



Jeudi 20 mai 2010
à la Maison Internationale

les actes du
COLLOQUE

**Quelle place pour le parc social dans la mobilité
résidentielle des ménages franciliens ?**

Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France
L'Aorif - Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France
Caisse des dépôts et consignations, Direction régionale Île-de-France
Fédération des EPL d'Île-de-France
Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France

Quelle place pour le parc social dans la mobilité résidentielle des ménages franciliens ?

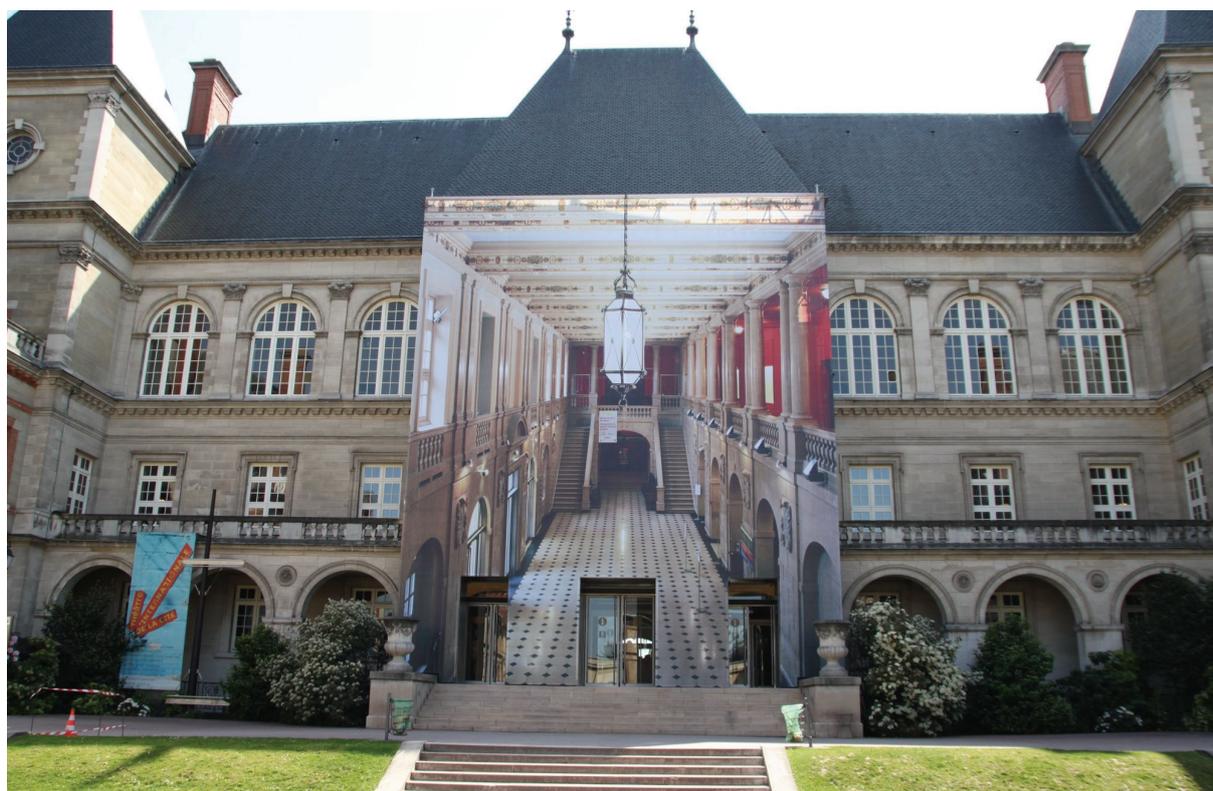
COLLOQUE LES ACTES

Jeudi 20 Mai 2010
à la Maison Internationale

Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France
Aorif - Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France
Caisse des dépôts et consignations, Direction Régionale Île-de-France
Fédération des EPL d'Île-de-France
Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Île-de-France

Sommaire

Introduction.....	1
Message d’Emmanuelle Cosse	1
Première table ronde	
Les réponses aux besoins de mobilité des locataires du parc social	3
Exposé introductif	3
Echanges avec la salle	13
Deuxième table ronde	
L’évolution de la dépense logement et des taux d’effort.....	16
Exposé introductif	16
Echanges avec la salle	26
Clôture	28



Maison Internationale, 17 Boulevard Jourdan, Paris 14^{ème}

Retranscription, mise en page : IAU-îdF/ Monique Chevrier, Philippe Pauquet, Jean-Jacques Guillouet, AORIF/ Sandra Beer

Crédits photos pages intérieures : DREIF/ Bruno Gauthier, IAU-îdF/ Benoît Basset

Cartographie : IAU-îdF/Marion Dautheville

INTRODUCTION

Dominique ROUSSET Journaliste



Merci d'être présents pour ce colloque axé sur le thème « *quelle place pour le parc social dans la mobilité résidentielle des ménages franciliens ?* ». La première table ronde sera politique et abordera les réponses possibles aux besoins de mobilité des locataires du parc social. Ce choix part d'un constat que vous connaissez déjà tous et sur lequel Gérard Lacoste, Directeur général adjoint de l'IAU île-de-France, reviendra plus en détail. La seconde table ronde prendra quant à elle une posture plus technique et portera sur l'évolution de la dépense logement et des taux d'effort.

Message d'Emmanuelle Cosse

Vice-présidente du Conseil régional, Madame Emmanuelle Cosse s'excuse de son absence. Elle a souhaité vous adresser ce message :

« Monsieur le Préfet, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs les représentants des organismes HLM, de la Caisse des dépôts et consignations, des entreprises publiques locales, de l'Institut de l'aménagement et de l'urbanisme, Mesdames et Messieurs les représentants associatifs, chers amis, je vous remercie de m'avoir invitée à ce troisième colloque de l'Observatoire du logement social d'Île-de-France. C'est avec regret que j'ai dû décliner cette invitation étant retenue à la première

réunion de la nouvelle Commission logement du Conseil régional.

Comme vous avez pu constater pendant la campagne des Régionales, le logement est au cœur des préoccupations de Jean-Paul Huchon et de la majorité dans son ensemble. Depuis longtemps, le Conseil régional d'Île-de-France a fait le choix d'intervenir massivement en faveur du logement et de l'habitat alors même que cela ne relève pas d'une compétence obligatoire. Et cela, au vu du manque cruel de logements abordables pour la plupart des Franciliens.

Ce colloque est un moment important de nos politiques car il est très appréciable que les acteurs régionaux se donnent des temps d'échange autour de problématiques transversales et que les travaux de l'Observatoire puissent être l'occasion d'échanges entre des personnes de culture et d'intérêt divers. Cet après-midi vous allez aborder des questions relatives à la mobilité des locataires et à l'évolution des dépenses de logement. Il s'agit de thèmes qui interrogent évidemment les politiques publiques, qu'il s'agisse de l'État ou des collectivités.

La mobilité des locataires du parc social doit faire l'objet d'une attention particulière en Île-de-France plus qu'ailleurs car cette région joue un rôle de brassage démographique unique en France. C'est une région économiquement très dynamique et pourvoyeuse d'emploi, qui accueille massivement des ménages jeunes venus de la métropole, de l'Outre-mer et de l'étranger. Dans ce contexte, le parc social doit être un élément clé du parcours résidentiel des ménages. Or, on le sait, le logement social est de moins en moins une étape et tend à devenir un refuge durable, en particulier pour les ménages les plus modestes, pour lesquels il existe de moins en moins d'alternatives.

Décohabitation, changement professionnel, séparation... De fait, c'est aujourd'hui le parc privé qui assure une fonction de transition dans le parcours locatif des ménages. C'est le parc privé qui accueille les nouveaux arrivants en Île-de-France, le temps pour eux de stabiliser leur situation familiale et professionnelle et de migrer vers le parc social ou l'accession à la propriété. Or ce parc est un parc cher et difficile d'accès. C'est également celui où se développent préjugés et discriminations. Il est souvent inaccessible aux étrangers, aux familles monoparentales et aux familles nombreuses. La situation des familles nombreuses est un exemple particulièrement éloquent car la part des grands logements dans la

construction sociale a longtemps diminué. Aujourd'hui, 30 % des grands logements du parc social sont occupés depuis plus de dix-huit ans. Afin de développer la construction de grands logements, le Conseil régional d'Île-de-France conditionne ses subventions à la construction d'au moins 25 % de logements de quatre pièces et plus dans les programmes de plus de dix logements sociaux. Cette condition était nécessaire assurément. Est-elle suffisante ? Cela fait partie des questions que nous devons examiner dès cette année dans le cadre de la redéfinition de la délibération cadre de 2005, qui fixe la politique régionale du logement.

Le parc social doit retrouver une fonction d'accueil et de transition dans le parcours des ménages. Il faut prioritairement mettre l'offre totale de logements sociaux à hauteur de la demande et pour cela il faut construire plus. Le Conseil régional d'Île-de-France s'est engagé sur un budget logement d'un milliard d'euros pour la prochaine mandature, dont près des trois quarts seront consacrés à l'aide à la construction dans le parc social. Ces constructions nouvelles doivent être en adéquation avec les besoins des demandeurs. C'est pourquoi nos efforts seront concentrés sur l'offre la plus déficitaire, notamment les logements sociaux et très sociaux ainsi que le logement des étudiants et jeunes travailleurs. Le PLS peut être un outil intéressant s'il est mis au service de la mixité sociale dans des communes qui comportent déjà un grand nombre de logements sociaux. Mais ce parc intermédiaire ne doit pas se substituer à l'effort en matière de logement vraiment social. Surtout, nous avons obligation de nous demander s'il est bien utile d'investir de l'argent public régional dans des projets PLS qui pourraient être financés même sans concours du Conseil régional.

Le vieillissement de la population dans les années qui viennent représente un défi pour le parc social. De nombreux locataires vieillissent dans un logement qui leur a été attribué il y a longtemps. L'évolution de la situation familiale, professionnelle, mais également de la situation de santé des locataires âgés s'accompagne d'une évolution de leurs usages et de leurs besoins de logement. Des mesures d'accompagnement à la mobilité résidentielle au sein du parc social doivent être développées. C'est souvent difficile car les locataires eux-mêmes y sont réticents, craignant de devoir quitter un quartier et un voisinage qu'ils connaissent et apprécient.

Nous devons également être attentifs à l'évolution des dépenses consacrées au logement par les ménages. Les fluctuations des prix de l'énergie ne doivent pas nous faire oublier les grandes tendances : nous quittons une longue période d'énergie bon marché pour entrer dans une période d'énergie chère. Il est connu que les logements construits dans les années 1960 sont fort gourmands en énergie. C'est moins connu mais nous voyons également des copropriétés dégradées dont la construction date des années 90 et qui doivent être soutenues et accompagnées notamment par le Conseil régional car leurs occupants ne parviennent plus à faire face aux charges locatives. Le chauffage électrique est encore aujourd'hui le moyen de chauffage le plus fréquemment choisi dans la construction du parc locatif privé. Or nous voyons encore des programmes sociaux proposer le chauffage électrique comme unique solution de chauffage sans même démontrer qu'elle est la moins coûteuse à l'usage pour les ménages.

Nous devons construire des logements durables. Le développement durable n'est pas un luxe comme je l'entends dire trop souvent. La dimension durable fait partie du droit au logement en particulier pour les plus modestes. Le bâtiment dans son ensemble représente 40 % de nos dépenses énergétiques. Nous ne devons pas produire aujourd'hui un parc dont l'obsolescence est prévisible pour demain. C'est pourquoi nous travaillons à un plan régional de réduction de la précarité énergétique par des réhabilitations thermiques de qualité.

Chers amis, comme vous, la Région a le souci d'apporter une contribution efficace à la résolution de la crise du logement en Île-de-France et à l'amélioration des conditions de vie de nos concitoyens. Dans les quatre années qui viennent, nous aurons l'occasion de nous rencontrer et de mener ensemble ce combat ».

PREMIERE TABLE RONDE : LES REPONSES AUX BESOINS DE MOBILITE DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Françoise COMTE-RICUR, Directrice de la gestion locative d'Astria,

Stéphane DAMBRINE, Directeur général de Valophis Habitat,

Laurent LAFON, Président de la fédération des EPL d'Île-de-France, Maire de Vincennes,

Bruno MERCIER, Directeur général de Vitry Coop Habitation.

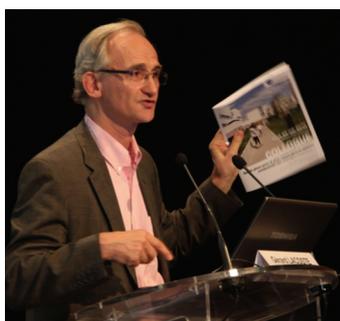
Exposé introductif de Gérard LACOSTE, Directeur général adjoint de l'IAU île-de-France.

La table ronde est animée par Dominique ROUSSET, journaliste.



Exposé introductif

Gérard LACOSTE



Tout d'abord, quelques mots sur l'OLS. L'OLS est une famille de cinq entités regroupées de manière informelle afin d'étudier et d'agir ensemble. Il s'agit de la Direction Régionale de l'Équipement Île-de-France, de l'AORIF, de la Caisse des dépôts et consignations (Direction régionale Île-de-France), de l'Institut d'Aménagement et

d'Urbanisme île-de-France ainsi que de la Fédération des EPL Île-de-France. Concrètement, l'Observatoire travaille à la collecte de données permettant de porter un regard objectif et le plus étayé possible sur ce qu'est le logement social ainsi que sur la façon dont il évolue. Sans l'existence de cette instance collective, nous serions quelque peu démunis pour porter un jugement sur ce vaste domaine qu'est le secteur immobilier. Nos sujets de débat sont parfois peu connus. C'est la raison pour laquelle nous nous réunissons chaque année pour définir un programme d'études débouchant sur les travaux que vous pouvez consulter dans le dossier. Nous nous efforçons ensuite de communiquer, au travers de publications et de réunions.

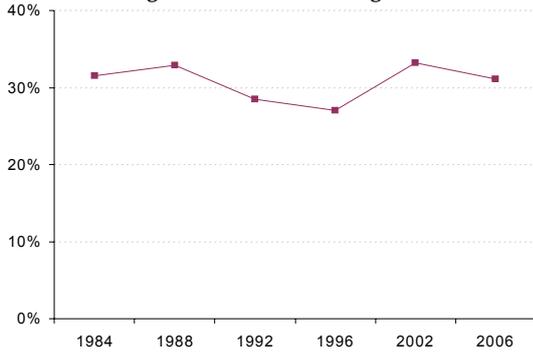
Pour cette première table ronde, il est d'abord important de comprendre la façon dont fonctionne la mobilité résidentielle dans le parc immobilier francilien.

Tous les quatre ans, une grande enquête sur le logement des ménages (l'ENL) est menée par l'Insee. De la dernière enquête (ENL 2006), il ressort qu'en Île-de-France, un logement sur dix change d'occupant chaque année, ce qui représente 500 000 déménagements chaque année, soit 10 % des ménages franciliens. Ce chiffre est important, car il signifie que nous sommes en permanence dans un paysage qui se recompose.

La même enquête indique que sur les quatre dernières années, 1,5 million de ménages ont changé de logement sur les près de 5 000 000 de résidences principales que compte l'Île-de-France. Comme vous le voyez, les élus locaux font face à un brassage permanent entre deux élections : la moitié de leurs résidents a changé de logement, voire de commune.

Si l'on regarde sur le long terme, on note que, depuis très longtemps, 30 % des personnes souhaitent changer de logement. Elles peuvent être satisfaites de leurs conditions mais désirer déménager, par besoin d'espace principalement. Le second motif, loin derrière, tient au désir de changer d'environnement. Il convient de signaler que ces motifs jouent différemment selon le type de parc.

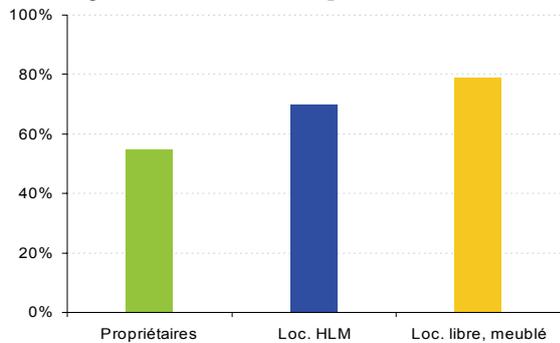
Part des ménages souhaitant déménager



Source : Insee, ENL 1984 à 2006.

Le besoin d'espace motive la moitié des propriétaires candidats au changement contre 80 % pour les personnes locataires du parc privé.

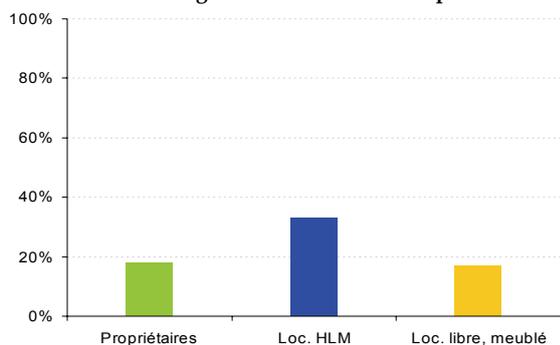
Le besoin d'espace exprimé par ceux qui souhaitent déménager selon le statut d'occupation



Source : Insee, ENL 2006.

Quant au désir de changer de quartier, il touche principalement les personnes du parc social. Je n'insiste pas davantage car ceci évoque déjà des choses dans vos esprits.

Le désir d'un autre environnement exprimé par ceux qui souhaitent déménager selon le statut d'occupation

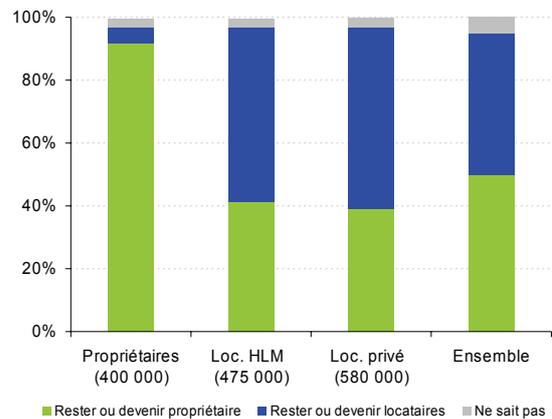


Source : Insee, ENL 2006.

Enfin, un autre motif est souvent évoqué, c'est le désir de devenir propriétaire. Ce désir concerne très majoritairement ceux qui sont déjà propriétaires (85 %), car ils souhaitent le rester. En revanche, un peu

moins de la moitié des personnes locataires désirant déménager, qu'elles soient du parc privé ou social, souhaitent accéder à la propriété. L'autre moitié envisage de rester dans le parc locatif. Tous ces éléments produisent une dynamique de flux d'un secteur d'occupation à un autre.

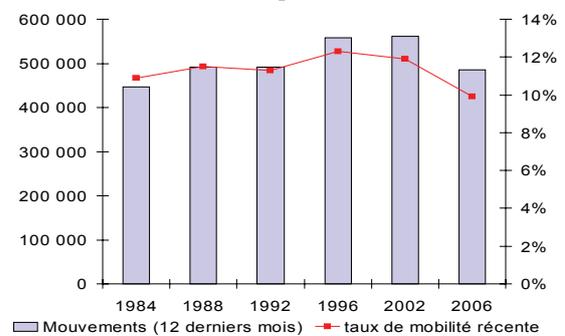
Le désir de rester ou devenir propriétaires exprimé par ceux qui souhaitent déménager



Source : Insee, ENL 2006.

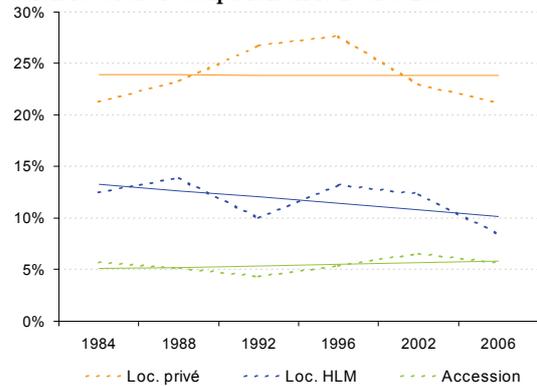
Si la mobilité récente (moins d'un an) présentait une relative stabilité entre les années 1980 et 2000, elle baisse depuis les années 2000, en particulier dans le parc locatif social.

Evolution de la mobilité depuis 20 ans



Source : Insee, ENL 1984 à 2006.

Evolution de la mobilité au cours des 12 derniers mois selon le statut d'occupation entre 1984 et 2006

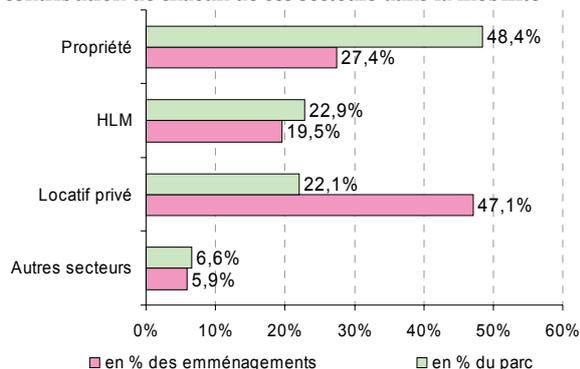


Source : Insee, ENL 1984 à 2006.

Il est important de saisir la place que jouent respectivement le parc locatif privé (libre et meublé), le parc locatif HLM, et la propriété dans la mobilité. La structure du parc immobilier est la suivante : 48 % des logements sont occupés en propriété, un quart relève du locatif privé, un quart du secteur HLM et le reste correspond aux autres statuts (logés gratuitement, social non HLM, loi de 1948).

La structure de la mobilité est, quant à elle, différente : un quart seulement est issue des personnes emménageant dans le secteur de la propriété et un quart provient des ménages s'installant dans le secteur locatif HLM. En revanche, le parc locatif privé accueille près de la moitié des mouvements. En effet, un logement du secteur locatif privé conserve en moyenne son locataire cinq ans, et pas davantage. Ce sont, pour une part importante (41 %), des personnes venant de la province, des décohabitants ou de jeunes ménages.

Poids des secteurs d'occupation dans le parc et contribution de chacun de ces secteurs dans la mobilité

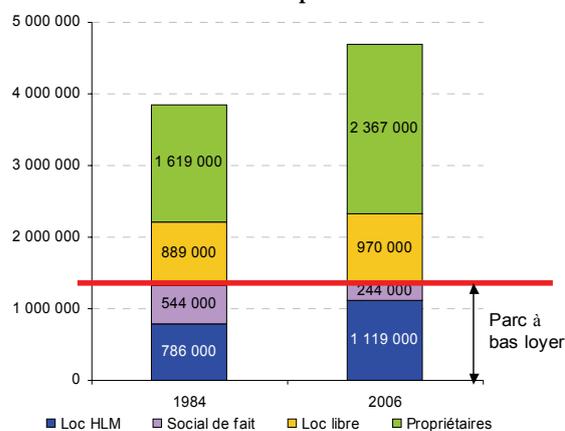


Source : Insee, ENL 2006.

Si l'on observe plus finement les flux dans ce secteur locatif libre, on constate que les personnes qui le quittent se dirigent vers le parc en accession à la propriété ou le logement social. En revanche, peu de personnes quittant le parc social accèdent à la propriété. Elles restent d'ailleurs souvent dans le secteur HLM. À d'autres périodes, la création d'un parc social en accession à la propriété aurait conduit à des flux différents. En vingt ans (1984-2006), la structure du parc immobilier a sensiblement évolué : progression de l'accession à la propriété et du parc social, légère augmentation du parc locatif libre, fonte du « parc social de fait » (loi de 48, social non-HLM, meublés-hôtels).

Toutefois, le parc remplissant la fonction la plus sociale ne pèse pas davantage qu'il y a vingt ans. Ceci est à méditer si l'on veut considérer le parcours résidentiel des populations modestes.

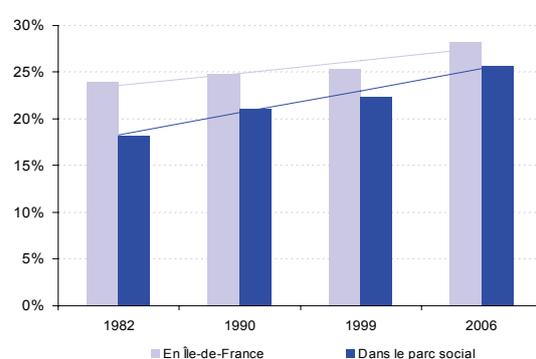
Evolution des secteurs d'occupation entre 1984 et 2006



Source : Insee, ENL 1984 et 2006.

Compte tenu du vieillissement de la population, la mobilité a baissé globalement. En 1982, 24 % de la population avait plus de 60 ans, contre 28 % aujourd'hui. Dans le parc HLM, cette progression a été encore plus marquée ; d'où un vieillissement important de la population dans le parc HLM. Faute de départs, les attributions dans le parc HLM sont ainsi devenues moins nombreuses en dépit de l'accroissement de la demande et du nombre important de logements sociaux produits. Il s'agit de l'une des causes du ralentissement de la mobilité dans le parc social.

Part des 60 ans ou plus en Île-de-France et dans le parc social entre 1982 et 2006

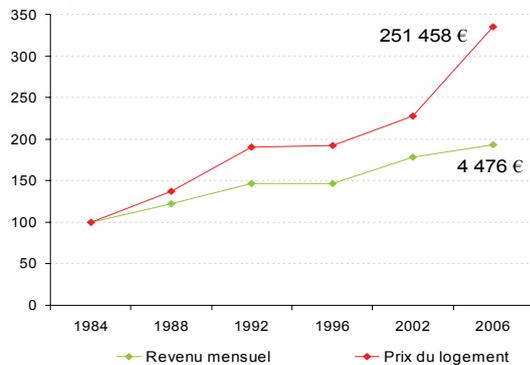


Source : Insee, Recensements de 1982 à 2006.

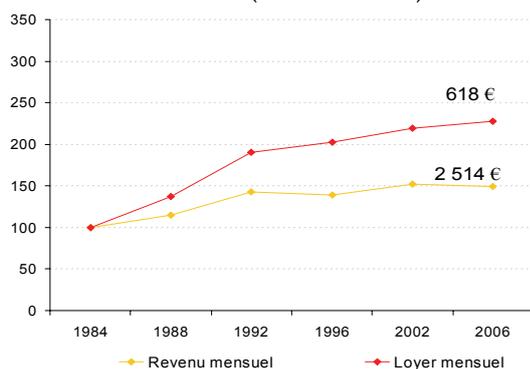
Considérons maintenant les revenus de ces populations ainsi que la part qu'elles consacrent à leur logement. Sur la période

1984-2006, si on constate une progression régulière des revenus, on observe une explosion des prix du secteur de l'accèsion à la propriété et des hausses fortes des loyers dans le parc locatif libre et dans le parc locatif HLM.

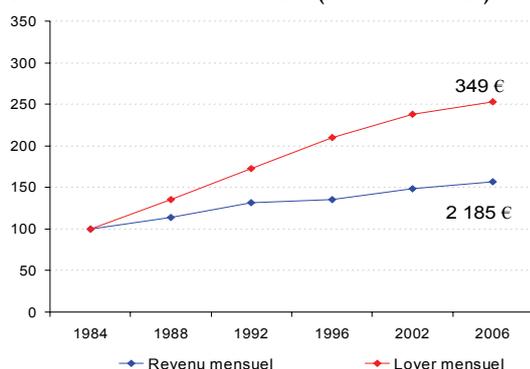
Evolutions du revenu des accédants récents (moins de 4 ans) et des prix d'achat entre 1984 et 2006 (base 100 en 1984)



Evolutions du revenu des locataires et des loyers du secteur libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels entre 1984 et 2006 (base 100 en 1984)

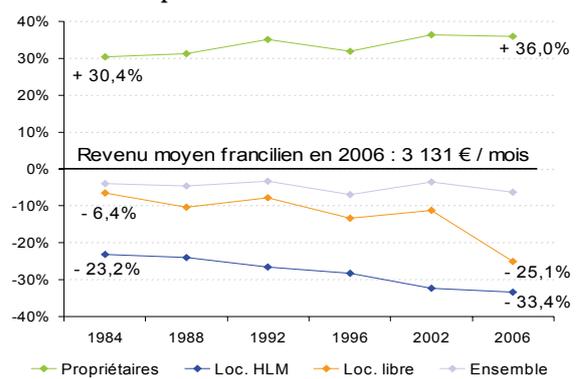


Evolutions du revenu des locataires et des loyers du secteur HLM entre 1984 et 2006 (base 100 en 1984)



Source : Insee, ENL 1984 à 2006. Prix, loyers, revenus : ENL 2006.

Le revenu des emménagés récents (moins de 4 ans) selon le statut d'occupation entre 1984 et 2006



Source : ENL 1984 à 2006.

En plus de la baisse globale de l'offre dans le parc social, la baisse de la mobilité a eu pour conséquence de modifier les conditions d'occupation. En Île-de-France, dans le parc social, la part des ménages sans enfant en suroccupation ne représente que 17 % des ménages. Ce taux a peu changé depuis 20 ans (1982-2006). En revanche, pour les ménages avec enfants, le taux de suroccupation a augmenté, notamment depuis 1999, ce qui signifie une difficulté croissante pour ces populations à trouver un logement en rapport avec la taille de leur famille.

La mesure du peuplement dans les logements

Le degré de peuplement est établi en comparant le nombre de pièce(s) du logement à une « norme d'occupation », définie en fonction des caractéristiques du ménage (nombre de personnes, âge, sexe et liens familiaux). Le logement est considéré :

- sous-peuplé, lorsqu'il a au moins une pièce de plus que la norme ;
- peuplé normalement, quand le nombre de pièces est égal à la norme ;
- surpeuplé, lorsqu'il manque au moins une pièce au logement par rapport à la norme.

Les cas de sur occupation des ménages sans enfant : 17 % (stable depuis 1982)

Le peuplement dans le parc social francilien en 2006

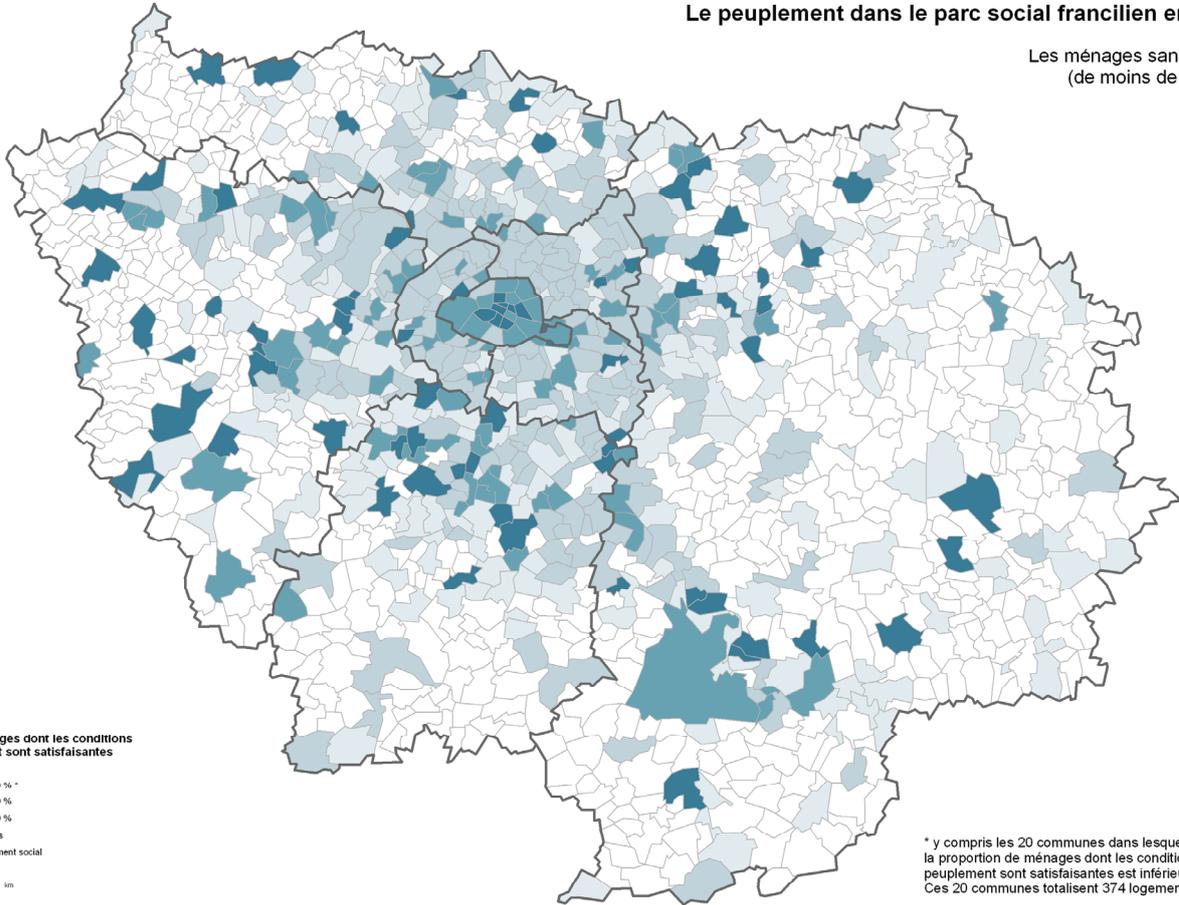
Les ménages sans enfant
(de moins de 24 ans)

Part des ménages dont les conditions de peuplement sont satisfaisantes (cf encadré)

- de 50 à 69,9 % *
- de 70 à 79,9 %
- de 80 à 89,9 %
- 90 % ou plus
- Aucun logement social



source : Insee, recensement 2006 (exploitation complémentaire)



* y compris les 20 communes dans lesquelles la proportion de ménages dont les conditions de peuplement sont satisfaisantes est inférieure à 50%. Ces 20 communes totalisent 374 logements.

Les cas de sur occupation des ménages avec enfants : 32 % (en progression depuis 1999)

Le peuplement dans le parc social francilien en 2006

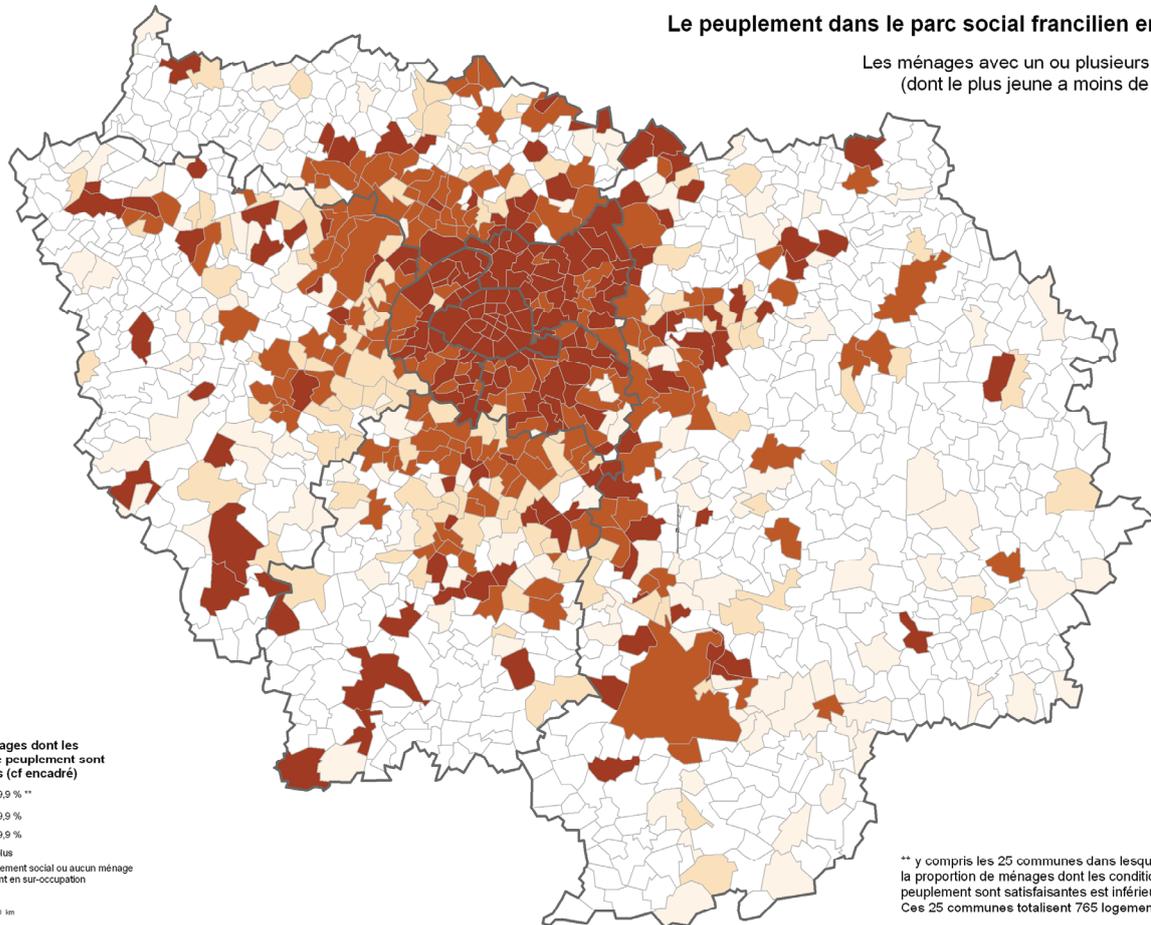
Les ménages avec un ou plusieurs enfants
(dont le plus jeune a moins de 24 ans)

Part des ménages dont les conditions de peuplement sont satisfaisantes (cf encadré)

- de 50 à 69,9 % **
- de 70 à 79,9 %
- de 80 à 89,9 %
- 90 % ou plus
- Aucun logement social ou aucun ménage avec enfant en sur-occupation



source : Insee, recensement 2006 (exploitation complémentaire)



** y compris les 25 communes dans lesquelles la proportion de ménages dont les conditions de peuplement sont satisfaisantes est inférieure à 50%. Ces 25 communes totalisent 765 logements.

Stéphane DAMBRINE



Je serai plus pessimiste que Gérard Lacoste car le taux annuel de mobilité de 10 % qui ressort de sa présentation, concerne l'ensemble du parc de logements. Dans le parc social, ce taux est encore plus faible. Je pense que Laurent Lafon, maire de Vincennes, peut nous le confirmer. Comme chaque organisme HLM, nous effectuons des enquêtes de satisfaction. La question des demandes de mutation « non réalisées » constitue le motif principal d'insatisfaction. Bien que des mesures coercitives aient été mises en place avec la loi de Madame Boutin, celles-ci ne concernent que les cas de sous-occupation très forte. Aussi, nous avons engagé une action plus constructive en tentant de convaincre nos locataires, et notamment les personnes âgées en sous-occupation, de déménager. Pour ce faire, nous avons conduit une enquête qualitative. Il en ressort comme premier constat que la plupart de ces personnes estiment avoir de bonnes conditions de logement.

Dominique ROUSSET

Dans sa note, Emmanuelle Cosse évoquait également le lien affectif que peuvent représenter ces logements pour leurs résidents.

Stéphane DAMBRINE

Absolument, ces résidents apprécient souvent leur logement, leur quartier et y sont habitués. Les personnes âgées sont également craintives à l'idée de déménager. Nous mettons en œuvre un certain nombre de mesures incitatives comme la prise en

charge des contraintes liées au déménagement. En outre, nous avons décidé de maintenir le loyer du nouveau logement au même prix que l'ancien, ce dernier étant, comme vous le savez, dégressif avec l'ancienneté. Aussi, nous appliquons au nouveau loyer le même rabais. Il s'agit de répondre à une critique que l'on émet souvent à l'encontre des organismes HLM. Nous espérons que ces mesures permettront de libérer des grands logements. Mais mon sentiment est que les personnes ne subissant pas de contraintes économiques préfèrent rester dans leur logement, quitte à consacrer dans leur budget les 100 euros supplémentaires.

Dominique ROUSSET

De quelle population parle-t-on ? S'agit-il de personnes âgées appartenant aux classes moyennes ou aux catégories les plus défavorisées ?

Stéphane DAMBRINE

Ce sont des populations modestes mais ne figurant pas parmi les plus défavorisées, souvent retraitées avec un revenu plutôt stable et relativement peu de besoins. Elles ne sont donc pas contraintes de déménager.

Laurent LAFON



Le constat de la « non-mobilité » est assez généralisé dans nos communes. Et la difficulté d'accéder au parc social ainsi que la suroccupation ne vont pas s'améliorer. Au-delà, la loi SRU nous pousse, nous communes, à privilégier les petits logements, et je m'étonne que cette question n'ait jamais été débattue. À Vincennes, nous

ne sommes pas encore parvenus aux 20 % de logements sociaux. Nous allons donc construire des logements sociaux mais le problème tient au fait que tout concourt dans la loi SRU à créer des petits logements. En effet, le calcul est établi de manière à ce qu'un logement de 20 m² soit équivalent à un logement de 80 m². Il me semble nécessaire de corriger ce point. Pour que les familles puissent évoluer dans le parc social, il faut nous inciter à produire de grands logements.

Stéphane DAMBRINE

Le décompte SRU est aussi problématique car il incite également à construire des résidences universitaires et de personnes âgées. Beaucoup de maires ont pu aisément atteindre le quota de la sorte, et ce sans alourdir leur budget social municipal.

Laurent LAFON

Vous avez raison pour les résidences universitaires. Mais les résidences de personnes âgées peuvent permettre de libérer des logements sociaux de grande taille.

Par ailleurs, notre région voit arriver chaque année un nombre très élevé de personnes. Or celles-ci ne trouvent pas de logement social et se tournent donc vers le parc locatif libre ou l'accès à la propriété. Ce mouvement n'est pas étonnant compte tenu des délais d'attente d'attribution des logements sociaux. Nous sommes incapables de satisfaire ces demandes et cette dynamique aggrave encore davantage le problème de mobilité du parc social.

Dominique ROUSSET

Françoise Comte-Ricur, peut-être souhaitez-vous interpeller les élus sur le fameux 1 % ?

Françoise COMTE-RICUR



Tout d'abord, je souhaite souligner que nous faisons les mêmes constats. L'étude du Crédoc réalisée fin 2009 sur la base des données collectées auprès de tous les collecteurs de France fait ressortir les mêmes caractéristiques de la demande : 47 % des demandeurs de logements auprès d'un collecteur se trouvent en situation de surpeuplement ; cette proportion atteint 74 % lorsqu'il s'agit des familles de trois enfants ou plus. À l'inverse, nous relogions en six mois en moyenne, les familles demandeuses de petits logements puisque le *turnover* dans ce cas est plus important.

Par ailleurs, 46 % des demandes reçues par les collecteurs sont concentrées en Île-de-France. Il est à noter que l'avantage d'un réservataire-collecteur tient à l'accès à un parc extrêmement large, y compris en Île-de-France. Nous bénéficions de nos propres filiales de logements sociaux mais également de l'ensemble du parc social. En outre, nous ne subissons pas les contraintes du territoire ou de la commune.

Parfois, on peut reprocher aux collecteurs de faire venir vers les communes des populations plus fragiles. En effet, 19 % des demandes reçues par les collecteurs concernent des personnes aux situations précaires qui frôlent le seuil de pauvreté national, avec 800 € de revenu mensuel par UC. Nous sommes conscients de cette appréhension des mairies et nous sommes d'ailleurs tout à fait favorables à échanger les données sur les fichiers des demandeurs.

Dominique ROUSSET

Pouvez-vous revenir sur le mécanisme de ce 1 % de prêt aux bailleurs sociaux qui en contrepartie, permet au 1 % d'obtenir ou de conserver des droits de réservation ?

Françoise COMTE-RICUR

Je crois que tous les bailleurs présents ici connaissent l'importance du financement du 1 % aujourd'hui. Sans ce 1 %, il n'y aurait plus beaucoup de fonds pour participer à la construction de logements sociaux. Les chiffres clés sont les suivants : 4 milliards d'euros collectés chaque année par les collecteurs qui repartent directement vers l'État, dont 1 milliard d'euros d'engagement pour le logement locatif social, 1,25 milliard d'euros pour l'Anah et l'Anru. Aussi, les fonds collectés servent majoritairement au parc social. En contrepartie, nous, collecteurs, bénéficions d'un parc de 680 000 réservations locatives en France.

Dominique ROUSSET

Ces réservations sont-elles sensiblement différentes entre l'Île-de-France et le reste du pays ?

Françoise COMTE-RICUR

Oui, en particulier pour le nombre d'attributions. Chaque année, les collecteurs réalisent 65 000 attributions de logements en France, parmi lesquelles 20 000 en Île-de-France.

Dominique ROUSSET

La réticence de certaines mairies est-elle plus marquée en Île-de-France ?

Françoise COMTE-RICUR

Oui, dans la mesure où le marché y est plus tendu. En outre, la loi Dalo nous impose désormais de réserver 25 % de nos attributions aux candidats du Dalo, ce qui accroît les tensions avec les collectivités locales. Nous avons conclu un accord régional qui, j'espère, détendra quelque peu l'atmosphère.

Dominique ROUSSET

Revenons sur votre proposition de partage de fichiers des demandeurs afin d'anticiper au mieux les demandes. Pouvez-vous évoquer quelques exemples ?

Françoise COMTE-RICUR

Nous avons travaillé en ce sens avec Vincennes, Colombes et Fontenay-sous-Bois notamment. Ces expériences présentent déjà l'avantage de permettre aux collecteurs et aux mairies de tisser des relations normalisées et beaucoup plus sereines. Nous prenons chacun conscience que nous faisons souvent le même métier avec les mêmes profils de demandeurs et une volonté commune de reloger ces personnes. Ensuite, ce travail permet d'établir des partenariats entre nous. De notre côté, nous tentons d'aider la commune à reloger un demandeur qui figure en priorité sur son fichier, en contrepartie de quoi la commune nous aide si nous avons un demandeur ayant besoin de résider sur son territoire.

Dominique ROUSSET

Laurent Lafon, pensez-vous également que les élus soient réticents et ne comprennent pas ces droits de réservation ?

Laurent LAFON

Le problème réside moins dans l'incompréhension des élus que dans les autres contraintes auxquels ils doivent faire face. Lorsqu'une commune a déjà une liste d'attente extrêmement longue, il est très difficile d'expliquer à ces habitants que 30 % ou 50 % des nouveaux logements sociaux soient réservés à des personnes qui n'habitent pas la commune. Nous avons également à gérer cette insatisfaction. Quand un système est grippé dans son ensemble, tout devient complexe à gérer.

Dominique ROUSSET

Je me tourne vers Bruno Mercier pour aborder l'accession sociale à la propriété, un point crucial du manque de mobilité.

Bruno MERCIER



Je m'occupe d'une coopérative HLM travaillant en Île-de-France ainsi que d'une autre en région Paca, ce qui peut permettre d'opérer une certaine comparaison.

Notre point de vue, en tant que coopérative HLM, est un peu différent dans la mesure où nous ne partons pas d'une demande d'un locataire mais de la demande d'une ville désirant changer l'un de ses quartiers. En Île-de-France, les coopératives HLM privilégient généralement le travail en Anru. Ceci s'explique évidemment et notamment par des mécanismes, tels que la TVA à 5,5 % ou encore les primes à 10 000 € facilitant la solvabilisation des acquéreurs. Au-delà, il n'en reste pas moins que notre objectif consiste à collaborer avec le maire afin d'essayer de transformer un quartier difficile. Je peux citer par exemple le travail effectué avec la ville de Saint-Denis. Le maire me confiait dernièrement que malgré les difficultés que nous avons eues à construire, il considérait que le quartier transformé représentait un succès.

Autre exemple, à Epinay, nous effectuons avec d'autres coopératives des opérations en plein milieu de quartiers dits « difficiles ». Nous y trouvons des acquéreurs potentiels qui habitent dans un rayon de 300 mètres et qui souhaitent devenir propriétaires. Nous pouvons ainsi concourir à répondre à la demande de personnes physiques souhaitant accéder à la propriété avec des ressources limitées. Il nous arrive cependant de faire parfois ce travail sans demande particulière des maires.

Stéphane DAMBRINE

S'agissant de l'accession sociale à la propriété, nous constatons qu'un certain nombre de nos locataires, en particulier les jeunes, encore en phase active, aspirent à devenir propriétaires. Or l'effort logement des propriétaires a crû plus vite que l'effort logement des locataires. Aussi, l'accession sociale à la propriété a fortement régressé alors qu'elle constituait un moyen de mobilité important. De plus, je ne souhaite pas entrer dans la polémique mais il est vrai qu'il est plus vertueux de permettre à un locataire d'un logement social d'accéder à un logement social d'accession à la propriété, dès lors qu'il en a les moyens.

Dans notre parc locatif de 30 000 logements, nous attribuons entre 1 500 et 1 800 logements environ par an et parmi eux, un quart de mutations au maximum. Notre production en accession sociale à la propriété équivaut à 400 logements, ce qui n'est pas négligeable. En outre, cette production est destinée, à 90 %, aux ménages se situant en dessous des plafonds de ressources. Ces populations sont toutes primo-accédantes, venant soit du locatif HLM soit du locatif privé. Il me semble que l'accession sociale à la propriété répond à un véritable besoin.

Comment la rendre possible en Île-de-France ? Nous devons tout d'abord signaler l'existence de produits intéressants comme la location-accession à la propriété, bien que ce produit ait mis longtemps à se développer. Par ailleurs, il est nécessaire de produire du foncier à bas prix, c'est-à-dire de relancer l'aménagement public dans la mesure où, en Île-de-France, ce moyen constitue la seule façon de créer des zones où le coût de la charge foncière soit compatible avec les ressources des personnes souhaitant bénéficier de l'accession sociale à la propriété. En tant que coopérative, nous nous engageons bien sûr à modérer nos marges et nos prix de vente.

Dominique ROUSSET

Pouvez-vous rappeler le nombre de logements en accession sociale à la propriété en Île-de-France aujourd'hui ?

Bruno MERCIER

En Île-de-France, la production des coopératives HLM se situe autour de 1000 logements par an, ce qui n'est pas suffisant.

Dominique ROUSSET

Comment agir également pour sécuriser les acquéreurs qui se trouvent bien souvent limités dans leurs ressources ?

Bruno MERCIER

Les établissements publics fonciers (EPF) régionaux jouent un rôle fondamental. L'établissement de la région Paca réalise des réservations foncières sur le long terme et travaille de façon à ce que nous achetions des terrains à des prix relativement bas, nous permettant, par des conventions avec cet EPF et les communes concernées, de produire des logements pour des personnes aux revenus faibles. L'accession à la propriété est ainsi facilitée, avec par exemple à Hyères un mètre carré à 2 400 euros.

S'agissant de la sécurisation des acquéreurs, j'indique que nos sociétés ne doivent pas rémunérer d'actionnaires. Ceci représente un atout décisif, nos prix de vente pouvant être ainsi moins élevés que ceux de promoteurs privés, même si nous devons, bien entendu, maintenir des marges suffisantes pour réitérer de nouvelles opérations. Ces marges sont toutefois limitées. De plus, nous ne forçons pas l'acheteur, afin de ne pas le mettre dans une situation financière trop délicate.

Nous développons également la sécurisation mise en place par les organismes HLM et garantie désormais par l'Aorif. Je vous invite d'ailleurs à consulter la Charte qui a été signée par la quasi-totalité des organismes HLM d'Île-de-France.

Cette sécurisation consiste à garantir un prix de revente en cas d'accident de la vie ou lorsque l'environnement économique est difficile, mais aussi à garantir, dans un rayon déterminé, trois propositions de nouveau logement en cas de revente. Ces sécurisations ne sont pas totalement satisfaisantes, mais il n'en reste pas moins qu'elles constituent un début réel d'accompagnement de l'acquéreur.

Dominique ROUSSET

En percevez-vous d'ores et déjà les résultats ?

Bruno MERCIER

Curieusement, ces garanties jouent très peu pour le moment. Mais ceci montre peut-être aussi heureusement qu'il est possible, pour des personnes disposant de revenus modestes, d'acheter leur logement.

Cela dit, les aides multiples évoquées par Stéphane Dambrine concourent fortement à permettre à des personnes dont les revenus atteignent deux fois et demi le SMIC, d'acquérir un logement de trois pièces par exemple.

Dominique ROUSSET

Les dispositifs de l'accession sociale à la propriété ne pourraient-ils pas être simplifiés ?

Bruno MERCIER

Le gouvernement a fourni certaines aides efficaces pour l'accession sociale à la propriété, telles que le doublement du prêt à taux zéro, voire un triplement en cas de Bâtiment à Basse Consommation (BBC), ou encore la TVA 5,5 % y compris dans la zone des 500 mètres Anru. Toutefois, certaines mesures annoncées en grande pompe – je pense au Pass foncier – ont mis du temps à se mettre en place du fait de leur complexité. Il est regrettable d'apprendre qu'une fois enfin assimilé, le Pass foncier disparaîtra à la fin de l'année 2010. En revanche, le prêt social location-accession (PSLA) constitue un autre moyen très intéressant et nous espérons qu'il perdurera.

Dominique ROUSSET

Le PSLA n'est-il pas difficile à développer en Île-de-France, compte tenu de l'état particulièrement tendu du marché ?

Stéphane DAMBRINE

Ce produit est un peu compliqué car il s'agit d'un système qui ressemble à la location-vente où l'acquéreur revêt un statut intermédiaire pendant une période variable

et qui peut s'échelonner jusqu'à quatre ans, délai pendant lequel la situation est réversible en cas d'accident de la vie ou de changement de besoins. Mais le PSLA offre deux avantages, financier d'abord avec une TVA à 5,5 %, mais aussi dans la mesure où les acquéreurs ne commencent à payer que le jour où ils entrent dans leur nouveau logement. Le PSLA est compliqué à mettre en place en Île-de-France car il ne faut pas dépasser un prix de vente de 3 000 € à 3 500 € par m² ; ce qui suppose encore une fois de produire du foncier à un prix pas trop élevé. On en revient au même constat : l'accession sociale à la propriété nécessite une aide directe ou indirecte des collectivités locales, afin de mettre à disposition des opérateurs du foncier abordable. Et si je compare par exemple l'aide apportée aux investisseurs avec le fameux amortissement Robien, je suis persuadé que l'efficacité sociale du PSLA est probablement plus grande sur le long terme. Des choix budgétaires peuvent être faits et je pense que l'on peut continuer l'accession sociale à la propriété par une aide de l'État et une aide directe et indirecte des collectivités locales.

Françoise COMTE-RICUR

S'agissant du Pass foncier, je crois que la difficulté en Île-de-France tient au fait que cette région a démarré un peu tard par rapport à d'autres régions de France. Aussi, les fonds réservés aux 30 000 Pass fonciers sont désormais pratiquement atteints. Un groupe de travail des EPL (Établissements Publics Locaux) réfléchit d'ailleurs à la possibilité de continuer de débloquer des Pass fonciers à destination de l'Île-de-France.

Dominique ROUSSET

Quelles sont les actions proposées par la Fédération des EPL afin d'améliorer la mobilité ?

Laurent LAFON

Je vous propose un exemple non francilien mais récemment mis en place par la Société d'Économie Mixte (Sem) Grenoble Habitat. Il s'agit d'une bourse d'échanges inter-bailleurs permettant de faciliter la mobilité à l'intérieur du parc et de mettre en relation

les locataires, en fonction de leurs besoins et attentes. Il est encore tôt pour effectuer un bilan définitif mais il semble que ce système soit satisfaisant.

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Jean-François ARENES, APUR

Cette bourse d'échanges inter-bailleurs serait-elle transposable en Île-de-France ?

Laurent LAFON

Il me semble que le problème tient au nombre trop important de bailleurs. Étant donné la nécessité d'établir un contrôle et une confiance dans ce système, ce dernier est difficilement imaginable avec des bailleurs trop nombreux. À Grenoble, ils ne sont que trois.

Stéphane DAMBRINE

Nous avons essayé, au niveau de l'association régionale, de travailler à plusieurs reprises sur ce sujet... Au-delà, nous réfléchissons également à la gestion de la demande en Île-de-France dans la mesure où elle intervient en de multiples lieux, en préfecture, dans les organismes, dans les communes ou encore chez les collecteurs du 1 %. Notre projet consiste à fédérer ces différents pôles afin d'obtenir une gestion unique qui soit davantage transparente. Quant à la possibilité de mettre en relation les locataires, y compris au sein d'un même organisme, nous sommes actuellement confrontés au fait que le logement du locataire A est par exemple réservé à la préfecture tandis que celui du locataire B est réservé au 1 %. Il faut alors obtenir un accord qui est souvent refusé compte tenu de leurs listes d'attente respectives. Ce contingentement constitue probablement un frein à la mobilité en Île-de-France puisqu'il crée des contraintes supplémentaires.

Christophe RABAULT, AORIF

Dans le cadre du dispositif inter-organismes qui œuvre à Cergy-Pontoise à la demande de la communauté d'agglomération, nous sommes en train d'instaurer un système de

mise en commun des demandes de mutation entre les bailleurs, en lien avec la collectivité. L'approche inter-organismes permet, à l'intérieur d'un territoire circonscrit, de déverrouiller un peu les contingentements précédemment évoqués par la mise en commun des capacités.

Ce type de démarche permet de soulever plus largement la question du partage des connaissances concernant les demandes. À ce propos, il me semble très utile de profiter de la réforme en préparation sur l'enregistrement des demandes de logement social. Ceci pourrait être utilisé à l'échelle de l'Île-de-France afin d'établir un outil de connaissance et de partage entre les différents acteurs. Certes, ce projet est très complexe à mettre en place mais aujourd'hui la dynamique est enclenchée.

Hervé LEROLLE, représentant de la CLCV au Comité Régional de l'Habitat

J'ai été intéressé par les mesures évoquées par Stéphane Dambrine concernant les échanges à l'intérieur du parc, s'agissant notamment des logements sous-occupés. Des freins affectifs existent mais il peut aussi se trouver par exemple que les personnes âgées souhaitent conserver une pièce supplémentaire afin d'accueillir leurs petits enfants. J'aimerais savoir si le dispositif fonctionne de manière satisfaisante et dans quelle mesure il pourrait être étendu à d'autres bailleurs.

Stéphane DAMBRINE

Je ne peux malheureusement pas vous répondre car nous sommes encore en train de mettre en place ce dispositif. En revanche, d'ici un an, nous pourrions observer s'il a permis d'augmenter le nombre de mutations inter-parcs.

Dominique ROUSSET

Laurent Lafon, parmi les alternatives à développer, je ne suis pas sûre que vous soyez convaincu par l'accession sociale à la propriété.

Laurent LAFON

Je ne parlerai pas au nom de l'ensemble des élus. Mais si l'accession sociale à la propriété peut fonctionner dans certaines villes, il n'en va pas de même pour d'autres, telle que Vincennes par exemple. Notre difficulté tient avant tout à trouver du foncier. De plus, Vincennes connaît un vrai problème de prix. Aussi, avec ces caractéristiques, je ne vois pas comment nous pouvons permettre l'accession sociale à la propriété. Nous cherchons à produire du logement social et nous ne pouvons pas courir trop d'objectifs à la fois sous peine de n'en atteindre aucun.

Dominique ROUSSET

Ceci illustre d'ailleurs bien la diversité des situations rencontrées selon les types de ville. Un effort de production plus diversifiée de logement vous paraît-il une meilleure solution à Vincennes ?

Laurent LAFON

Absolument. Nous commençons à être confrontés à un problème de manque de logements intermédiaires, ce qui conduit à ne pas pouvoir apporter de réponse à une certaine tranche de la population, que ce soit dans le parc privé ou le parc social. Ces personnes ne peuvent accéder ni à l'un ni à l'autre, ce qui crée une très grande insatisfaction.

Au-delà des propos politiques qui peuvent être polémiques, la position à l'égard des PLS me paraît cruciale. Si nous ne sommes pas en mesure de proposer du PLS dans notre offre de logements, nous allons créer une difficulté. Par ailleurs, s'il est sain d'encadrer les mairies dans leur production de PLS, ne pas leur permettre de développer un éventail de logements différents serait à mon sens une erreur.

Stéphane DAMBRINE

J'abonde tout à fait en ce sens. Deux segments du marché privé tendent à disparaître : le marché social de fait, ce qui s'avère plutôt bénéfique compte tenu de l'insalubrité de ses logements, mais également le parc intermédiaire dont la diminution est, elle, problématique. Il en

résulte un vide d'offre inquiétant entre le parc locatif social dont nous nous occupons et qui se situe aux alentours de 6-7 €/m², et le parc privé estimé à 15-20 €/m². Entre les deux, le désengagement des investisseurs institutionnels dans le marché du logement conduit à une pénurie d'offre intermédiaire. Or ces derniers ne sont pas *a priori* susceptibles de revenir, quoi qu'on en dise. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons proposé, lors des États généraux du logement en Île-de-France, de jouer ce rôle d'investisseur intermédiaire afin d'améliorer le profil du PLS, qui offre un avantage fiscal et institutionnel (ces logements figurant dans le décompte de la loi SRU). Je pense que si nous parvenons à produire une offre entre 12 et 15 €/m², cela permettrait de libérer des logements sociaux, ce qui contribuerait à la mobilité dans le parc social.

Françoise COMTE-RICUR

J'ajoute que le PLS peut nous être utile afin de répondre aux demandes régulières des salariés qui déposent une demande de logement chez le collecteur. Toutefois, j'en appelle à la vigilance à l'égard des communes qui construisent du PLS. En effet, la clientèle PLS est plus difficile que la clientèle sociale et, à ce titre, il me semble que certaines communes ne sont pas appropriées pour accueillir du PLS.

Dominique ROUSSET

Avant de passer à la seconde table ronde dont le sujet plus technique est tout à fait complémentaire, il semble que derrière ce pessimisme général, des propositions de solution se dégagent, ce qui révèle combien le dialogue est nécessaire.



DEUXIEME TABLE RONDE : L'EVOLUTION DE LA DEPENSE LOGEMENT ET DES TAUX D'EFFORT

Paul BAYLAC-MARTRES, Président de la CLCV-Paris (Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie),

Pierre CARLI, Président de l'AORIF (Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France),

Patrick DOUTRELIGNE, Délégué général de la Fondation Abbé-Pierre,

Philippe JUSSERAND, Directeur interrégional adjoint de la Caisse des dépôts et consignations,

Michel LANGLOIS, Président de la Commission ville, habitat et cadre de vie du CESR, administrateur de la Cnaf, Président de la commission Dalo 95,

Alain de QUERO, Directeur de l'Action Territoriale à l'Agence Nationale de l'Habitat.

Exposé introductif de Gérard LACOSTE, Directeur général adjoint de l'IAU île-de-France.

La table ronde est animée par Dominique ROUSSET, journaliste.



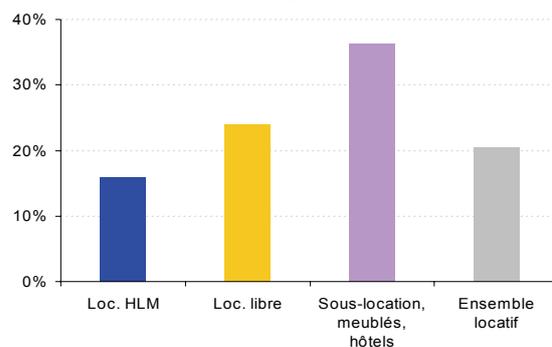
Exposé introductif

Gérard LACOSTE



Pour planter le décor de cette deuxième table ronde, je vous propose d'abord quelques points de repère, pris à partir de l'Enquête logement de 2006. Selon l'ENL 2006, un locataire francilien consacre en moyenne 20 % de son revenu à son loyer. Toutefois, les situations sont extrêmement contrastées selon le parc : le taux d'effort brut (c'est-à-dire le poids du loyer par rapport au revenu, hors charges et avant intervention des aides au logement) s'élève en Île-de-France à 16 % dans le parc HLM, à 24 % dans le locatif libre et à 36 % pour le secteur le plus précaire, qui regroupe le parc en sous-location, les meublés et les hôtels.

Taux d'effort brut des ménages locataires selon le secteur

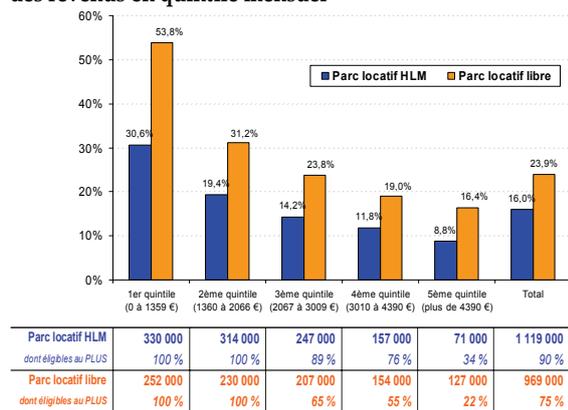


Source : Insee, ENL 2006.

Ces éléments renvoient à des niveaux de loyer et de revenus très hétérogènes, même si la différence de taux d'effort brut selon les secteurs locatifs dépend surtout des écarts de revenus. Si l'on prend par exemple les ménages appartenant au premier quintile de revenu francilien (le premier quintile représente ici le niveau de revenu de ceux qui figurent parmi les 20% de ménages franciliens qui gagnent le moins) on constate que, dans le secteur locatif libre, ces

ménages affichent un taux d'effort brut de 54 %, contre 30 % pour les locataires du parc HLM. Si l'on s'intéresse à la situation des occupants du parc social, on constate que dans la très grande majorité des cas, ces ménages ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLUS, y compris les 71 000 qui appartiennent au cinquième quintile, où 34 % se situent encore sous les plafonds de ressources, notamment en raison de la taille de leur famille.

Taux d'effort brut des ménages locataires selon le niveau des revenus en quintile mensuel



Source : Insee, ENL 2006.

Comme je vous l'ai précisé au début de l'exposé, le taux d'effort brut varie selon le secteur d'occupation, mais aussi selon le lieu où l'on habite.

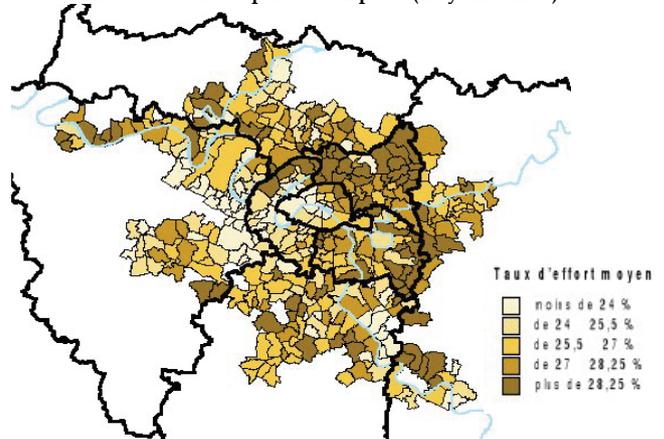
Dans le parc locatif privé, le taux d'effort brut se situe en moyenne à 24 %. Si l'on observe la géographie de ce taux d'effort (première carte), on voit que les plus élevés sont acquittés au nord et à l'est de l'agglomération centrale (Seine-Saint-Denis, partie nord de la boucle des Hauts-de-Seine).

Quant au taux d'effort dans le parc locatif social (deuxième carte), on trouve une cartographie un peu plus homogène, bien que le taux d'effort ne soit pas identique, compte tenu de l'encadrement des loyers de ce secteur. Ceci permet d'observer que la répartition géographique s'effectue bien en fonction des revenus.

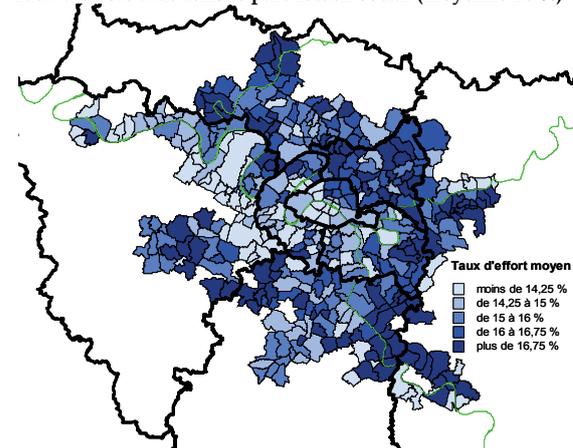
La troisième carte, qui compare les niveaux de loyer entre les deux secteurs (privé et social), montre les avantages « concurrentiels » offerts par ce dernier dans certaines zones, notamment dans l'ouest Parisien, le centre des Hauts-de-Seine, la Seine aval rive gauche où les écarts de loyer entre ces deux secteurs sont les plus élevés.

Ces éléments sont déterminants quant à la politique du logement en Île-de-France car ils soulèvent le constat suivant : des personnes aux revenus proches peuvent avoir des écarts sensibles de loyer.

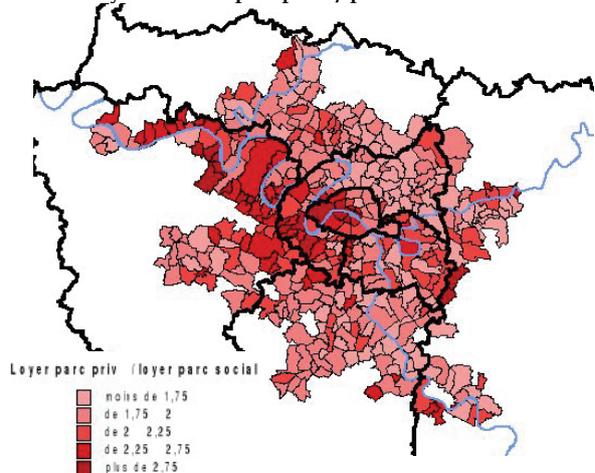
Taux d'effort brut dans le parc locatif privé (moyenne 24 %)



Taux d'effort brut dans le parc locatif social (moyenne 16 %)



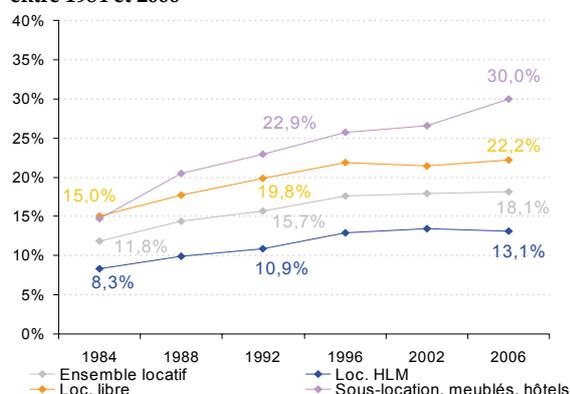
Ratio loyer mensuel parc privé / parc social



Source : Filocom 2007, base loyer OLAP - Traitements IAU-idF, OLAP, AORIF et DREIF. Périmètre de l'agglomération de Paris.

La prise en compte des aides au logement montre que celles-ci réduisent de deux points, en moyenne, le taux d'effort brut de l'ensemble des locataires (on passe de 20,4 % en brut à 18,1 % en net). Pour les locataires bénéficiant d'une aide au logement, soit 28 % des locataires en Île-de-France, leur taux d'effort passe de 29 % en brut à 15 % en net. Ces aides revêtent donc un rôle déterminant dans la solvabilisation de ces ménages, même si nous observons qu'en vingt ans, le taux d'effort net a progressé de sept points dans le secteur locatif libre et de cinq points dans le secteur HLM.

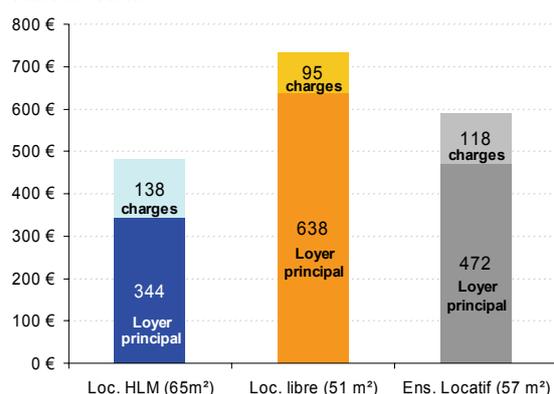
Evolution du taux d'effort net des ménages locataires entre 1984 et 2006



Source : Insee, ENL 1984 à 2006.

J'en viens maintenant aux charges locatives, qui constituent une autre partie de la dépense logement et dont la dynamique se révèle différente de celle du loyer. Selon l'ENL 2006, l'intégration des charges majore la dépense loyer de 25 % en moyenne pour l'ensemble des locataires. Dans le secteur social, la majoration s'élève à près de 40 % (138 € de charges pour 344 € de loyer) : ceci s'explique par un niveau de loyer plus faible, mais également par le fait que les charges incluses sont plus nombreuses et les logements plus grands. Dans le parc locatif libre, on estime que la majoration s'élève à 12 % (95 € de charges pour 638 € de loyer).

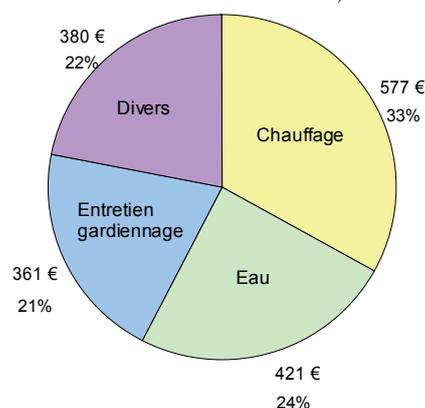
Ventilation de la dépense logement en 2006 selon le secteur locatif



Source : Insee, ENL 2006.

Une étude sur le poids des charges locatives en Île-de-France en 2006, réalisée par la DREIF et *Habitat & Territoire conseils*, portant sur 2166 résidences appartenant à 8 bailleurs sociaux et représentant 200 000 logements, a identifié que les charges se répartissent de la façon suivante : pour une dépense annuelle moyenne de près de 1750 €, 33 % vont au chauffage, 24 % à l'eau, 21 % à l'entretien-gardiennage et 22 % à des postes divers (ordures ménagères, électricité des parties communes, entretien des espaces verts...).

Exemple de répartition des postes de charges en 2006 (résidences équipées d'un chauffage, d'une production d'eau chaude sanitaire collective et d'un ascenseur)



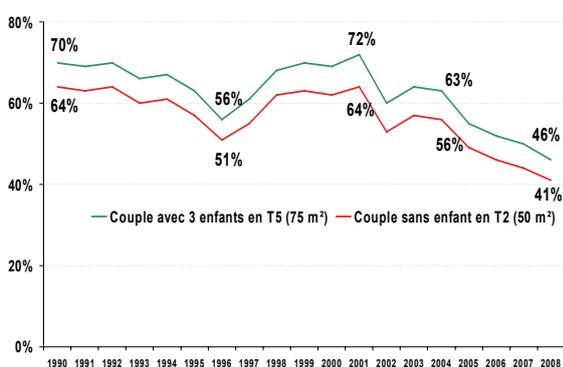
Source : étude sur les charges locatives en 2006.

L'analyse de l'évolution des charges depuis 1990 fait apparaître une rupture en 2000. Avant cette date, c'est à dire sur la décennie 1990-2000, les charges récupérables s'établissent à 19-20 €/m²/an en euros constants ; depuis cette date, on constate une hausse sensible puisque l'on se situe, toujours en euros constants, à 24 €/m²/an en 2006, hausse qui s'explique principalement

par l'augmentation du coût du chauffage (+ 85 % sur la période 2000-2006).

Concernant la solvabilisation des ménages, on constate que le taux de couverture du « forfait charges » dans le calcul des aides au logement a également fortement diminué sur la période 1990-2008. Pour un couple sans enfant en T2, ce forfait couvrait 64 % des dépenses en 1990 alors qu'il n'en assure que 41 % en 2008. Et pour un couple avec trois enfants en T5, il couvrait 70 % des dépenses en 1990 et 46 % en 2008. Cette évolution ne va pas sans poser de questions.

Evolution du taux de couverture du « forfait charges » entre 1990 et 2008



Source : Observatoire national des charges - USH.

Pour terminer, je voudrais attirer votre attention sur deux points mis en lumière par cette étude.

Premier point, le chauffage, et notamment le chauffage urbain, souvent présenté comme un moyen de mutualiser les dépenses, s'avère plus cher de 35 % en moyenne que le chauffage collectif (695 € en moyenne par logement et par an contre 514 €), en raison notamment des coûts fixes très élevés (entretien, amortissement, réparations...) au regard du coût de l'énergie. Ainsi, par exemple, toute démolition de logements chauffés par ce système dans un périmètre donné, engendre immédiatement une répercussion sur les coûts fixes des logements voisins qui utilisent ce mode de chauffage, ce qui à terme peut se révéler problématique.

Deuxième point, l'eau. L'étude a montré que ce poste augmente avec la taille de la résidence : ceci s'explique par la présence moindre de compteurs individuels dans les grands ensembles, qui incite peu les habitants à réduire leur consommation (la

présence de compteurs individuels permet de diminuer la facture d'eau de près de 15 %, c'est un des autres résultats de l'étude). Enfin, et je terminerai là-dessus, le coût de l'eau a été multiplié par deux en 15 ans et est devenu le deuxième poste des charges après le chauffage, ce qui, je pense, ne manquera pas d'interpeller les participants de la table ronde.

Dominique ROUSSET

Au regard de l'augmentation du poids des charges dans les dépenses de logement, pouvez-vous rappeler de quelle façon se caractérisait le taux d'effort auparavant, ainsi que ses conséquences sociales ?

Michel LANGLOIS



La présentation de Gérard Lacoste a permis de dégager l'ensemble des problématiques à ce sujet. Je pense que ce thème est éminemment politique dans la mesure où le « forfait charges » et les aides au logement jouent sur la solvabilisation des ménages. On constate depuis quelques années un décrochage des ménages, en particulier pour les personnes seules au SMIC, sans aide au logement, et dont le taux d'effort s'avère particulièrement élevé, jusqu'à 50-60 %.

Des dispositifs énergétiques ont été mis en place et il se discute actuellement la question des prestations eau pour les impayés. Il me semble que le développement de ces prestations ne réglera pas pour autant la situation. Il est à noter le rôle d'amortisseur que revêtent les aides au logement en France puisqu'elles touchent 6,3 millions de ménages, bien que la revalorisation en la matière ait été particulièrement marginale ces dernières années.

Pierre CARLI



S'agissant du taux d'effort dont on utilise souvent la référence, Gérard Lacoste nous a mis en garde quant à la façon d'interpréter ce ratio. Lors de la réforme du logement de 1978, le taux d'effort d'une personne à temps plein au SMIC mensuel dans le logement social s'élevait à 18 % tandis qu'il est supérieur actuellement à 31 %. La dégradation considérable dans la même période des ressources des ménages est aussi à prendre en compte. À titre d'exemple, la pauvreté commence selon l'Insee à 820 € de revenu par unité de consommation (UC) et par mois. Dans le groupe dont je m'occupe, la moyenne se situe à 880 € / UC / mois.

En outre, il est plus évocateur de traduire la situation non par le taux d'effort mais par « le reste à vivre ». Dans mon organisme, il se situe à 587 € en moyenne. Les plus pauvres de mes locataires perçoivent 326 € par unité de consommation et par mois, et les plus « riches » 1 733 €. Il faut essayer les uns et les autres d'imaginer ce que représente ce montant. Comment vit-on avec 326 € par mois et par unité de consommation ?

Dominique ROUSSET

De ces constats, il faut également souligner la dégradation de l'image de l'habitat social, qui était autrefois perçu comme une étape provisoire, grâce à la mobilité.

Paul BAYLAC-MARTRES



Comment enrayer la dégradation de l'image de l'habitat social ? Cette question me paraît tenir toute sa place dans ce débat. Elle touche à la perception des locataires bien évidemment, aux médias, mais aussi à la politique des bailleurs. On ne peut pas se satisfaire des réponses aux enquêtes réalisées, compte tenu du caractère orienté des questionnaires. Mais ceci invite à s'en préoccuper. Je pense également au faible taux de participation, environ 23 %, aux élections des administrateurs HLM. Une nouvelle consultation interviendra en fin d'année et j'engage ceux ici présents ayant des responsabilités politiques ou relevant de l'administration de l'habitat social, à s'y intéresser.

Par ailleurs, bien que cela n'ait pas été mis en avant jusqu'ici, il me semble qu'un lien direct existe entre la mobilité et les transports. En effet, l'envie de mobilité ou de non-mobilité s'explique également en fonction des transports à disposition.

Dominique ROUSSET

D'autres remarques à ce sujet ?

Patrick DOUTRELIGNE



L'étude présentée par Gérard Lacoste se révèle très pertinente. Mais j'y ajouterai une pointe d'inquiétude car les chiffres utilisés ne sont que des moyennes. Si nous avions opté pour la médiane, la situation apparaîtrait autrement plus préoccupante. En outre, rappelons qu'il s'agit de personnes déjà installées dans un logement. Qu'en serait-il du taux d'effort pour les candidats du parc privé ou public et qui subiraient un loyer augmenté ? On constate combien l'étai se resserre dans la mesure où tandis que les ressources des nouveaux entrants s'affaiblissent, les prix de l'accession, du loyer et des charges, eux, croissent. Par conséquent, la photographie prise par l'étude est inquiétante mais le film, lui, l'est encore davantage.

Dominique ROUSSET

Les contraintes environnementales sont trop souvent perçues comme un facteur supplémentaire de l'augmentation des charges. Cette image est évidemment regrettable puisque le but consiste bien à économiser les énergies. S'agissant du chauffage collectif par exemple, quelles pistes de réflexion pouvons-nous proposer quant à la maîtrise des charges ?

Pierre CARLI

Je reviens d'abord sur les constats présentés par Gérard Lacoste et qui pourraient apparaître comme surprenants à première vue. À ce propos, je crois qu'il faut se réjouir de l'existence de l'Observatoire du logement social car les études qu'il réalise permettent

de factueliser et d'objectiver un certain nombre de discours et de poser des réalités qui peuvent se révéler parfois inattendues. S'agissant des charges de chauffage, nous avons été surpris de constater qu'elles augmentaient avec le chauffage urbain. *A priori*, la centralisation de la production offre l'avantage de l'optimiser. Certes. Mais derrière, d'autres coûts se sont créés. Tout d'abord, le chauffage urbain implique de faire circuler l'eau chaude jour et nuit et ceci nécessite des pompes qui génèrent un coût en électricité. De plus, la maintenance régulière de ce réseau suppose des personnes, qu'il faut rémunérer. Enfin, ce réseau enterré dans le sol étant à haute température voire à haute pression, il s'abîme et il faut donc prévoir aussi le coût de son remplacement. J'ajoute que l'aspect contractuel de ce type de chauffage peut s'avérer problématique. En effet, ces réseaux se réalisent de plus en plus sous le régime de la concession. Ceci implique que la négociation des prix de raccordement au mètre carré s'effectue entre le fournisseur de chauffage et la collectivité locale, souvent à des prix trop élevés. Mais 80 % des consommateurs ne sont pas les collectivités locales. Ce sont en Île-de-France presque toujours des organismes HLM. Or ces derniers ne sont pas conviés à la table des négociations.

Par conséquent, nous arrivons à un constat très alarmant, contrairement à ce qu'a pu laisser penser le Grenelle à ce sujet. De plus, un certain nombre des facteurs que je viens d'évoquer sont pour partie incompressibles, à commencer par les principes de la thermodynamique. Pour autant, nous pouvons agir sur d'autres. Il faudrait par exemple que les consommateurs, organismes HLM et locataires, puissent faire partie des négociations de ces régimes de concession.

Dominique ROUSSET

Il est donc possible selon vous de rationaliser la situation que vous décrivez.

Pierre CARLI

Absolument puisqu'aujourd'hui, la plus mauvaise des chaufferies collectives situées dans un immeuble coûte moins cher au mètre carré que le meilleur réseau de chauffage urbain. Ceci vaut partout.

Paul BAYLAC-MARTRES

Je suis d'accord. Mais il faut également se poser la question des exigences d'EDF et GDF. Vous avez entendu les montants de hausse qui étaient suggérés. Or, à quel moment ces tarifs rendront rentables le chauffage urbain ? Des projections doivent donc être réalisées. Il faut imaginer aussi que par le biais de ces hausses, toutes les économies que feront les locataires ou les bailleurs avec les investissements, seront absorbées par l'augmentation du tarif primaire de l'énergie.

Il me semble également que les locataires ont beaucoup de mal à comprendre ces chiffres. Il faut adopter une démarche pratique avec eux, et ceci n'est pas toujours aisé. Les locataires peuvent en effet s'interroger aussi quant à la demande affichée d'économies d'énergie, alors même qu'il n'y a pas dans la plupart des immeubles des volets aux fenêtres au-delà du premier étage. Il s'agit d'un aspect technique mais véritablement primaire et j'attire votre attention sur le fait que les locataires ne le comprennent pas toujours.

Alain de QUERO



D'après une étude du Crédoc sur l'évolution des différents postes de dépenses liés au logement (loyer, charges, énergies) depuis les années 1960, le poste ayant augmenté le plus est celui des charges. Si l'inflation des

prix constitue un facteur, il n'en reste pas moins qu'il faut d'abord tenir compte de l'amélioration du confort, telle que l'augmentation de la taille des logements par exemple. Comme l'Anah a contribué à l'amélioration du confort, nous y sommes bien évidemment sensibles.

Quant aux normes environnementales, celles-ci représentent un enjeu de taille qui a été en partie réglementé par l'article 109 de la loi du 25 mars 2009. En effet, le principe de partage de la charge des investissements destinés à des travaux d'économies d'énergie a été posé. Mais je peux vous dire que les premières réactions recueillies auprès des ménages montrent que l'on va se heurter à de fortes réticences. L'énergie est le seul poste de dépenses n'ayant pas encore dépassé sur longue période l'inflation. L'explosion attendue de son coût va peut-être faciliter l'effort de persuasion auprès des locataires et des bailleurs.

Dominique ROUSSET

Ce rôle d'information ne relève-t-il pas aussi des gestionnaires des parcs de logements ?

Alain de QUERO

Pour les gestionnaires disposant d'une maîtrise d'ouvrage structurée, prendre en charge cette information sur les travaux d'économies d'énergie est plus aisé. Il reste toutefois à convenir du partage de l'investissement entre propriétaire et locataire. En tout état de cause, le problème se pose tant dans le parc public que dans le secteur privé.

Pierre CARLI

Les dépenses de charges comprennent deux éléments : le prix unitaire, qui a augmenté fortement (eau, chauffage), ainsi que les consommations. Celles-ci peuvent être liées aux évolutions sociétales et à la composition des ménages. Nous essayons d'ores et déjà de jouer sur les deux. Toute la réhabilitation thermique réalisée il y a vingt ans a permis de faire chuter de 30 % les dépenses d'énergie dans le logement social.

Si l'on regarde la mesure des performances thermiques des bâtiments, on constate que le logement social a pris de l'avance sur le

secteur privé. Il ne faut pas se reposer sur ces acquis mais disons que les logements sociaux se trouvent plutôt actuellement, selon la classification des immeubles en fonction de leur consommation énergétique, en catégories B, C et D et très peu en E, F et G.

Dominique ROUSSET

Les logements privés sont d'ailleurs souvent de moindre qualité.

Pierre CARLI

L'option retenue consiste à aligner les catégories E, F, G en catégorie D. Mais il existe un second débat sur lequel il me semble qu'il faut porter attention, à savoir la possibilité dès à présent de travailler sur la catégorie D afin de l'amener vers une meilleure note (A, B ou C). Stéphane Dambrine pourrait développer ce point mieux que moi car il y travaille actuellement auprès du Ministre.

En tout état de cause, ce sont des démarches que les bailleurs entreprennent d'ores et déjà ou incitent à faire. Pour autant, on rencontre une limite. S'agissant du chauffage urbain par exemple, son aspect contractuel implique très souvent que le prix ne se joue pas en fonction de l'énergie réellement dépensée mais selon le mètre carré raccordé. Dans cette logique, on voit bien que la facture de charges ne va pas diminuer alors même que des travaux d'économies d'énergie auront été effectués et auront été supportés en partie par les locataires.

Dominique ROUSSET

Je m'adresse à présent à Philippe Jusserand afin qu'il nous expose les solutions proposées par la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre du Grenelle. Vos actions comprennent un axe logement ainsi qu'un axe développement durable et qui se retrouvent en fait regroupés.

Philippe JUSSERAND



L'accroissement des charges ainsi que le problème de solvabilité des ménages déjà évoqué nous préoccupent quant au risque de contrepartie et de la situation financière des bailleurs sociaux, voire d'impayés sur les prêts au logement social. En effet, pour nous qui accompagnons les bailleurs sociaux, nous faisons face au problème de l'allocation des fonds propres par rapport au risque de contrepartie. Nous devons allouer des fonds propres en fonction de ce risque. Or il vaut mieux affecter ces fonds propres à la bonification des prêts destinés aux bailleurs sociaux plutôt qu'au risque de contrepartie lié aux difficultés que les bailleurs sociaux rencontrent avec l'accroissement des charges et les problèmes de solvabilité des ménages. Cette préoccupation rejoint deux des quatre axes stratégiques de la Caisse des dépôts : le logement et le financement du logement social. Je signale d'ailleurs que grâce à l'effort considérable des bailleurs sociaux en matière de construction, de réhabilitation et de renouvellement urbain, le montant des prêts au logement social en Île-de-France a été multiplié par trois en quatre ans.

S'agissant du logement lié au développement durable, nous avons mis en place des financements bonifiés par les fonds propres de la Caisse des dépôts, pour des prêts qui visent à la réhabilitation thermique des logements énergivores. Nous proposons par exemple notre produit éco-prêt (à 1,90 % en taux fixe sur quinze ans) qui s'adresse aux classes de logements E, F, G, les fameuses passoires thermiques dont le nombre a été estimé à 800 000 en France métropolitaine. Depuis le mois de mai, nous avons obtenu des pouvoirs publics, et grâce

à l'appui des bailleurs sociaux, l'autorisation d'allonger ce prêt à vingt ans avec un taux de 2,35 %, ce qui répond encore mieux aux besoins des bailleurs sociaux. La CDC a proposé aux pouvoirs publics d'élargir ce prêt à une partie des logements de la classe D qui sont beaucoup plus nombreux. Ce prêt bonifié permet de répondre de manière plus efficace aux besoins de réduction de la consommation d'énergie.

Dominique ROUSSET

Vos actions traitent aussi du neuf, n'est-ce pas ?

Philippe JUSSERAND

Absolument. Le dispositif est complet en matière de bonification en fonds propres de la Caisse des dépôts puisque nous proposons également un prêt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour favoriser la mise en place des normes BBC. Pour ce faire, notre effort consiste à diminuer le taux des prêts classiques (PLUS, PLAI, PRU) de vingt centimes. Grâce aux bailleurs sociaux, nous constatons d'ailleurs que le prêt BBC se développe fortement sur l'Île-de-France. Il est à noter que désormais, quasiment toutes les nouvelles opérations sont effectuées selon les normes BBC. Enfin, j'indique également que nous proposons des enveloppes de prêt sur la rénovation des ascenseurs par exemple.

Michel LANGLOIS

Je souhaiterais revenir sur la question préoccupante du « reste à vivre ». Le nombre de ménages surendettés par le loyer est un indicateur inquiétant. L'observation de la part du « reste à vivre » l'est d'autant plus dans la mesure où les grands postes (habillement, transport, alimentaire) ont perdu en vingt ans jusqu'à cinq ou six points, alors même que le loyer a augmenté très fortement. Il faut également être prudent devant les technologies nouvelles du bâtiment, de l'environnement, du durable car il ne faudrait pas que cela augmente la dépense logement des locataires et des accédants à la propriété, qui ne pourraient pas supporter le coût de ces nouvelles normes. Il en résulterait deux

mondes distincts : ceux qui ont les moyens en la matière et les autres. Derrière, il est donc question de la solvabilisation des ménages.

S'agissant du Dalo, si nous ne mettons pas en place d'autres dispositifs en faveur d'une plus grande mixité, je ne vois pas comment nous pourrions offrir des logements de qualité à des ménages aux revenus trop modestes. Les plus de 65 ans constituent une catégorie de population qui émerge et que l'on voit dans le Dalo compte tenu de leur maigre retraite, s'élevant parfois à seulement 600 € par mois. Ceci pose, il me semble, un problème sociétal autrement plus grave et qui va s'amplifier.

S'agissant du secteur privé, l'Anah joue un rôle parfaitement utile mais il faudrait que ses actions soient démultipliées au regard de l'insalubrité et de l'état des logements. Je regrette à ce titre que la loi ENL, qui avait ouvert le droit à la possibilité d'expérimentation du permis de louer, n'ait pas été exploitée. Tout comme le contrôle technique pour une voiture, je crois qu'il serait particulièrement utile qu'un contrôle soit effectué quant à l'état du logement lorsque l'on souhaite le louer.

Patrick DOUTRELIGNE

Le permis de louer est actuellement expérimenté dans la ville de Roubaix. Il s'agit d'une bonne idée, si et seulement si l'ensemble des conditions est rempli. En effet, un permis de louer sans des moyens sérieux de vérification serait pire. Aussi, ce permis nécessite beaucoup de personnels et il est impératif de mettre en place un dispositif de contrôle effectif, au risque de se retourner en mauvaise idée.

Mais le problème majeur dans le domaine du logement tient surtout au fait que ce qui se produit est en inadéquation avec la solvabilité des personnes : en effet, 24 % de la production de logements est compatible avec les moyens de trois quarts des ménages français (aux revenus modestes) tandis que 76 % se destine au quart restant, soit la population la plus aisée.

Je vous rappelle qu'il y a entre 330 000 et 350 000 ménages qui arrivent chaque année sur le marché français du logement, et il

nous faut produire en fonction de cette donnée. Or, aujourd'hui, il n'en est rien.

Nous devons travailler sur cette production neuve et sur les parcs existants pour économiser véritablement l'énergie, et qui se traduirait par une baisse des coûts pour les locataires. Il ne sera en effet pas possible de changer la donne et de faire face aux nouveaux défis si les locataires ne trouvent pas un intérêt financier plus ou moins rapide pour accepter les changements générés par les économies d'énergie. Le seul intérêt des bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, ne saurait être suffisant. S'agissant du chauffage collectif, on a pu voir que les locataires ne faisaient parfois pas attention car la facture était globale. En tout état de cause, une réflexion est à mener quant à l'intérêt que doit susciter cette évolution auprès des locataires. Dans une époque où l'on se préoccupe beaucoup de développement durable, il faut sans doute que tout le monde se mette à faire des économies et de façon proportionnelle, afin que même les ménages les plus modestes y trouvent un intérêt assez rapidement.

Dominique ROUSSET

Si cette table ronde partait d'un angle très technique, elle révèle désormais le rôle crucial de la volonté politique.

Alain de QUERO

Concernant le parc locatif « social de fait », on constate qu'il se réduit. Or, une partie de ce parc aux qualités médiocres est en train de se déverser chez les propriétaires occupants.

En Île-de-France, des ménages modestes qui achètent ces produits souvent localisés dans des secteurs dévalorisés, et y consacrent toutes leurs économies, se retrouvent en difficulté, par la suite, au sein des copropriétés. Ceci a pour effet de bloquer un certain nombre de décisions nécessitant une majorité de copropriétaires.

Nous n'avons pas encore identifié de solution à ce problème. À titre personnel, je frémis à l'idée que certains organismes HLM soient tentés de vendre une partie de leurs logements, notamment ceux de moindre qualité énergétique, sous couvert de relancer

l'accèsion sociale. Il s'agit là d'un véritable débat qu'il faut affronter.

Pour illustrer mon propos autrement, et bien que cela ne concerne pas l'ensemble des postes de dépenses, un rapport, co-rédigé par la Fondation Abbé-Pierre et l'Anah, a fait ressortir que la précarité énergétique se ressentait davantage dans le parc locatif privé et chez les propriétaires occupants. Les grosses passoires énergétiques s'y trouvent. Cette question se situe au cœur de la problématique du vieillissement de la population et des revenus des personnes âgées. Si des actions d'amélioration énergétiques doivent être entreprises, force est de constater que dans le parc social, les organismes sont davantage préparés pour les gérer. Dans le parc locatif libre, il y a deux situations : une première qui regroupe les propriétaires avec des revenus suffisants, en capacité de négocier et d'accéder à l'éco-PTZ notamment, et une seconde qui regroupe les propriétaires dont les revenus sont trop modestes pour s'engager dans des travaux. Ces observations invitent à réfléchir quant à un remaniement des aides ne raisonnant plus uniquement en termes de types de parcs (propriétaires, locataires du parc social ou du parc libre).

Paul BAYLAC-MARTRES

La question de la copropriété a été évoquée et je saisis l'occasion afin de mettre en garde sur ceci : les primo-accédants peuvent se retrouver effectivement confrontés à des charges qu'ils n'avaient pas prévues, les notaires et les agents immobiliers n'y étant parfois pas innocents, avec un reste à vivre très limité et dont l'endettement pourrait aboutir, à mon sens, à une crise des *subprimes* à la française. En outre, il faut aussi comprendre que certaines copropriétés se trouvent en situation de déshérence. Le Conseil régional y est très attentif. Nous tentons avec lui à ce titre de développer des sortes de tutorat de copropriété car des situations telles que celle de Grigny 2 avec ses 152 conseils syndicaux se révèlent particulièrement catastrophiques. Il me semble donc que des efforts d'aide à la prise de conscience des obligations liées à la copropriété auprès des copropriétaires gagneraient à être développés.

Pierre CARLI

La copropriété en France souffre également de son statut juridique. Depuis 1966, la copropriété a été pensée à travers une logique de préservation de la propriété des individus. La copropriété est donc tout, sauf une personnalité juridique. Les travaux de réhabilitation de bâtiments construits il y a une cinquantaine d'années, nécessitent de forts investissements et il faut donc pouvoir s'endetter. Or ce statut empêche précisément de s'endetter sur le long terme. Il est peut-être temps de donner une personnalité morale à la copropriété avec des règles de majorité simple et non plus l'unanimité, ce qui participerait de sa professionnalisation. Les autres pays européens l'ont déjà eux bien compris.

Philippe JUSSERAND

Le parc des copropriétés privées représente aussi une priorité pour la Caisse des dépôts. La CDC a longtemps pris en charge les frais financiers lors des préfinancements des subventions publiques. Nous réfléchissons aujourd'hui à d'autres formes d'action, notamment à des solutions de portage via certaines structures identifiées, afin d'aider à la réhabilitation des logements privés et à leur remise éventuelle sur le marché. Ces réflexions sont en cours actuellement et illustrent l'une des préoccupations majeures de la Caisse des dépôts sur l'Île-de-France.

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Dominique GADEIX, Adil 75

J'aimerais insister sur la nécessité d'accompagner les propriétaires bailleurs personnes physiques du secteur privé notamment, car le Plan Bâtiment du Grenelle impliquera la mise aux normes de leurs logements. Il ne faudrait cependant pas que de tels travaux soient répercutés sur les locataires sans aucune préparation, que ce soit en termes d'information et de compréhension de la nécessité d'entrer dans le dispositif. Il s'agit là d'un chantier très conséquent dans les années à venir et un accompagnement efficace en appelle à la

création d'outils adaptés. Les travaux seront lourds, d'autant que les copropriétaires ont déjà dû supporter récemment la mise aux normes des ascenseurs. Les prochaines années sont donc préoccupantes en termes de taux d'endettement des ménages.

Patrick DOUTRELIGNE

Je crois au rasoir à deux lames, c'est-à-dire à la fois contractualiser, convaincre mais aussi imposer. Nous ne parviendrons pas autrement à réaliser des économies d'énergie par le seul intérêt. Sans cette double action, le risque à terme sera autrement plus grave. Il générera une fracture énergétique où seuls ceux qui bénéficieront des moyens d'investir dans des logements à basse énergie ou à énergie nulle verront leurs charges diminuer tandis que les autres devront supporter une explosion des coûts énergétiques.

Pierre CARLI

L'issue inéluctable est connue, si l'on ne change pas le statut juridique de la copropriété. Ces changements nécessitent en effet des sommes considérables. Il faudrait donc un tiers, comme la personnalité morale, qui puisse s'engager devant un banquier afin d'obtenir un prêt avec des remboursements sur du long terme. Ce système sans personne morale posait moins de problèmes auparavant car le patrimoine était encore récent et les sommes en jeu chaque année étaient donc plutôt faibles. Il n'en va plus de même aujourd'hui et il est urgentissime de réformer la loi de la copropriété en France. Il faut, à l'instar des organismes HLM, financer ces travaux comme un investissement dans le compte d'exploitation, et qui est rendu possible par un endettement. Les copropriétés doivent pouvoir se comporter comme un bailleur social et s'engager sur le long terme indépendamment du temps de présence de chaque copropriétaire dans la copropriété.

CLOTURE

Daniel BAZIN



Directeur adjoint de la Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France

Ces débats illustrent la finalité même de l'Observatoire, à savoir observer collectivement, partager un diagnostic et dessiner des pistes de réflexion. Pour participer de temps en temps à son comité de pilotage, je peux attester de l'extrême richesse des débats. S'agissant de la première table ronde, elle a montré que les parcours résidentiels en Île-de-France sont de plus en plus contraints.

La présentation très complète de Gérard Lacoste n'a pas pu soulever, faute de temps, d'autres points révélés par les études menées. Par exemple, parmi les ménages qui expriment un désir de mobilité, soit la moitié des ménages du parc locatif privé, 40 % de ceux du secteur social et 17 % des propriétaires, un quart est insatisfait de son logement ; ce qui représente tout de même 380 000 ménages en Île-de-France. La plupart se trouvent dans des situations de surpeuplement et contraints par des problèmes de montant de loyer. On a pointé aussi la baisse accrue de la mobilité dans le parc social alors même que la demande de logements sociaux, elle, ne fléchit pas.

En outre, le Dalo voit croître le nombre de dossiers prioritaires et urgents si bien qu'il faudrait multiplier par dix les logements offerts dans le parc social pour pouvoir répondre aux besoins du Dalo. Il a été souligné également que la disparition

accélérée du parc locatif privé ne permet plus d'offrir un logement aux arrivants en Île-de-France. Il ressort aussi l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre sur certains segments, en termes d'écart de loyer entre parc privé et social, ou encore d'insuffisance de construction neuve.

Le raisonnement d'accès au logement doit se construire différemment et il faut agir sur l'ensemble des secteurs. En matière d'accession sociale, j'ai été ravi d'entendre que le PSLA, dispositif de location-accession, était un bon produit car j'ai vécu en d'autres lieux la naissance de ce concept, qui alors était suivi par bien peu d'enthousiasme.

Quant à la seconde table ronde, nous constatons tous la croissance significative du poids des charges. Et s'il faut être prudent sur le maniement des chiffres et des taux, il n'en reste pas moins que les images diffusées cet hiver ont fait ressortir les difficultés de se chauffer chez des propriétaires occupants et des locataires du parc privé également.

Nos échanges permettent de faire émerger et progresser des sujets. Une proposition concrète d'adaptation du prêt PLS au marché de l'Île-de-France sera probablement avancée le 27 mai prochain. Nos échanges de réflexion quant à l'adaptation et à la mise en œuvre du Dalo ont permis quant à eux d'alimenter des articles de la loi Boutin.

En ce qui concerne la question des charges, les constats posés révèlent combien le sujet est complexe et il nous reste du chemin à parcourir pour identifier des solutions quant au moyen de contrôler l'évolution ou encore de répondre aux impératifs du Grenelle. Je ne souhaite pas que l'on tire non plus des conclusions trop hâtives en condamnant telle ou telle solution, comme le chauffage urbain par exemple. Des pistes d'amélioration me semblent à explorer.

Une inquiétude tout aussi préoccupante concerne l'eau, sujet sur lequel je n'ai pas encore entendu naître des pistes de solutions concrètes. Des expériences de récupération des eaux de pluie en immeuble collectif ont été menées ici et là, mais je ne suis pas certain qu'on en ait tiré toutes les conclusions souhaitables, surtout parce que leur utilisation a souvent été détournée. En

tout état de cause, nous avons pu voir aujourd'hui quelles étaient les pistes de travail qui s'ouvraient à nous.

Nous devons poursuivre ces échanges au sein de l'Observatoire mais aussi dans d'autres structures. À cet égard, les propositions de Stéphane Dambrine quant au problème de sous-occupation des logements doivent être suivies de près. La nouvelle enquête EPLS en 2011 devrait également nous faire réfléchir à nos systèmes d'information, de même que l'utilisation de statistiques des demandes de logements sociaux à des fins de connaissance et d'analyse serait souhaitable, comme l'a souligné Christophe Rabault. Peut-être un jour détiendrons-nous aussi des statistiques quant à la mise en service de ces logements ? Je ne désespère pas.

L'équipe de l'OLS



