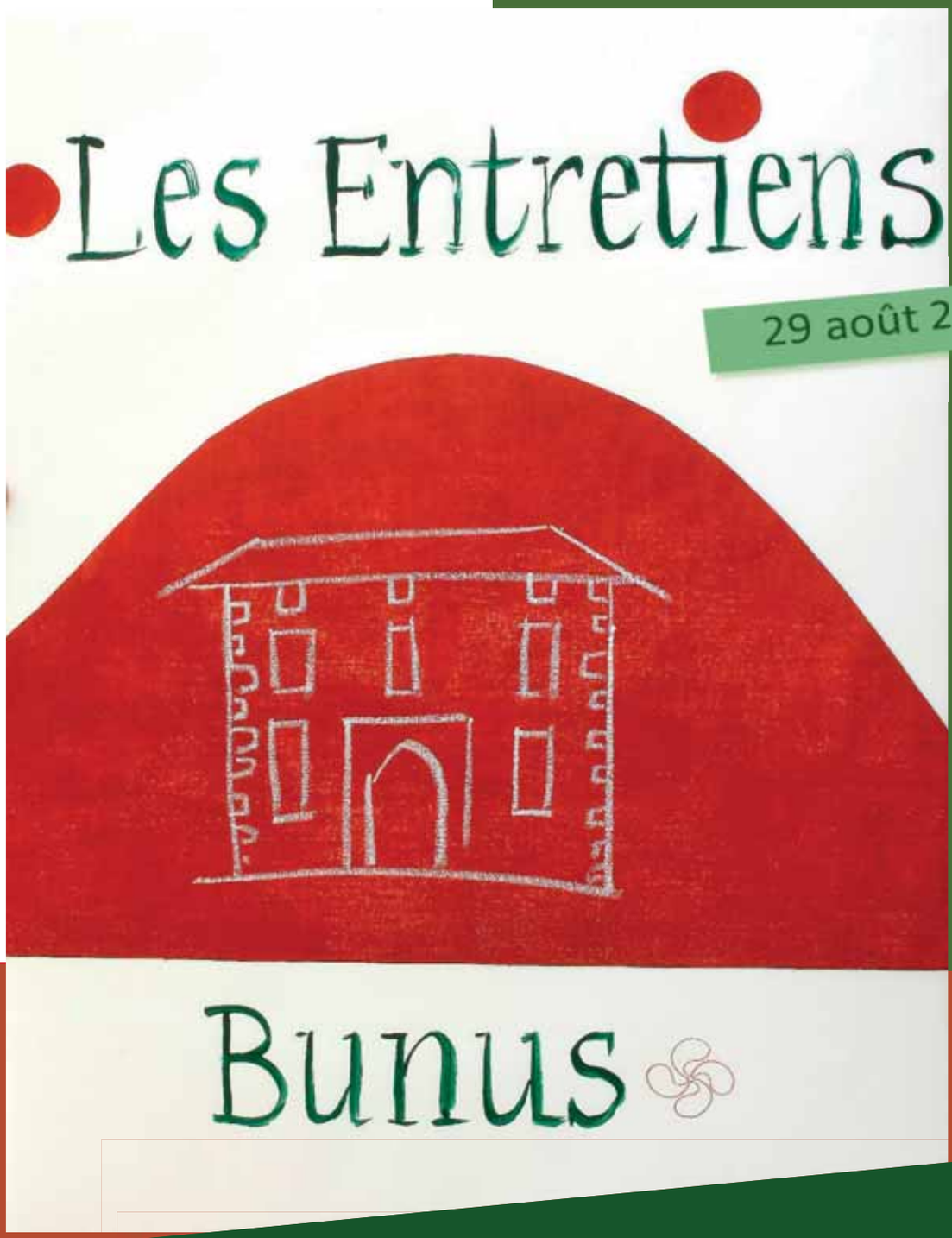
les entretiens d'INXAUSETA

10ème édition



Construire 500 000 logements : objectif réaliste ? réalisable ?

les entretiens d'INXAUSETA

SOMMAIRE

10 années d'entretiens: rétrospective

Construire 500 000 logements : objectif réaliste ? réalisable ?

Mots de bienvenue/Ongi etorri deneri

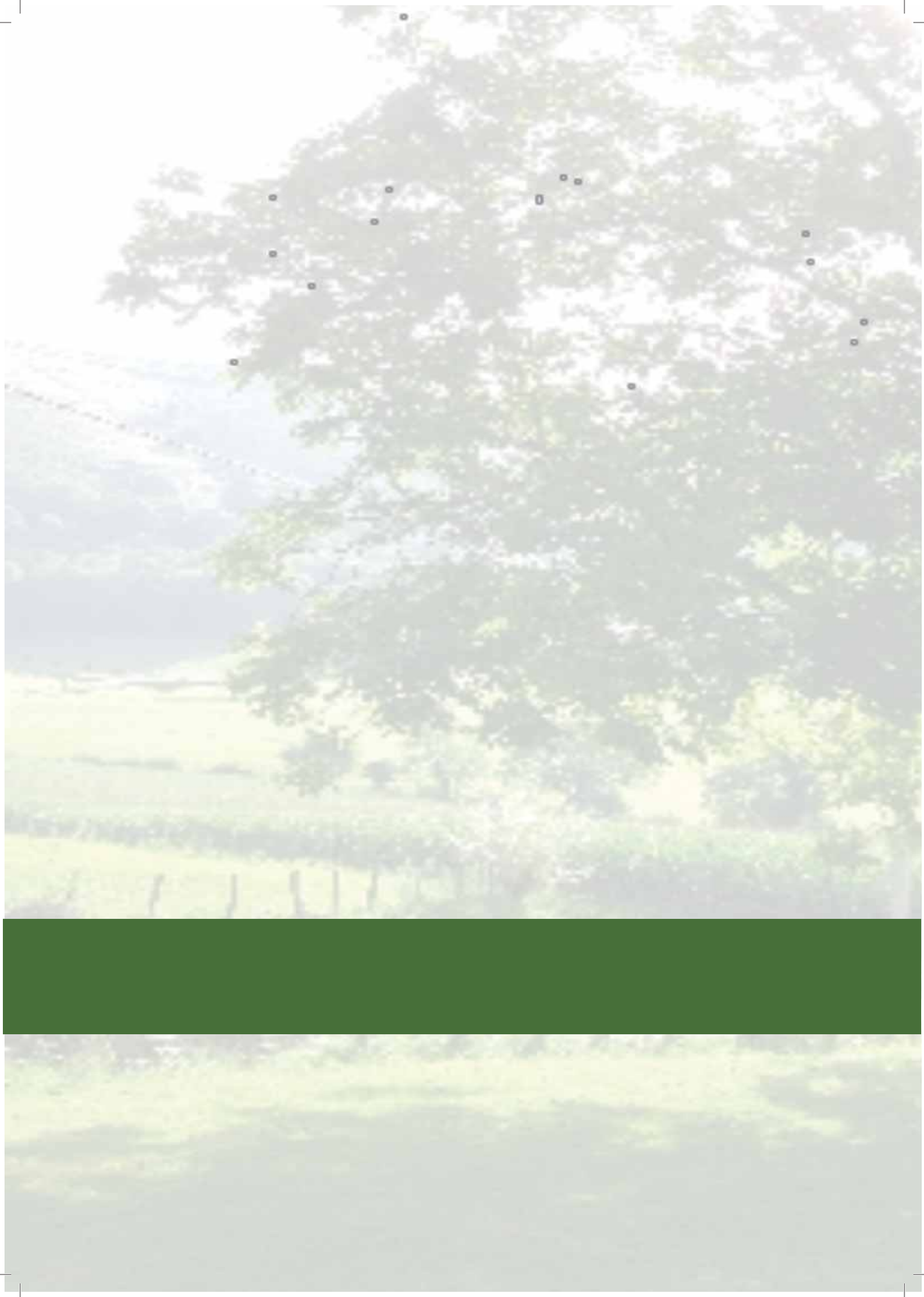
Introduction générale par Michel Mouillart, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

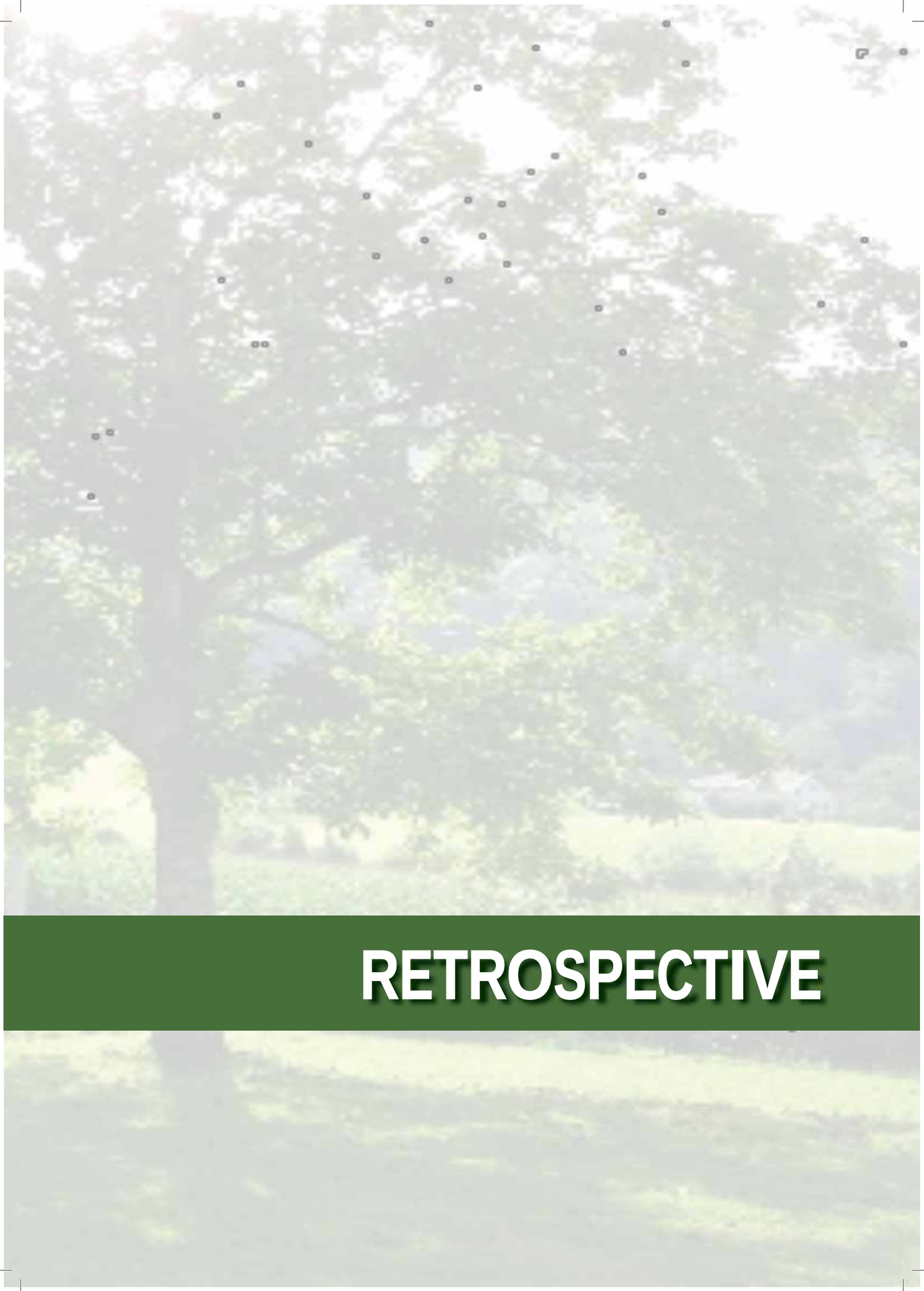
Première table ronde : L'objectif de 500 000 logements est-il réaliste ?

Deuxième table ronde : L'objectif de 500 000 logements est-il réalisable ?

Le débat : Thierry Repentin/Xavier Bertrand

Rendez-vous 2015





RETROSPECTIVE

2002

2003

Changer la ville

2004

2005

Habitat pour tous, habitat et territoires : questions de société

2006

Le logement :
quel projet pour l'après 2007 ?

2007

Entreprises et salariés
cherchent logement

2008

Les grandes lois de la République :
une chance pour le logement

2009

Après la crise :
quels enseignements
pour les politiques du logement ?
une chance pour le logement

2013

Jeunes, emploi / logement :
une histoire d'accès

Les actes sont consultables sur le site :
www.entretiensinxauseta.fr

Construire 500 000 logements : objectif réaliste ? réalisable ?

29 août 2014

Débat à venir : 500 000 nouveaux logements... par an ?

BUNUS/BUNUZE - La 10ème édition des Entretiens d'Inxauseta sur le logement a lieu cette année le vendredi 29 août. Elle se demande cette année si l'objectif affiché par le président de la République pour les constructions de nouveaux logements est ou non réalisable...

Comme chaque année, l'association Supastera organise ses "Entretiens d'Inxauseta" sur la question du logement. Pour la 10ème édition, ces entretiens vont passer au crible la crédibilité et la possibilité de réalisation d'un engagement pris par le président de la République : construire 500 000 nouveaux logements par an, dont 150 000 locatifs sociaux. Pour cela, à l'invitation de Jean-Luc Berho, président de Supastera, plusieurs intervenants viendront croiser leurs regards et leurs analyses sur ce thème (cf. programme ci-dessous).

L'assistance nombreuse lors de l'édition 2013. © D.R.

Construire 500 000 logements... Réaliste, réalisable ?

L'ampleur de la crise du logement constitue une réalité qui s'impose à tous et face à laquelle les pouvoirs publics et les acteurs du logement veulent répondre. D'ailleurs, parmi les priorités du président de la République pour son quinquennat, avait été inscrit un objectif de construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs sociaux. Cet objectif a été rappelé à plusieurs reprises par le président de la République. L'objectif est ambitieux, généreux. L'impérieuse nécessité de construire se rappelle d'ailleurs à tous depuis de nombreuses années, depuis l'ambition de construire 400 à 500 000 logements par an, telle qu'évoquée dans le cadre du Plan de cohésion sociale (PCS) et du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) de Jean-Louis Borloo. Le chemin est long, dix années il est vrai. Mais on ne saura pas faire face à un déficit en logements qui représente aujourd'hui près d'un million d'unités sans construire beaucoup, pour tous, partout et pendant de nombreuses années.

Pour remonter jusqu'à 500 000 mises en chantier, l'effort en faveur de la construction locative sociale ne doit pas fléchir. Mais il ne saurait être suffisant en soi. Les dispositions publiques qui ont été prises en sa faveur depuis plus de 24 mois devraient contribuer à l'augmentation de la construction locative sociale à partir de 2015 et permettre d'atteindre au mieux 110 à 115 000 unités chaque année. La construction locative privée quant à elle, devra pleinement compter à l'avenir, sur le retour des investisseurs institutionnels pour sortir du marasme actuel, mais ne pourra pas retrouver rapidement les niveaux qu'elle connaissait avant le déclenchement de la grande dépression.

Il faudrait donc redynamiser les flux de l'accession à la propriété dans le neuf actuellement en panne, avec un objectif de remonter vers un niveau de l'ordre de 300 à 320 000 mises en chantier par an, contre environ 180 000 unités aujourd'hui. Au-delà de l'argument budgétaire sur lequel une telle ambition peut buter, une relance massive de l'accession à la propriété, en maisons individuelles notamment, se heurte à nombre d'arguments qui ne résistent pourtant pas à l'observation des faits ou aux analyses : les risques de l'étalement urbain, le caractère inflationniste des aides à l'accession, l'éviction des accédants les plus modestes, la montée des taux d'effort des accédants.

Intervention de François Bayrou en 2013. © D.R.

Pourtant, alors que le diagnostic semblait partagé et les voies pour le réaliser éclairées, l'objectif paraît maintenant remis en question. Il n'y aurait plus nécessité de construire autant, les besoins en logements n'étant pas à la hauteur : les estimations ressorties pour mettre en cause l'objectif chiffrant à 350 voire à 400 000 au plus le niveau de la construction nécessaire pour les prochaines années. Et la référence au déficit en logements qui se serait créé au cours des 30 dernières années, à raison de l'insuffisance de la construction qui faisait jusque-là consensus, peine à trouver sa place parmi les réflexions.

Le programme du 29 août

13 h 30 : accueil par Eric Ithuralde (maire de Bunus) et introduction aux débats par Michel Mouillart, professeur d'Economie à l'université de Paris Ouest.

L'objectif des 500 000 logements est-il réaliste ?

Animateur : Eric Treguier (journaliste, Challenges) ; exposé introductif : Norbert Hieramente (président du groupe CILSO, Medef) ; François Payelle (président de la FPI) ; Stéphane Peu (président de Plaine Commune, responsable Logement au PCF) ; Alain Regnier (délégué interministériel à l'Hébergement et à l'accès au logement) ; Marie-Andrée Seguin (secrétaire nationale chargée du Logement à la CFDT).

Comment atteindre l'objectif des 500 000 ?

Animatrice : Catherine Bocquet (journaliste, rédactrice en chef, Immoweek) ; exposé introductif : Jean Pierre Labroille (CGT, représentant des organisations syndicales au CRH d'Aquitaine) ; Marie-Christine Caffet, (directrice du Développement à la confédération du Crédit mutuel) ; Jacques Chanut (président de la FFB) ; Isabelle Le Callenec (député UMP d'Ille-et-Vilaine) ; Marianne Louis (secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat).

Débat

Animatrice : Véronique Buttin (journaliste, directrice Rhône-Alpes, AFP) ; exposé introductif : Christian Millet-Barbé (vice-président de l'Agglomération Côte Basque-Adour) ; Xavier Bertrand (aire de Saint Quentin, député UMP de l'Aisne, ancien ministre) ; Thierry Repentin (sénateur PS de Savoie, ancien ministre)

Conclusion

Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'égalité des territoires (sous réserve)

Pour tout renseignement : Association Supastera, Inxauseta, 64120 Bunus ; tél. 05 59 37 81 49 ou 06 82 70 49 76 ; e-mail : inxauseta@laposte.net

Ongi etorri deneri/

Mots de bienvenue

Jean-Luc Berho, président du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta
Je suis toujours heureux de vous accueillir au nom de Supastera, l'association qui organise ces Entretiens, et du comité d'organisation composé d'acteurs du logement : intellectuels, professionnels, associations, syndicalistes…
Ce sont les 10ème Entretiens d'Inxauseta sur le logement. A ce stade, il est d'usage de se poser la question de l'apport de ces débats aux problématiques rencontrées par nos concitoyens pour bien se loger. C'est vous finalement qui apportez une partie de la réponse par votre présence de plus en plus nombreuse. D'ailleurs, nous nous voyons contraints de limiter les inscriptions, car au-delà du nombre que nous sommes, il serait difficile de conserver l'aspect convivial que nous souhaitons entretenir.
Pour la 10ème édition, nous avons osé poser la question à la fois de la nécessité et de la faisabilité de produire 500 000 logements par an, ce chiffre étant extrait des engagements du candidat Hollande. Le panel d'intervenants qui ont accepté de venir à Bunus, hommes politiques, professionnels, syndicalistes patronaux et salariés, représentants d'associations devrait nous permettre en fin d'après-midi d'y voir plus clair. D'autant que nous sommes servis par l'actualité puisque le Premier Ministre lui-même doit faire cet après-midi des annonces pour relancer la production, sachant que nous sommes en passe de crever le plancher des 300 000 logements. C'est pour cette raison que la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sera aux côtés de Manuel Valls. Elle a mandaté, et je l'en remercie, le Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage, Monsieur Laurent Girometti qui nous fera part et nous commentera les mesures prises quasiment en simultané.

Eric Ithuralde, Maire de Bunus
Ongi etorri deneri, ces quelques mots en basque pour vous souhaiter la bienvenue dans notre commune de Bunus. C'est un grand honneur et un grand plaisir de vous accueillir pour cette nouvelle édition des Entretiens d'Inxauseta. Et merci d'être là si nombreux.
Nous avons cette année un plateau de choix de personnalités qui agissent et veulent agir pour faire progresser la cause du logement. Nous regrettons bien évidemment l'absence de Madame la Ministre liée à l'actualité gouvernementale mais cependant nous la félicitons et lui souhaitons pleine réussite dans ses futures missions.
Je voudrais porter un éclairage rapide sur notre territoire et montrer que même si nous sommes loin d'avoir la pression des zones urbanisées, en zone rurale, nous avons aussi des préoccupations. Pour l'accession à la propriété : avec la question du foncier pour les jeunes qui aspirent à construire dans nos localités et notamment les enfants d'agriculteurs qui ne peuvent pas tous valoriser les terrains que leurs parents leur transmettent. Pour satisfaire la demande locative : des réhabilitations ont permis d'amener l'offre en logements conventionnés à 25 % sur la Commune. Nous faisons en parallèle des efforts pour maintenir une activité économique mais cela devient compliqué, notamment avec les difficultés rencontrées par les agriculteurs qui de plus en plus ne peuvent plus vivre de leur seule activité.

Je voudrais faire un aparté sur un évènement qui nous a profondément touchés dans la région. Comme vous avez pu le constater en arrivant, notre voirie communale a subi des dégâts importants et le paysage de toute la région est marqué par de nombreuses cicatrices. Et certaines, plus profondes ont marqué nos concitoyens. Des routes emportées, des ponts endommagés, des montagnes ébréchées, des arbres arrachés, des cultures dévastées, des entreprises ne pouvant plus être exploitées, des familles choquées et des personnes anéanties par la perte d'un proche. Tout ceci est la conséquence d'une nuit effroyable, le 4 juillet dernier avec des inondations extraordinaires, qui restera à tout jamais dans nos mémoires. Les conséquences sont désastreuses. Pour nous élus qui nous engageons pour le bien de la communauté, nous reconnaissons que ce coup dur sera difficile à surmonter, mais pas question de se résigner. Après ce spectacle de désolation, nous avons assisté à un raz de marée de solidarité et d'entraide de la population locale. La mobilisation a été fantastique. Les sinistrés qui en avaient le plus besoin ont, grâce à ce soutien, retrouvé peu à peu l'espoir. C'est une leçon que nous devons avoir à l'esprit, pour l'aménagement de nos territoires et pour résoudre la problématique du logement. C'est un combat long et difficile mais notre salut viendra de notre volonté collective et de notre persévérance. Je vous souhaite de très bons débats. Mil esker. Merci.

Introduction par

Michel Mouillart, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

En 2014, le Théâtre des Nombreux Pâturages propose un nouveau rendez-vous de fin d'été et accueille les Entretiens d'Inxauseta afin de réfléchir sur la nécessité d'élever l'offre de logements ainsi que sur les voies et les moyens nécessaires pour y parvenir.

L'ampleur de la crise du logement constitue en effet une réalité qui s'impose à tous et face à laquelle les pouvoirs publics et les acteurs du logement veulent répondre. D'ailleurs, parmi les priorités du Président de la République pour son quinquennat, avait été inscrit un objectif de construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs (très) sociaux. A plusieurs reprises, cet objectif a été rappelé par le Président de la République, par exemple lors de la présentation d'un plan d'investissement pour le logement le 21 mars 2013 ou à Toulouse le 9 janvier 2014, lors de la présentation du « choc de simplification ».

Ainsi, le 25 juin dernier, la Ministre du Logement et de l'Egalité des Territoires a détaillé les mesures qui constituent un véritable « plan de relance pour la construction » dont l'ambition est forte : « Redonner confiance aux acteurs du bâtiment, créer de la croissance et de l'emploi, redonner du pouvoir d'achat aux Français et lutter contre les inégalités sociales et territoriales en améliorant les conditions d'accès au logement, telles sont les lignes directrices qui sous-tendent un plan qui se veut dans la continuité du Plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République en mars 2013 ».

Le « plan de relance » présenté par Sylvia Pinel se décline alors selon quatre axes prioritaires :

- favoriser l'accession à la propriété[1] : « C'est une des clés pour la relance de la construction », selon la Ministre ;
- simplifier les normes et règles de construction, afin de faire baisser par des mesures « consensuelles » les coûts de construction et de faciliter la réalisation des projets, sans remettre en cause la qualité des constructions ;
- soutenir la construction de logements sociaux et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires[2] ;
- et mobiliser davantage le foncier[3] : «Trop peu de chantiers ont démarré. Il faut redonner un nouvel élan à cette mobilisation du foncier public et mettre en place un suivi plus efficace».

Pour ce faire, une méthode de travail a été remise à l'ordre du jour par Sylvia Pinel : « La mobilisation de tous les acteurs publics et privés est la clé de la réussite. Je ferai un tour de France de la construction d'ici la fin de l'année afin de mobiliser le plus largement possible».

[1] Les principales mesures : un accroissement du nombre de PTZ financés, afin de parvenir à 70 000 primo accessions ainsi aidées chaque année ; un redéploiement dans les zones où l'effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes ou modestes ; une révision du barème (montant de l'achat pris en compte et quotité du prêt relevés, plafond de revenus élargi aux classes moyennes, et pour les plus modestes, différé de remboursement passant de 5 à 7 ans) ; harmonisation des barèmes du PTZ et du PAS afin de permettre à davantage de ménages modestes de bénéficier de la garantie publique.

[2] Concernant le soutien à la construction de logements sociaux, de nombreuses mesures ont été prises depuis deux ans : augmentations du plafond des dépôts du Livret A pour répondre aux besoins de financement des opérations nouvelles, loi facilitant la mobilisation du foncier public et renforçant les obligations de production de logements sociaux définies par l'article 55 de la loi SRU, suppression du prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux, taux de TVA réduit à 5 %, mise en place d'un dispositif de « mutualisation » financière d'une partie des fonds propres des organismes pour accompagner l'effort d'investissement des organismes et faire circuler les fonds disponibles, « mobilisation exceptionnelle » du 1 % Logement.

Et pour développer une offre locative de logements intermédiaires, le dispositif de défiscalisation actuel est révisé : tel est le cas, notamment, du zonage A/B/C et de la réévaluation des plafonds de ressources, de loyer et de prix.

[3] Pour ce faire, les préfets devront identifier d'ici fin 2014 cinq terrains dans les régions où les besoins sont les plus vifs afin d'y faire émerger des projets de construction en lien avec l'ensemble des acteurs locaux.

L'objectif est ambitieux, généreux. L'impérieuse nécessité de construire se rappelle d'ailleurs à tous depuis de nombreuses années : depuis l'ambition de construire de 400 à 500 000 logements par an telle qu'évoquée dans le cadre du Plan de cohésion sociale (PCS) et du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) de Jean-Louis Borloo, en passant par les mesures de soutien au secteur du Président de la République, Nicolas Sarkozy, dans son discours de Vandœuvre-lès-Nancy, et sans oublier le « construire, construire, construire » de Christine Boutin.

Le chemin est long, dix années il est vrai. Mais on ne saura pas faire face à un déficit en logements qui représente aujourd'hui près d'un million d'unités si on ne relève pas l'effort de construction. Si on ne construit pas beaucoup, pour tous, partout et pendant de nombreuses années.

Pour remonter jusqu'à 500 000 mises en chantier, l'effort en faveur de la construction locative sociale ne doit pas fléchir, bien sûr. Mais il ne saurait être suffisant en soi : les dispositions publiques qui ont déjà été prises en sa faveur devraient contribuer à l'augmentation de la construction locative sociale à partir de 2015 et lui permettre de se diriger progressivement vers les 110 000 unités chaque année. Alors que la construction locative privée pourra pleinement compter, à l'avenir, sur le retour des investisseurs institutionnels et sur les allègements prévus de la loi ALUR[4] pour sortir du marasme actuel, mais sans pouvoir rapidement retrouver les niveaux qu'elle connaissait avant le déclenchement de la grande dépression.

Il faudrait donc redynamiser les flux de l'accession à la propriété dans le neuf actuellement en panne : avec l'objectif d'une remontée vers un niveau de plus de 300 000 mises en chantier par an, contre de l'ordre de 160 000 unités aujourd'hui[5].

Mais au-delà de l'argument budgétaire sur lequel une telle ambition peut buter, une relance massive de l'accession à la propriété, en maisons individuelles notamment, se heurte à nombre d'arguments qui ne résistent pourtant pas à l'observation des faits ou aux analyses : les risques de l'étalement urbain, le caractère inflationniste des aides à l'accession, l'éviction des accédants les plus modestes, la montée des taux d'effort des accédants ...

Et trop souvent, alors que le diagnostic semble largement partagé et les voies pour le réaliser éclairées, l'objectif est remis en question. Il n'y aurait plus nécessité de construire autant, les besoins en logements n'étant pas à la hauteur : les estimations ressorties pour mettre en cause l'objectif chiffrant à 350 voire à 400 000 au plus le niveau de la construction nécessaire pour les prochaines années. Et la référence au déficit en logements qui se serait créé au cours des 30 dernières années, à raison de l'insuffisance de la construction qui faisait jusque-là consensus, peine à trouver sa place parmi les réflexions.

Bien sûr, cette évolution n'est guère étonnante dans un contexte budgétaire très tendu. Le logement qui est toujours considéré par les Finances comme le mauvais élève lorsqu'il s'agit de réaliser des économies ne peut être que malmené. D'autant que la légitimité des aides publiques au secteur de la construction reste fragile dès qu'il s'agit d'apporter un soutien à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif privé par lesquels une relance de la construction devra nécessairement passer.

En outre chacun « sait bien », fama est[6], que les aides sont inflationnistes : tantôt les aides à la personne, lorsqu'il s'agit de chercher à recentrer les actions publiques sur les aides à la pierre ; tantôt les aides à l'accession lorsqu'il s'agit de justifier des tentatives d'économie budgétaire ... Et même s'il n'est nul besoin d'aides, chacun « connaît » le rôle néfaste de l'endettement immobilier pour l'économie !

Cette remise en question n'est évidemment pas nouvelle. On la retrouve régulièrement, après des « plans » de relance ou de soutien, surtout si les mesures ont été « forcées » par la volonté publique ; ou pendant des crises de la construction et du logement parce que leur résolution supposerait une mobilisation contra cyclique ...

La question mérite pourtant d'être posée à nouveau : faut-il vraiment construire 500 000 logements ? Mais il faut aussi répondre à d'autres questions, aussi essentielles : pour qui doit-on consentir un effort de construction supplémentaire et quels logements doit-on construire pour cela ? Où faut-il relever l'effort de

[4] Notamment, le dispositif d'encadrement des loyers initialement prévu sur des territoires où les loyers stagnent ou baissent depuis plusieurs années. Et qui a créé un climat anxiogène guère, propice au retour des investisseurs privés qui ont délaissé le marché depuis deux années.
[5] Y compris les achats au comptant pour occupation personnelle, donc au-delà de l'accession à la propriété au sens strict du terme.
[6] Fama est une déesse romaine, fille de la Terre, qui possède deux trompettes. La longue est consacrée à la renommée et la courte aux ragots !

construction, seulement sur les territoires sur lesquels les déséquilibres paraissent les plus prononcés ou partout ? Et comment, si cela doit toujours constituer une priorité, peut-on y parvenir[7] ?

Combien construire ?

Des besoins en logement durablement élevés

Un des constats qui s'est imposé dans la 1ère moitié des années 2000 est qu'il fallait faire feu de tout bois et construire beaucoup ! Ou alors accepter le renforcement d'une crise quantitative sévère et le dérèglement des marchés immobiliers.

Mais pour savoir combien construire, il est indispensable de réaliser une solide projection à moyen terme du nombre des ménages, afin d'évaluer au plus près le niveau des besoins en logement. Les facteurs sociodémographiques qui contribuent à la décohabitation et donc à l'accroissement du nombre des ménages sont en effet essentiels (mise en couple des jeunes, fragilité des unions, vieillissement de la population …). Ainsi que les hypothèses « hautement » sensibles concernant le solde migratoire extérieur.

Or, en la matière, les données sur lesquelles chacun s'appuie sont pour le moins fragiles. Systématiquement les scénarios démographiques de l'INSEE présentent le même profil : maintien à (haut) niveau du nombre de ménages créés sur la période en cours, puis fléchissement marqué pour la période suivante. Alors que la comparaison avec les évolutions réelles a bien montré qu'il n'en était rien : depuis près de trente ans, le nombre de nouveaux ménages créés chaque année se maintient … sauf durant les années de crise profonde de la construction (de 1990 à 1994, puis de 2010 à 2014) puisqu'alors la demande ne peut se réaliser !

Par exemple, de 1990 à 2009, la sous-estimation des projections démographiques par rapport à la réalité a été de l'ordre de 50 000 ménages par an si on retient les projections les plus récentes (voire de 90 000 unités par an si on reprend le scénario présenté par l'INSEE en 1993 … et auquel renvoyait la fameuse « ligne bleue des 300 000 mises en chantier » !).

Les projections du nombre de ménages selon l'INSEE

	Claudie LOUVOT (1993), Le nombre de ménages augmentera moins vite - Une projection à l'horizon 2020, *Economie et Statistique n° 267*	Pascal BESSY (1997), "La demande potentielle de logements neufs à moyen terme", *INSEE Première n° 518*	Alain JACQUOT (2002), "La demande potentielle de logements - L'impact du vieillissement de la population", INSEE Première n° 875	Joël DEKNEUDT, Alain JACQUOT et Bénédicte MACRAKIS (2003), "Projections de ménages pour la France métropolitaine, ses régions et ses départements", *INSEE Résultats - Société n°19*	Alain JACQUOT (2007), "La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020", Notes de synthèse du SESP n° 165	Alain JACQUOT (2012), "Projection du nombre de ménages et calcul de la demande potentielle de logements", Document de travail du SOeS, n° 7, septembre	Variation observée du nombre de résidences principales (France métropolitaine)
	Moyenne annuelle sur 5 ans INSEE (1993)	Moyenne annuelle sur 5 ans INSEE (1997)	Moyenne annuelle sur 5 ans INSEE (2002)	Moyenne annuelle sur 5 ans INSEE (2003)	Moyenne annuelle sur 5 ans SESP (2007)	Moyenne annuelle sur 5 ans SOeS (2012)	Moyenne annuelle sur 5 ans Comptes du Logement
1990 à 1994	248 300						247 600
1995 à 1999	210 300	212 800					259 200
2000 à 2004	184 400	189 200	240 000	240 000			330 000
2005 à 2009	165 500		216 000	216 000	265 à 283 000		281 000
2010 à 2014	142 000			180 000	241 à 258 000	235 à 260 000	266 700
2015 à 2019	138 400			162 000	215 à 249 000	211 à 246 000	?
2020 à 2024				157 000		203 à 249 000	?
2025 à 2029				146 000		205 à 253 000	?
2030 à 2034						190 à 247 000	?
2035 à 2039						148 à 214 000	?

De même, le chiffrage du besoin de renouvellement du parc de logements semble délicat. Or, la prise en compte de cette composante des besoins en logement est tout aussi importante : surtout lorsque les scénarios prospectifs regardent vers les 20 ou 30 prochaines années. Et pourtant, les estimations que propose habituellement l'INSEE paraissent pour le moins assez basses : 30 000 logements par an, reproduisant à l'identique les hypothèses formulées depuis 1993. Elles n'intègrent pas, par exemple, les conséquences de la

[7] En espérant que l'appareil de production ait résisté à cette nouvelle récession de la construction et puisse répondre rapidement à une demande nouvelle, sans impact sur les prix : ce qui est loin d'être évident, compte tenu des évolutions observées à ce jour (tant dans le secteur de la construction et notamment dans celui de la maison individuelle, que dans celui de la promotion immobilière ou de l'aménagement foncier).
Après les graves difficultés qu'avaient connues les entreprises de construction et de promotion immobilière lors de la grande dépression, durant les années 2008-2009, le secteur semblait avoir retrouvé la santé. Les dispositions du Plan de Relance de décembre 2008 avaient permis, il est vrai, de sauvegarder l'appareil de production et de redynamiser le marché. Pour autant, entre le début du printemps 2008 et la fin de l'année 2009, ce sont près de 80 000 emplois qui avaient été détruits : dans le bâtiment, 30 000 emplois permanents et 25 000 équivalents-emplois dans l'intérim, et dans les autres activités immobilières, 25 000 emplois permanents (source : DARES et INSEE). Depuis l'été 2011 et en l'absence de disposition de soutien jusqu'aux annonces récentes, ce sont encore (et en plus) près de 80 000 emplois qui ont été détruits : dans le bâtiment, 45 000 emplois permanents et 15 000 équivalents-emplois dans l'intérim, et dans les autres activités immobilières, 20 000 emplois permanents (source : DARES et INSEE).
On estime ainsi qu'en moyenne, 1 logement construit génère 0.8 à 0.9 emploi direct dans le secteur du bâtiment (le multiplicateur est de l'ordre de 1.1 à 1.2 dans le cas de l'amélioration et du gros entretien des logements) et même 1.7 à 1.8 emploi direct et induit si on élargit l'analyse de l'impact aux autres activités immobilières.

stratégie publique du renouvellement urbain. Ni l'ambition de promouvoir un parc de logements faiblement énergivores (remplacement des passoires thermiques, ...).

Si on tient compte de toutes ces dimensions, dans les dix ou quinze prochaines années, la demande de logements va rester forte : on peut estimer de 400 à 425 000 le niveau des besoins en logement qu'il faudrait en effet satisfaire pour faire face a minima simplement à la pression démographique et à la nécessité de renouveler le parc de logements, de poursuivre le PNRU et de réduire la précarité énergétique (et sous l'hypothèse, bien sûr, que l'effort d'amélioration et d'entretien du parc ne fléchisse pas). Mais ce faisant, on ne ferait que stabiliser ou légèrement dégrader le niveau actuel du déficit en logements. Et la crise du logement serait installée pour durer.

Une approche globale ambitieuse doit en outre réfléchir sur la manière d'intégrer les populations «non logées» ou celles «mal logées» qui ont droit à un logement plus grand ou de meilleure qualité. Suivant un objectif raisonnable de traitement de ces « demandes » (bien souvent non révélées) à un horizon qu'il convient de préciser, le niveau des besoins estimés doit être sensiblement revu à la hausse.

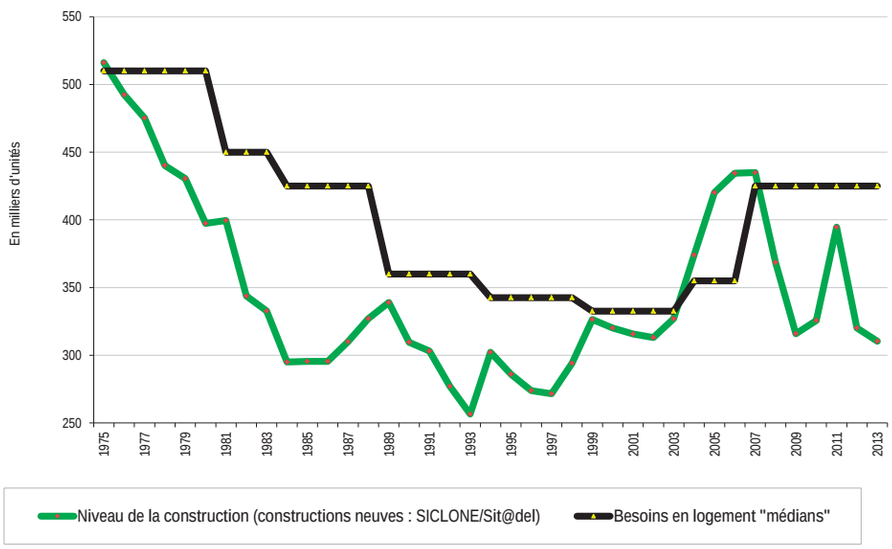
Compte tenu des besoins attendus dans les prochaines années et afin de permettre aux marchés de fonctionner dans des conditions normales :

Il faudrait construire de l'ordre de 425 à 450 000 logements par an si on ambitionne de réduire le déficit en logements en 25 ou 30 ans, de l'ordre de 450 à 475 000 logements par an si on choisit un objectif à 15 ou 20 ans et de l'ordre de 500 000 logements par an si on ambitionne d'atteindre l'objectif en une dizaine d'années !

Un déficit en logements ancien et préoccupant

Au milieu des années 70, l'équilibre quantitatif global entre l'offre et la demande semblait réalisé : l'effort consenti dès la fin des années 50 avait été intense, la Reconstruction était déclarée terminée, la résorption des bidonvilles avait été menée à bien et les conditions de logement s'étaient nettement améliorées ... alors que la France avait eu à faire face à des chocs démographiques profonds. D'ailleurs, le total des besoins en logement estimés depuis le 2ème Plan (1954-1957) avait été couvert par la construction, presque complètement.
Mais dans la seconde moitié des années 70, à la suite des deux chocs pétroliers et d'une réorientation des priorités de la politique du logement, l'effort de construction va se relâcher. Prenant prétexte du fléchissement de la demande et de la fin de l'effort « imposé » de la Reconstruction, les pouvoirs publics vont réduire leurs engagements dans le secteur de la construction et provoquer une récession de son activité qui va durer près de 20 années.
Et pendant près de 40 ans, le niveau de la construction n'a été que rarement à la hauteur des besoins en logement.

La satisfaction des besoins en logement et la construction (Source : modèle DESPINA)



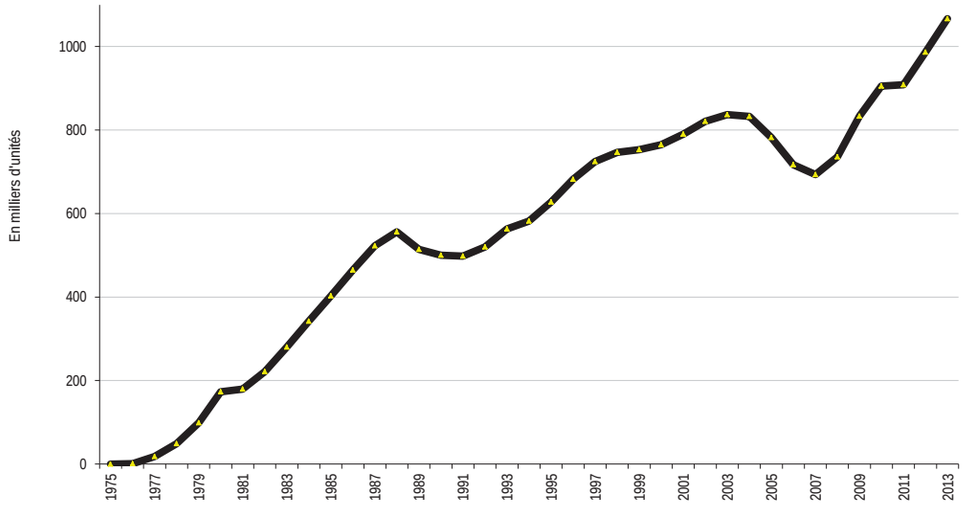
Remarque : le niveau des besoins en logement « médians » représente l'évaluation la plus fréquente, lorsqu'à certaines périodes les évaluations présentées renvoyaient à des scénarii contrastés : telle par exemple, la fourchette retenue par le 9ème Plan (1984-1988) ou celle proposée par la DHC en 1994.

L'insatisfaction des besoins en logement a alors provoqué la montée du déficit en logements[8]. Par exemple, alors que les travaux préparatoires du 9ème Plan (1984-1988) estimaient que pour couvrir ces besoins, il convenait de construire de 400 à 450 000 logements chaque année, on ne mit en chantier que de l'ordre de 305 000 logements par an, en moyenne. Et à la fin des années 80, le niveau du déficit en logements est estimé à près de 500 000 unités. La France manque de logements et la crise du logement est en train de renaître : elle exprime des maux qui semblaient vaincus, la pénurie de logements et aussi le « mal logement », avec la réapparition des phénomènes d'exclusion du et par le logement. La loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a pris acte de cela et se proposait d'en corriger les conséquences les plus brutales.

Cependant la chute de la construction se poursuit en dépit d'une pression démographique toujours forte et d'un solde des migrations extérieures très soutenu.

La mobilité au sein du parc de logement se grippe, les tensions sur les prix et sur les loyers se dessinent, les exclusions se renforcent, l'accès à un logement devient de plus en plus difficile, … A la fin des années 90, le déficit en logements est estimé à un peu plus de 750 000 unités. Et rien ne semble pouvoir venir inverser une tendance récessive sévère. D'ailleurs, la priorité des politiques publiques était alors de tenir « la ligne bleue des 300 000 mises en chantier », comme le rappelait souvent la secrétaire d'État au Logement, au début des années 2000.

Le déficit en logements (Source : modèle DESPINA)



Les pouvoirs publics vont pourtant changer de stratégie à partir de 2002. Un des objectifs est maintenant de relancer la construction de logements pour venir à bout de cette crise quantitative qui s'est durcie : l'Etat s'est engagé dans cette voie et les organisations professionnelles comme les partenaires sociaux se sont mobilisés. Durant près de quatre années, de 2004 à 2007, on a pu estimer que la satisfaction des besoins en logement était assurée. Le déficit en logements a pu commencer à se résorber lentement. De fait, après 30 années d'insuffisance de la construction, le déficit s'établissait à près de 850 000 unités en 2003. La reprise de la construction a alors permis de faire redescendre ce déficit sous les 700 000 unités.

Mais avec le déclenchement de la grande dépression en 2008 et de la crise des dettes souveraines en 2011, mais aussi avec la remise en cause des soutiens publics de la demande (« verdissement » du PTZ, dégradation des incitations à investir dans le locatif privé, …) le niveau de la construction est retombé, lourdement : le déficit en logements s'est alors redressé rapidement pour dépasser 1 000 000 d'unités fin 2013.

[8] Le déficit mesure l'écart cumulé entre le niveau des besoins et celui de la construction neuve : il tient compte de l'impact de l'effort d'amélioration et d'entretien (significatif, tel par exemple l'effort de renouvellement du parc social engagé les pouvoirs publics dans le cadre du PNRU) du patrimoine qui en rallonge la durabilité et réduit donc le besoin de renouvellement.

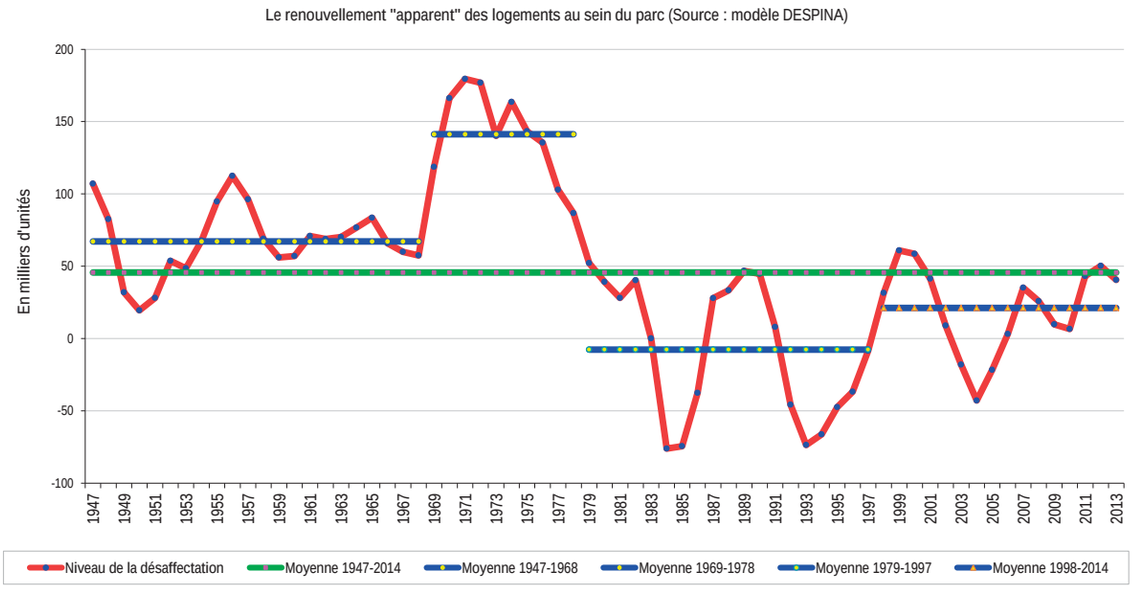
Des déséquilibres lourds de conséquences

Les conséquences d'un déficit conséquent et en progression régulière sont nombreuses : dérèglement des mécanismes de formation des prix et des loyers, renforcement des tendances à l'éviction des ménages modestes des espaces convoités, aggravation des difficultés d'accès à un logement, accentuation du mal logement, …

En ne construisant pas assez aujourd'hui, outre le fait qu'on ne peut satisfaire la demande immédiate et qu'on obère la possibilité de répondre à celle de demain, on transmet, de plus, aux générations futures un patrimoine obsolète et dégradé. Loin donc des préoccupations du développement durable ! Et ce n'est pas dans la « mobilisation de la vacance » que la réponse se trouve, autant parce que les biens ne répondent pas aux aspirations de la demande et aux préoccupations écologiques actuelles que parce qu'ils ne sont pas situés là où les besoins s'expriment.

Durant les « Trente Glorieuse », le rythme de renouvellement du parc[9] de logements avait été soutenu. En moyenne, ce renouvellement représentait plus de 65 000 logements par an entre 1947 et 1968 (donc, près de 1.5 million de logements, au total), puis plus de 140 000 logements par an entre 1969 et 1975 (donc, près de 1 million de logements, au total).

En revanche, dès le milieu des années 70, le niveau de la construction n'est plus suffisant pour couvrir les besoins de renouvellement du parc : de 1977 à 1997, les flux de renouvellement ressortent pratiquement nuls[10] !



Dans un premier temps, entre le milieu des années 70 et le milieu des années 80, les conséquences de ce bouleversement n'ont guère préoccupé les pouvoirs publics : l'effort d'amélioration et d'entretien du parc, tant public que privé, s'est accru et a pu en atténuer les effets. Les travaux de réhabilitation du parc public, par exemple, ont permis de requalifier (provisoirement ?) techniquement (et même parfois socialement) des immeubles et des logements qui sans cela auraient été désaffectés. Mais durant les années 90, cette stratégie de la compensation s'est révélée insuffisante et les pouvoirs publics ont dû s'engager dans la voie de la rénovation urbaine : les économies d'aujourd'hui font toujours les dépenses de demain.

---

[9] Le renouvellement du parc correspond à l'effort de construction qui est nécessaire pour remplacer des logements devenus obsolètes, des logements détruits ou endommagés lors de sinistres ou de catastrophes naturelles, des logements remplacés lors d'une opération de renouvellement urbain … Faute d'un renouvellement suffisant, le parc vieillit, perd de son attractivité. Le renouvellement est alors estimé par la désaffectation nette, c'est-à-dire, par l'écart entre le niveau de la construction et la variation annuelle du parc de logements : elle est réputée nette parce qu'elle tient compte du solde des transferts entre le parc des logements ordinaires et le non résidentiel (transformation des logements en bureaux et vice versa, par exemple). Elle est apparente parce qu'elle résulte d'un calcul et non d'une observation directe.

[10] Cela signifie que la transformation des capacités d'accueil situées en logements non ordinaires vétustes et indécents (une part importante des hôtels meublés, un habitat précaire …) en logements ordinaires du parc locatif social, par exemple n'a pu être réalisée ; que des solutions d'habitat de fortune ont été pérennisées … que se sont ainsi durcies des conditions de vie déjà très difficiles pour une large part des personnes défavorisées.

Construire quoi et pour qui ?

La nécessité de construire pour tous

Mais construire quels logements, pour qui, avec quels financements, par quelles filières … ? La question n'est pas nouvelle et en la matière, deux stratégies opposées sont toujours en présence : la première considère qu'il suffirait de produire tout ce que l'épargne ou l'initiative privée va naturellement choisir compte tenu des critères de rentabilité économique qui guident son action … et qu'un effet de chaîne permettra au total de libérer des logements pour tous ceux qui en ont besoin ; la seconde estime en revanche que la production doit s'adapter aux contraintes de la demande sociale (la solvabilité des ménages éligibles au DALO, par exemple, suppose de construire des logements abordables en quantité importante) … faute de quoi les déséquilibres quantitatifs entre l'offre et la demande risquent de perdurer.

Il n'est cependant pas évident que l'une ou l'autre de ces stratégies puisse l'emporter facilement. La réalité d'un effet de chaîne qui se vérifie assez aisément lorsqu'on cherche à identifier le statut d'occupation antérieur ou la situation de logement précédente des accédants à la propriété s'avère pour le moins fragile si on s'intéresse aux parcours résidentiels des ménages modestes ou très modestes ; alors que le coût budgétaire d'une production de logements adaptés aux contraintes de la demande sociale risque de compromettre la mise en œuvre d'une telle stratégie : si l'objectif global est celui des 500 000 logements par an, il conviendrait, en effet, de produire de 250 à 300 000 logements abordables par an, locatif social et PTZ confondus. Et à cet égard, l'observation de la structure de la construction de ces quinze dernières années montre qu'à aucun moment un tel niveau n'a été atteint : même si avec le Plan de Relance de 2008, plus de 200 000 logements abordables ont été exceptionnellement commencés en 2010 (retrouvant le niveau annuel moyen observé durant la seconde moitié des années 90). Il faudrait remonter au début des années 70 pour trouver une situation adéquate, mais alors la France mettait plus de 550 000 logements en chantier … dont plus de 120 000 HLM location et près de 200 000 HLM accession ou autres accessions aidées.

D'ailleurs, à partir de 2012, le nombre de logements construits et sous plafond de ressources s'est rapidement contracté : un peu plus de 160 000 mises en chantier en 2013, perdant de l'ordre de 40 000 unités en deux ans et retrouvant ses bas niveaux des années 2004-2009 (de l'ordre de 150 000 unités, en moyenne chaque année).

La construction sous plafond de ressources (source : modèle FANIE)

Le recentrage de la construction sur une production de logements « abordables », sous l'effet de la réorientation des aides publiques, n'est donc pas toujours synonyme d'accroissement du nombre des logements correspondant : il constitue, en revanche, « presque toujours » le prétexte à l'abandon d'un objectif ambitieux de construction.

Quelle place pour l'accession à la propriété ?

L'objectif présidentiel de construction de 500 000 logements par an semble s'éloigner, au regard des tendances de la construction constatées depuis 2012 : le nombre de logements commencés qui devrait (péniblement) dépasser les 310 000 unités en 2014 aura reculé de l'ordre de 110 000 unités depuis 2011, près de 55 % de la chute s'expliquant par l'effondrement de l'accession[11] (au premier rang de laquelle, la primo accession des ménages jeunes et modestes). Et pour la suite, la remontée de l'activité risque d'être contrariée par l'ajustement des finances publiques, même si l'amélioration de la conjoncture économique générale paraît des plus probables.

Personne ne devrait se satisfaire de cela, tant la pression de la demande sociale est forte et tant les besoins en logement sont élevés. Pour réduire le niveau du déficit en logements et redonner aux marchés la possibilité de fonctionner dans de bonnes conditions, sans pression excessive sur les prix et les loyers, il faut donc construire. Beaucoup, pour tous et partout.

Les leviers d'action qui pourraient être manœuvrés pour relever le niveau de la construction sont en fait peu nombreux, au nombre de trois : la politique budgétaire publique (fortement) contrainte pour de nombreuses années, probablement ; la conjoncture économique générale (situation du marché de l'emploi et pouvoir d'achat) qui ne se rétablira probablement que (très) lentement ; et l'offre de crédits, tant par son volume que par les conditions qui peuvent être faites (taux, durées, niveau des apports personnels).

Les mesures publiques de soutien à la construction locative sociale prises depuis 2012 devraient commencer à produire leurs effets à partir de 2015, compte tenu de l'inertie « technique » de cette composante de la construction. Et encore, rien ne paraît totalement certain sachant que de l'ordre d'un (petit) tiers de cette construction est en VEFA et que le secteur de la promotion immobilière privée est en panne.

En revanche, il est peu probable que la construction locative privée se redresse aussi « rapidement » : le dispositif « Duflot » et le cadre dessiné par la loi ALUR ont lourdement déstabilisé les investisseurs privés. Certes, les aménagements annoncés par la Ministre du Logement devraient, dans un avenir rapproché, convaincre les investisseurs que leur place dans la construction est de nouveau souhaitée, mais il est peu probable que les flux de l'investissement locatif privé retrouvent leur vigueur du tout début des années 2010. Bien sûr, un engagement des investisseurs institutionnels permettra d'apporter quelques (petites ?) dizaines de milliers de mises en chantier, au total et dans l'avenir : mais en soi, cette composante de la construction ne soutiendra pas la reprise de la construction souhaitée pour atteindre l'objectif présidentiel des 500 000 logements commencés, chaque année.

Supposons donc, comme cela est probable, que les dispositions actuelles en faveur du locatif social permettent, d'ici 2 ou 3 ans, de mettre en chantier (optimisme oblige !) 115 à 120 000 logements locatifs sociaux, que la croissance économique revienne et donc que le nombre de logements neufs en résidentiel de loisir retrouve son niveau élevé des années 2004 à 2007 (20 000 unités par an), il restera alors 360 000 logements à construire chaque année pour atteindre l'objectif des 500 000 :

compte tenu de l'aménagement des dispositions publiques prises en faveur du secteur locatif privé (aménagement du dispositif « Duflot », allègement de l'encadrement des loyers …), on peut escompter de 50 à 55 000 mises en chantier réalisées chaque année. Auxquelles on peut rajouter 10 à 15 000 logements intermédiaires si tout se passe bien (mobilisation des investisseurs institutionnels dans la durée, absence de fongibilité entre logements intermédiaires et PLS déjà comptabilisés dans la construction locative sociale) ;
il faudrait donc pouvoir compter sur au moins 300 000 accessions à la propriété dans le neuf, chaque année … rappelant que l'essentiel de la dynamique de la construction dépend toujours de la vitalité des flux de l'accession à la propriété qui porte près des 2/3 du nombre des logements commencés. Au plus haut de la conjoncture du secteur durant les années 2006 et 2007 (lorsque le niveau de la construction dépassait les 460 000 unités), le nombre d'accession à la propriété s'élevait en moyenne à 295 000 unités chaque année. C'est donc possible, mais sachant qu'en 2014 ce sont de l'ordre de 160 000 accessions dans le neuf qui devraient être réalisées : l'effort est là considérable !

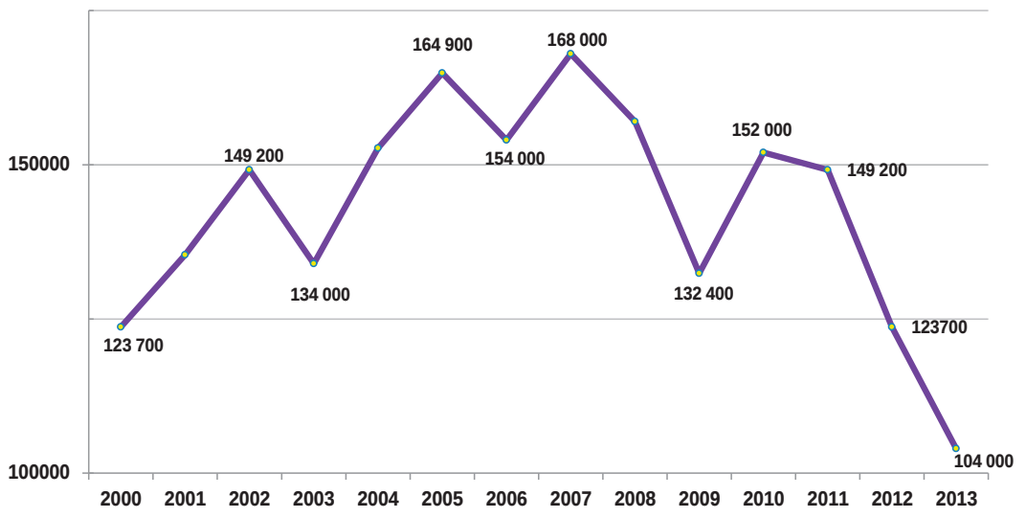
[11] La dépression de l'investissement locatif privé portant près de 32 % de la chute. Le reste du recul de la construction (de l'ordre de 13 %) étant porté à parts égales par la construction locative sociale et les résidences secondaires.

Redynamiser l'accession à la propriété s'avère donc incontournable pour atteindre l'objectif présidentiel des 500 000 mises en chantier, chaque année. Et ce n'est que si le niveau de la construction se redresse que les parcours résidentiel des ménages pourront redevenir vertueux, pas l'inverse !

Débloquer les parcours résidentiels des ménages

L'effondrement de l'accession à la propriété largement porté par la remise en cause du PTZ a bien sûr directement affecté les flux de la primo accession

Les flux de la primo accession dans le neuf (Source : OFL/CSA)



Deux raisons principales expliquent la fonte des effectifs de la primo accession au cours des deux dernières années : une dénaturation/un verdissement excessif et une pénalisation paralysante des zones C et B2 ; mais aussi les recommandations répétées des autorités monétaires faites aux banques de relever leurs exigences en matière de taux d'apport personnel (dans le cadre de la mise en œuvre de Bâle III), alors que la primo accession des ménages aux revenus moyens et surtout modestes devient impossible sans le PTZ, constitutif de l'apport personnel.

Une perte de 50 000 primo accédants en deux ans a évidemment eu un impact, au-delà des seuls marchés du neuf : on estime en général, à l'examen des ménages qui primo accèdent, qu'un tiers d'entre eux étaient auparavant locataires du parc locatif social, qu'un autre tiers étaient locataires du parc locatif privé et qu'un dernier tiers dé cohabitaient (des jeunes, principalement).

Le blocage de la mobilité résidentielle de ces ménages n'est donc pas sans conséquence sur le parc locatif social, notamment : l'abandon du projet d'accession concerne en effet, maintenant, plus de 15 000 ménages chaque année, soit plus de 15 % de la construction locative nouvelle ! Il n'est guère évident que l'analyse « coût-avantage » des choix qui ont présidé à la remise en cause du PTZ confirme leur pertinence.

D'autant que les ménages affectés par cette évolution sont majoritairement jeunes[12] et/ou modestes : ce sont notamment les moins de 3 SMIC (au premier rang desquels, les moins de 2 SMIC), ceux dont les conditions d'accès à un logement sont particulièrement difficiles.

La « relance » de l'accession aidée qui a été annoncée, avec effet au 1er octobre 2014, devrait permettre l'arrêt de la chute des flux de la primo accession dans le neuf dès 2015. Elle ne sera cependant pas suffisante pour déclencher une remontée rapide et significative des flux correspondants. Il faudra sans aucun doute attendre

[12] Pour une analyse des conséquences de cela : Michel Mouillart, « Jeunes, emploi et logement : une histoire d'accès », pages 3 à 8, Les Entretiens d'Inxauseta, 30 août 2013.

que les conditions économiques s'améliorent (recul du chômage, progression du pouvoir d'achat) et/ou qu'une action publique supplémentaire soit engagée.
Construire sur quels territoires ?

Des territoires délaissés ?

Confrontés à des déséquilibres (montée du déficit en logements, déclassement « énergétique » d'une partie importante du parc de logements[13] ...) qui semblent de plus en plus difficiles à maitriser, la réorientation de la politique publique du logement s'est appuyée depuis 2010 sur un recentrage des aides en faveur des territoires sur lesquels les déséquilibres seraient les plus prononcés[14].

Dans ces conditions, les déséquilibres quantitatifs entre l'offre et la demande doivent « à tout prix » être résorbés sur ces territoires. D'autant que ces déséquilibres y seraient tellement puissants que même les ménages à revenus moyens en seraient exclus. L'Etat devrait ainsi concentrer (presque) tous ses moyens au bénéfice de ces territoires. C'est-à-dire sur quelques bassins circonscrits de mal logement, plutôt que de continuer, avec une inefficacité souvent qualifiée de remarquable, de saupoudrer l'intervention publique sur un large territoire[15].

Pourtant, si on examine la répartition des 8.81 millions de logements qui ont été construits de 1986 à 2012, on ne peut que constater d'après les estimations de la FFB[16] que 84.5 % des mises en chantier l'ont été en zones urbanisées et que seuls 14.5 % des flux de la construction se sont réalisés dans la partie non urbanisée des zones B2 et C.

La construction en zone C voire en zone B2 n'est donc pas synonyme de « saupoudrage inefficace » des interventions publiques : sauf à imaginer que sur ces territoires, le déclin démographique est à l'œuvre et que la seule mobilisation des logements laissés vacants devrait satisfaire la demande nouvelle.

Ce qui paraît loin de la réalité. Ces territoires, par exemple, concentrent 60.0 % des accessions à la propriété dans le neuf qui se réalisent (51.0 % pour la seule zone C) et 53.7 % de l'ensemble des achats et constructions de logements neufs financés par des ménages avec recours au crédit[17].

Mais l'argument complémentaire qui est en fait utilisé est souvent autre : en dehors des territoires les « plus tendus » (donc hors les zones Abis, A et B1, voire hors la zone B2 urbanisée), les niveaux des prix seraient suffisamment bas pour permettre de se passer des interventions publiques (une autre forme du « saupoudrage inefficace »).

Pourtant, dans l'ensemble, il n'est guère plus facile d'acheter dans les communes rurales que dans les communes de plus de 200 000 habitants, lorsqu'on raisonne en termes de coût relatif de l'opération d'accession à la propriété réalisée.

---

[13] L'INSEE estime ainsi qu'en Métropole 3.8 millions de ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu tandis que 3.5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement. Et plus de 600 000 ménages souffrent des deux formes de précarité : « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », Séverine Arnault, Pierrette Briant et Isolde Devalière, INSEE Première, n° 1351, mai 2011.

[14] Et peut-être pas forcément aux ménages qui en ont le plus besoin (?). Assez loin, donc, du chemin ouvert à la fin des années 60, dans le « discours de politique générale » de Jacques Chaban-Delmas, le 16 septembre 1969, et régulièrement emprunté depuis par les politiques du logement : « Sous prétexte de ne pas faire de différence entre les bénéficiaires, on fournit des aides identiques à ceux qui en ont le plus besoin, à ceux qui en ont modérément besoin et aussi à ceux qui n'en ont pas besoin du tout ». Cette orientation avait alors conduit au rapport Consigny (Rapport de la Commission Habitation du 6ème Plan, 1971) : « la politique du logement constitue un régime de transferts sociaux considérables dont la justice redistributive est mal assurée ». Dans son sillage s'était alors inscrite la réforme de 1977.

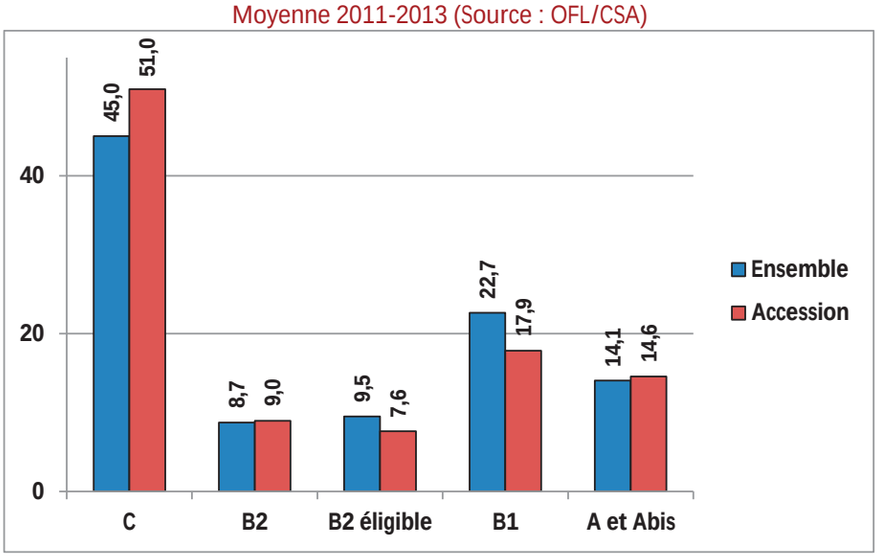
[15] Il est vrai que pour nombre de commentateurs, hors les zones urbaines « qualifiées de tendues », tout ne serait qu'équilibre et harmonie. Et qu'une aide publique sur ces territoires ne sera consentie qu'en pure perte. Ce ne serait même qu'un strict effet d'aubaine !

[16] On pourra par exemple, sur ce point, se reporter au dossier consacré par la Revue Constructif (n° 32, juin 2012) et particulièrement à trois des articles qui abordent cette question :

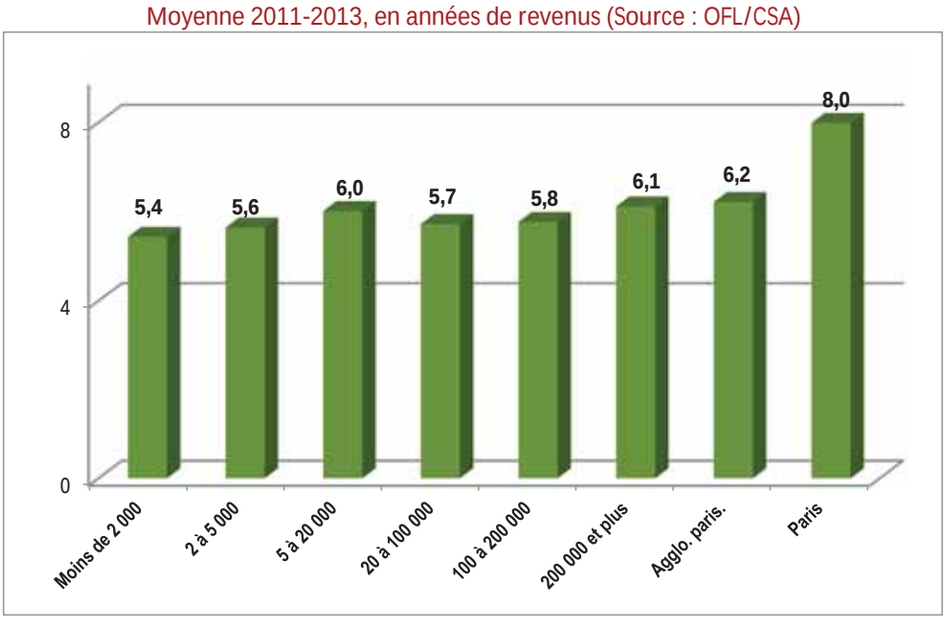
- Bernard Coloos, « Mitage ou expansion urbaine cohérente »,
- Laurence Herbeaux et Yannick Morin, « Une grande disparité territoriale de la demande potentielle »
- et Michel Mouillart, « Il faut construire partout en France ».

[17] Bon an, mal an, ces opérations financées à crédit représentent de l'ordre de 92 % des opérations réalisées dans le neuf par des ménages.

La répartition des opérations réalisées dans le neuf par des ménages
Moyenne 2011-2013 (Source : OFL/CSA)



Le coût relatif des opérations d'accession dans le neuf par des ménages
Moyenne 2011-2013, en années de revenus (Source : OFL/CSA)

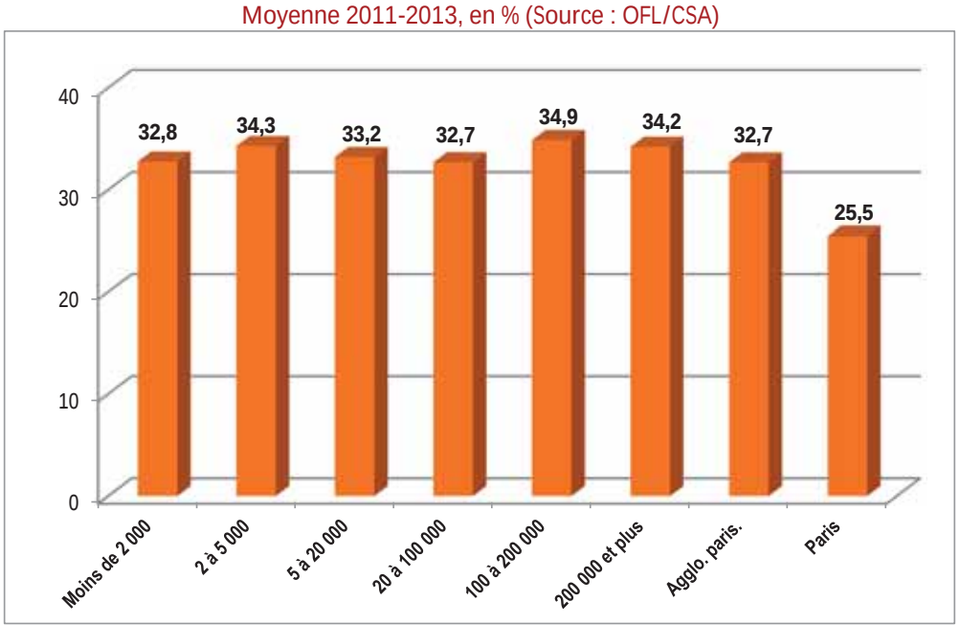


A Paris bien sûr, selon l'Observatoire du Financement du Logement (CSA), il faut investir en moyenne 8 années de revenus pour accéder à la propriété : mais la capitale est un marché à part qui ne compte en moyenne que 0.2 % des flux de l'accession. Ailleurs, même dans les communes de plus de 200 000 habitants et en région parisienne (hors Paris), le coût relatif se situe entre 5.5 et 6 années de revenus. Il ressort à 5.4 années de revenus dans les communes de moins de 5 000 habitants (dont les communes rurales) : et si on agrège l'ensemble des communes de moins de 200 000 habitants, il s'élève à 5.7 années de revenus ! Il est donc aussi difficile d'accéder à la propriété dans des zones rurales que dans la plupart des grandes villes. La différence constatée sur le niveau des coûts relatifs ne paraît guère essentielle à cet égard.

L'observation du niveau des valeurs des logements n'est donc pas suffisante pour justifier de l'existence d'un déséquilibre. Et le classement des territoires selon le niveau de tension présumé des marchés n'est guère convaincant de ce point de vue. En pratique, des déséquilibres existent partout, y compris au sein d'un même territoire. Dans les villes de plus de 20 000 habitants, il y a en effet toujours des espaces plus convoités que d'autres, et l'écart de valeur au m² pour un même type de bien peut être de 1 à 3 au sein d'une ville.

La conclusion est encore plus puissante si on observe les taux d'effort des accédants à la propriété : les taux d'effort sont partout de l'ordre de 33 à 34 %, sauf à Paris où ils s'établissent bien plus bas qu'ailleurs !

Les taux d'effort des accédants à la propriété dans le neuf
Moyenne 2011-2013, en % (Source : OFL/CSA)



Les prix des logements à l'achat, comme d'ailleurs les valeurs locatives sont à l'image des niveaux de revenus. Sur chaque territoire, les valeurs (prix ou loyers) s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles. Il est aussi difficile pour un Auvergnat d'accéder à la propriété ou de trouver un logement à louer dans sa région à un niveau compatible avec ses ressources, qu'à un Francilien en Ile-de-France. Cela veut donc dire que l'action publique doit porter sur tous les territoires car les déséquilibres sont comparables sur tous les territoires.

Une demande sociale partout présente

L'analyse détaillée de ces territoires sur lesquels, a priori, tout serait équilibré révèle donc des déséquilibres d'une nature comparable à celle qui peut se constater sur des marchés réputés « tendus ». D'autant que les ménages qui y résident sont exposés à la pauvreté « comme ailleurs ».

Par exemple, dans l'espace rural ou dans les petites communes (de moins de 10 000 habitants) qui sont réputés être un lieu d'absence de déséquilibre et d'accès facile au logement, on compte plus de 35 % des ménages (soit de l'ordre de 9.6 millions de ménages). Sur ces territoires, il existe des besoins en logement : on aurait peine à croire qu'il en soit autrement ! Et sur ces territoires, on trouve (d'après Filocom) de l'ordre de 34 % de ménages à bas revenus[18] (donc près de 3.3 millions de ménages, dont plus de 1 million de ménages pauvres) ; pour leur part, les communes de plus de 200 000 habitants qui accueillent près de 41 % des ménages (de l'ordre de 11.1 millions), comptent 28 % de ménages à bas revenus (donc plus de 3.1 millions de ménages, dont plus de 1.3 million de ménages pauvres). Au strict plan quantitatif, il n'y a pas de raison de privilégier certains territoires au détriment des autres.

[18] Les ménages pauvres sont définis par leur appartenance au 1er décile de revenu disponible par unité de consommation (UC). Les ménages modestes, par leur appartenance au 2ème décile et au 3ème décile de revenu disponible par UC :
- le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'UC. Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes composant un même ménage ;
- les UC sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE qui attribue une UC au premier adulte du ménage, 0.5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0.3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Les revenus moyens appartiennent aux déciles de revenu disponible par UC 4 à 7. Et les revenus aisés, aux déciles 8 à 10.
Enfin, le revenu disponible comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et les contributions sociales généralisées (CSG) et contribution à la réduction de la dette sociale (CRDS).

La répartition des ménages selon la taille de la commune

Source : d'après FILOCOM 2007

En % vertical	Locataires du parc social	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Ensemble
	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 10 000 habitants (dont rurales)	13,5	30,0	43,6	35,8
10 000 à 49 999 habitants	12,9	11,5	10,4	11,1
50 000 à 99 999 habitants	10,0	7,5	6,2	7,1
100 000 à 199 999 habitants	8,1	6,4	5,0	5,8
200 000 habitants et plus	29,6	27,0	19,5	22,8
Ile de France	26,0	17,5	15,3	17,4

Pourtant, dans l'espace rural ou dans les petites communes, il n'y a que peu d'offre locative sociale au motif qu'il n'y aurait pas de tensions empêchant l'accès au logement : par exemple d'après Filocom, sur les communes de moins de 10 000 habitants (dont les communes rurales), les logements locatifs sociaux représentent un peu plus de 6 % du parc des résidences principales ; on trouve donc sur ces territoires qui regroupent près de 35 % de l'ensemble des ménages, un peu plus de 13 % de l'ensemble des logements locatifs sociaux. Et cependant, il ne serait pas absurde de considérer que le locatif social constitue un des outils d'intervention des pouvoirs publics pour mettre en œuvre le droit au logement. Mais trop souvent sur certaines parties du territoire national, les ménages qui se constituent ou ceux qui ont des revenus modestes ont, à l'évidence, un choix très limité pour se loger : ils ne peuvent se tourner que vers le secteur locatif privé ou l'accession à la propriété.

Et malheureusement pour eux, les aides publiques boudent maintenant ces territoires, au prétexte qu'ils ne seraient guère tendus. S'ils optent pour l'accession à la propriété dans le neuf, l'incitation publique via le PTZ+ a été fortement révisée à la baisse : et ils ne peuvent même plus envisager d'acheter une « vieille maison » pas chère puisque le PTZ+ a disparu dans l'ancien. S'ils optent pour le locatif privé, il est souvent de qualité médiocre car sur ces territoires, où les loyers sont de 7 à 8 €/m², les propriétaires ne disposent pas des revenus locatifs nécessaires au financement des travaux.

Ainsi par exemple, et toujours au sein des communes de moins de 10 000 habitants (dont les communes rurales), de l'ordre de 11 % des ménages à bas revenus bénéficient d'un logement locatif social (contre 41 % pour ces mêmes ménages dans les villes de plus de 200 000 habitants et 29 % France entière), mais 27 % sont locataires du secteur privé (contre 33 % pour les villes de plus de 200 000 habitants et 30 % France entière) et 62 % sont propriétaires ou accédants à la propriété (contre 26 % pour les villes de plus de 200 000 habitants et 41 % France entière) !

Les efforts que les ménages doivent alors consentir pour se loger sont donc forcément disproportionnés sur ces territoires.

De ce fait, privilégier certaines parties du territoire au détriment d'autres, ce n'est pas apporter une bonne réponse à la question des besoins de logement en France, notamment pour les ménages les plus modestes. S'interroger sur la spécialisation territoriale des aides publiques, sur la pertinence des conditions dans lesquelles sont calibrées les aides à l'accession, au locatif privé et au locatif social est en revanche nécessaire. Il ne faudrait pas qu'un recentrage prononcé et une spécialisation des interventions publiques au bénéfice de quelques territoires jugés « emblématiques » viennent contrarier les projets de développement économique et les efforts consentis partout pour trouver une réponse adaptée aux attentes des habitants en matière de logements, de services de proximité, de qualité des espaces publics, ...

Construire partout

Pendant un grand nombre d'années, il conviendrait donc de construire de tout, beaucoup, pour tous et partout.

Partout, parce que l'observation des évolutions démographiques confirme que les territoires « délaissés » ne sont guère boudés par les populations. Les augmentations de la population constatées depuis près de 40 ans ont largement bénéficié aux territoires situés hors des pôles urbains. La composante démographique « pure » des besoins en logement est donc de fait plus vive hors les pôles urbains : et comme le vieillissement de la population, la séparation et les divorces, l'émergence des nouvelles habitudes d'habiter … s'observent aussi bien à la ville qu'à la campagne, il paraît difficile de justifier une réorientation de la politique du logement en faveur des zones urbaines au motif que la pression de la demande y serait plus forte qu'ailleurs. Ce sont de fait plusieurs années de redéploiement des moyens budgétaires de l'Etat au bénéfice de quelques « bassins circonscrits de mal logement » qu'il conviendrait de reconsidérer.

Répartition des augmentations de population selon les périodes intercensitaires (Source : INSEE)

En %	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Pôles urbains	88,1	31,8	47,5	45,1	38,7
Reste du territoire	11,9	68,2	52,5	54,9	61,3

Mais une telle stratégie va évidemment se heurter à l'argument de la surconsommation de l'espace, donc de l'étalement urbain. Pourtant, rien ne semble évident en la matière[19] : les populations des pôles urbains augmentent moins vite que la moyenne nationale. Et celles des communes denses[20] ont vu leur poids relatif chuter rapidement jusqu'en 1982, puis plus lentement depuis, comme à peu près partout en Europe. L'expansion urbaine (l'étalement urbain) a en effet permis de loger depuis 50 ans une population en progression, dans de bonnes conditions de confort.

L'évolution de la population lors des recensements (Source : INSEE)

En milliers	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Communes denses IdF	7 764	7 929	7 852	8 087	8 139	8 645
Communes denses régions	8 810	9 124	8 770	8 664	8 864	9 061
Ensemble dense	16 594	17 056	16 622	16 751	17 003	17 706
France métropolitaine	49 711	52 591	54 335	56 615	58 518	62 754
% corpus dense/population	33,4	32,4	30,6	29,6	29,1	28,2

Pourtant, à la suite des redéploiements de ces dernières années en matière d'aides à la construction en accession à la propriété ou en locatif privé, la chute des mises en chantier constatée entre 2011 et 2013 (près de 90 000 logements commencés) a été portée pour plus de 65 % par les zones C et B2 (non éligible) … et celle de l'accession dans le neuf à raison de près de 80 % par ces mêmes zones[21].

[19] Par exemple, sur ces questions, plusieurs articles proposés par Olivier Piron : « Le périurbain, envers et contre tous … », Etudes Foncières, n°164, juillet–août 2013 ou encore, « Des territoires toujours plus diversifiés », Constructif, n°35, juin 2013.
[20] Communes denses : communes avec plus de 2 500 habitants par km², hors les communes de moins de 5000 habitants.
[21] Source : Observatoire du Financement du Logement (CSA).

Construire avec quels financements ?

Des aides inflationnistes ?

Une des causes fréquemment avancées pour expliquer l'atonie de l'accession à la propriété dans le neuf est depuis de nombreuses années le coût élevé de la construction. De fait, la logique des réflexions qui sous-tendent les actions publiques (et même parfois privées) dans le secteur du logement est de plus en plus souvent inscrite dans une logique de déflation : cela est vrai, par exemple, du souhait exprimé par le Président de la République[22] de voir baisser « le coût de construction des logements de 10 % » par la réduction des délais de permis de construire à 5 mois maximum et par la simplification des normes[23].

Il est vrai que le prix de la construction est élevé en France, comme cela est souvent souligné : base 100 pour l'ensemble des 28 Etats membres de l'Union Européenne, l'indice calculé par Eurostat[24] est de 117.4 pour la France, en 2013. Pour autant, si la France est à la 11ème place, au-dessus de la moyenne européenne, on trouve devant elle le Luxembourg, l'Autriche, les Pays-Bas, la Finlande, l'Allemagne, le Danemark, l'Islande, la Suède, la Suisse et la Norvège : tous ces pays étant, et cela se sait, ceux où la crise du logement est la plus forte, où les difficultés de l'accès au logement sont les plus grandes … Alors que dans les pays où tout va pour le mieux, où la qualité de l'habitat constitue une référence …, le prix de la construction est bien plus bas : c'est vrai en Roumanie, en Croatie, en Slovénie, en Hongrie, à Chypre, en Grèce, … où les prix sont près de 2 fois moindres qu'en France !

Il est vrai aussi que le coût de la construction est bien (statistiquement) corrélé au PIB par habitant : des prix élevés renvoyant à une qualité et à des exigences qui ne se supportent que lorsque les revenus sont élevés. Et la structure de l'appareil de production n'est peut-être pas partout la même : l'industrialisation du secteur n'est pas forcément associée au coût bas, alors qu'un secteur souvent artisanal et/ou qui recourt largement à une sous-traitance de très petites entreprises et à des travailleurs étrangers détachés produira rarement à coût élevé (et déclaré).

Donc, miser sur une stratégie de déflation pour rendre les candidats à l'accession plus solvables est loin d'être sans risque. Sauf bien sûr à dégrader la qualité des constructions, à faire du « prêt à finir » pour des ménages modestes qui ne finiront souvent pas, …

Et de fait, imaginons que les prix de la construction soient de 10 % moins chers, ceteris paribus. Cela constituerait une bonne nouvelle pour les ménages à revenus moyens (élevés) et les ménages à revenus élevés. Ils payeraient moins chers un produit de qualité « comparable » et de localisation similaire, dans le meilleur des cas : ils pourraient donc s'endetter moins (à niveau d'apport personnel inchangé) et supporter des taux d'effort plus faibles[25] et/ou économiser une partie de leur apport personnel pour, par exemple, équiper leur nouveau logement en électroménager importé.

Mais cela ne permettrait pas à des ménages modestes, dans le cas de la primo accession notamment, de réaliser plus facilement leur projet : ils ne peuvent aujourd'hui réaliser leurs projets faute d'apport personnel ou compte tenu d'un apport insuffisant[26].

D'autant que les arguments souvent avancés pour justifier le caractère inflationniste des aides au logement résistent mal à leur confrontation à la réalité[27]. Un exemple de cela est celui de l'évolution des prix des logements neufs acquis par des accédants à la propriété.

---

[22] Lors de son déplacement à Toulouse, le 9 janvier 2014.

[23] Mais cela est aussi vrai de la volonté affichée par la loi ALUR d'encadrer les loyers du secteur privé « pour les faire baisser de 10 % ». Sans oublier, bien sûr, la stratégie (plus ancienne mais toujours prisée) de lutte contre la hausse des prix des logements anciens en supprimant les aides à l'accession : "Ces dernières années, on a artificiellement, avec de l'argent public - des milliards d'euros -, fait augmenter les prix de l'immobilier", d'après la ministre du Logement (Le Moniteur, 8 janvier 2014). Et on ne peut à cet égard que se retourner 80 ans en arrière et se souvenir des conséquences de la fameuse « déflation Laval », de la manière dont elle a aggravé la situation économique et sociale d'alors.

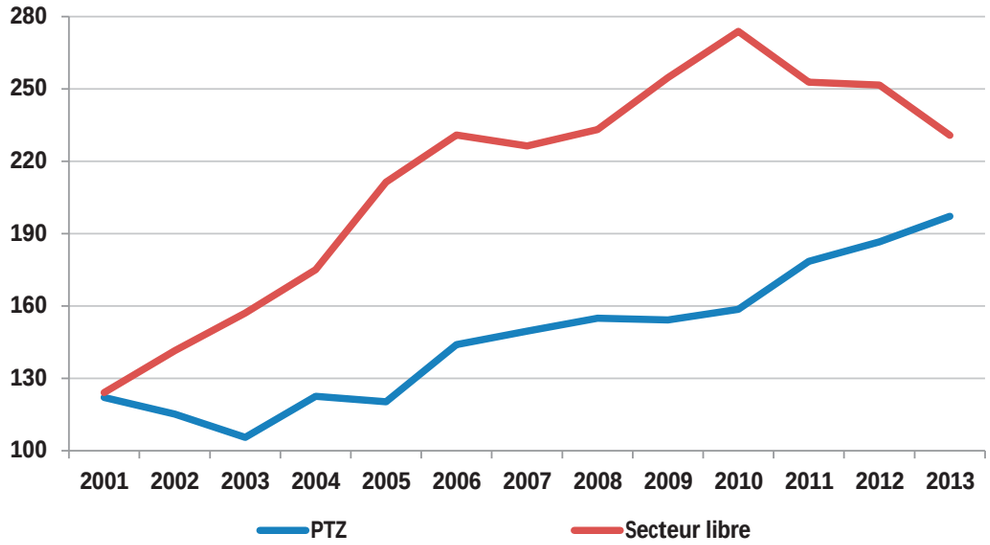
[24] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database . Consulter alors la base de données "Parités de pouvoirs d'achats (PPA) et indices comparatifs au niveau des prix des agrégats du SEC95 (prc_ppp_ind)".

[25] Il n'y a pas de raison en effet que seuls les locataires aisés du parc privé puissent bénéficier d'une baisse de leur taux d'effort, comme le dispositif de l'encadrement des loyers de la loi ALUR leur offre !

[26] Soit un ménage modeste qui auparavant ne pouvait pas acheter un logement valant 100 parce que ne disposant que d'un apport de 10. Si le prix de la construction baisse de 10 %, le prix du logement s'établira (en moyenne) autour de 92, si le prix du foncier reste inchangé. Et le taux d'apport personnel passera péniblement de 10 % à 10.9 % ! Ce n'est pas cela qui va décider les autorités monétaires à alléger leurs exigences et les banquiers à relever leur production. Sauf s'il s'agissait d'une baisse de TVA redistribuée au ménage pour « muscler » son apport personnel. Ce qui paraît hautement improbable en l'état des finances publiques !

[27] On pourra pour cela notamment se reporter aux actes du colloque organisé par la FFB : « Les Rencontres du Bâtiment », Constructif, hors-série n°2, juin 2013. Et notamment au chapitre : « Les aides au logement sont-elles au service de la hausse des prix ? ».

Les prix des logements neufs en accession, en K€ (Source : OFL/CSA)



Alors que les prix étaient de niveau comparable en 2001 (de l'ordre de 122 K€) que l'accédant bénéficie ou pas d'un PTZ, en 2013 le constat différait quelque peu : les prix étaient alors de 17.0 % supérieurs dans le secteur libre. La différence avait même atteint 59.0 % durant les années 2009 à 2011 : avant que les remises en cause du PTZ ne provoquent un déplacement des clientèles les plus solvables du PTZ vers le secteur libre, entrainant de ce fait une diminution du prix moyen mesuré dans le secteur libre. Toujours est-il qu'entre 2001 et 2013, les prix ont cru de 61.5 % au total dans le secteur des PTZ (+ 4.1 % en moyenne, chaque année) et de 85.8 % au total dans le secteur libre (+ 5.3 % en moyenne, chaque année).

Il parait donc difficile de tirer de cette observation la conclusion selon laquelle le PTZ est inflationniste[28] : surtout que les prix des logements dont les accédants ont bénéficié d'un PTZ ont continué de croître entre 2011 et 2013 (+ 10.5 % au total, doit + 5.1 % en moyenne, chaque année) alors que dans le même temps le nombre de PTZ consommés est passé de 93 200 à 43 100 (- 53.8 %) !

Donc pour rétablir les flux de la primo accession à un niveau permettant d'atteindre l'objectif présidentiel des 500 000 logements mis en chantier, il faut agir : sur le niveau de l'apport personnel, prenant acte du fait que le besoin de reconstitution des fonds propres des banques impose certainement leur vigilance à l'égard des risques de défaut des emprunteurs … et donc (indirectement) le maintien de taux d'apport personnel à un niveau significatif[29]. La question des taux d'effort est secondaire[30], compte tenu du niveau actuel des taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers, d'autant qu'ils continuent de baisser[31] et que le risque de leur remontée rapide paraît négligeable.

Un effort de la collectivité en recul

Une des difficultés évidentes d'une relance de la construction (et donc de l'accession à la propriété) permettant d'atteindre l'objectif présidentiel annuel des 500 000 mises en chantier tient alors à la situation budgétaire actuelle. Et à ses conséquences sur le niveau et les tendances de l'effort de la collectivité en faveur du logement.

Toutes les mesures de soutien au secteur du logement ont en effet un coût global, tant pour le budget de l'Etat que pour les partenaires (les collectivités locales et les partenaires sociaux) habituellement associés (depuis quelques années, presque toujours contre leur gré) à la mise en œuvre des orientations publiques de la politique du logement.

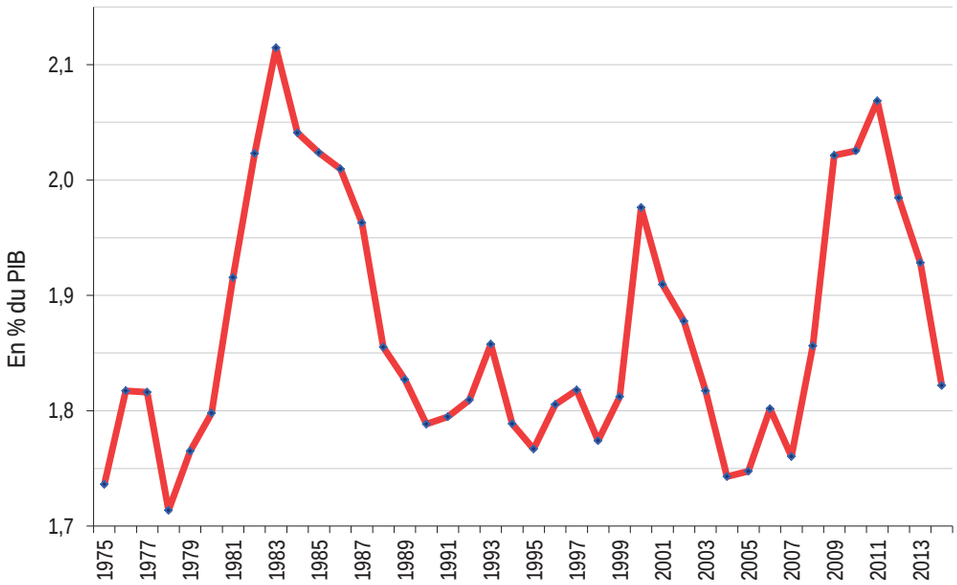
[28] La conclusion est identique lorsqu'on raisonne non pas sur le coût de l'opération mesuré pour l'ensemble des ménages, mais sur le prix au m² et/ou en segmentant les clientèles selon le niveau de leurs revenus.
[29] Sans oublier cependant que le coût du risque de l'immobilier résidentiel reste négligeable. La France ne ressemble guère à l'Espagne, au Portugal ou aux Etats-Unis. Et il peut paraître exagéré d'imposer des restrictions qui n'ont guère de sens dans ce contexte.
[30] Sur ce point : « L'effort des ménages pour se loger », ImmoWeek, n°717, décembre 2013.
[31] Ils sont même récemment descendus à 2.70 %, d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Donc au plus bas niveau que l'observation statistique a permis d'identifier … depuis la Libération !

La remontée de l'effort de la collectivité en faveur du logement constatée de 2009 à 2011 en constitue une parfaite illustration :

après être redescendu en 2004 puis en 2005 à un niveau plancher (1.75 % du PIB[32]), soit un des points les plus bas observés depuis la mise en place de la réforme du financement du logement de 1977, l'effort de la collectivité s'est redressé de manière sensible : dès 2009, avec la mise en œuvre des dispositions du Plan de Relance, mais aussi parce que les aides personnelles au logement ont bien joué leur rôle d'amortisseur de crise (le fameux « filet de sécurité »). De 2009 à 2011, l'effort a ainsi tutoyé le seuil des 2.05 % du PIB ;
le secteur de la construction a pleinement bénéficié de la remontée de l'effort de la collectivité en faveur du logement dès 2005 : puis il a pu résister aux conséquences de la grande dépression et rebondir dès 2010.

Mais dès 2012, l'effort de la collectivité s'est relâché. Et les réorientations des interventions publiques ont provoqué un recul rapide et significatif de l'effort de la collectivité[33] : il est redescendu rapidement sous les 2 % du PIB dès 2013 (1.93 %) pour poursuivre son repli en 2014 (avec un niveau attendu de l'ordre de 1.82 %) et revenir vers le point bas des années 2004-2005.

L'effort de la collectivité en faveur du logement (Source : modèle DESPINA)



Toutes ces évolutions n'ont pas épargné, et loin s'en faut, le secteur de la construction. Et d'ailleurs, le recul de l'effort de la collectivité en faveur de la construction s'est poursuivi de manière à peu près ininterrompue durant 30 années, de 1976 à 2005 : il a même été divisé par 3, passant de 1.05 % à 0.35 % du PIB. On peut dès lors concevoir que le niveau de la construction ait reculé[34], comme cela a pu s'observer durant ces années.

La remontée de l'effort de la collectivité en faveur de la construction qui se constate dès 2006 et qui va accompagner la reprise des mises en chantier voulue par les pouvoirs publics va même traverser « indemne » les années de la grande dépression, aidée en cela par le Plan de Relance de 2008. Ce qui a bien évidemment facilité la remontée remarquable du niveau de la construction, jusqu'à l'été 2011.

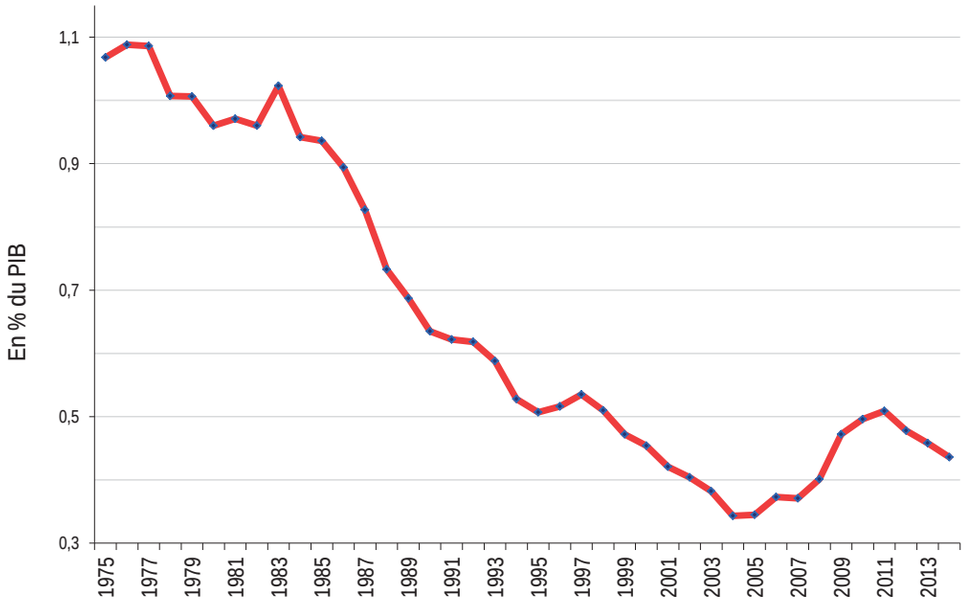
[32] Le PIB est bien entendu mesuré en base 2010, suivant la nouvelle version du Système européen de comptes nationaux. Sur ce point : « Les comptes nationaux passent en base 2010 », INSEE, mai 2014 ou « Révisions », Immowek, n°744, juillet 2014.

[33] En outre, l'Etat continue à transférer une partie de la charge de l'effort en faveur du logement sur d'autres acteurs, qu'il s'agisse (un peu) des collectivités locales ou (beaucoup) des partenaires sociaux, par l'intermédiaire, notamment d'Action Logement. Il a ainsi suivi la voie ouverte au milieu des années 80.
A partir de 1984 en effet, l'Etat a pris l'habitude de prélever chaque année les excédents de la section des Fonds d'Epargne de la CDC. De même, entre 1995 et 1998, l'Etat a ponctionné le 1 % logement afin de financer le PTZ. Par la suite, les prélèvements sur les fonds de garantie se sont succédés (SGFGAS, SACI, ...) et l'Etat a réinventé dans la seconde moitié des années 2000 les prélèvements « conventionnels » sur le 1 % (avec le financement de l'ANRU et de l'Anah, ...) et plus récemment les transferts supplémentaires pour venir en abondement du FNAL. Bon an mal an, depuis 1984, tous ces prélèvements représentent de l'ordre de 0.25 % de PIB.

[34] Cette évolution illustrant encore une fois le « premier principe de thermodynamique » dit encore « principe de la conservation de l'énergie » et surtout son corollaire (que tous ceux qui fréquentent assidûment les « Entretiens d'Inxauseta » connaissent bien) tel qu'établi par Nicolas Sadi Carnot et énoncé dès 1824 dans son célèbre ouvrage publié, à ses frais (« Réflexions sur la puissance motrice du feu et sur les machines propres à développer cette puissance ») : « La création spontanée d'énergie n'existe pas » !

La rechute de l'effort de la collectivité, dès 2012, va aller de pair avec le nouveau repli de la construction. Il paraît de ce fait difficile d'imaginer un retournement rapide et marqué de la conjoncture du secteur du logement, d'autant que les règles prudentielles actuelles (dites de Bâle III) pèsent sur le marché des crédits !

L'effort de la collectivité en faveur de la construction (Source : modèle DESPINA)



En l'absence de mesures publiques de soutien à toutes les composantes de la construction ou d'un assouplissement des contraintes imposées par les autorités monétaires, la crise du secteur du logement risque donc de durer. Avec comme corollaire, le renforcement des déséquilibres quantitatifs et des mécanismes d'exclusion qu'une simple action de mobilisation accrue du parc de logements vacants ne pourra jamais contenir.

Amplifier ou transformer le modèle d'aides et de financement actuel ?

Une relance de la construction permettant d'atteindre l'objectif présidentiel des 500 000 logements commencés chaque année devra donc s'appuyer sur un relèvement sensible du niveau de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé.

Cela suppose donc une augmentation non négligeable de l'offre de crédits immobiliers au neuf : de plus de 70 %, afin de permettre de financer près de 150 000 logements supplémentaires par an[35]. Aux conditions de l'année 2014, cela signifie une augmentation de près de 23 Mds d'€ de l'offre de crédits au neuf : soit, ceteris paribus, un accroissement de près 20 % de l'offre totale de crédits.

Il paraît probable que confrontées à une telle situation, les autorités monétaires[36] vont « alerter » les pouvoirs publics sur l'impact « inflationniste » que cela devrait avoir sur les prix de l'immobilier et aussi sur le risque (systémique) que cela ne manquera pas de faire peser sur la solidité des établissements bancaires.

Pourtant, l'ACPR ne peut que constater dans son dernier rapport[37] que « le taux de crédits à l'habitat aux particuliers douteux » reste « nettement inférieur au taux de créances douteuses observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle[38] accordés en France par les établissements de crédits présents sur le territoire ».

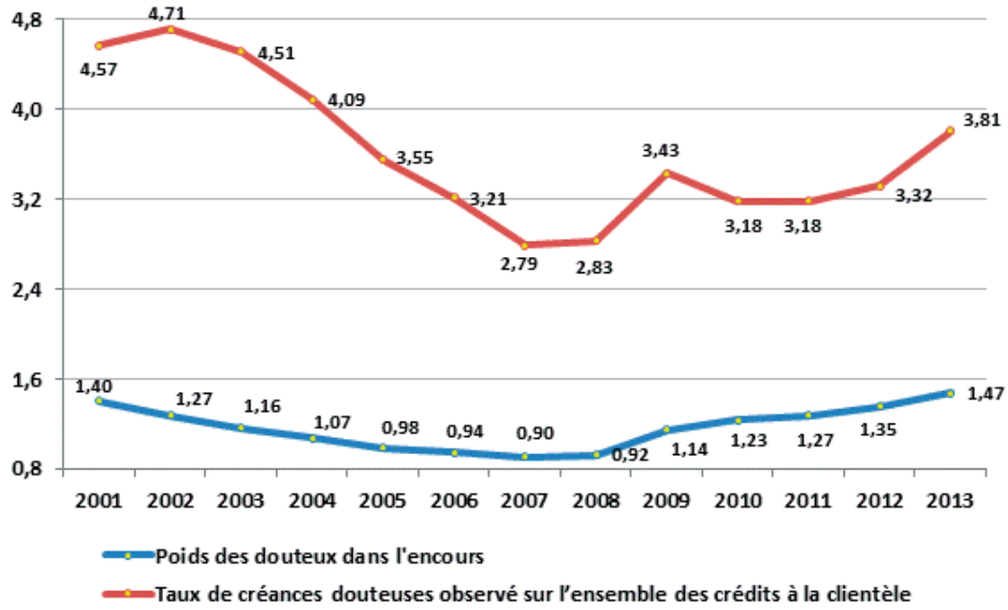
[35] Pour passer de 210 000 mises en chantier attendus en 2014 (pour l'ensemble de l'accession à la propriété, de l'investissement locatif privé et des résidences secondaires) à 350 000 par an !

[36] Et même (très) probablement une large partie du milieu associatif engagé dans la mise en œuvre du droit au logement.

[37] « Le financement de l'habitat en 2013 », Analyses et synthèses, ACPR, Banque de France, n°32, juillet 2014.

- [38] Les crédits à la clientèle (résidente et non résidente) recouvrent :
- les créances commerciales, les crédits à l'exportation, de trésorerie, à l'équipement et à l'habitat, les autres crédits, l'affacturage, les valeurs reçues en pension et les comptes ordinaires débiteurs
- au bénéfice des sociétés non financières, entrepreneurs individuels, particuliers, assurances et fonds de pension, institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM), des administrations centrales, publiques locales et de sécurité sociale,
- ainsi que les prêts à la clientèle financière.

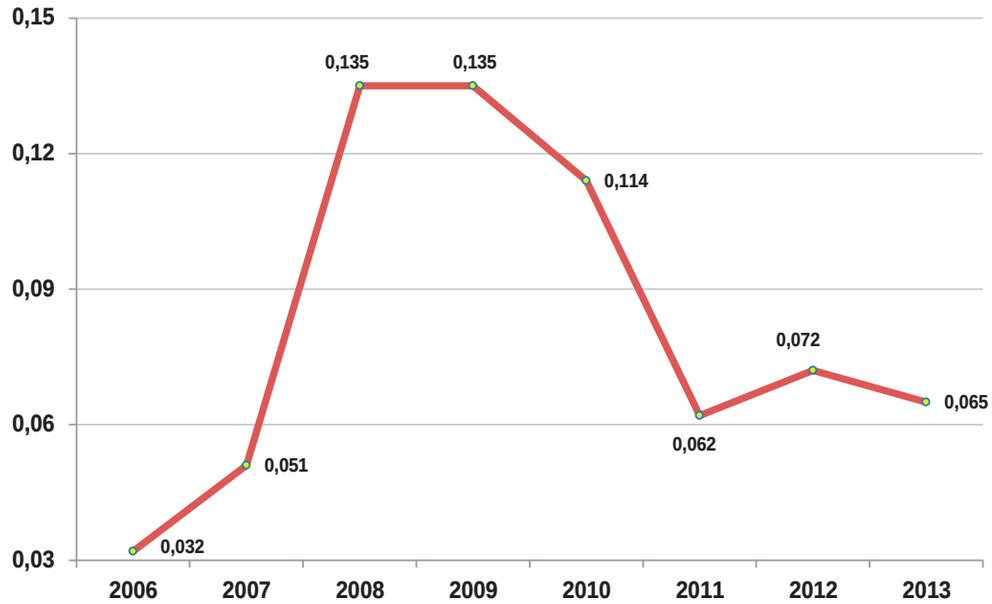
Les taux des encours douteux (Source : ACPR)



En outre, l'ACPR souligne que « rapporté à l'encours des prêts à l'habitat de l'année précédente, le coût du risque a légèrement reflué en 2013 … à un niveau proche de celui qu'il avait atteint en 2011 ». Et d'ajouter, ce qui mérite d'être souligné : « Sur longue période, comme pour le taux de provisionnement des encours douteux, l'évolution du coût du risque des prêts à l'habitat paraît n'avoir que très peu de lien avec celle des prix immobiliers ».

Ainsi, en dépit de la grande dépression et de la crise de la dette souveraine, le taux de créances douteuses (la part de l'encours des crédits à l'habitat rangés en crédits douteux) n'a guère dérapé. Dans son rapport de 2012, l'ACPR rajoutait même : « Le poids du coût du risque, déjà très faible les années précédentes, a fortement diminué en 2011 pour ne plus représenter que 0,05 % de l'encours total des prêts à l'habitat de l'année précédente, soit un niveau tout juste supérieur à celui qu'il avait atteint avant la crise. »

Le coût du risque des prêts à l'habitat (Source : ACPR)



Il ne devrait donc pas y avoir matière à alarmer, à durcir des dispositifs d'encadrement et de contrôle qui ne débouchent finalement que sur la mise en œuvre d'un rationnement quantitatif de la demande.

Surtout qu'en fait, la faiblesse des « risques » en jeu ne devrait que rassurer les autorités monétaires : on constate en effet en rapprochant l'évaluation du nombre de nouveaux ménages traités chaque année par les commissions de surendettement du total des ménages détenant des crédits immobiliers que la proportion correspondante est très faible (de l'ordre de 0.15 % des ménages détenant des crédits immobiliers[39]), en rapport avec ce que représente le coût du risque estimé par l'ACPR.

Mais même si toutes les réserves concernant une relance significative de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé sont levées, encore conviendra-t-il de mobiliser les ménages et leur épargne. Et en la matière, si on se limite à l'accession, on sait que le projet ne sera rendu possible que par un retour des ménages modestes : donc, par un accompagnement public (équivalant à 130 ou 140 000 PTZ dans le neuf par an) et/ou un desserrement des « boulons » qui limitent l'entrée de ces ménages sur le marché (les exigences des autorités monétaires concernant le taux d'apport personnel minimum, par exemple).

Donc, il faudra aussi aborder la délicate question de l'amplification du modèle actuel d'aides et de financement du logement … ou de sa transformation !

De l'audace, encore de l'audace, toujours de l'audace !

Les chiffres de la construction qui ont été récemment publiés sont toujours aussi désespérants. Ils confirment qu'un effort considérable doit être consenti pour atteindre les 500 000 logements commencés chaque année et couvrir les besoins en logement[40]. Ils rappellent que la crise du logement qui s'alimente de l'insuffisance de la construction est toujours devant nous. Pourtant ce n'est pas une crise nouvelle puisqu'elle trouve ses origines dans les déséquilibres qui se sont accumulés depuis le milieu des années 70, en raison de l'insuffisance de la construction et des difficultés rencontrées par la politique du logement pour mobiliser durablement et en volume suffisant les ressources nécessaires à la mise en œuvre de ses ambitions. Ce n'est pas non plus une de ces crises qui ne serait que le résultat d'un récent désordre des marchés de la location et de la transaction, dans telle région ou dans telle ville.

Mais c'est une crise qui se traduit aujourd'hui par un déséquilibre quantitatif impressionnant pénalisant particulièrement les plus modestes et les plus fragiles, et n'épargnant ni les jeunes, ni les familles mono parentales, ni les personnes âgées, … C'est une crise qui sur la plupart des marchés des grandes agglomérations ressemble à une pénurie et qui remet en cause « la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation »[41].

La question de savoir s'il faut vraiment construire 500 000 logements par an est donc une de ces questions essentielles à l'équilibre de notre société et de chacune des personnes qui la composent et à laquelle il convient de répondre.

Alors, pour que les débats qui vont suivre soient le plus utile possible et ouvrent le plus de pistes pour permettre d'atteindre ce bel objectif des 500 000 logements commencés chaque année, sachons préserver l'esprit d'ouverture et la cordialité des échanges auxquels le Théâtre des Nombreux Pâturages nous a habitués par le passé.

[39] Par exemple : « Du surendettement », Immoweek, n°690, avril 2013.

[40] Et si comme cela est redevenu courant on écarte d'un revers de manche les raisonnements fondés sur les notions de besoins et de déficit en logements, il suffit de constater que la France n'a jamais aussi peu construit depuis 64 ans ! Pour bien comprendre ce que représente un niveau de construction aussi bas que les 310 000 logements attendus pour 2014, exprimons-le en nombre de logements construits pour 1 000 ménages : le ratio sera de 10.9 pour un nombre total de ménages de l'ordre de 28.5 millions. Le chiffre sera donc inférieur à celui de l'année 1951 : on construisait alors 150 000 logements pour 13.1 millions de ménages et le ratio n'avait jamais refranchi ce point bas depuis … Lorsque l'Abbé Pierre a lancé son « Appel à l'insurrection de la bonté », on construisait 264 000 logements (!) pour 13.4 millions de ménages : soit un ratio de 19.6 ! Même si la situation n'est pas comparable, la mise en perspective mérite réflexion : en 2006-2007, avec plus de 460 000 mises en chantier, on construisait 17.4 logements pour 1 000 ménages (26.6 millions de ménages) : soit 60 % de plus qu'en 2014 … Et si on se fixe un objectif de 500 000 logements construits chaque année, le ratio à atteindre sera de 17.6 logements pour 1 000 ménages.

[41] Article L301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements … doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation ».

L'objectif de 500 000 logements est-il réaliste ?

Animateur : **Eric TREGUIER** – Journaliste, Challenges
Exposé introductif : **Norbert HIERAMENTE** – Président du groupe CILSO, MEDEF
François PAYELLE – Président de la FPI
Stéphane PEU – Président de Plaine Commune, responsable Logement au PCF
Alain REGNIER – Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement
Marie-Andrée SEGUIN – Secrétaire nationale chargée du logement à la CFDT

En introduction, **Norbert Hieramente**, président d'Alliance territoire, présente l'action de son groupe qui s'est donné pour objectif d'être présent sur l'ensemble du parcours résidentiel des salariés : du logement des apprentis à l'EPHAD. Le groupe est aussi présent sur l'accession très sociale à la propriété. Il vient de livrer une maison pour 600 euros par mois pour un couple disposant de 2 Smic de revenus.
Dans cette période difficile, il faut faire appel à l'innovation. Le pragmatisme est une voie : construire en fonction des besoins recensés chacun dans son territoire.

Une réponse à quels besoins ?

François Payelle
Au départ le chiffre de 500 000 logements par an est issu de l'analyse des besoins. Ce n'était pas un objectif.
Cette question se pose à un moment où le « parcours résidentiel » ne fonctionne plus. Il n'est plus possible de pouvoir changer de statut de logement, changer de lieu géographique, de forme d'habitat en fonction des besoins.

Nous sommes à un moment où il va falloir faire la synthèse au sens presque philosophique de la territorialisation de la politique du logement.
.
Comment rendre cohérent l'indispensable décentralisation du logement avec un contrat d'objectif d'un Etat régalien qui identifie les grandes masses de besoins ? Certaines collectivités locales font tout ce qu'il faut pour être en phase avec la satisfaction des besoins à 10/15 ans identifiés par les documents d'urbanisme, mais d'autres sont moins dynamiques. Il est vrai qu'il est difficile de s'opposer à des concitoyens, qui sont aussi des électeurs et qui demandent l'arrêt des constructions.

Les besoins sont partout : le parcours résidentiel, le locatif social, le locatif intermédiaire, l'accession aidée, l'accession pour ceux qui n'ont pas trop besoin d'être aidés, l'accession non aidée. Les chiffres des promoteurs sont en baisse : -15% des ventes sur le premier semestre 2014 par rapport au premier semestre 2013, - 20 % de mises en vente. On n'arrive pas à produire de nouveaux programmes car la commercialisation est devenue très difficile.

Alain Régnier
Il est possible de construire 500 000 logements par an. On l'a déjà fait. Mais ce qui a changé, c'est la massification de la précarisation. On sous-estime le fait que le niveau des revenus des ménages français stagne ou diminue et que la part relative qu'ils peuvent consacrer aujourd'hui au logement est amputée parce que d'autres postes de dépenses ne cessent de progresser aussi.
Un million de chômeurs supplémentaires, ce sont 3 à 5% de personnes qui basculent dans la grande exclusion dans les 18 mois qui suivent, soit entre 30 et 50 000 personnes.

Il faut intégrer cette dimension de la fragilité du tissu social, et redonner une perspective aux français dans leur capacité à être mobiles, et à pouvoir habiter un logement qui corresponde à leurs aspirations.

Chaque soir l'Etat en Ile-de-France loge 32 000 personnes à l'hôtel pour un coût annuel de 120 millions d'euros, soit le quart du montant des aides à la pierre. Cela représentait 2 000 chambres d'hôtel au début des années 2000. Et il faut y rajouter celles qui sont financées par les collectivités locales, les conseils généraux au titre de leur protection des familles, les CCAS,...

Nous devons nous mettre autour de la table et arrêter de marcher la tête à l'envers parce que sinon c'est la démocratie qui va en pâtir.

Marie-Andrée Seguin
Le CDI a été la porte d'entrée dans le logement lorsqu'il était à temps plein voire à temps partiel choisi. Ce n'est malheureusement plus le cas. Il y a également un certain nombre de salariés multi employeurs qui ont des coûts de déplacement qui ne sont pas anodins dans le budget familial. Puis la structure familiale évolue. La garde alternée par exemple, pose problème en matière de logement.

Pour la CFDT, l'accès au logement des jeunes est un enjeu fondamental. Le dernier accord logement inscrit un véritable lien entre l'emploi et le logement, car si l'on veut réussir l'un, il faut réussir l'autre.

La question n'est pas le chiffre de 500 000, c'est comment répond-on aux besoins d'aujourd'hui ?

Il faut arrêter de prendre les décisions par le haut et se concentrer sur ce qui se passe sur les territoires, sur ce que les élus, les partenaires sociaux peuvent apporter.

Par exemple, dans le département très rural de la Haute-Marne, une entreprise d'informatique s'est implantée dans le village de Pisseloup. C'était un village de moins de 100 habitants, qui en compte aujourd'hui 180. Il y a eu une volonté politique de construire des logements et les salariés ont une qualité de vie qu'ils ne pourraient jamais avoir en ville.

Il faut une volonté politique qui passe par l'aménagement du territoire. Il faut être à l'écoute des projets, vérifier la faisabilité et évaluer.

Mais il faut des moyens pour le faire. Les problèmes ne datent pas d'aujourd'hui, on les connaît : la démographie, l'éclatement des cellules familiales, les jeunes. Par exemple, on travaille aujourd'hui pour le développement de l'apprentissage et c'est une très bonne chose.
Mais entrer en apprentissage nécessite d'être logé, et parfois à deux endroits différents. Si l'on veut augmenter le nombre d'apprentis, il faut apporter des réponses à cette question de logement.

Stéphane Peu
Produire 500 000 logements est une nécessité, mais que la question est aussi où et pour qui ?
Où ? Les réalités des zones tendues et les zones détendues sont différentes. Il y des tensions sur les marchés, (mal-logement, cherté, pénurie) qui se manifestent avec une acuité particulière dans les grandes zones métropolitaines que sont Provence-Alpes-Côte-D'azur, la région lyonnaise, le Nord-Pas-de-Calais et la région Ile-de-France. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de problèmes ailleurs, mais pas les mêmes. On ne peut pas orienter les aides et les politiques publiques sans distinction.
Pour qui ? D'abord en direction des plus fragiles de notre société, si l'on considère le logement comme étant un élément de la cohésion sociale. Pour ceux qui subissent le plus la pénurie de logements : les familles les plus en difficulté, les plus pauvres, les jeunes et les retraités. Pour ceux qui voient leur pouvoir d'achat le plus dégradé par la cherté des logements qui sont surtout locataires.

Puis il faut mieux répartir le logement locatif social. Et davantage aider l'accession à la propriété, parce que c'est un vrai tiers secteur de l'économie du logement. Il faut actionner le principal levier de l'accession à la propriété qui est celui de l'aide aux primo accédants et non la défiscalisation, qui ne permet qu'aux multi propriétaires de l'être encore davantage sans pouvoir répondre à ceux qui n'ont pas de logements et avec des effets spéculatifs sur les prix.

Ensuite, il faut maîtriser le foncier, c'est impératif. A Saint-Denis, nous avons créé 2 sociétés de portage foncier, dont une société de portage à long terme. Nous avons réussi à la Plaine Saint-Denis la formidable mutation de cette friche industrielle grâce à une maîtrise publique du foncier et à des prix maîtrisés des terrains pour faire des logements, des bureaux à des prix abordables et de qualité.
Il est incompréhensible qu'un an et demi après la loi Duflot, votée et avec les décrets d'application sur la cession des terrains publics, soit toujours quasiment lettre morte. C'est un échec car l'application est soumise à des injonctions contradictoires de l'Etat : Bercy demande le prix le plus élevé et la loi demande des décotes.
Une loi de la République, votée, avec des décrets d'application n'est volontairement pas mise en œuvre par un appareil technocratique qui s'y oppose pour l'instant avec succès.

Enfin, il faut renforcer l'initiative publique, surtout en période de pénurie. Plus la pénurie est forte, plus l'initiative publique et la régulation du marché doivent être fortes pour éviter les dérives spéculatives, la croissance des marchands de sommeil et du logement insalubre dans les zones urbaines.

Pour terminer, je ne comprends pas la limitation des aides à la pierre et des aides à l'investissement. Aujourd'hui dans le budget de l'Etat, il y a 500 millions d'euros d'aide à la pierre et 15 milliards d'euros d'aide à la personne. Ces aides à la personne vont cesser d'augmenter provoquant précarisation et paupérisation. Si on ne pèse pas sur le prix des loyers, notamment sur le prix des loyers dans le logement locatif social, on va dégrader les comptes publics du pays.

C'est une vision de court terme de ne pas aider l'investissement public et de reporter sur les générations futures et sur les aides personnalisées au logement, la solvabilisation des ménages les plus fragiles de notre pays.

Pourquoi ne produisons-nous pas 500 000 logements par an ?

Alain Régnier
Les dispositifs qui ont fonctionné ces dernières années, notamment le Plan de cohésion sociale que Jean-Louis Borloo a engagé, étaient marqués par une vision intégrée des politiques publiques : logement, emploi, lutte contre les discriminations, mixité sociale. Cet ensemble, appliqué dans les territoires a permis de produire.

Nos échecs successifs, résultent du fait que la somme de mesures sectorielles ne construit pas une politique publique du logement.

Il faudrait une loi de programmation sur 5 ans pour donner une visibilité budgétaire et de l'ingénierie territoriale pour identifier les besoins au plus près de la réalité.

François Payelle
Le temps moyen de production d'un logement, il y a 15 ou 20 ans, était de 4 ans et demi. Aujourd'hui il est de 6 ans et demi.

Il y a des phénomènes exogènes mais les terrains constructibles existent, nous achetons les matières premières à peu près aux mêmes prix que tout le monde, il n'y a pas de raisons que l'on fabrique plus cher qu'ailleurs. Nous avons tous fabriqué la crise dans laquelle nous sommes.
Par exemple, les coûts de construction ont augmenté de 50% en 10 ans. Pour un tiers il s'agit du glissement naturel des prix, et pour les deux tiers, c'est l'évolution normative.

La puissance publique doit fixer les objectifs et ensuite laisser l'initiative privée s'exprimer. Les collectivités ne doivent pas avoir peur de faire appel aux professionnels qui savent construire.

Par ailleurs, l'Etat, budgétairement, fiscalement injecte plus de 40 milliards d'euros dans le logement mais il faut savoir qu'il en récupère 60 milliards. L'effet de levier est globalement de 1.5. Donc finalement, plus l'Etat va investir, plus il va avoir de retour. Certes, on peut dire que pour 40 milliards il n'y a pas assez de logements, il faut sans doute repenser la manière de les utiliser mais l'Etat doit aussi reconnaitre qu'en face, il y a une recette non négligeable.

Sur l'accession à la propriété pour que le PTZ soit efficace, il faut augmenter significativement le différé d'amortissement sur les premières tranches de revenu. Quand Pierre-André Périssol a crée le PTZ en 1995 ou 1996, les taux étaient quasiment à 2 chiffres donc le taux zéro était déjà en lui-même un booster très significatif. Aujourd'hui ce n'est pas le taux zéro qui est le booster, mais le différé d'amortissement au-delà de 15 ans. Il faudrait porter le différé d'amortissement au-delà de 15 ans à 100% sur les tranches 2 et 3. Il n'est pas sûr que l'état des finances de notre pays le permette mais il faut aller le plus loin possible. Ce dispositif est une vraie aide pour les ménages les plus modestes.

Il faut aussi qu'il y ait un mécanisme de marché qui puisse jouer pour la primo accession des classes moyennes, des jeunes actifs et pour cela il faut réfléchir à la manière dont on peut prêter à 25 ans, voire à 30 ans à des taux performants.

Nous avons fait une proposition : sur un contingent de 20 000 prêts primo accession par an, refinancer sur une ressource Livret A plus 1 point et demi, pour aboutir à un prêt à 2,5 %. Cela mobiliserait environ 20 milliards d'euros d'encours. Le total des encours du Livret A et du Livret développement durable sont aujourd'hui 380 à 390 milliards d'euros.

Au moment où l'accession à la propriété et le logement sont considérés comme une priorité essentielle pour la croissance et pour l'emploi, au moment où la Caisse des dépôts a des excédents d'usage du Livret A, n'est pas le moment de développer un vrai prêt de primo accession à 2.5% pendant 25 ans, sous prix plafonds, pour des ménages sous plafonds de ressources ? Cela permettrait de produire jusqu'à 20 000 logements par an.

Il faut aussi donner un coup de pouce à l'investissement locatif. 60% des investisseurs dans le logement qui utilisent les dispositifs de 5/6 ans, sont des ménages qui ne vont investir qu'une fois et qui ont des tranches marginales d'imposition entre 25 et 30%. Cela leur permet souvent de résoudre les problèmes de logements de leurs parents ou de leurs enfants qui ont parfois du mal à entrer dans la vie active. On était à 26 000 l'année dernière, on pourra arriver à 40 000.

Avec un vrai prêt primo accession et un coup de pouce pour les plus modestes sur les différés d'amortissement du PTZ, on peut arriver à relancer tout doucement la machine.

Marie-Andrée Seguin

On a les terrains, on a les matières premières, on a le savoir-faire, on a des entreprises performantes. Tout le monde est d'accord sur le fait qu'il faut des logements, alors quelles sont les difficultés pour en faire une véritable priorité politique ?

Stéphane Peu
Il y a un gros problème de volonté politique dans la production de logements sociaux. En Ile-de-France, 80% des logements sont réalisés dans 20% des communes.
Toutes tendances politiques confondues, les maires bâtisseurs ont plutôt été sanctionnés que félicités aux dernières élections municipales. 4 mois après les élections, en Ile-de-France il y a 5 000 permis logements suspendus par les maires nouvellement élus, soit environ 15% de la production annuelle de logements.

La loi SRU et les sanctions contre les maires qui ne produisaient pas suffisamment de logements sociaux est un bon système. Mais là où il n'y a pas de volonté politique de faire, parce qu'on est dans une situation de pénurie, nous devons avoir des contraintes. Il faut remettre l'Etat dans le jeu.

Il y a deux systèmes de régulation qui sont à la fois incitatifs et coercitifs selon la bonne ou mauvaise volonté des collectivités locales : ce sont les conventions d'équilibre bureaux/logements et la loi SRU qui impose un pourcentage de logements sociaux. Ils permettent de mettre chacun devant ses responsabilités et de devoir contribuer à l'intérêt général.

On ne peut pas construire un pays avec une somme d'égoïsmes locaux, cela fabriquerait un territoire fragmente.

On ne produira pas 500 000 logements tant qu'on n'aura pas davantage de moyens d'inciter et/ou de sanctionner les collectivités locales pour qu'elles contribuent à l'effort de solidarité nationale.

A Saint-Denis, on produit 3 000 logements par an, 1 000 par le public et 2 000 par le privé. Nous offrons du foncier à un prix régulé, moyennant des contreparties : la qualité de la construction et un prix de vente plafonné. Les promoteurs nous disent aujourd'hui ce sont dans les territoires comme le nôtre que l'on vend toujours des logements.

Il y a quelque 380 milliards d'encours sur le Livret A mais aucun produit nouveau n'a été mis sur le marché par la Caisse des dépôts pour faciliter la production de logements avec des prêts à taux mieux bonifiés, des durées plus longues, qui permettraient de produire plus et moins cher.

De plus, les 12 milliards d'économie sur les dotations sur collectivités locales auront forcément des conséquences sur production des logements.

Enfin, attention à la bonne utilisation des aides publiques. À la Plaine Saint-Denis, un immeuble mitoyen de même gabarit, de même qualité architecturale, avec les mêmes prestations a bénéficié de 8 000 euros de subvention publique de l'Etat par logement pour l'office HLM, alors que l'investisseur qui va acheter aux Les Nouveaux Constructeurs un F3 défiscalisé sous le régime Scellier, touchera 76 000 euros d'aide publique. Quand ces deux logements sont mis à la location, l'office HLM loue à 7 euros du mètre carré et l'investisseur loue à 18 euros du mètre. Cela ne peut pas fonctionner, il faut recentrer les aides vers de l'efficacité et vers les publics qui en ont vraiment besoin.

François Payelle
L'exemple est caricatural. Le dispositif actuel, en échange d'un avantage fiscal qui n'est pas du tout celui qui est cité aurait en même temps conduit à la baisse des loyers de l'ordre de 20% en dessous du niveau du marché. Il y a là un effet vertueux et qui contribue à faire baisser les loyers de manière progressive.

Michel Mouillart
Pour la clarté du débat, juste une précision. Stéphane Peu oublie de citer dans les aides au logement social : l'exonération de TVA, de la taxe foncière sur la propriété bâtie, l'avantage de circuit du Livret A, les subventions du 1% logement, etc. Un PLUS, c'est 40 à 45% d'équivalent subvention, un PLAI c'est 55 à 57% d'équivalent subvention.

Stéphane Peu
Si l'on ajoute les apports des collectivités locales et du 1% logement, on peut atteindre 20 à 25% de subventions. Mais la TVA réduite existe depuis de nombreuses années dans le logement social et correspond à la nature du produit qu'il y a en face, c'est-à-dire un produit de première nécessité.

Témoignages de l'assistance

Jean-François Gabilla
Je voudrais revenir sur les 500 000 logements. Je suis très sensible à cette notion de territorialisation. Je pense qu'il n'y a pas eu au niveau de l'Etat une sommation des besoins exprimés par les différentes régions pour vérifier ce besoin.

La perte par rapport à l'année record de 2007 concerne 30 000 investisseurs et 100 000 maisons individuelles dégroupées. Or, la production de maisons individuelles dégroupées, c'est essentiellement de l'accession à la propriété dans les zones un peu moins tendues.
Quelle est la volonté politique derrière l'objectif de 500 000 logements ? 150 000 logements locatifs sociaux mais quelle part de locatif privé, d'accession urbaine, de maisons individuelle ?
Ces deux dernières années la maison individuelle a été ostracisée alors que j'ai la conviction qu'on ne pourra jamais produire 500 000 logements si on ne fait pas au moins 200 000 maisons.

Alain Nicol, groupe Plurial, Action Logement
Quatre points. Je ne pense pas que l'on réussira une politique du logement sans politique d'aménagement du territoire forte. Dans les années 70 / 80 on avait la DATAR, avec ses excès peut-être, comme les villes nouvelles, mais aujourd'hui il n'y a plus de politique d'aménagement du territoire. Ainsi, il y a des incohérences entre les politiques de logement, de transport, y compris dans les villes.

Deuxième point, sur la volonté politique : en Ile-de-France, il y a 3.5 millions de m² de bureaux vides qu'on pourrait transformer en partie en logements. Il y a 15 000 hectares disponibles mais qui ne sont pas urbanisable parce que les documents d'urbanisme ne permettent pas de construire.

Troisième point, on n'a jamais eu autant de liquidité en ce moment avec le Livret A et on ne sait pas l'utiliser. Un prêt à long terme 25 ans bonifié à 3%, une TVA à 5%, une exonération d'impôts couterait peut-être un peu cher mais permettraient la relance.

Et dernier point, il est illusoire de croire que les mesures sur le champ du logement suffiront à relancer rapidement le BTP. Il faut trouver d'autres alternatives et notamment accélérer la réhabilitation du patrimoine, parce que pour acheter un terrain, avoir un permis de construire, et lancer le chantier, il faut trois ans, ce sera trop tard pour relancer le BTP, les entreprises seront mortes.

Comment atteindre l'objectif des 500 000 logements ?

Animatrice : **Catherine BOCQUET** – Journaliste, Rédactrice en chef, Immoweek
Exposé introductif : **Jean Pierre LABROILLE** - CGT, représentant des organisations syndicales au CRH d'Aquitaine
Marie-Christine CAFFET – Directrice du Développement à la confédération du Crédit Mutuel
Laurent GIROMETTI – Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Marianne LOUIS – Secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat
Didier RIDORET – Président de la SMABTP

Introduction de Jean-Pierre Labroille

500 000 logements nouveaux par an, on en parle depuis 2006, le Crédit Foncier avait fait cette estimation.

De 2007 à 2013, le déficit entre les logements mis en chantier et ces 500 000, est de 718 000 logements qui s'ajoutent déjà au déficit constaté en 2006. En combien de temps le déficit actuel pourra être résorbé ? C'est une vraie question.

500 000 logements est une estimation nationale, il n'y a pas d'estimation territoire par territoire, ni par bassin d'emploi et d'habitat. Ce travail serait à faire dans des conditions vérifiables par tout le monde pour arriver en cumul à une estimation des besoins validée.

Ensuite, ces 500 000 logements ne sont pas qualifiés par rapport aux revenus des populations qui ont besoin de se loger. Par exemple, l'Agence d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux avait remarqué qu'en 2007, 35 % des ménages avaient des revenus égaux ou inférieurs au plafond PLAI et 4 % seulement des logements produits cette même année étaient accessibles à ces personnes. Dans le même temps, 62 % des logements étaient produits à des prix libres correspondant aux revenus de 21 % des ménages. Ce type de situation a des incidences sur le calage de l'objectif des 500 000.

Comment atteindre cet objectif ?
Les Etats généraux du logement ont travaillé pour définir 15 propositions. Deux ans et demi après, où en est-on ? Par exemple, la proposition n°2, « mettre en place un système d'observation partagé des prix et des besoins, des demandes en cours pour réguler les marchés et anticiper la demande » En Aquitaine, ce n'est qu'en mars 2014 que le Conseil régional de l'habitat a été formé et il n'y a pas d'analyse qui permettrait de quantifier et qualifier les demandes de logement. Proposition n° 3 « associer les parties prenantes à la décision publique et les mobiliser pour la mettre en œuvre ». L'élaboration du programme départemental de la Gironde avait bien commencé avec le diagnostic mené en retenant notamment une proposition syndicale qui était de faire une enquête en entreprise auprès des salariés pour voir quelles étaient leurs situations en matière de logement. Cette enquête montrait que pour 65 % d'entre eux, la principale difficulté est le niveau des prix. Mais après le diagnostic, quand il s'est agi de passer à la stratégie et à la définition des objectifs, on n'a plus entendu parler de rien. Les syndicats, les associations ont le droit de temps en temps à une information descendante mais pas plus.

Par rapport à ce qui s'est passé depuis et aux lois qui ont été évoquées, un inventaire précis et complet serait à faire. Une loi seule ne suffit pas à changer la donne sur cette question du logement. Par exemple, la remise à jour de l'ambition de l'article 55 de la loi SRU (le fait de passer d'une obligation de 20 à 25 % de logements sociaux en zones urbaines) est une bonne chose sauf que si les budgets ne suivent pas, on peut se retrouver dans la situation dans laquelle nous sommes en Aquitaine : en janvier 2013, 10 % de logements locatifs sociaux, moyenne nationale 17 %. Il est possible d'atteindre en 2025 l'objectif visé, à condition de mettre tous les crédits Hlm sur les zones déficitaires SRU. Cela veut dire que ce sont les zones paupérisées, les zones rurales qui vont payer le fait d'atteindre cet objectif et pendant ce temps, le déficit global de la région par rapport à la moyenne nationale restera identique.

Le problème majeur est qu'il n'y a pas aujourd'hui en France d'ambition socio-politique partagée de répondre aux besoins de logements. La disparition des Etats généraux est significative. Pourquoi n'en parle-t-on plus ? Faut-il lancer un appel de Bunus ? Sans mobilisation du corps social aucune mesure technique et financière aussi intelligente soit-elle ne permettra d'atteindre l'objectif.

En ce qui le concerne, le mouvement syndical peut contribuer à porter une telle démarche. Je rappelle que le mouvement syndical espagnol a su contribuer de façon remarquable à la résorption de la crise du logement. La dynamique à laquelle j'appelle me paraît nécessaire au niveau national mais aussi au niveau local. Il y a un réel problème de mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés.

(Document d'analyse complet sur le site internet : www.entretiensinxauseta.fr)

Présentation des mesures annoncées par le Premier Ministre, Manuel Valls par Laurent Girometti

1/ Libérer le foncier

- Alignement de la fiscalité applicable aux plus-values sur terrains à bâtir sur celles des terrains déjà bâtis, soit une exonération totale au bout de 22 ans.
- Abattement exceptionnel de 30 % sur l'impôt et sur les prélèvements sociaux sur les plus-values sur les terrains cédés avant le 31 décembre 2015.
- Abattement exceptionnel de 100 000 € sur les donations de terrains pour construire jusqu'à fin 2015.

2/ Augmenter l'offre de logements locatifs neufs à loyers intermédiaires et sociaux

- Assouplissement du dispositif «Duflot» d'investissement locatif : engagement possible sur 6 ans avec un abattement de 2 % d'impôts pendant 6 ans. Possibilité de prolonger pendant 3 ans, puis encore 3 ans.
- Possibilité de louer ces logements à un ascendant ou un descendant (selon des conditions à préciser).
- Alignement sur ce qui se pratique sur les personnes physiques pour les SCPI, c'est-à-dire une assiette à 100 % du coût de l'investissement.
- Intervention exceptionnelle directe, en lien avec le groupe Caisse des dépôts, sur la production en contribuant en zone tendue, sur 5 ans à la construction de 30 000 logements.

3/ Favoriser l'accession à la propriété

- Objectif de passer de 40 000 à 75 000 PTZ.
- Allongement des périodes de différé sur les tranches 2 et 3 du prêt à taux 0 (PTZ). Le différé sur la première tranche des ménages les plus modestes avait déjà été porté à 14 ans. Sur la 2ème tranche on passerait de 7 à 11 ans de différé et sur la 3ème de 5 à 8 ans (sous réserve d'arbitrage définitif). Mesure applicable dès le 1er octobre 2014 qui va porter les aides générationnelles sur les PTZ conclus sur une année pleine à 1 milliard d'€.
- TVA à 5,5 % sur l'accession à la propriété des ménages modestes dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Abattement exceptionnel de 100 000 € sur les donations aux enfants et petits-enfants de logements neufs jusqu'à fin 2016.

4/ Favoriser la réhabilitation et de la rénovation énergétique

- Le crédit d'impôt développement durable est porté à 30 % et les travaux à réaliser sont simplifiés sans être limités pour les investissements réalisés à partir du 1er septembre 2014.
- Rallonge de 50 Millions € de crédits pour le programme Habiter mieux.

5/ Poursuivre la simplification.

Tout l'enjeu de la simplification est d'arriver à repenser en système pour pouvoir simplifier mais cela nécessite de démêler un écheveau particulièrement complexe. Un site internet a été créé pour que les professionnels fassent remonter leurs idées et leurs propositions.

- Compacter les différentes phases dans l'objectif d'attribuer les permis de construire dans un délai de 5 mois.
- Prolonger la durée de validité des permis de construire de 2 à 3 ans. Une mesure vraisemblablement temporaire qui a déjà existé entre 2007 et 2010, qui permet aux opérations qui rencontrent des difficultés à obtenir le financement de ne pas perdre le bénéfice du permis de construire.

6/ Simplifier et recentrer certaines des dispositions de la loi ALUR.

- L'encadrement des loyers sera appliqué à titre expérimental à Paris uniquement car les conditions techniques de mises en œuvre de l'encadrement prévu par la loi ALUR ne sont pas réunies à ce jour, notamment l'existence d'observatoires suffisamment fiables.
- Simplification des formalités liées aux transactions par la dématérialisation d'un certain nombre de transmission de pièces et étalement dans le temps des transmissions relatives au règlement de copropriété. De même, une mesure technique permettra aux notaires de consulter de façon simple et rapide le casier judiciaire des acquéreurs, pour mieux lutter contre les marchands de sommeil.
- Recentrage de la garantie universelle des loyers sur les jeunes actifs et les ménages précaires.

LES REACTIONS A CES ANNONCES

L'accession à la propriété

Marie Christine Caffet

Il y a de très bonnes choses sur l'accession sociale à la propriété, notamment l'augmentation de la puissance des différés. Mais je souhaiterais que l'on passe de 70 000 à 100 000 PTZ avec un centrage sur les primo-accédants. L'idéal serait de rester sur le dispositif que l'on a connu 1998, c'est-à-dire un PTZ centré sur les primo accédants avec 120 à 130 000 opérations par an (il en manque 50 000 par rapport à ce qui est annoncé), avec 25 à 30 % d'opérations dans l'ancien et une quotité de travaux raisonnable qui à l'époque était portée à 25 % de l'opération. En effet, cette aide est très importante pour nous banquiers parce qu'elle est constitutive de l'apport personnel de ceux qui n'en ont pas. En ce qui concerne la mise en œuvre, il faut un système simple qui permette aux clients comme aux banques d'identifier facilement les travaux éligibles (travaux liés à la performance énergétique car ils ont un taux de TVA à 5,5 % alors que les autres travaux d'amélioration ont la TVA à 10 %).

Par ailleurs, il est inexact que les banques ne prêtent plus, mais il est vrai qu'elles demandent un peu plus d'apport personnel. C'est un élément de prudence en période de retournement de cycle de l'immobilier même s'il est modeste, pour éviter que des ménages aient à rembourser davantage que ce qu'ils auront emprunté parce que le bien aura été décoté.
La deuxième raison, ce sont les aspects prudentiels. Il n'est pas vrai que les autorités monétaires ont dit aux banques qu'il ne fallait plus qu'elles prêtent et surtout pas à long terme. Ce qu'elles ont dit c'est qu'il fallait faire attention au risque de taux et mettre en face suffisamment de fonds propres. Or, il se trouve que les grands réseaux qui distribuent les prêts à l'habitat en France sont à 80 % des banques coopératives (Crédit Agricole, caisse d'Epargne, Crédit Mutuel) et n'ont pas de problèmes de fonds propres.

Au Crédit Mutuel, on frôle les 14 % de taux de solvabilité donc on n'a pas de problème de fonds propres.

De plus, les banques ont une liquidité très abondante grâce à la trésorerie des entreprises qui aujourd'hui n'investissent pas faute de visibilité, et parce que les français épargnent beaucoup.

Les banques françaises ont largement de quoi satisfaire les besoins d'emprunt à très long terme

Il faut simplement faire attention à deux choses :

- le risque de taux, au sujet duquel il y un débat difficile avec les autorités monétaires qui veulent faire provisionner davantage car on a des taux fixes à très long terme et donc si les taux de refinancement devaient remonter, on se trouverait en risque. Mais les banques françaises pratiquent la gestion de bilan, c'est-à-dire que sur un crédit sur 25 ans, elles n'émettent pas d'emblée pour la totalité du crédit une obligation foncière sur 25 ans, mais se refinancent sur 3 éléments : les liquidités et l'épargne logement qui est une aide de circuit très importante pour les banques les ressources de marché, la trésorerie de, et le système des obligations foncières.
- La quotité. Les autorités de tutelle considèrent qu'il ne faut pas dépasser 80 %. Ceci est vrai pour les établissements spécialisés qui n'ont pas de dépôts donc doivent se refinancer sur les marchés, par une émission obligataire ou une émission d'obligations foncières.

Les banques françaises sont en capacité de mettre en place des prêts, y compris à des taux très lissés pour remplir un objectif de 20 à 30 000 opérations d'accession moyennes à un taux inférieur à 3 %.

Je propose une mesure un peu spectaculaire pour relancer le marché : décréter pendant 1 an, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2015, la gratuité totale des frais d'inscription hypothécaire pour tous les bénéficiaires du prêt à taux 0 lorsqu'il est accompagné d'un prêt d'accession sociale.

Marianne Louis

Les dispositifs d'accession, notamment le PSLA, sont aujourd'hui en baisse. On est passé de 15 000 PSLA, à 10 000 aujourd'hui alors que c'est un produit à encourager. Il faudrait être au 3/3 : accession libre/locatif/accession sociale. On est loin du compte le PSLA représente 5 à 7 % de l'ensemble de l'accession.

Marie-Christine Caffet

L'âge de l'accession à la propriété est passé de 34 ans il y a dix ans, à 39 ans d'âge moyen aujourd'hui. Même avec le retour d'aides publiques puissantes, l'âge de la première accession continuera d'être tendanciellement

beaucoup plus proche de la quarantaine que de la trentaine pour plusieurs raisons : la mobilité professionnelle, les CDD sont une chose mais dorénavant on ne rentre plus sur le marché du travail en se disant que l'on va rester dans la même entreprise. La vie professionnelle, pas seulement la vie familiale est faite de ruptures. Beaucoup de jeunes aujourd'hui préfèrent être locataires pour pouvoir être mobiles et aller prendre le travail qui leur plaît à l'endroit qui leur plaît.

La production de logements sociaux

Laurent Girometti
2014 est une année difficile. Les programmes ont été retardés par les élections en mars et par les difficultés rencontrées par les opérations en VEFA. D'après les dernières remontées régionales, les choses bougent plus favorablement en ce moment sur la programmation, il n'en reste pas moins des inquiétudes sur des projets qui ont été agréés les années précédentes et qui continuent à avoir des problèmes à sortir. Tant les services de l'Etat que le monde HLM sont mobilisés.

Marianne Louis
Le mouvement HLM est un opérateur du logement dans une chaîne plus globale. L'Union sociale pour l'habitat travaille en partenariat avec les autres opérateurs : la FFB, la FPI, notamment sur les 50 mesures de simplification. Elle va également participer activement à la mise en œuvre du conseil supérieur de la construction parce qu'il faut maîtriser les coûts. Nous connaissons une augmentation considérable du coût de production des logements donc également des logements sociaux. Les mesures de simplification devraient nous permettre au moins de stabiliser les coûts et peut-être regagner quelques milliers d'euros à rebours.

La question de l'exonération de TFPB est clairement posée dans le projet de loi de finances. Une exonération de TFPB à 15 ans ou à 25 ans va être déterminante pour la production. Il y a des incertitudes, nous attendons avec impatience ce projet de loi de finances pour nous prononcer.

Il y a ensuite le point essentiel de l'envie des maires d'accompagner le besoin de logements sociaux qui est devenu un sujet majeur. En effet, l'Union sociale pour l'habitat évalue le nombre d'opérations bloquées à environ 20 000 logements qui étaient essentiellement dans la programmation 2013 et 2014. Il y a des causes administratives, des recours mais il y a aussi des positions d'élus qui ont fait part de leur souhait de bloquer des opérations.

Nous demandons aux pouvoirs publics de nous soutenir, de faire savoir que l'on a besoin de logement social partout. Car recréer cette envie au niveau local nous permettra aussi d'atteindre le niveau global de production.

Les bailleurs Hlm, c'est aussi ce qui fait leur différence, par rapport à des opérations en accession individuelle, passent rarement en force sur un permis de construire quand bien même ils sont dans leur bon droit. Car quand on est bailleur on gère son patrimoine dans le temps donc il est important d'avoir des relations efficaces avec les municipalités.

Le foncier

Laurent Girometti
La mobilisation du foncier public constitue une contribution à la production mais ce n'est pas la panacée. Il est vrai qu'il est difficile d'avoir une partie de l'Etat qui pousse pour la réalisation des logements notamment sociaux et l'autre partie sur un enjeu tout à fait légitime de bonne valorisation. Cette question du prix du foncier est valable pour le foncier public comme pour le foncier privé. On sait que les logements se vendent au prix où quelqu'un les achète et que la hausse continue des prix aiguise les appétits d'un vendeur quel qu'il soit. Je pense que la CNAUF aura le mérite à la fois de faire progresser les pratiques des cessions de biens de l'Etat, mais aussi des collectivités.

Marianne Louis
La question du foncier participe fortement aux coûts de production. Le premier ministre a réaffirmé sa volonté d'agir sur le foncier. Il a inclus des éléments sur le foncier privé, la lutte contre la rétention foncière très évoquée lors des Etats généraux du logement. Pour le mouvement Hlm, tout ce qui contribue à la lutte contre la rétention foncière va dans le bon sens.

Les opérateurs sont déçus sur la mobilisation du foncier public depuis l'adoption de la loi Duflot. Cela a représenté 2 % de la production en 2013. Et, pour les organismes HLM, il y avait dans ces 2 %, des opérations qui étaient déjà engagées avant la loi.

Nous comptons beaucoup sur les travaux de la commission nationale sur le foncier public présidée par Thierry Repentin, pour mobiliser le foncier et encourager les collectivités locales à accompagner ces démarches et développer la production.

La simplification

Didier Ridoret
Le domaine du logement est extraordinairement complexe. Et les temps de retour de toute mesure sont très longs. Les mesures correctrices de la loi ALUR ont provoqué un « séisme en matière de confiance. Or la confiance est nécessaire à l'investissement. L'outil de production est profondément malade et a besoin d'un plan de relance de l'activité logement et bâtiment. Je souhaite la réussite de ce plan.

La confiance se nourrit de la constance, de la visibilité mais aussi de la durée.

En Allemagne, les dispositifs d'investissement privé sont les mêmes depuis 35 ou 40 ans. En France, on en a connu une dizaine voire une douzaine. Ne pourrait-on pas annoncer d'emblée que durant 3 années on s'engage à ce que ces dispositions soient maintenues. Les investisseurs se posent toujours la question de savoir si demain on ne va pas remettre en cause le dispositif.

Laurent Girometti
La fiscalité sur le bâti et le non bâti est destinée à être pérenne. Les abattements exceptionnels sur les plus-values immobilières sont donnés jusqu'à fin 2015 à ce stade, les abattements sur les donations, fin 2015 sur les terrains, et fin 2016 pour l'acquisition de logements neufs. Sur des mesures comme le PTZ et l'investissement locatif je partage votre sentiment, tout en indiquant qu'il est vrai que l'Etat regarde le budget de l'année, la quantité de logements que cela représente, et il est difficile de concilier des voies assez étroites.

Réactions de l'assistance

Constantin Papadopoulos, journaliste

70/80 % des nouveaux contrats de travail sont à durée déterminée. Ne faut-il pas imaginer des systèmes de financement pour les personnes en CDD mais solvables avec la création d'un fonds de garantie de mutualisation du risque ?
D'autre part, ne faut-il pas regretter que l'on mette un éteignoir sur la GUL qui était destinée à permettre à ces populations-là d'accéder à la location ? L'idée d'un système de garantie des loyers universel et sans conditions est en train de disparaître, que ce soit dans la location ou dans l'accession, alors que l'on a un problème fondamental, urgent et prioritaire à régler en ce qui concerne ces populations.

Jean-Baptiste Dolci, vice-président d'Action Logement

Action Logement est souvent mis à contribution pour les politiques publiques de l'Etat puisque nous allons participer à hauteur 1,2 milliards d'euros à l'ANRU. Pour ce faire, nous sommes en large diminution sur d'autres enveloppes que nous pourrions affecter à l'accession sociale à la propriété. On ne peut pas d'un côté, dire qu'il faut développer l'accession à la propriété et d'un autre côté avoir un Etat qui nous demande de plus en plus de participer à ses politiques publiques. Dans les années 2010/2012 nous y consacrions 1,2 milliards d'euros, aujourd'hui nous atteignons péniblement à 500/600 millions. Notre mission essentielle, au travers des partenariats paritaires, est bien de défendre le logement accessible mais il faut nous en laisser les moyens. Je rappelle que nous avions signé un engagement à faire l'effort d'emprunter 3 milliards d'euros et comme on a changé de gouvernement on nous dit que l'accord ne tient plus, on recommence et on va vous prélever encore plus. Je me pose la question que veut-on dans ce pays ? Veut-on effectivement construire du logement social ? Veut-on assurer un parcours résidentiel ?

A Inxauseta les bénévoles sont très professionnels

Le Débat

Animatrice : **Véronique BUTTIN** – Journaliste, Directrice Rhône-Alpes, AFP
Exposé introductif : **Christian MILLET-BARBE**, vice-Président de l'agglomération Côte Basque

Xavier BERTRAND – Maire de Saint Quentin, député UMP de l'Aisne, ancien Ministre
Thierry REPENTIN – Sénateur PS de Savoie, ancien Ministre

Cette dernière partie des Entretiens d'Inxauseta n'est pas une table ronde mais un échange entre deux anciens ministres sur les pistes de travail et les solutions

Introduction de Christian Millet-Barbé

Nous avons voulu à Bayonne et sur l'agglomération bayonnaise infléchir un processus où 94 % de la production de logements était dévolue au libre et ne laissait qu'une part résiduelle au logement social avant que le PLH actuellement en vigueur depuis 2010 soit mis au point. 7 000 demandes de logement social sont en instance. Pour répondre aux besoins à satisfaire dans un contexte et marché immobilier tendu, nous avons mis en place un PLH pour inverser le processus avec l'objectif essentiel de consacrer 70 à 80 % à la production régulée : accroissement de l'offre locative sociale mais aussi de l'offre intermédiaire locative et en accession. Nous couplons habitat et emploi mais aussi déplacements urbains et développement durable.

Le programme impose aujourd'hui 1 200 logements par an toutes productions confondues dont 30% de logements sociaux en PLUS et PLAI (70% PLUS, 30% PLAI). Nous avons l'intention d'inscrire ces exigences dans le futur PLUI. L'agglomération a pour vocation dans le PLH d'être l'acteur qui fédère l'ensemble des efforts et elle revendique de piloter ces outils, conjointement à l'Etat et au Département.
Notre évaluation intermédiaire, fait apparaitre que le foncier est le problème principal et il est donc question que le l'EPFL permettent de constituer des réserves foncières. Il est également question dans cette évaluation d'une coordination plus efficace des différentes gouvernances. Par exemple, la programmation 2014 est en décalage, nous avons prévu 516 logements en PLUS et PLAI quand l'état nous en fixe 816, programmation certes volontariste mais difficile à atteindre.
Nous sommes aujourd'hui à la croisée des chemins, faut-il renforcer le modèle actuel avec les limites que nous observons tous, vers quel modèle autre de développement de l'offre pouvons-nous aller ? Comment mieux répondre aux besoins des ménages, comment s'organiser mieux, avec quels moyens ? La pluri annualité des moyens financiers, une pause dans les changements des dispositions législatives seraient nécessaire.

Le chiffre de 500 000 logements s'impose-t-il ?

Thierry Repentin

Cet objectif a été fixé par les pouvoirs publics, et ensuite, chacun des acteurs doit faire sa part. Il ne faudra peut-être pas durablement produire 500 000 logements par an mais dans un premier temps, il faut monter jusqu'à 500 000 logements pour résorber le retard avant de revenir à un cycle de production aux alentours de 400 000. Mais cet objectif fait consensus parmi les opérateurs.

Xavier Bertrand

Michel Mouillart m'a convaincu tout à l'heure. Je vois en tant que maire de Saint Quentin et de président de l'agglomération, 17ème ville la plus pauvre de France, l'évolution de la demande de logement. La demande aujourd'hui est non seulement plus nombreuse mais aussi diverse et cela induit des modifications quantitatives et qualitatives. L'effort doit donc être durablement prolongé. Cela aura des conséquences financières et budgétaires importantes mais je pense que cet investissement en vaut la peine.

Je vous remercie d'avoir invité un non spécialiste à intervenir. Je suis là avec mon regard de député maire de St Quentin, mais également parce que j'ai l'ambition de me présenter à la primaire.

Dans un projet politique, la question du logement doit s'aborder au moins sous 2 aspects : la satisfaction d'un besoin essentiel de la population, mais aussi l'aspect économique et l'aspect emploi.

Derrière toute construction de logement, il y a à la fois le logement et la dimension économique et emploi.

Et il faut savoir en assumer les conséquences budgétaires, c'est-à-dire rompre avec une logique budgétaire qui n'est pas de droite ou de gauche, mais qui est imposée depuis des décennies par Bercy. Il a été dit tout à l'heure : 45 milliards de dépenses budgétaires mais 60 milliards de recettes économiques et fiscales. Bercy ne raisonne pas ainsi. Bercy s'attelle en permanence à restreindre le flux sortant mais ne regardera jamais les rentrées fiscales supplémentaires en année N voire N+1 ou N+2.

C'est avec cela qu'il faut rompre sinon aucun gouvernement quel qu'il soit à l'avenir ne sera en mesure de créer l'éco système favorable.

Que faire contre l'inflation réglementaire ?

Thierry Repentin

Les normes et l'inflation législative créent un renchérissement du coût de la construction. En voulant être exemplaire, on crée de l'exclusion, parce que plus vous construisez cher et plus vous excluez, que ce soit pour l'accession à la propriété comme pour le locatif social. 50 mesures de simplification ont été annoncées le 25 juin dernier. Elles permettront plus de rapidité sur le processus d'urbanisme et des gains sur la construction.

Dans certains domaines très difficiles à appréhender parce qu'ils ont une connotation sociale très forte, l'accessibilité aux handicapés, la santé avec l'amiante, il y a encore matière à revenir sur des textes qui se voulaient exemplaires mais qui font qu'aujourd'hui nous sommes parmi les pays européens qui construisent le plus cher. On peut construire un peu moins cher sans forcément dégrader la qualité.

Au-delà des normes, ce qui a été annoncé aujourd'hui est de nature à créer de la confiance. La promotion immobilière et la FFB doivent se saisir de ces mesures sur le logement intermédiaire et l'accession à la propriété qui sont deux maillons faibles de la chaine de la construction. Et comme le monde HLM l'a fait il y a quelques mois, signer un pacte s'engageant à un chiffre de construction.

Aujourd'hui ils le peuvent, je dirais « ils le doivent » parce que ce sont les premiers jours suivant l'annonce de ce type de mesures que se joue la réussite ou l'échec d'un plan. On ne peut pas échouer cette fois ci sur ce segment de l'accession à la propriété et du logement intermédiaire.

Je pense que d'autres mesures pourraient être proposées.

Le logement social demande à la collectivité locale un effort en matière de services.

J'aurais aimé aussi que l'on crée un nouveau prêt à l'accession à la 1ère propriété qui aujourd'hui fait défaut, en le ciblant sur les classes moyennes, contingenté et financé à parité par le livret A de la caisse des dépôts et le livret A des banques. 390 milliards d'euros sont disponibles. Si on arrive à faire un 1er prêt à l'accession à la propriété avec un financement à 85%, on permettra à un certain nombre de nos concitoyens d'aller vers ce rêve de l'accession à la propriété.

J'aurais aimé que l'on pense un peu plus aux maires bâtisseurs qui souvent sont des maires battus. Les dotations aux collectivités locales devraient tenir compte de l'effort de construction.

Xavier Bertrand

Limiter le droit d'amendement parlementaire serait anticonstitutionnel. Nous ne pourrons jamais éviter qu'un député, pour des raisons idéologiques, pratiques ou autre, décide de proposer un amendement, et rien ne permettra de garantir, à moins qu'il y ait un vote bloqué ou une seconde délibération, que le gouvernement s'y oppose.

La façon de le faire est un changement constitutionnel et qui ne couterait rien : mettre dans la constitution le principe de non rétroactivité fiscale et le principe de stabilité juridique. A savoir que vous pouvez très bien déterminer que pour la durée d'une législature (5 ans) il ne sera pas possible de revenir en arrière d'un point de vue fiscal, sauf accident exceptionnel, une crise ou une guerre. Les allemands l'ont fait. Cela n'a jamais été mis en place parce qu'une telle mesure empêche d'avoir recours, chaque année, aux recettes de poche et aux mesures de rétroactivité. Si vous le faites, vous créez un climat de confiance.

C'est une mesure que je souhaite proposer dans le cadre d'une réforme constitutionnelle à vocation pratique. Cela permet également de donner de la confiance, de la stabilité, de la visibilité, dans la mesure où vous ne pourrez pas modifier en permanence l'équilibre juridique, qu'il soit législatif, mais aussi qu'il soit règlementaire. C'est la seule façon de se mettre à la moyenne, à moins d'adopter le principe de la norme la plus favorable.

Ce changement constitutionnel changerait considérablement les choses.

Quelle réaction aux mesures annoncées ?

Xavier Bertrand

Je comprends tout à fait les réactions des professionnels. J'étais au MEDEF hier et beaucoup

de chefs d'entreprises étaient encore impressionnés par le discours du Premier ministre. Pendant 2 ans, ils ont eu le sentiment d'être insultés, et on leur dit qu'on les aime. On leur a fait les poches, on va leur en rendre un peu, je comprends qu'ils aient applaudi.

Que l'on ait corrigé un certain nombre d'erreurs et de maladresses, cela va dans un meilleur sens. Que cela permette de stopper l'hémorragie, je le souhaite. Je le souhaite parce qu'il s'agit d'un secteur essentiel pour l'économie de mon pays.

En revanche, est-ce un plan qui va permettre de relancer l'activité ? Je ne rentrerai pas dans un débat en la matière, mais chacun ici mesure mieux que moi l'impact réel de ce qui a été dit et encore une fois, la seule chose qui est souhaitée, est que les mesures qui sont annoncées soient mises en œuvre sans délai.

Thierry Repentin
Il y a des choses qui n'ont jamais été faites par le passé :
- une défiscalisation qui n'est plus obligatoirement sur 9 ans ou 12 ans mais possible sur 6. Certains l'ont sans doute rêvé, c'est fait aujourd'hui,
- une exonération sur les plus-values liées à la vente de terrains pour construire du logement, c'est une innovation aussi.

Ce sont des dispositions totalement nouvelles de nature à convaincre un certain nombre de concitoyens qui se demandaient s'ils allaient investir. J'ai la conviction que ces annonces créeront le choc nécessaire pour relancer la construction dans notre pays.

Xavier Bertrand
L'accès au crédit est une question clé pour les professionnels, comme pour les particuliers. Mais même si les banquiers étaient plus aventuriers, il faut reconnaitre que les banquiers de demain ne seront plus jamais les banquiers d'hier parce qu'on s'est fait rouler dans la farine dans les négociations internationales par les anglo-saxons.
Les règles de solvabilité qui ont été mises en place ont été faites au prix d'un lobbying particulièrement efficace des anglo-saxons et nous-mêmes européens n'avons pas été suffisamment vigilants en la matière.

Aujourd'hui les banquiers ont besoin de beaucoup plus de fonds propres pour prêter de l'argent. C'est un combat qui semble difficile, mais si on ne réfléchit pas aujourd'hui à la façon dont on pourra quand même rééquilibrer les choses dans les années qui viennent, je pense que nous n'aurons plus jamais l'accès aux financements que nous souhaitons pour notre pays. De plus, le régulateur français fait preuve de plus de zèle que le régulateur européen, ce qui nous prive aussi parfois d'un accès au financement.

Ces questions peuvent sembler déconnectées ; elles ne le sont pas, parce que avant de venir à des sujets plus précis, on ne peut pas faire l'économie d'avoir une véritable réflexion sur la politique économique.

Si nous ne recherchons pas la croissance par tous les moyens, nous n'aurons pas une politique du logement plus active et plus efficace.

La question se pose au niveau économique européen mais cela ne nous dispense pas d'une réforme structurelle en France : la baisse des prélèvements avec comme préalable la réduction des dépenses publiques.

Comment résoudre le manque de foncier disponible ?

Thierry Repentin
Pour répondre à des gens qui sont en recherche de logement, il faut produire du logement, donc il faut mobiliser du foncier. On est dans une situation paradoxale en France. C'est le pays de l'Union Européenne qui dispose de la surface la plus importante, qui permettrait de répondre à toute la demande de construction de logements nécessaires en France. Et pourtant on n'arrive pas à l'utiliser en raison de la rétention foncière. Les mesures annoncées vont inciter à la vente de terrains.

De la même façon, lorsque vous permettez qu'il y ait plus de logements défiscalisés sous plafonds de loyers, cela va inciter à construire et à louer. Cette mesure d'ouverture de la possibilité de louer aux descendants et aux ascendants, va ouvrir des perspectives d'investissement chez certain donc permettre de mettre des logements sur le marché.

Le prix du terrain au m2 constructible en France augmente plus vite que les cours de la bourse chaque année. La loi du 18 janvier 2013 donne la possibilité de mettre sur le marché des propriétés d'Etat préalablement recensées, environ 350, avec

une décote au m^2 permettant de construire des logements économiquement accessibles et tout particulièrement du logement social. La décote est de droit, dès lors que le projet comporte 75% de logements. Et le niveau de la décote, entre 0% et 100%, dépendra de la nature des logements qui sont construits. Plus les logements sont sociaux, plus décote sera importante. C'est un engagement du Président de la République.

Des recettes potentielles échappent donc aux ministères propriétaires au bénéfice d'une politique nationale du logement. Il faut que la volonté soit exprimée au plus haut niveau de l'Etat, que le chef du gouvernement s'engage lui-même, qu'il y ait une instance qui soit mise en place pour trancher les diverses analyses des ministères. Elle vient de se mettre en place.

Xavier Bertrand
Sur le foncier, il n'y a pas un Etat. Il y a des ministères. Et chacun des ministères, pour les raisons que vient d'expliquer Thierry Repentin, est dans sa logique : c'est à moi, je garde.

Le ministère de la Défense a des terrains et des casernes désaffectées à attribuer. Cela pose la question du poids politique du ministère du logement. Le logement est considéré comme un secteur particulièrement complexe. On y met bien souvent des techniciens qui n'ont pas forcément la surface politique. Il faut changer cela si on pense que le logement est un secteur économique et politique prioritaire.

Un bon politique est souvent un bon généraliste qui sait prendre l'avis des techniciens.

Sur la question de la libération du foncier, il y aussi les collectivités. Intervenir sur les questions de logement n'est pas aussi aisé et nous sommes « ligotés » par les estimations des domaines qui sont éloignées de la réalité économique.

Thierry Repentin
L'estimation de la valeur des terrains est faite par un service qui dépend de Bercy, le service des domaines. Il prend le prix du m^2 dans l'environnement de la vente des logements libres multiplié par le nombre d'hectares de la propriété.

Il peut donc y avoir un hiatus entre la valorisation faite par le service des domaines et le projet porté par la collectivité locale ou par les organismes de logements sociaux, voire même d'accession, pour les primo accédants. N'est pas prise en compte la qualité du terrain, comme par exemple la dépollution des sols qui coûte très cher. Ce sont des négociations très difficiles pour introduire la notion de décote.

Ce qui a été aujourd'hui vendu, une dizaine de terrains sur 350, représente 1 500 logements dont 900 logements sociaux. Il faut aussi de la mixité. Toute la difficulté, c'est qu'il faut une décote pour la partie logement social parce que sinon l'opération ne s'équilibre pas.

C'est un peu complexe, mais je suis confiant parce qu'il y a une vraie volonté du Premier ministre et du Président de la République sur cette question.

Un décret va sortir pour étendre cela aux établissements hospitaliers, aux établissements publics : RFF, SNCF, RATP pour la région Ile de France. Cela représente environ 6 millions de m^2 de constructibilité donc ce n'est pas neutre.

La mission qui m'est confiée est de voir si, dans les textes de loi qui ont été votés par le passé, il n'y a pas des freins à la libération de ce foncier et de faire des propositions de modernisation d'anciens textes qui, confrontés à la réalité, font qu'on n'arrive pas à libérer facilement le foncier.

Dans le public

Alain Régnier
Une précision : le ministère de la défense résiste parce que le ministère des Finances lui impose que la vente de ses cessions propres finance la loi de programmation militaire. De même pour les autres ministères.

On en revient au fonctionnement même du ministère des Finances et de la place de la politique du logement dans les politiques publiques. Ce n'est pas avec la vente des très beaux patrimoines du ministère de la Défense que l'état français doit faire financer la programmation militaire de la France.

Xavier Bertrand
Il ne s'agit pas de dire que tous les problèmes viennent de Bercy, mais il y a une vraie part de responsabilités dans la prise de décisions et dans le fonctionnement budgétaire.

Par exemple, le 1%, est trop largement ponctionné à son initiative. C'est un dysfonctionnement de l'Etat qui n'est pas de droite ou de gauche et auquel il est possible de mettre un terme.

Quelles annonces auriez-vous aimé entendre cet après-midi que vous n'avez pas entendu ?

Xavier Bertrand
J'ai été marqué par les chiffres qui m'ont été indiqués : en 10 ans, l'inflation des normes a engendré une inflation d'environ 40 % des coûts.

La prolongation du moratoire sur l'application des normes jusqu'en 2017 aurait été une bonne mesure : elle ne coûte rien mais elle apporte et elle rapporte.

Il faut également aller plus loin sur les procédures de recours abusifs. Cela retarde et coûte très cher.

Laurent Girometti
Il y a déjà dans les ordonnances d'octobre 2013 des mesures sur les recours abusifs qui peuvent encore peut-être être améliorées mais elles existent.

Quant aux chiffres de l'augmentation des coûts à attribuer aux normes, il y a des divergences selon les sources, c'est pourquoi je n'ai pas donné de chiffres.

Le prix moyen des opérations a augmenté globalement, mais la part attribuée aux règles de construction me semble très élevée.

Xavier Bertrand
Il n'y a pas de vraie stratégie globale qui tienne compte de tout ce qui se passe dans le pays.

La réforme territoriale est une révolution qui va changer en profondeur le rôle et de la place de l'Etat. L'argent public sera de plus en plus rare.

Il faudra un Etat qui assume ses missions régaliennes et pose les bases d'un Eco système durable pour que les professionnels puissent travailler avec de la visibilité.

Et des professionnels qui ne tendent pas la main mais qui souhaitent juste qu'on leur tienne la main lors de difficultés conjoncturelles importantes.

On va passer d'un Etat bien souvent acteur à un état qui devra être garant et dont la responsabilité sera de créer un véritable éco système : conjoncture économique, attitude vis-à-vis des banques, une politique fiscale intelligente qui offre stabilité et visibilité. Ensuite il faudra laisser les bâtisseurs travailler et qu'ils aient davantage de relations avec acteurs dont les compétences vont évoluer, les régions et les communes ou les intercommunalités qui vont avoir un rôle grandissant, parce qu'au final, il ne restera plus que ces 2 niveaux de collectivité.

Voilà, à mon avis, la, la nouvelle donne à laquelle il faut s'adapter dès demain et elle s'imposera à tous, qu'on soit de droite, de gauche ou d'ailleurs.

Thierry Repentin
Il faut aider les élus locaux qui construisent, y compris par le système de dotations aux collectivités territoriales, en donnant une prime à ceux qui jouent le jeu.

Il faut aussi remobiliser le monde bancaire. Quand il y a eu la crise bancaire et que l'Etat est venu à la rescousse des banques, il a été négocié, en contrepartie, un effort de production de prêts pour accompagner l'économie.

Jusqu'en décembre 2011, le niveau d'encours des prêts sur l'immobilier était de l'ordre de 4 milliards d'euros par mois en moyenne. Aujourd'hui, nous sommes à 2 milliards. Les émissions de prêt relais sont passés de 1,5 milliards d'euros en 2011 par mois à 850 millions d'euros.

Or depuis, les mêmes banques peuvent disposer d'une ressource à laquelle elles n'avaient pas le droit à l'époque : le livret A qui leur a donné une liquidité peu chère. Il fallait qu'elles se refinancent sur des marchés au-delà de 1 %.

Cet argent, aujourd'hui disponible, peut être injecté pour revenir à un niveau de prêts à l'accession à la propriété et de prêts relais plus important qu'il ne l'est aujourd'hui.

Les critères des banques sont plus exigeants. Par exemple, pour la garantie de bon achèvement, les banques intervenaient lorsque 20 % du programme avait été pré-vendu. Aujourd'hui il faut avoir vendu 40 % ou 50 % pour que la banque suive.

Des réactions dans l'assistance

Marie-Christine Caffet
Nous ne sommes pas d'accord. La ressource livret A qui est à la disposition des banques actuellement est de 130 à 140 milliards. En face, il y a 250 milliards d'encours de prêts aux PME et les banques accordent environ 75 milliards de prêts aux PME par an. Les banques ont l'obligation d'employer les fonds du livret A pour prêter aux entreprises. Le sujet est principalement au niveau des entreprises.

Je suis d'accord sur le constat en matière de prêts relais. Nous sommes passés de 80 à 60% de la valeur du bien pour consentir le prêt relais. On peut nous le reprocher, mais en revanche, il y a très peu de « casse » sur les prêts relais en France au regard de ce qui s'est passé dans les autres pays européens, Espagne et Angleterre notamment.

Il est vrai qu'aujourd'hui, nos consignes au réseau sont de faire attention au crédit relais. Un crédit relais de 60 000 euros va coûter très cher, quand un client veut vendre un bien 120 000 euros alors qu'y en vaut 100 000 sur le marché. On peut amener des ménages à une catastrophe s'ils n'arrivent pas à vendre. Tout est lié. Quand il y aura de nouveau de la confiance, quand les transactions repartiront, nous remonterons nos crédits relais à 80 %.

Christophe Robert, Fondation Abbé Pierre
Depuis plusieurs années, le constat est fait d'une fragilité accrue et de taux d'effort très importants pour le logement, pas seulement pour les plus pauvre mais aussi pour les classes moyennes inférieures.

Le diagnostic du gouvernement pour lancer sa politique du logement depuis 2 ans est de tenir compte de la réalité sociale, des ressources des ménages, de la réalité de la cherté du logement, mais aussi du fait qu'un certain nombre de personnes se sont enrichies par le doublement, voire le triplement des prix avec un certain nombre d'avantages importants, et qu'il fallait s'engager dans une logique de protection et de régulation des marchés. C'est ce que j'avais entendu du discours du Président de la République.

Nous avons le sentiment depuis 2/3 mois que l'on change de braquet. La solution à l'insuffisance de la construction serait d'élargir la défiscalisation, y compris aux ascendants et aux descendants. Je trouve qu'il est profondément choquant de voir donner 50 000 euros à quelqu'un qui va pouvoir acquérir un logement, loger son père ou son fils et se constituer un patrimoine même s'il a une obligation de le louer pendants 9 ans à un taux de 20% en dessous du prix du marché.

Je retiens l'idée qu'il faut soutenir les acteurs immobiliers et produire plus mais est-on obligés d'aller jusque-là ? La contribution de l'Etat à la production d'un un logement social, est de 40 000 euros. On est à 45 000 euros avec un Duflot, qui va être remis sur le marché après 9 ans et ainsi constituer un patrimoine qui va accroitre les inégalités de patrimoine…

On a besoin de foncier, on a besoin de régulation des marchés, on a besoin d'aider les constructeurs, on a besoin d'aider l'accession à la propriété plus que ce qui nous a été annoncé. Et je trouve qu'on en fait un objet politique aujourd'hui.

Avec ce qui a été annoncé par le Premier Ministre, il y a un remaniement qui a été acté dans le domaine du logement : on abandonne la régulation des prix, la GUL ne concernera que les jeunes, heureusement les plus défavorisés. Mais d'autres ménages ne peuvent pas bénéficier de la solidarité familiale pour se loger avec les contraintes d'aujourd'hui. Il faudrait s'attaquer à tout cela en même temps.

Stéphane BUVETEAU, président de CILGERE
J'ai été pendant 19 ans maire adjoint d'une grande ville dans la région parisienne. On recevait des lettres de citoyens, d'électeurs, qui nous disaient « surtout ne construisez pas de logement social, on préfère payer des impôts ».

Les entretiens d'Inxauseta sont organisés par l'association Supastera

Comité d'organisation

Président
Jean-Luc BERHO

Conception des débats
Loïc CHAPEAUX
Hervé CAPDEVIELLE
Bernard COLOOS
Michel MOUILLART

Animation des débats
Véronique BUTTIN
Catherine BOCQUET
Eric TREGUIER

Rédaction des actes
Nicole LE FLECHER
Denise PARTOUCHE
Isabelle SERY

Organisation générale
Michel ASTABIE
Sébastien ASTABIE
Sakina ACHACHE
Kuka et Martin BASAGAIZTEGI
Jean-Baptiste BASAGAIZTEGI
Audrey CHARLUET
Robert CHINETTE
Patrice COLLEONI
Anne-Laure DAVID
Marie DEFAY
Geneviève DELQUE
David GELOS
Bernard GUILLET
Paskal HARISPURU
Ernest IRIGOYEN
Gilbert ITHURBURU
Benat LABORDE
Jean-Marc LARRAMENDI
Pierre-Paul et Sébastien LASCOR
Claudine LEBON
Nicole LE FLECHER
Jean LOPEPE
Alexis MAITREAU
Benat et Bernadette, Eneko, Patxi MOLIMOS
Guillaume MOLIMOS
Marie-France NESPRIAS
Anne-Marie SAGOUSPE
Isabelle SERY
Richard et Anne-Marie UBERA

Video
Aldudarrak bideo
Pantxika MAITIA
Cyrille POY

Photos
Patrice COLLEONI

Illustration première page
Pauline DE BOER – VAN DORT

Spectacle
Chœur AIZKOA
Koldo AMESTOY, conteur
Jean-Christian IRIGOYEN, accordéoniste

Les Entretiens d'Inxauseta remercient chaleureusement :

La Mairie de Bunus
La Région Aquitaine
AFL
Alliance Territoires
Astria
CGI
Cil méditerranée
Cilgère
Crédit Agricole
Entreprises Habitat
Crédit Mutuel
Logehab
Logeo
Logilia
Logiliance ouest
Neolia
Plurial Entreprises
Vilogia Entreprises
OPIEVOY
OSICA

Les entretiens d'Inxauseta
vous donnent rendez-vous le

vendredi 28 août 2015

Sur le thème :

Le logement en Europe on en parle, on s'y compare : pouvoir d'achat, droits, efficacité énergétique, politiques foncières…
Y-a-t-il un ou des modèles à retenir ?
Comment le modèle français est-il positionné ?

Imprimé par Expressions 2 / Paris sur papier 100% recyclé - janvier 2015

les entretiens d'INXAUSETA

Un territoire d'échanges et de débats

Association Supastera
Inxauseta – 64120 Bunus

Tél. 05 59 37 81 49/06 82 70 49 76
inxauseta@laposte.net
www.entretiensinxauseta.fr