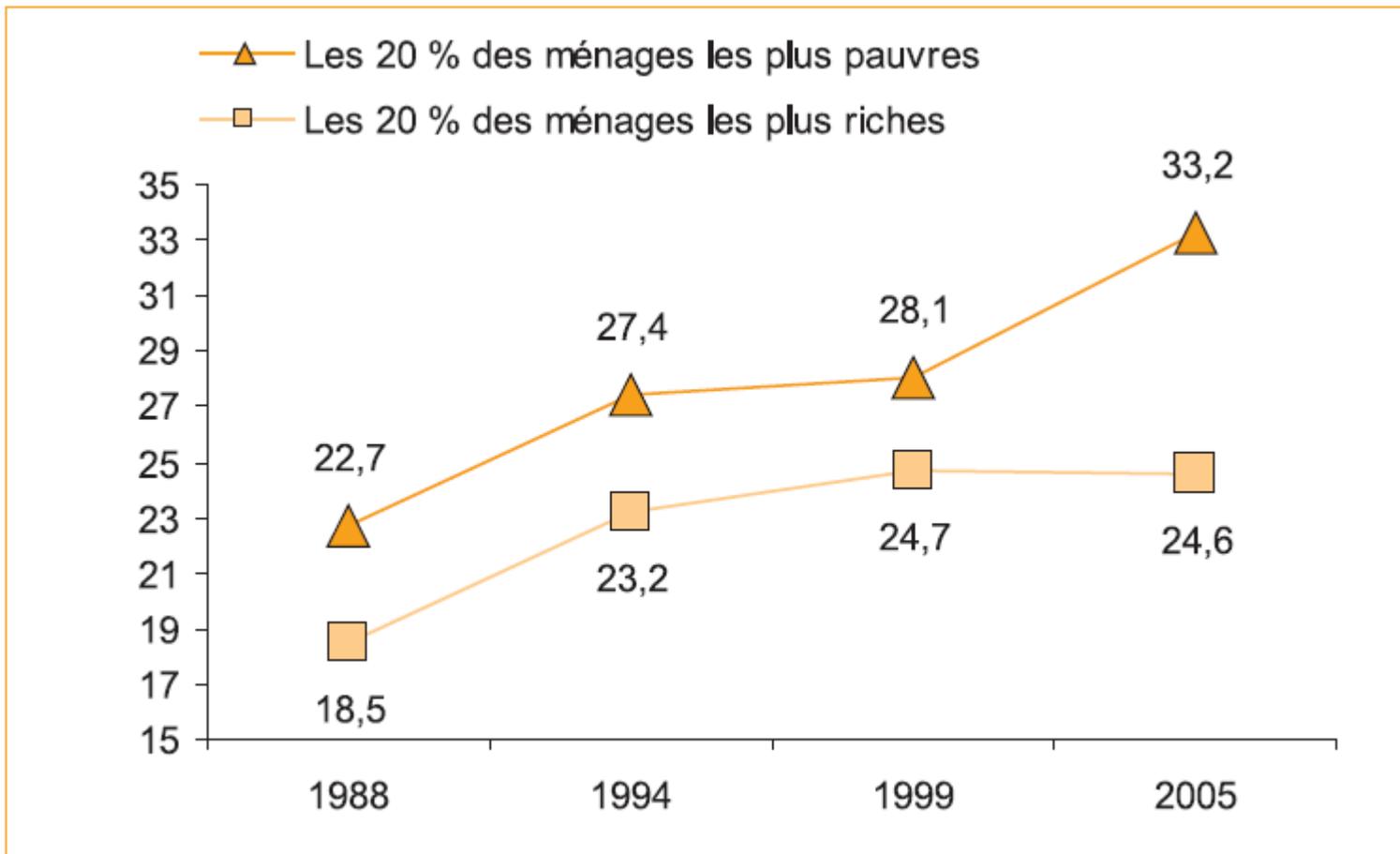
Entre 1998 et 2005, la part des dépenses de logement dans le budget des ménages a augmenté **sensiblement** dans la plupart des pays européens. Ceci est plus particulièrement vrai pour la France, l'Espagne et le Portugal. En 2005, la France se maintient malgré cela parmi les pays où le taux d'effort est le moins élevé.

*(Les suites de la crise financière de 2007 ne sont bien sûr pas prises en compte dans ces chiffres)*



# TAUX D'EFFORT DES MENAGES EN EUROPE

Cette augmentation de la part du logement dans le budget des ménages affecte particulièrement les ménages les plus pauvres : de 4,2 pts d'écart en 1988 à 8,6 pts d'écart en 2005 entre les ménages les plus riches et les ménages les plus pauvres.



## QUELQUES IDEES RECUES ?

---

### « Les pays où la propriété est la plus développée ne connaissent pas la crise du logement »

... Selon une étude du cabinet Deloitte (juin 2012), il faudrait 3 ans de salaire moyen en Allemagne pour acheter un appartement neuf de 70 m<sup>2</sup>, contre 9 ans en France

### « Les pays à forte densité de population connaissent une crise du logement plus forte »

... Densité en Allemagne 230 personnes au km<sup>2</sup> - en France 110 personnes au km<sup>2</sup>  
Prix moyen d'un logement neuf en France : 3700 €/m<sup>2</sup> – 1250€/m<sup>2</sup> en Allemagne

### « Pour résoudre la crise du logement, il faut faire des grands ensembles »

... Il y a plus de logements collectifs en Allemagne qu'en France (53 % en Allemagne contre 43 % en France) mais le logement collectif en Allemagne se fait dans des ensembles beaucoup moins importants qu'en France de même qu'en Belgique et au Royaume Uni, en zones denses, 28% des appartements sont dans des immeubles de moins de 10 logements en France, contre 61% en Allemagne, 66% en Belgique et 64% au Royaume-Uni (Eurostat – 2010)

## EN GUISE DE CONCLUSION

- La France a connu dans les années 2000 une augmentation du prix de l'immobilier particulièrement forte (multipliée par deux) qui s'est répercutée sur toute la chaîne du logement, le prix des logements neufs a décroché par rapport au prix de la construction, jusqu'à déclencher une baisse de la mobilité dans les logements sociaux
- Parallèlement on constate un appauvrissement très important des locataires, lié notamment à une sur-représentation des jeunes dans cette population et au fait que les jeunes sont les plus touchés par la crise
- Cette situation a un impact sur une grande partie des français, qui consacrent un budget de plus en plus élevé à leur logement. C'est particulièrement marqué pour les revenus les plus modestes (34% des revenus dans le locatif privé pour les 20% des revenus les plus bas), mais ça l'est aussi pour les classes moyennes. La revalorisation des aides personnelles au logement n'a pas suivi ces évolutions, leur effet solvabilisateur est de moins en moins important.
- Les plus défavorisés eux sont pris dans les conséquences du mal-logement, notamment la sur-occupation
- Une des principales causes est un manque important de logements dans certaines zones, estimé à 700/900 000 logements, la région Ile-de-France est plus particulièrement concernée il faudrait 70 000 logement chaque année, on en construit difficilement 50 000 par an
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000) fixait à certaines communes un plan de rattrapage pour atteindre 20 % de logements sociaux à l'horizon 2020. Sa mise en œuvre n'est pas toujours respectée, certaines communes (1/3) préférant payer des amendes plutôt que d'accueillir des logements sociaux. La loi Duflo 1 de janvier 2013 a relevé la barre, elle a également enlevé des obstacles à la construction, et durci les pénalités mais cela sera-t-il suffisant ? D'autres mesures (Loi ALUR, Métropole Grand Paris) sont en préparation pour tenter de remédier à cette situation.
- Si la plupart des pays européens ont connu ces dernières années une hausse du taux d'effort des ménages pour leur logement, tous n'ont pas connu une augmentation aussi forte que la France, ni une augmentation des prix de l'immobilier aussi importante. Il y a des idées à prendre chez nos voisins !

**ALORS QUE FAIRE ?**  
**IL FAUT REPERER LES BONNES IDEES**  
**ET AGIR POUR AIDER A LES METTRE EN OEUVRE**

# REPERER LES BONNES IDEES ...



# VRAIMENT LES BONNES IDEES ...

Le logement social,  
bien sûr que je  
suis pour



Si seulement  
on avait des  
terrains...



Suffisamment loin



# ET AGIR ...



# ANNEXES

# LES PRINCIPALES SOURCES

- **Les sources gouvernementales**

- ✓ *Les Comptes du Logement* - disponibles sur le site [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/)
- ✓ *Le CGEDD – Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable* : organisme qui a pour mission de conseiller les pouvoirs publics, d'auditer les services et organismes chargés de mission de service public, dans ses domaines de compétences (dont le logement). Il est placé sous l'autorité du ministre chargé de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie qui le préside. On trouve sur ce site les analyses très documentées de J. Friggit, économiste - [www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr)
- ✓ CNLE – Conseil National des politiques de Lutte contre la pauvreté et l'Exclusion sociale, organisme placé auprès du premier ministre – 5ième Rapport de suivi du DALO – nov 2011
- ✓ HCLPD : Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, avec le Comité de suivi du DALO
- ✓ CRH Ile de France – Conseil Régional de l'Habitat – avec les rapports du préfet de Région au CRH et les Bilans SRU

- **INSEE**

- ✓ Enquête INSEE 2006
- ✓ Être sans domicile – INSEE janvier 2011
- ✓ La part du logement dans le budget des ménages en 2010 – INSEE mars 2012
- ✓ Étude précarité énergétique – INSEE mai 2011
- ✓ Évolution des publics cibles de la politique familiale de 1988 à 2003 - Étude CNAF 2006

- **CREDOC**

- ✓ Difficultés des français face au logement – décembre 2009
- ✓ Enquête auprès des organismes sociaux – juin 2010

- **Fondation Abbé Pierre** :

- ✓ L'état du mal-logement en France – publié au début de chaque année depuis 1995
- ✓ Palmarès 2011 des communes SRU

- **États généraux du logement 2011** (Régions/départements/communes - USH - FAPIL/FNARS/FAP – Partenaires sociaux,...)

- ✓ Diagnostic de la situation
- ✓ Présentation du sondage TNS / SOFRES – mai 2011

- **Europe**

- ✓ Le développement du logement social dans l'Union Européenne – Laurent Ghekiere – Sept 2007
- ✓ Le logement dans le budget des ménages européens - Régis Bigot - CNAF Informations sociales 2009/5 - n° 155
- ✓ Housing statistics in European union - Delft University of Technology

## GLOSSAIRE & QUELQUES DEFINITIONS

### • Aides personnelles au logement

- **ALF** : Allocation logement à caractère familial, destinée à aider familles et jeunes couples à payer leur loyer, ou les remboursements mensuels d'emprunt contractés pour l'achat d'un logement ou des travaux, s'ils sont propriétaires
- **ALS** : Allocation logement à caractère social, destinée aux personnes à faibles ressources. L'ALS est financée par le Fond National d'Aide au Logement (FNAL). Elle est versée aux bénéficiaires par le biais des Caisses d'Allocations Familiales.
- **APL** : Aide personnalisée au logement, destinée aux locataires ou aux accédants à la propriété dans le but d'alléger les charges de loyer ou de remboursement d'emprunt immobilier.
- **ANAH** : Agence nationale de l'habitat, finance l'amélioration du logement privé : propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs
- **ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine, met en œuvre le PNRU, Programme national de rénovation urbaine.
- **CAL** : Les Commissions d'Attribution des Logements sont organisées par les bailleurs, elles sont composée de responsables du bailleur et de représentants des réservataires (État, collectivités locales ou entreprises) qui, en échange de leur subvention dans les opérations de logement social se voient réserver des logements dans les immeubles). Elles font un choix parmi les candidats proposés par les réservataires, c'est elles qui ont le dernier mot dans le choix des candidats.
- **CHRS, CHU** : centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement d'urgence.
- **EPCI** : Établissement public de coopération intercommunal = communauté d'agglomération, de communes, communauté urbaine...
- **Logement sans confort** (définition INSEE) : Les logements privés de confort sont ceux qui, soit se trouvent dans un immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine, soit présentent au moins deux défauts dans la liste suivante : immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine, infiltrations d'eau, froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation), pas de coin cuisine, pas de salle de bains (logements de plus d'une pièce uniquement), pas de WC (selon taille logement), électricité non encastrée, pas de prise de terre, pas d'eau chaude.
- **PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social. Subvention destinée à aider les organismes (HLM, SEM) à améliorer des logements locatifs sociaux
- **PDALPD** : le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, et de disposer de la fourniture d'eau d'énergie et de services téléphoniques. L'État et le Conseil général sont responsables de l'élaboration du PDALPD
- **PDAHI** : Chaque département doit également élaborer un PDAHI, en cohérence avec les PDALPD afin d'assurer la continuité et la fluidité des parcours d'insertion des personnes sans ou mal logées vers le logement. Les PDAHI, établis pour une période de cinq ans visent trois objectifs, Prévenir la mise à la rue, Mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement, Réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés en privilégiant les actions facilitant l'accès au logement
- **Pass Foncier** : aides des Collecteurs du 1% logement pour les primo-accédants
- **PLA-I, PLUS, PLS** : ce sont les trois types de logements sociaux construits depuis 2000. Dans l'ordre, le « très social » (« I » comme insertion), le « social » et « l'intermédiaire », qui est réputé n'être pas vraiment social puisqu'il n'exclut que les 20% les plus riches de la population

## GLOSSAIRE & QUELQUES DEFINITIONS (SUITE)

- **Périssol, Robien, Scellier, Borloo, Duflot** : programmes de soutien aux investissements privés dans l'immobilier, mis en œuvre depuis le milieu des années 1990 sous forme d'avantages fiscaux. Il leur est reproché de n'avoir pas ou peu de contreparties sociales, et d'avoir soutenu l'investissement immobilier dans des zones non tendues. Ces points ont été revus dans la loi Duflot 1 de janvier 2013
- **Potentiel fiscal par habitant** : utilisé notamment pour le calcul des pénalités pour non respect de l'article 55 de la loi SRU, c'est un calcul complexe qui s'appuie sur l'addition de différentes sources de revenus des communes – taxes d'habitation, taxes foncières, pondérées, par les taux d'imposition – et également les taxes sur les revenus des jeux, des mines, ...
- **Précarité énergétique** : en France, on considère qu'un ménage est en état de précarité énergétique s'il dépense plus de 10% de ses ressources pour couvrir ses besoins en énergie.
- **Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) : La stratégie de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées passe par une meilleure programmation et une meilleure structuration au niveau local de l'offre d'hébergement et d'accès au logement, pilotées par l'État. Deux outils ont été mis en place à cette fin : des Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) et les SIAO. Ceux-ci visent une meilleure adéquation entre l'offre et la demande d'hébergement, une rationalisation des moyens ainsi qu'une simplification des démarches**
- **Surpeuplement accentué** (définition INSEE) : il est défini par rapport à un logement « normal » - *une pièce* pour le ménage (« salle à vivre »), une pièce pour chaque couple composant le ménage, une pièce pour chaque adulte ne vivant pas en couple (19 ans et plus), une pièce pour deux jeunes enfants (moins de 7 ans) et une pièce par grand enfant ou pour deux grands enfants s'ils ont le même sexe. S'il manque deux pièces ou plus au logement, on parle de surpeuplement accentué.
- **Taux d'effort pour le logement** : le taux d'effort des ménages pour le logement inclus le loyer, les remboursements d'emprunt, les charges de copropriété, le coût des énergies gaz, fioul, électricité, de l'eau, et les taxes. Ces charges sont diminuées des aides au logement versées